

## 第 90 回大阪市住宅審議会 議事録

### 1. 日時

---

令和 7 年 1 月 24 日（金）午前 10 時 00 分～午前 12 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

---

（市長）

横山大阪市長

（委員）

高田会長、池本委員、川幡委員、齋藤委員、関川委員※、高原委員、谷委員、中嶋委員、永田委員  
※、橋爪委員、久委員、弘本委員、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

---

- ・これまでの取組の評価について
- ・今後の住宅施策の方向について

### 5. 議事録

---

#### 【項目】

- (1) 開会・市長あいさつ
- (2) 諮問
- (3) これまでの取組の評価、今後の住宅施策の方向について
  - ・配布資料の説明
  - ・質疑、議論
- (4) 閉会

#### (1) 開会・市長あいさつ

（幹事：片岡企画部長）

本日は、お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

ただいまから、第90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。

それでは議事に先立ちまして、横山市長より、本日の審議会開催にあたりまして、ご挨拶をさせていただきますと思います。市長、よろしくお願いいたします。

(横山大阪市長) あいさつ

おはようございます。住宅審議会の開催にあたりまして一言ご挨拶を申し上げます。

本日は、委員各位におかれましては、大変お忙しいところお集まりいただきまして、本当にありがとうございます。着座にて失礼いたします。

大阪市住宅審議会委員の皆様方には、大阪市の住宅行政のご提言をいただきますとともに、市政各般にわたりまして格別のお力添えを賜り、厚く御礼申し上げます。

これまで、大阪市におきましては本審議会からの答申を踏まえまして、地域との連携による都市・地域魅力の向上・発信、また密集住宅市街地におけます防災性の向上、新婚・子育て世帯や高齢者をはじめとする多様な居住ニーズに対応した住宅の供給を促進するなど、市民が安全安心に住み続けられる住まい・まちづくりを推進してきております。

大阪市では、将来にわたりまして持続可能な都市として成長・発展していくため、昨年3月に「大阪市未来都市創生総合戦略」を策定しまして、SDGsの推進やDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進による取組の加速化・深化といった基本的な視点のもと、ソフト・ハード両面から様々な施策に全力で取り組んでいるところでございまして、市民生活を支える住まい・まちづくりの分野は重要な柱の1つであると考えてございます。

そして、いよいよ本年4月には、「いのち輝く未来社会のデザイン」をテーマにしました大阪・関西万博が開幕いたします。子育て世代をはじめ、誰もが多様な幸せ、ウェルビーイングを実感できる「にぎやかで活気あふれるまち大阪」の実現をめざしまして、本審議会でのご議論を十分に踏まえて、住宅施策の更なる推進に努めて参りたいと考えておりますので、引き続き委員各位、皆様方のご指導、ご助言を賜りますよう、よろしくお願いいたします。ご挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願いいたします。

(幹事：片岡企画部長)

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)

委員の皆様におかれましては、ご多忙の中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

ただいまより、「第90回大阪市住宅審議会」を開催させていただきたいと思いますが、本日は、はじめに市長から当審議会に対して、『今後の住宅施策の方向について』の諮問があるというふうに伺っておりますので、一旦事務局の方に進行を戻させていただければと思います。よろしくお願いいたします。

## (2) 諮問

(幹事：片岡企画部長)

ただいま、会長からご紹介がありましたとおり、本日は初めに、市長から当審議会に対しまして、今後の住宅施策の方向について諮問がございます。

それでは横山市長、どうぞよろしく願いいたします。

(横山大阪市長)

大阪市住宅審議会会長、高田光雄様。

本市における今後の住宅施策の方向について貴審議会の意見を求めます。

諮問趣旨。

本市では、平成 22 年 2 月に、大阪市住宅審議会から「住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現 - 『まちに住まう』新時代をめざして-」を基本目標とした今後の住宅施策の方向及び具体的な施策について答申を受け、これに基づき、各種住宅施策を推進しています。

前回の答申以降、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変化しています。

本市の人口動向は、他都市からの転入超過等により社会増が自然減を上回っており、平成 12 年以降、増加傾向が続いていますが、将来的には減少に転じるものと見込まれています。また、これまでの施策の効果もあり、市内の住宅・住環境は着実に向上し、魅力あるまちなみも形成されつつある一方、住宅の耐震化や環境性能の向上など課題があり、今後の住宅施策の展開に際しては、住宅ストックの視点がより一層重要となっています。

今後、本市が、一人ひとりが多様な幸せ（ウェルビーイング）を実感でき、誰もが安心していつまでも住み続けたいと思う「にぎやかで活気あふれるまち大阪」をめざしていくためには、各種施策を総合的に展開していく必要があり、市民や NPO、民間企業など多様な主体との連携や、DX の推進等の視点をもって、社会経済情勢の変化や多様化・高度化する市民ニーズに的確に対応した施策を着実に推進していくことが重要です。

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宅施策の方向及び取り組むべき施策について諮問します。

よろしく願いいたします。

(高田会長)

ただいま横山市長より本審議会に対する諮問をいただきました。本諮問を受けまして、これから本審議会において、「今後の住宅施策の方向」を審議いただきたいと思います。

議論を進めるにあたりまして、私の方から 1 点、事務局にお伺いしたいと思いますが、ただいまいただきました諮問について、いつ頃までに取りまとめるというような時期についてご説明をいただきたいと思います。

(幹事：尾植都市整備局長)

事務局の都市整備局長、尾植でございます。

当審議会におきまして、十分にご議論を重ねていただきたいと思います。一方で、私どもといたしましては、できるだけ早い時期に答申をいただければとも思っております。

つきましては、皆様大変お忙しいことと存じますが、本年12月頃に素案を取りまとめいただきまして、令和8年2月頃に最終的なご答申をいただければと考えてございますので、何とぞ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した。

それでは、ただいまお受けいたしました諮問についてですね、今後、本審議会において議論をするということでお受けしたいと思えます。

なお、市長におかれましては、他の公務のためここで退席されるとお伺いしております。横山市長、どうもありがとうございました。

(横山大阪市長)

退席

### (3) これまでの取組の評価、今後の住宅施策の方向について

(高田会長)

それでは、本日の議事に入る前に、事務局から本日の資料のご説明をよろしく申し上げます。

(幹事：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、本日の資料の確認をさせていただきます。本審議会は、原則ペーパーレスで実施させていただいております。会議資料は、事前にデータをお送りいたしておりますが、問題ございませんでしょうか。何か問題がありましたら、お近くの職員にお声がけいただけますでしょうか。よろしいでしょうか。

各ファイルに番号を付しておりますので、ご確認のほどお願いいたします。1番「第90回大阪市住宅審議会 次第」、2番「大阪市住宅審議会 委員・幹事名簿」、3番「大阪市住宅審議会規則」、4番「第90回大阪市住宅審議会 座席表」、5番先ほど、市長より諮問いたしました「諮問書」でございます。そして、本日の議題に関しまして、6番「資料1-① 取組評価・課題認識、今後の方向性(案)について」、7番「資料1-②(補足資料)本市取組の経過」、8番「資料2 大阪市の住宅政策の変遷」、9番「資料3 今後の住宅施策の方向についての主な論点等」、10番「参考資料1-① 国の動向(分科会資料)」、11番「参考資料1-② 府の動向(審議会資料)」、12番「参考資料2 大阪市の転出入の状況」、13番「参考資料3 地域幸福度 Well-Being 指標」、14番「参考資料4 住宅事情関係資料」、以上14点でございます。おそろいでしょうか。

本日の議題のうち、1つ目の「これまでの取組の評価について」は、資料1-①及び②補足資料を、2つ目の「今後の住宅施策の方向について」は、資料2、3を中心にご説明いたします。参考資料1～3は、資料3の主な論点を議論するための参考として、また、参考資料4は、これまでお示したデータ関係を資料集として作成しております。ご意見・ご質問等ありましたら、質疑・議論の時間を設けておりますので、その議題の際にお願いいたします。

(高田会長)

本日の議題は、「これまでの取組の評価について」と、「今後の住宅施策の方向について」になっております。

これから、今後の大阪市の住宅施策の方向性について、本審議会でも議論を進めていくにあたり、まずは答申に基づいて、これまでの取組がどう進捗してきたのかということについて、しっかり

と振り返っておきたいと思います。

また、今後の検討すべき課題等を議論するにあたっては、これまでの「住宅政策の変遷」を時系列で整理・確認し、振り返りを行った上で、前回 9 月の審議会や、この間の専門部会での議論、また、国や府の動向等も踏まえて、今後の方向性をまとめていく必要があると思います。

こうした点につきまして、事務局の方から併せて説明をお願いいたします。

## ▶配布資料の説明

(事務局：石井住宅政策課長代理) 資料 1-①及び 1-②について説明

それでは、ファイル番号 6 番の資料 1-①、及び 7 番の資料 1-②補足資料についてご説明いたします。

この資料は、前回審議会において、平成 22 年の答申以降、時代の変化による重要性の変化など、新しい視点によって本市がどのように取り組んできたか、また、その評価について整理すべきとのご意見をいただき、まとめたものでございます。

資料の順番が逆になりますが、はじめにファイル番号 7 番の資料 1-②補足資料の方で、主な取組の経過についてご説明いたします。

3 ページをご覧ください。年表の形式になっており、左側に国や社会の動向、右側に本市取組の経過を記載しています。まず耐震化の促進でございますが、耐震改修促進法の改正を踏まえて、平成 20 年度に大阪市耐震改修促進計画を策定したのち、東日本大震災の後に法改正がなされ、耐震診断が義務付けられた建物に対する耐震診断・改修の促進・支援に取り組んでまいりました。また平成 30 年の大阪北部地震の被害を踏まえ、ブロック塀の撤去促進事業を創設しております。現在、令和 2 年度に改定した耐震改修促進計画に基づき、令和 7 年度までに民間住宅の耐震化率を 95%に引き上げることを目標に据え、取組を進めているところでございます。

4 ページ、密集市街地についてです。「防災性向上重点地区」約 3,800 ヘクタールのうち「優先地区」約 1,300 ヘクタールについて、東日本大震災の後、平成 24 年度に国が進捗管理をする地震時等に著しく危険な密集市街地に位置づけ、その防災性の向上を図るため、平成 26 年、令和 3 年に策定した整備プログラムに基づき、重点的に取り組むエリアの見直しを行いながら、各種取組を効果的に推進しているところでございます。

5 ページ、居住安定の確保についてです。住宅セーフティネット法の平成 29 年度の改正に基づく取組として、大阪府の居住支援協議会への参画、セーフティネット住宅の登録促進、居住支援法人の指定協力を行いますとともに、本市においても福祉部局とともに市内の連絡会議を設置し、区役所や居住支援法人等が一堂に会する情報交換の場を設けています。セーフティネット法については、令和 6 年度に、居住支援体制の強化や居住サポート住宅認定制度の創設等を行う法改正がありましたので、現在、対応を検討しているところでございます。

6 ページ、こちらは独自施策になりますので、本市の取組経過だけを記載しております。大阪都市魅力創造戦略に位置づけのある取組として、平成 25 年度から生きた建築ミュージアム事業を実施しており、イケフェス大阪については平成 28 年度から民間との連携により実行委員会を発足、令和 5 年度には民間主体の一般社団法人を設立して開催してきております。また、右の欄にあります、各エリアで実施してきた H O P E ゾーン事業につきましては、市内全域を対象として修景補助等に取り組む地域魅力創出建築物修景事業として、3 年間のモデル実施を経て令和 2 年度から本

格実施しているところでございます。

7 ページ、こちらでも本市独自施策になります。新婚世帯向け家賃補助制度や子育て世帯向けの利子補給制度を実施しておりましたが、市政改革プランに基づき、現役世代の定住をより促進させる観点から、新婚家賃補助制度の新規募集を停止し、住宅ローンの利子補給に移行することといたしました。平成 24 年度に新婚・子育て世帯向けの利子補給制度を創設して以降、社会情勢を踏まえて制度拡充を行ってきたところでございます。

8 ページ、マンションの維持管理・建替え支援についてです。前回答申以降、耐震改修促進法の改正を踏まえた改修検討費の助成制度の創設、マンション建替円滑化法の改正を踏まえた要除却認定の開始等に取り組んでおります。近年では、管理適正化法・円滑化法の改正を受け、令和 3 年度末に分譲マンション管理適正化推進計画を策定しますとともに、令和 4 年度から新たに、管理計画認定制度、管理適正化支援アドバイザー制度を創設したところでございます。

9 ページ、省エネ・省CO<sub>2</sub>についてです。省エネ法をはじめとする各種法改正を踏まえ、CASBEE大阪の制度改正や低炭素建築物の計画認定等を行ってまいりました。また、平成 23 年度から、資料右側になりますが、エコ住宅普及促進事業として、断熱性能等の基準を満たす住宅を認定してまいりました。法改正によって、新築住宅については省エネ基準への適合が義務化されることとなり、一定の役割を終えたことから、令和 5 年度からは、既存住宅を対象とした省エネ改修促進事業を開始し、改修工事費の一部補助に取り組んでいるところでございます。

10 ページ、住情報提供についてです。こちらは左に記載しておりますような社会経済情勢等の変化、例えば平成 30 年度の大阪府北部地震や台風 21 号の被害を踏まえ、住まい情報センターにおいて災害への備えをディスカッションするシンポジウムを開催するなど、市民ニーズの変化に対応したテーマ設定でセミナー等を開催してきたところでございます。

こうした経過を踏まえまして、取組の評価と課題認識、今後の方向性の案を示したものがファイル番号 6 番の資料 1-①になります。

この表は、一番左の列に、前回答申の 7 つの柱と大規模災害等の新たな取組を記載しており、これらに基づく現在の取組状況をその右の列に記載しております。それより右の列が今回ご説明する内容でございまして、『これまでの取組の評価』の欄には、3 種類の評価を太字で記載しています。1 ページはすべて「概ね進捗」としてありますが、「順調に進捗」としているものは、事業が完了、又は次の展開に移行しているもの、「概ね進捗」は、計画通り進んでいるが、事業完了しておらず継続的に取り組むもの、「一定進捗」は、計画より遅れている、又は改善や調整が必要なものを表しています。その右の列には『課題認識』を、一番右の列には『今後の方向性（案）』として「強化」又は「継続」を記載しておりますが、「強化」としたものについては、『課題認識』の欄で、その根拠となる箇所にアンダーラインを引いております。本日はこの部分を中心に、資料の説明をさせていただきます。

1 ページ、①のうち民間住宅の耐震改修については、これまでの取組により耐震化率が向上していることから概ね進捗と評価していますが、課題認識として、木造戸建ての耐震化率が低く、まだ耐震化の不十分な住宅は一定残っていることから、今後の方向性としては「強化」とし、国や府の動向を踏まえながら目標設定して取組を進めてまいりたいと考えております。②密集市街地については、危険密集市街地が大幅に縮小していることから概ね進捗と評価していますが、令和 12 年度末までにすべての危険密集市街地を解消するためには更なる促進が必要であること、また、

危険密集市街地の解消は、最低限の安全性が確保された状態であることから、密集市街地全体の一層の取組が必要であるため「強化」としております。

2 ページを飛ばして3 ページ、①の居住安定の確保についてですが、民間賃貸住宅への入居支援については、大阪府の居住支援協議会への参画、セーフティネット住宅の登録促進、居住支援法人の指定協力等を実施しており概ね進捗としておりますが、令和6年6月の法改正における居住サポート住宅制度の創設や、福祉施策との連携による居住支援体制の強化など、今後の取組の方向性について検討が必要であることから「強化」としております。

次に5 ページ、HOPEゾーン事業については、修景事業を区域指定型から市内全域に展開しており順調に進捗と評価しておりますが、時代にあった評価軸の追加や、社会ニーズを踏まえた再構築が必要と考えております。次の歴史的建築物の保存・再生につきましても、大阪の新しい魅力の創造・発信に取り組む「生きた建築ミュージアム事業」へ展開しており順調に進捗と評価しておりますが、更なる充実に向けて新たな「生きた建築」の発掘と、その建築的価値づけが必要と考えております。これらの取組を「強化」し、大阪ならではの魅力の創造・発信につながる事業展開を検討してまいりたいと考えております。

7 ページ、①新婚・子育て世帯の市内居住でございますが、利子補給制度において、新婚世帯の追加、変動金利への対応等制度拡充してきており概ね進捗と評価しておりますが、子育て世帯は依然として市外転出傾向が続いており、近年の住宅価格の高騰等も踏まえ、時代に即した支援策が必要と認識しております。また、次の項目についても、子育て安心マンションの認定や改修工事への補助、市営住宅の活用など、子育て世帯等のニーズに対応した住宅供給を促進しており概ね進捗と評価しておりますが、高齢化が著しく進む市営住宅では、コミュニティミックスの観点からも対策が求められていることから、これらの取組を「強化」し、支援の充実等を検討してまいりたいと考えております。

8 ページの③外国人の居住ニーズへの対応については、居住支援の観点も含め、今後の外国人の増加傾向等に注視したうえで、調査・分析を踏まえて必要な施策の検討が必要であることから、方向性については「今後検討」とさせていただきます。

9 ページ、①長寿命化の促進でございますが、前回答申を受け、ハウジングデザイン賞に維持管理部門を創設する等制度拡充を行っており概ね進捗と評価しておりますが、次の②の既存住宅流通につきましては、ガイドブックの策定等取組は進めているものの十分とは言えないため、一定進捗としています。いずれも、ストック活用の視点はますます重要になっていると認識しておりますので、取組を「強化」して、複合的な視点での施策展開を検討してまいりたいと考えております。

10 ページ、③マンションについては、マンション管理支援機構と連携した普及啓発や、法改正を踏まえた対応等を行っており概ね進捗と評価しておりますが、今後、築30年を経過するマンションが急増する見込みとなっているなか、管理状況の把握が難しいこと、支援制度の利用や建替えが進んでいないことから、取組を「強化」してまいりたいと考えております。

12 ページ、①省エネ・省CO<sub>2</sub>型住宅についてですが、前回答申を受けてエコ住宅普及促進事業を創設、その後、住宅省エネ改修促進事業に移行しており、順調に進捗と評価しておりますが、断熱性に配慮した住宅の割合が他都市よりも低い状況であることから、取組を「強化」して、新築はより高い環境性能を、既存は省エネルギー化の促進を図るため、支援策を検討してまいりたいと考えております。

14 ページ、住情報の①の1つ目ですが、コロナ禍の収入減等新たな課題・ニーズの変化に対応したテーマ設定でセミナーを開催しており概ね進捗と評価しておりますが、これから住宅を選ぶ若い層の利用者が少ないことから、利用促進等「強化」してまいりたいと考えております。次の、関連団体等との連携につきまして、タイアップ事業の新たな展開を踏まえ概ね進捗と評価しておりますが、複合的な視点での施策展開が求められるなか、福祉分野をはじめ、多様な分野の関連団体との連携等「強化」してまいりたいと考えております。②の居住地の魅力情報の発信についてですが、SNS等を活用して情報発信しており概ね進捗と評価しておりますが、情報が、届けたいターゲットに的確に届くよう取組を「強化」してまいりたいと考えております。

15 ページ、大阪くらしの今昔館についてですが、町家衆による催しや着物体験等により、入館者が大幅に増加していることから概ね進捗と評価しておりますが、展示の魅力を大阪の魅力向上につなげていくため取組を「強化」してまいりたいと考えております。③についてですが、小学生を対象としたワークショップや体験学習など、学習機会を創出してきており概ね進捗と評価しておりますが、若年層をはじめ幅広い世代に対する住教育機会を充実させるため取組を「強化」してまいりたいと考えております。次の、地域での住まい・まちづくり学習については、要請に応じて出前講座を実施しており一定進捗はしておりますが、身近な地域での学習機会の充実を図るため取組を「強化」してまいりたいと考えております。

16 ページは、前回答申以降の新たな取組でございまして、大規模災害への対応については、頻発する大規模災害に備えた体制の準備が重要でありますことから、「継続」して取組を進めるとともに、住宅施策の重要課題の一つとして議論を進めてまいりたいと考えております。次の空家利活用の促進については、使用目的のない空家等の利活用促進が必要と考えていますが、利活用の改修補助事業の申請数は伸び悩んでおり、「継続」して「空家等対策計画」に基づきながら、取組を進めてまいりたいと考えております。

以上が資料の説明でございます。よろしくお願いいたします。

(事務局：小原住宅政策課長) 資料2・3及び参考資料2・3について説明

次にファイル番号8番の資料2についてご説明いたします。

前回審議会において、今後の住宅施策の方向性を議論するにあたり、これまでの審議会で、どのようなテーマが取り上げられていたのか共有しておいた方が良く、とのご意見をいただいたことを受け、過去の答申における基本目標と、視点や方向性の主なものを「住宅政策の変遷」としてまとめたものです。

資料中ほどの点線の四角部分に、どのようなキーワードが入るのか、今後の審議会でご議論いただくことになると考えています。

次にファイル番号9番の資料3についてご説明いたします。

これまで開催してきた前回9月の審議会、10月と12月の専門部会でいただいた様々な観点からのご意見と、先ほど資料1でご説明したこれまで本市が実施してきた施策の進捗状況や評価、現状の課題を踏まえ、「今後の住宅施策の方向についての主な論点等」として、基本理念や基本目標といった「総論」の部分と、「今後検討すべき主な分野・テーマ」の部分、それぞれでキーワードをまとめたものでございます。

本日の資料では、キーワードを列挙することにとどめ、あえて施策体系としてはまとめておりません。施策の体系、フレームづくりについては、次回に向けての作業と考えております。本日の

審議会で、キーワードに過不足が無いか、幅広くご議論いただきたいと存じますので、よろしくお願いたします。

まず4ページ、総論の一つ目ですが、上の箱に、これまでいただいた主なご意見、下の箱に、キーワードとして、おおよそ10年後の大阪における居住のあり方等将来像の価値観の共有と記載しております。

次に5ページ、DX、GX、ウェルビーイング等新たな視点を組み込んだ施策体系の構築、次の6ページ、ストック重視の施策展開、複合的な問題の捉え方、施策間連携による課題解決や、エリアごとの現状と課題の把握・整理といった議論がございました。

次に7ページ、既存施策の検証・整理を踏まえた検討、というご指摘があり、これを受け、先ほどご説明した資料1の取組評価・課題認識を作成しております。

また、次の国・大阪府の動向を踏まえた検討、につきましては、本日は説明を省略させていただきますが、ファイル番号10番、11番の参考資料1の①②として国・大阪府の有識者会議資料をご用意しております。国・府においても現在議論が進められておりますので、都度、新しい情報を共有させていただきます。

8ページからが、主な分野・テーマ別にキーワードをまとめたものでございます。

9ページは、子育て世帯等の活力ある世代の市内定住の促進という分野で、キーワードとして、子育て世帯等への支援の充実、施策間連携や情報の一元化、働きながら子育てする世帯への支援、公的賃貸住宅の活用等を記載しております。

10ページからが、民間住宅ストックの再生・有効活用という分野で、分譲マンションの適正な維持管理・再生として、高経年マンションに対する支援、建替え・再生促進の支援策の検討、管理が良好なマンションが評価される市場の形成、次の11ページに、既存住宅流通の活性化、住宅ストックの流動性を高めるための方策として、一元的な情報発信やDXの活用、次の12ページに、空家の利活用促進として、地域の活性化等に向けたストック活用を記載しております。

13ページが、安全・安心に住み続けられる住まい・まちづくりの推進という分野で、密集住宅市街地における防災性の向上や建築物の耐震化の促進、また大規模災害への対応として、体制整備や、レジリエンス機能を備えた住宅等の整備を記載しております。

14ページが、住宅セーフティネット機能の強化という分野で、住宅確保要配慮者の居住安定の確保として、要配慮者の住まい確保や、住宅と福祉分野が連携した体制強化、市営住宅ストックを活用した居住支援の取組として、セーフティネットの根幹としての役割、地域社会へ貢献するための方策検討をキーワードとしてまとめております。

15ページからが、地域との連携による魅力あるまちづくりの推進という分野で、建築物等を活かした都市・地域魅力の創出として、大阪ならではの魅力発信につながるストック活用、地域での居場所づくり、16ページに、公的資源を活用した地域まちづくりとして、市営住宅の活用やストック政策時代の公的賃貸住宅の役割、市有地の活用等を記載しております。

17ページが、脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成という分野で、既存住宅における省エネルギー化、木材利用の促進、住まいと健康、住宅資源の循環といったキーワードをまとめております。

18ページからが、住まい・まちづくりに関する総合的な相談・情報発信等の充実という分野で、住情報提供・発信の充実として、他分野と連携した一元的な情報提供、DXの活用、行動特性を

踏まえた効果的な住情報発信、次の 19 ページに、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、ライフステージにあわせた住教育といったキーワードをまとめております。

20 ページ以降には、全体を概観できるよう、キーワードだけをまとめております。

以上が資料 2 のご説明となります。

本審議会において、この主な論点等について、記載以外の視点や施策分野がないか等も含め、広くご議論をいただき、今後、基本目標や視点、主な施策分野等についてブラッシュアップし、次回以降の審議会までに、施策のフレーム、体系としてまとめてまいりたいと考えております。

続いて参考資料について、一部説明させていただきます。

ファイル番号 12 番の参考資料 2 は、年代別に転出入の状況をまとめたものです。

3 ページ図 1-1 の転出、4 ページ図 1-2 の転入状況でございますとおり、20 代、30 代、10 歳未満いずれの年代も、人口規模が大きい隣接都市との出入りが多い状況ですが、5 ページの図 1-3 をご覧いただきますと、20 代は転入超過、30 代と 10 歳未満は転出超過となっていることがわかります。

また 9 ページ以降が、東京都からの転出者がどこに行っているかのデータですが、9 ページ図 1-7 の 20 代、10 ページ図 1-8 の 30 代は、東京都から大阪府へ来られる方のうち 5 割以上が大阪市にいられている一方で、11 ページ図 1-9 のとおり、10 歳未満はその割合が約 3 分の 1 に留まっており、子どもがいる世帯は吹田市や豊中市を選ぶ傾向にあると想定されます。

ファイル番号 13 番の参考資料 3 は、デジタル庁が実施している地域幸福度、ウェルビーイング指標をまとめたものです。

6 ページに指標の説明がございますが、幸福度・生活満足度を図る設問のアンケートによる主観指標と、オープンデータの点数化による客観指標を測定したもので、11 ページに大阪市のデータをお示ししています。左がすべての年代、右が 30 代のチャートで、概ね同様の傾向を示しており、項目によって前後があり、オレンジの主観データ、青の客観データが重なりあっています。

このチャートを周辺都市と比較したものが、14 ページでございます。上段左端が大阪市、真ん中が吹田市、右が豊中市のチャートです。吹田市、豊中市は、客観データは大阪市と大きく違いはないものの、ほぼすべての項目で主観データが客観データを上回る結果となっています。

資料の最後 22 ページに、住まいに関する項目について、主観データと客観データの他都市比較をお示ししています。東京や吹田、豊中等はいずれも、主観データが客観データを大きく上回っており、住宅環境に対するイメージが良いことがうかがえます。

なお、ファイル番号 14 番の参考資料 4 住宅事情関連資料として、これまでの審議会でお示したデータ等をまとめたものを準備しております。今後、議論に関連するデータを追加していき、データ集としてまとめてまいります。

以上が資料の説明でございます。よろしくお願ひいたします。

## ▶質疑、議論

(高田会長)

どうもありがとうございました。大変たくさんの資料を説明していただきましたけれども、この部分からでも結構ですので、ご質問、ご意見をお願いしたいと思います。

どなたからでも結構ですので、挙手をしてご発言いただければと思います。いかがでしょうか。

ご質問でも結構ですのでよろしくお願いします。オンラインで参加いただいている委員の方も、ご質問、ご意見あったらお願いします。はい、どうぞ。

(久委員)

ご説明ありがとうございます。おおむね頑張っていたいただいているのかなとは思いますが、私の分野から言うと、住宅まちづくりの観点で、ある意味もったいないなっていうように感じる場所がございます。

具体的には、今、阪急淡路駅周辺が連続立体交差事業で状況が大きく変わっていますが、駅前地区は土地区画整理事業もやっていて、いわゆる基盤整備は、しっかりとできてきてるんですけども、この辺りのまちづくり、10年以上ずっと地元の方々と一緒にやってきて感じますが、せっかくこういう面的事業で大きくまちが変わるときに、住宅政策がもう少し連動していけば、より良い住環境ができてくるのかなというふうに思います。なかなかその辺りの連動が、今、十分にできていないんじゃないかなという気がするんですね。

市街地再開発事業というのは建物を建てていきますので、その辺りの連動がうまくいくんですけど、土地区画整理事業はどうしてもその基盤整備だけで終わってしまって、あとは土地所有者さんが自由に土地利用をやっていくということになりますので、この辺り同じ都市整備局所管事業の話ですので、今後こういう大きな面的事業があるときは、住宅・まちづくりの方もですね、連動させながらやっていただければ、より効果が出てくるんじゃないかなと感じています。

その延長上で2点目なんですけれども、今、東淀川区の西部でまちづくりをお手伝いしている中では、やはり地域活動協議会ごとに区レベルのまちづくりをどうやって考えていくのかという将来ビジョンを一緒に作らせていただいているんですけども、こういうような地区まちづくりの中で、住宅整備というのがうまく連動していけばいいのかなというふうに思っていますので、地区ごとのまちづくりビジョンを作る支援なんかも、今後、より重点化させていただければいいのかなというふうに感じています。

既に先駆的なところで言うと、神戸市や世田谷区では、区役所レベルでこういう、いわゆる初動期のまちづくりを支援していく仕組みを整えてくださっていますので、こういう初動期まちづくり、事業が見えてからのまちづくりはなくて、初動期のまちづくりを地域の方々とういうように進めていくのかっていう視点も、ぜひとも強化していただきたい。先ほど、事務局の説明のなかで、福祉の観点では福祉部門とってという連動があったんですけども、よりこういう地区まちづくりをつくる時は、分野を越えた総合的なまちづくりを地域の方々と一緒に考えていくという視点もとても重要で、さらにそういうところに地域活動協議会の方々がしっかりと関わってくださることで、実は住宅まちづくりで言うと、地域活動協議会の役員さんっていうのは、いわゆる旧村コミュニティの方が多いので土地所有者でもあるわけですね。この土地所有者さん賃貸住宅の経営もされてるわけですから、そういう方々にも意識を持っていただくということも連動してできるんじゃないかなというふうに思いますので、そういう面的なまちづくりの支援もしっかりとやっていただければなと期待しております。以上です。

(高田会長)

ありがとうございます。住宅政策と都市整備政策、あるいは地元との関係がうまくつながっていないんじゃないかと、そういうご指摘で、庁内の連携も含めた体制自体について改善できないか、というご意見だと思いますが、これに関して事務局で説明いただける方ございますか。

(幹事：平原市街地整備部長)

市街地整備部長の平原です。先ほどの淡路の事例、区画整理の状況もありますので、その辺説明させていただきます。淡路につきまして、もう区画整理の方、おおむね町は概成しておりまして連続立体交差事業を待つのみという状況でございますが、委員ご指摘のとおり、エリアで括っているところがございます、その周辺というのはやっぱりどうしても外と中という形で分けられてしまっているのが実情でございます。ですので、その辺は区役所等と連携しまして、まちづくりの計画とかつくりながらやっていく、そういう小さなまちづくり、敷地レベルの土地の交換分合ですとか、公共施設の整備改善というのを積極的にやっていくという形で進めております。区とはそれぞれ、必要に応じて連携させていただいて、そういうことをしっかりやっけていかなければいけないと考えてございますので、これからしっかり横展開を幅広く見ていきたいと考えてございます。以上でございます。

(高田会長)

はい、いかがですか。よろしいですか。

(久委員)

はい。実は、土地区画整理事業の中でも新しく建つ建物が、私はそんなにうまくいっていないのかなというように思ってますけれども、また、その辺りは頑張っただけであればというように思います。

(高田会長)

はい。住宅施策の内容の話も重要なんですが、その事業者の仕組みの問題、あるいは地元との関係の問題っていうそういうシステムに関わる事柄についても、この審議会の中で議論すべきだとそういうご指摘だと思いますが、それも含めて、今後の議論の中で、少しでもご意見を活かしていければと思います。

他にいかがでしょうか。

(川幡委員)

今、久委員のお話聞いて、本当にそうだなって思ってるんですけど、私は公募委員でもあるんですけど、小さな家主さんの空家再生のお手伝いをしてまして、時には国の補助事業を使いながら、セーフティネットの人のための住宅に再生したりとか、そういうことをしてるんですけども、今の東住吉区でやってる家主さんの物件は、まさにその東住吉区の地域活動協議会でも活動されてる人で、その人とやるに際して、区役所とも協議しますし、あわせて、地元の他の空家の家主さんに空家相談をしたり何か提案ができないかということで、一緒にやろうとは話をしてるんですけども、何分その時に、その空家相談のための人件費とかが必要なんですけど、なかなか持ち出しでやるのも限界があるので。さっきも空家の利活用の制度が伸び悩んでいると事務局から説明がありましたが、ハードだけではなくそういうソフトの取組にも補助をしていただくと、もう少しその地域の都市計画とか、それから小さな家主さんとの連携もしやすいのかなと思って聞いてました。

(高田会長)

これに関して何か事務局の方で説明いただけることはありますか。

(幹事：片岡企画部長)

空家利活用改修補助制度は、伸び悩んでいるというところがあるんですけども、この制度

は、もともと立ち上げたときの経過を申し上げますと、やはり空家というのは、地域に一番影響のあるもので、それを活用していくというのは、空家を魅力あるものにしていこうという趣旨で補助制度をつくったものです。やはり地域に一番根差したものになりますので、区役所と連携して制度を立ち上げました。区役所が地域の情報を一番キャッチしておりますので、そういったものをくみ上げてニーズを把握しながら、区役所はまず相談窓口としていろんな空家からの相談を受けて、そこでこれは公的な補助をしてもいいものだという判断をされた場合に、我々がつくっております国土交通省の補助制度の仕組みで補助させていただくという流れなんですけれども、今ご指摘のあったソフトへの支援は、非常に我々もこれまで気にしていた観点でございまして、すべての情報が、我々キャッチできてるわけでもございませんので、空家を利活用するような活動をされてる団体や建築士の団体などもたくさんいらっしゃるという中で、一部の方とは情報交換等はさせていただいてるんですけれども、まだまだ不足しております。今委員のご指摘のあったソフトへの補助については、重要性は十分認識しておるところでございますので、今後の検討の材料にさせていただければと思います。ありがとうございます。

(高田会長)

よろしいですか。

他にいかがでしょうか。はいどうぞ。

(弘本委員)

今の久委員、川幡委員のご意見に関連する情報という形で発言させていただきます。川幡委員と一緒に取り組んできた活動の中で、商店街のストック活用とコミュニティ再生といったことも共同研究という形で調査を実施してきました。いろいろと商店街関係の実態や取組について、実践者や研究者の話を聞いたり、事例を調査して回ったりというようなことを数年一緒に行いました。そこで痛感したことと、加えて最近の周辺都市での新しい動きなどを見ていて感じていることがあります。大阪市は全国に名立たる商店街の町でもあると思うんですけれども、中には活気があるところもありますが、衰退していったところも多く、特に、周辺に住宅がたくさん張りついているような環境の中で高齢化・人口減少が進んでるところでは深刻な状況にあるといえます。こうした商店街の老朽化したハードを今後どうしていくかという議論は、ほぼ行われていないと言ってもいい状態で、国の制度もどんどん撤退していて、このままでは動きようがないような状態で置き去りになっていっているところが多いわけです。さらに、そこでは商店主の高齢化に伴って、売却されてマンションに建て替わっていくという事例もかなり多くなってきていて、商店街の通りの中に、いきなり普通のマンションが建つようなことも多いわけですね。

これは、マンションが建つことによって、人口が回復するというメリットももちろんあるんですけれども、しかし、まちなみの持つ魅力とか商業集積が持つ魅力とかいうようなものは損なわれていきますし、そこに住んでいる方々が単に、立地の利便性とか多少の安全性などを享受して終わってしまった、というようなケースが結構多く見られるわけですね。

今後、この傾向がどんどん高まっていくと、単に非常によそよそしいまちが増えていってしまうということで、住宅になることを否定はしないけれども、住宅にするのであれば住宅にするだけの意義のある住宅化ということをしていくとか、例えば、1階に店舗を入れて住宅化するとか、あるいは新しい働き方とか、生業のあり方というものとセットになった住宅化をしていくというような、大阪らしい商店街を含めた住環境の整備みたいなことを、やっぱり考えていく必要がある

んだらうと思うんですね。

たまたま大阪市の市会の活動報告のような記事を見ていたら、商店街の今後の振興とか再生について力を入れていきます、という答弁もされているのを見かけましたので、もしそういうことを商業政策として、あるいはまちづくりとしてお考えなのであれば、そこに住宅政策がうまく関わっていく、連携してより価値のあるものにしていくというようなことを試行していくことが重要で、それは大阪の住まいを考える上で非常に意味があることかなと思っています。

周辺都市の事例で、久先生がお詳しいかと思うんですが、茨木市で、阪急茨木市につながっている商店街の一角に、今新しいマンションが建ってるんですが、そのマンションは計画段階から商店街との連携というものを深く考慮した上で、まちなみ的な配慮も相当行われています。商店街に連続して建つという立地に対して、今の若い世代は結構プラスの評価をするんですね。それは、新しいワークライフバランスを考えたときに、子育てをするにおいても望ましい環境だと評価をする方が結構増えてきているということです。当初マンション業界の反応は半信半疑で、売れるんだらうかどうだらうかという話もあったようですが、結果として蓋を開けてみると非常に好評な状態とのこと。そこでは、まちなみにも貢献し、商店街の活力を高めることにも貢献しながら、居住者もコミュニティに参加していくというような仕掛けを組み込んでいくということにも相当力を注がれてるんですね。そういう動きを後押ししていくことも、これからの施策としては必要なことかなということをお二人の話の延長上で感じたところです。

高田会長のおっしゃった行政の仕組みとかシステムというところにもつながる話かなと思います。

(高田会長)

はい。商店街整備と住宅との関係ですね。何かそれに関連して、事務局の方で説明いただけることはありますか

(幹事：片岡企画部長)

商店街と言いますか、そういった店舗に対する我々の住宅政策サイドからの支援策というのは、直接、商店街を対象としたものはございませんけれども、先ほどご紹介した空家利活用改修補助制度を立ち上げるときに、商店であっても2分の1以上が住宅であれば補助できるというのは、これまで通りのスキームでやらせていただいておりますので、商店街に面する店舗であっても、住宅と併用施設であれば補助できますので、一定ストック活用の観点では、そういった支援をしているところです。

今のご指摘で、商店街施策との連携というのは、これまでやってないという実情がございますので、その辺り、我々庁内でもいろいろと調べさせていただきまして、住宅と商店街という、非常に難しいテーマかとも思いますので、どのような連携が可能かというところを、これを機会にさせていただきまして、勉強していきたいなと思った次第でございます。

(高田会長)

はい。いかがですか。

(弘本委員)

はい。今おっしゃってたような形で考えていただいたら結構なんですけれども、例えば、商店街を含むエリアを考えていくという話になると、先ほど久先生がおっしゃったような地域まちづくりの中での議論というのが、とても重要になってくるんですね。そういうことも含め、あるい

は子育ての支援とか、女性の働き方の支援とかそういうこととも密接に結びついているんですよ。

そういう観点を持たなければ、単に住宅を建てます、その支援制度をつくり、商店を入れた新制度をつくり、とか、そういう話だけでは、これからの問題解決には進んでいかないし、魅力の増進や、大阪ならではの住環境づくりみたいなことにもつながっていかないと思うんですね。そこをうまくつくっていくということが一番重要かと思います。

話が長くなりますけれども、ウェルビーイングの話も、ウェルビーイングというのを分解して指標で捉えていくというのはやっぱり限界があって、むしろ今言われているのは、主観的な評価を高める要因というものは何かというところを問うていて、そこで最も重要なこととして言われているのは、選択肢がたくさんあるということと、それから選択を主体的に行えるということ、この2つが揃っているということが、ウェルビーイングの主観的な評価を語る上で最も重要なことだと今言われてきてるんですね。

そういう観点に立ちながら、今SDGsの次のSWGs（サステナブル・ウェルビーイング・ゴールズ）というような形の流れを国際的にもつくっていかうというような方向にあるわけで、分解的に捉えて制度をつくっていくというよりは、私は総合的な観点で、市民の方々の主観的な幸福度を高めるには、どのような選択肢とかどのような選択を支援する仕組みがあるのか、そのためにどう政策が連携していかないといけないのかというような観点を持たないことには、問題解決とか魅力の増進っていうのにはつながっていかないだろうなというふうに思います。すみません長くなりましたが、以上です。

（高田会長）

はい。ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

（山本委員）

この住宅審議会の、今後の審議の全体的な計画等を知りたいと思っております。本日局長より12月には素案をとりまとめるとのことでした。先ほど事務局より論点整理をしていただいて、いずれも非常に大切な問題だと思っておりますが、非常に数が多いと感じました。今後、12月の素案を作成するまでに、この審議会がどの程度の回数が開催されて、その中で、私たちは毎回すべての論点について議論するのか、それとも集中的に何かの論点について議論するのか、あるいは、前回専門部会が立ち上がったと思っておりますが、この全体と専門部会がどういう役割分担で今後議論を進めていけばいいのか、そういったことについてご意見をいただけたらと思います。

（高田会長）

はい。ここでそういうことについて、むしろご意見を出していただけたらいいんですけど、まず事務局からご説明をお願いします。

（事務局：小原住宅政策課長）

今後の議論の進め方なんですけども、今回の資料をつくるにあたって、まずは、専門部会の先生方にいろいろご議論いただいて、特に取組評価の資料ですとか、あと論点のキーワードですとか、そういうまとめ方についてご意見をいただいてまとめております。

今後につきましても、今回の議論も含めてキーワードを再整理いたしまして、少し体系的なものをつくっていきたくて考えてるんですけども、そういった審議会に諮る資料というのをまず専門部会の方の委員の先生方とご議論をして、たたき台というのをつくって、審議会に諮るというようなことを、繰り返していきたくて思っています。

今年度、もう一回専門部会を開催して、来年度にはまた審議会を3回、その前にそれぞれ部会を開催するという事を考えておりますが、今のところは、専門部会でご議論いただいて審議会の資料をまとめて、審議会で全般的な議論をいただくというふうにイメージをしておりますけれども、次のときにですね、体系づくりをして少し集中的な議論をテーマ設定してやったほうがいいというようなことがあれば、その辺りは柔軟にこれから考えていきたいなと思っているところです。

(高田会長)

はい。いかがでしょう。むしろご提言いただいたらいいと思います。

(山本委員)

まず、今回専門部会の方それぞれがこの論点に応じてとなるんですかね。今日の大阪市住宅審議会の資料1-①で(1)から(7)まで、空家と大規模災害を含めたら8つ大きな論点がありますけれども、専門部会の方がそれぞれについて担当されていると、そういったイメージになるのでしょうか。

(事務局：小原住宅政策課長)

特に専門部会の各先生がどの部門を担当ということはなく、全般的なご議論をいただいているということでございます。

(高田会長)

どうぞ。

(橋爪委員)

専門部会長を承っております橋爪でございます。前回1回目の審議会の資料を踏まえて、本日の資料に至る方向性とかですね、大きな論点整理等もこの間行いました。

私が特に申し上げたのは、この間の大阪市の住宅政策について、この審議会が10年超えて間がありましたので、この間の動向などを踏まえながら、施策の分野ごとにどういう考え方で何をしてきたのかということと、この10年の間の動向を入れた、評価という点で本日の資料、まず資料1の中で、つくらせていただいている形になっております。

大きな枠組みを、専門部会でつくってきておりますので、それぞれの項目の議論は、今後深めていく、この場でも深めていただきたいと考えております。

あと特に、資料3の論点の「住宅政策のあり方について(基本理念・基本目標等)」のところ、私としては、いろいろご意見いただきたいと考えております。

前回の審議会でも申しましたが、これまで都心部も含めて人口減少を前提に居住環境政策を打ってきた大阪市ですが、都心部の人口が急激にこの間増えていて、周辺区も増えていて、ただし高齢化で单身の方がどんどんこれから増えていくだろうと思います。人口は、日本の各地で減少している中で、大都市の中心部は増加している。10年後20年後どんな都心をつくるのか、あるいは周辺区の住宅地整備をどうしていくのかというのが、大きな枠組みの中では大事だと思っております。その辺の考え方の方向性等、論点整理を部会の方でさせていただいております。

特に、私が申し上げたように、やはりDX(デジタルトランスフォーメーション)とかGX(グリーントランスフォーメーション)とかウェルビーイング等々の、新しい視点を入れて新たな施策をつくるってということと、ストック重視という考え方をですね、どう次世代型にしていくのかということも1つ大事かなと思います。

前回申し上げてなかったんですけど、おそらくはエリアマネジメントという概念ですね、持続可能な都心の住宅、あるいは周辺部の住宅のあり方を考えなければいけない。住宅系のエリアマネジメント、横浜市が4地区かなり持続的な環境整備で、エリアマネジメントの活動の原資として賃貸住宅の収入をそれに充てるということまで先行的にしているので、この間エリアマネジメントというと都心の業務地区のイメージが多いですけども、各地で住居系のエリアマネジメントという概念が様々な形でされている。さっきの商店街とかも含めてですね、地域のステークホルダーがエリアの価値を高めるという活動が、エリアマネジメントという形で、URさんもされているかと思いますが、そういう方向性を大阪市も考えていくべきかなと思います。これは部局横断型で考えていかないといけないところだとは思いますが、キーワードとしてマネジメント、ないしは施策として住居系のエリアマネジメントということも申し上げたいと思います。

部会では、今日いただいた意見を整理した上で、事務局と一緒に、次の審議会に向けての資料作成などをさせていただき予定にしておりますので、よろしくお願いいたします。

(高田会長)

はい。いかがですか。

(山本委員)

ご説明ありがとうございました。あとは、もしこういう意見であればこの時期までには出してほしいとか、そういうものが専門部会の方からいただけたらと思います。

今日は特に理念的な部分の意見をということでございましたら、私が今回の報告を聞いて、私自身も、ファミリー世代とかそういった方が大阪市に住むというのは、抽象的には非常にいいことだと思っているんですけども、ただ近時の分譲されてるマンションの価格を考えて、実際にファミリーの方がどの程度購入できるのか、例えば子どもがお2人ぐらいいらっしゃる方が購入しようと思ったら一定の広さがあると思うんですけども、価格がやはり周辺の地域とかと比べますと、大阪市内は非常に高くなっていると考えています。そういった状態を踏まえた上で、本当にそのファミリーを呼び戻すことができるのか、ファミリー世帯がいる住環境というのが望ましいのか、実現できるのか。そういった部分は慎重に議論する必要があるのかなというようには問題意識を持っております。

(高田会長)

はい。どういうふうに考えたらいいですか。今のお話は要するに住宅市場の分析が必要ということでしょうか。

(山本委員)

そうですね。

(高田会長)

子育て世帯の観点というか、子育て世帯に対する施策の観点から、より分析をしてほしいと。

(山本委員)

そうですね。子育て世代に一定の支援をすることによって実際に呼び戻せるのか。それをしてなかなか難しいのであれば、もっと予算とかの配分の方法を考えたほうがいいのかというような問題意識を持っております。

(高田会長)

はい。そういう分析について、よりそういった観点を強化していただければ、そういうお話だ

ということですね。と同時に、分譲マンションというものの自体が、区分所有の集合住宅を増やしていくということ自体も大変大きな問題があるわけで、将来に対して、非常に重い管理問題をどんどん積み上げていってるといようなわけですから、そういうことも含めて、総合的に住宅政策としてどうするべきかという、そういう議論が別途ありますが、一方で住宅市場の分析そのものも、できるだけ精緻に行った上で施策を講じるというのが本来重要なんです、その部分が必ずしも今まで十分できていなかったということがあるんですね。だから、今おっしゃったようなことで、市場の分析というのもぜひ今のような観点から、より深い分析をしていただければと思いますが、部会の方でもまたぜひご議論いただきたいと思います。

はい。他にいかがでしょうか。

(池本委員)

はい。池本と申します。まず今、山本委員からお話があった進め方について、私の意見を申し上げます。私、実はこの委員とは別に、国土交通省の社会資本整備審議会の住宅宅地分科会、つまり住生活基本計画の次を決めるという会合にも参加させていただいておまして、そちらのスケジュールとの兼ね合いがあるかなというところの指摘をさせていただきます。

今私どもが聞いている範囲で言うと、今年の8月から9月に中間報告が取りまとめられて、来年の1月ぐらいに方向が決められて来年の3月に閣議決定し、そこで2025年から2035年の住生活基本計画が一旦策定されるという計画です。

基本、国の方針があり、府や市の方針があるというところの順番もあるかなと思いますので、この場においても、国の方で取りまとめている住生活基本計画が、今どんな進捗で何を論点にしてどういう方向性に向かっていくのかという中間報告を終えた後、必ずこの会議体においても、それを踏まえた観点で進めていただくというのが良いかなと思います。

そうすると、スケジュールを逆算すると、逆に言うと今の専門部会と呼ばれるもので、詰めていく議題を何にするのか、そしてそれを一定どういう方向性で出していくのかということも併せて8月から9月、10月辺りを目途にまとめて、国の方が考えている政策と専門部会の方で考えている政策と、その辺りの不整合がないのか、あるいは別に完全整合する必要はないんですけれども、一旦論点漏れがないとかですね、そういったことをチェックしていただくということが、やり方としては適切なんじゃないかなというふうにまず思いましたので、進め方についての意見はまずそれです。

実は、私も今度1月の末に、その社会資本整備審議会で15分ぐらいのプレゼンをして欲しいということで国から依頼を受けて、資料を作成しました。この大阪市の話に関わる部分で言うと、今複数の委員からもありましたけれども、物件価格の高騰化、つまり人口が集まってきたのはいいんだけど、買える価格にならない状況というのが、多分想定外に早期に生まれているというのが大きな問題と私も認識しております。ですから、まずアフォーダブルな、つまり買える価格の住宅をどのように提供していくかというのが、おそらくこの2035年までの大阪、つまり、大都市に人が集まってくる傾向は多分変わらないという前提なので、基本的には需給のバランスとか原材料費の高騰とかを考えると、基本コストは上がっていくという方策の中で、そこをどう捉えるかというのは極めて大きな問題かなと思ってます。

もう1つ大きな論点としては、やはり災害の激甚化、あるいは予想される大地震等への備えです。そうすると、その都市部に人を集めていくとていうのは非常に経済的な合理性はあるんです

けれども、一方でリスクが表面化したときには多大なリスクを生み出すということが1点。

もう1つは、今国土交通省の議論では実は2050年を見据えてくれとすごく言われてるんですよ。要はこの先10年だと、大阪とか東京とかはまだ人口が増えていくので、大きな問題意識っていうのは生まれにくいんだけど、日本全国でいったらもう大きな問題生まれてますけどね。2050年に次世代にバトンパスするときに、この10年の政策はちゃんとそれを見据えた政策になっていたのかということ、きっちり考えるための議題を出してほしいというオファーをいただいております、そこに対して私も今考えている次第です。

そうなってくると、多分大きく考えなければならないのは、都市部に集中していく人口に対する価格の高騰に関して、何かしら施策を打つのかどうかです。これは結構難しい問題で、基本的には経済合理の中で動いていきますから、何か政策的に抑止的にやるべきなのかどうかというのは大きな問題としてあります。

ただ、神戸市がこの前、タワーマンションの空家課税みたいなものを検討するという話が出ていたりとか、あるいは東京都がアフォーダブル住宅のファンドを組成するというふうな話が出ていたりとか、結構いろんな自治体です、これについてどう対峙していくべきかということは、それぞれ意思表明をし始めているかなど。多分東京都は、高騰化するものを止めにいくから、逆に、特にエッセンシャルワーカーとか子育て世帯とかにアフォーダブルな住宅を提供するための施策は別で考えようという政策の意図があるように考えます。一方で、神戸市とかはどちらかと言うと、投資家層とかセカンドハウス層にマンションを買っていただくと、それはマンションが売れていいのかもしれないけれども、果たしてそれは住民税の観点であったりとか地域住民のためになっているのかという観点において、問題視しているという捉え方だと思います。

ここについては、すごく大きな論点だと思いますので、一度大阪市の中でもきちっと専門部会の中で主題テーマとして捉えてですね、議論していただく必要があるんじゃないかなというのが、まず1点です。

あと2点目としては、先ほど橋爪委員からもありましたけれども、これから新築は、おそらく予想でいくと、今80万戸、ピーク時は160万戸ぐらい多分供給があったんですけど、2050年には多分50万戸台に落ち込むという予想になっています。そうすると、人々の住みかえの主役は明らかに既存住宅になる。もう既にマンション領域は、新築マンションよりも既存マンションの購入者の方が多いという状況になっておりますし、よくよく考えてみたら賃貸ってほとんど既存住宅という状態の中で、でも既存住宅の質を上げていくっていうことは、結構やってるけどなかなかそう簡単でもないというところがあります。政策的優先順位、つまり補助を出したりとか何をサポートするのかというところで、どうしてもやっぱり新築の方にまだまだ寄りかちなところを、どこまで既存の方に寄せていくのか、そして有益な政策が一体何なのかということ、かなり入念に詰めていく必要があるかなと思っております。

特に、賃貸住宅と既存住宅の品質を高めていくプロセスにおいては、きっちり議論していく必要があるかなと思っております。例えばですけども、我々ポータルサイトを運営していく中で、なかなかその住宅品質って見えないんですよ。やっぱり表面的には、すごくビジュアル的なものが見られて、じゃあ本当にこの物件の耐震性はどうか省エネ性はどうかというのは、人々が気にするのを待つのか、それとも強制的に気づいていただけるような仕組みをつくるのかみたいなことがすごく重要なかなと思っております、前回も表示の議論をしましたが、例えば省

エネのラベルの表示をどうするかということなんですけど、なかなかその市民の皆さんに住教育をとよく言われるんですけど、そう簡単じゃないですよ。そう簡単に皆さん勉強してくれるわけじゃないので、やはり家を探す際にどこまで気づいていただけるかというようなことについて、施策を充実させるべきかなと思っております。

その辺りも含めて、私からは、住宅の高騰化に向き合う姿勢としてどういう方向性を出すのかというのは、大きな論点で考えた方がいいということが1点。2点目は、既存住宅と賃貸住宅の品質をどのように評価して、そこにちゃんと投資をした事業者の物件が適切な価格、適正な賃料でいかに売れるマーケットをつくるか、ここは非常に重要な論点ではないかというふうに思っており、一旦提示させていただきます。以上です。

(高田会長)

はい。どうもありがとうございました。今のコメントに関して、何か事務局の方で説明いただけることはありますか。

(事務局：小原住宅政策課長)

住宅の高騰に関してはご指摘のとおりです。本市では、住宅を購入する際の利子補給制度というものを過去から実施しているんですけども、補助制度ですので金額はやっぱり限界があるというところもあって、最近の周辺都市と大阪市との住宅価格の差をどこまで埋められるかというところは、なかなか難しいなということで苦慮しているところです。ファミリー世帯の方に、住宅価格は高いけれども、どう大阪市を住むまちとして評価していただけるかというようにところも大事かなと思っておりまして、今後その住宅価格の高騰に対して、どういう考え方で進めていくかというのは議論していきたいと思っております。

また、既存住宅や賃貸住宅の質の向上というところにつきましては、一部取組を紹介しますと、省エネの改修補助制度ですとか、賃貸マンションを子育て仕様に改修する際の補助制度なども実施しております。これらの制度については、ある程度ご利用いただいておりますけれども、なかなかそれを次の人たちにお知らせするというところが、まだまだこれからかなと思っていますので、そういった改修したことによるメリットとか、そういう質の上上がったものの良さみたいなものを情報発信するのが、まさにご指摘のとおり大事かなというふうに思っていますので、そういったところは力を入れていきたいなと考えているところでございます。

(高田会長)

何か、それに対してご意見ございますか。

(池本委員)

ぜひ、議論していただけたらと思います。

(高田会長)

池本委員の2点目のお話は、建物の品質そのもの話もありますが、評価とか表示の問題を含んでいたと思います。しかも建物だけじゃなくて、近年、特に管理の評価や表示の問題ですね、いろんな議論が出てきているので、そういうことも含んで検討いただければと思います。

池本委員には逆に、この大阪市で出てきているような話もできる限り国に、国の施策に反映できるような形でご発言いただければありがたいと思います。

(池本委員)

はい。

(高田会長)

ありがとうございます。

他の委員の方、いかがでしょうか。

(高原委員)

UR都市機構の高原でございます。今、池本委員をはじめ皆さん言っていた中で、やっぱり気になってるところは諮問の趣旨にありました、将来的には減少に転じるという人口のことを考えると、なかなかやっぱり、ここの中で触れられていることが、項目的にはいろいろあるかと思うんですけども、それぞれが非常に力を入れていくということが、本当にいいのかなど。いいのかなと言ってるのは、コンパクトシティ化のところ、なかなか触れ方は難しいけども、何も言わないというのもちょっと難しいかなと思ってまして、いろいろ地域の方の意識向上ですとか、そういったことを踏まえていくと、おのずと、経済原理もあるんですけども、やっぱりまちの魅力があるところに人は集まってくる。一方、集まらないところをどうしていくのというところがあるかなと思ってます。これは住宅政策というよりは都市政策の方に近いのかなと思うんですけども。コンパクトシティ化、いわゆる人口減というのを、2050年とかという状況はもう明らかだという中でどういうメリハリをつけていくのか、どういう形にするのか、先ほど池本委員が言ったように、規制をかけてあまり集まらない、いわゆる今いるところが引き続きながらえるようになっていくのか。これは決め付けというよりは、いろんなパターンを表記していくしかないのかなと個人的には思っています。人口減というような内容が、この今後の主な論点のところの受けとめ、その言葉を受けとめたものが私には見えなかったの、そこを教えていただければと思います。1点目がそれです。

2点目は、いろいろなことを考えていくと、これまでの取組を平成22年からやられていて、非常に先導的だったかなと思ってますけども、なぜできなかったかと。なぜ、一定というところに立ち止まってたかということの認識が、私自身が皆さんと共有できてるかどうか、なかなか見えてなくて、どこをどう直していこうかっていうところが、課題認識のところこのままだっていかどうかちょっと不安でした。

特にですね、我々URのところ、それこそ10年、20年前から何が変わっているかと言うと、いわゆる地域に入っていくことがとても変わってるかなと思っています。やっぱり地域住民の方、我々でいけば団地居住者なんですけども、その方たちに意識向上を訴えていくのが本当に変わってきてるかなと思っています。その切り口は防災だったりとか、福祉だったり、そういうのはあるんですけども。ただ、ここを今変えてきているのが、そういう切り口でいろんなことをやってきたことは、関心ある人、興味ある人しか響かない。むしろ、無関心層にどうやって訴えていくかというところが、今我々の課題、次のステージかなと、こう思っているところがあります。ですから、今に満足していたりとか諦めている方たちをどう掘り起こしていくのかなというところが、このままだと今の住環境も毀損しちゃうよとか、変えられればこんな便益があるよというような訴えをしっかりとやっていかなきゃいけないかなと思っています。

その中で、私は、資料1-①15ページの「住まい・まちづくりに関わる学習プログラムの充実」というところは、先ほど、地域の活動についても補助制度とかという話題になりましたけども、補助がいいかどうか、できるかどうかはなかなか難しいかと思うんですけども、こら辺の地域住民への、将来の防災関連の顔見知りにもなりますので、こら辺の入り方っていうのはあるか

なあと、こういうふうにした次第でございます。以上でございます。

(高田会長)

はい。どうもありがとうございました。いかがでしょうか。

(齋藤委員)

住宅金融支援機構の齋藤でございます。人口減少に関して、1点だけ補足をさせていただきます。確かに大きく減っているということはあるんですが、近畿圏の総人口でいきますと、将来推計でいけば、2020年度以降、シニア層は2025年から35年にかけて増加すると。30代のファミリー世帯ですが、これは25年から35年にかけては緩やかな減少になるというような状況にあります。

そうすると、これからの10年だけ見ると、ファミリー層それから特に増えていくシニア層については、一定の住宅ニーズが出てくるとお思いますので、そういった中で、どのように対応するかという観点で見ていただきたいなと思っております。

(高田会長)

はい、どうもありがとうございます。事務局の方で何か。人口の問題と、住情報というのか市民に対する情報提供の方法等についてのご意見をいただきました。いかがでしょうか。事務局の方で何かご説明いただけることはありますか。

(幹事：片岡企画部長)

ありがとうございます。人口減少に対する実際的な施策というのは、確かにご指摘のとおり、事業とかそういう制度とかというのは今やっていないという状況にはなっております。

今回、この会議でご議論いただく前提としまして、四半世紀後の2050年を見据えてというのは、先ほどもご案内ありましたとおり、国の方もそういったタイムスパンで検討を進めるというのもお聞きしてましたので、大阪市もそれに準じて、そういう長期的な中で、具体的には今後の10年というのをより深くご議論いただきたいと思っております。

今回初めてになるかもしれませんが、今後の全日本的な人口減少、大阪市も将来そういう人口減少になっていくということを念頭に入れた今後の会議の進め方をさせていただきたいと思っておりますので、各委員の皆様にはですね、本日全体の指摘とともに、いろいろ先ほど、神戸市のお話とか東京都のお話もいただきましたので、そういった具体的な何か我々のヒントになるような事例もございましたら、ぜひご案内いただきまして、我々もそれを総合的な俯瞰的な目線で、今回勉強していきたいと考えております。

それと、学習プログラムの話とか、地域に対する無関心層の掘り起こしというところは、これまで住まい情報センターが住情報提供の中核拠点として20年やってきているところではありますけれども、その辺り前回の会議でもご指摘ございましたとおり、少しその20年間を我々もこれを機会に大きく振り返って、どういうことができてきたか、またどういうことができてなかったか、それから現在の社会的状況を踏まえて、どうしていくかというのは非常に重要なテーマだと考えております。

防災というテーマも、今回我々、7本柱の外に立てさせていただいたのは、そういった視点もございましたので、そういうテーマもご示唆いただきながら、地域への情報発信の仕方とか、そういったものは、これまでの住まい情報センターの取組も絡めていながら、ご議論いただければありがたいと考えております。

(高田会長)

よろしゅうございますか。オンラインで関川委員から手が挙がっているということで、ご発言ください。

(関川委員)

2点あります。先ほどの住教育、住情報の話が1点目なんですけれども、2050年くらいまでを方向づける今後の住宅政策のあり方を多分議論してるところだと思うんですけれども、市民の住生活リテラシーの引上げっていうのは、もう絶対的に必要だと思っています。大阪市の住情報センターだとか今昔館の取組というのをよく見せていただくんですけれども、やはり接点としては、住宅情報を取得したい中高年層だとか市内の小学生との接点というのはすごく十分に構築できているんじゃないかというふうに感じております。

ただ一方で、2050年くらいに住宅取得の主体となり得る中高生だとか大学生への何らかの住教育というのは、やはり少し弱いのではないかと思います。当然、中高生だとか大学生というのは、進路決定で非常に忙しくて時間的な余裕もないし、そういう立場にも、住宅取得についての問題意識を持つということも非常に機会としては少ないんですけれども、発達段階としては、十分に一市民として、まちづくりに参加できる人たちだと思います。

教育の制度だとか進路、進学を考えると、そういうことが彼らの一番のその時に考え得るべきものだと思うんですけれども、そのコミュニティインターンシップみたいな取組というのを、まちづくり協議会だとか区だとか市だとか、それも市の中でも多分、教育部門との連携というのは非常に重要で、考えるだけでは結構うまくつくれないとは思うんですけれども、入試でも、そういう中高生のときに経験したボランティアだとか、そういうことを話題に面接試験を受ける子も多く、これから少子化となっている状況の中で、やはりきっかけづくりとして、先ほど言葉でも出てきましたけれども、地域まちづくりに触れていくようなそういう機会を創出していくというのは、かなり攻めの大阪市ができる住教育なんじゃないかなというふうに常々思っています。何かそこら辺は多分、1大学教員がとか1学校がとか、そういうことには絶対に動かない問題だと思いますので、総合的に何か触れておいたら面白いかなというふうに、非常に無責任ですけれども思いました。

もう1つが、民間の住宅市場のどこに住宅政策として重点を置いていくかという話がありました。今の経済状況を見ますと、すぐにマンションを市内で獲得する、分譲マンション持つということはほぼほぼ難しく、かなり検討の余地があるなというふうに、一応世代として感じている身なんですけれども、その中で、既存の制度で、その分譲住宅を取得する、購入するということをアシストするという既存の制度で本当に対応が今後可能なのか。それを、10年間し続けた先にある大阪市の状況は、本当にそれでいいのかというのは、すごく市民としても心配をしているところです。

ヨーロッパなんかでは2000年以降にコミュニティ・ランド・トラストと言って、行政機関が、もともと持っている土地とか、新たに買えるならば買ってるんですけれども、そういう行政、いわゆる公的な住宅、そういった制度を利用して、子育て世帯に定期で30年、それも所有権をきっちり委譲するので、購入というか分譲にはなってしまうんですけど、定期で子供が一定程度育つくらいまでの期間を期限にして住宅を提供するという、そういう仕組みがフランスでもオランダでもかなり多くの範囲のヨーロッパの諸国で取り入れられつつある。同様の都市中心部の住宅費の高騰というものを抱えている他の国々のやり方というのも、改めて概観して、既存の制度で本当

に対応できるならばそれでいいんですけども、もう少し攻めたことをしないと、20 数年後に状況が変わるということにはならないのではないかと感じております。非常に無責任な話で申しわけありませんけれども、以上です。

(高田会長)

はい。どうもありがとうございました。関連する話がもしあれば。

(橋爪委員)

いろいろ池本委員の話もありまして、アフォーダブルハウジングとは何ぞやということも、もう一度考えるべきであろうと。日本は従来、公営住宅がアフォーダブルの一部であり住宅セーフティネットっていうのが議論されてますけども、今議論されてるのは、普通の所得の方々が都市に住めないということに対して、どう考えていくのかということなので、従来の公営住宅の考え方を変えていく段階にあるっていうふうなレベルで議論をしなければいけないと。

オーストラリアとかアメリカのアフォーダブル住宅もいろいろ見たんですけど、さっき申し上げたエリアマネジメントで B I D (ビジネスインブループメントディストリクト) とかの中で付設するというのも結構あって、要はハイライズの値段の高いマンションを建てるデベロッパーが、そのエリアの周辺部にアフォーダブルなものをつくっていくことが、よく事例としてある。向こうは制度化されてるといふことがあるんですけど、日本にはそこはなかなかないので、官民連携で、何らかの形で一定アフォーダブル住宅、ハウジングの新しい考え方等々を、ご指摘のあった世界の事例を見ながらなんですけど、その上で大阪流の何かアイデアを持たせればと思っております。

(高田会長)

はい。ありがとうございます。事務局から、何か関連してコメントございますか。

(事務局：石井住宅政策課長代理)

まず、関川委員からご指摘いただきました住情報の件についてなんですけれども、確かに住まい情報センター、年間で様々なテーマで普及啓発、セミナーとかを実施しております、ただ、ご指摘のとおり、中高生でありますとか、これから住宅を選んでいく世代に対しての情報、利用が少ないというところがあって、そこに対しての情報発信というのは非常に重要な観点なのかなと我々も感じておりますので、地域にどうやって積極的に入って行って住教育を提供していくのかというようなところも含めまして、今後検討して参りたいと考えておりますので、ぜひご指導をよろしく願いいたします。

(高田会長)

はい、どうぞ。

(川橋委員)

今、橋爪委員と池本委員の話聞いて、まだ大阪は東京に比べてアフォーダブル住宅をつくれる可能性があるのかなっていうふうに思ってたんですけど、東京の 23 区だと賃貸住宅でも、小さなものしか住めないみたいな感じで、居住水準が撤廃されたことによって、本当にもう住宅らしい住宅に、普通の若い人が住めない、分譲マンションなんか買えない状況になってるんですけど、大阪に関して言うと、中央区とか西区とか天王寺区以外はまだまだ十分そういうことが、アフォーダブル住宅をつくれる可能性があって、先ほど久先生が話されたように、地域のまちづくりと連携したら、小さな家主さんは別に土地を売りたいから、そこを定期借家にしてア

フォーダブルな住宅をつくるとかいう可能性は十分あるので、きっちりその辺は議論をしていただきたいというふうに思いました。以上です。

(高田会長)

他にございますか。

(谷委員)

谷です。先ほど関川委員のお話を聞いて少し思ったんですけども、攻めた住教育というふうなことをおっしゃっておられたと思います。それで、私も今昔館でいろいろ住教育の実践を試みたんですけども、いろいろ思うところは、例えば中高生を集めて、高校生ってほとんど集まってこないんですけども、中学生を集めた住まい学習を実践するとしても20人ぐらいしか集まらないんですよ。大阪市で今昔館の課題として、本当にやって自己満足ではないかというふうに私自身は非常に思ったことがあります。

やっぱり実践するのはなかなか難しいですね。高校の家庭科の先生を集めて議論したことあるんですけども、高校の家庭の先生は、ほとんど食物とか被服の出身の方が多くて、住居出身で大阪府下の先生はほとんどいない。そうすると、学校で住教育をやろうとすると、食品とか被服のことは一生懸命教えてくれるんだけど、住居のことは多分1回か2回やってお茶を濁すと先生自体がおっしゃってました。

ですから、学校教育の中で住教育というのが非常に言われてはいるんですけども、文部科学省の指導要領とか、そういうものがもっと住まい教育にシフトして指導要領をつくっていただかないと、なかなか学校の現場でも、そういうふうに動いていかないのかなと思って、これは非常に私自身は悩んだ課題でした。ですから、関川先生がそういうふうにご提議していただいているわけですから、専門部会で、もう少しよく深く分析をしていただきたいというのが私の実践をした上での希望です。

それからもう1つは、まちの魅力発信ということで、今日の毎日新聞の朝刊に建築士事務所協会だったと思うんですけども、大阪でまち歩きをしていて非常に地域魅力の発信に貢献しているという記事が出てまして、私は非常に衝撃を受けたんですけども、建築士会とか民間の例えば「大阪あそ歩」とか、こういうところあたりがまちの魅力発信というのを、この前回の2010年の審議会から考えますと格段に進んでいて、2010年段階はそういうことを大阪市がやっていかなきゃいけないというようなことを言われたんですけども、もうそんな状況ではなくて民間の方がどんどん進んでいる状況なんですね。あるいはこういう建築士会とかですね。

ですから、それに対して、やっぱりきちんと考えていかなきゃいけないと思うんですけども、そういうことを考えていくと、住まい情報センターというのは、大阪市の中では数少ないその攻めた施策ができる、また、市民と大阪市とをつなぐ役割が非常に大きな施設ではないかなと思うんです。

この間の住まい情報センターの環境を考えると、1つは指定管理という大きな転換点がありまして、それからもう1つはコロナのことがありました。それから最近では働き方改革というのがあって、この3つがですね、住まい情報センターの活動の、もう一度再検証する必要があるんじゃないかと思ひまして、これは事務局でぜひ、あるいは専門部会でやっていただきたいんですけども。

指定管理はいわばサービス向上とか、地方自治体の負担軽減というふうな感じで導入されてい

くんですけれども、あるいはまた、受託者の側は自由度が非常に高いというふうに言われましたが、なかなかそういうふうな運営になっていないんじゃないかというふうに思います。特に、住まい情報センターを運営するというのは、特に大阪市の施策との関係が非常に強いので、この問題はやっぱりよく深く検討していただきたいというのが1つです。

それから、私自身の経験では、コロナ禍というのは非常にこういう施設にとってはダメージが大きかったと思います。人と人とのつながりが、もうまったく変わってしまったということ。それから、コロナ禍を通じて、そのあとに出てきた人たちが大分世代交代をしまして、そここのところの感覚の変化ですね。旧世代と新世代、あるいはZ世代と言うんでしょうか。そういう人々の感覚も随分変わってきてますので、そういう時代に適合した施設のあり方、あるいはその実践の仕方、そしてさらに、この施設の側の働き方改革というのが随分叫ばれてますので、そういうものにマッチングした、見合った運営というものが何なのかということも十分議論していただいて、やっぱり私は住まい情報センターというの、市民と住宅政策とをつなぐ非常に大きな接点で、これを設置した意義というの、ますます高くなってくると思うんですが、今回の書き方は、少しその辺が深まっていないんじゃないかなと思いますので、専門部会で十分議論していただきたいと思います。以上です。

(高田会長)

はい。どうもありがとうございました。関連するもしご意見あったら、はいどうぞ。

(森委員)

私からは何点かなんですけれども、まず私専門部会に入っておりまして、そこでいろいろ意見を述べさせていただいて、もう述べたいことは大分既に反映されているんですけども、その中で主に述べたのは、ちょっと抽象的な話をすると、やっぱり社会の流れとして意思決定がすごく自由になってきたっていうのが多分常に背後にあると思っていて、それは住宅もそうであると思ってます。ただ、自由になったからいい社会になっているかって、あんまりよくわからないなところがありまして、理由はいくつかあると思っていて、これまでも話が出ているように、やっぱり情報が常に不足しているみたいなどころがあるかなと思ってるので、その情報不足、住宅に関する情報不足もあるし知識の不足もあるし、いろんな面で不足しているから良い意思決定ができないというのが、まず大きな話になるのかなと思っておりまして、そういう話を、一番上の基本理念辺りに入れてもいいのかもしれないと。自由な選択をサポートしていくためにどういうシステムが必要なのか、という視点を大きく持っていくのがいいのかなと思いました。

具体的なところは、もう今いくつかご意見があったところなんですけれども、やっぱり、まず住教育、住リテラシーの充実みたいなのが大事だと思っておりまして、まず学校現場の教育に関しては、やはり住宅の中でいろいろ考えるのも大事だと思うんですけども、横の似ている施策との兼ね合いも大事だと思っておりまして、リテラシーを高めようという話は本当いろんな分野でやられていて、今学校の、それこそ学習指導要領に入ったものとしては金融教育があります。金融教育は金融リテラシーを高めようといろんなところが言っていて、今もう家庭科の中に入っている。ただ、先ほどご意見ありましたように、金融教育も誰が教えるのかという問題がやっぱり起きてしまっているというところですが、長期的には、そういうのも家庭科の先生はちゃんと教えないきゃいけないよという話になってくるかなと思うんですが、今金融だけしか入ってない状況で、もっといろいろ高めるべきリテラシーがあって、まだ入ってないですがキャリア教育とか、そう

いうのもその一部だと思っているんですけども、そういういろいろ似ている話、何か生活をするために必要な知識というのを、昔は家庭科、被服とか食物とかが大事だったのかもしれないですけど、今はもうちょっといろんな知識がないと良い生活ができないという話だと思うので、そういうのを入れていかなきゃいけないみたいな話を、これは何かこの審議会でやるべきなのかわからないですが、やっぱり意見として持っておいた方がいいのかなと思っています、というのが1つです。

あとリテラシー絡みだと、私が専門部会で発言したところだと、長期的な政策として、子どもとか大学生ぐらいまでを対象にやることは大事だと思ってるんですけども、同時にやっぱりもうちょっと大人に対して何を教えるかというのもすごい大事だと思っていて、ただ現状、どの分野もリテラシーを高めようと言いつつ、大人に対して教育する場は基本的にないという問題があって、それは結構、割とどの分野でも共通の課題なのかなと思ってます。例えば、金融教育とかも金融リテラシーを高めようというところまで言ってますけども、じゃあ具体的にどうやれるかという、興味のある人が自分で学ぶという形になっているというところなんですけども、これも、それで興味のある人がやれば良いでは、特に住宅とかだと足りないだろうと思っていて、どうやって入れていくかというのが大事なのかなと思ってます。

具体的には、個人的には何か運転免許みたいな、運転免許は割と強制的にいろんな段階で教育をさせていくシステムだと思うんですけども、ああいうのを広げていくことができればいいのかなというふうに思っています。というのが1点。

リテラシー以外のもう1つの論点は、意思決定という、僕の中で意思決定という話なんですけども、集団的意思決定のあり方というのは、多分この数十年ですごい変わってきていて、僕も昔のことはわからないんですけども、やっぱり中間的組織が大分今すたれつつあるというか崩壊しつつある。例えば、地域の自治体であるとか学校だったらPTAとかそういう組織が、どうしても担い手が少なくなってしまうという現状があって、やっぱり住宅絡み、今日の話でも、そういう中間組織が頑張ってもらいたいみたいな話が結構あったというふうに思うんですけども、ただ、やっぱり今の若い世代を見ていると、僕も含めてなんですけども、20代30代ぐらいで地域のコミュニティに無償で貢献したいという人はそんなに多くないだろうし、それが何か長期的に好転する見通しは、僕は見えないなというふうに思ってます、そのような状況で、じゃあ誰が担うのかというのは、何か理想論としてみんなが協力してくれたら嬉しいみたいなのを語ることはできるんですけども、多分そうならないような気もしているので、具体的に持続的に、今はすごい誰か頑張っている、高齢の方が頑張っているみたいな組織がすごいいっぱいあると思うんですけど、持続的にそういう組織をつくるためにどうしたらいいかっていうのを考えなきゃいけないのかなと思ってます。

具体的には、割と地域に出ていきたい企業さんとかもいろいろいるので、あまり利益的なのが入ってくるのは良くないかもしれないんですけども、いろいろ官民連携みたいな形でやっていけるといいのかなと思いました。抽象的な話で申し訳ないですが、以上です。

(高田会長)

はい。どうもありがとうございます。他にいかがでしょう。

(中嶋委員)

発言していなかったのは私だけなので、私の方から1つ、最後まとめてっていうか、もうほと

んど先生方からご意見出ているんですけども、今日の皆さんのご意見の中で、今まで私も考えていたものが、キーワードとしてアフォーダブル住宅という形で出てきたのは、すごくそうだなというふうに思いました。新築の建物、住宅でそういういろんな人が住める、官民で連携して普通の人が住める住宅をどう供給していくかということと、やはり既存の住宅ですね、マンションだけではなくて、やはり大阪らしい政策を考えるときには、長屋であったりとか、いろんな築年数が経た戸建てであったりとか、そういうものも含めてアフォーダブル住宅というのをキーワードにして、いろんな施策の整理というのができるのではないのかということが1点です。

もう1点は、まちづくりの視点というのが出てきましたけれども、東京とかの動きとかで見ていると、例えば、銭湯とか商店街とかあるいは図書館といった、住宅ではないけれども生活する人たちの生態系の中で必要な機能を持った施設というか場所というものを、セットでやっぱり考えていくという、だからまちの生態系として維持、あるいはつくっていくという必要があるので、その生活そのものをイメージした施策というのを、今回の施策の整理というのには施策ごとに整理してはいるんですけども、そうじゃなくて住宅、あるいはその住宅を含む地域というところでこの施策を整理していくとどういうふうに見えてくるのかというのは、そこに足りないものであったりとか、横の施策連携が見えてくるのではないかなと思っておりますので、施策の整理の仕方も少し違う観点から整理し直すとこう見えるというのがあるのではないかなと思っています。私からは以上です。

(高田会長)

はい。どうもありがとうございました。はい。どうぞ。

(齋藤委員)

齋藤でございます。すみません1つだけ。そうですね、大阪ってとても魅力的な都市で、例えば英国のエコノミスト誌の住みやすい都市のトップランキングでは、東京を抑えて大阪が9位とか、あとニューヨーク・タイムズが今発表した2025年に行くべき場所の中に大阪が入ってきたりとかございます。非常に大阪は魅力的な都市だと思うんです。

1点ハードのことで申し上げますと、南海トラフ巨大地震が30年以内に発生する確率が80%になるという中で、やっぱり耐震化の推進であるとか密集市街地の対策、これとっても重要なことになってくると思うんですね。したがって、資料3の方には入っておりますが、災害に強いまちづくりっていう観点でも、きちんと議論していく必要があると思っていますので、どうぞ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す。他にお伺いすることがあったら、ご発言いただいたと思います。よろしいですか。

それでは、一通り皆さんからご意見を頂戴しましたので、それらをまた元にして、議事録の方も整理していただくとともに、部会での議論に反映をさせていただいたと思います。

それでは、一応今日用意しておりました、「これまでの取組の評価について」と、「今後の住宅施策の方向について」について、委員の皆様方のご意見を伺いましたので、ここでの議論は以上とさせていただきますと思います。事務局の方に進行をお返ししたいと思います。よろしく申し上げます。

#### (4) 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、事務局の方でこれから整理いたしまして、次回以降に、更に充実した議論につながるよう資料を準備させていただきます。

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1-① 取組評価・課題認識、今後の方向性（案）について

資料1-② （補足資料）本市取組の経過

資料2 大阪市の住宅政策の変遷

資料3 今後の住宅施策の方向についての主な論点等

参考資料1-① 国の動向（分科会資料）

参考資料1-② 府の動向（審議会資料）

参考資料2 大阪市の転出入の状況

参考資料3 地域幸福度 Well-Being 指標

参考資料4 住宅事情関係資料

以上