

3. 公社の取組の方向性の検討

- ・ 本市住宅施策において公社が担う役割について、「民間事業者等を誘導する役割」「中間支援的な役割」に応じて、公社が取組む施策分野を次の（１）～（７）のとおり再構成した。
- ・ 各施策分野における「施策推進上の課題」「施策推進に求められる役割」「公社の取組の方向性」の考え方を次ページ以降に記載する。

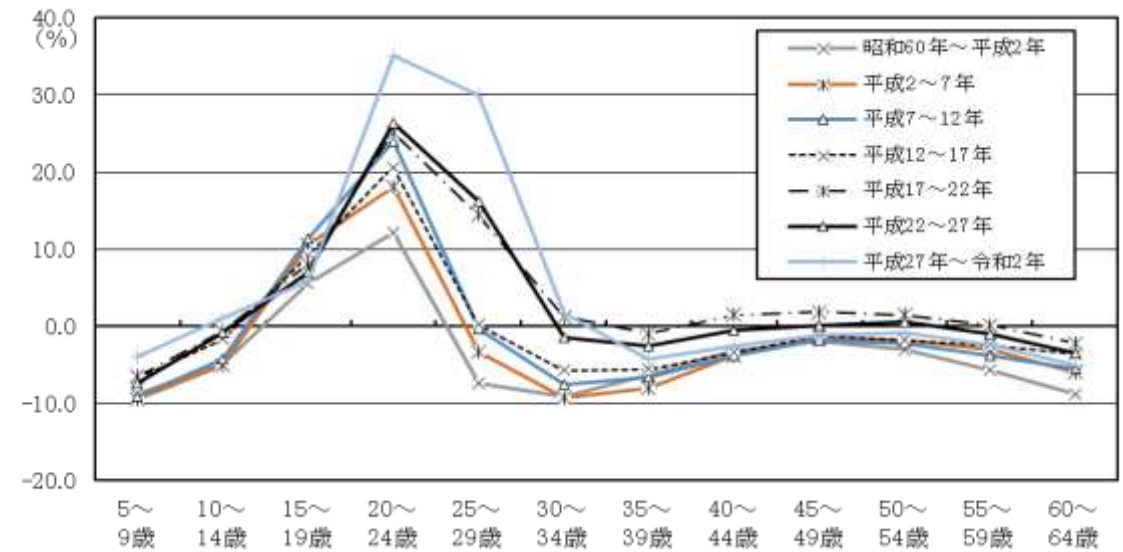
（１）中堅層の市内居住の促進
（２）環境に配慮した建築物など先進的な住まいづくりの促進
（３）ストックを活用した地域まちづくりの推進
（４）災害に強いまちづくりの推進
（５）分譲マンションの適切な維持管理の促進
（６）住宅セーフティネット機能の強化
（７）住情報の提供・都市居住文化の発信

(1) 中堅層の市内居住の促進

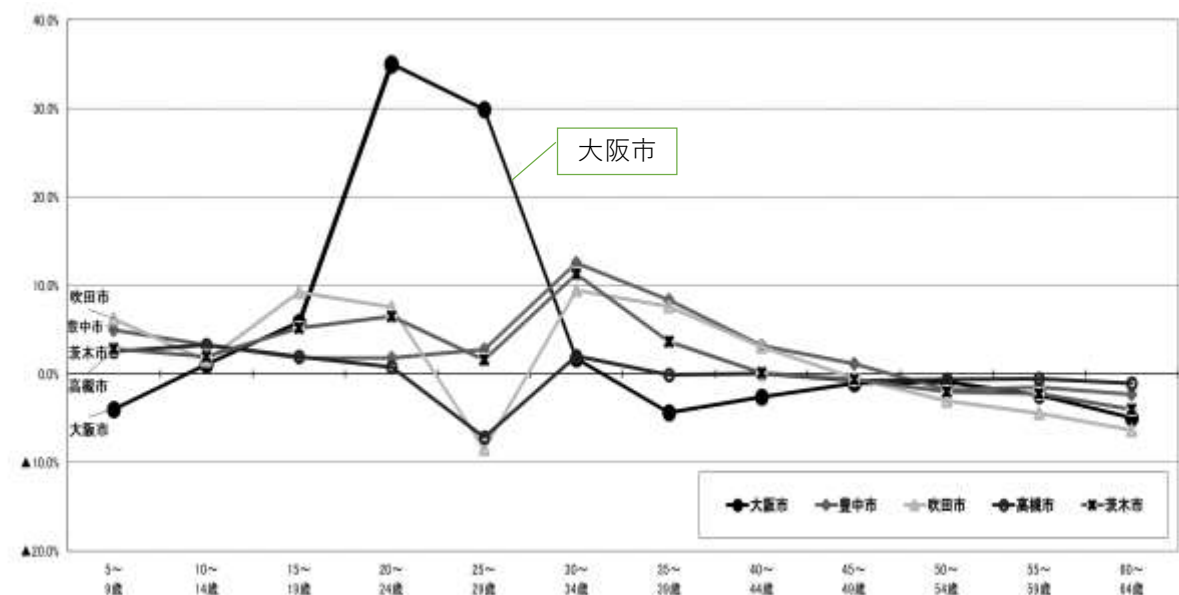
<社会経済情勢等>

- 大阪市においては、近年、子育て層をはじめとする中堅層の市外転出傾向は改善されてきているものの、35～39歳の階層では依然として市外転出傾向が続いている。
- 大阪市と府内周辺都市のうち総人口と人口増減率いずれも上位10に入る4市（豊中市・吹田市・高槻市・茨木市）の直近5年間ににおける人口増減を比較すると、5～14歳並びに30～40歳代で人口増減率が下回っている。

【大阪市の年齢（5歳階級）別人口増減の推移】資料：国勢調査



【大阪市と周辺都市の人口増減比較（平成27→令和2年増減率）】資料：国勢調査

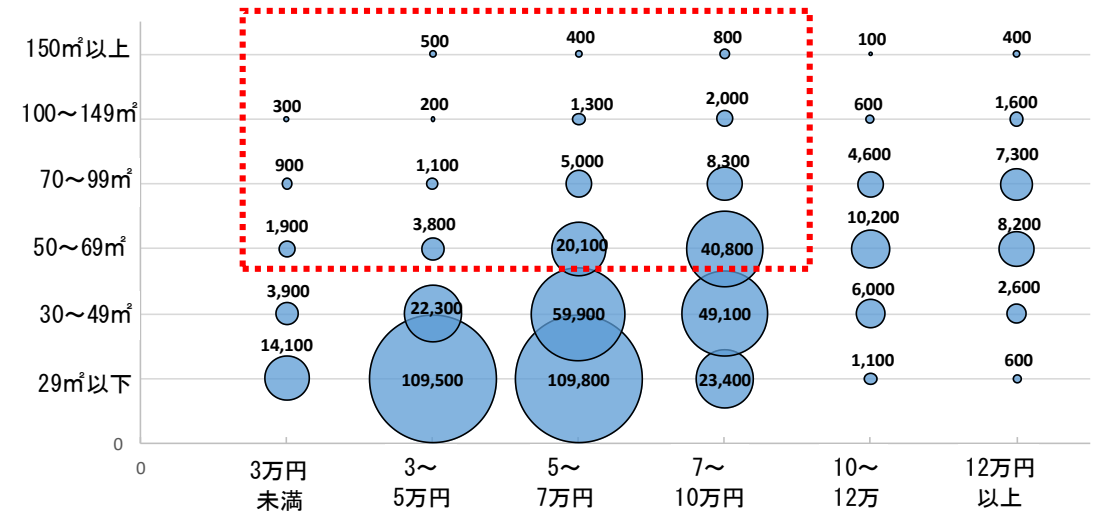


(1) 中堅層の市内居住の促進

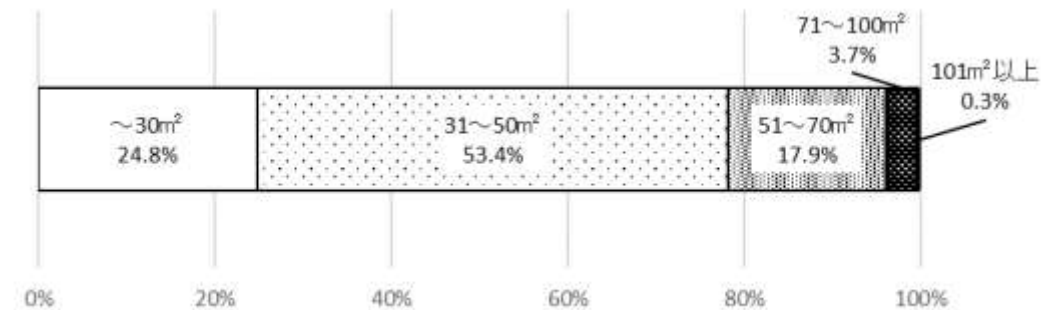
- 民間賃貸住宅では、50㎡未満、なかでも30㎡未満の狭小な住宅が多数を占めており、子育て世帯等の中堅層向けの適正な規模(50㎡以上)・家賃(10万円未満)の住宅は一定数あるものの、その割合は低くなっている。
- また、借家の新設住宅では50㎡以下が約8割を占めており、中堅層向けとなる広い面積の住宅の割合は低い状況となっている。
- 民間事業者へのヒアリング調査（令和3年度：都市整備局）では、中堅層向けの比較的広い住宅が供給されにくい理由としては、単身向けと比べて、中堅層向けは設備が多く必要なため建築コストが高く、また、家賃の㎡単価も低く、投資に対する利回りが低い傾向にあるためとのことだった。

【住戸面積別の家賃の状況（民営借家・非木造共同住宅）】

資料：H30住宅・土地統計調査



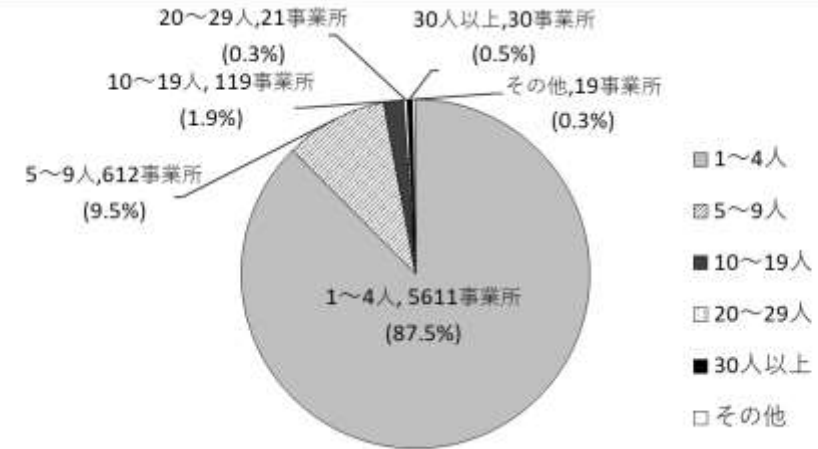
【着工新設住宅の借家床面積割合（令和2年度）】 資料：住宅着工統計調査



(1) 中堅層の市内居住の促進

- 大阪市内の民間賃貸住宅事業者（貸家業）の従業者数の状況は、従業者数が4人以下の事業所が87.5%となっており、小規模な事業者が大半を占めている。

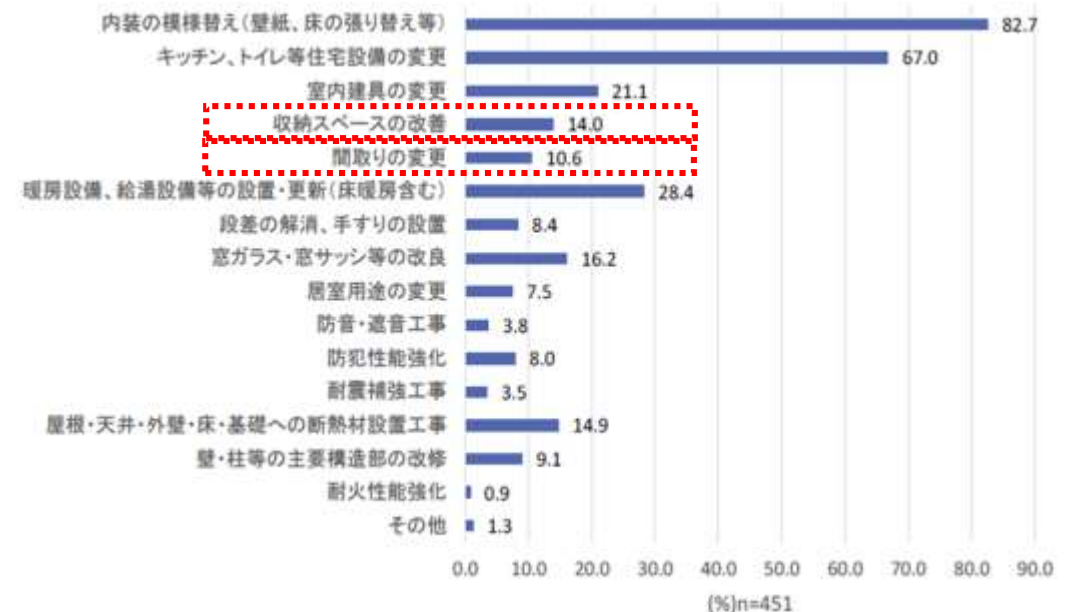
【従業者数別 貸家業事業所数】 資料：H26年経済センサス基礎調査



- リフォーム工事の内容は、内装の模様替えが約83%、住宅設備の変更が約67%と高い一方で、収納スペースの改善は約14%、間取りの変更は約11%と低くなっている。

【民間賃貸住宅におけるリフォーム工事内容】

資料：賃貸住宅市場の動向と将来予測（展望）調査報告書
R2年12月／（一財）住宅改良開発公社



- 民間事業者へのヒアリング調査では、多額の費用負担を伴うリノベーション工事を実施する場合は、投資額を家賃の値上げにより回収しないと収支的に難しく、特に中堅層向け住宅の場合は、単身世帯向けと比較して要求される設備水準が高くなることから、リノベーション工事の実施に至らないケースも多いとのことだった。

(1) 中堅層の市内居住の促進

- 本市ではDXを推進するため、令和4年度に「大阪市DX戦略」を策定し、「サービス」「都市・まち」「行政」の3つの視点から、DXに取り組むこととしている。

【大阪市DX戦略の基本的な考え方】

VISION（実現したい未来、めざす姿）

サービス、都市・まち、行政の3つの視点からDXに取り組み、市民のQoL（生活の質）の向上と都市力の向上をめざします。

便利・安心・安全に暮らせる
魅力・活力のあるまちを実現



生活者目線・事業者視点で
デザインされた便利・快適な
サービスをスピーディに提供

効率的かつ質の高い
組織・業務運営

- 国の住生活基本計画においても、施策推進の視点の一つとして「社会環境への変化」が掲げられ、そのなかで「『新たな日常』やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現」が目標として設定されている。

※DXとはDigital Transformationの略

<DX推進ガイドライン／経済産業省(2018年12月)>

「企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること」

(1) 中堅層の市内居住の促進

<施策推進上の課題>

- 大阪市では、少子高齢化の進行に加え、依然として中堅層の市外転出が続いており、本市と同様に市全域の人口が増えている周辺都市と比べても、**こども世代・30～40歳代の転出傾向が顕著**である。こうした状況が続くと地域コミュニティの維持が困難となることをはじめ、様々な面で都市活力の低下が懸念されることから、「大阪市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、活力あるまちづくりを進めるため、より一層**新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層の市内居住を促進**する必要がある。
- 市内の民間賃貸住宅ストックの状況を見ると、中堅層向けの適正な規模・家賃の住宅は一定数あるものの、狭小な单身者向けの住宅が多数を占めている。規模が適正な住宅においても、築年数が古いものを中心に間取りや仕様、設備水準等が現在の**中堅層の居住ニーズに合わなくなっている**ものが存在する。また、新規に供給される民間賃貸住宅についても、広さや設備水準等が**中堅層のニーズに合った住宅は供給されにくい**状況にあり、今後もその状況は続くと推測される。
- こうしたことから、新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層の市内居住を促進するためには、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅のうち**中堅層向けの住宅ストックについて、中堅層の居住ニーズに対応した住宅として引き続き活用**するとともに、新婚・子育て世帯の**居住環境の向上に資するサービスの充実**等を図ることが求められる。
- 一方で、大阪市内においては**事業規模の小さな民間賃貸住宅事業者が多く、住宅経営中での試行的な取組は困難**であり、とりわけ多額の費用負担を伴う中堅層の居住ニーズに対応したりノベーション等は積極的には行われにくい状況にある。
- 今後のD Xの進展を踏まえ、**新たな居住ニーズへの対応や住まいに関わる多様なサービスの提供**が求められる。

(1) 中堅層の市内居住の促進

<施策推進に求められる役割>

- 新婚・子育て世帯をはじめとする **中堅層の居住ニーズの変化に対応した、中堅層向けの適正な規模の賃貸住宅ストックの適切な更新**、並びに居住環境の向上に資するサービスの提供・充実など、ハード・ソフト両面に関わる取組の推進が求められる。
- ストック更新にかかる改修内容や費用対効果等を **広く情報発信するなど、民間事業者による良質な住宅ストックの形成等に資する取組を促す役割**が必要である。

<公社の取組の方向性>

○ **公社賃貸住宅ストックの適切な更新や、情報発信による民間事業者の取組誘導などにより、新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層の市内居住を促進する**

- 中堅層の居住ニーズにかかる調査・研究を継続的に実施するとともに、公的賃貸住宅事業者として、自らが所有する賃貸住宅ストックを活用し、リノベーション工事やDXの進展等への対応、子育てしやすい居住環境の整備等に先導的・試行的に取組み、新たな居住ニーズに対応したサービスの提供、効果的な住宅供給を行う。
- 民間賃貸住宅事業者における中堅層の居住ニーズに応じた賃貸住宅ストックの更新等の実施が促進されるよう、公的団体としての公平性・中立性を活かし、公社が実施した取組内容や効果検証の結果（コスト、入居率など）を積極的に情報発信する。

(2) 環境に配慮した建築物など先進的な住まいづくりの促進

<社会経済情勢等>

- 国においては、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物の省エネルギー化を推進するため、令和3年8月に「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」が取りまとめられ、段階的な規制強化や支援制度の実施など、今後の省エネルギー対策の強化の進め方、方向性が示された。
- この中で、2025年度には全ての住宅において省エネ基準への適合を義務化し、遅くとも2030年度までにZEHレベルへの引き上げをめざすとしている。また、より高い省エネ性能を実現するトップアップの取組として、ZEH+やLCCM住宅などの取組を促進することとしている。
- また、既存ストック対策として、国民等による省エネ改修の取組を促していく観点からも、国・地方自治体等の建築物・住宅の計画的な省エネ改修の取組を進めるとともに、耐震改修と合わせた省エネ改修や開口部の断熱改修、日常的に使用する空間の部分断熱改修等を促進することとしている。

【用語】

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）：

省エネ対策により省エネ基準から20%以上の一次エネルギー消費量を削減したうえで、再生可能エネルギー等の導入により、

- ①100%以上の一次エネルギー消費量削減を満たす住宅を「ZEH」、
- ②75%以上100%未満の一次エネルギー消費量削減を満たす住宅を「Nearly ZEH」、
- ③再生可能エネルギー等を除き、20%以上の一次エネルギー消費量削減を満たす住宅を「ZEH Oriented」と定義。

ZEH+：

ZEHの定義（ZEH及びNearly ZEHに限る）を満たし、更なる省エネルギーを実現（省エネ基準から25%以上の一次消費量削減）し、かつ、

- ①外皮性能の更なる強化②高度エネルギーマネジメント③電気自動車等を活用した自家消費の拡大措置の3要素のうち2要素以上を採用した住宅。

LCCM住宅（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅）：

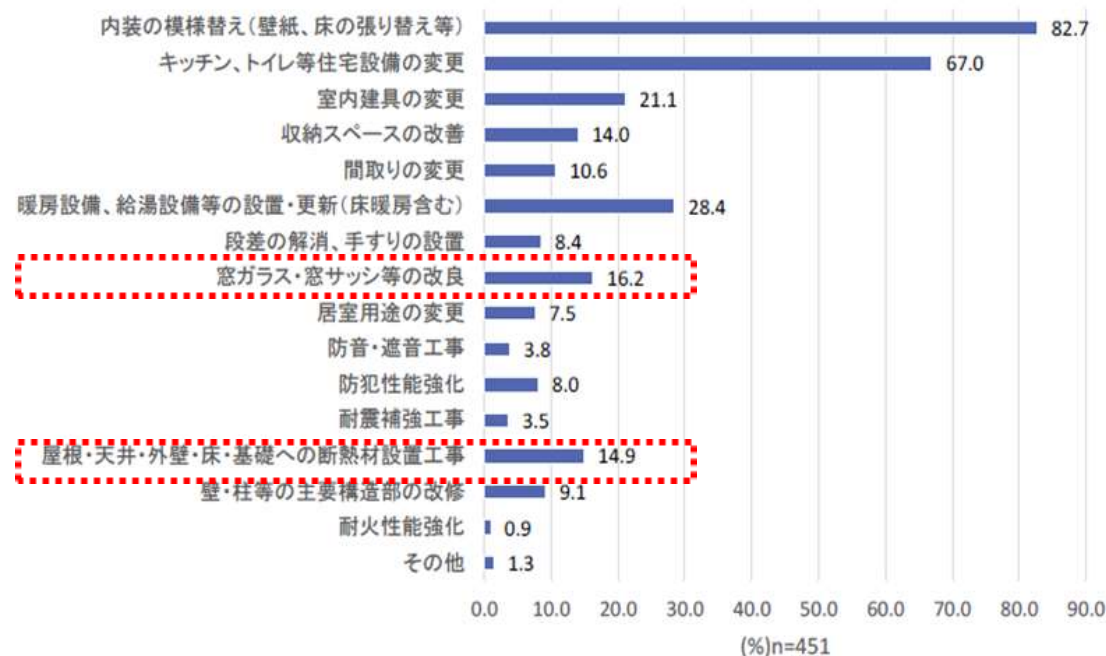
建設時、運用時、廃棄時において省CO₂に取組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅。

(2) 環境に配慮した建築物など先進的な住まいづくりの促進

- 住宅・建築物等の省エネ対策の一つとして、炭素の吸収源対策としての木材利用の促進が掲げられている。2050年カーボンニュートラルの実現に貢献するため、「公共建築物等における木材利用の促進に関する法律」が改正され、題名が「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に見直されるとともに、木材利用の促進に取り組む対象が、公共建築物等から民間建築物を含む建築物一般に拡大された。
- 賃貸住宅におけるリフォーム工事の内容は、内装の模様替えが約83%、住宅設備の変更が約67%と高い一方で、窓ガラス・サッシの改良は約16%、断熱材設置工事は約15%にとどまっている。

【民間賃貸住宅におけるリフォーム工事内容】

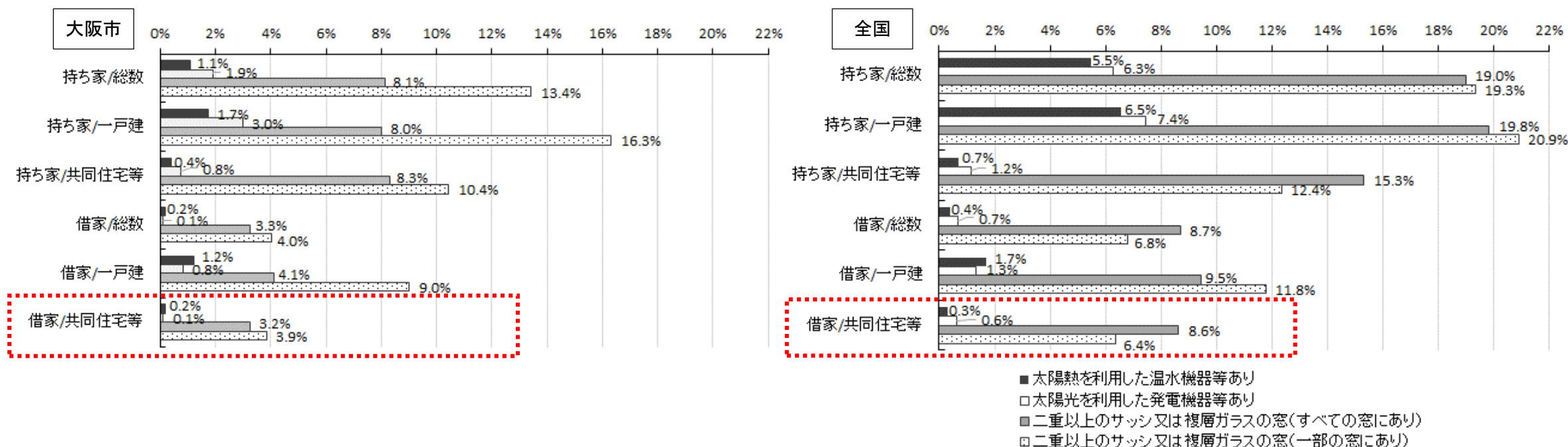
資料：賃貸住宅市場の動向と将来予測（展望）調査報告書
R2年12月／（一財）住宅改良開発公社



(2) 環境に配慮した建築物など先進的な住まいづくりの促進

- 省エネルギー設備等の状況をみると、所有関係別では持ち家に比べて借家の方が、建て方別では一戸建に比べて共同住宅の方が、省エネルギー設備の設置状況や窓の断熱性に配慮された住宅の割合が低くなっている。特に大阪市においては、いずれの割合も全国と比較して大幅に下回っている。

【所有関係別・建て方別 省エネルギー設備等の状況】 資料：H30住宅・土地統計調査



- 近年、断熱性を確保するために建物の気密性が向上しており、結果として、室内の汚染物質がたまりやすくなっているという指摘がある。

(2) 環境に配慮した建築物など先進的な住まいづくりの促進

<施策推進上の課題>

- 大阪市においては、窓の断熱性に配慮された住宅のストック数や、省エネ設備の設置状況などが全国に比べて低く、**住宅における環境対策が十分に進んでいない**状況である。
- 新築住宅においては、今後、2025年には省エネ基準への適合が義務付けられるなど、住宅における一定の省エネルギー対策が進んでいくものと想定されるが、その後のZEHレベルの義務付けに向け、ZEH+やLCCM住宅、マンションにおけるZEH（ZEH-M）など、**高いレベルでの省エネルギー対策をより一層促進**していく必要がある。
- また、住宅・建築物における省エネルギー対策としては、**既存住宅における取組が重要**となるが、コスト面の問題、省エネ改修による効果やメリットのわかり難さ等から対策が進んでおらず、より一層の促進が求められる。
- 民間賃貸住宅においては、**事業規模の小さな賃貸住宅事業者が多く、住宅経営する中で試行的な取組みを行うことが困難**であり、費用負担が大きく、効果が見え難い省エネ改修等の積極的な実施には至っていない。
- 炭素貯蔵効果の高い木材の利用拡大に向け、住宅・建築物において木造化・木質化の取組を促進する必要がある。
- 新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点から、室内環境に応じて適切に換気を行うことの重要性が高まっている一方で、建築物における省エネ推進の観点からは、効率的な換気計画が望まれており、その両立を図る必要がある。

(2) 環境に配慮した建築物など先進的な住まいづくりの促進

<施策推進に求められる役割>

- ・ **環境問題について**、義務化される省エネ基準以上の高いレベルでの省エネルギー対策や、既存住宅における省エネルギー改修、吸収源対策としての木材の利用拡大や、適切な空気環境と省エネ対策の両立に向けた対応等は、**市場では対応し難い分野**であり、特に、**公的主体が率先して取組み**、その効果やメリットを検証して**広く情報発信**するなど、**民間事業者による取組を促進**する必要がある。

<公社の取組の方向性>

○ 既存住宅における省エネルギー改修等に先導的に取組み、民間事業者による省エネ改修等を誘導する

- ・ 多数の住宅ストックを管理する賃貸住宅事業者として、既存賃貸住宅における省エネルギー改修や、建替え事業における省エネルギー対策等の先導的な取組を実施し、その効果等を検証する。
- ・ 公的団体としての公平性・中立性を活かし、検証結果（省エネ効果、光熱費削減等のメリットなど）を公表することにより、事業者や入居者の省エネ改修に対する意識を醸成し、民間事業者による省エネ改修を誘導する。
- ・ この他、「新しい生活様式」やD Xの進展への対応など、公社賃貸住宅ストックを活用して先進的な住まいづくりにモデル的に取組み、その実績・効果等を情報発信することで、民間事業者を誘導する。

(3) ストックを活用した地域まちづくりの推進

<社会経済情勢等>

- 大阪市では、高齢化が進む市営住宅団地において、団地や地域の活性化につながるコミュニティビジネス等の活動拠点として、市営住宅の空き住戸をNPO法人等の団体へ提供しており、現在市内11か所で11団体が活動している。

【大阪市営住宅の事例】

(対象となる活動)

地域コミュニティの活性化

高齢者の生活支援

子育て支援サービス など

(主な使用条件)

非営利団体は使用料1/2の減免措置あり

敷金なし

活動内容にあわせて室内の改装可能

▼乳幼児を対象とした英語教室



▼高齢者や地域の人のためのふれあいカフェ



- 大阪府住宅供給公社では、団地の集会所等を活用して、NPO法人との連携によりコミュニティの活性化の取組を実施している。

【大阪府住宅供給公社 HPから】

▼多世代が集まる交流拠点『茶山台としょかん』



▼丘の上の総菜屋さん『やまわけキッチン』



(3) ストックを活用した地域まちづくりの推進

- UR都市機構では、地域医療福祉拠点化の取組として、地域の関係者の方々と連携・協力しながら、豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住まう団地を“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していくこととしている。
- 団地を含む地域一体で、“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”《ミクストコミュニティ》の実現をめざしている。

【UR都市機構 HPから】



<施策推進上の課題>

- 市営住宅団地などの大規模団地では、入居者の高齢化が顕著であり、**コミュニティの沈滞化**が課題となっている。
- **NPO等の民間団体**が高齢者支援や子育て支援、コミュニティの活性化など、**地域まちづくりに貢献する様々な活動**を行っている。
- これらの団体の活動拠点として、市営住宅の空き住戸を提供するなど、コミュニティの活性化に向けた取組が行われているが、**活動団体のニーズに応えていく**ためには、こうした取組を更に広げていく必要がある。

(3) ストックを活用した地域まちづくりの推進

<施策推進に求められる役割>

- ・ 公的団体には、**自らが所有する住宅ストックを活用**し、本市取組を充実させ、地域コミュニティの活性化につながる**民間団体による活動をより一層促進していく役割**が求められている。

<公社の取組の方向性>

○ **公社賃貸住宅ストックと、多様な分野に関するノウハウ・ネットワークを活用し、地域まちづくりに貢献する**

- ・ 公社には、賃貸住宅事業者として所有する住宅・敷地等のハードの資産に加え、賃貸住宅事業や住まい情報センター事業などで培ってきた住文化や住教育、居住福祉などのノウハウや多様な団体とのネットワークなど、様々なソフト面での蓄積がある。
- ・ 公社賃貸住宅の中には、コミュニティの沈滞化が顕著となっている市営住宅を含む大規模団地内に立地するものもある。
- ・ これまで、公社として地域まちづくりに貢献してきた事例もあるが、継続的な活動には至っていない。
- ・ 今後は、これまでの取組の検証や他公社・UR等が行っている事例の積極的な情報収集を行い、公的賃貸住宅事業者として、公社自らが持つ賃貸住宅や敷地などのハード面と、多様なノウハウやネットワークなどのソフト面、両面での蓄積を十分に活用して、「新しい生活様式」への対応やDXの推進といった多様な視点も取り入れながら、より一層地域まちづくりに貢献する。

(4) 災害に強いまちづくりの推進

<社会経済情勢等>

- 大規模災害発生時には、市営住宅の空き住戸を被災者向けに提供している。
- 大阪府では、災害時において建設型応急仮設住宅を円滑に設置・提供するため、協力団体と協定を締結している。また大阪市では、建設用地の確保、応急仮設住宅の発注などに関する庁内体制を整備しており、災害発生時には、大阪府、府下市町村、協力団体が連携して応急仮設住宅を提供することとなる。

協力団体：(一社)プレハブ建築協会
(一社)全国木造建設事業協会
(一社)日本木造住宅産業協会近畿支部

- 大阪府では、災害時における借上型応急仮設住宅について、民間賃貸住宅の空き家情報の収集・提供などに関して協力団体と協定を締結しており、災害発生時には、大阪府・府下市町村・協力団体が連携して、被災者への情報提供、相談窓口の設置、仮設住宅の提供等を行うこととなる。

協力団体：(一社)大阪府宅地建物取引業協会
(一社)全日本不動産協会大阪府本部
(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会
アットホーム（株）

- 大阪市が令和2年度に策定した「避難所開設・運営ガイドライン別冊（新型コロナ禍版）」では、ソーシャルディスタンスの確保や避難所スペースの分離、熱咳などの発症時の対応など、平時の避難所運営に加えて注意すべき点がまとめられており、新型コロナなどの感染症禍において災害が発生した場合には、平時に比べて、より多くの避難所の確保が必要となっている。

(4) 災害に強いまちづくりの推進

<施策推進上の課題>

- ・建設型応急仮設住宅の設置・供給には、用地決定や仮設住宅の手配、設置工事など、被災者に仮設住宅を提供するまでに時間を要する。
- ・被災者に対し迅速に仮設住宅を提供する手法として、市営住宅の空き住戸や、関係団体との連携により民間賃貸住宅を提供する仕組みはあるものの、災害発生時にはそれらの住宅が被災する可能性もあり、**災害時の住まいの確保**について、より一層の充実が求められる。
- ・また、新型コロナウイルス感染症の影響等から、災害時の対応が避難所等の公助だけでは充足できないことも想定され、自宅避難など**自助・共助による災害時対応の充実**が必要となっている。

<施策推進に求められる役割>

- ・公的団体には、災害発生時の**被災者の住まいの確保や地域の防災力向上など、社会貢献の取組**が求められる。

<公社の取組の方向性>

○ 公社賃貸住宅ストックを活用し、災害に強いまちづくりに貢献する

- ・公的賃貸住宅事業者として、賃貸住宅の空き住戸を被災者の仮設住宅として提供する取組を継続して実施する。
- ・また、公社賃貸住宅の敷地を周辺住民の避難場所として提供するなど、公社が所有する資産を活用して、地域の防災力向上に資する新たな取組を実施する。