

第33回 大阪府住宅まちづくり審議会議事録 概要

開催日時：平成25年8月26日（月）

10:00～12:30

場所：プリムローズ大阪 3階 高砂の間

議事：「大阪府住宅まちづくり審議会の今後の進め方について(案)」意見聴取

議事：「大阪府住宅まちづくり審議会の今後の進め方について(案)」意見聴取

事務局から資料1について説明

(質疑応答はなし)

議事：「住宅・まちづくり政策における主要な取り組みについて」意見聴取

議事：「住宅・まちづくり政策における主要な取り組みについて」意見聴取

事務局から資料2について説明

以下、質疑応答

委員からの意見 (谷川委員)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中古住宅市場の活性化の取り組みの中に、人権の視点、差別や排除という考え方をしっかりと留意していただきたい。 ・ 入居に当たって、高齢者だということを理由にしたり、ひとり親家庭だということを理由にしたり、障がい者を理由にしたりという、入居拒否がかなり存在している。 ・ 入居差別については、マスタープランで掲げた平成32年度までの解消へ向け、様々な取り組みの中で徹底をされるようお願いをしておきたい。
事務局からの説明 (越智居住企画課長)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居差別、入居拒否を解消し、円滑な入居、安定した居住を確保するためには、行政と不動産関係団体、居住支援団体とのネットワークが必要であると考えており、23年度から不動産関係団体と意見交換会をつくり、色々な取り組みを行っているところです。 ・ 解消に向けて一番大事だと思っておりますのは、家主、借主の双方にある不安を解消する取り組みです。見守りサービス、緊急時の対応、また、高齢者・ひとり住まいの方が不幸にも亡くなった時の家財処理について、民間の保険制度等の情報を提供し、活用していただくという取り組みを行っています。 ・ また、今後、こうした取り組みの充実と、居住支援のネットワークが市町村レベルで広がるように、市町村関係部局、関係機関と連携をして取り組んでいくということも考えています。
委員からの意見 (谷川委員)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者差別解消推進法が成立し、3年後に施行されることから、障がい者への入居拒否は、おそらく3年後、法施行される場合には、法律で禁止される差別行為になってくると思われる。そうした場合の相談窓口の問題や、紛争解決処理ということともかかわってくると思う。そうすると、障がい者だけの入居拒否が問題となるのか、それとも、その他の外国人、シングルマザーへの入居拒否などが問題になってくると思うので、念頭に置いていただきたい。
委員からの意見 (大西委員)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 密集市街地対策について、命を守るという意味で言うと、逃げるということを確保することが非常に重要。地域の中に拠点的な避難地まで逃げられるような防災上の避難道路を整備するというのは、非常に重要であるため、それを強く進めたほうがいいのではないかと。

<p>委員からの意見 (大西委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> サービス付き高齢者向け住宅は、福祉施策と一体化をすることによって十全の役割を果たすことができる仕組みであるため、医療、介護、食事サービスの一体化が非常に重要。それを促進するためにどういう施策をうつのかを明確にするべき。訪問診療、訪問介護、介護サービスの一体化促進ということのためには、24時間定期巡回・随時対応型の訪問介護・看護サービスというような新しい制度もできているし、それらをサービス付き高齢者向け住宅の近く、もしくは一体化して整備をするということが非常に重要になってくる。
<p>委員からの意見 (大西委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> それから、これらのことをやろうとしたときに、非常に大きな財産として、団地があると思っている。団地の中に実はこれらの福祉サービス事務所を持ってこようと思うと、訪問サービスだと居住者が訪ねてくるところではなくなるので、ただの事務所としてしか扱われなくなってしまう。そうすると、用途地域が中高層の中では事務所の建設というのは不可能なので、そこでは、建築基準法上、そのサービス拠点を整備することができなくなってしまうということがあった。ある団地の中にサービス事務所をつくる際には、公共団体の判断として、福祉事務所ということで整理をして実現をしたという経緯があるので、そういうものについては、解釈の弾力化で整理するのではなく、むしろ、指導課で十分中高層団地の中でもつくれるということを通達化するような、そういう規制の緩和も非常に重要ではないかなと思う。
<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 各市で防災上の避難道路等を密集市街地の中で整備する計画もつくっていただくこととしており、安全に逃げられる、ということも念頭に置いて整備を進めています。 サービス付き高齢者向け住宅の福祉との連携については、ご指摘のように、制度自体が国土交通省と厚生労働省の共管であるため、府でも、福祉部局と連携をしてやっているところです。 サービス付き高齢者向け住宅の登録の制度自体が、基準に合致すれば登録していくという形であるため、積極的にいろんな施設を併設するよう行政として働きかけていくということについては、福祉部局と相談をしながら考えていきたいと思っております。
<p>委員からの意見 (三浦委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> サービス付き高齢者向け住宅だが、全国に建っているものの24%ぐらいが大阪府にある。なぜ大阪府にこれだけ集中しているのか。
<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ある意味新たなビジネスであるため、そのような事業に非常に意欲的に取り組む事業者が、府下の地場で存在したということであろうかと思えます。
<p>委員からの意見 (鍋島委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ストックの活用・中古住宅の流通促進という問題に関して、単に古い住宅の活用というだけでなく、省エネの視点から高断熱・高気密化も同時にしていけないと、環境面からあまり好ましくないと思うが、大阪の住まい活性化フォーラムの際どういう話題が出ているか。 再生可能エネルギーの固定買取制度を活用した、府有建築物の屋根貸しによる太陽光パネルの設置だが、年々買取価格も変動して下がっていくという中で、太陽光パネルも耐久年数があるので、長期的に見て、事業として成り立つのかどうか。
<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 大阪の住まい活性化フォーラム中で、リフォーム促進について考えていますが、特に断熱改修をどのように進めていくかということは、今は検討しておりません。 ただ、省エネ基準がもうすぐ義務化されるという動きがございますので、別途、特に遅れている木造住宅の新築の省エネ化を進めるために、大工、工務店に対する技術研修会等を開催しており、そちらで住宅全体の省エネ化を進めるという取り組みを行っています。
<p>事務局からの説明 (田邊公共建築室設備課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 府有建築物の屋根貸しによる太陽光パネルの設置事業ですが、金利等あるいは経費等を入れても、今のところパネルの部分だけであれば事業として成り立つ状態です。

<p>事務局からの説明 (田邊公共建築室設備課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ただ、今回、屋根貸しということが一番ネックになっておりますのは、屋上にピンを打って、アンカー止めをするということで、防水層を破るということです。そのため、防水を補強しなくてはならないため、防水改修と同時に工事しようとしています。この防水改修代まで出てくるようなスキームは、今後厳しくなってくるであろうと考えています。
<p>委員からの意見 (北後委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 中古住宅の耐震性、防火性といったものを上げ、加えて環境性能等を上げると、さらにコストが上がるため、本当に実現可能かという部分があるが、そのあたりも両面をにらんで、うまくいくような方向を定めることが重要。 密集市街地対策の方向性について、大阪のグランドデザインが都心集中のところにあり、そのやや都心近接性というところに木造の密集市街地が広がっている。その関連性も今後うまくとり、政策を考えていくことが必要ではないかと思う。
<p>委員からの意見 (小伊藤委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 昨年のこの審議会で、家賃補助制度について国に提言されたというご報告をいただいたことがあるが、その後、低所得者向けの家賃補助はどのように位置づけられ、何か取り組みをされているのか。 サービス付き高齢者住宅の家賃減額補助制度というのが1万6,000円から2万円ということだが、入居者の費用負担を考えたときに、この2万円ぐらいの家賃補助でどれぐらいの層をカバーできるのか。もともと考えておられた家賃補助制度との関係でどのような位置づけか。
<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> バウチャー制度(家賃補助制度)については、平成23年度に知事から国土交通省、厚生労働省に提案書を正式に出し、国も重要な課題だということで真剣に受けとめていただいたが、財源の問題があり、すぐには実現できないということです。府としてももう少し長期的に取り組んでいかなければいけないと考えております。 サービス付き高齢者向け住宅の家賃と家賃減額補助の関係についてですが、現在登録しているものの家賃は5万円を挟んで上下1万円というのが一番大きいボリュームゾーンになります。家賃減額補助の対象の住宅は、あくまでも低所得者の方が居住できるものを対象にしております。サービス付き高齢者向け住宅の費用負担については、家賃、共益費、福祉サービスの利用料、それから食費といったものが考えられますが、これらのトータルで15万円以下のものを対象にし、そのうち、最大2万円、最低1万6,000円を家賃補助するという制度になっています。

議事:「将来に向けた住宅・まちづくり政策の重要課題について」(大阪府における空き家について等)意見聴取

議事:「将来に向けた住宅・まちづくり政策の重要課題について」(大阪府における空き家について等)意見聴取

事務局から資料3について説明

以下、質疑応答

<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 将来に向けた住宅・まちづくり政策の重要課題の1つとして空き家の問題があると考えておりますが、その実態を把握するには、まだデータが乏しく、課題や問題点の整理が不足しているという面があるのではないかと考えています。委員の皆様からご意見をいただきたいと考えておりますので、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。 事務局といたしましては、空き家をテーマで課題検討部会を設置していただきまして、現状分析、課題抽出、調査項目等の整理などを行ってまいりたいと考えております。この点につきましてもご審議をよろしくお願いいたします。
--------------------------------	---

<p>会長 (高田会長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来に向けた住宅・まちづくり政策の重要課題については、まず、重要課題という課題をどのように設定するかという議論が必要だと思いが、事務局から、とりわけ空き家の問題について審議いただきたいという問題提起があった。また、これを検討する上において、この審議会の議論だけでは必ずしも十分ではないので、課題検討部会を設置して議論したものを、さらに審議会で議論するという形にしてはどうかという提案があった。 ・ まず、空き家問題を重要課題として取り上げるかどうか、それから、課題検討部会の設置について、皆様のご意見をお伺いしたい。それから、重要課題は1つである必要はないので、もっとこういう課題があるというようなご指摘等があれば、空き家問題を重要課題とするかどうかの審議後にお伺いしたい。
<p>会長 (高田会長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最初に、空き家問題を重要課題として取り上げること、課題検討部会を設置して議論を行うことについて、ご意見をお願いします。特に異論がないようであれば、空き家問題を重要課題とし、まず課題検討部会を設置して議論をしたうえで次回以降の審議会で審議することとさせていただきます。 ・ 次に、空き家の問題について、特に議論すべき論点のご指摘、あるいは、今示されました資料についてのご質問やご意見があれば出していただきたい。
<p>委員からの意見 (大竹委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ (資料3-2、p. 3)「空き家の老朽化、放置の原因・課題は何か」というところの5番目に、固定資産税の優遇措置があるという指摘がある。この資料(3-2)の1ページ目に、賃貸用の住宅のうち、腐朽・破損ありというのが10万戸あり、25%だという数字があるが、賃貸住宅用でも賃貸できないような状態にまで置いておくというのは、本当に賃貸する気があるのかという問題があると思う。空き家になっている賃貸住宅をこれは賃貸住宅だと判定するのは、どこの仕事であるか。その認定が大阪府の権限でできることであれば、きちっと議題にしてやるべき。この部分、誰が賃貸住宅だと判断して優遇措置の対象だとしているのか。
<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的に、賃貸用であろうが全く利用目的がなかろうが、住宅として建っている以上は、その敷地の固定資産税は安くするという制度になっておりますので、仮に何の使い道もなく、使う意思もないというものの撤去が、税制上妨げられている、ということで問題提起させていただきました。
<p>委員からの意見 (大竹委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 問題はその制度を変えることができるのかどうかということ。これは誰も住めないけれども住宅である、ということを持ち主が言えば、大阪府あるいは当該市区町村は了承するというものであれば、大阪府がどう決めてもどうしようもない。そうではなくて、市区町村が最終認定して、住宅と言っているけれども誰も住めないじゃないかということであれば、この優遇措置はなくなる。だから、そこは誰が判断するのかという質問。
<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税をかけております市町村の判断で、住宅が建っていても、これはどう考えても人が住めるものじゃないし、手を入れるようなものでもない、という判断を市町村がすれば、所有者が幾らこれは住宅だと言っても、住宅用地特例をかけないようにすることができると、地方税法の運用の中で税務当局がそう判断できる、ということは聞いております。
<p>委員からの意見 (大西委員)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ もうほとんど課題は(府で)分かっているのではないか。あえてこれをもう一度整理し直すということは、市町村の中でも、十分できているところとできていないところがあるので、それを補うという意味合いなのか。国に対して制度要求をすとかをきちんとやっていくためにももう一度実態調査をし、それを背景として要望をするというようなことをお考えになっているのかというような印象を持った。
<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先ほどの固定資産税の問題につきましても、密集市街地の整備を進める上でこういった老朽空き家が非常に大きな障害になっているという認識です。密集市街地を抱える市との間では、老朽危険空き家は特例措置をやめようじゃないか、撤去して何年間か空地として活用する場合には優遇措置を設けていこう、というようなことを、個別に地元市と話をしているところでございます。

委員からの意見 (加茂委員)	<ul style="list-style-type: none"> この空き家問題に関して、地域ごとの違いというのは、もうわかっているのか。今から市町村に対して調査をするということであるので、これからの課題として考えているという理解していいのか。 今後の検討部会をやる上で、地域性をどう組み込んでの議論にするのか。「家の問題」としてだけでなく、「地域の問題」としての検討も必要である。
事務局からの説明 (越智居住企画課長)	<ul style="list-style-type: none"> 密集市街地の中でどういった空き家がどの程度存在しているのかというのは、市と一緒に実情を把握しようとしているところです。 地域的な視点、それから住宅の特定の種別といったものの中で、空き家がどのように増えていって、どんな問題が引き起こされているかという視点は、やはり別途検討していく必要があるんじゃないかと思っています。
委員からの意見 (小伊藤委員)	<ul style="list-style-type: none"> 資料(3-2)の最後に空き家対策に必要な大きな視点として3つ挙げられているが、これからの時代は、大規模な新規住宅開発を進めるということについて少し抑制するとか、そういう視点は入らないのか。
事務局からの説明 (越智居住企画課長)	<ul style="list-style-type: none"> 大規模開発は、空き家の発生以前にかかわらず、人口、世帯数が長期的に減っていくということですので、都市計画的に、そういう基本的な考え方で運用していくことはもう既にやっていることかなと思います。そういう下敷きの上で、個別の住宅をどうしていくのかということを中心に考えていきたいということでの、資料説明となっております。
委員からの意見 (古岡委員)	<ul style="list-style-type: none"> 今まで審議では、民間活用をさせた市場の話が主であるが、公営住宅に対して、これからマスタープランの中では1万戸削減という流れがあるということに関しても、公営住宅の果たしてきた役割というのが置き去りにされて、民間を活用した市場原理でという流れになってきているような感じを受ける。 そういう意味で、公営住宅を将来的には減らしながら民間活用し、その中にバウチャー(家賃補助)制度を入れ込んでいくということだが、このバウチャー制度が本当に将来的に成り立っていくのかどうか、疑問がある。その辺りの問題について、お聞かせ願いたい。
会長 (高田会長)	<ul style="list-style-type: none"> 今のご意見は、先ほどの整理で言うと、空き家問題の論点のご指摘でしょうか、あるいは、空き家問題以外の重要課題としてのご意見でしょうか？
委員からの意見 (古岡委員)	<ul style="list-style-type: none"> 空き家以外の意見として。
会長 (高田会長)	<ul style="list-style-type: none"> では、空き家問題の議論終了後、事務局から回答してもらいます。 他の方で、空き家問題について、ご質問やご意見があるでしょうか。
委員からの意見 (澤木委員)	<ul style="list-style-type: none"> 今後の大きな視点の中でも、例えば活用できない空き家の撤去が出てくるが、撤去すれば問題が解決するのかということ、そうではない。その後どういう形でその土地を活用していくのかといった都市計画、地域計画的な視点から、地域の将来像とあわせて政策誘導をしていく必要があると思う。 今後される実態把握の中の既存調査の分析で、どこまで細かい地域単位で分析できるデータがあるかという問題はありますが、できるだけ多面的に将来の発生を地域的に予測しながら、課題をしっかりと地域ごとに把握して、それに応じて各自治体と調整していくようなスタンスが大事なのではないかと思います。
会長 (高田会長)	<ul style="list-style-type: none"> 他に特に空き家問題についてのご発言がないようであれば、将来に向けた住宅・まちづくり政策の重要課題ということで、空き家問題以外の論点のご指摘があればお願いしたい。 先ほどご質問をいただいた、住宅市場全体を視野に入れた公営住宅政策の今後の展開に関する課題について、事務局からコメントをお願いします。

<p>事務局からの説明 (越智居住企画課長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の削減につきましては、長期的な方向性として半減ということも掲げていますが、あくまでも民間の住宅を活用してセーフティーネットをきちんと確保していきたいということです。その際は公営住宅も減らしてもよからうという考え方ですので、まずは民間市場できちっとセーフティーネットが確保できるような施策をつくっていかねばいけなく考えています。 そういうバウチャー(家賃補助)をはじめとした民間住宅を活用したセーフティーネットをつくるということが大事ですので、それができない中でどんどん(公営)住宅を減らしていくということは、今考えておりません。
<p>会長 (高田会長)</p>	<ul style="list-style-type: none"> この課題はマスタープランの検証の中に含まれると考えられるので、引き続きこの審議会で議論の場があると思う。本日はそのようなご指摘をいただいたということで、事務局との質疑応答にさせていただく。 重要課題とした空き家問題は、多様な課題が包括的に含まれたテーマであるように思う。マスタープランとの関連も相当強いと考えられるので、当面、空き家問題を深めていくことにしたい。ほかの課題については、たとえば密集対策の議論があったが、これも空き家問題と密接に関連する課題として検討していくことになる考えられる。課題検討部会で空き家問題の課題整理を行うことにさせていただきたい。

報告事項:大阪府営住宅条例の一部改正について

事務局から資料4の主な説明内容

入居収入基準について、第32回大阪府住宅まちづくり審議会で府の考え方を示し、意見を賜った。本来階層は参酌基準どおり(月収15万8千円)条例に定めることとした。

裁量階層は委員から「新婚世帯が子育て世帯の予備世帯という考え方は子供を産むことを前提とした制度であり問題がある、子育て世帯の入居促進は進めるべき」などといったご意見をいただいた。

府としては、委員意見を踏まえながら、裁量階層の対象者は、これまでどおり特に居住の安定を図る必要があると政令で定められている者に引き続き限定し、上限額もこれまでどおり月収21万4千円以下とした。また、子育て支援については若年世帯向けの募集枠を拡大するなど募集制度の見直しにより対応することとした。

その他、事務局から以下の資料を配布した

- ・参考資料1 平成25年度 住宅まちづくり部 部局運営方針・重点政策推進方針
- ・参考資料2 平成24年度 住宅まちづくり部重点政策方針 点検結果

(質疑応答はなし)