

第4回大阪府住生活審議会 議事概要

日 時： 令和7年3月26日（水）15時00分～17時00分

場 所： プリムローズ大阪3階 高砂の間 ※ウェブ会議併用

議 事 等： (1) 大阪における今後の住宅・建築政策のあり方について（諮問）
(2) その他

（1）大阪における今後の住宅・建築政策のあり方について（諮問）

- ・ 諮問 一諮問書の手交一
- ・ 住まうビジョン・大阪の進捗状況
- ・ 住生活基本計画推進部会報告
- ・ 耐震改修促進計画推進部会報告
- ・ 今後の進め方

○委員

・「みんなでめざそう値」の25年以上の長期修繕計画に基づく修善積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合に関して、最新の値が減少していることについて教えて欲しい。

○幹事

・国土交通省のマンション総合調査において、府内のサンプルを抽出し算出しているが、サンプルが少なかったために、誤差が大きかったと考えている。

・ただ、今後この数値を上げる必要があるため、市や府で実施している実態調査の結果を踏まえて、今後取組を検討していく。

○委員

・「みんなでめざそう値」において住宅の耐震化率が現状90.5%とのことだが、令和7年度の95%の目標に対して、部会報告書でも報告いただいたような課題がある中、当面はどのような施策を進めていくのか教えて欲しい。

○事務局

・高経年化だけでなく所有者の高齢化が進んでおり、ますます働きかけが難しくなっているため、市町村と協力して地域特性や世帯などの属性を分析し、ピンポイントで支援を実施することで、耐震改修だけでなく、除却・建替え、住み替えを含めて取組を推進していく予定である。

○委員

・「みんなでめざそう値」の、市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数について、目標値の達成が近づいているが、これは進捗率がいいのか、あるいは当初想定よりも母数である管理不全空き家が潜在していたのか。今後、この目標値が適正かどうかを検討する必要があるか

と思うが、現在の目標値についての府の見解を教えて欲しい。

○幹事

- ・この数値については、除却だけでなく修繕や管理が適正化されたものも含めた数となっており、府としては市町村などの取組が順調に進んでいるという認識。
- ・今後の取組としては、管理不全である特定空家とならないような予防の取組を進めていくことが重要と認識している。

○委員

- ・「みんなでめざそう値」の25年以上の長期修繕計画に基づく修善積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合については、長期修繕計画を作成しているか、更にそれに基づく積立金の設定をしているか、という2段階の調査内容になっていると思う。そうすると、1回目の大規模修繕を実施した後に、改めて計画の策定や積立金の設定が出来ているのか、積立金が値上がりする場合に合意形成が出来るのかといった、様々な回答のパターンがあると思われる。そのことから、この数値はどういった回答に基づいているのか教えて欲しい。

○幹事

- ・国交省の調査結果を基に数値を算出しており、先ほど説明した通りサンプル数の問題などもある。各市や大阪府での実態調査も進めているため、その情報も併せて示すことで議論いただければと考えている。

○委員

- ・大阪は市場の機能が敏感で民間事業者が積極的に活動している。それはサ高住や居住支援法人の数などが全国でも1位であることからわかる。部会では住み手側の視点の話が多かったように思うが、今後は、そういう熱心な民間事業者のコントロールが重要になるため、供給側に対して質を良くするようなアプローチが重要かと思う。
- ・国の議論でも、市町村の住宅施策が重要とされていて大きな課題だと認識している。先んじて進んでいるのが空き家やマンションだと思う。居住支援についても、これから市町村において協議会を作る目標が立てられているが、数だけではなく質的な取組が重要になるかと思うので、数字だけでない部分も今後議論できればと考えている。

○委員

- ・これからは市町村が色々取組む必要があるということは同じ認識。その中で、大阪府の住生活審議会が出される答申が、市町村に対してどのような打出しになるのか。データを見ても府内の市町村でもばらつきがある。マクロでみるだけでなく、それぞれの色合いに応じて補強をするなど幅広く対応するのか。今後の議論かもしれないが、どのような切り口で進め、対外的に打ち出すのかお聞かせいただきたい。

○会長

・大阪の中での地域特性は部会でも議論したが、実際に市町村とどう連携するかは未だ議論できていない。どのように進める考えか。

○幹事

・現計画にも記載ございますが、次の住生活基本計画でも府民・事業者・国・地方自治体の役割、そういう役割分担の整理の中で、大阪府の役割について記載したい。来年度ご議論いただいた上で答申をいただき、計画にも反映していければと考えている。

・住宅施策については、基礎自治体である市町村を中心に組み込んでいく必要がありますので、居住支援も含めて来年度それぞれの分野や施策、また地域ごとの課題も踏まえて、どのような支援が必要かも議論していただければと思う。

○委員

・民間の耐震化が進むということは、老朽住宅の除却によるところが大きいため、低価格家賃の住宅が減少するという事。それは、住宅セーフティネット機能が脆くなるということかと思う。今後ますます公的賃貸住宅が重要になる中、目標とする公的賃貸住宅の減少割合が今後の人口の推移の減少割合と同じで良いのかは非常に疑問。

・住まうビジョンの取組の「公的賃貸住宅ストックの有効活用」とあるが「適切な再編整備」が適切な言い方だと認識している。府営住宅の再編整備は、社会的な変化などと照らし合わせて行われるべきかと思うが、再編整備の考え方を説明していただきたい。

○幹事

・府営住宅の再編整備に関しては、大阪府営住宅ストック総合活用計画に基づき、昭和 50 年代以前の更新時期をこれから迎える住宅について、集約して建替え、あるいは廃止により再生等をしていく。

・戸数に関しては、住宅確保要配慮者が住宅を確保できるように、民間賃貸住宅とのバランスを見て、最低限必要な戸数については整備していく必要があると考えている。

○委員

・住宅政策を考える上で、ライフラインが重要になると思うが、埼玉県のような下水道の破損による道路の陥没事故などが発生している中、大阪の状況について報告などいただけないのか。

○幹事

・この審議会では住生活に関する議論をするということで関連する取組を報告している。

○幹事

・大阪府でも、処理能力の大きい 2m 以上の管を対象に緊急点検調査を実施している。府内に数十キロあり、結果としては今のところ埼玉と同様の損失箇所は無いという状況。

・あくまでも埼玉と同様の規模の事故に対する点検となり、引き続き調査依頼が来ると聞いている。大阪府としてもメンテナンスは重要と考えており、昨年度末に見直した長寿命化計画に基づ

き、劣化診断をしつつ長寿命化を図っていく。

○委員

・省エネに関して、社会的に重要なことであるが、実際に住まう人がどれくらい重要視しているかにズレがあると感じている。個人の環境に対する配慮の研究でも、個人差があるとの結果が出ていたりする。興味がない人に対しては、もっと暮らしやすさ、住み心地みたいなところを伝える必要があるかと思う。

・また、どういう住まいが良い住まいかということを考えてもらうには、リテラシーは重要になるかと思う。その伝え方がまだ整理できていないかと思うので、それをどう府民に伝えていくのかは今後整理する必要がある。

○委員

・省エネに関しては、分かりやすく住民の方々に示すということがとても重要。快適性を維持しながら経済的な効果、コストが下がるなどが示されると有効と考える。

・多くの方に知っていただく機会をどう増やすかということも重要。スマートシティ関係のイベントなどで体験できる機会を作るなど、いろいろな枠組みの中で連携して周知することが重要。

○委員

・環境に対する一般の方々の意識は非常に重要であるが、様々な課題がある大阪府で、この問題にどれだけ関心が集められるかというのは、相当大変なことかと思う。取組としては、都道府県単位で独自基準を設けている都道府県が全国で4つあり、そういう目標を明確にすることは方向性として有効ではないか。

・ZEHの普及の進捗もなかなか厳しいなか、公共的な利益と私的な利益が重なっている部分をもっと強調して、身近なものとして情報発信することが重要か考える。

○幹事

・省エネに関しては、CO₂排出が少ない住宅ストックをどれだけ増やすかということを、社会的な意義があるものとして進めているところ。それを消費者の方にどうすれば響くように伝えていけるのかは課題と認識している。省エネ化された断熱性の高いストックを増やしていくため、住宅の断熱性能を上げることでどのような効果があるかを見える化するツールを府が開発し、本日公表したところ。住宅の取得やリフォームなどの動機を持っている方を主なターゲットとして、見える化ツールなども使って、どれだけCO₂排出を減らせるかだけでなく、健康面や費用、快適性などの効果が伝わるよう、いただいたご意見も踏まえながらPRに努めていく。

○委員

・今後、各市町村で居住支援協議会の設立を促すために、社会福祉協議会など各機関の役割・動きや抱えている課題などを共有できる場が重要かと思う。

○幹事

・大阪府でも福祉部門の方と連携して、どう進めていくのかを議論している。各市町村にも情報発信しているが、地域の実情に応じて対応できるように、市区町村でも住宅部局と福祉部局が連携できるように働きかけを進めていく。

○委員

・「みんなでめざそう値」の賃貸住宅の入居差別の状況はどういった調査に基づいているのか。
・居住支援に関して、大手管理会社などがサブリースしている物件の中で、居住支援法人に貸しているのが実態かと思うが、なかなか進んでいないかと思う。府営住宅のストック活用で目的外利用の取組などはあるのか。

○幹事

・調査については、不動産業界と共に府内全ての宅建業者を対象に、家主から入居申し込みを断るように言われた経験があるかについてアンケート調査を実施している。

○幹事

・府営住宅の空室に関しては、目的外使用による活用も積極的に進めている。具体的には、住宅以外の用途として小規模保育、子どもの居場所あるいは高齢者の見守り、課題を抱える若者向けシェアハウスなどの事例があり、今後も取組を進めていく。

○幹事

・入居差別に関して、入居差別が起こらないように要配慮者を拒まない住宅を登録する制度であるセーフティネット住宅の登録を促進していく。
・また、公営住宅とのマッチング事例の創出なども進めていく。

○会長

・法改正によって創設された居住サポート住宅制度は、公的ストックを活用したサブリース等の仕組みをまさに想定しているものと考えられる。その意味でも、取組は全国的にも先駆的な事例になり得るため、多様な活用が可能になるとよいと思う。

○委員

・「多様化」と言ってもただ、多様な供給をするというのではなく、30歳代までの層が持ち家を持ってなくなってきている状況があるように、どこにどのような必要性や課題があるかを詳しく見て対応していく必要がある。
・例えば、単身世帯が孤立化するのにも様々な事情が絡んでおり、それに対して、住宅の供給だけでなく法律相談や就労支援など、様々な分野と連携した支援が必要かと思う。
・公営住宅に空きがあっても、そこでカバー出来ていない人たちがいる中、多様化の中身を分析しながら、民間でカバーできるところと公営住宅でカバーするところを議論していく必要があると考える。

○事務局

- ・本日いただいたご意見を踏まえ、部会にて議論を進めていく。また、部会での検討状況等を踏まえ次回の審議会は改めてご案内させていただく。