

## 住宅ストックに関する検討課題・調査

### ◆住宅ストックに関する検討課題

- ・良質な住宅ストック形成に向けては、最低限の安全性に加え居住の満足度向上につながる質が確保されることや、所有者等により適切に維持管理されることが重要である。
- ・また、世帯やニーズの多様化に対応し、良好なストックとして長期間にわたり活用される上でも多様かつ柔軟な使われ方が求められつつある。

#### 課題1 質の確保や維持管理

- ・住宅全般をみると耐震化、バリアフリー化、省エネ化が一定進みつつあるが、約半数を占める賃貸住宅では、府民の生活を支える基盤として重要な役割を担っているものの、その質は分譲マンションに比べ、相対的に低くなっている。
- ・民間賃貸住宅においては、レオパレス問題にみられるような安全性の不備や、住宅を借り上げて転貸するサブリースを巡るトラブルなど特有の課題がある。
- ・また、使用されている住宅においても、腐朽・破損が認められる住宅が一部あるほか、昨年度の一連の災害で被災した住宅のなかで、修復が終わっていないものが見受けられるなど、維持管理をめぐる課題は大きい。
- ・以上のことから、住宅ストックについて、**質の確保及び維持管理の適正化の側面から考察を行う**ことが必要ではないか。

#### 課題2 多様（柔軟）な活用のあり方

- ・昨今の大阪では、来阪外国人の急激な増加に伴い、民泊制度を活用して住宅を建設するといった新たなビジネスモデルが出現し、これが今後の住宅ストックにどのような影響を与えるのか注視する必要がある。
- ・2 拠点、他拠点居住をターゲットとした住宅サービスがみられるようになってきたほか、空き室を改装し、ビジネスの場に活用する事例なども散見されるようになっている。
- ・また、公的賃貸住宅では、公的な位置づけのもと、課題に対応した地域の資源として多様なニーズに対応した有効活用が求められている。
- ・以上のことから、**空き家を含む住宅ストックについて、多様（柔軟）な活用のあり方といった側面から考察**することが重要ではないか。

## ◆調査

### 《住宅ストックの調査・検討対象》

賃貸住宅	<b>(公的賃貸住宅)</b> 多様なニーズへの対応 ・リノベーションやDIYによる魅力向上 ・住宅用途以外の活用等	<b>(民間賃貸住宅)</b> 質の確保、適正な維持管理 ・住宅・土地統計調査の分析 ⇒築年数・面積・省エネ・断熱等ストックの現状 ・独自調査の実施（上記で把握できないもの） ⇒所有者等の維持管理や活用に関する意向
	持家	<b>適正な維持管理</b> ・住宅・土地統計調査の分析 ・独自調査の実施（上記で把握できないもの） ⇒所有者等の維持管理に関する意向

### 《調査内容》

#### ○「平成30年住宅・土地統計調査」の大阪府集計（5年毎に実施）

- (目的) ・住宅・土地統計調査の調査票情報を用い、大阪府域の住宅ストックの実像を把握する
- (内容) ・空家、所有関係、建て方、構造、築年、規模、質（省エネ等）などについて、地域集計やクロス集計による分析

#### ○民間賃貸住宅に関する実態調査（独自調査）

- (目的) ・民間賃貸住宅の供給、管理の状況に関する実態や賃貸住宅経営者（家主）や管理会社の意向を明らかにする
- (内容) ・市場慣行の状況、管理および維持・修繕に関する状況 賃貸住宅の供給、管理に関する意向等に関するアンケート調査、ヒアリング等

＜対象＞ 賃貸住宅経営者（家主）、賃貸住宅管理会社、大手賃貸共同住宅供給者

#### ○持家の維持管理に関する実態調査（独自調査）

- (目的) ・住宅の維持・管理状態に関する実態や所有者の意識を明らかにする
- (内容) ・維持管理に関する状況・意識、資金確保等に関するアンケート調査等

＜対象＞ 住宅所有者

＜規模＞ 特定エリア（駅周辺、住宅団地など）におけるポスティングによる悉皆調査（1,000票×3地区程度を想定）