

## 大阪府住宅まちづくり審議会 第5回課題検討部会 議事録 概要

日 時：令和2年2月21日（金）14時00分～15時30分

場 所：プリムローズ大阪 2階鳳凰（西）

議 事： 1. 住宅ストックの活用  
2. 審議会への報告

### 【議事】

#### 1. 住宅ストックの活用

（委 員）

・インターネット調査とポスティング調査では若干違う結果が出ている項目があり、事務局としては大規模な面的開発が行われた住宅地であったからと推測をしているが、「戸建て住宅の維持管理等に関するアンケート調査」というタイトルにあるとおり、そういうことに興味のある方の回答が多かったとか、住宅のタイプ等の違い等によって、インターネット調査より割合が高めに出たというふうにも考えられる。今後、このようなアンケートを行う機会があれば、地域差がわかるような実施方法を工夫してほしい。

（委 員）

・入居希望者と大家さんを直接繋ぐマッチングサービスの事例については、エージェントが物件を選ばずに全部広報できることで、今までよりも住宅供給が増えると思うが、このサービスについてその後どうなっているのか、マーケット全体に占めるシェアなどはわかっているのか。

（事務局）

・事業者ヒアリングの結果、このサービスの成約実績はまだ途上段階であり、家主が抱えている物件がこれまでより出やすくなるかどうかは、これから状況を見ていく必要があると考えている。

（部会長）

・地域の特性によって結果が違っている項目があると思われる。もう少し地域別の違いを丁寧に見る必要があるのではないか。ポスティングの3つの地域をあわせた母集団にはあまり意味がなく、すべての地区で同じ結果となっている項目は、ポスティング調査の傾向と言えるかもしれないが、必ずしもそうでないものをインターネット調査と比べても意味がない。

・仲介業者の役割は一体何なのかという論点もあるかと思う。効率的に大家さんと入居希望者が繋がればいいということだけでなく、仲介業者の役割という観点から、仲介業者を通じて様々な情報が提供されていることも含めて評価する必要があると思うので、今後も検討を進めていくことが大切である。

（委 員）

・25 ページ、台風 21 号による住宅被害箇所の「その他」とは何か。

（事務局）

・ガレージや庭木等の被害との回答をいただいている。

(委員)

- ・住宅の今後の意向について「このまま終生住み続けたいため、その後どうするかは特に何も考えていない」が圧倒的に多いことを考えると、29ページの分析と課題のまとめとして、将来のことを考えないで住み続けているということが結果として不良ストックの蓄積につながっているということに触れておく必要がある。

(事務局)

- ・ご意見を踏まえ、記載を検討する。

(委員)

- ・ストックの活用は2つに分けられ、1つは今あるストックの有効な活用であり、これは団塊世代がターゲットになる。比較的小金をもっている団塊世代が、いかに住宅に投資をしてくれるかが、良質なストックの形成には大きなポイントになってくると思う。現状では、リフォームか高齢者住宅への住み替えの2つの選択肢があるが、それぞれの情報がそれぞれで完結しており、一元的な情報提供ができないことが問題だと言われている。国は「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」により団塊世代に戦略的に良質な投資をしていただく方針を持っているので、府もこれを活用して情報提供していく必要がある。
- ・もう1つは今住んでいる人がそのまま住むのではなく新しい活用に回すという観点であるが、高齢社会であり高齢者にはお金も時間もないことを考えると、資金を持っている方とのマッチングが重要である。最近クラウドファンディングによる住宅改修の事例などもあり、お金と実態を結びつけるフィンテックに取り組んでいる企業と大阪とのマッチングなど、ストック改修にお金をつけていくような支援が行政として必要だと思う。

(委員)

- ・先進事例で挙げられていたプラットホーム型賃貸住宅紹介業者やフィンテック企業など東京の企業が大阪にも進出するために、行政として何ができるかわからないが、紹介していくことは進出につながる可能性があるので大事だと思う。

(委員)

- ・本日の資料では住居から住居という事例が多く挙げられている。空き家活用では、住宅機能以外にお金を回収できるプロジェクトを組み込んで全体としてマネジメントすることが多く、それはお金の面もあるが、まちなみやまちの交流に繋がる機能を組み込んでいくという面がある。住宅政策としては少し拡大解釈していく話になるが、そういうことも含めた住宅政策のスタイルを考えていく必要があると思うので、そういう事例も入っていると良いのではないかな。

(委員)

- ・学生にアンケート調査をすると、親や兄弟で誰がこの家を継ぐか、処分するかといった話をしたことが全くないというのがほとんどであり、現在の家の所有者だけでなく、子世代も家の将来については何も考えていない。子どもが大学を出て独立するような時から、家の将来について考えておかないと、不良な空き家の増加に繋がると思うので、若い世代への住教育や啓発が必要ではないか。
- ・アンケート調査では、日常的な維持管理と専門家による点検の維持管理の2種類があり、調査結果のまとめでは、どちらの維持管理か明確にわかるように記載してほしい。

(委員)

- ・アンケート回答者は、「専門家による点検」がどのようなものなのかイメージできるような調査票になっていたのか。また、クロス集計では年齢や築年数との関連に有意性があるのか、今後そういう分析をしていくのかどうか。

(事務局)

- ・アンケート調査票では簡単な説明は記載していたが不十分であったかもしれない。また、クロス集計については、現時点では影響を与えていると考えられる項目についてクロス集計を行っているが、今後どういう視点で分析を行うか検討したい。

(部会長)

- ・クロス分析等については、有意性検定が簡単にできるので、今後、そういう結果を出していただくと見やすくなると思う。

(委員)

- ・多様な活用のあり方として先進事例が挙げられているが、活用の仕方の多くが賃貸であるということが気になる。また、ストックの活用だけではなく、地域やまちも含めた取組みが必要だと思う。

(事務局)

- ・世帯の多様化に伴いニーズも多様化しており、市場ではそのニーズに対応した多様なサービスが提供され始めているが、それぞれの評価には至っていない。今回は、このような市場の動きがあることをどう捉えるのかということで事例を紹介した。来年度以降、今後の計画の検討の中で、ニーズとストック活用の議論は必要だと考えている。

(委員)

- ・世帯の多様化、単身化と維持管理のあり方はとても関係があるので、リンクさせて検討してほしい。
- ・活用の多様性を検討することは重要であるが、ありすぎるすべての住宅を維持できるわけではなく、片付けていかないといけないものもあるため、片付けていく方法も世帯のあり方とリンクさせて考えていく必要があるのでは。

(委員)

- ・高齢者が住み慣れた家で住み続けるということは、高齢者福祉のめざす、その人らしく最後までというところの根幹なのではないかと思う。高齢者の認知機能の低下に一番影響を与えるのは環境の変化なので、要介護になってから介護保険で住宅改修をするという前に、環境を変化させずに住み続けることができるような改修助成があれば良いのではないかと思う。

## 2. 審議会への報告

(委員)

- ・P8の1番上の段落、戸建て住宅所有者の維持管理に関する重要性の理解についての文言は、今回の調査結果も反映していて適切だと思う。
- ・P8(多様な活用のあり方)の2段落目は、若干読みにくい。「大型開発されてきた郊外住宅地においては、老朽化と高齢化が進んでいるという課題でしたが」とするなど、何が課題であ

るのか、わかるようにしてほしい。

- ・P8（多様な活用のあり方）の最後の段落、公的賃貸住宅に関する部分については、もう少し具体的に書かないと何を言わんとしているのかわからない。P7に記載している内容をもとに、もう少し具体的な内容とした方がよい。

（委員）

- ・住宅が住む箱から支援しながら住んでもらう、ハードからソフトの時代に大きく変わってきていることや、健康という観点からも居住支援法人や居住支援協議会については触れておく必要があるのではないかと。居住を支援する担い手とともに、住宅まちづくりやストック活用を進めていく必要がある。また、大阪府は居住支援法人の指定が多く、居住支援協議会の活用も活発に行われており、府がアピールできる場所だと思う。

（委員）

- ・3つの論点に対し、現状と課題検討がまとめてあるが、現状と課題が混在しており、わかりにくい。「～の必要があります」とまとめている部分は、課題という認識だと思うが、それに対する前書きのような部分は現状としての認識に入れるのか、整理が必要である。また、課題は箇条書きにするなど、もう少しわかりやすくしてもいいのではないかと。
- ・P5（在宅型テレワーク等の拡大）の3段落目に、「60歳代の人口の増加に伴い…」という文章があるが、この方々がテレワークをしているわけではないと思う。この部分は、60歳代もまだまだ社会で活躍されるということだと思うので、適切どころに書き直した方がよいのではないかと。

（事務局）

- ・60歳を過ぎてからも定年で家に籠もるのではなく、家で働きながら住むという趣旨で記載している。

（委員）

- ・論点の「住宅ストックの活用」は、「住宅ストックの質の向上と活用」として、質の向上が前提であるということ強調した方がよいのではないかと。
- ・現状の捉え方として、例えば60歳を超えて元気にいきいきというようなプラスの側面が多く書かれているが、孤立や8050問題などマイナスの側面もある。また、人生100年時代に備えては、働かなければならない・稼がなければならぬというプレッシャーもあり、もちろん働くことが結果として健康にもつながっていくというプラスの側面もあり、そういう様々な側面について触れておいた方が現状の捉え方としては正しいのではないかと。
- ・在留外国人については、在留外国人だけでなく外国ルーツの人が増えているという側面があるので、現状として触れておいてもいいのではないかと。
- ・P6の下から2段落目、「居住支援と併せて賃貸住宅に円滑に入居できる取組みが進みつつある」、確かに進みつつはあるが、課題も多いのが現状だと思うので、「進みつつあるが、〇〇の課題がある」という文言があってもよいのではないかと。
- ・P8の1段落目、「災害発生時の被害、迅速な復旧」の部分では、ストックを維持管理することとセットで保険を活用していくという視点もいるのではないかと。

（委員）

- ・P3の多様化する世帯モデルイメージの表について、イメージを提示することは必要だと思う

が、多様化しているものを結局分類していることに矛盾を感じる。これですべてのタイプを包摂できているのか。また、分類についても、例えば、ステップファミリーは夫婦のみ世帯なのか、エンプティネストは世帯イメージなのか、など疑問に思うので、再検討してほしい。

- ・60歳と65歳という年齢が出てくるが、制度として意味があるのであればわかるような形で書き分けてほしい。
- ・P8の1段落目、戸建住宅の所有者は「意識が低い、知識が少ない」とあるが、これは情報がなかったり、これまで施策が打てていなかったという原因があるので、そういう書きぶりの方が良いのではないか。
- ・中古住宅に対する融資は緩和されているところもあるが、厳しくなっているところもかなり多くなっており、制度に則った補強などの証明書を付けないと融資が受けられない大手銀行も増えてくると思われるため、改修に係る融資の仕組みを構築していく必要があるのではないか。ストック活用のための融資方法の検討が必要だというような文言を追加してほしい。

(委員)

- ・P11の下から2段落目、「将来像を念頭に置くとともに」とあるが、府として、どのような将来像をめざしているのか、めざすべき将来像についての文言を加えた方が良いのではないか。
- ・P3の多様化のイメージ図はやはり表で区切るのではなくいろんな人が多様な働き方で散らばっているイメージのほうがよい。

(部会長)

- ・多様化のイメージ図は単独世帯もいろいろな単独世帯が出てきたなど、複数のことをいっているので、こういう表にしないほうがよい。もし何かわかりやすいものを作成された方がいれば申し出いただくとありがたい。

(委員)

- ・ストックの活用については、すべてが良質なストックになるわけではないので、良質なストックをめざすという方向とともに、良質でないストックに対して空き家の処理のような何らかの施策が必要であるという課題も入れておく必要があるのではないか。

(部会長)

- ・今いただいたような意見をベースに修正したものを報告させていただく。

(事務局)

- ・本日いただいた意見を踏まえ、部会長と調整のうえ、委員の方々にも改めて確認させていただいたうえで、課題検討報告書を取りまとめ、3月23日開催予定の本審議会に報告させていただきたいと考えている。

以上