

令和6年度第1回

堺市住宅まちづくり審議会

日時 令和7年1月28日（火）  
午後2時00分

場所 堺市役所本館12階 第1・第2委員会室

住宅施策推進課

# 堺市住宅まちづくり審議会

日 時 令和7年1月28日(火)

午後2時00分

場 所 堺市役所本館12階 第1・第2委員会室

## ○出席委員(16名)

会 長 池 内 淳 子

副会長 井 関 貴 史

委 員 小伊藤 亜希子

委 員 堀 田 祐三子

委 員 水 野 優 子

委 員 新 田 祐 里

委 員 坂 本 千代子

委 員 小 堀 清 次

委 員 野 里 文 盛

委 員 大 西 耕 治

委 員 天 野 隆 次

委 員 弘 本 由香里

委 員 小 泉 真一郎

委 員 西 本 忍

委 員 佐 藤 勝 紀

委 員 中 野 和 彦

## ○欠席委員(1名)

委 員 佐 野 こずえ

## ○議 事

1. 開会
2. 会長及び副会長の選出
3. さかい 魅力・安全 住まいプランの進捗状況
4. 空き家の現状等
5. その他
6. 閉会

(午後2時00分開会)

○事務局 定刻となりましたので、ただいまから令和6年度第1回堺市住宅まちづくり審議会を開催いたします。

委員の皆様には、何かと御多用の中、御出席を賜り、誠にありがとうございます。

私は、本日の司会を務めさせていただきます、住宅施策推進課、武田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の審議会は、最初の議題で、会長及び副会長を選出いただくことになっておりますので、会長が選出されるまでの間、僭越ではございますが、私が議事の進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。着座にて失礼いたします。

本日、御出席いただいております委員は、17名のうち16名です。出席委員が過半数に達していますので、堺市住宅まちづくり審議会条例第7条第2項の規定により、審議会が成立しておりますことを御報告いたします。

なお、本日は会場の都合上、議事次第に記載させていただいておりますとおり、午後2時から4時の時間で進めさせていただきたいと考えておりますので、何卒よろしくお願いいたします。

本日の審議会の議事は、お手元の次第のとおりです。

次に、本日の資料を確認させていただきます。議事次第、委員名簿、配席表、資料1「さかい 魅力・安心 住まいプランの進捗状況」、資料2「さかい 魅力・安心 住まいプラン改訂の検討について」、資料3「空き家の現状等」、資料4「堺市住宅まちづくり審議会の名称変更について」、参考資料1「住生活を取り巻く現状データ」、参考資料2「さかい 魅力・安心 住まいプランに係る取組状況」、参考資料3「堺市住宅まちづくり審議会条例」、以上となっております。資料の不足等がございましたら、事務局へお知らせいただけたらと思います。よろしいでしょうか。

なお、本審議会は公開するものとしております。

また、審議会の会議録の概要を作成し、各委員への確認を行った上で、本市のホームページに掲載させていただきたいと考えておりますので、御了承のほどお願いいたします。

続きまして、委員の皆様方を御紹介させていただきます。委員名簿の順に御紹介させていただきます。

摂南大学理工学部建築学科教授、池内委員です。

○池内委員 池内です。よろしくお願いいたします。

○事務局 大阪公立大学大学院生活科学研究科教授、小伊藤委員です。

○小伊藤委員 小伊藤です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 和歌山大学観光学部観光学研究科教授、堀田委員です。

○堀田委員 堀田です。よろしくお願いいたします。

- 事務局 武庫川女子大学生生活環境学部生活環境学科准教授、水野委員です。
- 水野委員 水野です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 弁護士、新田委員です。
- 新田委員 新田です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 堺市議会議員、坂本委員です。
- 坂本委員 坂本です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 堺市議会議員、小堀委員です。
- 小堀委員 小堀です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 堺市議会議員、井関委員です。
- 井関委員 井関です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 堺市議会議員、野里委員です。
- 野里委員 野里です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 堺市議会議員、大西委員です。
- 大西委員 大西です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 堺市自治連合協議会副会長兼書記、天野委員です。
- 天野委員 天野です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 大阪ガスネットワーク株式会社エネルギー・文化研究所特任研究員、弘本委員です。
- 弘本委員 弘本です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 大阪府都市整備部住宅建築局副理事、小泉委員です。
- 小泉委員 小泉です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店地域連携部門長、西本委員です。
- 西本委員 西本です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 独立行政法人都市再生機構西日本支社副支社長、佐藤委員です。
- 佐藤委員 佐藤です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 大阪府住宅供給公社整備推進部長、中野委員です。
- 中野委員 中野です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 なお、近畿大学建築学部建築学科講師、佐野委員におかれましては、御都合により欠席との御連絡をいただいておりますので、御報告させていただきます。
- 続きまして、理事者側の出席者を紹介いたします。
- 建築都市局長、休場です。
- 建築都市局長 休場です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 住宅部長、高坂です。
- 住宅部長 高坂です。よろしくお願いいたします。

- 事務局 住宅部理事、森下です。
- 住宅部理事 森下です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 住宅施策推進課参事役、宇賀です。
- 住宅施策推進課参事役 宇賀です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 住宅管理課長、野末です。
- 住宅管理課長 野末です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 住宅改良課長、岩田です。
- 住宅改良課長 岩田です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 大仙西地区整備室長、河合です。
- 大仙西地区整備室長 河合です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 泉北ニューデザイン推進室企画推進担当課長、秋津風です。
- 泉北ニューデザイン推進室企画推進担当課長 秋津風です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 泉北ニューデザイン推進室事業推進担当課長、北口です。
- 泉北ニューデザイン推進室事業推進担当課長 北口です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 建築防災推進課長、小松です。
- 建築防災推進課長 小松です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 以上、よろしくお願いいたします。

まず初めに、議事に先立ちまして、休場建築都市局長より御挨拶申し上げます。

- 建築都市局長 建築都市局の休場でございます。皆様、本日はお忙しい中、本審議会に御出席賜り、誠にありがとうございます。

日頃は、堺市の住宅行政への御提言をいただきまして、また市政の各般にわたり格別のお力添えを賜り、この場をお借りして、深く御礼申し上げます。

堺市では、本審議会からの答申、また御提言等を踏まえまして、住生活基本計画など各種の計画を策定して、また施策を推進しているところでございます。昨今の能登半島地震のほか、各地で起こっている風水害の発生、また人口減少や少子化など、社会経済情勢の変化を的確に捉えつつ、住生活に関わる施策を進めていく必要があると考えてございます。

皆様方の御一層の御指導、また御助言をいただきますようお願い申し上げまして、一言挨拶にさせていただきます。本日は、よろしくお願いいたします。

- 事務局 休場建築都市局長は、この後所用がございました関係で、ここで退席させていただきます。
- 建築都市局長 失礼いたします。
- 事務局 それでは、次第の2「会長・副会長の選出」についてまいります。

会長及び副会長の選出につきましては、堺市住宅まちづくり審議会条例第5条第1項によりまして、委員の互選により、これらを定めることとなっておりますので、これに基づき選

出をよろしくお願いいたします。

まず、会長の選出につきまして、御発言がございましたらお願いいたします。

小伊藤委員お願いします。

○小伊藤委員 池内委員にお願いできればと思います。池内委員は、前期から会長をしていただいていた、円滑に議事を進めていただいております。今すごく問題になっています。建築防災分野で幅広く御活躍されていますので、引き続き、池内委員にお願いできればと思いますが、いかがでしょうか。

○事務局 ただいま、池内委員を会長にとの御推挙がございました。ほかに御発言はございませんでしょうか。

それでは、会長の選出について、お諮りさせていただきます。

池内委員に、会長に御就任いただくことで、異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 ありがとうございます。御異議なしということですので、池内委員が会長に選出されました。

それでは、お手数ですが、池内委員は会長席へ御着席のほど、よろしくお願いいたします。

それでは、以降の議事は会長にお願いいたします。

○池内会長 会長に選出いただきました、摂南大学理工学部の池内でございます。小伊藤先生、どうも過分な御紹介をありがとうございました。前期からということで、引き続き皆様の御協力の下、審議会を進めてまいります。

堺市さんにおかれましては、空き家の問題とか、あと堺市さんだけじゃないんですけど、高齢化であったり若手がいなかったり、それからいろんな問題があるんですけども、最近建材の高騰化という問題もございまして、良質な建築のストックというのがどれぐらいできるのかなというのも心配なところでございます。

本日、短い時間ですけれども、委員の皆様、それぞれ御専門の立場から、よい意見を御発言いただきまして、堺市の豊かな住宅まちづくりと言うのでしょうか。あと堺市の発展に御協力いただければと思います。

では、よろしくお願いいたします。

○池内会長 それでは続きまして、副会長の選出にまいります。

本件につきましても、委員の互選によることとなっておりますけれども、慣例により、これまで議会選出の委員に御就任をお願いしております。したがって副会長につきましては、従前どおり議会選出の委員の中からお願いしたいと思いますけれども、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○池内会長 では副会長についてご発言をお願いします。

○野里委員 会長。

○池内委員 野里委員 どうぞ。

○野里委員 ありがとうございます。議会選出ですが、井関委員を副会長に推薦させていただきたいと思います。よろしくお願いします。

○池内会長 ありがとうございます。井関委員を副会長にとの御推挙がございました。ほかにはありますでしょうか。よろしいでしょうか。

はい。それではお諮りさせていただきます。

井関委員に副会長に御就任いただくことで、御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

○池内会長 ありがとうございます。御異議ないようですので、井関委員が副会長に選出されました。

それでは、井関委員は、こちらに御着席をお願いいたします。

では、井関委員、一言御挨拶いただいてよろしいですか。

○井関副会長 井関と申します。会長を補佐して、会の円滑な運営に当たりたいと思います。

人口減少の中で、住宅の需要や価格も二極化が進んでいると思います。専門的なことは少し分かりませんが、できるだけ堺の住宅政策に資する審議会にできたらと思っております。よろしくお願いします。

○池内会長 ありがとうございます。それでは議事を進めさせていただきます。

議事次第3「さかい 魅力・安心 住まいプランの進捗状況」にまいります。

本プランは、令和3年度の本審議会答申を受けまして、「堺市の住生活基本計画」として策定された計画になります。計画期間は、令和3年度から12年度までとなっております。本日は、その進捗状況についての御報告をいただきますので、まず事務局、よろしくお願いいたします。

○住宅施策推進課 住宅施策推進課の伊藤です。

使用する資料は、資料1と資料2、それから参考資料の1、参考資料2となります。スクリーンを御覧いただければと思います。

まず、資料の1でございます。「さかい 魅力・安心 住まいプラン（堺市住生活基本計画）の進捗状況について」です。

1ページ、こちらが「さかい 魅力・安心 住まいプランの計画の概要」を1枚にお示したものでございます。本プランは、計画期間を令和3年度から12年度までの10年間ということで定めておりまして、3つの基本理念、それから7つの基本目標を掲げ、そのほか地域別の方針や重点施策、そして成果指標を位置づけております。ここでは、本プランの成果指標について、令和5年住宅・土地統計調査結果をはじめ、新たな実績値が出てきておりま

すので、進捗状況として御報告させていただきます。

続いて、2ページです。「成果指標の一覧」でございます。成果指標は、7つの基本目標について、計15項目定めています。四角囲みの中は、進捗状況を示す実績値となっております。また、数字の左横に二重丸とか一重丸、三角、横バーの表記をさせていただいておりますが、表の欄外右上に少し記載しておりますが、目標水準に対する進捗の評価として表記しております。それで二重丸が目標水準、またはそれ以上の進捗のあるものということで、計5項目ございました。それから一重丸が目標水準未達ですが、目標値に近づいている指標で1項目。それから三角が目標値とほぼ同じか、目標値から遠ざかっている指標で3項目、横バーが現時点では数値が出ていないもので6項目となっております。

次に、3ページです。3ページ以降で「指標ごとの進捗状況」を示しております。それぞれ実績値と併せて進捗状況を受けた現時点での考え方を記載しております。まず1つ目が「誘導居住面積水準の達成率」です。誘導居住面積水準は、ページの右側に記載しておりますが、国の住生活基本計画の全国計画において規定されておまして、世帯人数に応じて定める住宅の面積に関する水準でございます。「都市居住型」と「一般型」という2種類の水準が示されておまして、「都市居住型」は、都市の中心部やその周辺での共同住宅での居住を想定した面積の水準。「一般型」が、都市郊外での戸建を想定した面積水準ということで定められております。それで令和5年の双方合わせた数字が54.4%ということで、前回の平成30年から3.2ポイントの上昇となっております、目標達成が見込める推移となっております。

また、4ページにまいりまして、左上のグラフが「都市居住型」と「一般型」という2つに分けて推移を示したものですが、ともに達成率は上昇傾向で推移しておりますが、都市居住型のほうが目標値より低い状況となっております、更に左下のグラフで、所有関係別で見たものでございますが、持ち家の達成率が最も高くなっており、以下、賃貸住宅が続いております、民間借家がかかなり低くなっているというふうな状況でございます。都市居住型の達成率が目標値より低いことや、また民間借家の達成率が低いというような状況から、多様な規模の借家ストックの確保、それから、さらなるそれぞれの流通促進が重要であると考えているところでございます。

次に、5ページです。2つ目の指標は「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」です。さきの1の指標は全世帯を対象とするものでしたが、こちらは18歳未満のこどものいる世帯における指標となっております。令和5年では37.4%で、平成30年から3.9ポイントの低下となっている状況です。なお、右上のグラフでは、全国や政令市平均・3大都市圏政令市での推移を比較したものでございますが、多くが低下傾向となっております。これは、ここ数年の全国的な社会情勢、建設費の上昇でありますとか、それから感染症被害などもございましたので、これらが数値の低下に一定影響しているのではないかと考えております。

また、右下のグラフでは、世帯人数別に達成率を見たものですが、4人以上世帯の達成率が低くなっているということで、多人数世帯の達成率向上を図ることが重要であると考えてございます。

次に、6ページです。6ページは「バリアフリー化の指標」ですが、国から住宅・土地統計調査の結果がまだ公表されておりませんので、数字が出てき次第、整理してまいります。

次に、7ページです。「セーフティネット住宅戸数」でございます。セーフティネット住宅は、高齢者や障害者など、いわゆる住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録している賃貸住宅です。令和5年度末における登録戸数は4,425戸ということで、令和3年度以降、630戸の増加となり、目標のペースよりは、やや低いですが着実に増加している状況でございます。引き続き、不動産団体を通じた制度の周知や空き家利活用促進策とも連携を図って、登録を促進してまいりたいと考えております。

続いて、8ページです。「最低居住面積水準未満率」です。最低居住面積水準は、世帯人数に応じて住宅の広さに関する最低の水準として、こちらも国の住生活基本計画において定められておる水準でございます。令和5年では5.5%と、平成30年から1.8ポイントの低下、改善となっております。

続きまして、9ページです。右側の「既存住宅の流通シェア」は、7年度に独自集計してまいります。右側の「長期優良住宅のストック戸数」は、5年度末で8,163戸と、目標値に向かって推移しており、引き続き普及促進を図ってまいります。

続いて、10ページ、「居住目的のない空き家数」です。空き家のうち、賃貸・売却・二次的住宅を除くその他の空き家ということで指標としております。20,000戸以下の目標値に対して令和5年では22,200戸という数字になっております。右上のグラフで住宅総数に対する空き家率でも、平成30年の4.4%から5.2%へ上昇してるというふうなことでございまして、引き続き、空き家の様々な支援や利活用促進が重要であると考えております。

それから、11ページの⑨・⑩の2つの指標は、7年度以降に独自集計してまいります。

それから、12ページの「今後の市内定住意向」でございます。令和5年では85%となっており、目標値の80%を超えておりまして、引き続き定住促進につながる施策を推進してまいりたいと考えております。

次に、13ページ、左側が「泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合」です。令和5年の実績値が29.4%で、令和7年の目標値から、やや低い推移となっております。引き続き、活用地など公的ストックを活用した泉北ニュータウンの魅力を市内外に効果的に発信することが重要であると考えております。

それから、右側の「安全性に対する満足度」は、国の調査結果が出次第、独自集計してまいります。

それから、14ページ、「大阪重点犯罪認知件数」でございます。令和5年では1,018件で減少の傾向となっております、引き続き、安心して暮らせる環境整備に向けて取組を進めてまいりたいと考えております。

それから、最後の「住宅の耐震化率」は、集計が、こちらでもでき次第、整理してまいります。

指標の進捗については以上ですが、続いて、資料の2にまいります。

1枚の資料ですが、「さかい 魅力・安心 住まいプラン改訂の検討について」です。

本プランは、来年度末で計画期間の中間地点を迎えるということから、成果指標の進捗や様々な法改正の関連、あるいは市の上位計画の改定や国や大阪府でも住生活基本計画の見直しに向けた検討が始まっていると承知しております。このため、上位関連計画との整合を図っていく必要があるとともに、本プランの中間地点での検証を行って、一部改訂を行っていきたいと考えております。

「改訂スケジュール」は、7年度に検討を行い、素案について本審議会で御意見をいただいた上で、令和8年度内を目途に改訂してまいりたいと考えております。御意見や御提言を今後の検討につなげてまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

そのほか、抜粋での紹介となりますが、参考資料1と参考資料2につきましては、簡単に御説明させていただきまして、1ページから「人口や世帯数」ということで、データを整理してございまして、3ページまで「人口や世帯数」、それから「人口移動」など整理してございます。また、9ページ、10ページが「マンションの管理状況」を示した数値となっております、11ページ以降が「住宅・土地統計調査結果の令和5年の概要」となっております。12ページのところを簡単に御説明しますと、住宅総数は427,000戸ということで、前回調査の平成30年から増加しておりまして、世帯当たりの住宅数は横ばいでしたが1.14戸となっております。13ページ以降が、これらクロス集計、「所有関係別」でありますとか「建て方別」とかを整理してございます。それから最後のところで、21ページのところが「空き家のデータ」ということで整理しておりまして、次の議題でも説明がございしますが、空き家の数は前回調査30年からは増加しておりまして、一方、空き家率は減少となっております。計画の検証を進める上で、引き続き関連データの充実を図ってまいりたいと考えております。

それから、参考資料2につきましては、「本プランに係る取組状況」ということで、2ページから8ページまで、順に「基本目標に関する取組」を列挙して取りまとめておりますということと、9ページのところでは、「主な施策」としまして個別の施策を一覧でつけておりまして、10ページ以降で「概要資料」をつけておりますので、関連事項がございましたら併せて随時御紹介させていただければと思います。

説明は以上です。

○池内会長       ありがとうございました。たくさんの資料がございましたが、ただいま計画の進捗状況の報告と令和7年度末で計画期間の中間になるということで、進捗状況や法改正などを受けた検証を行い、一部改訂の検討に入る旨の報告がございました。

では、ただいまの内容につきまして、今後の取組に向けた御意見や御質問ございましたら挙手をお願いいたします。

小伊藤委員、お願いします。

○小伊藤委員       順調に目標値達成に向かって進んでいるようで安心しました。

その中で2点あります。1点目は、空き家が増えているということですが、その中で公営住宅の空き家もかなりあるのではないかなと思いますが、その公営住宅の空き家の状況を教えていただきたいです。空き家率が高いからニーズがないというわけでは多分なくて、なかなか住みたいと思える水準じゃないからという、質が確保されてないからということもあるかなと思います。狭かったり、設備が古かったり、エレベーターがなかったりということでも応募が少ないということもありますので、その辺を精査していただいて、公営住宅の空き家の目的外使用も含めて検討していただけたらなと思います。10年ぐらい前に泉北ニュータウンの槇塚台で、高齢者生活支援住宅というのを空き住戸を使ってつくったかと思うんですが、そういうものが今後どんなふうに広がる可能性があるかなども教えていただきたいです。

2点目は、セーフティネット住宅はじわじわ増えているけれども目標値には達していないということですが、数だけじゃなくて、今あるセーフティネット住宅に登録されている中身をもう少し検討いただけたらと思います。一般的、全国的な状況としても、登録はされているけれども家賃がすごく高いとか、空き住戸はほとんどないとか、特定の業者の登録だけというふうに、数だけではない、本当に要配慮者が使える住宅があるかのデータをきちんと確認して、どうすればいいかを検討していただけたらと思います。専用住宅にする場合、確か、高齢者は入居できるけど障害者は入居できないようにするとかの選択が可能で、中身もいろいろありますので、実態を把握いただけたらなと思います。専用住宅の登録も少ないとお聞きしましたので、その辺も御検討いただきたいのと、今度セーフティネット法が改正されて、居住サポート住宅の制度もできるようなので、それも含めて御検討いただけたらと思います。以上です。

○池内会長       ありがとうございます。事務局から回答をお願いできますか。

○住宅施策推進課       まず、初めの公営住宅の空き家ということですがけれども、公的賃貸住宅も含めてではなくて公営住宅でよろしいですか。

○小伊藤委員       全体で。

○住宅施策推進課       そうしましたら分かっている範囲で、市営住宅が令和6年4月1日現在で、管理戸数5,946戸のうち、空き家が1,203戸。府営住宅が管理戸数26,369戸のうち、空きが7,529戸。公社住宅が7,431戸のうち、空きが1,290戸

で、UR賃貸さんが管理戸数が17,475戸で、空きは把握できていないんですけど、母数を市営住宅・府営住宅・公社賃貸住宅にしますと、大体25%程度の空き住戸があるということが分かっております。目的外使用も市営住宅はグルーホームに利用させていただいたりとか、あと府営住宅は先ほど委員がおっしゃっていただいたような高齢者の生活支援施設にさせていただいたりということで、府営住宅は、かなりバリエーションが多く、目的外使用をさせていただいているという状態になっております。

続きまして、セーフティネット住宅の内容ですけれども、なかなかどういった方にお使いいただいているかというところの把握が難しいんですけども、確かにセーフティネット住宅に登録していただいている数というのは、働きかけなどもしながら少しずつ増えているんですけども、家賃のほうでということの把握はできておりまして、低廉な家賃でという、40,000円台以下ということになりますと全体の7.3%、それから50,000円以下では33%の住宅ということになりますので、登録数があるといっても家賃が確かに高いというところというのはあるのかなというのがあります。

あと、専用住宅ですけれども、こちらも全体で令和6年12月末現在で137戸になっております。確かに多くない数字だとは思っております。ただ、先ほど御紹介いただいたように、セーフティネット法の改正が、公布は去年の6月、施行が今年の10月になります。居住サポート住宅というのは国からやりますよということで準備してくださいねという形でお話いただいているんですけども、福祉部局とも連携しながら準備というのをしたいなと思っております。認定の準備というのを進めながら、ただまだ省令が発表されてないので、どちらかというと福祉部局がどんなサポートをしていくのかなというのが分からない状態で、福祉部局はたくさん部局があるので、右往左往しながら準備を進めている段階です。

あともう一つ、居住支援協議会の設置が市町も努力義務化になっていますので、先ほどのセーフティネット住宅というのも登録というのを進めないといけないと思うんですけども、その中でも私たちが行っている「住まい探し相談会」というので、住宅確保要配慮の方が御相談に来られて、不動産事業者も来ていただいて、その住まい探しをするんですけども、数があれば選択肢が増えると思うんですけども、ニーズに合わせたマッチングというのがすごく難しい。住まわりたい方の、病院に近いとかいろんなニーズがありますので、そのマッチングというのが難しいなというのを感じておりまして、居住支援協議会の設立準備というのを堺市でも今進めており、そういった形でマッチングをしていくというような、きめ細かく対応していくということを進めていきたいなと思っています。

○池内会長           ありがとうございます。小伊藤委員、よろしいですか。

○小伊藤委員       はい。

○池内会長       じゃあ、セーフティネットは多分ソフトとハードが両面要ということですね。

ほかに御質問、御意見。小堀委員、お願いします。

○小堀委員　　小堀です。まず、小伊藤委員の質問に関連をしてですけれども、今、空き住戸、公的住宅の件で言及されたかと思うんですけれども、物理的に空いている住戸の数と実際に入居ができる状態、すなわち退去された後、入居準備が整っている状態の空き住戸の数、この差異がどれぐらいか。どんな分布なのかということについて御説明を願いたいというのが関連質問でございます。

併せてですけれども、私からの質問は、泉北ニュータウン全人口に対する39歳以下の人口割合ということで、「SENBOKU New Design」に基づき「持続発展可能なまち」ということが掲げられていようかと思えます。持続発展可能とは、いろんな捉え方があるかと思うんですけれども、地域コミュニティの一番身近な単位というと、小学校区ではないのかなと思うわけですけれども、現在、泉北ニュータウンにある小学校で出生数が70万人を切っている現状を鑑みますと、今ゼロ歳のお子さんが小学校に入学されるときには、美木多小学校以外は全て一学年一クラスになることが既に分かっているという中で、私はこの「公的賃貸住宅の建替え・改善等、活用地の有効活用」と、ここに記載されてますけれども、あまりにもスピード感が遅いのではないかと考えますけれども、その受け止めをお聞かせいただきたいと思えます。特に例えば一例ですけれども、集約建替え・耐震建替えということで宮山台第2・第4と出てますけれども、約10年近く遅れてようやく動きが出ているという状況の中で、既に完成した三原台第1や竹城台第3・第4、若松台第2と並べておられるのは解せないなという思いがいたしております。

併せて、「集約廃止」とありますけれども、高倉台センターについては、今後既に取壊しが終わってますので、何らかの跡地活用はあるんでしょうけれども、この横の高倉台第3・第4なんかについては、いまだに取り壊されることなく、空き家のまさにゴーストタウンのような住宅がいまだに放置をされている状況を、本市はどのように受け止めて、所管部局、以前は住宅まちづくり部長がこの場においてでしたけれども、大阪府ではもう組織等変更で都市整備部が変わったと聞き及んでますけれども、そことどんなお話をしておられるのか。この当該地元の高倉台小学校では、既に今の1年生が一学年一クラス。この春の1年生も一学年一クラス。地元では学校を再編整備し、2つの学校を1つにしての一学年一クラスということも聞き及んでますので、その辺についての地域コミュニティのありようも含めたトータルの御認識をお聞かせいただきたい。

併せて、大阪府住宅供給公社さんは橋下知事の時に、当時の理事長に対して、まずは黒字化をめざせということが示されたかと思うんですけれども、あの計画が現在どういう進捗で進んでいるのかは承知をしてませんけれども、この茶山台団地という比較的泉ヶ丘駅に最も近いところでNPO活動を担っておられる方が、当該地域にお住まいでそういうある意味若年層も取り込んでこういう活動をされてるのは承知をしてますけれども、あくまでもこれ一

例でしかなく、他の住宅供給公社の住宅でどういう課題を抱えているのかということは、当然地元市であれば承知おかれてるはずだし、住宅供給公社と何らかのやり取りをされておられると思うので、その内容についてもお示しをいただきたい。

併せて、URについても、竹城台パークヒルズについてはやっと動きました。結果的には非常に高い倍率であったと記憶をしますけれども、このすぐお隣にUR竹城台二丁住宅というものがあつたかと承知をしますけれども、ここについても非常に老朽化かつ地元から様々なお声が挙がっているという中で、地元の皆様方がURさんとお話をしようと思っても、直接URさんとお話ができないというような声は聞き及んでおられるだろうと思う。実際に、この泉ヶ丘の北側のURの住宅の耐震をきちんと受けていただく際には、当時、どんなに右に押しても左に押しても駄目なので、前田国土交通大臣にお見えいただいたら、その日の当日朝、支社長がお見えになりましたけれども、いまだにこのようなやり方でおやりになれるおつもりなのか、もうちょっとうまくこの話ができているのかお聞かせいただきたい。

併せて、たまたま小伊藤委員が言及されたのでお聞きをします。槇塚台第一住宅サポート付き住宅を御紹介いただきまして、大阪市立大学さんと一緒にやられたと当時記憶をしますけれども、現在この事業単体では赤字か黒字か当然把握されておられると思うので、認識お聞かせいただきたいと思います。私からは以上です。

○池内会長           ありがとうございます。たくさんございましたけれども、順にお答えされますか。

○住宅施策推進課       まず、市営住宅の物理的に。

○小堀委員           市営と言ってません。公的と言いました。

○住宅施策推進課       すみません。データの把握ができています、まず市営住宅ですけれども、管理戸数が約6,000戸あります。建替えをめざしまして政策的に空いているというところは約770戸ございまして、市営住宅全体の空き家が20%程度ございますので、そのうちの13%が建替えに向けた政策空き家となっています。ですので、それ以外のというところと7%程度になっております。

○小堀委員           ということは、市営以外は答えられない、分からない、把握してない、こういうことでよろしいですか。

○住宅施策推進課       申し訳ございません。現時点の詳細の資料につきましては、把握してございません。

○小堀委員           これだけの委員集めて審議会やる意義がそこにあるのかないのかが問われると思います。反省していただきたいと思います。

○住宅施策推進課       詳細については、鋭意確認させていただきます。

ニュータウンにつきましては、お願いしてもいいですか。

○泉北ニューデザイン推進室       泉北ニューデザイン推進室の秋津風です。泉北ニュータウ

ンの公的賃貸住宅、まずURさんですが、空き戸数は非公表と聞いておりまして、感触ですけど、恐らく10%前後かなと考えております。公社さんですが、これも同じく空き住戸率自体は非公表ですけど、同じく10数%と我々考えておりまして、あと最後、府営住宅ですけど、空き家率ですが、ここは我々聞いておりませんので、確認をさせていただきます。

あと、ほかにたくさん御質問をいただいたんですけど、もし抜けがあれば御指摘いただきたいのですが、まず高倉台第3・第4住宅ですが、第3住宅については委員おっしゃるとおり、今、万能堀で囲っておりまして、解体に係る設計中で、来年度には解体作業に入る予定と聞いております。第4住宅については2棟を集約の予定になっておりますが、まだ一部お住まいの方がおられまして、調整中とお伺いしております。こちらも退去されましたら、順次集約に入る予定と聞いております。

あと、槇塚台の高齢者サポート住宅は、毎年副申を我々から出させていただいておりまして、そのときに事業の報告を受けております。委員おっしゃったとおり、厳しいと聞いております。ただ、地域のためにということで頑張っているのは我々も認識しておりまして、コミュニケーションは取れていると考えております。

あと、パークヒルズの隣のUR竹城台二丁の老朽化については、いずれは整備には入ると考えておりますけれど、現時点ではどういう予定かは聞いておりませんので、また情報が入り次第、皆様にもお知らせできると考えております。

次に茶山台です。府公社茶山台の活動については、全国的にも非常に知名度の高い活動を地元でしておられ、例えば他自治体であったり、国であったり、視察が非常に多いところで、我々も案内することが多いです。府公社さんもどこの団地でもそうなんでしょうけど、地域の活動というのは担い手が非常に重要だと聞いておりまして、その担い手、どういう方にやっていただくというのが非常に大事でして、この茶山台の団地は、委員がおっしゃったように非常に活発に活動されておられる方がおられまして、これをリーディングプロジェクトとして位置づけていると聞いております。ここでの成功例を他団地にも波及したいと考えておりますが、先ほど言いましたように担い手が非常に重要ですので、それを担っていただく方の発掘であったり、地域づくりを仕掛けていくようにしたいと考えていると聞いています。

先ほど、小伊藤委員からも御質問があった件に関連するんですけど、この府公社の空き室活用の一環ですけど、今、府公社で16棟丸ごと活用できないかという公募を始めたところです。いろんなその切り口で、既存ストックの活用の取組を府公社で考え、先ほど言いましたリーディングプロジェクトとしていろいろ挑戦しているとお伺いをしてます。以上でございます。

○小堀委員      このサポート付き住宅とか二戸一とか、今年初めて出てきたのであれば宣伝

の意味も兼ねてやったらいいと思うんですけど、その昔のヒットソングを、ずっとここに載せられててもなという気も正直しくもないんです。お住まいの方が残ってらっしゃると思うけど、法定建替えにすればそういった問題もクリアもするだろうし、そこまでの強い意志が我々の地元住民には感じられないし、このまま行くと小学校の再編整備を更に課せなきゃならない。将来10年後とかに府営住宅とかを建替えて高度化をされて、そこにマンションでも来た日には、またどこかのお隣のまちにみたいに小学校が足らなくて、グラウンドにプレハブ建てるというような話は、私は泉北であってはならないと思うんです。泉北ニュータウン50年と言ってましたけど、もうすぐ60年なので、公社さん、URさん、大阪府さん、堺市4者が、この持続可能なまちにするにはどうしたらいいのかというところをしっかりと考えてほしい。併せて、もちろんソーシャルキャピタルを涵養されてるところだから、こういう「ももポート」や、あるいは「やまわけキッチン」ができるのか。これがあるからソーシャルキャピタルは涵養できるの、それはどっちは分からない、知らない。だけど例えばですが、つい先日、孤独孤立担当の大臣が、民間住宅で学生さんと高齢者が一緒に住めるようにもしたりしている。例えば5階建ての住宅で4階・5階なんていうのが、エレベーターがついてないところもどんだんどん空いているんだから、そこに学生が入居できるようにするとか、もうちょっと考えるべきだと思うし、その辺の御見解は目の前にお座りの方にも一回御相談されたらどうかと思いますけれど、いかがですか。

○泉北ニューデザイン推進室      泉北ニューデザイン推進室、秋津風です。委員おっしゃるとおり、大阪府さんをはじめ府公社さん、URさんとしっかり情報共有して、お願いすることもあるでしょうし、そこは進めていきたいと考えております。以上です。

○池内会長      それでは、天野委員どうぞ。

○天野委員      北区の自治連合会長を兼務してまして、現状北区のことをお話ししたいんです。この新しい資料の参考資料1の12ページを御覧いただきたいと思います。ここに住宅総数の推移というのが出ています。一番最初を見ますと堺区です。ずっと来まして北区、美原区と、美原が一番最後になるんですけども、この上の文言の中にも書いてるとおり、区別の住宅総数は堺区が91,500戸で最も多く、次いで北区、南区となつてると。こう書いてあるんです。これ、私はおかしいんじゃないかと思うんです。北区の人口は、今16万弱なんです。堺が一番多いんです。その一番多い人口を持ってる区が、なぜ住宅が少ないんですか。この中身を私は教えてほしい。こう書いておられるデータの中身を教えてください。

それから、もう一つは、実は今日この資料の中にないんですけども、新金岡地区再開発委員をやってます。この再開発委員の中でいつも私が感じるのは、ここの平面の土地ですね。土地は基本的には大阪府なんです。堺市は持ってないんです、ほとんど。一部持ってます。それは現在、消防署であるとか北部整備事務所であるとかで、今現在建ってる建物の土地なんです。それ以外は全くありません。建物も、先ほどから質問がありますけども、府供給公

社、府営住宅並びにずっと云々があつてURですね。あるんですけども堺の市営住宅は1件もないんです。先ほどの小堀委員の話の中で、堺の市営住宅が云々とおっしゃってました。何でそんなバラツキあるんでしょうか。我々堺市民が生活する上で、バランス取れた施策をせねばいかんじゃないでしょうか。あるところには市営住宅がたくさんある。あるところには全くない。おかしいんじゃないでしょうか。そういうことも踏まえて一度御検討いただきたいし、御回答してください。

○池内会長        2点かと思いますが、事務局いかがですか。

○住宅施策推進課        まず住宅総数の件ですけれども、もともと右下に書いてます住宅・土地統計調査というところから取らせていただいております。こちらの調査ですけれども、国の総務省が行った調査になってまして、堺市の区域別まで出るようになってますので、そちらのデータを全体として把握するのに指標にも使わせていただいておりますので、そのデータを使わせていただいております。

あと、新金岡地区というか、北区に市営住宅がなかなか少ないということですが、バラツキというよりは持っているストックを更新していくということで、あるところを建替えというような形でしていった結果というか。なので、バラツキというような意識でしているわけではないんですけれども、そういったところの歴史があると認識しています。

○天野委員        今の答えでは納得できませんね。そういうデータを見て書いてるんやと。そのデータは正しいんでしょうか。普通一般的に考えて、人口が多いほど住宅多いはずですよ。そう思いませんか。例えば、考えられるのは、一つは例えば堺区というのは古いまちですよ。だから古い住宅がたくさんある。いわゆるその住宅に一人住まいの方がたくさんいらっしゃる。そういうのが原因であるのであれば理解もできます。我々北区の場合は、新しいまちが多いんです。マンションもたくさん建ってます。そういう意味からいくと、新しい人がどんどんどんどん転入してきまして、現在も人口的にも先ほど申し上げたように堺の中で一番多いわけです。そういう状況の中で、このデータ自身を、一遍もう一度調べてみてください。どうも私は納得できません。

○住宅施策推進課        申し訳ございません。堺区ではおっしゃるように、旧のまちから発展したところがございますので、文化住宅であったり、賃貸住宅というところが多くございます。その関係で住宅戸数というところで行くと、堺区の数が令和5年の住宅・土地統計調査上では91,500戸となっているところでございまして、北区では先ほど委員がおっしゃるとおり、新たに戸建であったり、分譲マンションというところが建っておりますので、その関係で、人数としたら北区が多いのかなと思うんですけれども、住宅戸数とすれば堺区が多いという現状になってございます。以上でございます。

○天野委員        それから先ほど申し上げました新金岡地区の再開発の問題ですけども、今、北区役所の中にプロジェクトチームをつくってます。そこを中心として、今計画云々をやっ

てくれてるんですけども、そこに私も加わってやっています。ただそのときに、幾ら堺がこんな絵を描いてこういうにしたいんだと言っても、親方は大阪府なんです。その大阪府の人がそのメンバーの中に誰も入ってないんです。一生懸命絵を描いてこうしようと言ってできても、最終的に大阪府が駄目やと言うたら終わりですよ。なぜ大阪府を入れないんですか。私は簡単に思うたら、一緒に入って一緒にやってもうたらもっとうまくいくんじゃないかと思ってます。

○池内会長 貴重な御意見ありがとうございました。

資料等に関していろんな御意見ありましたけれども、時間の都合もございますので、関連しまして空き家の話がございまして、先に議事次第4に進めさせていただいてよろしいでしょうか。もしもほかの委員の方で3に関する御質問ございましたら、後でまたお聞きさせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。進行させていただきます。

では、議事次第4の「空き家の現状等」にまいります。事務局から説明をお願いいたします。

○住宅施策推進課 住宅施策推進課、原と申します。資料3「空き家の現状等」について、御説明させていただきます。

資料右下のページ番号で御説明いたしますので、併せて資料を御確認ください。

まず、1ページ目、「住宅・土地統計調査」、先ほどの資料でも出てきました総務省の調査ですけども、こちらが令和6年9月に「令和5年住宅・土地統計調査」の確報値が公表されました。当該調査では、一言に空き家と申しまして賃貸用の空き家、売却用の空き家、二次的住宅、いわゆる別荘とそれらを除くそれ以外の空き家に分類されます。

2ページ目を御覧ください。左側のグラフは「住宅・土地統計調査による空き家数の推移」です。住宅総数は、前回平成30年調査より増加しております。このうち、空き家の数も前回54,800戸から55,200戸と僅かですが増加傾向となっております。住宅総数が増加しているため、空き家率としては12.9%と平成30年調査より0.7ポイント低下しております。右側のグラフは「空き家率について全国値及び政令市との比較」です。堺市の空き家率については全国値は下回っておりますが政令市平均よりは上回っている状況となっております。

続いて、3ページ目を御覧ください。1ページ目で御説明させていただいた「種類別の空き家の状況」です。左側のグラフを御確認いただきますと、平成30年から令和5年で、その他の空き家、要は賃貸・売却用または二次的住宅を除く空き家が4,600戸増加しております。分類別に見ますと、賃貸用の空き家が55.3%と最も多く、その他の空き家が40.2%となっており、双方で95.5%を占めることが右側のグラフから分かります。

続いて、4ページ目を御覧ください。左側のグラフは「建て方別・種類別の空き家数の割

合」です。一戸建ての空き家は11,100戸ありまして、その他の空き家が83.8%を占めています。共同住宅の空き家は40,900戸あり、そのうち70.2%が賃貸用の空き家となっております。右側のグラフは「腐朽・破損の有無を空き家の種類別」に示したグラフです。その他の空き家は約25%が腐朽・破損ありという結果となっております。

続いて、5ページ目、「区別の状況」です。空き家数・空き家率ともに堺区が最も多くなっております。右側のグラフは「各区の空き家率の推移」ですが、南区以外はほぼ横ばいか低下傾向ですが、南区では上昇傾向を示しております。

続いて、6ページ目、先ほどまでは総務省の調査による結果だったんですけれども、堺市が実施しております「令和6年度空家等実態調査の概要」について、御説明させていただきます。本調査は、令和元年度に始めて堺市全域の実態調査をしておりまして、5年が経過することや、「堺市空家等対策計画」の一部改訂の基礎資料収集のために現在実施している調査となります。対象エリアは堺市全域、対象とする住宅として一戸建て、長屋建てを対象に、現地調査については9月から12月に実施しております。令和元年度の実態調査の調査結果や堺市の上下水道局からいただいた閉栓情報を基に、空き家等候補をリスト化しまして、全件現地調査にて空き家かどうかの判定や建物の老朽度などを調べております。

次のページで「速報値」は御報告させていただきますが、今後調査の結果の整理や各種集計を行います。また、令和7年度には抽出した空き家の所有者に対して意識調査を実施する予定としております。

7ページ目を御覧ください。12月まで実施させていただいておりました「令和元年度空家等実態調査の現地調査の速報値」でございます。速報値としましては、7,607戸というふうな数値となっております。令和元年が6,800戸であったため、約800戸増加しているというふうな結果となっております。なお、前回調査で空き家であった6,800戸のうち、約2,800戸は利活用等がなされていますが、約4,000戸の空き家は5年経過しても空き家の状態が継続されている状況です。これらの空き家の状態の分析や意識調査を踏まえ、利活用促進策を検討していければと考えております。下の表は「各区の状況の速報値」です。空家数が最も多い堺区では横ばいですが、東区では234戸の空き家が増えています。なお、当該各数値は現地調査を終えたところの速報値でありまして、今後机上での集計作業により、多少数値が異なる結果となる可能性があることを御容赦ください。

続いて、8ページ目を御覧ください。令和5年12月に施行されました「空家特措法の改正の概要」になります。改正内容については大きく3点、活用拡大と管理の確保、特定空家の除却等となります。活用拡大については、区域指定による規制の合理化で利活用を促進する空家等活用促進区域の制度、市町村の補完的役割を期待される空家等管理活用支援法人の指定制度が創設されました。管理の確保については、特定空家等になるおそれの空き家を「管理不全空家等」として助言・指導・勧告が行えることとなっております。管理不全空家

等として勧告を受けた場合は、特定空家等と同様に固定資産税の住宅用地特例が解除されることとなります。特定空家の除却等については、行政代執行の手続の円滑化などの改正が行われています。

続いて、9ページ目を御覧ください。法改正により創設された活用拡大の分野の「空家等管理活用支援法人」の指定の制度につきまして、本市におきましても2月より申請の受付を行います。本市の空き家等対策に係る補完的な役割として、主に空き家所有者等に対する伴走的な支援や、空き家を活用した居住支援の取組を行う法人を指定する予定です。下の表の左側につきましては、現在の「堺市の空き家対策の取組」で、様々な民間団体等と協力しまして相談体制を整えておりますが、空き家所有者の課題が本市への相談で解決がされたとしても、その後、その空き家が活用されたか、または別の課題に直面しているのかについては把握できていない状況となっております。そこで、複数の専門家が所属する法人を指定しまして、相談を受けてから課題解決に向け、一貫して包括的、継続的に相談者を支援する、いわゆる伴走的な支援を行っていただくこととしております。更に、大阪府が指定する「居住支援法人」に所属する方が、「空家等管理活用支援法人」に所属してもらうことによりまして、積極的に空き家を活用した居住支援の取組も併せて実施していただくことも考えております。指定期間は令和7年4月から3年間を予定しておりまして、予定どおり指定ができれば、大阪府下では初の指定となります。

最後に、10ページ目を御覧ください。令和4年に一部改訂の上、「さかい 魅力・安心住まいプラン」の第6章として統合しました「堺市空家等対策計画の概要」です。これまでに御説明させていただいた、令和5年住宅・土地統計調査の結果、令和6年度堺市空家等実態調査の総合結果、令和5年空家特措法の改正内容を踏まえまして、「さかい 魅力・安心住まいプラン」と同様に、一部改訂作業を行ってまいります。資料3の説明は以上です。

○池内会長       ありがとうございました。空き家についての堺市さんの現状と、それから実態調査の御報告がありました。

私がまず確認させていただきたいんですけども、空き家の定義ですよね。一番目の、今回は賃貸の空き家、売却用の空き家、二次的住宅、それからそれを除いたものというのでまずはくくっていて、それが1枚目ですよね。それが3枚目の円グラフで出てきていると思うんです。オレンジ色が「貸そうと思っているけど貸せてない」という状態、青が「売ろうと思っているけど売れてない」状態だと理解しています。その他が横、青い線になっていると思うんですけど、最後の堺市さんがアンケートを取られようと思っている対策のターゲットは、その他の空き家のところということでしょうか。考え方は。

○住宅施策推進課       結構です。

○池内会長       オーケーです。それでは、それを確認した上で、今の実態調査の御報告いただきました。あと空家特措法の改正のことも御説明ありましたし、これから、資料の10枚

目にある計画の改訂についても進めていくという御報告がございました。

では、何か御質問と御意見等ありましたら、よろしくお願いいたします。

弘本委員、お願いいたします。

○弘本委員      御説明ありがとうございました。先ほどの資料の参考資料2の「さかい 魅力・安心 住まいプラン」に係る取組状況とも関わるんですけども、この中には空き家に関する施策・事業が主なものとしていろいろ御紹介もされているわけですけども、今、取り組んでいらっしゃる施策・事業というものが、現在どのような状況にあるのか。先ほどちょっとだけ、例えばセーフティネット住宅に関してはこういう課題を抱えてますみたいなことを現場に触れた御感想としておっしゃってましたけれども、そういうお話があると、こちらとしても、なるほどそういうところで担当の方々は課題を抱えていらっしゃるんだということが非常にリアルに伝わってくるわけですね。だけど今日の資料ですと成果指標を出されただけで進捗を理解してくださいというような説明になっていまして、実際に取り組まれている事業で、どういう課題とかどういう評価をされているのかというところが読み取りにくいんですね。資料によっては数値を挙げてらっしゃったり、多少課題的なことを書かれていたりする部分もあるんですけども、おおむね施策の紹介に終わっていて、そこにどういう課題がひそんでいるか、どう解決したいのか、何を乗り越えていきたいのかというようなところが読み取りにくいということがありますので、空き家関連施策のこの間の法律改正に伴う見直しをしていくに当たっても、既存の取組で何が問題かというところ、先ほどの御説明の中で若干はお話をされているんですけども、実態が把握できてないこと自体が課題だと思っているというような御説明もありましたけれども、じゃあそれがこのたび、新しい活用支援法人制度を用いることによって解決するのだろうかとか、これだけいろんな取組が更に増えていったときに、既存の取組と、新たに導入される取組がどういう関係性になっていくのかとか、それだけ複雑化してくると、今度は利用する市民にとって、果たして使いやすいのかどうか。どのようなインターフェースがあれば、市民は安心してそこにたどり着けるのか、支援にたどり着けるのかというようなことが、現段階ではまだ全く理解できないというか伝わってこないですね。それはなぜかという、課題の整理がきちんとできてないからだと思うんですよ。それから既存のメニューと新しくつくるメニューの関係性の整理といったところが、未整理な状態で、不透明な部分が多いと思いますので、次の議論に至るときには、もう少しその課題の整理とか、それを市民の側から見たときにどう分かりやすくしていくかというような観点といったところから、少し整理をしてみただけるとありがたいなと思いました。以上です。

○池内会長      貴重なご意見をありがとうございました。事務局いかがですか。何かお答えありますか。

○住宅施策推進課      いただいた御意見のとおりだと思います。個別に例えば空家等利活用

支援制度が何件だとか、空き家の子育て世帯等空き家活用定住支援事業が何件受け付けていますとか、そういうのは確かに私たちでも把握していて、それぞれの課題というのはあって、もう少し件数が増えるように頑張らないといけないとかそういうのはあるんです。一定市のホームページでは、活用する場合、除却する場合、予防する場合、管理不全の空き家対策、例えば活用する場合だと、子育て世帯等空き家活用定住支援補助金とか金利の引下げだったり、空家等利活用支援制度とか、解体を進めるような「すまいの終活ナビ」とかという形で体系的には整理させていただいています。もう少しその何が足りないのかなというのは、また次回、もう少し体系的に御説明していくというのは気をつけたいと思います。ただ一つ、先ほども説明したとおり、私たちが明確に分かっていることというのは、それぞれの場合に応じた制度を設けて、それぞれ推進してきたんですけれども、初めから最後まで利活用する伴走的な支援というのができていなかったと考えています。それが相続の問題なのか、それとも建物の問題なのか、建物の問題だけじゃなくて、道路付きの問題なのか、立地の問題なのかというのが、所有者さん自身も分からないですし、どんどん話していったら分かるようなことというのが、一つ一つの制度では解決できてなかったというところがございまして、この法改正を契機にぜひ活用支援法人の募集をして、そういった事業者さんというのをパートナーとして指定していきたいというのが、先ほどの御説明させていただいた内容です。

○池内会長            ありがとうございました。ソフトの不足ということですね。

そのほかに御質問、御意見ありましたらお願いいたします。

○小伊藤委員          活用支援法人さんをこれからいろんな専門分野から募っていかれるということだと思います。京都は特殊かもしれないですけど、戦前のものとか古い空き家の場合、それを活用する主役は地元の小さい不動産屋さんだということを、大島祥子さんは著書で書いておられて、築古物件は値段も安いし扱っても儲けが少ないので大手はあまり対象にしない。それを活用、できるのは、本当に地域に密着した地元の不動産屋さん、宅建士だと書かれています。なので、そういう地元の不動産屋さんを巻き込んでされたいんじゃないかなと思いました。

もう一つ、空き家に関連してさっきの話に戻るんですけど、空き家のところで住宅ストックの活用とかというときに、「安全安心マンションストックの形成」とか「民間の住宅市場」とかに焦点が当たってるんですけども、この数字の中には公的空き家も入ってるんですね。ですので、民間の空き家だけでなく、公的空き家にも、焦点を当てて、両方を区別して資料もつくっていただいたほうがいいんじゃないかなと思いました。

○池内会長            ありがとうございました。有効な御意見だと思います。

ほかは。堀田委員、お願いします。

○堀田委員            空き家支援というのは、今回のこの新しい法律もできて、新しい仕組みで新しい取り組みしますというときに、住宅確保要配慮の方たちに対する支援とセットで多分考

えられた仕組みだと思うんですね。そこもすごく大事だと思うんですけども、その空き家を利活用していくときに、マッチングは多分とても重要です。要配慮の方たちだけでない活用したい人たちというのも多分ニーズとしてはあると思うんです。移住者の新しい人たちに堺市に来て住んでもらうというときにおいても、古いお家を探してリフォームしてというようなニーズは一定あるんですね。多分この仕組みとずれる部分ではあるかと思うんですけども、持ってる人がどうしたらいいか分からないのでそれを相談するという部分と、いろんなタイプの空き家を利活用したいと思ってる人たちのニーズとマッチングするそういう仕組み。つまり要配慮者に限らない、もっと違うルートで活用したいと思ってる人たちも包摂できる仕組み。先ほど出てきていた、お子さんがたくさんいるファミリー世帯とかは、なかなか住宅を見つけにくいというところがあると思うんですね。ですので、子育て支援のところで、そういう世帯のニーズに合うマッチングができる仕組みみたいなものも併せて考えていただけるといいんじゃないかなと思いました。

○池内会長       ありがとうございました。

それではほかに、御質問、御意見等ありましたら。

小堀委員、お願いします。

○小堀委員       今、小伊藤委員がおっしゃられた、この空き家には公的住宅の空き家も含まれますよねということでおっしゃられて、そうですと答えられましたよね。

○住宅施策推進課       先ほどの空き家の範囲でございますけれども、この空家等活用支援法人に対する空き家につきましては、その他空き家をメインとして対象としてございまして、基本的にその大きい意味での住宅政策としての空き家につきましては、公的の空き室、空き家も含んだ対応で考えてまいりたいと考えております。

○小堀委員       なるほど。であるならば、政策空き家という非常に曖昧かつ定義がはっきりしないものについても、何かきちっと打ち出してほしいなと思うんです。というのも、十数年政策空き家ですと言われても、単なる物騒な空き家でしかないというのが地元住民の率直な思いで、向こう何年以内に取り壊すことが決まっていますと。確実に取り壊しますよということで政策空き家であればいいのかなと思うんですけど、それがずるずる取り壊されずにずっと来ていたら、実際に何らかの対応を取ってもらわないと、本当に地域にとったら、まさにこれは天野委員が常々おっしゃる、地域の安全安心を脅かす存在になってしまうなという思いがしてるので、公的住宅の空き家対応についても、やはりその所有者たる公共団体に、やはりきちっと毅然と働きかけていただきたいと思うんですけども、いかがでしょうか。

○住宅施策推進課       ニュータウンでございましたらニューデザイン推進協議会、それ以外でございましたら堺市域地域居住機能再生調整会議という場を通じまして、府さんであったり、公社さんであったり、URさんであったりというところ、連携した協議会がございます

ので、そういう場を通じて、事業が円滑に進むような形の働きかけであったりというところを進めてまいりたいと考えてございます。以上でございます。

○池内会長       ほかに御質問、御意見等ありますでしょうか。

西本委員、よろしくお願いします。

○西本委員       住宅金融支援機構の西本です。感想めいたお話と、それから素朴な疑問ということでお話ししたいと思うんですが、空き家のこの問題というのは、本当に答えがなくて、特効薬もなく、関係者みんなが地道に泥臭く取り組んでいくテーマだと思っています。この2ページのところで空き家の率ですね。これは、堺市さんすごい御努力されている結果かなと見ていまして、なかなかその空き家というのは減らない中で率もすごく抑えられてるなという感想を持っています。大阪市とかと比べると格段に抑えられてるなと思っていて、数そのものも増えてはいるんですけど、5年ごとに見ますと20年から25年とか、2,000戸ぐらい増えてきたとか、その後1,000戸増えて、その後はそんなに増えてないんですね。ですから、母数の総数が増えてるというところで率が減ってるわけなんですけど、一方で空き家の数そのものも抑えられてるんじゃないかなと、そんな感想を持っております。いろいろネットワークを駆使されて、何とかこの空き家を出さないように御努力されているなとお見受けしたところです。

御質問は5ページなんですけど、これは堺区とか、それから北区で率が落ちていってるところで、先ほどのような形で空き家の総数そのものを抑えつつ、あと新規の物件が増えてる、母数が増えてる結果かなと思っているんですけど、南区がちょっと増えてる、率も増えてるところがあるんですけど、これは空き家の数も増えているし、またその分母となるその新規の物件の数も、そのほかのエリアに比べるとそこまで増えてないということの結果なのかなんですが、お分りの範囲で結構ですので、お尋ねいたします。

○住宅施策推進課       委員おっしゃったとおり、本市の空き家率が今回下がった原因というのは、やはり住宅総数が増えたことというのが大きな原因なんですけれども、ちょうど参考資料1の12ページの右側のグラフなんですけれども、堺区や北区であるような住宅総数の増加というのが南区では見られなかったということで、この点でまず空家率が上がってしまっています。

あと、直接的な要因かどうかというのはあるんですけども、要因の一つとして考えられるのは、同じく参考資料1の3ページの右のグラフですけれども、どの区でも人口減少が進んでおりますが、世帯数としては増加するという傾向がほかの区では見られるんですけども、南区では世帯数の減少というのが進みますので、やはり住宅総数と世帯数の減少というところが、空き家率が上がってしまった原因になるのかなと思っています。

○西本委員       ありがとうございます。このネットワークの表がありましたよね。この9ページの御説明を先ほどいただきましたが、このとおりだと思っていて、空き家を持っている

方というのは、どこに相談すればいいのか分からない方が多くて、業者さんであるとか業界団体とかいろいろと士業の先生方もいらっしゃるんですけど、堺市さんにまず相談したいというのが恐らく見えたと思うんですね。相談をされて、まさにここに書いておられるように、その相談の内容によって仕分けをされていく。仕分けというのは、あまり言葉よくないんですけど、連携を広げていくというところだと思います。先ほど小伊藤委員がおっしゃったような、業界団体ですね。私どもも、宅建協会さんとか全日本不動産協会さんとお付き合いあるんですけど、彼らも一生懸命その空き家の対策で旗振っておられますので、そういったところとも連携をされて、空き家の所有者から見て、まさに堺市さんのハブ的な役割といいですか、受け賜られた話に関して、うまく連携をしながら取り次いでいって解決に持っていくということに、ぜひ期待したいなと思っております。以上でございます。

○池内会長            ありがとうございました。

それでは、ほかに何か御質問、御意見等ございますでしょうか。

水野委員、お願いします。

○水野委員            先ほどの9ページのところの、今後展開されていくであろう空家等管理活用支援法人ということなんでしょうけれども、先ほど全体伴走してくれるような取組をということで非常にこちら期待されるところかなと思います。

一方で、こういう空き家の問題というのは、空き家所有者の人が声をあげることでスタートとなっていくわけですがけれども、実際のところ、なかなか問題になっているような空き家というのは、なかなか最初のスタートが切れないような空き家所有者さんが結構おられるというところ、そういう意味でいうと、プッシュ型といいますか、少し積極的にその空き家所有者の掘り起こしみたいなことも、この中で何らかの形で展開できたらいいなと思いつながらお聞きしておりました。意見です。以上でございます。

○池内会長            掘り起こしに関してはどうですかね。固定資産税を払っているかどうか調べるなど。実は調べられないかもしれません。いかがでしょうか。今のご意見は貴重だと思うんですけど。

○住宅施策推進課       管理不全空家の場合、指導するときには税の調査というのはできるようになっています。ですが、今はどうしても個人情報問題とかがあったりするので、なかなか解決しようと思うと、所有者さんから御相談いただかないといけないというところが大きいので、今はこの制度とともに、やはり予防の取組というのがすごく大切だなと考えております。「すまいのプランニングノート」というものを使いながら、それは亡くなられる前に自分のこの自宅をどういうふうにしようかというような一種のエンディングの一つみたいな形なんですけれども、それをきっちりしていただいて空き家にならないように、相続された方が困らないようにというのが必要かなと考えまして、今プランニングノートをたくさん配架したりとか、セミナーなんかでも使って説明したりとか、あとニュータウンでそういう

セミナーをする場合でも、配布していただくようにということで連携して取り組んでおります。

○池内会長        いいことですね。ありがとうございます。

その他、御質問等ありますでしょうか。

西本委員、お願いします。

○西本委員        一つだけ。今お話があったところで、アドバイスの話ではないんですけど、私どもの住宅金融支援機構でも、高齢者の方の空き家になる前にといいますか、リバースモーゲージという商品を扱ってしまして、高齢者のための住宅ローンなんですけど、結構その高齢者の方というのは次のことをあまり考えたくないといいますか、こどもに譲りたいんだとか、自分の生きているうちは考えたくないという方が多いんですけど、私どもの商品でも、結構お若い相続人の方から親のことを考えてるので、ローンの相談したいとか、その商品の中身を教えてほしいとか、こういう話があるんですね。ですので、この御本人の高齢者の方、恐らく所有者の方というのは高齢者が多いと思うので、高齢者の方への発信ももちろん大事なんですけど、いわゆる御家族、相続人の方ですね。この方々にどのようにして、この仕組みなりをお伝えしていくかというのも課題だと思っております。ですので、この辺りの冊子とかもそうですし、またインターネットとかを最近使って、結構その普及活動することがオーソドックスに、もうなってますので、ネット機能なんかを使いながら、その相続人の方、お若い方にどんどん発信していくということが、これも大事なかなと思っております。以上です。

○池内会長        ありがとうございました。

ほか、何かございますでしょうか。

1点だけ、お聞きします。先ほどの資料によると、資料1と2の内、資料1の10ページに空き家が17,600から22,200に増えた、とあります。最後（目標値として）20,000に抑えないといけないんですよ。つまり、（目標に達成するには）減らさないといけない。この数字だけが、素朴に全体の傾向と異なるな、と思いながら私は見ておりました。ただ、仕方がないと思います。これは、（全国的に）急速的に空き家が増えているので、堺市さんだけの話じゃなくて、今、議題4で「特別に議題となっている」のもその状況だからだと思います。さきほどの泉北とか北区の話も、なかなか推進されない状況に対しての憂慮、だと思います。ずっとお話を聞いていると、エンディングノートの話の他、恐らく建築分野だけ（の対策）では済まないように思います。おそらく、企画（分野）とか福祉分野と連携しないといけないでしょう。また、能登半島地震の被災地を拝見していて、今は、必ず（被災建物の）取壊しには公的補助が入るので、空き家の持ち主がいないと確認が取れません。つまりは、取り壊せなくて、（被災建物が）残ってしまうんですよ。堺市は都会なので、（道路に近い）手前側の（空き家の）人と連絡が取れないと、その奥の建物が撤去

できなくなります。なので、ある程度は積極的に、「この空き家の持ち主さんがどなたなのか」は事前に当たっていただく方がよい、というのが全国的な風潮になっております。ここは難しいですが、ぐいっと施策を進めていただきたいと思います。その意味も踏まえまして、他部署との連携というのは、どれぐらい見込めるんですか。

○住宅施策推進課 他部局との連携につきましては、例えば福祉部局との連携ということで、持ち主さんが高齢者福祉施設なんかに入居されているというところで、例えば住民票とか登記簿謄本などでは追えない形のときに、福祉部局に問合せをして所有者の方を特定していくという、そういう連携をしていったりはしておりまして、先ほど先生がおっしゃるように、今は建築部局だけでは、この空き家の問題というところ、なかなか解決できないというか、そういう時代になってきておりますので、引き続き福祉部局であったり、ほかの他部局とも連携しながら取組を進めていきたいと考えてございます。以上でございます。

○池内会長 ぜひお願いしたいと思います。

ほかに何かありますでしょうか。

弘本委員、お願いします。

○弘本委員 今のご発言に関連して質問なんですけども、区役所との関係というのは、堺市の場合はどんな状況になっているんですかね。例えば大阪市では、それほどうまくいっているわけでもないんですが、特定空家対応をはじめ、現場は区役所が中心で動く仕組みになっているんですけれども。

○住宅施策推進課 大阪市の場合では、各区ごとで、恐らく空き家対策計画をもっている聞いております。堺市の場合ですと、もともとは区で窓口をし、問合せを受けていましたが、なかなかその区に相談したとき相談先が複数にわたる場合もあり、区ではなかなか担えないというところもございまして、平成30年ぐらいから住宅部局が窓口を一元化させていただいたというところがございます。一旦相談が入れば、先ほどの連携している各民間団体につないでいったりという相談体制を構築しております。ただ、今後区との連携というところでいったときに、どのようなことができるかというところは、引き続き考えていきたいなと思います。以上でございます。

○池内会長 ありがとうございます。

それでは、ほかにはよろしいでしょうか。

ありがとうございます。では、次の議題、議題5「その他」にまいります。

事務局より、御報告をお願いいたします。

○住宅施策推進課 住宅施策推進課の高野と申します。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、お手元の資料4「堺市住宅まちづくり審議会の名称変更について」を御覧ください。よろしくお願いいたします。

こちらにつきましては、先ほど資料2で御説明させていただきました「さかい 魅力・安心 住まいプラン」の改訂について、来年度以降検討作業を進めていく予定にしております。本改訂につきましては、国の住生活基本計画や大阪府の住生活基本計画の見直しが今年から来年にかけて行っておりますので、その内容を踏まえ進めていく予定にしております。

それらを見据えまして、本審議会の名称と住生活基本計画などの本審議会に係る調査審議内容との整合を図りまして、より適切で明確な表現とするために、現在の「堺市住宅まちづくり審議会」の名称から、「堺市住生活審議会」への名称を行う予定にしております。

名称変更につきましては、堺市住宅まちづくり審議会条例の一部改正の議決を得る必要がありますので、令和7年第2回市議会に上程し変更手続を進めていく予定にしています。説明は以上になります。よろしくお願いいたします。

○池内会長           ありがとうございました。その他案件としまして、審議会の名称変更について事前の御報告をいただきました。ただいまの内容につきまして、何か御質問等ありますでしょうか。

はい。お願いします。

○小堀委員           現在の審議会条例第2条の所掌事務については、変更はないという理解でよろしいですか。

○住宅施策推進課           大きな変更はございませんけれども、若干の整合を取って行こうとは考えております。

○小堀委員           公的住宅の供給及び管理の在り方に関する事項、これについては変更なきようお願いをしておきたい。このことだけ申し上げておきます。以上です。

○住宅施策推進課           変更箇所につきましては、「在り方」の「在る」という漢字を、平仮名にさせていただこうと思っています。

○小堀委員           それは結構です。

○住宅施策推進課           具体的には、1番のところの「整備」というところを「形成」と、今考えている案ではそういうふうさせていただこうと思っているのと、4番のところなんですけれども、「住宅及びまちづくり」というところを、名称と同じく「住生活に関する政策」とさせていただこうと思っております。以上でございます。

○池内会長           その他、何かございますでしょうか。

それでは、議題5の「その他」は、これで終了させていただきたいと思います。

本日の議題3・4・5、全て終了いたしました。まだ若干の時間がございますけれども、今日全体として、大事なアドバイス、それから御意見、御質問等あったと思います。全体通して、ここで申しておきたいということがあれば、お受けしようと思っておりますけれどもいかがでしょうか。

小泉委員、お願いします。

○小泉委員       大阪府住宅建築局の副理事、小泉でございます。本日は貴重な御意見賜りました。それを踏まえ公的賃貸住宅の管理者として、お話し申し上げます。府営住宅の空き家戸数等について、堺市内の状況の数字を持ち合わせてなくて申し訳ございません。また堺市の方でも公的賃貸住宅全体を整理されると思いますので、その際には情報を御提示させていただきたいと思います。

府営住宅につきましては、大阪府内全体で11万戸ほどありまして、その中で空き家については2割ほどございます。そのうち先ほどお話がありました、建替えや集約などの事業を円滑に進めていくための政策空き家を除くと募集可能なものと火災等で募集出来ないものをあわせて1割弱となります。

泉北ニュータウンの府営住宅につきましては、昭和の時代に建てた住宅が現在、老朽化が進んでいるということなどを踏まえ、建替えや入居の応募状況に応じて集約をしていく団地など、色々な事業を今まさに進めているというところでございます。

その中で、再生のスピードについてもお話があったかと思います。御指摘のとおり時間がかかっている部分もあるのかというところですが、新規に建てるという形ではなくて、従前からお住まいの方に移転していただくことも必要であるため、事業を進めていく中で若干時間がかかっているところについては、御理解をいただければ、と思います。そうした中でも、堺市とも連携し、事業を速やかに進めていきたいと考えてございます。

また、引き続き活用していく住宅に空き家がある場合には、目的外使用なども大阪府では積極的に進めています。高齢者の方々の見守り施設であるとか、子育て関連施設も随時導入しているところでございます。またそういった活用ニーズについて、ホームページなどでお声を聞かせていただければ、活用に向けての調整も随時させていただくなど門戸を開いているというところで御理解いただけたらと思います。

そういった建替えや集約の中で活用できる敷地について、堺市とも連携しまして、どういった施設を新たに導入したらいいのか、というようなところを御議論させていただいています。例えば子育ての施設などを持ってきて若年世帯に入ってもらおうといったようにまちの活性化を図っていく形で、今まさに取り組んでおるところです。引き続き地域のニーズに応じた形のまちづくりというのが非常に重要だと私どもも思っていますので、そういう形で堺市とも連携しながら取り組んでいかせていただけたらなと思っているところでございます。

以上でございます。

○池内会長       ありがとうございます。先ほど堺市内の他部署間連携の話をしましたけども、ぜひ大阪府含め、いろんな団体さん、組織さんと連携を進めていただきたいと思います。

ありがとうございます。貴重な御意見だと思います。各地域のお声は非常に大事だと思います。

そうしましたら、何かほかに御意見等ありますでしょうか。

大西委員、どうぞ。

○大西委員　　初めてこの審議会に参加させていただきました、大西です。素朴な疑問というか、初めてということ。資料1の2ページ目の、特に災害に関しては非常に地域の皆さんも非常に意識が高くなって、非常に正直不安を持ってる方もたくさんいらっしゃいます。そういう意味では、この満足度の調査というか、これどういう形で進められているのか。もう既にそういった調査が進んで、今集計をされてるのか。そもそもこの70%という形で行っている部分というのは、何をもってというか、非常にそれぞれの地域の方に聞かれる形で調査されるのかなと思って今お話をさせてもらってるんですけども、非常に客観性がなかなかつかめない部分で、どちらかというと感覚になってしまうと非常にこのパーセントというのが非常にその社会情勢によっても変わってくるかと思うんですけども、この調査によって、一喜一憂するというよりも、それをまたいろんな施策に生かしたり、またこれに関わった方が非常に気づきであったりとか、いろんな部分に反映できるような、そんな意図もあってやられるのか、その取組の内容についてお聞かせいただきたいと思います。

○住宅施策推進課　　まず、これの出典元なんですけれども、「住生活総合調査」という国の調査からの出典になります。やはり安全安心という点で、この指標を使わせていただくということが計画の中で必要かなというところで、使わせていただいています。

○大西委員　　ありがとうございます。独自で何かするというわけではないということですね。

○住宅施策推進課　　はい。

○池内会長　　ありがとうございました。それでは時間になってまいりましたので、本日の議事は全て終わりましたので、これで進行を事務局へお返ししたいと思います。

どうも皆さん、活発な御意見、議論いただきましてありがとうございました。

○事務局　　本日は、貴重な御意見をいただき、誠にありがとうございました。

いただきました御意見を踏まえながら住宅施策を推進し、また引き続き計画の進捗管理を進めまして改訂作業にも取り組んでまいりたいと考えております。改訂（案）がまとまりましたら、本審議会において御報告させていただき、御意見をお伺いしたいと考えておりますので、引き続き御指導、御助言をいただきますようよろしくお願いいたします。

これで、堺市住宅まちづくり審議会を閉会いたします。

本日は、長時間、誠にありがとうございました。

(午後4時00分閉会)