

令和7年度第3回大阪府住生活基本計画推進部会 議事概要

日 時： 令和7年6月20日（金）15時00分～17時00分

場 所： 大阪赤十字会館 ※ウェブ会議併用

報告事項： (1)広域自治体として大阪府が取り組むべき施策について

(2)基本目標・方向性について

(3)その他

（１）広域自治体として大阪府が取り組むべき施策について

○委員

・統計データから、特に大阪府特有の問題として事業者が建設・販売する分譲住宅の比率が高く、また、狭小敷地に建つ3階建ての戸建て住宅を長期のローン等を組んで購入する30～40代の方が多いと推測される。1階がガレージ、2階がLDK、3階が個室のタイプが多いと思うが、高齢化したときに住み続けられるのか疑問。高齢者が住めないストックの増加を防ぐためにも、フローをよくする必要がある、そのためには建設業者にも働きかけることが出来るようにしておくべきではないか。

・郊外のニュータウンでも敷地分割されており、若者が流入してくる一方で、緑が減少する等トータルとしての住環境が悪化しており、それも質の低下かと思うため、少なくとも課題の指摘等が必要ではないか。

○事務局

・自治体によっては、条例等を定めているところもある。事例含めて何ができるか検討する。

○委員

・既存住宅ストックの活用等の量に関する議論の一方で、質に関する議論も必要と考えており、住宅の質に対しての目標設定など、一定の線引きを含めて議論が必要ではないか。

○事務局

・住宅の質に関しては、大阪府としてすべきことだけではなく、住生活基本計画の改定の全体議論としても必要な議論かと考えているので、引き続き検討する。

○委員

・内閣府でも就職氷河期世代の対策をすべきという方針が出ている。今の高齢者世帯は全体的に見れば豊かな層になるかと思うが、世代内でも格差が広がりつつある。就職氷河期世代の40代では更に格差が大きいと考えられ、その世代が高齢化していくことで福祉の面でも深刻な問題となることが以前より懸念されており、そろそろ顕在化してくるのではないかと。多様な住まい手には、

就職氷河期世代についてもキーワードとして盛り込むべきではないか。

- ・シェアハウスに関しては、活用できればいいと思う一方、理想は様々な世代で暮らせればいいが、50～70代の方々がシェアハウスに入居する姿は想像できないとも思う。

- ・民間事業者との連携では、家を探す際にユーザー目線で考えると、府営住宅などの公営住宅に関してSUUMO等と連携して、検索できるサイトなどで府営住宅等の公営住宅を検索できるようにならないか。また、大学生との連携という観点でも、大学生協など、大学生の目に触れることが重要かと思う。そういう意味でも、旅行サイトではまとめて検索できるように、それぞれのサイトは別でも、民間の住宅と公営住宅を一挙に検索可能なプラットフォームがあるとよいのではないか。

○事務局

- ・就職氷河期世代に対する情報を整理し、どのような取組が可能か引き続き検討する。
- ・誰もがシェアハウスに住むという状況は考えられないので、どのような形で取り入れればより良い住環境になるのかを検討する。
- ・たとえば公社住宅やUR賃貸住宅等の一部は検索サイトで検索できる取組が始まっているが、特に公営住宅に関しては所得の条件等があるため、統合するには課題がある。

○委員

- ・民間の検索サイトでは、掲載や反響に応じた課金の形態をとっている。民間の不動産事業者と同じ考え方では、自治体で、費用面含めて対応が難しいかと思う。公営住宅については一定の線引きをするなど工夫し、掲載するように出来ればいいが、入居条件が複雑であるケースが多く、不動産会社が入稿する仕組みなど含めて、現状すぐに対応は難しい。
- ・首都圏などで、高齢者サポート住宅としてシニア向けのシェアハウス事業を展開している事例もある。また、病児医療のケア、診療所を兼ねた施設などで、定期的にワークショップ等を実施することで地域の人が集まるスペースがあり、孤独を防ぐ場づくりとして優良な事例などもある。福祉も介護にかかる費用を抑える予防の考え方と併せて総合的なコストを考え、シェアハウスに限らず、まち全体を住居のようにとらえ、リビングのような居場所づくりを行うことが重要ではないか。

○委員

- ・確認させていただきたいのですが、公営住宅の申し込みは、手続きとしてシステム化されていない状況なのですか。個別の自治体の状況として。

○事務局

- ・公営住宅の申し込み手続きについては電子システム化していく流れがあり、大きい自治体から対応できているが、小さい自治体では対応できていないと思われる。

○委員

- ・公営住宅に関する検索や申込などのシステムを各自治体で整備しようとすると、できる自治体

とできない自治体があるかと思う。複数の自治体が一括で共同調達したり、大阪府がまとめて発注し、対象自治体から資金を集める方法など工夫が必要ではないか。

・さらに、住宅政策に関わらず、既存の情報を含めて様々な分野の情報のデータベース化を共同調達などにより、複数自治体に情報を共有する仕組みによって、ノウハウやストック情報の共有がスムーズになるのではないか。

○事務局

・ある程度の規模でなければ民間事業者にとっても事業としてのうまみがないので、市町村を束ねることで民間事業者にとっても自治体にとってもよいので、解決策の一つとなると思う。

○部会長

・居住サポート住宅等もこれから増えるので、場合によってプラットフォーム上で統合していくことも大阪府としての役割になるのではないか。

○事務局

・ネットワークや情報、仕組みは大阪府の資産であり、市町村にも展開した方がよいと認識している。第1回部会でも、クラウド等で情報共有することで市町村の負担を軽減する案についてもご提案いただいたので、それらを含めて引き続き検討する。

○委員

・住宅相続の発生が想定される戸数密度を検討する際には、戸建てと集合住宅を切り分けて整理する必要がある。集合住宅と戸建ての密度は、区分の仕方を工夫しないとリスクなどは見えてこないのではないか。密集市街地と郊外部の地区計画により最低敷地面積等を定めている地域とでも議論は異なる。細やかに分析しながら地域別の課題を把握することが重要ではないか。

○部会長

・今後は人口が減るなか、外国人が増加することが想定され、異文化との摩擦や協調のため、言語的な専門性や文化のバックグラウンドを理解した **NPO** 等との連携が重要な解決策になるかと思われるが、小さな市町村ではその連携が難しいと想定される。広域自治体として、大阪府にある支援組織を把握した上で、自治体と支援組織をつなぐ役割があるのではないか。引き続き居住安定確保計画推進部会でもご議論いただければ。

・今後は住宅の相続が増加する状況が予想されるが、認知症の方や施設に入る方などの管理不全を防ぐことが必要。広域自治体として、後見制度や家族信託のような仕組みも含めて、終活の部分を府民に理解いただくための情報発信の強化は大阪府の役割ではないか。

・さらに「孤独」がこれから一つのキーワードとなり、シェアハウスに加え、空き家・空き地の活用が重要となる。一方で、利益を生みにくい資産でもある。全国では都市の中における緑のある暮らしが注目されたり、都市生活を豊かにする農地の在り方などの議論も進みつつある。また、健康寿命を長くすることが、介護費の抑制など社会的なトータルコストの縮減の観点からも重要になる。こうした視点から、福祉部局などとも連携しながら、多様な人々が安心して集える居場

所づくりに取り組むことが重要ではないか。

- ・現在では、売り手側からの情報発信だけではなく、買い手側からの情報発信をする不動産やサイトなどもある。そういう情報もどう取り入れるのか注視する必要がある。
- ・他部局との連携では、大阪府でも、商工労働部などと連携した公営住宅の活用実績があり、この例のように行政内での複数部局との連携も重要な視点となるのではないか。

○事務局

- ・居住安定確保計画推進部会での議論も踏まえつつ、引き続き検討する。
- ・空き地について、昨年度の議論でもご指摘いただいたところであり、農地や緑がある暮らし等の観点も含めて引き続き検討する。

○委員

- ・老朽化した公民館や自治会館等の更新に対する支援があると、人の集まる場所を作ることに繋がるのではないか。

○部会長

- ・金銭的な理由で自主的に建替えが実施できない場合は、民間が建て替えを実施し、余った容積は民間に活用してもらうような大胆な発想もあり得るのではないか。行政のお金では難しい面もあるので、PFIのような取組の事例の確認をしていただければ参考になるのではないか。

○事務局

- ・公民館や自治会館は市の所有ではなく、各町内会や自治会の所有であり、おそらく建替えや管理運営の際には自治体から一定の補助があるのではと思われる。また、発注など技術的な支援が市町村の技術力不足で難しい場合は、広域自治体である大阪府が支援することも考えられるが、自治会の所有物に対して、支援の実施には至っておらず、ニーズも把握できていないかと思う。
- ・民間を活用している参考となる事例があれば、大阪府として情報発信することは有効ではないか。
- ・PFI 等のような事業であれば、一定のボリュームが必要になるため、自治会館をまとめて建て替える等の工夫が必要になると想定される一方で、利用利便性と逆行する可能性がある。
- ・良い事例があるか確認する。

○委員

- ・制度上は、公営住宅の集会所を、地域の人たちが使える集会所とすることは過去あったかと思うし可能かと思う。また、公民館は公共施設であるため、例えば、市有地と府営住宅が隣接している場所において、合築するような複合事業があれば、そのなかに公民館が入るといった工夫は考えられるのではないか。
- ・居場所づくりに関して、集合住宅等では集会所があるが、戸建て住宅が中心の郊外住宅地では集会所がないところが多く、なかなか話し合いができないと聞いている。そういう場所では、空き家を活用して支援するという方法があり得るのではないか。

○事務局

・府営住宅では、地域の集会所と公営住宅の集会所を共同利用していた事例があり、そこについては老朽化により建て替えられることとなったが、参考となる事例であり、一つの解決策として検討したい。

(2) 基本目標・方向性について

○委員

・「大阪府の住宅・建築政策の基本目標、方向性について」の取りまとめ方に関して、各施策は4つの「施策の方向性」の中でオーバーラップする項目があるため、いずれかに分けることは難しいので、見せ方など工夫できれば良いと思う。

○事務局

・引き続き、整理の仕方や表し方を検討する。

○委員

・「施策の方向性」の「安全なくらしを支える」、または「持続可能で魅力あふれる」について、住宅政策としては災害時の対応以外に、発災後の復興までのプロセスが重要であるため、どちらかに円滑な復興に関する施策を位置づけるとよいのではないかと。

・施策展開の考え方においては、「次世代へつなげる」という観点は重要で、基本的な住宅の質の確保が必要であることから、「持続可能で魅力あふれる」の中では、脱炭素・省エネルギー、景観等そういったものも含めて、ライフステージに応じた長く住み続けられる住宅に関する内容があるとよいのではないかと。

・住宅・建築政策の建築政策としては、将来においても利用でき、流通可能な質を担保するための建築時の取組にも触れられるとよいのではないかと。

○事務局

・既存住宅ストックの長寿命化等に関しては「持続可能で魅力あふれる」がメインかと考えているが複数の方向性に含まれるため、引き続き整理の仕方を検討する。

・災害復興について、現計画においても文章として記載されているので、施策としての入れ方等検討する。

○委員

・ハード・ソフト両面から推進していくことが、今後の住宅・建築政策だということを示せると、より良いのではないかと。

○事務局

・ハード、ソフトの両面で検討しており、見せ方や文言について引き続き検討する。

○委員

- ・「施策の方向性」として、「豊かな暮らしを選択できる」という言葉のニュアンスに、住まい手を選べるということだけでなく、創造することも感じられると良い。
- ・基本目標の「共に創る」という表現はとても良いと思った。
- ・大阪府が取り組むべき施策の重視する視点で「民間連携の強化」という表現は、民間が先導して取り組むことを規制緩和等を通じて実施しやすくする土壌づくりといった支援が表現しきれていないのではないか。

○事務局

- ・ニュアンスに注意し、言葉の表現を改めて検討する。

○委員

- ・基本目標の「共に」という部分のニュアンスで、住民や自治体等の関係する人たちが地域に主体的に参加することが重要かと思うので、それが表現されるとよいのではないか。
- ・施策展開の考え方の「様々な主体・分野との多角的な連携」と大阪府が取り組むべき施策の民間連携や市町村支援の強化とが、重要なポイントだとは思いますが重複していることについて整理が必要。

○事務局

- ・より伝わりやすい表現となるように引き続き検討する。

○委員

- ・国際情勢等いろいろな影響を受け、資材、さらには人件費が様々な構造的要因で上昇し、建築費の高騰が起こっているなか、大阪府として、経済面での工夫できないか。たとえば、他県であれば県産材の利用を推進する等が考えられる。大阪府でも何が書けるか検討が必要では。
- ・「民間連携の強化」に関して、昨今、居住者としての外国人に加え、所有者としての外国人による民営借家や民泊運営に関して慣習と文化の違いによるトラブルが発生しつつある。予防的にリテラシーを作っていく必要があると感じるので、そういった視点からの具体的な施策も検討いただければと思う。

○事務局

- ・物価高騰に伴う購入価格等の高騰は、大阪府でも問題意識をもっており、他で実施していることも含めて確認し、引き続き検討する。
- ・所有者としての外国人の問題に対しても、何ができるかを含め引き続き検討する。

○委員

- ・東京都のアフォーダブル住宅については、具体的な内容については未だかと思う。ただ、住宅高騰を防ぐ施策として、転売が全てではないが一部要因ではあると思う。転売抑制として、短期間売却に対する課税等の策が考えられるのでは。

○事務局

- ・手頃な価格で適切な広さの場所に住めるという視点は必要なので、引き続き検討する。

○部会長

- ・基本目標のキャッチコピーについて、少し長いと感じたので、市民とともに、住まい、まち、暮らしを作っていくという観点、また市町村との連携に関する部分を強調し、ブラッシュアップできるのではないか。
- ・重視する視点の市町村連携、民間、府民と共にという観点から、情報の流れ方が変わっている現状を踏まえて、情報発信について今まで以上に発信力を強化する必要があるのではないか。

○事務局

- ・基本目標の文言について、引き続き検討する。
- ・情報発信については、大阪府でも施策によっては既に SNS 等活用しており、今後どのように展開するかを引き続き検討する。

- ・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。