

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

令和2年8月

大阪府住宅まちづくり審議会

— 目 次 —

I. はじめに	…	2
II. 新たな住宅まちづくり政策の方向性	…	3
1. 基本目標	…	3
2. 政策展開の方向性	…	3
3. 施策展開の視点	…	4
4. 主な施策イメージ	…	5
III. 賃貸住宅供給のあり方（重点議論）	…	6
1. 検討の背景	…	6
2. 賃貸住宅政策の沿革	…	7
3. 大阪府における住宅セーフティネット	…	8
4. 現状	…	10
5. 各住宅の役割（住宅セーフティネット）	…	15
6. 時間軸に応じた住宅ストックの方向性	…	16
IV. 答申に向けて	…	18

〔関連データ〕

賃貸住宅供給のあり方関連データ

〔参考資料〕

1. 住まうビジョン・大阪の進捗状況
2. 住まうビジョン・大阪の進捗状況の点検・評価
3. 政策検討部会における整理・主な議論
4. 大阪府の住宅まちづくり政策を巡る現状
5. 審議経過等

1. はじめに

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、多様な人々が住まい、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展開を図ってきました。

その結果、「ランドデザイン・大阪」に基づくうめきた地区をはじめ都心部の拠点整備や、特徴ある景観資源の発掘・発信、住宅・建築物の耐震化、密集市街地の一部解消、新たな居住支援の枠組みの進展などの取組みが進むとともに、大阪府の住まいやまちづくりに関する意識・満足度の指標が概ね向上するなど、「住まうなら大阪」と思えるような一定の成果が見られます。

一方で、大阪・関西万博の開催に向けた機運や SDGs への関心の高まりや、多様な生活ニーズ、新型コロナウイルス感染症に起因する新しい生活様式や新たな日常、頻発する地震・台風などの自然災害などの危機事象も含め、社会情勢の変化に柔軟に対応した住まい・まちづくりの政策展開が求められています。

この中間とりまとめは、「住まうビジョン・大阪」の改定にあたり、令和 2 年 3 月の大阪府知事からの諮問に対し、次の 10 年間の計画期間における新たな住宅まちづくり政策の方向性と、今後の賃貸住宅の役割とその方向性について、これまでの審議会及び政策検討部会での議論を取りまとめたものです。

令和 2 年 8 月
大阪府住宅まちづくり審議会

II. 新たな住宅まちづくり政策の方向性

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、府民の暮らしに不可欠なものであり、その在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。

今後の住宅まちづくり政策においては、引き続き、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」も踏まえ、健康でいきいきと幸せに暮らせる都市の実現も目指し、「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」を基本目標とすべきです。

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. 政策展開の方向性

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」に重点を置いた取り組みを進める必要があります。

これら2つは、「活力と魅力ある住まいと都市が形成され、多様な人々が住まい、活発に交流することにより、安全・安心も高まる」、また、「災害時の安全性や防犯性など安全・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」といった、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、今後の住宅まちづくり政策の展開にあたっては、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展開を図るべきです。

活力と魅力あふれる
住まいと都市

好循環

安全・安心に
くらすことが
できる
住まいと都市

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あたっては、以下の視点を踏まえ、施策の構築・推進を展開すべきです。

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やかな対応 ～

大阪に住まう人々や世帯における価値観、暮らし方などの変化や、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。

誰もが安心して暮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、新しい生活様式・新たな日常に応じた暮らし、いきいきと健康的な暮らしなどのニーズに、きめ細やかに対応していく必要があります。

視点② 関係者連携（ステークホルダー）

～ 様々な分野や、公民の連携による事業効果の最大化 ～

施策実施にあたり、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、多様な主体がそれぞれ持つ資源や情報を融通しあい、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、暮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 政策の舞台（ステージ）

～ 大阪がもつ多様なストック・ポテンシャルの活用 ～

施策展開のステージとなる資源は、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、大阪府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、大阪に住まう人々や都市の活力・魅力を創出すべきです。

4. 主な施策イメージ

政策展開の方向性等を踏まえ、実効性をもって基本目標の実現できるよう、具体的な取組みについても新たに検討すべきです。

政策の方向性を踏まえた主な施策イメージ

- ・ グランドデザイン・大阪、大阪都市圏の推進
- ・ 郊外住宅団地やマンションの再生
- ・ 多様なニーズに対応した住まい方の提供・発信
- ・ 健康、環境に資する最先端の住宅の普及、省エネ規制の強化
- ・ 既存住宅流通促進に向けたリフォームの環境整備
- ・ 大阪・関西万博に向けたまちのバリアフリー化やその情報発信
- ・ 災害時における適切・的確な居住支援提供体制の構築 など

III. 賃貸住宅供給のあり方（重点議論）

1. 検討の背景

「住まうビジョン・大阪」では、府民の居住の安定確保にあたり、民間賃貸住宅を含めた府域の住宅ストック全体を活用し、府民の安全・安心な居住と活力を創造する政策をより一層推進することとしており、様々な取組みを展開しています。

平成 29 年には住宅セーフティネット法が改正され、入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）や居住支援法人の法制化など新たな枠組みが整備され、今後、民間賃貸住宅を活用した府民の安心確保がさらに進むことが期待されます。

一方、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やライフスタイルの多様化が進み、社会情勢が大きく変化する中で、賃貸住宅についても、空き家の増加、サブリースを巡る管理の問題、築年が経過した公的賃貸住宅ストックの老朽化への対応など多岐にわたる課題への対策が求められています。

また、平成 30 年の大阪北部地震や台風第 21 号などの大規模災害では、被災のため住宅を退去せざるを得ない府民が発生しました。さらに、世界中で拡大する新型コロナウイルス感染症は人々の住まいにも大きな影響を与えることが想定され、経済の急速な悪化に伴う生活保護受給者の急増など、府民生活にも甚大な影響を与えることが危惧されています。

本章では、このような状況の変化を踏まえ、将来にわたって府民の居住の安定確保を図るため、住宅セーフティネットの観点から民間賃貸住宅・公的賃貸住宅の役割を改めて整理し、賃貸住宅供給のあり方について取りまとめを行ったものです。

※本章では、公営住宅・UR 賃貸住宅・公社賃貸住宅を「公的賃貸住宅」として整理しています。

2. 賃貸住宅政策の沿革

公営住宅については、戦後復興期における絶対的住宅不足を解消するため、昭和 26 年制定の公営住宅法に基づき、低額所得者を施策対象として供給が図られてきました。また、日本住宅公団（現在の都市再生機構）や地方住宅供給公社が中心となり、高度経済成長期に著しく不足した中堅勤労者向けの賃貸住宅の供給が進められてきました。

大阪府においても、高度経済成長期には、大都市での圧倒的な住宅需要に対応するため、千里ニュータウンや泉北ニュータウンといった大規模ニュータウンの開発など、大量の公的賃貸住宅が供給されてきました。また、これらの住宅は、府民の暮らしの向上に大きく寄与してきました。

住宅ストックの量的充足が図られた昭和 50 年代以降、「量から質へ」と政策の方向性が転換され、平成に入ると、ファミリー向け賃貸住宅の供給促進を目的とした特定優良賃貸住宅制度や高齢者向け優良賃貸住宅制度など民間賃貸住宅を活用した住宅供給の枠組みが整備されました。

平成 8 年の公営住宅法の改正では、入居者の家賃について、その収入および住宅の立地等に応じて決定する方式（応能応益家賃方式）へと変更が行われるとともに、民間住宅の買取り、借上げといった供給方式が導入されるなど、市場重視、ストック重視を意識した制度改革が進められました。

平成 18 年に制定された住生活基本法では、居住の安定確保が法的に規定され、大阪府でも、平成 24 年の住宅まちづくりマスタープランにおいて、「府営住宅の供給を中心とすること」から「民間賃貸住宅を含めた住宅市場全体で展開を図ること」へと政策を転換し、平成 28 年の「住まうビジョン・大阪」においても、基本的な考え方を踏襲し、施策展開が図られています。

3. 大阪府における住宅セーフティネット

住宅は、市場において府民が自分の力で確保することが基本です。

一方、高齢者や障がい者、低額所得者など、自力で一定の質を備えた住宅を確保できない府民が存在しており、これらの府民に対して、居住の安定確保のための施策を講じることが行政に求められます。

その際、府民の居住の安定確保を着実に進めていくためには、住宅への円滑な入居促進のための「入居支援」や入居後の「生活支援」など、居住支援の仕組みを有効に機能させることが必要です。

民間賃貸住宅や公的賃貸住宅など住宅ストック全体を活用したこれらの枠組みを「住宅セーフティネット」として、生活保護制度（住宅扶助）などの福祉分野の政策とも連携しながら、府民の居住の安定確保に向けた取組みを一層推進すべきです。

○ 居住の安定確保を図るべき府民（ソフト）

収入に関する「経済的側面」や入居拒否を受けないといった「社会的側面」のほか、大規模災害などの「危機事象」により一定の質を備えた住宅の確保が難しい府民の居住の安定確保に取り組むべきです。

■ 経済的側面

収入に応じた適正な負担の範囲内で住宅を市場において確保することができない。

（例：低額所得者等）

■ 社会的側面

高齢者や障がい者等であることを理由に入居拒否を受ける。

（例：高齢者、障がい者、外国人等）

■ 危機事象への対応

災害や経済危機により住宅を確保することができない。

（例：被災者、経済の急速な悪化に伴う失職者等）

○ 居住の安定確保のための環境整備（ハード）

居住の安定確保を図るべき府民が、安定的、継続的に、一定の「質的側面」を満たした住宅を確保できるように取り組むべきです。

■ 質的側面

最低限度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」といった最低限の性能。

世帯やニーズの多様化を踏まえ、バリアフリー面や省エネ面、健康への配慮などについても、住宅が備えるべき性能として捉えることが必要。

※最低居住面積水準（国土交通省「住生活基本計画（全国計画）」より抜粋）

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数 + 10 m²

注) 世帯人数が4人を超える場合は、上記の面積から5%控除。

既存住宅を活用する場合など、地域における住宅事情を勘案して、上記の面積によらないことができる。

○ 居住支援（ソフトとハードをつなぐ）

居住の安定確保を図るべき府民が、安心して住宅を確保し、暮らしていくためには、居住支援法人や居住支援協議会の役割が重要になります。

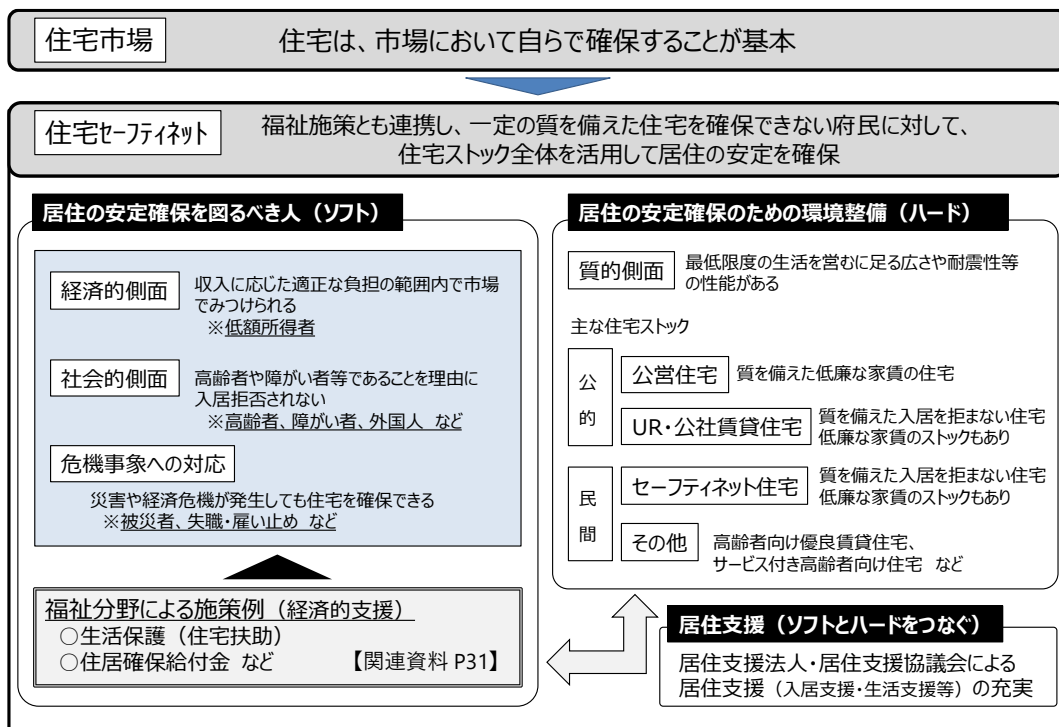
そのため、家主の不安から生じる入居拒否の解消や賃貸住宅への円滑な入居の支援、入居後の生活支援など、住宅分野と福祉分野が連携し、居住支援の仕組みを充実させることが必要です。

○ 福祉分野の施策との関係

福祉分野では、生活保護制度における住宅扶助や生活困窮者自立支援制度に基づく住居確保給付金などの金銭給付の施策があります。

住宅セーフティネットをとらえる際には、これら福祉分野における施策も含め、全体として府民の居住の安定確保が図れているか、という視点に立つことが必要です。

■ 大阪府における住宅セーフティネットの全体像



4. 現状

「経済的側面」から居住の安定確保を図るべき府民に対しては、これまで公営住宅を中心に対応が図られてきました。しかし、大量のストックが一斉に更新時期[※]を迎えることや、配慮が必要な世帯が団地に集住化するなど公営住宅には様々な課題があります。

近年、住宅セーフティネット法の改正など市場を中心とした施策展開が進められていますが、本項では、主に「経済的側面」に着目し、「居住者の視点」「ストックの視点」「時間軸の視点」から、賃貸住宅を取り巻く状況を整理しました。

※公営住宅法上の耐用年限：70年

○ 居住者の視点

- ・府域で賃貸住宅に居住する世帯約 162.7 万世帯のうち、公営住宅に居住する世帯は約 13%、UR・公社賃貸住宅に居住する世帯は約 7%に対し、民間賃貸住宅に居住する世帯は約 77%を占めます。【関連データ P2】

(世帯年収)

- ・賃貸住宅に居住する世帯のうち、300 万円未満の世帯が全体の約 55%を占めており、持ち家に居住する世帯と比較し、収入の低い世帯が居住しています。【関連データ P3】
- ・300 万円未満の世帯において、公営住宅に居住している割合が高くなっています。【関連データ P4】
- ・府営住宅の入居者に限ると、収入分位 1【収入分位 10%以下相当（単身の場合、約 204 万円未満）の世帯の割合が 80%を超えており、近年、その割合は増加傾向にあります。【関連データ P5】

(世帯人員)

- ・賃貸住宅に居住する世帯のうち、1人世帯の約 82%、2人世帯の約 70%が民間賃貸住宅に居住しています。また、2人以下世帯で全体の約 82%を占めています。【関連データ P6】
- ・公的賃貸住宅も同様の傾向で、居住している世帯の約 80%が 2人以下世帯となっています。【関連データ P7】

(年齢階層)

- ・公営住宅に居住する世帯において、家計を主に支える者の年齢は、65歳以上が約 60%を占める一方、34歳以下が約 2%となっており、入居者が高齢世帯に偏っていることがわかります。【関連データ P7】

(単独世帯の住まいへのニーズ)

- ・65歳未満の単独世帯は、65歳以上の単独世帯と比較し、「通勤等の利便性」や「防犯・治安面」、「遮音性」、「広さや間取り」等を重視する傾向があります。【関連データ P8】
- ・一方、65歳以上の単独世帯は、「生活支援サービスの状況」や「断熱性・バリアフリー・避難のしやすさ」、「収納の多さ」等を重視する傾向があります。【関連データ P8】

○ ストックの視点

- ・大阪府内の賃貸住宅ストックは約 216 万戸あり、民間賃貸住宅が約 176 万戸と、全体の 80% 以上を占めています。【関連データ P9】
- ・市場における新規供給が進んでおりストック数は増加していますが、空き家の数も増加傾向にあり、平成 30 年時点で 45.4 万戸の賃貸用の空き家があると推計されています。【関連データ P10】

(面積)

- ・公営住宅、UR・公社賃貸住宅は 40 m²～50 m²台を中心に供給されていますが、29 m²以下では民間賃貸住宅が約 91%を占めています。【関連データ P11】

(建築年(耐震性))

- ・民間賃貸住宅は、昭和 55 年以前の旧耐震基準で建てられたものも多く存在しますが、近年も継続的に供給が進んでいます。【関連データ P12】
- ・公的賃貸住宅は、昭和 55 年以前に建てられたものも多く、事業主体による耐震化の取組みが順次進められています。【関連データ P12】

(立地(地域偏在))

- ・民間賃貸住宅、公的賃貸住宅ともに府域全体に立地しているものの、大阪市内などの都心部では民間賃貸住宅の比率が高いなど世帯数に対する比率は地域によって異なります。また、家賃や面積などストックの状況も地域によって異なります。【関連データ P13～20】
- ・居住地の移動については、近年、同一市域内で移動している府民が多い傾向が続いています。【関連データ P21】
- ・全国的に見ると、大阪府域は、世帯数に占める公的賃貸住宅の割合が最も多くなっています。【関連資料 P22】

(家賃)

- ・民間賃貸住宅は、立地条件、広さなどの物理的な条件や入居者のニーズ、家主の経営面など多面的な条件から家賃が決まり、実態としても、家賃の幅は広く分布しており、公営住宅並みの低廉な家賃の住宅も存在しています。【関連データ P23】
- ・応能応益家賃体系となっている公営住宅の多くは、2～4 万円程度の家賃となっています。【関連データ P23】
- ・UR 賃貸住宅や公社賃貸住宅は市場家賃ですが、築年の経過したストックが多く、4～6 万円程度の比率が高くなっています。その結果、高齢世帯を中心とした「経済的側面」から居住の安定確保を図る世帯の受け皿となっています。【関連データ P23】

(低廉な家賃で質を備えた民間賃貸住宅)

- ・一定の広さ^{*}があり耐震性を有する住宅は、家賃 4 万円未満で約 4.2 万戸、家賃 6 万円未満で約 20.3 万戸と推計されます。【関連データ P24】
- ・約 45.4 万戸の民間賃貸住宅の空き家のうち、一定の広さがあり耐震性を有する住宅は、家賃 4 万円未満で約 0.4 万戸、家賃 6 万円未満で約 5.8 万戸と推計されます。【関連データ P25】

- ・住宅セーフティネット法に基づくセーフティネット住宅において、一定の広さがあり耐震性を有する住宅は、家賃4万円未満は登録戸数のうち29%で3,416戸、家賃6万円未満は同じく約47%で5,542戸が登録されています（令和2年5月21日現在）。【関連データ P26】

※一定の広さ：単身者の最低居住面積（25㎡）以上

○ 時間軸の視点

（世帯数の変動）

- ・府内の一般世帯総数は、2025年の約401万世帯をピークに減少に転じ、2040年には約374万世帯と、2020年と比較して約6.3%減少と推計されます。【関連データ P27】
- ・また、家族類型別に見ると、「夫婦のみ」「ひとり親と子」「単独世帯」が増加し、世帯当たりの人員は、一貫して減少傾向にあります。【関連データ P27】
- ・近年のトレンドから、賃貸住宅市場において「適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の住宅を確保できない年収」（著しい困窮年収未満）の世帯数の推移を試算したところ、著しい困窮年収未満の世帯数は減少する一方、65歳以上の高齢単独世帯数は増加する見込みです。※P13『経済的な側面から居住の安定確保を図るべき世帯数』の試算参照

（更新時期を迎える大量の公的賃貸住宅ストック）

- ・2035年頃以降の約10年間の間に法定耐用年限を迎える公営住宅ストックは約10万戸と全体の約4割を占めています。【関連データ P28】
- ・UR住宅や公社住宅も、同年代に建てられたストックが多く存在しており、これらストックの円滑な更新や長寿命化等が課題となっています。【関連データ P29】

（危機事象への対応）

- ・大規模災害や新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う経済情勢の悪化など、突発的な危機事象により府民が住宅を退去せざるを得ない事態が発生しています。
- ・こういった危機事象に対しては、既存の公的賃貸住宅ストックのうち、速やかに提供が可能な空き住戸を活用し、居住の安定確保を図っていますが、立地が限定されるなど入居希望者のニーズと必ずしも一致していない面が見られます。【関連データ P30】

■『経済的な側面から居住の安定確保を図るべき世帯数』の試算

- ・長期的な視点で取組みの方向性を検討するため、2040 年までの経済的側面から居住の安定確保を図るべき世帯数を試算（【参考】国土交通省住宅局「ストック推計プログラム」）。
- ・具体的には、賃貸住宅市場において適正な家賃負担率の範囲で、「最低居住面積水準」の住宅を確保できる年収（必要年収）を算出し、この年収を確保できない府民を「著しい困窮年収未満の世帯」として、「世帯構成・世帯収入の構成比」（住宅・土地統計調査,家計調査）のトレンド及び将来世帯数の推計結果（府推計）より、世帯数の推移を試算。
- ・世帯数の試算にあたっては、単独世帯について、「高齢単独世帯（65 歳以上）のみを対象として計上する場合」と「全ての世帯を対象とする場合」の 2 パターンで試算。

◆必要年収の算出方法（1人世帯の例）

想定家賃：25 m² × 1,429 円/m² = 35,725 円

→家賃負担率（この場合 22.3%）の範囲で支払える年収

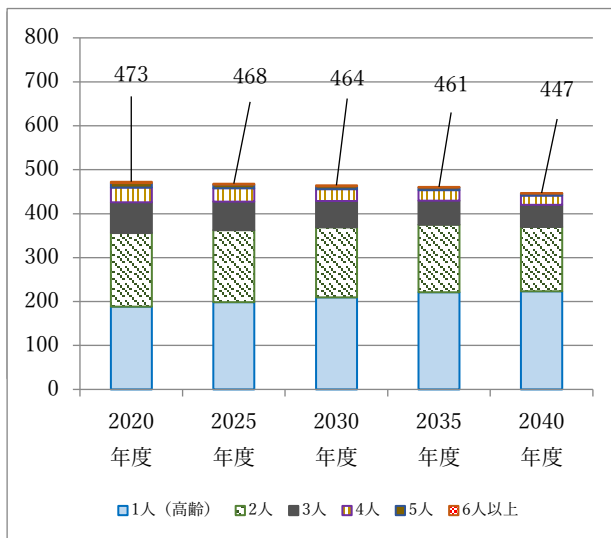
$35,725 \div 0.223 \times 12 \text{ か月} = 192 \text{ 万円}$

設定条件			最低居住面積水準の住宅を確保するのに必要な年収	ア著しい困窮年収未満世帯数 ➢ 収入階層 25%以下 高齢単独・2人以上 ➢ 25~40% 高齢・子育て世帯	イ著しい困窮年収未満世帯数 ➢ 収入階層 25%以下 全て ➢ 25~40% 高齢・子育て世帯
家賃負担限度率	最低居住面積水準	市場家賃			
16.5%~24.7%（世帯人数、所得に応じて設定）	1人世帯 25 m ² 2人世帯 30 m ² 3人世帯 40 m ² 4人世帯 50 m ² 5人世帯 57 m ² 6人世帯 67 m ²	1,429 円/m ² (H30 住宅・土地統計調査)	1人 192 万円 2人 237 万円 3人 299 万円 4人 356 万円 5人 406 万円 6人 477 万円	47.3 万世帯	69.8 万世帯

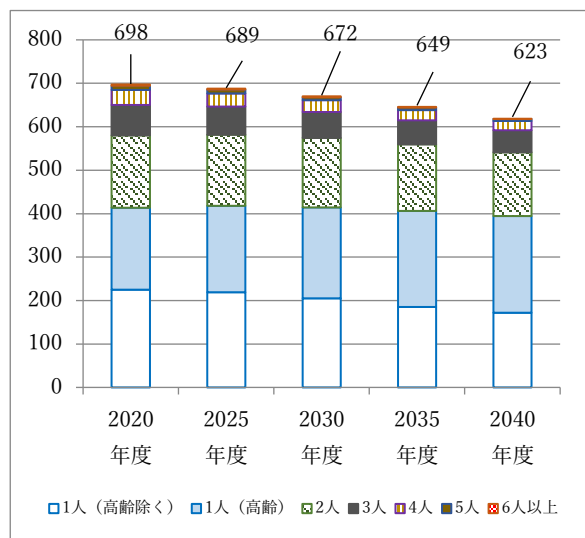
※家賃負担限度率：収入に対する適正な家賃負担の比率として設定（「H7.4.21 住宅地地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料」）

■著しい困窮年収未満世帯数の推移

【ケース 1】65 歳未満単独世帯を除く



【ケース 2】65 歳未満単独世帯を含む

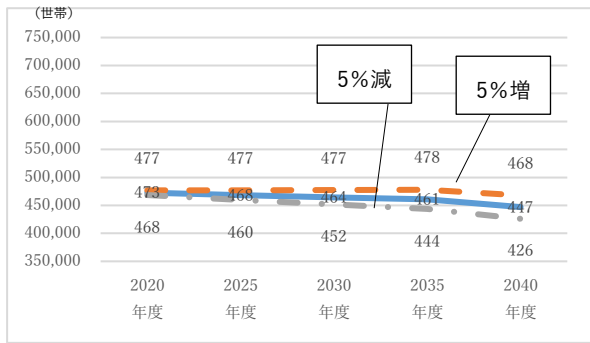


なお、本試算結果は、過去 10 年の調査結果をもとにトレンド推計したものであり、今後の府民の収入や市場における家賃の動向など社会情勢に大きく影響を受けることが想定されます。

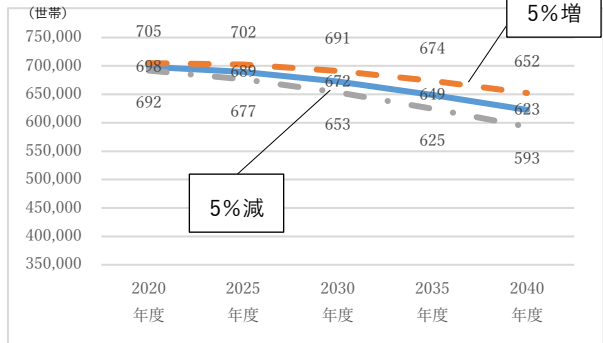
そのため、世帯数や世帯収入の変動を加味し、一定の幅を持たせるため、本試算と比較して、「借家に居住する低収入世帯（仮に 300 万円未満）が 2040 年に 5%増加する場合」及び「5%減少する場合」についても試算しました。

■著しい困窮年収未満世帯数の推移

（【ケース 1】65 歳未満単独世帯を除く）



（【ケース 2】65 歳以上単独世帯を含む）



5. 各住宅の役割（住宅セーフティネット）

現状を踏まえ、住宅セーフティネットの観点から、各住宅が担う役割と課題、役割を踏まえた方向性を整理すると、以下のとおりとなります。なお、現状の制度を前提とした整理であり、それぞれの課題に対する制度変更等があった場合には、改めて検討することが必要です。

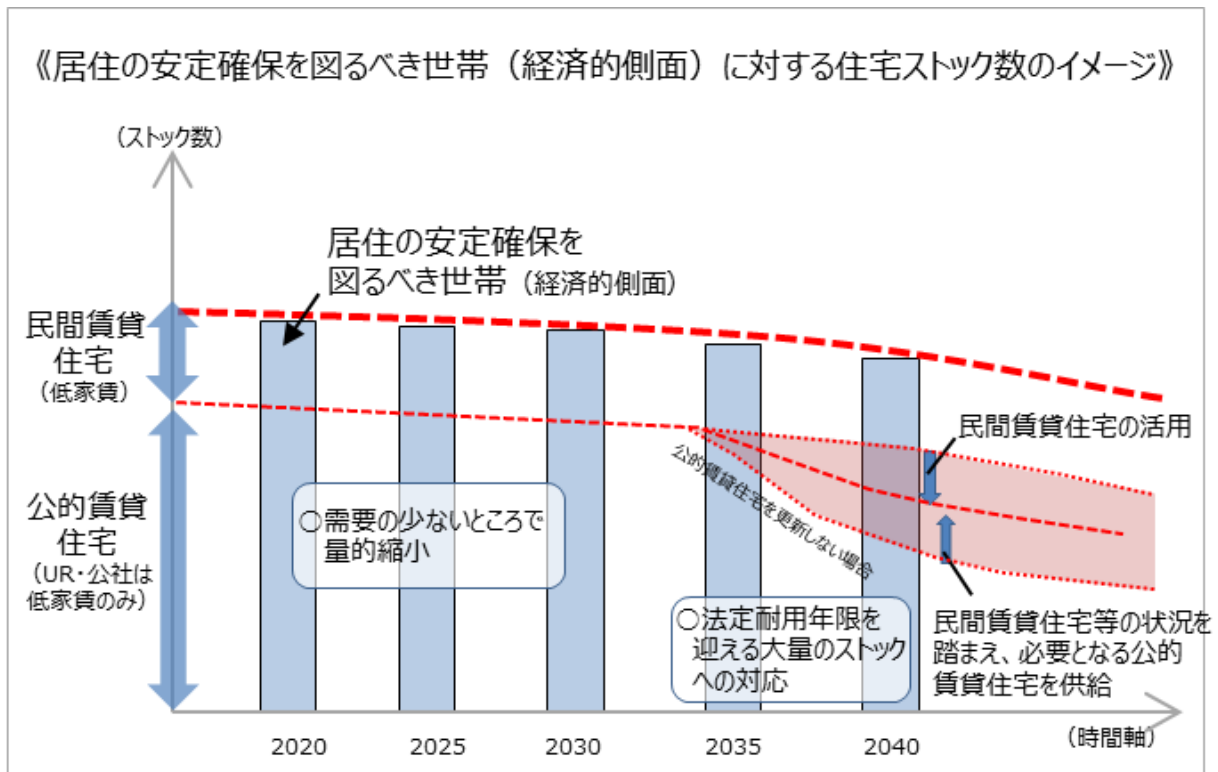
	役割	課題	役割を踏まえた方向性
民間 賃貸住宅	(特徴) ・府内一円に立地し、幅広いニーズに応えることのできる住宅	・入居拒否の実態がある ・低家賃に限ると、質を備えたストック数は充分でない	・低廉な家賃で質を備えた賃貸住宅の市場での供給動向を把握、分析し、必要な施策を研究
↓ 登録	セーフティ ネット住宅	・ストック数は充分でない	・需要の急速な変動等に対応できることから、登録促進による量的拡大
UR・公社 賃貸住宅	・質的側面を満たし、かつ社会的側面から居住の安定確保を図るべき世帯に対応（低所得の高齢者等への家賃負担軽減措置（UR）） ・低い家賃のストックは、経済的側面から居住の安定確保を図るべき世帯に対する住宅セーフティネットとして機能 ・既存ストックを活用した高齢者支援など社会的な課題に対する先導的な役割	・2035年頃より、多くのストックが法定耐用年限を迎える ・立地が限定される ・住戸規模の大きいストックが入居者（入居人員）とマッチしていない	・現状の役割を継続して担いつつ、経営上の観点も踏まえ、世帯や市場の動向、地域ごとの需要等に応じた戸数の適正化
公営住宅	・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 ・危機事象時には、迅速に提供可能なストックとして有効活用	・2035年頃より、多くのストックが法定耐用年限を迎える ・立地が限定される ・住戸規模の大きいストックが入居者（入居人員）とマッチしていない	・現状の役割を継続して担いつつ、世帯や市場の動向、地域ごとの需要等に応じた戸数の適正化

6. 時間軸に応じた住宅ストックの方向性

一定の質を備えた住宅を確保できない府民に対して、福祉施策とも連携し、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・発展させていく必要があります。

また、住宅ストック全体を活用して府民の居住の安定確保を図るためには、将来的な世帯の変動や市場における住宅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、時間軸に応じた民間賃貸住宅、公的賃貸住宅のストックの見通しを立てながら、各住宅が役割を果たしていけるよう、あらかじめ必要な施策を検討する必要があります。

さらに、居住している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、居住支援との連携も含め、地域の実情に応じた施策展開を図るべきです。



○ 民間賃貸住宅

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。これらのストックを有効活用できれば、危機事象時など需要の急速な変動等に対応できることから、引き続きセーフティネット住宅の登録促進や居住支援も含めて市場の環境整備を進め、住宅セーフティネット機能をさらに拡大していくべきです。

また、「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、必要な施策について研究を進めていくべきです。

○ 公的賃貸住宅（UR・公社・公営住宅）

民間賃貸住宅の補完を基本に、居住支援とも連携しながら、既存の公的賃貸住宅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、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、そのストックを有効活用すべきです。

また、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で、住宅経営上の観点や既入居者への対応なども踏まえ、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、公的賃貸住宅の量的縮小を図るべきです。

地域の実情に応じた施策展開を図るためには、まちづくりや福祉施策と一体的に、基礎自治体が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、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すべきです。また、今後、更新時期を迎える大量のストックについては、市町を中心に公的賃貸事業者の連携のもと、地域ごとの実態に応じ、長寿命化、用途廃止、集約、建替え等の事業方針を適切に選択し、計画的に管理運営や事業推進を図ることが必要です。

IV. 答申に向けて

今後、答申に向け、政策検討部会において、新たな住宅まちづくり政策の方向性、賃貸住宅供給のあり方を踏まえた施策の方向性や、新型コロナウイルス感染症を契機とした、「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・まちづくりに関する具体的な検討を進めます。

なお、新型コロナウイルス感染症への対応については、国における検討をはじめ、大阪府においても新型コロナウイルス感染症との共存、さらには終息後の社会を見据えた新たな戦略の策定が進められているため、第II章に記載の政策の方向性の基本目標等は、審議会や政策検討部会における議論を踏まえ、適宜見直しを行います。

新型コロナウイルス感染症への対応に関する検討事項

(コロナの影響)

- ・人の生活のあり方や価値観、生活圏の変化
- ・テレワークの普及

(今後の方向性)

- ・職住近接や住まい周辺の地域資源の活用

(具体的な取組み)

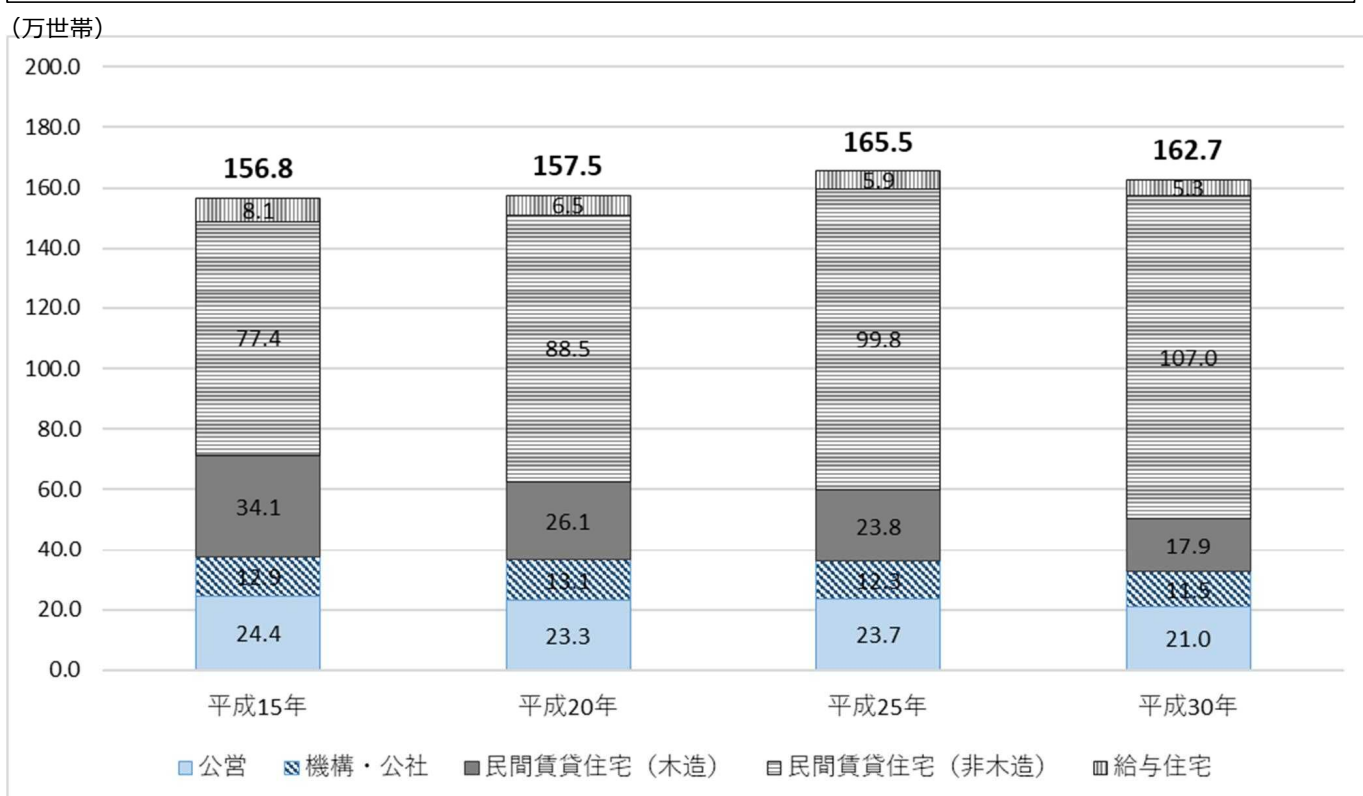
- ・住まいにおける換気の考え方などを含めた住宅性能
- ・住生活や住宅ストック管理におけるデジタル化

賃貸住宅供給のあり方関連データ

1

居住者の視点（賃貸住宅に居住する世帯）

- 平成30年は、平成25年と比べると、借家のうち、公営住宅、UR・公社賃貸住宅、民間賃貸住宅（木造）及び給与住宅は減少しているが、非木造の民間賃貸住宅については増加している（H15→H30で約1.4倍）。

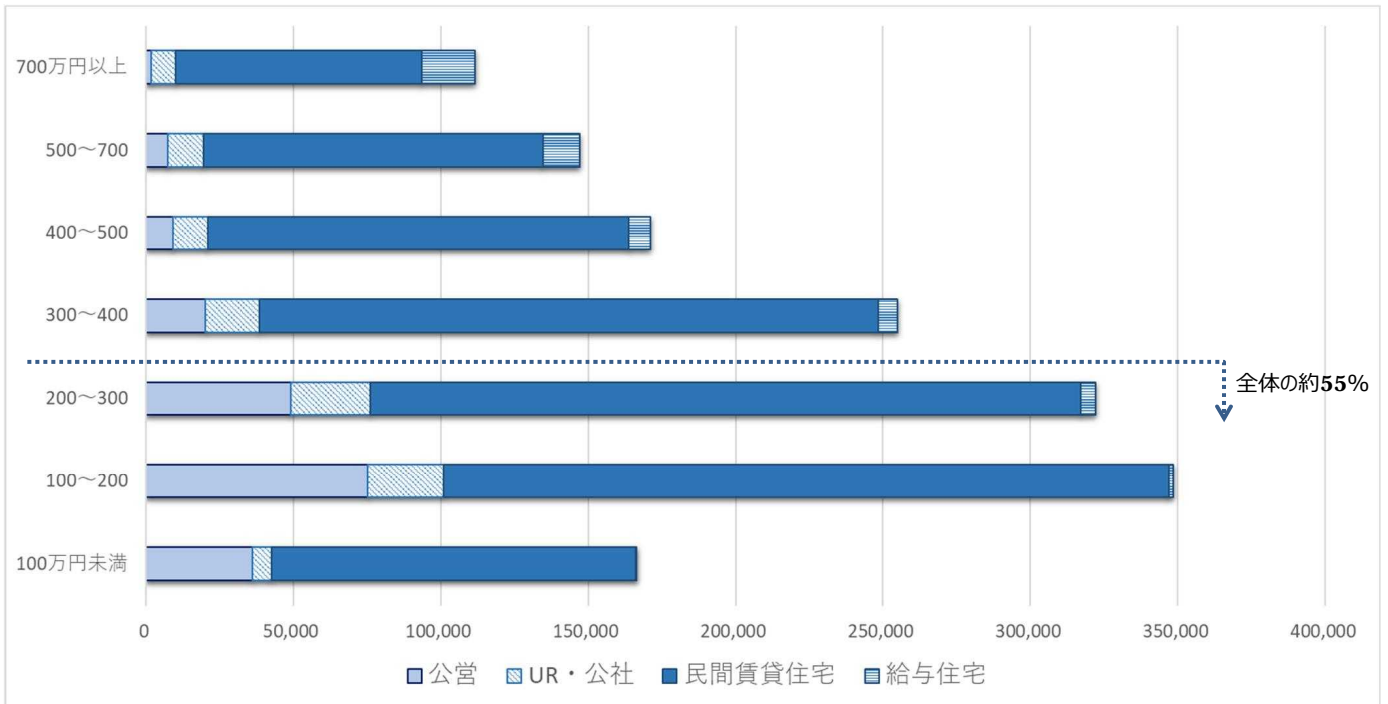


資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

2

居住者の視点（世帯収入）

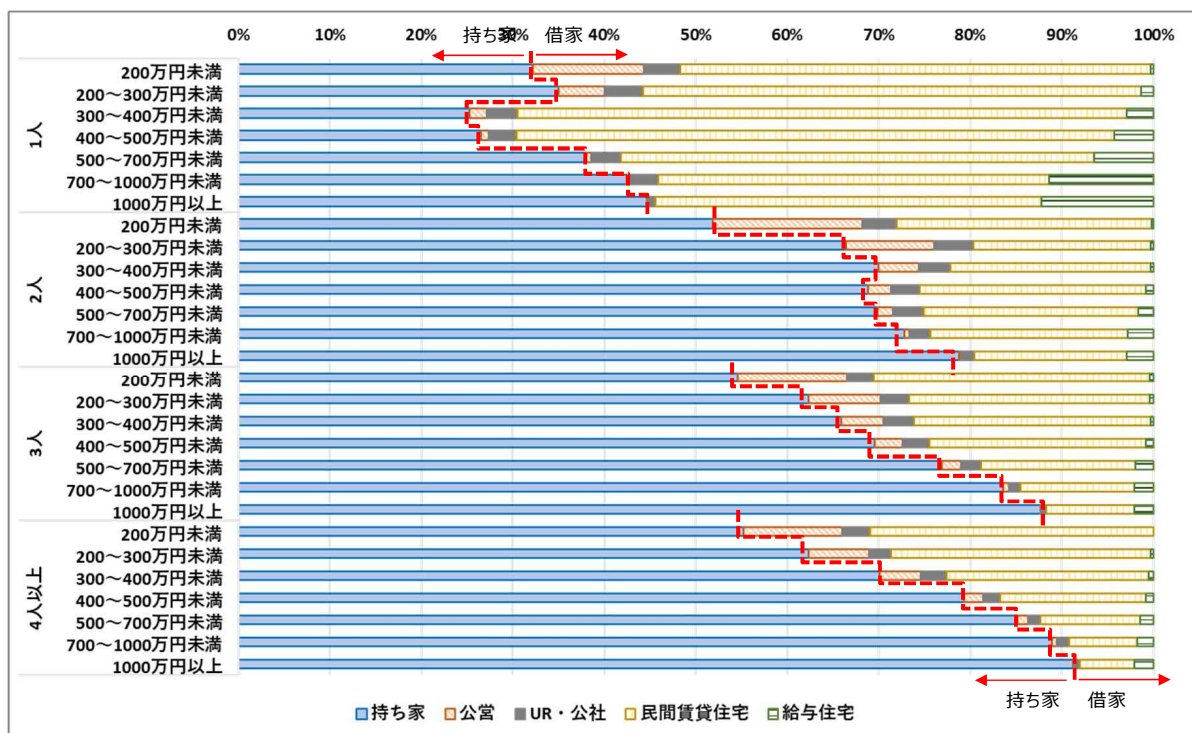
- 賃貸住宅の入居者の世帯収入を見ると、**300万円未満**が全体の約**55%**を占める。
- 世帯収入が低くなるほど公営住宅の割合が高くなるが、**UR・公社賃貸住宅**、**民間賃貸住宅**については、収入による構成割合に大きな差は見られない。



3

居住者の視点（世帯収入）

- 世帯人員が少ないほど、また、世帯収入が少ないほど、借家率が高くなる傾向。
- **1人世帯**では、**300万円未満**世帯より、**300万円～500万円**の世帯の方が借家率が高くなっている。

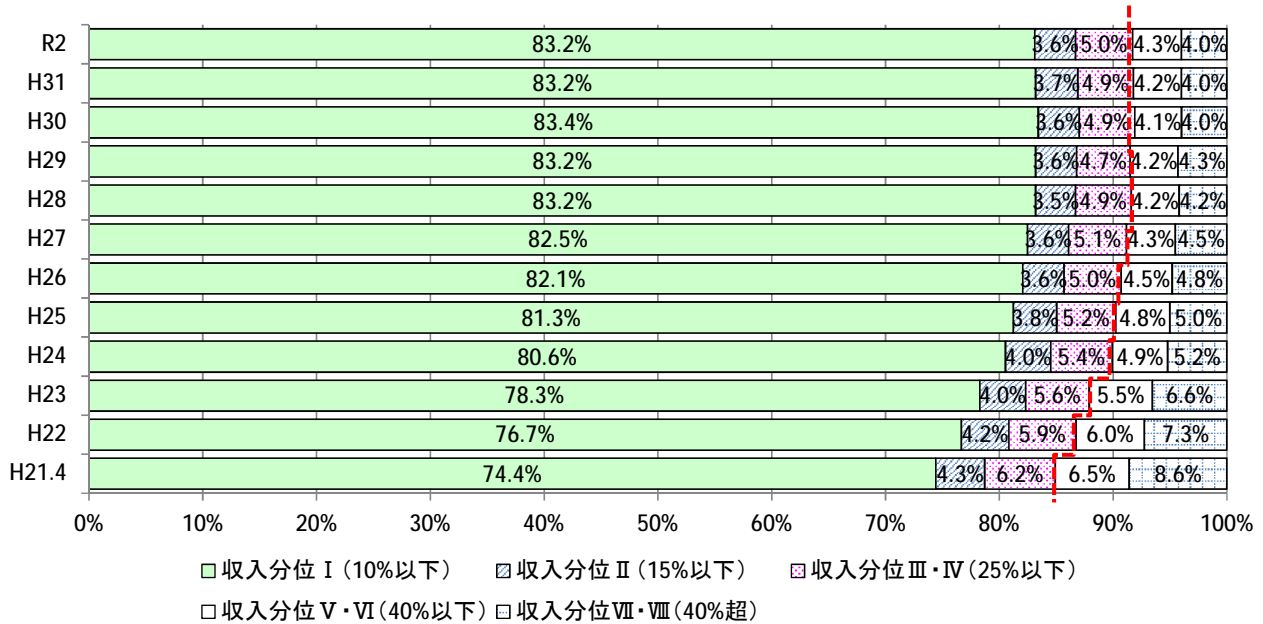


4

居住者の視点（府営住宅入居者の収入状況）

○ 現状、府営住宅入居者の8割以上が、収入分位Ⅰ（10%以下）となっている。

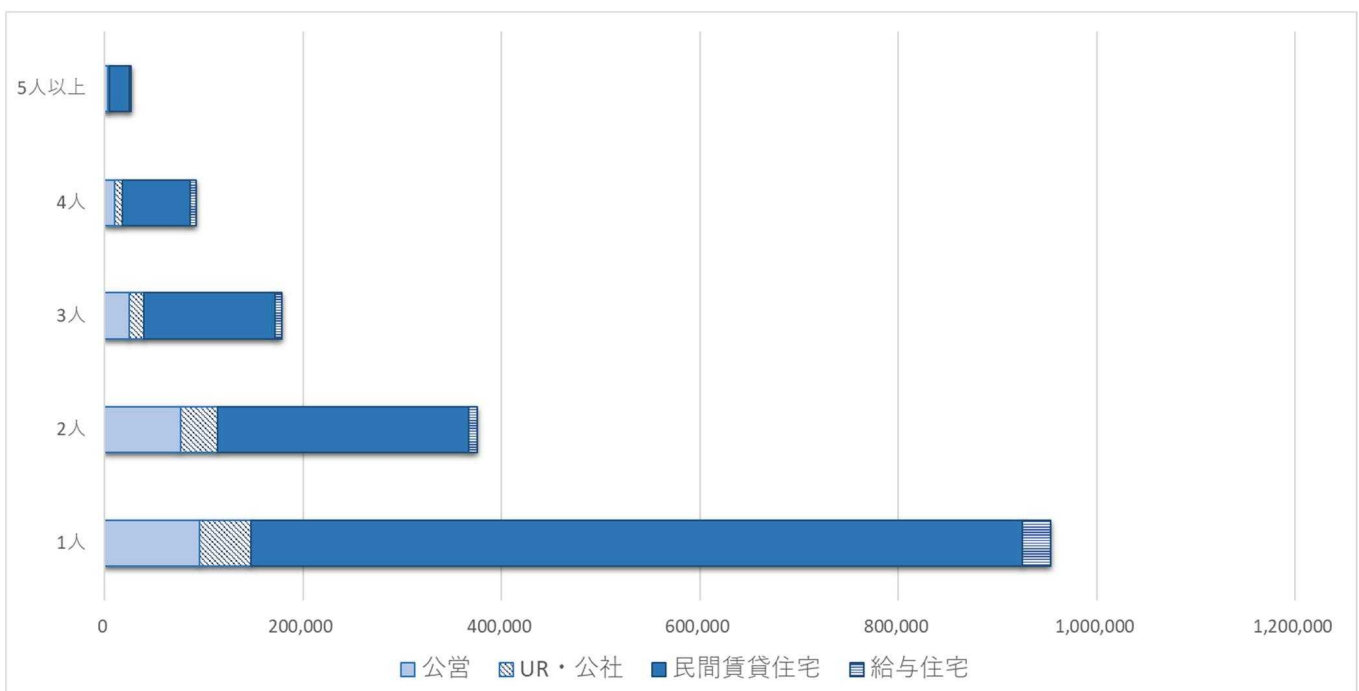
■ 収入分位別入居世帯割合の推移（府営住宅）



資料：大阪府作成 5

居住者の視点（世帯人員）

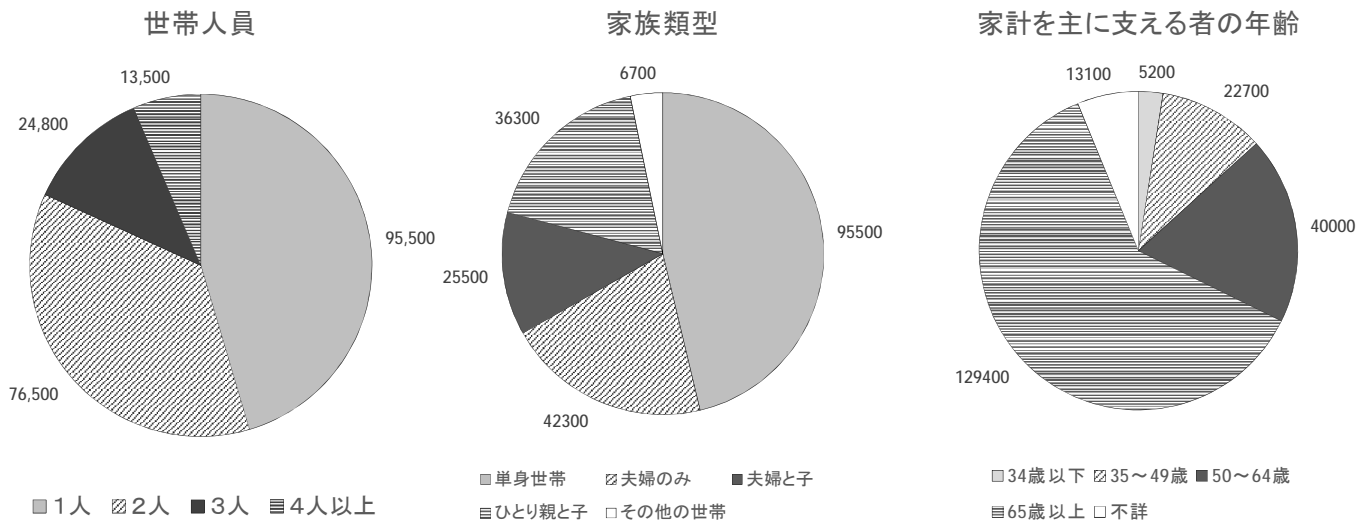
- 世帯人員別に見ると、1人世帯の約82%、2人以上世帯の約70%が民間賃貸住宅に居住している。
- 公営住宅、UR・公社賃貸住宅に居住する世帯の約80%が1人世帯又は2人世帯となっている。



資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成 6

居住者の視点（公営住宅に居住する世帯の状況）

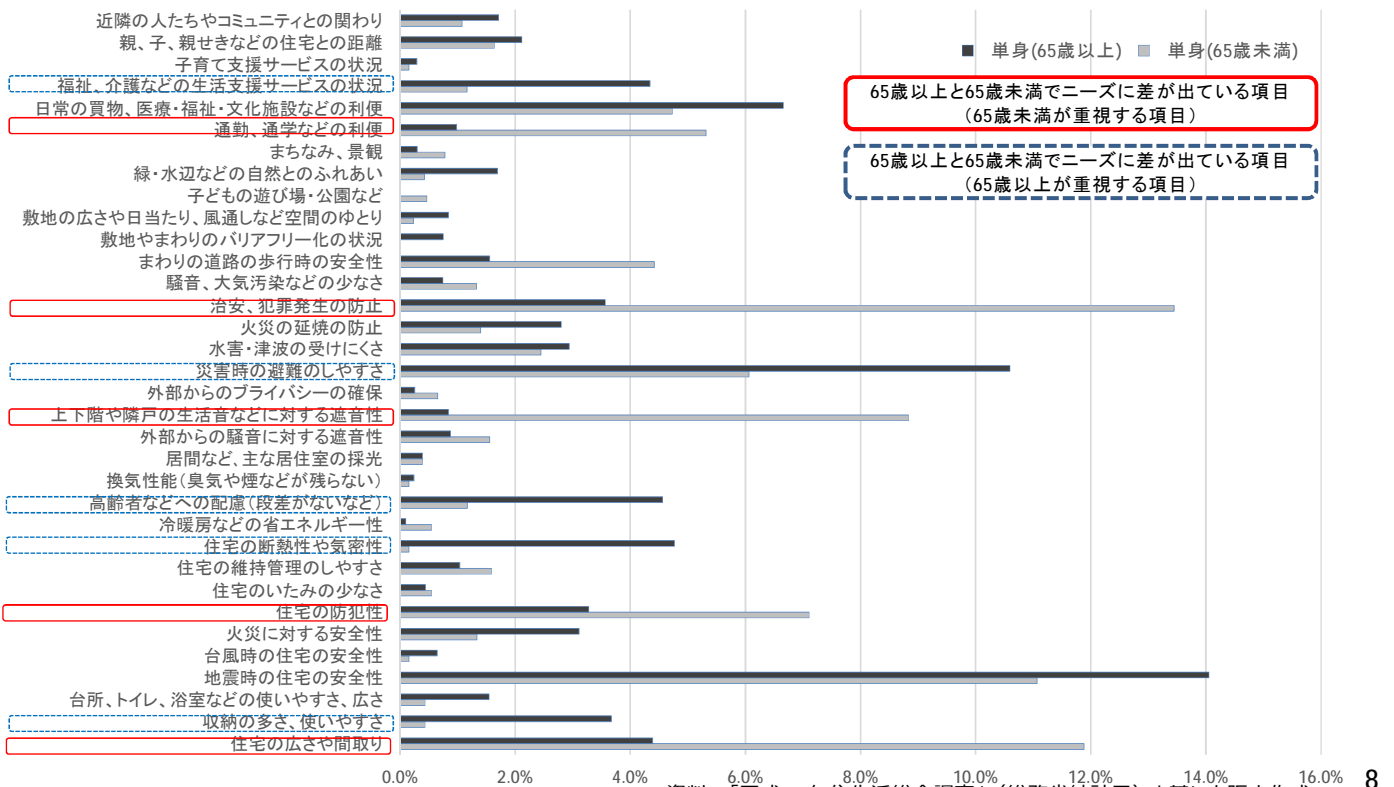
- 公営住宅に居住している世帯では、単身世帯が約半数を占め、2人世帯と併せると全体の約8割を占めている。
- また、家計を主に支える者の年齢を見ると、高齢者世帯が全体の約60%を占めている一方、34歳以下の若年世帯は全体の約2%にすぎない。



資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成 7

居住者の視点（単身世帯のニーズ）

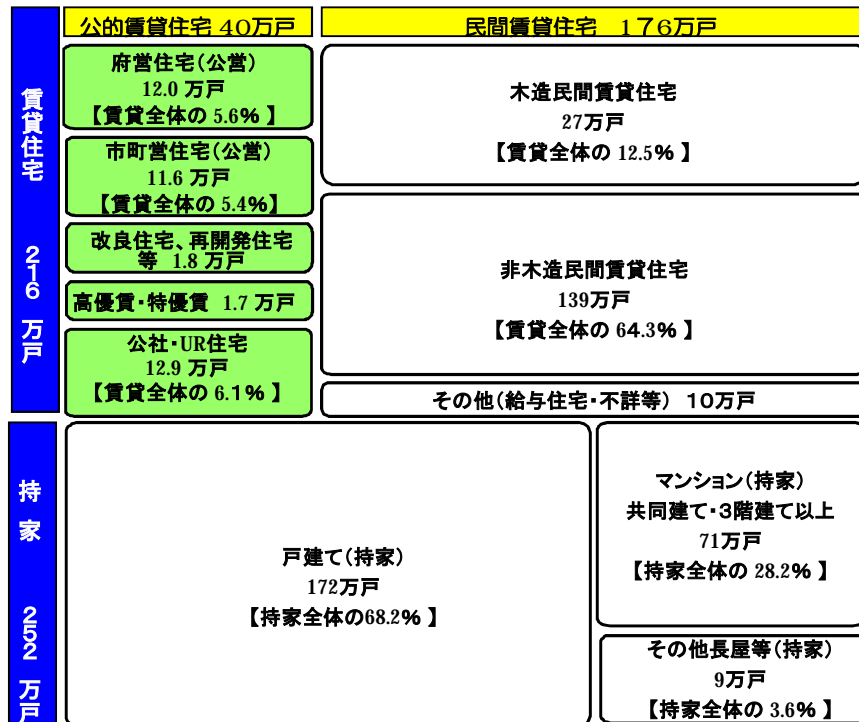
- **65歳未満の単身世帯は、65歳以上の単身世帯と比較し、「通勤等の利便性」や「防犯・治安面」、「遮音性」、「広さや間取り」等を重視する傾向があります。**
- 一方、**65歳以上の単身世帯は、「生活支援サービスの状況」や「断熱性・バリアフリー・避難のしやすさ」、「収納の多さ」等を重視する傾向があります。**



資料：「平成25年住生活総合調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成 8

ストックの視点（住宅ストックの状況）

- 住宅ストックの**46.2%**（**216万戸**）が賃貸住宅と推計され、うち公的賃貸住宅は約**40万戸**で、賃貸住宅ストックの約2割を占めている。
- 住宅全体の約9割を、民間住宅（民間賃貸住宅及び持家）が占めている。



※公的賃貸住宅戸数はH31.3.31時点

※公的賃貸住宅以外の住宅数については、H30住宅・土地統計調査より推計

※特定公共賃貸住宅は特優賃として計上

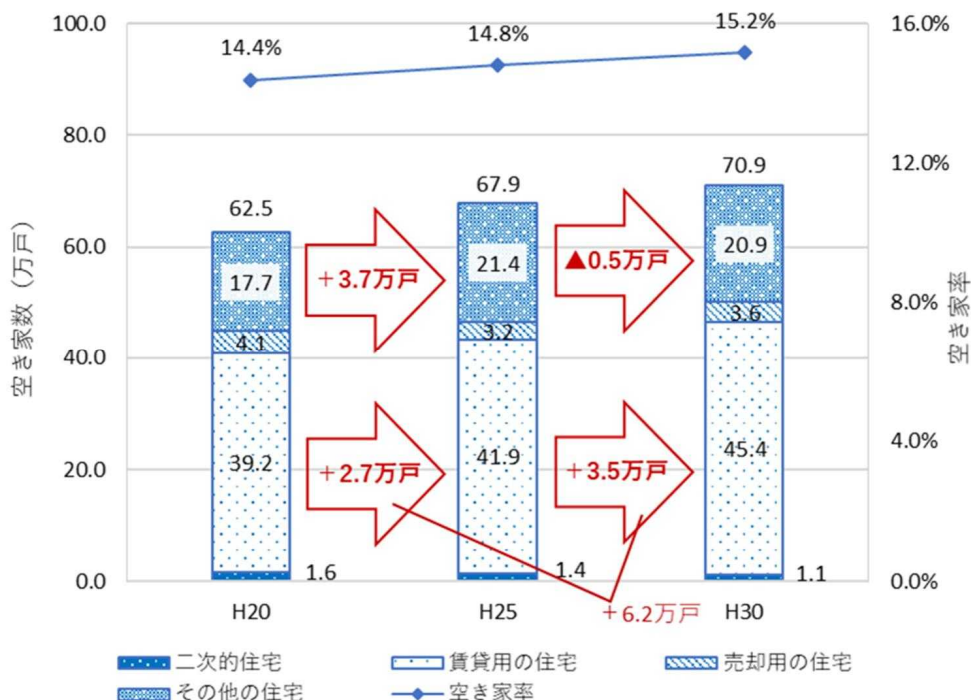
※高優賃には、公社・UR分を含む

資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）、大阪府資料を基に大阪府作成

9

ストックの視点（空き家数の推移）

- 空き家数**70.9万戸**のうち、「賃貸用の住宅」は、**45.4万戸**、売却用・賃貸用等でない「その他の住宅」の数は、**20.9万戸**となっている。
- 「賃貸用の住宅」の空き家は、**H20からH30の10年間で6.2万戸増加**している。

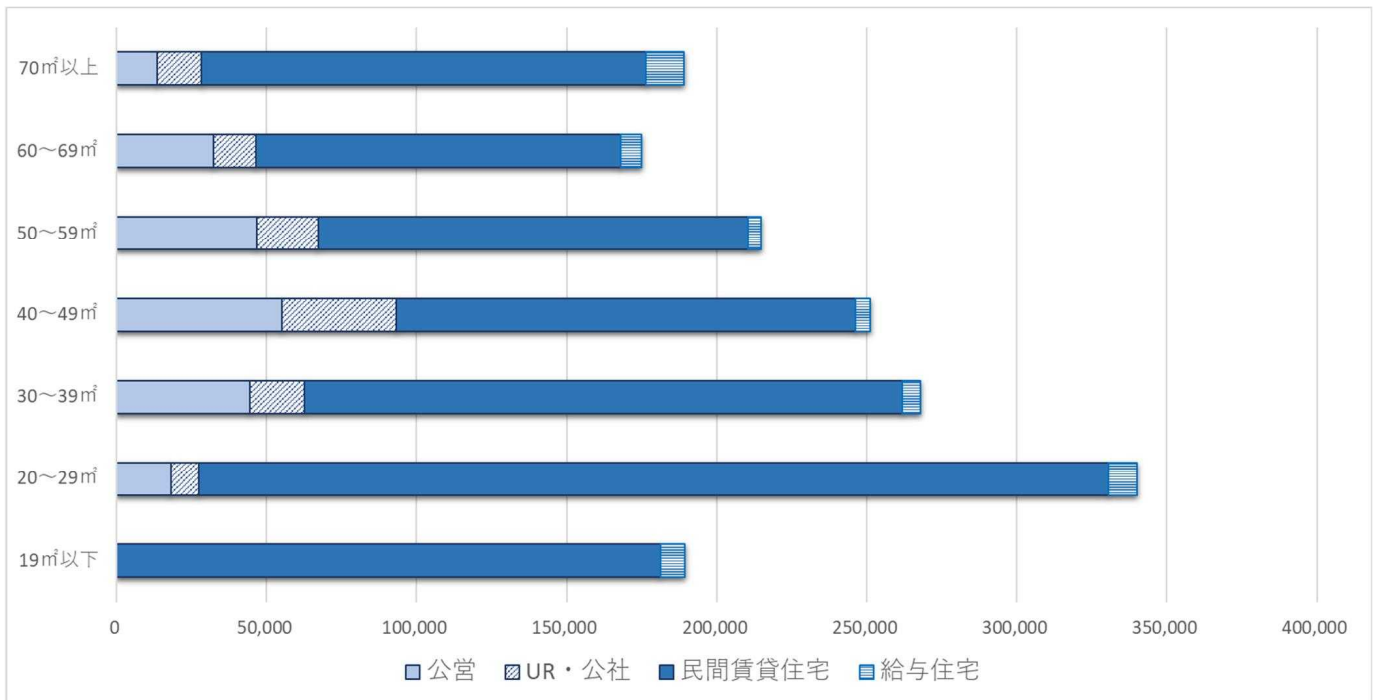


資料：各年「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

10

ストックの視点（賃貸住宅の面積）

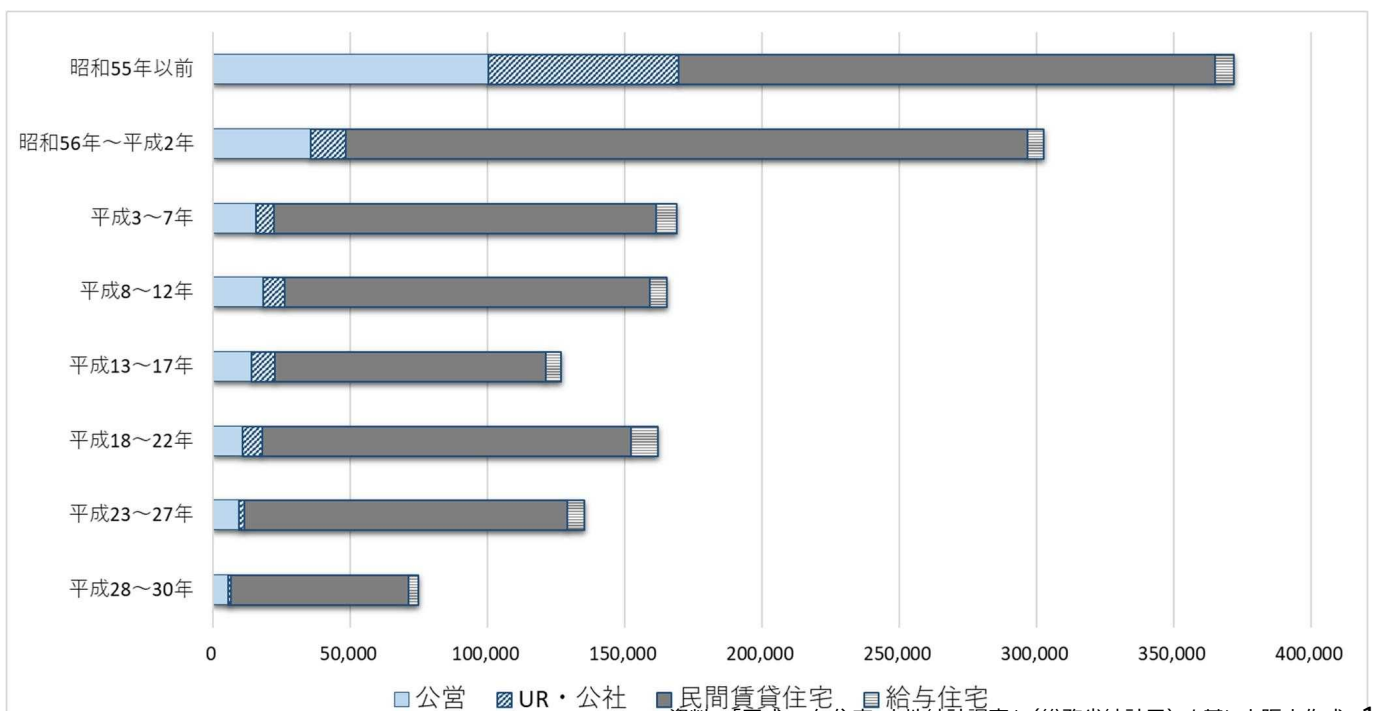
- 公営住宅、UR・公社賃貸住宅は40㎡～50㎡代を中心に供給されているが、29㎡以下では民間賃貸住宅が約91%を占めている。



資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成 11

ストックの視点（建築年）

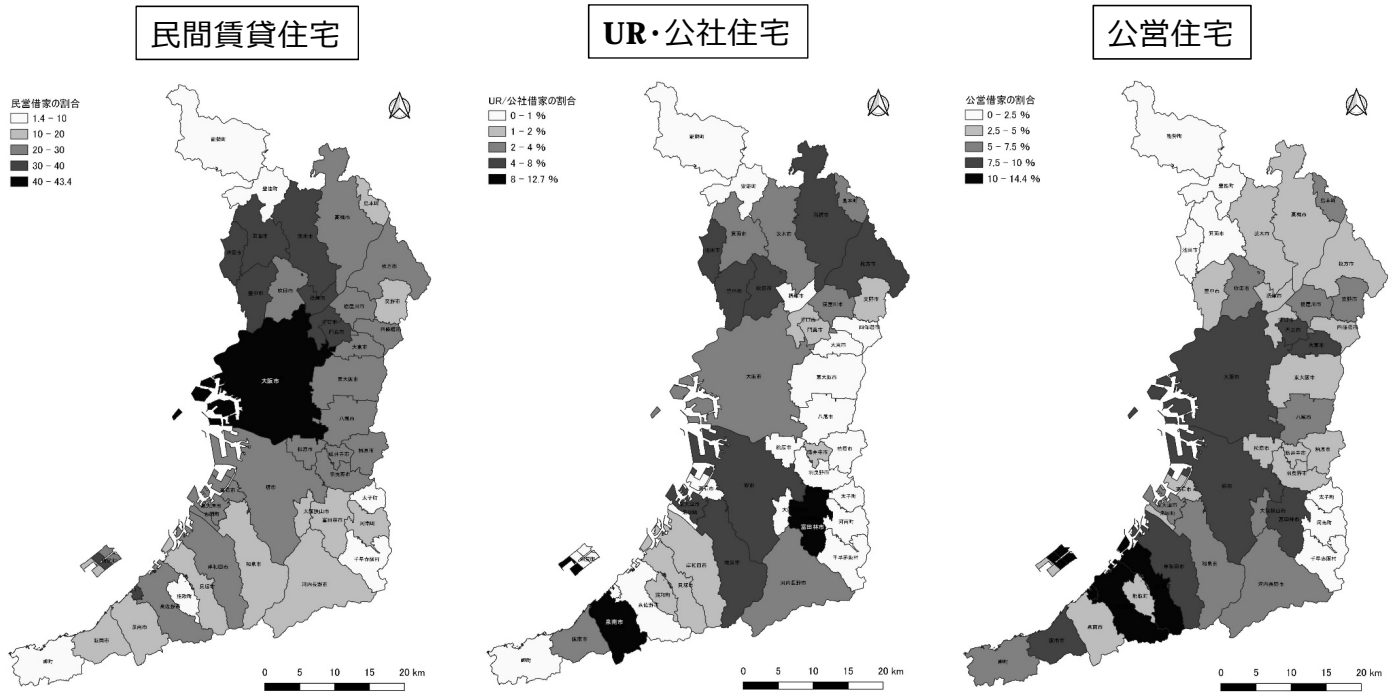
- 公営住宅、UR・公社賃貸住宅は昭和55年以前のもものが多く、今後20年程度で多くのストックが耐用年限（70年）を迎える。
- 民間賃貸住宅は従来から8割程度を占めてきたが、平成23年以降では87%を占めており、その割合が高まっている。



資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成 12

ストックの視点（世帯数に対する住宅の割合）

- 大阪市内や北摂エリアにおいて、民間賃貸住宅の比率が高い。
- 泉南市や富田林市でUR・公社賃貸住宅の比率が高い。
- 貝塚市や泉佐野市で公営住宅の比率が高い。

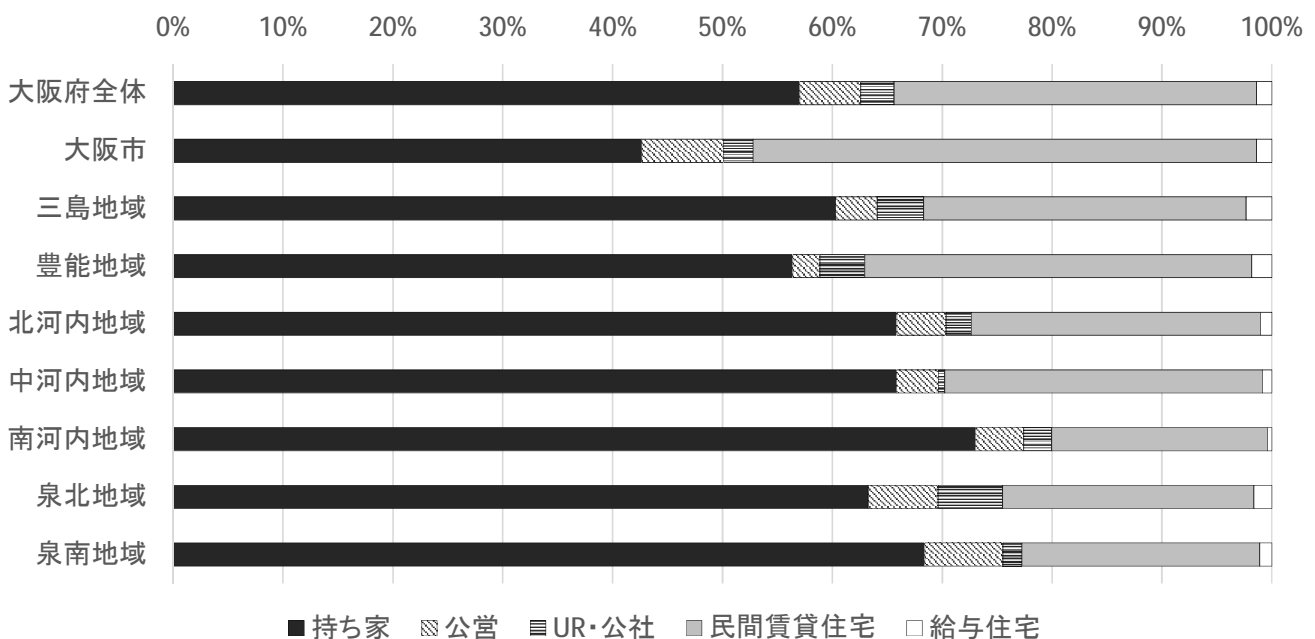


- ・比率は、住宅数/世帯数
- ・公営住宅数、UR・公社住宅数は大阪府調べ
- ・民間賃貸住宅数、世帯数は「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

13

ストックの視点（地域）（住宅の所有の関係）

- 大阪市内における借家の割合が約54%、南河内地域では約26%となっており、約2倍の開きがあるなど、住宅ストックの状況は地域によって大きく異なることが見て取れる。



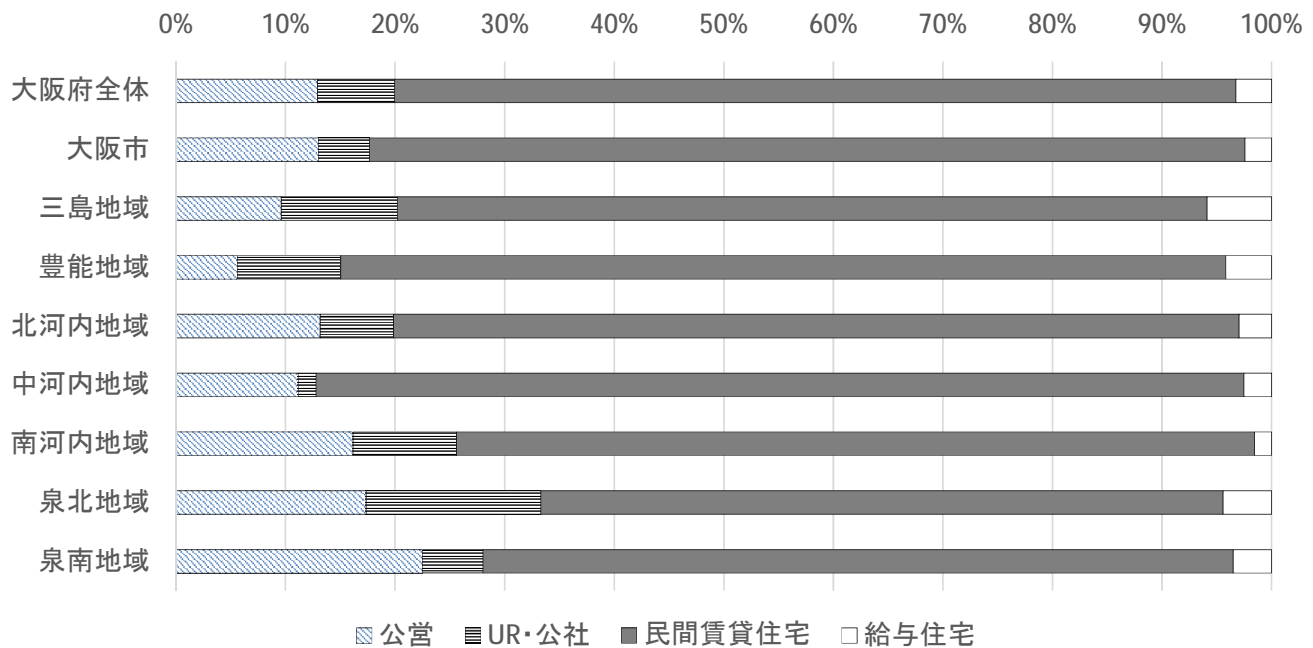
資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）より府作成

三島地域：吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町
 豊能地域：豊中市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町
 北河内地域：守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市
 中河内地域：八尾市、柏原市、東大阪市
 南河内地域：富田林市、河内長野市、松原市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村
 泉北地域：堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町
 泉南地域：岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町

14

ストックの視点（地域）（住宅の所有の関係） ※借家のみ

- 南河内地域、泉北地域、泉南地域において、借家に占める民間賃貸住宅の割合が低く、公営住宅の割合がやや高くなっている。
- 上記地域を除くと、民間賃貸住宅の割合は約80%前後となっており、概ね同程度の割合。



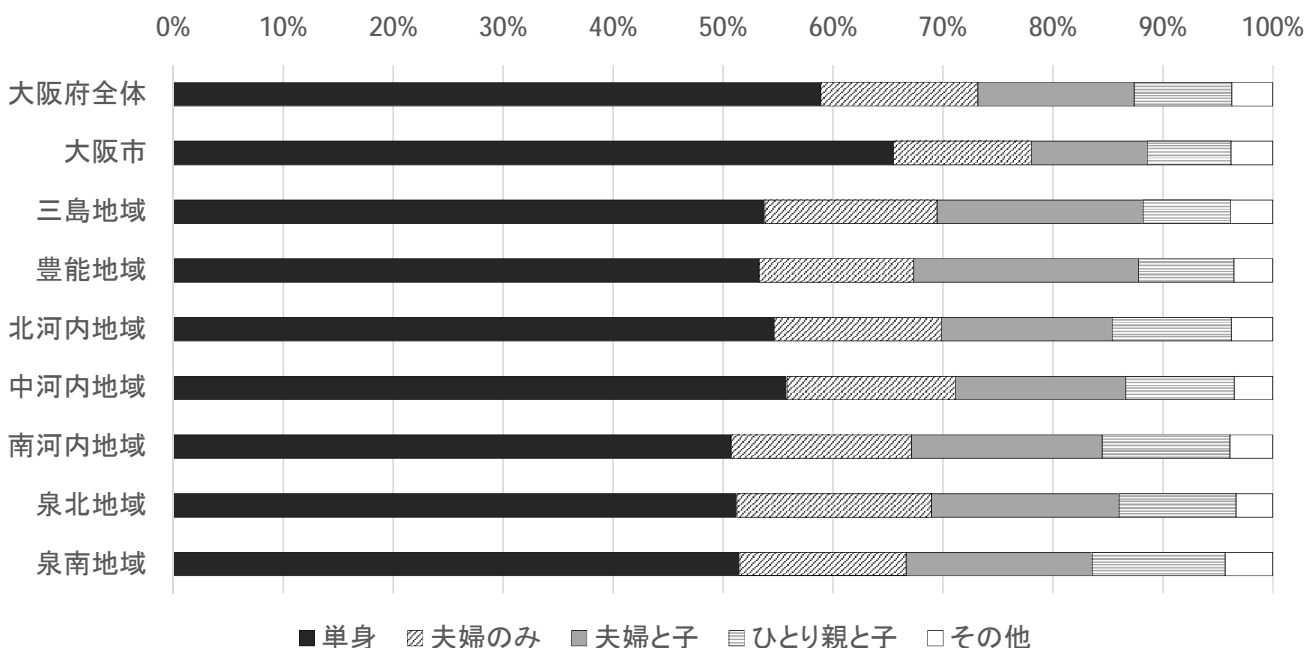
資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）より府作成

三島地域：吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町
 豊能地域：豊中市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町
 北河内地域：守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市
 中河内地域：八尾市、柏原市、東大阪
 南河内地域：富田林市、河内長野市、松原市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村
 泉北地域：堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町
 泉南地域：岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町

15

ストックの視点（地域）（借家に居住する世帯の家族類型）

- 大阪市において単身世帯の割合が高く、続いて、大阪北部～中部に位置する三島地域、豊能地域、北河内地域、中河内地域における単身世帯の割合が高い。



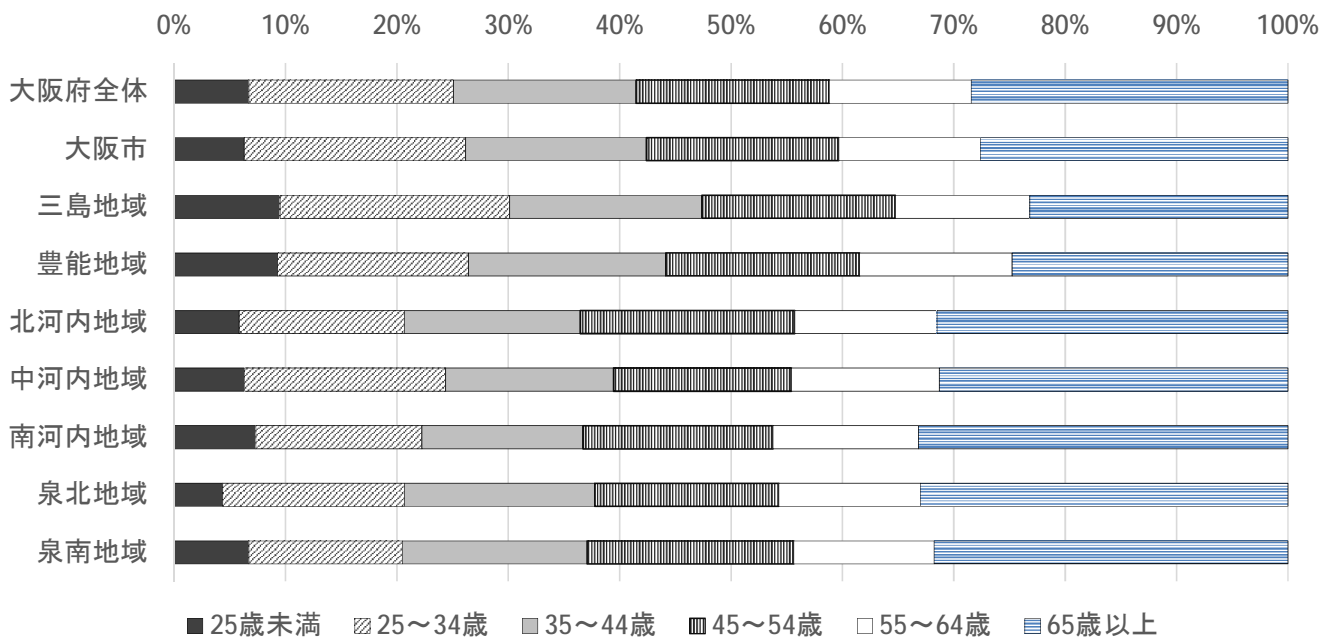
資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）より府作成

三島地域：吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町
 豊能地域：豊中市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町
 北河内地域：守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市
 中河内地域：八尾市、柏原市、東大阪
 南河内地域：富田林市、河内長野市、松原市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村
 泉北地域：堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町
 泉南地域：岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町

16

ストックの視点（地域）（借家に居住する世帯の家計を支える人の年齢）

- 34歳以下の若い世帯が借家に居住している割合は、三島地域、豊能地域、大阪市、中河内地域の順に高い。
- 泉北地域、泉南地域、南河内地域など大阪の南部エリアにおいて、借家に居住する高齢者の割合が高くなっている。



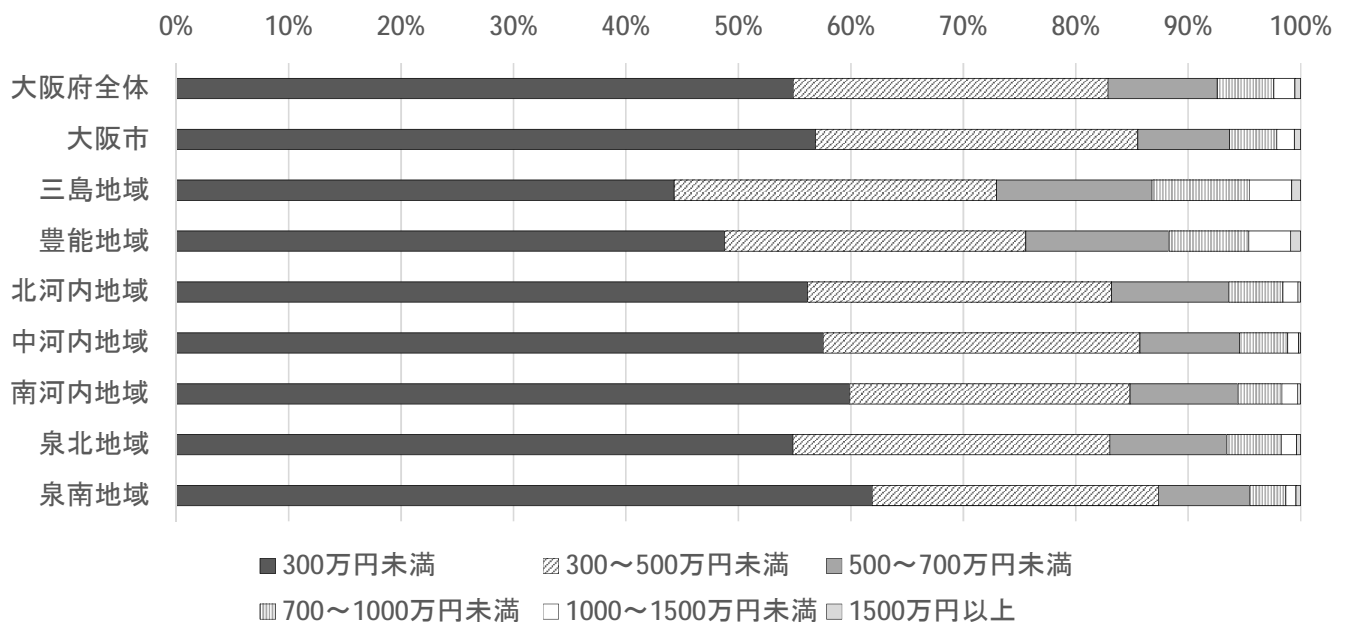
資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）より府作成

三島地域：吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町
 豊能地域：豊中市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町
 北河内地域：守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市
 中河内地域：八尾市、柏原市、東大阪
 南河内地域：富田林市、河内長野市、松原市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村
 泉北地域：堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町
 泉南地域：岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町

17

ストックの視点（地域）（借家に居住する世帯の世帯年収）

- 三島地域、豊能地域における年収300万円未満の世帯の割合が他の地域と比較して少ない。
- その他の地域については、概ね同じ傾向がみられる。



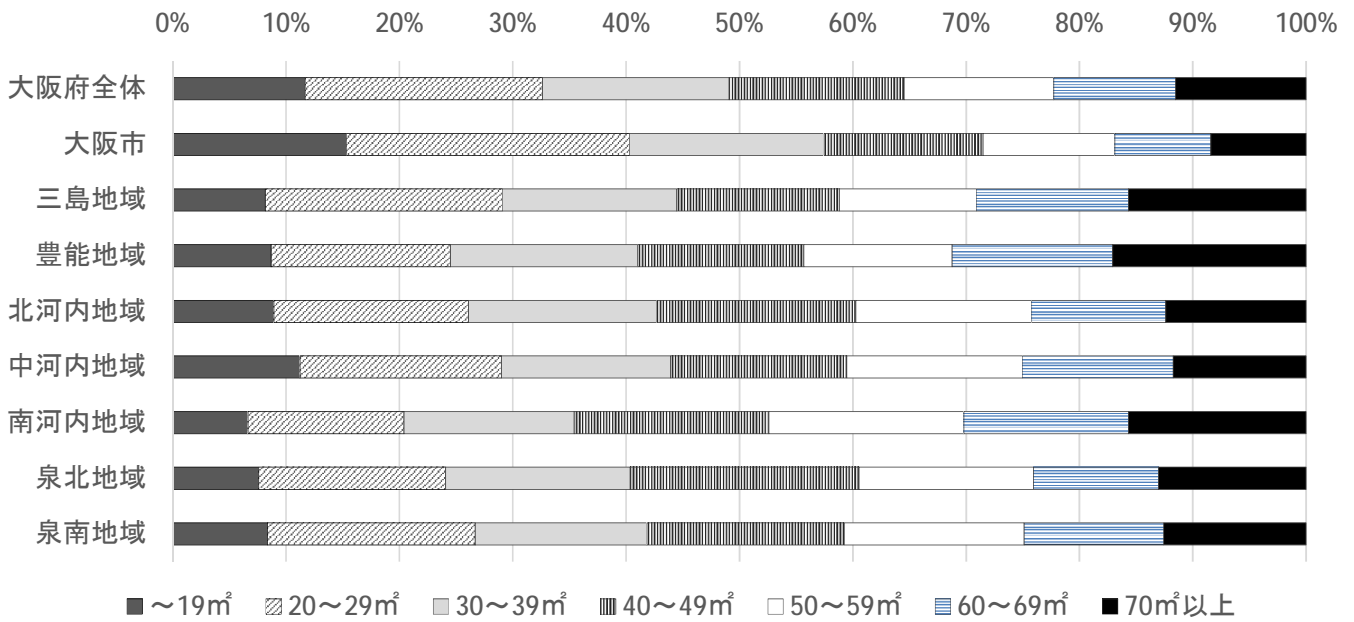
資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）より府作成

三島地域：吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町
 豊能地域：豊中市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町
 北河内地域：守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市
 中河内地域：八尾市、柏原市、東大阪
 南河内地域：富田林市、河内長野市、松原市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村
 泉北地域：堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町
 泉南地域：岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町

18

ストックの視点（地域）（借家の面積）

○ 大阪市では、借家の**40%**が**29㎡**以下の住宅となっており、大阪市を除く地域では、面積のばらつきに大きな差は見られない。



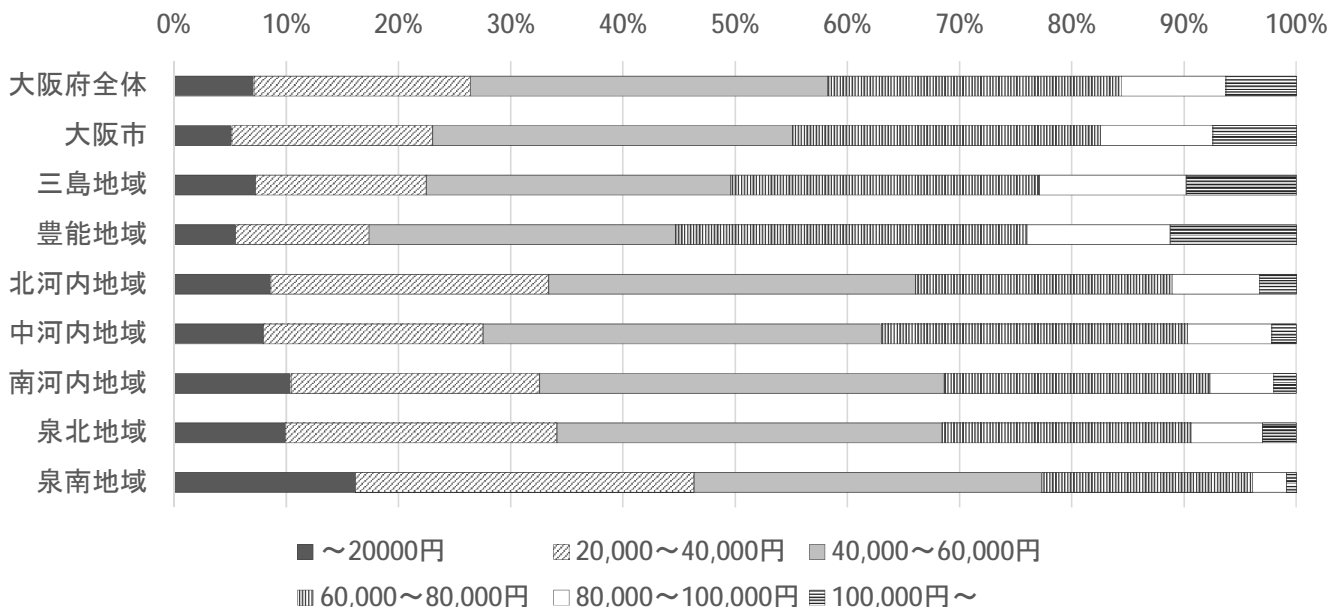
資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）より府作成

三島地域：吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町
 豊能地域：豊中市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町
 北河内地域：守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市
 中河内地域：八尾市、柏原市、東大阪市
 南河内地域：富田林市、河内長野市、松原市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村
 泉北地域：堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町
 泉南地域：岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町

19

ストックの視点（地域）（家賃）

○ 豊能地域では、**40000円未満**の住宅の割合が約**17%**である一方、泉南地域では**47%**であるなど、地域によって大きく傾向が異なっている。



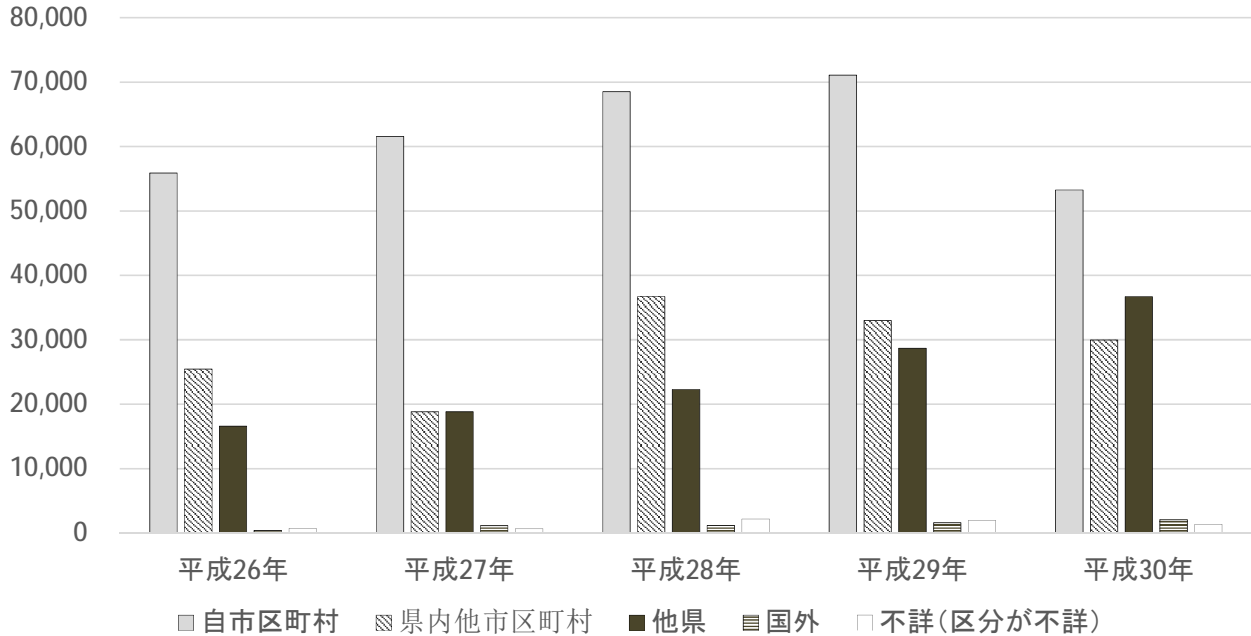
資料：H30住宅・土地統計調査（総務省）より府作成

三島地域：吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町
 豊能地域：豊中市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町
 北河内地域：守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市
 中河内地域：八尾市、柏原市、東大阪市
 南河内地域：富田林市、河内長野市、松原市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村
 泉北地域：堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町
 泉南地域：岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町

20

ストックの視点（居住地の移動）

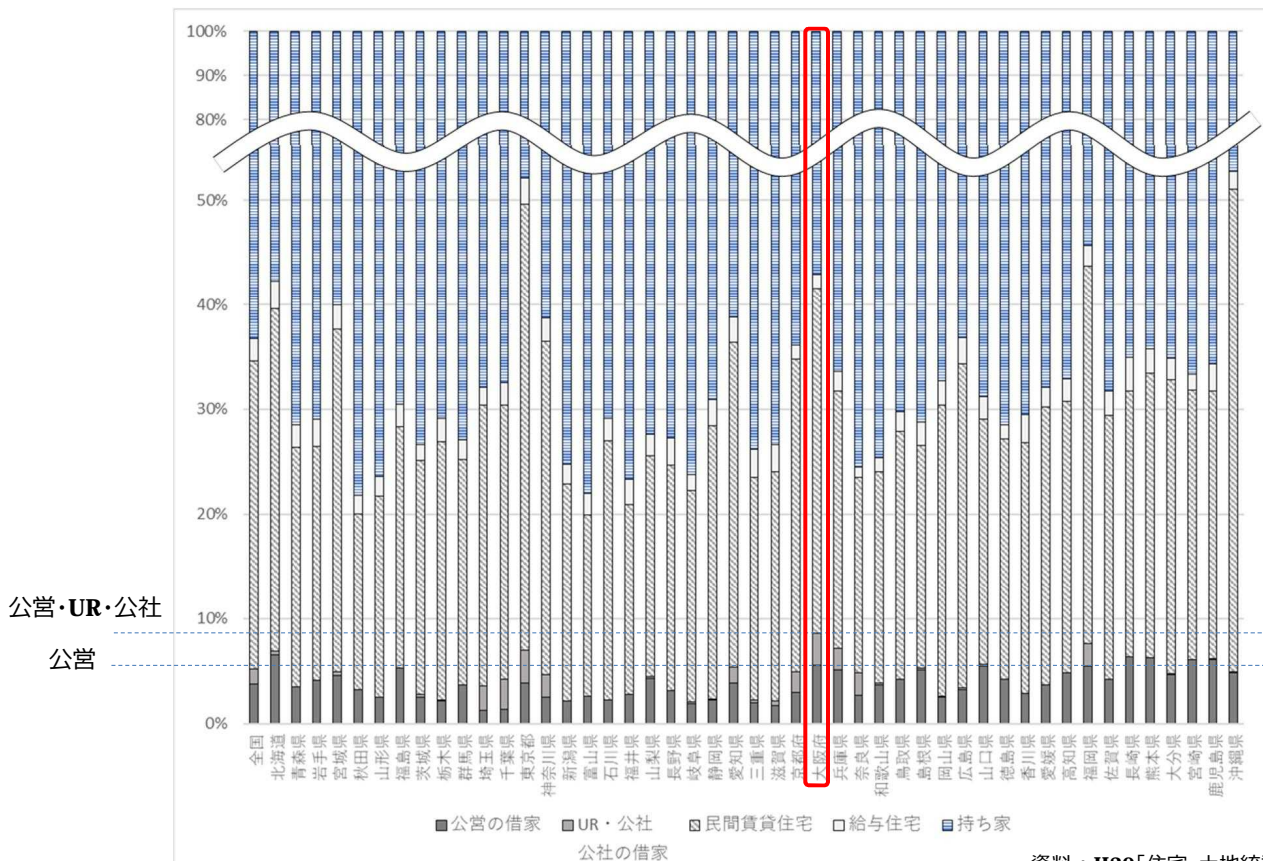
○ 居住地の移動をみると、同一市町村からの移動が最も多い。



資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成 21

ストックの視点（公的賃貸住宅の全国比率）

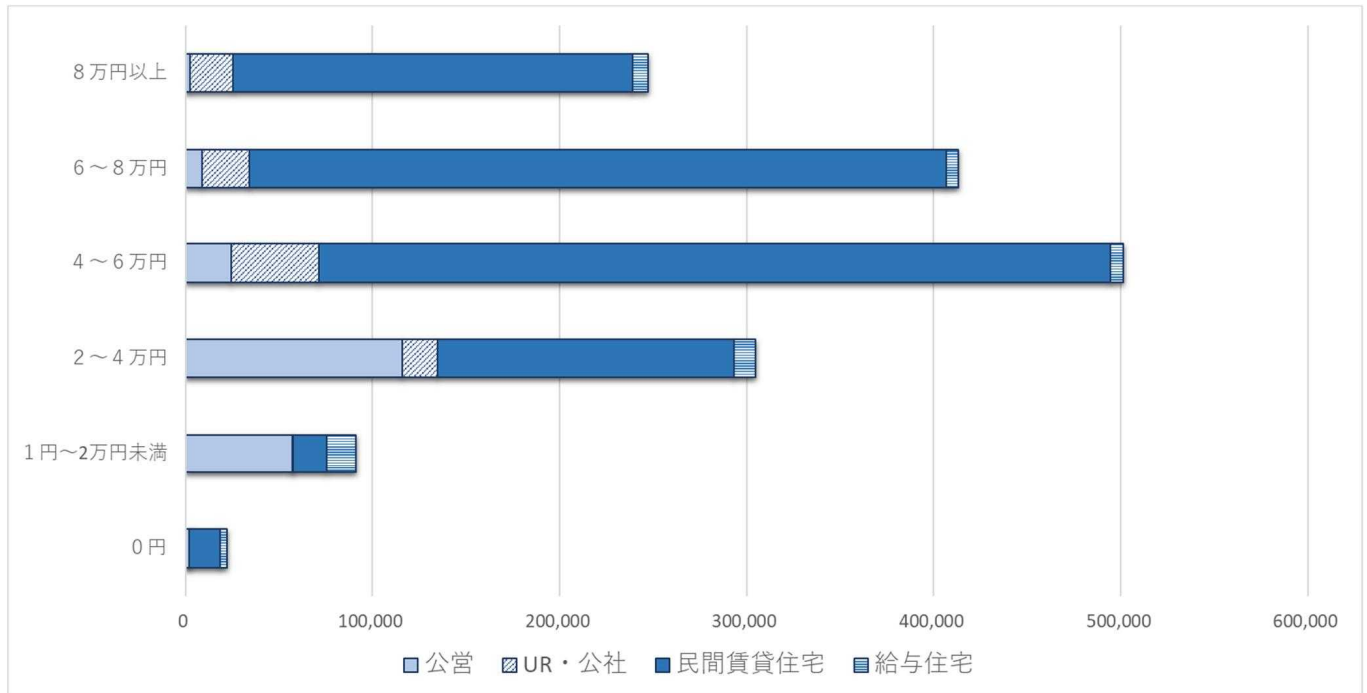
○ 大阪は、住宅総数に占める公的賃貸住宅（公営住宅・UR・公社住宅）の割合が、**8.2%**と全国で最も高い（全国**5.0%**、東京都**6.6%**、愛知県**5.2%**、福岡県**7.4%**）



資料：H30「住宅・土地統計調査」 22

ストックの視点（家賃）

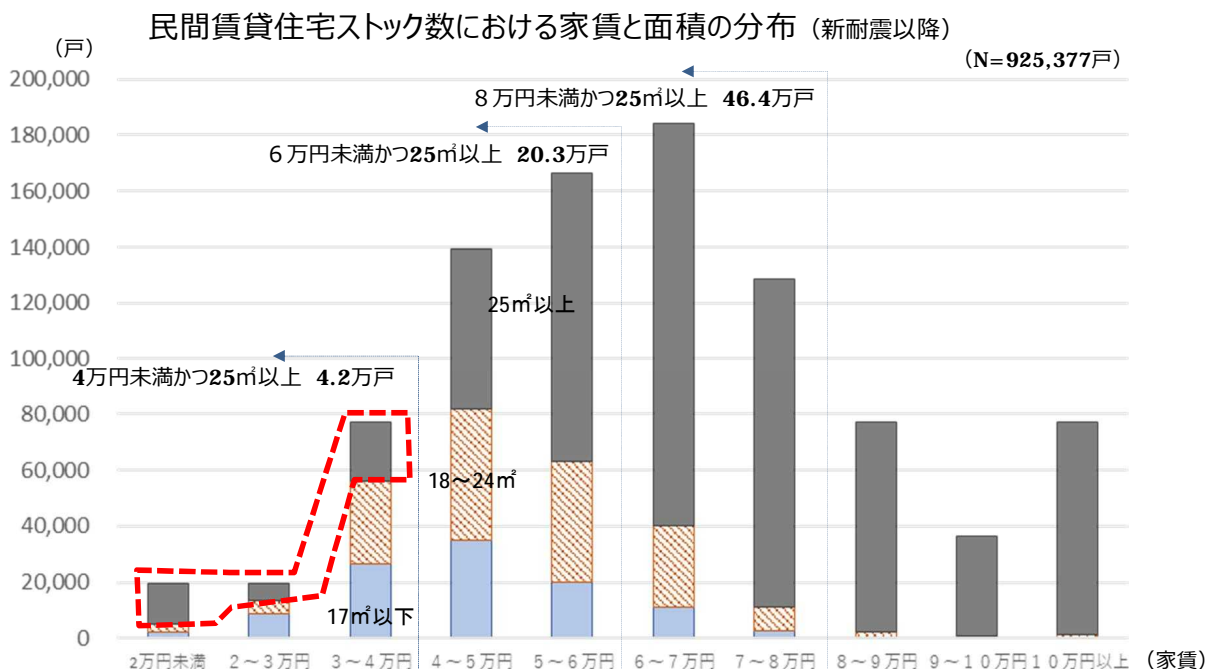
- 公営住宅は2～4万円が最も多く、UR・公社賃貸住宅は4～6万円の比率が高い。
- 民間賃貸住宅の家賃は幅広く分布しているが、公営住宅並みの家賃の住宅も存在する。



資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成 23

ストックの視点（既存住宅（居住）の家賃・面積・耐震性）

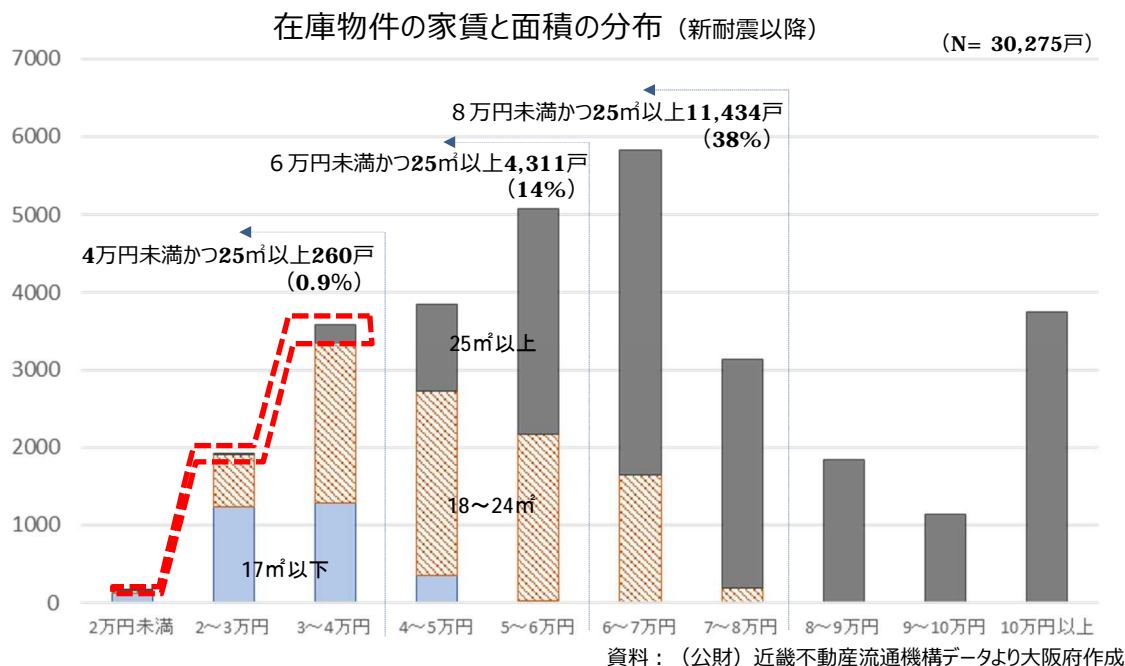
- 居住世帯のある住宅で、新耐震基準（S56）以降に建てられた民間賃貸住宅ストックのうち、低廉で最低限の広さを有するものとして、仮に家賃4万円未満かつ面積25㎡以上のストック数を算出すると約4.2万戸となる。
- 同様に、家賃6万円未満かつ25㎡以上で約20.3万戸、家賃8万円未満かつ25㎡以上では46.4万戸のストックが存在。



資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成

ストックの視点（既存住宅（空家））の家賃・面積・耐震性

- 不動産仲介を経た物件※で、新耐震（S56）以降に建てられた民間賃貸住宅ストック（30,275戸）のうち、家賃4万円未満で25㎡以上のストックは260戸（0.9%）。
- 4万円未満の住宅では、18～24㎡のストックの占める割合が高い。
※近畿レイズへの登録物件



➡ ※賃貸用の空き家（45.4万戸）より市場における戸数の類推
45.4万戸×0.9% = 0.4万戸（4万円未満かつ25㎡以上）

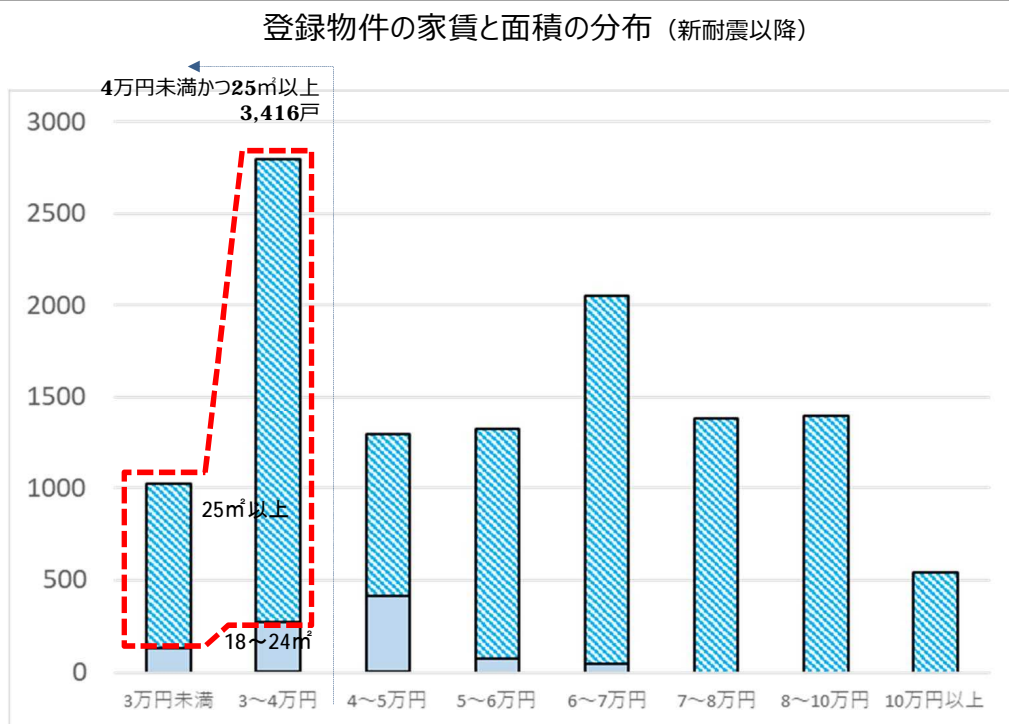
25

ストックの視点（セーフティネット住宅）

- セーフティネット住宅の登録

登録目標 **20,000戸（R7）**
（大阪府賃貸住宅供給促進計画（H29作成））

➡ **11,813戸**（R2.5.21時点）

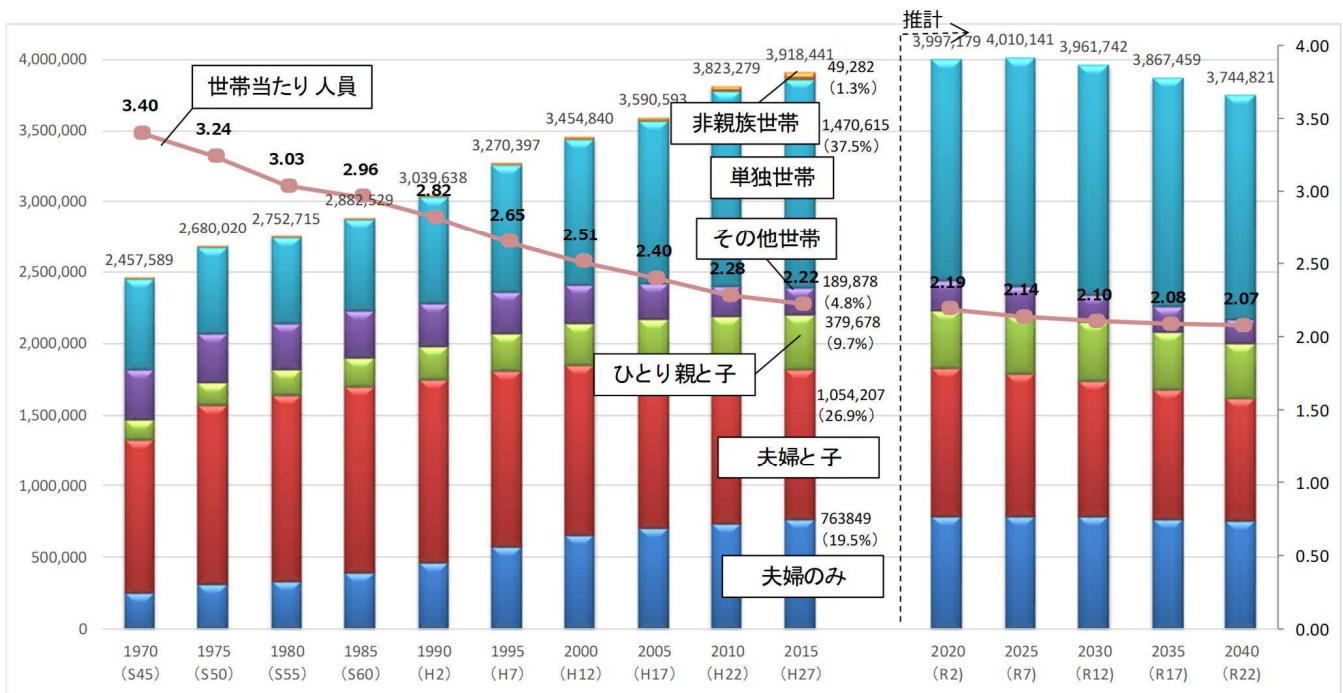


資料：大阪府及び中核市データ

26

時間軸の視点（将来世帯数の推計（大阪府））

- 一般世帯総数は、**2025年（令和7年）**をピークに、**2030年（令和12年）**以降は減少に転じる。
- 家族類型別に見ると、「夫婦のみ」「ひとり親と子」「単独世帯」が増加している。
- 世帯当たり人員は、一貫して減少傾向である。



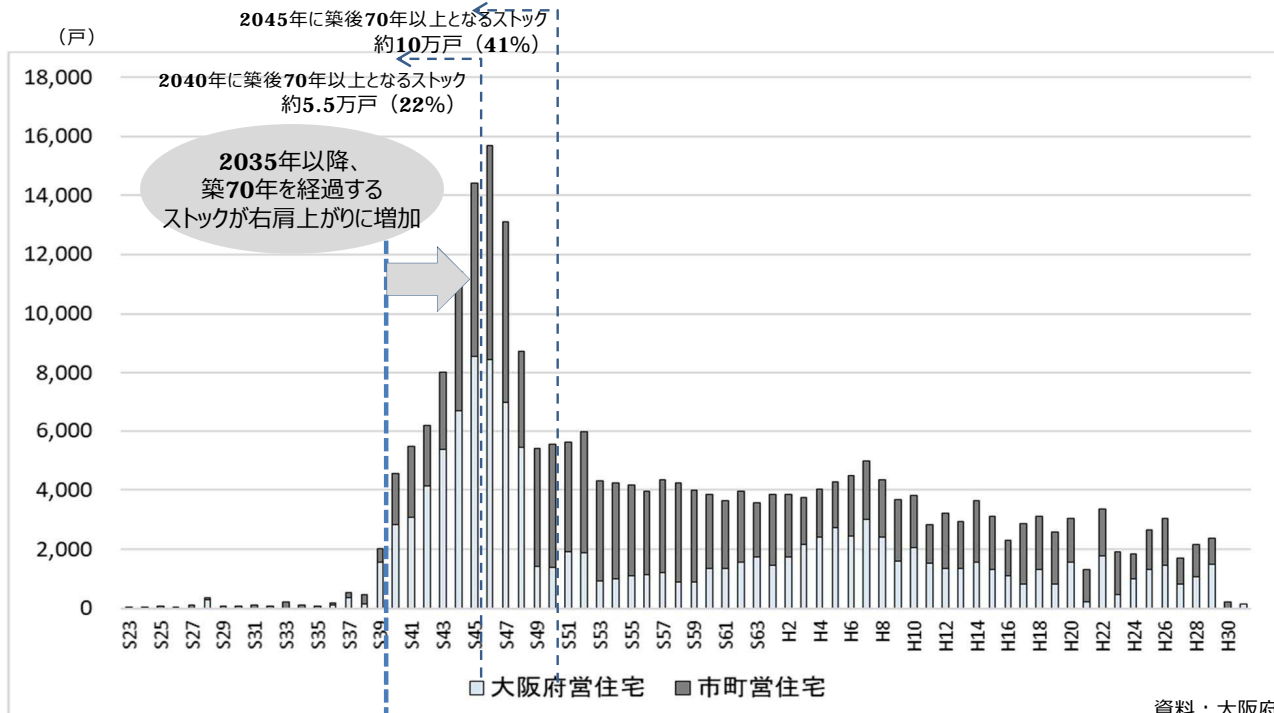
資料：・2015年までは「国勢調査」（総務省）より府作成
・2020年以降は府推計

27

時間軸の視点（府営住宅・市町営住宅ストックの状況）

- **2035年以降の約10年の間に法定耐用年限（70年）**を迎えるストックが約**10万戸**（全体の約4割）あり、これらすべてを耐用年限までに更新することは困難な状況。
- 個々の団地の立地条件や建物の状況、周辺の市街地の状況、地域的な需要などを考慮し、ストックの再編や長寿命化対策など、団地の方針を決定する必要がある。

◆建設年度別 府営住宅・市町営住宅管理戸数 ※公営住宅・改良住宅のみ

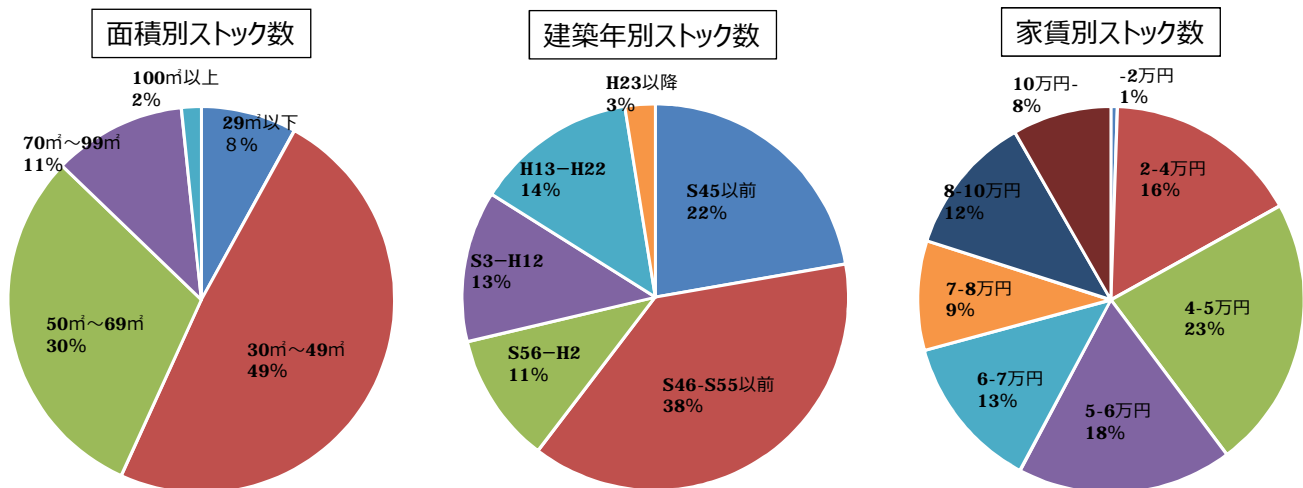


資料：大阪府調べ 28

時間軸の視点（UR・公社賃貸住宅ストックの状況）

- 30～49㎡のストックが約半数を占めており、50～69㎡のストックと併せ、全体の約79%を占めている。
- 昭和55年以前のストックが全体の6割程度を占めている。公営住宅と同時期に大量に建設されたストックが多く存在する。
- 家賃は幅があるものの、4万円未満が17%、4万円～5万円未満が23%と、低廉なストックが存在する。

UR・公社賃貸住宅のストックの状況



資料：「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を基に大阪府作成 29

時間軸の視点（新型コロナウイルスへの対応（住宅関連））

離職などにより住居を失った方、または失う恐れの高い方への支援

府営住宅の提供

新型コロナウイルス感染症拡大の影響による解雇や雇い止めなどにより、住宅の退去を余儀なくされる方を対象に、当座の住居を確保できるよう、府営住宅を一時的に提供

- ・提供戸数 100戸程度（300戸まで順次拡大予定）
- ・入居期間 6か月以内（最長で1年まで延長可）
- ・使用料 4,000円/月、保証金・共益費免除
- ・募集開始 令和2年4月20日（月）

相談等受付状況（～7/22）

○相談 294件
○申請 28件

府営住宅・府公社賃貸住宅等の家賃の取扱いについて

府営住宅入居者の負担軽減措置

府営住宅の入居者で新型コロナウイルス感染症の影響により収入が著しく減少した方の家賃の減免等

■家賃の減免

解雇・倒産・休業・退職等により、収入が著しく減少し、府の定める基準以下となった世帯について、基本家賃の2分の1を下限として、家賃を減額

■収入の更正

解雇・倒産・休業・退職等により、収入が著しく減少した世帯について、認定月収を再計算し、その結果、収入分位が下がる場合に、家賃を減額

家賃の減免にかかる相談等受付状況（～7/22）

○相談 1,461件
○申請 261件

収入の更正にかかる相談等受付状況（～7/22）

○相談 1081件
○申請 364件

府公社賃貸住宅等入居者の負担軽減措置

令和2年3月分以降の賃料等（最大3か月相当分）の支払いを令和2年12月末日まで猶予