

Ⅲ 住まい・まちづくりの目標と取り組みの方向

1. 住まい・まちづくりの目標

住まいは、市民それぞれが生活を営む上での基盤であり、極めて重要なものです。さらに、都市や街並みの構成要素として地域の環境や魅力に大きな影響を及ぼすことや、市民の社会生活や地域コミュニティ活動の拠点でもあることから、私的生活の場にとどまらず豊かな地域社会を形成する社会的に重要な存在と言えます。

特に箕面市は、これまで形成されてきた良質な住宅ストック、良質な住環境・まちなみ景観を有しており、これらが「箕面らしさ」として評価され、住宅都市である箕面市を根底から支えてきました。また、第五次箕面市総合計画では、「ひとが元気 まちが元気 やまが元気～みんなでつくる『箕面のあした』～」を将来都市像に掲げ、若い世代の流入、住民の定着をはかり箕面の魅力アップにつなげるものとしています。これらを踏まえ、本計画を通して実現を目指す「箕面市の住まい・まち」の目標を、以下の通り定めます。

(1) 「住宅都市・箕面」の魅力の継承・発展

これまで形成されてきた良質なストック、良質な住環境・まちなみ景観など、「住宅都市・箕面」の良好な資産を大切に守り育てるとともに、時代のニーズに応じた新たな住まい・まちを創造し、住みよく、住宅地としての魅力があふれる箕面市を次世代に継承することを目指します。

(2) 多様な人々が安心して住み続けられる住まい・まちの実現

これから本格的な少子・高齢社会、人口減少社会を迎える中で、箕面市の活力と魅力を維持し、さらに発展させていくためには、多様な人々が住まい、ふれあい、交流できる地域社会の実現を目指すことが重要です。

そのため、多様な人々がそれぞれのライフスタイルやライフステージに応じて来住し、住み続けられるような住まい・まちを目指します。若い世代の流入、住民の定着をはかるとともに、高齢者・障害者や子育て世帯等の「住宅の確保に特に配慮を要する世帯」をはじめ、誰もが安全に安心して住生活を営める環境の構築を目指します。

(3) 住生活ニーズの多様性と変化に持続的に対応しやすい仕組みの実現

市民の住生活に対するニーズは多様であり、また、社会の状況変化等に応じて変化します。そのような中で、市民がそれぞれのライフスタイルやライフステージに応じて住生活の向上に取り組むことができるような、住宅及び関連サービスの市場や多様な主体の活動を構築するとともに、それを支え、あるいは監視・誘導する公的セクターの体制などの仕組みの実現を目指します。

2. 住まい・まちづくりの基本的・横断的な視点

先に示した「住まい・まちづくりの目標」の実現に向けた「取り組みの方向」を定めるにあたり、基本的・横断的に共通する視点を以下の通り定めます。

① 既存ストックの活用や良好資源を守り育てることを重視します

地球環境問題の深刻化や、これまで形成されてきた良質な住宅ストックの存在を踏まえ、既存の住宅ストックを有効に活用することや、住宅地環境、まちなみ景観等の既存良好資源を保全し、さらに発展させることを重視します。

② 市場の活用を重視します

多様化・高度化する市民一人ひとりの住生活ニーズに的確に対応するためには、適切な住情報の提供や消費者の利益を擁護しつつ、市民が自己の判断により、安心して、適切な住宅を確保できる住宅市場が重要となります。そのため、健全な市場環境・機能の確保などに取り組み、市場を通じて住生活の向上をはかることを重視します。

③ 地域特性を重視します

箕面市には、多様なタイプの住宅地があり、それぞれが個性豊かな魅力を持ち、また、それぞれが独自の課題を抱えています。それぞれの地域の魅力を活かし、また課題を解消していくため、地域の特性に応じた多様な主体の取り組みを進めることを重視します。

④ 多様な主体の特性を重視します

地域社会における住まい・まちづくりに関わる多様な主体（住まい手、コミュニティ組織、事業者、業界団体、NPO、ボランティア団体、行政等）が協力して豊かな住生活を支えるように、各主体の特性に着目します。それぞれの特徴や能力等を最大限に発揮できるよう、的確な役割を定めることを重視します。

3. 住まい・まちづくりの取り組みの方向

(1)「住宅都市・箕面」の魅力の継承・発展に向けて

- ・これまで形成されてきた良質な住宅ストックを有効に活用するとともに、地球環境にやさしい住宅都市を形成するため、「1）既存ストックの長期活用の推進」に取り組みます。既存ストックのうち分譲マンションについては、区分所有者の合意形成が必要であり、法的知識等も必要となることから、特に専門的な支援を含んだ「5）分譲マンションの維持・再生の推進」に取り組みます。
- ・高齢化した所有者の転居等により空き家となる良質な戸建住宅ストックが増加傾向にあるなか、地域コミュニティの活性化や、良質住宅ストックの有効活用をはかるため、「2）既存空き家ストックの流通促進」に取り組みます。
- ・安全性の確保は、住宅の備えるべき最も基礎的要件です。耐震性や防犯性の向上など、「3）住宅の安全性の確保」に取り組みます。また、現代社会の重要課題である地球環境問題に対応するため、「4）環境に配慮した住宅・住宅地の形成」に取り組みます。
- ・一方、「住宅都市・箕面」の魅力的なイメージをリードしてきた、良質な住環境・まちなみ景観を守り育てるため、「6）地域の実情に応じた住環境の保全・改善や良好な景観の形成・保全」に取り組むとともに、「7）新規住宅地における新たな住宅地魅力の創造」に取り組みます。

取り組み項目	取り組みの方向
1) 既存ストックの長期活用の推進	①適切なリフォームの推進 ②適切な住宅の維持管理の推進
2) 既存空き家ストックの流通促進	① 既存ストックを有効活用した住み替えの推進 ②住宅履歴情報の蓄積と活用促進 ③住宅性能表示制度等の活用促進
3) 住宅の安全性の確保	①地震に強い住まい・まちづくりの推進 ②住宅・住宅地の防火・防犯性能の向上 ③室内環境の安全性の確保
4) 環境に配慮した住宅・住宅地の形成	①住宅・住宅地における低炭素化の推進等 ②長期優良住宅の普及促進
5) 分譲マンションの維持・再生の推進	①分譲マンションの適切な維持管理等の推進 ②分譲マンションの建替・改修等の推進
6) 地域の実情に応じた住環境の保全・改善や良好な景観の形成・保全	①地域の実情に応じたまちづくりルール作成 ②都市景観基本計画に基づく景観の形成・保全
7) 新規住宅地における新たな住宅地魅力の創造	①魅力的な住宅地景観の形成 ②住民主体の地域運営・管理活動の誘導

1) 既存ストックの長期活用の推進

①適切なリフォームの推進

既存の住宅をできるだけ長く有効に活用することの重要性を認識し、そのために必要な耐震、バリアフリー、省エネルギーや居住性の向上などのリフォームを推進します。

市 民	○世帯のライフステージ等に応じた住生活の向上をはかるとともに、居住する住宅をできるだけ長寿命化させるため、必要なリフォームをすすめるよう、努めます。
事業者等	○賃貸住宅経営者等は、所有する住宅を有効活用するため、必要なリフォームをすすめるよう、努めます。 ○リフォーム事業者及び業界団体は、市民が安心してリフォームに取り組むことができるよう、契約や工事内容のわかりやすい説明等に心がけるとともに、大阪府リフォームマイスター制度などへの協力に努めます。
行 政	○地球環境への負荷軽減等の観点から、既存の住宅ストックを長寿命化することの意義を啓発・PRするよう努めます。 ○リフォームにまつわる詐欺被害等がみられるなか、市民等が安心してリフォームをすすめられるよう、基礎知識やリフォーム事業者に関する適切な情報の提供、相談の実施、税優遇や融資制度等に関する情報提供等に努めます。 ○賃貸住宅経営者等に対しても、所有するストックの有効活用につながる適切な情報提供や相談等に努めます。 ・大阪府リフォームマイスター制度 ・住まいの評価・管理アドバイザー登録・紹介制度（大阪府） ・（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター ・「（仮称）みのお住まいの情報ネット」の構築

②適切な住宅の維持管理の推進

住宅ストックの長寿命化をはかるため、日常の適切な維持管理を推進します。

市 民	○自らが居住する住宅を、できるだけ長く快適に住まえる住宅とするため、日常より、できるだけ丁寧な維持管理に努めます。
事業者等	○賃貸住宅の経営者等は、所有する住宅ストックを、できるだけ長く快適に住まえる住宅とするため、日常からの適切な維持管理に努めます。
行 政	○市民や賃貸住宅経営者等が住宅を維持管理するにあたっての不安や情報不足を解消するため、専門家派遣や相談の実施、基礎知識に関する広報等に努めます。 ・住まいの評価・管理アドバイザー登録・紹介制度（大阪府） ・「（仮称）みのお住まいの情報ネット」

2) 既存空き家ストックの流通促進

① 既存ストックを有効活用した住み替えの推進

高齢化した所有者の転居等による良質な戸建住宅等の空き家は、今後ますます増加することが見込まれます。また、バリアフリー性能に課題のある戸建住宅からの住み替えを希望する高齢者等のニーズも高まる可能性があります。これらのストックを有効活用するとともに、高齢者の住み替えをサポートするため、一般社団法人 移住・住み替え支援機構の「マイホーム借り上げ制度」と連携した制度（＝「(仮称)みのお住み替え支援システム」）を構築します。

市 民	○自己の居住等のために使用しなくなった比較的良質な空き家ストックを所有する市民等は、良質な住宅を求める市民等のために、「(仮称)みのお住み替え支援システム」による当該住宅の賃貸を行うなど、その有効活用に努めます。 ○地域の自治会等は、住み替えによる来住者が地域コミュニティになじむように配慮します。
事業者等	○宅地建物取引業者等は、「(仮称)みのお住み替え支援システム」において、「マイホーム借り上げ制度」の協賛事業者としての協力を努めるなど、良質な中古住宅市場での流通に配慮します。
行 政	○移住・住み替え支援機構の「マイホーム借り上げ制度」と連携した、「(仮称)みのお住み替え支援システム」を構築し、高齢者等の転居等により空き家となる良質な戸建住宅等のストック有効活用を支援します。

② 住宅履歴情報の蓄積と活用促進

社会財としての側面を持つ住宅ストックが、世代を超えて継承されるよう、住宅の維持管理等に関する履歴情報を蓄積し、活用することを促進します。

市 民	○住宅履歴情報の蓄積・活用を行う情報サービス機関等を利用し、住宅履歴情報の保管に努めます。
事業者等	○情報サービス機関となる事業者等は、今後、国レベルで整備される予定のルールに従い、住宅所有者等による住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービスを実施します。
行 政	○今後、住宅履歴情報の蓄積・活用に関する制度等の整備にあわせて、その普及・啓発等に努めます。

③住宅性能表示制度等の活用促進

市民等が安心して中古住宅の購入や賃借が行えるよう、新築時および既存住宅の住宅性能表示制度の活用を促進します。

市 民	○住宅を新築する際には、住宅性能表示制度の積極的な活用に努めます。 ○住宅の購入や賃貸にあたっては、住宅の性能について関心を持ち、住宅性能評価を参考とした住宅選定に努めます。
事業者等	○住宅事業者等は、住宅の設計・建設や中古住宅の売買・賃貸等の際に、住宅性能表示制度の積極的な活用に努めます。
行 政	○公的な賃貸住宅等の建設にあたっては、住宅性能表示制度を活用した住宅評価を実施します。 ○住宅性能表示制度の普及啓発のため、広報活動に努めます。

3) 住宅の安全性の確保

①地震に強い住まい・まちづくりの推進

旧耐震基準で建設された住宅について、耐震化を進めるとともに、地域の安心・安全を支える防災まちづくりに取り組みます。

市 民	○旧耐震基準の住宅所有者等は、耐震診断や改修の助成制度を活用するなど、耐震性能の確保に努めます。 ○家具転倒防止など、住生活の中での減災対策への取り組みに努めます。 ○自治会や自主防災組織による、地域の安心・安全を支える防災まちづくりの取り組みに努めます。
事業者等	○旧耐震基準の賃貸住宅の所有者等は、耐震診断助成や耐震改修の融資制度を活用するなど、耐震性能の確保に努めます。 ○地域の防災まちづくりの取り組みなどに、できるだけ協力するように努めます。
行 政	○耐震診断や耐震改修費用に対する助成、アドバイザーの派遣等を行い、市民等の耐震化への取り組みを支援します。 ○箕面市耐震改修促進計画に基づき、地震被害や耐震改修等についての的確な情報提供による啓発をすすめ、市民や事業者等の耐震化への意識向上をはかります。 ○同計画に基づき、市営住宅等の市有建築物の耐震性の向上を進めます。 ○法に基づく耐震改修計画の認定や特定建築物の所有者等に指導・助言に努めます。 ○家具転倒防止など、ひとりひとりが住生活の中で取り組める減災対策について、啓発・PRに努めます。 ○自治会、自主防災組織や事業者等による防災まちづくりへの取り組みに対して、必要な助言や支援に努めます。 ・箕面市民間木造住宅耐震改修助成事業

②住宅・住宅地の防火・防犯性能の向上

安心して住める住宅を目指して、防火・防犯対策の推進に取り組みます。

市 民	○自らの住宅の防火・防犯上の問題点等を把握し、防火・防犯性能の向上に努めます。 ○住宅の建設等を行う際には、防火・防犯性能を高めた設計に配慮します。 ○住宅には住宅用火災警報器等を設置します。 ○自らの住宅地の防火・防犯上の問題点等を把握し、地域住民等による防火・防犯活動等の取り組みに努めます。
事業者等	○住宅事業者や賃貸住宅経営者等は、住宅の建設等を行う際に、防火・防犯性能を高めた設計に配慮します。また、所有する賃貸住宅等の防火・防犯上の問題点等を把握し、居住者への情報提供や防火・防犯対策等に努めます。
行 政	○市民等に対して、住宅や住宅地における防火・防犯性能の確保に関する留意点や、防火・防犯性能を高めた設計手法、リフォーム手法や事例、防火・防犯性能の高い建物部品等の情報提供に努めます。 ○地域における防火・防犯対策の取り組み支援に努めます。 ・大阪府安全なまちづくり条例（防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針、防犯モデルマンション登録制度、こども安全見守り隊） ・箕面市火災予防条例

③室内環境の安全性の確保

アスベストやシックハウス症候群など、室内環境の安全性確保に取り組みます。

市 民	○アスベストやシックハウス症候群について関心を持ち、正しい知識の取得に努め、自らの住宅の安全性の確保に取り組みます。
事業者等	○民間の既存住宅の解体等にあたっては、アスベスト含有建材の取り扱いについて十分に留意します。 ○住宅の建設・リフォーム等を行う事業者は、法令等を遵守するとともに、室内環境に配慮した材料の利用を積極的にすすめます。
行 政	○法規に基づき、アスベスト処理やシックハウス対策に関する規制・指導等を行います。 ○アスベスト対策やシックハウス対策などに関する、適切な情報提供や相談等に努めます。 ・大阪府生活環境の保全等に関する条例

4) 環境に配慮した住宅・住宅地の形成

①住宅・住宅地における低炭素化の推進等

地球環境に配慮した住宅都市の形成を目指して、住宅・住宅地における低炭素化の推進や、緑地などの自然的環境の保全に取り組みます。

市 民	○住宅の省エネルギー性能に関心を持ち、省エネ改修や省エネルギーに配慮した住宅の建設・購入に努めます。 ○住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金等の活用による、太陽光発電の導入など、住宅における再生可能エネルギーの活用にも努めます。 ○日常の住生活の中で、高効率の電化製品等の使用や省エネルギーに配慮した生活などに努めます。 ○屋敷林・生垣や庭木など、身近な緑の育成に努めます。
事業者等	○住宅・住宅地の建設・開発等に当たっては、大阪府建築物環境配慮の手引きやCASBEE評価等を活用し、環境に配慮した住宅・住宅地づくりに努めます。また、既存の緑地や良好な樹木の保全活用など、敷地内の緑の保全や育成に努めます。 ○先導的なモデルプロジェクトの取り組み等により、住宅・住宅地の低炭素化の推進に寄与します。 ・住宅・建築物省CO2モデル事業
行 政	○建物の省エネルギー性能の向上、エネルギーの効率的な利用や省エネルギーに配慮した住生活に関する広報活動等により、市民・事業者等への啓発に努めます。また、これらに関する助成や評価システム、技術指針等の情報提供に努めます。 ○箕面市みどりの基本計画に基づき、緑地などの自然的環境の保全を進めるとともに、市民や事業者等の取り組みを支援します。 ・大阪府建築物環境配慮制度 ・まちなかのみどり支援事業

②長期優良住宅の普及促進

長期優良住宅の普及の促進に関する法律およびこれに基づく国の基本方針等を踏まえ、多世代に渡って使用できる社会財となる住宅ストックの形成をすすめます。

市 民	○長期優良住宅の建設や購入を積極的にすすめ、自らの住生活の向上とともに、社会財となる住宅ストックの形成に寄与します。
事業者等	○長期優良住宅の認定制度の積極的な活用や、先導的なモデルプロジェクトへの取り組み等により、長期優良住宅の普及に寄与します。 ・長期優良住宅先導的モデルプロジェクト
行 政	○長期優良住宅の認定制度の運用を進めます。 ○市民の理解や認知が十分に進んでいないことから、「(仮称)みのお住まいの情報ネット」等を活用した情報提供や広報活動により、普及促進に努めます。

5) 分譲マンションの維持・再生の推進

①分譲マンションの適切な維持管理等の推進

分譲マンションストックの長寿命化による有効活用をはかるため、管理組合が主体となった、分譲マンションの適切な維持管理等を推進します。

市 民	○管理組合は、自らの分譲マンションの維持管理に関する課題等を把握し、長寿命化に向けた、適切な維持管理に努めます。
事業者等	○管理会社等は、適切なサービスの提供や的確なアドバイス等により、管理組合による維持管理を支援します。
行 政	○分譲マンションの適切な維持管理に向けた、相談や適切な情報提供に努めます。 ○長期修繕計画や管理規約等に関する技術的な検討の支援に努めます。 ・マンション管理サポートネット、マンションみらいネット （（財）マンション管理センター） ・大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム

②分譲マンションの建替・改修等の推進

老朽化した分譲マンションにおいて、建替や改修の必要が生じた場合には、区分所有者の合意形成をすすめる、建替や改修を推進します。

市 民	○管理組合等が主体となって、専門家や事業者・行政等の支援を受けながら、建替や改修に関する区分所有者の合意を形成し、建替や改修を推進します。
事業者等	○管理組合等の要請に応じて、建替や改修等の検討を支援します。また、事業段階においては、区分所有者等による建替推進主体に協力して、事業を推進します。 ・まちづくり融資制度（住宅金融支援機構） …都市計画区域で、建替等により合理的かつ健全な利用を図るべきマンション（マンションが複数存する団地区域を含む）においては、独立行政法人 住宅金融支援機構が、まちづくり融資等を提供します。
行 政	○分譲マンションの改修、大規模修繕、建替え等に関する合意形成や再生手法等について、適切な情報提供や支援に努めます。 ○分譲マンションの建替等においては、周辺環境への影響に配慮しつつ、入居者の方が安心して住み続けられるように必要な方策を検討します。 ・大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム

6) 地域の実情に応じた住環境の保全・改善や良好な景観の形成・保全

①地域の実情に応じたまちづくりルールの作成

住宅地の課題や地域における取り組みの状況に応じて、地区計画や建築協定などのまちづくりルールを活用し、それぞれの住宅地環境の保全や改善を目指します。

市 民	○地域の課題に応じて、必要なまちづくりのルール等について検討し、住民等の意見の集約を図ります。 ○検討の結果を、箕面市まちづくり推進条例に基づく、地区まちづくり計画等としてとりまとめます。また、必要に応じて、地区計画や建築協定等の導入に取り組みます。 ○身近な緑を育成するため、地域における緑化についてのルールづくりなどに取り組みます。
事業者等	○住宅事業者等は、地区計画や建築協定だけではなく、地区まちづくり計画を遵守し、地域のまちづくりに協力します。
行 政	○地域で定めたまちづくり計画等に基づき、必要に応じて、地区計画や建築協定などの法的な手続きを進めます。 ○まちづくり推進条例に基づき、まちづくりルールの制定に向けた取り組みを支援します。 ○緑地などの自然的環境の保全に向けて、市民や事業者等による緑地協定の締結などを支援します。 ・ 地区計画 ・ 箕面市まちづくり推進条例 ・ 建築協定 ・ 緑地協定

②都市景観基本計画に基づく景観の形成・保全

多様な個性と魅力を持つ住宅地景観を保全、継承するとともに、更なる発展をはかるため、都市景観基本計画に基づく取り組みをすすめます。

市 民	○自らの住む地域の景観への理解を深め、自らの住まいにおける美化・緑化および景観形成に取り組めます。 ○地域における景観の形成・保全に向けたルールづくり等に取り組めます。
事業者等	○都市景観基本計画に基づき、地域の景観形成に配慮して、事業を実施します。景観法に基づく制限事項、都市景観条例に基づく都市景観形成基準や、箕面市まちづくり推進条例に基づく地区まちづくり計画等を遵守します。 ○新規住宅地開発等においては、建築協定（一人協定）や都市景観形成地区指定の活用等により、魅力的な景観形成に配慮します。
行 政	○景観法に基づく景観計画の運用や、都市景観条例に基づく都市景観形成地区の指定および都市景観形成基準の制定など、地域における景観の形成・保全に向けた取り組みに応じて、必要な規制・誘導等をすすめます。 ○地域における景観の形成・保全に向けた活動に対して、相談・助成や専門家による技術支援等に努めます。 ○市民・事業者等の住宅地景観への意識を高めるため、良好な景観や市民・事業者の取り組みの広報等を行うとともに、箕面市の住宅地景観の積極的な市外への発信に努めます。

7) 新規住宅地における新たな住宅地魅力の創造

①魅力的な住宅地景観の形成

彩都や箕面森町、小野原西などの新規開発の住宅地が、箕面市の新たな資産となるよう、住宅地景観の形成をすすめます。

市 民	○住宅を建設する場合には、それぞれの住宅地の景観形成の基本計画・ガイドラインや整備基準・まちづくりルール等を遵守して住宅を建設します。また、新しい住宅地に相應しい、個性ある魅力的な景観形成に努めます。
事業者等	○住宅を建設する場合には、それぞれの住宅地の景観形成の基本計画・ガイドラインや整備基準・まちづくりルール等を遵守して住宅を建設します。また、新しい住宅地に相應しい、個性ある魅力的な景観形成に努めます。
行 政	○地区計画や建築協定等により、新しい住宅地景観の形成を規制・誘導します。

②住民主体の地域運営・管理活動の誘導

彩都や箕面森町、小野原西などの新規開発の住宅地において、住民主体の地域運営や管理活動が根付くよう、取り組みを進めます。

市 民	○新規住宅地への入居者は、まちの運営・管理の仕組みの構築等にできるかぎり参画し、新しいまちを自分たちで育てていくように努めます。
事業者等	○住宅事業者等は、住民の組織作りや活動の初動に対する協力に努めます。
行 政	○住宅事業者等と協力して住民主体の地域運営や管理活動への取り組みについて、必要に応じて誘導や支援等を検討します。

(2) 多様な人々が安心して住み続けられる住まい・まちの実現に向けて

- ・人口の減少や本格的な高齢社会の到来が予想されるなか、活力ある住宅地を維持するため、「1) 子育て世帯の来住・定住の促進」に取り組みます。
- ・一方、特に 30～40 年前に開発された戸建て住宅地等の急速的な高齢化の進行に対応するため、「4) 高齢者・障害者等が住み続けられる地域社会の実現」に取り組みます。
- ・『市営住宅等供給・管理のあり方について(H20.5)』で位置づけた市営住宅等の役割に基づき、「2) 公的賃貸住宅による住宅確保要配慮者への対応」に取り組みます。また、民間住宅における住宅確保要配慮者への入居拒否等が行われている実態や、未だなお土地に起因する差別事象が見受けられることを踏まえ、「3) 民間住宅における住宅確保要配慮者等の居住安定の確保」に取り組みます。
- ・多様な人々が住まい、ふれあい、交流できる地域社会の実現を目指し、「5) バランスのとれた地域社会の形成」に取り組みます。

取り組み項目	取り組みの方向
1) 子育て世帯の来住・定住の促進	<u>①新規来住・定住する子育て世帯等の支援</u> <u>②子育て世帯の住みやすい住宅供給の促進</u> ③地域における子育て支援サービスの充実
2) 公的賃貸住宅による住宅確保要配慮者への対応	<u>①市営住宅ストックの有効活用</u> ②市営住宅の的確な供給・管理 <u>③機構・公社等の公的賃貸住宅ストックの有効活用</u>
3) 民間住宅における住宅確保要配慮者等の居住安定の確保	<u>①入居拒否等の解消に向けた取り組み姿勢の明確化</u> <u>②入居拒否等のない民間賃貸住宅市場の環境整備</u> ③土地取引等における差別の解消
4) 高齢者・障害者等が住み続けられる地域社会の実現	①住宅・住宅地のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入 ②地域における高齢者・障害者等の生活支援の充実 ③高齢者・障害者等の住みやすい住宅供給の促進 <u>④高齢者等の住み替えの支援</u>
5) バランスのとれた地域社会の形成	①住宅開発における多様なタイプの住宅の供給 ②高齢者・障害者等や子育て世帯向け住宅供給の促進（再掲）

1) 子育て世帯の来住・定住の促進

①新規来住・定住する子育て世帯等の支援

若年世帯等が箕面市に魅力を感じて来住してくるよう、支援や広報を充実させます。

市 民	○地域のコミュニティづくりを進め、若年世帯、子育て世帯等の新規来住者とのコミュニティの形成に努めます。
事業者等	○住宅事業者や宅地建物取引業者は、「（仮称）みのお住まいの情報ネット」における、新規来住者向けの情報提供に協力します。
行 政	○新規来住を検討する若年世帯等に向けて、箕面の住宅地としての魅力をPRします。 ○若年世帯や子育て世帯等が市内に来住・定住するよう、支援に取り組みます。 ・「（仮称）みのお住まいの情報ネット」

②子育て世帯の住みやすい住宅供給の促進

子育て世帯の住みやすい住宅・住宅地の供給を促進します。

事業者等	○住宅事業者等は、住宅・住宅地開発等を行うにあたっては、子育て世帯に配慮した住宅・住宅地の供給に努めます。
行 政	○子育て世帯が住みやすい住宅・住宅地のガイドラインを作成し、子育て世帯向け住宅・住宅地の供給を誘導します。 ・「（仮称）みのお子育て住宅・住宅地ガイドライン」

③地域における子育て支援サービスの充実

子育て世帯等が、安心して子どもを育てられる環境を創出するため、生活サービス支援の充実を図ります。

市 民	○地域において、子育てサークル活動等をすすめ、子育て世帯が安心して住みやすい環境づくりに努めます。
事業者等	○子育てサービス事業者やNPO等は、地域のニーズに応じたサービス事業を実施します。 ○住宅事業者等は、新規の住宅開発や管理運営する住宅地において、子育てサービス事業者やNPO、地域コミュニティ団体等の事業や活動の場の確保などに努めます。
行 政	○「子育てサロン」「食に関する健康教室」などの、子育て支援の取り組みを実施します。 ○市民や事業者が行う、子育て支援の取り組みに対して、事業や活動の推進に必要な情報提供等や、事業や活動を市民に広報するなどの支援に努めます。

2) 公的賃貸住宅による住宅確保要配慮者への対応

①市営住宅ストックの有効活用

市営住宅ストックの老朽化への対応やバリアフリー化をすすめ、長期的な有効活用を図ります。

市 民	○市営住宅入居者等は、市営住宅の改善事業等の実施にあたっては、事業の主旨を理解し、市への協力を努めます。
行 政	○『市営住宅等供給・管理のあり方について』で示した既存ストックの活用方針に基づき、改善事業等の実現に向けて取り組みます。

②市営住宅の的確な供給・管理

既存の市営住宅ストックを最大限に有効活用し、特に障害者・高齢者など住宅に困窮する世帯から優先して的確に居住安定をはかるとともに、効率的で適切な管理をすすめます。

市 民	○『市営住宅等供給・管理のあり方について』で示した市営住宅の役割等を理解し、市営住宅の的確な供給・管理への協力を努めます。
行 政	○『市営住宅等供給・管理のあり方について』の方針に基づき、入居制度・家賃制度の見直し、収入超過者等への対応、入居承継制度の見直し、団地コミュニティの支援、施策の合理的な推進等への取り組みをすすめます。

③機構・公社等の公的賃貸住宅ストックの有効活用

公的賃貸住宅を有効に活用し、入居拒否等により住宅に困窮する市民の居住安定を図るため、『市営住宅等供給・管理のあり方について』に基づき、「市民住宅制度」の実現に向けて取り組みます。

行 政	○市の管理する牧落住宅の活用や、比較的低廉な家賃の公的賃貸住宅を市が賃借して、「市民住宅」として対象者に転貸することにより、入居拒否等により住宅に困窮する市民の居住安定を図ります。
事業者等	○都市再生機構や大阪府住宅供給公社は、市による「市民住宅」の供給に、協力します。

3) 民間住宅における住宅確保要配慮者等の居住安定の確保

①入居拒否等の解消に向けた取り組み姿勢の明確化

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等において安心して住まえる地域社会の形成や、現在住んでいる地域において安心して住み続けられることを目指して、市民、事業者、行政の取り組み姿勢を「(仮称)入居拒否等をなくすまち宣言」に定めます。

＜詳細は、p.118～119 に記載します＞

この宣言を市民、事業者、行政等が尊重し、関係者に浸透させるため、以下のような取り組みを行います。

市 民	○自治会等では、「(仮称)入居拒否等をなくすまち宣言」を地域住民等に周知して理解を得るとともに、地域での取り組みをすすめます。
事業者等	○各業界団体や各事業所内での研修等を行い、「(仮称)入居拒否等をなくすまち宣言」の理解を業界および各企業内の組織全体に浸透するよう努めます。
行 政	○「(仮称)入居拒否等をなくすまち宣言」を、市民や事業者等に周知します。そのために、事例等を含んだわかりやすい啓発資料の作成、広報活動等を行います。

②入居拒否等のない民間賃貸住宅市場の環境整備

「(仮称)入居拒否等をなくすまち宣言」に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等において安心して住まえる地域社会を形成することを目指して、「大阪あんしん賃貸支援事業」を推進します。

市 民	○「あんしん賃貸支援事業」について理解し、地域における住宅確保要配慮者の入居と居住継続にあたって、理解と協力に努めます。
事業者等	○賃貸住宅経営者は、あんしん賃貸住宅の登録に努めます。 ○宅地建物取引業者は、協力店としての登録に努めます。また、賃貸住宅経営者に対して制度の周知や登録促進等の協力に努めます。 ○福祉事業者やNPO等の支援団体は、可能な支援項目について、居住支援団体としての登録に努めます。
行 政	○大阪府は、国やあんしん賃貸支援事業の運営団体および箕面市と協力し、大阪あんしん賃貸支援事業を運用します。 ○箕面市は、大阪あんしん賃貸支援事業において、居住支援団体との支援協定の締結など円滑な運用に協力するとともに、大阪府と連携して、各主体間の連絡調整、賃貸住宅経営者等への普及啓発ならびに住宅確保要配慮者等の利用促進をはかります。

③土地取引等における差別の解消

宅地・建物の取引の場における差別、いわゆる土地差別がなくなるよう、人権問題に対する市民や事業者等の正しい理解と認識を広めるための取り組みを進めます。

市 民	○人権問題を正しく理解し、宅地・建物の取引等にあたって、不当な差別を行いません。
事業者等	○人権問題を正しく理解し、宅地・建物の取引等にあたって、不当な差別を行いません。 ○事業者団体内や、各事業所内などで、構成員や従業員の人権意識向上への取り組みに努めます。
行 政	○市民や事業者等の人権意識向上に向けて、啓発のための広報活動などに取り組みます。 ○土地差別が発生したときには、当該事業者等への指導等の必要な措置を行います。

4) 高齢者・障害者等が住み続けられる地域社会の実現

①住宅・住宅地のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入

あらゆる市民に対して優しいまちの実現と、社会財となりうる住宅ストックの形成を目指す、バリアフリー化やユニバーサルデザインの導入を進めます。

市 民	○住宅を建設等する場合には、ユニバーサルデザインの導入に努めます。 ○住み慣れた住宅に住み続けられるよう、高齢者は介護保険による住宅改修費支給を、障害者は住宅改造補助金を活用し、身体状況に応じたバリアフリー化を進めます。
事業者等	○住宅事業者等は、高齢者や障害者等の居住に配慮した住宅の供給に努めます。 ○賃貸住宅経営者等は、高齢者や障害者等の居住に配慮し、バリアフリー改修等に努めるとともに、居住者の身体状況に応じた改修等に、できる限りの協力を行います。
行 政	○住宅の建設等にあたって、バリアフリー化等の必要な指導・誘導に努めます。 ○高齢者・障害者等のバリアフリー化に対して、助言する専門家等の紹介や、住宅改造費の一部助成等を行います。 ・ 箕面市福祉のまち総合条例 ・ 大阪府住宅バリアフリーリフォーム支援システム ・ 重度障害者住宅改造助成事業

②地域における高齢者・障害者等の生活支援の充実

単身高齢者、高齢者のみの世帯や障害者等が地域で住み続けられるよう、生活を支援する取り組みの充実を図ります。

市 民	○地域での声かけや見守り、配食サービスの提供などの取り組みを進めます。
事業者等	○福祉事業者やNPO等の支援団体は、地域住民のニーズを把握し、的確な生活支援サービスの提供に努めます。 ○住宅事業者等は、新規の住宅開発や管理運営する住宅地において、福祉事業者やNPO、地域コミュニティ団体等の生活支援サービスの提供の場の確保などに努めます。
行 政	○市民や事業者が行う、高齢者・障害者等の居住支援の取り組みに対して、事業や活動の推進に必要な情報提供等や、事業や活動を市民に広報するなどの支援に努めます。

③高齢者・障害者等の住みやすい住宅供給の促進

高齢者や障害者等の居住に配慮した、住宅の供給を促進します。

事業者等	○住宅事業者は、高齢者・障害者等のニーズに応じた住宅の供給に努めます。 ○都市再生機構や大阪府住宅供給公社等の公的住宅事業者は、高齢者や障害者等の入居に配慮した住宅の改修に努めます。
行政	○地域優良住宅（高齢者型）や高齢者専用賃貸住宅等の供給について、誘導・促進に努めます。 ○大阪あんしん賃貸支援事業を推進し、高齢者・障害者等が安心して居住できる民間賃貸住宅の供給を促進します。 ○公営住宅において、高齢者・障害者対応の住戸改善を進めます。 ○民間住宅や公的賃貸住宅等を活用した、障害者向けグループホームの整備について、関係部局が連携して推進します。 ・大阪あんしん賃貸支援事業 ・高齢者円滑入居賃貸住宅 ・高齢者専用賃貸住宅 ・地域優良住宅（高齢者型）

④高齢者等の住み替えの支援

高低差のある住宅地などでは、加齢とともに高齢者の自立した生活が難しくなる場合があります。「（仮称）みのお住み替え支援システム」（再掲）を活用して高齢者等の居住地選択の幅を増やします。

市民	○住み替えを検討する際に「（仮称）みのお住み替え支援システム」を積極的に活用します。 ○地域の自治会等は、住み替えによる来住者が地域コミュニティになじむように配慮します。
事業者等	○宅地建物取引業者等は、高齢者等の住み替え相談等に対応します。また、「（仮称）みのお住み替え支援システム」において、「マイホーム借り上げ制度」の協賛事業者としての協力等に努めます。
行政	○移住・住み替え支援機構の「マイホーム借り上げ制度」と連携した、「（仮称）みのお住み替え支援システム」を構築し、高齢者の住み替え相談等に対応し、高齢者等の居住地選択の幅を増やすよう努めます。

5) バランスのとれた地域社会の形成

①住宅開発における多様なタイプの住宅の供給

新規住宅開発等において、バランスのとれたコミュニティを形成するため、できるだけ多様なタイプの住宅により住宅地を構成するようにします。

事業者等	○住宅事業者等は、新規住宅開発等において、バランスのとれたコミュニティ形成に配慮して、できるだけ多様なタイプの住宅がバランスよくミックスした開発に努めます。
行政	○これまで、ゆとりある規模の住宅を誘導してきた施策について、良質な住環境の形成と、多様なタイプの住宅供給が両立するように、規制誘導のあり方を検討します。

②高齢者・障害者等や子育て世帯向け住宅供給の促進（再掲）

高齢者や障害者の居住に配慮した住宅、子育て世帯の住みやすい住宅供給等を促進します。

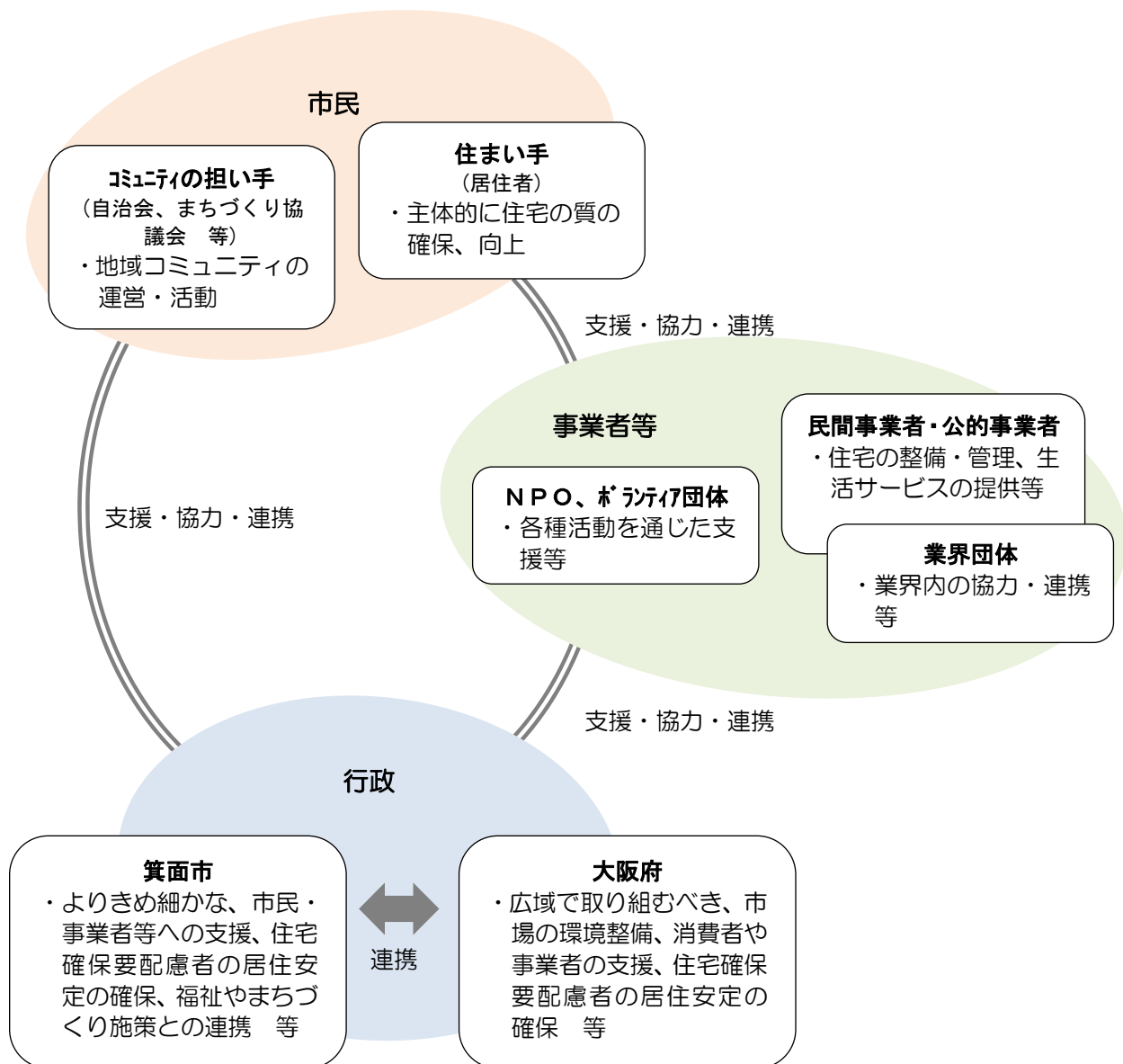
事業者等	○住宅事業者は、高齢者・障害者等のニーズに応じた住宅の供給に努めます。 ○都市再生機構や大阪府住宅供給公社等の公的住宅事業者は、高齢者や障害者等の入居に配慮した住宅の改修に努めます。 ○住宅事業者等は、住宅・住宅地開発等を行うにあたっては、子育て世帯に配慮した住宅・住宅地の供給に努めます。
行政	○地域優良住宅（高齢者型）等の良質な高齢者向け住宅の供給の、誘導・促進に努めます。 ○大阪あんしん賃貸支援事業を推進し、高齢者・障害者等が安心して居住できる民間賃貸住宅の供給を促進します。 ○公営住宅において、高齢者・障害者対応の住戸改善に努めます。 ○子育て世帯等が住みやすい住宅・住宅地のガイドラインを作成し、子育て世帯向け住宅・住宅地の供給を誘導します。

（３）住生活ニーズの多様性と変化に持続的に対応しやすい仕組みの実現に向けて

- ・市民の多様な住生活ニーズに的確に対応するため、市民が自己の判断により、安心して適切な住宅が確保できるよう、「１）安全・安心の住宅市場の構築」に取り組みます。
- ・住生活ニーズが多様化し、また社会状況に応じて目まぐるしく変化するなか、行政による規制・誘導、住宅事業者による住宅供給という、これまでの仕組みだけでは、十分に対応しきれない場面が多くなる可能性があります。例えば、本格的な高齢社会を迎え、介護福祉等の既存システムだけでは、地域における豊かな住生活が確保できない可能性があります。そこで、住まい手（市民）や、地域の住まい・まちづくりに関わる多様な主体（コミュニティ組織、事業者、業界団体、NPO、ボランティア団体、行政等）がそれぞれの特性に応じて協力する仕組みの構築が重要となります（次ページ参照）。そのため、「２）多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進」に取り組みます。
- ・市民や多様な主体が、住生活の向上に取り組むために、必要とする支援や協力・連携に関する情報を的確に入手できるよう、「３）住まい・まちづくりに関する情報ネットワークの構築」に取り組みます。

取り組み項目	取り組みの方向
１）安全・安心の住宅市場の構築	①住宅性能表示制度等の活用促進（再掲） ②住宅履歴情報の蓄積と活用促進（再掲） ③住宅に関するトラブルの防止と円滑な処理
２）多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進	①住民主体の地域運営・管理活動の推進 ②NPOやボランティア団体による取り組み等の推進
３）住まい・まちづくりに関する情報ネットワークの構築	<u>①市民向け情報提供システムの充実</u> ②地域の活動団体間等の情報交流の充実 ③事業者や行政の情報交流の充実

■多様な主体による役割分担のイメージ



1) 安全・安心の住宅市場の構築

①住宅性能表示制度等の活用促進（再掲）

市民等が安心して住宅の購入や賃借が行えるよう、新築時及び既存住宅の住宅性能表示制度の活用を促進します。

市 民	○住宅を新築する際には、住宅性能表示制度の積極的な活用に努めます。 ○住宅の購入や賃借にあたっては、住宅の性能について関心を持ち、住宅性能評価を参考とした住宅選定に努めます。
事業者等	○住宅事業者等は、住宅の設計・建設や中古住宅の売買・賃借等の際に、住宅性能表示制度の積極的な活用に努めます。
行 政	○公的な賃貸住宅等の建設にあたっては、住宅性能表示制度を活用した住宅評価を実施します。 ○住宅性能表示制度の普及啓発のため、広報活動に努めます。

②住宅履歴情報の蓄積と活用促進（再掲）

社会財としての側面を持つ住宅ストックが、世代を超えて継承されるよう、住宅の維持管理等に関する履歴情報を蓄積し、活用することを促進します。

市 民	○住宅履歴情報の蓄積・活用を行う情報サービス機関等を利用し、住宅履歴情報の保管に努めます。
事業者等	○情報サービス機関となる事業者等は、今後、国レベルで整備される予定のルールに従い、住宅所有者等による住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービスを実施します。
行 政	○今後、住宅履歴情報の蓄積・活用に関する制度等の整備にあわせて、その普及・啓発等に努めます。

③住宅に関するトラブルの防止と円滑な処理

住宅の建設やリフォーム、賃貸借契約等をめぐるトラブルなどの未然防止やトラブル発生時の円滑な処理に向け、既存の住宅紛争処理機関等との連携強化を促進します。

市 民	○住宅の建設やリフォーム、賃貸借契約等を行う場合、基礎的な情報の認識に努め、必要に応じて専門家や公的な相談窓口で相談を行うなど、トラブルの発生防止に努めます。
事業者等	○事業者等は、住宅の建設やリフォーム、賃貸借等の契約にあたっては、消費者等に対する分かりやすい説明に努め、トラブルの防止に努めます。
行 政	○住宅の建設、売買、リフォーム、建替えなどにおけるトラブルを未然に防止するため、市民に対しての住情報の提供に努めます。 ○各契約における標準的な契約書の周知・普及に努めます。 ○市民の相談等に対応し、必要に応じて専門機関等の連携をはかります。 ・（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

2) 多様な主体による住まい・まちづくりへの取り組みの推進

①住民主体の地域運営・管理活動の推進

地域運営・管理や生活サービスの提供を行うため、地域の課題を熟知し、生活する当事者である住民主体の地域運営や管理活動を推進します。

市 民	○地域住民が自らの力により、地域運営や管理を行うという自覚を持ちます。 ○活動の主体となる住民等の組織を形成し、課題に対応する地域運営や管理活動、生活サービスの提供に取り組みます。必要に応じて、専門能力を持つNPO、ボランティア団体との連携などにより、取り組みの充実をはかります。
事業者等	○関連するNPO、ボランティア団体、民間事業者等は、住民主体の地域運営や管理活動の支援に努めます。
行 政	○課題を有する地域において、住民主体の活動のきっかけをつくるため、事例や手法についての情報提供等を行います。また、地域の団体における課題認識等の取り組み支援に努めます。 ○継続的な活動を行おうとする団体等に対して、予算の範囲での助成や支援に努めます。また、専門能力を持つNPO、ボランティア団体等の情報提供など、活動の充実支援に努めます。 ・まちづくり協議会運営費補助、計画作成費補助

②NPOやボランティア団体による取り組み等の推進

NPOやボランティア団体等が、住まい・まちづくりの担い手として力を最大限に発揮できるようにし、取り組みを推進します。

市 民	○NPOやボランティア団体等が、地域における住生活向上に向けた取り組みを行う場合には、その取り組みを理解し、連携・協力を努めます。
事業者等	○NPOやボランティア団体は、地域のニーズに応じた取り組みに努めます。 ○民間事業者等は、NPOやボランティア団体などの活動との連携に努めます。
行 政	○NPOやボランティア団体等が、継続した活動を進めるために、情報提供、活動の場の提供や活動内容の広報など、その取り組み支援に努めます。

3) 住まい・まちづくりに関する情報ネットワークの構築

①市民向け情報提供システムの充実

市民に的確に住情報が行き届くように、情報提供を充実させます。

市 民	○自治会などの地域コミュニティにおいて、地域で必要な住情報について把握し、情報提供を要請します。また、「(仮称)みのお住まいの情報ネット」等を活用し、住民への情報周知に努めます。
事業者等	○各事業者等は、行政からの依頼を受けた場合、市民に対する情報提供への協力を行います。
行 政	○市民に向けた施策情報や普及啓発資料、来住者、住み替え希望者等向けの情報を広範に取り扱ったホームページ「(仮称)みのお住まいの情報ネット」を新設し、市民に対する情報提供を充実させます。 ○市の広報紙を積極的に活用して、様々な住情報の提供に努めます。 ○自治会等から住情報の提供や相談等の要請があった場合には、市職員や専門家等による説明や個別相談を行います。 ・「(仮称)みのお住まいの情報ネット」

②地域の活動団体間等の情報交流の充実

地域で住まい・まちづくりに関する活動を行う住民主体の団体等が交流し、それぞれの課題・取り組み等の情報交換を行うことにより、活動の充実・発展を促します。

市 民	○他の団体等との活動に興味を持ち、情報交流を深め、活動の一層の充実と発展を図ります。
行 政	○交流のきっかけとなる会合の開催、各団体の活動状況の広報などにより、活動団体間の情報交流の促進に努めます。

③事業者や行政の情報交流の充実

住まい・まちづくりへの取り組みを推進するため、事業者と行政、同種の事業者間、異業種間等の情報交流を充実させます。

事業者等	○本市の住まい・まちづくりへの取り組みに関する行政との情報・意見交換、事業者相互の情報の交換や研鑽等に積極的に参加し、市民の住生活の向上への協力を努めます。
行政	○住宅施策に関連する事業者等との情報交換、意見交換の機会を増やし、市民ニーズやNPO等の活動実態の把握、事業者等の意見を踏まえた施策の展開、相互の協力による施策の充実等をはかります。 ○事業者相互の情報交流のきっかけづくりに努めます。 ○賃貸住宅経営者等への情報提供を充実し、既存ストックの有効活用による、多様なニーズに対応した住宅供給の促進に努めます。