

第 5 回 住生活基本計画推進部会での委員のご意見と今後の対応

令和 7 年 11 月 14 日

令和 7 年度 第 6 回 住生活基本計画推進部会 資料

住生活審議会・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

10月24日 第5回住生活基本計画推進部会

- ・施策の柱と主な施策について
- ・地域特性を踏まえた施策について
- ・既存の連携体制を踏まえた今後の取組について
- ・住宅価格の高騰の現状について など

11月14日 第6回住生活基本計画推進部会

- ・大阪における今後の住宅・建築政策のあり方 答申（素案） など

第5回 住生活基本計画推進部会での主なご意見と今後の対応

■施策の柱と主な施策について	
委員意見	対応案
■国内外から人々を惹きつける ○「木材利用の推進」について、国内材の利用促進か、木造住宅の建設促進かどちらを示すのかわかりにくい。また、国内産材を活用することについて記載すべき。	・タイトルを「木造建築物の普及促進」に修正し、“国内産材をはじめとする木材利用を推進すべき”と記載。
■多様な暮らしを実現できる ○「子育て世帯が楽しくくらすことができる環境づくり」という表現について、“楽しい”だけでは不十分だと感じたので、文言を再精査すべき。	・「子育て世帯にやさしい住まい・住環境の形成」に修正。
■安全な暮らしを支える ○「住宅・建築物の耐震化の更なる推進」で示すように、耐震化が建築物の安全性の観点で重要であることに加え、バリアフリー化についても見えるように記載すべき。 ○「災害に強いまちづくりの推進」について、他の災害対策計画での記載内容も含めると良い。	・答申素案の「ユニバーサルデザインのまちづくりの推進」「高齢者が元気にくらすことができる住まい・住環境の形成」など複数項目にて、建築物のバリアフリー化について記載。 ・“インフラ整備等のハード整備対策とソフト対策を効果的に組み合わせた総合的な市街地の防災性の向上”と記載。
■安心してくらすことができる ○「住宅確保要配慮者が安心してくらせる住まい・居住支援体制の整備」について、住宅確保要配慮者という表現は対象者を限定している印象を受けるので、「誰もが」という表現の方が良いのでは。	・「誰もが安心できる住まい・居住支援体制の整備」に修正。
■地域特性を踏まえた施策について	
委員意見	対応案
■大阪都市圏の中心として多様な都市機能が集積する地域 ○「みどり空間」という表現は「広域緑地計画」を策定する際の定義のため、ウォークブルを含めてパブリックスペースを、より豊かで居心地のいいものといったことが伝わる表現にすべき。 ○コミュニティの希薄化や住宅が資産として捉えられている地域があることや、近年、大阪府内の夜間人口が増加しているなど、大阪に住むことの社会的評価が向上していることも伝わりと良いのではないかな。	・表現について、具体例も含めて表現を修正。 ・現状に人口の増加について追記。
■木造住宅が密集する地域 ○めざす姿として、より魅力的なまちをめざすことが表現できないか検討すべき。 ○「著しく危険な密集市街地」に限定せず、スプロール的に広がった地域やミニ開発が集積した地区など、災害リスクのある木造住宅密集地全般を視野に入れるべき。 ○耐震だけでなく、耐火性能の向上による延焼防止策も施策として明示することを検討すべき。	・めざす姿について、「地域の魅力を高めるまちづくり」について追記。 ・「著しく危険な密集市街地」以外についても記述。 ・めざす姿に、災害に強い都市構造として表現。

第5回 住生活基本計画推進部会での主なご意見と今後の対応

■地域特性を踏まえた施策について

委員意見	対応案
■公営・改良住宅など公的賃貸住宅が多く占める地域 ○「多くを占める」ではなく「多く有する」などの表現の方が適切ではないか。	・「多くを有する」という表現に修正。
■歴史的まちなみなどの景観資源がある地域 ○景観資源が急速に失われている地域と、比較的残っているという地域があるという状況を踏まえた記載をすべき。	・全ての地域で失われているわけではなく、「失われている地域もある」と表現。
■ニュータウンなど郊外住宅地 ○活性化をめざす地域だけではなく、場所によっては人口減少が著しい住宅地も存在し、地域によって課題は様々であると感じるため、もう少し多様な状況をフォローできる記載にすべき。その為にも、地域の自治体との連携が重要となるため、連携についてわかりやすく表現すべき。 ○郊外住宅地についての内容が中心となっているように思うため、ニュータウンだけではなく、郊外住宅地を前にするなど、タイトルについて表現を検討するべき。 ○相続発生 の機会をとらえた施策は、相続発生の前も捉えているかと思うのでそれが伝わる表現とするほうが良い。 ○住宅単体ではなく、空間の転用や複合的な活用を通じてまち全体を再構築する視点が求められる。	・地域の実情に応じて市町村が適切な施策を推進できるように施策の方向性を追記。 ・項目について「ニュータウンをはじめ、郊外に整備された住宅地」と表現を修正。 ・相続発生 の前の住み替えなども含めた記載に修正。 ・千里・泉北ニュータウンを例として、再生指針に基づきまち全体として取り組んでいるという表現を追記。
■農山漁村など豊かな自然を有する地域 ○農業など生業とも密接に関係しているため、生業の維持などについても記載すべき。 ○「生活拠点施設も衰退しており」とあるが、地域に住んでいる人から受け入れられるよう「減少しており」等の表現にすべき。	・農業等の生業についての支援など追記。 ・「生活に欠かせない機能の確保・維持が困難になっている地域もある」という表現に修正。
■その他 ○施策展開を行う上で、この6つの地域に当てはまらない商店街の衰退などの課題など一般的な市街地もあるかと思う。地域特性を踏まえるということで、特にこの6つの地域ということであれば、それが分かるように総論で表現すべき。 ○めざす姿に、本来の持つおくべき性能を持ち、地域特性に応じて魅力を発揮できるまちをめざすことが記されると良いのではないか。 ○2章の「主な施策」との整合性を図る必要がある。	・総論に、大阪府全体として取り組む2章との関係性を追記。 ・めざすべき姿に魅力についての記載も出来る限り追記。 ・施策の整合性について確認の上取捨選択し記載を修正。

第5回 住生活基本計画推進部会での主なご意見と今後の対応

■既存の連携体制を踏まえた今後の取組について	
委員意見	対応案
○表彰制度を加えると良いのではないかと。建築系団体が実施している表彰制度に府が協賛するなど、連携や市場環境整備の一環として考えても良いのではないかと。	・民間事業者の取組における好事例の情報発信をしていく旨の記載を追記
○民間事業者との連携を強化すべきことはもちろん、現在の表現では行政がやりたいことを民間事業者に手伝ってもらうような印象を受けるため、産業振興的アプローチや国のモデル事業への応募支援など、広く行政が民間事業者の取組を応援する姿勢が表現できれば良い。	・「活動しやすい環境整備」や新技術の社会実装の促進のため、府有施設の活用など民間事業者への支援について記載。
○大阪府での取組を積極的に情報発信することが重要。多様な主体が連携する機会や場の創出については、広く周知されるよう工夫すべき。	・連携体制の情報発信についても記載。
○土木事務所の支援や相談体制については、情報を集約するだけでも大きな意義があると考えます。各部局のデータを集め、現状の機能状況や課題を把握し、整理すべき。	・引き続き、情報収集や課題整理、情報提供を実施。

■住宅価格の高騰の現状について	
委員意見	対応案
○住宅価格の高騰の現状については、これまで検証・分析されてこなかった視点。内容の一部を計画の適切な箇所に入れ込んでも良いのではないかと。	・住宅価格の動向に関する資料を参考資料に追加。
○大阪の賃貸住宅が安価であるかどうかをみるには、賃貸住宅の面積別のストック数も踏まえるべき。	・引き続き、統計調査等の情報収集、分析を行う。
○価格の上昇がコスト要因であれば動向の把握に留まる可能性があるが、需給バランスや投機的取引によるのであれば市場への対応が必要ではないかと。また、局所的な投機も見られるため、地域差を踏まえた説明が必要。「高騰」という表現が実態に即しているか再検討すべき。	・対応が必要かどうかも含め、引き続き、市場の動向把握を行う。 ・他府県の事例収集を引き続き行う。
○低家賃住宅が急速に減少しているため、それをカバーする公営住宅の機能を考える上でも、市場の動向把握が必要。	・引き続き、統計調査等の情報収集、市場の動向把握を行う。
○マンションの再生円滑化において、価格上昇が促進要因となるのか停滞要因となるのか検証すべき。土地の切り売りにより住環境の悪化につながる可能性があるため、特に建替えを促進したい地域で、政策的対応の必要性について検討すべき。	・対応が必要かどうかも含め、引き続き、事例収集、市場の動向把握を行う。
○建設費の高騰に加え、土地価格の動向やリフォーム費用の変化も把握すべきではないかと。	・引き続き、統計調査等の情報収集、市場の動向把握を行う。