

住宅まちづくり部

平成29年2月定例府議会提出予定議案[住宅まちづくり部]

1 平成29年度当初予算案の概要

上段 平成29年度財務部長内示額
 中段 平成29年度知事復活要求額
 下段 平成28年度当初予算額

(1) 一般会計

(単位 百万円)

事業名	29既内示額 29復活要求額 (28当初予算額)	摘要
活力と魅力ある都市空間の創造		
ニュータウン再生事業費	1 - (2)	泉北ニュータウン再生に向けて、大阪府・堺市・関連する公的団体等が協力し、「泉ヶ丘駅前地域活性化アクションプラン」及び「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」に基づく取組みを進める。
うめきたまちづくり推進事業 【一部新規】 資料1	22 - (30)	「グランドデザイン・大阪」に示した「うめきたと周辺のみどり化」等の早期実現をめざし、うめきた2期のまちづくりを推進するため、うめきた地区(大阪駅北大深西地区)にかかる土地区画整理事業に対し、大阪市へ補助を行う。 【債務負担行為】 期 間 平成29年度～平成59年度 限度額 8千6百万円 また、「みどり」と「イノベーション」の融合拠点の形成を推進するため、経済界や行政等が連携し、「(仮称)みどりイノベーションの融合拠点形成推進協議会」を立ち上げ、うめきた2期の「みどり」を活用したイノベーション創出に向けた産学連携セミナー等の開催や実証研究プロジェクト等の検討を行う。
減災に繋げる災害に強い住まいと都市の形成		
木造密集市街地の整備 資料2	723 - (730)	平成32年度までに「地震時等に著しく危険な密集市街地」を解消するため、「整備アクションプログラム(市策定)」に基づき、老朽住宅の除却や建替え、道路・公園などの公共施設の整備を行う市に対し、補助を行う。 対象 7市11地区

事業名	29既内示額 29復活要求額 (28当初予算額)	摘要
延焼遮断帯整備促進事業 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;">資料2</div>	113 - (91)	<p>災害に強い都市構造の形成に向けて、「地震時等に著しく危険な密集市街地」における延焼拡大を強力に遮断する効果を有する延焼遮断帯(都市計画道路)の整備を進める。</p> <p style="text-align: center;">対象 2路線</p> <p>また、事業を円滑かつ計画的に進めるため、債務負担行為を設定する。</p> <p>【債務負担行為】 期 間 平成29年度～平成32年度 限度額 11億1千6百万円</p>
大阪府住宅耐震化緊急促進事業 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;">資料3</div>	116 - (108)	<p>「大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)」に基づき、特に耐震化の遅れている木造住宅の耐震化を促進するため、耐震診断、設計、改修補助を行う。</p>
広域緊急交通路沿道建築物耐震化促進事業 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;">資料3</div>	294 - (915)	<p>災害時の応急活動[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するための広域緊急交通路において、地震発生時に沿道建築物が倒壊し道路を閉塞することがないように、法律で耐震診断を義務付けられている建築物の耐震化が促進されるよう補助を行う。</p>
特定既存耐震不適格建築物耐震化促進事業 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;">資料3</div>	27 - (50)	<p>病院など多数の者が利用する建築物等の耐震化を促進するため、耐震診断補助を行う。</p> <p>また、被害が生じた際に利用者や周辺住民へ与える影響が大きい大規模建築物の耐震化を促進するため、耐震改修・補強設計補助を行う。</p>

事業名	29既内示額 29復活要求額 (28当初予算額)	摘要
安心・魅力ある住まいの実現		
特定優良賃貸住宅 の供給	330 — (446)	<p>中堅所得者等の居住の安定を図るため、特定優良賃貸住宅の入居者に対して、所得に応じた家賃減額補助を行う。</p> <p>特定優良賃貸住宅 管理戸数 4, 214戸 (平成28.9末現在)</p> <p>また、新婚・子育て世帯の良好な賃貸住宅への入居を支援するため、特定優良賃貸住宅を活用して家賃減額補助を行う。</p> <p>新婚・子育て支援型家賃減額補助 募集戸数 300戸 補助年数 最長6年</p>
高齢者向けの優良な 賃貸住宅の供給	739 — (737)	<p>高齢者が安心して生活できる住環境を備えた、高齢者向け優良賃貸住宅の入居者に対して、所得に応じた家賃減額補助を行う。</p> <p>高齢者向け優良賃貸住宅 管理戸数 2, 871戸(平成28.9末現在)</p>
サービス付き高齢者向け 住宅の供給	112 — (115)	<p>高齢者住まい法の改正により創設されたサービス付き高齢者向け住宅について、経済的側面から入居が困難な高齢者に対して、家賃減額補助を行う。</p> <p>サービス付き高齢者向け住宅 家賃減額補助対象戸数(既認定分) 572戸 (平成28.9末現在)</p>
分譲マンション適正管理 の推進 【新規】 <div data-bbox="435 1552 566 1648" style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-left: 20px;">資料4</div>	1 — (0)	<p>高経年マンションの増加に伴い、管理組合による適正な管理の重要性が増す中、区分所有者の高齢化等により管理組合活動が不活発となり、区分所有者間での合意形成等ができず管理不全に陥るマンションが発生するおそれがあるため、分譲マンションの管理状況を把握するための実態調査を行う。</p>
建設業・宅地建物取引業の振興		
建設業指導事務	3 — (3)	<p>コンプライアンスの確保、不良・不適格な建設業者を排除する取り組みを強化するため、既存許可業者の犯罪履歴調査を実施する。</p>

(2) 大阪府営住宅事業特別会計

(単位 百万円)

事業名	29 既内示額 29 復活要求額 (28 当初予算額)	摘要
府営住宅の整備	27,610 - (26,530)	<p>【基本的考え方】</p> <p>①活力・魅力の創出 ②安全・安心の確保 〈目標〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震化率 98%以上 ・バリアフリー化率 65%以上 (平成37年度末目標値) <p>■耐震化の推進 217億90百万円 早期の目標達成に向け、改修事業に重点 建替事業(民活整備含む) 着手 1,261戸 耐震改修事業 着手 1,348戸</p> <p>■バリアフリー化の推進 51億16百万円 中層エレベーター設置 着手 305基 住戸内バリアフリー化 着手 1,200戸 車いす常用者向け改善 着手 1戸</p> <p>■資産の有効活用 活用用地、低未利用地の売却、貸付 など資産を有効に活用し、収入確保に 努める。</p> <p>売却・貸付 34団地 50億66百万円</p>

事業名	29既内示額 29復活要求額 (28当初予算額)	摘要
府営住宅の管理	16,452 — (16,374)	<p>【参考】 団地数等(H28.12.31現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府内326団地 ・管理戸数12.7万戸 ・入居戸数10.7万戸 ・入居者数21.5万人 <p>※H29.4.1付けで大阪市へ1団地、524戸を移管予定</p> <p>■大規模修繕の推進 63億77百万円 緊急性の高い外壁改修や屋上防水改修等を中心に実施。</p> <p>■民間ノウハウの活用 ○指定管理者制度の推進 95億64百万円 ※大規模修繕の予算額を一部再掲 平成24年度から府全域で実施している指定管理者制度を推進。</p>

(3) 大阪府まちづくり促進事業会計

(単位 百万円)

事業名	29既内示額 29復活要求額 (28当初予算額)	摘要
【収入】	3,395 — (40,153)	<p>1 企業債(借換債) 13億20百万円</p> <p>2 定期借地貸付収入 20億72百万円</p>
【支出】	2,047 — (37,236)	<p>1 企業債償還元金(借換債) 13億20百万円</p> <p>2 一般管理費 5億65百万円</p>
平成29年度当初予算収支差引		1,348百万円
平成28年度末資金残高(見込額)		7,895百万円
平成29年度末資金残高(見込額)		9,243百万円

2 平成28年度2月補正予算案の概要

(1) 一般会計

(単位 百万円)

事業名	当初予算額	現計予算額	2月補正 予算額	摘要
みどりの基金事業費	0	0	20	寄附金受入れに伴う皆増
建築物震災対策 推進事業費	1,074	1,074	▲ 523	補助見込件数が予定を下回ったことによる減額
密集住宅市街地整備 促進事業費	821	821	▲ 379	補助見込件数が予定を下回ったことによる減額
府有建築物営繕 設計監督事業費	332	332	▲ 45	落札減等による事業費の減額

(2) 大阪府営住宅事業特別会計

(単位 百万円)

事業名	当初予算額	現計予算額	2月補正 予算額	摘要
府営住宅の整備	26,530	29,337	▲ 9,960	国庫補助事業費の確定等による事業費の減額
府営住宅の管理	16,374	20,974	▲ 1,389	国庫補助事業費の確定等による事業費の減額

(3) 大阪府まちづくり促進事業会計

(単位 百万円)

事業名	当初予算額	現計予算額	2月補正 予算額	摘要						
【収入】	40,153	40,153	▲ 308	1 企業債の減 ▲ 863 2 土地売却収入の増 558						
【支出】	37,236	37,236	▲ 22	1 企業債利息等の減 ▲ 20						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>平成28年度最終予算収支差引</td> <td>2,632百万円</td> </tr> <tr> <td>平成27年度末資金残高(決算額)</td> <td>5,263百万円</td> </tr> <tr> <td>平成28年度末資金残高(見込額)</td> <td>7,895百万円</td> </tr> </table>					平成28年度最終予算収支差引	2,632百万円	平成27年度末資金残高(決算額)	5,263百万円	平成28年度末資金残高(見込額)	7,895百万円
平成28年度最終予算収支差引	2,632百万円									
平成27年度末資金残高(決算額)	5,263百万円									
平成28年度末資金残高(見込額)	7,895百万円									

(事件議決案)

3 工事請負契約締結の件(大阪府営住宅建設事業)

資料5-1、2、3

工事名称	契約金額等	
(1) 大阪府営堺宮園第1期高層住宅(建て替え)新築工事(第1工区)	契約金額 請負者	10億3,680万円 堺土建株式会社
(2) 大阪府営堺宮園第1期高層住宅(建て替え)新築工事(第2工区)	契約金額 請負者	7億8,840万円 シマ・大勝特定建設工事共同企業体
(3) 大阪府営堺若松台2丁第2期高層住宅(建て替え)新築工事(第1工区)	契約金額 請負者	13億1,544万円 シマ・大勝特定建設工事共同企業体
(4) 大阪府営堺新金岡2丁3番第3期高層住宅(建て替え)新築工事(第1工区)	契約金額 請負者	11億700万円 西野建設工業株式会社
(5) 大阪府営堺新金岡2丁3番第3期高層住宅(建て替え)新築工事(第2工区)	契約金額 請負者	11億3,076万円 栗本建設工業株式会社
(6) 大阪府営堺新金岡2丁6番第3期高層住宅(建て替え)新築工事	契約金額 請負者	13億4,892万円 コーナン建設株式会社
(7) 大阪府営枚方牧野北第2期高層住宅(建て替え)新築工事(第1工区)	契約金額 請負者	10億6,704万円 株式会社中道組

4 工事請負契約変更の件(大阪府警察署施設整備事業)

資料6

工事名称	契約金額等	
大阪府平野警察署新築工事	変更前	20億8,143万4,440円
	変更後	21億6,125万4,000円
	請負者	株式会社浅沼組

5 特定事業契約変更の件

資料6

(大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト特定事業)

事業名称	契約金額等	
大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト特定事業	変更前	60億4,659万3,000円に物価変動率により調整した増減額を加算した額及び契約に基づく入居者移転支援実費を加算した額に、消費税及び地方消費税を加算して得た額
	変更後	62億2,168万9,158円に物価変動率により調整した増減額を加算した額及び契約に基づく入居者移転支援実費を加算した額に、消費税及び地方消費税を加算して得た額
	契約の相手方	中林建設株式会社 大勝建設株式会社 阪急不動産株式会社 東レ建設株式会社 株式会社アール・アイ・エー 大阪支社 株式会社第一ビルサービス

6 仮住居用民間賃貸住宅敷金返還金に関する債権放棄の件

仮住居用民間賃貸住宅敷金返還金の債務者に対して、大阪府が有する債権を放棄することについて議決を求めるもの。

〔放棄する債権〕

- ・回収不能となった返還金55万円及び当該返還金に係る遅延損害金

7 大阪府営住宅の家賃及び共益費に関する債権放棄の件

大阪府営住宅の家賃及び共益費の債務者に対して、大阪府が有する債権を放棄することについて議決を求めるもの。

〔放棄する債権〕

- ・回収不能となった家賃及び共益費1万7,979円並びに当該家賃及び共益費に係る遅延損害金

8 大阪府営住宅の駐車場使用料に関する債権放棄の件

大阪府営住宅の駐車場使用料の債務者に対して、大阪府が有する債権を放棄することについて議決を求めるもの。

〔放棄する債権〕

- ・回収不能となった駐車場使用料16万5,230円及び当該使用料に係る遅延損害金

(条 例 案)

9 大阪府附属機関条例一部改正の件

地方自治法第138条の4第3項の規定により、附属機関を新たに設置するため、所要の改正を行う。

- ・大阪府りんくうタウン活性化事業者選定委員会

施行予定日：平成29年4月1日

10 大阪府建築都市行政事務に係る事務処理の特例に関する条例一部改正の件

地方自治法第252条の17の2の規定による事務処理の特例制度に基づき、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく事務の一部を四條畷市が処理することとする。

施行予定日：平成29年4月1日

11 大阪府温暖化の防止等に関する条例一部改正の件

資料7

- 1 建築物の所有者等による広告の際の建築物環境性能表示及びその届出の義務化並びに適用除外の規定を追加する。

施行予定日：平成29年4月1日

- 2 床面積の合計が2,000㎡以上の非住宅を新築等する者に対して外皮性能基準への適合を義務付け、床面積の合計が10,000㎡かつ建築物の高さが60m超の住宅を新築等する者に対して省エネルギー基準への適合を義務付け、床面積の合計が2,000㎡以上の建築物を新築等する者に対して工事現場への建築物環境性能表示の表示を義務付ける。

施行予定日：平成30年4月1日

12 大阪府建築都市行政事務手数料条例一部改正の件

- 1 都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則の改正に伴い、低炭素建築物新築等計画の変更が軽微な変更該当していることを証する書面の交付に係る手数料を新たに設定する。
 - ・登録住宅性能評価機関等が軽微な変更該当すると認めたもの（5,000㎡未満のもの）
91,600円 等
- 2 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の施行に伴い、建築物エネルギー消費性能適合性判定等に係る手数料を新たに設定する。
 - ・建築物エネルギー消費性能適合性判定
モデル建物法によるもの（2,000㎡未満のもの） 166,200円 等施行予定日：平成29年4月1日

13 大阪府建築基準法施行条例一部改正の件

- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の制定に伴い、特定建築物の建築物省エネルギー消費性能基準の適合状況に係る完了検査に要する手数料を設定する。
- ・床面積の合計が2,000㎡未満のもの 112,800円 等
- 施行予定日：平成29年4月1日

14 大阪府福祉のまちづくり条例一部改正の件

- ガス事業法の改正により、ガス事業の類型の一つである一般ガス事業が削除されることに伴い、規定の整備を行う。
- 施行予定日：平成29年4月1日

(報告)

15 府営住宅明渡請求に関する訴えの提起の専決処分の件

- ・訴えの提起 61件

16 工事請負契約変更の専決処分の件

資料8

(日本万国博覧会記念公園太陽の塔耐震改修その他工事(その2))

工事名称	契約金額等	
日本万国博覧会記念公園太陽の塔耐震改修 その他工事(その2)	変更前	13億8,888万0,000円
	変更後	13億9,825万8,720円
	請負者	株式会社大林組

17 工事請負契約変更の専決処分の件(大阪府営住宅建設事業)

資料8

工事名称	契約金額等	
(1) 大阪府営堺白鷺東住宅外1件耐震改修 工事	変更前	10億4,655万9,960円
	変更後	10億6,017万1,200円
	請負者	大豊建設株式会社
(2) 大阪府営松原立部住宅(第1工区)外 1件耐震改修工事	変更前	6億2,431万1,280円
	変更後	6億3,131万5,080円
	請負者	株式会社中道組
(3) 大阪府営松原立部住宅(第2工区)外 2件耐震改修工事	変更前	5億5,221万1,560円
	変更後	5億6,131万7,040円
	請負者	株式会社森長組
(4) 大阪府営瓜破西第4期高層住宅(建て 替え)新築工事(第1工区)	変更前	12億9,513万6,000円
	変更後	13億4,977万6,960円
	請負者	栗本建設工業株式会社
(5) 大阪府営晴美台第4住宅耐震改修工事	変更前	10億8,463万1,040円
	変更後	10億9,776万600円
	請負者	株式会社中道組

工事名称	契約金額等	
(6) 大阪府営豊中新千里東第2期高層住宅 (建て替え) 新築工事 (第1工区)	変更前	10億6,380万0,000円
	変更後	10億8,814万7,520円
	請負者	株式会社今西組

18 工事請負契約変更の専決処分の件 (大阪府警察署施設整備事業)

資料8

工事名称	契約金額等	
大阪府天満警察署改築工事	変更前	18億7,699万4,640円
	変更後	18億8,224万4,520円
	請負者	株式会社鍛冶田工務店

【財務部長内示額 H29 当初予算 2,233 万円】

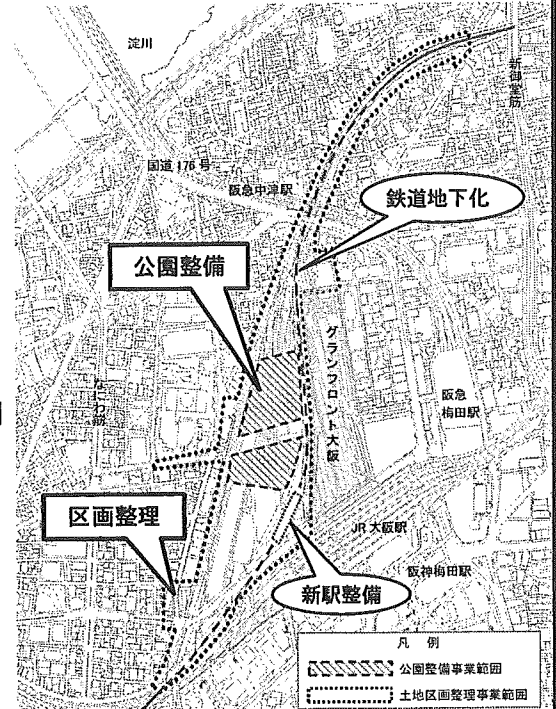
【事業目的】

- ・「ランドデザイン・大阪」に示した「うめきたと周辺のみどり化」等の早期実現をめざし、うめきた 2 期のまちづくりを推進。
- ・うめきた 2 期を斬新で独自性が高く、世界に強く印象付ける「大阪の顔」となる都市空間とするため、比類なき魅力を備えた「みどり」を中心としたまちづくりを行う。

【事業概要】

- ・「みどり」をうめきた 2 期全体に展開するため、概ね 8ha の「みどり」を確保し、うち 4.5ha を都市公園とする。

うめきた 2 期で整備する公園には、多方面から多くの人々が訪れることが予想されるなど、広域的な役割を担う。



○ 費用負担の考え方

公園整備	土地区画整理	新駅整備	鉄道地下化
みどり化の実現	みどり化を実現するため、他の事業にはない制約のかかったものとなる	なにわ筋線具体化の際には広域鉄道ネットワーク計画上の結節機能を有する点を踏まえ 府が応分の負担 ※なにわ筋線の具体化にあわせ別途協議 ※鉄道事業者負担を除く	地域のまちづくりの基盤となる事業であるため
府市折半	府市折半 ※保留地処分金を除く		市の負担

○ スケジュール

- ・H25 年度：府市、経済団体からなる実行委員会が優秀提案者 20 者を選定。（1 次公募）
- ・H26 年度：優秀提案者との「対話」により「まちづくりの方針」を作成。
- ・H27 年度：鉄道地下化・新駅整備事業着手、土地区画整理事業の事業認可。
- ・H28 年度：イノベーション拠点のテーマを「ライフデザイン・イノベーション」に決定。
- ・H29 年度：「(仮称)みどり」とイノベーションの融合拠点形成推進協議会」の設立。

【事業内容】

1 うめきた地区土地区画整理事業

1,733 万円

債務負担行為の設定(限度額 85,692 千円、期間 H29~59)

※府の負担は、地方負担の 1/2

- うめきた地区(大阪駅北大深西地区)にかかる土地区画整理事業に対し、大阪市へ補助を行う。

2 まちづくり推進体制構築事業

500 万円

※事業費 2,500 万円を府、市、UR、経済界で負担

- 「みどり」と「イノベーション」の融合拠点の形成を推進するため、経済界や行政等が連携して「(仮称)みどり」とイノベーションの融合拠点形成推進協議会」を立ち上げ、うめきた 2 期の「みどり」を活用したイノベーション創出に向けた、産学関連セミナー等の開催や実証研究プロジェクト等の検討を行う。

密集住宅市街地整備促進事業

建築防災課

【財務部長内示額 H29 当初予算 8 億 3,556 万 3 千円】

【事業目的】

府内の「地震時等に著しく危険な密集市街地」は全国ワースト1の規模（7市11地区2,248ha）

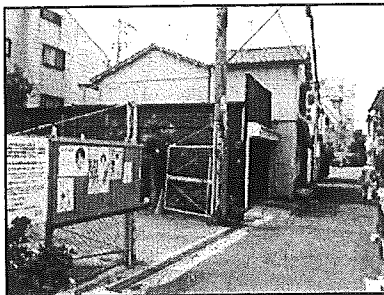
- ・平成32年度までに「地震時等に著しく危険な密集市街地」を解消する。
- ・延焼遮断帯の整備など災害に強い都市構造の形成を図る。

【事業内容】

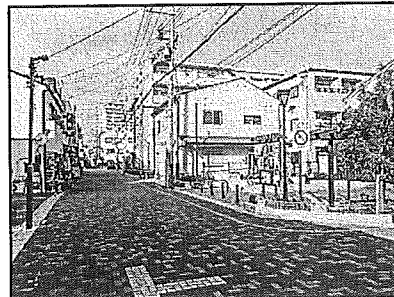
1. 密集住宅市街地整備促進事業費補助金による支援 7億2,256万3千円

各市が策定した整備アクションプログラム（H26.6公表）に基づく老朽住宅の除却や地区公共施設（道路・公園等）を整備する市を強力に支援する。

【整備イメージ】



整備前



整備後

【補助対象市(7市)】

大阪市、堺市
豊中市、守口市
門真市、寝屋川市
東大阪市

2. 延焼遮断帯整備促進事業による道路整備 1億1,300万円

〈密集市街地での延焼遮断帯整備の目的〉

①延焼を強力に遮断

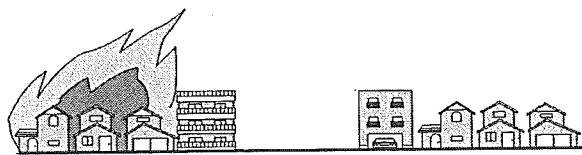
都市計画道路の整備を進め、まちを大きなブロックに分け、延焼を強力に遮断

②にげる・しのぐ

密集地区から安全な区域への避難、併せて消防車や救急車など緊急車両の通行を確保

③沿道のまちづくり

広幅員の道路整備を起爆剤に、民間開発を呼び込み、まちを大きく転換



都市計画道路などの広い幅員の道路帯

〈整備の課題と対応〉

都市計画道路の整備は、広域交通ネットワークの形成に重点化しており、密集市街地内の道路の早期整備は困難な状況にある。

延焼遮断帯整備促進事業を創設（H26年度）

延焼遮断空間の確保の観点から、密集市街地内の都市計画道路を都市整備部と共同で整備する。

〈平成29年度事業〉

【H28年度着手】

寝屋川大東線（門真市北部地区）

〔事業内容〕 用地測量・物件調査等

【H27年度着手】

三国塚口線（豊中市庄内地区）

〔事業内容〕 用地測量・物件調査等

※債務負担行為（H29～H32）：用地取得・物件補償等 11億1,609万8千円

建築物震災対策推進事業

【財務部長内示額 H29 当初予算 4 億 3,685 万 4 千円

【事業目的】

住宅建築物耐震 10 ヵ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）に基づき、「木造住宅」「多数の者が利用する建築物」「広域緊急交通路沿道建築物」を 3 本柱に耐震化を進め、府民が耐震性のある住宅に住み、耐震性のある建築物を利用できるとともに、広域緊急交通路の機能を確保する。

【目標】 耐震化率

(府民みんなためぞう値)

○住宅：平成 37 年までに 95%

○多数の者が利用する建築物：平成 32 年までに 95%

【事業内容】

1. 木造住宅耐震化促進事業

1 億 1,594 万 4 千円

今後発生が予測される上町断層帯直下型地震等の巨大地震に備え、特に耐震化の遅れている木造住宅の耐震化を促進するため、耐震診断、設計、改修補助を行う。

2. 特定既存耐震不適格建築物耐震化促進事業（多数の者が利用する建築物）

2,676 万 3 千円

学校、病院、福祉施設など多数の者が利用する建築物等の耐震化を促進するため、耐震診断補助を行う。

また、被害が生じた際に利用者や周辺住民へ与える影響が大きい大規模建築物の耐震化を促進するため、耐震改修・補強設計補助を行う。

3. 広域緊急交通路沿道建築物耐震化促進事業

2 億 9,414 万 7 千円

災害時の応急活動（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するための広域緊急交通路において、地震発生時に沿道建築物が倒壊し道路を閉塞することがないように、耐震診断を義務付けられている建築物の耐震化が促進されるよう補助を行う。

分譲マンション管理支援事業費

都市居住課

【財務部長内示額 H29 当初予算 117 万 2 千円】

【事業目的】

- 分譲マンションは大都市・大阪における主要な住まいであり、そのあり方が大阪の居住魅力、安全・安心に大きな影響を与える。
- 管理組合による適正な管理が重要であるが、区分所有者の高齢化等を背景に役員のなり手不足などの事態もみられ、区分所有者間での合意形成ができずに管理不全に陥るマンションの発生が危惧される。
- このため、その実態を十分に把握する必要があることから、分譲マンション管理組合の実態調査を行う。

【事業内容】

分譲マンション管理組合基礎調査

117 万 2 千円

府内の分譲マンション管理組合に対して、築年数や規模、建物の状況、管理組合の状況、長期修繕計画の有無、改修工事の状況等についてアンケート調査を実施。

【調査方法】

- ・既に調査実施済みの大阪市、堺市及び豊中市を除く地域において調査

【調査結果の活用】

- ・「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会[※]」や市町村との情報共有による適正管理に向けた管理組合に対する支援
(アドバイザー派遣、セミナーの実施、相談対応など)
- ・協議会が実施する「分譲マンション管理適正化推進制度」への登録促進への活用
- ・協議会や市町村における新たな支援制度の構築にあたっての基礎資料として活用

※大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会

- ・大阪府内の分譲マンションで、管理組合が取り組む修繕、改修、建替えなど様々な管理活動を支援するために設置
- ・府、23 市町、9 関係団体で構成

工事請負契約締結一覧(事件議案)

公共建築室

工事名称	工事場所	契約金額(税込) 〔予定価格(税込)〕	落札率	工事概要
	工期	請負者		
大阪府営堺宮園第1期高層住宅(建て替え)新築工事(第1工区)	堺市中区宮園町	1,036,800,000円 〔1,232,949,600円〕	84.1%	主要用途 共同住宅 ・構造 鉄筋コンクリート造 ・階数 10階 ・棟数 1棟 ・戸数 104戸
	H30.11.20	堺土建株式会社		
大阪府営堺宮園第1期高層住宅(建て替え)新築工事(第2工区)	堺市中区宮園町	788,400,000円 〔951,880,680円〕	82.8%	主要用途 共同住宅 ・構造 鉄筋コンクリート造 ・階数 10階 ・棟数 1棟 ・戸数 80戸
	H30.11.20	シマ・大勝特定建設工事共同企業体		
大阪府営堺若松台2丁目第2期高層住宅(建て替え)新築工事(第1工区)	堺市南区若松台2丁目	1,315,440,000円 〔1,541,763,720円〕	85.3%	主要用途 共同住宅 ・構造 鉄筋コンクリート造 ・階数 10階 ・棟数 1棟 ・戸数 125戸
	H30.11.20	シマ・大勝特定建設工事共同企業体		
大阪府営堺新金岡2丁目3番第3期高層住宅(建て替え)新築工事(第1工区)	堺市北区新金岡町2丁目	1,107,000,000円 〔1,220,860,080円〕	90.7%	主要用途 共同住宅 ・構造 鉄筋コンクリート造 ・階数 14階 ・棟数 1棟 ・戸数 97戸
	H31.2.20	西野建設工業株式会社		
大阪府営堺新金岡2丁目3番第3期高層住宅(建て替え)新築工事(第2工区)	堺市北区新金岡町2丁目	1,130,760,000円 〔1,274,852,520円〕	88.7%	主要用途 共同住宅 鉄筋コンクリート造 ・階数 14階 ・棟数 1棟 ・戸数 102戸
	H31.2.20	栗本建設工業株式会社		
大阪府営堺新金岡2丁目6番第3期高層住宅(建て替え)新築工事	堺市北区新金岡町2丁目	1,348,920,000円 〔1,524,388,680円〕	88.5%	主要用途 共同住宅 ・構造 鉄筋コンクリート造 ・階数 14階 ・棟数 1棟 ・戸数 125戸
	H31.2.20	コーナン建設株式会社		
大阪府営枚方牧野北第2期高層住宅(建て替え)新築工事(第1工区)	枚方市牧野北町	1,067,040,000円 〔1,314,848,160円〕	81.2%	主要用途 共同住宅 鉄筋コンクリート造 ・階数 10階 ・棟数 1棟 ・戸数 120戸
	H30.10.19	株式会社中道組		

入札結果情報①

工事名称	大阪府宮堺宮園第1期高層住宅（建て替え）新築工事（第1工区）		
入札方式	一般競争入札（実績申告型）	予定価格（税抜）	1,141,620,000円
入札方法	電子入札	予定価格（税込）	1,232,949,600円
事務所名	公共建築室	低入札価格調査基準価格（税抜）	1,026,634,000円
落札者	堺土建（株）	低入札価格調査基準価格（税込）	1,108,764,720円
落札金額	960,000,000円（税抜）	失格基準価格（税抜）	907,274,000円
契約予定金額	1,036,800,000円（税込）	失格基準価格（税込）	979,855,920円

一般競争入札結果情報

番号	業者名称	入札金額	摘要
1	堺土建（株）	960,000,000	落札
2	（株）ハンシン建設	998,000,000	
3	中川企画建設（株） 大阪支店	1,020,000,000	
4	中林建設（株）	1,180,000,000	
5	シマ・大勝特定建設工事共同企業体		入札書 不着
6	西野建設工業（株）		辞退

入札結果情報②

工事名称	大阪府営堺宮園第1期高層住宅（建て替え）新築工事（第2工区）		
入札方式	総合評価一般競争入札	予定価格（税抜）	881,371,000円
入札方法	電子入札	予定価格（税込）	951,880,680円
事務所名	公共建築室	低入札価格調査基準価格（税抜）	793,533,000円
落札者	シマ・大勝特定建設工事共同企業体	低入札価格調査基準価格（税込）	857,015,640円
落札金額	730,000,000円（税抜）	失格基準価格（税抜）	704,868,000円
契約予定金額	788,400,000円（税込）	失格基準価格（税込）	761,257,440円

総合評価一般競争入札結果情報

【第1回】

番号	業者名称	入札金額	技術評価点	総合評価点	摘要
1	シマ・大勝特定建設工事共同企業体	730,000,000	109.75	15.0342	落札
2	堺土建・藤木組共同企業体	720,000,000	105.75	14.6875	
3	矢野建設（株）	750,000,000	106.00	14.1333	
4	太閤木下・長瀬経常建設共同企業体	867,400,000	104.15	12.0071	
5	西野建設工業（株）				辞退
6	大木建設（株） 大阪支店				辞退

入札結果情報③

工事名称	大阪府営堺若松台2丁第2期高層住宅(建て替え)新築工事(第1工区)		
入札方式	一般競争入札(実績申告型)	予定価格(税抜)	1,427,559,000円
入札方法	電子入札	予定価格(税込)	1,541,763,720円
事務所名	公共建築室	低入札価格調査基準価格(税抜)	1,290,096,000円
落札者	シマ・大勝特定建設工事共同企業体	低入札価格調査基準価格(税込)	1,393,303,680円
落札金額	1,218,000,000円(税抜)	失格基準価格(税抜)	1,142,391,000円
契約予定金額	1,315,440,000円(税込)	失格基準価格(税込)	1,233,782,280円

一般競争入札結果情報

番号	業者名称	入札金額	摘要
1	シマ・大勝特定建設工事共同企業体	1,218,000,000	落札
2	南海辰村建設(株)	1,298,000,000	
3	大末建設(株) 大阪本店	1,345,000,000	
4	中川・西野特定建設工事共同企業体		辞退
5	北野建設(株) 大阪支店		辞退

入札結果情報④

工事名称	大阪府宮界新金岡2丁3番第3期高層住宅（建て替え）新築工事（第1工区）		
入札方式	一般競争入札（実績申告型）	予定価格（税抜）	1,130,426,000円
入札方法	電子入札	予定価格（税込）	1,220,860,080円
事務所名	公共建築室	低入札価格調査基準価格（税抜）	1,016,365,000円
落札者	西野建設工業（株）	低入札価格調査基準価格（税込）	1,097,674,200円
落札金額	1,025,000,000円（税抜）	失格基準価格（税抜）	902,147,000円
契約予定金額	1,107,000,000円（税込）	失格基準価格（税込）	974,318,760円

一般競争入札結果情報

番号	業者名称	入札金額	摘要
1	西野建設工業（株）	1,025,000,000	落札
2	（株）旭工建 大阪本店	1,100,000,000	
3	（株）今西組	1,120,000,000	
4	シマ・大勝特定建設工事共同企業体		入札書不着
5	中川企画建設（株） 大阪支店		辞退

入札結果情報⑤

工事名称	大阪府宮堺新金岡2丁3番第3期高層住宅（建て替え）新築工事（第2工区）		
入札方式	一般競争入札（実績申告型）	予定価格（税抜）	1,180,419,000円
入札方法	電子入札	予定価格（税込）	1,274,852,520円
事務所名	公共建築室	低入札価格調査基準価格（税抜）	1,066,218,000円
落札者	栗本建設工業（株）	低入札価格調査基準価格（税込）	1,151,515,440円
落札金額	1,047,000,000円（税抜）	失格基準価格（税抜）	939,933,000円
契約予定金額	1,130,760,000円（税込）	失格基準価格（税込）	1,015,127,640円

一般競争入札結果情報

番号	業者名称	入札金額	摘要
1	栗本建設工業（株）	1,047,000,000	落札
2	富国建設（株）	1,077,000,000	
3	シマ・大勝特定建設工事共同企業体		入札書不着
4	中川企画建設（株） 大阪支店		辞退
5	西野建設工業（株）		辞退

入札結果情報⑥

工事名称	大阪府宮堺新金岡2丁6番第3期高層住宅（建て替え）新築工事		
入札方式	一般競争入札（実績申告型）	予定価格（税抜）	1,411,471,000円
入札方法	電子入札	予定価格（税込）	1,524,388,680円
事務所名	公共建築室	低入札価格調査基準価格（税抜）	1,271,088,000円
落札者	コーナン建設（株）	低入札価格調査基準価格（税込）	1,372,775,040円
落札金額	1,249,000,000円（税抜）	失格基準価格（税抜）	1,123,889,000円
契約予定金額	1,348,920,000円（税込）	失格基準価格（税込）	1,213,800,120円

一般競争入札結果情報

番号	業者名称	入札金額	摘要
1	コーナン建設（株）	1,249,000,000	落札
2	北野建設（株） 大阪支店	1,265,000,000	
3	真柄建設（株） 大阪事業部	1,310,000,000	
4	大豊建設（株） 大阪支店	1,392,000,000	
5	名工建設（株） 大阪支店	1,430,000,000	
6	シマ・大勝特定建設工事共同企業体		入札書不着

入札結果情報⑦

工事名称	大阪府宮枚方牧野北第2期高層住宅（建て替え）新築工事（第1工区）		
入札方式	一般競争入札（実績申告型）	予定価格（税抜）	1,217,452,000円
入札方法	電子入札	予定価格（税込）	1,314,848,160円
事務所名	公共建築室	低入札価格調査基準価格（税抜）	1,098,122,000円
落札者	（株）中道組	低入札価格調査基準価格（税込）	1,185,971,760円
落札金額	988,000,000円（税抜）	失格基準価格（税抜）	975,174,000円
契約予定金額	1,067,040,000円（税込）	失格基準価格（税込）	1,053,187,920円

一般競争入札結果情報

番号	業者名称	入札金額	摘要
1	（株）中道組	988,000,000	落札
2	前田組富国建設特定建設工事共同企業体	1,065,000,000	
3	（株）金山工務店	1,140,000,000	
4	村本建設（株） 大阪支店	1,168,000,000	
5	青木あすなろ建設（株） 大阪本店	1,220,000,000	
6	シマ・大勝特定建設工事共同企業体		入札書 不着
7	中川企画建設（株） 大阪支店		辞退
8	西野建設工業（株）		辞退

「総合評価一般競争入札結果情報」における各表記について

【総合評価点】

$$\text{総合評価点} = \frac{\text{技術評価点}}{\text{入札価格}} \times 1 \text{億}$$

- ・総合評価点は、入札参加者の提出した技術提案や施工実績等を審査して求めた技術評価点を、開札後、入札価格で除算した数値を1億倍して算定します。
総合評価一般競争入札では、総合評価点の最も高い者を落札候補者とします。
- ・なお、予定価格（税抜）超過若しくは失格基準価格（税抜）未満の入札書を提出した者の総合評価点については算定しません。

【摘要】欄

①低入札価格調査失格

- ・落札候補者の「入札金額（税抜）」が「低入札価格調査基準価格（税抜）」未満であった場合、その入札金額で契約内容に適合した履行が可能かを調査したうえで落札者を決定します。
- ・総合評価点の最も高い者から調査を行い、この者が失格となった場合は、次点者が調査対象者となります。
- ・この調査で失格となった場合、摘要欄に「低入札価格調査失格」と表記します。

②失格基準価格未満

- ・低入札調査制度において、過度の低価格受注を抑止するために失格基準価格を設定しています。
- ・この「失格基準価格（税抜）」を下回った場合は失格となり、摘要欄に「失格基準価格未満」と表記します。

③技術審査資料評価対象外

- ・技術提案（審査）資料に欠落がある場合や施工実績等がなかった場合は、技術審査の評価対象外となり、摘要欄に「技術審査資料評価対象外」と表記します。

工事請負契約変更一覧(事件議案)

工事名称	変更前契約金額	用途・構造・規模等		変更理由
	変更前工期	請負者		
工事場所	変更後契約金額			
	変更後工期			
大阪府平野警察署新築工事	2,081,434,440円	用途 構造	警察署 (庁舎棟) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (付属棟) 鉄筋コンクリート造他	建築工事請負契約書第25条第6項に規定するインフレスライド条項に基づくもの。
	H25.10.28 から H30.9.28 まで	階数 棟数	(庁舎棟) 地上5階、(付属棟) 地上2階他 (庁舎棟) 1棟、(付属棟) 5棟	
大阪市平野区喜連西六丁目	2,161,254,000円	名称 住所 代表者	株式会社淺沼組 大阪市浪速区湊町一丁目2番3号 取締役大阪本店長 上田 隆史	

特定事業契約変更(事件議案)

事業名称	変更前契約金額	用途・構造・規模等		変更理由
	変更前工期	契約の相手方		
事業場所	変更後契約金額			
	変更後工期			
大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト特定事業	60億4,659万3,000円に 物価変動率により調整 した増減額を加算した 額及び契約に基づく入 居者移転支援実費を加 算した額に、消費税及 び地方消費税を加算し て得た額	用途 構造 階数 棟数	府営住宅 (住棟) 鉄筋コンクリート造 (付属棟) 鉄筋コンクリート造 (住棟) 地上6・7・8・9・10階 (付属棟) 地上1階 (住棟) 7棟、(付属棟) 7棟	処分方法の変更を行う発生残土の量の確定によるもの。
吹田市藤白台三丁目及び一丁目の各一部		名称	中林建設株式会社 大勝建設株式会社 阪急不動産株式会社 東レ建設株式会社 株式会社アール・アイ・エー 大阪支社 株式会社第一ビルサービス	
	62億2,168万9,158円に 物価変動率により調整 した増減額を加算した 額及び契約に基づく入 居者移転支援実費を加 算した額に、消費税及 び地方消費税を加算し て得た額			

大阪府は、地球温暖化及びヒートアイランド現象を緩和し、快適で住みよいまちづくりを進めるため「大阪府温暖化の防止等に関する条例」(平成17年大阪府条例第100号)を制定し、平成18年4月1日から施行しています。今般、国は、平成27年7月に公布された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(平成27年法律第53号)により、平成29年度から2,000㎡以上の建築物(住宅を除く。)を新築・増改築する場合、省エネルギー基準への適合義務化をする。これを受け、建築物の環境配慮のあり方について付した大阪府環境審議会の答申を踏まえ、同条例及び同条例施行規則の一部改正を行う。

1. 大阪府域における建築物の環境配慮の現状と課題

(1) 建築物省エネ法の制定

- 国は、社会経済情勢の変化に伴って建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、建築物省エネ法により、平成29年度から2,000㎡以上の建築物(住宅を除く)を新築・増改築するときに、**エネルギー消費量の基準への適合のみ義務化**する。
- 大阪府は、国に先駆けて、平成27年度から10,000㎡以上の建築物(住宅を除く)を新築・増改築するときに、省エネルギー基準への適合を義務化した。
(参考) 省エネルギー基準とは下記の二つに大別できる。
 - ・断熱・日射遮蔽性能を求める**外皮の基準**
 - ・外皮性能や建築設備の効率性及び再生可能エネルギーの利用などを踏まえて総合化した**エネルギー消費量の基準**

(2) 住宅における省エネルギー基準への適合率

- 国は、平成32年度に住宅についても省エネルギー基準適合義務化を予定しているものの、大阪府域における省エネルギー基準への適合率は依然として低い。

(3) 建築物環境性能表示の評価値の低下

- 建築物環境性能表示の評価値が年々下がっている。
- 建築物環境性能表示は、販売又は賃貸にかかる一定条件の広告を行う際に、表示を義務化しているものの、府民が建築物環境性能表示を見る機会が少ない。



2. 条例等の一部改正案概要

(1) 非住宅の省エネルギー基準適合義務化対象の拡大

- 建築物(住宅を除く)の新築・増改築時における建築物省エネ法によるエネルギー消費量の基準適合義務化対象(床面積の合計が2,000㎡以上)に合わせ、大阪府では外皮の基準への適合について条例の義務対象を拡大する(平成30年度～)。

(2) 大規模住宅の省エネルギー基準適合義務化

- 省エネルギー基準への適合率を上げるため、国及び全国都道府県に先駆け、特に環境への負荷が大きいと考えられる**床面積の合計が10,000㎡以上かつ建築物の高さが60m超の住宅**の新築・増改築時に**省エネルギー基準への適合を義務化**する(平成30年度～)。
- 住宅の省エネ基準適合に伴う断熱化による外皮性能の向上は、長期的なランニングコストの削減や温室効果ガスの排出抑制に加え、長く快適に住むことができ、ヒートショックの予防にもなる。暖かい住まいが住宅内での循環器疾病の予防に繋がる。

(3) 建築物環境性能表示の義務の拡大

- 建築物環境性能表示の評価値を向上させるには、建築物環境性能表示が人目に触れる機会を増大させることにより、建築主の意識を高めることが重要。
広く府民の目にとまるよう、工事現場への表示を義務化する(平成30年度～)。

用途	床面積の合計	建築物の環境配慮義務の省エネルギー基準適合		建築物環境性能表示	
		外皮(断熱・遮熱)	エネルギー消費量(設備)	広告	工事現場
非住宅	10,000㎡以上	条例により義務化(平成27年度～)		条例により義務化(平成24年度～)	/
	2,000㎡以上	/			
住宅	10,000㎡以上	/			
	2,000㎡以上	/			

用途	床面積の合計	建築物の環境配慮義務の省エネルギー基準適合		建築物環境性能表示	
		外皮(断熱・遮熱)	エネルギー消費量(設備)	広告	工事現場
非住宅	10,000㎡以上	条例により義務化(平成27年度～)	法により義務化(平成29年度～)	条例により義務化(平成24年度～)	条例により義務化(平成30年度～)
	2,000㎡以上	条例により義務化(平成30年度～)			
住宅	10,000㎡以上	条例により義務化(平成30年度～)(高さ60m超に限る)			
	2,000㎡以上	/			

■ 条例等改正により義務化される内容 ■ 法により義務化される内容

工事請負契約変更一覧(知事専決)

工事名称	変更前契約金額	用途・構造・規模等		変更理由
	変更前工期			
工事場所	変更後契約金額	請負者		
当初議決日	変更後工期			
日本万国博覧会記念公園 太陽の塔耐震改修その他 工事(その2)	1,388,880,000 円 H28. 10. 26 から H30. 2. 28 まで	用途 構造 階数	展示場 鉄筋コンクリート、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造 地上2階、地下1階	地中障害物等を撤去するもの。
吹田市千里万博公園 H28.10.25	1,398,258,720 円	名称 住所 代表者	株式会社大林組 東京都港区港南二丁目15番2号 専務執行役員大阪本店長 鶴田 信夫	
大阪府宮堺白鷺東住宅外 1件耐震改修工事	1,046,559,960 円 H26. 6. 9 から H29. 3. 17 まで	用途 構造 階数 棟数	共同住宅 鉄筋コンクリート造 地上8階 7棟 384戸	既存外壁下地の劣化補修調査結果に基づき、外壁下地補修の数量を変更するもの。
堺市北区金岡町 H26.6.6	1,060,171,200 円	名称 住所 代表者	大豊建設株式会社 東京都中央区新川一丁目24番4号 常務執行役員大阪支店長 中尾 淳一	
大阪府宮松原立部住宅 (第1工区)外1件耐震改 修工事	624,311,280 円 H27. 3. 18 から H29. 3. 15 まで	用途 構造 階数 棟数	共同住宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階 3棟 313戸	既存外壁下地の劣化補修調査結果に基づき、外壁下地補修の数量を変更するもの等。
松原市立部五丁目外 H27.3.17	631,315,080 円	名称 住所 代表者	株式会社中道組 大阪市都島区片町一丁目3番4号 代表取締役 中道 正伸	
大阪府宮松原立部住宅 (第2工区)外2件耐震改 修工事	552,211,560 円 H27. 3. 18 から H29. 3. 15 まで	用途 構造 階数 棟数	共同住宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階 2棟 208戸	既存外壁下地の劣化補修調査結果に基づき、外壁下地補修の数量を変更するもの等。
松原市立部五丁目外 H27.3.17	561,317,040 円	名称 住所 代表者	株式会社森長組 兵庫県南あわじ市賀集823番地 大阪営業所長 島田 恵章	
大阪府宮瓜破西第4期高 層住宅(建て替え)新築工 事(第1工区)	1,295,136,000 円 H27. 10. 28 から H29. 7. 19 まで	用途 構造 階数 棟数	共同住宅 鉄筋コンクリート造 地上12階 1棟 119戸	交通誘導員を追加するもの。
大阪市平野区瓜破西一丁目 H27.10.27	1,304,976,960 円	名称 住所 代表者	栗本建設工業株式会社 大阪市中央区瓦町二丁目4番7号 代表取締役 和氣 勝海	
大阪府宮晴美台第4住宅 耐震改修工事	1,084,631,040 円 H27. 10. 28 から H29. 3. 10 まで	用途 構造 階数 棟数	共同住宅 鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階 3棟 320戸	既存外壁下地の劣化補修調査結果に基づき、外壁下地補修の数量を変更するもの等。
堺市南区晴美台四丁 H27.10.27	1,097,760,600 円	名称 住所 代表者	株式会社中道組 大阪市都島区片町一丁目3番4号 代表取締役 中道 正伸	
大阪府宮豊中新千里東第 2期高層住宅(建て替え) 新築工事(第1工区)	1,063,800,000 円 H28. 3. 25 から H30. 1. 19 まで	用途 構造 階数 棟数	共同住宅 鉄筋コンクリート造 地上13階 1棟 90戸	想定よりも地下水位が高く施工区域の安全確保を図るため、掘削工事の工法を変更するもの。
豊中市新千里東町三丁目 H28.3.24	1,088,147,520 円	名称 住所 代表者	株式会社今西組 大阪市天王寺区上本町六丁目9番21号 代表取締役 今西 邦夫	
大阪府天満警察署改築工 事	1,876,994,640 円 H27. 10. 28 から H29. 8. 31 まで	用途 構造 階数 棟数	警察署 (本館棟)鉄骨鉄筋コンクリート造 他、(別館棟)鉄骨造 (本館棟)地上7階 (別館棟)地上3階 (本館棟)1棟、(別館棟)1棟	・地中障害物を撤去するもの等。
大阪市北区西天満一丁目 H27.10.27	1,882,244,520 円	名称 住所 代表者	株式会社鍛冶田工務店 大阪市中央区伏見町三丁目2番6号 代表取締役社長 鍛冶田 八彦	

- 昨年12月に策定した「空家総合戦略・大阪」の具体的な戦略の一つとして、「大阪の住まい活性化フォーラム」において「大阪版・空家バンク」を3月に設置する。
- 「大阪版・空家バンク」は、「移住・定住促進」や「地域活性化」などの実現に向けて、市町村等の空家バンクを活用し、さらなる空家の利活用を進めるもの。
- 民間の提案による空家物件等の魅力付けや全国に向けた大阪に住まう魅力情報の発信により、登録物件の増加やマッチングの促進を図る。
- また、府域全体で「大阪版・空家バンク」を活用した空家対策が進むよう、空家バンク未設置の市町村に対して設置を促していく。

「大阪版・空家バンク」の概要

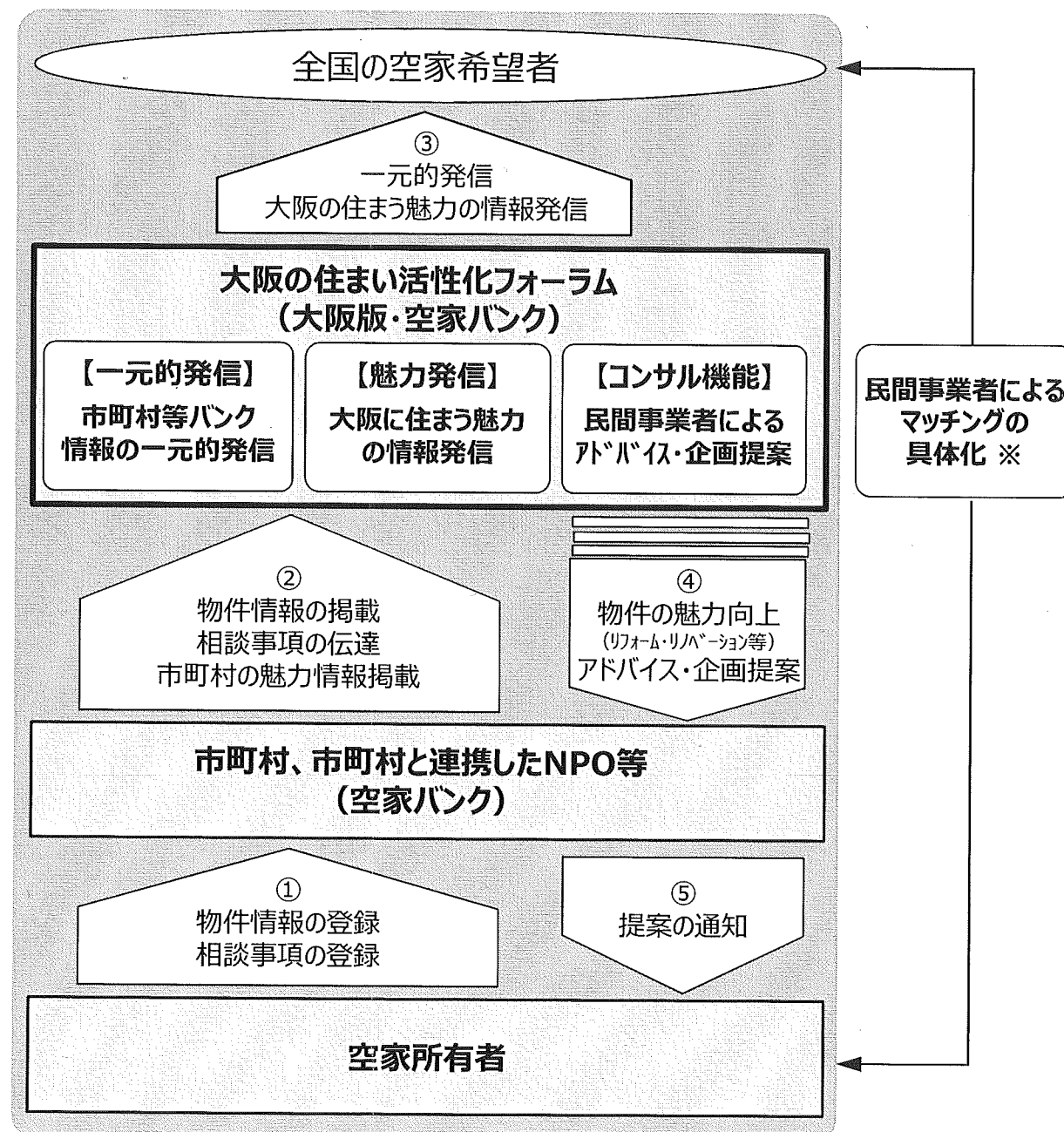
特徴

- 市町村等の空家バンク情報の一元的発信
 - ・市町村や市町村と連携したNPO等の空家バンク情報をまとめるとともに、市町村による支援など魅力情報を発信
 - ・マッチング事例の発信
- 大阪に住まう魅力の情報発信
 - ・大阪の住まいやまちの魅力を発信
 - ・大阪ミュージアム、OSAKA仕事フィールド、ふあみなび(子育て)等庁内各部署や団体等の取組との相互リンクによる発信
- 民間事業者によるアドバイス・企画提案(コンサル機能)
 - ・空家利活用につながる物件等の魅力向上に関する提案(例:リフォーム・リノベーション、インスペクションの実施等)
 - ・空家所有者と空家希望者のマッチングに向けた提案

大阪府の取組

- 市町村の空家バンクの設置を促進
 - ・空家バンクの物件等登録フォーマットの雛形の提供
 - ・先進事例、運営ノウハウ等まとめた手引きの提示など
- 市町村の空家バンクの充実への働きかけ
 - ・地域の魅力・暮らしに役立つ情報など、市町村に住まう魅力の情報の発信を促進
 - ・リノベーションによるまちづくりと連携した空家バンクの活用促進
- 登録件数、マッチング件数の増加に向けた支援
 - ・消費者セミナーによる普及啓発、専門家による個別相談会の実施

仕組み



(参考)

- 空家バンクを設置している市町村
 - ・現在9市町村
豊中市、高槻市、貝塚市、泉佐野市、河内長野市、高石市、豊能町、岬町、千早赤阪村
 - ・今後6市が設置見込み ※平成29年1月現在
池田市、富田林市、大東市、和泉市、泉南市、阪南市
- 大阪の住まい活性化フォーラム
 - ・中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り、府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的として、平成24年12月に設立。
 - ・会員は、リフォーム・リノベーション、建築士、不動産、法律、建材、設備、金融、保険など様々な民間団体・民間事業者等からなる。

- 民間団体等の会員
(公社)大阪府建築士会
(公社)全日本不動産協会大阪府本部
(一社)大阪府宅地建物取引業協会
(一社)関西住宅産業協会
(一社)日本住宅リフォーム産業協会近畿支部
(一社)関西建築業協議会
(一社)大阪府不動産コンサルティング協会
(一財)大阪住宅センター
大阪弁護士会
大阪司法書士会
大阪府住宅リフォームマイスター制度推進協議会
等の団体、NPO法人、民間事業者など約70団体

※ マッチングの具体化に必要な契約等の手続きは、当事者間の責任において行う

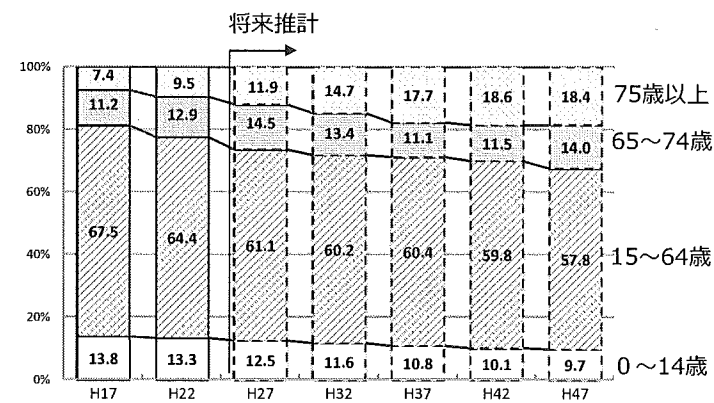
- 「住まうビジョン・大阪」に基づき、今後の高齢者や障がい者の住まいとまちづくりに関する個別計画として策定
- 計画期間は、2016(平成28)年度～2025(平成37)年度
- 高齢者や障がい者向けの住宅の目標戸数を設定

【目標】

- 高齢者向け住宅をH37年度までに2万戸増やし、10万戸確保
※高齢者向け住宅：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等
- 車いす常用者世帯向け住宅を公営住宅でH37年度までに1,600戸供給
- 障がい者グループホームを公営住宅で243人分確保（H27～H29年度）

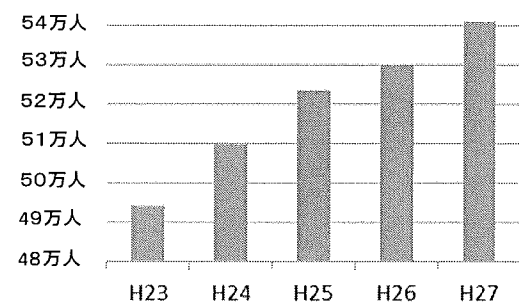
現状

・高齢化 H27 26.4% 233万人
⇒ H37 28.8% 243万人
⇒ H47 32.4% 254万人



(資料) 大阪府人口ビジョン

・障がい者手帳所持者数
毎年約1万人強増加 H27 約54万人



(資料) 大阪府障がい福祉室調べ(平成28年)

- ・高齢者向け住宅戸数 77,848戸(H28.3末)
- ・サービス付き高齢者向け住宅登録戸数 21,371戸(H28.10末)
- ・あんしん賃貸住宅登録戸数 8,054戸(H28.10末)
- ・障がい者グループホーム(H28.3末) 6,809人分(内公営住宅 1,997人分)

課題

- 高齢者人口増加・障がい者地域移行への対応
 - ・高齢者、障がい者の居住ニーズに対応した住宅がより多く必要
- サービス付き高齢者向け住宅の質の確保
 - ・周辺の高齢者へのサービス提供が不十分
 - ・自律した生活を希望する高齢者が入居できるサ高住が少ない。
 - ・サ高住における介護サービスなどの事業実態の情報の提供が不十分
- 障がい者向け住宅の確保
 - ・グループホーム等障がい者向け住宅の確保
 - ・車いす常用者世帯向けの住宅確保
- 住宅ストック全体活用の必要性の高まり
 - ・住み続けるための住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネ化が進んでいない。
- (民間賃貸住宅)
 - ・入居拒否・入居差別への対応
 - ・住まい確保についての相談先が不足
 - ・市町村の居住支援への対応が不十分
- (公的賃貸住宅)
 - ・公的資産の有効活用
 - ・耐震化、バリアフリー化が不十分
- 福祉のまちづくりの課題
 - ・駅舎のバリアフリー化が必要
 - ・鉄道駅や地下街、市町村のバリアフリー情報の一元化が必要

取組内容

- サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の質の確保
 - ・地域開放された施設を併設したサ高住の供給促進と「見える化」
 - ・自らの意思と自由なペースで生活が営めるサ高住の供給促進と「見える化」
 - ・福祉部局と連携したサ高住における介護サービス等の「見える化」
- 障がい者向け住宅の確保
 - ・公営住宅における障がい者グループホームの確保
 - ・サ高住等を活用した障がい者向け住宅確保の仕組みの検討
 - ・公営住宅における車いす常用世帯向け住宅確保
- 住宅ストック全体を活用した居住の安定確保
 - ・住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネ化の推進
- (民間賃貸住宅)
 - ・耐震性を備えた「あんしん賃貸住宅」の確保 H37年度までに2万戸
 - ・市町村やCSW等福祉関係の相談先や窓口における「あんしん賃貸住宅」の紹介強化と協力店の相談機能の強化
 - ・市町村の居住支援機能の強化（居住支援協議会の設立）
- (公的賃貸住宅)
 - ・空室や空地の活用による居住支援機能の導入
 - ・公営住宅の耐震化、EV設置、低層階等への住替実施
- 福祉のまちづくりの推進
 - ・駅舎のエレベーター設置や段差解消などの移動円滑化事業の促進
 - ・府HPにおいて、府内全域の鉄道駅や地下街、市町村のバリアフリーマップなどのバリアフリー情報の提供

今後の予定：議会での議論、パブリックコメントを経て、3月に計画策定

【府内の分譲マンションの現状】

分譲マンションは、大都市・大阪における主要な住まいであり、そのあり方が大阪の居住魅力、安全・安心に大きな影響を与える。

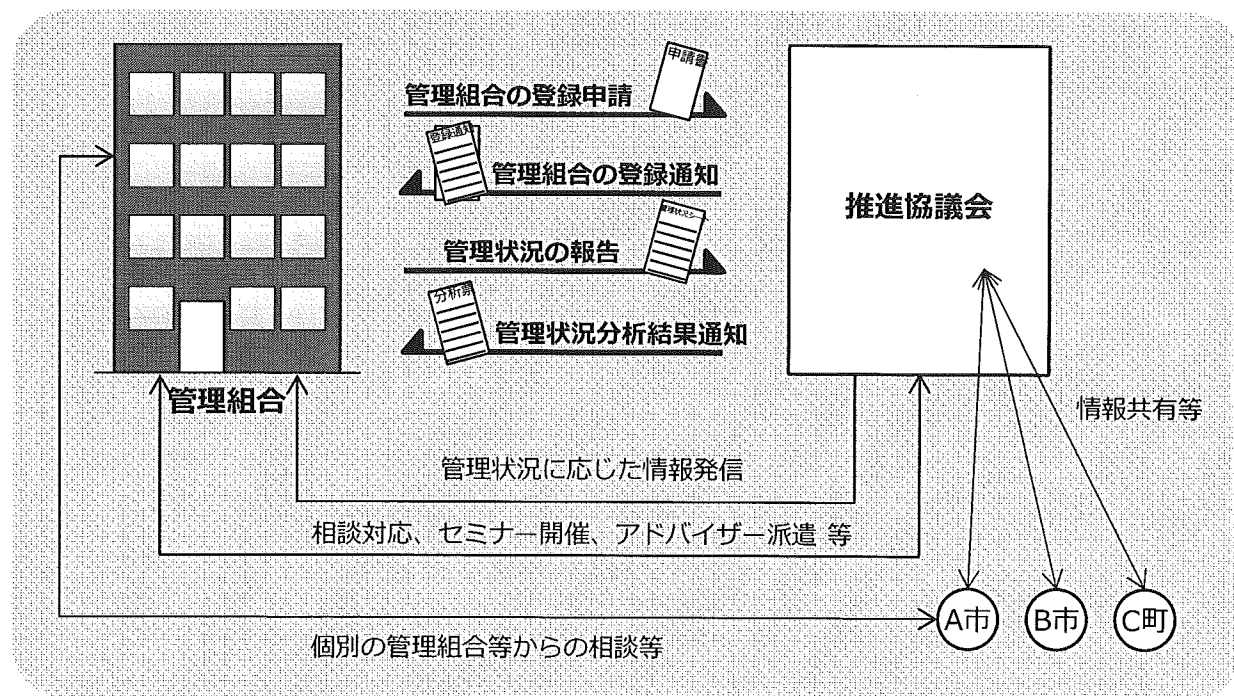
- ・ 府内の分譲マンションは約69万戸〔H26末時点〕、管理組合は約7,000〔大阪府推計〕
- ・ 築40年を経過したマンションが、今後10年で3倍以上に増加〔現在(H26末)：約6万戸 ⇒ 10年後(H36末)：約21万戸〕
- ・ 区分所有者の高齢化で役員のなり手不足の傾向が強まっているほか、管理費等の滞納・修繕積立金の不足等の課題を抱えた管理組合の割合が他府県よりも高い
⇒ 区分所有者間での合意形成ができず、管理不全となってしまう分譲マンションが発生するおそれ

今後増加する高経年マンションへの対応として、分譲マンションの状況を的確に把握し、管理不全の未然防止を行うことが重要
このため、①管理不全に至らないよう必要なアドバイスを継続して行う制度の構築 及び ②分譲マンションの実態調査を実施

① 分譲マンション管理適正化推進制度（平成29年2月創設）

- 運営主体 大阪府分譲マンション管理・建替えシステム推進協議会
- 制度の目的

府内に所在する分譲マンションの管理組合を協議会に登録することにより、その管理状況等を管理組合から報告を受け、その内容を分析し、その結果を管理組合に通知することにより、各管理組合に現状・課題への気づきを与え、適正管理へ誘導・支援することを目的とする。



○ 制度の仕組み

- ・ 登録対象 府内の分譲マンションの管理組合
- ・ 登録項目 管理組合名、理事長又は代表者の連絡先、建物の基礎情報
- ・ 管理状況等の報告項目
管理組合の活動状況、経理の状況、修繕積立金の額、
長期修繕計画作成の有無、大規模修繕工事の実施の有無、耐震化の状況 等
- ・ 管理状況等の分析・通知
国のマンション管理標準指針やマンション総合調査の平均値と比較分析した結果を管理組合に通知

○ 制度の効果

- ・ 管理状況に応じて、的確に相談やアドバイザー派遣を実施することができる。
- ・ 毎年管理組合の理事が変わっても、管理状況を伝えることができる。
- ・ 法改正の内容やセミナーの案内など、的確に管理組合に届けることができる。

○ 今後の取組み

- ・ 平成29年2月 分譲マンション管理適正化推進制度の創設
- ・ 平成29年度 分譲マンション管理組合実態調査
登録情報の分析による新たなテーマのセミナーの企画
滞納・権利関係等の法律問題に対する相談体制の充実

② 分譲マンション管理組合実態調査（平成29年度実施）

築年数や規模、建物の状況、管理状況等の基礎的な情報等についてアンケート調査

「ランドデザイン・大阪都市圏」 における位置づけ

ライフデザインに応じた多様な居住環境
が実現できる都市空間を創造するエリア
(今後の取組)

◇密集市街地の緊急整備

密集市街地の解消と地域魅力あるまちづくり

「住まうビジョン・大阪」における位置づけ

〈基本目標〉

住まうなら大阪!

～多様な人々が住まい、訪れる
居住魅力あふれる都市の創造～

〈重点的に取り組む施策〉

密集市街地における
魅力あるまちづくりの推進

延焼拡大等の危険性が高い老朽木造住宅が集積する

「地震時等に著しく危険な密集市街地」

府内 7市11地区 2,248ha

【内訳】大阪市(1地区1,333ha) 堺市(1地区54ha)
豊中市(2地区246ha) 守口市(2地区213ha)
門真市(1地区137ha) 寝屋川市(3地区216ha)
東大阪市(1地区49ha)

施策の方向性

◇災害に強いまちづくり

平成32年度までに「地震時等に著しく危険な密集市街地」を解消

◇大阪の成長を支える魅力あるまちづくり

〈防災性の向上〉

- まちの不燃化
- 延焼遮断帯の整備
- 地域の防災力の向上

好循環
地域
住民
等との
連携

〈地域の魅力向上〉

- 良質な住宅や生活支援・便利施設等の立地促進
- 地域に潤いを与える空間の創出
- 地域資源の再生

平成26年度から 取組を大きく転換

〔1〕まちの不燃化

①地区公共施設（道路・公園） の整備エリアの重点化

- ～やりやすさに捉われない
- ・必要性の高い施設に重点化

②老朽住宅の除却の強化

- ～建替えに捉われない
- ◇補助制度の拡充
- ・補助対象エリアの拡大
- ・期間限定で補助率引上げ

〔2〕延焼遮断帯の整備

密集市街地対策として府の都市計画
道路の整備をスピードアップ

〔3〕地域防災力の向上

地域の自助・共助の取組促進
⇒ 防災講座、防災マップづくりや避難
訓練等を行う市を支援

目標達成に向けた体制強化等

- 大阪府密集市街地整備方針を策定
【H26.3府】
- 土木事務所へ密集担当職員を配属
【H26.4府】
- 密集市街地対策推進チームを設置
【H26.5府】
- 整備アクションプログラムを策定・公表
【H26.6各市】

取組状況及び今後の予定

□密集市街地対策推進チーム会議の開催

標記会議を現場視察も交え順次市役所で開催。チームに参画する庁内関係室課で取組の方向性を共有するとともに、市との連携強化を発信

①府庁(H26.5)、②寝屋川市(H27.7)、③豊中市(H28.7)、④門真市(H28.11)、⑤守口市(H29.2予定)

□密集市街地対策のH29総予算 約8.4億円 (H25比:約7倍)

防災性と地域の魅力向上の好循環をめざし、老朽住宅の除却や公園等を整備する市を強力に支援するとともに、生活支援・便利施設等の立地を促進する延焼遮断帯整備の予算を確保

〔1〕まちの不燃化 (H29予算 約7.2億円)

○密集事業（老朽住宅の除却、地区公共施設（道路・公園）の整備等）

整備アクションプログラムの達成に向け、H26年度から予算を大幅に増額し、事業拡大を強力に支援

・老朽住宅除却

H29年度 約1000戸(予定) (H25比:約20倍)

・地区公共施設（道路・公園）の整備

延焼遮断効果のある対馬江大利線(寝屋川市池田・大利地区)等の整備を支援

【守口市東部地区】

H29年度より事業を本格化。老朽住宅除却、道路・公園の整備を実施

○防火規制の強化（防災街区整備地区計画等の導入）

・地区計画の導入→寝屋川市:H28.1市都市計画審議会承認、H28.6告示

守口市、門真市:H29.2市都市計画審議会へ付議予定

・準防火地域の指定拡大→東大阪市:H27.11市都市計画審議会承認、H28.12告示

〔2〕延焼遮断帯の整備 (H29予算 約1.1億円 ※債務負担行為 約11.2億円)

密集対策の国費活用や通常の街路事業と別枠の予算を確保し、整備をスピードアップ

・寝屋川大東線(門真市北部地区) H28着手、H29用地測量、物件調査、用地取得等

・三国塚口線(豊中市庄内地区) H27着手、H29用地測量、物件調査、用地取得等

〔3〕地域防災力の向上

・11地区全てで地域への働きかけを実施中。引き続き、各市の意向や地域の危険性等を踏まえ、府市で連携して、防災講座、ワークショップや防災訓練支援などを順次実施

・感震ブレーカーについては、防災講座での説明・実演や、民間企業と連携した普及啓発を実施するとともに、国には設置促進方策などを要望

・密集市街地対策の進捗状況の公表や、取組による安全性向上がわかる看板の設置を行う

さらなる安全性確保の取組等

◇糸魚川市の火災を受けた対応

「地震時等に著しく危険な密集市街地」以外に、大規模な延焼火災が発生する危険性が高い市街地がないか、あらためて確認等を行うよう、国から通知があったため、市町村へ周知するなど、国通知の趣旨を踏まえた対応を行う。

◇これまでの取組の検証 (H29年度予定)

整備方針対象期間の中間年に当たる来年度に、これまでの取組やエリア毎の成果など、学識経験者の意見も聞きながら検証を行う。

住宅建築物耐震 10 年戦略・大阪

【目的】

府民が耐震性のある住宅に住み、耐震性のある建築物を利用できるよう、新たな目標を設定し、大阪の地域特性に応じた耐震化を促進する。

【取組の視点】

〔1〕総合的な耐震化の促進

耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなど、さまざまな施策に取り組む

〔2〕効果的な耐震化の促進

- ・施策効果の高いものから優先順位を付ける
- ・重点取組による効果を、府内の同様の市街地特性地区へ展開

目 標

1. 耐震化率（府民みんなでめざそう値）

府民みんなでめざすべき、分かりやすい共通目標として掲げるもの

①住宅の耐震化率

平成 37 年までに 95%

②多数の者が利用する建築物の耐震化率

平成 32 年までに 95%

2. 具体的な目標

(1)木造住宅

- ・耐震性が不足する約 39 万戸に確実な普及啓発
- ・旧耐震住宅が集中する地区で重点取組を実施

(2)多数の者が利用する建築物

- ・耐震性が不足する約 5 千棟に確実な普及啓発
- ・病院や学校など特に公共性の高いものを優先

(3)広域緊急交通路沿道建築物

- ・耐震性が不足する全てに確実な普及啓発
- ・道路を封鎖する危険性の高い建築物を優先

取組状況及び今後の予定

(1) 木造住宅の耐震化

耐震改修に加え、建替えや住替えなど、さまざまな手法で耐震化を促進するとともに、耐震シェルターへの補助など、最低限「命を守る」耐震化を促進する。

○耐震診断・設計・改修補助（H29 年度予算額：1 億 1,594 万 4 千円）

○耐震化重点取組事業の概要

旧耐震住宅が集中する密集市街地や S56 以前に開発されたニュータウンで、地域特性などに応じた耐震化の重点取組を行い、その成果を他地区へ展開し、効率的効果的な耐震化を進める。

○普及啓発

ダイレクトメールや個別訪問等による補助制度等の普及啓発を市町村と連携して実施（H28.5～）

○重点取組事業の現状

大阪狭山市大野台地区（ニュータウン）、寝屋川市清水町地区（密集地区）において、耐震化に対する関心度のアンケート調査や防災ワークショップ等を実施（H28.3～）

(2) 多数の者が利用する建築物の耐震化

被害が生じた際に利用者や周辺住民へ与える影響が大きい大規模建築物の耐震化を促進する。

○耐震診断・設計・改修補助（H29 年度予算額：2,676 万 3 千円）

耐震診断が義務となる、小中学校、幼稚園、保育所、福祉施設、病院、ホテル・旅館等の耐震化に対し今年度から設計・改修補助を実施

○耐震診断義務化建築物の概要（報告期限：平成 27 年 12 月 31 日）

府域全体 847 棟（うち報告済み 830 棟、未報告 17 棟）

└府所管行政庁分 169 棟（うち報告済み 168 棟、未報告 1 棟）

○普及啓発

耐震性が不足する公共性の高い建築物等の所有者に対して、補助制度を活用して耐震改修を実施されるよう、関係市と連携して働きかけを実施

○診断結果の公表

年度末に公表予定

(3) 広域緊急交通路沿道建築物の耐震化

災害時に重要な役割を担う広域緊急交通路の機能確保のため、耐震診断義務化路線を定め、沿道建築物の耐震化を促進する。

○耐震診断・設計・改修補助（H29 年度予算額：2 億 9,414 万 7 千円）

○耐震診断義務化建築物の概要（報告期限：平成 28 年 12 月 31 日）

府域全体 372 棟（うち報告済み 250 棟、未報告 122 棟（うち報告予定 26 棟））

└府所管行政庁分 22 棟（うち報告済み 21 棟、未報告 1 棟）

○普及啓発

補助制度の延長により、1 件でも多くの診断が実施され、結果が報告されるよう、所管行政庁等と連携して所有者に働きかけを実施

耐震性が不足する建築物の所有者に対して、補助制度を活用して耐震改修等を実施されるよう、所管行政庁等と連携して働きかけを実施

○診断結果の公表

平成 29 年度内に公表予定

(4) 長周期地震動対策

国土交通省から示された「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策について」（H28.6.24）を踏まえ、既存建築物の所有者等に対し、関係行政庁と連携し、安全性の検証を働きかけを行っている。

府域全体 約 350 棟 — 府所管行政庁分 6 棟

○民間団体等の連携

不動産業、建築関係団体と連携し、所有者等からの問合せに適切に対応

○普及啓発

関係特定行政庁と連携し、個別訪問等により対策の普及啓発

(5) 府有建築物の耐震化

「新・府有建築物耐震化実施方針」を策定（H28 年 8 月）

耐震化の目標：府有建築物 平成 32 年度までに 95%以上

ただし、災害時に重要な機能を果たす建築物は、平成 30 年度までに 100%

府営住宅は、耐震改修や建替えの事業を最重点の取組とし、「大阪府営住宅ストック総合活用計画」に基づき、引き続き積極的に耐震化を推進する。

その他の一般建築物は、「府有建築物耐震化事業計画」により個別の進捗管理を行い、早期耐震化完了をめざす。

○新たな耐震化の取組

・業務継続上必要な建築物等の耐震化

・天井等の 2 次構造部材等の耐震化

・長周期地震動対策

（府庁咲洲庁舎、府営春宮住宅は平成 29 年度より設計着手）

市街化調整区域における開発許可等の新たな審査基準を制定し、産業用地の提供や集落の定住人口の増加をめざす。

1 大阪の土地利用についての課題

- 新たな産業用地の提供
- 市街化調整区域における集落としての機能やコミュニティ維持

2 現在の市街化調整区域の開発許可等制度

市街化調整区域は、都市計画法に市街化を抑制すべき区域と規定されており、可能な開発行為は同法第34条（1～14号）に定められた行為に限定される。（建築許可は同法同条を準用）

□都市計画法第34条

○第1号～第13号：具体的な行為を規定
例)

- ・周辺に居住している者の生活関連施設である公共公益施設、日常生活に必要な物品販売店舗（第1号）
- ・周辺で生産された農林水産物の処理等の施設（第4号）
- ・地区計画の区域内における開発行為（第10号）

など

○第14号：

第1号～第13号以外で、都道府県知事が開発審査会の議を経て、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

□都市計画運用指針（国土交通省都市局長通知）

都道府県知事等は、法第34条第14号の規定について、審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。

○審査基準（例）

- ・市街化調整区域内にある既存工場の増築
- ・市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯の分家住宅

3 課題への対応の考え方

現状では市街化調整区域においても、一定規模以上の開発許可等は、都市計画法第34条第10号に規定する地区計画によれば可能であるが、小規模な開発許可等は困難なため、これに対応するための新たな審査基準を制定する必要がある。

（建築許可は同法同条を準用）

□新たな審査基準を制定する。

【審査基準】

- 新たな産業用地の提供を目的とする審査基準
工場及びその他産業施設の開発許可等
- 集落としての機能やコミュニティ維持を目的とする審査基準
住宅及びコミュニティの維持を目的とする施設の開発許可等

- ・国の都市計画運用指針をふまえ、対象区域を市町村の「都市計画マスタープラン等で位置づけられた区域に限定する。

（大阪府が開発許可権限を有する市町村が対象）

- ・新たな公共公益施設の整備が伴う開発行為は対象外とする。

（市街化を促進するため）

- ・市町村が定める「市街化調整区域におけるガイドライン」等において地区計画活用を位置づけている区域は、原則適用対象外とする。
- ・対象区域、建築物の用途、規模要件等は、市町村からの申し出に基づき、府と市町村が協議したうえで決定する。（市町村の実情に応じた基準とするため）
- ・過疎地域自立促進特別措置法に規定されている人口減少率要件を満足する区域に限定する。

（「集落としての機能やコミュニティ維持を目的とする審査基準」のみの条件）

<立地が想定される建築物の例>

- ・小規模な工場、研究施設
- ・戸建て住宅
- ・地域の利便施設（コンビニ等）、工房 など

4 施行時期

平成29年4月

府営住宅駐車場使用料の改定

資料15

住宅経営室

1. 府営住宅駐車場使用料の位置づけ

○公営住宅の駐車場の使用料に関する国通知(H8.10)

(建設省住総発第153号)

駐車場についての設置義務を負うものではないし、また、使用料について低廉性を保証しているものではない。ただし、共同施設という公共施設としての性格を有する以上、近傍同種の駐車場の使用料を超えることは不適當である。

○府営住宅条例の駐車場に関する規定(H9.4)

(第49条) 1月につき13,000円以内で当該駐車場の近傍同種の駐車場の料金水準を考慮して規則で定める。

※障がい者等で駐車禁止除外指定車の標章を有している場合は使用料の免除を受けることが可能

2. 使用料改定の考え方

○包括外部監査で「使用料は近隣の実勢よりも低い。応分の値上げも検討すべき」との指摘を受け使用料を改定(H16.10)

- ・近傍同種の駐車場の料金水準調査を基に一定の格差を是正
- ・1,000円刻みを500円刻みの料金設定とし、最大値上げ幅は2,000円

○使用料・手数料の一斉点検で「前回改定から10年以上経過しており、近傍の駐車場料金と格差が生じていることから、これを是正するため、使用料改定を行なうこと」と指摘(H27.7)

⇒ 近傍同種の駐車場の料金水準調査結果をもとに、前回の考え方にに基づき、使用料の改定を行う。

3. 使用料改定(案)の概要

○近傍同種の駐車場の料金水準調査(H28.4~7)

対象団地：駐車場管理区画のある310団地

調査対象：当該団地から半径1km圏内にある次の駐車場

- ・民間駐車場（モータープール及び賃貸集合住宅の駐車場）
- ・UR・公社の駐車場
- ・市町営住宅の駐車場

調査項目：月極料金、区画の大きさ等

○駐車場使用料の活用策

- ・駐車場の維持・補修（白線引き・舗装）
- ・迷惑駐車対策 など

○今後のスケジュール

平成29年 3月 規則の改正

平成29年 4月～ 契約者等への周知（6か月）

- ・自治会説明
- ・ふれあいだよりへの掲載
- ・契約者への通知 など

平成29年10月 使用料改定の実施

改定額	団地数		地域別団地数						
			豊能	三島	北河内	中河内	南河内	泉北	泉南
2,000円	10	63		吹田 3 高槻 1 茨木 1	枚方 2			堺 3	
1,500円	9		豊中 2	吹田 6 高槻 1					
1,000円	17		豊中 2	吹田 3 高槻 3 茨木 3	枚方 1 門真 4			岸和田 1	
500円	27		豊中 4 池田 1	吹田 2 高槻 1 茨木 1 摂津 2	枚方 4 交野 1 寝屋川 6	東大阪 2	松原 1 羽曳野 1	堺 1	
-500円	54	61	池田 1		交野 1 寝屋川 2 門真 1	八尾 4 柏原 2	松原 3 羽曳野 1 富田林 4 河内長野 4	堺 14 高石 2 忠岡 2 岸和田 1	貝塚 6 熊取 1 泉佐野 2 泉南 3
-1,000円	7		豊中 1			東大阪 1	羽曳野 1 富田林 1		阪南 3
改定なし	186		その他の団地						

阪南スカイタウン事業の進捗状況

資料 17

タウン推進局

〈平成29年1月31日現在〉

◆ 事業概要

○ 事業計画（新住宅市街地開発事業）の概要

事業費 約1,325億円

計画面積 101.9ha（造成面積 170.7ha）

計画人口 約9,000人（事業計画住宅戸数 約2,500戸）

〔居住人口 4,859人（1,662世帯）〈平成28年12月末現在〉〕

○ 事業経過 昭和63年3月 新住宅市街地開発事業の都市計画決定

平成8年4月 まちびらき

平成24年3月 新住宅市街地開発事業にもとづく宅地造成工事完了

地域整備事業会計の廃止

平成27年4月 定期借地用地の途中売却を開始

◆ 契約率の推移

		計画面積	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	残面積
契約面積 (ha)	単年度 (件数)	—	6.1 (33)	3.7 (39)	4.1 (69)	2.4 (42)	6.1 (41)	4.0 (14)	0.4 (5)	2.2 (5)	1.3 (18)	1.9 (18)	0.7 (21)	0.9 (23)	2.7 (23)	0.1 (4)	—
	累計	101.9	65.9	69.6	73.7	76.1	82.2	86.3	86.3	88.5	89.6	91.1	91.8	92.6	95.2	95.3	6.6
契約率 (%)		—	64.7	68.3	72.3	74.7	80.7	84.7	84.7	86.8	87.9	89.4	90.1	90.9	93.4	93.5	—

※定期借地→分譲の場合は、累計の増減はない。 ※解約の場合は、単年度（件数）に含まない。

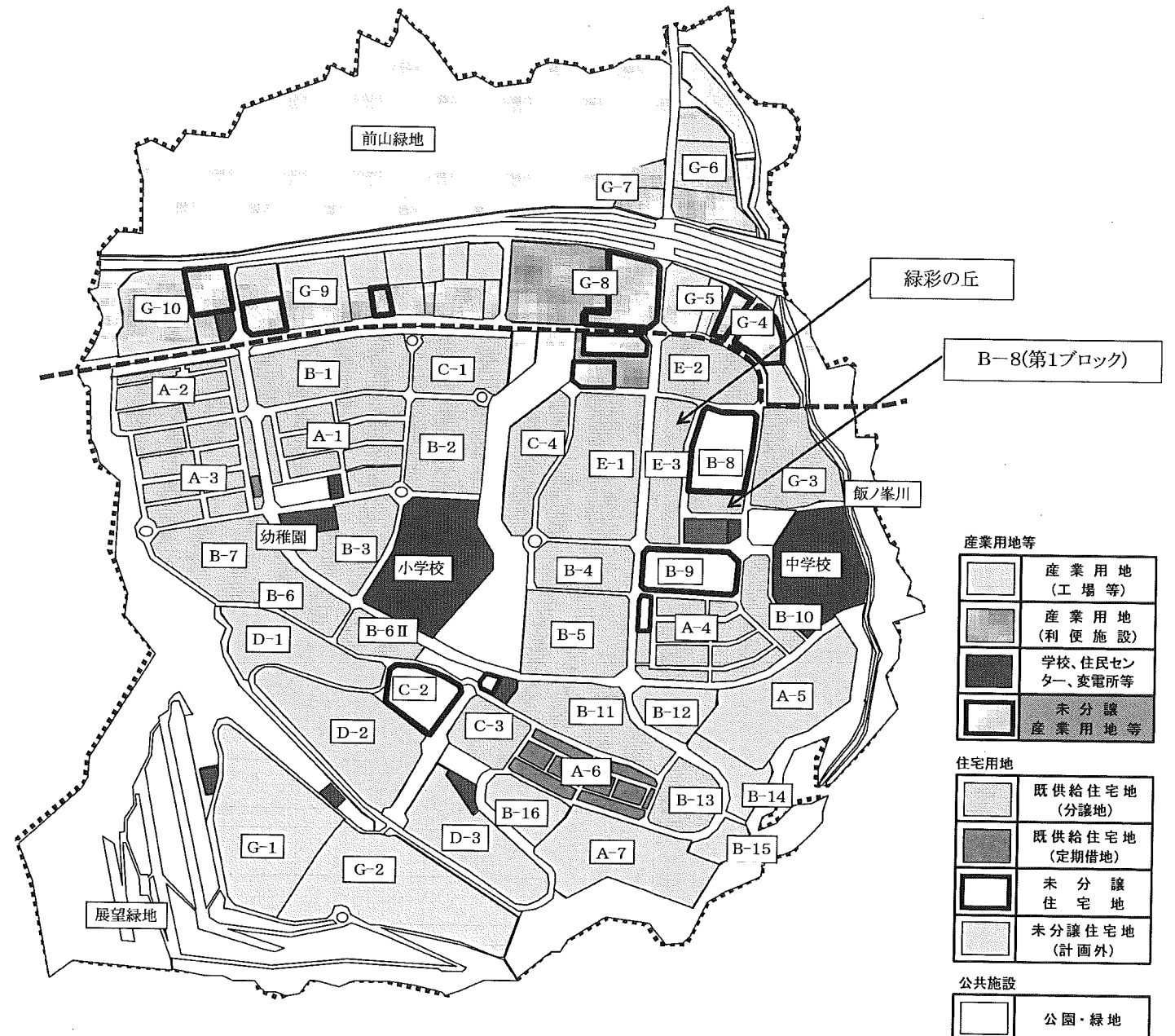
◆ 分譲・定期借地の契約状況

	計画面積 (ha)	契約面積 (ha)			契約率 (%)
		分譲	定期借地	計	
住宅用地	38.3	33.0	0.6	33.6	87.7
産業用地等	24.9	15.9	7.1	23.0	92.4
公共施設	38.7	38.7	—	38.7	100.0
合計	101.9	87.6	7.7	95.3	93.5

※端数処理のため、各欄の計と合計欄が一致しない場合がある。

※G-2街区は計画面積外のため含まず。

◆ 配置図



◆ 平成27～28年度の契約状況

○ 住宅用地

	街区	件数(件)	面積(m ²)	契約年度
分譲	E-3	3	774.93	平成27年度
	G-3	13	3,158.17	
分譲 (ハウスメーカー)	B-8 (第1ブロック)	1	3,054.79	
定期借地→分譲	A-6	1	247.15	
分譲	G-3	2	442.92	平成28年度
定期借地→分譲	A-6	2	639.32	

※定期借地→分譲は、定期借地用地の途中売却を表す。

○ 産業用地等

企業名	街区	面積(m ²)	契約年月	立地施設の内容等
(株)ミズマタ【定期借地】	G-9	3,590.65	平成27年 5月	鉄筋加工工場
泉州南消防組合【分譲】	G-6	4,000.02	平成27年 9月	消防署
やまなみ福祉会【定期借地】	G-4	2,571.89	平成27年12月	障がい者福祉施設
(株)メイクアップ【分譲】	G-6	7,635.09	平成27年12月	化粧品等物流施設
(有)アサヒ商会【分譲】	G-9	1,660.01	平成28年 1月	金属加工工場