

令和7年度第1回

堺市住生活審議会

日時 令和8年3月23日(月)  
午後2時00分

場所 フェニーチェ堺2階 大スタジオ

住宅施策推進課

## 堺市住生活審議会

日 時 令和8年3月23日(月)  
午後2時00分  
場 所 フェニーチェ堺2階 大スタジオ

### ○出席委員(16名)

会 長	池 内 淳 子	副会長	加 藤 慎 平
委 員	佐 野 こずえ	委 員	松 下 大 輔
委 員	水 野 優 子	委 員	山 本 寛
委 員	萱 野 孝 弥	委 員	西 川 良 平
委 員	広 田 新 一	委 員	小 堀 清 次
委 員	岸 本 啓 司	委 員	小 西 久美子
委 員	中 岡 正 憲	委 員	柴 喜 紀
委 員	佐 藤 勝 紀	委 員	中 野 和 彦

### ○欠席委員(1名)

委 員 堀 田 祐三子

(以上、敬称略)

### ○議 事

1. 開会
2. 会長及び副会長の選出
3. さかい 魅力・安心 住まいプランの一部改定について
4. その他
5. 閉会

(午後2時00分開会)

○事務局 　　ただいまから令和7年度第1回堺市住生活審議会を開催いたします。

委員の皆様には、何かとご多用の中、ご出席を賜り、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、住宅施策推進課の武田でございます。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、私が進行を務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

まず、本日出席いただいております委員は、定足数に達しておりますので、ご報告いたします。

また、本日の審議会は公開することになっております。後日、審議会の会議録の概要を作成し、各委員へ確認を行った上で、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、よろしくお願いいたします。

傍聴者におかれましては、受付でお渡ししました傍聴における遵守事項をお守りいただきますようお願いいたします。

次に、本日の資料を確認させていただきます。上から、議事次第、委員名簿、資料1「さかい 魅力・安心 住まいプラン一部改定案の骨子」、資料2、A4横1枚の「改定スケジュール(案)」、参考資料が1、2、3、4でございます。続いて、「堺市住生活審議会条例」、「堺市住生活審議会条例施行規則」でございます。資料の不足等がございましたら、事務局へお知らせください。よろしいでしょうか。

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

まず、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 　　近畿大学建築学部建築学科講師、佐野委員です。

○佐野委員 　　佐野です。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、松下委員です。

○松下委員 　　松下です。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、山本委員です。

○山本委員 　　山本です。よろしくお願いいたします。

○事務局 　　堺市議会議員、萱野委員です。

○萱野委員 　　萱野です。よろしくお願いいたします。

- 事務局 堺市議会議員、加藤委員です。
- 加藤委員 加藤です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 堺市議会議員、西川委員です。
- 西川委員 西川です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 堺市議会議員、広田委員です。
- 広田委員 広田です。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 堺市自治連合協議会副会長兼書記、岸本委員です。
- 岸本委員 岸本です。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・文化研究所主席研究員、小西委員  
です。
- 小西委員 小西です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 大阪府都市整備部理事、中岡委員です。
- 中岡委員 中岡です。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副支店長、柴委員です。
- 柴委員 柴です。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、和歌山大学観光学部観光学研究科教授、堀田委員におかれましては、ご  
都合により欠席との連絡をいただいておりますので、ご報告させていただきます。

議事に先立ちまして、休場建築都市局長よりご挨拶を申し上げます。

- 建築都市局長 建築都市局長の休場でございます。皆様、本日はお忙しい中、本審議会  
にご出席賜りまして誠にありがとうございます。日頃、堺市の住宅行政へのご提言をいた  
だき、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厚くご礼申  
上げます。

まず初めに、本来であれば、本審議会の委員委嘱後、早期に審議会の開催をすべきところ、  
お忙しい年度末の時期の開催となったことをお詫び申し上げます。今後、本審議会の適切な  
時期の開催と、円滑な運営に努めてまいりたいと考えておりますので、何とぞよろしくお願  
いいたします。

また、本市議会は、本市の住生活に関する施策の推進に当たり、多岐にわたる住宅施策に  
関して調査審議していただく重要な場でございます。本日は、本市の住宅政策の方向性を示

すさかい 魅力・安心 住まいプランの一部改定案の骨子をはじめとしまして、空き家やマンションなどに関する居住環境形成、泉北ニュータウンなどの公的住宅の供給及び管理の在り方、また、セーフティネット住宅などの民間住宅に係る施策の在り方など、本市の住宅施策に関し、ご意見等をいただければ幸いです。

昨今の自然災害の発生、また、人口減少や高齢化など、社会経済情勢の変化を的確に捉えつつ、住生活に係る施策を進めていく必要性がますます高まっていると考えてございます。皆様方の一層のご指導・ご鞭撻をいただきますようお願い申し上げます、私の挨拶と代えさせていただきます。本日はよろしくお願ひいたします。

○事務局 それでは、次第の2、「会長、副会長の選出について」に参ります。会長及び副会長の選出につきましては、堺市住生活審議会条例第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ひいたします。

まず、会長の選出につきまして、ご発言がございましたらお願ひいたします。

水野委員お願ひします。

○水野委員 これまでに引き続き、建築、防災がご専門で、また、住宅や空き家等をはじめ、幅広くご研究を実践されている池内先生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ご推挙がございました。会長の選出について、その他ご発言等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。池内委員に会長にご就任いただくことでご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 ご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ご着席をお願ひいたします。

以降の議事は、会長にお願ひいたします。

○池内会長 皆様、摂南大学理工学部建築学科の池内でございます。僭越ですけれども、ご選出いただきましたので、会長職を務めさせていただきます。

委員の先生方におかれましては、各分野の優れたご知見の中から有意義なご意見を賜りますようによろしくお願ひいたします。会議の円滑な運営にご協力のほどよろしくお願ひいたします。

それでは続きまして、副会長の選出に参ります。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が、慣例により、これまで議会選出の委員にご就任をいただいております。従いまし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ひしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○池内会長 ありがとうございます。ご異議ございませんので、副会長につきましては、議会選出の委員の皆様からご選考をお願いいたします。

副会長の選出について、ご発言がございましたらよろしくをお願いいたします。

西川委員、よろしくをお願いいたします。

○西川委員 副会長には加藤委員を推薦いたします。

○池内会長 ありがとうございます。ただいま西川委員より、加藤委員を副会長にとのご推挙がございました。

ほかにご発言はございませんでしょうか。

それでは、お諮りさせていただきます。加藤委員に副会長にご就任いただくことでご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○池内会長 ご異議なしと認めます。加藤委員が副会長に選出されました。

それでは、加藤委員は副会長席へご着席をお願いいたします。

副会長の加藤委員からも一言をお願いいたします。

○加藤副会長 堺市議会議員の加藤です。ただいま、皆様のご推挙によりまして、副会長にご選任いただきました。まずもってお礼申し上げます。今般、この堺市住生活基本計画の一部改定の議論も進んでいくと思います。ぜひ活発な議論をいただきまして、また私も会長を補佐して、円滑な会議の運営のサポートをしていきたいと思っていますので、よろしくをお願いいたします。

○池内会長 ありがとうございます。

それでは、議事次第に従いまして進めてまいります。議事次第の3、「さかい 魅力・安心 住まいプランの一部改定について」に参ります。

まず、事務局から資料に基づき説明があります。よろしくをお願いいたします。

○事務局 住宅施策推進課、平井と申します。

さかい 魅力・安心 住まいプランの進捗状況と一部改定の骨子についてご説明させていただきます。使用いたしますのは資料1、資料2、参考資料1でございます。

まず、参考資料1をご覧ください。こちらは、さかい 魅力・安心 住まいプランの計画期間のうち、中間年次としての各計画の進捗について整理したのになります。表紙の目次に記載しておりますとおり、1.進捗状況の概要、2と3は成果指標と施策を個別に整理したのですが、1.進捗状況の概要のところを使って説明いたします。

資料をおめくりいただきまして、1ページをご覧ください。堺市住生活基本計画の概要です。本計画は、本審議会の答申を受けて、市の住宅政策の方向性を定めたもので、計画期間は令和3年度から12年度までの10年間です。

本計画は3つの基本理念と、暮らし、ストック、住環境の視点から7つの基本目標を定め、基本目標を受けた政策展開の方向性を示しています。また、基本目標に対応する成果指標を設定しています。

2ページ以降が、成果指標の進捗状況の概要です。成果指標の進捗と施策の取組状況を踏まえ、中間評価案として整理しています。成果指標は15項目で、二重丸が「おおむね目標水準かそれ以上」、丸が「目標水準未満だが目標値に近づいている」、三角が「目標値から遠ざかっている」に分類し整理しております。指標は中間値が出そろい、15項目中二重丸が6項目、丸が6項目、三角が3項目となり、おおむね目標値に向かって進んでいます。

続いて、3ページが成果指標の一覧になります。それぞれの指標について、太線枠が現状の値を示しており、左側は計画策定時の値、右側が目標値です。

4ページから6ページにおいて、暮らし、ストック、住環境の視点で各々の成果指標と取組状況の進捗や、今後の取組課題を整理しています。

4ページをご覧ください。暮らしの視点では、指標5項目のうち2項目が目標水準以上となりました。②子育て世帯で見た誘導居住面積水準達成率が低下傾向となりました。その要因としましては、全国平均や他の政令市の多くでも低下傾向となっていることから、感染症被害や経済情勢が子育て世帯の住み替え控えに一定影響しているのではないかと考えています。

4ページの下段、今後の取組課題としましては、様々な居住ニーズに対応する相談や支援の体制整備は、堺市居住支援協議会の設立など整備を進めていますが、引き続き関連団体等との連携強化や子育て世帯等の住み替えや市内定住をさらに促進することが必要であると考えています。

続いて、5ページです。住宅ストックの視点では、指標4項目のうち、目標水準以上が2項目となりました。⑧居住目的のない空き家数は、目標値以下に抑えるとした目標戸数を超える進捗となりました。

今後の取組課題としては、相続等によって保有している空き家を市場に誘導し、適正管理や利活用の促進をしていくことが重要であり、空き家の予防や利活用施策の更なる促進を図っていくことが必要であると考えています。

6ページをご覧ください。住環境の視点では、指標6項目のうち2項目が目標水準以上となりました。⑫泉北ニュータウンの39歳以下の人口割合は、目標とする推計値を下回る結果となりました。

今後の取組課題としては、公的賃貸住宅の活用地における良好な住宅の確保や、民間住宅においても若年子育て世帯の転入や定住の促進を図っていくことが必要であると考えています。

これらの進捗状況も踏まえ、今回の改定は基本理念や基本目標、計画の骨格は踏襲しつつ、

住生活に関連する法律の改正等を受けた一部改正を行おうとするものです。

続きまして、資料1をご覧ください。さかい 魅力・安心 住まいプランの一部改定の骨子についてです。まず1ページです。本プランの位置づけについてです。本プランは、住宅分野に係る計画である堺市住生活基本計画と、部門別計画として堺市空家等対策計画とで構成しています。また、マンション管理適正化推進計画は、令和2年の法改正を受けて、令和4年に策定しています。

続いて、2ページです。主な改定のポイントとして、ご覧の5項目となります。法改正との整合、上位計画等との整合、関連施策の進捗等の反映、住生活を取り巻く動向の反映による一部改定を行い、併せて、マンション管理適正化推進計画を分野別計画として本プランへ統合しようとするものです。

分野別で一部改定の概要をご説明いたします。3ページをご覧ください。まず、住宅セーフティネット法関連です。令和6年の法改正において、新たに居住サポート住宅が明記され、安否確認や訪問等による見守りがついている賃貸住宅を認定する制度が始まりました。また居住支援関係団体や不動産関係団体等と市で構成する堺市居住支援協議会を令和7年3月に設立し、居住支援について連携体制の強化を図っています。

続いて、4ページです。空き家関係としまして、空家等対策の推進に関する特別措置法が令和5年に改正されました。まず活用の拡大の視点から、空き家の管理・活用を図る団体を空家等管理活用支援法人として指定する制度が追加されました。その他、周辺環境に著しく影響を与える可能性のある特定空家等に加え、特定空家等に至らないがそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等として、管理不全空家等が追加され、管理不全空家等への指導・勧告も位置づけられました。また、民法の特例として、市町村による財産管理人制度についても位置づけがされました。本市の取組としましては、①子育て世帯等に対する空き家購入の補助や空き家を含む除却費の補助を行っており、②空き家の発生や予防策として、支援法人とも連携し今後はアウトリーチ型で空き家所有者に対する啓発支援を行う予定です。また、③、④空家等管理活用支援法人について、令和7年4月から弁護士や宅建士等が所属する法人を2者指定し、民間法人によって空き家の相続から活用まで伴走的支援を行っています。ワンストップ相談窓口では、1年間で100件以上の相談を受け、空き家の活用支援を進めています。

続きまして、5ページをご覧ください。マンションの管理・再生関連です。マンションについては建物上の老朽化や居住者の高齢化の2つの老いの進行に対応するため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの再生等の円滑化に関する法律が令和7年に改正されました。民間団体との連携を強化するため、マンション管理適正化支援法人の登録制度が創設され、また、マンション再生では、建て替え以外の多様な手法が法に位置づけられるなどの改正が行われました。本市では、①分譲マンション専門家派遣事業として、

マンション管理士を派遣する制度を令和7年度から開始し、今年度は6団地へ支援を行っています。②マンション管理適正化支援法人については、令和8年3月から登録制度を開始しました。また、建て替え以外の敷地売却や取り壊しなど、新たな枠組みにも対応できるよう、今後、効果的な支援策の検討を行っていく予定です。

なお、6ページ以降は計画の枠組みとただいまご説明いたしました内容を受けた主な改定箇所を新旧対照表と併せてお示ししていますので、ご参照いただければと思います。詳細の説明は今の説明と重複しておりますので、割愛させていただきます。

最後に、今後の一部改定のスケジュール案です。資料2をご覧ください。本日、骨子を中心にご意見をいただき、次回は令和8年夏頃の審議会に本日のご意見を踏まえ作成する本編素案を再度ご報告させていただきたいと思っています。その後、案として取りまとめを行い、パブリックコメントを経て、来年2月以降に本審議会に諮問させていただき、答申を受けて、8年度末の改定に向けて進めていきたいと考えております。本日、プランの一部改定案の骨子についていただいたご意見につきましては、次回ご意見に対する対応案をお示しし、素案として審議させていただきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

説明は以上です。

○池内会長       ありがとうございました。

ただいまの事務局のご説明では、これまでの現計画案の進捗、それから今回改定していく内容に関連した報告がございました。計画期間内ということで、大きな理念や方針は現計画を踏襲し、それから法改正等により変更や更新のあったものは反映していきたいということでございました。併せて、今後のスケジュールについては、本審議会等で本日ご意見を伺いながら、来年度夏頃に素案を報告して、年度末の答申、改定とのスケジュールを考えているということでございました。

ここからは、委員の皆様にご意見をお伺いしていきたいと思います。内容について多岐にわたるのではないかと思いますので、特に決めずに進めてまいりますので、どうぞご意見がとおりになる方は挙手にてお願いいたします。いかがでしょうか。

山本委員、お願いいたします。

○山本委員       山本です。

非常に内容が充実した案だと思います。今回新しく堺市マンション管理適正化推進計画もこちらのプランに入ってくるということで、主にマンション政策について、3点ほど意見を述べさせていただきたいと思います。まず1点目ですけれども、区分所有者の所有者責任というものと、行政の支援という部分を少し明確に分けて記載したほうがよいかと思っております。空き家に関する部分では、素案の中で所有者管理の原則というのがはっきりと書かれていたと思うのですが、マンションではそういうところが見当たらないと思いました。やはり行政が支援をする前に、まず区分所有者の方、マンション管理組合がしっかりした管

理をした上での行政支援であることが必要であると、そうでなければ、今後のモラルハザードといったリスクにもなりますので、そこは明確に示していくべきではないかと考えております。

2点目は、今回のマンション再生につきまして、区分所有法の改正により多数決割合が緩和されています。ただ、緩和された賛成の割合がぎりぎりである場合には、それだけ反対者が多いということになります。事業を円滑に推進していく上でも、やはり多数決が緩和されたから進めていきたいと思いますということではなくて、やはりできる限り少数者の方に理解を得ながらこの手続は進めていくものなのだとすることを行政としてしっかりと発信していく必要があると考えております。

最後は、そもそもこの管理不全の問題というものをどのようにして把握していくのかというところについてですけれども、この点につきましては、既にアンケートなどでしっかり調査をしているというようには伺っておりますけれども、おそらく管理不全のマンションであればあるほど、アンケート等についての回答率が下がってくるかと思えます。今回マンション管理適正化法の改正により、報告徴収や立入検査の権限等が出ていますので、行政としてどういった場合にこの権限を使っていくのかということは、この計画に反映させるものではないのかもしれないですけれども、行政内のガイドラインとして定めていく必要があるかと考えております。

以上になります。

○池内会長       ありがとうございます。事務局から今の時点で何かございますか。

○住宅施策推進課       ありがとうございます。行政の役割と区分所有者の役割についてというところではご相談を受ける際にも悩みながら受ける場所だったりするのですけれども、令和5年度の実態調査で、マンションの区分所有者さんに対して適正に管理してくださいというチラシも入れて啓発を行っております。

あと、再生の中で決議要件が緩和されたからといっても、より反対者の理解を得ていく必要があるというところで、堺市でも建替組合を2件認可したのですけれども、認可手続とは別ではあるのですけれども、区分所有者が再生を進める中で丁寧に進められるということが非常に重要というのはご相談を受けたりする中で感じたところでございます。

また、管理不全のほうはアンケートで把握していて、やはり管理不全な状況になっていけばなっていくほど回答が得にくいんじゃないかというようなお話をいただいたのですけれども、やはりそこは実態調査の中でも感じ取っているところでございます。調査をしていて、最後は理事長さんのところを直接訪問し聞いていくというようなところで聞いていけるというようなところもありましたので、そういったところは、計画とは別に実務的なところで考えていきたいと思えます。ありがとうございます。

○池内会長       ありがとうございました。

ほかにかがでしょうか。

水野委員、お願いいたします。

○水野委員　　ご説明ありがとうございます。今回一部改定ということで、改定のポイントということでご説明いただいている中では、やはり法改正との整合というところが大きくあるんだろうというふうに拝見しておりました。それはそれでいいかなと思うのですが、一方で今、中間年度ということで、進捗状況についてもご説明いただいたわけですが、やはり5年の一旦チェックのタイミングということもありまして、別に指標を達成することが目的ではないと思うのですが、進捗がそのまま行ってもちょっと目標達成が危ぶまれるかなというような項目が幾つかありますので、そのあたりについての新しい記載といたしますか、計画の中に少し方向性を見直していくような工夫というのがあるのかないのかということをお伺いしたいなと思いました。いかがでしょうか。

○池内会長　　おそらくほかの委員も気になるところがあると思いますし、目標達成についての三角の部分と言ってしまってよいのかどうかですが、同じようなご意見をもしお持ちの委員がほかにもいらっしゃいましたら、今一緒にご意見を。

小堀委員、お願いします。

○小堀委員　　私もこの中間評価を見せていただいて、水野委員と同じ思いといたしますか、実際に住んでいる者からすると、三角のところはバツという項目があればバツをつけたいなと正直に思うところがあります。泉北ニュータウン、全人口に対する39歳以下の人口割合、これは計画策定時より後退しているというところで三角ですが、私はこれはバツではないかなと、ここに記載されているのが、その人口割合は低下傾向で推移しており、若年人口の転出超過の傾向が継続しているとありますけれども、この5年で本当に転出をしたのか、あるいは世帯がそのまま年齢階層が上がっていたのか、いったいどちらなのかなという点も非常に気になることです。併せて、驚いたのですが、この一部改定案の骨子のほうで、このニュータウンの未達の目標を後退をさせるというような話があって、それ以前に中間時点でこのニュータウンに関する目標すら達成できなかった、その原因は何だというふうに分析をしておられるのか、先にまずはお伺いを私はしたいなと思いました。

以上です。

○池内会長　　ありがとうございました。どうでしょうか。同じように目標達成についての三角の項目が空き家の指標にもあります。

佐野委員、お願いいたします。

○佐野委員　　佐野でございます。

私も同じように、三角のところはちょっと気になっていまして、特に居住目的のない空き家数は今からまだ増えていくような気がしております。これは人口が減っていくということを考えると仕方がないところではありますので、これを指標にするべきなのかどうかという

ところがちょっと気になっています。居住目的のない空き家数が問題なのではなくて、管理不全になっている空き家が問題であると思いますので、指標を考え直すということも検討してみたいかかかと考えております。

○池内会長       ありがとうございます。ほかにありますでしょうか。

加藤委員、お願いいたします。

○加藤副会長       指標のところで、例えば住生活基本計画改定案の成果指標が出ていまして、これも12年度までの目標という形になっていると思うのですが、これが成果指標で例えば住宅の耐震化率では令和17年度の目標値でおおむね解消ということで、住宅の耐震化率という指標自体は必要なのかなとされているのですが、やはり施策と目標、どこまでに何をやるかというところをしっかり示す意味でも、目標年度とこの計画期間と一致しているのが必要なと思いますので、またそのあたりもご検討いただければと思います。

以上です。

○池内会長       ありがとうございます。

一度ここまでで質問を中断したいと思います。今の目標達成についての三角の指標の理由として、小堀委員のおっしゃった年齢階層がそのまま上がったことによるものなのか、転出によるものかみたいところは回答しやすいのかなと思いますけれども。

それから、今後に向けた指標を変えるというか追記するというか、どういうふうにやっていくのいいかということについて、それについても何かお考えになったことまでで結構ですので、お願いいたします。

○住宅施策推進課       ニュータウンのほうからご説明させていただきますと、内容としては25歳以下の方で世帯分離をして転出する傾向が比較的あって、そのときの転出超過というのが39歳以下の割合を下げていると聞いています。ただ子育て世帯や、35歳台などになりますと、そういった傾向というのは少なくなってきますので、そういうところでは結構ニュータウンにお住まいになりたいというふうなところが出てくると思っております。

○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田辺と申します。

先ほどのこの説明で補足させていただきますと、実際に泉北ニュータウンでの転入・転出の差を追っているのですが、やはり転出が毎年超過しているという実態がございます。ただ、近年の傾向としては、転出超過の数はどんどん増え続けているというより、やや転出超過の傾向に歯止めがかかりつつあると、ただ転出超過という事実は変わらないですが、その傾向は少し出てきているという状況です。また、推計値との関係性になりますけれども、39歳以下人口を含めた64歳以下の人口につきましては、実態としては当初の将来推計どおりの推計値にほぼなっているのですが、65歳以上の方の人口が将来推計の数字よりも約3%上振れしておりまして、これは、実際にお住まいの方が長生きされているという可能性がありますので、このようなところの傾向が39歳以下人口の割合を引き下げている

要因の1つになったというふうに考えております。

○住宅施策推進課 続いて、空き家についてですけれども、お二人の委員からご意見いただきましたが、今回中間年次でしたので、進捗が悪かったとしてもまずは推移を見てみるのが大切ということで、指標をそのまま行かせていただいたというところがございます。国の計画でも管理不全の空き家を課題にしていますので、管理不全であることが問題であるというのは感じておまして、参考資料4で、16ページになるのですけれども、腐朽・破損の有無別空き家を出させていただいています、こういった形で指標にするかどうかというのは考えながら資料には入れさせていただいたところでございます。もう一つ指標をとということも検討したいと、大きい指標とサブのというか、小さい指標というか、観測していく指標というようなことも検討していきたいなというふうに思います。

○池内会長 ありがとうございます。泉北のほうは、小堀委員、いまの説明でいかがでしょうか。

○小堀委員 管理不全の空き家については、佐野委員がおっしゃったように、空き家の数でみるのがいいのか、あるいは管理不全の数がいいのかと思いますが、ニュータウンのほうはなかなか一概に39歳以下の人口割合だけをもって、この住生活の話ができる状態なのかなというように思えてならないんです。私は住宅政策のプロでもありませんけれども、昨年の時点で本来であれば、地域包括ケアシステムが住まいも入って完成をしていなければならなかったにもかかわらず、残念ながら地域包括ケアというのは、残念ながら未完成のまま進んでいるということは、もうこれは地域福祉の世界ではよく言われていることだと思いますし、その中で実際に今回例えばですけれども、住宅の大家さんに対して居住支援法人というのですか、こういったインフォーマルなサービスを言わば一旦法人などが提供しなきゃならなくなってきている現状は、僕は地域コミュニティの崩壊じゃないかなと思うのです。そういった意味で例えば、今のご説明のとおり、泉北の小学校で今のまま行くと8割があと5年後には1学年1クラスになってしまう。その原因がどこにあるのかということはやはり判断をした上で、やはり施策を打っていかないと、地域コミュニティそのものが成り立たなくなってきている中で、子育て世帯が今転入しているかといっても、それはあくまでもここに今日は実は持ってきたのですけれども、駅前のマンションがあるところだけが唯一、何とかかろうじて維持しているし、そのマンションもご案内のように分譲ですから、一度子育て世帯が入れば、そのときだけバツと数字は上がりますけれども、その後はもう瞬く間に下がっていくと、ただ一方で、我々は近隣住区論に基づいたまちづくりをしてきたので、小学校イコール地域コミュニティの核であり、それがもう既に弱体化をしている中で、それを指標に用いずに、もっともらしいことを言われても納得ができないし、挙句の果てに、人口割合の目標を下げますということと言われると、正直に逆に住民に対して住生活をどうしていただきたいのかということを引きつと説明しなきゃならないのではないかな。でないと、将来像が

描けないということにもなりかねないと思うのです。実際にこの資料の中にURさんの新しい住宅についても書いていただいていますけれども、当該の小学区では20人程度です、1学年の新生が。こういう学校だという実態をどれぐらいの方がご存じで、きれいな住宅に入居されたのかというと、学校が近いとか、チラシだけを見られて、入学式に行って驚かれるなんていうケースなんか最近泉北ニュータウンでよく聞く話ですし、やはりその原因が何なのか、皆さんはご承知されているはずだと思うので、やはりその上でこの場でしっかり共有をしていただいて、先生方の卓越した知見もお借りしながら、特に我々ニュータウン、せめてですけれども、公的賃貸住宅の建て替え、今よりも進めていただいて、そこに分譲ではなく賃貸住宅を導入する方法があれば、多少なりともあと数名毎年新生がいれば、かろうじて1学年1クラスを維持できたりするという実情があるので、今国のほうでは、賃貸住宅を流通させていこうということで、大月教授なんか積極的にご発信されていると聞いておりますので、ぜひその辺も議論の俎上に上げていただけたら非常にありがたいなと思っておるところでございます。

以上です。

○池内会長       ありがとうございます。重要な視点ですね。どうでしょう、公的賃貸住宅のお話、多分全国的にも同じところがあるかと思えます。URさんは泉北だけでなく、全国的なことでもいいですけども何かございますか。

○佐藤委員       ありがとうございます。小堀委員もおっしゃったように、私どもが供給してきたエリアで若年層が増えるという状況のところはなかなか少なく、特に郊外、遠いところになればなるほど厳しい状況にはなっております。その中で今日テーマの1つの泉北ニュータウンにつきましては、数年前から新しい住宅に建て替えていただいているわけですけれども、これも非常に厳しい事業環境の中で何とか粘り強くやり続けているという状況でございます。やはり古い物件の方がよりアフォーダブルな住宅ではあるわけですが、今のニーズに合った駅に近いところで新しい物件が賃貸で必要だというのは我々事業者としても認識していますので、歯を食いしばってやり続けるというふうには考えております。

全国的には建て替えができるところが限られていますので、私どももどこを優先して、どう投資をしていくのかというのは本当に厳しい状況ではあるのですが、いろいろなバランスを見ながら地域が活性化する方向に向けて、微力ながら尽力していきたいというふうに考えております。

以上です。

○池内会長       ありがとうございました。例えば郊外居住とかで子育て世代というか、居住者の皆さんが地域コミュニティの活性化というものが楽しいなと思って、どんどん居住を少しでも推進されて、「ちょっと郊外であっても駅前でなくても居住してみたい」という事例をURさんの中である（共有しておられる）のですかね、何か全国的な話として。

○佐藤委員 立地に限らずではあるのですが、コミュニティを少しでもゼロの状態から何かつながりができるような、出会い、触れ合いの場をつくるような仕掛けですとか、既存の高齢化している自治会さんなんかと新しい世代の出会いの場をつくったりとか、そういういわゆるソフトの取組を数年前から随所でやり始めています。そこで得られた知見を横展開していきまして、関西でやり始めたことで全国展開になりつつあるのが、「DANCHI つながる一む」といって、夏休みに団地の集会所にお子さんたちに来ていただくような期間を設けまして、そこでお勉強をしていただいたり、地域の学生さんたちが参加していたりとか、ちょっと楽しいイベントもあったりとか、そういうようなことを随所でやっています。限られたリソースの中でそういうソフトのこともやりながら、今おっしゃっていたように住みたいなと思えるようなまちにしていきたいというものです。この間NHKの英語の番組でピーター・バラカンという人がやっていた「ジャパノロジー」という番組で、団地特集があり、弊社だけではなくて公社さんの物件も含めて、いろいろな取組を取り上げていただきました。ピーター・バラカンさんはイギリスの方で、ピーターさんに僕は別の番組でメッセージを送って返事をもらったのですが、やはりイギリスでは公営住宅には関わりたくないとか、入ったこともないですよ、というご返事でした。日本の公共の賃貸の団地というのはまだ可能性があるし、西欧に比べるとコミュニティもまだまだこれから復活させる期待もできるのかなというふうに思っていますので、微力ながらですが、引き続き取組を継続していきたいと思っています。

以上です。

○池内会長 ありがとうございます。いろいろな若い人の生き方とか、住まい方の変化をうまく捉えるということも大事なのかなと思ったりはしております。具体的に皆が悩んでいるところなんじゃないのかなということもあります。

指標に関しましては、やはり私自身は元の計画で、たとえバツがついても、三角がついても、そのままにするべきだと思っています。時代の変化も表していますし、「何か悪くなったから、何か低いので・・・」を理由に改定していると言われるのもよくないので、やはり元は元で残したほうがいいと思います。5年、その間の計画のところ、先ほど佐野委員、ほかの委員もおっしゃってくださったみたいに、小項目みたいなのをつけていくとかで時代に合った次の5年を見据えて、新たに反映できるようなものを少し追記するというような方向が今のご意見、皆様のご意見を聞いていいのかなと思いました。

空き家のほうは簡単そうですね。空き家の数だけじゃなくて、管理不全空き家ということ。泉北ニュータウンの39歳以下の人口割合というのも、その下に小項目をつけて、「実際にいい兆しもある」のであれば、それも拾いながらやっていけるようなものをつけたほうがいいのかと思います。それは5年後に実はマイナスに働くこともあるのですが、それは時代の変化なので、受け止めることは大事かなと私なんかは思います。となると、子

育て世帯の誘導居住面積水準の達成率というのも、何か小項目をつけることはできるのですかね。「諦めないでおきましょう」という言い方だと思うので。

水野委員、お願いします。

○水野委員　　今会長がおっしゃったとおり、三角がついてもバツがついても、そこはしっかりと見ていくことが大切だと思っています。その上で枝指標みたいな話もあると思いますし、私が先ほど申し上げたのは、我々は指標を達成するのが目標ではなくて、基本目標がちゃんと進んでいるかというところがやはり一番気になっている。ただ、それが一番分かりやすいものが、今の指標として上がっているというようなところなので、今示されているところが現状とかい離しているのであれば、枝指標をしっかりとつけて、基本目標がちゃんと進捗しているところを示していただけないかと思いました。

あとは、指標を今現段階でチェックした上で、やはり今後を見越して、こういうところに力を入れていくよみたいなのがしっかりと追記されてほしいというのが私の思いです。例えば、空き家が思った以上に増えている状況があるわけですが、例えば令和7年度から空家等管理活用支援法人の指定が始まっているわけですが、今その成果はこの指標には出てこないですね。新しい取組があつて、これをしっかりと進めていけばある程度空き家の発生を抑止できるんだというようなことが記載できるのであれば記載していただきたい。そういったところでは、私の一番最初の意見になったのですが、今回の法改正関連の部分の記述は今現段階でしっかりと赤字で入れられていると思うのですが、それ以外についても記載できる部分については記載していただければと思います。

以上です。

○池内会長　　そうですね、真ん中の年次なので、これまで進んできたこともあるでしょうし。残念ながらゼロベースのままのこともあるでしょうけれど、その部分を途中なので、しっかりと書いていくということ、どこを見たらいいのかというのが記されているということが大事なのかなと。それで最終的に目的を達成できるかというところだと思います。

そのほか、いかがでしょうか。

岸本委員、お願いいたします。

○岸本委員　　自治連合会、岸本です。よろしくお願ひいたします。

この評価についてですが、丸、二重丸、三角とありますけども、この最終目標は令和12年というところで、5年経過したということで、最終目標をクリアしているものもありますから、何でこれがうまくいったのかという、それぞれの項目についての施策があるはずなので、だから、何が成功して何が失敗したのかというのを検証しながらやっっていかなければ、ただ単なる目標クリアだからこれはいいよねというのではなくて、どうやったらこうやってできたのかという中身をやはり検証しながら、次へ向かっていく必要があると。だからあと5年で、今の中間で次はどうしていくのかというのはやはり必要なかなとは思

います。よろしくお願ひします。

○池内会長 ありがとうございます。どうでしょうか、二重丸、爆発的にこれはこれでうまく進んでいるものだと思いますが、1つぐらい説明できますか。簡単でいいですけど。意外とうまくいったところはスルーしてしまう傾向にあります。

○住宅施策推進課 安全で良質なマンションストックの形成というところで、25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合というのは、前回は結構アンケートの回収率が低かったというようなところもあったのですけれども、今回実態調査をして回答も多くなった中で、結構な割合を達成できたと考えています。

○池内会長 今回の説明はどこのページを見ればわかりますか。

○住宅施策推進課 参考資料の3ページの、4の安全で良質なマンションストックに形成のところの9番の成果指標です。

○池内会長 9番の成果指標ですね。

○住宅施策推進課 あと、長期優良住宅のストック戸数というのもかなり進んできたと思います。住宅を建てられる意向の方が堺市で多いというのもあるとは思いますが、大阪府下でもトップクラスだと思います。手続きについて電子申請にも取り組んでいますし、申請しやすいのかもしれないですけれども、皆さんに認定が周知されて、認定を取っていただくというふうに考えていただけたのかなと思います。

○池内会長 ありがとうございます。となると、今回上がっただけで終わったら、最終的に二重丸が丸になったり、そういうこともあるかもしれないです。岸本委員がおっしゃったみたいに、数値を見ていくことは大事なことになるのかなと思います。

そのほかいかがでしょうか。この数値のところでは何かご意見はありますか。

別のところでも今回の計画案、資料1でも結構ですので、何か委員の皆様の分野からのご意見をいただけたらなと思います。ほかにございますでしょうか。

西川委員、お願いいたします。

○西川委員 議会の西川です。

戦後、日本のこの本市におきましても、九州から勤めに来ているとか、家族で引っ越しとか、大変住宅難の時代がありました。一方では、堺市は大変居住環境の芳しくない地域もあったのですけれども、一定戦後に努力をやってきて、まだまだ完全、100%じゃないですけれども、目標を達成してきたというふう考えるのですね。ここで民間住宅メーカーでしたら、新築着工戸数がもうどんどん落ちているわけなので、メンテナンスやリフォーム、あるいは管理のほうを従業員や営業のほうにシフトをやっていっている。それと同じように、やはり官のほうも一定これからは何を目標にしないといけないのかというのが大変明確にしないといけないんじゃないかというふうに考えます。東京のあいつたバブルで建築費も高いのですけれども、億ションがどんどん増えるという場合、全国津津浦浦そうになっているわ

けじゃ決してありませんので、千里ニュータウンの駅前だったら5階建てを17階建てに建替えたら、前の居住者にそのまま住んでもらってとできるのですが、なかなか建て替えは難しいというような時代なので、堺市の目標としては、ここにいろいろもう書いているのですけれども、やはり居住面積であったり防犯対策、あるいは災害避難であるとか、今高市政権が推し進めている核シェルターと言ったら大げさですけれども、例えば1,000人も住むような大規模マンションでしたら、あるいは、金岡南校区だったら、1つの小学校に多く避難することが数年前にありました。そうしたら、市職員で対応できない。一度に1,000人がそこへ避難することになったら大変な事態になる。それだったら、最初から核シェルターまでいなくても、ちょっと避難できるようなのをそれぞれ義務化する、実際に核と名前を入れないといけないから、なかなかそこまでの基準は難しいんですけども、欧米では一部新しい病院を造るとなったら、地下の駐車場は全部もう臨時ベッドを置けるようになるのか、あるいは、よく言われる、東京の大江戸線なんかは地下50メートルまでそのまま避難所にできるとか、いろいろな使い方はあると思うので、堺市が先行して一部避難所もできるというのか、各マンションに建築のときにちょっと努力をやってもらったら、社会全体としてコスト削減になるのではないかなというふうに思います。というのは、先だって、私は石垣島と宮古島に視察へ行ってきたのですけれども、島嶼防衛の最前線なので、島民5万人、あるいは2万8,000人が九州に一旦避難する、山口県を含めてですけれども、そのための避難所というので、エアコン、空調から何から物すごいコストがやはりかかるのですね。半地下にすることによって、コンクリートを60センチか40センチ厚で行けるとか、いろいろあるのですけれども、これだけやはりコストがかかるのかというふうに思ったので、これから公共施設を造る際に、そういうのも最初に誘い水でやることによって、全体として大変避難所としてのコストが削減できるんじゃないかなというふうに思っています。

それが一点と、それと山本先生も触れられました、マンションの老朽化、あるいは居住者の高齢化、先だって、私も政令市議会が全国に20市があって、その政調会で意見書を作っているところだったのですけれども、札幌市でなかなか住民の意思表示ができない、いわゆる修繕積立金を十分にされていないから、それもなかなか100%の賛同を得られないという問題で、日本においては阪神淡路大震災で建て替えできないというので、一定基準が下がったわけですけれども、まだまだ価値ある場所にあるマンションばかりじゃないので、この問題が大きいなど。堺市においては、去年か一昨年、大豆塚町というところで空き家を代執行で市の費用で安全対策で潰したという先駆けて事例があります。これがマンションとなったら、これはちょっと大変な費用であったり、権利関係が入り組んで難しいなどというふうには思って、それなら法的にしっかりと最初に一步、所有者管理の原則ですけれども、マンション管理適正化法の中身をしっかりとやったものに一層しないといけないというふうに意見として思っています。それで足りない部分は、堺市の条例でもいいから、方向性を明確

に打ち出すべきだというふうに考えています。

意見になりましたけれども、以上です。

○池内会長       ありがとうございます。私、防災の専門なので申し上げますと、全国的に災害直後に使用継続できる建物ストックが非常に少なく、堺市でも災害後は絶対に同じことが起こります。また能登半島地震でも災害が起こった後に市の職員、市町の職員が一生懸命頑張るのですが、皆辞めていっちゃう、バーンアウトしちゃっていなくなってしまうと。これから人口減になっていくので、人口減に対してどのように防災対策をやっていくかということが本当に問われています。今までの防災対策、お金がかかっている防災対策だけではもう済まないというのは西川委員の本当におっしゃったとおりです。公的建物の位置づけ、本当に公的建物の中に避難者を入れる計画をあらかじめ作っておくとか、建物の地下にあらかじめ災害後に必要となる何かを入れておく、とかというのは非常に大事な視点です。今回のテーマは「住」のほうなので、公的・準公的、それから民間にかかわらず、おそらく「それ（建設時から災害時を考えた建て方）をしないと建てさせません」ぐらいの時代はもう来るであろうと私も思っています。お金がないから何もできない、という発想からは、ちょっととにかく離れていただいて。災害後もお金はありませんから、災害前にやっていただきたいという西川委員の意見には非常に賛同いたします。ただ、これは非常に難しく、やはり現行法の中でどうやってそれをやっていくか、とか、先駆けてやり過ぎて、「日常時に何も使えていない」ということを怒られるとか、そういうことがあるので、ちょっと工夫はしていかないといけないので。有識者の皆様のご意見もぜひ防災のほうにお力をお貸しいただきたいなと思います。

ほかにいかがでしょうか。

松下委員、お願いします。

○松下委員       もう一つの三角のところですけども、誘導居住面積水準達成率、これはなかなか数字を見ると難しいなという気がしまして、4人家族で125平米ってなかなか難しい数字ですし、これは計測可能な数値を目標として当然立てておられるんだと思うのですが、おそらく消費者の方というのは面積が広いほうがいいですけども、都心部のより利便性が高いところ、狭くてもそちらを選択するという方も増えていると思います。今食品でも何でもステルス値上げとかと言っているように、だんだん値上がりをしているので小さくしていくと、そういうデベロッパーや供給者側も小さくて購入可能なものを供給していくという方向があると思いますので、こういうふうに誘導居住面積水準というのは国交省の指標ですけども、本当に何かできることがあるのかなと。まず所得が上がらないといけないですし、供給者も安くて広いものを供給しないといけないですしということを考えると例えば、狭くても通勤時間が短くなっているとか、都心部で利便性の高い生活ができているとか、そういったことも1つの指標になるのかなという気がします。面積だけを達成しようとする、や

はり三角がどうしてもついてしまうかなという気がいたしました。

以上です。

○池内会長 ありがとうございます。何か枝番としてでも、もしくは、何かをやった、みたいなことなど、付け加えていいようなアドバイスってありますか。指標としてとなると、ちょっと重たいのですけども、別添資料でもいいかなと思うのですが。

○松下委員 そうですね、例えば持ち家率のようなものは使われたことはないのでしょうか。

○池内会長 持ち家率、とは、賃貸か持ち家か、ということですね。分譲マンションもしくは一戸建ての持ち家かということですよ。どうでしょう。今まで使った、参考資料としてでも見ておられたことってありますか。

○住宅施策推進課 参考資料の4になりますが、令和5年の住宅・土地統計調査、5ページで所有関係別の状況ということで、本市の場合は持ち家が約60%ということで、持ち家の割合というのを把握はしていますので、これを年代別とかで見っていくというのはあるかなと思います。

○池内会長 ありがとうございます。ご検討いただければと思います。

そのほか、ご意見ありますでしょうか。

小西委員、お願いいたします。

○小西委員 小西でございます。

評価指標のところについては、成果評価、直接これ自体が目的ではないというお話ではあるのですけれども、参考資料1の中では、後ろにたくさん取り組まれている施策も入れられています。この成果指標とこの施策との相関がちょっと見えにくいものもありますので、その辺は整理をしていただくと良いかと思います。また、これは何のためにやっているものなのかというのがもう少し分かるようにしていただいて、その上で成果指標が目標ではないとは言いながらも、それを高めるためにどこを重点的にやっていくのかということが示されているといいのかなと思いました。

あと資料1で申しますと、今回、基本的には法改正に基づいて、それに合わせていく形での改定ということですが、改定案のほうを見させていただきますと、空き家対策関連では空家等管理活用支援法人、マンション管理関連ではマンション管理適正化支援法人、住宅セーフティネット関連では堺市居住支援協議会をつくられる、もしくはこれから設定していくとなっています。その文言だけが入っているのですけれども、せっかく新しいものをつくったり指定をされるという中では、その部分をもう少し丁寧にご説明をするような改定になっていてもいいのかなと思います。あと、既存の制度、仕組みとのすみ分け、かぶっているところとかはないのかなというところが少し気になりました。具体的には、堺市の居住支援協議会の設置と、Osakaあんしん住まい推進協議会という既存のものとのすみ

分けみたいなのあまり理解ができていないのですけれども、住民の方に対して選択肢が増えていっていることをよしとするのか、複数のものができることで煩雑になっていくというところはないのかというようなところは、整理をいただいたほうがいいのかと思いました。以上です。

○池内会長 後半の部分についてご説明できますか、「かぶっているのかどうか」について。

○住宅施策推進課 O s a k a あんしん住まい推進協議会と、堺市にできました堺市居住支援協議会ですけれども、今回法改正で市町の居住支援協議会が努力義務化され、よりきめ細かい支援を行えるようにというところがあると思います。ただ市の居住支援協議会はできたばかりでというところで、今活動を模索しながら進めているというようなところではございます。この1年間で実際に居住支援をしていくというところで、市の中で住まいを探している方に対して協力してくださる協力店というのを堺市の中で募集していったというところで、大阪府の協議会のほうが大きなところをされていて、堺市のほうでは、実際に居住支援をしていくような仕組みをつくっていているというような形かなと思います。

○池内会長 その連携は取れているのですか。一緒にばらばらで動いたら多分何となく不具合が起こるような。中岡委員、お願いいたします。

○中岡委員 大阪府の中岡でございます。

大阪府の居住支援協議会のご質問もありますので。府の協議会はそれぞれ市ごとの居住支援協議会、居住支援法人ができる前からかなりやっけていまして、要するに、大阪府全域で居住支援をするのを盛り上げていこうじゃないかというのが、まず1つの目的でございます。ですので、その中でいろいろな居住支援法人が立ち上がってきたり、居住支援協議会が堺市でできたりして、府の協議会では、そういう方々の先行的な事例を紹介したり、例えば居住支援をやるに当たっても、その市域だけで活動されている法人だけでなく、もう少し隣の市であるとか、そういったところのマッチングなどをやっておりますので、先ほど堺市さんもお説明がございましたけど、府の協議会では実際に居住支援をやっているというところではございませんので、まずそこは大きな違いがあると思います。

府でも各市町村で居住支援協議会を作っていたというのが一番の重要な課題といえますか、私ども府が自ら協議会を作ることはないので、できるだけ市のほうでつくっていただけたらと。これはまだまだ難しいですけれども、ほぼ全ての市町村でつくっていただくという大きな目標を掲げて今やっけておまして、それに対して先ほど申し上げましたように、マッチングをするとかいろいろな支援、私どもは少し補助制度がございますので、そういったことを使ってご支援をさせていただいているような状況でございます。

○池内会長 いろいろな取組の中でよくみられる構図かなと思うのですけれども、都道府県から先行して、その次に市町がつくってということで、府のほうでノウハウがあたりだと思

いますので、ぜひばらばらでありやることなく、ご一緒に動いていただき、いい関係を築いていただいて、情報共有をぜひしていただくことが一番大事なのかなというふうに思います。堺市さんが先行してバリバリとやっていただいて、大阪府の中の優等生になっていただいたらいいんじゃないかと私は思いますので、最初（始めたところ）と言わずに、ぜひ頑張っていたいただきたいと思います。

大阪府のほうから特に今回の件に関して、何かご意見がありましたらお願いできますか。

○中岡委員       ありがとうございます。私どもは行政でございますので、堺市さんのお気持ちがよく分かりながらお伺いさせていただきました。でもいろいろなご意見をお伺いして、とても参考になるなと思っています。一つ、細かい点でございますが、この成果指標の中に例えば省エネとか、そういう環境の配慮というのはないのかなと少し思ったりしています。

それから、これは実は私どものほうも都道府県の住生活基本計画がございまして、その改定を来年度にしようとしております。今年度、私どもの審議会で諮問に対する答申をいただいたばかりでございまして、それを行政計画にどう反映していくかというのが来年度の作業になります。その中でいろいろご意見をいただいているのですけれども、どうしてもこういう計画というのは、特に大阪府であれば府内全域を見ますので、そうになってしまうところもあるのですが、網羅的に総花的にどうしてもなってしまいます。これをいつも改定のときに委員の皆様方から、もっと大阪らしいことはないのかと、こう言われてしまいます。先ほどなぜ省エネという話をしたかといいますと、確か泉北ニュータウンでもいろいろな省エネの住宅の関係などで、すごくいい取組をされているなと思って私どもは見ておりましたので、例えば何か省エネに限らず、堺市さんらしさというのが打ち出せるものといえますか、何かそういうものがあればと思い聞いておりました。全面改定であればそこからできるのでしょうけれども、今回は部分改定なので難しいところはあるのですが、何かそういう施策なりがあればなと思いました。ありがとうございます。

○池内会長       そのあたり、いかがでしょうか。今日立ってエネルギー、ライフライン等が出てきていないですけど、どこかには何らかのものが入っていますということはあるのでしょうか。

○住宅施策推進課       直接的に省エネという言葉はないのですがけれども、長期優良住宅では、省エネ性能のある住宅を評価して認定していますので、そのあたりでかなり件数が伸びているところは二重丸なのかなというふうに考えております。

○池内会長       ありがとうございます。指標の⑦番ですね。ありがとうございます。

小堀委員、お願いします。

○小堀委員       本来であれば、担当部局がお答えすべきことなのかもしれませんが、ニュータウンの中で、府営住宅であるとか、そういったものの建て替えが進み、その後余剰地について、これが市場に出回る際には、市としても補助金等でZEHであったりとかということ

について進めているのは、多分中岡委員であればご承知おきされているのかなと思います。ただ一方で、先ほど佐藤委員からは、アフォーダブルな住宅、まさに我々ニュータウンが今最も困っている点についておっしゃっていただいていた言及いただきました。ただ、佐藤委員のお話をお伺いして、洋光台あるいは高蔵寺ニュータウンなども見せていただいて、なるほど、そういうことを考えてくださっているんだなということは伝わったのですが、やはりURさんは住宅公団であったという背景から、やはり主体的に動いておられるなどというのは非常に拝見をしていて思うところです。ただ一方で、ご承知おきのとおり、私ども泉北ニュータウンは、西川委員さんがおっしゃったように、大阪府の企業局が大阪府の慢性的な住宅不足を解消するために、千里と泉北を開発してこられたという経緯があって、駅前の一部はURさんですけれども、多くは府営住宅であったりあるいは大阪府住宅供給公社さんであって、その建て替えがようやく進み出したところには、そういった導入策なども講じようがあるのですけれども、なかなか用途廃止されても取り壊しが進まなかったりであるとか、あるいは供給公社の場合ですと、西川委員さんがおっしゃったようにやはり維持管理の面で課題があると、正直になかなか若年層に選んでもらえる住宅になるかということ、幾ら価格だけが相場並みでは意味がないので、その点についても可能であれば、大阪府さん並びに大阪府住宅供給公社さんのお考えなんかもお聞かせいただけたら非常にありがたいなと思ったところです。

以上です。

○池内会長       では、中岡委員からお願いします。

○中岡委員       ありがとうございます。ご指摘のとおり、泉北ニュータウンに府営住宅はたくさんございます。それはもう十分に承知しております。私どもも府営住宅の再編整備といえますか、あえて建替という言葉は使わないのですが、再編整備は一生懸命進めております。その中で、既によくご存じだと思いますが、私どもの事業の進め方として、ここでは建替と集約廃止の2種類でやっております。この建替のほうは、公営住宅法に基づいて建替を行いますので、例えば入居者に移転していただいて協力してもらうためには、法的に最終的には強制的に明け渡しができる。ただ一方で、用途廃止のほうについては、入居者の移転が公営住宅法で明け渡しの規定がされていない現状がございます。そういうことで府でも毎年、国には要望しておるのですけれども、その中でどうしても入居者に他の団地に移って下さいねと、移転費をこれだけ支払いますよという、そのことをご提示させていただいたとしても、1棟に二、三世帯ぐらいはかなり長期に残られるという方がおられます。おそらく泉北ニュータウンでも、すみません、私は細かく数字が分からないですが、たしかそういう団地があるというふうに聞いております。ですので外から見ると、もうほとんど空き家になっているに早く壊してよと、次の土地利用をしてくださいよと、そういうふうに見えてしまうのですが、そういう住宅であれば、私どもは速やかに撤去工事をして、次の土地利用転換をして、円滑にやっているつもりでございます。ですので、そういう一生懸命頑張っても最

後のところでなかなかうまくいかない、長期に移転されない方がいるというのが現状でございます。ただ、私どももそれで手をこまねているということではなく、粘り強く丁寧に関わりも何回も訪問して対応しており、泉北ニュータウン以外の団地でももちろん集約廃止の事業を成立させている団地もございますので、そこでのいろいろな経験、ノウハウを生かして、粘り強くやっていると、そういう状況でございます。

それからあと、建て替えの話でございますけれども、これもつい先日、担当者から聞いたのですが、たしか泉北ニュータウンの団地の建替え工事の入札が不成立になって、再入札のために1年ぐらい遅れてしまったという事例があったと聞いています。この理由は2つ私はあると思うのですが、もちろん金額の問題、それからもう一つ、どうしてもこの課題を乗り越えないといけないのが人材不足、人手不足の問題ですね。金額のほうについては、建設物価が右肩に上がってきた状況から、今はちょっと落ち着きつつありますが、予算もそれなりに取って、そこはクリアしつつあるのですが、どうしても人手不足のところの対応が難しく、それをどういうふうにやっていくかということ、もう何回も何回も繰り返し入札にかけるといふふうになって最近になって分かっております。要するに、民間の方々も業務の隙間があるはずなので、そのタイミングがあれば入札が成立する、そんなこともあります。ですので、いろいろな課題があっても、すぐにやります、できますということとはなかなか難しいのですが、ご指摘いただいた課題というのは十分認識しておりますので、何とかうまく回るように、これから堺市さんともいろいろお話をさせていただきながら進めていけたらなというふうに思っております。

○池内会長           では、中野委員いかがでしょうか。少しコメントいただけますでしょうか。

○中野委員           公社住宅につきましては、先ほどもありましたとおり、昭和40年代の泉北ニュータウンなどができた時代に建てた団地がかなり多く、大阪府内全体で2万1,000戸ありますが、そのうちの6割強が昭和のストックであり、それを今後どのように活用していくかが、今公社の一番大事な課題として社内で検討を進めているところでございます。ただ大量にあるものですので、徐々にしか建て替えであったりとか更新をしていくことができないということになり、現在、「みのお団地」や「新金岡団地」で建替事業を進めていますが、昨今の建築物価の高騰などにより、徐々にしか進めていけないという課題があります。ただ、手をこまねいても全然進まないということがありますし、一気に全部更新ということも会社の経済的な状況等もありますので、徐々に平準化しながらやっていこうじゃないかと。そうすると、やはり昭和の建物の後ろのほうというのは、かなり長期に維持管理をやっていないといけない。耐用年数は70年と言いますが、それ以上長期にもたせていけないといけないことも考えていく必要があると思っております。そうすると、先ほどの課題、公社はちょっと維持管理ができていないんじゃないかなというようなお話もありましたけど、そういうところが非常に大事になってくるので、その辺の重点化というのは、今後引き続き

やっついていかないといけないかなと思っているところでございます。

加えて、耐震改修のところで、令和17年度に概ね100%をめざすというような今回の目標値もございますが、公社でも今年度末で95%という目標値を達成することができ、ただ、残っているところが泉北ニュータウンで、数団地の耐震性のないところがございまして、現在も原山台と赤坂台で耐震の工事を進めさせていただいているところですが、さらにまだ2団地残っておりますので、その辺につきましても、ちょっと立地条件等がかなり難しいところがあるのですが、知見のあります堺市さんにご意見を頂戴しながら進めさせていただければなと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

○池内会長 耐震化率向上だけは、いろいろな事情があるにせよ早急に、「減築」でもいいので進めていただいたほうが全国的にはいいと思います。

あと、公的住宅に関しては、実は小規模災害のときに実はかなり利用価値がありまして。避難者さんが移れたり一時的に住むことができる、小規模災害限定の場合が多いですが、災害直後に移れるという良さもあります。もちろん新築になっていたり、潰して次の活用を、ということもいろいろいいこともあるのですが、すぐに進みませんから、今のコミュニティを大事にしながら、災害時のときにも使えるということ念頭に置いて徐々に徐々に整備していただくという観点は、絶対忘れないでいただきたいなというふうに思います。ありがとうございます。

私から指名させて頂きますが、金銭面で、住宅金融支援機構様がお見えになっておられますけれども、今回の堺市の計画、改定というか見直しについて、ここが足りないんじゃないかと、ここはもうちょっと行けるよ、みたいなのがあるとご意見を頂けるとありがたいのですが、もしもそういうのがなくてもコメントをいただければと思います。

○柴委員 住宅金融支援機構でございます。

堺市様とは資料の参考資料の1の38ページに空き家の関係ですが、関係団体との連携というところの項目で、私ども全期間固定金利の住宅ローンでフラット35というものをご提供しています。その中で地域連携型というものがございまして、堺市様では空き家の分野で子育て世帯等空き家活用定住支援事業という事業を行っておられまして、こちらで当初5年間ですが0.5%の金利引下げを行っているということで連携をさせていただいているところでございます。ご利用はそれほど多く出ているものではないのですが、私ども地域連携型に取り組んでいる背景としまして、公共団体様の住宅施策の支援をするという側面がございまして、多分ここにいらっしゃる方々だとニュース等でお聞きになったことがあるかもしれませんが、今、一般の住宅ローンというのが民間の金融機関さんをご提供されているものでございまして、8割ぐらいが大体変動金利でご利用されているという状況でございます。そういう中で、私どもはこういう施策の事業を公共団体様がやっているということを事業者様に直接ご案内するという役割も担っているということ意識して、事業者様に堺市様では

こういう事業を展開されていますということを、私どもの直接の利用につながらないことに関しても、事業として私どもは支援をさせていただいているつもりでございます。

空き家につきましては、私どももこういったプランニングノートのところでちょっと支援をさせていただいており、あるいは連携している自治体様につきましては、セミナー等をご提供して、空き家の発生を何とか未然に防ぐというところで、特にご高齢の方、難しいのですけども、リバースモーゲージの活用法等も含めてご案内をさせていただいているところがございます。先進的な取組としましては、例えば四国の高松市におきましては、リバース60という私どもの住宅融資の保険を提供しているのがありますけども、こちらに利子補給をされているような施策を取り組まれているところもございます。空き家をできるだけ未然に防ぐという啓発活動、こちらを私どもを中心にさせていただいております。

ファイナンスの面で行きますと、マンションの建て替えで今回一棟リノベーションとか、除却事業という新たに項目が掲げられております。これらのファイナンスにつきましては、もちろん民間でできることは民間でということになると思うのですが、なかなか民間では手が挙がらないようなところにつきましては、私どもで支援していくということが新たな事業として4月から行います。もし堺市様で事業者様のご相談があったり、何か連携したいお話があれば、ぜひご連絡をいただきたいというふうに思っております。

マンション管理につきましては、修繕積立金の問題とか、今非常に目標が進捗しているというお話がありましたけれども、私どものマンションすまい・る債というものを発行しております。こちら支援の一つになるのかなと思います。不足するものにつきましては、マンション共用部分リフォーム融資をさせていただいております。こちら私どもで相談を直接受けまして、措置の対応をさせていただいております。また、マンションに係るセミナーとか、資金面に関してのご相談とかは各自治体様からのお話があればお引き受けして、職員を派遣して、セミナー等を行っておりますので、こちらもし必要があればお声がけいただきたいと思っております。

あと、アフォーダブルな住宅に関しましても、実は住宅金融公庫時代は住宅供給公社様の建設資金につきましては、ほぼ私どもで資金を法律上で出す形になっておりましたので、今、建て替えが必要になってきているような事業のマンションというのは、私どもが融資してきたものということになっています。これにつきましても、最近資金調達の関係というのは非常に厳しいものがありますので、私どもも大都市を中心に、賃貸住宅の建設資金の融資、これは国の制度に合致すればということですが、私どものほうで行わせていただいております。最近、非常にお声がけをいただく機会、私どももご案内をさせていただいておりますけども、そういった機会が増えてきていますので、こういった面でも私どもの支援ができるということでご案内させていただければと思います。引き続き堺市様のために、何ができるかを私どもも検討を重ねて支援をしてまいりたいと思っております。

以上でございます。

○池内会長        いろいろなご紹介をありがとうございました。特に父親・母親の家が古くなって、もう高齢者施設に行ってしまう、こどもが実は持っていたり管理していて、みたいな事例、建て替えるか除却するかなどで、「お金もないし」、みたいなところがあって、民間の経済ベースに乗らないところの事例がたくさんあると思いますので、ぜひ堺市民の役に立つようなファイナンスのほうにもお力添えをお願いしたいと思います。

その他、何かご意見等ございますでしょうか。

○小堀委員        柴委員に質問してもいいですか。

○池内会長        はい。

○小堀委員        大変貴重なお話を聞かせていただいてありがとうございました。柴委員にお尋ねしたいのですけれども、先ほどまさにおっしゃった、国の戦後の住宅施策の中で果たしてこられた前身の役割も大きかったと思うのですが、大阪府住宅供給公社さんも供給公社さんで大変非常に厳しい計画をもっと時代に突きつけられたという経緯があって、なかなか身動きが取りにくいというところも実は泉北ニュータウンの場合はございまして、仮にですけども、民間が例えばですけども、入札に出された土地を取得して、そこに賃貸住宅なんかを建てようとする場合に、何らかの得られる支援策みたいなのはあるのでしょうか。もしあればご教示願いたいのと、仮にその場合、どういった条件に合致しなければならないのかというのを教えていただけたらありがたいなと思ひまして、すみませんが、教えていただければと思います。

○柴委員        ありがとうございます。今お話がありましたのは、泉北ニュータウンで現在は更地になっているところがございますか、そこにつきましては、民間の事業者様が土地を所有されて、そこに賃貸住宅を建てるということであれば、私どもの賃貸住宅建設融資というのがあります。そちらの融資制度に合致しているということ、床面積等も決まっているのですが、そちらに合致していて、あとは事業として成り立つのかというのが最終的には当然あります。現実的にはよほど一等地じゃない限り、満額融資というのにはほぼ出ない状況になっています。ですから、事業されるときには、一定に手持ち金というか、自己資金を入れていただくというのがスタンスになっております。ただ、民間の金融機関ほどはおそらくそういった何十%とか、一律の扱いみたいなことじゃなくて、私どもは事業ごとに見ていますので、その事業が本当に地域にとってすばらしい事業で、収益もそれなりのものが出れば、かなり期待できることになるんじゃないかなというふうに思います。

以上です。

○池内会長        ありがとうございました。

その他、ご意見等はございますでしょうか。

佐野委員、お願いします。

○佐野委員 ありがとうございます。今までと全く違うのですが、近大の病院が堺市のほうに移ってきたと思うのですが、その影響というのが多分今後住宅のほうにも何か現れてきそうな気もするので、そのあたりも今後注視していくというのがちょっと必要なのかなという気もしてまして、そのあたりはいかがなのでしょうか。

○池内会長 どうでしょうか、委員の方でもどうぞ。

○岸本委員 自治連合会、岸本です。

まさに近大病院さんが来られました三原台の自治会長でございますけども、やはりいろいろな問題が出てくるのは当たり前の話ですけども、やはり先生方もお住まいとか、いろいろなことをやはり聞くところによると、近隣で入っておられたり、マンションを購入されたりというのが多くなってきてまして、近大さんが来たおかげで地価も上がってきたということにもなっておりますので、一般の我々にとったら、手が出にくい高額になってきているのかなと思いますけども、やはり活性化の意味では若い子たちも来ますので、その子たちが泉北に住んでもらえれば、年齢も高齢化率も下がってくるのかなと思いますので、そういう住まい方を学校でも推奨してもらったらありがたいかなと思っております。やはりこれは絶対に堺市としてやっていかなければいけない問題かなと思っておりますので、学生だけの問題じゃないですけど、やはり学校のほうも地元貢献の意味でも堺で住む、泉北で住むというのを推奨してもらったらありがたいと思います。

○小堀委員 関係者の方もいらっしゃるの、ご紹介を兼ねてですけれども、まさに近畿大学医学部さんが移転をしてこられるに当たって、ニュータウンの中で一番大きな府営住宅、これをもう本当に岸本会長のご尽力もあって、解体までこぎつけるのに本当に大変なご苦勞もありました。ただ一番ご苦勞されたのは、まさに当初近畿大学移転の計画がなかったときには、この団地は建て替えませんから、そのまま住んでいていいですよと言われたお年寄りの方が、段階的に建て替えていかなければならないので最大で二度の移転を強いられることとなりました。もう間もなくですけども、看護学部が開学をされようかと思うのです。URさんのすぐそばで藤田保健衛生医科大学、藤田保健医大さんがすぐそばだということで、暮らしの保健室を団地の中につくっていらっしゃる、大変非常に示唆に富んだ先進事例だなと私は思って拝見をさせていただいてまして、医学部さんではなかなか難しいのかもしれないですけど、看護学部さんがもしできれば、まさに先ほどご紹介のあった集会所の活用なんかもしていただいて、そこにお住まいの高齢者の方が二度引っ越しをして大変やったけど、近所の病院が来て、いざというときは安心やし、日頃も少しずつでも健康に近づけていけるなというような先進的な事例をぜひ佐野先生のお力添えもいただいて、ぜひ働きかけていただけたら、もう本当にありがたい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す。十分な非常にパワーの強いものがやってきたとい

うことで、地域と一緒に歩んでいただけたらなと思います。

その他、ご意見等ありますでしょうか。

この資料2を見ていただきまして、スケジュールが大事かなと思っております。資料が1枚ありまして、本日、令和8年3月23日ということで、会議をさせていただいております。トントントントンと行きまして、パブコメが令和8年12月から令和9年1月頃ということで、この審議会でご議論いただいた、意見をいただいた内容をきちんと堺市民にご提示をしていくということになると思います。案の取りまとめなので、今の審議会の話を盛り込んだ内容をパブコメしていくということで、今日の3月末から12月までの間に、今日のいただいたご意見を盛り込んで整理いただく分は整理していただいて、指標の部分の枝指標をつくるのであれば、そこに入れていただいて、ということになります。7月から8月が青色になっていますが、ここから12月末、年内に、このスケジュール感でやっていくということが最後にお話としてありました。これは繰り返してお伝えしておこうかなというふうに思います。

このスケジュールに関しても、特にご意見等ありませんか。よろしいでしょうか。

それでは次第に従ってまいりますと、「その他」ですが、今少し大きな話が多くて、中間の改定であるとか、評価の入替えであるとかということ、この短い時間でたくさんのご意見をいただきました。けれども、会の進行と、それから進め方についても何か気になる点等がございましたら、ここでお聞きしようかなと思いますが、何かその他に関してもございますでしょうか。

そうですね、そのほか住宅に関係すること、堺市の住生活に関係することであればどのような意見でも結構ですけれども、何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

副会長もいかがでしょうか。

○加藤副会長 大丈夫です。

○池内会長 では、本日の審議会は特にご意見もこれでないようですので、次回、計画の改定素案と合わせて、事務局からまたデータなどをご用意いただいて、ご意見をいただくという形で進めさせていただきたいということです。これについては、7月から8月頃を予定しているということで、事務局、よろしいですか。

では、本日の意見を踏まえて、改定素案が主だと思いますけれども、それに合わせて、次進行させていただきたいと思います。

ほかに何かございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それではないようですので、貴重なご意見をたくさんいただきましてありがとうございます。私も近大病院さんの話も含めまして、そうだなと思いながら聞いておりました。また今後、いろいろな私たちの意見が反映されていくことを願っております。

それでは、進行を事務局へお返しさせていただきます。

○事務局　　本日は貴重なご意見をいただき誠にありがとうございます。いただきましたご意見について、整理した上で必要な修正を加えるなど、一部改定案の作成作業を進め、次回の審議会において改めてご報告させていただきたいと考えております。引き続きご指導・ご助言をいただきますようよろしくお願いいたします。

なお、次回の審議会は、令和8年7月から8月を予定しておりますが、本審議会終了後、早期に日程調整を行った上で決まり次第、皆様にお知らせをさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

これをもちまして、堺市住生活審議会を閉会いたします。本日はどうもありがとうございました。

(午後3時54分閉会)