

第5回大阪府住生活審議会 議事概要

日 時： 令和7年8月4日（月）15時00分～17時00分

場 所： 大阪赤十字会館 3階 301会議室 ※ウェブ会議併用

報告事項： (1)「住まうビジョン・大阪」の進捗状況について

(2) 中間報告について

(3) 今後の住宅・建築物の耐震改修促進施策のあり方について

(4) その他

（１）「住まうビジョン・大阪」の進捗状況について

○会長

・「みんなでめざそう値」は、府民をはじめとした多様な主体と共に取り組んで達成すべき目標として設定していることを考えると、府が何をめざして動き、どういう成果が得られたかということ、いろいろなチャンネルや手段を使って情報発信し、府民に届けていくことが重要である。

○委員

・「基本目標の達成状況把握のための指標」の7「居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率」に関連し、当協会は、市と居住支援協議会を通じて連携しており、福祉団体から住まい探しの要請があれば、業界内で協力可能な事業者を募るという形で支援を行ってきた。

・法改正により居住支援協議会の設立が努力義務化されるとのことだが、業界として市町村単位での取組においてできることがあれば協力していきたい。

○会長

・高齢化が進む中、サポートが必要な方々が相対的に増えてきており、住宅部門と福祉部門との連携が、府民のくらしの質に影響するような状況である。

・府は先駆的に居住支援に取り組んでいるが、市町村によっては出遅れているところもあり、その底上げが大きな課題かと思う。

○幹事

・大阪府では、地域の居住支援法人等が行う、市の福祉部局や住宅部局、不動産事業者や福祉事業者への働きかけなどの活動に対する補助制度など、居住支援協議会の設立に向け独自の支援を行っている。

・法改正により市区町村単位での協議会設立が努力義務化するので、市区町村のより積極的な取組を期待している。

・引き続き、目標達成に向け、関係する方々の協力を得ながら、市区町村単位での居住支援協議会の設立を進めていきたい。

○委員

- ・住生活基本計画推進部会において議論している人手不足への対応としての新たな担い手の確保に関連して、「建設産業の振興に向けた人材育成」の現状を教えて欲しい。
- ・また、職人育成や職場環境改善に加え、DIY に対するサポートなど新たな視点での担い手の確保に向けて取り組んでいることはあるか。

○幹事

- ・大阪府では「建設工事従事者の安全及び健康の確保に関する大阪府計画」に基づき、若年層の入職促進のため、学生に向けた現場見学会などを実施するほか、女性・外国人も働きやすい環境整備を行うなど、業界団体と連携して人材確保を進めている。

○幹事

- ・UR など一部の公的賃貸住宅では、DIY に対するサポート等の取組が進んでいる。
- ・府営住宅においては、DIY によって取り付けられた手すりなどの安全性の確保について、行政として基準の整備が必要だと考えており、DIY に取り組める環境の整備と併せて、安全基準を示していくことなど、引き続き検討する。

○委員

- ・マンションについて、法に基づいて町村域については府が、市域については各市の責任により計画策定や調査が行われていると思うが、各市がどれくらい積極的に計画策定や調査を進めているのか、実態を伺いたい。それによって、セーフティネット法改正により、市町村に居住支援協議会設立が努力義務化されたなど、国の法改正や方針転換によって、市の住宅政策が前進する傾向となることが、確認できるのではないか。

○幹事

- ・マンションに関して、市域は各市が権限を持って計画を策定しており、府内 33 市すべてが計画を策定済みであり、実態調査については、33 市中 20 市が独自に調査を実施し、実態把握に努めている。
- ・住宅セーフティネットについても、居住支援協議会の設立が市町村の努力義務となったことから、各市町村が前向きに取り組む姿勢を示すと考えられ、大阪府としても、そうした動きを支援していく。

○委員

- ・「みんなでめざそう値」の 1「新たな日常に対応した質の高い住まい環境であると感じている府民の割合」について、主観的な要素が強く、また何を示しているのかの解釈が難しい。例えば、換気や断熱性などは、丁寧に聞かないと捉え方が異なる可能性がある。

○幹事

・「みんなでめざそう値」の1番の項目は、国土交通省の住生活総合調査項目から出しており、回答者の主観によるところがあり、年代や気候によって快適と感じる性能が異なる場合もあるような、移り変わりのある中での満足度を把握する項目になっていると認識している。

○会長

・「新たな日常」という表現が、コロナ禍における日常なのか、昨今の猛暑など具体的な状況も含めての日常なのか、新しい暮らしのことなのか、分かりにくい。

○委員

・居住支援協議会が活動する中で、福祉部門からすると住宅部門の協力がなかなか得られない状況がある。住まいを確保するために、福祉と住宅の関係者が協力して取り組むことが重要と考えるが、今年度の取組に記載のある「(仮称)居住支援体制構築促進会議」には、市区町村の福祉部門、住宅部門の両方が参画するのか。

○幹事

・促進会議には、住宅部門だけでなく福祉部門も参画いただくことを想定している。
・居住支援協議会は、元々各市の福祉や住宅部門に加え、女性支援や障がい者支援、子育て支援などの部門が連携し、居住支援を行っている。
・また、改正住宅セーフティネット法により、住宅と福祉の両方で手続きをしないと認定できない「居住サポート住宅」制度が創設されたことから、大阪府としても、各市の部門連携や関係事業者との連携などに対して支援をしていく。

○委員

・指標4「高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率」について、基準に基づく客観的評価か、個人がバリアを感じるか否かなど主観による回答かを確認したい。
・地域再生連携協議会で議論するテーマについて、令和5、6年度にどのような議論を行ったのか教えてほしい。現在、廃止が検討されている公的賃貸住宅が50年程度経過したものすると、低密度で良いオープンスペースが提供されていると想定されるが、それらを地域資産としてどう残して行くか、都市の魅力としてどう活用していくか、という議論が行われていると良い。

○幹事

・「住宅のバリアフリー化率」は、個人がバリアと感じている、感じていないではなく、段差解消や手すり設置などのハード面でのバリアフリー化の状況から算定している。
・地域再生連携協議会では、令和5、6年度には、建替えを予定している公的賃貸住宅において、建替えの集約方法などをテーマに議論を実施しており、令和7年度以降は、居住支援の観点から地域の民間賃貸住宅との連携も含めて検討を進めていく。

○委員

・建替えの方法によって都市環境が大きく変わる可能性があるため、地域再生連携協議会での議

論は有意義かと思う。

- ・バリアフリー化率については、個人の満足度やハード整備の余地のある住宅かどうかという視点も考えられる。例えば、今はバリアフリー化されていないが、ゆとりがあることで少しの改修でバリアフリー化ができるような、設計段階から改修余地を持たせることで、住宅の資産価値や再販性が高まるのではないか。そのような前向きな指標を考えていくとよいのではないか。

（２） 中間報告について

○会長

- ・多様な主体がつながり、連携する機会・場となるプラットフォームを創出するには、各主体の取組などの情報発信が重要であり、今後の検討課題と考える。

- ・基本目標「ともにつくろう、自分らしく幸せにくらす住まい・まち大阪」は、現ビジョンの目標と比べて、市町村との連携、府民と共に目標達成に向けて取組を進める、というメッセージ性が伝わるようにワードを絞った内容になっていると考える。

○委員

- ・大阪府が広域自治体として多様な取組をしていることに対して、情報が十分に伝わっていないと感じている。空き家バンクのような空き家があるという情報提供だけでなく、「選ばれる」ための情報の発信方法の工夫が必要ではないか。

- ・「多様な主体がつながり、連携する機会・場の創出」に関して、UR 都市機構では「ゆるやかに、くらしつながる」をキーワードに情報発信しており、それによりコミュニティ形成に変化が現れている。地域の方々に、公助に至るまでの共助を担っていただくにあたり、日ごろからの顔見知りの関係が安心につながることから、顔の見える関係づくり、活動を重視している。

- ・計画では、府の立場での施策の方針を明記するだけでなく、府や市町村といった行政に加えて、居住者・地域住民にも、くらしを支える多様な担い手になっていただくということを明記していく必要があると考える。

○幹事

- ・情報発信は、行政の不得手な部分であることから、必要な情報が届けられるように、また「選ばれる」ための情報発信となるよう、民間のノウハウを活用して、工夫していきたい。

- ・地域住民が担い手として参加していただけるプラットフォームが重要だと考えており、部会でも議論のあった、これまで支援される側だった方が支援する側になることで、担い手の層が広がっていくような、多様な人が関われる仕組みづくりを考えていきたい。

○委員

- ・プラットフォームをつくるにあたって、府から一方的に市町村に働きかけるのではなく、市町村それぞれで課題は異なるため、それらを共有しながら一緒に考え伴走するような形で進める姿勢が重要となる。そのような協働の姿勢がないと、市町村の協力は得られにくいのではないか。

- ・民間事業者とのプラットフォームにおいても、民間のプレイヤー（居住支援法人、高齢者向け住宅、不動産業者など）との関係構築にあたって、実際に活動されている民間事業者の声を把

握し、協働、伴走することで協力的な体制が築けるのではないか。

○幹事

・市町村や民間との連携にあたっては、それぞれの実態を把握した上で、必要な支援や伴走を行うことが必要と考えている。大阪には居住支援法人や高齢者向け住宅の関係者など、多くの民間プレイヤーが存在していることが強みであることから、様々な意見を聞きながら、協力体制を築き、様々な方にとって役に立つプラットフォームとなるよう考えていきたい。

○委員

・「主な施策」において、網羅的に施策が記載されている中で、「健康」の記載がないが、住まいは健康を支えるものと期待しており、「健康」に関連するワードを示した方が良いのではないか。

○幹事

・「健康」という単語が不要との認識ではないため、最終報告に向けて整理していきたい。

○委員

・公的賃貸住宅が府内住宅ストックの8%にとどまる中、住宅確保要配慮者も含め、誰も取り残すことのないよう、住宅の量的・質的確保を進める施策の審議を行い、新たな計画の基礎に据えることが重要だと考える。

・消費者生活相談件数において不動産賃貸の契約トラブルなど賃貸の相談が全国でも多いことから、賃借人、居住者の権利が正しく保障され、契約トラブルが生じないようにする必要があると考える。

○会長

・居住の安定を図ることや、入居者トラブルを防止に関する議論は重要なため、部会にて議論していく必要がある。

○事務局

・国土交通省において、先週、社会資本整備審議会住宅宅地分科会が開催され、国でも次の10年間の計画策定に向けて動いており、国の計画も踏まえながら、大阪府でも必要な目標値の設定を検討し、審議会で報告・議論していく予定。

（３） 今後の住宅・建築物の耐震改修促進施策のあり方について

○委員

・耐震改修を進める中で、Is 値を0.6にしようとする中、区分所有者は高額な負担等が必要となることから、耐震化が進んでいない。そのような状況がある中、計画骨子案に記載されているリスクを軽減するための「段階的改修制度」は新しい取組として非常に有意義だと感じている。

・少しでも耐震化を進めるためのステップとして、段階的な改修しかないと考えるが、現在の補助制度の状況や、今後新たに検討する制度について教えていただきたい。

○幹事

・補助制度については、財政的に厳しい中、重点的に必要な箇所へ補助を行っていくことしかできていない状況である。所有者の負担を考慮し、将来的な耐震改修を約束する形で、段階的な耐震改修に対しても補助が可能とならないか等、引き続き工夫しながら検討を進めていきたい。

○会長

・大規模建築物の中で病院の耐震化率が低い。この病院が比較的規模の大きな病院だとすると、それ以外の小規模な病院はどうするのか。

・病院の経営が厳しい中、建築費は高騰しており、建替えが困難な状況にあると思われる。目標を設定することは重要だが、実現は厳しいのではないかと。

・大規模建築物として、行政の庁舎、支所なども重要であり、耐震化は進んでいると思うが、目標設定の必要性について確認したい。

・また、大阪北部地震ではブロック塀に関して議論され、通学路のブロック塀対策が進められてきたと思うが、それ以外の交通量の多い道路沿道などのブロック塀への今後の施策の必要性を確認したい。ブロック塀の除却に併せて、生け垣を設けるなどすれば緑化にもつながり、横断的に施策が展開できれば、より望ましいと考える。

○幹事

・耐震診断が義務付けられている病院は、規模の大きい施設が対象となっており、それらの病院に対して耐震改修を促している状況であり、小規模の病院には取組を行っていない状況。

・行政の庁舎については、基本的に耐震化が達成されていると考えているが、必要であれば引き続き対応をしていく。

・広域緊急交通路沿道の危険なブロック塀については調査済みで、補助制度を活用し除却を促しているところ。

・一般的なブロック塀の耐震化については、大阪北部地震後に市町村での補助制度創設を促すために府が先導的に補助制度を創設し、市町村と共に補助を行っていたが、現在、府の補助は終了し、各市町村が必要に応じて補助や、危険なブロック塀に対して指導等を行っている状況。

○委員

・木造戸建て住宅の耐震化において、耐震化の要因の一番が除却／空き家とのことで、空き家の場合、耐震化されていない建物も含まれているかと思う。空き家施策と連携されているのか確認したい。

・旧耐震木造住宅の所有者へのダイレクトメールについて、各市町村が主体となって把握することになると思うが、既に取り組まれているのか、実施を検討している段階なのか、また、把握が可能なのか。旧耐震かどうかの判断は、課税台帳で行うのか確認したい。

○幹事

・空き家施策とは課題が重なる部分が多く、分譲マンションと同様に、庁内で連携しながら施策

を進めていく。なお、除却／空き家の件数は推計値であり、耐震化の要因の参考としていただきたい。

- ・市町村による旧耐震木造住宅の所有者の把握については、既に5市で具体的に進めているところ。また、その他の多くの市町村にも理解していただいております、実施に向けて前向きな状況である。

- ・まずは（建築計画）概要書を基本に旧耐震住宅の分布を把握し、耐震性が確保されているかどうかについて、補助実績のある住宅を地図上にプロットしていく方針。任意で行われた耐震改修の捕捉は今後の課題と認識しており、現地での顔の見える関係づくりを通じて把握を進めていきたい。

○委員

- ・8ページの「住宅の経年維持管理の促進」は非常に重要な視点と考えるが、重要性を周知・啓発とはどのように行うのか。

○幹事

- ・現状の周知・啓発では、十分に伝えられていないと認識しているが、例えばリフォームの機会を活用し、事業者と連携して情報提供を行う取組は継続して行っていきたい。

○委員

- ・所有者への周知・啓発だけでなく、リフォーム事業者や不動産業者にも理解を深めてもらい、協力してもらうことが重要ではないか。
- ・悪質なリフォーム業者への対策・注意喚起も含めた周知・啓発が望まれる。

○会長

- ・木造住宅の耐震改修工事に関して、誰に相談すればよいかが分からないことも課題であり、業界団体との連携や、民間と協働したプラットフォームなど、様々なチャンネルを活用して情報発信していくことが重要ではないか。

○委員

- ・空き家対策については、各市町村からの申し出に応じて、業界団体として支援を行っている。耐震化されていない住宅に対して除却支援によって建替え・住み替えを促進していくのであれば、業界として協力できればと考える。

○幹事

- ・リフォーム事業者や不動産業界などの各業界と連携し、売却や相続などの効果的なタイミングで、周知・啓発など効果的な取組を検討していきたい。

○委員

- ・具体的目標にある木造住宅、分譲マンションなどの4区分において、賃貸住宅がどこに含まれ

るのか。また、ハイツや文化住宅のような賃貸住宅では、オーナーが居住していないケースが多く、調査方法についてどうする予定か。

- ・住宅確保要配慮者は、状況の良くない民間賃貸住宅を選ばざるを得ない状態が多い。民間賃貸住宅について、居住支援法人や管理会社などの協力を得て実態把握を進めることが必要ではないか。

○幹事

- ・現状、賃貸住宅については、実態把握が十分に出来ておらず、木造住宅、分譲マンションという視点で取組を掲げている。

- ・非木造の賃貸共同住宅も多く存在すると考えており、今後はそれらも含めて実態把握を進め、対応を検討していきたい。

○幹事

- ・住宅確保要配慮者への住まいの提供や住み替え支援、実態把握等について、居住支援法人や管理会社など民間のノウハウの活用が重要と考えており、市町村単位での居住支援協議会を通じて、地域の関係者と連携しながら実態把握や住宅確保要配慮者の方々の住まいの提供をしっかりと進めていきたい。

- ・本日いただいたご意見を踏まえ、事務局にて、次回審議会に向けた整理を進める。