

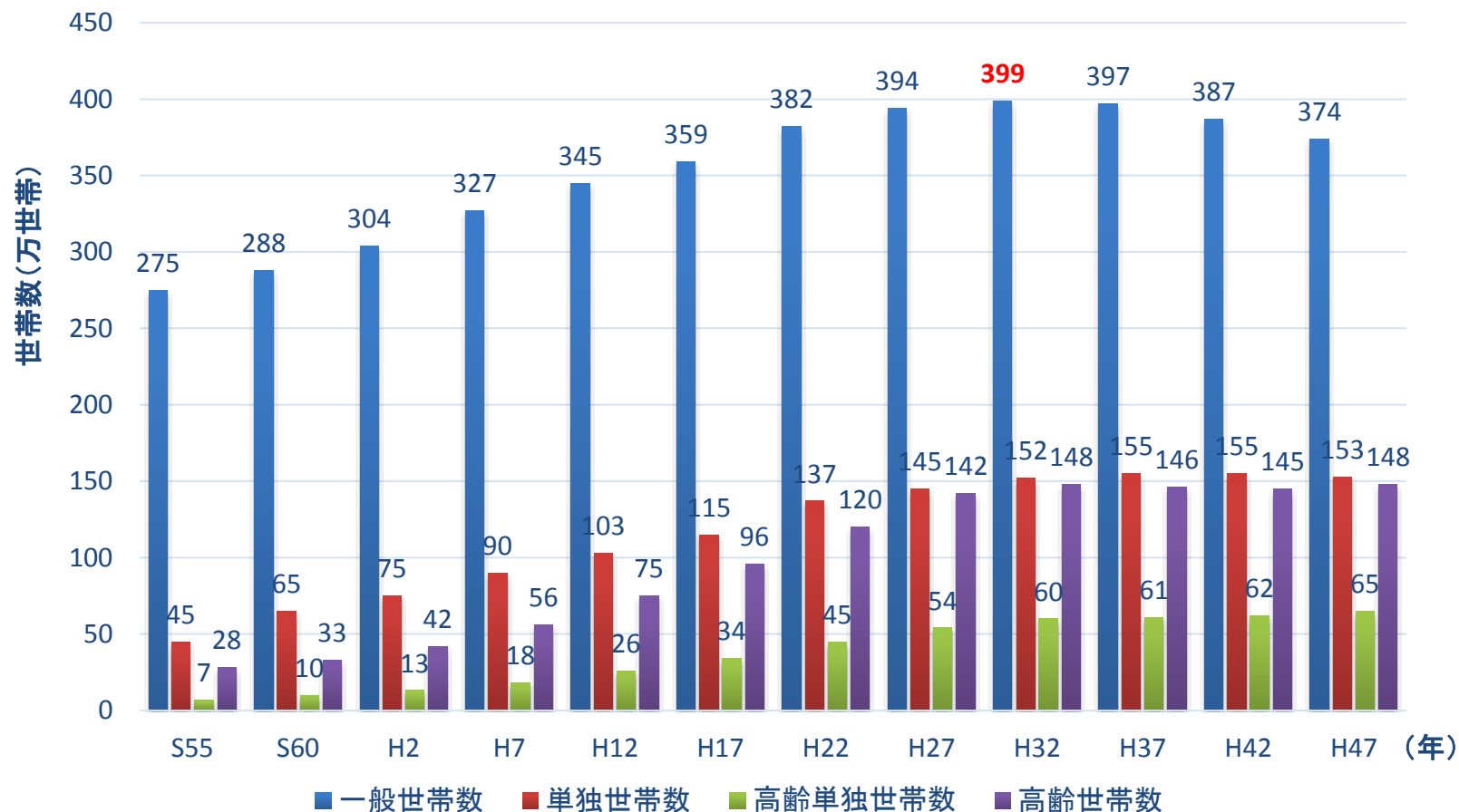
大阪府の住宅確保要配慮者の居住の安定確保について

大阪府 住宅まちづくり部 都市居住課

大阪府の世帯の動向

世帯数の減少が見込まれる一方、高齢世帯数、高齢単独世帯数は今後も増加の見通し。

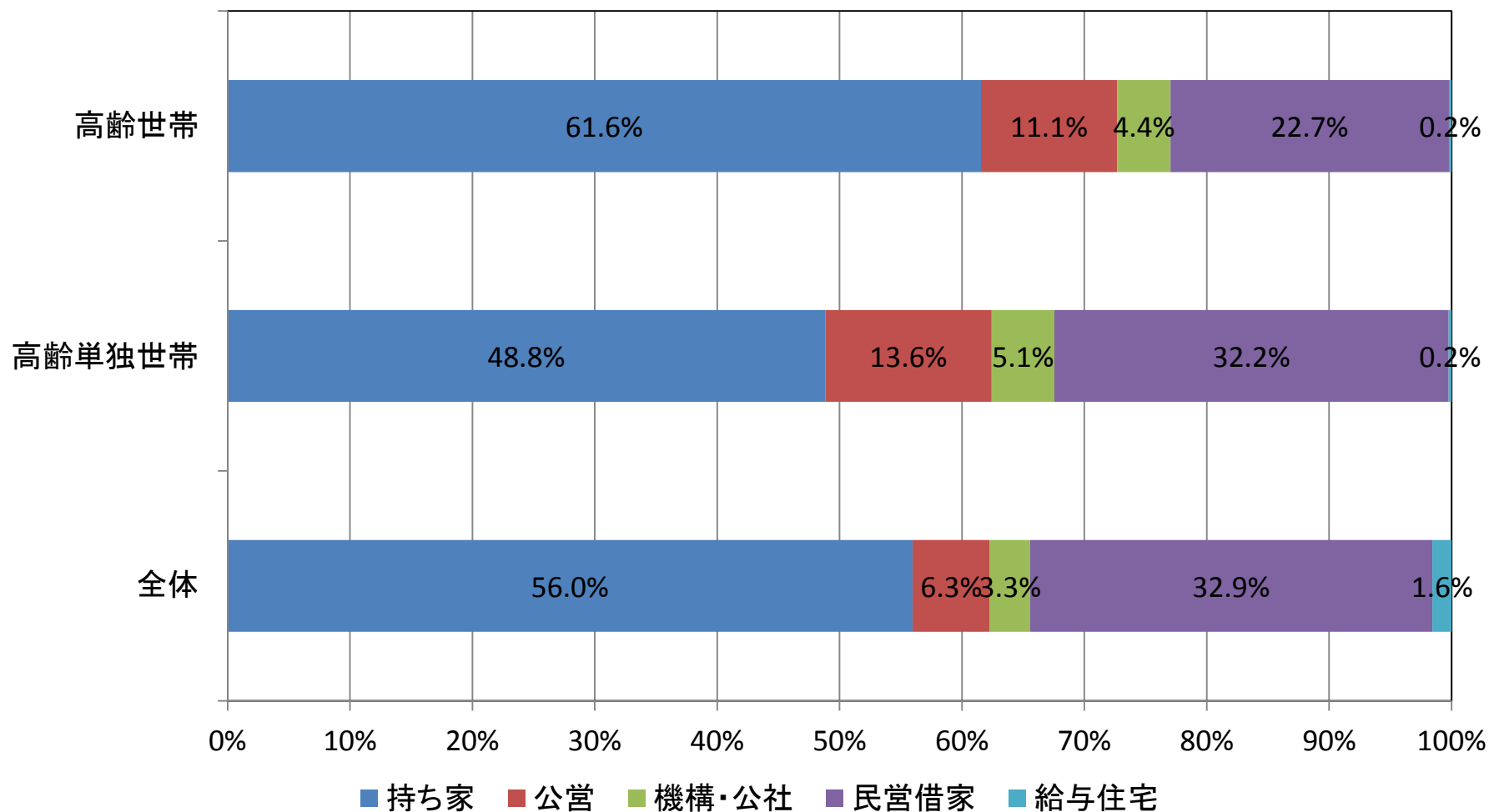
【世帯数と世帯構成の変化】



出典：大阪府人口ビジョン 平成22年までは国勢調査【総務省】 将来推計は大阪府推計

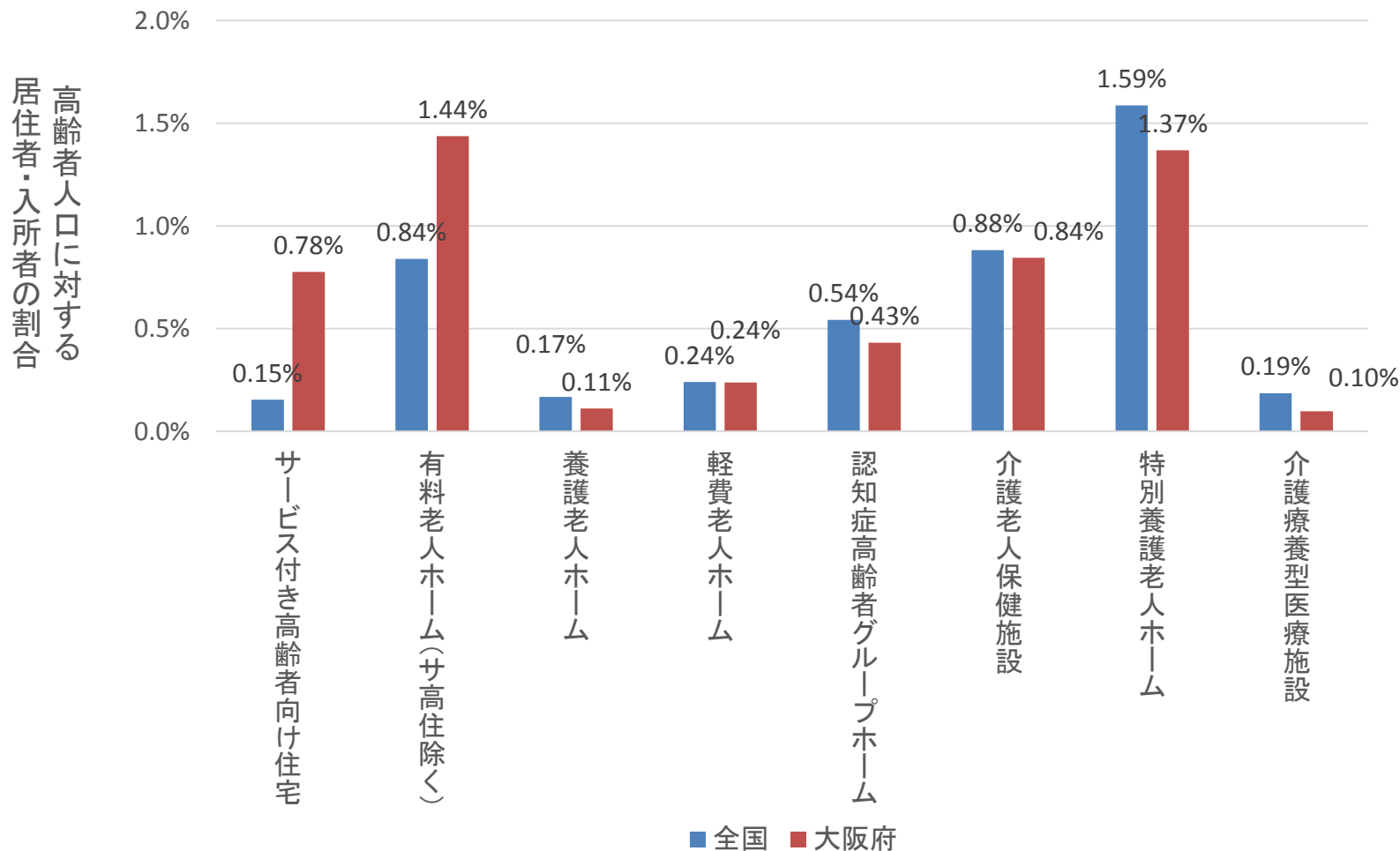
高齢者の住まいの状況

民営借家に居住する高齢単独世帯の割合は32.2%と、高齢世帯全体と比較して高い。



高齢者の住まいの状況

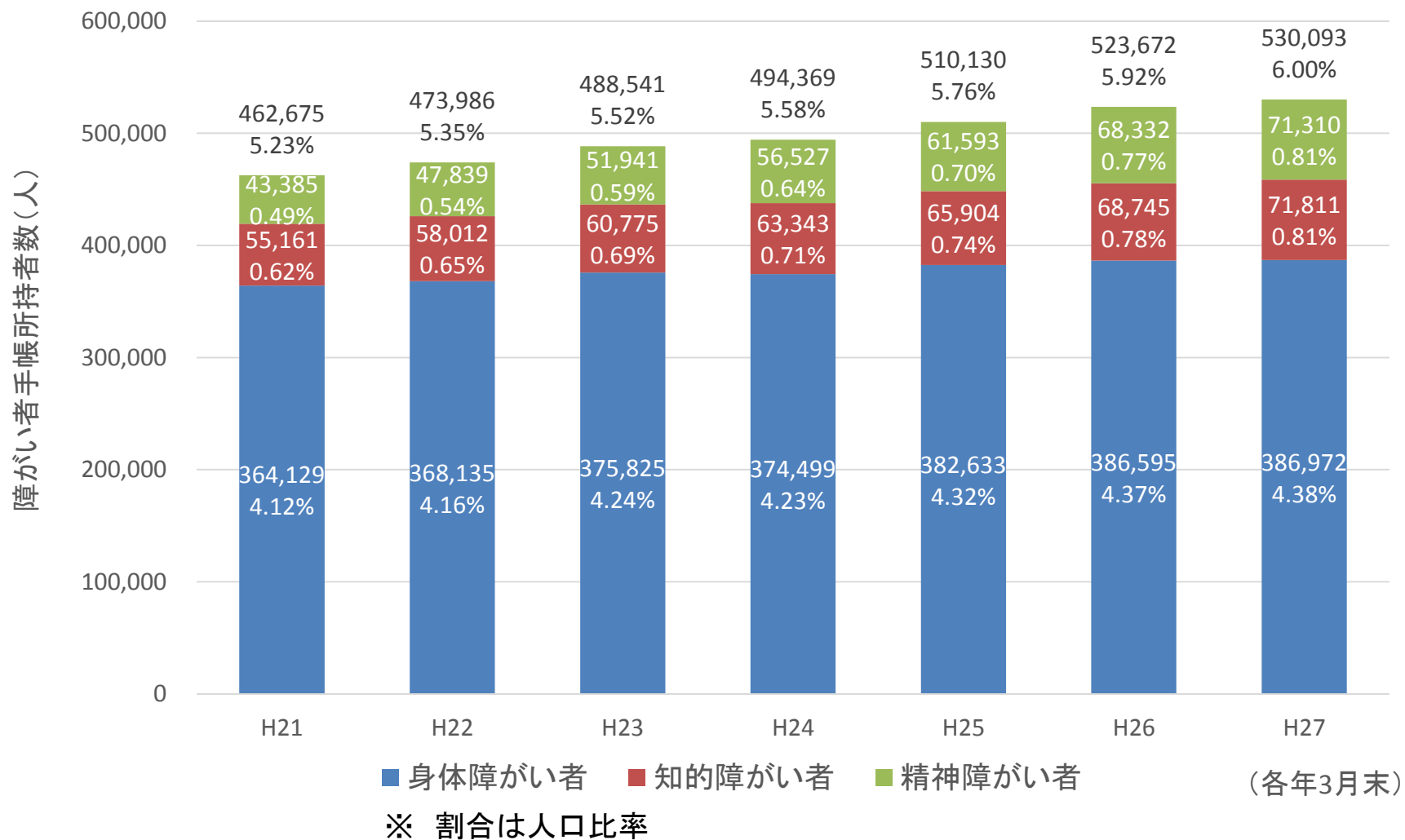
全国と比較して、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームに居住している割合が高い。



国：平成26年介護サービス施設・事業所調査,平成26年社会福祉施設等調査,介護給付費実態調査報告（いずれもH26.9末又はH26.10）
府：高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジングは、平成27年3月末時点の戸数。
それ以外は平成27年4月1日時点の数高齢者人口は日本の将来推計人口のH27の値を使用

障がい者手帳所持者数の推移（大阪府）

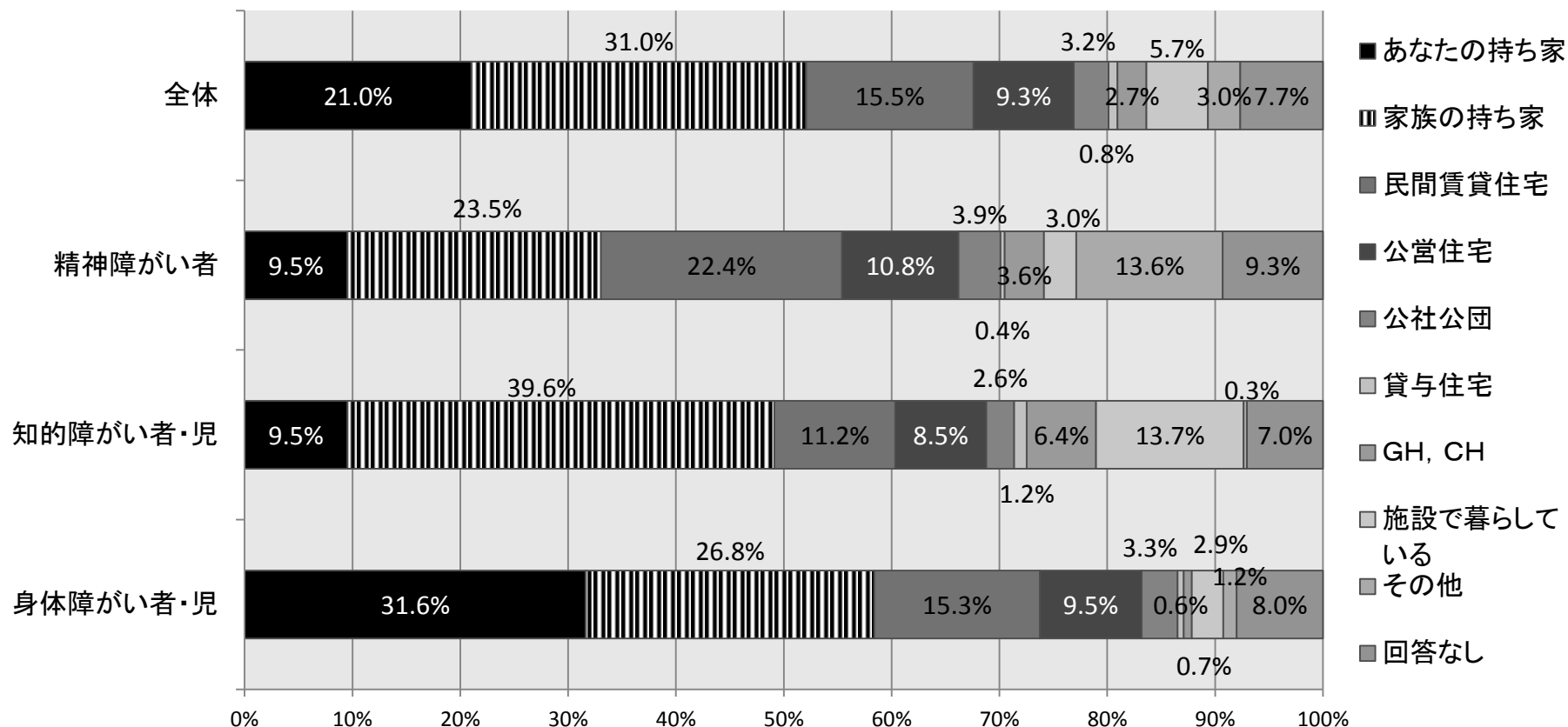
府内の障がい者数は漸増傾向。全人口に占める割合は6%程度。



出典：大阪府障がい福祉室資料

障がい者世帯の住宅の状況（大阪府）

精神障がい者は、民間賃貸住宅に居住する世帯が多い。
 知的障がい者・児は、家族の持ち家、GH・CHに居住する世帯が多い。
 身体障がい者・児は、本人・家族の持ち家に居住する世帯が多い。

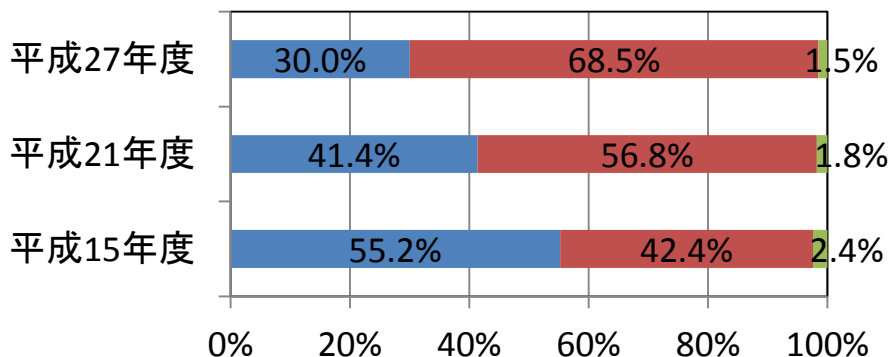


出典：平成19年 大阪府障がい者生活ニーズ調査

民間賃貸住宅における入居拒否の状況

入居拒否は減少傾向ではあるが、依然存在。中でも高齢者に対する入居拒否の割合が高い。

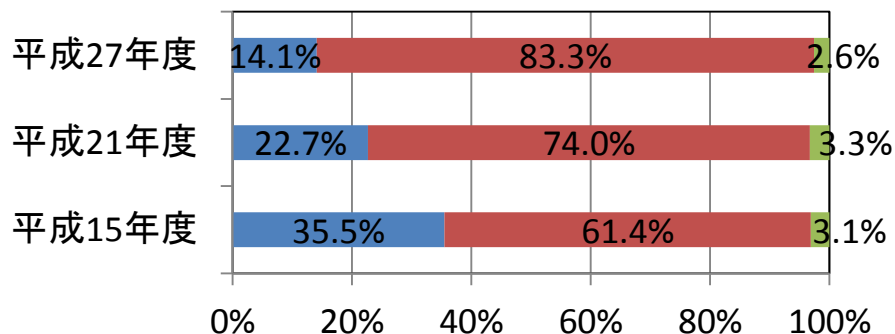
高齢者



主な理由

- ・病気や事故などの不安がある(80.5%)
- ・火の不始末や水もれなど不安がある(48.3%)
- ・保証人がいない(33.1%)

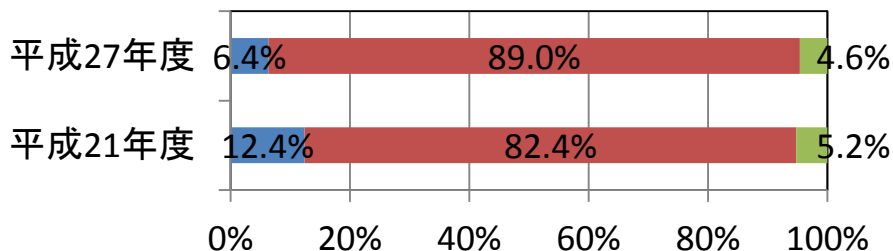
障がい者



主な理由

- ・病気や事故などの不安がある(57.5%)
- ・他の入居者とのトラブルに不安がある(52.4%)
- ・火の不始末や水もれなどに不安がある(48.7%)

母子・父子家庭



主な理由

- ・家賃の支払いに不安がある(63.3%)
- ・子どもが騒ぐなど近隣がいやがる、苦情が出る(48.5%)

家主から入居拒否の申し出を受けた経験のある宅地建物取引事業者の割合

■ あり ■ ない ■ 無回答

出典：宅地建物取引業者に関する
人権問題実態調査報告書/大阪府 (H28.3)

住宅ストックの状況

民間賃貸住宅は161万戸あり、全住宅ストックの35%を占める。腐朽・破損なしの賃貸用空家は約30万戸ある。

公的賃貸住宅 43万戸
〔賃貸住宅の20.1%〕
【全体の9.4%】

民間賃貸住宅 161万戸
賃貸住宅の75.1%
【全体の35.1%】

府営住宅（公営）
13.6万戸
〔賃貸住宅の6.3%〕

市町営住宅（公営）
10.6万戸
〔賃貸住宅の5.9%〕

改良・再開発住宅等
2.6万戸

高優賃・特優賃 2.4万戸

公社・UR住宅
13.4万戸
〔賃貸住宅の6.3%〕

その他（給与住宅・不詳等）

戸建て（持家）
160万戸
〔持家の67.9%〕

マンション（持家）
70万戸
〔持家の28.8%〕
※ 共同住宅で3階建て以上のものをマンションとする

その他（持家）（長屋等）
8万戸
〔持家の3.3%〕

木造民間賃貸住宅
31万戸
〔賃貸住宅の14.6%〕

非木造民間賃貸住宅
129万戸
〔賃貸住宅の60.5%〕

賃貸住宅
214万戸
【全体の46.6%】

持家
245万戸
【全体の53.4%】

大阪府の住宅総数 459万戸

空家総数 67.9万戸（14.8%）
うち、賃貸用41.9万戸
うち、腐朽・破損なし
30.5万戸

※公的賃貸住宅戸数はH26.3.31現在

※公的賃貸住宅以外の住宅数については、

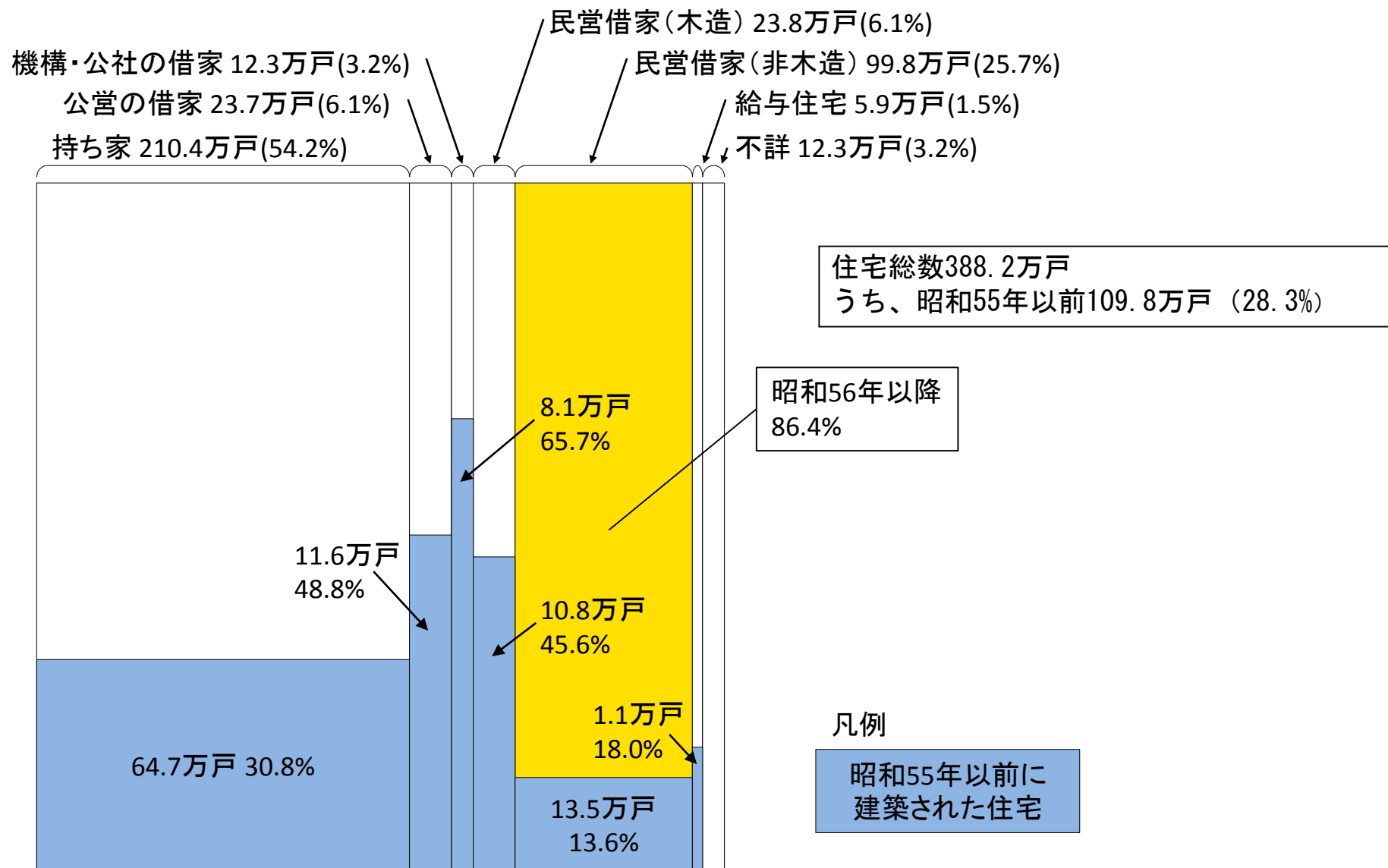
H25住宅・土地統計調査より推計

※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

住宅ストックの耐震性の状況

民営借家(非木造)の昭和56年以降に建設された住宅の割合は86%と、他の住宅よりも高い。

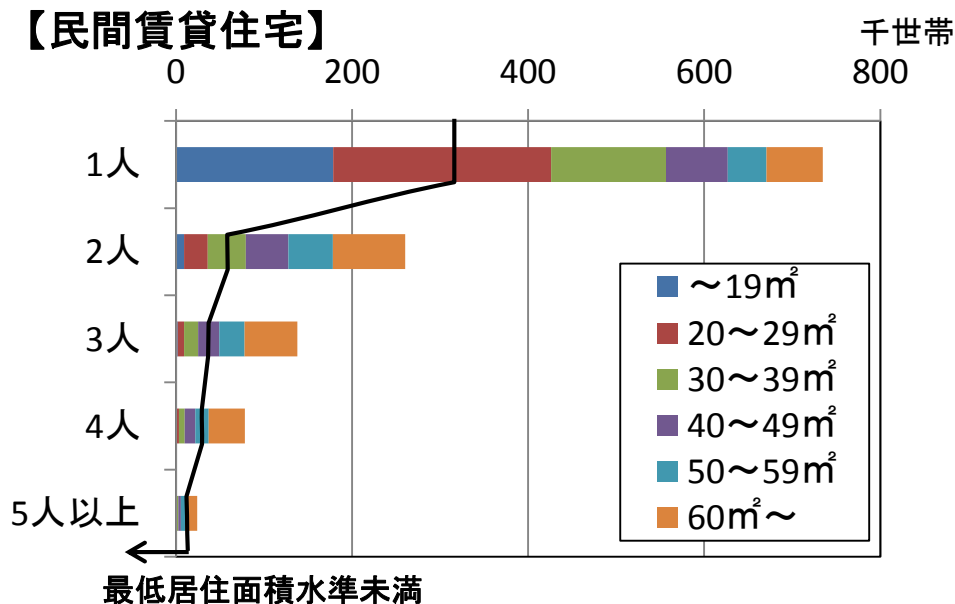


(資料)総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

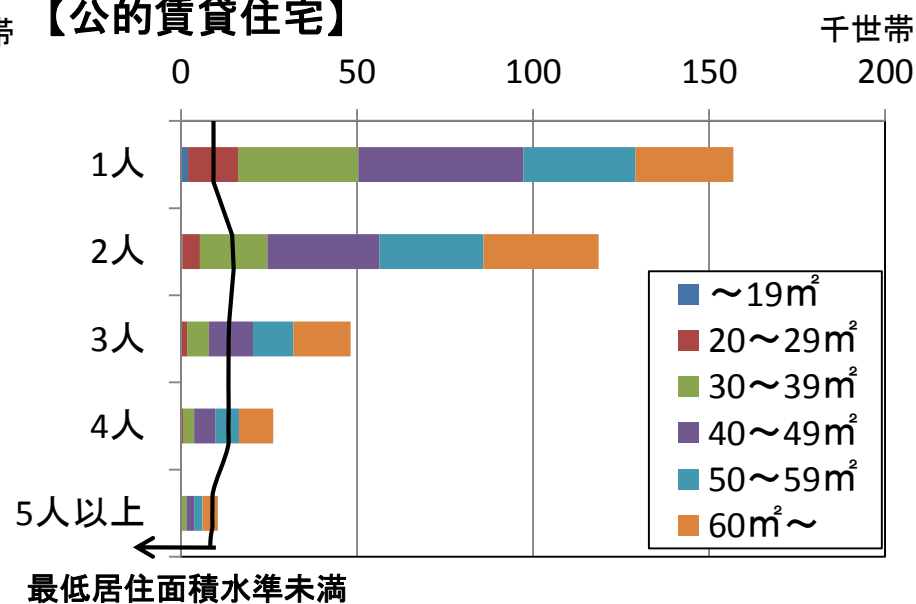
賃貸住宅ストックの世帯人数とのミスマッチの状況

公的賃貸住宅は、1人世帯で世帯規模と住戸規模とのミスマッチが起こっている。

【民間賃貸住宅】



【公的賃貸住宅】



府民の居住の安定確保の基本的な考え方

□ 公営住宅制度の課題

- 団地として供給するため、立地が限定
- 住宅確保要配慮者が集住する。
- 大量のストックの更新の必要性

□ 基本的な考え方

- これまでの公営住宅中心の政策から、府域の住宅ストック全体を活用
- 公営住宅は、地域主権の観点から、地域に身近な基礎自治体とその管理・運営
 - 府営住宅は、基礎自治体との緊密な連携・協力のもと、市町への移管を推進
- これらにより、府民の居住の安定確保を図るとともに、公営住宅資産を府民の安全・安心と活力を支える多様な機能・用途に転換していく

高齢者向け施策の方向性

高齢者が、介護が必要になっても、住み慣れた地域で必要な支援やサービスを受けながら、生き活きと安心して暮らし続けることができる環境整備を進める。

【施策】

- 住まいのバリアフリー化の推進
- 高齢者の自立を支援するサービス付き高齢者向け住宅の供給促進
→ 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の推進
- 公的資産を活用した高齢者支援施設等の導入

障がい者向け施策の方向性

地域移行の推進や「親なき後」を見据え、障がい者が必要な支援やサービスを受けながら、生き活きと安心して地域生活を送ることができる環境整備を進める。

【施策】

- 公的賃貸住宅を活用したグループホームの供給
- 障がい者がサービスを受けながらくらすことができる民間賃貸住宅の確保
- 公的資産を活用した支援施設等の導入の促進

子育て世帯向け施策の方向性

将来の大阪を担う子ども達が安全・安心にすくすくと育つことができる環境や、子育て世代が子育てに適した住まいを確保でき、安心して子どもを産み育てることができる環境を整備する。

【施策】

- 公的資産を活用した子育て支援施設等の導入を促進
- 中古住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 特定優良賃貸住宅を活用した新婚・子育て世帯の家賃負担の軽減
- 公的賃貸住宅への入居促進
- 住情報と併せた地域における子育て支援情報を提供など

民間賃貸住宅における府民の居住の安定確保の今後の展開

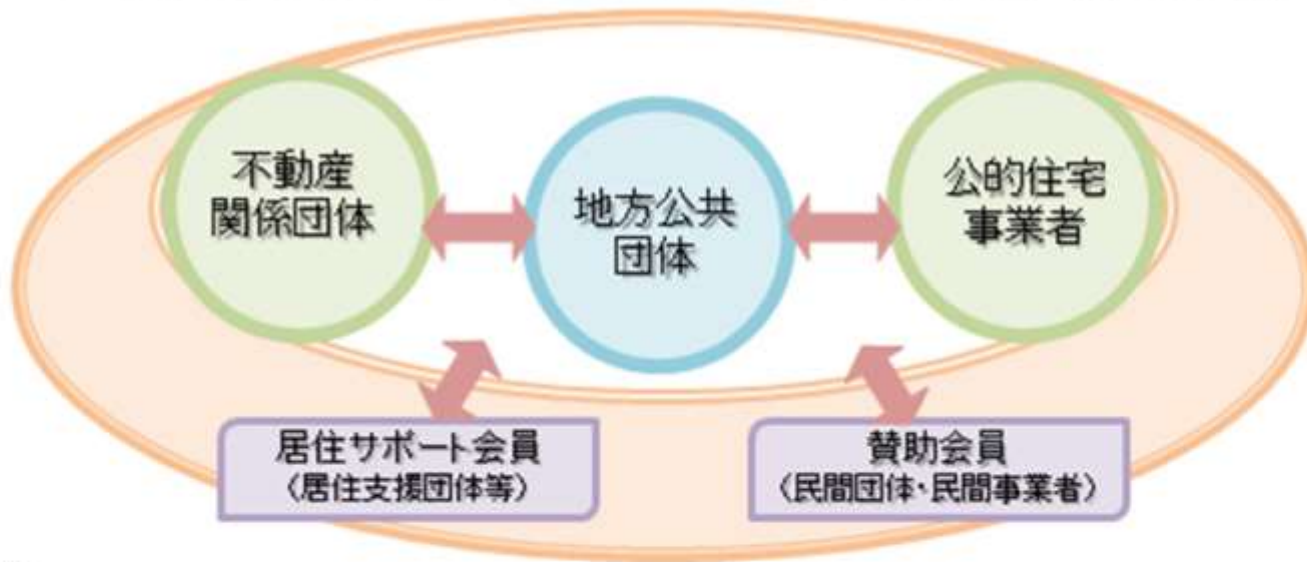
不動産関係団体、公的住宅事業者、市町村や居住支援団体等で構成される居住支援協議会（Osakaあんしん住まい推進協議会）を核とした「大阪あんしん賃貸支援事業」の充実

- ① あんしん賃貸住宅の登録促進【H28 .3末時点 約7,500戸】
- ② 一定の質を有した低家賃住宅の見える化
- ③ 協力店※の登録促進と、相談窓口としての機能強化
- ④ 市町村の福祉部局等との連携強化

※協力店：あんしん賃貸住宅の登録促進、対象者の入居の円滑化に努める宅建事業者等

Osakaあんしん住まい推進協議会

Osakaあんしん住まい推進協議会



(活動内容)

あんしん賃貸検索
システムの運営

各種情報冊子の作成

ホームページによる情報提供

住まい探しイベント
の開催



府民の居住の安定確保における大阪府と市町村との役割分担

□ 大阪府

広域自治体として、市町村、民間事業者等が府民の居住の安定確保に最大限取り組めるよう環境を整備

- ① 民間賃貸住宅活用のための基盤づくり
 - 市場における良質で低家賃の住宅の確保
 - 関係団体等と連携した住宅情報の提供、相談体制、マッチング等の仕組みづくり
- ② 地域に身近な市町への府営住宅の移管の推進

□ 市町村

住民に直結する基礎自治体として、地域の実情を踏まえ、福祉施策等と連携した要配慮者に応じた府民の居住の安定確保

- ① 要配慮者に対する直接的な居住支援
 - 福祉施策等と連携した居住支援の実施
 - 良質で低家賃の住宅と要配慮者とのマッチング
- ② 福祉施策等と連携した公営住宅の管理・運営、まちづくりへの活用推進