

## 令和7年度第6回大阪府住生活基本計画推進部会 議事概要

日 時： 令和7年11月14日（金）18時00分～20時00分

場 所： 大阪府立男女共同参画・青少年センター（ドーンセンター）

4階 中会議室3 ※ウェブ会議併用

- 報告事項：
- (1) 「住まうビジョン・大阪」の成果指標の進捗状況について
  - (2) 第5回住生活基本計画推進部会での委員のご意見と今後の対応について
  - (3) 大阪における今後の住宅・建築政策のあり方 答申（素案）について
    - ① 住宅・建築政策の基本的な方針
    - ② 基本目標の実現に向けた重点的に取り組むべき施策
    - ③ 地域特性を踏まえた取り組むべき施策
    - ④ 実効性を持った計画の推進に向けて
  - (4) 今後の進め方（案）
  - (5) その他

---

（1）「住まうビジョン・大阪」の成果指標の進捗状況について

（2）第5回住生活基本計画推進部会での委員のご意見と今後の対応について

○部会長

・「住まうビジョン・大阪」の成果指標の進捗状況について、現状の把握や点検のための資料として答申に含まれるのであれば、なぜこのような状況になったのかについての自己評価を示すべきではないか。例えば、入居者差別の状況について、高齢者や外国人の母数が増えていることが背景にあると考えられ、府民が目にした時に理解しやすい説明があると良いのではないか。

○事務局

・成果指標の進捗状況は答申（案）の冊子に直接掲載せず、審議会等で答申（案）を説明する際の参考資料として添付する予定。

○委員

・「住まうビジョン・大阪」の成果指標における公的賃貸住宅全体の戸数について、目標が減少・集約させるとなっているが、そのことについての説明や是非を示す必要があるのではないか。

○事務局

・公的賃貸住宅の戸数は、住宅セーフティネット関係の施策において、公的・民間を含めた住宅ストック全体で居住の安定確保を図るという前提のもと、前回の計画で、民間賃貸住宅の動向を把握しながら、公的賃貸住宅の量的縮小を図っていくという施策の記載があり、その成果指標としてこの項目が表れている。

○部会長

・成果指標①に記載がある「新たな日常」は、「断熱性・遮音性に対する満足度」に関して、コロナ禍において使われた表現であり、現在では、既に古い言葉に感じられるため、次期計画では表現を戻しても良いのではないか。

○事務局

・現計画策定時は、コロナ禍に議論していたことを踏まえ、「新たな日常」という表現が用いられているが、成果指標としては、換気の良さ、断熱性、遮音性の満足度の3つを用いて設定しており、算出方法は以前から変わっていない。今後も指標を使い続けるのであれば、表現を変える等の工夫が必要かと考える。

（３）大阪における今後の住宅・建築政策のあり方 答申（素案）について

①住宅・建築政策の基本的な方針

②基本目標の実現に向けた重点的に取り組むべき施策

○委員

・P10の「府営住宅での住戸プランの見直し」で示されている図は、和室を洋室に改修する内容となっているが、子育てには和室が良いという意見もあることから、「子育て世帯にやさしい住まい・住環境の形成」の中で示すには、少し違和感がある。実際にこのプランは、供給されているのか。

○事務局

・子育て世帯向け募集で入居が決定した住戸に対してリフォームを実施したり、今後供給する住宅にこの住戸プランを導入する方針。

○事務局

・和室はあった方が良いという意見も理解しており、和室が2つある場合には1つを残して、もう1つを洋室化しダイニングキッチンと一体的に広く使えるようにするなどの改修を実施しており、和室1室は残すという方針。

○委員

・P12では「公的賃貸住宅の的確な供給とストックの有効活用」を進めるべきと示されており、成果指標で示されていた量を減らすのではなく、空き住宅の有効活用をめざすものと理解している。それであれば、現在の成果指標が量の削減をめざすように見えるため、有効活用に重きを置いた示し方にしてはどうか。

○事務局

・古い団地を更新する際に、賃貸経営上の課題等も踏まえて、必要数を建て替えて最適化を図っていくという考えの中で、量的縮小を進めている。

#### ○委員

・建て替えによって、人数当たりの住戸面積は広がっていると思っており、戸数の適正化を進める中で良くなっていることがあるのであれば、そのことを示してほしい。戸数削減することをこの審議会がめざしているところでは無いと考えている。

#### ○事務局

・将来的に人口・世帯数は減少する中で、民間賃貸住宅の空き家は増加傾向にあり、また、築年数の経過とともに低家賃の民間賃貸住宅が一定数増加するという推計のもと、民間賃貸住宅市場でのセーフティネットを充実させていくことを掲げ、必要な公的賃貸住宅の戸数を設定したもの。  
・公的賃貸住宅の2割減は、目標というより指標として設定しており、要支援世帯数の推計や民間賃貸住宅の動向なども踏まえて点検を行っていくことになるが、一定の大きなベクトルとしては量的縮小を行っていくということになるかと考え、現計画と同様の考え方を示している。

#### ○委員

・低家賃住宅が急速に減少しており、国民年金だけで生活している高齢者は軒並み生活保護になってしまうことが懸念されるため、公営住宅の役割はますます重要になってくると考えている。  
・居住安定確保計画推進部会では、公営・公社・URを含めた公的賃貸住宅と民間賃貸住宅での入居契約件数の目標値を同じ数で設定してはどうかという議論をしており、縮減ということを全面的に議論しているわけではないことを強調しておきたい。  
・また、P15のストックの有効活用に関して、なぜ移管を進めるのかについて、部会では全く議論をされていないため、急に出てくるような印象を受ける。  
・あと、成果指標の進捗状況「住まうビジョン・大阪」のグラフで、31.0万戸は令和32年の値であるが、他の指標に比べて長期の目標値となっており、意図的な示し方に見える。年度はもう少し短くした方がよく、減り方もそれほど急激ではないことを示すようなグラフの方が良いのではないか。

#### ○事務局

・以前にお示ししたデータでも民間の低家賃住宅は減少しており、市場の動向を把握していく必要がある。また、本年度末の国の計画改定後に配付されるプログラムを用いて、住宅の確保を必要とする方の状況確認や、民間の状況を踏まえ、このまま取組を進めることが適切かどうかを検討する必要がある。  
・府営住宅の移管については、市町村が地域のまちづくりの主体であることを踏まえて、地域のまちづくりに活用してもらうために進めている。  
・グラフの表現については、30年間で2割減と設定していることから、出発とゴールの30年間を示すために、このような表現になっている。表現方法は今後検討する。

#### ○部会長

・量的縮小を強調しすぎているように感じる。公的ストックだけでなく民間ストックも含め、か

つハードだけではなくソフト面も含めて、よりきめ細やかな対応を行うという方向性だと考えており、表現として、量から質への転換を図っていくという趣旨が伝わるようになると良いのではないか。

- ・P11の「犯罪に強い」という表現は犯罪が起きても大丈夫という意味合いであり、「防犯性が高い」のような未然に防ぐ意味合いの方が適切ではないか。

- ・P9の「新技術を取り入れた住まいの普及促進」に関する説明で、「住まい」が2回出てくるため、「大阪・関西万博で披露された住まいに関する新技術等を普及促進」で良いのではないか。

- ・資料3について、文章の文末が全て「すべき」となっており一本調子だと感じるため、本当に強く表現するところを「すべき」とし、その他は重要度に応じて「必要である」「望ましい」「妥当である」等書き分けた方が良いのではないか。

#### ○委員

- ・P9の「スマートシティなど個性あるまちづくり」に関して、「ヘルスケアやモビリティ等を導入したスマートシティ等の推進」と記載があるが、めざしている方向性が抽象的だと感じる。モビリティやヘルスケアは目的ではなく手段であり、導入する理由は個人一人ひとりの移動課題や健康維持の解決にあるのではないか。

- ・それぞれのまちの課題を、テクノロジーを活用して実現可能な状態にすることが、まちのあるべき姿だと考えており、そのような形で整理した方が良いと考える。

- ・「スマートシティなど個性あるまちづくりの推進」という表題に関して、スマートシティは個性なのかという疑問がある。また、「公的賃貸住宅の空室等を活用した介護・医療、生活支援施設や子どもの預かり施設等の導入」という内容も個性ではないと考える。

- ・「個性」という言葉は、まちにかかるものではなく、人にかかるものであり、そのことをうまく表現できれば良いのではないか。また、それを踏まえると「公的賃貸住宅の空室等を活用した介護・医療、生活支援施設や子どもの預かり施設等の導入」が、このカテゴリーでめざすべきものかは疑問である。

- ・スマートシティは個人課題に寄り添う技術導入の話であり、「技術を活用し個人に寄り添うまちづくり」等の表現の方が理解しやすいのではないか。

#### ○事務局

- ・「スマートシティなど個性あるまちづくりの推進」については答申案の本文に、テレワークの普及やライフスタイルの変化等を踏まえ、ICT技術を活用し多様な働き方・暮らし方を実現することを目的としており、その中で公的資産の活用についても記載している。

- ・「個性あるまちづくり」については、住まいやまちにおいて技術や公的資産を活用して、個人に対して寄り添って住民の生活の質を向上させるという思いであったが、表現が分かりにくいと思うため、検討する。

#### ○委員

- ・介護・医療・生活支援施設や子供の預かり施設を、空室を活用して導入することで質が向上するというのではなく、ニーズに応えるために転用を行い、それによりニーズが満たされた人が

増えることで、生活の質が上がるということではないか。

○事務局

- ・目的や手段を整理し、記載を考えていく。

○委員

・公的賃貸住宅の老朽化への対応として建替えが必要になると思うが、建替えにより出てくる活用地は売却された後、住宅になる例が多い印象を持っている。活用地で新築の住宅を供給することは、空き家や老朽マンションの建替え等、本来行うべきことを阻害することになっているのではないか。

・「活用地の有効活用」という表現について、そのようなことにならないように、もう少し慎重な表現にできないか。

○事務局

・活用地については、住宅を増やすことを目的に売却しているわけではなく、地元のまちづくりに活用するため、地域のニーズに応じた必要な機能の導入が図れるように、市町と調整して売却を行っている。

・地元市町との調整の結果、特段のニーズが無かった場合に、売却先の民間事業者によって住宅開発が行われるといった状況がある。

○委員

- ・説明にあった内容を、詳しく記載すべきである。

○委員

・活用地に民間事業者がマンションを建設してしまうのは、大阪府内の便利な地域は、大阪の中心部で働くような若い世代のニーズがあるからだと考えており、大阪府の地理的条件によるポテンシャルという面で、人が増えるという宿命にあると感じている。

・住宅市場の動向の予測が非常に難しい状況の中で、公的賃貸住宅を減らすことは、大阪府内に住みたいという人を寄せ付けないようなことにもなりうるため、難しい論点だと思うが、こうしたニーズを民間賃貸住宅で支えることができるのかを考える上でも、大阪府が人気であることは観点に入れた方が良いのではないか。

○事務局

・活用地において、住宅供給を望まれる場合もあるが、まずは地域のニーズに応じて、地元市町だけでなく UR や公社とも協議、連携体制を構築し、地域課題の解決を契機とした基盤整備等も考えており、活用地を有効に使えるような取組を進めていきたいと考えている。

○委員

- ・そのようなことであれば、「活用地の創出」ということ表現をしなくても良いかと思う。

#### ○委員

・3 ページ目の政策展開の方向性で示されている図は、「活力と魅力」が何に対応しているのかが分からず、少し混乱を招くのではないか。

・一方、同じ図が6 ページ目に掲載されているが、記述を併せてみることで「多様な人々の参画を促し、さらなる価値を創出していく」ことで好循環をより回すことができるということを示す図と解釈できる。記述がなくとも図で、府民の方に、全てを大阪府が取り組むわけではなく、みんなで取り組んでいくというメッセージが伝わるような図になれば良いと考えている。

・P10 の「自分らしい暮らしを選択・創造できる環境の整備」の中に「処分」という表現があるが、住まいを処分するだけでなく、売却して長く使うということも言っているため、「売却」などの表現にした方が良いのではないか。

#### ○事務局

・3 ページ目の図は、「活力と魅力」、「安全と安心」の好循環によって、より一層「安全・安心」を高めたり「活力・魅力」を創出したりするということを政策展開の方向性で掲げているため、説明を加えるなどによって、考え方が伝わるようにする。

・6 ページ目の図について、好循環を生み出し、より一層展開していくことで多様な人々の参画を促し、さらに価値を創造していくことを表現できるよう検討する。

・「処分」について、他の良い表現があるか考える。

#### ○部会長

・好循環の表現に関して、もともとは経済の活力と福祉のバランスを考えていくことだったかと思う。そのため、「安心・安全」と書くよりも「安寧」（安心・安全）とする方が、中間報告のイメージが伝わりやすいのではないかと思ったことがある。良い表現があるか考えてみてほしい。

#### ○委員

・答申（素案）の文末に「べき」が多用されており、適切ではない使い方もあるように思う。例えば、第2章の「取り組むべき施策」は「取り組む施策」でよいのではないか。

・「何かすべき」という話と「何かします」という話は日本語としては別の意味であり、「何かします」という場合には「べき」は取った方が良いのではないか。

・現計画の「住まうビジョン・大阪」では「必要である」という表現が使われている。「すべき」と言われると「するべきなのは分かるが、実際にするのか」というように受け取られることが多いと感じるため、非常に気になったところ。

#### ○委員

・諮問に基づく答申を意識して、大阪府では答申を受けて施策を実施すると言うために「こうすべき」という表現になっていると思うが、そのニュアンスが出すぎてしまっていると感じる。

・全てが「べき」と思っているわけではないと思うため、「望まれる」「求められる」などを語尾にして、強弱を付けた方が良いのではないか。

○委員

・答申案は部会や審議会が府に対して「こうしてください」と言うものなので、「すべき」が一番強い表現だとすると、部会としてどこを強調するのかを選択して言い伝えることができれば良いと考える。

・答申を受けて府の計画になる際に「べき」が「取り組みます」に変わるとして、本当に府の施策に反映できる表現になっているのか危惧するところで、良いことはたくさん書いているが、実際に実施できるかどうかを吟味したうえで、部会・審議会の委員に示してほしい。

（３）大阪における今後の住宅・建築施策のあり方 答申（素案）について

③地域特性を踏まえた取り組むべき施策

④実効性を持った計画の推進に向けて

○委員

・「ニュータウンをはじめ、郊外に整備された住宅地」について、ニュータウンでも状況が異なるため横並びで「再生指針に基づく」とするのは違和感がある。

・農山漁村など豊かな自然を有する地域の中で「多様なストック・ポテンシャルや都心部とのアクセス利便性を活かす」という内容があるが、どのような意味か。

○事務局

・千里と泉北の状況の差は認識しているが、まち全体で再生をめざす趣旨で記載している。記載方法については一度検討する。

・農山漁村については、豊かな自然と大阪都心部とのアクセス性を活かし、二地域居住や移住を促し地域活性化を図る意図で文章を作成している。

○委員

・利便性の高い場所を住宅地にしていこうという誤解を招かないようにする必要がある、また農山漁村は単なる観光資源としての自然だけでないため、生業のような産業そのもののことを触れるべきである。生業を活かした、というような言葉を一言入れた方が良いのではないか。

○事務局

・施策の方向性で就農のことも言及しているため、現状とめざすべき姿のところに反映する。

○部会長

・P20の「ニュータウンをはじめ、郊外に整備された住宅地」の施策の方向性で「大学」と記載しているが、大学が中心となり実行することは難しいと思うため、企業や地域団体、NPOなど民間も含めた連携にするべきではないか。

#### ○事務局

- ・ 答申案では「大学や民間事業者と連携」と記載している。説明資料での表現を検討する。

#### ○委員

・ P19 の「歴史的なまちなみなどの景観資源がある地域」については、「木造住宅が密集する地域」で見られるような老朽木造住宅や狭隘道路が残っているところもあり、重なる部分が多いのではないかと。それを踏まえると、景観資源の保全は重要だと思うが道路は狭いままになり、不便さが残ることになる。景観の保全と安全性のバランスをどうとるのが気になる。また、「歴史的なまちなみ」が具体的にどの地域かということが重要。更にそれを「保全すべき」としてしまうと全てを保全することは制約となるのではないかと思うため、書き分けが必要。

#### ○事務局

・ 危険性のある密集地域と歴史的なまちなみは異なっていると考え。魅力を発信すべき地域と危険があるため対応すべき地域は局所的にみると異なり、そこは柔軟に対応していく必要があると考えている。歴史的なまちなみのある景観資源がある地域か、木造住宅が密集する地域の方で加筆するかは今後検討する。

#### ○委員

・ 大阪府は広域行政であり、画一的な住宅施策ではなく市町村の特性に応じた柔軟な施策が望ましいという議論が発端で「地域特性を踏まえた取り組むべき施策」を考えていると認識している。  
・ 6つの地域で「取り組むべき」と示してしまうと、自治体に押し付けている印象がある。意図としては、地元自治体がめざしたい方向性にあわせて、特性に応じて必要な施策を選んでいけるということかと思う。そのような柔軟性が見えてくると良いのではないかと。

#### ○事務局

- ・ 地域特性を踏まえた施策の検討に対する提案を行うことが意図であるため、表現を検討する。

#### ○委員

・ P19 の「歴史的なまちなみなどの景観資源」は、宿泊施設等の住宅以外の活用支援に加え、住み続ける人へのメンテナンスや税負担軽減などの維持することに対する支援も必要ではないか。  
・ P20 の「ニュータウンをはじめ、郊外に整備された住宅地」の施策の方向性で「既成住宅地」とあるが、「郊外住宅地」とする方がよいのではないかと。  
・ P22 の「住宅・建築政策に関わる各主体の役割」の中で、府民の中には専門性を持つ府民もいれば、NP0 に関してもテーマをもって専門性のある特化型の NP0 も存在するので、専門性を持った人を活かすニュアンスを加えるべきではないか。  
・ P23 の大阪府が重点的に取り組むべき施策の中の「公的賃貸住宅ストックの活用」において「子育て世帯への住宅支援の強化」について記載があるが、前段で誰もが住めるということを言っていたため、ここで「子育て世帯」に限定していることが唐突に感じた。



#### ○事務局

- ・歴史的なまちなみにおける住宅の内容については、答申案の中に入れ込んでしまっているため、概要で表現すべきか答申案の中で丁寧に記載すべきかもあるが、表現を検討する。
- ・「既設住宅地」については表現を再検討する。
- ・専門性のある住民については、自分でできることを行うという箇所にもう少しニュアンスを入れられるように工夫する。
- ・専門性のある住民と NPO については、各自が持っている専門性も活かすというニュアンスを入れられるように工夫する。
- ・公的賃貸住宅ストックはそもそも高齢者や低所得者などに供給を行うのが本来の目的であるため、それを前提としてこの表現としている。ただ、唐突というご指摘はその通りかと思うので、表現を工夫する。

#### ○委員

- ・「ニュータウンをはじめ、郊外に整備された住宅地」の施策の方向性の中で市町村を主語にした記述が一部にあるが、そこだけ市町村を強調していることが気になる。表現を他の文章と調整する必要がある。
- ・P23 の大阪府が重点的に取り組むべき施策を示す図は「連携の機会・場の創出」が中心にあり、目的のように見えるため、①②③の施策を実現する基盤として「④多様な主体がつながり、連携する機会・場の創出」を配置するなど、図の構成を検討したほうがよい。
- ・また、図の下に万博の写真があることも少し気になった。

#### ○事務局

- ・基本的には答申（素案）の本文としては、大阪府が行うこととして記載している。説明資料にて概要とする際に、前回の部会でのご意見を受けてこの表現とした。説明資料について、他の文章と調整する。
- ・23 ページの図と写真については検討する。

#### ○委員

- ・大阪府が重点的に取り組むべき施策の「④多様な主体がつながり、連携する機会・場の創出」にある公民連携による取組の「関係団体と連携した普及啓発、実績がある事業者など基準を満たした事業者情報の提供」では、業者を探せない方がいるため、大阪府からの情報は安心につながると思うため有効かと思う。
- ・「府民からの公募などによる大阪の魅力の掘り起こし」については、今は SNS などを通じて、UGC というユーザーが作ったコンテンツが広がっている中で、公募という表現は固すぎる。加えてバリアフリートイレマップについても、公開されている地図と連携しているようなものもあり、情報収集や情報発信について、UGC のように SNS の活用など今後は更に重要になっていくかと思う。

#### ○委員

- ・公の対応には限界があり、一方で民間が担うとコストがかかる。その中で UGC といったユーザー参加型のコンテンツは、みんながちょっとずつ情報を提供すればコストをかけることなく実現できるもので、良いと考えている。

- ・その中で、情報の質は公が担保する仕組みが必要ではないか。例えば、地域版の便利帳として既存の地図システム等を活用し、トイレに限らずいろんな種類のデータが欲しいと思うので、住民が情報を追加し公が精査する形が有効ではないか。

- ・みんなで作っていくということを、要素として入れておいた方がいい。

#### ○事務局

- ・関係団体について、実績がある業者に関する内容については追記することを検討する。
- ・公募については既存の施策について、そのまま記載しているが、広く捉えるように表現を検討する。

- ・大阪府での詳細なデータ提示は一定意味があると考えている。運用方法については使用者からの修正・意見を受け付けるようなことを検討している。書き方を含め参考にさせていただく。

#### ○委員

- ・P23 の「①市町村支援の強化」に記載のある「府や市町村の庁内の施策連携の強化」は、自治体に出向き、施策の組み合わせを調整するという意味なのか。

#### ○事務局

- ・全ての施策で、全ての市への直接訪問は難しいが、事業ごとのニーズ把握やフォロー時の対応を現状行う中で直接ヒアリングを市に出向いて行っている施策もあるため、それも含めて行っていくというイメージである。また、居住支援法人と福祉部門など、施策間との連携を強化していくことも含んで記載している。

### （４）今後の進め方

#### ○部会長

- ・現時点では今年度の部会は本日で終了予定。12 月の審議会後の開催はない。

### （５）その他

- ・特に無し

#### ○事務局

- ・本日いただいたご意見を踏まえ、事務局にて、次回審議会に向けた整理を進める。