

---

大阪府住宅まちづくり審議会 課題検討部会

中間報告（案）

---

大阪府住宅まちづくり審議会  
課題検討部会

平成 31 年 月

大阪府住宅まちづくり審議会 課題検討部会  
委員名簿

<敬称略・五十音順／◎：部会長>

石黒 暢	大阪大学大学院言語文化研究科 准教授
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	武庫川女子大学生生活環境学部建築学科 准教授
大竹 文雄	大阪大学大学院経済学研究科 教授
清水 陽子	関西学院大学総合政策学部 准教授
◎高田 光雄	京都大学 名誉教授・京都美術工芸大学 教授
中嶋 節子	京都大学大学院人間・環境学研究科 教授
弘本 由香里	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	大阪医科大学医学部 教授
牧 紀男	京都大学防災研究所社会防災研究部門 教授
三浦 研	京都大学大学院工学研究科 教授

(目次)

はじめに	-----3
I. 単独世帯の増加、世帯の多様化と住まい・まちづくり	-----4
1. 現状	.....4
(1) 世帯概念の変化	
(2) 住まい・まちづくりの動向	
2. 調査	.....6
(1) インターネットアンケート調査	
① 調査概要	
② 調査結果（概要）	
3. 課題検討の方向性	.....7
II. 住まい・まちづくりと健康の関係	-----9
1. 現状	.....9
(1) 「健康」の考え方	
(2) 府民の健康指標について	
(3) 府民の運動習慣、歩数の状況	
2. 調査	.....10
(1) 地図情報を用いた分析調査	
① 調査の内容	
② 分析フロー	
③ 分析結果（吹田市）	
3. 課題検討の方向性	.....12
(参考データ編)	
1. 単独世帯の増加、世帯の多様化と住まい・まちづくり	.....参 3
2. 住まい・まちづくりと健康の関係	.....参 24

## はじめに

大阪府は、住生活基本法に基づく大阪府住生活基本計画として「住まうビジョン・大阪」を2016年に策定し、今後の住宅まちづくり政策が目指すべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性を示しています。この「住まうビジョン・大阪」は、概ね5年を基本として必要に応じて計画の見直しを行うとされており、2021年度の次期改定に向け、2019年度に住宅まちづくり審議会（以下、「審議会」）への諮問が予定されています。

特に、近年の世帯の状況は、長らく最も多くを占めていた「夫婦と子ども」世帯から「単独世帯」が最も多くを占めることとなり、今後の住まい・まちづくりの検討にあたっては、この世帯概念の変容への対応が必要な状況となってきています。

また、近年、健康への意識の高まりを受け、住まい・まちづくりにおいて健康を実現する取り組みも重要となっています。

こうした背景を踏まえ、特定のテーマについて基礎的な分析や課題抽出を進めるため、審議会に「課題検討部会」を設置しました。

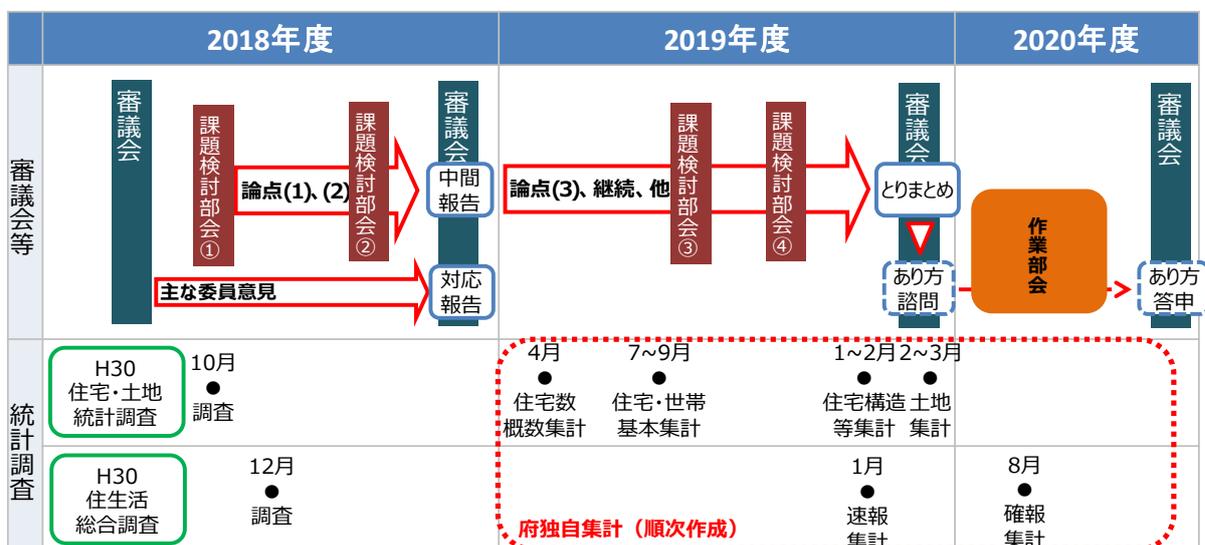
課題検討部会では、以下の3つの論点について、必要な調査を実施し、その結果を踏まえて検討を進めることとしました。

### 【論点】

- (1) 単独世帯の増加や世帯の多様化に応じた住まい・まちづくり
- (2) 住まい・まちづくりと健康との関係
- (3) 住宅ストックの活用について（空き家、マンションストックなど）

そして今般、課題検討部会において、上記論点のうち今年度に検討した(1)、(2)について、その内容を整理し、現時点での中間的なとりまとめを行うものです。

### ○スケジュール



## I. 単独世帯の増加、世帯の多様化と住まい・まちづくり

### 1. 現状

#### (1) 世帯概念の変化

(世帯の推移)

一般世帯数はこれまで一貫して増加してきましたが、2025年から減少が進むものと推計されています。(参 P4)

また、家族類型を見ると、戦後は「夫婦と子ども」世帯が長期に亘り最も多くを占めていましたが、2010年以降は「単独世帯」が最も多くを占め、今後もその状況が続くと推計されています。(参 P5)

(単独世帯の増加)

単独世帯は、2030年に約156万世帯にまで増加し、その後は減少すると予想されています。年齢別では、特に60歳以上は2015年の62万世帯から、20年後の2035年には82万世帯まで増加すると見込まれています。(参 P6)

年取別にみると、25歳未満、60歳以上の単独世帯は、それぞれ6割以上が年収200万円未満の低所得世帯となっています。(参 P7)

(世帯概念の変化)

近年は夫婦世帯においても、共働き世帯の割合が増加し、「家庭は専業主婦が担う」という戦後に確立した世帯概念が変化し、生活環境が変化してきています。

女性の就業率も上昇を続けており、女性の社会参加が進むことで、世帯における生活も変容が進んでいます。(参 P8)

また、高齢者人口の増加により、労働者人口に占める65歳以上の割合も増加を続け、高齢期の働くニーズも増えています。(参 P9)

(在留外国人の増加)

さらには、在留外国人も増加を続け、直近5年で約2.5万人増加し、合計約23万人となっています。今後、さらに増加すると見込まれています。(参 P10)

(世帯モデルの多様化)

女性の社会参画、高齢者人口の増加、在留外国人の増加などの社会変化を背景に、「生活単位の個人化」が進み、世帯モデルが多様化しています。

これに伴い、住まいに必要と考えられる新たなニーズも増えてきています。

#### ■多様化する世帯モデル

世帯類型	単独	夫婦のみ	夫婦と子供	一人親と子供	その他親族	非親族
	・若年 ・中年 ・高齢者 ・生涯独身	・DINKs ・ステップファミリー ・エンティネスト	・子育て ・共働き子育て ・高齢者家族	・ひとり親 ・高齢者と子	・3世代同居	・シェア居住
	外国人世帯					

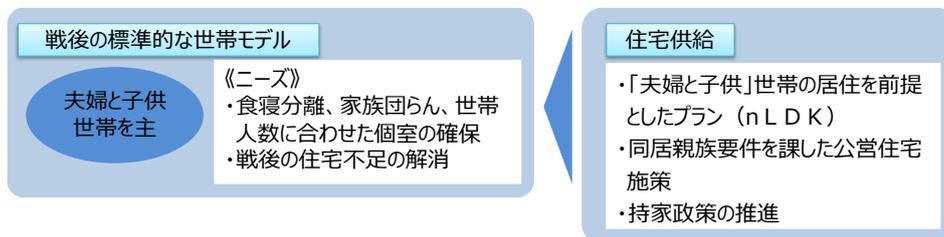
## (2) 住まい・まちづくりの動向

### ①これまでの世帯概念と住宅供給

戦後、「夫婦と子ども」世帯を標準的な世帯モデルとして、食寝分離の概念を取り入れ、家族団らんや、世帯人数に合わせた個室の確保などの概念を加えた、nLDK による住宅供給が進められてきました。

公営住宅や特定優良賃貸住宅では、標準的な世帯モデルを対象として制度設計され、原則、二人以上の世帯を対象として募集がされています。(参 P11)

また、住宅不足に対応するため、住宅金融公庫（現在の住宅金融支援機構）が創設され、個人による持家取得の政策が進められてきました。



### ②住まいに関する近年の動向

現在においても従来型の新築を中心とした住宅供給が中心となっていますが、様々な価値観等に対応した住宅供給も進みつつあります。

#### (シェアリングサービスの拡大)

モノや移動手段など、個人等が保有する遊休資産を他の個人等が利用可能とする「シェアリングエコノミー」のサービスの認知が進みつつあり、住まいにおいても都市部を中心に、新たな住まい方の一つとして、生活の一部を共同化するシェアハウスの供給が進みつつあります。

大阪においても、シェアハウス専門のポータルサイトへの情報掲載を通じ、一定数の供給が進められています。(参 P12)

特に借主間のコミュニケーションがとりやすく、コミュニティの形成を重視した貸し方が多くみられ、最近では同一の趣味や嗜好のある入居者をターゲットにしたものも登場しています。

#### (在宅サービスの拡大)

住み慣れた地域で必要な医療・介護サービスを受けつつ、安心して自分らしい生活を実現できる社会をめざし、在宅医療・介護が推進されています。

介護に関しては、平成 23 年に創設されたサービス付き高齢者住宅の供給が急速に進み、住まいでサービスを受ける暮らし方が進みつつあります。(参 P13)

(在宅ワークの拡大)

柔軟な働き方がしやすい環境整備に向け、政府によりテレワークの導入が推進されています。

在宅型テレワーカーの人数は 2011 年から増加傾向にあり、2014 年推計では 550 万人に達するなど、働きながら暮らす住まい方が進んでいます。(参 P14)

また、60 代の人口の増加に伴い、リタイア後の第 2 の人生を活発に過ごす人が増加してきています。

## 2. 調査

### (1) インターネットアンケート調査

上記現状を踏まえ、多様化する世帯やそれに伴う住まいのニーズがどのような状況になっているかを把握するため、府内に在住する 20 歳以上の男女 5,000 名を対象にインターネットアンケート調査を実施しました。(参 P15)

#### ① 調査概要

- ・調査対象：大阪府内に居住する 20 歳以上の男女 5,000 名
- ・調査時期：2019 年 1 月 11 日（金）～15 日（火）
- ・調査機関：株式会社クロス・マーケティング

#### ② 調査結果（概要）

##### i. 住み替えの際に住みたいと思う特徴やサービス

住み替える際に住みたいと思う特徴やサービスを聞いたところ、「敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間にゆとりがある住まい」が 74.2%と最も高く、「健康管理、医療、介護サービスが用意された住まい」(50.6%)、「趣味（菜園、ペット、DIY など）を楽しむスペース、仕掛け等がある住まい」(43.5%)、「家事（食事、洗濯など）のサポートが用意された住まい」(37.9%) の順に高い結果となりました。(参 P16)

世帯類型<sup>※</sup>及び年代別に分類して上記結果の分析を行った結果、例えば、弱年(20-39 歳)単独世帯では、健康管理よりも家事サポートのニーズが相対的に高いなど、それぞれにおいてニーズに違いがあることが確認できました。(参 P17)

※ 世帯類型：単独、夫婦と子ども、夫婦のみ、ひとり親と子ども、その他親族世帯・非親族世帯

##### ii. 住み替えの際に重視する住まいの周辺環境

住み替えの際に重視する住まいの周辺環境を聞いたところ、「日常の買い物などの利便」が約 69%と最も多く、「治安」(49%)、「敷地の広さや日当たり、風通し

など空間のゆとり」(43%)、「医療・福祉・文化施設などの利便」(38%)、「通勤・通学の利便」(38%)の順に高い結果となりました。(参 P18)

世帯類型及び年代別に分類して上記結果の分析を行った結果、例えば、単独世帯においては、若年(20-39歳)単独世帯の場合、「2通勤・通学の利便」、高齢(60歳以上)単独世帯は「医療・福祉・文化施設などの利便」のニーズが相対的に高いなど、それぞれに違いがあることが確認できました。(参 P19)

### iii. シェアハウス

シェアハウスへ住んだことの有無や興味を聞いたところ、「現在、住んでいる」、「過去に住んだことがある」、「住んだことがない/とても興味がある」「同/やや興味がある」の合計は全体で約15%でした。

年代別にみると、若年世代の方が興味が高い傾向が確認できました。(参 P20)

### iv. 在宅型テレワーク

在宅型テレワークの導入の有無や興味を聞いたところ、「現在、導入している」、「経験がある」、「経験はない/とても興味がある。」、「同/やや興味がある」の合計が20~59歳で3割を超えることが確認できました。(参 P21)

### v. 生活単位の個人化

1週間の会話人数(同居人は除く)はすべての世帯分類において、5名未満が最も多くなっていることが確認でき、年齢別にみると、高齢になるほど会話人数が減っていく傾向にありました。(参 P22)

また職業別にみると、「SOHO」、「農林漁業」、「無職」、「専業主婦、主夫」の過半数が5人未満と少ない実態が認められました。(参 P23)

## 3. 課題検討の方向性

高齢化や単独世帯の増加に加え、女性の社会参画、結婚やライフスタイルに対する価値観の多様化、在留外国人の増加などの社会の変化を背景に、「夫婦と子ども」という戦後の標準的な世帯モデルが崩壊し、「生活単位の個人化」が進んでいるといえます。

住まいに関するニーズについては、敷地や空間のゆとりだけでなく、健康管理・医療・介護サービス、食事・洗濯などの家事のサポートが用意された住まい、菜園やペット、DIYといった趣味を楽しめる住まい、価値観を共有する人と集まりコミュニケーションをとりながら暮らす住まいといった多様なニーズが認められます。

また、シェアハウスのように一部を共同化した住まい方や在宅型テレワークなど働きながら暮らす住まい方への関心の高さもうかがえます。

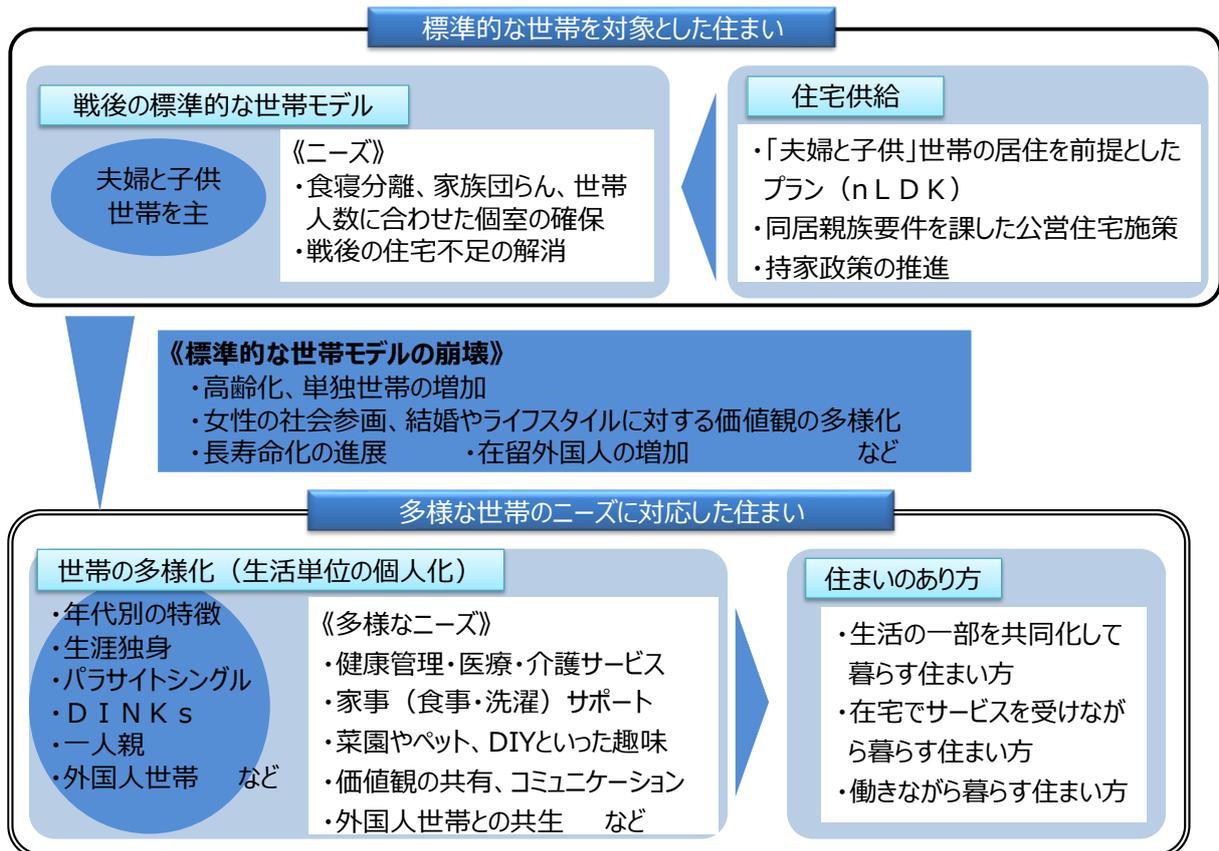
これらのニーズは、「単独」、「夫婦と子ども」、「夫婦のみ」、「ひとり親と子ども」といった世帯類型だけでなく、年齢によってもその傾向が異なることから、年代別に類型化

を行うなど、よりきめ細やかにニーズを捉えていくことが必要です。

加えて、今後増加が予想される外国人世帯が共生しながら暮らすための環境整備も求められています。

こうした様々なニーズに対応した住まいのあり方について、引き続き検討を進める必要があります。

(課題検討の方向性<全体イメージ>)



## II. 住まい・まちづくりと健康の関係

### 1. 現状

#### (1) 「健康」の考え方

WHO 憲章においては、「健康とは、病気でないとか、弱っていないということではなく、肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが満たされた状態にあることをいう。（日本 WHO 協会訳）」と定義づけられています。

大阪府では、「大阪府健康増進計画（第3次）」において、基本理念に「全ての府民が健やかで心豊かに生活できる活力ある社会」を掲げ、「(1) 健康寿命の延伸」と「(2) 健康格差の縮小」を基本目標に据え、これらの達成をめざすこととされています。

また、2025 年万博誘致立候補を契機に策定した『「いのち輝く未来社会」をめざすビジョン』では、「①健康寿命の延伸」と「②いきいきと長く活躍できる「10 歳若返り」」を目標に、万博のインパクトを最大限に活かして、オール大阪で取組を進めることとされています。

#### (2) 府民の健康指標について

##### (平均寿命)

府民の平均寿命※は延びていますが、依然、全国を下回る状況にあります。平成 27 年の全国平均寿命は、男性 88.77 歳、女性 87.01 歳であるのに対し、大阪府は男性 80.23 歳、女性 86.73 歳となっています。（参 P25）

府内市町村の平均寿命をみると、最も高い自治体と低い自治体の差は、男性 3.8 歳、女性 2.3 歳となっており、年齢構成など、市町村の状況に違いがあるものの、市町村における平均寿命の差が生じています。（参 P26）

※ 平均寿命:0 歳時点の平均余命で、すべての年齢の人の死亡率をもとに計算しており、その時点の集団全体として何歳まで生きられるかの平均的な年数

##### (健康寿命)

府民の健康寿命※は、男性 71.50 歳、女性 74.46 歳。男女ともに全国を下回っており、特に女性の場合、平均寿命の延びに伴い、健康寿命との差が拡大しています。（参 P27）

※ 健康寿命:日常生活に制限のない期間の平均（国民生活基礎調査の日常生活の制限に関する質問に対する「ない」の回答を健康な状態、「ある」の回答を不健康な状態として算定したもの）

##### (要介護認定率、要介護状態に至った原因)

大阪府の 65 歳以上人口に占める要介護認定率は、年齢調整後で 20.3%となっています。府内市町村別にみると、年齢調整後の要介護認定率が最も高いのは岬町で 23.7%、最も低い千早赤阪村（14.1%）との間で約 10 pt の差が発生しています。（参 P28）

要介護状態に至った原因は、「高齢による衰弱・関節疾患・骨折・転倒」、「脳血管疾患・心疾患・糖尿病・がん」が、全体の約 6 割を占めます。また、性別で見ると、男性は「脳

血管疾患等の生活習慣病」が、女性は「高齢による衰弱・関節疾患・骨折・転倒」の割合が高い状況にあります。(参 P29)

### (3) 府民の運動習慣、歩数の状況

#### (運動習慣者の状況)

運動習慣のある者※の割合は、男性 40.1%、女性 32.9%となっています。年齢階層別に見ると、その割合は男女とも 30 歳代で最も低く、それぞれ 12.5%、16.0%となっています。

(参 P30)

※ 運動習慣のある者：1 回 30 分以上の運動を週 2 回以上実施し、1 年以上継続している者

#### (運動ができる場所に関する状況)

運動ができる場所は、男女とも「運動が行える公園」が最も高く、それぞれ 80.9%、77.0%となっています。

運動習慣の無い者における、整備されることを望む運動ができる場所は、「特にない」を除くと、男女とも「運動が行える公園」、「安全な歩道や自転車道など」、「スポーツジム、フィットネスクラブ」が高く 20%を超えています。(参 P31)

#### (歩数)

歩数の平均値は男性 7,640 歩、女性 6,471 歩となっています(平成 27 年)。この 10 年でみると、男女ともに平成 20 年までは減少し、その後変化は見られません。歩数は、男女ともに 20 代で最も高く、加齢に伴い減少し、特に男性でその特徴が顕著となっています。(参 P32)

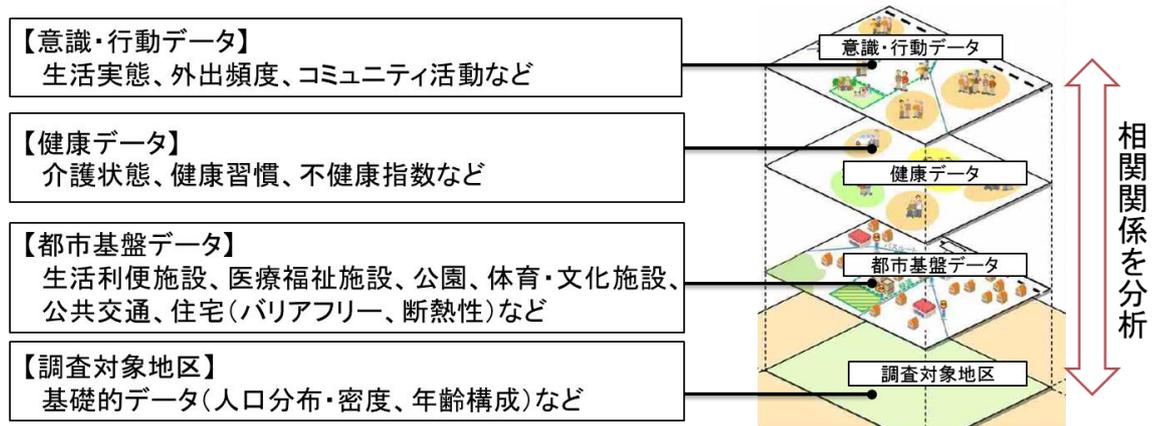
## 2. 調査

### (1) 地図情報を用いた分析調査

上記現状を踏まえ、住まい・まちづくりが「健康」に与える影響を確認するため、モデル的な自治体において都市基盤や健康データ等の収集を行い、地図情報を用いて住まいとまちづくり、健康等に関する分析を行いました。

#### ① 調査の内容

- ・ 調査対象自治体の設定(吹田市ほか 2 市)
  - ・ 調査地区のデータ(基礎的データ、都市基盤データ、健康データ、意識・行動データ等)の収集、地図情報を作成
  - ・ 集計データの相関関係を分析(地区別に GIS を活用した地図情報を作成)
- (調査イメージ)



## ② 分析フロー

- 調査対象自治体を複数の地区に区分
- 当該地域別に人口分布、年齢構成を整理
- 都市基盤データは、施設まで徒歩で移動できる範囲に住む人口の割合を GIS を用いて数値化
- 健康や意識・行動データを地域別に集計
- 地域別にデータを整理し一覧化、見える化
- 各データごとの相関関係を分析

## ③ 分析結果（吹田市）

### i. 地域格差

地域別に各指標をレーダーチャートによる見える化を行うと、地域によって項目ごとに差が生じていることが確認できました。

例えば、「千里 NT・万博・阪大」地域は外出や徒歩、介護・介助、バリアフリーに関する偏差が高く、「豊津・江坂・南吹田」地域では逆に同様の項目の偏差が低い結果となりました。（参 P33）

### ii. 相関関係

（都市構造との関係）

「介護・介助が必要ない」と都市構造データの相関を見ると、「文化・体育施設」と「日常生活サービス※」の徒歩圏人口カバー率との関係に一定の傾向がみられました。（参 P34）

※ 日常生活サービス：基幹的公共交通機関（鉄道・バス）、食品スーパー、医療施設（内科系）の3つ

（住まいとの関係）

「介護・介助が必要ない」と住まいのデータの相関を見ると、「一定のバリアフリー化」と「断熱措置（二重サッシ等）」との間で一定の傾向がみられました。（参

### 3. 課題検討の方向性

モデル市（吹田市）において、地域別に都市構造や住宅、行動に関する各指標の関係を分析したところ、地域間での格差や一定の傾向が確認できました。

今後、より詳細な分析を行うため、他自治体での同様の調査や満足度等の意識に関する調査・分析を継続的に行います。

（調査内容）

- ・ 他自治体において、モデル都市と同様の分析の実施
- ・ 「平成 30 年住生活総合調査」の住まいや環境に対する満足度の分析
- ・ 特徴ある地域に着目した住まいや住環境と健康に関する実地調査（府独自調査）

こうした結果に基づき、今後、健康に資すると考えられるまちづくりや住まいについて検討を進めていく必要があります。