

## 第2回大阪府住生活審議会 議事概要

日 時： 令和5年8月23日（水）14時30分～16時30分  
場 所： 大阪府新別館南館8階 大研修室 ※ウェブ会議併用  
報告事項： (1)「住まうビジョン・大阪」の進捗状況  
(2) 審議会の今後の進め方  
(3) その他

### (1)「住まうビジョン・大阪」の進捗状況

#### ○会長

・みんなでめざそう値の賃貸住宅における入居者差別の状況において、当初より増えているところがある。データのとり方の問題などがあるのでは。令和7年に解消という目標なので、調査方法も含め、施策の進捗がわかるような方法を検討すべき。

#### ○幹事

・これは宅地建物取引業者に対し、過去にこういう差別があったかを聞くアンケート調査を定期的に行っているもの。今後の進捗をもう少しわかりやすく示せるように検討する。

#### ○幹事

・大阪府としては、宅建業者に対する指導の徹底と、研修会などによる啓発の2本立ての取組の推進により解消を目指している。

#### ○委員

・空家対策については、空き家になってから取組むのでは遅い。空き家になる前のどのタイミングで介入するのが良いのかを検討し、重点的に取り組むべき。

・マンション適正管理化について、プッシュ型の支援は素晴らしい取組だが、行政は、管理組合が組織化されてないマンションを把握することは可能なのか。

・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率だが、令和12年までに50%に対し、令和4年が12.1%となっている。これについての評価はどうか。

・密集市街地整備方針について、令和4年度末60%に対して、令和7年末までに90%以上を解消ということだが、目標達成までの工程がどのような形で達成できそうなのか評価してほしい。

#### ○幹事

・空家対策については、今年6月に空家法が改正され、管理不全空家制度が創設された。放置すれば特定空家になるような管理不全空家に対して指導勧告をすることができるようになり、特定空家になる前のタイミングから介入が可能となる。国の動向を見ながら、市町村に情報提供するなどにより取組を推進する。

・現在実施しているマンション管理適正化のためのプッシュ型事業に係る対象マンションの抽出

については、過去大阪府が実施した調査によって把握したマンションや、市が実態を掴んでいるマンションなどから選定した。今後、大阪府や各市において実態調査進め、プッシュ型支援などの取組を進めていきたい。

- ・居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率 50%という目標について、現在居住支援法人への補助を行っている各市町村において協議会が設置されれば目標は達成すると見込んでいる。

#### ○幹事

- ・密集市街地について、令和3年度より始めたGISを用いた取組などにより、令和7年度末で約9割を達成できる見込みであるが、引き続き手を緩めることなくしっかり取組を進める。

#### ○委員

- ・空家対策における大阪版空家バンクが苦戦している市町があるようだが、府として、利用者への空家利活用支援について、具体的な支援メニューはあるか。また改善点などについて考えがあれば教えてほしい。

- ・マンション管理適正化に関して、2つの専門家派遣事業の派遣数や現在の進捗を教えてください。

- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率について、人口の多い大阪市が設立すれば50%の目標を達成すると思うが、それでOKということではないと思うが、どう考えているか。

#### ○幹事

- ・空家対策の主体は市町村であり、大阪府としては市町村が取組を推進できるよう、各種制度運用マニュアルの策定や、大阪府空家等対策市町村連携協議会の場を活用した公民の先進事例の紹介、大阪弁護士会と連携した事例検討会などの情報交換等、様々な課題に対する国への要望・提案などを行うとともに、民間団体等と設置した「大阪の住まい活性化フォーラム」における取組を通じた支援を実施している。また、改正法の施行に関しては、情報提供やマニュアルの改定などを通じ市町村の取組を支援していきたい。

- ・マンションの専門家派遣事業については、管理適正化については5件を対象に支援しており、必要に応じて、区分所有者との意見交換を開催する等の支援をしているところ。再生円滑化については、今年度公募し現在数件の応募がある状況。

- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率について、大阪市内においては、現時点では居住支援法人が区ごとに設立に向けて取り組まれているが、今後、大阪市がどのように協議会を設立するか判断などによってカバー率は変わってくる。そのあたりの状況を見ながら我々も進捗管理していく。

#### ○委員

- ・大阪市内の居住支援協議会については、区毎になると、より実態がわかる形となりよいと思う。

- ・空き家に関しては、改正法について各市町村が困っていると聞くので、ガイドラインの早期提示など、ぜひ府から国にプッシュしてほしい。

#### ○委員

- ・建築物の木材利用について、木材を建築に使うだけでは脱炭素に繋がらない。世の中に存在する木材の量そのものを増やして努力が必要で、森林資源の維持管理が必ずセットになるべきだが、日本国内では木材を建築に使うというところで終わっている。正しい認識の基に進めるべき。
- ・民間賃貸の利用促進について、非常にいいアイデアだが、民間賃貸住宅には様々なレベルのものがある。近年気温が非常に高くなっており、停電や故障などでエアコンなどの家電が動かないとなれば、多数の方の健康、あるいは命にもかかわる状況。安心の暮らしを作るといった点で、こういうことに対するセーフティというものを改めて考える必要があるのでは。

#### ○幹事

- ・木材利用について、木材の利用による炭素の固定化と植林による吸収源対策がセットとなって初めてカーボンニュートラルに資することは、十分に認識。使用される材料について、その後植林がされていることが確認できる認証材が使われるような仕組みづくりを、関係部局とも連携して行っていきたい。

#### ○幹事

- ・セーフティネット住宅への登録は、現状、規模や耐震性などについて一定の質を求めているところ。既存の賃貸住宅の環境性能については、今後の課題だと考えている。

#### ○委員

- ・省エネは、環境政策としてだけではなく、命に直結する問題になってきている。住宅確保要配慮者の人たちが、住宅の老朽化といった物理的リスクに加え、エネルギーコスト的にも命の危険にさらされる状況になってきている。居住の安全安心に、環境社会政策としてエネルギー問題という新しい観点をいれていく必要がある。
- ・省エネの推進や景観形成の推進、空き家や密集市街地対策など、条例や施策が別なのは理解するが、空き家は空き地、あるいは密集市街地とセットで考えていくべきといったことなど、環境負荷を抑え、生活の質を高め、福祉的な面で支え合う関係性を育むうえでも、それぞれが非常に密接につながって機能する、連続性をもって捉えていくという観点が必要。

#### ○幹事

- ・現「住まうビジョン・大阪」においても、例えば空き家に関しては、施策の4本の柱のうち、くらしの質、安全を支えるなど、複数にまたがっているように、一定そういう方向は示されているが、具体的に施策においてどう連携していくかということを考えることは、今後の課題だと認識。

#### ○会長

- ・神戸市が空き地をコミュニティとマッチングさせて、防災や、地域の活力を高めるという施策「神戸市まちなか防災空地事業」を実施している。大阪府でも新しい事例が示せるように、今後の検討できるとよい。

## (2) 審議会の今後の進め方

### ○委員

・スマートシティと防災は相性がいい。電力を融通する仕組みを利用して、災害が発生しても、建物が壊れない、人が死なないということに加えて、電気が使えるといったような新しいレベルでの安全が実現できる住宅の在りようについて考えてもいいのでは。

・著しく危険な密集市街地について、数字上は次期計画策定までに解消されると思うが、避難率だけが改善され、不燃化率は上がっていないような地域については、継続して取り組むべきではないか。また、危機事象への備えとして、災害直後の対策などに加え、復興復旧についてもセットで考える必要がある。

・気候変動による水害対策について、次期計画においては、土木だけでなく、建物、住宅として検討する必要があるのでは。

### ○委員

・民間中心でやろうとしていることを、もう少し公へ還元できるものがあるのではないか。例えば、大阪府における居住支援における取組の特徴は、居住支援法人や不動産店が協力して進め、それらが公を引っ張っていくというスタイル。また、UR賃貸住宅がセーフティネット住宅に登録できるようになったように、公的な住宅を、民間賃貸住宅をベースにした仕組の中に取り込んでいくという考え方もある。市町村の居住支援協議会の取組を考えるに際し、公営住宅とともに、公民が一緒に展開していくという方向があるように思う。

・住宅単体と都市の中間部分である、住宅の外側、敷地周りや近隣環境というような住環境という視点が抜けているように思う。例えば、バリアフリーや街並み景観、子育て環境としても、住宅地周辺の歩道や公園等も重要な要素になる。それぞれの検討の中で視野を広げて考えてみてはどうか。

### ○会長

・住環境に関しては、先ほども空き家だけでなく空き地も含めてという話があった。周辺の空き地も含めて、公、民でうまく活用することで、それが子供の遊び場なり、防災拠点なる取組に関連するご意見を2人の委員からいただいたかと思う。

### ○委員

・脱炭素、ヘルスケアといった、新しい部分の議論が必要。例えば脱炭素と、自動運転、MaaSなどのモビリティは、移動が便利になれば日常運動量が低下するなどによりヘルスケアと逆行する部分がある。今後このモビリティと健康の問題など、どこかの段階で議論する必要がある。

### ○委員

・これまで多くの施策をされてきた中で、どんどん新しい課題が足されていくような印象。新しい課題であるモビリティや気候変動などの環境問題などを軸に、それぞれの施策を削減、再編するなども含めてもう一度整理し直す視点が必要かと思う。スマートにしていくことでより重点的

に施策が推進できるのでは。住まうビジョンの柱と、その時々で重点的にやるべきテーマを別途立て、総合的な、それぞれの課題に対する連携した施策ができるとよい。

#### ○委員

・スマートシティに関して、不動産のデジタル化としては、建築 BIM、PLATEAU、不動産 ID などがある。例えば、不動産 ID は、各住戸の修繕履歴などの経緯や周辺環境を住宅に紐づけて統合整理されることにより住宅流通に活用できるなどメリットがあり、今後クローズアップされるだろう。不動産 DX は、様々な施策の取組に網羅的に活用できると考えており、その活用促進のため、組織を縦割りではなく、どう再編していくかが大切。

#### ○委員

・住宅確保要配慮者に対する居住支援機能の在り方として、住宅の確保だけでなく確保できた住宅を喪失しないような就労支援などの生活の基盤作ることも含めた生活支援というのが必要になる。

#### ○会長

・高齢化の状況を考えると、住まいの終活が大きな課題になってくる。認知症になってしまうと、資産はあるが財産が動かせないということになる。家族信託、任意後見のような相続をスムーズにして、空き家を無駄に発生させないような、社会的な機運を作っていくということが、非常に大きな課題になる。

#### ○会長職務代理

・来年度から課題検討部会を設置して進めるということだが、そういった課題解決型よりも、若い人が大阪で住まうことに夢を持てるよう、今後府民にどんな生活像を送ってもらうかを具体的に示せるビジョンが必要。生成 AI など暮らしにインパクトを与えるような、新しい技術の将来展望も踏まえつつ、豊かで楽しい夢のある生活を府民に提供できるような議論が出来れば。

・子育て世代に対する支援も重要だが、それ以前の単身の若者や新婚など、さらに若い人たちに対し、助成や住宅支援だけではなく、夢に繋がるような広い視野で考えてほしい。

・政策展開の視点にある多様性、ダイバーシティに関して、外国人など、国籍、民族、宗教も含めた広い意味での多様性の受容を都市レベル、住宅レベルでどう考えていくか議論して欲しい。

・災害対応に関して、気候の激甚化に対する生命の安全性など新たなテーマとして議論すべき。この前のハワイマウイ島での山火事のように、これまでのわが国では十分想定されてこなかったような激甚災害も起きるかもしれないという視点なども含めて、広く議論いただきたい。

#### ○委員

・今後一番課題になるは、担い手、実際のプレイヤーの方々をどう育てるかだと思う。少子化・高齢化が進む中、専門職も含めて、どういう人材が足りないのかを深堀して把握していただき、その担い手をどのように育てるかという視点でも議論いただきたい。

#### ○委員

・住宅確保用配慮者に対する居住支援について、賃貸の管理会社さんの役割がもっと大きくなっていくと思う。みんなでめざそう値の賃貸住宅における入居者差別について、経験上もっと高いのではと感じる。規模の大きな管理会社などは、人材確保などの観点から会社としての姿勢を示す上で、こういった取組をしていることが今後強みになってくると思う。こういった規模の大きな会社やネットワークなど、ある程度レバレッジ、梃の原理が効くようなところで実態把握や、施策などを検討し行く必要がある。

#### ○委員

・脱炭素行動の定着について、一般社団法人地球温暖化防止全国ネットが、毎年学校や企業、自治会などを対象に、脱炭素チャレンジカップというイベントをされている。そういった活動などについても情報収集してみたいか。

#### ○委員

・高経年マンションは今後どんどん増える見込みとなっているが、一方でマンション建替えはあまり進んでいない。また、入居者の高齢化が進むことにより、空き家や賃貸化した住戸の増加し、管理組合での合意形成が難しくなる。これらを踏まえ、今後、10年、20年を見据え、高経年マンションの問題への対策をしっかりと進めていく必要がある。

#### ○幹事

・本日委員の皆様より、幅広くご意見をいただいた。このご意見をもとに、検討テーマの絞り込みや基礎データの収集などを行い、来年度課題検討部会において、課題解決型だけでなく、いろいろな打ち出しも含め、委員の皆様と議論いただけるよう、準備を進める。