

## 第2回大阪府住生活基本計画推進部会 議事録

日 時： 令和7年6月2日（月）14時00分～16時00分

場 所： 大阪府公館 大サロン

- 報告事項：
- (1) 今後の進め方について
  - (2) 第1回部会の委員の意見と今後の対応
  - (3) 今後の住宅・建築政策のあり方の論点
  - (4) その他

---

### ○委員

- ・地域性を踏まえた施策展開ということで8つのカテゴリーに分けられていますが、これは基本的に、住環境の特性とそこに至った経緯とか、背景にある文化で分けられたものという理解でよろしいですか。
- ・大変大切なことですが、一方で、施策を本当に展開しようとすると、実施可能な地域かそうでない地域かという分け方も意識された方がいいかと思います。
- ・例えば、マンションの建て替えをいろいろやってきましたけど、マンションが建て替えられるような投資できる地域と、一切できなくて結局改修だけで長く使おうという地域は、はっきりあるかと思いますので、同じ施策でも、大阪府から見るとここには使えるけど、似たような課題はあるけれども、ここでは全く使えないというようなことがあるかと思いますので、そういう仕分けも大阪府としてするのは重要かと思います。
- ・ストレートにそういうことを書くべきかは別として、そこは意識していただきたいと思いました。

### ○事務局

- ・地域特性に応じた施策については前々回のときのそのままですので、このままいかどうかを検討する際にはそこも意識して検討したいと思います。

### ○部会長

- ・その部分に関しては資料3の3ページにも、地域性に関連あることが書かれています。これは前回こういう示し方をしたということですね。

### ○事務局

- ・最後の答申では一番下はなくなっていますが、途中の答申素案や中間報告では枠組みとして、一番下に地域性を踏まえた取り組むべき施策として載せていただいてございます。

### ○部会長

- ・今の委員のご発言も踏まえると、上に記載されている「重点的に取り組むべき施策」と「8つの

地域性」との関係を、矢印などで対応づけて示すと、非常に分かりやすくなるのではないかと感じました。ただし、一方で、どの地域にも矢印が引かれていない施策が出てくると、全体の「座り」が悪くなってしまいます。そのため、一度すべての施策と地域を線で結んでみて、特定の地域と強く結びつく施策、あるいは全部にまたがる施策などの関係性を視覚的に整理してみると良いかもしれません。そうすることで、今回の議論が地域性を無視したものではなく、地域との関係を意識して行われているという点が、より伝わりやすくなるのではないかと思いました。

#### ○事務局

・少し表し方は検討させていただくんですけれども、前回の部会でこのご意見をいただいていた1人である委員のお話では、市町村にとっては重大な課題でも、府としては薄まっているようなところをどこまで拾うのかという意味で、地域性の話は入れて欲しいというか、考えるべきということでご意見をいただいておりまして、そうなったときに、府として重点的に取り組む施策と完全に結びつくのかというのは、検討させていただくときに考慮させていただければと思います。

#### ○部会長

・イメージとしては、どういう施策の部分になるのか。市としてはやりにくいけど府でやるべきことを想定しているのか。

#### ○事務局

・今、示しているものはイメージとかなり近いみたいですが、市ではすごく重大な項目でも、府全体として見ると薄まっているというか、地域独特の課題を、どこまで取り上げていくか、みたいなところが気になっていると、この資料を示してご説明したときに、ご意見をいただいております。

#### ○委員

・今のお話ですが、府が作る計画なので、全ての地域特性を反映するのは、難しいと思います。重点施策として挙がっているものと、地域特性とをマトリックスで整理をしてみたときに、どこにも重ならないようなものがあつたりとか、抜けているものがあつたりとかということを、チェックしておく作業は必要だと思いますので、ここに挙がっているような、赤枠で囲まれている地域特性の課題に、重点的に取り組むべき施策が漏れなくどこかに引っかかっているかどうかをチェックしていくことがいると思います。

・それを参考に、市町村が自分たちのところで何か施策を検討するときには、自分のその市の中で、重要な課題だと思われている地区に対応した施策として、どういうものがあるのかという、対応関係を見るときの参考になると思うので、市町村も使うというイメージで、全体像を提示しておくためのマトリックスみたいなものができると使いやすいと思いました。

#### ○部会長

・私もそういうイメージだと大変活用しやすいし、問題を整理しやすいと思いました。  
・さきほどのご意見に付け加えるとしたら、市町村独自の問題も、今回のこの報告書の中では扱

ってないけど、例えばこういうものは、地域独自にやるのがふさわしいという説明が、今後どこかにあってもいい。

○事務局

- ・検討するときにどこかでお示しできるようにと思います。

○部会長

- ・それでは次に、一旦、市町村支援について進めさせていただけたらと思います。
- ・資料2と資料3で、前回出てきた意見に関して、かなり具体的にこれからの方針・方向性、あるいは記載の取りまとめの方向性について示していただいております。
- ・これも大変たくさん意見があったので、それに対して考え方を示していただいております。
- ・どちらからでも結構ですので、ご指摘、ご意見を頂戴できたらと思いますが、いかがでしょうか。

○委員

- ・資料2の3ページ目の「論点②今後の施策の方向性について」の上から二つ目の四角の「新たな担い手が活動しやすい環境整備」のところで、DIYの安全性を担保できるように仕組みを作ることの方向性もありますし、もう一つの方向性はまちづくりに主体的に関わろうとした人に対して規制緩和してあげるという、緩める方向性もあると思っているので、その点も入れていただけたら嬉しいなと思いました。
- ・もう一つ思ったのが、今度は資料3の3ページの図を見ていて思うのが、今まで議論してきた中で、住まい手がお客様としてではなくて、自らのこととして、住まいや地域に関わって欲しいという思いを入れたらいいなと思っているんですが、それはこれらの目的に対する手段ではあるかもしれないけれども、やはりこの手段自身を目的化してもいいぐらいの大事な話ではないかと個人的には思っていて、大事な話と認めていただけるなら、このページのどこかに出てきてもいいなと思っています。

○部会長

- ・この部会ではこれまで、住民が主体となることや、関係者が連携しながら取り組むことの重要性について議論してきました。そのため、そうした視点が施策の方向性の中で明確に位置づけられているとより良いと感じました。
- ・改めて施策案を見直してみると、気持ちとしてはどこかに含まれているようにも思えますが、その点がもう少し読み取りやすくなるように、明確に打ち出しても良いのではないかと思いました。

○委員

- ・左のグリーンの丸ですかね。

○事務局

- ・視点としてはそうですね。様々な主体とか、そういうところかと。
- ・参考資料 1 で付けております、『住まうビジョン・大阪』の現計画の概要のところでは、「Co-Creation」というところは入れてございます。

#### ○委員

・補足としては、資料 3 の 5 ページにある神奈川県の事例（丸の 4 つ目）です。財団ではなくて公益社団法人ですが、県の居住支援協議会の事務局が、市町村の居住支援の支援をしています。協議会の事務局が市町村に出向き、中間支援を行っているということを述べたものです。大阪府でも神奈川県のような団体があれば、府が直接できないところを、中間支援団体が支援していくという形があるといいなと思いました。この神奈川県の公益社団法人は、住まい・まちづくり全般の支援をやっているので、空き家の相談にも対応もしています。大都市圏の都道府県は中間支援団体を持ち、様々な事業を実施することが可能なので、そういった組織を上手く活用されるといいなという意味でこの発言をしました。

・それともう 1 点、体制のところでは市町村の負担を軽くするという方向ですが、そこに 2 点ほどあって、1 つは、先ほどデータはもう市町村に提供しているということですが、住宅・土地統計調査の特別集計を読んで分析するような方法も提示できるといいと思いました。

・例えば、東京都は以前、『東京都住宅白書』を作り、東京都のデータから課題を分析する方法を示していたので、そういうのがあると手引き書として活用できるのではないかと思います。

・この計画自体が手引きになるとは思いますが、市町村の担当者の方でもわかるようなものがあるといいなというのが 1 つです。

・もう 1 つ大きい点としてはお金の話です。どのような方法で予算を確保するのか、すでにご指導されているかもしれません、安定的な財源としては、社会資本整備交付金を活用し、それに付随させて空き家や耐震や居住支援の補助金などをとる形もあると思います。テーマごと、制度ごとに分かれている補助金を取るのが、中小の市町村は難しく、国の補助が 100% ではないので裏負担を地元でしなければならないこと等、予算の確保に苦労されているのではないかと思います。社会資本整備交付金をなるべく上手く使ってできる範囲はどこまでかとか等、予算の確保の仕方も含めて、みんなで考えていくといいなと思いました。

・多分、担当者レベルの悩みだとは思いますが、何かそういうことを府が情報提供するのでもいいし、ブロック別に勉強会をやっていくというのもいいかもしれません。直面する具体的な課題への相談体制も必要だと思いました。

#### ○事務局

・データを読み込めるというところにつきましては、提示の仕方をこちらとしても工夫が必要かをもう一度確認させていただきます。

・また、お金のところなんですかけれども、マンションだとモデル事業を府で行ったものを、こういう科目で取っていますと紹介しているんですが、おっしゃっていただいたみたいに、社会資本整備のところの位置付け的に取れる市町村と取れない市町村があったりもするので、その辺はもう少し細やかにできるのかというところはあるかと思いました。

## ○委員

- ・社会資本整備交付金は、公営住宅事業につながっているので、民間住宅対策を行うためには公営住宅事業が必要になると聞いたことがあります。その辺も含めて 1 つの施策だけではなくて、総合的に市の住宅政策全体をどのようにするのか、マスタープランを作るところを指導されるのが一番早いかなとも思いました。

## ○事務局

- ・交付金については、委員が言われたように、公営住宅事業が一番予算規模も大きくて、それをいわゆる基幹事業として、ある程度やっていると、その 2 割という制限の中で、効果促進といって、独自の施策もできるという交付金の体制になっておりまして、国が進めたい大きな事業をまずやりなさいと、それにぶら下がって独自の事業をやってもいいですよ、となっています。
- ・今委員が言われましたように、市町村単位でいくとなかなかやりたいことができなかつたりすることもありますので、大阪府では、大阪府と市町村とで 1 つの大きな計画を作つて、その中で市町村に独自事業をやっていただけるように今進めております。
- ・そういう取組の中で、委員にお示しいただいたように、市町村の皆さんに補助金の取り方なども一緒にやっていきましょうというような話をしたり、一緒に勉強したりというのもやっていきたいと思っております。

## ○部会長

- ・予算を取ってくるというのは大変大事なことで、かつ多岐にわたる補助金等もあつたりするかと思うので、ぜひそこはしっかりと指導いただけるとありがたいところです。
- ・先ほどの委員のご意見で最初おっしゃられた中間支援の部分ですが、その辺りは府としてはいかがでしょうか。私も府の中でそういう、神奈川県のような組織があるのかどうか、思い浮かばないのですが、上手く活用できそうな組織はございますか。

## ○事務局

- ・大阪府ではいわゆる外郭団体と言われるような支援してくれる専門団体としては、例えば大阪府住宅供給公社や大阪府都市整備推進センターがあります。大阪府住宅供給公社はマンション施策などに協力してもらっていますし、大阪府都市整備推進センターは、密集施策をしてもらったりしています。また市町村の方々への技術支援を、公社やセンターといった技術が集まっているところからしていくというのも、大阪府で今まさに検討もしておりますし、できるところはやつていいっている状況ではありますので、それもより深めることができないか検討を引き続きしていきたいと思います。

## ○部会長

- ・それぞれの組織がより幅広いことまで手を広げられると、府としてもやりやすくなると思いますので、ぜひ前向きに検討していただけたらと思います。

## ○委員

・資料3の5ページ「市町村の状況と支援について」は、重点的に取り組むべきだが取り組めていない、マンション、空き家、居住支援という3つの柱で整理をしていただいて、分かりやすくなっているんですけども、私は耐震改修促進計画推進部会もお預かりしているんですが、耐震施策は次のページを見ていただくと、もう既に重点的に取り組んでいる施策として、一番多く挙がっている。耐震改修はこの3つの柱に匹敵するぐらいの柱であって、同時にもう既に取り組まれている。しかも5ページに書かれているように担当部署が半数以上で同一とありますが、多分耐震改修も同じような部署でやっていますし、ここで書かれているメニューに、セミナーの合同開催とか研修会とかいろいろありますが、耐震改修の方でも進められてきている施策なので、この3つの柱に耐震改修での実績と、今作成中の計画とかも含めて、効率的に市町村支援ができるように考えていただいたらいいと思っています。

・マンションにつきましては、耐震改修では、広域避難路沿道の耐震化がなかなか進まないという原因の多くが、マンションの耐震化であったりしていますし、木造家屋の耐震化もだんだん頭打ちになってくるんですけども、そういうところというのは、空き家になってくるような木造住宅が多く、高齢者が多く居住されてたりとかして、居住支援法人であったり、あるいは特に市町の福祉部局の人たちがサポートを行っている住民が住んでいる家が、木造で耐震化ができるとか、そういうところと繋がるんじゃないかということで、福祉部局との連携も、耐震改修促進計画推進部会では重要だという意見が出ていました。その辺もこの3つの柱を視野に入れながら耐震改修も含めて上手くセットでやっていただけるといいなと思いました。

#### ○部会長

・現在、補助金を活用しようとしても、耐震性が確保されていない建物には適用が難しいという実態があります。委員がおっしゃったように、旧耐震基準のマンションや、確認申請が出ていない空き家などを活用しようする場合、そもそも耐震性が確保されているかどうかが大きな課題になります。

・非常に重要なご指摘をいただいたと思うのですが、事務局の方でいかがでしょうか。

#### ○事務局

・事務局も同じように考えていたのですが、一旦アンケートで上げていただいている「重点的に取り組む必要があるが、現在取り組めてない施策」の3つを取り上げているところで、担当部署について、耐震と、あと住宅施策全般の計画とかを立てているところの5つの施策で担当部署等を見たときに、課単位でいきますと、同じく半数以上同じ課というところが見られますので、おっしゃっていただいている通りかなと思います。

・一旦今は具体例としまして、この3つで分けているんですけども、もちろん耐震が深く絡んでいるので、今後検討するときには、検討に入れていきたいと思ってございます。

#### ○委員

・資料2の5ページ目の民間事業者と連携した支援で、資料3にも、適切な民間事業者等とのマッチング支援とか民間との繋がりに課題感があり、そこに大阪府が業界団体の窓口みたいな形の支援とありますし、例えば具体的にどういったところが繋がりにくいと感じているのか、その背

景だったり、もう少し具体的な課題感はどのような感じなのでしょうか。その内容によって、いろんな場とか、誰と、というところがより具体的にお話しできるかと思いまして。

#### ○事務局

・例えばマンションで、少し前にニュースになっていましたけれども、業者同士が裏で繋がっていて、マンションの管理組合が被害者になってしまうようなことがありました。そういうことを防ごうと思うと、どういった民間の団体とか業者だったら、そういう悪さをせずにきちんと支援してくれるかということを、行政の方で紹介できる制度があると、民間で実際に支援を必要とされている方々は便利なんだろうなと思っております。そういう事例があるかと思います。

#### ○委員

・東京でお話していると、居住支援に大手企業もだんだん関わられるようになってきていて、そこをきっかけに空き家といったものに関わって、ビジネスをやっていこうという、そういう野心もあってのことだと思うんですけども。例えば公務員の住宅関係の職員の方たちの勉強会自体に、問題がなければオープンに民間の方も呼んで、課題感みたいなものを勉強会から逆に感じ取ってもらって、そこで何が必要とされているのかを学べるかと思いまして、決まってからどうですかという以前に、普段からどういうこと行政がお困りになっているのかをオープンにする場があれば、事業者の中に、何かとにかく接点をもっと持ちたいという人たちもたくさんいると思うので、あればそういうこともできるといいかと思いました。

#### ○部会長

・行政同士だけではなく、ざっくばらんに民間も一緒にあってディスカッションするようなプラットフォーム、議論の土壤ができないかという大変重要なご意見です。

#### ○事務局

・おっしゃっていただいているとおりと思います。大阪府の居住支援の勉強会は民間の方からご意見いただく場面にもなっていまして、今、最前線で、何がお困りであるか、それに対して行政が何をするべきか、お聞きしています。行政としても把握できていないことがそういう勉強会で把握できると非常に助かりますし、民間事業者が業務拡大の意味もあって、いろいろ手を広げようしてくれるととてもありがたいと思います。

・また、行政としても、新しい民間連携の取組として、どんなやり方があるかを知るチャンスでもあり、行政の課題解決を、まだどうしていいかわからないけれども解決できませんかとお聞きしてアドバイスをもらうやり方も、施策の進め方として、今出てきているところです。そういうことを委員にご指摘いただいたかと思います。今後、住宅行政の課題解決についても、そういうやり方も取り組んでいきたいと思います。

#### ○部会長

・東京でこういうプラットフォームが良く機能しているそういう事例をご存知でしたら教えてください。

○委員

- ・例えば世田谷の空き家の協議会とかに、民間の方が割と、特に鉄道系の不動産会社とかは、やはりその土地でずっとやっていくという思いが強かったりするので、割と大手の中でも、思想とか、役割としてすごく強く実感して入られているようなケースがあつたりします。座間市のモデルだと、居住支援法人の方と、自治体の方などが、2週に1回打ち合わせを持ちながら、弁護士なども入った座組で、日々日々のことをやつたりという形で、さっきのマンションの老朽化もそうですけれども、民間の方のほうがずっと長く仕事をされているというか、異動もないのですっとやられていて、ケーススタディーの数がすごく多いんじゃないかと思います。今だいたい50歳ぐらいの人で役職定年みたいな人たちが、その会社の中にあふれかえっていくと思うので、そういうった方が入る場があるといいなというところではあります。

○委員

- ・民間団体や事業者のプラットフォームに関しては、大阪府は「住まい活性化フォーラム」をお持ちかと思うんですが、今あるプラットフォームがどう機能していて、どう問題があるのかというのも検証してほしいと思いますし、いい仕組みであれば、それを市に展開していくというような、今あるものをどう使うかということを考えていただきたいと思います。

○事務局

- ・以前の審議会でも同じ意見をいただきまして、プラットフォームを調査して何も提示できていないので、提示できるように資料をまとめさせていただくようにいたします。

○部会長

- ・ぜひ、府に今どういうプラットフォームがあって、この点が有効など、積極的な評価も重要なと思いますので、その点を整理をしていただけないでしょうか。

○委員

- ・今の話に關係して、大阪府内のある市の住宅マスタープラン策定委員会では、不動産団体の支部の方が委員に入られていて、そこで不動産業界の考え方方がわかり、議論が前向きに進んだことがありました。そういう意味で、計画策定の段階で民間の方の意見を取り入れていくことも重要なと思いました。

○部会長

- ・この場にも実は民間の方がもっといらっしゃった方がいいのではないか、というご指摘ですね。
- ・今回はこのメンバーでやっていますが、将来的には、委員がおっしゃったように、民間の方も交えて一緒に議論することが重要ではないかと思いました。

○委員

- ・先ほどの民間とのマッチング支援で、良い民間の方を見つけなきゃいけないんですけど、全部

オープンだとか公開でやると、そういう人はなかなか参加してくれないんじゃないかなと思います。

- ・例えば、マンションの建替えだと、変なことを言うと、今自分がやっている合意形成のところではしやつたりするわけですよね。
- ・ということで、情報の扱いにも工夫されるようなことがあっていいのかと思います。
- ・本当に旬の人って多分言えないことをいっぱい抱えて仕事されていると思いますし、本当は行政もそういうところを知りたいですよね。
- ・行政だから全部オープンにするというよりは、良いデータというか、情報を得るための手段をよく考えられたら良いなと思います。

#### ○事務局

- ・去年は一旦非公開でさせていただいたものもあるので、委員改選のときとか、それも含めて検討を、会議ごとにさせていただければと思います。

#### ○部会長

- ・資料3の5ページについてですが、先ほどのご発言にもありましたように、「マンション」「空き家」「居住支援」といった項目が挙げられています。ここに「市営住宅」あるいは「公営住宅」も含まれていると、より良いのではないかと感じました。
- ・というのも、公営住宅は各自治体がそれぞれの方針で運用しており、取り組み方にも違いがあります。こうした多様な実態がこの表に反映されれば、相互の情報共有や交流のきっかけにもなるのではないかと思います。
- ・また、本日の議論に関連して、技術をどう応用していくかという観点からも、公営住宅は重要だと感じました。たとえば、府としては府営住宅や府発注の建物が、実証フィールドとして活用される可能性があるでしょうし、市町村にはそれぞれ公営住宅があります。こうした公営住宅の課題を議論することは、居住支援や空き家対策の議論、さらには共同住宅としてのマンションの議論とも重なり合う部分があると思います。ですので、この表にも「公営住宅」の視点を加えていただけだと、より議論が深まるのではないかと感じました。もしかすると、あえて外されていたのかもしれません、その点について、事務局のお考えをお聞かせいただければと思います。

#### ○事務局

- ・今後の検討の時にはおっしゃっていただいたご意見はその通りだと思いますので、検討させていただきます。今の表は、担当部署をまとめるとする視点からしますと、公営住宅は違う部署だったりもしたので、そこも鑑みてというところと、「重点的に取り組む必要があるが現状取り組めてない」というところが多かった施策での具体例ですので、これで終わるとは思ってはないんですけども、今後考えるときには絡めて考えていくべきだと思います。

#### ○部会長

- ・もし他にご意見がなえれば、一旦ここで次の議論に移らせていただきます。なお、今後の議論の中でも、地域性や市町村支援に関連する点が出てくることもあるかと思います。

- ・それでは、次の議題「4.今後の住宅・建築政策のあり方の論点」に入ります。特に本日は「広域自治体として重点的に取り組むべき施策について」を中心に議論を進めていきたいと考えています。
- ・本日、広域自治体として重点施策の例としてお示しいただいたのは、「府営住宅の活用」および「新技術の実証・導入」ですが、これらに限定することなく、幅広くご意見をいただければと思います。

#### ○委員

- ・新技術の導入に関して思うのは、ドイツの庁舎建築の改築の機会は、循環型社会の実験場であると、解体により出た瓦礫を再生処理後に、新築部分の建材として利用するということを拝見しました、やっぱりそういう循環型社会に向けた実験を行政が行い、先導するんだという心意気が必要だと、素晴らしいなと思っております。
- ・今、具体的な技術として太陽電池も見てきてすごいなと私は思いました。こういうものが手軽に使えるようになってきたのであれば、ぜひ先導的に府の施設に使っていただければ、府民はそれを目にして、使ってみようかなという気にもちろんなると思います。
- ・そういう面でいくと、放射冷却する膜があったり、勝手に掃除する膜があったり、本当にいろんな新しい技術が出てきているので、それを先導的に使っていただきたいと思います。
- ・あと、すでにあった技術だと思うんですけども、アップサイクルの技術もすごく進んでいると思っていて、空き家を使うこと自体もアップサイクルですし、それをいろんなものの施策の中に入れていくんじやないか。それは循環型社会への意識付けであると同時に、コミュニティ作りのツールとしても使えるんじやないか。例えば集合住宅の一部をやり替えるときに、今ここに使っているこの素材を、みんなで新しい素材にしていきましょうみたいなことを住民でやって、それを次のものに使っていくとか。
- ・何か違う施策と絡めながら、この循環型の施策を入れていかれると良いなと思っています。

#### ○事務局

- ・今、確かに府営住宅のところでやっているんですけども、府営住宅だけではなくて、空き家も含めていろんなところで、ということですね。
- ・考える際にはそちらも検討に入れるのか、どう入れるのかみたいなところは、検討させていただければと思ってございます。
- ・先ほど仰っていたのは放射冷却する膜と自ら掃除する膜とは別のものですか？

#### ○委員

- ・別のものです。

#### ○委員

- ・こういうのをやろうとしたときに、例えば太陽電池をやるんだ、という決め方じゃなくて、もしかすると府の職員の方、それから市町村の職員の方で、大人のクラブ活動みたいなことをされた方がいいんじゃないのかなと思います。関心があるものにとりあえず部費をつけてあげて、や

ってみるのがいいかと思います。

・特にこのBIMとかいったものを、そもそもこういうものに金を出そうという発想がない組織で、なおかつ、こういったものに税金投入するといって市民から叩かれたらシケンとなる、そういうところがあるじゃないですか。それで、結果的に最も遅れた組織になっちゃったということがあるので。

・だからといって大々的に一度にやると大変ですよね。実際使えなかった大きいシステムがおそらく世の中にいっぱいあるんだと思うので。こういうことを趣味でやりたい人たちを支援してあげて、キーマンになるような技術者を作つておいて、こうやつたら簡単にできるよというのをそれぞれの府内で広めていってもらうという取組の方が何となく早いんじゃないのかなと思います。

・それから例えば団地の話も、自分は団地でこんなことやりたいんだという人、これだとしかすると官民合わせて民間の方も含めて、そういう研究の時間を取らせてあげるというようなことをすると、やりたい方は結構いるんじゃないかなと思います。

・もちろん安定した公務員という立場を保証したままで実施していただければ、よりやりやすいかと思います。そういうこともお考えいただければと思います。

#### ○事務局

・キーマンになる人を育てることは必要になってくるのかなというところと、どこまで使えるかわからないんですけど、府内副業がOKになっているというところはあるので、その辺を含めて考えていきたいと思います。

・大阪府の副業制度として、民間との副業だけでなく、府内副業といって、自分の組織、部署に所属しているけれども、他の部署でやっているこの業務に興味がある、については自分の業務をやりながら、興味のあるところの業務にも手を挙げて、ちゃんとエントリーして一部の時間を正式に使うという人事制度が、あります。委員からお示しいただいた、興味があって、なおかつ趣味として専門性をもっているような人が来ていただくと、上手く進む部分もあるかと思うので、そういう制度を活用しながら検討できたらと思います。

#### ○部会長

・大学の施設管理の現場でも、このような取組を進めようとしている動きはあるのですが、なかなか実現には至っていないのが実情です。ただ、関連する研究を進めている研究者は何人かいりますので、こうした方々と連携していくと良いのではないかと感じました。

・こうした連携がうまく軌道に乗ってくれれば、資料3にもあったように、市町村と協力して新たな仕組みをつくっていくという展開も考えられると思います。

・また、新しい技術については、府がすべてを抱え込んで実施する部分ももちろん必要ですが、たとえばコンテスト形式で技術を育成したり、優れた取組を表彰したりといった仕組みも有効ではないかと思います。さらに、技術や提案を1つずつ個別に扱うのではなく、いくつかを組み合わせた提案を募集する方法も考えられます。たとえば、府の建物を実証の場としたコンテストの開催や、府の施設とは別に実施したコンテストで生まれた取組を高く評価し、府内で展開していく——そういう多様な進め方も検討の余地があると感じました。

## ○委員

・こちらの全国の空室などの活用の事例は、京都市の企業の長栄ですとか、いろいろ取材させていただいたりして、すごい新しい取組が増えていると思っているんですけども、その中でもこの名古屋市のように今シェアハウス型のものが結構多くなってきてまして、これから高齢化していく中で、1つの家に、1つのキッチン、1つのお風呂とかということが、どんどん非効率になってきている。今は冷凍のお弁当みたいなもので、日々そっちの方が栄養もあって効率が良いみたいな感じの世の中になって、おそらく1人1人が料理を作る時代というのが、だいぶ薄くなっているのかなという中で、いろいろな住宅の使い方の中に、独立したキッチンとか、そういった考え方をどんどん変えていった方が、より協力し合う暮らしみたいなことに対して抵抗もなくなってきているので、そういうことを前提に新しい取組をされていかれたらどうかなというのが1つ視点として感じました。

・あと新技術なんですけれども、しっかりやる新技術もあるとは思うんですけども、断熱DIYとかものすごく人気があって、DIYの方法をYouTubeで出したりすると、断熱効果自体もすごくあって、10度ぐらい違ってくるというのもありますし、そういうものが今ホームセンターで売つたりして、あと学校で子どもたちに断熱DIYを学ぶために、学校自体で断熱ワークショップをやったりとか、それを市役所でやったりとかという取組も増えています。公的な住宅は建替えよりは使い続けるという方向のものもたくさんあると思いますので、例えばそういったものを、入れ替わりの際に、簡易であっても入れたりとか、そういうものは退去時に原状回復しなくてもいいとか。1つの技術として、新しくDIYも加えて、より性能を高めるみたいなやり方も、新技術じゃないんですが、素材自体がどんどん新しくなっているので、そういうものにもあたるのかなと感じました。

## ○事務局

・シェアハウス型が増えているのは、確かに抵抗がどんどん無くなっているのはそうだと、サブスク型がいろいろ出てきていることも含めてそうなんだろうなと思うので、考えていきたいと思います。

・反対に1つお聞きしたいのですが、断熱DIYのところでいくと、民間賃貸も結構進んでいるんですか。

## ○委員

・民間の賃貸では、個々にやったりとかはないんですが、個人で自分の部屋に、例えば玄関ドア、鉄のドアに1枚張るだけでできたりとか、窓にフィルムを張るとか、いろんな方法があるんですけども。あと窓との間にウレタンみたいのを入れて隙間を少なくしたりとか、どの家でもできるタイプがあって、割とそれが一般の人レベルで光熱費を抑えるためにやったりしてますが、みんなでワークショップでやることを推進している団体も結構あって、そういうところで勉強会とかワークショップとかしています。

## ○事務局

・それはちなみに、民間は原状回復はしなくていいまでは個々の判断ですか？

## ○委員

- ・民間ではそういうことはやってないんですけども、公的な住宅で、今後そういう何か先に流れを作つてはどうかと考えています。

## ○事務局

- ・DIY は、UR もやっておられたりする中で、公営住宅でもできないかという議論はあります。公営住宅あるいは公的住宅の中で DIY をやっていただく方向にきっとなると思いますが、どこまでが OK か。特に手すりなどが一番課題で、ちゃんと安全性を確保できない手すりがあると、次の人に使ってもらうのは良くないというようなことがあったりするので、そういうところの基準作りをしながらになると思います。DIY をしていただくだけじゃなくて、それをどこまで認めるかということも、行政として進めていくべきことかと考えております。

## ○委員

- ・公営住宅の活用という点では、大阪府は全国的にも空き家の目的外使用の実績が多く、様々な先進的な活用実績が多くあることを踏まえて、そこでどのような課題があるのかをまとめて、市町村営住宅でも使えるようにしておくといいと思いました。
- ・特に問題になってくるのが、中層階段室型の 4 階、5 階の空き住戸の活用です。そういったところで使えるメニューを提示することが必要かと思います。
- ・例えば豊中市の市営住宅は、空き住戸の補修までを市の住宅課が行った上で、市住宅協会に使用許可を出し市の生活困窮者自立支援事業で就労支援を行っている人が入居できるよう、一種の居住サポート住宅ですが、4 階、5 階を活用しているので、そういうノウハウを広めていくことも必要だと思います。
- ・もう一つ、府のあんしん賃貸の協力店のネットワークを市町村でも使いやすくしたり、居住支援法人の制度の周知など、市町村に PR したり、公的資産としてそういったネットワークや情報、仕組み等を積極的に市町村でも利用できるようにしていくと良いと思います。

## ○事務局

- ・府営住宅の 4 階、5 階の活用等はしているんですけども、確かに現状・課題は、担当部署とも話しまして、まとめていきたいと思います。
- ・また、安心賃貸住宅のネットワークとか居住支援関係の情報ですね、市町村にというところでは、一定、情報提供等もさせてはいただいているんですけども、必要な情報が何かも含めて、検討していきたいと思ってございます。

## ○委員

- ・新技術なんですけれども、それぞれ要素的に入れていったらいいなというのはいろいろ出てくると思うんですが、これは建替えの場合とかになると思うんですけど、もう少し全体、トータルとしてのエネルギー管理をするような、HEMS とか CEMS、住宅団地全体でエネルギー・マネジメントするようなものを府が先導していっていただけるといいと思います。

- ・先ほど委員がおっしゃった、誰でもできるような身近なところの断熱改修とか、そういうものの積み上げが、非常に大事なんですけども、断熱材を入れればそこで終わりではなくて、全体の見方をしてほしいと思います。
- ・そういう建替えとかの場合でしたら PFI とか、民間活力を使う方法もありますので、その際、先ほど部会長がおっしゃられたコンテストに当たるような、PFI 事業者にいろんな提案をさせることによって、より新しい活用の仕方とか、良いプランが出てくる可能性もあるかと思ったりします。
- ・先ほどおっしゃられたように、この活用については、平成 28 年の計画の参考資料 2 の 45 ページ「大規模な公的賃貸住宅団地のある地域」のところの、今後の目標とか施策の方向性にもいろいろ書かれていて、先ほど委員がおっしゃったように、既にいろんな実績もお持ちなので、その辺をどんどん伸ばしていただくとともに、課題整理をしていただいて、隘路になっているものがあれば、そういったことを改善してほしい。あと堺の茶山台団地なんかを見ていると、担い手の中でも NPO 法人や中間支援してくださるような、居住者じゃない方の参画が非常に重要なキーになっていると思うので、先ほど委員がおっしゃっていた、まちづくり活動へのリンクというのもあるかもしれません、そういう人たちを上手く引き込むような仕組みづくりというか、割と入りやすいように、府の施策だから敷居が高いということじゃなくて、そこは市町村と連携した方が良いかもしれません、そういうところを考慮していただければと思います。

#### ○事務局

- ・建替えの際にというところは、何ができるかは検討したいと思いますので、ご意見を参考にさせていただきます。
- ・PFI の際も同じで、活用地に条件をつけているところもあるので、どこまでできるかというのがあるんですけれども、議論させていただければと思ってございます。
- ・あと NPO 法人というか担い手だったりを巻き込むべきで、一緒になってやっていただけるところを、どう見つけるかはあるかと思いますので、今回の公的資産のところだけではなく、幅広く考えていくべきだと思ってございます。

#### ○部会長

- ・耐震改修促進計画推進部会として、この「技術」という観点をどう捉えるかという点ですが、一般には「耐震=すでに確立された技術」と見られがちかもしれません。しかし、耐震に関する技術は依然として非常に重要であり、まだ十分に普及しきれていないという現状があります。その点については、ご覧になってどのようにお感じになりますか。

#### ○委員

- ・テクニカルなところはそんなに詳しくはないんですけども、本来の耐震基準を満たすというよりは、とにかく命を守るという形で、居室の部分だけを補強されるとか、そういった耐震のあり方もあるのではないかという形で進めようとしてます。
- ・その場合、要するに目標としている耐震化率にどう算定するのかという難しさはあるんですけども、とりあえず耐震性能を 1 にしなくとも 0.7 ぐらいで良いんじゃないか、何か命を守るところ

ろからやっていただこう、そんな発想の転換というか、そういうところを進めつつあります。

○部会長

- ・府民が気づきやすい表彰制度や、こういう技術があるというような情報に触れられるチャンネルがあると良いのですが。

○委員

- ・ホームページ等で紹介されているのかもしれませんけど、私の頭の中には明確に残っていないので、ちゃんと打ち出せていなかかもしれません。

○事務局

- ・耐震は、住教育とともに絡めて、耐震性が分かるような模型を使ったイベントなどを市町村と協力してするというところ、あとはシェルターなどの住宅全体ではなくて命を守るためにこの部屋の安全みたいな取組もされているとは聞いてございます。

○委員

- ・数百万円で市販されたりしていました。

○部会長

- ・府のホームページにも載っているのでしょうか。
- ・このあたりはわかりやすく情報が提示できれば良いと思いました。

○委員

- ・また新技術のところなんですかけれども、先ほど空き家の使い方で先進的な事例や課題を整理した方が良いという意見で思ったところがあって、環境共生住宅の府営住宅を昔いくつかなさっていて、なかなか管理上難しいとなったと思うので、今回もいろんな技術を入れていくにあたって、ものだけを入れるんじゃなくて、それに対する意識や管理について、どういう仕組みでやっていくかも併せてセットで考えていかれたら良いと思います。

○事務局

- ・その通りかと思いますので、検討していきたいと思います。

○部会長

- ・今のご意見に少し重ねて申し上げますと、これから団塊世代が本格的にリタイアを迎える中で、まだまだ元気で社会に貢献できる方々が多くおられる時代になると思います。こうした方々が、住宅やまちづくりに積極的に参画できるよう、府としても手を取り合って施策を展開すること、また市町村においても活躍の場を広げていけるような取組が重要だと考えています。
- ・たまたま先日、インクルーシブ公園の取材で東京・世田谷の砧公園を訪れたのですが、インクルーシブ公園のすぐ隣にある宿根草のガーデンが、民間団体によるコンテストを通じて非常に美

しく整備されていたのが印象的でした。

・これからは、公園の管理や住宅の魅力づくりといった分野において、新たな市民参加の形が求められる時代になると思います。これまで議論されてきましたが、今後さらに重要性が高まるを感じています。

・とはいっても、市町村ではどうしても人員やリソースに限りがあり、十分に手が回らない、あるいはアイデアが出にくいといった現実もあります。だからこそ、各自治体が取り組んだ成功事例を共有し合えるような、日常的に意見交換ができるプラットフォームが重要になってくると思います。

・その際、一般市民も巻き込んだ形でプラットフォームを運営することが効果的です。今日の議論にもありましたように、府がすでに持っているプラットフォームをどう活用できるか、あるいは他の都道府県が持っているような仕組みの中で、府にまだ足りない部分があれば、積極的に整備していくことが今後の鍵になると考えています。

#### ○事務局

・施策ごとには、民間含めていたり、含めてなかつたらそれぞれ事例紹介、事例共有、情報共有ということは、既に進めてはいるんですけども、おっしゃっていただいたように、今あるプラットフォームをどう活かしていくかみたいなときに、その視点も含めて、もう一度見ればと思います。

#### ○部会長

・尼崎では、リーフルの取組に見られるように、空き住戸をうまく活用しながら居住支援法人の育成を進めているという視点があります。これは、社会福祉部局にとっても、自分たちがこれまで対応しきれなかった課題に対して、公営住宅というストックを活用することで対応可能になるという点で、非常に有効な連携の糸口になると感じています。

・さらに、公営住宅を活用して居住支援の仕組みが育つていけば、そこから一般の民間住宅市場にも波及していく可能性があり、そうした意味でも、すでに一定の議論がなされているとは思いますが、「活用」という観点では非常に重要なテーマだと思います。

#### ○委員

・(府営住宅が) こんなにたくさんあってこういうふうにマップに表現できるのであれば、この先進的な事例もぜひプロットして、この地域ではこういったことをやっています、それを大阪府として応援しています、というような資料があれば、やろうとする人が出てきやすいのではないかと思います。

#### ○部会長

・先ほどのお話にも繋がるのですが、具体的にどこでどういう取組があるのか、また、府の取組で有効なものを、他の市町村に斡旋していく仕組みを、チラシなどのノウハウも含めて提供していく、逆に、市が取り組んでいてまだ府ができないものを積極的に取り入れていく、そういう相互交流しながらの人的ネットワーク形成が重要かと思います。

○事務局

- ・地図には落とせていないんですけれども、担当部署で事例集は作っています、ホームページでも公開していますし、市町村にも情報提供を適宜しているところでございます。
- ・また今回のところにどう活かしていくか等はご意見参考にさせていただきます。

○委員

- ・府が応援して認めているというニュアンスが出せるといいなと。そういうニュアンスがあればNPOがここでやろうとしたときに、地域の人たちの協力も得やすいし、もしかしたらボランティアに来てくれる人も出てくるかもしれないし、応援するスタンスがほしいなと思います。

○委員

- ・大阪府の取組は進んでいるが、市町村ではまだ実施していないという施策が多いので、そういうところは府が今のお話のように進めていくのがいいかと思います。それでも国の法律や制度がネックになって、どうしようもないことがあるとすれば、国に意見を言うことも必要ではないかと思います。例えば、公営住宅の建替え事業によって、それまで目的外使用でNPOが拠点を作っていたものが、継続できない場合等、公営住宅法や制度に課題がある場合には府が広域自治体の立場で課題を国に伝えていくこともできるのではないかと思います。

○事務局

- ・今まにおっしゃっていただいたように、建て替えの時に目的外使用を継続できなくなるという課題がありまして、これについては国と協議しております。
- ・法律を変えるのはとても大事になるし、目的が元々違うということになるので、法律の枠内でどういう状態のときに可能となるか、全国には少し事例があつたりもしますので、条件が整えば可能な場合もあるということで、法律の中で読めるやり方等、国と協議を引き続きしていきたいと思います。

○委員

- ・各地の復興公営住宅等を見ると、住宅のみの団地はサポート体制がつくりにくく、被災者の方たちの生活再建に支障がでることもあるので、そうしたことも含めて、複合型の公営住宅が必要だという話をしていただけたらいいと思いました。

○委員

- ・府営住宅それから市営住宅、公的住宅は、計画を立てられるような情報管理をしているかどうかは整理されたことあるんでしょうか。
- ・例えば、府が（空き室活用を）できるのは、把握している情報や、そういったものの質が、市町村より高いとか、不動産物件そのもののことと言っているんですけど。計画者という立場から見ると、計画できるような状態ではない管理がされているような建物がいっぱいあるんですよね。欲しい情報が全然ない、それが一体何なのかだとか。府が先進的にできているのは、もしかする

と市町村と管理している情報が違うからではないかとか。そういう情報を整理することがもしかするとすごい重要な支援になるかもしれません。

・資産管理となってしまうと、計画者としての考え全然なしに、自分たちに必要な情報だけをストックしている場合があるので、そういう点検からやる方が（活用を進めるという）ゴールにたどり着くのが早いかも知れないということで、コメントとして言っておきます。

#### ○事務局

・今おっしゃっていただいたのは、例えば市営住宅の設備の状況とか、基礎的なところでいくと図面とか、そういうような情報がどれだけあるのかみたいなところが、府とできていない市では違うのではないかというご意見というところでしょうか。

#### ○委員

・だいぶ違うと実際思いますし、気持ちのある職員がいたときといないときでは、集めるのを止めてしまう人が出でたり、いろいろあると思います。

#### ○事務局

・市営住宅だけでなく、公的資産みたいなところで、どんな状況かを必要に応じてこちらから提供すれば、技術的にいけるのか、どんな状態かを確認する必要があるのかも含めて、検討したいと思います。

#### ○委員

・最近、他の自治体で、民間に一括で管理とか出そうという取組も多く出てますよね。住宅に限らずいろんな公共施設で。そういうときに、発注しようとしたときに皆さん自分たちの持っている情報じゃ足りないということに気付かれて、施設の現況調査みたいなものをいっぱい仕様書に入れるんですよ。データベースを作成しなさいと。

・要するに計画できる状態に今はなっていないことがありますので、そこをしっかりとすることは上位の計画を考える上でも、本当は大切だといつも思っているところです。

#### ○部会長

・似たような話ですが、以前、ある公営住宅でアスベストの有無について、市がまったく把握していなかったという事例がありました。これまでに何度か内装工事が行われていたはずなのに、なぜその段階で確認されていなかったのかと、とても驚いたことがあります。

#### ○委員

・府営住宅の活用のアイデアはそんなにあるわけではないですが、割と有名なケースで、神奈川大学サッカーチームが竹山団地という公社の物件に、部員全員が寮に入っていて、4階、5階の高いところに、足腰強いんで、入部している子たちはみんなそこに入って、そこで芋煮会とか団地の方々と交流するということを、大学と公社で包括提携というかたちで結ばれてやられているケースがあります。

- ・一定若い人を入れたいとか、そのコミュニティマネジメントを仕事としてやる、女将的な役割として、東京ですと、高円寺アパートメントという、元々JRの社宅だったところで、相当築50年ぐらいで古いんですけども、民間のケースですけども、すごく高い賃料で貸されていて、そこも階段室型でも、若い人が結果魅力を感じて住んでいると。
- ・府営住宅みたいなところですと一定入れ替わりがあるような層に入つてもうことも結構全体的なまちの新陳代謝とか、そういう意味でも重要かと思いました。

○部会長

- ・高円寺アパートメントのホームページ見てみると、これは個人に貸すというよりは、何か中間組織のようなところがワンクッション入つて、それをリノベーションして貸しているような形なんですかね。

○委員

- ・団地を造っているのはJRなんですけれども、コミュニティマネジメントみたいなことを「まめくらし」という、そういうところを専門にやられているところにお願いしていく、1名立てて、その人が1階でショップもやりながら、「○○さんなら出かけましたよ」みたいな感じで、ちょっとした世話焼きみたいなことをやってたりするという、もしかしたらそれが居住支援法人みたいな役割の人たちなのかもしれませんし、そういう方達がある意味店舗として入居していたら結構あります。

○部会長

- ・その魅力的な人がマグネットのようになって、若い人が集まつてくる。

○委員

- ・完全にボランティアみたいなことになると、なかなかいらっしゃらないと思うんですが、やはり不動産仲介みたいな半分仕事の一つみたいな、その地域に根を張ること自体が。あと、設計事務所が多いです。地元で仕事が欲しいので、駄菓子とか置いて入りやすくして、いろんなお悩みを聞くところからリフォームの設計とかを請け負つたりみたいな形で。そういう会社だと、仲介会社、設計事務所みたいなところは入居されやすいケースかと思います。

○部会長

- ・思い切って公営住宅ストックでそういう幅広い活用を考えていくことができればよいのではないか。

○委員

- ・世話焼き寮、世話焼き係みたいなお仕事っていうのが。

○事務局

- ・コミュニティの潤滑剤みたいなところのご意見かなと思うので、また事例も含めて検討させて

いただきます。

○部会長

- ・ちなみに大阪府だと、大学が結構あると思うのですが、大学と連携している公営住宅、府営住宅はありますか。

○事務局

- ・府営住宅の中では、NPO と大学が連携して支援しているということはありますが、確か大阪府と直接の包括連携等は、現時点ではなかったと思います。

○部会長

- ・技術なんかは大学が持っていたりする部分もあるので、府と大学の連携も 1 つ案ではないかと思いました。

○委員

- ・大阪大学は豊中と吹田にございますが、その間に千里ニュータウンがあって、もともと大学生が住むようなところがなかったんですよね。
- ・ほとんど下宿は千里ニュータウンになく、その周りの昔からの市街地にいて、最近だと留学生が非常に増えているので、そういう方々を UR と共同して住まわせていただいたりしているんですけど、大学があるところは、率先してやっていくとかなり受け入れられやすいと思います。
- ・実際、住もうところに困ってらっしゃる方はたくさんいると思いますので。近隣に北千里駅とかあってそこで商業施設があるんですけど、阪大生にぜひ来てほしいと言われるんですけど、住むところがないので誰も行かないんですよね。
- ・いくらそういう方々がリクエストされても我々はどうすることもできない。よくお答えしているところです。（方法によっては）住む可能性がたくさんあると思います。

○事務局

- ・本日いただいたご意見を踏まえ、事務局にて、次回部会に向けた整理を進めてまいります。