

第 1 ・ 2 回部会の委員の意見と今後の対応

1. 今後の進め方や全体について
2. 論点① 基本目標と政策展開の方向性について
3. 論点② 今後の施策の方向性について
4. 論点③ 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について
 - (1) 市町村支援の強化
 - (2) 市場環境整備の推進
 - (3) 公的資産を活用した先導的取組の推進

令和 7 年 6 月 2 0 日

令和 7 年度 第 3 回 住生活基本計画推進部会 資料

第1・2回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

1. 今後の進め方や全体について

※第1回部会での意見を①、
第2回部会での意見を②と表示。

委員意見	対応案
○「住生活基本計画推進部会」「居住安定確保計画推進部会」「耐震改修促進計画推進部会」の <u>3つの部会を連携させていくことが必要</u> である。【①】	・各部会での議論を連携して進めていく。
○ 論点②を議論する際には、論点①の議論と関連して、 <u>上位の目標・方向性と施策を構造的に示す必要がある</u> 。【①】	・各論点を関連させて議論を進めていく。
○ <u>論点③と論点②も関連させて考えていくことが大事</u> である。【①】	

2. 論点① 基本目標と政策展開の方向性について

委員意見	対応案
○ 部会を進めながら <u>全体像が出てくる中で、適宜見直しながら検討を進めていく</u> ことでどうか。【①】	・全体の議論や関連する上位計画の検討状況等も踏まえつつ検討する。

第1・2回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

3.論点② 今後の施策の方向性について

※第1回部会での意見を①、
第2回部会での意見を②と表示。

委員意見	対応案
■施策検討の視点 ○ 府全体で共通した施策を検討しているように見えるが、府の中でも<u>地域によって課題は異なる</u>。府内の地域性を考慮した施策なのか、もしくは万遍なくどの地域も幸せにしようと考慮した施策なのか、どこに重点をおいて施策を検討すべきかが不明確。【①】 ○ 例えば、マンションが建て替えられるような投資のある地域と、建て替えができずに改修だけで長く使おうという地域があると思う。似たような課題がある地域でも、<u>施策を実行できる地域とできない地域の仕分け</u>が重要ではないか。【②】 ○ 「<u>重点的に取り組むべき施策</u>」と<u>地域特性との対応関係などを整理</u>して、重複や抜けをチェックすることが必要ではないか。そうすることで、市町村が、課題となる地域に対応する施策を考えることができるのではないか。また、他の地域に共通しない独自の問題は、その地域ごとの対応が適切だということもどこかで言及してもいいのではないか。【②】 ○ <u>現状の課題から考えるべきことと、将来予測も含めて考えるべきことがあり</u>、自治体によっても既に取り組んでいることに対する課題と、現状困っていないけれども今後の予測では困るかもしれないという視点も含めて考えるのか。<u>どちらもなのか、どちらかなのかなど考え方を整理する必要</u>がある。【①】 ○ シェアハウス型の住宅が増えるなど、<u>何かをシェアするなど協力し合う暮らしに抵抗を感じにくい人が若者を中心に増えていることを前提に、新しい取組を検討する</u>といいのではないか。【②】	・ 府域全体として進めるべき施策を検討するとともに、地域特性に応じた施策についても示し方等について検討する。 また、現在の課題への対応としての施策も、将来起こると想定される課題への対応としての施策も両方を検討する。 <u>更に、新たな潮流についても踏まえて検討する。</u>

3.論点② 今後の施策の方向性について

委員意見	対応案
■「多様な住まい手」について ○ <u>外国人労働者</u>の居住人口が増えており、多文化共生や国際化の視点も必要。あるいは<u>30代、40代の単身世帯</u>になるかもしれないが、それが読み取れるように「<u>多様</u>」の<u>言葉の中身を精査していくべき</u>である。そうした中で、大阪特有の課題を先取りでき、先進的な計画の色合いがついてくるのではないか。【①】 ○ 少子化の中で、次世代育成の観点から、<u>子どもというキーワードは重要</u>。【①】	・ どのような住まい手を想定しているのかが示せるよう検討を進める。

第1・2回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

3.論点② 今後の施策の方向性について

※第1回部会での意見を①、
第2回部会での意見を②と表示。

委員意見	対応案
■外国人居住者に対する住宅施策 ○外国人居住者の増加に対して、大阪府の住宅政策としてどのように考えていくべきか。【①】 ○大阪市では、ここ1，2年でアジア圏の外国人の人口が急増しているものの、<u>居住エリアなどを含む居住実態は把握できていない</u>。現状は公営住宅への入居時に国籍を聞いていないが、情報として把握しておくことで、今後の住宅支援施策の検討につなげられると考える。【①】	・府域全体での居住実態の把握については、方法等含め検討する。
■新たな担い手が活動しやすい環境の整備 ○「住まい・くらしに関わる新たな担い手の確保、連携体制の構築」について、担い手の確保だけではなく、プレイヤーが活動しやすくなる環境を整えることが必要。例えば、<u>DIYを放っておくのではなくて、安全性が担保できるように、行政が仕組みを作る</u>といったように、新たな担い手が活躍したときに起きてしまう安全性や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が必要と考えられる。【①】 ○<u>まちづくりに主体的に関わろうとする人に対して安全性の担保だけでなく、規制緩和をする方向性も大切</u>と考えている。また、<u>住まい手が自らのこととして、住まいや地域に関わることを自体が重要</u>なため、方向性など枠組みに入れるといいのではないかと。【②】 ○担い手の中でも、<u>中間支援を担うNPO法人などの居住者ではない人の参画が重要</u>であり、このような人たちをうまく引き込む仕組みを市町村と連携して考えてほしい。【②】 ○元気で社会貢献できる人たちが多くいる時代になると思うので、<u>元気な高齢者が参画できるような住宅施策やまちづくりの取組が重要</u>ではないかと。【②】	・国の「既存住宅市場の整備・活性化懇談会」での議論も踏まえ、検討する。
■居住の安定確保 ○5年ほど前に全国の自治体で実施した住宅政策に関する調査において、関東では居住の安定についての政策に重点が置かれているが、<u>関西では空き家対策に重点が置かれている傾向</u>がみられた。<u>家賃4万円未満の民間借家に居住する世帯数が急激に減っていることから、居住の安定が重要</u>だと改めて実感した。【①】	・改正住宅セーフティネット法等も踏まえ、居住安定確保部会で検討する。

第1・2回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

4.論点③ 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について (1) 市町村支援の強化

※第1回部会での意見を①、
第2回部会での意見を②と表示。

委員意見

■市町村の実態把握

○「重点的に取り組んでいる施策」、「重点的に取り組む必要があるが、現状取り組めていない施策」の回答として「空き家施策」、「耐震施策」を大半の自治体が挙げている。各自治体で重要な位置づけだと考えられるため、取組がうまくいっているのか、また、上手くいっている、もしくは上手くいっていない理由等について、深掘りして各自治体に聞いてみてはどうか。

【①】

○「住宅・建築施策を推進するために必要な大阪府の支援」に関する質問について、未回答が多くなっている。具体的に何の支援が必要なのかイメージができていない可能性がある。

【①】

○計画の策定と事業の実施や推進が結び付かないと、予算も人もつかない。財政部局を納得させられないという諦めが、アンケートの大阪府に希望する支援への未回答につながっているのではないか。【①】

○「住まうビジョン・大阪」を活用しているかや、参考になった情報があったかなどの質問があると、改定するときに参考になるのではないかと。【①】

○上位計画のビジョンとして何が示されていると動きやすいかについて、各自治体に聞いてみるのもよいのではないかと。【①】

対応案

・市町村アンケートの追加分析や追加ヒアリング等を実施。
・本日（第3回部会）の議論も踏まえ、引き続き取組を検討する。

第1・2回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

4.論点③ 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について (1) 市町村支援の強化

※第1回部会での意見を①、
第2回部会での意見を②と表示。

委員意見

対応案

■市町村支援の考え方

○ 人口減少が進む中、地域ごとにめざしたいことを大阪府がどう支えていくか、それぞれの市町村が持つ強みをどのように支援していくかが重要だと考える。各自治体の人員・リソースが少ない中で、広い意味でのプラットフォーム化が必要になると考える。【①】

○ 「大阪の住まい活性化フォーラム」のような、今あるプラットフォームがどのように機能していて、どのような問題があるのかを検証する必要がある。いい仕組みであれば他の市町村に展開するなど、既存のプラットフォームの活用を考えるべき。併せて、大阪府内だけではなく他の都道府県での事例なども活用し、成功事例を積極的に共有できるようなプラットフォームを用意することが重要ではないか。【②】

○ 取組を進めるためには予算を確保することがとても重要だが、国費を活用するための手続きなどは、慣れていない市町村にはハードルが高いと聞く。予算確保に関する勉強会の開催など大阪府が支援できればいいのではないか。【②】

○ 国費活用のためには、計画策定が条件であったり、公営住宅事業の実施が必要であるなど要件を満たす必要があると聞くので、住宅政策全体をどうするかというマスタープランなどの計画策定を推進することが重要ではないか。【②】

○ 市町村単位ではなく、大阪府が間に入って、近隣の自治体をまとめ、地域ごとにくくっていくことが重要だと考える。その際に、大阪府が所有している公的資産やネットワークを活用することができると思う。【①】

○ 大阪府は、広域自治体としてだけでなく、府営住宅の事業者という立場もあるので、複数の市町村同士や府と市町村が一体で公営住宅の建て替え・合築を行うなども考えられ、大阪府が自治体に直接的に関与していくことも可能なので、府の二面的な特性を活かしてはどうか。【①】

○ 大阪府が支援を行う中で、大阪市や中核市と連携ができると効率化が図れると考える。【①】

○ 市町村で居住支援法人について理解されていない状況もみられるため、大阪府が持っているあんぜん・あんしん賃貸住宅協力店などのネットワークの情報や仕組みを、公的資産として市町村に展開できればいいのではないか。【②】

・ 既存のプラットフォームの整理など、必要な連携体制の構築に向け、本日（第3回部会）の議論も踏まえ、引き続き取組を検討する。

第1・2回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

4.論点③ 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について (1) 市町村支援の強化

※第1回部会での意見を①、
第2回部会での意見を②と表示。

委員意見

対応案

■施策の連携

- 耐震施策は、市町村において既に取り組まれている施策であり、またアンケートにおいても重点的に取り組んでいる施策として一番多く挙げられている。更に担当部署もマンション、空き家、居住支援と同一であることが多いことなど、耐震施策での取組実績を活かして、効率的に市町村支援ができるというのではないかと。【②】
- 耐震改修促進計画推進部会での議論で、広域避難路沿道の耐震化率が上がらない要因のひとつが、合意形成が困難な分譲マンションが挙げられている。また、耐震性のない木造住宅には高齢の居住者が多く、居住支援の対象にもなるなど、福祉部局との連携が重要であり、また、空き家になる可能性も高い。3つの施策と通ずる部分も多いので、耐震施策も併せて取り組むというのではないかと。【②】
- 公営住宅は技術の実証のフィールドにもなり、また、公営住宅の問題の議論の際には、居住支援や共同住宅の観点でのマンションの議論などにもつながることも考えられる。今後検討する際には、公営住宅の施策も併せて考えるというのではないかと。【②】

・ 耐震改修促進計画推進部会での議論も踏まえ検討する。

第1・2回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

4.論点③ 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について (1) 市町村支援の強化

※第1回部会での意見を①、
第2回部会での意見を②と表示。

委員意見

■民間住宅施策、民間事業者等と連携した支援

○ これまでは、自治体では公営住宅を住宅政策の主な対象としていたため、市町村レベルでは、民間住宅事業者との接点が少なかった。今後は、大阪府が市町村と不動産団体の支部などの民間事業者を繋ぐことが求められていると感じる。【①】

○ 東京では大手の民間事業者が、空き家の利活用などのビジネスとして居住支援に関わるようになってきている。民間事業者は同じ業務に長く携わっている人が多く知識や経験が豊富であり、自治体の施策検討の場に参画してもらう場があるといいのではないかと。また、そのような場があれば行政に求められていることを把握したり、行政がどのようなことに困っているかを発信出来るのではないかと。【②】

○ 民間事業者も参画できる場については、オープンな場だと提供いただけない情報があることも考えられるため、良い情報を集めるための手段を考えるべきではないかと。【②】

○ 自治体の計画策定に関わった際に、不動産団体の支部の方が委員にいたことで、業界の考え方を踏まえることで議論が前向きに進んだ。計画策定の段階で民間事業者に参画いただき、意見をもらうのは有効ではないか。【②】

○ 居住支援や空き家等の民間住宅が対象となる施策において、相談窓口はまとめるべきで、その運用も、民間と連携するなど必ずしも公務員が全てを行う必要がない仕組みを作るべきではないか。【①】

○ 市町村が特定の業者を紹介することは難しいため、登録された民間団体・業者を紹介することで選択してもらえる仕組みは、民間住宅対策では有用だと考える。【①】

○ 神奈川県では、公益社団法人を通して自治体の住宅施策をマンツーマンで指導を行っており、自治体からも心強いとの意見が出ている。外部の力をアドバイザーとして活用することで行政同士で直接やりにくいところも、伴走支援が可能となる。【①】

○ 神奈川県の公益社団法人では居住支援協議会の事務局のほか、住まい・まちづくり全般の支援もしており、空き家の相談にも対応している。大阪府でも神奈川県のような団体が中間支援団体として市町村を支援していく形があるといいのではないかと。【②】

対応案

・本日（第3回部会）の議論も踏まえ、引き続き取組を検討する。

第1・2回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

4.論点③ 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について (1) 市町村支援の強化

※第1回部会での意見を①、
第2回部会での意見を②と表示。

委員意見	対応案
■人材育成 ○ 空き家対策は自治体によって状況が全く異なっている。大阪府が<u>各自治体の空き家担当を集めてワークショップを開催し、よく似た問題を抱えている自治体を1つのテーブルにまとめて話し合いをしてもらうことは重要</u>と考える。公営住宅や郊外住宅地など関係ないところもあるが類似する状況のところもある。<u>それぞれのノウハウを横つなぎでできるプラットフォームを設けるだけでも人材育成につながる</u>と思う。【①】 ○ 市町村の職員を大阪府で受け入れる際、<u>市町村では実施するのが難しい取組を経験し、ノウハウを学んで持って帰ってもらうような連携ができる</u>と、<u>よりよいのではない</u>か。【①】	・ 本日（第3回部会）の議論も踏まえ、<u>引き続き取組を検討する。</u>
■負担の軽減 ○ 自治体における情報の周知や教育等にパワーが必要である。例えば礼金・敷金に関するマニュアルを各自治体で作成されているが、<u>共通のひな形を活用するなど、各自治体がすべてオリジナルとする必要はなく、省力化していくことが必要</u>だと考える。【①】 ○ <u>クラウド等を活用</u>し、自治体間でのファイル連携の仕方も工夫していくとよいのではない。【①】	・ 本日（第3回部会）の議論も踏まえ、<u>引き続き取組を検討する。</u>

第1・2回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

4.論点③ 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について (1) 市町村支援の強化

※第1回部会での意見を①、
第2回部会での意見を②と表示。

委員意見	対応案
■実態把握に対する支援 ○ マンションだけでなく空き家など実態把握は重要であり、また計画策定のためにも統計データの分析が必要となる。統計調査の分析は詳細に実施するとすれば自治体の負担になるため、<u>大阪府が住宅・土地統計調査結果をエリア単位で特別集計して情報提供するなど支援できればいいのではないか。</u>【①】 ○市町村の負担軽減策として、統計データを分析する際に参考になるような支援ができるとよいのではないかと。例えば、『東京都住宅白書』では、データから課題を読み取る方法を示している。担当者でもわかる<u>データ分析の手引き書があるといいのではないかと。</u>【②】 ■その他 ○ 住宅部局だけでなく<u>首長や財政部局に伝わるアピールが必要</u>だと考える。例えば災害時の基礎自治体の体制整備が市民の生活を守るためには重要であり、<u>みなし仮設住宅を提供できるように取り組みを推進することが、首長などに理解され、空き家や居住支援などの住宅政策につながる可能性</u>がある。【①】	・住宅・土地統計調査結果については、府において、地域別・市町村別に特別集計を行い、市町村等に提示しており、引き続き情報提供に努める。 ・市町村が住宅政策に取り組みやすくなるような方策について検討する

4.論点③ 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について (2) 市場環境整備の推進

委員意見	対応案
○ 万博には循環型社会におけるアイデアが集約されている。<u>万博のレガシーの観点からも、新技術などを主体となって支援</u>して欲しい。【①】 ○ 建設費の高騰や所有者の高齢化が進む中、大規模修繕を行う選択肢をとれないマンションも出てくると想定される。<u>修繕といった前向きなことだけではなく、たたみ方やニーズに合った住宅に変えていくといったサポートをどのように行っていくかが難しいが必要ではないか。</u>【①】	・ご意見を踏まえ、市場環境整備を推進するための取組について引き続き検討する。

第1・2回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

4.論点③ 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について (3) 公的資産を活用した先導的取組の推進

※第1回部会での意見を①、
第2回部会での意見を②と表示。

委員意見

対応案

■公営住宅の活用

- 近年、断熱DIYに関する取組が増えているので、例えば公営住宅で入居者の入れ替わり時に断熱DIYを実施する、退去時に原状回復を求めないなど、民間に先立った流れを作ることができればいいのではないかな。【②】
- 府営住宅の建替えにおける新技術を活用方法として、HEMSやCEMS等、団地全体で行うエネルギーマネジメントを先導して行うことができればいいのではないかな。【②】
- また、PFIで民間活力を導入するなど、コンテストのような形で民間事業者に提案させることで、新たな取組に繋がる可能性があるのではないかな。【②】
- 大阪府と市町村では、公共施設の維持管理に関して把握している情報の質や量が異なり、計画策定にも影響があるのではないかな。管理すべき情報の項目を整理することが、市町村にとって重要な支援になる可能性がある。【②】
- 大阪府は全国的にも公営住宅の活用実績が多い。実績から課題と対応策を整理し情報共有することで市町村でもノウハウが活用できるようになればいいのではないかな。【②】
- 大阪府での先進的な取組事例を地図で示すなど、より分かりやすく発信することで、新たに取組みやすくなるのではないかな。【②】
- 空き室活用については、特に中層階段室型の4、5階に空き室が多い傾向があると思うので活用事例を提示することで活用を促せるのではないかな。例えば、生活困窮者自立支援事業の就労支援者が入居し、居住サポート住宅のような形で支援している活用事例がある。【②】
- 居住支援法人の育成という観点で公営住宅の活用を行っている事例もあり、公営住宅のストックを活用することで社会福祉部局としても、踏み込んだ対応ができるようになるなど、連携の糸口としていい事例だと考える。【②】
- 神奈川大学と公社が包括連携し、サッカー部員が公社物件の4、5階に入寮し、団地の方々と交流するなど、地域コミュニティの活性化につながっている事例もある。大阪府でも千里ニュータウンでは、大学生が住むような下宿先が少ない。また、留学生も増加しており、URと連携して留学生向けの住宅支援を実施している。府営住宅でも大学がある地域は、率先して大学と連携すると受け入れられやすいのではないかな。【②】
- JRの社宅をリノベーションし、1階でコミュニティマネジメントの団体がショップを運営しながら住民のコミュニティ支援のような役割を担っている事例もある。府営住宅でも、入れ替わりがあるような層に入居してもらうことは、新陳代謝を上げるため重要ではないかな。【②】

・他自治体や民間での取組などを整理し、本日（第3回部会）の議論も踏まえ、引き続き取組を検討する。

第１・２回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

４．論点③ 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について （３）公的資産を活用した先導的取組の推進

※第１回部会での意見を①、
第２回部会での意見を②と表示。

委員意見

対応案

■新技術の先導的導入

○ドイツでは、庁舎建築の改築の機会を「循環型社会の実験場」と捉えて、解体により出た瓦礫を再生処理後に、新築部分の建材として利用しており、循環型社会の実現に向け先導していく素晴らしい取組かと思う。ペロブスカイト太陽電池をはじめ、放射冷却する膜や自浄する膜など、たくさんの新技術を府有施設に先導的に導入することで、府民はそれを目にして興味を持つのではないか。【②】

○ 空き家の活用のように、アップサイクルは様々な施策に取り組む際に取り入れることができ、循環型社会への意識付けやコミュニティ形成のツールとしても有効である。循環型社会の実現に向け、様々な施策に要素を取り入れることができないか。【②】

○ 府営住宅での過去の取組である環境共生住宅の課題を整理するなど、新技術を導入するだけでなく、新技術の維持管理も見据えて考えていくことが必要ではないか。【②】

○ 地方公共団体は、新しい技術の導入に対して、施策として打ち出すことは難しい面もあるため、新技術に関心のある職員が集まった「大人のクラブ活動」のような活動を支援し、キーマンになる技術者を育成することがいいのではないか。【②】

○ 新技術導入に関しては大阪府が取り組むものが全てではなく、コンテストや表彰等により取組を評価する仕組みをつくり、技術を育成をするという方法も考えられる。【②】

・ 新技術などを導入する環境整備や課題を整理し、本日（第３回部会）の議論も踏まえ、引き続き取組を検討する。

第1・2回住生活基本計画推進部会を踏まえた論点の整理

4.論点③ 広域自治体として重点的に取り組むべき施策について (3) 公的資産を活用した先導的取組の推進

※第1回部会での意見を①、
第2回部会での意見を②と表示。

委員意見	対応案
■国に対する要望の実施や情報発信 ○ 空き室活用において、建替え後に目的外使用を継続できなくなる等、<u>市町村が住宅施策を推進するにあたり国の法律や制度がネックになる</u>ことがあるため、<u>大阪府が広域自治体として国に意見するということが必要</u>ではないか。【②】 ○ 復興公営住宅を見ていると、住宅しかないような団地は非常にサポートが受けづらく、被災者が生活困窮することが多い。<u>複合型の公営住宅が必要</u>だという話をぜひ国としていただきたいと思う。【②】 ■その他 ○ 耐震改修促進計画推進部会では、本来の耐震基準を満たす考え方から、居室の一部分だけの補強や耐震性能を1でなくても良いのではないかなど、<u>命を守ることを意識した耐震のあり方という考え方で議論を進めている</u>。【②】 ○ 耐震技術など、府民が<u>情報に触れる機会を作るように、顕彰制度やホームページ等を活用するなど府民に働きかけるチャンネルを持つことは重要か</u>と思う。【②】	・ <u>国に対して広域自治体として、市町村の課題を含めた必要な要望を実施していく。</u> ・ <u>引き続き、適切なツールで必要な情報発信を実施していく。</u>