

令和6年度第2回 大阪府住生活審議会耐震改修促進計画推進部会 議事録

■ 開催日時 令和7年2月27日(木) 10時～12時

■ 開催場所 大阪府公館

■ 出席者(敬称略・五十音順)

(委員)	<small>おおし</small> 大石 <small>まさみ</small> 正美	NPO 法人「人・家・街安全支援機構」	専務理事
	<small>こしやま</small> 越山 <small>けんじ</small> 健治	関西大学社会安全学部	教授
	<small>こんどう</small> 近藤 <small>たみよ</small> 民代	神戸大学都市安全研究センター	教授
	<small>さわき</small> 澤木 <small>まさのり</small> 昌典	大阪大学	名誉教授
	<small>ひがさ</small> 樋笠 <small>やすお</small> 康男	株式会社長田建築事務所	代表取締役
	<small>やまが</small> 山鹿 <small>ひさき</small> 久木	関西学院大学経済学部	教授

(事務局)	都市整備部	事業調整室	都市防災課	課長	三原 淳子
	都市整備部	事業調整室	都市防災課	課長補佐	平山 英
	都市整備部	事業調整室	都市防災課	課長補佐	川上 大輔

■ 会議次第

- 1 開 会
- 2 会議の公開について
- 3 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪の進捗状況
- 4 その他
- 5 閉 会

1 開会

- (1) 大阪府 事業調整室都市防災課長 挨拶
- (2) 委員・専門委員の紹介

2 会議の公開

(事務局)

会議は公開にて行う。

3 議事 住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪の進捗状況

(部会長)

- ・住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略大阪の進捗状況について、事務局より説明をお願いする。

(事務局)

- ・資料説明

(部会長)

- ・事務局の説明について、ご意見、ご質問をいただきたい。

(委員)

- ・耐震性が不十分な戸数が年々減少しているが、補助実績のグラフと照らし合わせて見る限り、補助をしたから減ったのではなくて、自発的な除却や住替えなど、新陳代謝によるものと理解している。自発的な除却を促す施策を強力に展開していく方が、より効果があると考えられるので、政策をシフトしていくことが必要になってくると思われる。
- ・地域特性に応じた働きかけの検討が必要とあるが、地域特性だけではなく、世帯特性を把握し、世帯の状況に応じた働きかけを検討していくことも必要。耐震性が不十分な戸数が減少し、年々耐震化率が上昇してきているが、その要因をデータで分析することは可能か。

(事務局)

- ・市町村の除却補助件数は増えている状況。このようなニーズに応じ、補助メニューを検討していく必要があると考えている。
- ・耐震化率上昇の要因は、耐震改修の効果もあるが、建替えが一番寄与していて、それと除却、住替えとあり、複合的な要素がある。次期計画検討に向けては、耐震化率の向上にどのような要因があるのか分析を行い整理していきたい。

(事務局)

- ・今後、除却を促す施策が、重要になってくると認識しているが、除却すると、そこに住んでいた人たちの住替え先の問題にも着目が必要。住替えを躊躇する理由として、内閣府が高齢社会に関する意識調査をした中で、一つは資金不足、次に情報不足や住替え先で環境

に馴染めるのか不安、というデータがある。

- ・資金不足に関しては、アフォーダブルな住宅に誘導するために何かできるのか。情報不足に関しては、物件の安全性が不安ということであれば、インスペクション制度や不動産業者と連携して何ができるか。住替え先に馴染めるか、高齢期の生活での不安に関しては、それをサポートできるような地域コミュニティや居住支援の仕組みへ繋ぐなど、色々な施策を総動員し、住替えを支えていくことが必要になると考えている。
- ・除却に対し、経済的に支援できるかという検討と併せて、居住者のバックアップの意識が必要と考えている。

(委員)

- ・住替えに対する金銭的補助は、耐震化率を上げる目的でも、難しいという理解でいいか。

(事務局)

- ・現時点では難しい課題と考える。

(部会長)

- ・耐震化率の状況の推移の数値で、住宅の耐震性が不十分な戸数が減っているが、その内訳、何が耐震化率を上げているのかは、住宅土地統計調査の個票まで確認しないと集計できないのか。

(事務局)

- ・住宅土地統計調査からの数値だけでは、集計が難しいと思っている。

(部会長)

- ・高齢者が増えていく傾向にある世代構成を考えると、生命重視型改修が重視される施策だと思うので、引続き、検討し進めてもらいたい。
- ・住替えに関しては、高齢になると住替えよりも福祉施設へ入所となってくるので、入所後に空き家となったものをどうするのか、空き家施策との連携が必要となってくる。
- ・住替え後の除却や耐震化した中古住宅を不動産市場にしっかり流通させながら、耐震化を進めていくことが必要になると思われる。

(事務局)

- ・高齢者施設も含めて行き先の問題をどう考えるのか、除却や中古住宅流通など、元居た住宅の扱いを考えることも重要だと思う。空き家のまま放置して、災害時に、避難や復興の妨げになってはいけないので、空き家対策との連携も含め、どのような対応ができるのか検討していきたい。

(委員)

- ・高齢者の住替えに対する動きとして、住宅情報雑誌などの統計調査では、住替えをしている年齢層は高齢者が増えてきている、との調査結果もある。広い視野を持って、検討いただきたい。
- ・除却に関しては、**80**代ぐらいの親世代が所有している旧耐震で建築された相当古い住宅が多く、その子供世代が考えるのが実家じまいとなってくる。住んでいる人に働きかけるのだけではなく、その子供世代に対して、働きかけが必要だと考えている。

(事務局)

- ・働きかけの対象としては、住んでいる本人だけでなく、現役世代も重要と改めて感じた。実家じまいに関しては、相続登記の義務化もあり、今PRもされているので、そこに乗りかかり、実家じまいや除却、その後の活用に関する周知啓発の手法があるなど感じた。
- ・前回、委員から相続のタイミングが重要との発言もいただいているので、こちらも意識しながら考えていきたい。
- ・住宅に求める質でいうと、高齢期になり住替えに関心のある方は、広さを持て余したり、設備の古さから、身体の状態に合わないなど、そういったニーズも把握し、住替えへ誘導していけるように考えていきたい。

(委員)

- ・広域緊急交通路沿道建築物の耐震診断を行っているが、診断後、補強に至ったとは聞いていない。補強するのか除却して建替えするのか、施主が考えているところで止まっている状況。広域緊急交通路の中でも、この路線はほとんど耐震化できているとか、この路線はまだまだこれからとか、把握はできているのか。

(事務局)

- ・広域緊急交通路の経路図に、耐震化の状況を主要交差点間で色分けし公表している。青色は耐震性不足のものが無い区間で、黄色部分は1から5棟程度残っている状態。赤色は**20**棟以上残っていることを示している。

(委員)

- ・アンケートの中で耐震診断を受けない理由が、費用が掛かるからとあるが、この費用は5万5千円の診断費用のうち5万円補助が入り、残り自己負担の5千円が厳しいということか。

(事務局)

- ・前提として、このアンケート調査の中で補助事業を知っている人とそうでない人との区別

ができてなく、木造住宅に居住している人への調査であるので、そういう意味では補助制度があることが、まだまだ届いていないと読み取れる。

(委員)

- ・費用がかかるとの認識は、補助金があることを知らないから、今回の回答になっているという認識でいいか。

(事務局)

- ・そういう認識。耐震診断補助を受けた人に対してもアンケートを行ったが、そちらでも3割は知らなかった、との結果から、あらためて、まだ届いていないという認識。

(委員)

- ・補助があることを知っている人も費用が掛かるから、耐震診断を受けないと回答しているならば、他県のように無料の耐震診断なども検討してほしい。

(事務局)

- ・所有者のニーズに応じた検討を進めていきたい。

(委員)

- ・今後の分析においては、建て方別だけでなく所有形態別のデータも必要。大阪は民間借家が4割を超え、全国的にも高い状況と思われる。耐震性のない建築物を実数ベースでどのように減らしていくかを検討するにあたり、所有形態により働きかけ方が決定的に違うので、データの整理をお願いしたい。

(部会長)

- ・所有者へのダイレクトメールは令和5年度に90万通ぐらい送っているが、平成28年度時点での39万戸の対象に繰り返し送付しているのか。

(事務局)

- ・実数を捉え送付している市町村と実数を捉えられていないため広めに送付している市町村もあることから、対象より送付数が大きくなっている。対象となる所有者には送付されている。

4 その他

(部会長)

- ・次第のその他として、今後のスケジュールを、事務局より説明をお願いする。

(事務局)

- ・ 今度のスケジュールについて資料説明

(部会長)

- ・ ご意見がないようであれば、議事は以上とさせていただきます。
- ・ 本日の意見を参考に、大阪府には引き続き、各施策に取り組んでいただくようお願いする。

5 閉会 (事務局)

- ・ いただいたご意見を参考に、各施策の取組を進めていく。