

V、現行計画策定後の大阪府の動きと現状

これまでの府の動きと現状

住宅部局の動き

- ・H28.12:住まうビジョン・大阪、大阪府営住宅ストック総合活用計画策定
- ・H29.3:大阪府高齢者・障がい者住宅計画策定
- ・H29.12:大阪府賃貸住宅供給促進計画策定
- ・H30.8:大阪府高齢者・障がい者次住宅計画一部改訂
- ・H30.12:大阪府賃貸住宅供給促進計画一部改訂
- ・H31.4:大阪府営住宅ストック総合活用計画一部改訂
- ・R3.3:大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方 答申
⇒○安心の暮らしをつくる
 - ・世帯の多様化や社会情勢の急激な変化に対応した住まいの確保
 - ・民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保
 - ・公的賃貸住宅ストックの有効活用
 - ・不動産取引等における差別の解消
- ・R3年度中:住まうビジョン・大阪、大阪府営住宅ストック総合活用計画、大阪府居住安定確保計画策定予定

他部局の動き

- ・H31.3:第4期大阪府地域福祉支援計画策定
- ・R2.3:大阪府子ども総合計画（後期本体計画）、第四次大阪府ひとり親家庭等自立促進計画策定

府住宅部局の方向性（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（R2.8）より抜粋）

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。

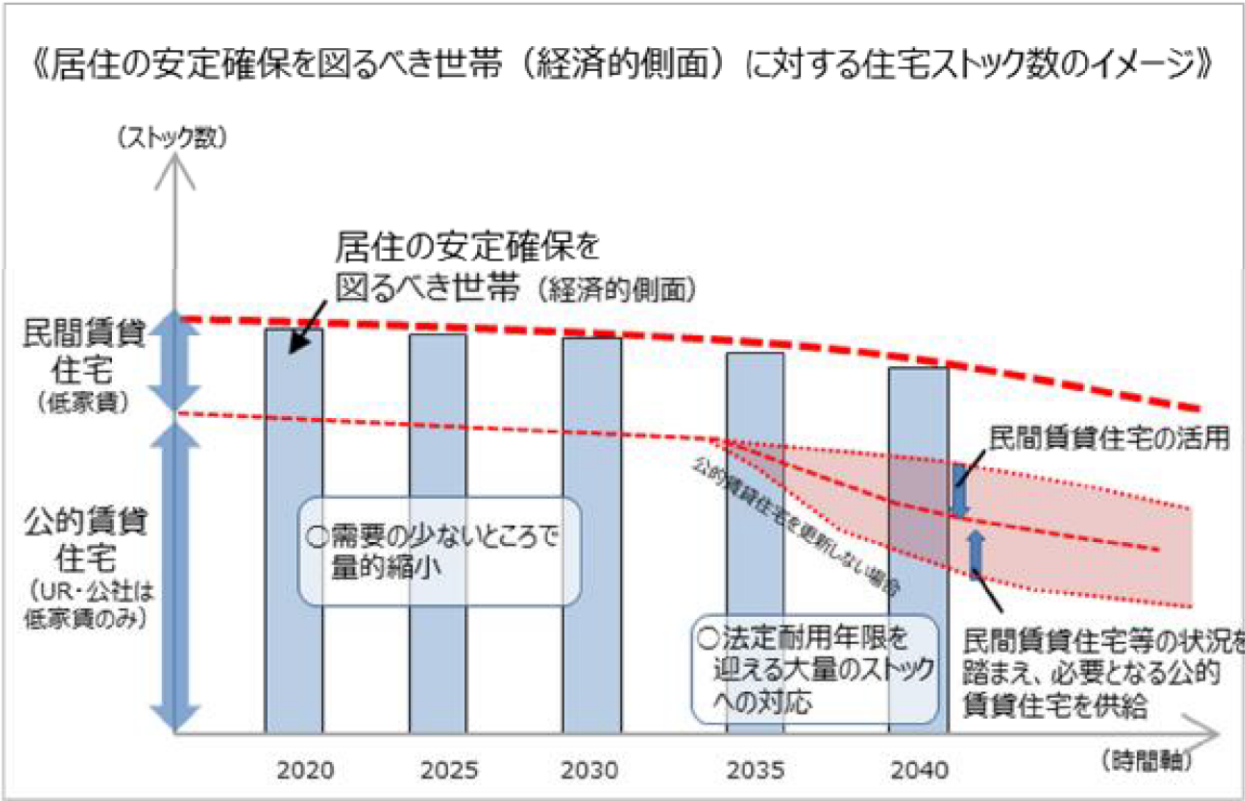
	役割	課題	役割を踏まえた方向性
民間賃貸住宅	(特徴) ・府内一円に立地し、幅広いニーズに応えることのできる住宅	・入居拒否の実態がある ・低家賃に限ると、質を備えたストック数は充分でない	・低廉な家賃で質を備えた賃貸住宅の市場での供給動向を把握、分析し、必要な施策を研究
セーフティネット住宅	・質的側面を満たし、かつ社会的側面から居住の安定確保を図るべき世帯に対応 ・低い家賃のストックは、経済的側面から居住の安定確保を図るべき世帯に対する住宅セーフティネットとして機能	・ストック数は充分でない	・需要の急速な変動等に対応できることから、登録促進による量的拡大
UR・公社賃貸住宅	・質的側面を満たし、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、これまでの取り組みの方向性を継続・発展させていくことが必要です。

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ことが必要です。

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。

■ 府住宅部局の方向性（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（R2.8）より抜粋）

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。

■府住宅部局の方向性（大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について答申（R3.3）より抜粋）

4. 安心の暮らしをつくる

子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、大阪に新たに住む人、住み続ける人などが安心・快適に暮らすことができる住まいと都市を実現するため、誰もがくらしやすく、自由に住まいを選べる安心の暮らしをつくる取組みを進めるべきです。

（１）誰もがくらしやすい環境整備

① 世帯の多様化や社会情勢の急激な変化に対応した住まいの確保

住宅は、市場において府民が自ら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、子育て世帯、外国人など、自力で一定の質を備えた住宅を確保できない府民や、新型コロナウイルス感染症に起因する社会情勢の急激な変化等で住宅に困窮する府民に対して、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。

そのため、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・発展させていくことが必要です。

- ・安定的、継続的に府民の居住の安定確保を図るため、将来的な世帯の変動や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、時間軸に応じたストックの見通しを立てながら、あらかじめ必要な施策を講じるべきです。
- ・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、地域の実情に応じた施策展開を図るべきです。

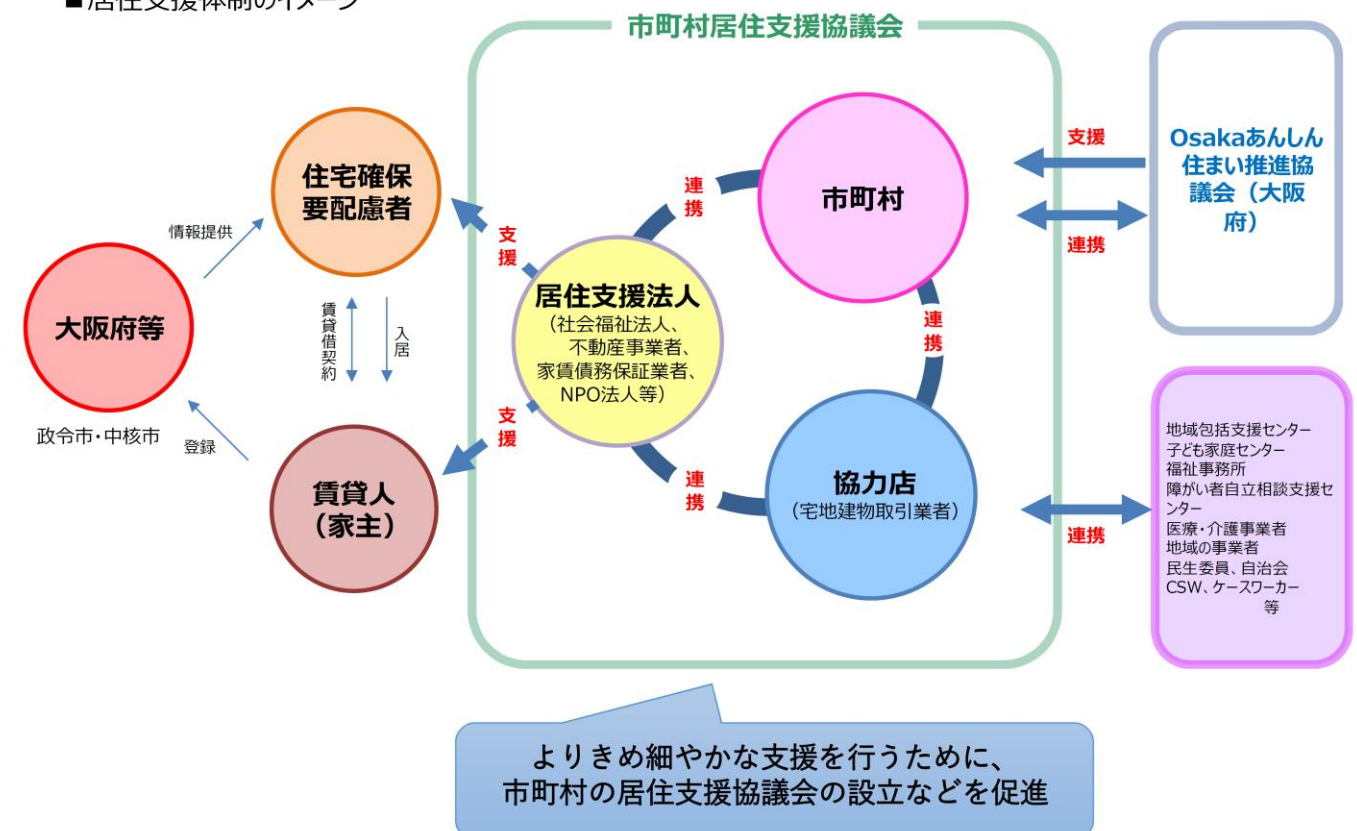
② 民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保 【重点取組】

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。

これら民間賃貸住宅を活用し、高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者※が安心して住まいを確保できるように住宅セーフティネット機能の充実が必要です。

- ・セーフティネット住宅※の登録促進や居住支援法人※の指定を促進するとともに、不動産関係団体、公的住宅事業者、地方公共団体や居住支援法人等の連携により設立された府の居住支援協議会※を核として、賃貸人等へ制度の普及啓発等を行い、居住支援体制の充実を図るべきです。さらに、よりきめ細やかな支援を行うために、市町村単位の居住支援協議会の設立などを進めるべきです。
- ・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、必要な施策に取り組むべきです。

■居住支援体制のイメージ



■府住宅部局の方向性（大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について答申（R3.3）より抜粋）

③ 公的賃貸住宅※ストック※の有効活用 【重点取組】

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、社会情勢が大きく変化する中で、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し、危機事象時にも、迅速に提供可能なストックとして有効活用できる公的賃貸住宅は、引き続き、住宅セーフティネットの一翼として、重要な役割を担っています。

一方、公的賃貸住宅は、高度経済成長期に供給されたストックが一斉に更新時期を迎えており、また、団地として供給されている公営住宅※は、立地が限定され、配慮を要する府民が集住するなど、多岐にわたる課題への対策が求められています。

- ・公的賃貸住宅は、民間賃貸住宅の補完を基本に、居住支援の枠組みとも連携しながら、引き続き既存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、空室を活用した NPO 法人や福祉部局等と連携した就労、高齢者、子育て支援などの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。
- ・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においては、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、基礎自治体が、まちづくりや福祉施策と一体的に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、大阪府は、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、各事業主体が地域ごとの実態に応じ、長寿命化、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。



民間賃貸住宅の活用（住宅確保要配慮者の居住の安定確保）

大阪府における住宅セーフティネットの全体像

住宅市場

住宅は、市場において自らで確保することが基本

住宅セーフティネット

福祉施策とも連携し、一定の質を備えた住宅を確保できない府民に対して、住宅ストック全体を活用して居住の安定を確保

居住の安定確保を図るべき人(ソフト)

経済的側面

収入に応じた適正な負担の範囲内で市場でみつけれられない
※低額所得者

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される
※高齢者、障がい者、外国人 など

危機事象への対応

災害や経済危機が発生しても住宅を確保できない
※被災者、失職・雇い止め など

福祉分野による施策例(経済的支援)

○生活保護(住宅扶助)
○住居確保給付金 など

居住の安定確保のための環境整備(ハード)

質的側面

最低限度の生活を営むに足る広さや耐震性等の性能がある

主な住宅ストック

公的

公営住宅

質を備えた低廉な家賃の住宅

UR・公社賃貸住宅

質を備えた入居を拒まない住宅
低廉な家賃のストックもあり

民間

セーフティネット住宅

質を備えた入居を拒まない住宅
低廉な家賃のストックもあり

その他

高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅 など

居住支援(ソフトとハードをつなぐ)

居住支援法人・居住支援協議会による居住支援(入居支援・生活支援等)の充実