

第 89 回大阪市住宅審議会 議事録

1. 日時

令和 6 年 9 月 26 日（木）午後 2 時 00 分～午後 4 時 00 分

2. 場所

大阪市役所本庁舎 P 1 階共通会議室 ※オンライン併用

3. 出席者

（委員）

高田会長、大竹会長代理※、荒木委員、池本委員、川幡委員、木下委員、関川委員、高原委員、谷委員、中嶋委員、永田委員※、橋爪委員、弘本委員、三浦委員、森委員※、山本委員

（※オンラインで出席）

（幹事）

尾植都市整備局長、山田計画調整局長、渡辺都市整備局理事、片岡都市整備局企画部長、平原都市整備局市街地整備部長、大倉都市整備局事業推進担当部長、鎌田都市整備局住宅部長、長川都市整備局住宅管理担当部長、坂中計画調整局建築指導部長

（事務局）

小原住宅政策課長、石井住宅政策課長代理

4. 議題

大阪市における住宅施策の現状について

5. 議事録

【項目】

- (1) 開会・資料確認
- (2) 委員・幹事の紹介
- (3) 会長・会長代理の選出
- (4) 大阪市における住宅施策の現状について
 - ・配布資料の説明
 - ・質疑、議論
- (5) 専門部会の設置
- (6) 閉会

(1) 開会・資料確認

（司会：片岡企画部長）

本日はお忙しい中、お集まりいただき、誠にありがとうございます。

ただいまから、第89回大阪市住宅審議会を開催させていただきます。

私は、本審議会幹事を務めさせていただいております、都市整備局企画部長の片岡でございます。よろしくお願いいたします。

本日の審議会につきましては、新たな任期での最初の審議会でございますので、会長の互選結果のご報告までのあいだ、私が進行役を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

本会議は、「審議会等の設置及び運営に関する指針」に基づきまして、公開といたします。

また、本日の会議録につきましては、本市ホームページへ掲載するとともに、市役所1階の市民情報プラザへの配架により公開をいたします。

(司会：片岡企画部長) 資料の確認

それでは、本日の議事に入らせていただきます前に、お手元でございます本日の資料の確認をさせていただきます。

まず、「第89回大阪市住宅審議会」の次第に、委員及び幹事の名簿、審議会規則、座席表、それぞれ1枚ものの資料がございます。次に、「資料1」といたしまして、A4縦の「大阪市住宅審議会会長の互選結果について」、次に、「資料2」といたしまして、A4縦の「住宅事情関係資料」、次に、「資料3」といたしまして、A4縦の「大阪市の住まい・まちづくり施策」、次に、「資料4」といたしまして、A4横の「大阪市の住まい・まちづくり施策の実施状況」、その他、委員の皆様と幹事の方々には、ご参考といたしまして、平成21年度の審議会答申をお配りいたしております。

資料は以上でございます。不備等はありませんでしょうか。

(2) 委員・幹事の紹介

(司会：片岡企画部長) 委員・幹事紹介

続きまして、本日ご出席の委員の皆様を私の方より、名簿順にご紹介させていただきます。

最初に、一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会専務理事、荒木均委員でございます。続きまして、株式会社リクルートSUUMO編集長、池本洋一委員でございます。続きまして、オンラインでご出席いただいております、大阪大学感染症総合教育研究拠点特任教授、大竹文雄委員でございます。続きまして、公募委員、川幡祐子委員でございます。続きまして、公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部専務理事、木下直秀委員でございます。続きまして、近畿大学大学院総合理工学研究科准教授、関川華委員でございます。続きまして、京都美術工芸大学副学長、京都大学名誉教授、高田光雄委員でございます。続きまして、独立行政法人都市再生機構理事・西日本支社長、高原功委員でございます。続きまして、大阪市立大学名誉教授、谷直樹委員でございます。続きまして、京都大学大学院人間・環境学研究科教授、中嶋節子委員でございます。続きまして、オンラインでご出席いただいております、公募委員、永田華子委員でございます。続きまして、大阪公立大学研究推進機構特別教授、観光産業戦略研究所長、橋爪紳也委員でございます。続きまして、大阪ガスネットワーク株式会社エネルギー・文化研究所特任研究員、弘本由香里委員でございます。続きまして、京都大学大学院工学研究科教授、三浦研委員でございます。続きまして、オンラインでご出席いただいております、立命館大学総合心理学部准教授、森知晴委員でございます。続きまして、弁護士、山本寛委員でございます。

また、本日は、独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店長の齋藤良太委員、近畿大学大学院総合文化研究科教授の久隆浩委員におかれましては、所用につきご欠席の連絡を頂戴しております。

今期の本審議会委員は、以上の 18 名の皆様でございます。

続きまして、幹事と事務局の紹介をさせていただきます。

まず、幹事より、一括して私の方から紹介させていただきます。都市整備局長、尾植でございます。計画調整局長、山田でございます。都市整備局理事、渡辺でございます。都市整備局市街地整備部長、平原でございます。都市整備局事業推進担当部長、大倉でございます。都市整備局住宅部長、鎌田でございます。都市整備局住宅管理担当部長、長川でございます。計画調整局建築指導部長、坂中でございます。そして、私、都市整備局企画部長の片岡でございます。

事務局については、本席のみでございますが、私の隣が都市整備局企画部住宅政策課長、小原、その隣が都市整備局企画部住宅政策課長代理、石井でございます。

委員、幹事の紹介につきましては、以上でございます。

それでは、大阪市を代表いたしまして、都市整備局長の尾植より、本日の審議会の開催にあたりましてご挨拶をさせていただきます。

(幹事：尾植都市整備局長) あいさつ

都市整備局長の尾植でございます。大阪市住宅審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

本日は、委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、本審議会にお集まりいただき、誠にありがとうございます。

本審議会におきましては、本市の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きますとともに、平成 22 年 2 月に開催されました第 83 回大阪市住宅審議会において、『住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現－「まちに住もう」新時代をめざして－』を基本目標としました、具体的な施策について答申をいただきました。

これまで、平成 22 年にいただいた答申に基づき、各種住宅施策を推進してまいりましたが、

近年、マンション管理適正化法や住宅セーフティネット法が改正されるなど、住宅施策をとりまく状況も大きく変化をしておりますことや、国や大阪府の審議会におきましても、今年度から来年度にかけて議論が行われる見通しとなっておりますことから、本市といたしましても、この機をとらえて、審議会を開催し、本市の住宅事情と課題等を踏まえた、長期的な住宅施策の方向性と取り組むべき具体的な施策について、様々な観点から、委員の皆様方のご意見を頂戴できればと考えているところでございます。

子育て世帯をはじめ、誰もが安全・安心に住み続けられる住まい・まちづくりの更なる推進に向けまして、より一層努力してまいる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、よろしく願い申し上げます。簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

(3) 会長・会長代理の選出

(司会：片岡企画部長)

続きまして、会長の互選結果のご報告でございます。

お手元に、会議次第や名簿等を綴じたものをお配りいたしておりますが、こちらの一番後ろに

大阪市住宅審議会規則をお付けしております。資料1の「大阪市住宅審議会会長の互選結果について」をご覧ください。規則の第4条第1項に「審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める」とございますが、本日、欠席を予定されている委員が複数いらっしゃいましたため、全委員に対しまして、事前に書面にて、会長に選任したい委員へ投票していただきました。

投票結果を集計いたしましたところ、高田委員が本審議会の会長に選出されましたことを報告させていただきます。

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思います。よろしくお願いたします。

(高田会長) あいさつ

高田でございます。改めましてよろしくお願いたします。互選ということで大変光栄に思っておりますが、微力でございますので皆さま方のご協力よろしくお願申し上げます。

この大阪市の住宅審議会ですが、かなりの歴史がありまして、過去にはいろんな最先端の議論が行われていた場と認識しております。15年前の答申が出た後5年間は審議会が続いていたということなんですが、この10年間審議会が全く開かれないで今日に至っているという状況であります。6名の委員の方、3分の1の委員の方が、この時関わっていただいた方がおられるということですので、記憶をたどりながらレベルの維持、それから更なる向上ということで住宅政策の議論を継承、発展させていきたいと思っております。当時、1995年に国の住宅政策の大転換というのがあった後、国あるいは地方公共団体の住宅政策の議論が新しい場面を迎えることになったんですが、大阪市では国の議論よりむしろ先行して住宅政策のあり方について議論が行われていたというふうに思います。住宅政策の機能をよく居住福祉機能、居住環境整備機能、それから現在では市場環境整備機能という3つの役割があるというふうに言われますが、そういうものを整理しながら、例えばこの答申の中にも市民住宅という非常に先進的な構想が謳われておりますけれども、そういう議論が15年前にすでに大阪で行われていた。あるいは、このタイトルにある「まちに住まう」という言葉も諸先輩方をはじめ歴史系の先生方ともいろんな議論をして、大阪で特に住むということと住まうという、そこを区別して使うという、そういうことも考えながら文化的な側面を含めて住政策を考えよう。これも現代では必ずしも大阪だけではない議論になってはいるんですけれども、先進的に大阪で議論されてきた言葉だろうと思っております。他にもたくさんそういうことがありますので、そういったものをできるだけ早い段階で回復して議論のレベルを、別に他と競う必要はないですけれども、市民の住まいのあり方といいますか、そういうことの本質を議論できるような場にしたいと思っておりますので、よろしくお願申し上げます。

(高田会長) 会長代理の選出

以下、座って進行させていただきます。

まず最初に、会長代理を定めるということで、大阪市住宅審議会規則第4条第3項において、会長が指名するとなっておりますが、これまでの経緯も含めて、社会科学の視点から住宅政策に対して大変優れた知見を出していただいていた大竹先生にお願いしたいと思います。大竹先生よろしゅうございますでしょうか。

(大竹委員)

はい、よろしくお願いたします。

(高田会長)

皆さんもご承認いただけますでしょうか。

ありがとうございます。それでは大竹先生に会長代理をお務めいただくということでお願いをしたいと思います。

(4) 大阪市における住宅施策の現状について

▶配布資料の説明

(高田会長)

さて、本日の議題「大阪市における住宅施策の現状について」ということで、この10年間の本当はおさらいをしなければいけないところではありますけれども、特に、先ほど説明があったように、現時点でも住まいに関していろんな課題が山積みだということもありまして、住宅施策の現状がどうなっているかということを短時間で上手くまとめていただいた資料を用意していただいておりますので、この説明をまず今日はやっていただいて、その後で皆さん方のご意見をお伺いしたいと思います。それでは事務局から資料の説明をしていただきたいと思います。よろしく申し上げます。

(事務局：小原住宅政策課長) 資料の説明

では、資料2の「住宅事情関係資料」について、ご説明いたします。

2ページ目次にありますように、ここでは人口・世帯の動向、住宅ストックの状況など、基本的なデータをお示ししております。

3ページ、まずは、「1. 人口・世帯の動向」ですが、4ページ大阪市の人口は、やや増加傾向が続いておりますが、その内訳を見ますと、環状線の内側の都心6区は増加傾向にある一方で、それ以外の周辺区については微減傾向が続いております。

5ページ、人口の推移につきましては、令和2年3月の推計では、令和2年をピークに減少し始めるという見込みでしたが、現状は、微増傾向が続いております。

6ページ、人口構造の変化について見ますと、高齢者の人口は、令和2年までの実測値では全体の4分の1を占めており、令和27年には3分の1に増えると見込まれています。

7ページ、世帯人員を見ますと、単身世帯の増加が顕著であり、令和2年では1世帯あたり1.84人と2人を下回っている状況です。

8ページ、高齢者の世帯数を見ますと、高齢単身、高齢夫婦のみ世帯が年々増えており、折れ線グラフのとおり、高齢者がいる世帯のうち、ほぼ半数が単身世帯になっています。

9ページ、世帯所得を見ますと、大阪市では400万円未満の世帯が減少傾向にはありますが、全国と比べると、その割合はまだ高い状況になっております。

10ページ、次に、「2. 住宅ストックの状況」を見てまいります。

11ページ、総住宅数については、令和5年調査の結果がまだ出ておりませんので、これから随時更新してまいります。平成30年のデータでは167万戸と増加傾向にあります。

12ページ、所有関係別に見ますと、大阪市内では持家と借家が、概ね4対6という割合が続いており、構造別に見ますと、持家、借家とも、非木造の割合がかなり増加傾向にあります。

13ページ、建築時期別に見ますと、平成30年までの10年間で旧耐震基準の住宅は減ってはきておりますが、約2割が残っているという状況です。

14ページ、新設住宅の着工状況を見ますと、概ね3万戸の水準で推移しており、持家と借家の

割合は、ストックと同様に4対6という状況が続いております。

15 ページ、民間の分譲マンションにつきましては、ここ数年は概ね6,000戸前後が供給されており、平成23年以降は半数以上が都心6区での供給となっています。

16 ページ、マンション価格を見ても、75㎡換算した標準的な分譲価格は年々高くなっており、年取との倍率についても10年前に比べると1.5倍以上、約9倍となり、府下との差が広がっています。

17 ページ、次に空き家の状況です。空き家戸数は徐々に増えており、建て方別では非木造の戸数が多くなっており、空き家率については、木造の共同住宅や長屋建てが高くなっており、ます。

18 ページ、種類別の空き家戸数の推移を見ますと、全体の空き家率は17%前後と全国と比べて高くなっています。一方で、使用目的のない空き家率については、大阪市は4.5%と、全国に比べるとやや低くなっていますが、戸数を見ますと、平成30年では7.6万戸と、増加傾向にあります。

以上が、大阪市全体の人口と住宅ストックの状況でございます。

その他、各施策に繋がるような具体的なデータは、次にご説明する各施策の背景・経過のところでお示しいたします。

次に、資料3・4の「大阪市の住まい・まちづくり施策」について、ご説明いたします。資料4は、施策の実施状況として、実績等の詳細をまとめたものでございますので、参考にご覧ください。

それでは、資料3をご覧ください。こちらの資料に、現在、大阪市で取り組んでいる主な施策についてまとめております。

2 ページ、目次でございますように、(1)から(7)に示す平成22年の答申の柱立てと、答申以降の新たな取組として、大規模災害への対応、空家の利活用促進という項目に沿って、順に主な取組をご説明いたします。

まずは、3・4ページ、「(1)安全・安心な住宅・住環境づくり」の「①耐震化の促進」でございますが、5ページ、大阪市では耐震改修促進計画を策定し、住宅・建築物の耐震化を進めております。現在の計画では、耐震化率を令和7年までに95%にするという目標を立て、施策を進めております。右のグラフのとおり耐震化率は徐々に上がってきてはおりますが、引き続き、目標達成に向け取組を進めていく必要がございます。

6 ページ、補助事業といたしましては、民間住宅の耐震診断、改修設計、工事に対する補助、耐震性がないと判断された住宅の除却費補助がございます。

7 ページ、マンションについても同様に、耐震診断、設計、工事に対する補助を行っております。また大阪市の特徴的な取組として、専門家団体等と連携して設立した大阪市耐震改修支援機構において、出前講座や個別相談会等の普及啓発、耐震事業者の情報提供等を行っております。

8 ページ、普及啓発・情報発信については、区役所や地域と連携し、広報誌の活用、各区の防災関連イベントで補助制度の周知等を実施しております。

9 ページ、次に、「②密集住宅市街地の整備」でございますが、10 ページ、大阪市では、JR環状線の外周部の南西部を中心に密集住宅市街地が広く分布しています。

11 ページ、密集住宅市街地については、平成11年度に「防災性向上重点地区」に位置づけて以

降、順次見直し、直近では令和2年度末に策定した密集住宅市街地整備プログラムで、目標値が未達成の街区を「重点対策地区」に位置づけて取組を進めております。

12 ページ、その目標は2つありまして、燃えにくさを示す「不燃領域率」を40%以上に、もう1つは逃げやすさを示す「地区内閉塞度」をレベル2とすることです。直近のプログラムでは、令和12年度までの目標として、重点対策地区10防災街区640ヘクタールのすべてにおいて、この2指標を達成することとしております。進捗としては、昨年度末で3防災街区、170ヘクタールで達成している状況でございます、目標達成に向け、引き続き、この後ご説明する各種施策を推進していく必要がございます。

13 ページ、基本的な考え方でございますが、都市レベルとして防災骨格の形成、その骨格の中の地区レベルで民間の自主更新の促進や公共施設の整備を進め、不燃化や避難経路の確保を図っております。

14・15 ページ、具体的な事業としては、狭あい道路に面した老朽住宅の除却や、未接道敷地を解消するための隣接地を取得しての建替え、狭あい道路の拡幅、跡地を防災空地として活用する場合の除却費補助等を実施しております。

16 ページ、また、まちかど広場整備事業としまして、広場を整備して地域の防災活動等に活用する事業も実施しております。普及啓発については、区との連携やSNSなど、様々な媒体を活用しております。

17 ページ、また、建替えを阻害する要因の1つである公図と現況のズレを解消するため、地籍整備型の土地区画整理事業を活用した事業を実施しております。

18 ページ、こうした密集住宅市街地整備のモデル事業として、生野区南部地区で一定のエリアを指定して事業を進めています。

19 ページで、都市計画道路や都市計画公園、20 ページで改良住宅の実績をご紹介します。

21 ページ、また、地域防災力の向上に向けたソフトの取組として、地域防災訓練への支援、防災イベントや講演会の開催等を実施しております。

22・23 ページ、次に2つ目の柱、「(2) 居住安定確保に向けた取組の強化」の「①高齢者・障がい者等の居住安定の確保」です。

24 ページ、住宅セーフティネット法が順次改正され、平成29年にはセーフティネット住宅の登録、居住支援法人の指定制度ができました。また、今年6月の改正では、住宅施策と福祉施策の連携強化、それから詳細はまだ分かっておりませんが、「居住サポート住宅の認定制度」が新たに創設されました。

25 ページ、制度のイメージとしましては、賃貸住宅の登録制度、改修・入居への支援、住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援という3本柱で進めております。

26 ページ、大阪市の取組としては、大阪府の居住支援協議会に参画し、関係者間の情報共有を図っております。また、セーフティネット住宅の登録を進めており、令和5年度末時点で8,800戸あまりと年々増加しております。

27 ページ、居住支援法人につきましては、大阪府と連携して法人の指定を進めており、今年の6月末時点で大阪府下で174法人が指定を受け、うち137法人が大阪市内で活動しており、全国的に見てもかなり多くなっております。また、福祉部局と住宅部局が連携する庁内連絡会議を設置し、施策間の情報共有、意見交換や、区役所や居住支援法人、不動産業者等関係者が一堂に会する

情報交換会の開催等を行っております。

28 ページ、その他、高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者住宅の登録を、都市整備局と福祉局が連携して進めており、年々戸数が増えている状況でございます。住宅セーフティネットについては、今年の法改正を踏まえた福祉部局との連携強化など、今後の取組の方向性について検討していく必要があると考えております。

29 ページ、次に、「②市営住宅の公平・公正な入居管理」です。

30 ページ、通常の入居者募集に加えまして、特に住宅困窮度が高い世帯を対象とした優先選考・随時募集や、DV被害者やLGBT等の性的マイノリティの方への対応を行っております。

31 ページ、また、公平で公正な入居管理の推進については、前回答申時に公平性に課題があるとされていた11回落選者特別措置制度と家賃減免制度につきまして、平成24年に見直しを行い、公平性を確保した制度として運用しております。また、本市では令和3年度から指定管理者制度を導入し、市営住宅の維持管理を実施しております。

32 ページ、次に、3つ目の柱「(3) 魅力あるまちづくりと居住文化の継承」です。

33 ページ、「①修景等によるまちなみの整備」を進めておりまして、34 ページ、エリアを指定して魅力あるまちなみづくりを進めるHOPEゾーン事業を通じた修景整備に関するノウハウの蓄積、建築物の再生活用ニーズや、特色ある建築への注目の高まり、町家や長屋、近代建築など、個性豊かで魅力ある建築物が市内全域に存在するといった点を踏まえまして、市内全域を対象とした地域魅力創出建築物修景事業を、3年間のモデル実施を経て、令和2年度から本格実施し、修景相談・補助、魅力発信に取り組んでおります。

35 ページ、HOPEゾーン事業では、ソフトにも力を入れた上町台地のマイルドHOPEゾーンも含めた7地区で、延べ175件の修景補助を実施してまいりました。現在もまちなみガイドラインの周知、普及啓発等を行い、これまでの修景の実績を活かした地域の魅力発信を進めております。

36 ページ、こちらが現在実施している地域魅力創出建築物修景事業の事例でございます。教会建築や近代建築、ビルや長屋の事例がございます。

37 ページ、次に、生きた建築ミュージアムという取組がございます。大阪のまちを一つの大きなミュージアムと捉え、そこに存在する「生きた建築」を通して、大阪の都市の魅力を創造・発信する取組で、生きた建築97件を「大阪セレクション」として選定し、これらも活用した建物の一斉公開イベント「イケフェス大阪」を実施しております。

38 ページは大阪セレクションの当初選定した物件の一覧、39 ページがその事例で、近代ビル等をご紹介します。

40 ページが昨年度選定した第2期の一覧、41 ページがその事例で、大学のキャンパスや長屋、駅など、多様な物件が選ばれています。

42 ページは「イケフェス大阪」の当日の様子です。

43 ページ、今年度も、来月10月の最終週末(10/26・27)に開催を予定しておりますので、ご紹介させていただきます。

44 ページ、こうした「生きた建築」を多様な世代に伝える取組として、小学校を対象とした体験プログラムや市民参加型のプログラムを実施しております。

45 ページ、次の柱が、「(4) 幅広い都市居住ニーズへの対応」です。

46 ページ、まずは、「①新婚・子育て世帯の市内居住の促進」ですが、47 ページ、大阪市の人口動向を見ますと、全体としては微増傾向にありますが、年齢別に見ますと、30 歳代後半から 40 歳代前半、それから子どもの年代は、依然として転出超過となっています。

48 ページ、周辺都市と比べますと、豊中市、吹田市等は、大阪市と同様に人口が増加傾向にあります。左の折れ線グラフにありますように、それらの都市では 30 歳代や子どもも転入超過になっており、右の棒グラフ、子どものいる世帯の割合を見ますと、大阪市は周辺都市と比べてかなり低い状況となっています。大阪市としては、こうした子育て世帯の市内居住の促進が依然として課題となっております。

49 ページ、子育て世帯の定住促進策として、新婚・子育て世帯を対象に、住宅ローンを利用して住宅を購入する際の利子補給制度を実施しております。年間 2,000 件前後、累計で 2 万 8,000 世帯の利用がございました。

50 ページ、また、ハード・ソフトの両面で基準を満たす子育てに安心なマンションを認定する制度を実施しており、今年度からは、既存のマンションも対象に追加して制度を進めております。

51 ページ、賃貸住宅向けの施策として、安全対策として指挟み防止等の対策や、間取りの変更、断熱改修など、子育てに資する改修工事に対する補助制度を実施しております。

52 ページ、次に、市営住宅における取組として、新婚・子育て世帯向けの別枠募集や、建替用地を保育所用地として提供する取組、空き住戸をコミュニティビジネスの活動拠点や小規模保育所に提供する取組を進めております。

53 ページ、次に、「②良質な都市型住宅の供給促進」です。

54 ページが、防災力強化マンション認定制度です。防災性の向上と災害に強い良質なマンションの整備を誘導するため、ハード・ソフト両面で基準を満たすマンションを認定する制度で、今年度から、新築型・既存型、2 つのタイプで認定を進めております。

55 ページ、次に、ハウジングデザイン賞の取組です。これは良質な都市型集合住宅を表彰する制度で、このページには、新築の分譲や賃貸マンションの受賞事例を、次の 56 ページには、長屋を改造した事例、マンションの維持管理や管理組合の活動が評価された事例を掲載しております。

57 ページ、次の柱が、「(5) 住宅の長期利用とストックの再生・有効活用」です。

58 ページ、まずは、「③マンションの適正な維持管理、円滑な建替えの支援」についてです。

59 ページ、大阪市の分譲マンションの現状を見ますと、市内には約 38 万戸のマンションがあり、そのうち約 4 割が築 30 年以上経過しております。その割合は年々増加傾向にあり、20 年後には、現在の 2 倍以上になると推計されており、今後更に高経年マンションへの対応が課題となると考えております。

60 ページ、マンションの維持管理に関しては、マンション管理適正化法が改正され、地方公共団体の役割が強化されました。法の施行にあわせて、大阪市でもマンション管理適正化推進計画を策定し、各種マンション施策を推進しております。法に基づく管理計画認定制度についても、現在随時、認定を行っております。

61 ページ、次に、大阪市は、こうした法改正以前から、大阪市マンション管理支援機構を設立し、公共団体、専門家団体、民間事業者団体が連携して、マンションの適正な維持管理を支援してまいりました。現在、大阪市内の分譲マンションの約 3 割、約 1,400 の管理組合に登録いただいております。

62 ページ、支援機構の主な取組として、情報誌「らいふあっぷ」の発行、マンション管理セミナーや基礎講座、管理組合の交流会、大規模修繕工事の見学会等を開催しております。

63 ページは、大阪市として実施している支援制度です。1 つ目が勉強会支援アドバイザー派遣制度で、管理組合の勉強会に講師役として建築士等の専門家を派遣するものです。管理適正化支援アドバイザー派遣制度は、築 30 年以上で管理組合や管理規約がない等の課題を抱えるマンションに、マンション管理士等の専門家を派遣し、アドバイスを実施するものです。その他、長期修繕計画の作成費や、耐震改修や建替えなど、再生に向けた検討を行う際の補助を実施しております。

64 ページ、次が、「④市営住宅ストックの有効活用と地域まちづくりの貢献」です。

65 ページ、市営住宅につきましては、本市では約 11 万戸を管理しております。

66 ページ、住宅総数に占める割合は、政令市のなかでも上位にあります。区別の分布を見ますと、周辺区に多くあり、その中には大規模団地も存在します。

67 ページ、市営住宅ストックにつきましては、ストック総合活用計画を策定し、耐震性の確保や居住水準の向上等 5 つの基本目標を立て、建替や耐震改修等を実施しております。

68 ページ、建替につきましては、昭和 40 年代に建設された住宅を中心に、従前居住世帯数に限定した建替や土地の高度利用により、余剰地を創出する方向で進めています。

69・70 ページ、その他、耐震改修や全面的改善、エレベーターの設置、外壁改修等の計画改修や、古い市営住宅への浴槽設置も進めております。

71 ページ、次が団地再生プロジェクトで、先ほどの建替事業で創出された余剰地等を活用し、民間住宅や生活利便施設を導入して地域の活性化を図る取組です。

72 ページ、具体的なプロジェクトの例として、天王寺区の小宮住宅の取組がございます。こちらは民間住宅と市営住宅の一体的開発を求めた設計提案競技を実施したプロジェクトです。

73 ページ、次の事例は、区役所との連携による取組です。谷町線長原駅前の用地を活用し、駅前にふさわしい集客拠点の整備とファミリー向け分譲マンションの供給をテーマにプロポーザルを実施しました。

74 ページ、次が、空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の導入です。地域コミュニティの活性化や高齢者の生活支援、子育て支援サービスを実施する NPO 団体等に、市営住宅の空き住戸を活用いただくという取組です。

75 ページ、現在、市内 12 箇所で 11 団体が活動しています。

76 ページが、活動の導入事例で、乳幼児を対象とした工作教室や子ども食堂、子どもの居場所、高齢者と乳幼児の交流、ふれあいカフェといった多様な取組が実施されています。

77 ページ、この他、市営住宅の敷地の一部を活用し、コンビニ等の生活利便施設を導入する取組、78 ページ、空き住戸を小規模保育事業へ活用する取組も実施しております。

79・80 ページ、次の柱が、「(6) 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進」です。

81 ページ、本市では環境局が策定している地球温暖化対策実行計画に基づき取組を進めております。住まいに関わる家庭部門からの CO₂ 排出量が全国に比べて高くなるなか、市域のエネルギー消費量は家庭部門だけが増加しており、家庭部門の CO₂ 削減が重要な課題となっております。

82 ページ、国の方向性として、新築住宅は省エネ基準適合が義務化されるなど、国において幅広い施策が実施され、既存住宅については、地方自治体と連携して支援することとされています。本市の現状を見ますと、右下の図にありますように、断熱性能に配慮した住宅の割合が他都市に

比べて低い状況にあり、既存住宅の省エネ化が必要な状況です。

83 ページ、新築住宅を対象とした制度としまして、環境に関する評価をラベルで表示し見える化するCASBE大阪みらいという制度を実施しており、一定要件を満たす場合には、環境配慮型の総合設計制度による容積割増も実施しております。

84 ページ、また、低炭素建築物の認定といった、法律に基づく認定制度も実施しています。

85 ページ、国の方で新築に対する義務化等が進む中、大阪市では住宅ストックの省エネ化促進が重要な課題となっておりますため、主に新築を対象としたエコ住宅普及促進事業は廃止し、既存の戸建てや共同住宅の所有者が、省エネ改修を行う場合に補助をする住宅省エネ改修促進事業へ移行いたしました。

86 ページ、7 番目が、「(7) 総合的な住情報提供プログラムの構築」という柱です。

87 ページ、大阪市では、天神橋筋 6 丁目にごございます「住まい情報センター」を拠点とし、住まいに関する相談や情報提供、大阪の魅力情報の発信等を実施しております。

88 ページ、「①住情報提供体制の充実」につきましては、89 ページ、相談員による一般相談や、建築士、弁護士等による専門家相談、90 ページ、セミナー等の普及啓発事業や、ライブラリー事業も行っております。

91 ページ、また、関連団体と連携した住情報提供の充実にも努めており、専門家団体やNPOとの連携によるセミナーや出前講座を行っております。

92 ページ、次に、「②居住地魅力の情報発信」です。

93 ページ、ホームページや広報誌に加え、各事業でSNSを活用した情報発信を実施しております。

94・95 ページ、次に、くらしの今昔館による都市居住文化の発信です。このページでは、9 階の江戸時代のまちなみを再現したフロアを、次のページには、8 階の明治から昭和の近代大阪のまちなみを展示するフロアを掲載しております。

96・97 ページ、この他、常設展示では紹介しきれない幅広いテーマでの企画展示を実施しており、その例をいくつかお示ししております。

98 ページ、また外国人への住文化の発信の取組として、近年急増している海外からの来館者に対応するため、展示解説において音声ガイドやQRコードでの多言語化、外国人の方に昔の暮らしを体験していただく特別講座やシンポジウム等を実施しております。

99 ページ、今昔館の特徴である、市民ボランティア「町家衆」と連携したにぎわい創出についても、常時約 200 人前後の登録があり、町家衆の発案で様々な取組を行っております。

100 ページ、また、今昔館においては、天神橋筋商店会や大阪天満宮、天満天神繁昌亭等地域との連携による魅力発信にも取り組んでいます。

101 ページ、次が、「③住まいに関わる学習プログラムの充実」です。

102 ページ、住情報プラザでは、子ども向けの住教育ワークショップコーナーを設置するほか、専門家と連携したワークショップを開催しています。

103 ページ、今昔館では、小学生を対象とした昔のくらし体験学習や、中学生の職場体験、大学生向けの建築プログラム・博物館実習の受入れ等も実施しております。

104 ページ、次からが新たな取組として、大規模災害への対応です。

105 ページ、近年、震度 6 以上の大きな地震が続発しており、大規模災害に備えた体制の整備が

急務となっております。

106 ページ、大阪市では地域防災計画に基づき、市街地の防災性向上対策として密集市街地の対策や建築物の耐震化、災害発生時の住宅確保や応急対策に取り組むこととしております。

107 ページ、大規模災害に備えた体制整備として、都市再生機構、住宅金融支援機構と災害発生時の協定を結んでおります。また、市営住宅については、津波避難ビル等の指定を受けております。

108 ページ、次に、被災者の住まいの早期確保に向けて、市営住宅の一時使用許可や公的団体への協力要請、民間賃貸住宅のあっせん、また、建設型・借上型の応急仮設住宅の供給に向けても、連携を図っております。

109 ページ、また、住まい情報センターにおいては、災害時に被災者からの相談に対応しており、大阪・神戸・京都の3都市の公的な住宅情報センター間で連携協定を締結しております。

110 ページ、次に応急危険度判定の取組です。被災した建築物による二次被害を防止する目的で実施するもので、枠囲みの中に、大阪府北部地震の際に活動した内容を示しております。

111 ページ、北部地震の被害状況を踏まえ、ブロック塀の撤去や軽量フェンスを設置する際の補助事業を実施しております。

112 ページ、このページは参考として、今年の能登半島地震の際に、本市職員を派遣して支援を行った事例を紹介しております。

113 ページ、次からが、空家の利活用促進の取組です。

114 ページ、大阪市の空き家については、住宅事情でもご説明したように、全体の空き家率は17.1%と高い状況で、「使用目的のない空き家率」は4.5%と全国より低くなっておりますが、平成30年では約7.6万戸と、増加傾向にあります。

115 ページ、空家法に基づく取組として、平成27年に、地域住民、学識経験者、関係団体等のメンバーで構成する「空家等対策協議会」を設置し、空家対策計画の策定や、特定空家対策に関する協議を行い、区役所等を拠点に各種取組を進めています。

116 ページ、計画に基づく主な取組として、各区役所に相談窓口を設置し、専門家団体と連携した相談対応を行うとともに、区役所等でのパンフレットの配布、納税通知書等の送付時に所有者に対して啓発文を送付、シルバー人材センターや日本郵便との連携協定に基づく取組等により、空家の適正管理を促進しております。

117 ページ、空家の活用促進として、良質なストックへの改修を促進するための補助や、宅建協会や全日本不動産協会に空家の情報提供を行い、活用方策を所有者へ提案していただく取組を行っております。管理不全空家や特定空家の対応としましては、市民からの通報や職員のパトロール等により、空家の状況を把握し、空家法に基づき必要に応じて情報提供、助言、指導、勧告等を行っております。

118 ページ、先ほど少しご紹介した、空家利活用補助事業についての内容です。省エネ化やバリアフリー化等住宅の性能向上に資する改修に対する補助と、子ども食堂や高齢者サロン等地域まちづくり活動を行うための改修に対する補助の2つのタイプがあります。

119 ページ、住宅再生型の事例として、4軒長屋の賃貸住宅を改修した事例を紹介しております。

120 ページ、次が、地域まちづくり型の事例として、空家を活用し、食育活動や井戸端カフェの開催、高齢者のICTサポート等の活動を行うために空家を活用した事例です。

121 ページ、その他、地域まちづくり型では、高齢者向けシェアハウスの共用リビングを地域に開放する事例や、子どもの学習支援・遊びの場として提供する事例など、様々な用途で活用されておりあります。

長くなりましたが、以上が資料のご説明でございます。よろしくお願いいたします。

▶質疑、議論

(高田会長)

どうもありがとうございました。たくさんの資料を説明していただきましたが、どこからでも結構ですので、ご質問やご意見をいただければと思います。如何でしょうか。どなたからでも結構です。

(池本委員)

リクルート SUUMO の池本と申します。資料 3 の 83 ページとか 85 ページも関係しますが、83 ページを題材にお話しします。私は SUUMO という媒体で消費者向けの認知を獲得するための役割みたいな形で発言させていただこうと思いますが、例えば、この「CASBEE 大阪みらい」というのは大分昔からやっている制度だと思うんですが、果たして本当に消費者の方がこれを見ているのか、義務化されているので SUUMO 等々でも必ず表示はされていますが、見ているのか、そして参考にしてしているのか、ということとかは調査されてますでしょうか。

つまりいろいろなラベルが、省エネでいうと、国の方でこの 4 月から省エネ性能ラベルが罰則付き努力義務で載って、ヨーロッパとかでもずっと EPC という形で連合からのものが載っているんですけど、いろんなラベルが出てくると消費者は何を見たらいいのかっていうのが、なかなか分からなくなってくるということで、例えば省エネとか環境性能を指し示すんだったら何を見てくださいね、というのをちゃんと決めた方が良いのかなと思っており、そういった意味で認知とか利用意向、参考意向みたいなものをきちんと調べて、それに向けて残すのか、あるいは何か変えるのかとかですね、そういったことを少し考えるべきではないかなと。

同じく 85 ページの「大阪市エコ住宅」とかのマークも類似マークだと思うんですけども、大体政策的にやっていった時に必ずそのマークを出してくださいみたいな話はよく打ち手としては考えられるんですけど数が多いときついと。ヨーロッパではシンプルにしていこうという考え方になっているので、その辺りをどうせ見直すタイミングなのであれば考えていくっていうのも必要なのかなと思ったので、半分意見と半分ご質問です。以上です。

(高田会長)

はい、関連するご質問やご意見があればお願いします。如何でしょう。

はい、どうぞ。

(川幡委員)

私は公募委員なんですけど、小さな空き家、地域の木造賃貸とかの空き家で、大きなところがなかなか再生に携われないようなものを家主さんと一緒に、空き家再生したりするんですけども、その時にですね、先ほどセーフティネット住宅の戸数が増えていますよということで、資料 3 の 26 ページに令和 4 年は約 7,000 戸、令和 5 年が約 9,000 戸に増えていると書いてるんですけども、果たしてこれ、戸数が増えるからといって、本当にニーズに合ったものがあるのかなっていうのをちょっと疑問に思っています。というのは、家主さんに聞くと、家主さんが持っていらっし

やる長屋とか木造賃貸住宅を壊す時に、その先の行き先が、従前居住者の行き先がなかなか見つからないというようなお話も聞いて、そういうことであれば何とか再生しようという話にもなってくるんですけども、そういう地元の実態とこの累積の戸数が、ちょっと何か乖離してるなっていうふうに思ったので、政策側の数量を示すのはもちろん大事なんですけども、それが本当にニーズに合っているのかっていうのは、調査していただいた方がいいのかなと思いました。

(高田会長)

他に関連するご意見はございますか。今いただいたのはですね、要するに施策の効果検証がきちんとできているのかどうかというご意見とともに、もしできているのであればその状況を示して欲しいとそういうことですが、アウトカムがわからないといけないというご指摘だと思います。事務局からご説明があればお願いします。

(幹事：坂中建築指導部長)

建築指導部長の坂中でございます。資料3、83ページのCASBEEの件につきまして回答させていただきます。ご指摘いただいたようにですね、ラベルについて、どれほどの方が見ていただけているのかということについて調査したという結果はございませんで、ご意見として承りたいと思いますし、今後の参考にさせていただきたいと思います。

また、CASBEEとは別に、省エネ法でもラベリングが今後予定されてございまして、ラベルの表現の仕方についてはどうしていくかということを現在考えているところでございまして、ご意見として参考にさせていただきたいと思っております。ありがとうございます。

(事務局：小原住宅政策課長)

ご指摘の一つ目のエコ住宅につきましては、なかなかちょっとニーズと合わない、利用も伸びないということで、先ほどご説明したとおり廃止をいたしております、省エネ改修に移行すると、そういう経過をたどっております。

セーフティネット住宅につきましては、住まい情報センター等にご相談いただいた時に、セーフティネット住宅というのがありますよとかですね、そういったご紹介はさせていただいておりますが、実際にセーフティネット住宅に上手くマッチしたのかっていうところは、なかなか追っかけきれれておりませんで、この点につきましては今後の課題と考えております。

(高田会長)

よろしゅうございますか。セーフティネット住宅の話も出ましたが。

(事務局：小原住宅政策課長)

セーフティネット住宅については、物件があるということはご紹介できるんですけども、その後の入居状況というのは、まだ詳細まで追っかけられていませんので、今後の課題かなというふうに考えております。

(高田会長)

いずれにしても、施策の効果検証が重要だというご指摘をいただいたと思います。

他に如何でしょうか。はい、どうぞ。

(弘本委員)

今の2つのお話に関連することになるんですけども、この間10年ぐらい議論が滞っていたということもあって、冒頭高田会長がおっしゃったように、当時15年ぐらい前の時点では最先端をいていた政策議論をしていたかもしれないんですが、その間に、施策の柱に基づいて、優秀な

職員の皆様が、ものすごくこつこつと地道にいろんな事業を積み重ねてきていらっしゃるんですけども、ただ時代の変化はその間非常に厳しいものがあるって、今の時点でこれを見ると、やはり今の時代と合致していない問題がたくさん生じてしまっているのかなというのが全体をお聞きしていて感じる印象なんですね。

そこで、やっぱり論点として重要になってくるのは、問題が複合化してきているっていうところで、例えば、省エネの話とそれから貧困の問題とかセーフティネットの話っていうのは、重なってくる問題として現れてきているわけですよ。例えば、燃料貧困っていう言葉があるように、エネルギーに対するコストを負担できない人たちっていうのはかなり出てきてしまっていて、そしてこの夏、この数年間の夏の暑さっていうものも皆さんも実感されてると思いますが、住宅の中にいて命を落とす人とか救急搬送される人たちが山ほど出てきているというような実情があって、これはおそらく今後そう改善するものではなく自然に放置していて、どんどん深刻化していくのだらうなと思いますけれども、そうした問題を、特に大阪市のような大都市で様々な問題を抱えているところこそ、先行して取り組んでいく必要があるのではないかなと。経済的な問題と環境の問題というのをかけあわせて捉えていくというような、そういう問題の捉え方みたいなことも、これから1歩先に行く考え方としてはやっていかないといけないんじゃないかなということをお委員のお話を聞きながら感じたところです。

(高田会長)

ありがとうございます。ご意見ということですが、何か事務局の方で関連するコメントはありますか。いいですか。わかりました。

弘本委員は、要するに住まいにおける現代的課題とは何かということについてですね、もう少し鋭い分析をして、それを施策化していくということが必要だと、そういうご意見だと思います。

(弘本委員)

今後される予定だとは思うんですけども。

(高田会長)

15年前から言い続けておられることだと思います。

はい、他に如何でしょうか。はい、どうぞ。

(橋爪委員)

今後、新しい視点、新しい考え方をいかに導入するのか、この場でも議論ができればと思っております。特に、GX(グリーン・トランスフォーメーション)の視点は不可欠かと。また、GXと関連して木質系住宅の新しい考え方をどう見ていくのかも重要です。また、住宅のDX(デジタル・トランスフォーメーション)をどう考えるのか、ウェルビーイング、すなわち心身ともに健やかな主観的な価値も含めた住宅のあり方なども、新しい論点として示されているかと思っております。

地球環境への配慮という発想が、十数年前の言い方であり、概念としては省エネ、脱CO₂という議論だったと思いますが、今回はGXの考え方に基づいて新しい政策に組み替えていくことが必要かと。根本的なところは変わらない部分もありますので、継続していくべき施策も多々あるかと思っておりますけれども、そこに新しい考え方を如何に組み込んでいくのか。住宅政策のフレームを改めるべきだろうと思っております。以上です。

(高田会長)

ありがとうございます。事務局の方で何かコメントがあればお願いします。

(幹事：片岡企画部長)

ありがとうございます。弘本委員と橋爪委員からお伺いしたご意見でございますけれども、この間、いろいろと施策を我々なりにやってきたところではあるんですけども、本審議会が10年以上ぶりに再会されたというこの契機を捉えまして、新しいテーマに対する取組とかですね、先ほど指摘のあった様々な問題の複合化に対する取組とかですね、そういったものは本審議会で、様々、委員の方々からご意見、ご議論をされると思っておりますので、我々としてもそれを勉強させていただきながら、将来に向けて形にできればと思っておりますので、忌憚のないご意見を、本審議会今日からスタートですので、皆様からいろいろご意見を賜りたいと考えているところでございますのでよろしくお願いいたします。

(関川委員)

私、住まい情報センターの企画の外部アドバイザーを今しております、大阪市がかなり住教育に対して注力されているっていうことを肌で感じているところなんですけれども、私の立場としては、学校教育で住教育がどういうふうに使われているかみたいなのところについても、少し研究で取り扱っております、なかなか住宅政策みたいなのところが、若いと言っても高校生くらいでしょうけれども、そういった若い世代になかなか浸透しないっていうのを、もう何十年も課題として抱えているっていうのがあります。

せっかく住情報センター等を持っていらっしゃるということで、しかも先ほどのラベルの問題、認知の問題もあり、また子育て世代等若い世代の転入みたいなのところにも課題を持っていらっしゃるということなので、今後その住宅を選択する意思決定をする若い人たちに対する積極的な住情報の共有ということも踏まえて、何か展開をされていかれると、今持っていらっしゃるポテンシャルというか、そういうところが様々なところに通じるのかなというふうに思いました。

実際のところそういった取組ってということはされているのでしょうか。

(幹事：片岡企画部長)

住教育の取組でございますけれども、先ほどの資料の説明でもありましたが、住まい情報センターでは設立当初から子供向けのプログラムを重要視しております、いろいろとまちをつくる活動とかですね、今昔館における小学生の体験学習の取組など、そういったものをベースに進めておりました。また近年では、いつでもお子さまが来られた時に、「おうちを作ろう」という小さな模型を作っていただきながら、クロスの一部材等、どういったものからできているのかなど気軽に楽しめるようなコーナーを4階の住情報プラザに作ったりしています。

それとはまた別の事業ですけれども、本日の資料にございましたけれども、生きた建築ミュージアム事業の一環としまして、子ども向けの出前講座的なものでありますとか、子どもを中心としたまち歩きですとか、そういった取組は進めているところでございます。

(関川委員)

ありがとうございます。高校の先生だとか、先生世代への注力というか、大阪ならではの住宅政策の面白味みたいなのところが、もう少し先生たちに伝わると、すごく変わるんじゃないかなというふうに思っております。

(幹事：片岡企画部長)

はい、ありがとうございます。一部の住教育事業では、先生向けにもうそういうカリキュラム、先生が自ら生徒たちに住教育を施していただけるようにですね、そういった取組を進めてはいる

んですけれども、まだまだ不十分なところもございますので、今のご指摘を踏まえて、今後考えていきたいと思っております。ありがとうございます。

(高田会長)

よろしいですか。教育との関係を忘れるなというご意見ですね。

他にいかがでしょうか。はい、どうぞ。

(三浦委員)

この間にですね、住宅セーフティネットが国の中で一番大きく変わってきたことかなというふうに思っております。国の検討委員会に参加した立場から発言させていただきますと、資料3で言いますと26・27ページを見ていただくとわかるとおり、大阪は全国で一番居住支援法人が集中しているというか、熱心に活動しているポテンシャルの高い地域です。

今回のセーフティネット法等改正で、居住支援協議会の設立が努力義務化されたんですが、まだ大阪市は協議会が設立されてない状況で、これだけのポテンシャルを生かしきれてないと思っております。

やはり問題点としては、24区あって居住支援法人の多くが1つの区で活動しているわけではないので、どういう単位の居住支援協議会を作っていくのか、大変ご苦労があるところだと思うんですが、まずはやはり、福祉部門が各区役所で機能していることを考えると、区レベルで、この資料3の27ページに書いていただいているような情報交換会をやっていく。一方で、居住支援法人の活動が比較的24区に広がっているものですから、例えば、住まい情報センターのような拠点機能を生かした、居住支援法人の取組支援、その両面ですね。ボトムアップとトップダウンの両方の施策がいいのかなというふうに思っております。

現状ちょっとお伺いしたいのは、区レベルでの情報交換会がどれくらいできているのか。24区ありますので、区役所レベルでやっていくと大分時間がかかるのではないのかなと思っております。それがまず1点です。

それから2点目はですね、今回の法改正でサポート付き住宅の推進が打ち出されています。言ってみればこれは居住支援法人と大家さん、ストックを持ってらっしゃる方とのマッチングが必要になってくる話で、このレベルになってくると区でやっていくことも1つだと思んですが、やはり市レベルの広域で、居住支援法人と大家さんをマッチングしていくような会を作っていくということが、これから重要になってくるのかなというふうに思っております。そういう意味では、住宅施策として一層力を入れていただきたいということと、大阪市自身が公営住宅の大家さんでもありますので、空き住戸を積極的にこの居住支援法人にサブリース等してですね、今活用できる空き住戸が多数あるのではないかと思っておりますので、大阪市という大家さんが、上手く空き住戸を活用して、居住支援法人を育成していく、そういうふうな施策がこれから必要になっていくのかなというふうに思っております。

ちょっと順序逆転しますが、世帯人員が少子高齢化の中で1.84人ですかね、ずっと一貫して減ってきておまして、これからもこの傾向は続くと思うんですね。非常に繋がり薄くなった社会、特に大阪の場合、大都市ですから、その繋がり支援していく柱になるのではないかと思っております。ということでセーフティネット制度の取組、大阪市は非常にポテンシャルが発揮できる地域だと思いますので、ご質問ご意見を述べさせていただきました。

(高田会長)

ありがとうございます。今のご意見に対して何かご説明ございますか。

(事務局：小原住宅政策課長)

居住支援協議会の連携の件ですけれども、やはりご指摘の通り、住宅部門、福祉部門ですとか、不動産関係、居住支援法人、そういった関係者の連携が大変重要だと考えておまして、それもさらに地域レベル、身近なレベルでの連携が重要だと考えておまして、先ほど少しご説明した情報交換会というものを開催しており、これまで年に1回から2回、今まででは6区で開催しております。これについては引き続きやっていこうと考えております。あと今回の法改正で、設置が努力義務化された居住支援協議会につきましては、今申し上げたように、先生もご指摘でしたけれども、どのレベルで協議会を作るのかというのが今後の検討課題かなと考えておまして、地域レベルでの繋がりというのが非常に大事ですので、そういった繋がりを引き続き連携を深めつつ、その連携の体制と市全体の協議会との役割分担ですとか、そういったことを、今後引き続き、区役所ですとか福祉部局と一緒に検討を進めていきたいと考えております。またその中で、住まい情報センターの役割というところも当然あるかと思っておりますので、あわせて検討していきたいと考えております。

市営住宅の空き住戸につきましては、先ほど少し活動もご紹介したコミュニティビジネス活動の拠点ということで、団体の活動拠点としての提供というのはこれまでもやっております。ただ一方で、他都市でも事例があるとお聞きしてはおりますけれども、居住支援法人にサブリースをしてシェアハウスとかそういった居場所として、住宅、住まいとして提供するというのは大阪市ではまだ取り組んでおりませんで、そういったところは他都市の事例等も勉強させていただきながら、今後検討していかないといけないなと思っております。

(高田会長)

大阪市で、今の住まいの話はあれですか。市民の住まい、それとも法人の？

(事務局：小原住宅政策課長)

法人の活動場所として、事務所的な活動拠点として昼間に使うというのは、今のコミュニティビジネスの取組でできてはるんですけども、法人にサブリースをして法人がシェアハウスのように使うとか、住まいとして要配慮者のシェアハウスとして使うというような取組はできていません。

(高田会長)

職員の社宅ということではないんですね。

(事務局：小原住宅政策課長)

要配慮者の方に住んでいただくという、そういった意味での活用というのが大阪市ではやっていないので、今後の課題かなと思っております。

(高田会長)

社宅としての利用をやっているところもありますので。

というのが今の現状だということですね。はい、わかりました。三浦委員、よろしゅうございますか。

(三浦委員)

はい。

(高田会長)

他に如何でしょうか。はい、どうぞ。

(谷委員)

資料3の92ページ以降の「居住地の魅力情報の広域的な発信」のところで、少し感想めいたことを申し上げます。私自身がこのところを20年ぐらい関わっていたので、自身の反省を含めてということなんですけども、今回ご報告いただいたのが、審議会が10年以上開かれていなかったということもあるので、それまでのメニューをかなり細かくご紹介していただいているというふうに理解しているんですけども、居住地の魅力情報の広域的な発信というところだけを限定して申し上げましても、やっぱりこの10年20年ぐらいのところは、結構羅列的に書いてあってですね、やっぱり実感とはちょっと違うなど。

それから、資料4の中でいろいろとその実施状況を拝見してますと、これもやっぱり、特に今昔館なんかは、ほぼ新規事業って全部書いてあるんですね。もちろん新しい館ですから、何をやっても新規事業なんですけども、これをどういうふうに引き継いでいくかということが、やっぱりちょっと見えてこないなど。これは多分、今回のこの審議会ですべてを議論することだろうと思うんですけども、例えば今昔館のことで言いますと、メニューはほぼ最初の10年で出揃っているぐらいいろんなことをやっているんですね。その後で外国人が増加してきたということがありますが、インバウンドの関係ですね。しかし、コロナがあって大打撃を受けたということがありまして、その中で、どういうふうに復活しようとしているのかということが、やっぱりちょっと今回のご発表では見えてこないですね。

やっぱり、コロナ後の新しい展開っていうのは多分あるんだろうと思いますけれども、その辺のところを十分議論していただけるとありがたいなと思います。特に、博物館というものを持っているというところは全国的に見てもですね、住まいまちづくり施策の中でミュージアムを持っているというのは、多分、大阪市以外ではないと思うんですね。ですから、そういう意味ではずっと先進的で、未だに先進的なんですけれども、つい最近ですね、今昔館の古い資料が出てきまして、1995年ですから開館の6年前ですけども、座長の高田さんとかいろいろと、今昔館と言いますか住まい情報センターをどうするかっていう議論をしたことがあって、そのメモを見てみると、当時からもうすでにですね、博物館を集客施設として考えるとか、あるいは地域貢献を考えるということが、割と真正面から出てきているんです。そういうことを考えていくと、当時博物館っていうのは大体内向きのものが多かったんですけども、もうすでにそういうふうなことで開館をしているということがありまして、そういうことから考えると、今後ですね、あと10年ぐらいのスパンで何を充実していこうとしているのかということが、今回十分議論していただきたいなと思います。

少し私が言うのも何なんですけど、後半の10年近くはどうしてもマンネリ化してくるんですね。そのメニューがずっと、それはある意味ではちゃんと毎回同じことを毎年やっていくということは非常に大事なことですけども、それだけではやっぱりコロナ以降の対応は十分できないと思うので、いろいろ情報をいただいて、特に大阪市の方の意向といいますか指導といいますか、そういうものが特に必要だと思いますので、その辺のところをご意見、皆さんからいただいてまとめていければいいと思います。以上です。

(高田会長)

はい。ありがとうございます。何かコメントございますか。

(幹事：片岡企画部長)

ありがとうございます。都市魅力戦略の中でですね、今昔館につきましては重要な施設と考えておりました、今谷委員からご指摘ありましたとおり、今の資料ではですね、当初から設定していた今昔館の取組を継続維持する部分と、我々なりにニーズを捉えていろいろ工夫をして新たな取組もしていているところがございますけれども、ご指摘のあったとおり、コロナ禍でかなり集客の面でもいろいろと大きな局面がございます、今コロナ禍を過ぎてですね、ようやく来館者の方も戻りつつあるところですので、これからどうしていくのかというのを正に考えているところでございます。

また、インバウンドにつきましても、しばらく前から外国人の方が増えている状況の中で、様々な取組を考えていたところですが、来年、大阪・関西万博もありますので、そういった契機もございますので、ぜひこの審議会の場でですね、委員の皆様から様々なご意見を頂戴しまして、我々としても今昔館の次のステージと申しますか、次の展開を考えていく機会と捉えておりますので、ご忌憚のない意見をどうぞよろしくお願いいたします。

(高田会長)

他に如何でしょうか。

(中嶋委員)

中嶋でございます。私に関わらせていただいた事業をとおして感じていることということで、例えば、資料3の34ページに地域魅力創出建築物修景事業というものがあって、これは住宅に限らずいろんな魅力的な大阪市の建物を補助することによってまちの魅力を高めていくということなんです。例えば、住宅の修景事業があった時に、それがそのまま終わってしまっていて、必ずしもその住宅政策の方に紐づけられていかない。例えば、住まい情報センターであったり住情報プラザであったり、あるいはくらしの今昔館さんと連携することでもっと魅力が発信できるであろうというふうに思いますし、また、これは地域魅力という名前が付いていますが、例えば課題の1つである空き家みたいなものにも敷衍できる内容かと思っておりますので、このストックの活用というのは1つの大きな柱としてあるわけなんですけれども、今一度、現在のこの課題の柱というものを立て直してというか、新しい柱を立てて、そこに紐づくもので、先ほど弘本委員の方からかけ算をしていったらどうかということがあったんですけれども、施策間の連携というものを今一度新しい柱のもとに関連付けていく、そしてこれまでの施策を整理していく必要があるのではないかというふうに感じています。せっかくいいことやっているのに、それだけで終わってしまっていて、それが広がりを見せてないという、ちょっともどかしさというところです。

その施策の整理ということを考えていくと、例えば、資料3の50ページのところに子育て安心マンション認定制度、これ立ち上げの時に委員をさせていただいて、平成14年からなんですけど、そこから現在までで22件。これを多いというのか少ないというのかちょっと微妙なんですけれども、本当にこの制度がどれだけ機能しているのかっていうのを、先ほど環境性能表示とかいうのもありましたけれども、ここをもう一度検証し直して、重要な子育てなら子育てであったり、柱を立て直して、それに関連する施策の整理統合というものをですね、廃止を含めてご検討いただければというか、これから我々も含めて検討したいというふうに思っております。私からは以上です。

(高田会長)

ありがとうございます。何かコメントございますか。

(事務局：小原住宅政策課長)

最後の子育て安心マンション認定制度につきましては、制度開始からかなり時間が経っておりまして、利用が当初はかなりあったんですけども、だんだん少なくなってきていることもありまして、ここ数年、どうして広げていくかっていうところを我々として議論しまして、やはり広がっていかないと認定を取っていただけないので、既存にも少し広げたいと思ひまして、少し制度を見直しました。それが今年度から動いていますので、そこの認定の広がり等もですね、これからちょっと検証しながら、改めてどうしていきかかっていうのは、先生方のご意見をお伺いしながら議論していきたいなと思ひております。

(幹事：片岡企画部長)

それと最初にございましたご意見の方の修景事業については、まちづくり施策の一環として魅力をつくっていきこうということでやっている事業でもあるんですが、これはやはりまちづくりと住まいづくりというのは不可分なものと考えておりまして、ご指摘のとおり、住宅施策ですね、どのように広げていくか、どのように生かしていくかというのは大きな課題だと認識しております。空き家の問題でありますとか、省エネ、耐震にも関わってくるかもしれませんので、最初にもございました課題の複合化の観点から、これから勉強していきたいなというふうに思ひますので、よろしくお願ひいたします。

(高田会長)

はい、ありがとうございます。

オンラインで参加いただいている委員の方からもご発言がありますので、そちらの方に切り換えていただきたいと思ひますが、まず大竹先生からご発言お願ひいたします。

(大竹委員)

はい、ありがとうございます。本日、非常に丁寧に、大阪市の住まいまちづくり施策についてご説明いただきましてありがとうございます。

私からの願ひがいくつかありまして、1つは、説明していただいた施策について、平成22年の目標に基づいて作られているってことだと思うんですけども、それぞれについて計画通り進んでるのか、また計画よりも遅れてるのかというようなこと。あるいは、事態が変わって当初計画してたことはあまり重要でなくなってきたってものがあるのかどうかとか、それからもう1つお聞きしたいのは、その15年前に審議会が開かれて、答申に沿って作られているということのように受け取られたんですけども、ただ一方で、その間大阪市そのものの意思決定の仕組みが変わって審議会では議論しないっていう形になってたと思うんですけども、審議会でも議論しないけれども重要な政策がこういうふうに変ってきたと。それを反映して、審議会の議論とは違う新しいものが入ったとか、何かそういうことも整理していただければ、現在の状況を評価しやすいかなっていうふうに思ひました。例えば、今まで通りだったら今後目標通りに進むので、特に何も変える必要がないのか、やはりもっと強化しないといけないのかっていうふうな、私たちが判断しやすいような情報提供をしていただければというふうに思ひます。

それから2番目なんですけれども、施策についてはよくわかったんですけども、大阪市がそれぞれの施策についてどのくらいの予算を投じているのかということも重要な情報だと思います。少ない予算で効果があるもの、あるいは、これは施策においても非常に大規模な予算が掛かるってことで、掛けてはいるけどもっと合理的にしなければならぬ分野ってものもあるかと

思うんですね。ですから、そういった判断材料も教えていただければというふうに思いました。

最後なんですけれども、目標そのものについては、我々自体は議論する余地はないのかっていうことです。例えば、子育て世帯の市内居住を増やすという政策目標がありましたけれども、これは何故増やさないといけないのか、ということもよくわかんないということですね。住民が若い時は大阪市内、子育てで郊外に出るというのを、何かその動きを止めなければいけないっていうのは、それは、本来は大阪市内に住みたいけれども大阪市の住宅施策が悪いから外に出ていっているのか、ということについて明らかしない限りは、府民の適切な住居選択について介入する必要もないような気もするんですけれども、そういった目標そのものについては、もうこれは決められたものだから、この審議会では議論しないっていうことなのか、ということについてお聞きしたいと思います。以上です。

(高田会長)

はい、ありがとうございます。大変重要なご指摘をいただいたと思いますが、順番にお願いできますか。

(事務局：小原住宅政策課長)

この間の施策の進め方ですけれども、大きく仕組みが変わったということではございませんで、我々としては、前回いただいた答申の柱に基づいてですね、あとその他は、例えば国の動き、法改正だとかそういった仕組みが変わってきておりますので、それにあわせて、その都度計画を策定するなり制度を作るなりといったことで、方向性としては、当時の審議会の答申を踏まえ、各法改正等の個別の対応をしてきたというところでございます。

予算については、ちょっとまだ今回の資料では掲載しておりませんでしたので、ちょっと次までに、こういった提示の仕方があるかも含めて少し検討したいと思います。

子育て世帯の市内居住促進については、大阪市全体として、そういう若い世代に入っていて活力あるまちをつくるというところで、大阪市としての方向性を持っておりますので、その中で住宅政策としてこういったことができるのかということ、何が要因で住宅部門でできるかということ、少し分析をした上で、住宅政策としてやれることということを議論させていただけたらと思っています。

(高田会長)

最初のご質問は、多分、先ほど弘本委員が言われた話と繋がっていると思うんですけれども、要するに、時代の流れの中で、住まいに関する重要な事柄が変わってきたということ、もう少し経過を辿って説明した上で、現在これが課題だっていうそういうふうな位置づけが必要だと、そういうご指摘だと思いますので、これが今回の議論の中でやっていただければということだと思います。

最後に言われたのは、この審議会ではそういう話はするかと、そういうことですか。

(幹事：片岡企画部長)

本審議会ではですね、子育て世帯への支援というのは、大阪市全体としての取組として全市を挙げて取り組んでおりますので、その方向性の中でですね、住宅政策として何ができるか、どういったことを目標にしてやっていくべきかというご議論はこの場でしていただいて、我々としては、そのご意見をいただきながらですね、今後の施策の展開につなげていきたいと考えておりますので、そういった住宅施策の分野での議論ということでは、全然この場でしてはいけないというも

のではありませんので、よろしくお願いいたします。

(高田会長)

大竹委員、如何でしょうか。

(大竹委員)

はい。ありがとうございました。すいません、最初の方は多分そちらのマイクが入ってなくて全然聞こえなかったんですが、また事務局から聞きますので結構です。ありがとうございます。

(高田会長)

はい、ありがとうございます。いずれにしても、私の立場からすると、自由な立場でご意見をいただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたしますと思います。

それから、予算との関係で言うのですね、これは大竹委員が前からずっと言われていたことで、一部そういう検討を資料として出していただいたこともあると思いますが、どれだけの予算を掛けてこれだけの効果があったと、そういう評価ができるように、先ほどから議論になってる施策の評価と関連しますが、その中で経済的な評価といいますか、そういうことも含めて考えていただければと思います。

永田委員からもご発言をいただきたいと思います。

(永田委員)

ありがとうございます。今回、公募委員なんですけれども、先ほどの資料3で申し上げますと、75ページのコミュニティビジネス活動拠点をお借りしている一般社団法人あのねの代表の永田と申します。私の立場から、一言思ったことをお伝えしようかなと思っております。

資料3にあります76ページの「子どもの居場所」と書いてある写真が私たちが活動しているところの写真になっているんですけれども、いつもコミュニティビジネスの活用をさせていただいて、利用料を安く市営住宅を拠点にさせていただいているので、本当にありがたいと考えています。ただですね、私たちの活動の内容というのが、困窮家庭の子どもたちに無料で居場所を提供するという内容なので、全く利用料を取っていない状況なんです。なので実際、今年間で言いますと、おおよそ25万円ほど、この市営住宅1箇所をお借りするのに利用料が掛かってくるんですけれども、その捻出が私たちボランティア団体からすると重く感じていますということをお伝えしたいです。

コミュニティビジネスということですので、大阪市の方からは、ビジネスとして何かお金を生み出す活動をしてくださいということがもちろん建て付けとしてあるんですけれども、そういう形になってしまうと、母体が大きいところですか制度の中で活動されているところが活動しやすく、私たちのような制度外の活動というものはなかなか難しさが出てきているという現状です。

私、地域で民生委員もしているんですけれども、確かに高齢者が多くなって独居老人の方が非常に多くなったりですとか、先ほどもお話ありましたけれども、子育て世帯が減っている中でコミュニティがすごく先細りしているなということは日々実感していますので、無償の活動に関しては、利用料についてももう少し考えていただければありがたいなというふうに感じています。以上です。

(高田会長)

ありがとうございます。ご紹介を含めてご意見をいただいたということで、何か付け加えてご

いますか。

(幹事：鎌田住宅部長)

コミュニティビジネスの方を担当しております住宅部長の鎌田でございます。こちらのコミュニティビジネスにつきましては、利用料のご意見をいただきましたが、非営利の場合につきましては定められた利用料の半額という形でやっております。今ご指摘いただいたような全く収入のない場合のケースをどのようにするのか、ご意見と受けとめまして、どのようなことができるのか考えていきたいなと思っております。

(高田会長)

ありがとうございます。他に如何でしょうか。森委員、何かコメントございますか。

(森委員)

はい、森です。ありがとうございます。私としては、もうすでに様々な話が今の意見交換でもなされているんですけども、住情報の提供というところが気になっているというところで、やはり大阪市さんの方でも様々な施策を考えられていると思うんですけども、やはり住政策、他の政策もそうなんですけれども、市民一人一人がいろいろ動いてくれることが理想的だと。

市の方でいろいろ動いていくのもすごい大事なんですけども、市民一人一人が住環境の構築についていろいろ考えて動いて、それは自分の家のことに関してもコミュニティに関してもそうなんですけれども、それが大事なのかなというふうに思っております、特に、空き家対策などはそうだと思っているんですけども、その上でやはり、どういうふうに人を動かしていくか、どういう人にどういうことをして欲しいかっていうのを、もう少し明確にして伝えていくことが、自治体として何が出来るかっていうところは難しいところがあると思うんですけども、もう少し積極的に、どういう人にどういうふうに動いて欲しいか、市民一人一人が何をしていくかっていうのを提示する必要があるのかなというふうに感じておりました、というところです。ちょっと質問の形式でなくて申し訳ないんですが、以上です。

(高田会長)

はい、ありがとうございます。コメントということですが何かございますか。

(事務局：小原住宅政策課長)

情報提供に関しましては、先ほど資料でも少し触れたと思いますが、例えば、防災関連の耐震化とかそういった補助制度に関しては、区と一緒に区の防災イベントに出向いて制度紹介をするとかですね、あと今ご指摘があった空き家ですと、空き家の所有者に対する納税通知のお知らせに、空き家関連の制度を紹介するような欄を設けるとか、そういう我々として考えられる、少しダイレクトにこの人たちにこういう情報提供をしたいということは、これまでもやってきてはいるところですので、先生方にもいろいろご意見をいただきまして、もっと効果的な発信というのは引き続き検討していきたいというふうに考えておりますのでよろしくお願いいたします。

(高田会長)

ありがとうございます。はい、どうぞ。

(橋爪委員)

前の答申にあって、それ以前の政策から改めた点は、住宅そのものへの施策に加えて住環境、すなわち周辺環境整備をすることによって大阪での居住魅力を高めようとする発想です。当時、予想された人口減少を何とか食い止めようというのが大きな前提であったと理解しております。

しかし現在、前回の答申時の人口の推計とは違う傾向にある。特に都心部にタワーマンションがたくさんできて、増加が続いている。人口が減って活力がなくなるという前提のもとには議論していたかと思いますが、現行の住宅政策によって、大前提となる人口減少を食い止めた。予測がいい方向に外れた。住宅政策だけで変わったわけではないですが、この間の政策の成果と見て良いと思います。

ただ、高齢化はますます一層激化していきそうにも思えます。先々、高齢者が多く住むような都心になっていくということが全体の傾向として見て取れます。次の施策に向けて、前提が変わってきているという点を、意見として特に申し上げたいと思います。

(高田会長)

はい、ありがとうございます。はい、どうぞ。

(山本委員)

山本と申します。ちょっとコメント等にもなるんですけども、まず、こういう政策をこれから話し合う時に、今やっているものというのが、そもそも何か問題だったから、こういう施策をしていくと決めたのかということ、そういう部分がちょっと確認しなければならないのかなと、今日お話を聞いて思いました。

今回、資料3の中でですね、1から7の問題点があるのに加えて、新しく「大規模災害への対応」と「空家の利活用促進」というのがありますが、例えば空き家の問題っていうものは、新しいものを供給すれば供給するほど、やはり空き家はこれから増えていくんじゃないかと。人口が増えていくわけではない中で。そういった中では、これからやる施策の中でも、施策同士の矛盾っていうものも出てくるのではないかなということを考えておまして、そういった時に、やはり大阪市として何に重点を置いているのか、そういうことも明らかにさせていかなければならないのかなと思っています。

事業を進めていく上で、今日は、予算をかけて新しい事業をしていく、これまでの事業をしてきたというお話だったんですけども、ある程度、規制といいますか、良い住環境を維持するというのは、やっぱり住んでいる人それぞれが、ある程度義務を果たすということが必要でありまして、例えば、そういう補助金の事業をすとかではなくて、条例とかそういうものの中でコントロールしていかなければならないものっていうのもあると思うんですが、こういうような制度を作ったらどうかとか、そういうことは、この審議会の議論の範囲に含まれているのかどうかということについてお聞きしたいと思います。以上です。

(高田会長)

はい、ご質問がありましたのでコメントをお願いします。

(幹事：片岡企画部長)

はい、ありがとうございます。今のご指摘の中でですね、何が問題だったから今こういう取組をしているという観点につきましては、まだ、本日は資料ではお示しをしてないところもあろうかと思しますので、改めて次回以降の審議会で充実を図って参りたいと思います。

今回の柱立ては、前回の柱立ての7本柱を踏襲した上で、そこに少し入りきらない部分につきまして、災害への対応と空き家ということで、今回はそういうまとめ方でございますけれども、今後、様々な議論がある中でですね、我々としても、将来、次の柱立てになっていくキーワードかですね、まとめ方というのを探っていきたいなというふうに考えておりますので、まだ過渡期

の段階というふうにご認識いただければというふうに思います。

それと、住んでる方にですね、義務と申しますか、例えば条例でコントロールしていくというふうなお話もございます。その辺りにつきましては、本審議会で施策の方向性、進めていくべき方向性みたいなものをご議論いただきまして、それをどう実現していくか、どう施策で反映していくかの段階でですね、それが条例が必要なものなのか、また補助制度が必要なものなのかというものを、それぞれ本審議会で議論していければというふうに思っておりますので、それはまた議論の途上の中でご意見いただければありがたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

(高田会長)

よろしゅうございますか。はい、どうぞ。

(高原委員)

資料の説明ありがとうございます。いろいろな制約のある中で、いろいろ動いてきたかなと思っております。平成 22 年にまとめられた答申の時に書かれた「住まう」、住み続けていただくというふうなコメントになってるかなと思ってまして、この答申の段階では我々 UR 都市機構も、もう政策的な意義だけで終わるんだと、こういうようなことが答申の 17 ページに書かれておりますけれども、これ以降ですね、UR 都市機構だったら何をやってきたかなあと今ちょっと考えているんですけれども、今ちょうど、今後の住宅施策の方向性についてという答申が、ご説明いただいた住まいまちづくりの施策というふうに変わっているように、我々もちょっと住宅というだけでコメントするというよりは、まちづくりという観点にちょっと広がってきたかなと思っております。部局は横断するのかもしれないけれども、この 10 年間、UR が何が変わってきたかなあというのを、若干お伝えしたいと思っております。

大阪市さんは、先ほど橋爪先生のご意見にもありましており、人口が増えているというのは、大阪市さんについては都市間競争に勝ってきたんだと、こういうことだと思っております。選ばれ続けてきていると。ですから UR とすると、それ以外の大阪府下、また他にも賃貸住宅を持っておりますけれどもなかなか厳しい現状もあります。その中で、住まう、いわゆる住み続けていただくという観点からいくと、今何をやってるかなあというところなんですけれども、比較的、スペックを上げるとか、入っていただくとか、何か困っている生活困窮者は、ってこういうふうな切り口なんですけれども、UR はやっぱり階段室型という非常に特殊な古いスペックの中で住んでいたいて家賃をいただいているという中でいくと、先ほどウェルビーイングというコメントもありましたけれども、やっぱり独居老人の方に出てきてもらう、ウォーカブルな生活を地域にしてみらうということをしていかないと、やっぱり双方不幸じゃないかというような形で、老いの予防というところも含めてですね、いろんな形で、これ居住支援法人さんなども、いろいろやられているのかもしれないけれども、やっぱり外出をどうやって誘発してウォーカブルなまちにしていってと。安心安全というのはそういったところで、やっぱり災害があった時に顔見知りになっているかどうかとか、いうようなところがあるかなと思っております。

そういう意味では、地域のにぎわいづくりだとか活動の誘発というのが、やっぱり災害の時の下支えになるかなと思って我々も取り組んでいるところもあるので、そんなところが逆に言うと、今日的なまちづくりという施策の中で、大阪市さんも十分やられてきているかなと思うので、また、ご報告なり今後の展開というのを教えていただければありがたいと思っております。

あと、近年、大阪市では人口が増えているということなんですけど、実は UR は大阪市さん以外

での状況の中でいきますと、大団地を持っていて住宅だけに用途が限定されているというところにもう限界がきてるかなと思っております。住宅外利用というような用途地域、都市計画といったところも、常々これから人口が減っていく中で、やっぱりそういう側面も、また、ウォークブルをやるのであれば、そういったものが近くに建設できるようにとか、というようなところも若干必要性が出てくるのかなと思っておりますので、これは一朝一夕でできるわけじゃないもんですから、広域的なまちづくりという観点で、また、中長期的な側面という形でとらえていただければありがたいかなと思っております。私の方からは以上です。

(高田会長)

はい、ありがとうございます。何かコメントございますか。

(事務局：小原住宅政策課長)

今ご紹介いただいた高齢の方に出てきてもらうという関連の取組で言いますと、先ほどコミュニティビジネスのところでも少しご紹介しましたが、市営住宅の空き住戸を使った活動拠点のところ、高齢者のまちづくりカフェ的なところの活動をされている団体がいらっしゃるりとかですね、あと、空き家の利活用補助でも地域まちづくり活用型というところでは、高齢者の ICT サポートをするということで地域の高齢の方に集まっていたりするような、そんな場を提供するといったような取組をしております。

また、市営住宅でも、移動スーパーを誘致しまして、買い物になかなか出られない方に団地の中に来ていただいて、そこで皆さんと顔を合わせるような場を設けようと、そういったこともこれまでやってきているところですので、また UR さんの事例なんかでもご紹介いただきながら、新たに何ができるかというのは考えていきたいと思っておりますのでよろしくお願いします。

(高田会長)

よろしゅうございますでしょうか。公団と大阪市っていうのは、かつては住環境の整備ということでは、極めて全国的にも先進的なことをどんどん進めてきた、そういう経緯があるんですけど、ストック政策として、必ずしもその連携してやっていくという、こういうことは十分できていないというふうに思いますので、お互いに情報を共有するということが重要ですけども、連携の話も出していただけたらなと思います。

他に如何でしょうか。木下委員、何かございますか。

(木下委員)

私どもの方では、空き家の相談などを承っておりますが、今、空き家の増加というのは、年々増えております。それと、必ずしも空き家の相談に来た方の解決ができるかというところでもないんですけど、なかなか売れない物件とか、なかなか借り手がないような、どうしようもないような物件も結構多いので、そこを最終的にどうフォローするのかっていうのも、ひとつ課題なのかなと思います。さらに、再検討する場がちゃんとあるのかっていうのも、これから課題なのかなと思います。

それと、民間のマンションなんかでは、もう築年数が 50 年を越すようなマンションが徐々に増加しておりまして、これを管理組合とか専門家のマンション管理士なんかで解決しようと思ったから、まだ未知のこれからの事業だと思うんですけど、これをどういった形でスキームを作って、サンプルを作って、そういう促進をしていけるかっていうのも、これからの課題じゃないかなと思います。

(高田会長)

ありがとうございます。ご意見、ご指摘をいただいたということで、よろしゅうございますか。他に、はいどうぞ。

(荒木委員)

私どもの方も大阪宅建協会ということで、売買、賃貸ですとか、不動産屋の集まった会になっておりますので、フィールドに沿った形で今出てきてます現状としては、やはり空き家対策用に出ました登記の義務付けですとか、そういったものについて、今後、大分流れが変わってくるんじゃないかなというふうには思っております。

また、空き家対策の部分につきましても、これも行政の団体によって取り扱いが違ってたりするんで、これも専門団体として、うちの方にいろいろ依頼をいただくんですが、その流れがですね、協定書を結んでやらせていただくケースですとか、あるいは個別の団体でないとか駄目ですとかという形で、行政に応じた形での対応を考えていかないといけないっていうのが、私どもの方でも感じている部分でもありますので、もう少し統一性を持った形で、何か行政側の方も一本に絞った形でアプローチしていただければなというふうには思っております。

また、大規模災害の時もですね、住宅の確保が緊急に必要だという時につきましても、府と市の対応がですね、またこれも違ってきてて、この辺についても、もう少し深掘りした形で対比した形ですね、問題点を洗い出していただいて、できるだけそういう緊急時ってのは対応が一番切迫する形になるかと思っておりますので、そういった流れをですね、こういう審議会の中でも取り上げていただければなというふうに思います。以上です。

(高田会長)

はい、ありがとうございます。行政と不動産業者とか宅建業者との関係っていいですかね、そういうことが、今の法的な、何て言いますか条件が必ずしもうまく整備されていないことが背景にあると思いますけれども、インターフェースが十分できていない、そういうご指摘だと思います。

(川幡委員)

ちょっと関連して、よろしいでしょうか。

(高田会長)

はい、どうぞ。

(川幡委員)

先ほど山本弁護士からもご指摘があって、空き家がどんどん増えていく一方で別の住宅政策をやるっていう矛盾点をどうしていくのか、空き家が増加していくのをどういうふうに対策していくのかっていう話があったんですけど、まさに、空き家の中で言うと、流通している空き家ではなくって、その他住宅っていう流通はしていないけれども、実際に地域に行くところ。だけど、どうしようもない住宅というのが増えてきてるので、多分大阪市もすごく増えてきてると思うので、その辺をどういうふうに対策をして、それを世に出して、除却するんなら除却するっていうことを考えていかないといけないなと思ってまして、尼崎市さんとか京都市さんは、固定資産税の課税を早めにやって、どんどん世に出していくというような政策を独自にされてたりとか、そういうことがありますので、その辺の二次住宅ですかね、その他空き家をどうするかっていうのも考えていっていただきたいと思います。

(高田会長)

ありがとうございます。関連するご意見ございますか。よろしゅうございますか。

一応、ひと通り各委員の皆さんにご発言をいただいたんですが、本当は2周目、3周目とまだまだ続きそうな気配ではあるんですけども、時間の方が参りましたので、一応今日のところは皆さんからひと通りご意見を伺ったということにさせていただきたいと思います。後日でも結構ですので、さらにご意見ですとかご提案があった場合には、事務局の方にご提出いただいて、それをまた皆で共有していくと、そういうやり方です、審議会の時間的な制約を埋めたいと思いますので、それぞれご意見、ご質問等を事務局の方に出していただければというふうに思います。

しかし、大体満遍なくご意見を頂戴したというふうに思いますので、これからこれを詰めていかなければいけないということなんです、最初に住政策の3つの機能ということを申し上げましたけれども、それごとに言うとですね、居住福祉という視点からは、三浦委員からご指摘があったように、非常に公営住宅を中心とした住宅政策からですね、市場重視の住宅政策という流れの中で、居住支援法人の活動の環境をどう作っていくとか、それをどうマネジメントしていくとか。そういうことが非常に重要になってきているというふうに思いますので、この観点というのは、さらに詰めなければいけない。

それから、私は家賃補助という制度がもう少し、1995年以降、展開していくというふうにその当時は考えていたんですけど、実際には家賃補助制度は非常にいろんな厚い壁があって充実していかないんですけども、経済的な能力との関係というのは、この居住福祉の議論の中で、非常に重要な議論なので、そういうことについても議論をしていただければと思います。

それから、基盤整備という観点からは、これはもう多くの人からご意見があったように、地域とかまちづくりといった要するにストックの視点という、住宅をフローを中心に考えてストックをそれに加えて政策を組み立てるという時代はもう完全に終わっているというふうに思います。ストックを軸足に置いて考えて、フローの問題もいろいろ出てくるというふうに思いますが、先ほど空き家の話が非常に多く話題になっておりましたが、まずはストックをきちっと把握して、それをどうコントロールしていくかと、そういう時代だということで、ストックに軸足を置いた施策の展開ということをぜひ考えていただきたいというふうに思います。

それから、市場の環境整備ということでは、大阪市は住まい情報センターを作ってですね、全国に先駆けて、住情報政策というものを広く展開してきたというそういう実績はあるんですが、先ほど池本委員からのご指摘があったように、消費者に情報をどんどん投げかければいいのかと、そういうことではなかなか情報の非対称性というのは解消されない。賢い消費者を育てるとするのは、やっぱり限界があってですね、それをどう支援していくのかという、やっぱりその仕組みづくりがもっともっと必要になってきているというふうに思いますが、そういうことです、諸外国ではもうすでにいろんなことが行われていますので、そういうものを参考にしながらですね、住情報の問題なのか、あるいは市場の環境整備というふうに言った方がいいのかわかりませんが、この消費者の問題を支援していく仕組みを考えていただくということで、これも大きな課題として考えていただければというふうに思います。

それから、これも最初に申し上げた事柄なんですけれども、大阪市のこの審議会の、この10年前の議論で、私自身はですね、急速にやはり居住文化という、文化的な視点ということに対して危機感が出てきて、それに対するご意見というのを非常にいろんな方からいただいたというふ

うに思いますし、大阪っていうのは、本当は居住の歴史ということから言うと、日本の中でも非常に、住まう歴史っていうものを積み重ねてきた、そういう地域であって、かつては裸貸なんていう世界最先端のシステムを持っていた、そういう都市なんです、そういうことも含めた文化、それから生活文化を含めた居住文化といいますか、そういう議論というのものも、ぜひこの中でしていただけたらと思いますし、関川委員から教育の問題が出ましたけれども、そのことと教育の問題は非常に関係があるというふうに思いますので、そういう視点もぜひ加えていただければと思いますので、ちょっと付け加えさせていただきたいと思います。

(5) 専門部会の設置

(高田会長)

時間がない中で、もう1つ審議していただきたいんですが、この審議会の規則の第5条の中に専門部会という条項がございます。この審議会のメンバーでこういう形で議論するだけでは十分に議論が尽くせないということで、議論のためのたたき台を部会で作っていただいて、それを審議会にかけるという仕組みで、この審議会を運営してはどうかというふうに考えおりますが、この第5条によりますと、会長が専門部会の委員を指名するというふうになっておられて、そういう形でまず進めたいと思いますが、皆様方よろしゅうございますでしょうか。

(全委員)

了承。

(高田会長)

それでは、専門部会の委員になっていただける方を、これから選任させていただきたいと思います。委員のお名前を直接申し上げて失礼なんです、関川委員、中嶋委員、橋爪委員、三浦委員、森委員の5名の方に、それぞれご専門のお立場です、この部会の委員になっていただけないかというふうに思います、ご本人方よろしゅうございますか。ぜひ、よろしくお願ひします。特に嫌だという方がおられないようでしたら、ぜひお願ひします。

他の皆さん方、その5名の方にお願ひするというのでよろしゅうございますか。

(全委員)

了承。

(高田会長)

ありがとうございます。最後に規則に従って、専門部会の会長を決めないといけないんですが、橋爪委員にお願ひしたいと思いますが、よろしゅうございますか。ありがとうございます。

(橋爪委員)

はい。

(高田会長)

皆さん方、ご承認いただけますでしょうか。

(全委員)

了承。

(高田会長)

それでは橋爪委員さんに専門部会の会長になっていただいて、今申し上げた5名の方に務めていただくということで部会の運営をしていただいて、たたき台を作っていただいた上で、そのた

たき台をこの審議会ですらに揉んでいただくという形で、この審議会の運営をしたいと思います。

それから情報の共有は、できるだけ委員全体でやった方がいいと思いますので、それは必要に応じて情報共有をしていただいて、委員会の場でないと資料が一切出てこないということではまずいので、情報が必要であればそれを申し出ていただいて、中身にもよりますが、全員に共有した方が良くと思われる情報であれば全員に共有していただくと。こういう形で、できるだけ風通しの良い審議会として運営をさせていただければと思います。よろしくお願いします。

ありがとうございます。最後ちょっと駆け足で申し訳ございませんでしたが、全体を通じて、何か伺いすることはございますか。よろしゅうございますか。

それでは、進行を事務局の方にお返しさせていただきます。ご協力どうもありがとうございました。

(6) 閉会

(幹事：片岡企画部長)

会長、委員の皆様、誠にありがとうございました。

本日、各委員からいただきましたご意見、ご質問につきましては、事務局で整理し、次回以降にご議論いただけるよう準備いたします。

これをもちまして、本日の審議会を閉会させていただきます。

6. 配布資料

資料1 大阪市住宅審議会会長の互選結果について

資料2 住宅事情関係資料

資料3 大阪市の住まい・まちづくり施策

資料4 大阪市の住まい・まちづくり施策の実施状況

以上