

第1回大阪府住生活基本計画推進部会 議事録

日 時： 令和7年5月19日（月）16時00分～18時00分

場 所： 大阪府公館 大サロン

報告事項： (1)今後の進め方について
(2)今後の住宅・建築政策のあり方の論点について
(3)その他

○部会長

・ただいまご説明いただきましたが、議論すべき点としては、大きく分けて4点あります。まず1つ目は「今後の進め方」、続いて、資料でお示しいただいた3つの論点です。1つ目は「基本目標と政策展開の方向性」、2つ目は「具体的な施策の内容」、そして3つ目が「広域自治体として府が連携して取り組むべき施策」であり、これはユニークな視点だと感じています。

・まずは「今後の進め方」について議論を始めたいと思います。

・資料1で示されたスケジュールによりますと、本日5月19日は住生活基本計画推進部会の初回にあたります。この部会は、7月11日までに全4回を予定しており、8月4日に中間報告を審議会に提出する予定です。これと並行して「居住安定確保計画推進部会」と「耐震改修促進計画推進部会」もそれぞれ同様に進行し、8月4日に中間報告をまとめ、審議会を経て最終答申に向かう流れになっています。

・この進め方について、特に大きな問題はないかと考えていますが、何かお気づきの点がありましたら、ぜひご指摘ください。よろしいでしょうか。

○委員

・これまでもこういう部会に分けて議論してきたと思うのですが、多分共通する部分も出てくるだろうと、論点などを見ていると感じました。共通する話は他の部会ではどういうことを議論しているのか、横の繋ぎをしていただけるとありがたいと思います。

○部会長

・我々、この委員会に参加しているメンバーも横繋ぎをしながら、事務局の方でも少し重要な観点については情報提供をしていただきながら、情報を部会横断的に共有しながら、8月4日の審議会に向けて進めていくという方向で確認させていただきたいと思います。

・では、早速、中身になりますが、まず、本日、論点を3つほど示しています。

・論点①が基本目標と政策展開の方向性についてで、今回の部会は前回の中間見直しということになっております。前回の資料が、参考資料1として、「住まうビジョン・大阪」としてまとめていただいております。この見出しや示し方を含めて少し手直しをするところがあれば、ぜひ議論していきたいというところです。

・まず論点①は、「基本目標と政策展開の方向性」についてです。今回の見直しは、前回の中間見直しを踏まえたものであり、参考資料 1 として「住まうビジョン・大阪」が示されています。この中で、見出しや記述の仕方も含めて、必要に応じて手直しが必要な箇所があれば、ご意見をいただければと思います。

・資料に書かれている通り、今回の見直しは大きな方針転換を伴うものではなく、前回の好循環の流れを引き継ぐものという説明でした。ただ、例えば「〇〇な大阪」といった標語や見出しについては、5 年が経過した今の視点で少しブラッシュアップした方がよいのではないかという点もあるかと思います。そうした観点からご意見いただけるとありがたいです。

・私自身、最後に全体像を俯瞰したときに、「こういう言葉があったほうが座りがいいのでは」と感じる部分もありました。現時点で、何か時代の変化に合わなくなっている箇所があればご指摘ください。具体的な中身は次の論点②で扱いますが、全体の構成や見出しの立て方について、気づかれた点があればお聞かせください。

・もし今すぐに思いつくことがなければ、次に進ませていただきます。この部会は今回を含めて 4 回ありますので、全体像が見えてくる中で順次見直しを加え、ブラッシュアップしていきたいと思います。

・そうしましたら、見せ方や見出しの構成については、本日ご意見いただいても結構ですし、今後の回で全体を見渡しながら適宜振り返って検討していく形としたいと思います。

・それでは、論点②に移りたいと思います。こちらは「今後の施策の方向性」についてであり、特にこの 5 年間の変化を踏まえて、今後どのような施策に重点を置くかという点が示されています。委員の皆さまからご覧になって、見出しの書き方や、こうした視点の追加が必要ではないかという点があれば、自由にご意見をいただければと思います。

・また、見出しの中にこのような考え方が含まれているか、という確認でも構いません。どうぞよろしくお願いいたします。

○委員

・下から 3 つ目のポツの「住まい・暮らしに関わる新たな担い手の確保、連携体制の構築」というのが今回のいいところだなと思っているんですけど、担い手の確保だけではなくて、そのプレイヤーが動きやすいような環境を整えていくことが必要だと思っていますので、そういうニュアンスもここに出てくるといいと思います。

○部会長

・新しい担い手が、協調しやすいような環境整備ということでしょうか。

○委員

・協調した上で、その人たちが立ち回りやすい、動きやすい環境を。例えば DIY を放っておくのではなくて、DIY もちゃんと安全性が担保できるように、行政の仕組みを作るといったような。

○部会長

・他のところでも書いていたかもしれないのですが、そういうプラットフォームを立ちあげる、ということでしょうか。

○委員

・連携体制がそういうところに当たるかなと思っていて、それに加えて、プレイヤーが動きやすい環境、新たな担い手がこれをしたかって思ったときに、いろんな制約があると思うんですけど、新たな担い手が活躍したときに起きてしまう安全性とか危険となりうるところをどこかで補完していくような環境整備とか。

○部会長

・確かに「確保」というだけでなく、本来は「育成」という観点も重要だと思います。人材を育成し、確保したうえで、実際に動きやすい環境や仕組みを整えていくことが大切です。そのため、文章の表現もそうした方向性が反映されるようにしていければと思います。

○委員

・第1回目だと思って、もう一度気持ちを新たにしてみます。大阪府として、多様な人々がさまざまなエリアで生きていて、それぞれの人が元気になればいいよねというような施策になっていますが、大阪府としてこのエリア、こういうところに人がたくさん住んでほしい、あるいはこういうところは今後人を増やしていかないといった方針はありますか。

・例えば密集市街地の住環境をよくして、みんなたくさん住みましょうという話をしているのか、容積率の高いタワーマンションを都心に建てて、都心の住環境をよくしましょうというようなことなのか。

・全体的な都市全体、大阪府全体のバランスの話がないと思うのですが、どうでしょうか。

○事務局

・今のところ、住生活を中心に書いていて、もちろんおっしゃっていただいているようなまちづくりとか、あと密集事業などは連携しておりますので、全く言わないという話ではないですけども、例えば、中心に立地適正化のような話を据えるわけではないので、住宅から見てこういう方向性はいる、みたいなところを共有するとか、お話するとか、合わせた施策とかはもしかしたら可能性としてはあるのかなと今思っているところです。

○委員

・考え方としては、今住んでいる人たちが問題を抱えていれば、それを個別に解決するような住政策ということでしょうか。

・都心のマンション、郊外住宅地と、それぞれの場所にさまざまな課題がありますが、大阪府民全体を見たときにこういうところに住んでいる人が多いから、この人たちのことを考えようっていう考え方ではなくて、むしろ今ここにあるのは、まんべんなくどの地域も幸せにしようというように見えたのですが、そういう考え方ということですね。

○事務局

- ・地域性は、おっしゃっていただいているように考えないといけないと思いますが、どこまで今の住生活の範囲で議論するかというところです。
- ・ただおっしゃっていただいたみたいに、そこに住んでいる人の地域性みたいなところは無視できないという認識です。

○委員

- ・どこに重点を置いて考えればいいのかよくわからない。

○部会長

- ・確かに、全体としては国の施策をなぞったような印象を受ける部分があります。
- ・とはいえ、大阪府内でも地域ごとに状況や課題は異なりますので、本来は各地域がどうあるべきかという視点を持った施策が求められます。この計画がすべての地域に一律に適用されるものではないという点は、十分に意識しておく必要があります。
- ・その点をどのように本文に盛り込むか、あるいは留意事項として明記すべきかは重要な視点です。ただ単に「各自治体におまかせします」という姿勢では不十分であり、地域ごとの特性を踏まえた差別化の必要性を、計画の中でしっかりと示していくべきだと考えます。

○委員

- ・横並びのメニューから、隙間や抜けをチェックするよりも、目的や推進すべき施策との関係から施策を検討する方がよいように思います。全体のストーリーが見えないので、今、委員がおっしゃっていたように、府内どこでも全部一緒なのかと見えてしまうのではないのでしょうか。ただそれは目的とか方向性とか、多分論点①の方に書かれていることと対になっていないと、なかなか理解ができないので、これが大阪府にとって絶対いるものかどうか、判断が難しいです。
- ・方向性には大きく「活力と魅力」と「安全・安心」の二つがあるとすると、二つに分けた方がいいのかそれとも全部複合しているのか、そういう議論もあるかもしれません。それぞれの中で具体的な施策としては、該当するものを示していく方がわかりやすいと思います。施策例等があって、この後、重点施策の議論をするときに、先に取り組んだ方がいいものとか、最も重要だとかという議論になってくると思うので、その辺を構造的に示していただける方が、この議論はしやすいかなと思いました。

○事務局

- ・手前のその目標と施策の方向性と、おっしゃっていただいたみたいに、重点的に取り組む施策は、上と下から見て、構造化しないといけないと思っていますので、今の時点では羅列をしているという状態になっているのと、当然やるべきものというのを基本に考えているので、「国のところで上がっているやつだよ」というのも、住生活全体として取り組まないといけないところとして、今一旦挙げさせていただいております。それを上の目標と施策の方向性とか、あと具体的にどういったところを目指すかというところと構造的に整理をし、次回からどこかに示せるようにと思っています。

- ・あと論点③のほうからも、もしかしたら影響があるのかなと考えてございます。

○部会長

・いずれにしても、現在は個々のパーツごとに議論を進めている段階ですので、今後これらを全体の形に再構築していく際には留意が必要です。特に、地域ごとに施策をまんべんなく展開すべきか、あるいは重点を絞ってメリハリをつけるべきか、といった点について、読み手が一定の方向性を読み取れるように、論点①や②の中にあらかじめそうした視点を組み込んでいくことが重要だというご指摘だと理解しました。

・本日はまだ全体像が見えていない段階ですので、次回以降はその観点を意識しながら議論を深めていきたいと思えます。

○委員

・大阪府がやるのが何かを考えたときに、だからこそ論点③が出てきたと思うんですね。

・実は論点③のことを考えながら論点②の絞り込みというか、どう大阪府として整理していくかが結構大事で、「こういうまち」という言い方をしちゃうと、大阪府全体の43市町村全部そうしないといけないのか、といったら多分そうではない。それぞれ地域ごとがめざしたいものに対して、大阪府がどういうふうな形でそれを実現するか。

・逆に言うと大阪府としては、いずれかというか全ての自治体がそうであることが望ましいですけど、やはり府の人口をどうやって増やしていくか、そのときにそれぞれの市町村の持つ強みをどういうふうに支援していったって、各自治体の人口を増やしていくかというふうなところを、どういう標語的なもので掲げていくかということと、あと論点③でも出ているように、やはり各自治体、非常に切実な人間的な話とかリソース的な制約を考えたら、やれる人もいなければ、多分リソースもないし予算もないという中で、広い意味でのプラットフォーム化みたいなのは出てくる話ですし、広域自治体と各市町村が合わさった上で、大阪として、いろんな生活観、価値観を持つ人たちが自由に住める場所を、大阪のエリアとして作っていくことを示すのが重要だということ伝えていく話なのかなというところで、実は論点②と論点③は結構リンクしている話ではないかと思えます。

○部会長

・確かに、論点③で提示された議論は、全体像を一体的に組み立てていく上での重要な手掛かりになると思えます。

・大阪府としては広域的な視点から包括的に対応していくことが求められますが、市町村ごとに対応できる範囲には限りがあるのも現実です。そうした点では、大阪府がリーダーシップを取りつつ、各市町村の実情に応じた役割分担を図る必要があるかもしれません。

・それでは、論点①・②については、今後より具体的な内容が見えてきた段階で改めて振り返ることとし、ここから論点③に進みたいと思えます。

・論点③「広域自治体として重点的に取り組むべき施策」は、前回の「住まうビジョン・大阪」ではあまり議論されてこなかった、新たかつ画期的な視点だと受け止めています。

・事務局からも、現状に関する整理とともに、住宅ストックなどに関する参考資料を示していた

だいています。これは論点③に限らず、幅広く検討すべき内容を含んでいると感じます。

・では、この論点③について、府と市町村との役割分担を踏まえながら、どのような施策に重点的に取り組むべきか、ご意見やご質問があれば、どこからでも結構ですので、ぜひお聞かせください。

○委員

・開会のご挨拶のときに万博のレガシーというキーワードがあつて、私自身も万博に行って、ファンになりパスを買ってしまったんですが、あれだけ新技術が集まって循環型社会に向けてのいろんなアイデアが集まっている、というのを大阪が受けているので、その中でいくつか応援するスタンスがあつたらいいなと思うんです。

・ただ基礎自治体の話を見ると、やはり基礎自治体に任せておける話ではないから、そのあたりの新技術に対する応援っていうのを主体としてやっていただきたいと思います。

○委員

・5年ほど前に全国の自治体を対象に行った住宅政策の調査結果では、関東大都市圏の方は居住の安定に関する施策が重要となっており、相談件数も多く、住まいの確保に困っている人たちの声が大きいからだと思うのですが、関西大都市圏の自治体は、空き家対策が一番重点という回答が多く、非常に明確に住宅政策の重点が分かれています。

・その中で本日の資料にあるように、家賃4万円未満の民間借家が急激に減少していることから、生活保護階層だけでなく、賃貸住宅居住の普通の年金生活者でも、住むことが難しくなる可能性が非常に高まってきており、居住の安定は大阪でも重要なポイントだと改めて感じました。

・その中で、市町村の住宅部局には、スタッフがいない、人がいないということが如実に表れています。特にこれまでの自治体の住宅政策は、公営住宅を中心に行われてきたため、民間住宅市場との接点は市町村レベルでは少なかったと思われます。大阪府が何か市町村支援をすれば、民間の不動産業界、具体的には不動産団体の支部と市町村の繋ぎをする等、民間と市町村行政とを繋げるような支援は非常に望まれているのかなと感じています。

・特に現状取り組めてないと市町村が思っているような、居住支援、マンション、空き家対策はすべて民間住宅の対策です。今、市町村で進められているのは、それぞれが別立てで相談窓口や対応体制を作っていくとするようなので、無駄があるのではないかと思います。それらをまとめる相談窓口を作って、そこから居住支援に関するものやマンション、空き家等に分けて民間との接点を作っていくような形もあるのではないかと思います。また、必ずしも行政がすべて対応するのではなく、民間と一緒に取り組める体制を提示する必要があると思います。そのときの予算の獲得等、国からの交付金の活用方法や、単費でなければやれない部分等、お金の面も含めてご指導いただけるといいのかなと感じています。

・例えば公的資産の活用というのも3つ目に挙がっていますが、府営住宅の空き住戸を目的外使用していくと一番わかりやすいものではあるのですが、モノの提供だけじゃなくて、不動産店のネットワーク等、大阪府が作っているネットワークや仕組みを提供する等が考えられます。そのときは市町村単位ではなく、民間の不動産市場圏域に応じて、複数の市町村で、一緒に取り組んでいくような取組を大阪府が支援していくことも必要ではないでしょうか。隣の市でも一緒にや

ろうというのはなかなか自分たちで発意しにくいので、そこは大阪府がお隣の市と一緒にやりませんかという声かけをしてあげるような働きかけをして、連携を促すことも必要ではないかと思います。そういった様々な取組をまとめるとか、くくる等、効率化しつつ、やる気のある市町村の取組を支援していくことが必要ではないかと思います。

・例えば東京都や神奈川県では、市区町村の居住支援協議会の設置率が非常に高いのですが、その背景には都県が市区に対し、伴走型の支援をやっていて、それも直接、その都県の職員が支援するほか、神奈川県のように居住支援協議会の事務局である公益社団法人にお願いして、市町村の細かい課題にも相談にのって助言したり、指導したりしており、それが非常に市町村の方からすると心強いというお話も聞いています。そういった意味で、行政同士ではやりにくいところは、アドバイザーのような人を確保して、伴走支援できるような形、それは居住支援だけではなくて、空き家だとかマンションとかも同じだと思いますが、これまであまりそういうことに触れてこなかったような中小の自治体では、まずはこの人に相談したらってというような人を増やしていく支援もあるのかなと思いました。

○事務局

・考えているところをさらに詳しく、ご意見いただきましたので、検討したい部分ですけど、事務局としてもおっしゃっていただいたみたいに、新規という表現で合っているかはあるんですけど、空き家、マンション、居住支援などが取り組めてないというのは、人材不足と言っている中、多分直撃しないところに関して、後回しになっているところを支援できないか考えないといけないという認識でございます。

・あとは居住支援の伴走型みたいなのは、大阪府も居住支援協議会の設立に対して支援しており、そのような支援は居住支援に限らずその通りだと思いますので、検討させていただければと思います。

○部会長

・大阪には、大阪市という非常に大きな行政組織があり、たしか都市開発の分野では、府市が連携して取り組んでいると認識しています。

・今回、市町村に対する支援を進めていくうえで、大阪府単独で行う支援と、大阪市と連携して行う支援とを整理することで、マンパワーの面でも効率的な体制が組めるのではないかと思います。

・たとえば、「この部分は府が主導する」「ここは大阪市が中心となる」といった形で役割分担を明確にすることで、より効率的に支援ができるのではないですか。

・都市開発の分野で行っているような府市連携の仕組みを、住生活の分野にも応用できるのか、また、中核市も含めた広域的な連携が可能なのか、そのあたりについて、ご意見を伺えればと思います。

○事務局

・それぞれの権限の部分もちろんあるんですけども、例えばマンション施策だと大阪市がかなり進んでおりまして、大阪市内は昔からマンションが多いので、マンションの管理組合への支

援はやはり手厚くされているとかがあって、そこと我々大阪府が連携して同じ大阪全域の協議会の中で、他の市町村が何か疑問に思っていることを、大阪府だけの経験が少ない中で大阪市の経験が圧倒的に多いので、大阪市のノウハウを提供していただくことも実際できているところもありますので、部会長からも言うていただきました、大阪市のノウハウを一緒にというのも、いろんな分野で考えていけるかと思います。

○部会長

- ・居住支援については、大阪府が豊富なノウハウを持っており、一方で大阪市はやや出遅れている面があります。ですので、こうした分野では府の経験が大いに活かされるべきだと思います。
- ・一方で、例えばマンション政策のように大阪市の方が先行している分野では、むしろその知見を府として積極的に引き出し、活用していくことが有効だと考えます。
- ・このように、それぞれの得意分野を活かした役割分担を想定することで、より効率的な連携が可能になるのではないのでしょうか。

○委員

- ・既にやっておられるのかもしれませんが。あちらこちらの市町村で空き家の委員会に出て、いろいろお話をし、勉強させていただいているのですが、こっちの市のノウハウを、あっちの市に教えてあげるっていうと、あんまりやっちゃいけないのかもしれないけど、結構やっているんです。
- ・空き家対策というのは市によって全く違うんです。
- ・ほとんど空き家はなくて、空き家を持っていてもお金持ちすぎて放ったらかしや、ちゃんと管理もされているけど全然流通しない、といった意識の高い郊外住宅地の話もあれば、賃貸空き家がどんどん崩れていくってところもあります。
- ・そのため、大阪府が例えば空き家担当を一堂に集めて、勉強会をして、ワークショップをして、よく似た問題を抱えている市町村を一つのテーブルにまとめて話し合いをしてもらうだけでも、ずいぶん変わってくるなと思っています。そのようなものは既にやっておられますか。

○事務局

- ・はい。

○委員

- ・それは、本当にいいことです。
- ・同じテーブルで話をしてもらってという場を設けるといっただけでもずいぶん人材育成になるんじゃないかと思います。

○部会長

- ・今の委員のご発言を受けて、少し触発されたのですが、市町村の職員を大阪府で受け入れるような取組みは、現在行っておられるのでしょうか。

○事務局

- ・ちょうど今、来ていただいています。

○部会長

- ・府がその部分をカバーするにあたっては、府だけが一方的に負担を抱えるのではなく、たとえば週に何時間か、市町村から人を受け入れて、その部門で実際に働いてもらう形が考えられると思います。
- ・そうすることで、市町村では対応が難しい施策の一部を担ってもらいつつ、実務を通じて得たノウハウを市町村に持って帰ってもらう——そうした“シェア型”の連携ができると、双方にとって有益なのではないかと感じます。

○委員

- ・質問ですけれども、資料2の7ページの④番の「推進するために必要な大阪府の支援」で未回答が結構多かったですりもして、実は本当にマンパワーが欲しいだけで、何かどういう関わり方を求めたらいいのかっていうのが、自治体側にもあまりイメージがないのかなと集計を見て感じました。
- ・あと、他の課題とかそういったところに比べて、ここの部分が気になりまして、こちら下のまとめには派遣や研修会とありますけれども、もう少し踏み込んで、こういうことが未回答に現れるのではないかというご意見がありましたら、お伺いさせていただきたい。あと先ほどの委員のご意見にもありましたように、自治体で周知とか教育とか、先ほどの論点②のところでも、やはり周知していくってところに結構パワーをそれぞれの自治体の方がかけていて、例えば何か礼金敷金が戻ってくるマニュアルみたいな、いろんな自治体でいっぱい同じものを作っていたりして、著作権なんてないと思うので、全部一緒にすればいいんじゃないかとか、コピーする文化ができたらいいんじゃないかなと客観的に思っていて、伝えるっていうところって結構パワーもいりますし、今、割と有益な発信は一般の人が、例えばツイートしたりリポストしたりとか広めることに関わってくれたりしますので、全ての自治体がオリジナルで何か広報をしていくってことはなく、できるだけもっと省力化していけると思っていて、そういったところが論点②のところの知らしめる部分に、結構いくつもそういったテーマが出てきているようにも感じられるので、この5人以下という自治体もすごくたくさんあるみたいですし、取りまとめられたらいいのかなってというのが意見として思いました。

○事務局

- ・市町村のアンケートですけど、おっしゃっていただいた未回答のところがどうかっていうところまではまだ聞いていないんですが、このアンケートもヒアリングしたりとか、規模とかで分析をかけないといけないと思ってございます。
- ・今のところ何か大きい市だから意見がないとかまでの傾向は読み取れてはいいところございまして、担当者に特に意見がないっていう可能性もあるので、そこら辺はもう少し丁寧に聞くことが必要かと考えてございます。
- ・また、マニュアルのコピーの文化をアドバイスいただきましてありがとうございます。
- ・まさにその通りだと思っていて、行政はそれぞれが作っているマニュアルとかはお互いに

教えてもらって使うというのは基本、著作権のところがない限り、絵とかたまにあったりするんですけども、そういうところがなければぜひ使っていきたいと思いますし、また一歩もう少し踏み込んで、例えば各市町村で計画を作るときに、大阪府が雛形をお示しするとか、計画そのものの基本形はこんなですよと、市町村で独自を入れていったらいいですよということを、1 から作らなくても大体の形があるようにすれば、そこから入りやすいかな、というようなことも実施しておりますので、特に人数の少ない自治体にとっては、できるだけそういうフォローをしながら進めてまいりたいと思います。

○部会長

・大学では最近、クラウドの活用がかなり進んでいて、さまざまなファイルをオンラインで共有するようになっていきます。以前はメールでファイルをやり取りしていましたが、それだと複数人が加筆すると、どれが最新版か分からなくなってしまうという問題がありました。クラウドでは、同時並行で作業できるため、そうした混乱がかなり減っています。

・行政でも、市町村との間でファイルをやり取りする際に、こうしたクラウド的な共有の工夫を取り入れることで、業務効率が改善するのではないかと感じました。

・また、先ほどの委員のご指摘にも関連しますが、7 ページにある「照会の簡素化」という記述を見て、非常に共感しました。大学でも様々な照会依頼が届くのですが、フォーマットや内容がまちまちで、対応に手間取ることが少なくありません。そのため、照会の在り方についても、もう少し整理された形になればありがたいと感じています。

・もちろん簡単なことではないと思いますが、可能な限り回答しやすい形式にしたり、照会事項を整理・統一していく方向で工夫が求められるのではないのでしょうか。

○委員

・この市町村のアンケートの中で、この「住まうビジョン・大阪」を活用していますかとか、読んでいますかっていう質問はありますか。

○事務局

・していません。

○委員

・それはしていただき良かったです。

○事務局

・今マスタープランを作っていたり、改定を考えているようなところはもちろん注目していただいているんですけども、確かに他はどういうご意見なのかなどは今聞いて思いました。

○委員

・どこが参考になるかとか、どういう項目が自分たちの市町村の参考になったりとか、そういう声を拾ってもらって、作り変えるときの大きな方向性を決めるところにもなると思います。

○部会長

・そうすると、我々が作っている途中で1回見てもらえるとよいのではないかと。

○委員

・うがった見方かもしれないですけど、このマスタープランとか住生活基本計画を策定済みというの、策定期間や改定の有無等、気になります。その他とは何なのか気になります。

○事務局

・その他には、改定予定が意思を持って無いみたいのところ、個別計画があるのでということもあるんですが、未改定といったところが含まれてございます。

○委員

・大阪だけではなく、全国的に公営住宅の建設事業が減少し、もう住宅政策はいらんんじゃないかと言われている市町村も多く、危機感を持っています。住生活基本計画等を作るには、何か事業を行うことにつながると考えられていて、行政内で上手くオーソライズできず、予算もつかないし人もつかないという形ではないでしょうか。大阪府に何か支援をしてもらおうと思っても、その部分は無理ではないかということから、未回答になっているものと推測できます。財政部局に何かささるようなものがないと難しいというような、半ば諦めている部分も多いのかなと感じます。

・それに対して何もしないということではなくて、例えば大規模な自然災害があったときには、災害救助法上は都道府県がやることになっていることも、東北を見ていてもどんどん市町村に仕事を任せていく部分も増えてきていたりしますし、それができる市とできない市によって本当に被災者の生活は全く違ってきたりするので、ギリギリの生活を最後は市町村が見なきゃいけないということをおぼえてもらえようような取り組みとして、住宅政策の必要性を考えていくことも必要ではないでしょうか。例えばみなし仮設をちゃんと提供できるような体制を作りましょうということが空き家対策や居住支援の対策にも繋がるかもしれないので、その辺が市町村住宅部局だけに響くのではなくて、財政とか、もう少し上の首長あたりまで響くようなアピールをしていく必要があるのではないかと感じます。

○事務局

・まさに言っていただきました市町村への支援の中で、市町村の中で響くやり方ということで、財政部局に直接我々が話をするのはなかなかないので、どちらかというと首長とかに危機感を持っていただく、そのときに、住宅政策は委員に言われたように、もうあんまりいらんんじゃないのというような市も出てきやすいので、おっしゃっていただいた災害のとき、いざ市民を守る時にそういうのがないと大ごとになりますよというのが、首長に響く部分もあると思いますので、市町村の職員が中で動きにくいのをどうフォローしていくかということも視点に入れて支援をしていきたいと思っています。

○委員

- ・先ほどの意見に追加してなんですけど、市町村の方にどんなこと、どこが参考になりますかっということと同時に、上位計画としてどんなことをビジョンとして、方向性として入れておくと、あなたたちの市町村でやりやすいですかみたいなことを、お聞きしてもいいんじゃないかな。
- ・何か直接的な支援ではなくて、ビジョンとして何か示せばいいというご意見があるんじゃないかと思います。

○事務局

- ・おそらくある市とない市があるだろうと思いつつ聞いているんですが、次、ヒアリングをかけるときには視点として持っておきたいと思います。

○委員

- ・今、論点③ですね。論点②の方に戻るかもしれないんですが、論点②の2つ目のところの「多様な住まい手や暮らしにおける利活用ニーズに対応した住まい・住環境の形成」という言葉に入っていると思うんですけども、昨年ずっと議論した中では、これから人口減少の中で外国人の居住者、労働者が増えて、多文化共生とか国際化といった、そういう視点も出てたと思うんです。
- ・3 ページの論点②のずらずらっと羅列しているものにはそういうキーワードが抜けてしまっていて、背後にみんな入っているんだろうと思いますけれども、そういう点で「多様」という言葉は便利なので全部含んでいるんですけど、「多様」の中身をもう少し精査を。昔は住宅政策はメインストリームを中心に展開してきましたけど、どんどん高齢化とか人口減少、あるいは少子化の中で、重点の対象は推移してきている。今後も今の住宅政策の対象から漏れていて結構大事なという対象が外国人や、あるいは30代40代の単身者かもしれませんし、そういうところの傾向を中2階にいて、俯瞰的に見られるのは、広域自治体としての府だと思います。そういうところが局所的に現れるかもしれないですし、全体として薄く現れるかもしれない。高いところでそれを見ながら、予見的に、今後10年の中にはしっかりと頭出ししていったり、掴んでいきながら、先取りできる、しかも地方で早く顕在化する課題もあるので、大阪府特有のそういうところを上手く捕まえられると、先進的な計画の色合いがつくのかなと思ったりしています。
- ・それともう一点は、広域自治体としてではないかもしれませんが、府も府営住宅を持っていたりとか、住宅政策の推進者とか事業者としての性格を持っていて、そういうところは市町村とも共有できる。今、建築費の高騰とか人件費の高騰とかがあり、公営住宅はどんどん縮小傾向にある中でも、民間活力をPFIなんかを使って更新とかも進めていますよね。
- ・ただそれが市町の財政力では、単独ではできなかつたりする場合がありますので、国交省でも複数の市町村が合体でやるやり方を模索したりだとか、あるいは都道府県が市町と一緒に建て替える、合築するような形で進めていくとか、府による直接的な関与の仕方も可能かと思うので、これは何かを重視する視点というよりも戦略的な方策かもしれませんけれども、そういう視点でも考えていただいて、広域自治体というか府の二面的な特性も活用していただければいいなと思っています。

○事務局

- ・人の属性は着目しないといけないと思っております、データでも多少見てみたり、去年も外国人については細かくデータ整理をしているんですが、それが表れてないというご指摘だと思うので、その反映の仕方がこの施策の大きめのところに出てくるのかと、細かい取組のところに出すべきなのかみたいところは、建付けの中で考えていければと思っておりますのでございます。
- ・府の施策推進としてはその通りでして、府営住宅等の公的資産を使って何ができるかというのを考えていきたいんですけども、合築まではいかないんですが市との連携という意味では、事業者連携で、URや公社を含めて協議の場を設けたりといった連携はしていますので、さらに何かするべきなのかも考えていけたらと思います。

○部会長

- ・委員からのご指摘は非常に重要な視点だと感じました。
- ・大阪市では、ここ2年ほどの間にネパール、フィリピン、ミャンマー、インドネシア出身の方々の居住が急増しており、特にこの1~2年の伸びは著しいものがあります。
- ・居住エリアや実態に関する情報は、差別につながらないよう配慮が必要なのは当然ですが、同時に、支援や対策を検討する上では、ある程度の実態把握が不可欠だと思います。
- ・広域自治体が把握できる情報と、基礎自治体が把握できる情報は性質が異なると思いますが、それぞれの立場で役割を分担しながら、実態に即した対応が求められるのではないのでしょうか。
- ・今後、人口減少がさらに進む中で、空き家の増加は避けられず、その中で日本の産業や地域社会の活力を維持していくためには、外国人住民の増加はある種、不可避な流れだと思います。
- ・そうした状況の中で、外国人という新しい住民と、どのように良好なコミュニケーションを図り、居住の安定につなげていくか——これを“ソフトランディング”させることが、今後の大きな課題になると考えています。
- ・表現の仕方には慎重が必要かもしれませんが、これは計画全体の中でも重視すべきテーマだと受け止めました。
- ・また、人種によって仕事の階層があるかのような構造が見え隠れし、外国人が外国人を雇って、日本語が話せなくてもビジネスが成立している実態もあります。大阪は今、非常に国際的な都市になってきていますが、その背景にはセンシティブな課題も含まれており、丁寧に向き合う必要があると感じました。
- ・なお、委員の方からは論点②についてのご意見もいただきましたので、ここから先は、論点①・②を含めて自由にご発言をいただければと思います。本日は部会の初回ということもありますので、やや発散的な議論になっても問題ありません。今後の方向性を探る意味でも、幅広い視点からのご意見をぜひお願いしたいと思います。

○委員

- ・お伺いしたいんですけど、論点③のページありますよね。
- ・①の質問は重点的な取組、②は重点的に取り組む必要があるが現状取り組めていないということなので、おそらく43市町村のうち両方に回答することはまずないとなると、多分足したやつが43市町村のうちどれくらいの自治体がこう考えているかっていうことだと思う。そうすると、空き家対策は33はやっていて、8が取り組めてないということは足して41、だから41/43は、重点

的に取り組む必要があるというふうに認識していると思えばいいんですね。

- ・40 くらいの自治体が気にしているのは、空き家対策と耐震に集約されているので、これをどう解決していくかというのは大事なテーマと思いながら、ここをもう少し深掘りしていかないといけないのかなと思います。

- ・例えば重点的に取り組んでいるけれども上手くいっているのか上手くいっていないのか、上手くいっているというのはどういう取組が上手くいっているのか、あるいは上手くいっていないというのは、何をやっているけどどう上手くいかないのかとか、そのあたりを分析しつつ、そこをベースに、各自治体でどういうふうに考えていくか、こういう結果をどうやってシェアするかということが、一つ大きな突破口かと思います。

- ・空き家対策の話、利活用というのは、人口増をどうやっていきますかという話とか、あるいはどういう層の人たちが入ってきますかということと全部結果としてリンクしてくる。

- ・この二つの施策に対してどう深掘りしていくかという、各自治体の意見等も見えていくことがいるのかなと、少なくともすぐ知りたいところではあると思います。

○部会長

- ・アンケートの記載方法も含めて、いかがですか。
- ・N がマックスで 43 です。

○事務局

- ・おっしゃっていただいている通り、多分直撃して苦情とかになっているところもあると思うんですけども、空き家施策と耐震のところはどの市町村も必要だと思っていたり、もう取り組んでいるとか、取り組んでいないけど必要と思っているというのはその通りかということなんです。

- ・あと、さらにというところは、ヒアリングをかけないといけないと思っているところなので、そのときに他の委員の意見とともに参考にさせていただきます。

○委員

- ・一番初めに言ったのはそういう話で、どこの市町村も取り組んでいて今も困っているような課題を重点だと思えるべきなのか、そうじゃなくて、先ほどの外国人の話は大阪市が一番よく知っておられるかもしれないけれども、この頃とんでもないような大阪府の縁辺部で突然ハラールのお店が出てきたりとか、そんなことがポツポツ起こってきて、そういうことを捉えて、これは大事だと思ってやるのかっていう、全然関係ない人もいっぱいあるんですけど、もしかしたら起こるかもしれない。

- ・どっちに重点を置くのか、両方ともやるんだったら両方ともやって、考え方を分けないと、何が重点なのか、よく私達もわからなくなるので、誰もが取り組むべきものというものと、今後こういうことが起こるかもしれないので、重点的に考えなきゃいけないものを、整理した方がいいんじゃないかと思います。

- ・きっと耐震とか空き家とかには国からの補助も出るし、取り組みやすいんだと思うんですね。

- ・国からの補助が何も出てないところで、例えば府としてどんな補助を出すかというような話題がきっと重要じゃないかなとは思いますが、その辺がちゃんと浮き彫りになっていって

ほしいなと思います。

○部会長

・論点①や②についても、すでに振り返ってご検討いただいているかと思いますが、「住まうビジョン・大阪」を見ていると、「子ども」というキーワードが示されている一方で、今回の施策の方向性では、子どもが「多様な担い手」や「住宅確保要配慮者」として位置づけられているように感じられます。

・この点については、前回からあまり変更を加えていないのかもしれませんが、少子化が進行する中で、次世代をどのように育んでいくかという視点は、これまで以上に重要になってきていると思います。今後の施策の中でも、子どもに対する視点をもう少し明確に打ち出していくことが望ましいのではないのでしょうか。

○事務局

・今の計画で子どもというのが打ち出しにはなっていないんですが、どこかには確実に必要と思ってございまして、ただそれが出てくる階層が同じく今まとめようとしているところなのか具体的にどういう人みたいなどころに出てくるべきなのかは、外国人などと一緒に考えたいんですが、絶対必要だなと思ってございます。

○部会長

・施策を連携させていく中で、子どもを「子ども単体」で捉えるのではなく、共助の視点が重要になると思います。特に、居住支援や福祉との連携を図りながら、包括的な支援体制を整えていくことが求められるのではないのでしょうか。

・論点③の参考資料として、事務局にご用意いただいたケーススタディには、市町村と連携したマンション施策の事例が掲載されています。これは、具体的な事例を示すことで、今後の連携のあり方をイメージしやすくすることを目的として作成されたものと受け止めております。

○事務局

・3点の重視する視点で、市町村支援の強化、市場環境整備の推進、公的資産を活用した先導的取組の推進というのが、具体的に広域自治体として、大阪府が取り組むべきじゃないかと考えるときに、例えばマンションで今やっている施策をもとに考えてみたら、こういうところが課題に挙がるので、こういうことができるのか、やるべきではないかみたいな案を一番最後のページでマンション担当と話をして出させていただいているというところがございます。

○部会長

・今日の議論からは、チラシ等書式の共有を書き加えられますね。

○委員

・マンション施策も拝見していて、他のテーマにも広げていくといいなと思ったのが、実態把握です。

・住宅の統計による実態把握では、制約は多いですが、住宅・土地統計調査ぐらいしか市町村で利用できるものがないのですが、特別集計は市町村レベルでは重荷になってくるので、例えば市町村別ではなくても、ある程度エリア別の特別集計みたいなものをして、データをもとに、このエリアの課題を指摘することができれば、その後のマスタープランを作ったり、住生活基本計画を作ったりするときに、少ない予算でもできるのではないのでしょうか。府の方である程度データを示して、市町村あるいはエリアごとの実態を示すことは、とてもよいと思いました。

・特にマンションにしても空き家にしても、調査を独自にやろうと思っても費用がかかるので、そういったところを大阪府が一括して実施し、データをお渡ししていくというのができるといいなと感じました。

・あともう一点が、次の 13 ページの取り組むべき施策のうち、市場環境整備の推進のところも、府が頑張ることが期待されているところで、取り組むべき施策の二つ目は管理不全マンションの適正化に関する民間団体の登録制度の創設とありますが、こういう「直接この業者がいいですよ」ってなかなか言いにくいところを、「ここに登録してある業者の中から選んでください」という体制を整えるということは民間住宅対策の中では有効な仕組みだと思います。既にあんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度があり、市町村の相談でも使われているように、こうした民間住宅に関する情報提供は市町村にとってありがたいものだと思うれ、対象を広げていくことはよいと思います。

・ところで、管理不全マンションの適正化に関する民間団体は何をする団体なのでしょうか。

○事務局

・実は国の法律改正で、内容がまだ詳しくは出ていないんですが、聞いている限りは管理不全を適正化できるような団体を登録するのかな、というぐらいしかまだ情報が出てなくて、内容が細かく出ましたらご提示をさせていただきたいと思います。

・実態把握に関しましては、実は住宅・土地統計調査などからそれぞれの市町村の数値などの大体把握したものを情報提供してございまして、ここで書いてある実態把握調査というのは、登記から 3 階建て以上などで絞って、本当に実態を把握するためにアンケート等を行っておりまして、大体回収して、回収できなかったところへ行ったりして、把握を進めているところでして、町村域は府で実施しております。市の方もやっけていただいているところもちろんあるんですけども、やっけていただけてないところには、やっけてくださいという働きかけしているところでございます。

○部会長

・質問ですが、13 ページの下の「公的賃貸住宅を活用した大規模改修工事等の事例研究」、これは府営住宅を想定した記載ですか。

○事務局

・そうですね。

・府営住宅だけでなくできれば良いと思いますが、府営住宅でもできるというところで、やっぱり民間で 2 回目の大規模改修工事を行っているところは、まだ事例としては少ないので、何かス

トレートにお金をこれっていうことになることではないのかもしれないですが、ノウハウ的などころも含めて何か示していけることで、2 回目の大規模改修工事の促進になれば長期的に使っていただくきっかけにもなるかと考えてございます。

○委員

・質問になってしまうんですけども、多分かなり老朽化したマンションで、今これだけ物価とか建築費が上がっていく中で、大規模修繕が当初予定していたよりももっともつかかってしまうということとか、大規模修繕するにも中の人たちがみんな高齢化していつているとか、全てが大規模修繕をするという選択肢が取れるのかというのが疑問に感じるところで、正直住宅数が余っていく、外国人の方も増えていきますけれども、必ずしもかつてのような広い住宅じゃなくて良いというところでニーズもだいぶ変わってきているという中で、多分その修繕とか前向きなことだけを前提としたサポートではない形を想定しないと、どうやってたんでいくのかとか、ニーズに合った住宅に変えていくのか、とかのノウハウというか支援みたいところが結構難しいなと思います。

・先ほどアンケートが返ってこなくて把握できないみたいのところとかは、そういった何か具体的に結構厳しいなみたいなこととかは実際あるんでしょうか。

○事務局

・恐らくそれが、今おっしゃっていただいた大規模改修工事とかで物価高騰の影響で負担が増加してるところなんですけど、ただ、しまい方も事例が少なく、結局そこも難しいのかなというところが課題と思っているんで、再生、終わりも含めて事業の事例不足もあるのかなというところ。大阪市はポテンシャルがあると思うんですけども、その周りのところでどんどん建て替えが進むとは、以前に委員も厳しいんじゃないかなとおっしゃっていただいたみたいに、厳しいんじゃないかなという現状を踏まえますと、より長く使うとか、あと、おっしゃっていただいたニーズに合うような何かができるとか、あと住宅以外も含めて何かみたいなの、いろいろな可能性を考えないといけないのかなと思っているところではあります。

・未回答のところは、今も実際、新しいマンションであまり関係ないというところが返ってきてない傾向が多いですね。

・状況としてはおっしゃっていただいているとおり、大規模修繕工事で2 回目が厳しいところはかなり出てくるだろうとは思いますが、かといって再生とか解体するにも費用がかかってこちらも厳しいという状況が出てくるんじゃないのかというところが、課題として考えているところと、管理組合員の高齢化もかなり進んでいるのは把握していますので、そこも難しくなっていくんだろうなというところは感じてございます。

・本日いただいたご意見を踏まえ、事務局にて、次回部会に向けた整理を進めてまいります。