

第1回大阪府住生活審議会 議事概要

日 時：令和4年7月4日（月）10時00分～11時50分

場 所：大阪府咲洲庁舎44階 大会議室 ※ウェブ会議併用

議 事： (1)会長の選出等について

(2)会議の公開について

報告事項：(1)「住まうビジョン・大阪」の進捗状況

(2)その他

【議事】

(1) 会長の選出等について

(司会)

・会長の選出は大阪府住生活審議会規則により委員の互選によることとなっている。

(委員)

・前審議会に長年に渡って貢献され、高い見識をお持ちの三浦先生に会長をお願いしたいと思うが、皆様いかがか。

(司会)

・ご異議がないようなので、三浦委員に会長をお願いしたい。

(会長)

・ぜひ皆様から様々なご意見を頂戴して、大阪府の住生活をより魅力的なものに高めていきたいと考えているのでご協力をお願いします。

・会長職務代理及び耐震改修促進計画推進部会の部会長、委員について、各先生方を指名する。

(2) 会議の公開について

(会長)

・本日及び第2回目以降の会議も基本的に公開とし、非公開とすべき案件がある場合はその都度諮ることにはしたいと思うが、皆様いかがか。

・ご異議がないようなので、その形で進める。

【報告事項】

(3) 「住まうビジョン・大阪」の進捗状況

(委員)

・マンション管理組合の設立に向けたプッシュ型のアプローチは、新しい試みで高く評価したい。ぜひ政策効果の検証をしていただければと思う。

・目標設定と進捗状況の関係がよくわからないところはいくつかある。例えば耐震化、特に広域緊急交通路沿道の建築物について、進捗率は高くないのに令和7年度におおむね解消という目標が立てられている。達成の可能性はどう判断しているのか。

・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率は、このままの進捗だと10年経っても17%程度にしか上がらないが、目標は50%となっている。資料に具体的な取組が書かれているが、こ

れでどれくらい上がるのか。

- ・賃貸住宅における入居差別の状況も、令和7年に解消という目標だが、進捗とずいぶん剥離があるのではないか。

- ・府営住宅について、空家率が非常に高いということは重要な点。比率として高いことをもう少し強調した上で、原因を明確にしてから対策を出してはどうか。

- ・建設産業の人材育成・環境整備については、なぜ建設産業の人材が少ないのか原因を分析してから対策を取る必要がある。労働時間が長いということだが、その他にも賃金や労働環境も原因と考えられる。これらへの対策が情報提供と研修会とのことだが、抜本的な解決になるか疑問。例えば労働条件の実態が悪ければ、情報公開した場合ますます人気なくなる。根本原因を探し、それを解決するような手段が必要。

(幹事)

- ・分譲マンションのプッシュ型事業については、ノウハウを蓄積し府内に展開できるようにしていきたい。

- ・居住支援協議会の設立には、事務局となる団体の発掘やその団体を核とした連携事業者の開拓、市町村との連携体制の構築などいろいろなステップが必要となり、一定の時間が必要だと認識している。令和4年度は、連携体制を作るための人材発掘や協議会設立に向けたアドバイス委託を実施し、また、事業者間での連携などに補助金を入れ、これらにより協議会設立に向けた芽を育てていくことで目標達成をめざしていく。

- ・民間賃貸住宅における入居拒否の問題を解消するためには、高齢者の孤独死や保証人の問題、近隣トラブル等からくる、家主の拒否感を取り除くことが必要だと考えている。家主が居住支援法人と連携することにより、法人による家賃債務保証や入居者の見守り、生活相談などのサービスを受けることができ、それが拒否感の解消につながることを期待している。府としては、家主向けのセミナーや不動産事業者向け研修会で、居住支援法人の活動内容等について周知し連携を促しているところ。このような取組で目標値に近づけるよう取り組んでいく。

(幹事)

- ・広域緊急交通路沿道建築物の耐震化について、目標を達成するにはスピードアップが必要と認識している。ただし、耐震化には法的な強制力がないため、個別訪問による直接的な働きかけが有効と考えており、これまでは職員のみで訪問していたところ、耐震プロデューサー派遣制度を活用して建築士等の専門家を派遣し、建物の所有者に対して工事の概算費用の提示や、税金や権利関係等からくる悩みや課題等に対して相談に乗るなど体制を充実させることで、耐震化のスピードアップを図っていく。

(幹事)

- ・政策空家以外の空家 1.2 万戸については、火災等により使えない住戸や随時募集で入居が可能な住戸、住み替え用で確保している住戸等がある。建設年度別だと、昭和 50 年代以前の住宅が約 6 割となっている。築年数が経過した団地や立地が良くない団地は応募倍率が低く空家が多い傾向にあるが、同じ団地でもエレベーターのあるなしや階数等により応募状況にバラつきがある。

今回のストック計画の策定により昭和 50 年代以前に建設された団地を再編整備の対象とし、新たに 56 団地を集約建替えの候補と位置付けたところ。今後は計画的に事業を推進し、恒常的な空家解消につなげていきたい。

(幹事)

・建設業の担い手確保については、労働環境や一人親方体質等の課題もある。建設職人基本法に基づく計画には、適正な工期設定や工事における I T やドローンの活用といった視点や安全・健康に関する意識の啓発も入れて、発注者側の関係者も交えた形で毎年度進捗管理をしている。発注者側の視点も入れた形で総合的に取り組んでいる。

(会長)

・居住支援協議会の人口カバー率について、大阪市は人口が多いので、上手く連携して協議会が設立できれば大きくパーセントも上がる。大阪市の一部の区からの補助申請もあるようだが、申請のあった市区で協議会が設立できたとしたら人口カバー率はどれくらいになるか。

(幹事)

・10 の区域の合計で 28.71% の上昇となる。

(会長)

・目標達成に向け、うまく府市連携して進めていただきたい。

(委員)

・住宅を含めてすべての建築物に省エネ基準適合が義務づけられたことは、日本全体としては大きな前進だが、義務化されるレベルは決して諸外国に比べて高いレベルではない。昨年品確法の省エネ性能に係る等級として今回でいう Z E H レベルにほぼ相当する等級 5 以上の等級 6、7 が創設されたことが重要だと感じている。住まうビジョン・大阪にはこのことが記載されていない。また、省エネ性能がもたらす熱中症、ヒートショック等の健康リスクの低減についても記載されていない。これらを取り込んでいくべきではないか。

(幹事)

・国の動きを踏まえた上で、大阪府としてどうしていくかはこれから考えていく段階。まずは普及啓発のため 4 月に条例改正し、建築士は建築主に対して、省エネ住宅について説明を行ってくださいと努力義務化したところで、チラシなどを作って、まずは建築主に省エネ住宅の効果を理解していただくところから始めようとしている。何をどのように府で進めていくかはご意見を踏まえ、考えていきたい。

(幹事)

・現在のビジョンの策定時点では、ご指摘の国の動きも反映できていないところ。本計画の計画期間は 10 年間としているが、達成状況の評価や社会経済情勢の変化等によりおおむね 5 年を基本

として、必要に応じ計画の見直し作業を行っていく。そのタイミングで、省エネの関係についても何らか反映させることもあるかと考えている。

(委員)

・これからに関しての提言なので、ぜひ前向きに受け止めてもらえればと思う。省エネ住宅については鳥取県のように独自の補助制度を運用しているところもあり、地域おこしにもつながるといふ側面もあろうかと思うので様々な観点で評価していただきたい。

(委員)

・多様な人々、多様性が尊重されるまちの観点から考えた時に、公営住宅のまちが低所得ゾーンを構成している状況が非常に気になっている。5、6年前のデータでは、府営住宅の入居者は収入分位1が80%くらいと聞いている。こういう状況で福祉や教育等いろんな課題が集中し、多くの課題がある。多様な人々が住むまちの観点から公営住宅への入居の際に工夫が必要なのではないか。

・バリアフリーについて、エレベーターがついていない5階建てまでの府営住宅は、日常的に不便な状況。エレベーターが設置されるまで、高齢の入居者が一週間に一度家族に助けてもらって外出していたという話も聞いている。府営、市営さらにはURのバリアフリー化について、5年、6年くらいを目標設定して進められないか。

(幹事)

・今後高経年化した団地の再編整備により創出される活用地を活用し、様々な方に住んでもらえるような住宅供給や福祉機能を持つ施設の導入等を進めながら多様な世代の居住を促進する。また、大阪府だけではなく、市町や公社、URと連携できるよう、昨年度、36市町において協議会を設置している。地元の市町と、コミュニティミックスの問題を含め地域のあるべき姿と地域課題の解消に向けて話し合いながら、事業につなげていきたい。

・バリアフリー化について、各事業者において計画的に進めているところ。また、古い住宅は建替えも進めているので、建替えによりバリアフリー化も進んでいく。

(委員)

・公営住宅が集中している地域においては、様々な工夫や努力をしなければ理念に沿ったまちづくりにはならない。特に、公営住宅の入居時に所得制限がかかる部分で、低所得ゾーンを構成するような現状について、これからもぜひ努力をお願いしたい。

(委員)

・大阪府の住宅政策は民間の住宅市場に先進的に切り込んでいるようなものが多い。サービス付き高齢者向け住宅や居住支援法人が多いとか、民間市場が先に動いてくれるという特殊性がある。これから省エネや耐震、マンション等で市場性が欠けている社会的テーマに対してどうコミットしていくかが課題。モデル事業は、どうすれば普遍化できるのかといった事後の評価をきちんとして行ってほしい。

・今後、公的賃貸住宅の事業面での連携が進んでいくということだが、管理やストックの面でも事業主体間で上手く連携していくと良い。居住支援法人が管理に関わるなど居住支援でも上手く連携できると良い。管理については事業主体の方針が法的に決まっていたりする部分もあり、一本化は難しいと思うが、居住者の立場に立ったときに、どの団地に住んでいるかで管理が異なるのもおかしいので連携も進めていく必要があるのではないかと。

・大阪府の課題は、市町村の事業をどうやって促進していくかというところ。特に、市町村の住宅政策は民間住宅についてはこれからというところが非常に多いので、支援を引き続きお願いしたい。

(幹事)

・大阪府では民間住宅を含めた住宅ストック全体での住宅政策のあり方を考えており、市場もそれに対応しているような環境と考えている。モデル事業は、効果を検証しながらP D C Aを回すことを心がけて進めていきたい。

・居住支援法人に対しては、公的賃貸住宅の空家を活動拠点として活用してもらうことも進めるとともに、居住支援法人の活動により、公的賃貸住宅の入居者にも良い影響が出ることを期待している。すべての団地でできるものではないが、市町や指定管理者と連携した取組を検討していきたいと考えている。

・空家や居住支援の施策など、市町村が主体となる施策が多い。法律上事務が市町村の権限であるとか、地域に根差した施策展開が求められるものがある。一方で、地域が抱える課題や市町村の人員体制はさまざまな状況。府としては、市町村への助言はもちろんのこと、市町村と民間事業者が連携できるような機会や場をつくることや市場の環境整備などで広域自治体としての取組を進め、市町村の体制や地域課題への取組を支援していきたい。

(委員)

・既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備の推進について、令和4年度の取組として相談体制の拡充とあるが、現状どのような点が課題で、どんな方向に再編していくのか。

(幹事)

・住まい活性化フォーラムをベースにして相談窓口を整備しているが、窓口が多数あり、相談者がどこに何を相談したらいいのかわかりにくい状況になっている。そのためワンストップの窓口が必要と考え、現在一本化したコールセンターを令和5年度までを予定してモデル的に設置しているところ。これを継続できるようなスキームを各団体と相談しながら作っていきたいと考えている。

(委員)

・窓口で解決しなかった相談など、相談を受ける側の現場のニーズが拾えるのであれば、それに対応して相談体制をシフトすることも考えられる。

(委員)

・大阪市立住まい情報センターとは情報提供等の連携は行っていると思うが、有効な連携のあり方をもう少し踏み込んで考えられないか。神戸市のすまいるネットも、空き家活用やマンション管理関係でもかなり進んだ取組をしているので、情報収集等をしてはどうか。

(幹事)

・府市連携については、空家やマンション等施策ごとに市町村や事業者と一緒に協議会をつくっているが、より一層進めた取組をこれから考えていきたいと思う。神戸市のすまいるネットにも注目して、いいところは取り入れていきたい。