

今後の住宅・建築政策のあり方の論点

論点 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について
(「公的資産を活用した先導的取組」を中心として)

令和7年6月2日

令和7年度 第2回 住生活基本計画推進部会 資料

論点 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について

論点 広域自治体として重点的に取り組むべき施策を検討する上での重視する視点、具体的な取組について

<考え方>

住宅・建築政策に関わる各主体がそれぞれの求められる役割に基づき、連携し施策に取り組むことが重要

住宅・建築政策を取り巻く状況として住民に直結する基礎自治体である市町村が重要となるが、人員不足などの課題がある。また、ストックの9割を占める民間住宅市場では、空き家や老朽マンション等の課題に加え、近年は住宅取得価格が高騰

各主体の役割

府民	住生活の主役 自らの住生活の質を高めるなど自立・自律した行動
民間事業者	市場において主要な役割 府民ニーズに合わせた良質なサービスや居住環境の形成に貢献
地域団体やNPO等	地域コミュニティの担い手として地域に根ざした活動や行政と府民との協働や共創を進める役割
国	住生活などを巡る国全体の課題認識と施策の方向性の提示
大阪府	広域的なまちづくりの主体として、目標提示や各主体や各政策との連携する場の提供、指導・助言 市場機能が適切に発揮されるように市場環境の整備の実施 府営住宅等のストック活用
市町村	地域のまちづくりの主体 住民に直結する基礎自治体
公的団体	自らの保有するストックを活用した先導的な取組 各団体と連携するなど、自治体や民間団体を補完する事業の展開

重視する視点

○ 市町村支援の強化

(例)相談の効率化による更なる支援体制の構築など
(ブロック単位での支援、民間事業者と連携した支援…)

○ 市場環境整備の推進

(例)既存住宅流通促進のための取組など

○ 公的資産を活用した先導的取組の推進

(例)
・府営住宅／活用地における先導的取組の推進
(居住サポート住宅など)
・新技術の実証・導入促進
(ペロブスカイト、3Dプリンター、BIMなど)

公的資産を活用した先導的取組について

議論いただきたい点

- 府営住宅／活用地におけるパイロット事業の推進
府内に約11万戸あるストックを活かしてどのような取組を推進するべきか
例えば、府営住宅のストックを居住支援法人の活動拠点などに
活用することで地域の居住の安定の促進につながるのではないか

- 新技術の実証・導入促進
様々な新技術がある中で、率先して府有施設で実証導入するべき技術
はあるか

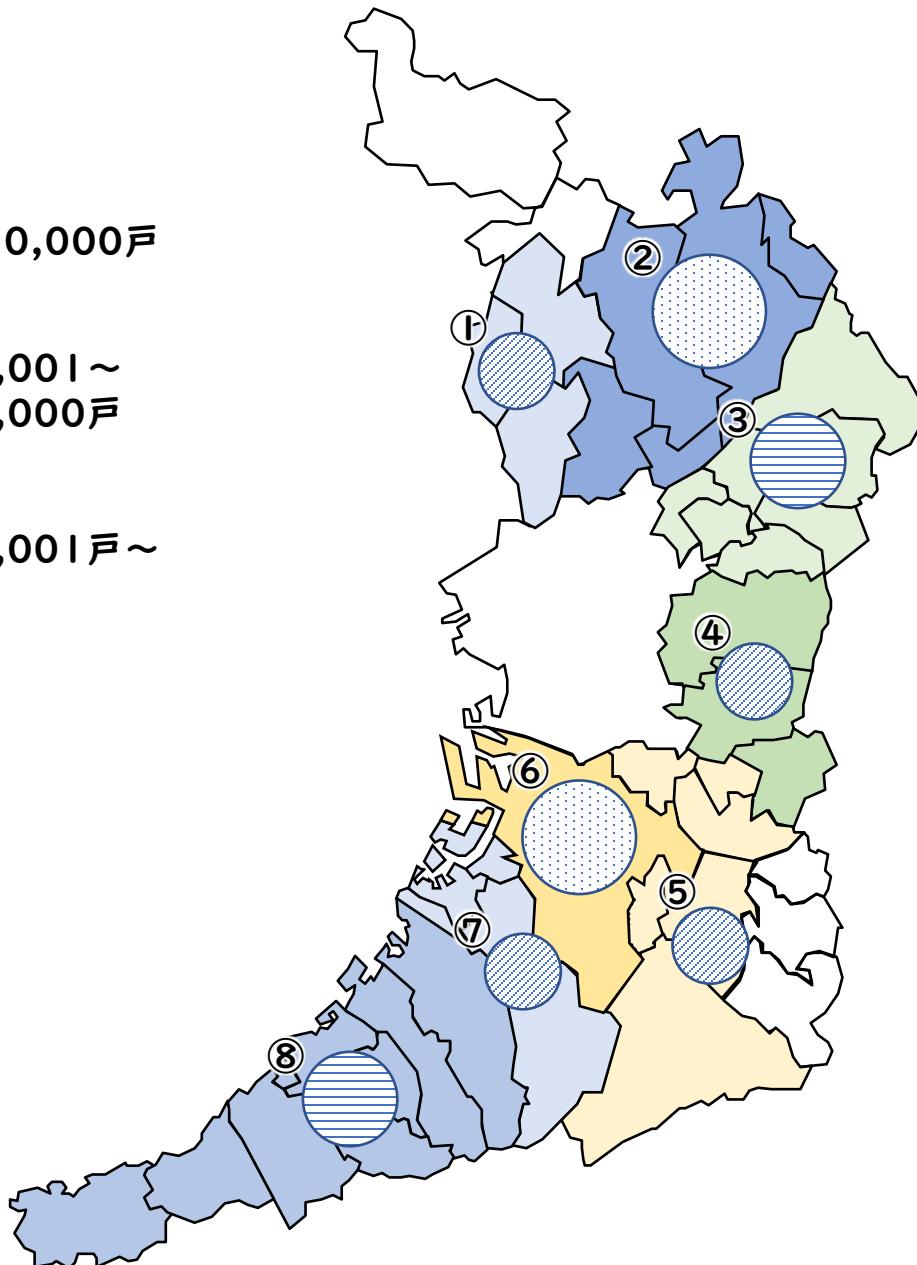
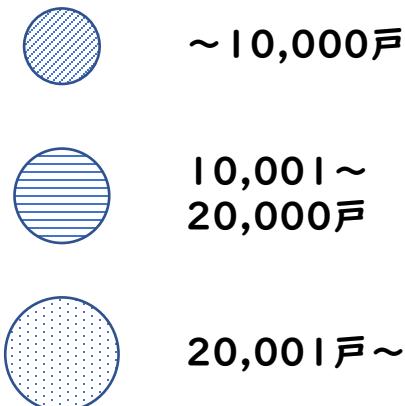
【参考】大阪府営住宅の管理戸数

■大阪府営住宅の管理戸数

	地区	管理戸数
①	豊能地区	5,638戸
②	三島地区	20,331戸
③	北河内地区	18,929戸
④	中河内地区	9,731戸
⑤	南河内地区	9,925戸
⑥	堺市	26,076戸
⑦	泉北地区	4,140戸
⑧	泉南地区	15,536戸

※ 管理戸数は令和7年3月31日現在
(大阪市及び特定公共賃貸住宅を除く)

※ 府営住宅がない町村は未着色



【参考】住宅セーフティネット法改正（公布：R6.6.5 施行：R7.10予定）

背景・必要性

- ・ 単身世帯の増加、持ち家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定。
- ・ 単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい。
- ・ 改正住宅SN法（H29）施行後、全国で800超の居住支援法人が指定。地域の居住支援の担い手は着実に増加。

1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる**市場環境（円滑な民間賃貸契約）**の整備
2. 居住支援法人等を活用し、**入居中サポートを行う賃貸住宅**の供給を促進
3. **住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制**の強化

改正法の概要

1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備

- ①終身建物賃貸借の利用促進
- ②居住支援法人による残置物処理の推進
- ③家賃債務保証業者の認定制度の創設

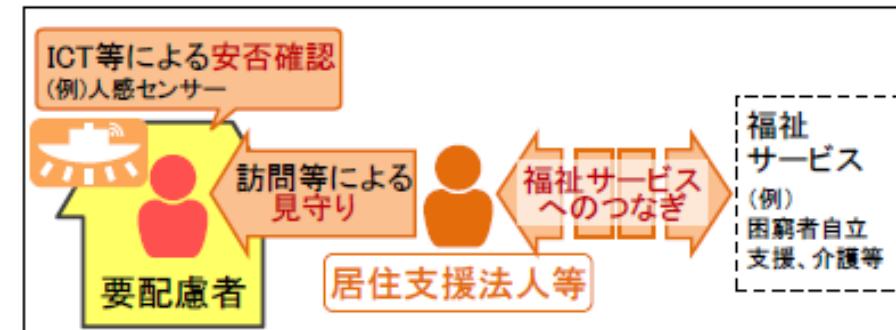
2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

①居住サポート住宅の認定制度の創設

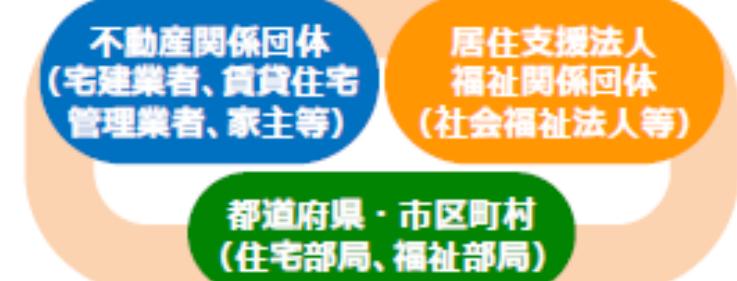
3. 住宅と福祉の連携強化

- ①国交省及び厚労省が共同で基本方針策定
- ②市区町村居住支援協議会設立の努力義務化

＜居住サポート住宅のイメージ＞



＜居住支援協議会＞



【参考】府営住宅の空室活用の事例

府営住宅の空室活用の事例一覧

使用内容	
住宅以外の用途	小規模保育事業
	一時預かり事業
	地域子育て支援拠点事業
	子ども食堂
	その他子ども・若者支援
	障がい者（児）相談支援事業
	高齢者見守り・交流拠点等
住宅用途	住宅困窮者向けサポート付住宅
	若者の職業的自立モデル事業
	移住・定住用住戸
	介護研修生寮
	課題を抱える若者向けシェアハウス
	課題を抱える児童養護施設退所者向けシェアハウス
	公共事業の仮移転先住戸

【課題を抱える若者向けシェアハウス】

児童養護施設退所者やシングルマザーなど、住戸の確保に困難を抱える若者に、保証人不要・家具家電付きの状態で提供



【若者の職業的自立モデル事業】

失業状態や不安定な就業状況にある若者等の安定就職と自立支援を行うために、支援対象者の一時的な住居や交流拠点として、用途廃止予定のある府営住宅の空室を活用。



【参考】全国の空室など活用の事例

【独立行政法人都市再生機構の取組】

地域医療福祉拠点化（神奈川県茅ヶ崎市）

地域関係者と連携・協力し、豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住もう団地を“地域の資源”として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進。

団地内の敷地や賃貸施設に医療・福祉施設等を誘致し、地域における医療・福祉施設等を充実（医療・介護・子育て・交流機能を有した複合施設、地域包括支援センター、小規模多機能型居宅介護、病院、相談談契約の導入等）



(第63回社会資本整備審議会宅地分科会資料【国土交通省】)

【大阪府住宅供給公社の取組】

茶山台団地での取組（大阪府堺市）

住民の高齢化や地域コミュニティの希薄化が進んでいました。公社はこのような顕在化した課題に対応するため、これまで様々な地域関係者・住民と連携する体制づくり、団地内に「茶山台としょかん」「やまわけキッチン」「DIYのいえ」

「茶山台ほけんしつ」といった拠点づくり、また「ちゃやマルシェ」等のイベントによる賑わいづくり等により、“豊かなダンチライフ”に向けた取組を推進。

マスターリース方式で1棟まるごとの団地再生事業も予定している。(大阪府住)



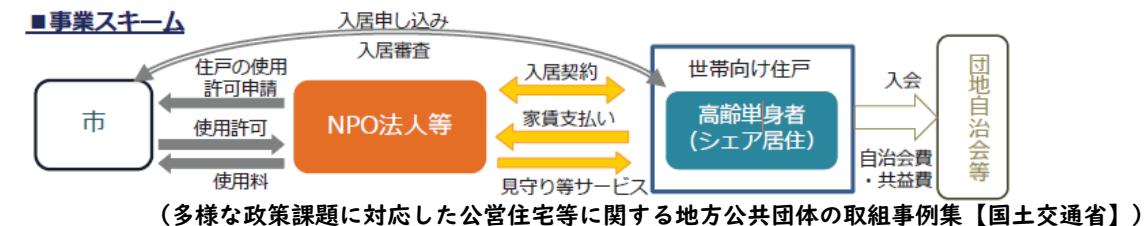
(大阪府住宅供給公社HP「響きあう ダン・生活・ライフ!」)

【名古屋市の取組】

ナゴヤ家ホーム

孤立死の防止、応募倍率が高い高齢単身者の入居拡大を目的として、公募により選定されたNPO法人が、市営住宅の目的外使用により、世帯向け住戸を改修し高齢単身者のシェアハウスとして活用。

NPO法人等が市から使用許可を受け、入居者と契約を締結。見守り等サービス等も提供。



【京都市の取組】

学生による地域活性化

入居者の高齢化に伴い、自治会の担い手不足や防災など安全性に関する自治能力の低下などを解消するために、自治会、龍谷大学、京都市の3者が協定を締結。

団地の目的外使用により協定を締結している大学の学生を入居可能とし、入居した学生は自治会活動に参加。上記3者の他、市民活動センター、関連ボランティア団体で構成される運営協議会を設置。学生は運営協議会の支援を受けながら、団地外も含む幅広い地域活動を実施。（多様な政策課題に対応した公営住宅等に関する

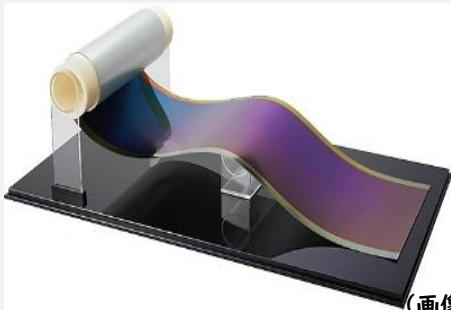


活動を実施。（多様な政策課題に対応した公営住宅等に関する地方公共団体の取組事例集【国土交通省】）

【参考】新技術など

○ペロブスカイト太陽電池

- ・フィルム型は軽量で柔軟な特長を活かしこれまで設置困難な場所にも導入可能。ガラス型、タンデム型も有。



(画像: 積水化学工業)

○ 3Dプリンター

- ・コンクリート構造物を製造するための型枠等の工程を省略することができ省人化、工期短縮が期待される。



(画像: セレンディックス、ヌーブ)

OBIM

- ・企画・計画、設計、施工、維持管理・運用の各段階の情報を3次元で可視化し、円滑な情報伝達を可能にする。



(図：国土交通省)

○木造建築物

- ・脱炭素社会の実現に向けた建築物における木材利用。CLT(直交集成板)などの普及により、近年高層木造建築物も実現。



(写真:公益社団法人
2025年日本国際博覧会協
会HPより)

建設DX

- ・墨出し技術などの効率化（タブレットによる直感操作が可能な墨出しロボット）
 - ・危険な高所作業などをドローンやロボットで代替することで事故のリスクを軽減
 - ・建設現場の見える化（人、モノ、建設機械などのリアルタイムの位置情報を一元管理）



(画像:日立チャネルソリューションズHP
プレスリリースより)



(画像:国土交通省HPプレスリリースより)



(画像:鹿島建設HPプレスリリースより)