

第 92 回大阪市住宅審議会 議事録

1. 日時

令和 7 年 10 月 10 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 7 階特別委員会室 ※オンライン併用

3. 出席者

（委員）

高田会長、荒木委員、池本委員、川幡委員、関川委員、高原委員※、谷委員、永田委員※、橋爪委員、久委員、三浦委員、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、片岡都市整備局理事、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、坂中都市整備局住宅部長、西岡都市整備局住宅管理担当部長、鎌田計画調整局建築指導部長

（事務局）

下中住宅政策課長、石井住宅政策課長代理

4. 議題

- ・住宅政策の基本目標、方向性、視点
- ・今後取り組むべき主要な施策

5. 議事録

【項目】

- (1) 開会
- (2) 異動委員の紹介
- (3) 住宅政策の基本目標、方向性、視点
 - ・配布資料の説明
 - ・質疑、議論
- (4) 今後取り組むべき主要な施策
 - ・配布資料の説明
 - ・質疑、議論
- (5) 閉会

(1) 開会

(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 92 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。

本会議でございますけれども、「審議会等の設置及び運営に関する指針」に基づきまして、公開とさせていただきます。

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

傍聴の皆様におかれましては、傍聴要領に従っての傍聴をお願いいたします。

(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させていただいておりますが、問題ございませんでしょうか。何か問題がございましたら、お近くの職員にお声がけいただければと思います。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 92 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 92 回大阪市住宅審議会 座席表」、そして、本日の議題に関しまして、5 番「資料 1 住宅政策の基本目標 (案)」、6 番「資料 2 住宅政策の基本的な方向性 (案)」、7 番「資料 3 施策展開にあたっての視点・姿勢 (案)」、8 番「資料 4 -① 今後取り組むべき主要な施策 (案)」、9 番「資料 4 -② 今後取り組むべき主要な施策 一覧 (案)」、10 番「資料 5 大阪市の住宅政策を取り巻く現状と課題 (案)〔参考〕」、11 番「資料 6 答申体系 (案)」、12 番「資料 7 審議スケジュール (案)」、以上 12 点でございます。おそろいでしょうか。

なお、資料のうち 11 番「資料 6 答申体系 (案)」につきましては、お手元に A 4 資料を配布しております。

本日の議題のうち、1 つ目の「住宅政策の基本目標、方向性、視点」につきましては、資料 1・2・3 を、2 つ目の「今後取り組むべき主要な施策」は、資料 4 を中心にご説明させていただきます。

(2) 異動委員の紹介

(幹事：片岡企画部長)

続きまして、前回の審議会以降、委員の方に異動がございましたので、新たに就任いただきました委員をご紹介します。

公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部顧問の近藤良一委員でございます。なお、本日はご欠席とのご連絡をいただいております。

また、本日でございますけれども、高原委員及び永田委員がオンラインにより参加いただいております。大竹会長代理、長岡委員、中嶋委員、弘本委員、森委員におかれましては、本日ご欠席との連絡をいただいております。

新たな委員等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

皆様おはようございます。都市整備局長の尾植でございます。委員の皆様方におかれましては、本日は大変お忙しい中、本審議会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

第 92 回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。

本年 1 月に、今後の住宅施策の方向につきまして、市長から諮問をさせていただきました。これまでの審議会及び専門部会におきまして、様々な観点から、皆様方から貴重なご意見、また、活発なご議論をいただきまして、誠にありがとうございます。

先の審議会、前回は 6 月に開催がありましたが、住宅政策の基本目標や方向性、視点等につきましてご審議をいただいたところでございます。本日は、来年 2 月の答申に向けまして、これまでの議論のご確認をいただきますとともに、今後取り組むべき主要な施策につきまして、ご審議を賜りたいと考えてございます。

本日も、どうぞご指導いただきますよう、よろしくお願いいたします。私からは以上です。

(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。

(3) 住宅政策の基本目標、方向性、視点

▶配布資料の説明

(高田会長)

皆様おはようございます。高田でございます。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。

ただいまより、「第 92 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、次第に沿いまして進めさせていただきたいと思いますが、前回 6 月 6 日に開催されました「第 91 回大阪市住宅審議会」におきまして、「答申に向けての課題認識」や「住宅政策の基本目標や方向性、視点」等について、皆様のご意見を頂戴したところでございます。

その後、7 月、9 月の専門部会におきまして、基本目標や方向性等について、審議会での議論を踏まえて整理いただくとともに、今後取り組むべき主要な施策について、専門部会長、専門部会委員の皆様方に大変熱心に議論をしていただきまして、そのご意見を踏まえて、本日の資料を作成していただいたという経緯がございました。

本日は、議題にありますように「住宅政策の基本目標、方向性、視点」と「今後取り組むべき主要な施策」という二つの議題を設定させていただいております。

2 月の答申に向けまして、まず「住宅政策の基本目標、方向性、視点」について、これまでの審議会、専門部会での議論を踏まえて、答申案にまとめるということをこれからしていきたいと思っておりますので、今日は活発なご審議をお願いしたいと思いますが、まず、資料の説明を事務局の方からお願いいたします。

(事務局：下中住宅政策課長) 資料 1 について説明

事務局を担当しております住宅政策課長の下中でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

議題1「住宅政策の基本目標、方向性、視点」について、それぞれご説明いたします。お手元には、資料6の「答申体系（案）」をお配りしています。これからご説明する各資料の見出しや項目レベルを記載した答申の全体像となりますので、適宜ご参照いただければと思います。

それでは、資料1の「住宅政策の基本目標（案）」をご覧ください。2ページ、基本目標につきましては、前回審議会で委員の皆様からご意見をいただきまして、一番数の多かった案を軸とし、専門部会で議論を行い、今回案としてお示しさせていただいております。

基本目標は、「選ばれるまち大阪、次代につなぐ人と住まい ～多様な幸せを実感できる、住み続けたい住まい・まちをめざして～」としております。大阪市全体の目標である、多様な幸せ、Well-Beingの理念を副題におき、主題に住まい・まちのめざす姿を示し、人口減少時代においても、大阪が選ばれる価値ある都市・まちであり続けるという想いを込め、住まいだけでなく多様な人々やコミュニティも含め、次の世代へとつなげていくということを表現したものです。

前回の審議会から変更した箇所がございまして、副題には「住み続けたい」を追加し、「選ばれるまち」という「外からの視点」と「住み続けたいまち」という「中からの視点」の両方を表現いたしました。また、「まち」としておりましたが、「住まい・まち」とし、この後出てきます「4つの方向性」における表現ともそろえています。

その下の文章につきましては、基本目標を設定した考え方や想いを答申文案としてまとめております。1ポツ目は「大阪市全体のめざす方向性」について、2ポツ目は「住宅政策の基本認識」について、「住まいは、幸せな市民生活の基礎であり、まちを構成する主要な要素でもある」こと、3ポツ目は、住まいやまちづくりを通した「住宅政策の使命」を記載しています。前回の審議会において、住まいの「幸せ」やその幸せを「ともにつくっていく」という考え方を基本認識にも入れていくべきではないかとご意見をいただきましたので、「一人ひとりが多様な幸せを実感でき、誰もが安心していつまでも住み続けたいと思う住まい・まちを、市民や事業者をはじめとする多様な主体とともに実現することが、住宅政策の使命である。」としております。

3ページからは、初めてお示しする文章になりますので、少し長くなりますが、読み上げさせていただきます。

近年の大阪市の住宅政策を取り巻く状況をみると、人口減少社会の到来、住宅価格の高騰、気候変動や災害の激甚化、ライフスタイルや価値観の多様化といった大きな変化に直面している。

このような状況のなか、大阪市が将来にわたって持続可能な都市として発展していくためには、いま暮らしている市民にとって、またこれから居住地を選択する人々にとって、住みたい、住み続けたいと思える住まい・まちの形成が必要であり、人口減少社会においても、大阪市が住むまちとして選ばれる、価値ある都市であり続けることが重要である。

住みたい、住み続けたいと思える住まい・まちを実現するためには、多様な人々の暮らしを支える住まいが安定的に確保され、地域福祉とも連動した誰もが安心して暮らせる居住環境を整えなければならない。またそれは、大規模な災害時においても、そこに住む市民の生活・生命が脅かされることのない安全なものでなければならない。

4ページ、さらには、これまでの長い都市居住の歴史の中で形成されてきた住まいやまちなみ、そこで育まれてきた居住文化、大阪に暮らす人々の温かさやコミュニティなど、ハード・ソフト

両面にわたる大阪らしい魅力を様々な主体とともに醸成し、これらを確実に次の世代へと継承していくことが大切である。

住む人にとって、「安心」で「安全」な住まい・まちであるから選ばれる。住むまちとして、多彩な「魅力」があるから選ばれる。そして、まちを構成する人と住まいを次代に「継承」することで、大阪市は選ばれるまちであり続けることができる。

これらを踏まえ、大阪市の今後の住宅政策は、「選ばれるまち大阪、次代につなぐ人と住まい」を基本目標として、市民一人ひとりが多様な幸せを実感できる住まい・まち、住み続けたいと思える住まい・まちをめざして積極的に取り組んでいくべきである、としております。

後ほどご意見をいただければと思います。

（事務局：下中住宅政策課長）資料2について説明

この「基本目標」を実現するための方向性につきましては、資料2の「住宅政策の基本的な方向性（案）」をご覧ください。

2ページ、前回の審議会でご確認いただいた、「安心」、「安全」、「魅力」、「継承」の4つの方向性をお示しし、3ページ以降に、それぞれを説明する文章をまとめております。それぞれの方向性について、文の構成としましては、1ポツ目は、基本認識や必要性について、2ポツ目は、これまでの取組の成果もある一方で課題もあることを示し、3、4ポツ目に、今後進めていく具体的な施策の方向性をまとめています。こちらも、答申本文になりますので、長くなりますが読み上げさせていただきます。

3ページの「安心」、「多様な世帯が安心して暮らせる住まい・まち」につきましては、人口世帯構造や社会経済情勢が大きく変化するなか、市民が安心して暮らすためには、生活の基礎となる住まいの安定的な確保が必要不可欠である。

これまで、多様な居住ニーズに対応した住宅施策をはじめ各分野において活力あるまちづくりの推進に取り組んできたこともあり、大阪市の人口は増加傾向が続いている。一方で、依然として子育て世帯の市外転出傾向が見られ、さらに近年では住宅価格が急激に高騰しており、次代を担う世帯への支援が求められている。

子育て世帯をはじめ、誰もが過度な負担なく安心して暮らすことができるよう、住まいのアフタービリティが確保されることが重要であり、多様な主体との連携のもと、これまでに形成されてきた住宅ストックの活用を基本とした住宅供給を促進する必要がある。

また、今後の住宅セーフティネットの必要性の高まりを踏まえ、住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制による住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた取組強化が必要である。

4ページの「安全」、「災害に強い安全な住まい・まち」につきましては、災害の頻発化・激甚化が進むなか、市民の生命と財産を守るためには、住まい・まちの安全の確保が喫緊の課題である。

これまでの取組により、住宅の耐震化率は一定向上し、危険密集市街地も大幅に縮小するなど、災害に強い住まい・まちづくりは着実に進展してきたが、依然として耐震性の不十分な住宅や防災上の課題を抱える地域が残されている。

今後、発生の可能性が高まっている南海トラフ巨大地震や上町断層帯地震などの大規模地震に備え、住宅の耐震化のより一層の促進と危険密集市街地の確実な解消に向けた更なる取組を図る必要がある。

また、大規模災害時の応急対策に関する事前の体制整備を行うとともに、自助・共助・公助の

適切な役割分担のもと、地域防災機能の強化を図るなど、大規模災害への備えを強化することが重要である。

5 ページの「魅力」、「大阪らしい魅力を感じる住まい・まち」につきましては、大阪は多様な地域特性や歴史・文化の蓄積を有する都市であり、大阪に暮らす人々の温かさやコミュニティを含めた「大阪らしさ」を感じられる魅力的な住まいやまちの形成は、市内居住の促進や地域のにぎわい創出に欠かせない重要な要素である。

これまでの取組において、地域に根差した魅力資源の活用や都市居住文化の発信等が着実に進められてきたが、今後はさらに、市民をはじめ地域の活力を担う多彩なプレイヤーとともに大阪ならではの魅力を育み、効果的に内外へ発信していくことが重要である。

住宅・建築物を通した大阪の新しい魅力の創造・発信や修景促進など、地域の魅力資源の更なる活用に向けて、これまでの成果も踏まえたより発展的な事業展開が求められる。また、地域ごとの特性や課題に応じた取組の推進、公的資源の有効活用による地域の新たな価値・にぎわいの創出なども必要である。

さらに、市民一人ひとりが誇りと愛着、そして暮らしの中で幸せを実感できる住まい・まちの実現に向け、長い歴史の中で培ってきた大阪の都市居住文化の発信や、居住地としてのイメージ向上を図り、「住むまち大阪」の多彩な魅力を再認識し、積極的に発信していくことが重要である。

6 ページの「継承」、「次代へつなぐ持続可能な住まい・まち」につきましては、持続可能な住まい・まちを次代へ継承していくためには、新たな社会潮流にも対応しながら住宅ストックの質を高め、将来にわたって適切に維持管理していくとともに、これらを市場で流通・循環させていくことが重要である。

これまでも、子育てや省エネに資する改修への支援、空家の利活用、分譲マンションの維持管理など住宅ストックの有効活用を図るとともに、こうした住まいに関する情報の発信に取り組んできたが、住宅ストックの老朽化など課題の深刻化や市民ニーズの多様化・高度化が進むなか、今後より一層の取組強化が求められている。

分譲マンションや空家の適切な維持管理、再生に向けた支援を強化するとともに、脱炭素社会の実現に向けた環境負荷の少ない良質なストックの形成を図り、持続可能な循環型の住宅ストック社会の構築を進めていく必要がある。

あわせて、子どもから大人まで一人ひとりが住まいや地域環境についての理解を深め、自らの長期的なライフプランに照らし合わせて住宅を選択できるよう、住まい・まちを見る目を養う仕組みづくりが重要である。

以上が、方向性についての文案です。こちら、後ほどご意見をいただければと思います。

（事務局：下中住宅政策課長）資料3について説明

続きまして、資料3の「施策展開にあたっての視点・姿勢（案）」につきましては、2 ページに、住宅施策の立案や実行に際して必要と考えられる、5つの視点・姿勢を示しております。前回審議会から修正した点を中心にご説明いたします。

3 ページ、1つ目の視点「持続可能性につながる施策展開」につきましては、人口・世帯の減少を見据えた次代への継承や、住宅ストックの有効活用を基本とした多様な施策への転換、脱炭素社会の実現に向けた役割を果たす必要性を記載しています。

4 ページ、2つ目の視点「公民にわたる多様な主体との連携・共創」は、専門部会でのご意見を

踏まえ、タイトルに「共創」、ともにつくるを入れております。地域で活躍する多様な主体との連携や、福祉・教育など他分野との施策間連携のほか、前回審議会において、「もう少しクリアに地域の課題を捉え、地域に寄り添った施策を推進していくべきではないか」とご意見をいただきましたので、3つ目の黒四角を追加し、「地域特性に応じた施策を展開するためには、深刻化・複合化する地域課題について、解像度を高めて、よりの確に把握し対策を講じる必要がある。その際には、地域と密接な関係にある区役所や住まい情報センター相談機能等との綿密な連携も重要である。」といたしました。

また、4つ目の黒四角に、国や大阪府との連動についても記載することとし、「国や大阪府の方向性も踏まえながら、大阪市として果たすべき役割を意識した施策展開」としております。

5ページ、3つ目の視点「社会潮流への対応と新たな視点の導入」につきましては、時代の変化を捉えた先導的な施策展開や、SDGs、Well-Beingといった新たな視点の積極的な導入、施策の重点化・再構築についても記載しております。

2つ目の黒四角には、DXやGXも記載していましたが、DXは手法に近いものであり、GXにつきましては、「現状と課題」に整理することとして、SDGsとWell-Beingに絞りました。

6ページ、4つ目の視点「大阪らしさを活かした施策展開」につきましては、大阪ならではの地域の歴史や文化、にぎわい等の魅力を活かし、地域特性に応じた施策展開を図るとともに、大阪・関西万博を契機とした更なる発展につなげていくことを記載しております。

7ページ、5つ目の視点「魅力ある広報と発信力の強化」については、ターゲットに届く「伝わる広報」への転換や、「住むまち」としてのブランディングを意識した「戦略的な広報」の展開について記載しております。

「住宅政策の基本目標、方向性、視点」資料1・2・3につきましては、以上となります。

（事務局：下中住宅政策課長）資料6について説明

資料6の「答申体系（案）」につきましては、前回審議会でお示ししたものから、構成は大きく変更してありませんが、デザイン等をブラッシュアップいたしました。

紙面上段に「大阪市全体のめざす方向性」「基本認識」や「住宅政策の基本目標」、左に「現状と課題」、真ん中に「方向性」と「今後取り組むべき主要な施策」、下には共通する「視点・姿勢」をおき、答申の全体構成をこの1枚で説明できるよう、まとめております。

中央の「方向性」の4つの輪は、互いに連携し、つながり合っていることを表現しています。「安心」と「安全」な住まい・まちをベースにおき、そこに「魅力」を加え、上へと、次の世代、次代へと「継承」していく、という想いを込めて輪の配置を考えております。

長くなりましたが、以上が議題1の説明となります。どうぞ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す。それでは、ただいまの説明に対してのご質問やご意見につきまして、各委員からご発言をお願いしたいと思います。どなたからでも結構です。オンラインの方もミュートを外してご発言いただければと思います。

（川幡委員）

資料2の「住宅政策の基本的な方向性（案）」の中に、今更ですけれども、外国人の居住問題を

入れなくて良いのか気になりました。最近、民泊等でそこに住んでいらっしゃる既存の居住者と民泊に遊びに来ている人とのあつれき等が出ており、それが報道に出ていたりもしますし、実際、外国人の方がたばこを外で吸われて側溝に落とされたりするということで困ったなと思っています。

外国人を排除しようとは思っていないですが、現状、大阪の中に外国人がすごくたくさん遊びに来られたり、住まれたりして、そういう生活ルールの部分であつれきが起こっていると思うので、そのあたりを視点として入れていただけたら良いなと思います。

（高田会長）

ありがとうございます。重要なご指摘だと思います。もし、関連する内容で発言される方がおられましたらお願いします。特にございませんか。では、事務局の方いかがでしょうか。

（事務局：下中住宅政策課長）

はい、ありがとうございます。外国人の状況につきましては、この間もご指摘いただいておりますし、我々としては住宅確保要配慮者としての居住支援等の対象と認識しておりますし、地域の中では、日常的に生活されている外国人の方は地域におけるコミュニティやプレイヤーの一員であると認識しております。

大阪は、外国人をはじめ多様性や包摂性というようなものは、もともと持ち合わせていると認識しておりますし、特別に書くかどうかというのは、専門部会も含めて議論させていただいていますが、今回は、まずは万博の文脈等も含めまして、国際化という言葉は何箇所か使わせていただいておりますし、その中に大きく包含しているという理解でおります。

このあたりの取扱いについては、また改めて事務局、専門部会等で議論させていただければと思います。

（高田会長）

他の委員の方、何かご意見ございますでしょうか。

（池本委員）

池本です。取りまとめ、ありがとうございました。すごくいろいろな議論の意図をきちんと汲んで構成されていると思いました。

一つは、まず資料1の「住宅政策の基本目標（案）」で「選ばれる」と「住み続けたい」、つまり住みたいという流入と、今住んでいる方々の満足度を上げていくという両面を入れているということは、とても良いと感じました。

次に、資料6の「住宅政策の基本的な方向性（案）」の4つの丸がありますけれども、ここが結構づくり方が難しいなと感じています。私が今見た所感でいきますと、「安心」と「安全」なまちというのは、めざしていくべきまちのあり方みたいなことかと思うのですが、ここに書かれている「継承」と呼ばれているもの、ワードとしては継承なのかもしれませんが、どちらかというところ、主要な施策の住宅ストックや住リテラシーの育成で書かれていることは、基盤だと思います。つまり、そのめざすべきまちをつくっていくための基盤整備なのだと思います。それがこの丸の上にあるというのが少し違和感あります。本来的には基盤があって、その先にめざすべきまちづくりが実現するのだというような構造のような気がしますので、それは下にあるべきではないかと思いました。

もう一つは、「魅力」はどこに置くのかということですが、もしかすると、「安心」「安全」「魅

力」が全部横並びという考え方もあるかもしれませんが、「安心」「安全」なまちというものと、「魅力」の発信、「魅力」を維持するための活動というのはまた別の話かもしれませんが、そこはもしかすると、まさに「継承」と「魅力」を逆転させるというような形も一つのアイデアとしてはあるのではないかと思います。

最後に、この「継承」という言葉が適切なのかどうかということです。半分適切だと思うところもありますけれども、基盤整備と言っているのです、つまり継承という言葉が今日の説明を聞いていると二つ使われています。

一つは、まちの魅力など、例えば修景の設計、らしさを継承していくというような、まちの魅力の継承というような形で使われている部分もありますし、一方で、ここで言われている継承というのは、次代に住み継いでいただくための循環型社会であるなど、持続可能なまちをつくっていくための継承という語義も含まれていると思います。その二つの語義が入っているので、説明を聞いていて、魅力の継承みたいなことも言っているなと思ったので、そこは継承という言葉を使い続けても良いかとは思いますが、本来的には、めざすべきまちをつくるための持続性の基盤である、循環型社会の基盤であるというような言葉を、二文字でまとめるのは難しいですけれども、「基盤」では少し違うなと思いながら聞いていましたが、少なくともここに記載してある「次代へつなぐ持続可能な住まい・まち」というキーワードの中に、基盤的な要素を盛り込んでいただく方が良いのかどうか、そこを少し構造整理のところを再度考えていただいても良いのかなと思いました。以上です。

(高田会長)

ありがとうございました。「継承」と「魅力」を逆転してはどうかというご提案をいただきましたが、関連して何かご発言があればお願いしたいと思います。

(池本委員)

参考にしてはどうかと思うものがありまして、私は、国土交通省の住生活基本計画の見直しに参加しており、前回9月の住宅宅地分科会の会議資料等が公表されています。その中に、国土交通省では今回、11の目標設定をしており、それがどういう構造にあるのかという整理をしたものを出しています。11月末の分科会までその案のままでいくのか、そこに対しての意見も出たので変わる可能性もありますが、そこに出ている案が、まさにめざすべきまちに対して、これは政策基盤としてつくっておかなければならない、更にそれを支える基盤としてこういう整理をしておかなくてはいけないという構造図がありますので、それを参考にいただくと良いと思います。

(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せんか。事務局何かコメントございますか。

(事務局：下中住宅政策課長)

ありがとうございます。非常に難しいご指摘で、また改めて考えて議論させていただきたいと思いますが、おっしゃるとおり、「継承」というのは、ストック社会をめざす上での仕組みということも入っておりますし、大きな意味で4つの輪全部を次代につないでいくという、その両方がありますので、確かにそこは両方の意味が含まれているのも事実で、我々もそのように認識しております。それをうまく表現できる方法については、改めて考えてみたいと思います。

(高田会長)

他にいかがでしょうか。

(荒木委員)

本日の資料の中に、空家についての対策に関するものが、これは「安全」のところに入ると思いますが、大阪市内におきましては、密集住宅市街地など限定されたところになるかと思えますが、そういったところに対する空家の取締りの規制を強化していかないと、次の世代への所有者不明の土地等の問題がクローズアップされてきておりますので、そういった部分で言うと、「安全」のところになると思うのですが、空家対策の強化という言葉を入れていただいたら良いかと思えます。

(高田会長)

はい、関連するご意見ございませんか。では、事務局の方からお願いします。

(事務局：下中住宅政策課長)

ありがとうございます。空家対策は重要な要素だと思っております、ご説明させていただいた中でも、いくつか空家という概念を入れさせていただいておりますけれども、後ほどご説明させていただきます具体的な取組の中でも、資料4の(7)のあたりですが、空家の利活用を促進するのはもちろんですし、今ご指摘いただきました所有者不明、いわゆる特定空家対策等も大阪市全体の空家計画に基づいて進めていくというようなところも記載させていただいて、トータルで進めていくということは意識しておりますので、そのような形で記載させていただければと思います。

(高田会長)

空家の問題は、今おっしゃったような安全面というのは、特定空家対策のことが中心に言われているのだと思います。それだけではなく、むしろ大阪というのは、借家の非常に長い歴史があって昭和戦前までは9割以上が借家だったというそういうまちで、それが要するに、居住の自由な移動の基盤になっていたということで、戦後、持家政策の結果、それが動きにくくなったということは非常に大きな、都市の活力との関係でいっても問題なのですが、今の時点でいうと、単純に借家を増やせば良いということだけではないわけですから、持家の流動性をどこまで高めることができるか、そういうことが空家対策にもつながって、今回の答申のベースになっているのだと思いますので、特定空家対策的な問題とともに、むしろ流動性を高める施策を強調することが、魅力と継承という議論にはつながると思いますので、それも含めて考えていただければと思います。

他にいかがでしょう。

(谷委員)

前回、都市の居住文化や歴史の蓄積について、もう少し入れてほしいと話をして、今回いろいろと案の中にそういうものが入っているので、それは良いと思ったのですが、例えば資料1の2ページ「住宅政策の基本目標(案)」の1ポツ目は、「大阪市未来都市創生総合戦略」においてこう書いてあるということですが、2ポツ目は先ほどのご説明では、住宅政策の側としてこれを読み込んでこういうふうにしたとご説明されたと思うのですが、これだけだと、「市民生活の質の向上はもとより、まちの活力、防災、環境、地域コミュニティ等と密接な関係にある」の中に、大阪の都市の蓄積を活かすことや、特質をもとにした展開というものが読み取れないような感じがしまして、まちの活力や環境、地域コミュニティの中に入っているといえ入っていますが、もう少しこの2ポツ目のところでしっかり強調していただければと思います。前の住宅政策のキーワー

ドは、「まちに住まう」だったと思いますが、そういうものが活かされていないような気がしましたので、そういうところをお伺いしたいということが一つです。

もう一つは、それに関連して、資料2の基本的な方向性の「魅力」の中には、そういう言葉がきちんと書いているので、もともとの基本目標のところでもう少し強調された方が良いのかなと感想としては思いました。

もう一つ、これは私は専門外ですが、「安全」のところで書いてあるのが「災害に強い安全な住まい・まち」ですが、主に南海トラフ巨大地震のことについて書いておられるのですが、私の経験では大阪は第二室戸台風等がありますので、台風や水害等に関するものというのは克服されたものとして考えておられるのか、あるいは、こういうところで一言書いておくべきなのかということは、事務局のご意見をお伺いしたいと思います。以上です。

(高田会長)

ありがとうございます。関連するご質問やご意見がありましたら出してください。よろしいでしょうか。それでは事務局お願いいたします。

(事務局：下中住宅政策課長)

ありがとうございます。1つ目の歴史の蓄積に関する表現につきましては、我々も、長い歴史の中で培われた都市居住文化の蓄積が大阪の貴重な財産であり、発展的に継承していくものと認識しておりますので、そのあたりがもう少し一番最初のところでも見えるような表現について、少し工夫させていただければと考えております。

「安全」に関するところの災害についてですが、おっしゃっていただいたような水害等については、津波ということも含めて、水害の対策というものも大事だと考えております。建築ですので、やはり基本は地震がまずベースにはありますけれども、実際には水害時にも避難できるような、例えば津波避難ビルに関する事など、そういったことも具体的な施策では記載しておりますので、そういった水害に対する備えも必要な対策だと認識しております。

(高田会長)

よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。

(久委員)

改めて拝見して、とても良いことがいっぱい書いてあるので、このとおりに進めば良いなということで期待をしております。そのあたりは、次の施策展開のところで議論になるので、次のところでお話をさせていただきたいと思えますけれども、全体構成を見させていただきまして、先ほどの池本委員のお話とも重なる部分があると思うのですが、資料3の「施策展開にあたっての視点・姿勢」については、視点の部分と姿勢の部分が入っていると思うのですが、その姿勢の部分のところに、いわゆる他の計画のつくり方と言うと推進方策という部分がここに入っているのかなと思います。

そういう意味では、この推進方策に近いところというところで見させていただくと、2番目の視点「公民にわたる多様な主体との連携・共創」と、5つ目の視点「魅力ある広報と発信力の強化」というのが、どちらかと言うと、その推進方策がメインになっている部分ではないかと思えますので、こういう視点で考えましょうという部分が多いものを前に持ってきて、推進方策、このように進めましょうというものを後ろに持っていくと、全体がすっきり見えてくるのかなと思いましたので、この順番も工夫していただければ、よりわかりやすくなるのではないかと期待し

ております。以上です。

(高田会長)

ありがとうございます。関連するご意見ございますか。

書き方の問題として、貴重なご意見をいただいたと思います。事務局の方向かございますか。

(事務局：下中住宅政策課長)

ありがとうございます。視点と姿勢について、十分に仕分けて頭の整理ができていなかったところもありますので、ご指摘いただいた点を踏まえて整理して、すっきりした形に工夫できればと思います。

(高田会長)

他にいかがでしょうか。オンラインで参加いただいている委員の方も、何かありましたら、ご発言いただけたらと思いますが、いかがでしょう。

それでは、1つ目の議題「住宅政策の基本目標、方向性、視点」については、よろしいでしょうか。非常に貴重なご意見をたくさんいただきましたので、何らかの形で吸収できるご意見だと思いますので、案の修正等の検討をよろしくお願いいたしますと思います。

本日のもう一つの議題であります、「今後取り組むべき主要な施策」という具体的な施策提案についての審議に移りたいと思います。資料の説明をお願いいたします。

(4) 今後取り組むべき主要な施策

▶配布資料の説明

(事務局：石井住宅政策課長代理) 資料4について説明

住宅政策課長代理の石井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、資料4の「今後取り組むべき主要な施策(案)」についてご説明いたします。本日は、答申文案である資料4-①に沿って、新規・拡充を中心にご説明いたしますが、委員の皆様方は「新規・拡充」と「継続」を整理した資料4-②をご覧くださいと存じます。

それでは、1ページ「(1) 次代を担う子育て世帯等への支援」についてです。右側の欄には「継続して取り組む主要な施策」、左側の欄には新規・拡充案である「今後取り組むべき主要な施策(案)」を、これまでの審議会及び専門部会でいただいたご意見をもとに事務局で整理しております。順に読み上げさせていただきます。

まず、「①子育て世帯等への支援の充実」の「民間住宅における取組の強化」については、市外転出傾向が続いております子育て世帯等の住まいの affordability が確保されることが重要でありますことから、「◇新婚・子育て利子補給制度について、既存住宅や本市認定マンションを取得する場合の加算、住み替えなどによる二次取得も支援対象にする等の制度拡充」、「◇空家の再生・活用や既存分譲マンションの適切な維持管理に向けた支援策の強化等により、ストック活用によるアフォダブルな住まいの流通の促進」を挙げております。

次に、「施策間連携による情報提供」については、「◇子育てに関する部局や民間企業等と連携した一元的な情報提供」、「◇補助制度等の利用促進につながる機会をとらえた効果的な制度周知」、「◇申請手続きのオンライン化などDXの推進」を挙げています。

「②公的賃貸住宅を活用した取組の推進」については、「市営住宅における子育て世帯等への支援」として、多様な居住ニーズに応じた住まいを選択できるよう、これまでの別枠募集等の取組

に加えて、「◇子育て世帯のニーズを踏まえた住戸プランの検討」。

また、「公社賃貸住宅」においては「◇ストック更新の取組の積極的な情報発信」。

「UR賃貸住宅」においては、右の欄になりますが、「◇団地内の集会所等を活用した地域に開かれた子どもの居場所づくり等の取組を引き続き推進」していくこと等を挙げています。

続いて、2 ページ「(2) 住宅セーフティネット機能の強化」についてです。「①住宅確保要配慮者への居住支援機能の強化」については、地域における居住支援を推進するため、「住宅施策と福祉施策が連携した居住支援体制の強化」として、「◇住宅部局、福祉部局、関係団体等が連携した「(仮称) 大阪市居住支援協議会」の設置」、「◇協議会の活動を通じた、住宅確保要配慮者の住まい相談、地域・区レベルでの居住支援体制へのサポートなど、居住支援の取組強化」。

「住宅確保要配慮者の住まいの確保」として、「◇居住支援法人等が大家と連携し、日常の安否確認や見守り、福祉サービスへのつながりを行う「居住サポート住宅」の認定」。

「地域における居住支援機能の強化」として、「◇シェアハウスや、交流スペース等への改修に対する補助」、また、地域・区レベルでの居住支援の実行性を高めるため、「◇居住支援法人の得意分野などを整理・発信」、「◇不動産団体等と連携し、マッチングを支援する仕組みの構築」。

「新たな住宅確保要配慮者への対応」として、「◇「就職氷河期世代」をはじめ、学生や若年単身者などの施策対象への追加検討」といったことを挙げています。

「②市営住宅」については、引き続き、「住宅セーフティネットの根幹としての市営住宅の管理」を図るとともに、「居住支援機能の強化」として、「◇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について、より一層の利用促進策の実施」、「◇居住支援法人等への目的外使用許可など」を挙げています。

続いて、3 ページ「(3) 住宅の耐震化と密集住宅市街地の防災性向上」についてです。「①耐震化の促進」については、「民間住宅の耐震化に向けた取組の強化」として、「◇耐震基準を満たしていない木造戸建住宅の耐震改修や除却、共同住宅の耐震改修補助について、補助限度額の拡充など制度の充実」、「◇「リ・バース 60」を活用した高齢者世帯における耐震改修の促進」。

「普及啓発・情報発信の強化」として、「◇建物所有者に向けた情報発信の強化」、「◇様々な主体と連携した情報発信の強化」を挙げています。

「②密集住宅市街地」については、「危険密集市街地の確実な解消」として、「◇老朽木造住宅の除却・建替えに係る補助率の拡充など制度の強化」、「◇公団混雑や未接道敷地の解消等に資する「マメまちづくり」の推進」、「◇危険密集市街地の解消後における課題や対策について検討」。

「地域防災力の向上」については、「◇大規模地震時における電気火災の発生対策として、密集住宅市街地における感震ブレーカーの普及」を挙げています。

続いて、4 ページ「(4) 大規模災害への備え」についてです。「①頻発化、激甚化する大規模災害に備えた体制整備」については、「連携体制の構築」として、「◇関連機関との連携等」に加え、他都市で発生しました「◇災害時対応において生じた課題等を踏まえた災害応急対策の更なる充実」。

「大規模災害発生時における対応」については、右の欄になりますが、引き続き、「◇被災者の住まいの早期確保」、「◇被災者からの相談対応や支援情報の発信」。

二次災害の防止のために実施する「被災建築物応急危険度判定の体制の整備」については、「◇平時からの事前準備や判定活動等におけるデジタル技術の活用」の検討」を挙げています。

「②レジリエンス機能を備えた住宅の整備」については、「防災力強化マンション認定制度の普及促進」として、「◇インセンティブの追加など更なる普及促進策の実施」、「◇区役所と連携した防災の取組の強化」。

また、「市営住宅等の地域防災機能の強化」として、「◇津波避難ビル等について、遠くからでも分かりやすいプレートや表示位置等の工夫による視認性の向上」、「◇建替えにあわせた共用部分での備蓄倉庫の整備」、「◇地域団体等と連携した防災イベント等の開催等コミュニティ強化の促進」。

引き続き、「民間ブロック塀等の転倒防止対策等の推進」を挙げています。

続いて、5 ページ「(5) 地域との連携による魅力あるまちづくりの推進」についてです。「①地域に潜在する魅力資源の発掘・活用」については、「大阪ならではの住宅・建築物の活用」として、「◇地域魅力創出建築物修景事業について、大阪ならではの都市・地域魅力の創造・発信につながる様々な視点を加えた、より発展的な事業展開」、「◇SNS の活用や現地見学会の開催など情報発信の強化」、「◇伝統的な様式の町家や長屋の魅力的な改修・活用について、表彰や事例集作成を行うなど、建物の積極的活用につなげる情報発信」、「◇「生きた建築」への理解・関心をより幅広い層へ広げる取組の強化」を挙げています。

「②地域特性に応じた住まい・まちづくりの支援」については、「既成市街地」において、「◇地域ごとの取組の機運の高まりに応じて、区役所と連携しながら、課題解決や魅力向上に向けた支援策の充実」を挙げています。

「③地域における新たな価値・にぎわいの創出」については、「土地の有効活用によるまちの再生・価値向上」として、「◇地域特性を踏まえた「マメまちづくり」等による、区役所等がめざす地域まちづくりの実現や、民間主導によるまちのにぎわいの創出」、「◇密集住宅市街地における「マメまちづくり」」。

「公的賃貸住宅ストックを活用した地域まちづくり」として、「◇自治会活動への支援策の検討など、団地コミュニティの活性化に向けた取組」、「◇未利用地における地域のニーズに応じた商業施設や福祉施設等の導入」、「◇市営住宅の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について、活動団体のニーズ等を踏まえた、より一層の利用促進策の実施」、「◇地域まちづくりの活性化に向けた目的外使用許可のより柔軟な運用」を挙げています。

続いて、6 ページ「(6) 「住むまち」大阪の魅力の戦略的発信」についてです。「①ブランディング」については、「居住地イメージの向上をめざした情報発信の充実」として、「◇必要な情報がターゲットに的確に届くよう、パーソナライズ等による効果的な情報発信」、「◇多様な居住ニーズに応える住まいの事例や制度の見える化」、「◇大阪での暮らしを楽しむ市民等による、大阪の魅力発信など、人と人とのつながりを活かした情報発信」。

「市民とともに未来を考え、はぐくむ場の創出」として、「◇「住むまち」大阪の将来像を示し、住宅政策を総合的に推進するため、フォーラムの開催等を通じて、市民をはじめ多様な主体とともに考え、理念や方向性を共有する機会を創出」、「◇動画やデジタルブック等の様々なツールによる積極的な情報発信」を挙げています。

「②大阪の都市居住文化の更なる発信」については、「大阪くらしの今昔館を拠点」として、「◇都市居住文化に関する調査・研究の深化」、「◇2次元コードの読み取りや情報端末の活用による展示資料の解説の深化」、また、現在の住まい・まちと重ね合わせてより身近な魅力として感じら

れますよう、「◇まち歩きの実践など地域に出向いた取組」を挙げています。

続いて、7ページと8ページ「(7) 住宅ストックの再生・活用と住宅循環社会の形成」についてです。「①分譲マンションの適切な管理と再生の支援」については、「管理支援に係る仕組みの構築」として、分譲マンションが良好な状態で維持管理され、適切な時期に必要な支援が行えるようにするため、「◇管理状況の届出について、条例による義務化を検討するなど、行政がマンションの管理状況を的確に把握できる仕組みの構築」。

また、「適切な維持管理に向けた取組強化」として、「◇管理組合からの申請によらずマンション管理士等の専門家を派遣できるプッシュ型の支援」。

また、「再生に向けた取組強化」として、「◇一棟リノベーションなど新たな再生手法に対する支援の検討」を挙げています。

「②民間住宅ストックの再生・活用」については、「流通促進」の取組として、「◇既存住宅を取得する場合に補助額を加算するなどの制度拡充」、「◇改修の補助制度について、活用事例の紹介や利用者の声、改修効果などの積極的な周知」、「◇国が実施している「安心R住宅」等の既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組についての普及啓発の充実」、「◇住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環する仕組みについて、普及に向けた国の動向も踏まえながら、流通促進に係る取組を検討」。

「空家の再生・活用の更なる促進」として、「◇空家改修前のインスペクション、住宅の性能向上や地域まちづくりに資する用途への改修に対する補助制度について、区役所と連携した普及啓発の強化など」を挙げています。

8ページ「③持続可能で良質な住宅ストックの形成」については、2050年の脱炭素社会の実現に向けましては、今後新たに供給される住宅はもとより、既存の住宅につきましても、次代へ継承するにふさわしい質の高い住宅ストックとしていくことが重要でありますことから、「脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成」として、「◇省エネ改修促進事業について、ガイドブック等を通じた活用事例の紹介や改修効果などの積極的な周知」、「◇市営住宅をはじめとした公的賃貸住宅について、建替えにおいてZEH水準を満たす住宅の供給」、「◇市営住宅の建替え余地においては、民間事業者のノウハウを活用したLCCM住宅等の供給の誘導」を挙げています。

「社会的潮流を踏まえた良質な住まいづくりの誘導」として、「◇環境にやさしい住まいは健康で快適に暮らせる住まいにもつながることを啓発し、健康をキーワードにした良質な住まいを誘導」、「◇国産材を利用した住まいづくりに関する情報提供」、「◇住まいのアップサイクルを普及させる取組について検討」を挙げています。

また、引き続き「④市営住宅ストックの適切な更新・維持管理」も行っていくとしています。

最後に、9ページ「(8) 住まいのリテラシーを育む住情報提供体制の充実」についてです。「①住まいのリテラシーを育む仕組みの構築」については、市民一人ひとりが、自らの長期的なライフプランに照らし合わせて、適切な住まい選びができる知識を育むためにも、「◇子どもの頃から住まいに関するリテラシーを身に付けていける情報提供の仕組みの構築」、「◇これまでに住まい情報センター等で実施してきた普及啓発の取組の再構成」、「◇デジタルコンテンツも活用し、届けたいターゲットに必要な情報を届けるためのアプローチ方法の検討」を挙げています。

また、「高度化・多様化する相談への対応」として、「◇AI等デジタル技術を活用した支援も採り入れながら、住まい情報センターにおける相談体制のより一層の充実」。

「新たなニーズに応える情報提供」として、「◇A I ツール等を用いた相談結果の分析による新たな住情報ニーズの把握」、「◇ニーズに対応したセミナーやシンポジウム等の普及啓発の充実や、住宅施策の企画立案への反映」を挙げています。

「②住まい・建築まなびプログラムの充実」については、子どもの頃から住まいに関するリテラシーを身に付けていくためには、各年代の関心や知識に適応した住教育が必要でありますことから、「若年層を対象とした住教育の充実」として、「◇住教育の体系的なカリキュラムの構築に取り組むとともに、住教育ツールを充実」、「◇住まい情報センターにおける住教育ワークショップコーナーの整備」、「◇中高生以上の若年層を対象とした、オンライン上で時間や場所を選ばずに学習できる場の創出」、「◇学校教育現場に出向いての講座の実施」、「◇住宅展示場やモデルルームと連携した体験会の開催」。

「住まい・建築への関心を幅広い層に届ける取組」として、住宅のみならず、「◇地域に根差した建築物への関心が高まる取組」、「◇専門家や民間企業等と連携した、新たなプログラムの検討」を挙げています。

「③ターゲットに届く「伝わる広報」の推進」については、「人間の行動特性を踏まえた効果的な住情報発信」として、これまでもホームページなど様々な媒体を通じて住情報の発信を行ってきたところでございますが、具体的な行動を誘発するためには、人間の行動特性を踏まえた効果的な情報発信手法を検討することが重要でありますことから、「◇自分ごととして捉えやすく、行動につながるような分かりやすい情報発信」、「◇子育てや教育、環境など他分野とも連携した一元的な情報発信が可能となる仕組みの構築」。

「多様な媒体による情報発信」として、「◇従来の広報媒体に加え、親しみやすいイラストや短い動画等のコンテンツ配信などSNSを活用した情報発信の充実」を挙げています。

長くなりましたが、議題2の説明は以上です。どうぞ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。それではただいまご説明いただきました資料4を中心に、ご質問やご意見がありましたらお願いしたいと思います。

先ほどの1つ目の議題の時に、すでに施策のご提案をいくつかいただいておりますが、それはすべて、この議題の中でも受けとめていただくということでお願いしたいと思います。それ以外の内容、あるいはより具体的な施策提案がありましたら、ぜひご発言をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

(池本委員)

池本です。こちら各論に満ちたベース案をいただきましてありがとうございます。

私からは二点あります。まず1つ目が、今ご説明いただいた資料4の(1)の①のところ。この中で二つ意見があります。一つは、今、特に分譲マンションが高騰化していく中で、実はSUUMOのようなポータルサイトでも、もう買えないと諦めてしまって住み替えをストップしてしまうような状況です。なので、賃貸に滞留する方が非常に大量に発生して、というようなことで、住み替えのスムーズネスが少し失われているというのを課題として現場ですごく感じています。

これを解消するためにどうしたら良いかということで、当然ポータルサイト上でも頑張るので

すが、やはり普通にポータルサイトで検索を絞り込んで、物件が出てきて買えないとなって諦めてしまうというのが結構多いので、今、例えばスーモカウンターという相談機能を持っているところでは、分譲マンションであればマップをつくって、そのマップの中で、ここなら今いくくらいだけでも、ここまで行けばいくらかで買えるというようなこと等を図式化して、それを来た方にご説明して、希望エリアや、自分の住んでいるエリアでは難しいと思うけれども、ここまで行けば買えるかもしれません、中古マンションだったらこうかもしれません、ということを情報提供しています。

そのため、そういった意味では、補助金や利子補給等という政策だけではなく、そのような情報提供と、あとポータルサイトでは限度があると思うので、相談機能、こういったものがないと、子育て世帯が、本当に自分がどこだったら住めるのか、どういう物件種別だったらいけるのか、ということに対する行き渡りが難しいのかなという局面に来ているし、多分これは継続的に物価の上昇や建築費の高騰は続いていきますので、そこについては、情報提供や相談機能の充実というようなことを、文言として入れていただくことが政策上、結構重要なのではないかと思います。これは国土交通省の分科会の議論でも申し上げたことでございます。

もう一点、これは今回の議題とは切り離すべきなのかもしれませんが、価格高騰の一つの誘因となっているのが、過度な投資家層によるマンション購入という行為があります。これは一時的なものになるかもしれない。つまり一度、投資家層が引いてしまえば元の市場に戻るかもしれないということなので、中長期の住宅政策の中に入れるべきかどうか、これは国土交通省の分科会でも結構議論になっています。実行すべきことを検討することは必要なのですが、この中に書き込むべきかというのは議論があります。

ただ一つは、本来、都市部にもう少し子育て層が住めるようなアフォーダブルな住宅を供給していく際に、大阪市としてもできることがあるとすると、やはり再開発の許認可を出す時に、一定の要件を設けるということは政策的にできなくはない。あるいは、空家を持ってずっと住まないで値上がりだけを待っている人たちを抑止するための政策というのは、100%市の政策だけではできず、デベロッパーの協力等も必要ですけれども、不可能というわけではありませんので、この中に書き込むかどうかは別として、重要な観点です。

今後も、海外からのインバウンドが多い大阪は、よりそういった投資家層についての着目が良くも悪くも強まっていくというエリア特性がありますので、その点がまず①にかかわるところです。子育て層は、このままではなかなか大阪市内の本来住みたい場所に住めないという状況が、多分一定継続してしまうということに対する政策としてという話でした。

あともう一つが、一番最後の（８）の③の「多様な媒体による情報発信」はすごく重要です。情報発信は重要ですが、書き込むかどうかは別として、意見として申し上げたいのは、マスメディアに取り上げられるということがとても重要です。なぜかと言うと、SNS等は誰でも発信できる時代です。それは情報提供のあり方としては良いですが、四大メディアを含めマスメディアは、やはりけん引性があります。

やはり、テレビで取り上げられる、新聞で取り上げられたというのは、政策をやっている方、取り組んでいる方の後押しにもなるし、それがまた市民の誇りにもつながって、住み続けたいまちはどうやってできるかという構造でいうと、目の前の政策がうまくいっているというのは、なかなか肌身で感じられないけれども、意外に、テレビで報道されたり、新聞で取り上げられて、自

分のまちや事業がすごく評価されていると感じられることによって、良いまちなのだと実感をして住み続けたいというところにつながっていくというのが、我々も住み続けたいまちの研究をしていく中で見えてきた事実です。

ですから、ただ単にSNSに広げるだけではなく、こういう従来型のマスメディアと呼ばれるところに対して、どう取り上げていただけるかというところに対しても、積極的な体制づくりや検討を進めていくということは重要なので、もし可能であれば盛り込んでいただけると良いと思います。以上でございます。

（高田会長）

はい、ありがとうございました。関連するご発言がありましたら、お願いします。よろしいですか。事務局何かコメントございますか。

（事務局：下中住宅政策課長）

ありがとうございます。まず、価格高騰につきましては、ご指摘のとおりで、大阪市も都心区を中心にかなり高騰しております。一方で、市内の周辺区と呼ばれるエリアではそこまでにはなっていない。東京と比べますと、状況は少し異なるかなというような面はございますけれども、いずれにしても、ご指摘いただきました情報提供や相談機能、そういったところというのも重要だと思いますので、住まい情報センターもありますので、連携しながらやっていくという方向はお示ししたいと思います。あとはやはり新築が上がる中、既存住宅にその活路を見いだすというのも、ストック重視の大きな流れの中で重要と思っておりますので、そういった観点を引き続き検討していければと考えております。

それから、ご指摘いただいた投資家層の話、おそらく千代田区の話かと思っておりますけれども、なかなか難しい問題です。市場における適法な経済活動、あるいはストックの流動性といった点で言いますと、必ずしも全否定できるものではないのかなというのもある一方で、やはり適正な価格での供給が妨げられているのは大きな課題だと思いますので、一自治体として何ができるのかというところもあるのですが、引き続き研究していく必要があると考えております。

それから、マスメディアについては、ご指摘のとおりだと思います。正直あまり得意な分野ではないというのもありますし、今回、（６）のところでブランディングという言葉も使わせていただいておりますけれども、そういった発信が大事だというのは今回の重要な論点の一つだと考えておりますので、いろいろな形での発信やブランディングなど、そういうところを意識して取り組んでいければと考えております。

（高田会長）

よろしいですか。他にいかがでしょうか。

（池本委員）

補足ですが、都心部のマンション高騰の話はそのとおりなのですが、実は郊外部においても、特に大阪より東京の方が顕著ですけれども、価格高騰し過ぎてマンション供給ができない。そのため、今までだと新築マンションが住み替えの呼び水になっていたという役割を果たしてきたと思いますが、構造的に郊外マンションで、本来は郊外の戸建てに住んでおられる方が駅前のマンションに居住し直してというようなことをやりたいけれども、駅前の地価も高いし、再開発も大変だし、何と言っても建築費が高いということで、その循環のベースである新築マンションの供給が結構シビアになってきています。

ですから、そこは新築マンションに対する目配せ、つまり、より供給しやすいところの目線と、とは言っても既存をやはり中心にやっていかないといけないので、既存ストックに対しての目線。だけど、どうしても新築マンションほど広告宣伝費というものがストックの場合はないので、それで先ほどのような情報提供や相談機能みたいなものをより充実させていかないと、もうずっと買えないから賃貸のままでという人たちが出てきてしまい、結果、新しいマンションやリノベーションのようなマーケットに取り組む事業者意欲もなかなか高まらない。本当に固定化してしまうというリスクがありますので、ぜひ郊外の流動性を高めるという意味でも、相談機能や情報提供機能の充実というのは必要かなという認識です。

（高田会長）

はい、お願いします。

（川幡委員）

質問と要望ですが、私は空家の再生を小さなオーナーさんと一緒にやっているのですが、具体的に言いますと、生野区や西成区に関しては、先ほどもご指摘がありましたように、未接道のところに住宅が建っていたり権利関係が複雑だったりして、なかなか空家の相談を受けても、再生できないところがありまして、このあたりは、いろいろ今度新たに制度を拡充するようなことが書かれているのですが、密集市街地の再生と併せて、すごく難しいと思いますが、どういう方法があるのかと思っています。その点、どのように考えておられるのかなというのがまず一つです。

それから、防災強化マンション認定制度というのを新しくつくろうとされていると書かれていますが、その具体的な内容と、それと関連して、先ほど水害等も大雨が来るということがあるので、今後すごく水に浸かった時に、分譲マンション等では別のところに住んでおられる居住者を受け入れて上に上がってもらうというのはすごく難しいので、例えば、福祉施設や地域のビルの4階以上等に上がってもらうというような制度もあれば、住宅政策とは関係ないのかもしれませんが、低層住宅に住んでおられる人は不安が多いと聞きますので、そういうのも考えていけば良いのかなとアイデアレベルですけれども思いました。

もう一つは、今後、答申を受けて、行政で具体的に制度をつくって発信されていくと思いますけれども、その時の要望で少し先で気の早い話ですけれども、府と市と国の役割分担をホームページ上等でしっかり示してほしいというのは一市民としての要望です。というのは、居住支援法人を小さなオーナーさんと一緒に認定してもらうのに手続きをしようと思ったときに、まず市役所だと思っていたら大阪府だと言われて、次に大阪府に言うと、この部分は国の内容をちゃんと読んでくださいということがありました。専門家が一緒について制度の認定を受けたり活用すればハードルは下がると思うのですが、全くそういうところがなくて自分でやっていくというときにすごくハードルが高いので、そのあたりは実際に制度をつくるときに、これは市に言ってください、これは国に言ってくださいということを明確に書いていただきたいし、特に大阪市の場合は、大阪市を除く、大阪市と別の市町村で窓口が別になっていたり、大阪市であっても大阪府に言ってくださいというのが混在していてわかりにくいです。そのあたりのアウトプットの見せ方なので、この先になるとは思いますが、考えていただきたいと思います。

（高田会長）

はい、ありがとうございます。関連するご発言がありましたらお願いしたいと思いますが、よろしいですか。では事務局の方お願いします。

(事務局：下中住宅政策課長)

ありがとうございます。まず、密集市街地での空家の活用ですけれども、現在の取組方針としては、基本的には密集市街地の防災性を上げるのに、除却ないしは建替えをベースに考えているということではございます。一方で、耐震改修等もしながら防災性を上げながら引き続き使うというの、それももちろん選択肢としてありますし、それが防災力の向上につながるという面もありますので、両方あり得ることなのかなと思います。基本的には、密集市街地は防災性を上げるということをベースに置きつつ、大きな流れで言うと、市全体で空家の利活用を進めながらストック社会をめざしていくというのが大きな方向性だと思いますので、その両立なり、なかなか難しい面はありますけれども、そういった形で方向性で考えていくのかなと考えております。

それから、2つ目の防災力強化マンションですが、これはもう既に制度がございます。防災的な機能が備わっているマンションを本市が認定して、認定されたということを広く周知することで、供給側も住む側もメリットがあるという制度です。

(川幡委員)

具体的にはどのような防災力があるのでしょうか。

(事務局：下中住宅政策課長)

ハード面ではもちろん耐震等をはじめ、ハード的な基準があるのに加えて、ソフト的に、例えば防災訓練をしているなど、そういったソフト的な取組も備わっているというようなものでございます。もともと新築中心でしたが、最近既存マンションでも認定を増やしていこうというような形で、近年、制度拡充等をしてきたのが現状でして、ただ、更に既存マンションに普及させていく必要があるという認識がございまして、今回の資料の中で、資料4-①で言いますと17ページになりますけれども、「防災力強化マンション認定制度の普及促進」ということで「インセンティブの追加など更なる普及促進策を実施する」と、より一層強化していこうというような考え方でございます。

3つ目の水害につきましては、おっしゃるように我々の範疇を超えてしまう部分もあるのですが、津波避難ビルでいろいろな方が避難いただけるというのは大事ですし、今回答申案で書かせていただいているのは、前回の審議会でも、市営住宅にそういった機能をより強化していったらどうかとご指摘いただきまして、そういう津波避難ビルだということが、より市民から見てわかりやすいような表示を工夫する、あるいは、備蓄資材等が置けるような空間をつくっていくなど、そういった工夫をやっていこうということは今回書かせていただいております。

それから4つ目の国、府、市のところは、今回、伝わる広報が大事だということも書いておりますけれども、やはり具体的な発信の中で、そういった申し訳ないことが生じないような情報発信に努めていきたいと考えております。

(高田会長)

不動産関連の行政については、府と市の関係というのは、そもそも見直すべき部分がたくさんあるようにも思いますので、そういうことも含めて、現状を知らせるということもありますが、適正化するという、そういう議論がバックにはあると思います。

他にいかがでしょうか。

(久委員)

まず、資料4-②の5ページ、「(5) 地域との連携による魅力あるまちづくりの推進」の②、私

がこの前申し上げたところで、しっかりと「住まい・まちづくりの支援」を書いていただいて、ありがとうございます。

ここで、確認と更にお願いですけれども、一つこれは確認なのですが、計画調整局が長年やってくださっている「まちづくり活動支援」の施策は、この②の少し抽象度の高い文章の中に入っているのでしょうか。

入っているのであれば、そこからどう展開するかというところをお願いなのですが、先ほど、住宅政策の基本目標のところでもしっかりと、住宅づくりというのがコミュニティづくりまでつながっていますということを書いていただいているのはとても良いことです。実際に具体事例を挙げれば、私も生野区南部地区の整備事業をずっとお手伝いしてきて、まだまだ事業途上だということで、なぜそのお話を持ち出しているかという、ご承知のように、住宅改善が進んでくれば、かなり子育て層も入ってくださっているはずで、それが動かないために、小学校の統廃合がどんどん生野区は進んでしまって、西部地域では12の小学校が4つまで減る計画になっている。

この前、住民の方とお話をする機会があったときに、もともと小学校の中に地域活動の部屋があったのですが、小学校がなくなると同時に使えなくなってしまうという話になってきて、活動がうまくいかないという話になっているわけです。つまり、住宅の更新が進まないことが、どんどん悪い方向に歯車が回ってしまっていて、うまくいかなくなってくるということになっているので、まさしくこのあたり、まず住宅まちづくりをしっかりと地域の住民さんと一緒にやっていただくことが重要なと改めて思いました。

そこで、ここからはお願いなのですが、まちづくり活動の支援制度も、いわゆる申請主義ですよ。手を挙げてくださったら応援に行きますという待ちの姿勢が多いのではないかと考えていまして、大阪市自らが入ってくださるところは大体ビッグプロジェクトや、課題が非常に大きいときは、積極的に市役所が入ってくださるのですが、それ以外のところというのはどちらかというとまだまだ待ちの姿勢だなと思っています。これは違う言い方をすれば、事業が見えたら入ることができるのですよね。事業が見えないうちの初動期のまちづくりを、どことどう相談して地域の人たちが一緒にやっていくかという制度がまだまだ十分ではないので、ここはやはり区役所と一緒に積極的に働きかけ、特に地域活動協議会のような地域活動団体に働きかけていただいて、やっていただくことが重要だと思っています。

その時に、ハード整備の部局だけで入るといけないと思っていて、いわゆる総合的な福祉や教育、子育てなど総合的な支援という中に住宅まちづくりも入ってほしいと思っていまして、具体的には、私が東淀川区の西部地域でずっとお手伝いしていますけれども、まずは小学校区単位ごとに話し合っていていただいてビジョンをつくり、そこで区役所、市役所がどう動くかというようなストーリー展開を今図っていますので、それが一つのモデルになって、他の区役所の方々も、小学校区単位で地域活動協議会を中心に総合的なまちづくりのビジョンをつくっていただいて、その中から住宅まちづくりをつくり上げていただけるような、そんな仕組みができれば良いなと期待しております。主要な施策の内容は抽象度が高いですけれども、具体的にこれを展開するときは、そういうようなやり方を展開していただければ、区役所と一緒に地域の方々と動けるのではないかと期待しておりますので、どうかよろしくお願いします。

(高田会長)

はい、ありがとうございます。関連のご意見があればお願いします。よろしいですか。では事務

局お願いします。

（事務局：下中住宅政策課長）

ありがとうございます。この資料4の（5）の①ないし②のあたりで記載させていただいている内容ですけれども、まず、空家の利活用というような仕組み、制度の中で、区役所と連携するような仕組みも構築しておりますし、ここに記載しています地域魅力を高めるような修景の補助制度というような形で取り組ませていただいておりますけれども、いずれも全市的な取組という形になっておりますけれども、そういった取組の中で、具体的な空家の利活用、あるいは地域の修景した建物など、そういったものを核として、それが地域に広がっていくようなことが現にありますし想定されます。そのような中で、情報発信など小さなところから一緒にやっていくような、そんなイメージを持って書いております。ですので、ビッグプロジェクト等と言うよりは、どちらかと言うと、スモールスタートのような、そんなイメージを持っているところであります。

ご指摘のまちづくり活動支援の制度や仕組みとは、十分に整理、検討できているところではないですが、現時点では、我々が持っているスキームと地域や区役所と連携するようなところをきっかけに、そういった地域まちづくりを展開できないかとそういう課題意識で書かせていただいております。

（高田会長）

はい、よろしいですか。

（久委員）

おそらく、市民の方々にいろいろ情報発信をしていますということですが、ホームページやSNS、あるいはチラシを区役所に置いていただくなど、発信は確かにしてくれていると思います。しかし、それもまだ待ちの姿勢だと思います。もっと積極的に区役所の方と一緒に地域に入り込んで、可能性のあるところから一つ一つビジョンをつくり、具体的に動かしてほしいと、そういうお願いです。

できれば神戸市のように、各区役所にハードがわかる職員3人ずつくらいがいると良いと思いますが、そこまでいくのは、かなり人事の問題等で難しいので、将来的にはそこまでいってほしいなと期待しております。以上です。

（高田会長）

はい、よろしくお願いします。

（山本委員）

取りまとめありがとうございました。資料4-②の一覧で、まず（1）の②の「市営住宅における子育て世帯等への支援」に、「子育て世帯のニーズを踏まえた住戸プランの検討」とありますが、今回の大阪市として全体でめざす方向としますと、多様な幸せなどを掲げていますが、子育て世代にもいろいろなニーズがあると思いますので、表現の仕方だけの問題かもしれないのですが、検討していくべきものは、可変性の高い建物や、間取りの自由度が高いものを検討していくなど、そういったほうが今回の全体的なめざす方向性との整合性は取れるのではないかと、というような感想を持ちました。

続きまして、（7）の住宅ストックの再生の①で、2つ目の「分譲マンションの適切な維持管理に向けた取組強化」のところで、特に管理不全マンションでは、このプッシュ型支援というのは非常に有効な方法だと思っておりまして、ぜひ進めていただきたいと思う内容だと思いました。

当然ながら、どこにプッシュをしていけば良いかということ判断するためには、行政が情報を把握しなければなりませんので、その上に記載されている管理状況の届出の義務化等も非常に重要な内容だと思いました。

一方、管理ができているマンションも、これから高経年化するにつれて再生という問題があり、これからの再生の支援というものが新しく加わっていることが非常に良いと思いますが、ここに書く内容ではないかもしれませんが、今回、区分所有法の改正等で決議要件の緩和というものが進んでおります。決議要件が緩和されますと、当然ながらそれをするということが決められますが、決めた後には必ず事業というものが実際進んでいくわけですし、決議要件のぎりぎりまで決議されたマンションは、当然ながらその事業に反対する人が多いということが加わってくるわけになります。ですので、これからのマンションの広報になってくるのか、教育になってくるかがわからないところですが、今回、区分所有法で決議要件が緩和されたこと、それはそれで広報していくべき内容だと思うのですが、それと同時に、やはり支援の仕方とすると、全区分所有者がその制度を理解して、できるだけ全員の賛成を得られるような支援の仕方というものを、ぜひ制度化していただけたらと思います。

（高田会長）

ありがとうございます。関連する内容のご発言ありましたら、お願いしたいと思います。よろしいでしょうか。では事務局の方をお願いします。

（事務局：下中住宅政策課長）

ありがとうございます。まず、今回は多様な幸せ Well-Being というところを掲げており、我々の理解としましては、社会全体が多様性や包摂性といったものを尊重する流れの中で、大阪市としてもそういった言葉で目標としていますし、これまでの供給する側の視点ではなく、基本的には市民の側から考えるというような方向性だと理解しています。

そういった中で、具体的な施策を考えていくことになりますが、先ほど、住宅の設計の例示をいただきましたけれども、現実的にどこまでできるのかというのは、逆にいろいろな基準を決めるなど、個別の判断をするというところはもちろん出てくると思います。そういった難しさはあると思いますが、基本的には市民の側から考えるという姿勢を持つということが重要であり、今回、「多様な幸せ」という言葉を用いたのも、そうした意図を反映したものと理解しております。

具体的には、間取りの件は現実的には難しいのかなという面もあります。各建設年代で多様な間取りがありますので、そういった中でいろいろなストック全体でニーズに応じていくなど、そういう形も含めて検討していければと考えております。

マンションの件は、プッシュ型等をしていくためにも、まずは現状を把握する必要があるというのは同じ課題認識ですので、そういった中で、取組について具体的に検討していきたいと考えております。

合意形成については、なかなか難しい面がありますし、基本的には所有者間で合意されるのが基本ではありますが、その中で合意形成等にどういった支援ができるのか、もちろん正しい情報を理解していただくことが必要だと思いますし、そこで専門家を派遣するなど、そういった形で何か支援ができることがあれば検討をしていく必要があると考えております。

（高田会長）

よろしいですか。他にいかがでしょうか。

(関川委員)

関連する質問という形で、先ほどの子育て世帯のところで、公営住宅の住戸プランの多様化という形でいろいろ書かれているように見えるのですが、実際のところ、市営住宅については標準プランがあり、多様性というようなことを考えるという段階は、いくつかのステップが必要ではないかと思いました。

ただ、ゆくゆくそういうことを考えていかれるという姿勢があらわれていると理解して良いということですね。いくつか大阪府内の公営住宅のプランでPFIを使ったものを調べてみたところ、結構多様化が進んでいて、子育て世帯に限らず多様な需要を受け止める余地がありそうな動きが出ているので、そこまで書くことはできないと思うのですが、そういう姿勢を持っておられるという理解をしております。

もう一点だけ、資料4-②の9ページ目の「(8) 住まいのリテラシーを育む住情報提供体制の充実」の②の1つ目の黒四角の一番下の「住宅展示場やモデルルームと連携した「将来の住まい体験会」の開催」ということで、住宅展示場やモデルルームという文言を書くと、私のイメージで大阪市内でと考えると、民間の分譲会社のマンションのモデルルームと考えてしまうのですが、これまでの研究もありますけれども、果たしてそれが良いのかという問いもまたありまして、大阪市をはじめ行政の住宅政策の骨子というのは、一般的な学校の家庭科の先生もしっかり見ておられて、どこが重要かというようなところを読み取ろうと、ご自身でされるところもありますので、文言が独り歩きしないように、既存ストックやストック重視というところに重点を置かれた文言が他の部分は使われておりますので、「住み開き」みたいなところが良いのかどうかはわかりませんが、既存ストックの住戸を体験的に見る等も挑戦的なことかと思っておりますので、文言だけご検討いただければと思います。以上です。

(高田会長)

はい。何かコメントございますか。

(事務局：下中住宅政策課長)

ありがとうございます。まず、市営住宅の間取りのことにつきましては、資料4-①で言いますと、5ページにそういった記載をしているのですが、「中堅層向け住宅におけるリノベーション」というような表現をさせていただいております、いわゆる建替え等に伴う公営住宅というよりは、既存の中堅層向けの市営住宅という中での取組をモデル的にさせていただいているようなところで、そういったところから考えていくというようなことが現状でございます。

同じような取組が、住まい公社でも積極的に前から取り組んでいまして、そういったところも含めて、まずは中堅層をターゲットとした市営住宅や公社賃貸住宅の中でのリノベーション、そういったところがまずやっていくところかと考えておまして、建替時の標準図による設計では、なかなか難しいというところが正直ございます。

リテラシーのところは、ご指摘のストック重視の観点など、そういったところを含めて、引き続きご指導いただきながら考えていければと思っております。

(高田会長)

よろしいですか。他にいかがでしょうか。

(谷委員)

先ほど専門外ですが、大規模災害のことをお聞きしたときに納得したのですが、改めて資料4

の「今後取り組むべき主要な施策」を拝見していますと、やはり震災と、水害のことについては書いてあるのですが、先ほども申しましたように、第二室戸台風の経験は、やはり風台風がすごかったので、今、大阪市内には木造の伝統建築がたくさんありますが、その屋根が飛ぶということをあまり考えておられないのか、それはもう大丈夫なのか、そういうところを少し専門家の方と十分詰めていただく。これは、ここでどうこうということではないですけれども、室戸台風のときに住吉大社の屋根等が飛んだという話がありまして、やはり風・台風はすごく大事で、大阪の南部は風・台風のために屋根を重くしてきたわけですが、それが今度は、逆に屋根が重いことが地震でまずいという話になり、屋根を軽くすることが阪神大震災以降行われてきたわけですが、それが大阪市内の既存の建物に対して考えたときにどうなのかというところを、少し検討していただければありがたいなと思います。

町家のリノベーション等をしたときに、屋根を軽くするということは結構言われます。それは構造の問題で言われるわけですが、それが本当に、そういうことで一方のことが抜けていないのかということが心配ですので、そのあたりは一度ご検討いただきたいのが一つです。

それから2つ目は、(8)の住情報提供、これはすごく大事なことで、新規の施策を随分並べておられる。これはすごく大事だと思うのですが、例えば、再構成など受け皿はどこなのかというところがはっきりしないので、こちらの施策案を読むと何となく書いてあるのですが、例えば住まい情報センター等いろいろあると思います。あるいは、直に住宅政策でやっている部分もあると思うのですが、主要な担当といますか、そういうところをもう少しはっきりさせてもらえるとありがたいなと思います。やはり、これだけのことを一挙にやろうとすると大変なので、どこが主要な担当なのかということをはっきりさせてほしいと思います。

3つ目は、個別の課題になるかもしれませんが、(6)の「②大阪の都市居住文化の更なる発信」で、今昔館のことを書いていただいているのですが、これは従来言われていることは非常に重要なことなのですが、今回の中で特に「都市居住文化に関する調査・研究の深化」ということが出てきています。これは非常に大事なことです。一つは、右の方にも書いてある、企画展との関連で深化していくということを強調していただくと、調査・研究が進んだものが企画展として反映していくし、それが一番下に書いてある「まち歩きの実践など地域に出向いた取組」とも関連してくると思います。そのあたりの関連状況をきちんと説明した上で、新しい取組をやってほしいということが一つです。

それからもう一つは、説明された資料4-②ではあまり書かれていないのですが、資料4-①を拝見しますと、ほとんどが今昔館の話になっており、それはそれで構わないですけれども、江戸時代のまちなみ展示の方に重点が置かれており、やはり近代の大阪の都市住宅やまちづくりというところに、これからもう少し重点を置いていく必要がある。これは研究そのものもそうですが、これからは近代の研究をもっと積極的に進めていく中で、今昔館の役割みたいなものももっとはっきりしてくると思いますし、それから、まち歩きの実践等といったときに、やはり近代の大阪のまちの姿というものが大事です。さらには、今回のこのような住宅政策をつくるに際しても、それを近代の大阪の展開みたいなものを、しっかりとした事実でもって示していける、そういうところをここに期待したいと思いますので、ぜひそういう点を深めていただけるとありがたいと思います。

(高田会長)

ありがとうございます。関連するご意見何かございますか。よろしいですか。事務局の方からコメントございますか。

(事務局：下中住宅政策課長)

ありがとうございます。まず、台風の関係ですけれども、平成 30 年に大阪でも大きな台風被害があり、その時も屋根等が結構な被害を受けたというような経験もありますので大事なことだと思いますけれども、一方で、基本的には所有者の責任において維持管理をするということが、やはり原則にはなっているということもあろうかと思います。耐震性の確保など、そういったところと近しいのかもしれないですが、基本的には、例えば普及啓発の中で、きちんと維持管理していただくことが大事だというようなことを発信するなど、引き続き必要だと認識しております。

2 つ目の住情報のさまざまな取組については、ご指摘のとおり、かなり幅広く記載しておりますので、5 年、10 年の方針ということもありますので、中長期的にやっていくようなことも記載しておりますけれども、住まい情報センターで取り組むことと、市として直接的にやることが混在していると思いますので、そのあたりはできるだけ整理して、記載できることは記載し、実施の中で調整をしていければと考えております。

それから今昔館の調査・研究につきましては、専門部会の方でも、この調査・研究をしっかり深めていくことが大事だというご指摘をいただきまして、調査・研究をより一層深めるということに記載させていただいております。

それを企画展として反映していくというようなことが、少し内容としては抜けているのかなと思いますので、そこはご指摘を踏まえて検討させていただければと考えております。近代の点についても、少し記載できていない部分があるかと思いますので、そのあたりも含めて検討させていただければと考えております。

(高田会長)

よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。

(幹事：坂中都市整備局住宅部長)

先ほど、関川委員からご質問がありました、市営住宅での子育て世帯ニーズを踏まえた住戸プランについて、少し補足させていただきたいと思います。

先ほど事務局から説明がありました既存住宅の話についてはそのとおりでございまして、ご存じのとおり、市営住宅は型別供給をしている関係上、おっしゃるような多様なプランの供給はなかなか難しいところがありますが、ここに書いてありますとおり、建替えに際して、住戸プランを検討していく際に、できるだけ現代における子育ての使い方みたいなものを研究し、プラン見直しの際に盛り込んでいけないか。例えば、玄関周りにベビーカーを置くようなスペースができないかや、住まい方としてこれまで、2DK、3DKという形でつくっているのですが、それをLDK 化していくようなことができるのかどうかなど、まずは、できるだけ現在のニーズに合ったようなプランの検討ということを行っていきたいということでございます。プランの多様化というところまではなかなか難しいということは、ご理解いただければと思います。

(高田会長)

他にいかがでしょう。

(三浦委員)

専門部会委員の立場で発言させていただくので恐縮ですが、今回「選ばれるまち」というタイ

トルがついていますが、大阪市のホームページを見ると、あまり住むイメージが暮らしのページからは伝わってこない状況です。各区役所のページもそうですし、住まい情報センターも、外の人から見て大阪に住むイメージが沸くような写真等があまり載っていないと思います。

本日説明いただいたようなそれぞれの取組が情報発信されることで、人を惹きつける吸引力になると思うので、今回の基本目標での「選ばれるまち」ということを意識したホームページ、SNS等も重要ですが、やはり行政の公式なホームページの中でもしっかりとそのイメージを伝えていくような組立てが望ましいかと思いました。以上です。

（高田会長）

はい、ありがとうございます。他にございますか。よろしいですか。

オンラインで参加いただいている委員の方いかがですか。よろしいですか。はいどうぞ。

（高原委員）

災害対応支援などURの取組も取り上げていただきましてありがとうございます。しっかりと推進していきたいと思っております。

その中で一点だけ、情報提供になるかもしれませんが、今後の検討を進めていかれる中で、資料4-②の3ページ、「(3)住宅の耐震化と密集住宅市街地の防災性向上」の「①住宅の耐震化の促進」ですが、実はURもいろいろやってきてはおりますけれども、ひとつとおり一周はしてきたかなと思っています。やはり、工事費やそういったところが難しいと思っているところなのですが、他機関の同じような審議会に参加させていただいたときに、一歩進んでいるなと思った取組があったものですから、今後、大阪市さんの検討に追加していただければと思い、発言をさせていただきたいと思いました。

何かと言いますと、耐震改修について、段階的な改修制度を検討していきたいと。そこに対する新たな取組として補助導入、要は、いきなり耐震性能でいきますと非木造住宅の場合、Is（構造耐震指標）値が0.6をめざすのではなく、非常に劣悪な状況については、途中の段階に対する工事についても、将来改修することを約束していただければ、補助も検討していきたいという独自の施策かと思っています。私も全国のをすべからく知っているわけではないですが、それこそ集中してここは重要だというような部分についての取組としては、評価できるかなと思っています。

昨年8月の南海トラフ地震臨時情報等を考えていくと、都市の中でもこれが倒れたら困るという建物については、そういったものも検討していくというようになれば、より安心、安全の第一項目にもなってきておりますので、何かご検討いただければと思って発言をさせていただきました。以上でございます。

（高田会長）

ありがとうございました。関連するご発言ありますか。よろしいでしょうか。

（事務局：下中住宅政策課長）

ありがとうございます。我々も耐震はもちろん大事で、段階的な耐震改修の取組も重要だと考えておりまして、現在、木造住宅に対する補助制度を実施している中で、例えば、上部構造評点が1.0をめざすのに対して7割程度であっても補助する、また、一階のみでも補助する、あるいは耐震シェルターの設置も補助するなど、そういった取組の中で段階的な概念というのは入れさせていただいておりまして、引き続き発展できるよう検討していければと思います。

(高田会長)

はい、どうぞ。

(橋爪委員)

専門部会長を務めております橋爪です。この間、専門部会で議論したことを諮らせていただいております。議論いただきまして、ありがとうございます。

先ほど谷委員からありました都市居住文化、もう戦後 80 年ですので近代と言わず、近代、現代、今日に至る都市居住文化を評価するべきだと思います。

資料 6 の図を見ていただきたいのですが、「安心」「安全」「魅力」「継承」がぐるぐるとつながってあって、これを回していくというイメージで、前回とは違う絵にさせていただいております。この図で良いのかどうか、かなり専門部会でも意見交換をしながら、こういうそれぞれの施策が連鎖しているというイメージに今回させていただいております。これを見ていただいて、ご了解いただけると専門部会長としては幸いです。以上です。

(高田会長)

他にございますか。よろしいでしょうか。

どうもありがとうございました。先ほどの「住宅政策の基本目標、方向性、視点」の議論と、「今後取り組むべき主要な施策」の議論について、各委員の皆様方から、様々な貴重なご意見をいただきましたが、言い忘れたことや何か思い出したということがありましたら、ぜひ事務局の方に後日で結構ですので、ご連絡いただければと思いますが、いずれにしても、これをどう答申として取りまとめしていくかということを次回の課題とさせていただきたいと思います。また専門部会長をはじめ専門部会の皆様方には大変ご苦勞をおかけすることになりますけれども、本日の議論を含めて、より詰めた議論をしていただき、次回は最終的な答申案を検討、議論いただくということにさせていただきたいと思います。

特に施策の方については、極めて具体的な表現のものと、抽象度のまだ高いものが混ざっているので、できる限りイメージがはっきりわかるような形にしておいていただけるとありがたいと思いますけれども、可能な範囲で修正を重ねていただければと思います。

それでは、今後のスケジュールについて、事務局の方から説明をお願いいたします。

(幹事：片岡企画部長)

先ほど、会長からご説明がありましたように、今後の審議スケジュールにつきましては、ファイル番号 8 番の資料 7 にまとめてございますので、ご確認ください。

今年 12 月 15 日の月曜日に専門部会を開催いたしまして、本日も議論いただきました内容を踏まえ、答申案にまとめますとともに、今後取り組むべき主要な施策についても、取りまとめを進めてまいりたいと考えております。

次回の審議会の開催につきましては、来年、令和 8 年 1 月 16 日の金曜日 14 時からを予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

次回の審議会では、本日の議論を踏まえまして、主に答申案をご確認、ご議論いただきたいと考えております。2 月の答申に向けまして、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

(高田会長)

このスケジュールで進めて参りたいと思いますので、委員の皆様、どうぞよろしくお願い申し上げます。

先ほど申しましたように、その間、もし気がつかれたことがあったら、事務局の方にぜひご連絡いただければと思います。

以上で予定しておりました本日の議事はすべて終了いたしましたので、進行を事務局にお返ししたいと思います。よろしくお願いいたします。

(5) 閉会

(幹事：片岡企画部長)

高田会長、委員の皆様、どうもありがとうございました。本日、各委員の皆様からいただきましたご意見、ご質問につきましては、事務局で整理いたしまして、次回以降にご議論いただけるよう準備して参りたいと考えております。

それでは、これをもって、本日の審議会を閉会とさせていただきます。委員の皆様、長時間、誠にありがとうございました。

6. 配布資料

- 資料1 住宅政策の基本目標（案）
- 資料2 住宅政策の基本的な方向性（案）
- 資料3 施策展開にあたっての視点・姿勢（案）
- 資料4-① 今後取り組むべき主要な施策（案）
- 資料4-② 今後取り組むべき主要な施策 一覧（案）
- 資料5 大阪市の住宅政策を取り巻く現状と課題（案）〔参考〕
- 資料6 答申体系（案）
- 資料7 審議スケジュール（案）

以上