

第3回大阪府住生活審議会 議事概要

日 時： 令和6年7月1日（月）10時00分～12時00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) 2050年の大阪の住まい・暮らしのあるべき姿

(4) その他

(1) 会長と会長職務代理の選出

- ・大阪府住生活審議会規則に基づき、会長に三浦委員、会長職務代理に澤木委員を選出した。

(2) 「住まうビジョン・大阪」の進捗状況

○委員

・みんなでめざそう値で現状、数字が入ってない箇所はどういう状況か。国の数字が根拠として
いるなどタイミングもあるかと思うが、大阪府として現状把握に努める一定の努力は必要。その
上で目標の修正があるかと思うので頑張っていたければ。

○幹事

・現状、把握できる数値を記載しており、国土交通省などが5年に1度実施する調査結果に基づ
く指標などは、最新のデータがまだ公表されていないため未記載となっている。今後結果が公表
されれば、追記していく。

○委員

・「広域緊急交通路沿道建築物」の数値目標について、これまでの5年間で何をしてきて、その結
果を原因分析し今後に反映しないと、この目標は到底達成できないのでは。負担軽減の支援が不
足しているとも感じるが、今後どうするのか教えてほしい。

○幹事

・耐震化については、ここ数年やってきた取組の検証が必要と考えている。民間所有の建物のウ
ェイトが高いため財政的な支援をはじめ、効率的な耐震化や建て替えにつながるような個別の啓
発をやっているが、なかなか進んでいない。検証を実施し、次の計画に向けて新たな一手が打て
るかどうかが検討していく。

○委員

・建築物の省エネルギー化の推進について、関係4団体と連携した取組はとても良いことだが、
更なる普及には実際に供給に携わっている事業者との連携もとても重要かと思う。今後、広く関

係団体と連携・協力していくことで更に推進出来るのではないか。

○幹事

・条例に基づき、建築士から建築主へのエネルギー使用の抑制に関する情報提供を努力義務化した関係で実効性を確保するためにもまずは建築士を中心とした4団体と協定を締結し連携した取組を進めているところ。

・他の関連団体、例えば地元ビルダーなどが所属する住宅リフォームマイスター制度の推進協議会や住宅金融支援機構とも連携した取組を実施しているところであり、今後も相互の連携によって、効果的な取組できるものがあれば、積極的に連携を図っていきたい。

○委員

・ユニバーサルデザインのまちづくりの推進について、誰もが安心して暮らせる地域共生社会の実現に向けハード面の整備が重要と考えているが、大阪府の考えは。

○幹事

・福祉のまちづくりに関して、誰もが出かけやすい、使いやすい施設づくりに向けたハードの基準をご紹介させていただいたところ。一方でハード面の基準だけでは届かないところはソフト面の対策も重要だと考えている。福祉のまちづくり条例ガイドラインでは、バリアフリー情報の提供や施設の管理運営に関する具体的な配慮事例なども記載している。引き続きガイドラインの普及にも努めながら、誰もが暮らしやすいまちづくりに取り組んでいく。

○委員

・府営住宅の入居者の安心やコミュニティを支える取組は素晴らしいが、具体例な取組みとして共益費の話が記載されているが、共益費を拡大し何をするのか示してほしい。例えば泉北ニュータウンで実施しているコミュニティ醸成拠点を設けるなどのソフト面の取組も行っていくのか、具体的にどこに力を入れていこうとしているのか。

○幹事

・例えば団地内の草刈りについて、これまでは自治会で行っていたが、高齢化などで継続が難しい自治会も増えているため、共益費を徴収し、大阪府が実施している団地も増えている。今後もニーズが増えると考えられるため、更に推進していく。

・また、入居者の安心なコミュニティを支える仕組みとして、新たに整備する集会所の仕様を高齢者や地域の方も含めてふれあいリビングとして利用できるようにしたり、府営住宅内の空室をグループホームで活用するなどの取組も進めている。

・加えて、これまでも若年向け新婚・子育て世帯の募集枠を設けていたが、昨今の子育て支援の重要性の高まりから、入居者の募集において、引き続き子育て支援の取組を充実させ、団地内のコミュニティ等を活性化していけたらと考えている。

○委員

・「住まうビジョン・大阪」では、4つの方向性があり、それを3つの視点で解決すると示されている。「多様性（ダイバーシティ）」と「資源の活用（リソース）」はバリアフリーやエネルギー、空家の活用など目標を定めやすくわかりやすいが、「共創（コ・クリエーション）」は若干抽象的で、連携して物事解決して行こうという意図は分かるが、実際に取り組むには非常に大変。

・連携部分の強化やコミュニティ形成を「共創（コ・クリエーション）」部分の下地として作ろうとしていると理解している。今までは府などが住民に情報などを提供していたと思うが、今後コミュニティを通じて一緒に作り上げるという関係性をどう作っていくのかなど、考えを聞きたい。

○幹事

・「共創（コ・クリエーション）」は、様々な分野や公民の連携による事業効果を最大化して行こうという視点と考えている。施策の実施にあたり、公共だけではなく民間も含めた関係者が一丸となって取り組むという土壌も必要であるし、取組が狭い範囲に留まらず、より広範囲にわたって効果を波及させていくことが重要なので、現計画の改定時にこの視点を入れた。

・公民連携については、例えば、空家対策では民間団体と連携した「住まい活性化フォーラム」を設立し、取り組んでいる。また、公的賃貸住宅の事業者間連携についても、市町村、UR、住宅供給公社等が、まちづくりとあわせて検討するというのを施策として行っている。今後も更にこの視点から取組を進めていければと考える。

○委員

・進捗状況にはないが、いつ日常が非日常になるか分からない状況であり、熊本や能登で起きた地震の際も準備が出来ていなかったと聞く。大阪府のような大都市で地震が発生する際の想定は非常に重要と考えるため、仮設住宅の計画について具体的な取組を教えてください。

・生産システムについての記載はあるが、実際に誰がそれをするのか見えず、進捗状況でも評価がされていない。どのように取り組まれているのかを教えてください。

○幹事

・仮設住宅に関しては大阪府の危機管理室を中心に取組をしている。被害想定をもとに仮設住宅の建設を住宅建築局が担うという体制としている。以前の大阪北部地震の時には、被災者の状況を踏まえて民間や公営住宅の空室を活用し、みなし仮設住宅として対応した。空家も増えている状況なので、大阪で大災害が起きた場合には、建設する仮設住宅と空室を活用しながら対応していく方向性を想定している。今後は進捗での報告も検討する。

○幹事

・建設産業の従事者不足については、特に30歳未満の減少が課題と認識している。大阪府では、建設工事従事者の安全および健康の確保の推進に関する法律に基づく施策を総合的、計画的に推進するための計画を策定し、処遇の改善や担い手の確保等について目標値を設定するなど計画を改定して取組を強化している。

・建設業者団体等で構成される連絡会議を立ち上げているので、関係団体機関が連携を図りながら、週休2日制の促進や生産性の向上に取り組むなど、建設産業の担い手の確保に向けて取組を

進めていきたい。

○委員

- ・どちらも時間が必要かと思しますので、地道に大阪の実力を上げていただきたいと思います。

○委員

・スマートシティ展開エリアの取組の推進で、市町村主体の取組を府と連携して進めていると思うが、コ・クリエーションの視点としては行政と民間との連携になるかと思う。行政が大阪広域データ連携基盤（ORDEN）を整備し、様々なデータを利活用できるプラットフォームを作ることにより、それを活用した民間企業が様々なサービスやビジネスを起こすための実証実験プロジェクトが実施されているかと思う。様々なプレイヤーがそこに参入できると、地域の産業再生にもつながっていくと思うので、このプラットフォームが、民間企業も利活用できるようなプラットフォームとなっているか否か教えていただきたい。なっていないければ何が課題で今後どうしていくのかをお聞きしたい。

○幹事

・詳細はスマートシティ戦略部で担当しているが、スマートシティにおける取組の実証実験については公民連携で行う中で、今は市町村のニーズの高い分野を市町村が主体となって実証に取り組んでおり、ヘルスケアやモビリティの分野では住民からの評価も高いと聞いている。また詳細を把握し、報告できるようにしていきたい。

○委員

・住宅政策全体が総合化していく中で、空家やマンション管理、居住支援など、市町村の主体的な取組に対する府の支援が重要かと思う。マンションや居住支援でも実施しているかと思うが、先行している空家対策で、具体的にどのような市町村支援を実施しているか教えていただきたい。

○幹事

・空家法で対象外となる長屋を対象として欲しいという市町村の声を受けて、過去から制度改善を目的に国家要望しており、国費事業についても拡充を要望しているところ。

・相談窓口の運営については、民間団体と連携した「大阪の住まい活性化フォーラム」において令和6年度からワンストップで対応できる「大阪の空き家コールセンター」を設置し、一旦コールセンターで内容を受けて連携した複数の団体で対応している。空家だけでなく、様々な住まいの相談があり関係する団体それぞれが相談窓口にて対応している。

(3) 審議会の今後の進め方

○会長

- ・次の審議会が3月に予定されているが、それまでに部会を設置して、部会の中であるべき姿、それを支える仕組みをまとめて、次の審議会場で報告していくという提案。
- ・専門的な内容になるので、私としても提案のとおり部会を設置し、委員も学識の方10名にて議論を進めてはどうかと考えている。
- ・異議がないようなので住生活基本計画推進部会の設置と運営要領等の改正を進めていく。

(3) 2050年の大阪の住まい・くらしのあるべき姿

○委員

- ・分譲マンションにおいて老朽化しているが、所有者の合意がとれず建て替えができずに困っている事例が多い。分譲マンションは区分所有となるが、例えば70年の定期借地で、70年経つと1回リセットできるようにするなど、70年後のまちづくりのことを考えた手法を検討すべき。
- ・都市魅力を高めるまちづくりを持続するために、再々開発を進めるには、地権者との合意形成が必要となる。そのためには学識の先生方によるファシリテーターとしての知見が重要。

○幹事

- ・現在、管理不全のマンションの取組を中心としているが、建替えを含め再生円滑化に向けた取組も実施しているところ。建替えにあたり、所有者の合意形成が難しくそれによって再生円滑化が進んでいない。今後も、ご意見をいただきつつ取組を推進していく。
- ・まちづくりについては、地権者の合意形成が難しいと承知している。都市整備推進センターのまちづくりを支援する制度などがあり、どのように進めていくのかなど、学識の委員の方々と議論していきたい。

○委員

- ・大阪府で、「住まいの活性化フォーラム」などどのような共創の仕組みがあり、具体的にどんなことをしているのかという情報を部会で教えていただきたい。

○幹事

- ・「住まいの活性化フォーラム」については、民間団体と大阪府と市町村等で、中古住宅流通を進めるためのプラットフォームとして立ち上げ、その中でも空家対策を中心に取組を進めてきた。今後は、法律改正で空家等管理活用支援法人制度が創設され市町村が法人の指定をできるようになったことから、市町村と民間団体のマッチングなどにも取組んでいきたいと考えている。今後も、ご意見をいただきつつ取組を推進していく。

○委員

- ・ZEHの普及率に関して、大阪は全国に比べると進んでいないのは明らかで、これは屋内環境の水

準が低い住宅が新築で建てられている状況。将来、負の遺産化する可能性があり、非常に大きな課題ではないかと思う。

・万博の大阪府・市のヘルスケアパビリオンは、将来の健康医療を変えていくような非常に魅力ある内容が盛り込まれていた。万博で提案される内容の具現化をビジョンの中に入れるべきかと思うので、万博で具体的に何が計画されているのかも踏まえて議論できればと思う。

○幹事

・万博については、詳細を全部把握できている状況ではない。今後、出来る限り情報を入手・提示し、それを踏まえて議論できればと思う。

○委員

・来年度になるかと思うが、府全体だけでなく、大阪府内の様々な地域でどういう課題があるのか、どういう取組が必要なのかが施策の検討には必要。地域についての様々なデータからの検討や、まちづくりのランドデザインでも市街地類型毎に方向性を示しているようなので、そういった観点から、地域での取組やビジョンの議論もできるとよい。

○幹事

・「大阪のまちづくりランドデザイン」ではまちの姿として都市部、郊外住宅地、ベイエリア、周辺山系というような示され方をしている。それらも踏まえて、住まい・くらしがどうあるべきか考えていくこともできればと考えている。地域別のデータについても出来る限り提示し、議論していければと考えている。

○委員

・能登半島地震の経験から私たちの幸せの原点はまさに住まいにあるということを痛感した。安全・安心な住まいという観点で、耐震化、密集市街地対策や省エネ住宅などを含めて、部会で議論していただければありがたい。

○委員

・担い手不足は建設業だけの課題ではなく、2040年には1,100万人労働力が不足すると言われていいる。ワーキッシュアクトという言葉も言われてきているように、住宅の維持管理においても、住む側が当事者となって管理すべき範囲がもっと増えていくのではないか。

○会長

・人材不足が建設業に限らず様々な局面で出てくるので、コ・クリエーションのもと主体的にどう進めていくのか、大変重要な視点かと思う。

・人材不足と関係する視点で、外国人旅行者の記載はあるが、外国人労働者が大阪にどのくらい、どういう状況で居住しているのかがわかる資料があると、議論のヒントになると思う。可能であれば準備してほしい。

○委員

・今後、重要になっていくのはデータをどう扱っていくかと、異なるステークホルダーの方々が一緒に動くということ。キーワードでいうとプラットフォーム化が非常に重要になる。プラットフォームは、必ずしもシステムだけではなく、役割や立場の垣根を越えて、一緒に物事を考えられるような交流を可能とする人々が集まる場所というのが重要となる。シェアリングエコノミー、ライドシェアと一緒に、何かを欲しい人と提供できる人をどう繋げるか。そのために、潜在的にどこにどんなリソースがあるかを集めて、広く公開し、シェアしていく考え方が重要。プラットフォーム化を促進していくために、人のプラットフォームと、システム上のプラットフォームを意識しながら、様々な場面に展開できればいいかと思う。

・思わぬところに需要があったりするため、各部局の業務データを共有できる形とし、出来るだけ多くの情報をシェアすることで、それを必要としている人が出てくることもある。それにはシステムの共通化も重要となる。それらの整備を進めることが大切と考える。

○委員

・万博において、大阪の住まい・くらしがどうあるべきかということ、能動的に発信する場であると思うので、有効に活用して自治体から情報発信をできれば良い。

○委員

・現在、安全や安心の暮らしをつくるという目標は、到底達成できてない状況かと思う。今の人々の、安全・安心を支える住生活施策の評価を確実に実行し、その上で未来のことを並行して考えていく必要があるかと思う。

・空家は増加しているが、住宅要配慮者で安定的に住宅が確保できてない人は減っていない。空家の利活用と住宅確保要配慮者を連動させて一体的に考えていくことが重要。

・公的賃貸住宅を減らしていくという目標値については、老朽化や立地の問題から再編していくのは必要だと思うが、公的賃貸を減らす部分を民間賃貸住宅で補完していくことは本当に可能なのかは疑問。居住安定の部会で議論されることかと思うが、本当に民間の市場任せで府民の安全・安心を保障できるのかについても検証しながら、30年先の未来について議論する必要がある。

○会長

・バラ色の未来だけを見るのではなくて、現状の課題に対してどう着地するのかという観点をしっかり持つ必要があるとのこと。また、居住安定確保計画推進部会の話になるのかもしれないが、住宅確保要配慮者と公的住宅の適正なあり方についても、ご指摘のとおり居住支援のあり方と大きく連動してくるところ。部会の中での議論で重要な観点として、抑えていけたらと思う。

○委員

・イギリスの「エコノミスト」が発表している世界の住みやすい都市ランキングで大阪は9位、東京が14位。何を軸に評価するかということによって違いはあるが、大阪はもっと自信を持つべき。世界的に、大阪が住みやすい都市という評価が将来的に世界に知られたものとなるべきで、多分そうなるだろうと思っている。観光客だけではなく仕事をする外国人居住者はより増加する

かと思う。単純労働などではなく、より付加価値のある生産性の高い仕事をする方にどれだけ大阪に住んでもらえるかが、今後、大阪の成長にとって重要となるかと思う。そういう観点があつてしかるべき。

・大阪の都心に対して住宅ニーズは相変わらず高い。それは海外からの住宅、居住ニーズも同様。関西全体の新しいマンションの供給戸数の3割から5割は、ここ10年以上ずっと大阪市内という状況。更に円安や、アメリカと中国のデカップリングが抜き差しならない状況でもあり、アジアの方で大阪に投資したり、居住環境を求めると感じていると。今後、大阪が国際都市として成長するうえで何を売りにしていくのかということ踏まえ、居住環境をどうするのかという視点があつてもいいと感じた。

○委員

・住まうビジョンの基本目標で、誰もが住み続けたいとなっているが、誰がその状況を享受できていないかというところの視点を必ず持たないと、誰もが住み続けたいということではできないかと思う。人権を守るということでは最も権利が侵害されている人の状況を見ながら進めていくということが重要となる。データなどから、最も不利に置かれている人の状況を必ず見ながら施策を検討していくことが必要になるのではないかと。

○会長

・人権意識として、平成27年から宅地建物取引業者の意識は上がっているが、人口ボリュームが増えていることもあり入居差別の状況としては、高齢者、外国人については、逆に数字が悪くなっているデータもある。新しい時代に合わせて、もう一度、人権意識に基づいて、住まいあるいは住環境を整備していくのか、という観点も含めていきたいと思う。

○委員

・モノの所有から利用への転換が進むと予測されているとあるが、住宅に関しては今後どうなるのかがよくわからないため更なる議論が必要。全体的に取引できるものが増え、短期間での利用が進んでいる中で、住宅はどうか。例えば、民泊とか色々な制度もあるが、持ち家が割合としては多いかと思う。特に高齢の方が多い。若い世代が借りたいのか買いたいのかなどの情報を踏まえて将来展望を示すべきでは。

○事務局

・本日いただいたご意見を踏まえ、各施策に取り組むとともに、部会を設置して議論を進めていく。部会での議論のとりまとめについては、今年度末、3月に開催予定としている第4回大阪府住生活審議会にて、報告させていただく。