

# 今後の住宅施策の方向についての主な論点等

---

令和7年1月24日

## 住宅審議会での議論の進め方

- ・現在、本市では、前回の答申(H22.2)で示された方向性に基づき、密集住宅市街地整備や民間建築物の耐震化、マンション管理の適正化や市営住宅ストックの有効活用など、各分野において個別に実施計画を策定し、各種施策を推進している。
- ・一方で、前回の答申後10年以上が経過しており、少子高齢化の一層の進行や依然として続く子育て世帯の市外転出、マンションをはじめとする既存住宅の維持・管理や再生・活用をめぐる課題の深刻化、住宅セーフティネット機能の確保や脱炭素社会の実現に向けた取組の重要性の高まりなど、住宅施策をとりまく状況が大きく変化している。
- ・このような状況を踏まえ、長期的な展望に立った今後の住まい・まちづくり施策の方向および取り組むべき施策全般について、本審議会において、幅広く検討する。

# 1. 議論するにあたり必要な観点（総論）

# 住宅政策のあり方について（基本理念・基本目標等）

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 審議会として将来像の価値観を共有しないと本質的な議論にならない
- ・ 何をターゲットに施策を打ち出すのか、方向性を共有した上で施策を整理、検討すべき
- ・ 今回の答申が今後10年間くらいの方向性となること、骨格部分は今後10年程度維持されるものであり、この骨格部分を今回つくるということを改めて認識することが必要
- ・ おおよそ10年後の大阪における居住のあり方を一定イメージできるようなビジョンをもったうえで、足元の課題対策というものを両方読み取れるようなフレーミングが必要
- ・ 今後10年間、これにどういう論点や方向性を加えるのか、あるいは削るのかを考えていかなければならない
- ・ 「基本目標」は大阪市の住宅政策の拠りどころとなる言葉になるので、ここに概念を示せないといけない



- 国・府と足並みを揃え、四半世紀先の2050年を見据えて、おおよそ10年後の大阪における居住のあり方など将来像の価値観を共有し、そのために必要な基本目標の再設定と必要な施策や取組を議論

## 【委員からの主なご意見】

- ・ DXやGX、ウェルビーイング、SDGsなど、新しい視点や新しい考え方をどのように組み込んでいくのか議論し、フレームそのものも改めていくことが必要
- ・ 前回答申における施策展開にあたっての5つの視点や、主要施策の柱立てについても、言葉づかいも含めて評価と組み替え等を検討
- ・ 基本理念、基本目標、分野・テーマ別課題がどのように関連しているのか整理が必要
- ・ 居住基盤整備の視点からは、フロー中心の時代からストックを軸足においた施策の展開について考えていくことが必要



○ DX、GX、ウェルビーイングなど新たな視点を組み込んだ施策体系の構築

# 住宅政策のあり方について（基本理念・基本目標等）

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 居住基盤整備の視点からは、フロー中心の時代からストックを軸足においた施策の展開について考えていくことが必要



## ○ ストック重視の施策を展開

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 大阪市のような大都市でこそ、例えば経済的な問題と環境の問題など複合的な問題を掛け合わせて捉えていくことが必要
- ・ 様々な事業や施設、制度など他の部局の施策と連携し、住宅施策の効率化や有効に動かしていくための方法や施策のあり方を考えることが必要
- ・ 都心6区とその他の周辺区というようなエリア毎の現状と課題を把握することが重要



## ○ 複合的な問題の捉え方（包括的な視点）、施策間連携による課題解決への分野横断的な視点

## ○ エリア毎の現状と課題の把握・整理

# 住宅政策のあり方について（基本理念・基本目標等）

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 計画の進捗や、時代の変化による重要性の変化、答申後の新たな視点による施策の有無など整理が必要
- ・ ベースとしてやっていかなければいけない政策と、特出ししてやっていかなければいけない政策を切り分けて考える
- ・ 新しい住宅が供給されるほど空家が増えていく可能性があるというように、施策の中で矛盾が生じることがあり、大阪市として何に重点を置いているのか明確化が必要
- ・ 施策間の連携を新しい柱のもとに関連付けつつ、これまでの施策について整理、統合、廃止を含めて検討していくことが必要
- ・ 様々な事業や施設、制度など他の部局の施策と連携し、住宅施策の効率化や有効に動かしていくための方法や施策のあり方を考えることが必要

## ○ 既存施策の検証・整理を踏まえた検討

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 国の議論の「住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー」に対応するような考え方を示す必要があり、特に住まいを支えるプレイヤーは新しい概念なので整理すべき

## ○ 国や大阪府の動向を踏まえた検討

## 2. 今後検討すべき主な課題等 (主な分野・テーマ別)

# 子育て世帯等の活力ある世代の市内定住の促進

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 市として子育て世帯が住むことを目標とすることは必要、人口の取り合いではなく健全な競争が必要
- ・ 施策を打つにあたっては現役世代を対象とした子育て世帯に対して力を入れるのは必然的
- ・ 子育て世帯の市内定住の促進については、住環境改善だけでなく教育の質の向上とセットで、重点エリア等も設定して検討することが必要
- ・ 住宅・福祉・就労等の情報をワンストップで一元的に提供できるような仕組みを考えていくことが必要
- ・ 利子補給制度の認知度や利用率が低い、利子補給制度の伝え方を上手くしないとメリットが伝わらない
- ・ 地域の活力を維持していく上で女性も含めてみんなが活躍する社会をつくるには、職場が大きな規模を占める本市では住まいとの連携が必要
- ・ 保育所は充実してきていると思うが、その後の学童や放課後デイサービスなど子どもの放課後の安全の確保に不安をもつ親は多く、放課後の過ごし方のバックアップなど、就労している方の子育てへのアプローチがポイント

## ○ 子育て世帯等への支援の充実

- ◇ 施策間連携、一元的な情報提供の仕組み
- ◇ 働きながら子育てする世帯への支援

## ○ 公的賃貸住宅を活用した子育て世帯等向けの取組の推進

## ○ 良質な住宅ストックの供給促進

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 新規に供給されるマンションはもとより、既存マンションに対する支援が強く求められる
- ・ 水準を維持している頑張っているマンション、水準が下がっているものの立ち直ったマンションの経験・知識を共有するなど
- ・ 現行制度の効果検証を踏まえ、民間住宅ストックの住宅市場での評価を安定的に引き上げる仕組み（具体的誘導方法）の検討
- ・ 健全な住宅市場をどのように誘導するのか、そのためにどのような公的な介入が必要なのか、ということを議論



## ○ 分譲マンションの適正な維持管理の推進や再生に向けた取組の強化

- ◇ 高経年マンション、管理に課題があるマンションに対する支援策の強化
- ◇ 建替え・再生の促進についての実態把握と支援策の検討
- ◇ 管理が良好なマンションが適正に評価される市場の形成

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 現行制度の効果検証を踏まえ、民間住宅ストックの住宅市場での評価を安定的に引き上げる仕組み（具体的誘導方法）の検討
- ・ 健全な住宅市場をどのように誘導するのか、そのためにどのような公的な介入が必要なのか、ということを議論
- ・ 高経年ストックの活用、負の遺産となる空家の処分や再生産を次世代に負担させないための方法の検討が必要。（現在の公的介入、長期的な対策）
- ・ 持家政策のもとに市内の分譲が進み、住み続けたいのではなく、相続により住み続けざるを得ない人が今後大量に出てくる可能性があり、住宅ストックの流動性が重要
- ・ 住宅分野だけD XやA Iの導入等が進んでおらず、既存住宅の流通の活性化に向けてD Xの活用が大事



## ○ 既存住宅の流通の活性化

### ◇ 住宅ストックの流動性を高めるための方策の検討

（一元的な情報発信、ワンストップで相談・対応、D Xの活用）

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 空家が増加しているが、売れない・借り手がいない物件も多い
- ・ 空家相談は年々増加しているが売れない・借り手がいない物件も多く、これをどうフォローするのが課題
- ・ 流通していない空家をどのように流通あるいは除却するのか、他都市の独自施策なども参考にしながら検討できないか
- ・ 民間住宅ストックの再生・有効活用については、空家を地域コミュニティに開かれた場として活用するための支援や、空き地を高齢者の交流拠点や防災拠点等として活用するための支援を行っていくことが必要
- ・ 特出しの1つとして住宅ストックのリノベーション・コンバージョンで大阪らしいストックの再生について考えるのが良い
- ・ 「空家」や「中古」はネガティブなイメージがあるため、言葉の使い方には注意が必要
- ・ 良くないストックとなっている空家は更新、良いストックとなっている空家は活用すべきという仕分けは必要であると思うが、空家も含めて「住宅ストック」として整理して良い

## ○ 既存住宅の流通の活性化

### ◇ 空家の利活用の促進

(地域の活性化や防災力の向上、まちの魅力向上等に向けたストックの有効活用)

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 今後の激甚災害に備えた対応は、次期計画の中でははっきり見えるようにすべき
- ・ 大規模災害の緊急時の住宅確保
- ・ 空家対策や大規模災害等の緊急時の住宅確保について、不動産団体と自治体との連携が大事
- ・ 激甚災害に耐え得る地域公共財（地域コミュニティを支える社会基盤）の整備が必要であり、公的住宅の共用部分やオープンスペースの整備、利用状況を考えていくことが必要
- ・ 安全・安心という点について、安全としては災害時の備えとしての住宅用の蓄電池の普及支援、安心としては見守り機器の普及支援について、特に行政にはプラットフォームとしての機能が期待される



### ○密集住宅市街地における防災性の向上

- ◇危険密集市街地の解消および密集住宅市街地全体の防災性の向上

### ○建築物の耐震化の促進

- ◇建物所有者の耐震化の取組への支援

### ○大規模災害への対応

- ◇頻発化、激甚化する大規模災害に備えた体制の整備
- ◇レジリエンス機能を備えた住宅・社会基盤の整備

# 住宅セーフティネット機能の強化

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 民間住宅の空家を活用したセーフティネット住宅の整備
- ・ セーフティネット住宅の登録戸数が増加しているが、ニーズにあったものが供給されているのか検証が必要
- ・ 国の議論では「2050年には外国人が人口の1割を占める可能性もある」とあるが、外国人については大都市部で今後どうなるのか読めない部分があるものの、外国人を含めた住民の多様性をどう受け止めるかは、柱として必要
- ・ 住宅セーフティネット機能の強化については、市役所住宅担当者と各区の福祉部門・社会福祉協議会との連携体制の強化が必要であり、住宅情報と福祉情報との連携や、どのようなプラットフォームをつくっていくのかが重要
- ・ 区レベルでの情報交換会の実施と、住まい情報センター等の拠点機能を活かした居住支援法人の取組支援を行うボトムアップとトップダウンの両方の施策を行うのが良い
- ・ 居住福祉の視点からは、居住支援法人の活動環境整備とマネジメントが非常に重要
- ・ 生活困窮者自立支援法に基づく相談体制と住宅部門の相談体制の連携
- ・ 公営住宅の空き住戸を活用するなど、居住支援法人を育成していくような施策が必要

## ○ 住宅確保要配慮者の居住安定の確保

- ◇ 住宅確保要配慮者の住まいの確保
- ◇ 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

## ○ 市営住宅ストックを活用した居住支援の取組

- ◇ 住宅セーフティネットの根幹としての役割（市営住宅の適切な管理運営）
- ◇ 地域社会への貢献、社会的課題の解決に寄与するための方策を検討

# 地域との連携による魅力あるまちづくりの推進

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 特出しの1つとして住宅ストックのリノベーション・コンバージョンで大阪らしいストックの再生について考えるのが良い
- ・ 地域との連携による魅力あるまちづくりの推進については、クラウドファンディングを住民主体で行う団体の情報提供や支援など民間が取り組むまちづくりへの支援が今後一層重要
- ・ 空家を含め魅力・性能が向上した住宅ストックをどう活用につなげていくか、これから強化が必要
- ・ SNSも含め多様なコミュニティがあるなか、地域にどういう居場所を作っていくのか、関係性をどう強化していくのかなどコミュニティの形成についてしっかり書き込みが必要



## ○ 建築物等を活かした都市・地域魅力の創出

- ◇大阪ならではの都市・地域魅力の創造・発信につながる既存ストック活用
- ◇創出した魅力を活用へと“つなぐ”方策の強化

## ○ コミュニティの形成、地域での居場所づくり

# 地域との連携による魅力あるまちづくりの推進

## 【委員からの主なご意見】

- ・ 激甚災害に耐え得る地域公共財（地域コミュニティを支える社会基盤）の整備が必要であり、公的住宅の共用部分やオープンスペースの整備、利用状況を考えていくことが必要
- ・ 市営住宅の空き住戸を活用した非営利活動への配慮
- ・ 住宅ニーズへの対応は当然のこととして、公的住宅を拠点とした地域に対するサービスの提供
- ・ 全国的な課題であるが、多くの公的住宅ストックを有する大阪ではリアリティをもって推進できる
- ・ 住宅のリノベーションと地域ストックの整備等をあわせて発信することで地域の価値を高めるエリアリノベーションも課題になる



## ○ 公的資源を活用した地域まちづくり

- ◇市営住宅の活用と地域コミュニティの強化
- ◇ストック政策時代における公的賃貸住宅の役割（公社、UR）
- ◇市有地の活用によるまちの活力の向上

# 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成

## 【委員からの主なご意見】

- ・省エネ等の類似ラベルは多数あり、消費者は何を見れば良いのかわからない。消費者の認知や利用意向を調べ、何を残すのか、変えるのかなどを考えるべき
- ・ゼロエネルギーハウス（ZEH）の普及促進
- ・GX（グリーントランスフォーメーション）や木質系住宅、DX、ウェルビーイング住宅など、新しい視点や新しい考え方をどのように組み込んでいくのか議論
- ・万博の契機を活かして、健康というテーマをどのように2050年に向けて継承していくのかは重要
- ・海外では古い建物の部材を最大限利活用（アップサイクル）するなどのストック活用が行われており、住宅ストックの考え方についての新しいアイデア、展開があればよい
- ・海外事例にあるように材料そのもののアップユース等まで踏み込んで考えていくことが方向性を考える上で重要



- 既存住宅における省エネルギー化の促進
- 省エネ性能の高い新築住宅の普及促進
  - ◇“伝わる”情報発信による消費者への認知拡大
- 社会的潮流や新たな視点の導入
  - ◇木材利用の促進
  - ◇住まいと健康（環境と健康に配慮した住まいづくり、健康メリットの情報発信）
  - ◇限りある住宅資源の循環（材料の再利用・活用等）

# 住まい・まちづくりに関する総合的な相談・情報発信等の充実

## 【委員からの主なご意見】

- ・ どのような人にどういうことをして欲しいか を明確に伝えていく住情報の発信が必要
- ・ 住宅市場の環境整備では、消費者にどんどん情報を流せばよいということではなく、消費者の問題を支援していく仕組みづくりを考えていくことが必要
- ・ 区レベルでの情報交換会の実施と、住まい情報センター等の拠点機能を活かした居住支援法人の取組支援を行うボトムアップとトップダウンの両方の施策を行うのが良い
- ・ 住宅セーフティネット機能の強化については、市役所住宅担当者と各区の福祉部門・社会福祉協議会との連携体制の強化や、居住支援法人と大家さん・ユーザーとのマッチングが必要であり、住宅情報と福祉情報との連携や、どのようなプラットフォームをつくっていくのが重要
- ・ 地方からの移住に対しては、住宅・福祉・就労等の情報をワンストップで一元的に提供できるような仕組みを考えていくことが必要
- ・ 住宅関連手続きのワンストップ化（オンライン化）なども進めることが必要
- ・ リアルな住まい情報センターは必要であり、あわせてDX化を進めていくことが重要
- ・ 人間行動には、認知バイアスや短期的思考、不注意、情報不足などの特徴があるという前提で施策を考えていかなければならない
- ・ 住宅に関する選択は個人の選択ではあるが、社会的影響（外部性）も大きく、また、長期的でかつ複雑で難しいため意思決定の歪みも多い（内部性も大きい）ため、行動科学により明らかになった人間行動の特徴を踏まえた「行動変容の促進」が必要

## ○住情報提供・発信の充実

- ◇多様化、高度化する新たなニーズに応える相談対応・住情報提供
- ◇他分野と連携した一元的な住情報提供・発信、DXの活用
- ◇人間の行動特性を踏まえた効果的な住情報発信

## 【委員からの主なご意見】

- ・大阪くらしの今昔館は先進的な取組であるが、インバウンドの増加やコロナ後の新しい展開、今後10年くらいのスパンで何を充実していくべきか十分議論していく（新たな展開）
- ・文化的な視点からは、生活文化を含めた居住文化に住教育の視点も加えて議論
- ・住宅選択の意思決定をする若い世代に対する積極的な住教育が必要
- ・一世代限りで持ち家を住み捨てるようなことにならないように、若年層の持ち家思考を変えていくような未来志向の住教育の検討が必要
- ・学生、大人、高齢者等のタイミングに合わせた自分の住宅について考える機会の創出ができるとう良い
- ・住宅は個人の財産であるが、住宅を適切に維持管理し、不要になった住宅を次の世代に適切に渡していくことは社会的にも大切である点をもっと伝えるとともにどう手放してもらうか考えることも重要
- ・全体的に若者世代寄りの項目が多いが、住まいの終活など高齢化に対する項目も忘れないように
- ・住教育は、様々な分野の情報を一元化して提供できた方が良い
- ・今昔館の体験学習にとどまらず、教育分野などと多面的に連携していくことが大事

○ 都市居住文化の戦略的発信

○ 「住むまち大阪」のイメージ戦略（ブランディング）

○ 住教育の促進

◇ 若い世代や高齢者などライフステージに合わせた住教育

（住生活リテラシーの向上、住宅の適切な維持管理や次世代への継承、住まいの終活）

## 3. まとめ

### ■住宅政策のあり方について（基本理念・基本目標等）

- 国・府と足並みを揃え、四半世紀先の2050年を見据えて、おおよそ10年後の大阪における居住のあり方など将来像の価値観を共有し、そのために必要な基本目標の再設定と必要な施策や取組を議論
- DX、GX、ウェルビーイングなど新たな視点を組み込んだ施策体系の構築
- ストック重視の施策を展開
- 複合的な問題の捉え方(包括的な視点)、施策間連携による課題解決への分野横断的な視点
- エリア毎の現状と課題の把握・整理
- 既存施策の検証・整理を踏まえた検討
- 国や大阪府の動向を踏まえた検討

## ■子育て世帯等の活力ある世代の市内定住の促進

市外転出傾向が続いている子育て世帯（30～40歳代）等の市内定住の促進等に向けた各種施策を展開。

### ○子育て世帯等への支援の充実

- ◇施策間連携、一元的な情報提供の仕組み
- ◇働きながら子育てする世帯への支援

### ○公的賃貸住宅を活用した子育て世帯等向けの取組の推進

### ○良質な住宅ストックの供給促進

## ■民間住宅ストックの再生・有効活用

急増する高経年マンションの適正な維持管理等の推進、空家の利活用や住宅ストックの有効活用・流通の促進。

### ○分譲マンションの適正な維持管理の推進や再生に向けた取組の強化

- ◇高経年マンション、管理に課題があるマンションに対する支援策の強化
- ◇建替え・再生の促進についての実態把握と支援策の検討
- ◇管理が良好なマンションが適正に評価される市場の形成

### ○既存住宅の流通の活性化

- ◇住宅ストックの流動性を高めるための方策の検討  
(一元的な情報発信、ワンストップで相談・対応、DXの活用)
- ◇空家の利活用の促進  
(地域の活性化や防災力の向上、まちの魅力向上等に向けたストックの有効活用)

## ■安全・安心に住み続けられる住まい・まちづくりの推進

頻発・激甚化する災害に備えた災害に強い安全な住まい・まちづくりの推進。

### ○密集住宅市街地における防災性の向上

◇危険密集市街地の解消および密集住宅市街地全体の防災性の向上

### ○建築物の耐震化の促進

◇建物所有者の耐震化の取組への支援

### ○大規模災害への対応

◇頻発化、激甚化する大規模災害に備えた体制の整備

◇レジリエンス機能を備えた住宅・社会基盤の整備

## ■住宅セーフティネット機能の強化

高齢者をはじめとする多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保。

### ○住宅確保要配慮者の居住安定の確保

◇住宅確保要配慮者の住まいの確保

◇住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

### ○市営住宅ストックを活用した居住支援の取組

◇住宅セーフティネットの根幹としての役割（市営住宅の適切な管理運営）

◇地域社会への貢献、社会的課題の解決に寄与するための方策を検討

## ■地域との連携による魅力あるまちづくりの推進

建築物等を通じた都市・地域魅力の創出や、公的資源を活用した地域まちづくり等の取組の展開。大阪らしいストックの再生、地域の社会基盤やコミュニティの強化、文化的価値の維持、そして持続可能なまちづくりを推進。

### ○建築物等を活かした都市・地域魅力の創出

- ◇大阪ならではの都市・地域魅力の創造・発信につながる既存ストック活用
- ◇創出した魅力を活用へと“つなぐ”方策の強化

### ○コミュニティの形成、地域での居場所づくり

### ○公的資源を活用した地域まちづくり

- ◇市営住宅の活用と地域コミュニティの強化
- ◇ストック政策時代における公的賃貸住宅の役割（公社、UR）
- ◇市有地の活用によるまちの活力の向上

## ■脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成

2050年の脱炭素社会「ゼロカーボンおおさか」の実現に向けた住宅ストック整備の促進。

- 既存住宅における省エネルギー化の促進
- 省エネ性能の高い新築住宅の普及促進
  - ◇“伝わる”情報発信による消費者への認知拡大
- 社会的潮流や新たな視点の導入
  - ◇木材利用の促進
  - ◇住まいと健康（環境と健康に配慮した住まいづくり、健康メリットの情報発信）
  - ◇限りある住宅資源の循環（材料の再利用・活用等）

## ■住まい・まちづくりに関する総合的な相談・情報発信等の充実

多様化、高度化する市民ニーズに対応した住まい・まちづくりに関わる情報の提供・発信の強化。

### ○住情報提供・発信の充実

- ◇多様化、高度化する新たなニーズに応える相談対応・住情報提供
- ◇他分野と連携した一元的な住情報提供・発信、D X の活用
- ◇人間の行動特性を踏まえた効果的な住情報発信

### ○都市居住文化の戦略的発信

### ○「住むまち大阪」のイメージ戦略（ブランディング）

### ○住教育の促進

- ◇若い世代や高齢者などライフステージに合わせた住教育  
(住生活リテラシーの向上、住宅の適切な維持管理や次世代への継承、住まいの終活)

## ■その他