

第 44 回大阪府住宅まちづくり審議会 議事録

日 時：令和 2 年 3 月 23 日（金）14 時 00 分～15 時 00 分

場 所：大阪国際会議場（グランキューブ大阪）会議室 1009

- 議 事： 1. 住まうビジョン・大阪の進捗状況
2. 課題検討部会の報告
 3. 大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について（諮問）
 4. 今後の進め方
 5. その他

【議事】

1. 住まうビジョン・大阪の進捗状況

（委 員）

- ・昨年、民法の改正があり、国土交通省から公営住宅の保証人を廃止する方向で検討するようという通知が大阪府にもあったと思う。兵庫県は公営住宅の保証人を廃止する方向で進むように聞いているが、大阪府の考え方について教えてほしい。
- ・UR 賃貸住宅は昭和 40 年代から保証人を必要としていない。同じようにセーフティネットを担う公的住宅としては、保証人なしの方が望ましいと思う。兵庫県では、保証人がある場合もない場合も、収納率に大差はないということや、実際に連帯保証人まで求償に行った例がどのくらいあるのか等を材料に議論がなされ、1、2カ月の滞納の方には丁寧に早めに対応して収納率の改善に努めるうえで、保証人廃止の方向になったと聞いている。新聞報道では、関東の 1 都 3 県や、愛知、福岡では既に条例で保証人を廃止しているとのこと。現在、兵庫と京都が廃止に向けて動いているということになると、大都市圏で保証人があるのは大阪府だけになると思う。

（幹 事）

- ・民法改正に伴い、保証人を廃止することも含め、この 1 年間検討してきた。府営住宅については、家賃の滞納額が令和元年 5 月末で 46 億 6000 万円と多額になっていることもあり、新たな滞納対策と共に、保証人を存続する方向で考えている。身寄りのない単身高齢者など保証人の確保が難しい場合には、家賃保証会社による機関保証制度を 4 月から導入を考えている。また、保証人も機関保証も難しい場合で、高齢者、母子家庭、障がい者など福祉的配慮が必要な世帯については、例外的に保証人を猶予し、保証人が即座に立てられない場合も入居できるように考えている。

（委 員）

- ・みんなでめざそう値という形で目標をめざしていくという手法については非常にいいことだと思っているが、達成している数値などがどこに出ているのかよくわからない。また、数値のそれぞれの性格付けをもう少しわかりやすくしてもらった方がいいと思う。例えば、国の指標に基づく割合なのか、大阪府でオリジナルなもので決めているのかなど。
- ・現状の数値が入ってないところは、どういう原因なのか教えてほしい。

(事務局)

- ・ご意見を踏まえ、よりわかりやすくデータが表示できるようにしていきたい。
- ・5年に一度の国の調査等の一部に小分けで出てくるデータ等があり、現時点において把握できるものを提示している。

(委員)

- ・治安が良いと感じる府民の割合の目標が40%というのはかなり低いような気がする。大阪の特徴的な数字なのか。

(事務局)

- ・みんなでめざそう値については、ベースとなっているアンケート結果があり、その数値に対して倍増させるとか、50%にするとか、それぞれの目標値を決めている。

(委員)

- ・全体を見渡した場合の大阪府の位置づけとか、近畿の中で大阪府というのは今どの程度の位置付けにしているのかというのがわかるように工夫をいただきたい。

(会長)

- ・趣旨としては、もう少しわかりやすく資料を出してほしいということなので、次回以降はよろしくお願ひしたい。

2. 課題検討部会の報告

(委員)

- ・報告書にきめ細かなニーズ分析と書かれているが、どのように行うのか具体的な手法について考えていることがあれば教えてほしい。

(事務局)

- ・国の統計データを個別に入手し分析することと併せて、民間賃貸住宅の企業にどういう住宅で、どれぐらいの家賃で、どう住んでおられるかなどについて調査し、多角的に分析した上で、審議会にご意見をいただきたいと思っている。

(委員)

- ・住宅ストックの議論の中に、民間賃貸住宅、公的賃貸住宅と戸建住宅というワードが入っているが、別のところで議論されているので、あえてなのか、マンションが入っていない。大阪府の住宅政策においては、マンションのストックの問題が大きいと思うので、マンションについての考えを教えてほしい。

(幹事)

- ・マンションの関係については、住まうビジョン・大阪の進捗状況の14ページにトピックス的に出している。マンションの数を建設年度別の累計で推計を出しており、現在74.6万戸が府内にあると推計している。特に高経年化といわれている古いマンションについては築40年以上が約12万戸存在していると推計される。国でも分譲マンションの管理不全の問題は重要視されており、マンションの管理の適正化の推進に関する法律や建替え等の円滑化に関する法律について改正法案が閣議決定されたところ。府としては、法改正の動きをにらみながら、来年度、基本的な方向性を取りまとめたいと考えている。

(委員)

- ・マンションのストックの部分の問題点としてあることは事実なので、課題として検討することが住宅ストックの整合性を取る意味でも大事だと思う。

(会長)

- ・いただいた質問や意見について、今後の議論に反映させていき、議論を深めることとさせていただきたいと思う。

3. 大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について（諮問）

4. 今後の進め方

(会長)

- ・進め方、部会の設置について、事務局から案が出ているが、この案で進めるということによるのか。

＜委員からの異議なし＞

5. その他

(委員)

- ・これまでの部会の中でも一昨年台風被害とか地震被害について議論になり、いろいろと調査をし、報告もした上で盛り込んでいるので、今後も議論として盛り込まれていくと思うが、今起きている新型コロナウイルスの問題も、住宅や建築に関して非常に大きな影響があるものと考えている。平成28年に策定した「住まうビジョン・大阪」には盛り込まれていない事態がどんどん起きてきているので、しっかりと目配りしながら進めていかないといけない。

(委員)

- ・健康ということについて、住宅について言えば、単に住まいがあるだけではなくて、コミュニティというのが健康に暮らす、幸せに暮らすことに一番大事なことだと思う。最近マンションが旧市街の中に入ってきて、オートロックで居住者が自治会とか町内会に入らず、町会の運営自体がなかなか難しくなっている。本来は子供からお年寄りまで、顔を合わせて、声を掛け合うようなまちが望ましいと思う。急激にまちが変わっていくことにより、その辺にいろいろ問題があると思う。
- ・国の住宅統計調査の場合、壁で囲まれており独立した出入口があるということだけで家としてカウントされている。質がどうであるかがカウントされるようなものが必要ではないかと思っている。健康の視点は非常に大事なことなので、それを明らかにするような実態の調査が必要では。

(会長)

- ・いただいた意見を踏まえ、今後の部会、審議会での議論を進めていただければと思う。

以上