

(1) 配付資料の確認・説明及び異動委員の紹介

(配布資料確認)

- ・ 座席表
- ・ 会議次第
- ・ 名簿
- ・ 資料1「住宅審議会答申（H22.2）に基づく施策の実施状況」
- ・ 資料2「住宅施策に関する新たな動向等について」
- ・ 資料3「分譲マンションの適切な維持管理や円滑な建替えに関する施策について」

(異動委員の紹介)

- ・ 退任委員 麻生 隆 委員（住宅金融支援機構近畿支店長）
- ・ 新任委員 吉村正弘 委員（住宅金融支援機構近畿支店長）

(2) 局長あいさつ

(國松都市整備局企画部長)

幹事を代表いたしまして、都市整備局長の松山より、本日の審議会の開催にあたりまして一言ご挨拶をさせていただきます。

(松山都市整備局長)

おはようございます。都市整備局長の松山でございます。

本日は、大変お忙しい中、大阪市住宅審議会にお集まりいただき、誠にありがとうございます。この審議会につきましては、「今後の住宅施策の方向について」の答申をいただきますとともに、答申に基づく住宅施策の推進に対しまして、様々な貴重なご意見をいただいております。

昨今の住宅施策を取り巻く状況を見ても、南海トラフ巨大地震等の発生が危惧される中、地震による新たな被害想定が発表されますとともに、耐震改修促進法が改正されるなど、密集市街地の防災性の向上でありますとか、住宅等の耐震化が、より一層急務となってきております。

また、大阪市内には昭和30年代から分譲マンションが供給されておりますことから、老朽化した分譲マンションの適切な維持管理や円滑な建替を促進することが、これまで以上に求められている重要な課題となってくるものと考えられております。

本日は、こうした新たな動きも踏まえまして、答申に基づく住宅施策の実施状況等につきましてご報告をさせていただきますとともに、今後の施策展開につきまして様々な観点からご意見を頂戴したいと考えているところでございます。

今後とも、住宅政策の新たな推進に向けまして、より一層努力をまいります。所存でございますので、引き続きご指導、ご鞭撻をたまわりますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い致します。

(3) 最近の大阪市の住宅施策について

(國松都市整備局企画部長)

それでは、これからの議事につきましては、高田会長に進めていただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

(高田会長)

みなさん、おはようございます。お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。ただ今より、第87回大阪市住宅審議会を開催させていただきたいと思っております。本日の議題でございますが、お手元の議事次第にありますように「最近の大阪市の住宅施策について」というふうになっております。今回は、今の時点でのですね、大阪市の住宅施策の進捗状況や、住宅施策に関する新たな動向等について大阪市より報告をいただきますとともに、特に資料の3というのがございますが、分譲マンションの維持管理等について、少し時間をとって議論をさせていただければ、というふうに思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思っております。それでは、早速ですが、まず資料1につきまして、事務局より説明をよろしくお願ひします。

資料1について

(中野都市整備局住宅政策課長)

事務局を担当しております、都市整備局 企画部 住宅政策課長の中野でございます。私の方から資料1につきまして、ご説明させていただきます。座って失礼します。

A3横使いの「資料1」でございますが、平成22年2月にいただきました答申に基づきまして、現在、本市におきまして取り組んでおります施策について、整理したものでございます。これを用いて施策の進捗状況についてご説明をさせていただきます。

まず、表紙をめくっていただきまして1ページに、平成22年2月の答申の施策体系をそのまま抜粋して記載しております。ページの上、中央にございますように、「住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現」を基本目標といたしまして、右側にございます(1)から(7)の7つの柱立てのもと、今後取り組むべき主要な施策について、ご提言をいただいております。

続きまして、2ページをご覧ください。2ページ目以降は、表の左側の列に、先ほどご覧いただきました答申で今後取り組むべきとされた主要な住宅施策を記載しております。真ん中の列には、その住宅施策に対応する現在の本市の取り組みの状況をお示しております。

また、右側には、「主な取り組み目標(25年度)」という列を設けておりまして、一番左側の「今後取り組むべき主要な住宅施策」のうちの、丸1、丸2のレベル、例えば、2ページ目で申しますと「①建築物の耐震化の促進」といった項目に対しまして、代表的な取り組みを1つないしは複数を選びまして、平成25年度の取り組み目標とその進捗状況を記載しております。

基本的には、数値目標を設定するよう努めておりますが、中には施策の特性に応じまして定性的なものとなっている場合もございますので、その点につきましてはあらかじめ

めご理解いただければと存じます。それでは、時間も限られておりますので、早速説明に入らせていただきます。

改めまして、資料1の2ページ目、左肩にローマ数字のⅡで住宅施策の実施状況と書かれたページをご覧ください。

まず、(1)安全・安心な住宅・住環境づくりについてでございますが、①の建築物の耐震化の促進のうち、「民間住宅の耐震改修の促進」につきましては、名称の右側にかっこ書きで資料2の掲載番号が記載しております。のちほど資料2でご説明いたしますので、ここでは簡単に触れさせていただきます。

まず、真ん中の列の一つ目の黒四角「耐震診断・改修補助事業」でございますが、木造の戸建て住宅等を対象に診断費、改修費に対する補助を実施してきており、補助率や補助限度額の引き上げなど、制度の充実を図ってきております。

次に、2つ目の黒四角「マンション耐震化緊急支援事業」でございますが、事業名の右側に「黒四角白抜きで新」と記載しております。これはページの左下に記載しておりますように平成22年2月に答申をいただいた以降に新たに実施した施策であることを示しております。

この2つ目と、3つ目の黒四角「分譲マンション耐震改修検討費助成制度」につきましては、耐震化の施策でもございますが、マンション施策でもございますので、後ほど、資料3でマンション施策をご議論頂く際に、詳しくご説明させていただきます。

次に、右側の「主な取り組み目標」といたしましては、「戸建て住宅等の耐震改修工事費補助戸数」について、平成25年度250戸の補助を目標としておりますが、10月末の実績は106戸にとどまっております。最終的には200戸程度となる見込みでございます。

民間住宅の耐震化を促進することにつきましては、それが喫緊の課題となる中、補助実績は伸び悩んでいることから、今後、耐震改修をより一層促進するための支援策が必要と考えておまして、後ほど資料2におきまして、耐震化にかかる現状について、ご説明をさせていただきます。

次に、下の②密集住宅市街地等における住環境の整備につきましても、後ほど資料2でご説明させていただきますが、老朽住宅の自主建て替えを促進いたします「民間老朽住宅建替支援事業」などの取り組みを積極的に進めますとともに、23年度から「優先地区」におきまして、幅員4メートル未満の狭あい道路に面する老朽木造住宅等を除却する費用の一部を補助する制度を実施しております。取り組み目標といたしましては老朽住宅の除却戸数を200戸としておりますが、10月末時点で261戸と、目標をすでに達成しております。

1枚めくっていただきまして、3ページをご覧ください。「地域連携による防災性向上支援事業」といたしまして、狭あい道路の拡幅促進や主要生活道路の不燃化促進などに取り組みますとともに、避難路沿道区域における建築物の不燃化を促進いたします「都市防災不燃化促進事業」を実施しております。取り組み目標といたしましては、狭あい道路等の整備延長を1600mとしております。進捗状況といたしましては、10月末時点で800mとなっております。目標達成に向け概ね着実に進捗しているものと考

えております。

続きまして、4 ページをご覧ください。(2) 居住安定確保に向けた取り組みの強化についてご説明をさせていただきます。まず、①高齢者・障害者等の居住安定の確保についてでございますが、本市の福祉部局や大阪府等と連携し、高齢者や障害者等の入居を拒まない賃貸住宅等の情報を提供いたします「大阪あんしん賃貸支援事業」を19年度より実施しております。また、右側の取り組み目標としても掲げておりますが、23年の高齢者住まい法の改正を受けまして、「サービス付き高齢者向け住宅」の登録を24年1月から開始しており、10月末時点で4,387戸を登録しております。この「サービス付き高齢者向け住宅」の現状につきましては、のちほど、資料2で詳しくご説明をさせていただきます。

次に、②市営住宅の公平・公正な入居管理の実施につきましては、引き続き、随時募集やDV被害者等への優先入居の実施、また、暴力団排除に向けた取り組みなどを進めますとともに、「11回落選者特別措置制度」、「家賃減免制度」につきましては、見直し後の新制度を着実に実施いたしております。

次に、5 ページにつきましては、時間の都合もございますので、割愛させていただきます。6 ページをご覧ください。(3) 魅力あるまちづくりと居住文化の継承についてご説明をさせていただきます。

①住宅・建築物の修景等によるまちなみの整備につきましては、HOPEゾーン事業を、平野郷地区や住吉大社周辺地区など、6地区におきまして推進しております。HOPEゾーン事業を、平野郷地区や住吉大社周辺地区など、6地区において推進しております。また、歴史的建築物の保存・再生によるまちづくりといたしまして、都市魅力の創造に資する歴史的建築物等を選定し、必要な再生整備や建物活用を促進する「生きた建築ミュージアム事業」を今年度より実施しております。本事業につきましては、後ほど資料2でご説明させていただきます。取り組み目標といたしましては、HOPEゾーン事業におけるまちなみ修景補助件数を19件としております。10月末時点での実績は8件でございます。現在相談中のものも含めると、順調に進捗しているものと考えております。次に、②地域における自主的・継続的なまちづくり活動の支援につきましては、上町台地におけるマイルドHOPEゾーン事業を実施しております。その取り組みの一つとして、広域的に居住地魅力を発信する市民参加型事業「オープン台地 in OSAKA」を、今年度も引き続き実施するなど、積極的に取り組んでいるところでございます。取り組み目標としました、協議会によるまちづくり提案・調査研究の件数8件に対しましては、今年度の件数は6件と、目標には届きませんでした。先ほどご説明した「オープン台地」の取り組みなど、協議会を中心とした様々なまちづくり活動を推進できたものと考えているところでございます。

続きまして、7 ページ(4)の幅広い都市居住ニーズへの対応についてご説明させていただきます。まず、①新婚・子育て世帯の市内居住の促進についてでございますが、これまで子育て世帯を対象に実施してまいりました利子補給制度を新婚世帯向けにも拡充し「新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度」として、昨年11月より実施しております。なお、本制度につきましては、現在固定金利のみを対象としており

ますが、より多くの現役世代が利用できる制度とするため、変動金利の住宅ローンが主流となっている現状も踏まえた制度拡充について検討をしているところでございます。また、ハード・ソフトの両面で、子育てに適した民間マンションを認定いたします「子育て安心マンション認定制度」について、引き続き推進しているところでございます。取り組み目標といたしまして、利子補給の件数につきましては、取り組み目標の2,063件に対しまして、10月末時点で、1,307件となっております、目標達成に向け、さらなる普及啓発が必要な状況でございます。また、子育て安心マンション認定戸数につきましては、目標戸数500戸としておりますが、本制度は、17年度に開始した当初は、着実に実績をあげておりましたが、近年、認定戸数が減少したことを受け、昨年1月に、わかりやすく使いやすい制度へとするよう認定基準等を大幅に改正したところでございます。その結果、24年度の認定戸数は大きく増加しましたが、今年度につきましては10月末時点で112戸にとどまっており、子育てに適した民間マンションの安定的な供給に向け、さらなる普及啓発が必要であると考えております。

続きまして、8ページをご覧ください。②良質な都市型住宅の供給促進についてでございますが、まず、ハード・ソフト両面で防災力が強化されたマンションを認定し、広く情報発信する「防災力強化マンション認定制度」を実施いたしております。本制度では、新築マンション、既存マンションの両方を対象としておりますが、既存マンションの認定が進んでいないことから、24年度には、「既存マンション向け防災力向上アクションプラン策定マニュアル」を作成し、アクションプランの策定支援を通じた、既存マンションの認定促進、さらには防災力向上を図っているところでございます。また、良質な戸建て住宅の供給促進策としましては、市有地売却に際し、先導的な都市型エコ住宅のモデルとなる戸建て住宅の提案・建設を行う事業者を公募する取り組みを行っております。具体的に申しますと、鶴見区の市営住宅の建替余剰地におきまして、省エネ・創エネ設備を設置することなどを条件とした公募により、昨年度、事業者を決定し、その後事業者による建設が進められ、本年10月には、「まちびらき」が行われております。次に、これらの項目の取り組み目標としましては、防災力強化マンションの計画認定戸数を750戸としておりますが、10月末時点で事前協議中558戸、認定済み24戸と、目標達成に向けて着実に進捗しております。

続きまして、9ページをご覧ください。(5)住宅の長期利用とストックの再生・有効活用についてご説明させていただきます。まず、①住宅の長寿命化の促進につきましては、「長期優良住宅」の認定を行いますとともに、ハウジングデザイン賞におきまして、既存建築物の再生や良好な維持管理が行われている住宅を表彰の対象とするなどの取り組みを行っております。また、公社賃貸住宅におきまして、住戸内の間取りや仕様を刷新するリノベーション事業を24年度より実施しており、25年度は、港区のコーシャハイツ港におきまして、8戸の住宅を対象に実施する予定でございます。取り組み目標としましては、長期優良住宅の認定戸数470戸としておりまして、10月末時点で417戸と、着実に進捗しているものと考えております。また、その下の②既存住宅流通の活性化につきましては、ガイドブックの「中古住宅購入不安解消ナビ」の作成やセミナーの開催など、既存住宅の流通に向けた情報提供などを引き続き実施しております。

次に、10ページの③マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援につきましては、後ほど資料3において詳しくご説明させていただきますので、ここでは割愛させていただきます。

続きまして、11ページでございますが、④の市営住宅ストックの有効活用と地域まちづくりへの貢献につきましては、市営住宅ストックの適切な更新・維持管理のため、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、建替えや住戸改善などを計画的・効率的に推進いたしております。また、市営住宅ストックにつきましては、「ストックの効率的な活用」「コミュニティの再生」「地域のまちづくりへの貢献」といった基本的な考え方のもと、より多くの市民に支持される「市民住宅」へと再編する取り組みを進めております。取り組み目標といたしましては、コミュニティビジネスの導入をあげておりますが、現在、13団体が活動中で、今年度、新たに4団地において事業者を募集しております。

次に12ページの(6)環境に配慮した住まい・まちづくりの推進についてご説明させていただきます。まず、①省エネルギー・省CO2型住宅・建築物の整備促進についてでございますが、ハードの基準を満たしますとともに、居住者意識を高める設備を有する住宅を「大阪市エコ住宅」として認定し、認定を受けた住宅に対する利子補給を行います「大阪市エコ住宅普及促進事業」を実施しております。また、昨年12月に施行されました「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づきまして、「低炭素建築物」の認定を行ってございまして、10月末時点での認定戸数は6件となっております。取り組み目標といたしましては、「大阪市エコ住宅」の計画認定戸数を850戸としておりますが、10月末時点で、申請実績は54戸と、目標達成はかなり難しくなっておりまして、さらなる制度周知を図ってまいりたいと考えております。

次の13ページにつきましては、時間の都合もございまして、割愛させていただきますので、14ページをご覧ください。

(7)総合的な住情報提供プログラムの構築についてご説明をさせていただきます。まず、①多様化・高度化するニーズに応える住情報提供体制の充実につきましては、住まい情報センターにおきまして、住まいに関する幅広い情報提供・普及啓発を積極的に推進いたしますとともに、住まい・まちづくりネットワークを活用した住情報提供など、引き続き積極的な取り組みを進めております。また、住まい情報センターにつきましては、市政改革プランにおきまして、公的住宅や施策に関する情報提供、相談・啓発事業、これらを区役所へ移管するというにされておりますが、移管により、サービスの質の低下を招くことがないよう、各区役所とセンターとの役割分担やセンターによる区役所の支援体制について検討するため、今年度から、住まい情報センターの相談員を区役所にモデル的に派遣し、区役所窓口での住宅相談を実施しているところでございます。取り組み目標といたしましては、シンポジウム・セミナー等の参加者数5,000人としてございまして、10月末時点で、2,126人と、着実に進捗しているものと考えております。

次に、15ページの②居住地の魅力情報の広域的な発信につきましては、4つ目の黒四角にございますが、大阪都市魅力創造戦略におきまして、「大阪くらしの今昔館」が、天満・天神橋地域の都市魅力資源として位置付けられたことから、同地域の魅力をより積

極的に発信することといたしております。今年度は、地元商店街イベントに市民ボランティア「町家衆」のご協力を得て参加し、大阪天満宮において大阪の居住文化を発信したほか、来年3月からの企画展におきまして、「天満の歴史とまちづくり」展を開催する予定としております。取り組み目標といたしましては、「今昔館」の来館者数を20万人としております。「町家衆」と連携して様々なイベントを実施していることに加え、着物体験などが外国人観光客の人気を呼んでいることなどもあり、10月末時点で、12万9,000人を上回る来館者数となっております、目標達成に向けて概ね順調に進捗しているものと考えております。

次に、16ページの③住まい・まちづくりに関わる学習プログラムの充実につきましては、学校教育と連携した住まい・まちづくり学習の一環として、子ども向け学習用DVDを製作いたしますとともに、学芸員が現地において、解説を行うまち歩きイベントを実施するなどの取り組みを行っております。取り組み目標としましては、タイアップ事業の実施を16回としておりまして、住まい・まちづくりに取り組む専門家団体等との連携・協働を行うことにより、10月末時点で12回と、目標達成に向け順調に進捗しているものと考えております。

以上で、平成22年2月にいただきました答申に基づく施策の実施状況に関するご説明を終わらせていただきます。

(高田会長)

はい、どうもありがとうございました。短時間でたくさんの内容をご報告いただきました。22年度の住宅審議会の答申に対してですね、現状、住宅施策がどのように実施されているかというご報告をいただきましたが、説明の中にもありましたが、資料の2と資料の3については、これからまた説明をいただいて、議論をしていただくこととなります。資料の2については、表紙にありますような4項目が、より詳しく報告されるということでございます。資料の3はマンションの問題について、特に今日みなさんのご意見をお伺いしたいと、こういうことでございますので、できましたらそれ以外ですね、項目についてですね、できるだけ、ご質問やご意見をいただけたらと思います。もちろん2や3に関連することについてご発言いただいても結構ですので、まずは資料1について、ご質問やご意見をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

(大竹会長代理)

全体をお聞きしまして、22年の答申に基づいてかなりたくさん取組がなされているという印象は受けました。そのときに、具体的にこういう事業をやったってということとその効果について、2つの段階があると思うんですね。今ご報告にあったのは、目標とする事業がこれだけあって、それがどの程度進捗したかっていうことはお話になったと思うんですけれども、最終的に目標がどれだけ達成されているか、効果については今後きちっと検証する必要があるかなっていうふうに思いました。例えばですね、9ページ目の、他のところもたくさんあるんですけれども、同じようなことで1つの例ですけ

れども、住宅の、長期優良住宅の供給促進とか、あるいはハウジングデザイン賞っていうのをつくって、そういったものをきちっと認定していくっていうことをやってきたっていうことは書かれていると思うんですけど、じゃあ、それによって本当に、例えば、不動産の価値が上がるとか、賃貸料が上がるとかっていうところまでちゃんと評価がいつてですね、本当の目標まで繋がっていくのかっていうふうな検証が、多分今後必要になってくるんじゃないかなっていうふうな印象を持ったんですけども、そういうことは今後取り組まれていくのかどうかというところをお聞きしたいなど。

(高田会長)

はい。これは全体に関わる評価の仕組みの問題でありますので、アウトプット評価だけではなくてアウトカム評価をすべきではないか、あるいはそういう予定があるかというご質問に対して、事務局の方からお願い致します。

(中野都市整備局住宅政策課長)

最近制度をつくる際には、そういったPDCAと言いますか、効果の検証をもちろんやることも多くなっておりまして、大阪市の場合、各局ごとにですね、年度ごとに運営方針というものを作成しております。その中で、こういった主要な施策については、今先生の方からお話がありましたアウトプットなりアウトカムなりの指標を設定するというようにしておりますが、かなり大きな括りの中で1つから4つくらいですね、アウトカムなりの目標を設定することにしておりまして、例えば、今のストックの形成なんかの話で言いますと、局の運営方針におきまして、住生活総合調査の中で住宅に対する総合評価の不満率のようなものをアウトカムとして設定しております。その不満率を減少させていくんだというようなことは掲げております。ただ、今回は個々の施策についてということで、その寄与度の問題等もございますので、この資料の中では少し説明できてないんですけども、今後、今の先生のご意見を踏まえまして、この場でもそういった施策とアウトカムの関係等については整理してご報告させていただきたいと思っております。

(高田会長)

よろしいでしょうか。関連するご意見やご質問がございましたらお願いしたいと思います。

施策との因果関係が説明されないと、満足度が高くなったということだけを言っただけではあまり意味がないんですね。こういう施策をしたらこういう効果があったということと言えるものと言えないものがあると思いますが、そのあたり少し、評価技術的な問題も含めてご検討いただけたらと思います。

他に何か、他の事柄についてご質問やご意見をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

どうぞ、はい。

(弘本委員)

22年2月の策定以降での最も大きな出来事が、冒頭のお話にもありましたけれども、東日本大震災が起きたことになると思うんですけれども、それに伴って、耐震の評価をしていくというようなことは取り組んでいらっしゃるかと思うんですけれども、例えば津波避難ビルの指定について、民間マンションはどのように対応されているのかとかです、それから防災力強化のマンションの取組をされていますけれども、地域との関係で、地域にとってマンションがどのような役割を果たせるかという観点での取組は対応しているのかどうかですとか、そのあたりの動きについて、現状等教えていただきたいんですけれども。

(高田会長)

はい、ありがとうございます。いかかでしょうか。

(中野都市整備局住宅政策課長)

まず、津波避難マンションそれから地域の貢献というようなお話ですが、ページで言いますと、8ページのところに防災力強化マンション認定制度とその下に防災力向上アクションプラン策定マニュアルの作成というのがございます。この防災力強化マンション認定制度を運用するにあたりまして、各区長にご意見を伺う中で、この防災力強化マンションの認定制度の中に津波避難ビルの指定ということを条件にできないかというご意見がございました。必須要件にしますと、なかなか認定そのものの足を引っ張ることにもなりますので、選択必須という形ではありますが、この中に加えさせていただいて、できるだけこの防災力が強化されたマンションでは津波避難マンションに指定していただけるような取組を進めております。

それから、地域への貢献ということで、この防災力強化マンションの認定制度の要件の中にも、地域との連携でありますとか、またハード面でも、地域の方が災害時にマンションをご利用いただけるような、かまどベンチであったりだとかマンホールトイレのような条件を付しておりますし、また、既存マンションで先ほどもご説明させていただきましたが、なかなかこういった取組が進んでいないということもありますので、災害時における既存マンションでの防災性の向上、その中に地域との連携のようなものも盛り込んだマニュアルを今回作成致しましたので、このいったものの普及啓発を通じて、マンションにお住まいの方と地域の住民の方との連携と言いますか、そういったものを強化していくように支援して参りたいと考えております。

(高田会長)

よろしいですか。

(弘本委員)

はい。

(高田会長)

じゃあ、他にいかがでしょうか。はい、どうぞ。

(永村委員)

2つ教えてください。1番目は12ページの主な取り組み目標について、エコ住宅の認定戸数がかなり少なかったというお話だったんですけども、この少なかった理由とかそういうものは何かお分かりになっているのかというのが1点。もう1つは、全体を通して言いたかったのは、大阪をすごく魅力的な都市にしようとしていて、人をたくさん集めようとしている、そこは非常に同意でかつそれに適切なことがなされているような気がするんですけど、果たしてそこに人が来たときに快適に、まあ快適とまではいかないとしても住めるような街になるのだろうか、というのがちょっと心配。で、その懸念の1つはやっぱり暑さだと思うんです。だからこそ、温暖化に対抗するような省エネとか低炭素化みたいなことをやりたいということで、(6)で随分やられてるんですけど、省エネは、低炭素みたいなものを日本がどんなにがんばっても世界が関わってくるのであんまり意味ないような気がするんですよ。で、大阪市という限定した局所で考えるならば、やっぱりヒートアイランドのような熱輻射の部分をどうするのかっていうのをやっていかないと、せっかく魅力的なものをいっぱいやっても、果たしてお客さんが来るのだろうかとか、住んでる人が本当に快適になるのだろうかとか、すごく疑問があって、今直近でどうこうするというよりは、まあ50年タームとか100年タームとかで考えなきゃいけない、だからかなり長期の視野を持っていろんなことをやらないといけない話なので、できればもっといろんな随所のところにそういう配慮があってもいいんじゃないかなと。例えば、HOPEゾーンみたいなものをやる時に少し反射率のことを考えてみたりとか、意外にそういうところがないとか抜けてるといえるか、そういう気がちょっとするので、単独でこういうことをやるとそれで解決するわけではない、ちまちまとかこつこついろいろなところにはばらまいていかないといけないので、そういうものをしていった方が良さそうな気がすごくします。明日どうなるとか来年どうなるかっていう話じゃなくて、もう少し長期ですか、そういうところはどうされるんでしょう、という2点です。

(高田会長)

環境の問題に対しては、個別施策で対応するのではなくて、もう少しベースになるような、ようするに施策の組み立て方を考え直すべきだという、そういうご意見ですかね。ご質問の形で出ておりますので。

(中野都市整備局住宅政策課長)

最初の、エコ住宅の認定が今年度伸び悩んでいることについてでございますが、昨年度は結構大型の物件もあって、ここには書いておりませんが、1,856戸ということでかなり増えておりました。昨年は、100戸を超えるような大型の物件が5件ございましたし、そういったものが戸数の大部分を占めていたんですけども、今年度はそういった

大規模な物件の認定がまだきておりません。それから、こういった取組に積極的な大手のデベロッパーがおられて、そこが大阪市の基準を自社の標準としていただいでですね、取り組んでおられましたので認定が進んでいたんですけども、今年度はその2社の物件がなかなか出てこないということで伸び悩んでいるというのもあります。それから、分析としましては、今般、東日本の話でありますとかで、建築物価がかなり高騰しておりますして、後ほどご説明させていただきますが、床面積を狭くしたりだとか、コストをあまりかけられなくなってきたような状況がございます。エコの場合、かなり仕様をその中に盛り込んでいきますと、コストが上がることにもなりますので、なかなか、施工単価が上がる中でコストをかけにくくなっているというの背景にあるのかなというふうに考えているところでございます。厳しい状況にはございますが、引き続き普及啓発などによりまして、できるだけ使っていただけるようにしたいと考えております。

それから、2つ目につきましては、少し難しい質問でございましたので答えになっているかどうかわかりませんが、ヒートアイランドそのものの取組は、例えば13ページで言いますと、市営住宅のドライミストの散布なんかの取組もしておりますが、これ以外のことについては、なかなかできていないのが現状でございます。今ご提案いただきましたように、HOPEゾーン事業の機会でありますとか、あるいはまた他の住宅建設の事業などこつこつと、というお話でしたけれども、またさまざまな施策立案のケースをとらまえて、そういったヒートアイランドの取組なりを進めていくことについて、今後検討していきたいと思っております。

(國松都市整備局企画部長)

補足ですけれども、環境政策といいますと、やはり大きな施策全体になりますので、私の方は住宅および建築をあくまで局なんですけれども、環境を預かる環境局というのがございまして、そちらの方でも環境政策というものを全体的に取りまとめております。今先生にご質問いただいた件につきましては、大きな分野はそういうところで、例えば事業者さんの建築物に対してどうしていくんだとか、公共施設としてどういう取組をするんだというようなことは、そういう取組の中でやらせていただいておりますして、私の方もそういう分野に対しまして局として何ができるかということとは当然やっていけないといけないし、積極的に働きかけているところでございますけれども、この住宅分野で言いますと、今ちまちまという言葉もありましたけれども、できる限りのちまちましたことをがんばってやっていくということでは取り組んでおりますしてですね、可能な限りのことはやっていきたいなど。ただ、今ちょっと電力の関係もありまして、なかなかCO₂という面で言いますと、難しい局面にきていることは間違いございません。

あと、ヒートアイランド等につきましては、屋上の緑化でありますとか、舗装の、これは建設局のmatterではありますけど、舗装をどういうふうにしていくというようなことなんかの取組も、オール大阪としては取り組んでいるところでございます。

(高田会長)

よろしゅうございますか。後の方の話は多分、住宅施策と環境施策をどのように関連

づけていけるかという、そのフレームに関する問題提起をいただいたと思いますので、それぞれやっているという説明が不十分なことだと思います。ご検討いただければと思います。

他にいかがでしょうか。よろしゅうございますか。では、とりあえず全体に関するご質問、もしありましたらまた後ほど戻っていただいても結構ですが、次の資料の2の方に移りたいと思います。では、ご説明をよろしくお願い致します。

資料2について

(中野都市整備局住宅政策課長)

それでは引き続きまして、資料の2「住宅施策に関する新たな動向等について」について、ご説明をさせていただきます。(1)から(4)まで、大きく4つの資料がございますが、それぞれ、法律の改正、あるいは市としての新しい取り組みなど、新たな動きのある分野でございます。本日は、審議会へのご報告という形で資料を用意させていただきます。

それでは、表紙をめくっていただきまして、1ページ目をご覧ください。「(1) 密集住宅市街地整備の推進」についてご説明させていただきます。まず、1の「密集住宅市街地の現状」でございますが、大阪市では、JR大阪環状線の外周部の戦災を免れた地区を中心に、防災性や住環境面で様々な課題を抱えた密集住宅市街地が形成されております。そのため、本市では「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」、私どもは「優先地区」と呼んでおりますが、その優先地区、約1,300ヘクタールを中心に、防災性の向上に向けた様々な取り組みを進めているところでございます。右側の地図でいいますと、黒く墨塗りした部分が優先地区でございます。

次に、2の「これまでの取り組み」でございますが、本市では、優先地区全体において、不燃領域率を40%に引き上げることを目標として取り組んでおります。この不燃領域率は、市街地の燃えにくさを表す指標でございます。40%を超えますと市街地大火への拡大が大幅に抑制されるというものでございます。また、下の表に示しておりますように、不燃領域率の向上により、市街地の不燃化を図りますため、「民間老朽住宅建替支援事業」などによりまして、老朽住宅の建替や除却、あるいは防災コミュニティ道路の整備などを進めますとともに、災害時の避難困難性を改善するため、避難経路を確保する取り組みといたしまして、狭あい道路の拡幅整備などの取り組みを進めているところでございます。また、骨格避難路の確保や延焼の遮断を図りますため、都市の防災骨格となる都市計画道路の整備を進めますとともに、ソフト面での地域の防災力を強化いたしますため、防災マップの作成や、災害時の避難計画の策定・訓練、あるいは要援護者情報の把握などにも取り組んでいるところでございます。しかしながら、南海トラフ巨大地震や上町断層帯による直下型地震の発生が危惧される中、こうした地震による被害を最小限に止めるためには、密集住宅市街地における防災性の向上がより一層急務となっております。

こうしたことから、資料の右側に記載しておりますように、昨年11月、副市長をトップといたしまして関係区長、所属長で構成いたします「密集住宅市街地整備プロジェ

クトチーム」を設置し、密集住宅市街地のさらなる推進に向けまして、現在、検討を行っているところでございます。現時点での検討の方向性や考え方について、ご報告をさせていただきます。

まず、上段の「密集住宅市街地整備の推進に向けたソフト面及びハード面の取組みの役割」についてご説明をさせていただきます。このプロジェクトチームでは、整備に係るこれまでの取組みも踏まえながら、これまで以上に地域の特性に応じたきめ細やかな整備を行うこととしておりまして、密集住宅市街地における様々な課題に対し、ソフト面とハード面の両方から、それぞれ具体的な改善策を検討しているところでございます。少し複雑な図になっておりますが、密集住宅市街地整備の更なる推進にあたりましては区役所が中心となったソフト面の取組みにより地域住民の防災に対する意識をこれまで以上に高めていくこととあわせまして、その意識の高まりに応じて、各部局が区役所と連携し、様々なハード面の取組みを実施するという事でソフト面とハード面の取組みを効果的に展開していくという内容を表した概念図でございまして、縦軸は、地域住民の防災意識の高さを表してございまして、左下から右上への矢印で表現してございましてソフト面の取組みによりまして、そのレベルを現在の段階より向上させていきたいと考えております。横軸は、ハード面を中心とした様々な取組みの難易度を表したもので、先ほどの縦軸方向で表現しました地域住民の意識が高まるほど、規模、費用、スピードなど様々な面で難易度の高い本格的なハード事業を実施できるということを表してございまして、このように、ハード面の取組みには地域住民の防災意識の高まりから生まれる発意と努力が不可欠であり、ソフト面での取組みにより防災意識を高めながら、市街地の特性や地域のニーズ、住民のまとまり具合などに応じた様々なハード面の取組みをきめ細かく展開することにより、密集住宅市街地整備をより一層推進してまいりたいと考えております。

次に下段の「課題と取組みの方向」でございまして、四つの課題を掲げてございまして、左端の「住民が地域の課題を知り、防災活動を活発化させる必要がある」という課題に対しましては、地域防災力や防災意識・知識のさらなる向上を図るため、優先地区を含む8区におきまして、地域の実情にあわせた、ソフト面での取組みを、区役所が中心となって検討しているところでございまして、その右側の「老朽住宅や狭あい道路が残り、建て詰まりによる延焼の危険性が高い」、「地区内の道路が狭く、避難や救護活動等が困難」、「防災骨格となる路線が未整備であり、その沿道に老朽住宅が密集している」という三つの課題につきましては、各区の現状、課題、区長の意向等も踏まえまして、ハード面を中心とした取組みを、局と区役所が連携して行うこととし、生野区・東成区・福島区・西成区の4区におきましてモデルとなるエリアを選定し、整備手法等の検討を進めているところでございまして、なお、こうしたモデルエリアでの取組みにつきましては、今後、同じ課題をもつ地域にも展開させながら、整備の更なる推進を図ってまいりたいと考えております。

続きまして1枚めくっていただいで、2 ページをご覧ください。「(2) 民間建築物の耐震化の促進」についてでございまして、左上の1に記載してございまして、平成27年度における住宅及び特定建築物の耐震化率9割を目標とし、様々な取組みを行っ

ているところでございます。

「住宅の耐震化について」でございますが、「a」の「これまでの取り組みと現状」といたしまして、先ほどの資料1にもございましたように、一定の要件を満たす戸建住宅等の所有者に対して、耐震診断、改修設計、耐震改修に要する費用に対する補助を実施いたしております。また、建築関係団体等と連携して設立いたしました「大阪市耐震改修支援機構」におきまして、様々な普及啓発を行いますとともに、「誰に頼めばよいのかわからない」といった市民の声に対応するため、実績のある耐震事業者の紹介を行っているところでございます。しかしながら、平成23年度における住宅の耐震化率は推計値で、約80%となっており、27年度における耐震化率9割の達成は困難な状況となってきました。特に、木造の戸建住宅につきましては、23年度で約59%と推計しており、建替え・除却の促進に加えまして、耐震改修をより一層促進することが必要と考えているところでございます。

次に、資料中段「b」の、耐震改修に関するアンケート結果についてご説明をさせていただきます。本市の補助制度を利用して耐震改修を実施した世帯の状況でございますが、中段左側の円グラフにございますように、補助を利用された方の年齢は、7割以上が60歳以上となっております。また、耐震改修を行った理由につきましては、「住み慣れた家がいいから」と答えた方が、約4割と一番多くなっております。こうしたことから、住み慣れた家への愛着がある高齢者が、建替えではなく、耐震改修工事を選択するケースが多いものと考えているところでございます。次に、下段の「耐震改修工事を実施しない世帯の状況」でございますが、平成23年度に実施いたしました世論調査によりますと、実施しない理由は、「費用がかかるから」が4割と最も多くなっております。また、耐震改修工事にかかることのできる費用につきましては、約半数が「費用はかけられない」と答えており、さらに「費用はかけられない」と回答した方を除きますと、約8割の方が「100万円未満」と回答しておられます。私どもといたしましては、こうした分析結果も踏まえまして、戸建住宅等の耐震化をより一層促進させるための施策について検討を進めているところでございます。

次に資料の右側をご覧ください。「3」の「大規模建築物の耐震化について」でございますが、「a」の「これまでの取り組み」にございますように、民間の学校や病院、百貨店、あるいは危険物の貯蔵施設、避難路等の沿道の建築物などといった民間の特定建築物につきましては、説明会や耐震適合建築物へのプレート交付制度の実施など、特定建築物の所有者向けの普及啓発を通して耐震化を促進してまいりました。今般、「b」にございますように、「耐震改修促進法」が改正され、この11月25日に施行されたところでございます。

主な内容として、「建築物の耐震化の促進のための規制強化」と「建築物の耐震化の円滑な促進のための措置」がございまして、まず、「規制強化」につきましては、「耐震診断の実施の義務化と耐震診断結果の公表」がございまして、対象となりますのは大きく分けて、下の(A)(B)の2種類でございます。まず、(A)の「不特定多数の者が利用する建築物及び避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの」につきましては、具体的には、中段右側の表にございますように、小学校や幼稚園、福祉施設や病院、ホテ

ル、映画館などで、一定規模以上のものがございますが、これらの建築物につきましては、平成27年末までに耐震診断を行い、所管行政庁である大阪市に報告することが義務付けられております。また、報告を受けました所管行政庁については、その診断結果を公表することが義務付けられております。この法改正によりまして、大阪市内で耐震診断が義務付けられる建築物は、約500棟と推定しており、これは全国的に見ても非常に多い数字となっております。

次に、(B)の「地方公共団体が指定する緊急輸送路等の沿道建築物」につきましては、地方公共団体が指定する期日までに耐震診断を行い、所管行政庁に報告することを義務付けることができることとなっております。こちらにつきましては、大阪府が、府内の広域緊急交通路の一部を指定し、重点的に耐震化に取り組むこととしております。

また、下段の「建築物の耐震化の円滑な促進のための措置」でございますが、分譲マンション等の区分所有建築物につきましては、所管行政庁から耐震改修を行う必要がある旨の認定を受けた場合には、区分所有法におきます大規模な耐震改修に関する決議要件が「4分の3」を「2分の1」に緩和される規定が設けられました。

また、耐震改修計画の認定制度につきましては、新たな耐震改修工法も認定可能となるように対象工事が拡大されますとともに、認定を受けた建築物に対する容積率、建ぺい率の特例措置が設けられております。

以上が、民間建築物の耐震化の促進に関するご報告でございます。

1枚めくっていただきまして、3ページをご覧ください。「(3) サービス付き高齢者向け住宅の現状」について、ご説明をさせていただきます。左側に概要を記載しておりますが、主に高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯を対象とした賃貸住宅でございまして、各住戸の広さや設備、バリアフリー等のハード面のほか、生活相談や安否確認といったサービスの提供など、法律で定める一定の基準を満たす住宅でございます。この建設・改修にあたりましては、法律に基づきまして、大阪市が審査・登録を行いますとともに、サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録することなどを要件といたしまして、国土交通省が整備費の一部を補助いたします。所得税あるいは固定資産税などの税制上の優遇がございますし、住宅金融支援機構からの融資が受けられることとなっております。

次に、2の「本市で登録された棟数と戸数」でございますが、これまでに88棟、4,500戸が登録されております。右側のグラフは市内の月別の登録戸数の推移を示しております。登録が開始されました平成23年度から24年度にかけては増加傾向が顕著となっておりますが、今年度に入ってから増加は続いておりますものの、その増加傾向は鈍化しております。これは全国的な傾向とも一致しております。

次に3の「一棟あたりの住戸数、面積」でございますが、一棟あたりの住戸数につきましては、10戸未満の小規模なものから、100戸以上の大規模なものまでございますが、大体20戸から50戸までのものが多くなっております。また、右の表は、住戸の面積を示しております。約7割の住戸が18㎡から20㎡で、平均面積は約21㎡となっております。

次に4の「空き家率」でございますが、今年の10月1日時点で入居開始している住

宅にアンケート行った結果を示しておりまして、回答のあった32棟では、約3割が空き住戸となっております。

次に右上の5「月額家賃」でございますが、約6割が4万円から6万円となっており、ほとんどの住戸が10万円以下となっております。また、住戸全体の平均家賃は約6万9千円となっております。

続きまして、6の「事業者の主な業種」でございますが、約6割以上が介護系事業者となっており、他には不動産業者でありますとか医療系事業者などが事業を行っております。

7の「提供されるサービス」の状況につきましては、上の表はサービスの種類を示していただき、法律により必須となっております状況把握・生活相談サービス以外のサービスとして、約8割の住宅で食事の提供サービスが行われております。また、状況把握・生活相談サービスの提供時間につきましては、法律によりまして、日中は、ケアの専門家が建物内に常駐することが求められておりますが、約7割の住宅では、夜間も含めてケアの専門家が常駐されております。

次に8の「併設される施設」でございますが、約6割の住宅に介護や看護に関する施設が併設されております。その内訳を見ますと、訪問介護事業所が最も多く、続いて通所介護事業所、居住介護支援事業所などが併設されている状況でございます。以上が、登録開始から約2年が経過しました、サービス付き高齢者向け住宅の現状でございます。

次に4ページをご覧ください。「(4) 生きた建築ミュージアム事業」でございますが、ページ左側に事業の概要をまとめております。

この事業は、昨年12月に策定されました府市共同の都市魅力創造戦略に位置付けられたものでございまして、戦略のシンボルイヤーである平成27年度に向け、「御堂筋及びその周辺エリア」に存在する、魅力的な「生きた建築」を通して、新しい大阪の魅力を創造・発信することを目的としております。「生きた建築」とは、ページ左下に記載しておりますが、この事業の中で定義した新しい概念でございまして、「ある時代の歴史・文化、市民の暮らしぶりといった都市の営みの証であり、様々な形で変化・発展しながら、今も生き生きとその魅力を物語る建築物など」でございます。事業の内容といたしましては、ページ左の中ほどにございますように、「建築物等の選定」、「選定した建築物等の再生」、「マネジメント」の大きく3つでございまして、今年度より、具体的な取組みを進めております。

ページ右側をご覧ください。平成24年度の基礎的な調査を経て、今年度は、まず4月に事業スキームを固め、建築をはじめ、デザイン、観光といった様々な分野の委員で構成される有識者会議を設置し、本審議会の委員でもあります橋爪先生に座長をしていただきまして、そこで議論いただきながら、10月に初の選定を行ってまいりました。ページ中ほどに、選定した建物を記載しておりますが、ダイビル本館、北野家住宅、純喫茶アメリカンなど、いずれも「生きた」という点にこだわって選定されたものでございます。また、11月には、平成27年度の「生きた建築ミュージアム」の実現に向けた民間との連携のあり方、生きた建築ミュージアムのマネジメントのあり方を検証する試みといたしまして、選定した建物を中心に、特別公開やツアーなどを実施いたしまし

た。普段は入れない建物の内部公開や小学校1～3年生を対象とするツアーなど、これまであまりなかった企画を実験的に実施し、たくさんの方に興味をもっていただき、参加いただいたところでございます。今後のスケジュールといたしましては、ページ右下にありますように、今年度選定した建築物等の再生整備を行ってまいりたいと考えており、具体的には、選定した建物がさらにその魅力を高めるような再生整備、例えば特徴的な装飾の再現や、ライトアップ等に係る工事費の一部を補助してまいりたいと考えております。また、来年度も、引き続き、建築物等の選定と再生整備を行いますとともに、所有者をはじめとする民間との連携・協力体制を確立することによりまして、「生きた建築ミュージアム」を実現してまいりたいと考えているところでございます。

以上で「資料2」の説明を終わらせていただきます。よろしくお願いいたします。

(高田会長)

はい、どうもありがとうございました。それでは、今の4件について、ご質問、ご意見をお願いします。いかがでしょうか。

(大竹会長代理)

1つ目は2ページの「民間建築物の耐震化の促進」のところですが、単なる質問ですが、不特定多数の者が利用する大規模建築物等の耐震診断の義務化のところですが、これは罰則というのはどういうものがあるのかということ。それから、3ページ目のサービス付き高齢者向け住宅の現状について、アンケート調査等いろんなデータをお示しいただいたんですけども、大阪市としてはこれをもとに何が政策課題だと考えてらっしゃるのかということについて、お話いただければと思います。

(高田会長)

はい、それでは、まず最初の耐震の方について。

(中野都市整備局住宅政策課長)

罰則規定ですけれども、診断を行わなかった場合、公表と罰金がございます。それから、サービス付き高齢者向け住宅についての考え方もすけれども、先ほども説明の中で触れましたが、ここへきて増加傾向が鈍化傾向にあるようです。背景としましては、どうも入居者の募集に苦戦されているということ、それから物件が急激に増加いたしましたので、事業者間での競争が激化しまして、家賃でありますとかサービス費の値下げ合戦に入っているようなことも伺えるということ、それによって当然事業者の事業採算性が悪化しているようでもございます。それから建築費の上昇等もございまして、全体的に市場が模様眺めの段階に入ってきているのかなと考えているところです。当然、これから高齢化がますます進んでいきますので、こういった住宅が量的に拡大をしていくことについては、望ましいというふうに考えているところですが、増えていくものが変に採算ばかりを重視したような、あまり良質ではないストックが増えると困るのかなと思っておりまして、今日のご報告が間に合っておりませんが、事業者に対して現状の把握の

ためのアンケート調査なりを別途実施しているところがございますので、その結果なりを分析しながら、今事業者の間で何が課題になっているのか、どんな問題が起こっているのかということについて検討しまして、良質なストックが形成されるように誘導してまいりたいと考えているところがございます。

(高田会長)

よろしいですか。最初の耐震化の問題について、何か関連のご質問・ご意見はございますか。よろしいですか。

それでは、2つ目のサ高住についてはいかがでしょうか。

あの、今の質問と関連するんですが、サ高住は国の施策ですよね。今の説明だと、大阪市としては国の施策が講じられた結果を外から見て、まずいものがないようにコントロールすると、そういうことを考えておられるということなんですか。それとも、国のサ高住の施策をさらに促進するために、なんらかの施策を講じようとしているということなんですか。どういうスタンスだと考えていけばいいですか。

(中野都市整備局住宅政策課長)

量的に拡大をさらに促進するような取り組みをするのかということ、そこまで量的に拡大すべきだというふうには今のところ考えておりません。一部の自治体では家賃補助を実施したりだとか、建設費に上乘せ補助を実施したりだとかということで、さらに促進したりしている自治体も見受けられますが、本市については全国でも伸び具合としてはかなり上位のランクにおりますし、やはりいろいろと課題が出てきているという現状もございますので、当面は現状把握に努めまして、様子眺めと言いますか、変なストックが形成されないような取り組みをしていくということを考えております。

(高田会長)

はい。ということですが、何か関連のご質問やご意見はございせんでしょうか。よろしいですか。じゃあ、他の1番とか4番について、何かご意見やご質問をお願いしたいと思います。

はい、どうぞ。

(大竹会長代理)

4番の「生きた建築ミュージアム事業」、これはすごく大阪のアピールにつながっていると思うんですけども、例えば具体的に何か大阪のガイドブックに必ず取り上げられるようになってきたとか。まだ始まったばかりなのでわからないということなんですかね。どこかのニュースで取り上げられたとか、そういうことはないでしょうか。

(國松都市整備局企画部長)

かなりの好評がありまして、各紙で取り上げていただきました。また、それを見たツアーの参加者もかなりいまして、だいたい倍率は2倍程度で好評でありました。また、

NHKの方から、橋爪先生やオーナーなり店舗の方なりにも取材をされていました。とりわけ、本町ビルの上のが好評でございまして、上にモニュメントがあるんですけども、そんなものが大阪にあるんだということがかなり話題にはなっていて、問い合わせもきているところがございます。

(高田会長)

よろしいですか。たぶん、そういう情報をどの程度発信されているかということデータをとして掴んでおいた方が。

(國松都市整備局企画部長)

今後、来年度には、さらに選定をしていただいて、27年度、これは都市魅力戦略のイベントイヤーでございますので、その時にはきちんとした形でもう少しイベントもやって、PRも全局をあげてやりましてですね、割と大きな仕組みにしていって、その後もそれが継続していくような仕組みについても今後考えていきたいというふうに考えております。

(高田会長)

はい。他にいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

(谷委員)

今の「生きた建築ミュージアム事業」に関連してなんですけども、これはなかなか面白い視点で、是非推進すべき課題だと思いますが、一番最初のご報告の中で、例えば6ページのところで「マイルドHOPEゾーン事業」の中で「オープン台地 in 大阪」というもの、これは今年3回か4回やっております。趣旨は違うと言えは違いうし、似ていると言えは似ているところがあってですね、オープン台地の方は建物だけではなくて、そこに住んでいる人の生きざまも見せるというところが若干違うんですけども、普段公開していない建物なんかの中を見せてたりというふうなことが先行的に行われています。そういうものとの整合性とかですね、どういうふうにお考えなのかお聞きしたい。特にHOPEゾーン事業では似たようなことを結構やってまして、たぶんモデルにしているのはロンドンのオープンハウスだと思うんですけども、両方とも同じようなものをモデルにしているところがあるので、ちょっとその辺が気になるのでお伺いしたい。

(國松都市整備局企画部長)

まさにモデルとしているのは、今、谷先生がおっしゃった通りでございまして、オープン・ハウス・ロンドンをモデルにしております。ただ、HOPEゾーンというのは居住地魅力といいますか、もともと地元の組織の中で立ち上げていただいて、自分たちのまちを良くしていただくという機運の中でやらせていただいたので、その辺がHOPEゾーンからのアプローチの仕方としてはあるかなと。建築ミュージアムにつきまして

は、都市魅力ということで都心の魅力的な建築物のストックを利用するというところから入って、それを観光につなげていこうということがありますので、若干の違いはありますけれども、やっている手法はよく似ていて、お互いに建築ミュージアムをやる時につきましても、オープン台地を参考にしておりますし、この流れはもともとHOPE事業で今までやってきてましたHOPEゾーン事業でありましたり、いろんなイベントをやってきました、そういった流れを引き継いでそれを都心で新たな都市魅力戦略、大阪市の方針として位置付けられたものとしてやってきていると。ですから、今後はそういうものが連携するといいますか、相乗効果を生み出してやったらいいなど。とりわけ、都心のハイクオリティといいますか、商業系のところの観光施策と居住地系のもう少し生活に密着したオープンハウスというものをうまく組み合わせるといいますか、大阪市全体の魅力が高まればいいなというふうに考えております。

(高田会長)

よろしいでしょうか。

(谷委員)

たぶん、今後いろいろと議論が深まらないと。特にマイルドは地元の方が中心にやっておられますので、やっぱりその辺のアプローチとかが大変なのでいろいろとこれからその辺の議論をしていただければなど。

(高田会長)

はい。他にいかかでしょうか。よろしいですか。1番については、特にご意見はございませんでしたが。

(弘本委員)

「密集住宅市街地整備の推進」について、関係区長や所属長で構成するプロジェクトチームを作って、区と連携して進めていかれるということですが、特にソフトを中心に地域の意識を高めていくというようなあたりは、例えば、資料1で住まい情報センターの住まいまちづくり学習の話が出てきてますけれども、例えば、住まい情報センターでも課題を抱えている地域の学校を中心とした住まいにおける防災教育といいますか、そういうところに生かしていくような連携をしていけるといいのではないかと思います。とりわけ学校を通じた地域への情報の発信というのも重要かと思っておりますので、今後は考えていってもらえるといいなと思っております。

(高田会長)

はい、ご意見ですが、何かこれに関連して・・・。

(酒井都市整備局理事)

はい。このプロジェクトチームの議論の中でですね、関係する8つの区長さんに入っ

ていただいて、関係局とも議論をしてきておりまして、区長さんの方からもですね、特に昼間に災害が起きた時に住宅地なんかでは大人はほとんど働きに行ったりしてますので、中学生の働きが非常に大事ということで、東日本大震災でも釜石で中学生が小学生を助けたなんていうことがありましたが、中学生が現場で一番力を発揮できるということから、子供たちに防災の大事さを教えていく。これまではどちらかというと公助というか、消防が来てくれるとか、公に頼りがちでしたけれども、なかなかそれだけでは同時多発の時には対応しきれないということもありますので、特に初動期には自助・共助といったことが大事になるということで、そういったソフト面でまずすぐにできることといったところで、学校での取り組みが大事ということで、そういった議論もしてきておりまして、いくつかの区ではすでに取り組んでいるところもあります。そういったいい部分は他の区でも真似てもらおうというか、それを横展開して行って自助・共助で防災力の強い地域をつくるのが大事だと考えております。

(高田会長)

はい、関連するご意見やご質問はございますでしょうか。よろしいですか。

1番は密集市街地の整備ということになるわけですが、この地域っていうのは、結局は老朽化した低家賃の賃貸住宅が存在している地域であって、本来の根本的な住宅政策がどの程度そこでうまく働いているかによって、この整備の状況が変わってくると思います。逆にいうと、うまく進まないところは、低所得者に対する住宅施策の方にむしろ課題があるという側面があると思います。そういう議論とセットでこの施策の体系を考えるという視点がもう少しあってもいいかなというふうに思います。それも含めてご検討いただければと思います。

それでは、資料2に関して他に特にご質問・ご意見はございませんか。ないようでしたら、資料の3の方に移りたいと思います。マンションの問題、ご説明をお願いします。

資料3について

(中野都市整備局住宅政策課長)

それでは、資料の3「分譲マンションの適切な維持管理や円滑な建替えに関する施策」について、ご説明をさせていただきます。

資料は表紙を除いて3枚ございまして、右下にページ番号を記載しておりますが、主にご議論いただきたい内容は1ページと2ページでございまして、3ページは参考として市内の分譲マンションの現状をお示ししたデータでございます。資料の説明が前後して恐縮ですが、先に3ページのデータの方からご説明させていただきます。

資料の左上にございます「①民間分譲マンションの新規供給戸数について」でございまして、このグラフは都心6区と周辺区における平成元年からの新規供給戸数を表しております。民間分譲マンションの供給戸数は、いわゆるバブル期の地価高騰により大きく落ち込みましたが、平成4年以降は回復傾向が続き、その後、平成20年頃にリーマンショック等の影響などから、一度落ち込みましたものの、ここ数年は回復傾向にございまして、昨年は約8,600戸の分譲マンションが供給されております。その右側の円

グラフは、平成元年以前のものも含めた民間分譲マンションの供給累計戸数の都心6区と周辺区にそれぞれ占める割合を示しておりまして、都心6区が37.4%、周辺区が62.6%となっております。

次に、資料の右上にございます「②分譲マンションの建築時期別戸数」ですが、まず、表の合計欄にございますとおり、市内には約29万戸の分譲マンションがございます。これは市内の総住宅数153万戸の約2割に相当し、本市の主要な居住形式の一つとなっております。右の円グラフは、築年数を10年ごとに区切った場合の戸数割合を示したものでございまして、築30年以上の割合が最も多く32.1%となっております。築20年から29年のマンションを合わせますと49.7%となりますので、今から10年後には、現在ある分譲マンションの約半数が築30年以上になるものと見込んでおります。

次に資料の左下にございます「③管理組合当たりの戸数規模」でございますが、まず、グラフの上に記載してありますとおり、大阪市内の管理組合数は約3,700件でございます。管理組合当たりの戸数規模につきましては、大体20から60戸程度の規模の管理組合が多くなっております。その中でも31～40戸の戸数規模の管理組合が最も多くなっております。

次に「④民間分譲マンション価格と年収倍率の推移」でございますが、大阪市内の標準的分譲価格、これは、平均価格を75㎡に換算したものでございますが、近年は、4千万円程度で推移しており、年収倍率は6倍程度となっております。右側の「⑤民間分譲マンションの平均戸当たり専有面積の推移」ですが、戸当たり専有面積につきましては、平成14年をピークに、その後、減少傾向が続いており、直近では、戸当たり専有面積は62.1㎡となっております。

以上が、簡単ではございますが、本市における分譲マンションの状況でございます。

続きまして、1ページに戻っていただきまして、本市の分譲マンションに関する施策についてご説明させていただきます。この資料は、管理組合が行います「日常管理」、「大規模修繕・長期修繕計画」、「建替え」を横軸といたしまして、それに対する本市施策の「普及啓発」、「相談」、「補助金」、それから他都市の施策、課題認識を、縦軸として整理・分類したものでございます。

まず、「普及啓発」の欄をご覧ください。「大阪市マンション管理支援機構と連携した取り組み」といたしましては、本市では、公共団体、専門家団体、民間事業者団体が連携して、「大阪市マンション管理支援機構」を平成12年に設立し、管理組合に対する情報提供や普及啓発を行いますとともに、住まい情報センターにおける、マンション管理に関する相談対応への支援を行っております。現時点で、市内の全管理組合の約3分の1にあたります、1,184件の管理組合にご登録いただいているところでございます。具体的な取り組みといたしましては、管理組合の運営や長期修繕計画に関するセミナーの開催や、機関紙「らいふあっぷ」の発行、管理組合交流会や大規模修繕工事見学会、「マンション管理フェスタ」の開催、建替えガイドブックの発行など、マンション管理に関する様々な普及啓発の取り組みを行っており、平成24年度に開催したセミナーには合計697人の方々にご参加いただいたところでございます。

続きまして、「相談」の欄をご覧ください。「住まい情報センターにおける相談対応」につきましては、住まい情報センターにおきまして、分譲マンションの管理や修繕、建替えに関する相談を実施しておりまして、その実績を表にお示ししております。

次に、右側にあります「専門家の派遣」でございますが、マンションの建替えや計画的な修繕、省エネルギー改修についてのアドバイスを行いますため、管理組合の勉強会などの講師役として、建築士などの専門家を現地に派遣する「分譲マンションアドバイザー派遣制度」を実施しており、これまで、46件の管理組合に派遣しております。

続きまして、「補助金」の欄でございますが、まず「耐震化に関する支援」についてでございますが、「マンション耐震化緊急支援事業」として、民間マンションの所有者に対して、耐震診断・耐震改修設計及び耐震改修工事に要する費用の一部を補助しております。これまでの分譲マンションへの補助実績といたしましては、耐震診断費の補助を12件実施しております。また、分譲マンションの耐震改修を促進するため、今年度から「分譲マンション耐震改修検討費助成」として、耐震改修に向けた管理組合の合意形成にかかる費用の一部を補助する制度を開始しております。次に、右側にございます「建替えに関する支援」についてですが、「分譲マンション建替検討費助成」としまして、建替え検討の初期段階における調査費用について補助を行っております。これまでに、4件のご利用がございまして、そのうち、2件は建替え済み、1件は建替え工事中となっております。

以上が、本市において、実施しております分譲マンションに関する施策でございますが、参考としまして、他都市の施策事例についてもご紹介させていただきます。下の「他都市施策」の欄をご覧ください。

まず、日常管理に関する施策として、東京都足立区や新宿区、横浜市などで、管理組合の設立、運営、管理規約などの管理に関するアドバイザーの派遣を実施しております。京都市では、概ね建築後30年を経過した高経年マンション実態調査の結果、「管理規約が無い」、「総会又は理事会が開かれていない」、「修繕積立金を徴収していない」などといった課題があるマンションに専門家を派遣する制度を実施しております。東京都豊島区では、管理規約や長期修繕計画の作成義務、管理組合の理事長名や管理状況についての届け出義務などを規定した条例を制定されています。次に、大規模修繕・長期修繕計画に関する施策といたしまして、東京都台東区や墨田区などにおきまして、計画修繕に必要な建物調査等にかかる費用の一部を助成されております。また、建替えに関する施策としまして、川崎市や東京都などでは建替えにかかる建設費の一部を補助されております。以上が、他都市の施策事例でございます。なお、資料には記載していませんが、住宅金融支援機構におかれましては、各種の支援策を実施されております。

次に、他都市施策の欄の下の「課題認識」をご説明させていただきます前に、前後して恐縮ですが、1枚めくっていただきまして、2ページをご覧ください。こちらは本市が昨年度に実施いたしました高経年分譲マンションの管理に関する実態調査でございます。こちらを先にご説明させていただきます。

右側、調査概要の背景のところに記載しておりますとおり、大阪市内の分譲マンションは、昭和30年代ごろから建設され始め、先ほどもご説明させていただきましたが、

住戸数で約29万戸となっております。今後、老朽化が進み、建替えや修繕等が必要となる、いわゆる高経年マンションが急増するものと見込んでおります。分譲マンションは適切に維持・管理されず、老朽化に対応した改修が行わなければ、外壁の落下など、周辺環境にも大きな影響を及ぼすこととなります。こうしたことから、本市では、昨年度、築30年以上を経過した分譲マンションを対象に、実態調査を行ったところでございます。

まず、調査対象といたしましては、市内の築35年以上の分譲マンション全てと、築30年から35年未満の分譲マンションのうち、平成16年度に本市が実施いたしました調査において管理組合の有無が確認できていない分譲マンションを対象としています。調査方法としましては、調査員がマンションを訪問し、管理状況について管理組合の理事長等から直接聞き取りを行うアンケート調査と、外観や共用部分などの管理状況を可能な範囲で目視により確認する調査を行いました。アンケート調査については、調査対象338件のうち、309件から回答をいただいております。資料右側の「調査結果」のところに概要を記載しておりますが、主なものにつきまして円グラフを記載しているものもございますので、併せてご参照ください。

まず、「管理組合活動、管理規約の状況」としまして、管理組合の有無や、通常総会の開催、管理規約の有無につきましては、ほとんどのマンションが「ある」と回答しておりますが、それぞれについて5%前後のマンションが「なし」と回答しています。

また「管理会社への業務委託の状況」としまして、日常管理の全部を管理会社に委託している管理組合が56.5%で最も多く、次いで管理会社に委託せずに自らが管理をしている管理組合が32.5%となっております。なお、資料に記載しておりませんが、日常管理の一部を委託し、一部を自主管理している管理組合が11%となっております。

次に「管理費、修繕積立金の徴収等の状況」としましては、管理費につきましては、ほとんど全てのマンションで徴収されており、徴収額は「7,500円から10,000円以下」が最も多くなっております。また、修繕積立金につきましても、ほとんど全てのマンションで徴収されており、徴収額は「7,500円から同じく10,000円以下」が最も多くなっております。

「大規模修繕工事等の状況」としまして、これまでに大規模修繕工事を実施したマンションは98.4%となっており、その回数については、2回が36%で最も多く、次いで3回が28%で多くなっております。また、長期修繕計画を作成しているマンションは、75.3%で、全体の4分の1のマンションにおいて長期修繕計画が作成されておられません。「建替えの検討状況」としまして、建替え事業を検討したことがあるマンションは、約14.8%に止まっています。

「日常管理の問題の状況」としまして、日常管理の問題があるとしているマンションは58.3%であり、その内訳は「管理組合の理事のなり手がいない」が24%で最も多く、次いで「入居者のマナーが悪い」が22.6%、その他には「建物・施設が老朽化し生活に支障がある」、「管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い」、「空き家が増えてきた」がそれぞれ10%を超えております。「外観等の状況」としまして、調査員による外観目視の結果、著しい劣化や汚損の状況が確認されなかったマンションが99.

4%となっており、外観等につきましては比較的良好に管理されている状況が伺えます。

以上の調査結果を受けまして、私どもといたしましては、「管理組合活動が確認できていない、管理規約が無いマンションがそれぞれ5%程度存在する」こと、それから「長期修繕計画が未作成であるマンションが約4分の1存在する」こと、それから「建替えを検討したことがあるマンションが14.8%に止まっている」ことの3点について、特に課題として認識しているところでございます。

恐縮ですが、1ページにまた戻っていただきまして、一番下の欄をご覧ください。これまでご説明をさせていただきました、本市や他都市の施策、昨年度に実施いたしまして、只今説明をさせていただきました調査結果を踏まえた課題認識について記載しております。

まず、日常管理に関する課題の認識といたしましては、昨年度調査から、管理組合活動が確認できないマンションあるいは管理規約が無いマンションが5%程度存在していることが判りましたが、管理組合活動や管理規約につきましては、日常管理をはじめ、修繕工事や建替え検討などを実施する上で、必要不可欠なものであり、定期的に区分所有者集会を開催すること、また、日常管理に不可欠な管理規約を作成することなど、管理組合活動の適正化を促進する必要があるものと考えております。

次に、大規模修繕、長期修繕計画に関する課題認識としましては、長期修繕計画を作成していない高経年マンションが約4分の1も存在すること、また、先程はご説明させて頂きませんでしたが、長期修繕計画を作成されていても、その後、適切な見直しが行われておらず、修繕積立金が十分でないマンションもございますので、このようなマンションでは修繕積立金の不足により、必要な時期に必要な修繕工事が実施できずに、外壁等の落下や空き家の増加など、様々な管理不全を引き起こし、周辺にまで悪影響を及ぼす事態が危惧されます。さらにこうした事態が多数発生すれば深刻な社会問題となる恐れもございます。このため、管理組合が、長期修繕計画を新たに作成する、あるいは適切な見直しを行う、さらには、それに見合う資金計画を作成するなどといった取組みを支援・促進する必要があるものと考えております。

次に、建替えに関する課題認識でございますが、築50年を超えるマンションをはじめ、防災面や住環境面で様々な課題を抱えた高経年マンションが今後ますます増加していきませんが、このようなマンションの建替えにつきましては、マンション毎に、資金の問題や敷地の問題、高齢化の問題など、様々な課題があり、ほとんど進んでおりません。今後、円滑な建替えを促進していく必要があると考えておりますが、先ほども説明させていただきましたが、建替えを検討したことがある高経年マンションは14.8%に止まっております。このため、まずは、その分譲マンションが様々な課題を踏まえたうえで、建替えるべきなのか、あるいは大規模な修繕で対応すべきなのかといったことについて、しっかりと管理組合において検討していただくことが重要と考えておりまして、そうした検討を促進していく必要であると考えているところでございます。

以上が、分譲マンションの適切な維持管理や円滑な建替えに関する課題認識でございます。今後の施策展開に向けたご意見などを頂戴できればと考えておりますのでよろしく申し上げます。

以上で、資料3の説明を終わらせていただきます。

(高田会長)

はい、どうもありがとうございました。それでは、マンションの維持管理や円滑な建替えに関する施策について、ご質問やご意見をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

(大竹会長代理)

問題をたぶん二つに分けた方が、三つぐらいに分けた方がいいと思います。維持管理ができていないマンションは資産価値が下がるわけですよ。だから、資産価値を維持したいという人たちばかりだったら、そういうことはしないはずですよ。それができない原因というのは何か、というのが一つあると思います。一つは資産価値が下がっているのかどうか分かっていないという人達がいれば、維持管理がきちっとできていないということが外部に公表されると、資産価値が下がってしまうということをもう少しハッキリ認識できるというふうに思います。例えば、管理組合が登録されているかどうかとか、どの程度管理されているかどうかとかを法的に把握して、それを住宅の売買取引の時に利用できるような形にしていくというふうにすれば、管理が不十分であるということがオープンになって、それによって管理が悪いところは市場価値が下がっていくということで、居住者たちが直接改善する努力をすることにつながると思います。

もう一つは、多くの居住者たちはきちっと管理したいと思っているけれども、非常に面倒くさくて管理者にはなりたくないということで、集団的な意思決定としてうまくいってないというケースがある。ただ、そこは何かのかたちで公的なサポート、補助をすればいい。それはいくつかの他都市の例はそういうことをしているのだと思います。

だから、問題を二つのレベルに分けることが大事で、資産価値が下がるのであれば、当然本人たちが自発的に何か改善をするだろうと。それが第一の問題で、それに対する対応が二つある。

もう一つはですね、ご説明の中に何箇所かありましたけれども、老朽化したマンションが住んでいない外部の人達に迷惑をかけることがある。それで外壁が落ちてくることがある。そこについてはですね、やはり罰則をかけていくしかないと思います。本人たちはボロボロになっても別にかまわないと思っている場合でも、他人に迷惑をかけるのはやはり問題で、そこについては、私はそういう権限があるのかわかりませんが、何かの罰則、あるいは課税を強化するとか、いろんな政策手段を使って、他人に迷惑をかけている部分っていうのは、住んでいる人たちにより大きな負担を負ってもらうとかたちの政策をしていくということが必要になってくる。

だから、今説明を聞いていて、二種類の問題点というのが識別されてなかったと思いますので、識別して政策対応することが必要ではないかと思います。

(高田会長)

はい、どうもありがとうございます。今のはどちらかという、枠組みの問題としてのご指摘なので、質問というわけではないと思いますが、今のようなことを認識して、ご意見やご質問をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

大竹先生のコメントの最初の方にあった、管理の状況が、要するに不動産市場に反映されているのかどうかということですが、何かコメントいただける方おられましたら。吉岡委員とか吉村委員とかどうでしょう。特にございませんか。

他に管理組合の立場から何か。

あとは、共同的な管理に対する困難性をどう支援するか、これも非常に重要なご指摘をいただきました。それから、最後に言われた社会的なマイナスの影響の部分についてももし何かお考えのことがありましたらお願いします。

(原委員)

私自身が大阪市在住で、地域の住民であり、築25年の老朽化したマンションに暮らしているんですけども、まず、老朽化するということで、住民もだんだん高齢化してきていまして、私はその地域でケアマネージャーもしております、自分のマンションに住む高齢者の方のケアも携わっているんですが、一階部分が階段のために毎朝毎夕デイサービスに行くときに、車椅子を降ろすっていう支援をヘルパーさんに行ってもらっているのですが、大変な重労働なんです。車椅子は10キロ、ご本人は50キロぐらいは体重がおありで、なるべくご自分の力で階段を上がってもらおうとリハビリも励んで一生懸命上がっているんですが、まだ一人二人ですが、どんどんそういう方が増えるとなると、この階段を何とかしないといけないというので、管理組合として大阪市にも区役所にも問合せをしたんですが、そういう補助は一切ありませんということで、返事が冷たく返ってきました。

それで私もマンションの住民としてもケアマネージャーをしてるじゃないかということで調べて欲しいということで、調べましたら、他府県ではそういう補助が、マンションに対してあるのに、大阪市は無いということがわかりまして、とても残念だなというか、今は管理組合と話し合いをしつつですね、1千万近くかかりそうな工事費をどう捻出するかとか、エレベーターにするのかスロープにするのか、駐車場を潰してスロープにするのかなというふうに、高齢化になってくると、20年前には考えもつかなかった問題がいろいろと起こるなあという実感をもっているんで、そういうときにボトムアップで市としては現場がどんなことに困っていてどのいう声があるのかということを実情に聞いてもらいたいなあとその時に感じたんですが、冷たくありませんと終わる大阪市、区役所にちょっと不満を感じました。

(高田会長)

どうもありがとうございました。まず、事実関係を知りたいんですが、集合住宅のバリアフリー改修に対しての補助制度は全くないのでしょうか。

(中野都市整備局住宅政策課長)

資料1の5ページをご覧くださいませでしょうか。左側に22年度答申の記述もございますが、まさしく今原委員の方からお話がありました、マンション共用部分のバリアフリー化に対する支援ということが提言でもございます。現在の取組み状況のところにもございますが、都市整備局の方では実施しておりませんが、福祉局の方で、介護保険制度を活用した住宅改修ということで、介護保険を活用し段差改修や手すりの設置などの住宅改修を支援する補助制度、それからもう一つ介護保険とは別ですね、高齢者住宅改修費助成制度というものがございまして、介護保険の支給対象でない部分も住宅改修をしておりますので、こういった制度を活用していただくことで、マンションの共用部分の改修についても活用できるというふう聞いております。

それからもう一つ、住宅金融支援機構の方で、直接の補助金ではございませんが、共用部分のリフォームに対して融資制度があるというふうにお聞きしております。

その2点を我々相談を受けた際には、ご紹介をさせていただいて、それぞれの部署でご確認くださいとご連絡をしているところでございます。

(高田会長)

原委員が相談されたところが、どうも今のようなところを・・・

(原委員)

福祉局の介護保険課に相談したのですが、介護保険では、個々に20万円の住宅改修費は出しますが、それを使うなら問題ありませんと言いますが、マンションでは集合住宅で20万円程度の住宅改修費が何の役にも立ちませんし、個人の玄関先までのバリアフリーならその方も納得するけど、全員が共有する部分で自分の住宅改修費を使うことにはちょっと疑問を感じるかなと思うんですが。10人20の方がお金、住宅改修費を出し合うのか。そういう制度があるということも教えてもらえなかったという、今仰っているような介護保険支給対象にならない住宅改修費があるということも教えていただけなかったんですが、本当にあるんだったら今すぐでも、区に戻って言いに行きたいなと思います。

(高田会長)

あの、今の、たぶんね、バリアフリー改修と言っても人に対する施策、福祉施策として行われる理屈とですね、インフラとしてのバリアフリーとして推進する施策というのは少し理屈が違っているんだろうと思う。だから、住宅施策としては、特にそういうものは無いわけですね、今。福祉施策のほうに依存しているということですが、そこに何らかのインフラとしての共用部分の改修についてのもう少し一般化したような施策というのが無いと、今の原委員のニーズには応えることができないんじゃないかなというふうには思いますけれども。しかし、今の対応は明らかに誤りというか、十分な知識を持っておられない方が対応されたということはそういうことになるんでしょうね。

(中野都市整備局住宅政策課長)

事実確認をします。申し訳ございません。

(高田会長)

状況は分かりましたけれども、原委員の言われているご意見というのは、もう少し検討の余地があると思います。他にいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

(弘本委員)

今仰った居住者の高齢化の問題というのは、最も大きな問題になってくるのではないかなというふうに思っています。先ほど「密集住宅市街地の整備の推進」のところでも高田会長が最後に仰っていましたけれども、やはりそこに住んでいて高齢化というのは全く判断能力がなくなってきた、管理組合があり理事会があったとしても、そこで議論が成り立たなくなっていくというようなことが、将来的には特に小規模な高経年マンションの場合は起きてくるというようなことが、他都市でも既に発生している例もあると思うんですけれども、そういうようなことがあるという中で、その判断能力が無くなってきた状態の方を次にどういう居住ステップに導いて行くのかというようなことも含めて考えていかなければ、建替問題とか改修問題というのはなかなか進んで行かないという同じような問題を抱えているのかなと。木賃アパートなどが持っている問題と、建替えの問題と、分譲マンションでも突き詰めて高齢化が進んで行った場合には似たような問題に直面してしまうということは考えておかないといけないのかなと思いますし、その場合にひと固まりに 35 年以上の分譲マンションというふうに問題を整理するのではなくて、規模の問題であるとか、そこに住んでいらっしゃる方の高齢化の実態であるとか、というようなところを詳しく把握したうえで対策を練っていくということが必要であるのかなというふうに思いますので、区役所とかの地域との関係や福祉との関係も密にとっていかなければならないのかなと感じております。

(高田会長)

どうもありがとうございます。ご意見ということでよろしいですか。他にいかがでしょうか。はいどうぞ。

(原委員)

もう一つ、深刻に悩んでいるケースがありまして、ケアマネージャーとして。マンションの問題じゃなくて申し訳ないんですが、老朽化した市営住宅で、私は西淀川区なんですけど、区でもかなり交通機関が悪いところなんですけれども、100 世帯以上が住んでらっしゃって非常に高齢化しているんですが、そこに回っていた赤いバス、大阪市が 100 円、高齢者には無料で回っていたバスが廃止になりまして、その住宅の前を走らなくなったために、たくさん介護を受けなければいけない高齢者の方が、交通機関を失って駅まで 1 キロ程あるので、非常に困っているんで、区役所にも申しあげているんです

けれども、改善が見られないんです。交通ということも高齢化になってくると、非常に深刻な重要な問題だなどと思っているので、そのことも解決してもらえればと思っております。高齢者にとって足が無いというのは非常に辛い、病院行くにしても生活の買い物をするにしても、非常に毎日のことなのに辛い思いをされていて、全部タクシーで行っていますが、タクシー代で年金がつぶれるとか仰っております。

(高田会長)

ありがとうございます。他に。
はい、どうぞ。

(水田委員)

私はインテリア関係の仕事をしていまして、リフォームなどもするんですけれども、最近築年数の高い30年とかのマンションをリノベーションして、新しい若い方が住まれるというようなことが多くなってきているんですけれども、老朽化したマンションというのは、周りの現状の住人の方が高齢化というのがあると思うんですね。資産価値のお話もありましたけれども、資産価値が下がっているとかそういう問題ではないような感じもしたりして、そこに若い方が入ってこられて、私たちの仕事の仲間とかで話をすることあるんですけど、共用部分の管理がちゃんとできていないところに、自分の住戸だけきれいにして住んでも、たぶん配管が痛んだり外壁がというようなことは、どういふふうに考えてみなさんどういふふうにされているのかなという話になるんです。

そういうふう建物に残ってても中の方が入れ変わっていくというようなことが、全体として今こんなに注目はされていても数は大きくはないのかもしれないですけども、一つの住戸を活かすという点では重要なことになってくると思うんですが、その切り口を考えていったら、新しい考え方があるんじゃないのかなというふうに思いました。

(高田会長)

ありがとうございます。大阪市の施策との関係でいうとたぶんストックの情報をどのようにして出すかということなんだと思いますが、先ほどの登録制度だとか、あるいは建築基準法上は12条報告というのがあるんですが、その記載はないんですね。たぶん、大阪市の現状で言うと、そんなに機能していないのではないかなというふうに思いますが、マンションについてそんなことはないですか。建築審査会でそういう議論がされているのかどうかよくわかりませんが。

(國松都市整備局企画部長)

建築指導行政になりますのでデータがないのですけれども、分譲マンションは3年に一回の定期報告を求めておりまして、いわゆる、修繕、手すりでありますとか階段の段差のところの痛みでありますとか、外壁がどうであるということ調べて報告しなければならないことになってます。それをどの程度やっているかが、今ちょっとデータがないのですけれども、真面目にやっているところは毎回出していただいているんですけれど

ども、出されないところはなかなか出されなくて、それを追いかけることがまだできていないというのが現状でございます。

(高田会長)

さっきも大竹先生がおっしゃたように罰則がございませんから、そのまま過ぎてしまっているという・・・

(國松都市整備局企画部長)

今データで約6割が報告、マンションでされているということです。

(高田会長)

はい、報告されたものを庁内で分析をして、あるいは個別の指導をされているとかですね、そういうことにどの程度なっているのかということだと思います。

他にいかがでしょうか、どうぞ。

(橋爪委員)

この件はマンションの適正な維持管理と円滑な建替えを支援するという枠組みですが、いろんな話伺っているとですね、セーフティネットのところまで入り込むこともあるので、高経年のマンションが今回議題にもなっているのかと思います。

神戸市ですね、実態調査とか見えていますと、管理機能不全マンションとか管理放棄型マンションというふうに、いくつかかなり厳しい概念を提示して、だからこそ、管理組合としてきちりサポートして行くんだという行政の役割を提案しているのが見ることができます。今日の資料でもですね、京都市が要支援マンションというふうな言葉も見えてますので、おそらく従来の全ての分譲マンションと同じようなサポートではなくてですね、この種のマンションに関して特別に施策が必要だという方向で議論、今後詰めて頂ければと思います。

(高田会長)

どうもありがとうございました。他にご意見ご質問ございませんか。

(大竹会長代理)

大阪市としての態度はどうなのか聞きたいんですけども。他の東京都、京都市等の事例があって、管理組合の届け出義務、あるいは支援というのをやっているという事例がある中で、大阪市としてこの方向で行くのか行かないのかということについて、現段階でのご意見をいただければと思います。

(中野都市整備局住宅政策課長)

神戸市の事例、それから私どもからご紹介させていただきました京都市の事例にもございますように、京都市の表現を使いますと、要支援マンションと称するマンションが

今後ますます増えていくものと思います。マンション管理支援機構を創りましたのが平成12年ということで、もう既に10年以上経っているわけですがけれども、その時からもう既にこういった事態というのはある程度予測されていたんですけれども、なかなか取組みの方が追い付いていない現状があります。ですので、これまでは、例示として私どもの施策をご紹介させていただいておりますが、特に誘導型の施策が中心になってきたかと思いますが、例えばここでご紹介させていただいております、豊島区の義務化を規定した条例の制定であったりだとか、もう少し取組みを強化して行ってですね、そういった要支援的なマンションに対して対応を考えていかなければいけないのかなと思っ

(國松都市整備局企画部長)

ただ、大阪市の場合ですね、先ほどありましたように特定建築物を義務化するというのがこれから始めていくわけですがけれども、その場合でさえ、自分の財産であるものの報告義務を課されてさえ、どの程度出てくるかなということ、法律で位置付けされて義務化されてますけれども、本当に出てくるかなというのを非常に危惧してまして、やはり行政が一定法律ができたからきちんと出してくださいねということを行いに行かないと出してもらえないような地域性もあるのかなというふうに、耐震ですら思っております。

そういう状況の中で、分譲マンションで本来自律的にやって自分の資産を高めないといけないところに対して、届ける義務を課して、法で規制は作るけども、果たして実態上、実行上どうかなということはかなり検証して、地域性も踏まえてやらないといけないのかなというふうには考えているところです。そういうことから、大阪市ではどちらかというとなかなか形で割とこれは全国に先駆けて、マンション管理支援機構、これは弁護士会とか建築士会と一緒にしまして、ソフトな分野で誘導してそこに登録してもらって、自分のところにもメリットがありますよと、またいろいろなアドバイスも受けられますよと、だから登録をして頂いて情報を共有しましょうと、私の方もデータ頂いて、私どもが蓄積したものについても還元していくという仕組みで、こういうやり方を全国に先駆けてやってきました。熱心にはきちんとやっていただいております。ただ、全体の管理組合の数を把握するのもなかなか難しいんですけれども、そのほぼ3分の1程度で、最近増えていないという状況ですので、これをもう少し、なんかしないといけないというふうに考えております。

また、先ほども議論ありましたがけれども、修繕がなかなか進まなくて修繕積立金がきちんとあるのかどうか、そのために建物の老朽化も進んで行くというのはいけないので、そういうものに対して何らかの公的な誘導をする、そう誘導することに合わせて登録をふやしていけないかなと、そういうことが今現在考えている、私のほうの施策の状況でございます。

公的な補助金まで出して、建替えをすとかリフォームしてもらおうということまでいくのかどうか、マンションの建替えに関しては助成制度をもってますけれども、それはあんまり進んでいないんですけれども、どこまでハードに対してお金を公が打つのかとい

うことはまた議論があってですね、そこはちょっと今後考えていかないといけないかなというふうに考えております。

(高田会長)

はい、橋爪委員、どうぞ。

(橋爪委員)

神戸市の調査を見てますと、管理組合役員の高齢化等による限界への対応ということで、限界集落と同じようにですね、もはやこのままではマンションの住んでおられる方だけではなくてですね、コミュニティから見ても問題があるというのはセーフティネットのほうできっちりやるべきだと思います。

もう一点は他都市だと、アスベストの対応とか施策で打っているところがあるかと思いますが、大阪市はこの種のマンションのアスベスト等の調査補助とかいうのは実施されているのでしょうか。

(高田会長)

後の方の話は質問ですので、もし分かれば。

(事務局)

建築指導部局の方ですね、分譲共同住宅でありますとか多数の市民が利用する民間建築物など要件はあるんですけども、そういった吹き付けアスベストなどにつきまして、分析調査でありますとか、あるいは工事費、そういうものにつきまして、一定、限度額、補助率等はございますけれども実施しております。24年度に引き続き実施しているという状況でございます。

(高田会長)

はい、他にございませんか。

(酒井都市整備局理事)

すみません、先ほどの橋爪委員のご質問の前半の方なんですが、先ほど國松部長から報告させていただいたようにこれまで誘導型で進めてきておりますが、冒頭で大竹委員から整理いただいた資産価値が下がったら困るから、自分たちで何とかするという部分に関しては不動産鑑定の仕事がですね、そういった維持管理の良さが反映されていくといったことが進んで行くことが大事だと思いますので、そういったことに繋がっていくような普及啓発であるとかそういったことが、引き続き必要だと思っています。

もうひとつ、3つ目に指摘された外部に迷惑が掛かる部分については、経済学的に考えたら確かに罰則を掛けたりとか、課税の強化とかっていうことが正論なんだろうと思いますが、それが結局やれなくなってきているマンションっていうのが先ほどから橋爪委員なり弘本委員がご指摘頂いているようなことに繋がるのではないかと考えておりま

して、何をすべきか何ができるかというのはこれから議論しないといけないと思いますが、今ご指摘頂いたような視点でですね、全部のマンションを一律に扱うのではなくて、やはり課題を絞ってですね、必要なものに対しては何が必要かということをごきちん議論していく必要があるかと思っておりますので、また委員の先生方からももっとこういうふうにご考えたかどうかといったことでアドバイスを頂戴できたらと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

(高田会長)

どうもありがとうございました。

問題があるというマンションについては、先ほど國松部長から説明があったような支援機構の組織から、むしろ取り残されてしまっているところだろうというふうに思っておりますので、何らかの別の施策があるんだというふうに思っております。

市場との関係で言うと、例えば京都ではマンション管理評価機構というのがございまして、管理の良いマンションをできるだけ不動産市場の中で評価されるような情報発信しようというそういう取り組みもございまして、もう少し市場メカニズムをどう活用して、管理のレベルを高めるかというような、そういうことについても、大竹委員の最初の課題に対しては取り組みがあっても良いというふうに思っております。

それから今日の質問何回か指導行政との関係が出てきましたけれども、建築指導行政と住宅政策もう少しリンクして考えていただけたらというふうに思っておりますので、それもお願いしたいと思っております。

他に何かございましてか。よろしいですか。時間の方がほぼきましたので、それではこの課題は別に今日で終わる必要はございませんので、引き続いてまたご検討いただいておりますので、ぜひご意見を頂ければというふうに思っております。それでは今日はとりあえず、施策の報告とですね、フリーディスカッションというのでお願いをいたしましたので、一応ここで終わらせていただきたいと思います。どうもありがとうございました。進行の方を事務局のほうにお返しいたします。よろしくお願いいたします。

(國松都市整備局企画部長)

会長、委員の皆様方、長時間にわたりまして、誠にありがとうございました。今日頂いた意見を今後の住宅施策に活かしてまいりたいと考えております。今後ともよろしくお願いいたします。それでは、これを持ちまして、本日の審議会を閉会させていただきます。どうもありがとうございました。