

## 目 次

目的、位置付け及び期間	1
<b>第1章 基本的な方針</b>	<b>3</b>
1. 基本目標	3
2. 政策の方向性	4
3. 施策展開の視点	5
4. 基本目標の達成状況把握のための指標	7
<b>第2章 基本目標の実現に向けた施策の方向性</b>	<b>8</b>
1. 暮らしの質を高める	9
1. 1 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり	9
1. 2 健康でいきいきとくらす住まい・まちづくり	12
1. 3 多様なニーズに対応した良質なストック形成	15
2. 都市の魅力を育む	17
2. 1 活力と魅力ある都市空間の創造	17
2. 2 世界に誇れる景観づくり	19
2. 3 ユニバーサルデザインのまちづくりの推進	20
3. 安全を支える	22
3. 1 災害に強い都市の形成	22
3. 2 住宅・建築物の安全性の確保	25
3. 3 危機事象への備え	27
4. 安心の暮らしをつくる	28
4. 1 誰もががくらしやすい環境整備	28
4. 2 多様な住まいを選択できる市場環境整備	35
4. 3 健全な住宅関連産業の育成	37

<b>第3章 実効性を持った計画の推進</b> .....	<b>38</b>
1. 各主体の役割と連携 .....	<b>38</b>
2. 施策の適切な進行管理 .....	<b>42</b>
<b>第4章 その他住生活基本法に基づき定めるべき事項</b> .....	<b>43</b>
<b>用語の解説</b> .....	<b>47</b>
<b>参考資料</b> .....	<b>52</b>
1. 住生活基本法 .....	<b>52</b>
2. 住生活基本計画（全国計画） .....	<b>59</b>
3. 「住まうビジョン・大阪」改定経過 .....	<b>85</b>

## 目的、位置付け及び期間

---

### (1) 目的

大阪府では、平成 28 年 12 月に策定した「住まうビジョン・大阪」に基づき、「住まうなら大阪」と思える、多様な人々が住み、訪れる魅力あふれる都市の創造を目標に、活力・魅力の創出と安全・安心の確保が相互に作用しあい、好循環を生み出す政策を展開しています。

グランドデザイン・大阪<sup>\*</sup>及び大阪都市圏<sup>\*</sup>に基づく、うめきた地区をはじめとした拠点整備や、特徴ある景観資源の発掘・発信、住宅・建築物の耐震化、密集市街地<sup>\*</sup>の解消、新たな住宅セーフティネット制度などの取組みが進むとともに、大阪府内の住まいやまちづくりに関する意識・満足度の指標がおおむね向上するなど、「住まうなら大阪」と思えるような一定の成果が出てきています。

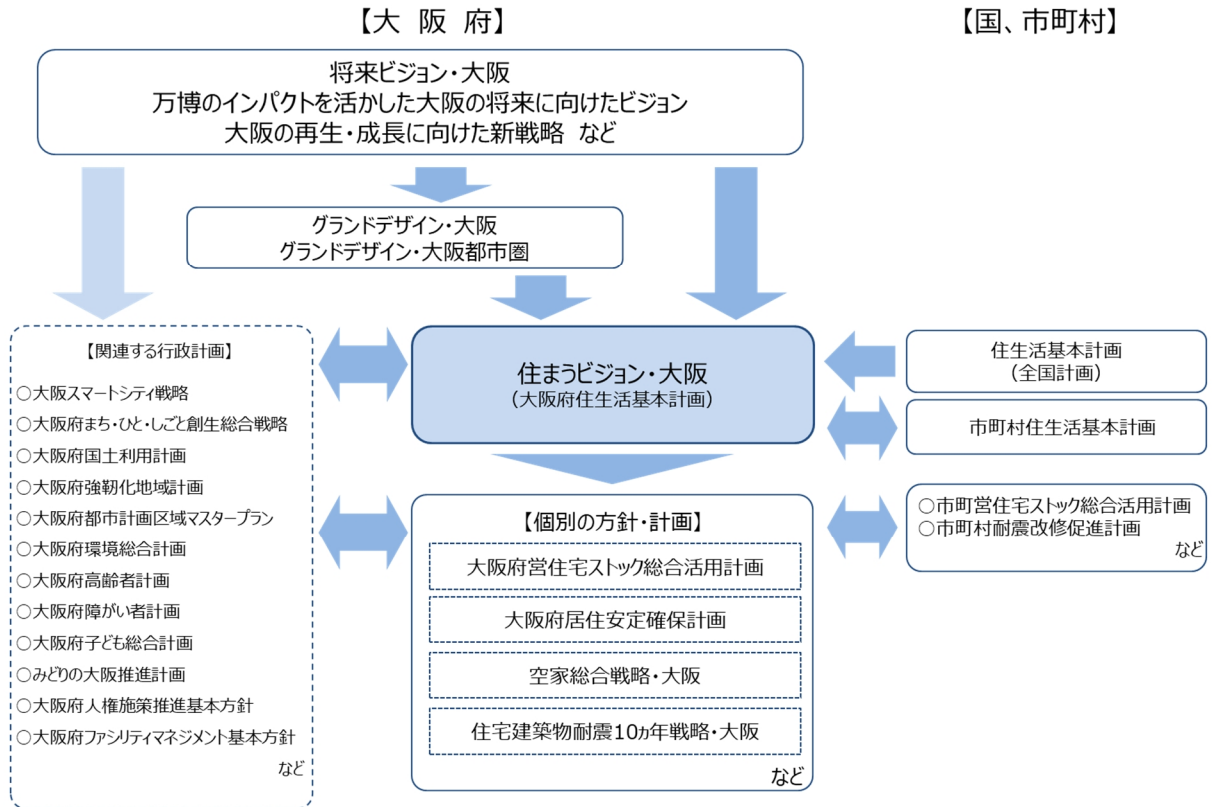
一方、近年の大阪・関西万博の開催に向けた機運や、誰一人取り残さない持続可能な世界の実現という SDGs<sup>\*</sup>達成への貢献、多様な生活ニーズ、頻発する地震・台風等の自然災害などの危機事象も含め、社会情勢の変化への柔軟な対応が求められています。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大により、経済や府民生活が影響を受けるとともに、「新たな日常<sup>\*</sup>」により、デジタル化の加速など新たな潮流が生じてきています。さらには、人口や世帯数の減少、高齢化のさらなる進展、在住外国人の増加など世帯の多様化が進んでいることにより、住宅セーフティネットの観点における民間賃貸住宅・公的賃貸住宅<sup>\*</sup>の役割の再整理などの課題も存在しています。

このような状況の下、社会情勢の変化などによる多様なニーズに対応し、「多様な人々がいきいきとくらし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」という基本目標の達成に向けた取組みの方向性を示すため、「住まうビジョン・大阪」を改定するとともに、本計画に基づき、様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開していきます。

## (2) 位置付け

本計画は、住生活基本法に基づく「大阪府住生活基本計画」として策定するものであり、「将来ビジョン・大阪」をはじめとする上位・関連計画との連携・整合を図ります。



## (3) 期間

本計画の計画期間は、**2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの10年間**とします。なお、長期的な目標を提示する観点から**10年間の計画期間**としていますが、計画の達成状況の評価や社会・経済の変化、関連する計画との整合性などから、おおむね5年を基本として、必要に応じて計画の見直しを行います。

## 第1章 基本的な方針

### 1. 基本目標

「住まい」は、人々の暮らしを支える生活の基盤であり、さらに社会生活や地域におけるあらゆる活動を支える拠点です。また、「まち」は人々の働く、学ぶ、交流するといった人々のくらしや、あらゆる活動の拠点です。

このように、「住まい」と「まち」は、府民の安全・安心な暮らしに不可欠なものであり、その関係性やあり方が人々のくらしの豊かさ、さらには大阪全体の活力に大きな影響を及ぼします。

基本的な方針として、多様な人々が住み、訪れる居住魅力あふれる都市の創造とともに、大阪・関西万博のテーマである「いのち輝く未来社会のデザイン<sup>※</sup>」やSDGs達成への貢献、新型コロナウイルス感染症を契機とする「新たな日常」も踏まえ、健康でいきいきと幸せにくらせる都市の実現をめざし、「多様な人々がいきいきとくらし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」を基本目標とします。

#### 社会情勢の 変化等

- 大阪・関西万博開催に向けた機運
- SDGs達成への貢献
- 多様な生活ニーズ
- 頻発する自然災害
- 新たな日常

#### 基本目標

**多様な人々がいきいきとくらし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現**

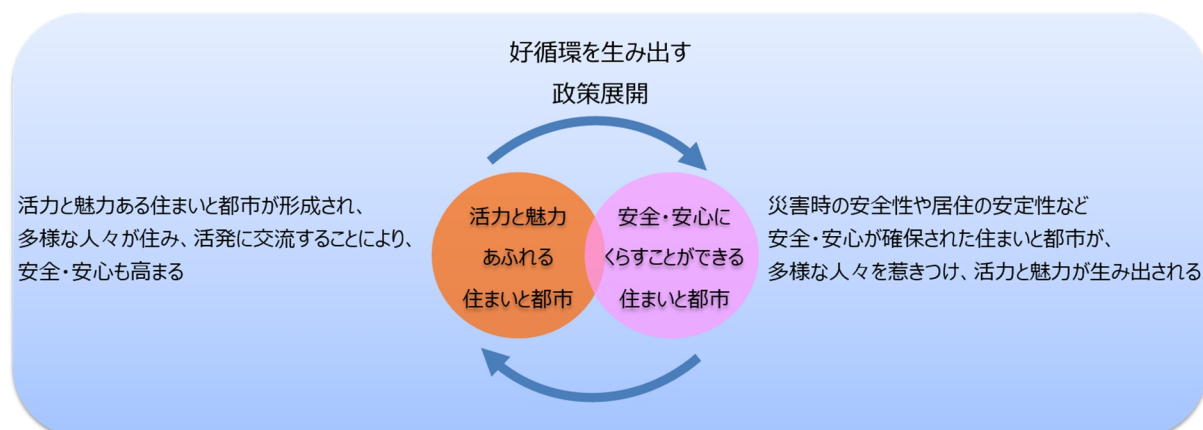
## 2. 政策の方向性

基本目標の実現に向けては、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」に重点を置いた取組みを進める必要があります。

これらは、「活力と魅力ある住まいと都市が形成され、多様な人々が住み、活発に交流することにより、安全・安心も高まる」、また、「災害時の安全性や居住の安定性など安全・安心が確保された住まいと都市が、多様な人々を惹きつけ、活力と魅力が生み出される」というように、相互に作用しあい、好循環を生み出すことが期待されます。

さらには、相次ぐ自然災害への備えのみならず、新型コロナウイルス感染症の影響による社会情勢の変化などに対応する必要があります。

そのため、今後の政策展開に当たっては、社会情勢の変化などに柔軟に対応しながら、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用しあい、好循環を生み出す政策を展開します。



### 3. 施策展開の視点

「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用しあい、好循環を生み出す政策展開に当たっては、以下の視点を踏まえ施策を構築・推進します。

#### 視点1 多様性（ダイバーシティ※）

##### 多様化するニーズへのきめ細かな対応

大阪に住む人々・世帯における価値観・くらし方の変化や、新型コロナウイルス感染症を契機とした居住・労働環境の急激な変化など多様化するニーズを的確に把握することが重要です。

誰もが安心してくらしやすい都市とするため、所得や仕事の都合で居住地を選択できない人達や、人の価値観や世帯の多様化、「新たな日常」に応じたくらし、いきいきと健康的なくらしなどのニーズに、きめ細かに対応していく必要があります。

#### 視点2 共創（コ・クリエーション※）

##### 様々な分野や、公民の連携による事業効果の最大化

施策実施に当たり、関係者が一丸となって取り組むという土壌と、その取組みが狭い範囲にとどまらず、より広範囲にわたって効果を波及させていくことが重要です。

行政や公的団体、民間事業者等、多様な主体それぞれが持つ資源や情報を交換しあい、協力・連携していくことはもちろんのこと、住宅・まちづくりの領域だけではなく、くらしを取り巻く分野とも連携した取組みが不可欠です。

また、事業の効果をより発揮させるため、行政や公的団体は、民間の力を最大限引き出せるよう協調して取組み、その効果を周辺に波及させることが必要です。

### 視点3 資源の活用（リソース※）

#### 大阪が持つ多様なストック※・ポテンシャルの活用

施策展開の資源は、住宅・建築物のみならず、都市インフラ※や居住魅力につながるソフトも含めて活用すべきであり、住宅ストックの活用にあたっては、耐震性などの安全性、府民の居住における安心に加え良質なストック形成という視点から、質の確保に向けた取組みが必要です。

また、住宅・建築物や都市インフラ、自然環境、歴史的風土・文化、多様な人材やコミュニティなど、大阪の特徴ある多様なストック・ポテンシャルをサステナビリティ（持続可能性）の視点を持ちながら活かし、大阪に住む人々や都市の活力・魅力を創出します。

#### 【「住まうビジョン・大阪」とSDGsの関係の整理】

大阪府は、全庁一丸となってSDGsの推進を図り、SDGs先進都市をめざしています。「住まうビジョン・大阪」とSDGsとの関連性を整理した上で、その取組みを推進します。

住まうビジョン・大阪	関連するSDGsのゴール						
基本目標・施策展開の視点	11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナーシップで目標を達成しよう					
1. 暮らしの質を高める	7 まっさらなエネルギーをみんなにそしてクリーンに	17 パートナーシップで目標を達成しよう	12 つくる責任 つかう責任	13 気候変動に具体的な対策を	15 陸の豊かさも守ろう	17 パートナーシップで目標を達成しよう	
2. 都市の魅力を育む	3 すべての人に健康と福祉を	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	10 人や国の不平等をなくそう	17 パートナーシップで目標を達成しよう	12 つくる責任 つかう責任	17 パートナーシップで目標を達成しよう	
3. 安全を支える	3 すべての人に健康と福祉を	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	17 パートナーシップで目標を達成しよう		
4. 安心の暮らしをつくる	3 すべての人に健康と福祉を	4 質の高い教育をみんなに	8 働きがいも経済成長も	10 人や国の不平等をなくそう	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	17 パートナーシップで目標を達成しよう



#### 4. 基本目標の達成状況把握のための指標

基本目標の達成に向けては、行政だけでなく府民や民間事業者、NPOなどの多様な主体が連携・協働した取り組みが重要です。

このため、これら多様な主体が連携・協働して達成すべき目標を分かりやすく提示するとともに、計画の進行管理を行うための指標として、「みんなでめざそう値」を設定します。

なお、設定に当たっては、国による統計調査や府が独自に実施する調査をもとに、中長期にわたって経年変化が把握可能な項目を選定します。

また、設定した指標については、できる限りその進捗状況の把握に努め、PDCAサイクルによる進行管理を行います。

(みんなでめざそう値)

項目	現状		目標		出典	関連施策
	数値	年度	数値	年度		
1 新たな日常に対応した質の高い住まい環境であると感じている府民の割合 (換気よさ・断熱性・遮音性に対する満足度)	57%	(H30)	67%	(R12)	*1	くらしの質を高める
2 市町村の取り組みにより除却等がなされた管理不全空き家数	6,400件	(R1)	14,000件	(R12)	*2	くらしの質を高める
3 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	60%	(H30)	75%	(R12)	*3	くらしの質を高める
4 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率	60.9%	(H30)	75%	(R12)	*4	都市の魅力を育む
5 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	1,014ha	(R2)	解消	(R12)	*5	安全を支える
6 住宅の耐震化率	88.7%	(R2)	95%	(R7)	*5	安全を支える
7 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	6.7%	(R2)	50%	(R12)	*5	安心のくらしをつくる
8 公的賃貸住宅全体の戸数	39.2万戸	(R2)	31.0万戸	(R32*)	*5	安心のくらしをつくる
9 賃貸住宅における入居差別の状況 ①高齢者 ②障がい者 ③母子(父子)家庭 ④外国人	①30.0% ②14.1% ③6.4% ④23.2%	(H27)	解消	(R7)	*6	安心のくらしをつくる
10 土地取引等における差別の状況 (宅地建物取引業者が取引物件に関して、 同和地区であるかどうかの質問を受けた経験がある割合(過去5年間))	16.3%	(H27)	解消	(R7)	*6	安心のくらしをつくる
11 宅地建物取引業者の人権意識 ①宅地建物取引業法に基づく指導監督基準の規制内容の認識割合 ②宅地建物取引業法第47条関係の解釈に関する国土交通大臣答弁の認識割合 ③大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例の改正内容の認識割合	①75.8% ②74.6% ③68.5%	(H27)	100%	(R7)	*6	安心のくらしをつくる

※30年後の戸数として設定し、5年ごとに検証を行います。

#### 【データの出典】

- \*1 住生活総合調査(国土交通省)
- \*2 空家対策に関するアンケート(国土交通省)
- \*3 マンション総合調査(国土交通省)
- \*4 住宅・土地統計調査(総務省)
- \*5 大阪府調べ
- \*6 宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査(大阪府)

## 第2章 基本目標の実現に向けた施策の方向性

基本目標の実現に向け、「くらしの質を高める」ことをめざすとともに、「都市の魅力を育む」ことや、人々のくらしの原点である「安全を支える」、「安心のくらしをつくる」という方向性のもと施策を展開します。

また、施策の展開に当たっては優先順位を考慮し、特に基本目標の実現に向けて重要な施策については、「重点取組」として協力に取組みを進めます。

施策の方向性	
<b>1. くらしの質を高める</b>	「新たな日常」に対応し、大阪に住む人々が、いきいきと快適にくらすことができる住まいやまちを実現
重点取組	<ul style="list-style-type: none"><li>●スマートシティ等による個性あるまちづくりの推進</li><li>●新たな日常に対応した質の高い住まいの普及</li><li>●空家等を活用したまちづくりの推進</li><li>●分譲マンションの管理適正化・再生推進</li></ul>
<b>2. 都市の魅力を育む</b>	大阪・関西万博やその後も見据え、国内外から多様な人々が住み、訪れる都市を実現
重点取組	<ul style="list-style-type: none"><li>●活力と魅力ある都市空間の創造</li><li>●ユニバーサルデザインのまちづくりの推進</li></ul>
<b>3. 安全を支える</b>	大規模な地震や、台風、集中豪雨による被害が最小限に抑えられ、人命が守られる住まいとまちを実現
重点取組	<ul style="list-style-type: none"><li>●密集市街地の整備</li><li>●民間住宅・建築物の耐震化</li></ul>
<b>4. 安心のくらしをつくる</b>	子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、大阪に新たに住む人、住み続ける人などが安心・快適にくらすことができる住まいと都市を実現
重点取組	<ul style="list-style-type: none"><li>●民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保</li><li>●公的賃貸住宅ストックの有効活用</li></ul>

## 1. 暮らしの質を高める

大阪に住む人々が、いきいきと快適に過ごすことができる住まいやまちを実現するため、新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり、健康でいきいきとくらせる住まい・まちづくり、多様なニーズに対応した良質なストック形成など、暮らしの質を高める取組みを進めます。

### 1. 1 新たなライフスタイルを支える身近なまちづくり

#### (1) スマートシティ<sup>※</sup>等による個性あるまちづくりの推進【重点取組】

大阪市内の中心部では、都市的な土地利用と居住機能が重なった地域において、職住が近接したまちなかでの居住が進んでいます。

働き方やライフスタイルに変化が進む中、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とするテレワーク<sup>※</sup>の進展等により、千里・泉北ニュータウン<sup>※</sup>など都心<sup>※</sup>から比較的近い距離にある郊外<sup>※</sup>住宅地などにおいても、職住近接に加え職住融合のニーズが増えることも考えられます。

また、東京一極集中の是正等の機運の高まりや、デジタル技術の進展によるDX<sup>※</sup>（デジタルトランスフォーメーション）により、今後は住まいや医療、保健、教育、防災など分野を問わず、様々なデータを活用した新たな価値を創出する試みがさらに加速すると考えられます。これらを活かし、いかに府民が実感できる形での質の高いまちづくりに取り組んでいくかが重要となります。

これらの新たな潮流を踏まえ、居住地の選択に対する府民ニーズの変化に柔軟に対応できるよう、住まいとその周辺環境を再評価し、先進技術を活用したスマートシティの実現などにより、誰もが快適な都市空間や居住環境の実現に取り組み、様々な個性を持ったまちづくりを進める必要があります。

- 新しい生活スタイルに対応し、先進技術も取り入れながら、将来の大阪の成長・発展を支え、都市の魅力を高めるまちづくりを推進します。
- 大阪への移住や多拠点居住を加速させるため、空家や公的ストックをシェアオフィス<sup>※</sup>・サテライトオフィス<sup>※</sup>などに活用する取組みを推進します。
- 公的ストックを多く抱える泉北ニュータウンなど郊外の大規模ニュータウン再生の取組みにおいて、ニュータウンの抱える課題を先進技術により解決し、スマートシティを実現するまちづくりの取組みを推進します。

## ■スマートシティを実現するまちづくり



(出典：国土交通省ホームページ)

## ■空家や公的ストックを活用したシェアオフィス・サテライトオフィス



(出典：堺市ホームページ)



(出典：東京都住宅供給公社ホームページ)



(出典：野村不動産株式会社ホームページ)

## (2) 郊外住宅地（ニュータウン）の再生、活性化

高度経済成長期に開発されたニュータウンでは、施設の老朽化、住民の高齢化などの課題に対し、地域住民との共創（コ・クリエーション）により解決をめざす様々な取り組みが進みつつあります。

交流の場づくりなどを通じて地域コミュニティが活性化され、高齢者だけでなく子育て世帯など多様な世帯が、住み慣れた地域で住み続け働くことができる、誰もが住みやすいまちとすることが必要です。

特に、公的賃貸住宅や公園などの公的ストックを多く含むニュータウンにおいては、住宅供給主体、自治体、事業者などの関係者が密接な連携を図り、公的ストック等をまちづくりに積極的に活用し、地域価値の向上に向けて取り組むことが重要です。

また、千里・泉北ニュータウンの再生や活性化のモデル的な取り組みを府内に広げていくことが重要です。

- 高齢化の進展が著しく進む郊外住宅団地では、高齢者などの自立した生活を可能とするため、移動手手段の確保や、生活利便施設の導入などを促進します。
- 公的賃貸住宅の建替えなどの事業に伴い、公的ストック等をまちづくりに活用する場合は、地域コミュニティ維持の観点から、地域住民や事業者などの関係者の意見を踏まえ取り組みます。
- 地域が抱える課題の解決のため、スマートシティの概念を取り入れつつ、**MaaS**<sup>\*</sup>を導入するなど移動の利便性向上や、ヒートショックのリスクが少ない高断熱住宅等健康に資する住宅の導入促進など、快適な住環境の実現に向けた取組みを促進します。

(千里・泉北ニュータウン)

- 公的賃貸住宅、公園などの公的ストックや近隣センター<sup>\*</sup>を活用し、新たな交流や魅力につながる施設の導入や、くらしを支える日常の買い物などの生活利便施設等の導入に取り組みます。
- 計画的に整備された良好な住環境を活かし、公的賃貸住宅の資産を活用することで、新たなライフスタイルに対応し周辺の景観にも調和した、ゆとりがありみどりがあふれる住まいの供給に取り組みます。
- 地区内の公園や緑道を活用した徒歩や自転車利用などにより、まちづくりにおいて健康の視点を含めた取組みを進めます。
- 子育て世帯等が住みやすいまちとなるよう、公的賃貸住宅の空き室活用や活用地に、環境配慮、防犯、**IoT**<sup>\*</sup>などを駆使した住宅・住宅地の整備をモデル的に取り組みます。

(彩都)

- 地区内外に立地する大学・研究機関などの文化学術・研究開発機能や、みどりあふれる豊かな自然環境を活かした住宅地の形成を図り、人々が働き、楽しみ、学び、ふれあう多彩な環境を提供するまちづくりを進めます。
- 府内の産業用地の受け皿として、関西を牽引する企業の府外への流出防止や、府外からの企業誘致の促進を通じて、大阪経済の成長・発展につなげるとともに、新たな雇用創出による地域活力の向上をめざします。

## 1. 2 健康でいきいきとくらす住まい・まちづくり

### (1) 新たな日常に対応した質の高い住まいの普及【重点取組】

健康への意識が高まりつつある中、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、メンタル・フィジカル両面の健康に影響を及ぼす、住宅内外の身近な環境や地域の自然資源の重要性が再認識されています。また、感染拡大防止の観点から、換気や非接触機器の活用等が推奨されており、これらに対応した間取りや機器の導入はもちろんのこと、質の高い住まいの実現に向けては、換気に優れ柔軟な空間構成が可能な、古くからある住宅の間取りも参考になります。

○住宅における感染対策に配慮するとともに、住戸内や共同住宅の共用部におけるテレワークや、自宅学習にも適した空間に転用可能な住まいの普及を促進します。特に、大阪府住宅供給公社、UR 賃貸住宅は既存ストックを活用したモデルとなるよう取り組みます。

○換気や非接触などの感染対策への配慮、在宅時間の増加に伴う屋内外の運動スペースの確保、さらには IoT を活用した健康促進・見守りなど、誰もがいきいきと快適にくらす住まいの普及に取り組みます。

○木材は再生可能な素材であり、室内の快適性や調湿、子どもの育成環境へのプラスの効果も期待できるため、住宅や子育て施設等における地域産材等木材利用を促進します。

#### ■いきいきと快適にくらす住まい（イメージ）



## (2) 建築物の省エネルギー化の推進

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、快適に過ごすことができる住まい・建築物とすることは、地球温暖化防止やヒートアイランド現象<sup>\*</sup>抑制といった環境負荷の低減を目的とした施策推進だけではなく、快適性や健康面、経済面での効果、非常時のエネルギー確保などの安心面など、くらしを豊かにすることにつながります。

○建築物省エネ法<sup>\*</sup>に基づく規制強化の検討、建築物環境配慮制度<sup>\*</sup>や住宅性能表示制度<sup>\*</sup>の普及啓発をはじめ、エコまち法<sup>\*</sup>（低炭素建築物）及び長期優良住宅<sup>\*</sup>の認定などにより、住宅のさらなる環境配慮を誘導する施策を推進します。併せて、快適性、健康面、経済面、レジリエンス性の向上などのメリットを広く普及させ、新築住宅の省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入促進のほか、既存住宅の断熱改修などを促進します。

○建物の基本的性能として高い断熱性や日射遮蔽性能の確保、高効率機器や HEMS<sup>\*</sup>が活用されるなど、より省エネルギー効果が高く温熱環境等に優れた ZEH<sup>\*</sup>を普及します。

○住まいにおける ZEH と同様、その他の建築物においても、高い断熱性、日射遮蔽、再生可能エネルギーの利用、高効率設備や BEMS<sup>\*</sup>の活用などにより、省エネルギー性が高い ZEB<sup>\*</sup>を普及します。

○府有建築物については、ESCO 事業<sup>\*</sup>の推進や省エネ提案型総合評価入札の実施、木材利用の推進など、ライフサイクルを通じて CO<sub>2</sub> 削減や省エネルギー等に配慮した施設整備を図ります。また、府内市町村や民間建築物に対しても、CO<sub>2</sub> 削減や省エネルギーに寄与する ESCO 事業等の普及を図ります。

### (3) みどりあふれる居住空間の形成

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う外出自粛により、メンタル・フィジカル両面の健康を保つため、みどりやオープンスペースなどの住まいの周辺環境が再評価され、その重要性が高まりつつあります。また、テレワークなどにより、様々な場所で仕事ができるようになったことから、オープンスペースは憩いや運動スペースとしての利用に加え、屋外の自然の中など快適な空間で、自由に働く場所としての可能性が広がったと考えられます。そのため、公園やオープンスペースにおいて、安全・安心面への配慮のもと、みどりを確保し、それらをつなぎ、広げ、活用していくことが重要です。

- 都市部において、新たな価値を創造する可能性を持つ場として、働く場所の周辺に良好な住宅や居住環境、交流・滞在・運動などができる空間を創出します。
- 郊外住宅地においては、公園や緑道等のみどりのネットワーク化に取り組みます。
- 建築物の敷地等における緑化を促進するとともに、みどりの風促進区域<sup>※</sup>における民間寄付等を活かした民有地の緑化促進や、都市計画手法等を活用した緑化誘導を進めます。



### 1. 3 多様なニーズに対応した良質なストック形成

#### (1) 空家等を活用したまちづくりの推進【重点取組】

府内の住宅のうち、約 71 万戸（平成 30 年）を占める空家は、除却すべきものは除却し、利活用できるものは利活用するという考え方のもと、それぞれの地域が抱える課題の解決をめざしたまちづくりの観点で、既存ストックの活用を促進する必要があります。

○適切に管理されず生活環境に影響を及ぼす空家の積極的な除却を促進し、居住環境の改善や地域コミュニティの活性化など魅力あるまちづくりに資する跡地利用を誘導するため、必要な制度改善等について国に働きかける等の取組みを行います。

○民間事業者が主体となった空家や空き店舗のリノベーション※を促進するとともに、市町村等が空家等を活用したまちづくりに取り組めるよう、専門家によるサポート体制を充実します。

#### ■空家等を活用したまちづくり事例

・まちづくりに資する跡地活用



ポケットパーク  
(出典：神戸市ホームページ)



キッチンカーの利用



農園

・空家のリノベーション



改修前



改修後

## (2) 分譲マンションの管理適正化・再生推進【重点取組】

府内の分譲マンションは令和2年末時点の推計で約80万戸あり、府民の生活を支える重要な住宅ストックとなっていますが、築40年以上の高経年マンションや、超高層マンションなど大規模マンションが増加しており、区分所有者間の意思決定の困難さや災害発生時の避難などの様々な課題があります。

分譲マンションを良質な住宅ストックとするため、また、令和2年6月のマンションに係る法律改正（令和4年4月施行）も踏まえ、管理の適正化の推進や、建替えなどの再生円滑化の取組みを進める必要があります。

○町村域におけるマンション管理適正化推進計画を含む、大阪府域全体のマンション管理適正化及び再生円滑化の基本計画を改正法の施行に合わせて策定します。

○老朽化や管理組合の担い手不足等の課題がある分譲マンションに対して、必要に応じて指導や助言、アドバイザー派遣を行うなど、専門家との連携を図りながら管理の適正化に向け取り組みます。

○維持、改良が困難な分譲マンションに対する、専門家との連携の強化による相談体制の充実など、建替え等の再生の円滑化に向け取り組みます。

### ■マンション関連法の改正

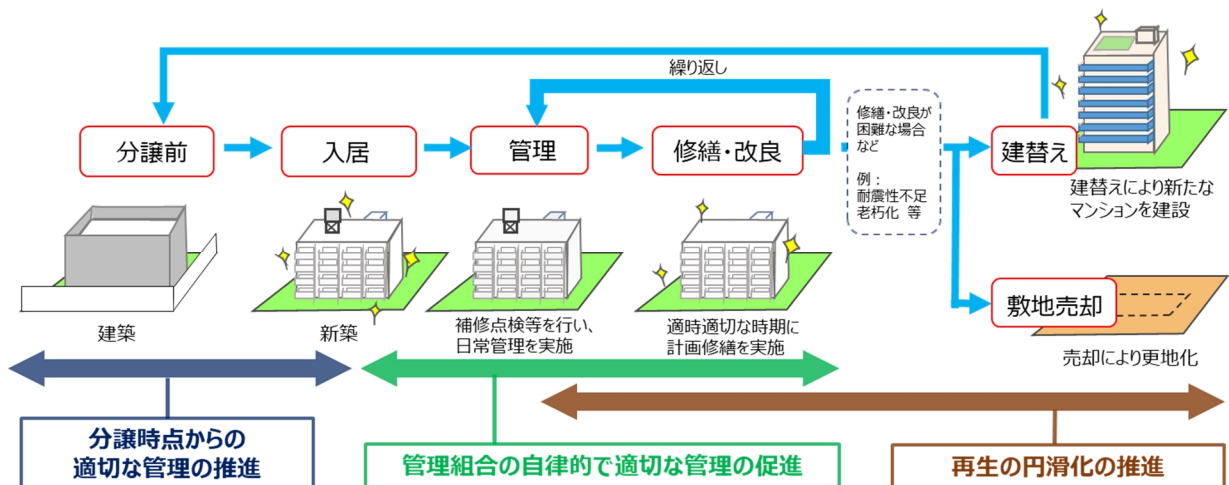
#### マンション管理適正化法の改正

- ・国による基本方針の策定
- ・地方公共団体によるマンション管理適正化の推進  
(マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度等)

#### マンション建替円滑化法の改正

- ・除却の必要性に係る認定対象の拡充
- ・団地における敷地分割制度の創設

### ■マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



## 2. 都市の魅力を育む

大阪・関西万博やその後も見据え、国内外から多様な人々が住み、訪れたい都市を実現するため、活力と魅力ある都市空間の創造、世界に誇れる景観づくり、ユニバーサルデザイン※のまちづくりの推進など、都市の魅力を育む取組みを進めます。

### 2. 1 活力と魅力ある都市空間の創造【重点取組】

(都心部の象徴的なエリアのまちづくり)

都心部の魅力が向上することで、訪れたい都市を実現するだけでなく、大阪に住む魅力にもつながります。

大都市としてこれまで蓄積された都市資源のポテンシャルを最大限活用し、**2025**年の大阪・関西万博開催やその後を見据え、大阪都心部における最先端のまちづくりなどにより活力と魅力ある都市空間の創造を進めることが重要です。

- 「グランドデザイン・大阪」に基づき、都心部の6つの象徴的なエリアにおいて、ストック・ポテンシャルを活用し、圧倒的な魅力があり、住み、働き、楽しみたいと思える都市空間の創造を進めます。
- 都心部では、ビジネス、地域活動など様々な場面においてオンライン化が進む一方で、対面による重要性も増すと考えられ、オンライン・対面のハイブリッド化に対応した空間確保や安全に活動・交流できる空間、公園やオープンスペースなどの交流拠点の確保に資するまちづくりに引き続き取り組みます。
- 健康医療産業や大学などとの連携により先端技術を活用したスマートシティを実現するまちづくりを進めます。

(広域的な都市間連携等による地域価値の創造)

また、大阪の産業、自然環境、歴史文化など、各地に集積する地域資源を最大限に活かし、民間主導により、行政区域にとらわれない広域的な視点から取り組むことが重要です。

- 「グランドデザイン・大阪都市圏」に基づき、東西二極の一極を担う大阪都市圏の実現に向け、広域的な視点から地域資源を活用した、魅力あふれる都市空間の創造を進めます。
- 夢洲における大阪・関西万博、**IR**のインパクトや関連インフラ整備の効果を、泉州地域沿岸部の様々な地域資源を活用することで、ベイエリア全体の活性化やさらなる大阪・関西の発展につなげるため、「大阪広域ベイエリアまちづくりビジョン(案)」において、**2050**年を長期目標とした大阪広域ベイエリアの将来像を示すとともに、様々な主体の取組みの基本的な方向性を示しています。

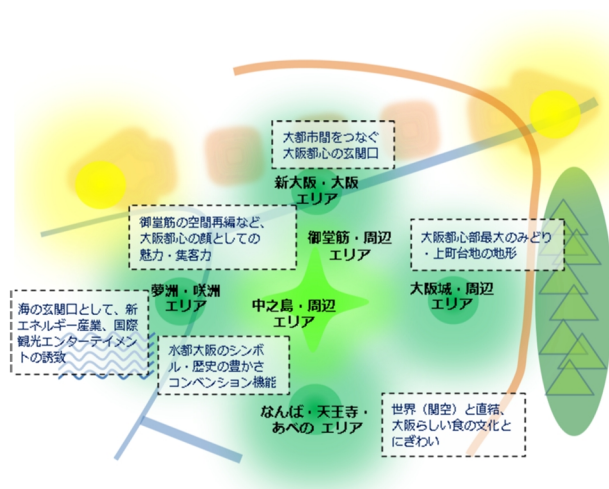
○府内の各地域で進められているまちづくりについては、今後、広域連携型都市構造への転換を誘発するよう、各地域で主体的に行われているまちづくりの取組みと連携し、必要な支援や情報発信を行います。

(新しいまちづくりのグランドデザインの検討)

グランドデザイン・大阪、グランドデザイン・大阪都市圏の策定以降生じた社会情勢の変化を踏まえ、二つの計画の考え方を整理・統合した、新しいまちづくりのグランドデザインの検討を進めます。

○こうした都心部の魅力の向上、府内各地の地域価値の創造と併せて、職住が近接したまちなか居住の促進、ニュータウンの再生、密集市街地の整備、公的賃貸住宅の再編など、住宅や住宅地の魅力、安全・安心に係る施策に取り組みます。

### ■ 6つの象徴的なエリアの取組み (イメージ)

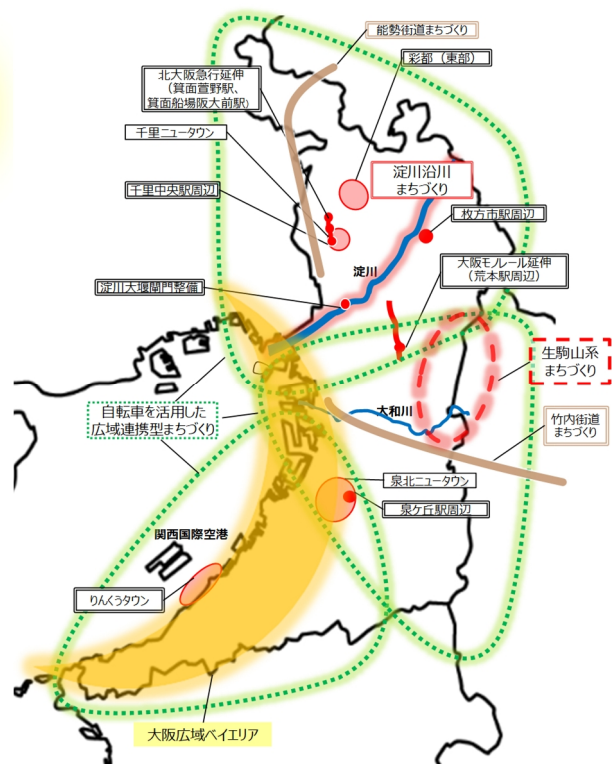


うめきた2期地区全景（開発事業者提案パース）



御堂筋将来ビジョンイメージ

### ■ 府内のまちづくりの取組み



## 2. 2 世界に誇れる景観づくり

### (1) 広域的観点からの景観形成

そこに住む人々が誇りと愛着を持つことができ、いきいきと活動したい、住みたいと感じられる生活空間を創造していくため、大阪の魅力をさらに高め、質の高い、生活文化に根ざした個性的で優れた景観とする必要があります。

○府県をまたがる北摂、生駒、金剛・和泉葛城などの山並み、淀川や大和川といった河川、大阪湾、歴史的街道、広域幹線道路、ニュータウン、大規模公園緑地などにおいては、大阪府が中心となって関係自治体と連携して守り、育て、活かし、愛でる大阪の景観づくりを推進します。

○川、公園、樹木、歴史的建造物などの地域の個性を活かし、人々の生活や文化活動に根ざした、人々が親しみやすく個性豊かで身近な景観づくりを市町村と連携して推進します。

○公共事業は地域の景観に与える影響が大きいため、公共建築物及び、都市インフラや面的開発における景観への配慮、さらに、公共事業を景観面で評価する仕組みとしてPDCA サイクル制度の確立に取り組みます。

### (2) ビュースポット※（視点場）の活用

大景観から小景観に至るまで、府民、民間事業者、来訪者、行政などの様々な主体が連携し、誇りと愛着（シビックプライド）を持って快適に暮らし、過ごすことができるよう、人々を惹きつけ、安全で魅力とにぎわいのある大阪の景観をつくり、守り、育て、活かす必要があります。

○世界に誇れる大阪の魅力ある景観、きらりと光る個性豊かで多彩な大阪の景観を美しく眺めることのできる「ビュースポット（視点場）」の発掘と情報発信を通じて、人々が景観に対して関心を持ち気軽に景観づくりに参画できるよう、取組みを進めます。

## 2. 3 ユニバーサルデザインのまちづくりの推進【重点取組】

### (1) 建築物のバリアフリー<sup>※</sup>化

性別、国籍、年齢、障がいの有無などに関わらず、誰もがくらしやすく訪れやすい、そして誰もが活躍できるまちづくりを実現するための手法として「ユニバーサルデザイン」という概念が広く普及しています。さらに、超高齢社会の進展に加え、2025年大阪・関西万博の開催に合わせ、この「ユニバーサルデザイン」への注目と期待がますます高まっています。

誰もが安全にくらせるよう、府民一人ひとりが社会にくらす人それぞれの多様な特性について理解を深めるなどの心のバリアフリーはもちろんのこと、可能な限り、全ての人々が利用しやすいデザインを取り入れることが重要です。また、多数の人が利用する建築物や住宅のバリアフリー化を促進するとともに、それらの施設が適切に利用・維持管理される必要があります。

○バリアフリー法<sup>※</sup>や大阪府福祉のまちづくり条例<sup>※</sup>等に基づく施設整備の基準により、建築物のバリアフリー化を促進します。さらには、多機能トイレ等の車椅子使用者の円滑利用に向けたさらなる空間確保や、利用集中に対する分散配置も含め、きめ細かな施設のバリアフリー化にも取り組みます。

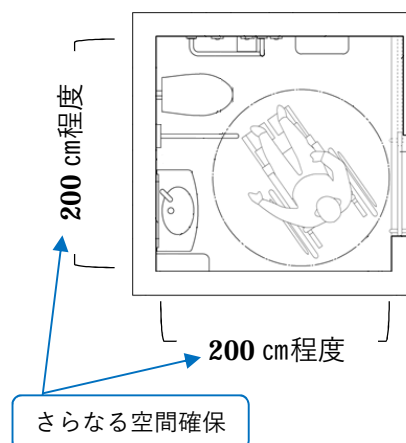
○府有建築物や公的賃貸住宅については、高齢者や障がい者など誰もが安全に利用できるよう、また、民間を先導する立場から、住戸内の手すりの設置や段差解消などバリアフリー化を推進します。

○持家、賃貸住宅の双方を含めた民間住宅において、介護保険制度や国・府・市町村の助成制度や各種融資制度を活用し、自宅に居住する高齢者の心身の状況に応じた自立した生活や介護しやすい環境を備えた住宅への改善・バリアフリー化を促進します。

#### ■公的賃貸住宅のバリアフリー化



#### ■多機能トイレの円滑利用



## (2) 福祉のまちづくりの推進

高齢者や障がい者だけでなく、子育て世帯、外国人など、様々な状況の人が自らの意思で自由に移動でき、その個性と能力を発揮して、いきいきと社会に参加できるまちづくりを進める必要があります。

平時から誰もが行動しやすいことに加え、災害時における避難行動に対する配慮も必要となります。

そのため、サインに頼らずに自然に行動が促される環境づくりを念頭におきつつ、生活環境や連続した移動環境をハード・ソフト両面から継続して整備、改善することが重要です。

○鉄道駅とその周辺地域のバリアフリー化の推進や、バリアフリー化された施設の適切な利用・維持管理の促進等に取り組みます。

○2025年大阪・関西万博の開催やその後を見据え、誰もが使いやすいよう、乗換え駅などの特に利用者の多い鉄道駅では、バリアフリールートを複数化するなど、さらなるバリアフリー化に取り組みます。

○バリアフリー法に基づき、高齢者、障がい者等が日常生活、社会生活において利用する旅客施設、官公庁施設等及び相互施設間の経路の移動等円滑化に向けた取組みを推進します。

### 3. 安全を支える

大規模な地震や、台風、集中豪雨による風水害等の被害が最小限に抑えられ、人命が守られる住まいとまちによる、安心できる暮らしを実現するため、災害に強い都市の形成、住宅・建築物の安全性の確保、危機事象への備えなど、安全を支える取組みを進めます。

#### 3. 1 災害に強い都市の形成

##### (1) 密集市街地の整備【重点取組】

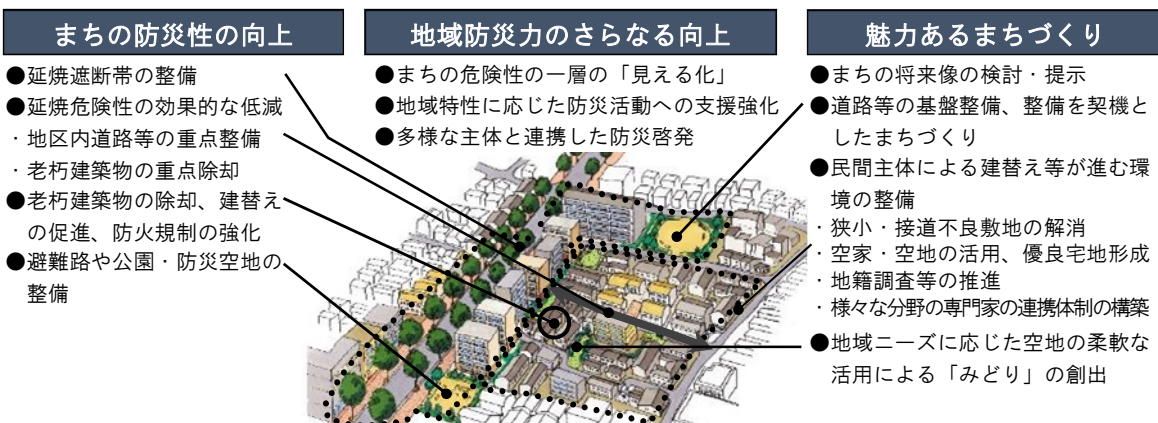
「地震時等に著しく危険な密集市街地(平成24年度当初:2,248ha、令和2年度末:1,014ha)」について、「大阪府密集市街地整備方針」に基づき、令和7年度末までに9割以上解消、令和12年度末までに全域解消という目標を確実に達成するため、「まちの防災性の向上」とともに、「地域防災力のさらなる向上」「魅力あるまちづくり」に取り組むことが重要です。

○「地震時等に著しく危険な密集市街地」の確実な解消に向け、建物の延焼や倒壊を防ぐための建物の不燃化、延焼遮断帯の早期整備や延焼拡大の危険性を効果的に低減できる箇所での道路等の整備、老朽建築物の除却などによる燃え広がらないまちの形成、避難や消防活動等ができる道路・避難場所の確保による避難しやすいまちの形成に取り組む、「まちの防災性の向上」を図ります。

○切迫する大規模地震に備えるため、公助の取組みに加え、命を守ることを最優先とした自助・共助の応急体制を整えておくことが求められることから、地域住民等による地域特性に応じた防災活動が円滑に実施されるよう地域への支援を強化し、「地域防災力のさらなる向上」を図ります。

○「地震時等に著しく危険な密集市街地」の解消後も防災面や住環境面での課題は残ることから、解消後も見据え、地域住民や民間事業者による建替えや土地活用、自主防災といった民間主体の自律的・持続的な「魅力あるまちづくり」が展開されるような環境整備に取り組めます。

##### ■密集市街地整備の具体的な取組み





## (2) 広域緊急交通路沿道の建築物等の耐震化

災害発生時に救助、物資輸送等重要な役割を果たす広域緊急交通路の機能を確保するため、その沿道において、地震発生時の建築物倒壊による道路閉塞を防ぎ、応急活動（救助・救急、医療、消火、緊急物資の供給）を迅速かつ的確に実施できるよう、沿道建築物の耐震化を促進することが必要です。

- 耐震診断を義務付けた建物のうち耐震性が確保されたものは約30%（令和3年3月末時点）であり、耐震性が不足する全ての建物を対象に効果的に働きかけるとともに、特に優先すべき路線等対象を絞り込み、重点的に取り組みます。
- 加えて、帰宅困難者対策の強化が図られるよう、倒壊時に通行障害となる恐れのある広域緊急交通路沿道のブロック塀等について、耐震化を促進します。

## (3) 災害リスクを考慮したまちづくりの推進

近年は、大阪北部地震や平成30年台風第21号による被害をはじめ、全国的にも自然災害による様々な被害が生じているため、ハザードマップの周知や避難に関する地域におけるコミュニケーションも含め、災害リスクへの対応が必要です。

- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、インフラ整備等のハード対策と地域の防災力強化を含む避難対策等のソフト対策を効果的に組み合わせた総合的な市街地の防災性の向上に加え、水害や土砂災害等の災害ハザードエリアにおける開発抑制、災害リスクを踏まえた居住誘導など、災害リスクを考慮したまちづくりを推進します。
- 不動産取引時において、宅地建物取引業者が水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の事前説明が義務付けられたことについて、周知し適切に説明がなされるよう取り組みます。

#### (4) 危険な空家の除却等促進

空家が増加する中、特に腐朽・破損のある空家が問題として取り上げられることが多くなっています。このような地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家については、府民の安全・安心を確保する観点から除却等を進めるとともに、管理不全状態に至る空家の新たな発生を予防する必要があります。

- 地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく的確な措置等を推進します。
- 管理不全状態に至る空家の新たな発生を予防するため、事業者団体等と連携し、管理不全に至る前の所有者への維持管理等の意識啓発や、相談体制の強化等を促進します。
- 高齢世帯が所有している住宅は空家になる可能性が高いことから、福祉分野の関係者等と連携した空家情報の把握方法について、引き続き検討を行います。

### 3. 2 住宅・建築物の安全性の確保

#### (1) 民間住宅・建築物の耐震化【重点取組】

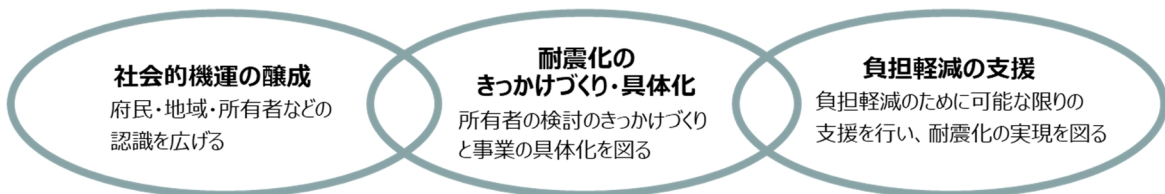
地震発生時に、民間住宅・建築物の被害等を軽減するため、「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」に基づき、耐震化の取組みを進めています。

住宅は、令和7年までに耐震化率95%を目標に取り組んでいます。学校・病院・ホテル・事務所等多数の者が利用する一定規模以上の建築物については、所管省庁が公表する用途ごとの目標・現状の耐震化率を把握、発信し、そのうち診断義務付け建築物については、令和7年を目途に耐震性の不足するものをおおむね解消することとしています。

切迫する巨大地震への備えが急務であることから危機感を強く持ち、効率的・効果的な施策展開により耐震化のスピードアップを図るとともに、支援策の方向性に基づき、他施策や関係団体等と連携し、多様なアプローチにより、耐震化意欲を喚起するための取組みを行います。

- 木造住宅について、全ての住宅を対象に確実な普及啓発を行うとともに、耐震改修だけでなく、建替え・除却・住替え等の関係施策や団体とも連携した総合的な取組みにより耐震化を促進します。
- 分譲マンションについて、事業者・管理会社等との連携や、課題解決へ向けた細かな対応など多角的・総合的なアプローチにより、旧耐震基準で建設された分譲マンション全てを対象に確実な普及啓発を行い、耐震化を促進します。
- ブロック塀等の安全対策について、普及啓発の強化や行政の指導等により、総合的な安全対策を強力に進めます。

#### ■支援策の方向性



#### ■耐震化の事例



## **(2) 公的賃貸住宅、公共施設の耐震化**

公的賃貸住宅及び府有建築物全体の耐震化率は向上しているものの、未だに耐震化が必要なものが残されているため、早期に耐震化を図る必要があります。

○公的賃貸住宅については、入居者の安全・安心を確保するため、早期に耐震化を図ります。

○公的機関が所有する建築物の耐震化については、大阪北部地震における公共施設のブロック塀の倒壊事故を教訓として、ブロック塀の安全対策を徹底するとともに、利用者である府民の安全・安心の早急な確保や、民間建築物の耐震化を先導するという視点から、計画的に取り組みます。

## **(3) 建築基準関連の法令順守の徹底**

施工不良等が原因とみられる建築物の被害を防ぎ、利用者の安全性を確保するため、建築基準関連の法令を適切に運用する必要があります。

○建築物のライフサイクル（フローからストックまで）を通じた安全性を確保するため、中間・完了検査の徹底や違反建築物対策など、ストックの安全対策を一層強化します。

### 3. 3 危機事象への備え

#### (1) 大規模災害時等の体制整備

地震、台風、豪雨などの大規模災害発生の際に、被災状況を迅速かつ的確に把握し被害の拡大を防ぐとともに、復旧・復興に向けた取組みを着実に進めるためには、新型コロナウイルス感染症の拡大に対する危機対応も踏まえ、平時から大規模災害発生時等に備えた体制整備に取り組むことが重要です。

- 大規模地震等発生時に、二次災害を防止する観点から速やかに被災した建築物や宅地の調査を行うことができるよう、被災建築物応急危険度判定制度<sup>※</sup>や被災宅地危険度判定制度<sup>※</sup>の体制充実を図ります。
- 被災者の住まいを早期に確保するため、事前に公共空地の中から応急仮設住宅の建設候補地を検討し、公的賃貸住宅の活用はもとより民間賃貸住宅の活用を円滑に進めるため、市町村や関係団体等の連携体制の充実・強化を図ります。また、他の都道府県が被災した場合の支援体制についても検討します。
- 住宅に被害を受けた方に対する金融支援については、地域の金融機関や住宅金融支援機構と協力して行うことが必要です。このため、大規模災害を想定し、速やかに支援が行えるよう平時から金融機関や自治体との連携体制を構築します。

## 4. 安心の暮らしをつくる

子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、大阪に新たに住む人、住み続ける人などが安心・快適に暮らすことができる住まいと都市を実現するため、誰もが暮らしやすく、自由に住まいを選べる安心の暮らしをつくる取組みを進めます。

### 4. 1 誰もが暮らしやすい環境整備

#### (1) 世帯の多様化や社会情勢の急激な変化に対応した住まいの確保

住宅は、市場において府民が自らの力で確保することが基本です。

一方、高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人などについては、自力で一定の質を備えた住宅の確保が困難な場合があります。また、新型コロナウイルス感染症に起因する社会情勢の急激な変化等で住宅に困窮する府民に対して、居住の安定確保のための施策が求められます。福祉施策等とも連携し居住支援の仕組みを機能させつつ、民間賃貸住宅や公的賃貸住宅といった住宅ストック全体を活用して居住の安定確保を図るため、これまでの取組みの方向性を継続・発展させていくことが必要です。

- 安定的、継続的に府民の居住の安定確保を図るため、将来的な世帯の変動やストックの状況などを的確に見極め、より長期的な視点から、時間軸に応じたストックの見通しを立てながら必要な施策を講じます。
- 世帯や住宅ストックの状況は地域によって異なることから、地域ごとの需要やニーズをきめ細かく把握し、地域の実情に応じた施策を展開します。

**(2) 民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保【重点取組】**

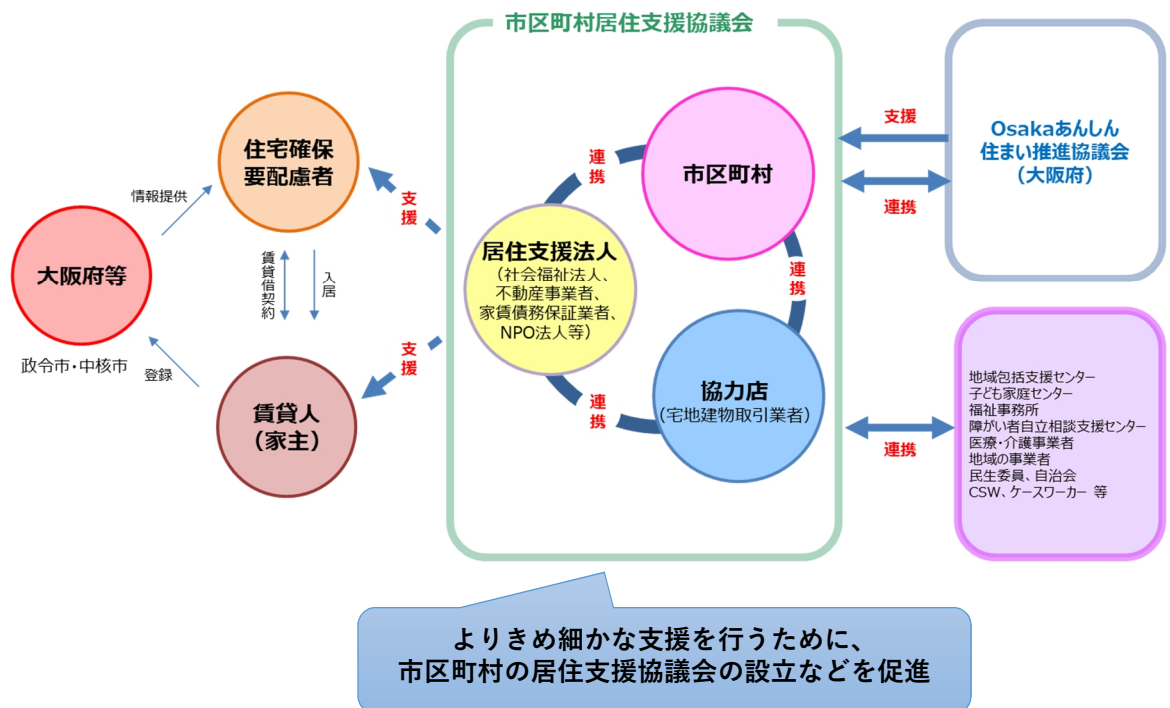
府内一円に立地し幅広い選択肢を提供できる民間賃貸住宅は、今後も都心部を中心に一定の供給が想定されます。

これら民間賃貸住宅を活用し、高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者\*が安心して住まいを確保できるよう、住宅セーフティネット機能の充実が必要です。

○セーフティネット住宅\*の登録促進や居住支援法人\*の指定を拡大するとともに、不動産関係団体、公的賃貸住宅事業者、地方公共団体や居住支援法人等の連携により設立された府の居住支援協議会\*を核に、居住支援体制の充実を図ります。さらに、よりきめ細かな支援を行うために、市区町村単位の居住支援協議会の設立などを促進します。

○経済的側面\*から居住の安定確保を図るべき世帯に対しても、積極的に民間賃貸住宅ストックを有効活用していくために、低廉な家賃で質を備えた賃貸住宅の市場での供給動向の把握、分析を行い、必要な施策に取り組みます。

**■居住支援体制のイメージ**



### (3) 公的賃貸住宅ストックの有効活用【重点取組】

人口や世帯数の減少、高齢化のさらなる進展や在住外国人の増加等社会情勢が大きく変化する中で、質的側面\*を満たし、かつ経済的側面及び社会的側面\*から居住の安定確保を図るべき世帯に対応し、危機事象時にも迅速に提供可能なストックとして有効活用できる公的賃貸住宅は、引き続き住宅セーフティネットにおいて重要な役割を担います。

一方、公的賃貸住宅は、高度経済成長期に供給されたストックが一斉に更新時期を迎えており、また、団地として供給されている公営住宅\*は立地が限定され、配慮を要する方が集住するなど多岐にわたる課題への対策が求められます。

これらの課題に対応するためには、長期的な視点に立ち社会情勢の変化に対応しつつ、大量の高度経済成長期のストックを適切かつ円滑に再編・整備することを通じて、将来戸数の適正化、府民ニーズにも応えうる良質なストックの形成、大胆な土地の利用転換を通じた地域のまちづくりにつなげていくことが重要です。

○公的賃貸住宅は、民間賃貸住宅の補完を基本に、居住支援の枠組みとも連携しながら、引き続き既存ストックを活用して府民の居住の安定確保を図るとともに、空室を活用した **NPO** や福祉部局等と連携した就労、高齢者、子育て支援などの地域のまちづくりへの貢献や、危機事象による急速な需要の変動などに対してストックの有効活用を図ります。

#### ■取組事例

#### 資産の有効活用によるまちづくり

空室や敷地を有効活用し、地域のまちづくりに資する機能を導入



小規模保育事業所



買い物支援・孤食防止

『やまわけキッチン』(大阪府住宅供給公社)



若者の職業的自立モデル事業

○今後、更新時期を迎える大量のストックについては、バリアフリー対応、断熱性の向上、世帯の小規模化に対応しうる間取りや立地条件など、社会環境の変化等に伴う居住ニーズの変化を踏まえ、各事業主体が地域ごとの実態に応じ、長寿命化、集約、建替え等の事業方針を適切に選択し、事業を推進することにより、良質なストックへの転換や配置の適正化を図ります。



○市場における空き家の数が右肩上がりに増加している中においては、時代の変化に合わせた公的賃貸住宅の戸数の適正化を図ることをめざし、人口・世帯数の減少や民間賃貸住宅での住宅セーフティネットの充実を前提に、30年後（令和32年）の公的賃貸住宅の戸数[指標]を府域全体として、以下のとおり設定します。

- ・公的賃貸住宅全体：**31.0万戸** [39.2万戸（令和2年度末時点）からおおむね2割減]
- ・府営住宅：**9.3万戸**（市町への移管分を含む戸数） [13.2万戸（同上）からおおむね3割減]  
**7.6万戸**（市町への移管分を含まない実管理戸数） ※現時点での移管予定戸数に基づくもの

（公的賃貸住宅の戸数[指標]の設定の考え方）

□公的賃貸住宅全体

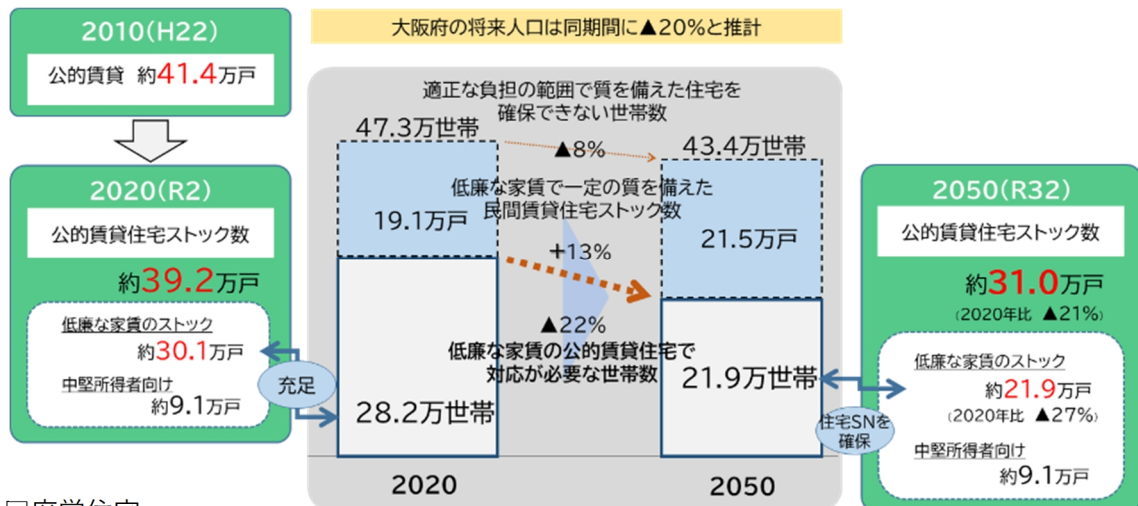
人口・世帯数の減少及び民間賃貸住宅の見通しを踏まえ、住宅セーフティネットの観点から、『経済的側面』から住宅に困窮する世帯数』に対して、『低廉な家賃の住宅ストック数』が充足するよう、最低限必要となる公的賃貸住宅全体の量（指標）を推計。

1. 国土交通省の「ストック推計プログラム」を用いて、適正な負担の範囲で質を備えた住宅を確保できない世帯数を推計。
2. 住宅・土地統計調査及び近畿不動産流通機構の登録データより、低廉な家賃で一定の質を備えた民間賃貸住宅ストック数を推計。
3. 1から2を除いた数を、低廉な家賃の公的賃貸住宅で対応が必要な世帯数と設定。
4. 3により算出された世帯数を充足するよう、30年後（令和32年）に必要な低廉な家賃の公的賃貸住宅ストック数を設定。

※「低廉な家賃のストック」及び「中堅所得者向け」の戸数設定の考え方

- ・低廉な家賃ストックは、高経年のものが多く、今後建替えによる家賃上昇や廃止による縮減が見込まれることから、全体量が縮小すると想定。なお、低廉な家賃については、単身世帯で4万円以下、2人以上世帯で5万円以下と設定。
- ・中堅所得者向けストックは、築年数の浅いものも多く、高経年の低廉な家賃のストックの建替えに伴い増加が見込まれることから、結果的に現ストック数が維持されると想定。

<公的賃貸住宅の戸数推計方法>



□府営住宅

府営住宅については、上記の推計結果をもとに、30年後の低廉な家賃のストックの必要量（2020年比▲27%）を踏まえ、現時点から30年間で3割減となる9.3万戸（市町への移管分を含まない実管理戸数としては7.6万戸）と設定。

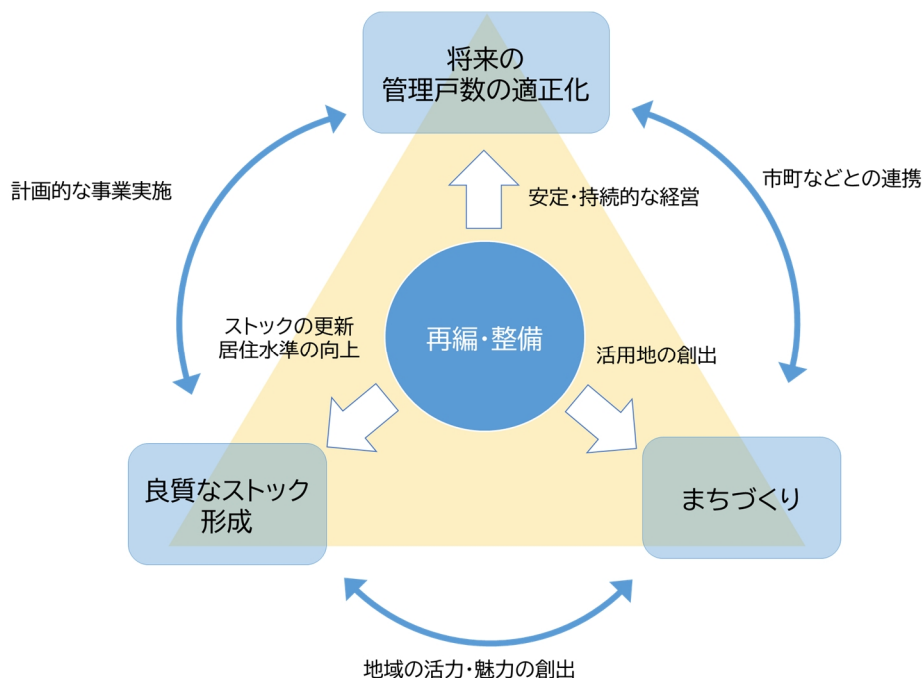
○今後の居住の安定確保を図るべき世帯数の変化（減少）や民間賃貸住宅での住宅セーフティネット機能の拡大等を確認しつつ、住宅経営上の観点や既入居者への対応、地域の実情などを踏まえながら、ストックの更新に合わせ府域全体として公的賃貸住宅の量的縮小を図ります。

○府営住宅については、府民の居住の安定の確保を図るため、建設年代や住戸のバリアフリーの状況、団地ごとの需要や立地環境等に応じて、団地の今後の事業方針を3つに類型化（「再編・整備」、「機能向上」、「維持保全」）して、適切に事業手法を選択し、ストックを有効に活用していきます。

事業方針類型	対象団地
A. 再編・整備	昭和 50 年代以前に建設された団地（高経年の団地）
B. 機能向上	昭和 60 年代以降に建設された団地（低経年の団地）で、バリアフリー化や住戸内の設備の改善等、機能向上が必要な団地
C. 維持保全	昭和 60 年代以降に建設された団地（低経年の団地）で、バリアフリー化や住戸内の設備の改善等の必要がなく、維持保全を行っていく団地

○昭和 50 年代以前に建設された団地の再編・整備を通じて、将来の管理戸数の適正化、建替え等に伴う活用地の創出などによる地域のまちづくり、大量のストックの円滑な更新による良質なストックの形成に一体的に取り組んでいきます。

〔再編・整備を通じた一体的な取組み推進〕

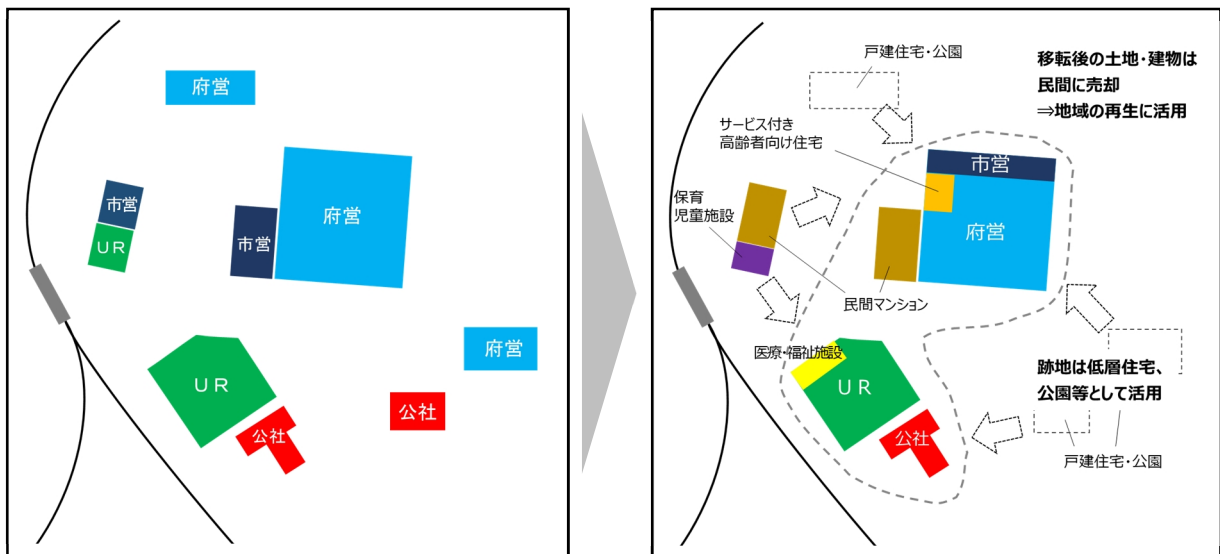


○府営住宅の再編・整備により創出される活用地は、地元市町のまちづくり方針や地域のニーズを反映した事業を展開するとともに、災害リスクが高い立地においては、防災力の向上に資する安全確保の取組みについて検討していきます。

○地域の実情に応じた施策展開を図るためには、基礎自治体が、まちづくりや福祉施策と一体的に公営住宅供給などの施策を講じることが望ましいという観点から、大阪府は、広域的な補完・調整機能を果たしつつ、引き続き、府営住宅の基礎自治体への移管を推進します。

○各公的賃貸住宅事業者が、適切な情報共有・連携のもと効果的に取組みを進められるよう、事業者間の連携体制を整備し、将来のまちのあり方を共有、方向性を同じくして事業を推進することにより、公的賃貸住宅の再編・整備を核とした地域に必要な施設導入等地域課題の解消、地域再生につなげる取組みを進めます。

■公的賃貸住宅事業者間の連携イメージ



関係者による事業調整を通じた一体的整備

#### (4) 同和地区<sup>※</sup>を含む旧地域改善向け公営・改良住宅<sup>※</sup>を活用したまちづくり

同和地区を含む旧地域改善向け公営・改良住宅については、高齢化の進展によりコミュニティバランス<sup>※</sup>の問題が生じていることから、地域の実情に即して、建替えや浴室設置、バリアフリー化等の改善により居住水準の向上を促進するとともに、未利用地や建替え余剰地等を活用した多様な住宅供給や施設の導入等を進め、多様な世帯の居住を促進します。

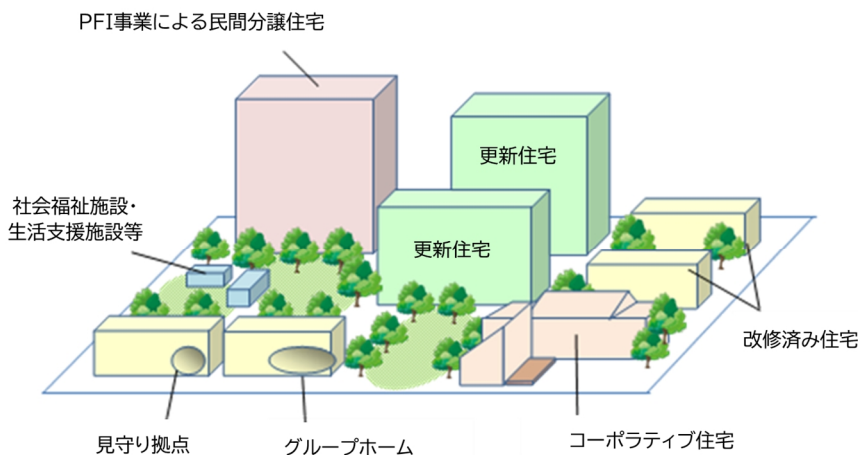
○地域にある空家や空地等を活用し、子育て・高齢者生活支援活動拠点、障がい者の就労を支援する施設や、コンビニエンスストア等の生活利便施設などの立地を促進します。

○公営・改良住宅の再生に当たっては、従前居住者の居住の安定に配慮しつつ、PPP<sup>※</sup>の概念のもと民間事業者の活用などにより、多様な住宅供給や社会福祉施設・生活支援施設の立地などが積極的に展開されるよう、市町に対してPFI<sup>※</sup>事業などの先進事例の情報提供等を行います。

○また、地域の実情に応じた施設や機能を導入するためには、住民主体のまちづくり構想の作成や、行政計画への反映が重要なため、市町に対し事例の情報を提供するなど、市町と地元住民等との連携を促進します。

○団地の自治会活動をはじめ地域の人権尊重を基調として、これまで培われてきた良好な地域コミュニティづくりの実績とノウハウを大切にしながら、地域を維持・発展させることも必要です。隣保館<sup>※</sup>をはじめとした地域の施設などを活動の場として活用し、まちづくり協議会<sup>※</sup>等の地域住民組織等の参加及びNPOの参画により、公と民のパートナーシップによるまちづくりを促進します。

#### □将来イメージ



空き店舗を活用した高齢者の見守り拠点施設の整備事例



未活用地の活用事例（コーポラティブ住宅用地として分譲）

## 4. 2 多様な住まいを選択できる市場環境整備

### (1) 賃貸住宅市場の形成

働き方やライフスタイルの変化により、テレワークやサテライトオフィスなどの新たな市場ニーズが生まれる可能性があります。大阪に多くある賃貸住宅を活かし、様々なニーズに対応した魅力ある賃貸住宅の普及を促進することが重要です。

○DIY<sup>※</sup>によるリノベーションが可能な住宅や入居者と地域との交流を促す住宅など、住まい手の様々なニーズに対応した住宅の普及に向け、官民の連携を進めます。

○退去時のトラブルの未然防止に向け、業界団体や相談機関と連携し原状回復ガイドラインの普及啓発などを促進します。

### (2) 既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化

戦後、住宅の量的な不足に対応するため、住宅の新規供給が進められてきましたが、量的不足が解消された現在も、住宅市場は必ずしもストックの維持管理や活用を推進する方向になっていないといえます。

大阪府におけるリフォーム、リノベーションの実施戸数は約12万戸（平成30年）であり、近年は横ばいの状況となっています。新たなライフスタイルなどを踏まえた多様なニーズに対応するためにも、既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備・活性化に取り組みます。

特に空家の利活用に関しては、住宅としての賃貸利用のみならず、コンバージョン<sup>※</sup>などによる様々な活用手法が考えられるため、家主をはじめ関係する事業者の意識改革を促すことが重要です。

○既存住宅の魅力・イメージの向上や、取引の機会における住宅の性能面等に関する不安や情報不足の解消などを図るため、既存住宅の住宅性能表示制度、既存住宅売買瑕疵保険<sup>※</sup>、インスペクション<sup>※</sup>などの普及を促進し、住宅の価値が適正に評価される市場の形成に取り組みます。

○戸建て住宅を中心に、所有者の維持管理に関する重要性の理解を促進し、維持管理をサポートする仕組みの構築を進めます。

○住宅の所有者に対し、リフォームやコンバージョン等に関する情報提供や事業者の紹介、賃貸借における留意点など既存住宅の利活用について学ぶことができるよう環境整備に取り組みます。

### (3) 住情報の提供や住まい・まちづくり学習（住教育<sup>※</sup>）の推進

府民自らが住まいやまちに対する関心と理解を深め、その知識が定着し、住文化<sup>※</sup>が継承されることや、住まい・まちづくりの担い手として主体的に取り組むことができるよう、住まいの取得・維持管理に関する基礎的な情報の入手や、子どもから大人までのシームレス<sup>※</sup>な住まい・まちづくり学習（住教育）の環境を整備することが重要です。

- 住宅性能表示制度、住宅瑕疵担保責任保険<sup>※</sup>、インスペクションなどの制度の普及により、住宅購入時等の取引の機会における府民の情報不足や不安の解消を図ります。
- 建築関係団体や民間事業者、学校等と連携し、出前講座やイベントの開催など住まい・まちづくり学習（住教育）の推進を図るとともに、各種イベントを通じた住情報の提供や、セミナー・ワークショップ<sup>※</sup>等による府民の学ぶ機会の充実を図ります。

### (4) 不動産取引等における差別の解消

土地差別を解消するためには、府民の忌避意識の解消が大きな課題であり、「人権問題に関する府民意識調査」等により把握した府民意識の現状を踏まえ、効果的な人権教育や啓発を実施します。

- 土地取引等における差別の解消を図るため、「部落差別の解消の推進に関する法律」の趣旨や「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」の内容について、府民等への周知・啓発を行います。
- 宅地建物取引業者に対しては、賃貸住宅の入居申込者が高齢者、障がい者、母子（父子）家庭又は外国人であるという理由だけで入居申込みを拒否しないよう、宅地建物取引業法に基づく指導監督基準<sup>※</sup>の適正な運用に努めます。
- 宅地建物取引業関連団体とともに「宅地建物取引業人権推進員制度」を推進し、人権推進員の養成講座等を実施するなど、宅地建物取引業者の一層の人権意識の向上に向けた取り組みを行います。
- 宅地建物取引業法に基づく指導監督基準、「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」及び宅地建物取引業法第 47 条見解の内容など、宅地建物取引業者に対する法令等の周知啓発や人権研修を実施します。
- 差別につながる土地調査<sup>※</sup>問題の発生を防止するため、業界団体による自主規制の取り組みや人権研修の実施、業界の垣根を越えた協働の取り組みなど、民間事業者による自主的な取り組みを促進します。

#### 4. 3 健全な住宅関連産業の育成

##### (1) 住まいに関する相談体制の充実

住宅市場を円滑に機能させるためには、住まいに関する情報を府民や事業者等に効果的に提供するとともに、分からないことやトラブルがあった場合に気軽に相談できる仕組みが重要となります。

また、相談内容の個別解決において、関係者が連携してより良い解決に導く仕組みづくりにより、課題から導かれる新たなニーズ把握などにつながることも考えられます。

○借地借家や土地建物売買、リフォーム工事等に関するトラブルに加え、建材の品質偽装や工事データの偽装など、府民の安全を脅かす問題も発生していることから、建築関係団体と連携して住まいに関する相談体制の充実を図ります。

##### (2) 建設産業の振興に向けた人材育成・環境整備

若年者等を中心とした将来的な担い手不足への対応や女性や外国人労働者の受け入れ体制整備などを含め、就労環境の改善が課題となっています。

建設産業の振興に向け、伝統的な建築技術を継承・発展しつつ、省力化施工やデジタル化等の新たな技術による生産性向上を推進するなど、建設業の構造改革に取り組むとともに、不良・不適格業者の排除などの取組みが必要です。

○技術と経営に優れた建設業者の育成や、建設産業のイメージアップ、若年従事者の入職促進などに取り組めます。

○建設業許可等の申請手続について、国や他府県の動向を踏まえ、電子化の検討を行います。

○既存許可業者の犯罪履歴調査など、不良・不適格業者の排除を進めます。

## 第3章 実効性を持った計画の推進

基本目標を実現するためには、施策に関わる各主体が連携するとともにそれぞれの役割を的確に果たし、施策を推進する必要があります。また、効率的な施策推進のため適切な進行管理を行い、施策の実効性を確保することが必要です。

### 1. 各主体の役割と連携

府民、事業者、NPO など各主体が連携するとともに、適切な役割分担のもと、それぞれの役割を自覚し、協力しながら取り組むことが必要です。

#### (1) 府民、事業者等の役割

##### (府民の役割)

住生活の主役は府民です。府民の行動・選択の結果が住まいや地域、都市のあり方に大きく影響します。このため、府民には自らの住生活の質を高めるとともに、地域コミュニティの担い手として地域の居住魅力の向上に努めるなど、自立・自律した行動が期待されます。

##### (民間事業者の役割)

民間事業者は市場において主要な役割を担うことから、自らが提供する住まいやまちが居住環境を形成することを十分認識する必要があります。

法令順守は当然のこと、消費者の安全確保、環境に配慮した活動など、組織活動が社会へ与える影響について認識と責任を持ち、市場を通じて、府民の住まいやまちづくりへのニーズを的確につかみ、良質な住宅関連サービスの提供、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減を通じ、良好な居住環境の形成に貢献することが期待されます。

##### (地域団体やNPO等の役割)

自治会等の住民組織をはじめNPOやボランティアグループなどの団体は、地域コミュニティの担い手として地域に根ざした様々な活動を行うとともに、独自の立場から行政や企業に対してのチェックや提言を行うなど、行政と府民との協働や共創を進める役割が期待されます。

特にNPOは、様々な場面や分野において、柔軟かつ迅速で先駆的な社会サービス<sup>\*</sup>を提供しているため、住まいやまちづくりの分野においても、高齢者の見守り、子育て世帯の支援、障がい者の地域移行の支援をはじめ、公的ストックを活用した就労支援や空家や空き地への農業支援など、新たなまちづくりに関するニーズに対応した取組みを進めることが期待されます。



## (2) 国、地方自治体の役割

### (国の役割)

国は、住生活基本計画（全国計画）等により、住生活やまちづくりを巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示します。

### (大阪府の役割)

大阪府は、広域的なまちづくりを担う自治体として府内の地域課題を踏まえつつ、大阪府全域における住生活の目標やビジョンを提示し、広く発信する役割を担います。このため、市町村や事業者、府民の住生活に関する指針となるよう、めざすべき目標やこれを達成する施策、数値目標などを提示します。

また、市場機能が適切に発揮されるよう、情報提供等による市場の活性化や、施策や規制等による市場の適正化等により市場の環境整備を行うとともに、府営住宅等の公的ストックのまちづくりへの積極的な活用、市町村の施策への指導・助言やNPO、事業者、市町村等が連携するための機会・場の提供など、広域自治体としての取組みを進めます。

さらに、効果的に施策を推進する観点から、大阪府庁内における各政策との連携や人員体制も含めた部局間の連携を強化します。

このほか、市町村において、全国計画及び本計画の内容を踏まえつつ、市町村計画が策定されるよう支援します。

### (市町村の役割)

市町村は、地域のまちづくりの主体として大きな役割を担っており、住民に直結する基礎自治体として、地域の実情を踏まえ福祉施策等との連携や公営住宅資産を活用したまちづくり、景観施策の推進、空家対策など、地域特性や地域住民のニーズにきめ細かく対応した総合的な施策を展開します。

また、市民に身近な住生活に関する情報提供・相談機能の充実を図るとともに、住民主体による活動を活性化するため、地域のあらゆる主体をつなぐコーディネート機能を担うなど地域住民の主体的なまちづくりの取組みの支援を行います。

さらに、地域に密着したきめ細かい施策を推進するため、地域の実情に応じ市町村住生活基本計画等を策定します。

### (3) 公的団体の役割

#### (大阪府住宅供給公社)

大阪府住宅供給公社は、大阪府の住宅施策をともに推進する団体として、子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、住戸のグループホーム<sup>※</sup>への活用、良質な既存ストックを活用したセーフティネットとしての役割など、民間賃貸住宅市場では十分に対応ができない住宅の供給に取り組みます。さらに、先進的なリノベーション住宅やDIY対応住宅の供給など民間を先導する取組みを進めます。

また、保有する住宅団地ストックを有効に活用し、市町や大学、NPO等とも連携しながら、地域住民に求められる施設の導入を図るなど地域のまちづくりに貢献します。

これらのほか、公的機関として保有するノウハウや信用力も活用しながら、分譲マンションの管理の適正化や住宅確保要配慮者の居住支援など、大阪府の住宅政策の課題に即した事業を展開する役割を担います。

#### (独立行政法人 都市再生機構 (UR 都市機構))

都市再生機構は、子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、多様化する社会のニーズに対応したサービスの提供、良質な既存ストックを活用した住宅セーフティネットとしての役割など、民間賃貸住宅市場では十分に対応ができない住宅の供給に取り組みます。また、UR賃貸住宅のストック再生<sup>※</sup>における整備敷地等の活用や保有する住宅団地ストックを活用し、自治体と連携を図るなどして、福祉や子育て支援施設等の地域の生活拠点の形成に努めます。

都市再生分野では、民間や自治体との適切な役割分担による都市や地域の再生に取り組むとともに、密集市街地の整備改善を促進して防災性の向上を図るなど、自治体が行うまちづくりの支援や補完を行います。

#### (独立行政法人 住宅金融支援機構)

住宅金融支援機構は、政策上重要で公的機関でなければ対応困難な、長期固定金利の住宅ローンの安定供給を支援するため、証券化支援業務<sup>※</sup>を通じて民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの供給を支援するとともに、金利引下げ等により省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性が優れた住宅への誘導や既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図ります。また、超高齢社会における地域の住まいづくりを支援する観点から、民間金融機関によるリバースモーゲージ<sup>※</sup>を活用した住宅ローンの提供を支援します。

さらに、災害で被災した住宅の早期再建、サービス付き高齢者向け住宅<sup>※</sup>の建設、密集市街地における老朽化住宅の建替え、マンションの建替えや大規模修繕、既存住宅ストックの耐震化の推進など、政策上重要な分野に対する融資等を行います。

これらの融資制度等の活用により、自治体及び関係機関等と連携を行うなどして、地域課題の解決支援を図ります。

(その他の公的団体等)

これらのほか、まちづくりに関わる公益財団法人 大阪府都市整備推進センターや、建築関係の公益財団法人、地方公共団体が設置する公社などの公的団体は、その設置された目的を的確に果たすよう努めるとともに、それぞれが有するノウハウが有効に活かされるよう、行政や団体相互の連携を図ります。

■各主体の連携イメージ

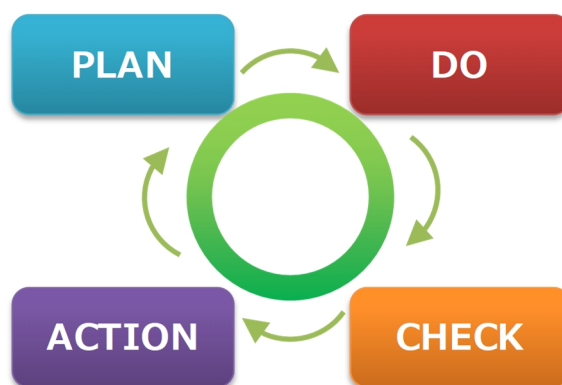


## 2. 施策の適切な進行管理

### (進捗状況の把握と点検)

基本目標の実現に向けては、関係する多様な主体が連携や協働して達成すべき目標を共有できるように、分かりやすい指標を設定するとともに、その指標に基づき、できる限りその進捗状況の把握に努め、PDCA サイクルによる進行管理を行います。

#### ■進捗状況の把握と点検



### (的確な施策展開のための市場調査)

ストックの活用を重視した施策を展開する上で、住宅関連市場や住宅ストックの状況を的確に把握することが重要です。

このため、国により実施される統計調査の活用を図るとともに、必要に応じて大阪府独自の調査等を実施するなど、住宅関連市場や住宅ストックの状況を的確に把握するための基礎的なデータの収集や分析を行います。

## 第4章 その他住生活基本法に基づき定めるべき事項

### (1) 住宅の供給等及び住宅地の供給に関する基本方針

- 都心地域その他既成市街地内においては、良質な住宅ストックの流通や空家の有効利用を促進します。
- 既成市街地内の老朽公的賃貸住宅団地や密集市街地等においては、地域の特性に応じて基盤整備と一体となった住宅の供給等及び住宅地の供給を促進します。
- 千里ニュータウンや泉北ニュータウン等計画的住宅市街地においては、住民等の意向にも配慮しながら策定されたまちづくり指針等に基づき、豊かな居住環境の保全に配慮しつつ良質な住宅市街地のストックを有効に活用し、優良な市街地の形成を図ります。
- 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域として、住生活基本法第17条第2項第6号に定める「重点供給地域」を市町村等と協議の上、定めます。
- これらのほか、必要に応じて適切な施策を講じ、住宅の供給等及び住宅地の供給を進めます。

### (2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項並びに当該地域における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進策

- 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図り、また地域が抱える課題を解決するために、立地、土地利用の状況、都市構造、居住水準等を勘案し、今後10年間に相当量の良質な住宅の供給等及び住宅地の供給が見込まれる地域で、おおむね5ha以上の地域を「重点供給地域」として定めるものとします。なお、以下の地域については、原則、重点供給地域の指定を行わないこととします。
  - ・市街化調整区域にその全部又は一部が含まれる地域
  - ・都市再生特別措置法の規定に基づく立地適正化計画を策定した市町村においては、計画に記載された居住誘導区域外の区域にその全部又は一部が含まれる地域
- その地域名、位置、おおむねの面積並びに供給促進策は別表のとおりです。

### (3) 計画期間における公営住宅の空家募集等の戸数

公的賃貸住宅の30年後の戸数に関する大阪府の基本的な考え方は31ページに示すとおりですが、住生活基本法第17条第2項第5号の規定に基づく、令和12年度までの10年間における空家募集等による公営住宅の供給目標量は、9万2千戸とします。

この戸数は、国土交通省「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により算出したものであり、将来の管理戸数ではなく、31ページに示す公的賃貸住宅の戸数推計の考え方に即し、10年後の管理戸数やその間の建替え、経営廃止などを前提として、10年間に空家募集等により入居機会を提供する戸数を示したものです。

別表 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）

市町村名	番号	地域名	位置	おおむねの面積(ha)	供給促進策
大阪市	1-1	都心居住推進地域	大阪市（地先公有水面、市街化調整区域を除く）	21,145.0	本地域は、都心部及びその周辺の既成市街地であり、都心部では主として民間の共同住宅を供給し、JR環状線外周部を中心としたエリアでは老朽木造住宅の建替を促進するなど、住宅施策を総合的に推進し、多様な住宅供給や防災性の向上を図るとともに、地域特性を活かした良好な住宅地を実現する。
堺市	2-1	堺市都心	堺区一条通の一部、市之町西、市之町東、戎島町1～4丁・5丁の一部、戎之町西、戎之町東、翁橋町、大町西、大町東、大浜北町3丁の一部、大浜北町4・5丁、甲斐町西、甲斐町東、北瓦町、北波止町の一部、北花田口町、櫛屋町西1丁、櫛屋町東、熊野町西、熊野町東、栄橋町、宿院町西1・2丁、宿院町東1・2丁、新町、中瓦町、三国ヶ丘御幸通、南瓦町、南花田口町、竜神橋町	190.0	本地区は、本市発展の中心的役割を果たす区域であることから、定住魅力あるまちづくりを進め、人口定着化や誘引を図るため、都心の利便性や都市的魅力を活かした都市型住宅の供給促進を図る。
堺市	2-2	新湊	堺区東湊町1～4丁、5・6丁の一部、昭和通1～3丁、菅原通1・2丁、春日通1丁、西湊町1～6丁、出島町1～5丁	53.7	本地区は、防災性の向上を図るため、住宅市街地総合整備事業により公共施設の整備を行うとともに、老朽住宅の建替えを促進し、良質な住宅の供給と住環境の改善を一体的に行う。
堺市	2-3	協和町・大仙西町	堺区協和町1～5丁、大仙西町1丁	29.0	本地区は、市営住宅建替事業により老朽化した住宅を良好な共同住宅に建替え、良質な住宅の供給と良好な住環境の形成を図る。また、建替事業により発生する整備敷地を民間活用により多様な優良住宅を供給する。
堺市	2-4	泉北 NT	宮山台、竹城台、三原台、高倉台、茶山台、若松台、晴美台、横塚台、桃山台、原山台、庭代台、御池台、赤坂台、新檜尾台、鴨谷台、城山台	1,585.0	泉北 NT は、開発に合わせて大量に供給された公的賃貸住宅が住宅ストックのほぼ半数を占め、その多くが老朽化している。公的賃貸住宅の再編により、良質な公的賃貸住宅を供給するとともに、創出される余剰地等については、泉北 NT 全体の最適配置のもと、新たな住宅供給や必要な機能の導入を促進し、「持続発展可能なまち」の形成をめざす。
堺市	2-5	新金岡	北区新金岡町1～5丁	138.0	本地区は、多くの公的賃貸住宅が立地しており、その大半が建替等、更新の時期を迎えている。このため、府営住宅建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。あわせて余剰地等においては、地域の魅力向上、定住促進等に寄与する土地利用を誘導するとともに子育て世帯や高齢者世帯向け等の多様な住宅の供給を促進する。
堺市	2-6	堺宮園	中区宮園町	21.1	本地区は、府営住宅建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。
豊中市	3-1	庄内・豊南町地区	名神口3丁目、名神口2丁目の一部、野田町、庄内東町1～6丁目、庄内西町1～5丁目、庄内幸町1～5丁目、庄内栄町1～5丁目、庄内宝町1～3丁目、庄本町1～4丁目、島江町1・2丁目、大黒町1～3丁目、三和町1～4丁目、千成町1～3丁目、二葉町1～3丁目、大島町1～3丁目、日出町1・2丁目、神州町、三国1・2丁目、豊南町西1～5丁目、豊南町東1～4丁目、豊南町南1～6丁目	505.6	本地区は、木造賃貸住宅等が密集した地区である。防災街区整備地区計画の区域であり、住宅市街地総合整備事業により木造住宅等の除却費補助などを行う。あわせて地区施設の整備を行い、良質な住宅の供給と住環境の改善を一体的に行う。
豊中市	3-2	千里 NT	新千里北町、新千里東町、新千里西町、新千里南町	369.0	千里 NT は、老朽化した住宅や施設の建替え等により、豊かな居住環境の保全に配慮しつつ良好な住宅市街地の形成を図る。
箕面市	4-1	彩都(国際文化公園都市)	市東部地域(彩都粟生南1丁目他)	164.0	本地区は、茨木市北部から箕面市東部にかけての丘陵地に、自然と都市が調和し、国際交流、学術文化、研究開発という未来機能を組み込んだ複合機能都市をめざすもので、環境良好な住宅、住宅地の供給を図る。
吹田市	5-1	千里 NT	藤白台、青山台、古江台、津雲台、竹見台、高野台、佐竹台、桃山台	791.0	千里 NT は、老朽化した住宅の建替え等により、豊かな居住環境の保全に配慮しつつ良好な住宅市街地のストックを有効に活用し、優良な市街地の形成を図る。
吹田市	5-2	佐井寺西	佐井寺2丁目、4丁目、千里山高塚、千里山月が丘、千里山西6丁目、千里山松が丘、佐竹台1丁目の各一部	20.5	本地区は、低未利用地における複数の民間開発の動向が顕著な中、土地区画整理事業により未整備となっている都市計画道路と一体的な基盤整備を行い、良好な住環境の形成をめざす。

第4章 その他住生活基本法に基づき定めるべき事項

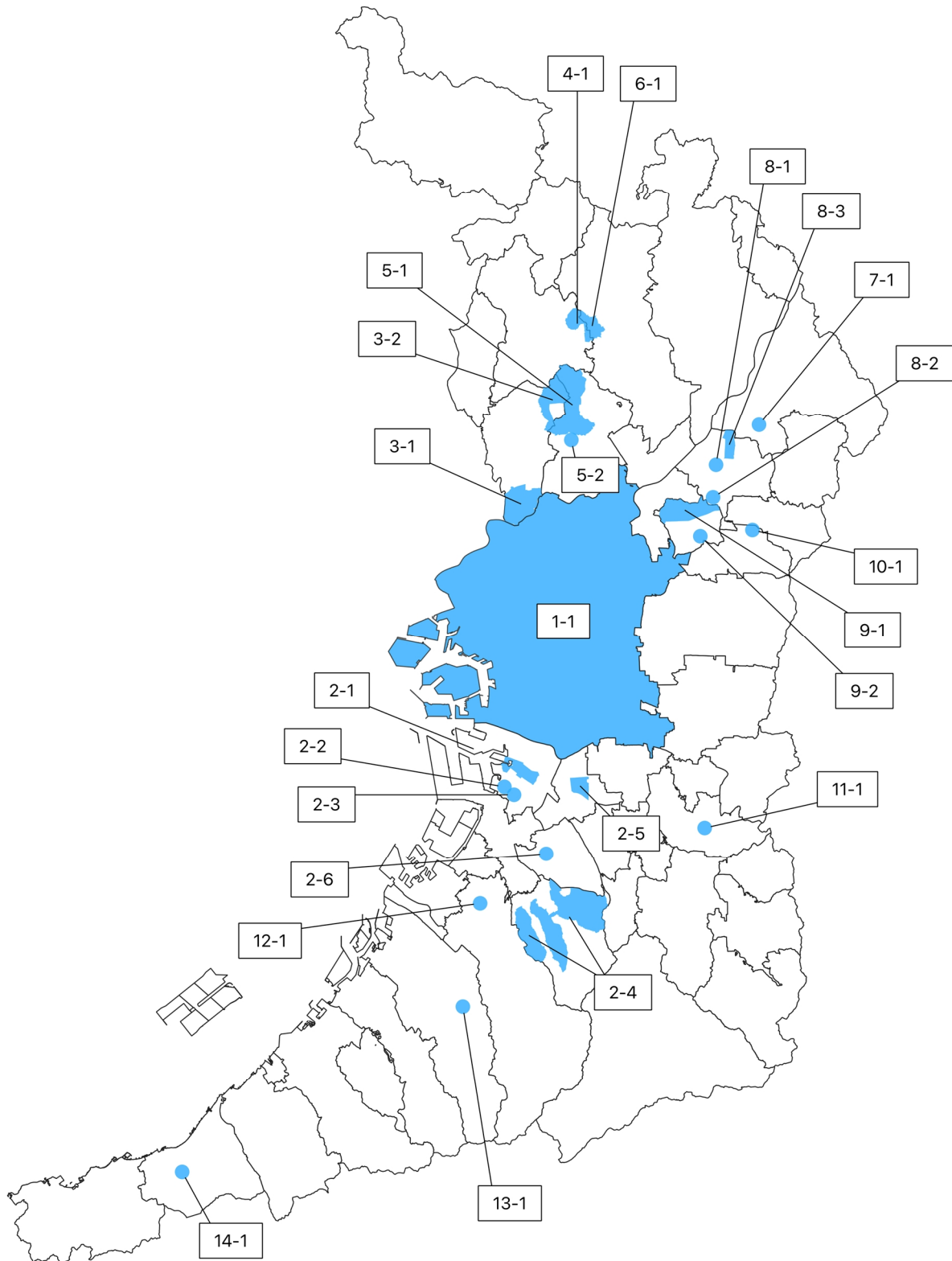
市町村名	番号	地域名	位置	おおむねの面積(ha)	供給促進策
茨木市	6-1	彩都(国際文化公園都市)	市北部丘陵地(彩都あさぎ1丁目ほか)	149.0	本地区は、茨木市北部から箕面市東部にかけての丘陵地に、自然と都市が調和し、学術文化、研究開発などの都市機能を組み込んだ複合機能都市をめざすもので、環境良好な住宅、住宅地の供給を図る。
枚方市	7-1	香里	香里ヶ丘1～6丁目、9丁目の各一部	49.0	本地区は、都市再生機構施行による団地再生事業で、老朽化した住宅を共同住宅に建替、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善を図る。また、建替事業により発生する整備敷地を民間等活用により、多様な優良住宅を供給する。
寝屋川市	8-1	池田・大利地区	大利元町、錦町、東大利町、池田南町、大利町、池田旭町、長栄寺町、桜木町の一部、清水町の一部、成美町の一部、池田東町の一部、北大利町の一部、池田本町の一部、高柳栄町の一部、高柳1丁目の一部	66.0	本地区は、木造住宅が密集しており、住宅市街地整備事業により、主要生活道路の整備、老朽建築物の除却、建替促進などを行い住環境の改善を図る。
寝屋川市	8-2	萱島東地区	萱島桜園町、萱島本町、萱島南町、萱島東1～2丁目、萱島東3丁目の一部、下木田町の一部、南水苑町の一部	49.0	本地区は、木造住宅が密集しており、住宅市街地整備事業により、主要生活道路の整備、老朽建築物の除却、建替促進などを行い住環境の改善を図る。
寝屋川市	8-3	香里地区	香里西之町、香里北之町、香里南之町、寿町、田井西町、田井町、音羽町の一部、緑町の一部、香里新町、松屋町	133.0	本地区は、木造住宅が密集しており、住宅市街地整備事業により、主要生活道路の整備、老朽建築物の除却、建替促進などを行い住環境の改善を図る。
門真市	9-1	門真市北部地区	朝日町、石原町、泉町、大池町、大倉町、大橋町、垣内町、上島町、上野口町、北巢本町、幸福町、寿町、栄町、下島町、小路町、城垣町、新橋町、常称寺町、堂山町、中町、野里町、浜町、速見町、古川町、本町、松葉町、御堂町、宮野町、元町、月出町、末広町、常盤町、向島町、柳町、宮前町	461.0	本地区は、老朽化した木造賃貸住宅が密集した地区である。住宅市街地総合整備事業等により、木造賃貸住宅の建替えを促進し、あわせて地区施設の整備を行い、良質な住宅の供給と良好な住環境の改善を図る。
門真市	9-2	門真千石西町	千石西町・東町	14.0	本地区は、市営住宅建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。
大東市	10-1	北条地区	北条3丁目、4丁目	19.2	本地区は、公営住宅長寿命化計画を策定し、既存ストックの有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善を図る。
羽曳野市	11-1	古市	古市	6.7	本地区は、府営住宅建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。
和泉市	12-1	富秋中学校区等	幸1～3丁目、王子町1～3丁目、伯太町4・5丁目	96.0	本校区は、市営住宅集約建替事業等により、土地の有効利用、居住水準の向上及び住環境の改善等を図る。
岸和田市	13-1	岸和田丘陵	岸の丘町1丁目	22.2	丘陵部の自然環境と調和した都市基盤施設の整備を進め、快適で良好な住宅地の形成を図る。
阪南市	14-1	阪南丘陵	桃の木台1・3・4・6・7丁目の一部、桃の木台5丁目	87.0	本地区は、関西国際空港に関連する地域整備事業の一つとして位置付けられた空港及びびりんくうタウン建設のための土砂採取の事業地である。この跡地を、新住宅市街地開発事業により住宅地として整備し、居住環境の良好な住宅地を供給するとともに、産業、文化、レクリエーション等の施設立地をあわせもつ複合的なまちづくりを行う。

※工業専用地域や工業地域、公園・緑地等の住宅・住宅地供給の促進にそぐわない地域を除く。

※位置:区域表示は既存市街地においては町丁目、新市街地においてはおおむねの位置が特定しうるように表示。

※おおむねの面積:上記の区域面積を表示。なお、この面積は新規に供給する住宅地の面積を表すものではない。

(参考) 重点供給地域の分布状況



面積が 100ha 以上の地域については、おおむねの地域を図示、100ha 未満の地域については、●によりおおむねの位置を図示。



## 用語の解説

### <あ行>

#### 新たな日常

新型コロナウイルス感染症拡大で顕在化した変化を取り入れ、多様性を活かすことにより、リスクに強い強靭性を高めながら、独自の強み・特性・ソフトパワーを活かした「ニューノーマル」のかたち。

#### いのち輝く未来社会のデザイン

生涯を通じて心身ともに健康で、それぞれの能力を活かして輝きながらくらし続けることのできる「いのち輝く未来社会」の実現に向けた**2025年大阪・関西万博**のメインテーマ。

#### インスペクション

一般的に「調査、検査」の意味。本計画では、宅地建物取引業法で規定される建物状況調査（建築士等が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査）を指す。

#### エコまち法（都市の低炭素化の促進に関する法律）

地球環境に優しいくらし方や少子高齢社会におけるくらしなどの新しい視点をまちづくりに持ち込み、住民や民間事業者と一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組んでいくための第一歩として制定された法律。

#### 大阪府福祉のまちづくり条例

高齢者、障がい者をはじめ、全ての人が自由に安心してまちに出かけられるよう、不特定かつ多数の者が利用し、又は主として高齢者、障がい者等が利用する建築物や道路、公園等の都市施設を、安全で容易に利用できるよう整備し、豊かな福祉社会の実現に資することを目的とする条例。

### <か行>

#### 既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅の検査と保証がセットになった保険制度であり、国土交通省が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人が販売する。売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が事業者（事業者が倒産等の場合は買主）に支払われる。

#### 旧地域改善向け公営・改良住宅

同和対策事業特別措置法、地域改善対策特別措置法、地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律に基づき建設された公営・改良住宅。

改良住宅とは、住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業等により建設された住宅であり、不良住宅が密集すること等により、保安衛生等に関し危険又は有害な状況にある地区において、不良住宅を除却し、生活道路等を整備した上で、従前居住者のために建設される。建設後は、公営住宅とみなして管理される。

#### 居住支援協議会

住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

大阪府では「**Osaka** あんしん住まい推進協議会」を平成**27**年3月に設立し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援を行っている。

#### 居住支援法人

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

家賃債務保証とは、賃貸住宅への入居を支援するため、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証すること。

#### 近隣センター

ニュータウンにおいて日常生活に必要な諸機能を配置したセンター機能を持ち、住区ごとに設置されるもの。住民が徒歩で日常生活に必要な最寄り品の購入ができる場所であり、一般的に、スーパーマーケット又は市場を中心店舗として日常生活に必要な**10**店舗前後の個別商店で形成される。

#### グランドデザイン・大阪

変化し、躍動する大阪の今後の方向性を広く世界に発信するとともに、府域全域の方向性を示す「将来ビジョン・大阪」に基づき、**2050**年を目標とする大都市・大阪の都市空間の姿を分かりやすく示したもの。

#### グランドデザイン・大阪都市圏

**2050**年を目標に、関西全体を視野に、おおむね関西大環状道路の範囲内を大阪都市圏として、都市間連携の強化や大胆な土地利用の転換等を行い、民間主導により人・モノ・情報・投資を呼び込める、府域全体の都市空間創造に向けた大きな方向性を示すもの。

#### グループホーム

介護保険法に基づく認知症高齢者グループホームと、障害者総合支援法に基づくグループホームがある。認知症高齢者グループホームは、認知症のための介護を必要とする方が少人数で共同生活を営む住居（グループホーム）において介護を行うサービス。障害者総合支援法に基づくグループホームは、主として夜間において、共同生活を営む住居で、相談、入浴、排せつ又は食事の介護その他日常生活上の支援を行うサービス。

## 経済的側面

住宅セーフティネットの3側面のひとつ。収入に応じた適正な負担の範囲内で住宅を市場でみつげられること。

## 建築物環境配慮制度

大阪府温暖化の防止等に関する条例に基づき、地球温暖化やヒートアイランド現象をはじめとした様々な環境負荷の低減や、居住環境や緑地の形成など建築物自体が持つ環境の質の向上に向け、一定規模以上の建築物の新築等を対象に環境配慮についての措置と、評価結果の届出を義務付けたもの。

## 建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講じたもの。

## 公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給される住宅。

## 郊外

一般的には、都市の外縁部地域のことを示す。本計画では、都心外縁のうち、住宅地が形成されるなど、一定の市街地が形成された地域を指す。

## 公的賃貸住宅

本計画では、公営住宅、UR賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅等の公的主体により経営される賃貸住宅を指す。

このほか、特定優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、地方公共団体が整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る賃貸住宅を含む場合もある。

## コ・クリエーション

多様な立場の人たち、ステークホルダーと対話しながら新しい価値を生み出していく考え方のこと。「共に」「創る」の意味から「共創」とも呼ばれている。

## コミュニティバランス

年齢や世帯の構成がバランスよく居住すること。

## コンバージョン

既存の建物を用途転換して再生させること。オフィスビルを住宅、廃校をコミュニティ施設、住宅を小規模店舗等へ用途転換する例がみられる。

## <さ行>

### サテライトオフィス

企業本社や、官公庁・団体の本庁舎・本部から離れたところに設置されたオフィス。

### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）に基づき、面積要件やバリアフリー構造等の一定の基準を満たし、状況把握や生活相談等の高齢者を支援するサービスを提供する高齢者向けの住宅。

### シェアオフィス

自社だけではなく複数の利用者が主にフリーアドレス形式で使用するオフィス。

## 質的側面

住宅セーフティネットの3側面のひとつ。最低限の生活を営むに足る面積として国が定める最低居住面積水準の広さや、府民の生命、財産を守る観点から住宅の耐震性といった一定の性能。

## 社会サービス

一般に、国民生活に密着し、又は国民生活の基盤を成すサービスで、公的部門が供給主体となり、又は何らかの制度的な関与を行うことによって、民間部門における供給と併せ、サービスの安定的供給や質の確保を図っていく必要のあるサービスを指す。代表的なサービスとして、保健、医療、福祉分野、教育サービスなどが該当する。

## 社会的側面

住宅セーフティネットの3側面のひとつ。高齢者や障がい者等であることを理由に入居を拒否されないこと。

## 住教育

普段のくらしの中で、より豊かな住生活や住環境を実現していくために、何が必要かに気づき、考え、実践していく力を養うための教育のこと。

## 住宅確保要配慮者

住宅セーフティネット法に位置付けられた、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

## 住宅瑕疵担保責任保険

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく保険。新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者には保険金が支払われる制度。

## 住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、国土交通大臣の登録を受けた登録住宅性能評価機関が、住宅の性能に関する表示基準に従って評価を行い、その評価結果を住宅性能評価書として交付する制度。

## 住文化

住宅と住生活に関わる文化を表す言葉。

## 証券化支援業務

長期・固定金利の住宅ローンの提供を民間金融機関において実現するため、公的機関の信用力を活用して証券化を行うもの。

## シームレス

直訳は継ぎ目や縫い目がないという意味。派生して「途切れていない」「なめらかである」ということを指す。

## ストック

ある一時点に存在する物。在庫。住宅政策における住宅ストックとは、既存の住宅のこと。

## スマートシティ

都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市又は地区。

## セーフティネット住宅

住宅セーフティネット法に基づき登録された、規模や構造等に一定の基準を満たし、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅。

### <た行>

## ダイバーシティ

「多様性」のこと。性別や国籍、年齢などに関わりなく、多様な個性が力を発揮し、共存できる社会のことをダイバーシティ社会という。

## 宅地建物取引業法に基づく指導監督基準

宅地建物取引業者及び宅地建物取引士によるコンプライアンス向上の取組みを促進し、違反行為及び適正を欠く行為の未然防止を図るため、大阪府知事が指導監督を行う場合の統一的な基準。

## 長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための基準や規模等を満たす住宅として、設計及び維持保全の計画について所管行政庁の認定を受けたもの。認定を受けた住宅は、税制上の優遇措置が講じられる場合がある。

## テレワーク

テレワークとは、ICTを活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。働く場所によって、自宅利用型テレワーク（在宅勤務）、モバイルワーク、施設利用型テレワーク（サテライトオフィス勤務など）に分けられる。

## 同和地区

大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例第2条第1項に定める歴史的社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域。

## 都市インフラ

経済活動や社会生活の基盤を形成する、国・地方公共団体による道路、公園、河川、下水道、港湾などに加え、都市の再生・再構築において民間事業者が主体となった公共的な施設も含む。

## 都心

一般的には、都市の活動において拠点とされる中心部を指す。本計画では、おおむね大阪市北区、中央区、西区、福島区、浪速区、天王寺区の6区を指す。

### <な行>

## ニュータウン

主に都市近郊において住宅地として計画的に建設された新たな市街地。その多くは高度経済成長期の人口増加に伴う住宅需要に応えるため、全国各地に建設されたが、建設後数十年を経て、人口減少、少子・高齢化、住宅や施設の老朽化等が進み、様々な課題が顕在化してきている。大阪府において代表的なニュータウンとしては、千里ニュータウン、泉北ニュータウンなどがある。

### <は行>

## バリアフリー

高齢者や障がい者をはじめ、誰もが社会生活を行う上で障壁（バリア）となるものを、ハード・ソフトの両面から除去すること。

## バリアフリー法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）

公共交通機関の施設等、道路、建築物の構造及び設備を改善するための措置や、一定の地区における旅客施設、建築物等及びこれらの間の経路を構成する道路等の施設の一体的な整備の推進を定めた法律。

## 被災建築物応急危険度判定制度

人命にかかわる二次的被害を防止することを目的に、大地震により被災した建築物について、その後の余震等による倒壊の危険性や、外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定する制度。

## 被災宅地危険度判定制度

宅地の二次災害を軽減・防止し住民の安全を確保することを目的に、大規模な地震又は大雨等によって、宅地が大規模かつ広範囲に被災した場合、要請を受けた被災宅地危険度判定士が危険度判定を実施し、被害の発生状況を迅速かつ的確に把握する制度。

## ヒートアイランド現象

都市の気温が周囲よりも高くなる現象のことで、気温の分布図を描くと、高温域が都市を中心に島のような形状に分布することからこのように呼ばれる。ヒートアイランド現象は、都市がなかったと仮定した場合に観測されるであろう気温に比べ、都市の気温が高い状態ということもできる。

## ビュースポット

一般的に「視点場」の意味。大阪府では、世界に誇れる大阪の魅力ある景観、きらりと光る個性豊かで多彩な大阪の景観を美しく眺めることのできる場所（ビュースポット）を一般からの募集により発掘し、「ビュースポットおおさか」として選定したものを発信していくことで、府民・事業者・来訪者の方々に大阪の景観に興味をお持ちいただき、府域全体の良好な景観形成を推進している。

## 不動産取引における土地調査（土地調査）

不動産会社が住宅の建設・販売を検討するために、候補地周辺の住宅の需給動向や価格帯、さらには地域特性（地域の評価、イメージ）などの情報を入手し、需要と採算性を見極めるために行う調査。この調査は、不動産会社自らが行うこともあるが、多くの不動産会社は広告会社に調査依頼し、広告会社はさらにリサーチ会社に調査委託する。

### <ま行>

## まちづくり協議会

住民自らが計画を立案・提案し、また地元と行政との橋渡しを行うまちづくり協議組織のこと。協議会の構成としては、既存の町会・自治会・商店会の委員のほか、地元企業・公募による個人などを参加させるものがある。

## 密集市街地

老朽化した木造建築物が建ち並び、狭い道路が多く公園などの公共的な空間・空地が少ないために、地震時等に建物の倒壊や大規模な火災などの甚大な被害が発生する危険性が高い市街地。戦前からの市街地や高度経済成長期の人口急増等により都心部周辺で形成されたものが多い。

## みどりの風促進区域

「みどりの大阪推進計画」に基づき指定される、海と山をつなぐみどりの太い軸線の形成を通じ、府民が実感できるみどりを創出するとともに、ヒートアイランド現象の緩和や、官民一体となったオール大阪でのみどりづくりを促進するため、道路や河川を中心に、一定幅の沿線民有地を含めた区域。

### <や行>

## ユニバーサルデザイン

バリアフリーは、障がいによりもたらされるバリア（障壁）に対処するとの考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインはあらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種等に関わらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

### <ら行>

## リソース

資源や資産、資料、供給源の意味。人材や物資、資金など、異なる種類の要素を包括的に表す際にも用いられる。

## リノベーション

リフォームが新築時の目論見に近づくように復元する修繕であるのに対し、リノベーションは新築時の目論見とは違う次元に改修する改修とされている。一般的には、建物を大幅に改修し、古い建物を新しい状態に戻すのではなく、大規模な設備更新や間取り変更などを伴い、建物に新たな付加価値を与えることを目的としたものをいう。

## リバースモーゲージ

借り手（高齢者）が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。

## 隣保館（りんぽかん）

地域社会全体の中で、福祉の向上や人権啓発の住民交流の拠点となる開かれたコミュニティセンターとして、生活上の各種相談事業や人権課題の解決のための各種事業を総合的に行う社会福祉施設。

### <わ行>

## ワークショップ

地域にかかわる諸問題に対応するために、様々な立場の参加者が、経験交流や魅力的な共同作業を通じて、地域の課題発見・創造的な解決策や計画案の考案・それらの評価などを行っていく活動をいう。

### <A から Z>

## BEMS

**Building and Energy Management System** の略。業務用ビル等、建物内のエネルギー使用状況や設備機器の運転状況を把握し、需要予測に基づく負荷を勘案して最適な運転制御を自動で行うもので、エネルギーの供給設備と需要設備を監視・制御し、需要予測をしながら、最適な運転を行うトータルなシステム。

## DIY

**Do it yourself** の略。一般的には自らの手で日曜大工等を行うこと。賃貸住宅等では、棚の設置、押し入れを造作収納に変更、床・壁・天井の素材の変更など室内を賃借人が自分の好みに合わせてある程度自由に住宅を改装すること。

## DX

**Digital Transformation** の略。一般的には進化したデジタル技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革するという概念。交通、医療、エネルギー、商業、行政、オフィスなど、あらゆる都市機能の **DX** 化を通じたスマートシティなどの取組みが進みつつある。

**ESCO 事業**

**Energy Service Company** 事業の略称。省エネルギー化による光熱水費の削減分で改修工事に係る経費等を償還することを基本とする事業で、**ESCO** 事業者は省エネルギー効果が見込まれるシステム・設備などを提案・提供することで省エネルギーを保証し、維持・管理まで含めた包括的なサービスを提供する。

**HEMS**

**Home Energy Management System** の略。家庭内で使用している電気機器の使用量や稼働状況をモニター画面などで見える化し、電気の使用状況を把握することで、消費者が自らエネルギーを管理するシステム。

**IoT**

**Internet of Things** の略。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというもの。これにより、製品の販売にとどまらず、製品を使ってサービスを提供するいわゆるモノのサービス化の進展にも寄与する。

**MaaS**

**Mobility as a Service** の略。地域住民や旅行者一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせで検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの。

**PFI**

**Private Finance Initiative** の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

**PPP**

**Public-Private Partnership** の略。公共サービスの提供において、何らかの形で民間が参画する手法を幅広くとらえた概念で、**PFI** のほかに、部分民営化やアウトソーシング、行政財産の商業利用などの手法が含まれる。

**SDGs**

**Sustainable Development Goals** の略。平成 27 年 9 月の国連サミットにおいて、全会一致で採択された国際目標。「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、令和 12 年（2030）年を年限とする 17 の国際目標で、その下に、169 のターゲット、232 の指標が定められている。

発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むべき課題であること、また、自治体を含めた様々なステークホルダーが取り組むべき目標とされている。

**UR 賃貸住宅のストック再生**

平成 30 年に UR 都市機構が公表した「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンについて」に基づき、多様な活用を行うために再生の必要がある高経年団地を「ストック再生」として、建替え、集約、用途転換、改善の 4 つの手法を複合的・選択的に実施するもの。

**ZEB**

**Net Zero Energy Building** の略。先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざした建築物。

**ZEH**

**Net Zero Energy House** の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざした住宅。

## 1. 住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）

最終改正 平成 23 年 8 月 30 日法律第 105 号

### 第一章 総則

#### （目的）

第 1 条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

#### （定義）

第 2 条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
- 二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅
- 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
- 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
- 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

#### （現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第 3 条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

#### （良好な居住環境の形成）

第 4 条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好

な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第5条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第6条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

第7条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

- 2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。
- 3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

第8条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

- 2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

第9条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、

現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

第 10 条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

## 第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

第 11 条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

第 12 条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

第 13 条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第 14 条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

## 第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第 15 条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保



- 及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。
- 2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
    - 一 計画期間
    - 二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
    - 三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
    - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項
    - 五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
    - 六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
  - 3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
  - 4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。
  - 5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。
  - 6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

（全国計画に係る政策の評価）

- 第 16 条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。
- 2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

（都道府県計画）

- 第 17 条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。
- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
    - 一 計画期間
    - 二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
    - 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
  - 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
  - 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
  - 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
  - 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
  - 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
  - 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
  - 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
  - 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

- 第 18 条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。
- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
  - 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

(関係行政機関の協力)

第 19 条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

(資料の提出等)

第 20 条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

## 第四章 雑則

(住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第 21 条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

(権限の委任)

第 22 条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

## 附則 抄

(施行期日)

第 1 条 この法律は、公布の日から施行する。

第 5 条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

(政令への委任)

第 17 条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

## 附則（平成 23 年 8 月 30 日法律第 105 号） 抄

（施行期日）

第 1 条 この法律は、公布の日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

第 81 条 この法律（附則第一条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条において同じ。）の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第 82 条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

## 2. 住生活基本計画（全国計画）

令和3年3月19日閣議決定

住生活基本法（平成18年法律第61号。以下「法」という。）第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、令和3年度から令和12年度までを計画期間として、次のとおり定める。

### 第1 住生活をめぐる現状と課題

#### （世帯数、世帯構成）

- 我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けており、令和5年をピークに減少に転じる見込みである。また、世帯数の4割弱を占める単身世帯数も増加を続けており、令和14年をピークに減少に転じる見込みである。
  - ・世帯数：5,411万世帯（令和2）→ 5,419万世帯（令和5）→ 5,348万世帯（令和12）
  - ・単身世帯数：1,934万世帯（令和2）→ 2,025万世帯（令和12）→ 2,029万世帯（令和14）
- 新成人（20歳）人口は減少傾向にあり、子育て世帯数も減少する一方、共働き世帯は増加している。若い世代の結婚や出産の希望をかなえる「希望出生率1.8」に対し、令和元年の合計特殊出生率は1.36となっている。
  - ・新成人（20歳）人口：170万人（平成11）→ 133万人（平成21）→ 125万人（令和元）
  - ・児童のいる世帯数：1,317万世帯（平成11）→ 1,232万世帯（平成21）→ 1,122万世帯（令和元）
  - ・共働き世帯数：929万世帯（平成11）→ 995万世帯（平成21）→ 1,245万世帯（令和元）
- 高齢者世帯数は増加を続けるが、今後10年間は緩やかな増加にとどまる見込みである。特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等、高齢者向けの住まい・施設の状況については、直近10年間で約80万戸・床増加し、約213万戸・床となっている。
  - ・高齢者世帯数：1,038万世帯（平成22）→ 1,377万世帯（令和2）→ 1,465万世帯（令和12）
- 生活保護受給世帯数は、直近10年間で約49万世帯増加し、約164万世帯となり、住宅扶助世帯数についても、同期間で約47万世帯増加し、約139万世帯となっている。また、障害者手帳所持者等の人口は、直近5年間で約82万人増加し、約593万人<sup>\*</sup>となり、在留外国人の数は、直近10年間で約80万人増加し、約293万人となっている等、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様化している。

※世帯数・単身世帯数・高齢者世帯数の見通しは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成30年推計」、平成22年の高齢者世帯数は、総務省「国勢調査」、新成人人口の推移は、総務省「人口推

計)、児童のいる世帯数の推移は、厚生労働省「国民生活基礎調査」、共働き世帯数の推移は、総務省「労働力調査特別調査」・「労働力調査（詳細集計）」による。

※障害者手帳所持者等は、障害者手帳所持者と自立支援給付等を受けている者の合計数を指し、厚生労働省「生活のしづらさなどに関する調査（平成28年）」による。

### （住宅ストック）

- 我が国の住宅ストック約 **6,240** 万戸（平成 **30** 年現在）のうち、居住世帯のあるストックは約 **5,360** 万戸となっている。この中で、旧耐震基準のストックは約 **1,310** 万戸、そのうち耐震性不足のものが約 **700** 万戸あり、新耐震基準のストック約 **4,050** 万戸のうち省エネルギー基準未達成のストックが約 **3,450** 万戸を占めている。
- 住宅ストックの中で、一定の質が確保された既存ストックは、約 **800** 万戸程度であると見込まれるが、既存住宅の流通戸数は年間約 **16** 万戸で、ほぼ横ばいで推移している。
- 賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この **20** 年間で約 **182** 万戸から約 **349** 万戸（**1.9** 倍）に大きく増加しているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市区町村の特定空家等に対する助言・指導、勧告などの実績は増えている。

### （多様な住まい方、新しい住まい方）

- 働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつある。

### （新技術の活用、DXの進展）

- **5G** 等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済の **DX**（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、**AI** 等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められている。
- 住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、**DX** の動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている。

### （災害と住まい、コミュニティ）

- 我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有しているが、近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められている。
- 水災害リスクの増大に備え、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進展する中、安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保に向けた取組が求められている。
- 住まいの選択にあたっては、治安や災害時の安全性のほか、医療福祉施設や商業施設の整備、交通利便性等、周辺環境の充実が重視されている。また、地域での交流や関

わり方について、世代間で比較すると、高齢者の方が地域での交流や関わりが多く、若年層は少ない傾向が見られる。

### （住生活産業）

- 我が国は、建築の許可業者数が約 **15** 万業者、大工就業者数が約 **35** 万人、住宅投資の規模が年間約 **22** 兆円で国内総生産の約 **4** % を占めるなど、主要な国内産業として、多くの雇用と地域経済を支えているが、住宅産業の担い手である大工就業者の数は減少傾向にあり、高齢化も進んでいる。
- 住宅の維持保全、見回り・空き家管理、インスペクション、**DIY** サポート、高齢者見守り、防犯・セキュリティ、住宅・自動車におけるエネルギーの融通等、住宅に関連する様々なサービスやビジネスが展開されるなど、住生活産業の裾野が広がりつつある。
- 住宅生産・管理プロセスにおける **BIM** の導入や、ドローン等の新技術を活用した検査等、住宅分野の生産性向上に向けた技術開発が進められている。
- リバースモーゲージの普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険分野においても、新たなサービスが展開されている。
- 先進国を中心に、現地法人を買収し、住宅市場に参入する動きが進んでいる。また、新興国等を中心に、現地法人の設立や現地有力企業との共同プロジェクト等により現地展開する動きが進んでいる。

## 第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

本計画においては、以下の3つの視点及び8つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとする。

### 1. 「社会環境の変化」からの視点

#### 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

##### (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

###### (基本的な施策)

- 住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備を推進するとともに、宅配ボックスや自動水栓の設置等を進め、非接触型の環境整備を推進
- 空き家等の既存住宅活用を重視しつつ、意欲ある地方公共団体と緊密な協力関係を構築し、体験的な居住にも資する賃貸住宅の提供や物件情報の提供、リフォーム、住宅取得環境の整備を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進
- 家族構成、生活状況、健康状況等に応じて住まいを柔軟に選択できるよう、性能が確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備とともに、計画的な修繕、長期優良住宅や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備を推進

##### (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

###### (基本的な施策)

- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進
- 市場の透明性・信頼性の向上に向けた、住宅の取引価格等に関する情報提供の推進
- AIによる設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスのIT化や試行的なBIMの導入による効果検証等を通じた生産性の向上に向け、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXを推進
- 都市再生機構(UR)において、賃貸住宅の建替え等におけるBIMの導入の試行等を通じた、生産性向上に向けたDXの推進
- 住宅団地における自動運転、MaaSの実施等、住環境におけるDXの推進



（成果指標）

- ・ **DX 推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合**  
0 %（令和 2） → **100%**（令和 7）

## 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住 まいの確保

### (1) 安全な住宅・住宅地の形成

#### (基本的な施策)

- ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供
- 地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
  - 避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所の確保と連携した住宅改修や盛土等による住宅・住宅地の浸水対策の推進
  - 避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅・住宅地の立地を抑制
  - 災害の危険性等地域の実情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を誘導
- 住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上
- 食料、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上
- 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれに合わせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

### (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

#### (基本的な施策)

- 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- 大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保

（成果指標）

- ・ 地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合
  - －（令和 2）→ 5 割（令和 7）
- ・ 耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率  
13%（平成 30）→ おおむね解消（令和 12）
- ・ 危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率  
面積：約 **2,220ha**（令和 2）→ おおむね解消（令和 12）  
地域防災力の向上に資するソフト対策：約 **46%**（令和 2）→ **100%**（令和 7）

## 2. 「居住者・コミュニティ」からの視点

### 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

#### (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

##### (基本的な施策)

- 子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進、住宅内テレワークスペース等の確保
- 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進
- 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者登録制度に基づく管理業者の適切な管理業務等を通じて、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進。賃貸住宅の特性を踏まえた長期優良住宅制度の見直し
- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

#### (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

##### (基本的な施策)

- 住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備
- 既成市街地における空き家や空き店舗等、既存ストックを活用した地域の交流施設の整備による子育て支援機能の充実
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

##### (成果指標)

- ・ 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合  
約1割（平成30）→ 2割（令和12）
- ・ 公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率<sup>※</sup>  
29%（令和元）→ おおむね4割（令和12）

※ 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250団地程度（令和12））し、これにより設置される施設を含む。

## 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

### （1）高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

#### （基本的な施策）

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のための **IoT** 技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

### （2）支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

#### （基本的な施策）

- 住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

#### （成果指標）

- ・ 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合  
17%（平成 30）→ 25%（令和 12）
- ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合  
2.5%（平成 30）→ 4%（令和 12）
- ・ 公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率\*【再掲】  
29%（令和元）→ おおむね 4 割（令和 12）

※ 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR 団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進（250 団地程度（令和 12））し、これにより設置される施設を含む。

## 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

### （1）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

#### （基本的な施策）

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
- **UR** 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

### （2）福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

#### （基本的な施策）

- 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施
- 高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

#### （成果指標）

- ・ 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率  
25%（令和2）→ 50%（令和12）

### 3. 「住宅ストック・産業」からの視点

#### 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

##### (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

###### (基本的な施策)

- 基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進
- 健全なリースバックの普及、リバースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進

##### (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

###### (基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進
- 長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進



### （3）世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

#### （基本的な施策）

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO<sub>2</sub>排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- レジリエンス機能の強化に資する住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築。高い省エネルギー性能や、CO<sub>2</sub>排出量、長期優良性、既存宅地を重視して、住宅取得を推進

#### （成果指標）

- ・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模  
12兆円（平成30）→14兆円（令和12）→20兆円（長期的目標）
- ・ 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合  
15%（令和元）→50%（令和12）
- ・ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合  
54%（平成30）→75%（令和12）
- ・ 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※  
3%（平成30）→18%（令和12）

※ この指標は、地球温暖化対策計画（平成28年5月13日閣議決定）における目標に基づき設定したものであり、地球温暖化対策計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。なお、2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす。

- ・ 認定長期優良住宅のストック数  
113万戸（令和元）→約250万戸（令和12）

## 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

### (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

#### (基本的な施策)

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続きを支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

### (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

#### (基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 市街地の更新が円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

#### (成果指標)

- ・ 市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数  
9万物件（平成27年5月～令和2年3月）→ 20万物件（令和3～12）
  - ・ 居住目的のない空き家数<sup>\*</sup>  
349万戸（平成30）→ 400万戸程度におさえる（令和12）
- <sup>\*</sup> 住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

## 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

### （1）地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

#### （基本的な施策）

- 地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成を、職業能力開発等とも連携しつつ進めるとともに、地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進
- CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等
- 適切なマンション管理やインスペクションの実施等、住生活を支える人材の育成・活用

### （2）新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

#### （基本的な施策）

- AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用
- 住宅生産プロセスにおけるCO<sub>2</sub>排出量を削減し、省エネ・創エネ性能を向上させる技術開発等、住宅のライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量の更なる削減を図ることにより、経済と環境の好循環を創出し、SDGsに貢献する持続可能な住生活産業の発展
- IoTを活用した遠隔地からの住宅管理や安全・安心の確保、高齢者の健康管理等の新技術開発の促進
- UR賃貸住宅において、IoT等を活用し、住宅設備・家電との連携等により、居住環境を最適化する新たなサービスの実施に向けた検証
- 新興国等の政府及び企業との関係構築や発展、諸外国の規制制度等の収集・提供、我が国技術の普及や事業化調査の支援など、官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

#### （成果指標）

- ・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】  
12兆円（平成30）→ 14兆円（令和12）→ 20兆円（長期的目標）

### 第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

法第15条第2項第5号に規定する東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項を、次のとおり定める。

#### (1) 基本的な考え方

- ① 本格的な人口減少・少子高齢社会が到来する中で、世帯構成の変化により、大都市圏を含め、世帯数は緩やかに増加を続けているものの、住宅ストック数は総世帯数を上回っている状況。また、「新たな日常」やDXの進展、頻発・激甚化する災害新ステージへの対応等が求められている。
- ② こうした中、大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在する。
- ③ このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を見極めるとともに、都市農業振興基本計画において、市街化区域内農地の位置付けが「宅地化すべき農地」から、都市環境を形成する上で「あるべき農地」へと大きく転換されたことを踏まえ、地域の実情に応じた都市農地の保全に留意することが必要である。
- ④ 具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進する。

#### ア 都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。

#### イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

#### (2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- ① (1)の基本的な考え方を的確に踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、始まりつつある人口減少・世帯減少の動向を踏まえ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定する。

- ② その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を慎重に見極めるとともに、災害新ステージ等への対応にも配慮した立地適正化計画の策定など、地域づくりの主体となる市町村の取組とも緊密に連携する。
- ③ ①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施し、（１）の基本的考え方の具体化を図る。

## 第4 施策の総合的かつ計画的な推進

法第15条第2項第6号に規定する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項を、次のとおり定める。

### (1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ① 本計画に基づく施策を推進していくため、国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、住生活基本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。
- ② 国と地方公共団体、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）、独立行政法人都市再生機構（UR）、地方住宅供給公社等が、まちづくりや防災、防犯、福祉、環境、エネルギー等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を一層強化するとともに、住教育を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進する。
- ③ 本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本となるため、住生活産業を担う民間事業者の役割が強く期待されるが、関連事業者のほか、保健医療・福祉等のサービス提供者、住生活の向上に関する教育活動や広報活動を推進するNPO、地域住民の団体など住生活に関わる民間団体等が、国、地方公共団体等と連携を図り、協力することが極めて重要である。
- ④ 住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極的な役割が不可欠である。

### (2) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ① 消費者が、市場を通じて適切に住宅を選択・確保するためには、金利や家賃等に関する理解を深め、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要であるが、中でも長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要である。また、高齢者が住替え等のための住生活関連資金を確保するために、リバースモーゲージの普及も重要な取組となる。JHFについては、これらに加えて、住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援するとともに、こうした業務を通じて国民の適切な住まいの選択を支援する役割が期待されている。
- ② 本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要である。

### (3) 統計調査の充実等

- ① 本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状や住宅市場の状況等を継続的

に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、個人情報保護に配慮した情報収集・分析体制の整備を図りつつ、本計画に基づく施策に対応した調査内容の充実を図る。また、地域の特性に応じた施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。

- ② 目標の達成度を示す指標については、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況等についても、その把握に努める。

#### **（４）全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定**

- ① 本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示している。
- ② 都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県計画を策定し、広域的な観点から施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される。
- ③ 住生活をめぐる課題は大都市と地方では異なるなど、地域によって様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められる。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要である。
- ④ 国は、都道府県との連携を強化して、市町村計画の策定をこれまで以上に促進するとともに、地方公共団体における賃貸住宅供給促進計画やマンション管理適正化推進計画等の作成を促進することとし、必要な情報の提供などを通じて支援する。

#### **（５）政策評価の実施と計画の見直し**

- ① 目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。
- ② 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4を定める。

また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方に  
基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

別紙1 住宅性能水準

別紙2 居住環境水準

別紙3 誘導居住面積水準

別紙4 最低居住面積水準

別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方



## 別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

### 1 基本的機能

#### (1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

#### (2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

### 2 居住性能

#### (1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

#### (2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

#### (3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

#### (4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

#### (5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

### 3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

## 別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

### 居住環境水準

#### （1）安全・安心

##### ① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

##### ② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

##### ③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

##### ④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

#### （2）美しさ・豊かさ

##### ① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

##### ② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

#### （3）持続性

##### ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

##### ② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

#### （4）日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

##### ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

##### ② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

### 別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を果たすことを前提に、以下のとおりとする。

#### (1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯  $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

#### (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯  $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は**0.25**人、3歳以上6歳未満の者は**0.5**人、6歳以上**10**歳未満の者は**0.75**人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

## 別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m<sup>2</sup>
- (2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m<sup>2</sup>

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

## 別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図り、また、セーフティネット登録住宅の登録の促進とその活用を図ること。
- 3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

### 3. 「住まうビジョン・大阪」改定経過

- 令和3年8月27日
  - ・ 審議会答申を踏まえ「住まうビジョン・大阪」の改定案を作成し、第47回大阪府住宅まちづくり審議会において報告
- 令和3年9月13日～10月13日
  - ・ 「住まうビジョン・大阪」(案)に対する府民意見等を募集
- 令和3年10月20日～10月27日
  - ・ 「住まうビジョン・大阪」改定にかかる府内市町村との協議を実施
- 令和3年10月20日～11月2日
  - ・ 「住まうビジョン・大阪」改定にかかる地域住宅協議会(大阪府住宅まちづくり推進協議会)への意見聴取を実施
- 令和3年11月19日～12月1日
  - ・ 公営住宅の供給目標量について国土交通大臣に協議し、令和3年12月1日付け同意

(参考) 大阪府住宅まちづくり審議会での審議経過

- 令和2年3月23日 第44回審議会
  - ・ 諮問「大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について」  
政策の方向性や重点議論を集中的に検討するため、政策検討部会を設置
- 令和2年5月29日 第1回政策検討部会
  - ・ 住まうビジョン・大阪の進捗状況の点検・評価について
  - ・ 政策(基本目標、政策展開の方向性等)の方向性について
- 令和2年6月10日 第2回政策検討部会
  - ・ 賃貸住宅供給のあり方について
- 令和2年7月3日 第3回政策検討部会
  - ・ 賃貸住宅供給のあり方について
- 令和2年7月29日 第4回政策検討部会
  - ・ 大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方答申中間とりまとめ(素案)について
- 令和2年8月20日 第45回審議会
  - ・ 大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方答申中間とりまとめ(案)について
- 令和2年9月17日 第5回政策検討部会
  - ・ 「新しい生活様式」や「新たな日常」に関する社会情勢の変化に対応した住まい・まちづくりについて
  - ・ 施策の方向性について

- 令和2年10月2日 第6回政策検討部会
  - ・「新しい生活様式」や「新たな日常」に関する社会情勢の変化に対応した住まい・まちづくりについて
  - ・施策の方向性について
- 令和2年10月21日 第7回政策検討部会
  - ・大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方 答申（素案）について
- 令和3年1月13日 第46回審議会
  - ・大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方 答申（案）について
- 令和3年3月23日 答申
  - ・「大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について」答申とりまとめ



## 大阪府住宅まちづくり審議会委員名簿（敬称略・五十音順）

第11期：令和元年12月1日～令和3年11月30日

大阪府住宅まちづくり審議会は、令和3年11月1日に大阪府住生活審議会へ名称を変更しました。

会 長	高田 光雄 <sup>※</sup>	京都大学 名誉教授・京都美術工芸大学 教授
会長職務代理	大竹 文雄 <sup>※</sup>	大阪大学感染症総合教育研究拠点 特任教授
委 員	碓田 智子	大阪教育大学教育学部教育協働学科 教授
	宇野 朋子 <sup>※</sup>	武庫川女子大学建築学部建築学科 准教授
	大西 順子	一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会 副会長（令和2年7月31日まで）
	河嶋 克博	全大阪借地借家人組合連合会 事務局長
	清水 昭子	社会福祉法人池田市社会福祉協議会 会長（令和3年4月8日まで）
	清水 陽子 <sup>※</sup>	関西学院大学建築学部 教授
	大松 桂右	大阪府市長会 副会長（八尾市長）（令和3年7月8日から）
	多賀 雅彦	一般社団法人大阪労働者福祉協議会 専務理事
	田中 伸和	独立行政法人都市再生機構 理事・西日本支社長（令和2年8月20日から）
	田村 賢一	一般財団法人大阪府人権協会 代表理事
	都村 尚子	関西福祉科学大学大学院社会福祉学研究科 教授
	中嶋 節子 <sup>※</sup>	京都大学大学院人間・環境学研究科 教授
	中島 康成	独立行政法人住宅金融支援機構 近畿支店長（令和3年5月17日から）
	浪波 哲史	独立行政法人住宅金融支援機構 近畿支店長（令和3年4月1日まで）
	新居田 滝人	独立行政法人都市再生機構 理事・西日本支社長（令和2年8月12日まで）
	広瀬 慶輔	大阪府市長会 副会長（寝屋川市長）（令和3年6月8日まで）
	弘本 由香里 <sup>※</sup>	大阪ガス株式会社エネルギー・文化研究所 特任研究員
	本庄 かおり <sup>※</sup>	大阪医科薬科大学医学部 教授
	前波 艶子	社会福祉法人交野市社会福祉協議会 会長（令和3年5月13日から）
	牧 紀男	京都大学防災研究所社会防災研究部門 教授
	松本 恵子	一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会 理事（令和2年8月11日から）
	三浦 研 <sup>※</sup>	京都大学大学院工学研究科 教授
	諸富 隆一	一般社団法人不動産協会関西支部 支部長（令和2年7月13日から）
	若林 常夫	一般社団法人不動産協会関西支部 支部長（令和2年6月17日まで）

（※印は政策検討部会委員）