

住生活審議会・住生活基本計画推進部会での委員のご意見

令和 7 年 8 月 4 日

第 5 回 大阪府住生活審議会 資料

審議会・住生活基本計画推進部会での主な議論経過

令和7年3月26日 第4回大阪府住生活審議会

- ・「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

5月19日 第1回住生活基本計画推進部会

- ・基本目標、政策展開の方向性（論点①）
- ・今後の施策の方向性（論点②）
- ・府として重点的に取り組むべき施策（論点③） など

6月2日 第2回住生活基本計画推進部会

- ・府として重点的に取り組むべき施策（論点③） など

6月20日 第3回住生活基本計画推進部会

- ・基本目標、政策、施策の展開の方向性（論点①）
- ・府として重点的に取り組むべき施策（論点③） など

7月11日 第4回住生活基本計画推進部会

- ・中間報告（案） など

8月4日 第5回大阪府住生活審議会

- ・中間報告 など

第4回住生活審議会での主なご意見

■「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

■市町村支援

○各市町村の状況に合わせた支援なのか全体の底上げに向けた支援なのか、大阪府としての打出しをどうするのが重要

■地域性

○大阪の中でも地域特性や市町村の状況も様々。地域性と施策をどう結びつけるのかの検討が必要

■住宅セーフティネット機能

○公営住宅を含めた住宅セーフティネット機能については、人口の推移など社会変化を考慮して更新すべき

○居住支援については、協議会設立の目標が設定されるかと思うが、数だけではない質的な取組も重要

○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と考えられる。法改正に合わせた取組は全国的にも先駆的な事例になりうるため、多様な活用の可能性を検討して欲しい

■建築物の省エネ

○省エネに関しては、社会的意義を一般の方にどう伝えて関心を高められるか。また、それに合わせた情報発信が出来るかが重要

■ストックの質

○民間事業者などの供給側に対して質をよくなるようなアプローチも必要

■様々な連携

○まちを支えるインフラとの連携

○各主体の役割や課題を共有する場が重要

○多様な住宅の供給が、単に様々な住宅を供給するということではなく、単身者や子育て世帯、高齢者など多様な人がそれぞれのニーズに合わせた暮らしをできることが重要。多様の内容の分析が必要で、更に公営住宅が支援すべき範囲と民間で対応できる範囲についても議論が必要

○単身者が孤立化することひとつとっても、住宅の供給だけでなく、就労支援や貧困、法律相談など様々な事情が絡んでいることが多く、複雑化した課題には様々な分野と連携した支援が必要

住生活基本計画推進部会での主な議論内容

論点① 基本目標や政策展開の方向性について

社会情勢の変化や関連計画、これまでの取組成果などを踏まえて議論

論点② 今後の施策の方向性について

施策の柱や施策展開の視点、主な施策について議論

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

住宅・建築政策に関わる各主体がそれぞれの求められる役割に基づき、連携し施策に取り組むことが重要
住民に直結する基礎自治体である市町村の役割が重要となるが、人員不足などの課題がある。また、ストックの9割を占める民間住宅市場でも、空き家や老朽マンション等の課題に加えて、建設業など住まいの関連産業における担い手不足が課題となっていること等を踏まえ、府として取り組むべき施策について議論

各主体の役割

府民	住生活の主役 自らの住生活の質を高めるなど自立・自律した行動
民間事業者	市場において主要な役割 府民ニーズに合わせた良質なサービスや居住環境の形成に貢献
地域団体やNPO等	地域コミュニティの担い手として地域に根ざした活動や行政と府民との協働や共創を進める役割
市町村	地域のまちづくりを担う自治体 住民に直結する基礎自治体として、地域の実情を踏まえた施策を展開
大阪府	広域的なまちづくりを担う自治体として、府全域での住生活の目標やビジョン等の提示 市場機能が適切に発揮されるための市場環境の整備 市町村への指導・助言 多様な主体が連携するための機会、場の提供 府営住宅等のストック活用
公的団体	自らの保有するストックを活用した先導的な取組 各団体と連携するなど、自治体や民間団体を補完する事業の展開
国	住生活などを巡る国全体の課題認識と施策の方向性の提示

取り組むべき施策の方向性

○ 市町村支援の強化

○ 民間の活躍を支える
環境整備

○ 公的賃貸住宅ストックの活用

住生活基本計画推進部会での主なご意見

■論点① 基本目標、政策展開の方向性

- 「共に創る」という表現は良い
- 住民が主体的に参加する、住民とともに住まい、まちづくり、暮らしを作っていくという観点、市町村と連携しているという部分が強調されるといいのではないか

■論点② 今後の施策の方向性

■地域性

- 地域性を踏まえた施策も提示すべき

■着目すべき住まい手

- 次世代育成の観点から、子どもというキーワードは重要
- 外国人居住者の増加に対して住宅政策をどのように考えていくべきか。言語や文化のバックグラウンドを理解したNPOなどの支援組織をどう把握し、つないでいくかが重要
- 単身世帯、就職氷河期世代にも着目すべき

■施策の方向性

- 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
- 選択できるという言葉のニュアンスに、住まい手が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
- 安全について、災害時の対応に加え、円滑な復興ということも示すべき
- 将来においても利用でき、流通することができる質を持ったものを供給していくということを示すべき

■主な施策

- 住まいや暮らしに関して、プレイヤーが活動しやすい環境の整備や、元気な団塊世代、中間支援を担うNPO法人などが参画できる仕組みが重要
- シェアハウスや地域の人が集まるスペースなど、まちのリビングのような居場所づくりが重要で、それによって孤独を防ぐだけでなく、介護予防につながり、社会的なトータルコストを下げることにもつながるのではないか
- 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
- 公営住宅の集会所を周辺の地域の人でも使えるようにしている事例はある。また、戸建て住宅地には集会所がないところが多いため、うまく空き家を活用する取組を支援していくことは有効な手段の一つではないか
- 居場所づくりや豊かで健康な暮らしには、空き地の農や緑への活用も重要ではないか

住生活基本計画推進部会での主なご意見

■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

■連携の場、仕組みの創出

- 市町村単位ではなく、近隣の自治体をまとめて支援していくことが重要
- よく似た課題を抱えている自治体を一つのテーブルに集めて話し合いができる場を設定することが重要
- それぞれのノウハウを横つなぎ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のではないかな
- クラウド等を活用した自治体間でのデータの連携や、ノウハウをデータベース化して共有する仕組みがあるといいのではないかな

■支援の主体

- 公益社団法人などの中間支援団体が市町村を支援する形があるといいのではないかな
- 大阪市や堺市、中核市と連携することで支援の効率化が図られるのではないかな

■施策連携による業務の効率化

- 空家や耐震など市町村で既に取り組まれている施策や公営住宅施策と、他の施策（マンション、居住支援など）を連携させることで、効率的な支援が行えるのではないかな

■民間住宅施策、民間連携

- 府が市町村と不動産団体の支部などの民間事業者をつなぐことが求められている
- 民間事業者・団体等の登録制度は、市町村にとっても有益
- 民間が自治体の施策検討の場に参画できるような機会があるといい
- 民間住宅が対象となる相談の窓口は、民間と連携して運用するなど、公務員がすべてを行う必要が無い仕組みを作るべき

■その他

- 国の法律や制度がネックとなる場合は、府が国に対して意見すべき
- 府民への情報提供などの資料について、共通のひな型を活用して省力化を図ることが必要
- 地域ごとの統計データ等を提示するだけでなく、分析の手引書まであるとよいのではないかな
- 住宅政策を推進するにあたり、首長や財政部局にどのようにアプローチできるかが重要

住生活基本計画推進部会での主なご意見

■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）民間が活躍できる環境整備（市場環境整備の推進、民間連携の強化、市場の活性化）

■ストック活用

- ストック活用を促進する上では、供給側だけでなく、不動産を活用したい需要側の情報を発信するサイトにも着目しておく必要がある
- 空家活用等の議論では、ボリュームの議論に加え、クオリティの議論が必要

■建築費高騰

- 建築費の高騰に対して府として何か政策を打てないかの検討は必要。府では割とリーズナブルな値段で住宅が買えるとなれば、若い人たちが集まってくる魅力となるのではないかと

■住宅の相続発生の可能性と考えられる課題

- 今後、大量の相続が発生する可能性のあるエリアについては、細やかに分析して対策を検討してほしい
- ストックをスムーズに継承させるためには、後見制度や家族信託、残置物の処理等の仕組みを府が情報発信していく必要がある
- 相続の際の売買によって、敷地分割され供給される狭小敷地の戸建住宅について、供給主体となる建設事業者、業界に対して何等かのアクションが必要ではないかと

■住宅情報の発信

- 民間住宅と公的住宅が同じように検索できる横断的なサイトがあればよいのではないかと（長期的な課題）
- 少なくとも公営住宅を一括で検索できるシステムを府が代表して共同調達する形があるのではないかと

■情報発信の強化

- 情報発信について、府民や民間、市町村と連携して発信力を強化していく必要がある
- 居住者としての外国人だけでなく、所有者としての外国人に着目して、商習慣や文化の違いによるトラブルを防ぐために、予防的にリテラシーを形成するための取組が必要

住生活基本計画推進部会での主なご意見

■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）公的賃貸住宅ストックの活用（公的資産を活用した先導的取組の推進）

■公営住宅の活用

- 断熱DIYに関して、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良いのではないか
- 団地全体でのエネルギーマネジメントを先導できれば良いのではないか
- 中層４，５階の良い活用事例を提示することで、空室の活用を促せるのではないか
- 居住支援法人の育成という観点での公営住宅の活用事例があり、福祉部局との連携の糸口として良い取組と考える
- 大学や企業と連携した取組も進めるべきではないか
- 府による先進的な取組事例を地図で示し、より分かりやすく発信することで、新たな取組が促されるのではないか

■新技術の先導的導入

- 循環型社会の実現に向けた取組など、新技術を府有施設に先導的に導入することで、府民は興味を持つのではないか
- 空家活用のように、アップサイクルは様々な施策に取り入れることができ、府民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はないか
- 新技術の導入にあたっては、維持管理も見据えて考える必要がある
- 新技術に関心のある職員の活動を支援することで、キーマンになる技術者を育成することが良いのではないか
- コンテストや表彰等により取組を評価する仕組みを作り、技術を育成する方法もあるのではないか

■現計画の進捗状況

■みんなでめざそう値

- 指標に関連する取組が具体的に分かるとよい
- 「除却等がなされた管理不全空家数」については、目標設定が適切だったかという検証が必要。また、数よりも、管理不全空家数に対して何割除却できたかを示す方が達成感があるのではないか
- 「高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率」がそれほど伸びていない点については分析が必要
- 「公的賃貸住宅全体の戸数」を減らすという目標だけでなく、民間でのセーフティネット住宅等の数も示すことで、トータルとしてこうしていくという示し方が良いのではないか。

■主な取組の進捗状況

- 課題やできていないことも分かれば、計画改定に向けて、継続すべき施策やより重点化すべき施策が見えやすいのではないか
- 「都市の魅力を育む」の取組については、万博に関する記述が入ってきてもおかしくないのでは。