

令和8年度第1回

堺市住生活審議会

日時 令和8年8月4日（火）
午後2時00分

場所 堺市役所本館12階 委員会室

住宅施策推進課

堺市住生活審議会

日 時 令和8年8月4日（火）

午後2時00分

場 所 堺市役所本館12階 委員会室

○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	堀 田 祐三子
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	小 堀 清 次
委 員	岸 本 啓 司	委 員	小 西 久美子
委 員	遠 藤 望	委 員	柴 喜 紀
委 員	田 邊 豪 二	委 員	馬 場 博 之

○欠席委員（1名）

委 員 広 田 新 一

○議 事

1. 開会
2. さかい魅力・安心住まいプランの一部改定について
 - （1）本編について
 - （2）上記以外の資料等について
3. その他
4. 閉会

(午後2時00分開会)

○司会 定刻となりましたので、ただいまから令和8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、御多用の中、御出席を賜り、誠にありがとうございます。

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。よろしくお願いいたします。

本日の議事につきましては、お手元の次第のとおりでございます。

また、本日の資料は、次第の下側、配付資料に記載のとおりでございます。万一、抜けている資料などがありましたら、随時事務局へお知らせ願います。

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、御報告いたします。

また、本日の審議会は公開することになっており、後日、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、よろしくお願いいたします。

傍聴者におかれましては、受付でお渡しいた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。

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 よろしくお願いいたします。

○司会 近畿大学建築学部建築学科准教授、佐野委員でございます。

○佐野委員 よろしくお願いいたします。

○司会 和歌山大学観光学部観光学研究科教授、堀田委員でございます。

○堀田委員 よろしくお願いいたします。

○司会 大阪公立大学大学院生活科学研究科教授、松下委員でございます。

○松下委員 よろしくお願いいたします。

○司会 武庫川女子大学生生活環境学部生活環境学科准教授、水野委員でございます。

○水野委員 よろしくお願いいたします。

○司会 弁護士、山本委員でございます。

○山本委員 よろしくお願いいたします。

○司会 堺市議会議員、萱野委員でございます。

○萱野委員 よろしくお願いいたします。

○司会 堺市議会議員、加藤委員でございます。

○加藤委員 よろしくお願ひします。

○司会 堺市議会議員、西川委員でございます。

- 西川委員 よろしくお願ひします。
- 司会 堺市議会議員、小堀委員でございます。
- 小堀委員 小堀でございます。どうぞよろしくお願ひします。
- 司会 堺市自治連合協議会副会長兼書記、岸本委員でございます。
- 岸本委員 岸本です。よろしくお願ひします。
- 司会 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、小西委員でございます。
- 小西委員 よろしくお願ひいたします。
- 司会 大阪府都市整備部住宅建築局副理事、遠藤委員でございます。
- 遠藤委員 よろしくお願ひいたします。
- 司会 独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店副支店長、柴委員でございます。
- 柴委員 柴でございます。よろしくお願ひします。
- 司会 独立行政法人都市再生機構西日本支社副支社長、田邊委員でございます。
- 田邊委員 田邊でございます。よろしくお願ひいたします。
- 司会 大阪府住宅供給公社整備推進部長、馬場委員でございます。
- 馬場委員 よろしくお願ひいたします。
- 司会 なお、広田委員におかれましては、御都合により欠席との連絡がありましたので、御報告させていただきます。

それでは、議事に先立ちまして、羽間建築都市局長より御挨拶を申し上げます。

- 建築都市局長 皆様、本日はお忙しい中、本審議会に御出席を賜り、誠にありがとうございます。日頃、堺市の住宅行政への御提言をいただき、また、市政の各般にわたり、格別のお力添えを賜り、この場をお借りしまして厚く御礼申し上げます。

本審議会は、堺市の住生活に関する施策の推進に当たり、多岐にわたる住宅政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。本日は昨年度に引き続き、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をお示しし、空き家やマンションなどに関連する居住環境形成、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、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、本市の住宅政策に関し、御意見等を頂戴できればと思っております。

皆様方の御指導・御助言をいただきますようお願いを申し上げます。御挨拶に代えさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

- 司会 それでは、以降の進行は池内会長にお願いしたいと思います。

会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

- 池内会長 池内でございます。

皆様、本日の審議会「さかい魅力・安心住まいプランの一部改定」といいまして、折り返

しということでございます。本日の審議会におきましても、活発な御意見をいただけますようにお願い申し上げます。

では、着座にて失礼いたします。

それでは、議題に従って進めていきます。議事次第2「さかい魅力・安心住まいプランの一部改定について」、進めてまいります。

今回、前回の審議会の皆様から非常に貴重な御意見をたくさん賜りました。それを受けまして、一部修正を行った内容を御説明いただこうと思います。

それでは、議事次第2「さかい魅力・安心住まいプランの一部改定について」ということで、事務局のほうから資料の説明をしていただきまして、その後に委員の皆様から御意見を頂戴したいと思います。それでは、事務局よりお願いいたします。

○事務局 住宅施策推進課です。

前回の本審議会においていただきました御意見を踏まえまして、作成いたしました「さかい魅力・安心住まいプランの一部改定案について」御説明させていただきます。資料は、資料1、資料2が中心になりますが、資料の該当ページが飛びますので、恐れ入りますがスクリーンのほうを御覧ください。

まず、資料1のプラン、本編の一部改定案の表紙のページです。

記載しておりますとおり、赤字部分は主な改定内容の部分、加えて黄色ラインの部分は前回の本審議会での御意見を踏まえ改定した箇所、緑色ラインの部分は前回の審議会の時点ではまだ詳細に国から示されていなかった、マンション管理適正化法の改正内容の反映箇所として表記しています。

続いて、資料2になります。表紙の流れに沿って御説明いたします。

まず1ページから、前回の本審議会にて御説明しましたとおり、計画期間の中間年次を迎える本プランについて、御覧いただいております5つの項目を一部改定のポイントとして骨子案を作成しお示ししました。その際にいただきました御意見の概要及び対応方針をまとめたものが、2ページ以降になります。

2ページです。まず、計画の進捗関係でいただいた御意見になります。

御意見1番、指標の進捗を確認した上で、今後を見越して力を入れていく内容を追記しておくことが必要。2番、指標の値を高めるために、どの取組を重点的に進めていくというようなことが示されているとよい。3番、新しい施策は計画の中でもう少し丁寧に説明を加える改定案になるとよい。4番、過去には環境に配慮した住宅供給の取組も泉北ニュータウンであったと思うし、堺市らしさというのが打ち出せるとよりよい。

これらの御意見を踏まえまして、今回新たな取組や重点的に進める取組について、既存の制度との関連や施策のイメージが分かりやすいよう、図示も含め本編へ追記しています。具体的には、前のスクリーンに映す箇所になります。

まずは、本編 37 ページです。

堺市居住支援協議会のことについて、前回審議会の際に大阪府の居住支援協議会とのすみ分けなどについて大阪府さんからも御説明もいただきましたが、その居住支援協議会は基本的に市町村等への情報提供などを主とするのに対し、本市の居住支援協議会では、地域の居住支援団体や不動産団体と連携し居住支援の環境整備を行っていくのに加え、実際に住宅確保要配慮者の支援を行っていくものとなります。それらの連携体制について、本編に図を追加しています。

また、空き家に関する施策については本編 41 ページ、現行計画では 1 つの事業のみを掲載していた箇所に、幾つかの施策について対象者を示した施策の掲載を追加いたしました。予防の施策としましては、まだお元気なうちから住まいの終活について考えていただく「住まいのプランニングノート」というものを作成しています。また利活用の施策は、既存の空家等利活用支援制度が不動産事業者をお探しの方や具体的な活用方法の提案を受けたい方を対象に実施しているのに対し、新しく指定しました堺市空家等管理活用支援法人については、まず何から始めてよいか分からない方に向けて、相続手続の相談から売却などの活用まで進められるよう伴走的な支援を行っています。また、本市の空家等管理活用支援法人は、独自の指定基準として住宅確保要配慮者に対する居住支援も行えることを条件としておりますので、空き家等を活用した居住支援を進める旨もお伝えできるよう図示を加えています。

続いて、本編 47 ページでは、泉北ニュータウンでの環境に配慮した仕様の住宅地の形成に向けた取組も、文章中の黄色ライン部分で追記しています。

その他、重点施策のページやマンション施策関係でも文章の追記、修正を行った一部改定案としています。

資料 2 に戻りまして、続いて 3 ページになります。

前回、追加資料の進捗状況について御報告し、いただいた御意見です。上から御意見 5 番、指標の目標値が現状の進捗と乖離しているのであれば枝指標をつけて、事業が進捗しているというところを示していただけるとよい。6 番、居住目的のない空き家数が問題なのではなく、管理不全になっている空き家が問題であるので、指標を考え直す検討をしてみてはどうか。7 番、指標の進捗が目標水準に届いていない場合であっても、しっかりと計画期間内で推移を見ていくことが大切。その上で、次の 5 年を見据えて全体の進捗を見ていけるようなものをつけたほうがよい、という御意見。また、御意見 8 番、泉北ニュータウンの全人口に対する 39 歳以下の人口割合の指標に関して、この 5 年でどれだけ転出をしたのか、あるいは今の世帯がそのまま年齢階層が上がっていったのか、原因を分析し共有いただきたい。9 番では、子育て世帯の誘導居住面積水準の達成が芳しくないことについて、狭くても都心部で利便性の高い生活ができているなど、別の指標で観測することも必要。最後に御意見 10 番、耐震化率の目標については、本計画が令和 12 年までの計画なのに対し、17 年までの

目標になっていることについて、どこまでに何をやるかというところをしっかりと示すことも必要という御意見。

これらの御意見に対し、現計画の成果指標はそのまま継続し、基本目標の達成状況を補完する観測指標を設定することで基本目標の進捗状況を総合的に把握できるようにしました。具体的には、右に示す7項目を設定いたしました。観測指標の設定に関しましては、後ほど詳細に御説明いたします。

続いて4ページ、マンション計画関係の御意見です。

まず、御意見11では、マンションの再生について、区分所有法の改正により多数決割合の要件緩和があったが、事業を円滑に推進していく上でも、少数者の方に理解を得ながら再生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いう御意見。

こちらにつきましては、マンションセミナーの案内や分譲マンション建替え支援制度の利用時などに、機会を捉えてディベロッパーや管理組合に対し、より丁寧な情報発信を行っていきます。

また御意見12番、空き家だけではなくマンションにおいてもまずは所有者責任、マンション管理組合がしっかりした管理を行った上での行政支援があることが必要である。そのことを明確にしていくべきではないか。御意見13番、こちらでも所有者管理の原則でと御意見をいただいております、加えて法改正に沿って足らずの部分は条例や方向性を打ち出すべきという御意見。また御意見14番でも、法改正により報告聴取等の権限が出ているので、どういった場合にその権限を使うのか定めていく必要性について御意見をいただきました。

これらを踏まえまして、まずマンション管理適正化推進計画において課題、基本方針、施策欄に区分所有者の当事者意識の醸成に関する記述を追記しています。また、法改正に伴う行政の権限などについては、今後の国の指導・助言及び勧告に関するガイドラインの公表や、令和6年から本市で実施している分譲マンション専門家派遣事業における管理適正化の状況等も踏まえ、市としての対応方針を検討していきます。

続いて5ページ、その他の御意見については、15番、泉北ニュータウンでは公的賃貸住宅の建替えをさらに進め、分譲だけではなく賃貸住宅の導入・流通についても議論に挙げていただきたい。

こちらにつきましては、参考資料4などで新たに関連するデータを追加しておりますので、後ほど御覧いただければと思います。

続いて御意見16では、泉北ニュータウンへの近畿大学及び附属病院の移転に伴う部分として、住宅への影響の注視に関する御意見もいただきました。

こちらにつきましても、今回の観測指標にも入れているものを中心に、参考資料4で追加したデータを含め、動向把握をしていきたいと思っています。

また御意見17、18でも、近畿大学と連携した取組に関する御意見では、今年もURさんのほうで夏休みの子どもの居場所づくりを目的とした、「DANCHIつながる一む」の取組でも近畿大学さんとの連携があるように伺っております。その他、地域医療福祉拠点化なども参考に、今後も近畿大学と連携した取組を随時意見交換しながら検討していきたいと思えます。

ここまでの、前回審議会における御意見でございました。

続いて、資料2の6ページになります。

前回もお示した成果指標の進捗状況です。赤字部分は数値に更新があったものを示しています。

この進捗に対し、基本目標の進捗をさらに把握できるように、今回7ページの部分のとおり観測指標を設定いたしました。成果指標は、目標値を定め基本目標の達成状況を定量的に測定する指標であるのに対し、観測指標は、基本目標に関連する現状を把握するための指標として目標値を定めずに設定します。計画内では、成果指標の一覧の後に追加しています。左側から観測指標、参考値として過年度の数値、現在値としては最新の数値をお示しし、関連する基本目標の番号を示しています。表の右側には、各観測指標に関するデータについて参考資料の参照箇所を示しています。

観測指標1つ目、子育て世帯の住宅及び居住環境の総合満足度について、現状の住生活に対する評価として設定いたしました。こちらは5年で少し低下をしたものの、おおむね80%の高い数値で推移しています。

2つ目、住宅の立地の視点で、子育て世帯のうち居住地の最寄り駅までの距離が1キロメートル未満の世帯割合を設定いたしました。こちらは52.7%から56.1%と少し割合が上がっており、子育て世帯は通勤、通学のために利便性のよい立地での居住を求めて、その傾向が進む方向にあると考えられます。

3つ目、空き家に関しましては、適正管理に視点を置いた居住目的のない空き家のうち、腐朽・破損ありの空き家数及び割合を設定いたしました。こちらは、戸数としては増加していますが、割合については少し低下した結果となっています。

4つ目、泉北ニュータウンの39歳以下の人口について、成果指標の人口割合以外に実数の39歳以下の人口と転入数、転出数を定めました。人口では5,000人ほど下がっていますが、社会増減では転入数がおおむね横ばいに対し転出数は少し減ってきており、人口移動が均衡になりつつあるかと思われます。

5つ目、民間住宅の新築着工数について、住宅需要や人口動向にも関連する指標として設定しました。直近の5年間とその前の5年間とで比較しますと、戸建て住宅は微減、共同住宅は微増の傾向であり、全体としては少し増加傾向となりました。

6つ目、住宅地の公示地価動向については、住宅地需要の参考となる指標として定めまし

た。令和2年に比べ全区で地価は上昇基調ですが、区別を含め今後の推移を確認していくことが必要であると考えています。

最後に、耐震改修等の実績につきましては、こちらも5年ごとにまとめると微増の傾向にあり、着実に耐震性のない住宅が減っていつていることが分かりました。

これらの観測指標につきましては、今回の一部改定で設定し、各成果指標の進捗結果と合わせて基本目標の達成状況を総合的に確認評価してまいります。

続いて資料2、8ページです。

前回の審議会時点では、まだ国から具体的に示されていなかったマンション管理適正化法関係の法改正に伴う、マンション管理認定基準の見直しに関する部分を御説明いたします。

これまでのマンション管理計画の認定制度は、既存マンションを対象とした制度となっていたのに対し、今回令和9年4月1日の施行予定とした法改正では、新築マンションも認定対象となるような見直しがなされています。具体的には9ページの赤字部分が改定案となっています。

対象に新築マンションを加えたことのほか、基準としては新たに良好な居住環境の維持及び向上として防災に関する方針の追加もありましたので、その点も反映しています。本市の認定基準は、国の基準に加え本市独自の追加基準として、もともと防災アクションプランを明文化し管理規約等に定めることとしていましたので、国の基準改正に伴いその防災に関する方針を含め、防災アクションプランとして明文化するよう整合を図る修正を行いました。

10ページです。

以上を踏まえまして、観測指標の設定を含め、今回の一部改定のポイントは6項目で資料1の一部改定案として取りまとめています。

最後に、今後のスケジュールです。

本日の資料1について御意見をいただき、案として取りまとめを行い、12月頃からパブリックコメントを実施、来年、想定としましては2月1週目に本審議会に諮問させていただき答申を受けて、今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。

その他、お手元の参考資料には計画の概要版の資料で、改定部分の項目は赤字としています。また、参考資料3及び4は前回もお示しした資料ですが、参考資料3の成果指標の進捗状況は個別施策とのつながりをやや考慮したものに改善し、また参考資料4は一部新たなデータを追加しておりますので、御紹介のみにさせていただきます。

事務局から説明は以上です。

○池内会長 ありがとうございました。

ただいま事務局より、前審議会での御意見、それから新たにマンション管理適正化法改正に伴う認定基準の見直しに関連した内容を踏まえまして、今回の資料1のとおり一部修正を行った旨の説明がありました。

また、今後のスケジュールとしましては、最後の参考資料１、今回の審議会で御意見を伺った後に市のほうで取りまとめたものを、秋以降にパブリックコメントを行い、その後、年度末に本審議会に諮問し答申を受けて、計画の改定を行うとのことです。

今回の審議会、まず本編の修正に関する御意見を、次第の（１）本編についての御意見で頂戴したいと思います。その後、計画の本編内容の修正以外の部分の堺市の住生活に関する御意見を、（２）上記以外の資料について分けて進めてまいりたいと思います。

では、まず（１）本編資料１、今御説明いただきました改定案について御意見があれば、よろしくお願いいたします。どなたでも結構ですので、挙手いただければと思います。

はい。では、水野委員よろしくお願いします。

○水野委員 水野です。

細かなところになるんですけども、本編の中の５２ページ、５３ページで、今回成果指標に加えて観測指標がはいったことはよかったというふうに思っております。

その上で、５２ページの成果指標のことですけども、今基準値と目標値ということで記載がありますけれども、参考資料では最新値といいますか、中間年度の数値が入った資料があるわけですけども本編には入らないという、認識でよろしいのでしょうか。

○池内会長 では、事務局お願いします。

○住宅施策推進課 今のところは入れない認識でいました。

○水野委員 そうなんです。では、先ほどから御説明いただいている、例えば参考資料３とかの部分というのは別資料ということで公表されるのか、それともあくまでもこの審議会での議論のための資料なのか、その辺りを教えていただけたらと思うのですが、いかがでしょうか。

○住宅施策推進課 審議会の資料は全て公表になってますので、審議会の資料として公表させていただくというふうに考えております。

○水野委員 そうなんです。分かりました。

今回中間見直しということだと思うんですけども、最新というか中間年度の数値を入れないのは、特に何か意味があるのでしょうか。前回は結構この辺りが、もともとのこの計画をつくったときからうまく進んでいるものと進んでいないもの、両方もちろんあっていいわけですけども、その辺りをしっかり確認しながら今後の取組につなげていければというような意見が結構多かったと思うんですけども、そういったことで言うと、その進捗みたいなものが本編に入っているのかなというふうに思ったんですが、それは必要ないということでしょうか。

○住宅施策推進課 おっしゃっていただいたとおり、入れたほうが分かりやすいかなと思いますので、入れさせていただこうかなと思います。ありがとうございます。

○水野委員 ありがとうございます。以上です。

○池内会長 ありがとうございました。

そのほか、お気づきになられた点ありますでしょうか。

お願いいたします。

○小堀委員 観測指標が入ったということは、よかったなと私も感じる場所なんですけれども、この中にある当初からあるこの成果指標のところの1、多様な居住ニーズに対応する住生活の実施の中の高齢者の住む住宅の一定のバリアフリー化率というものはあるんですけれども、これもっと細かい内訳みたいなものは書けないというか、出せないものなのでしょうか。

○池内会長 いかがでしょうか。

○住宅施策推進課 こちらのほうなんですけれども、住宅・土地統計調査の内容を引っ張ってきておりまして、一定の数字で出てしまうというところがあるんですけども、少し内容のほうを精査させていただきたいと思います。

○小堀委員 例えば7つの区の中で最も高齢化率の高い南区の中でも、特に泉北のニュータウンですけれども公的賃貸住宅に限定をすれば把握はできるんじゃないか、あるいは、その中でも公営住宅では今何%なのか、あるいは、URさんでは何%なのか、供給公社さんでは何%なのかとか、そういうのが出せないんですか。分からないですか。

○住宅施策推進課 住宅・土地統計調査につきましては、国のほうの推計で出ています。どちらかというエレベーターのついている割合とかいうのは各団地についているか、ついていないかというのは分かると思います。

○小堀委員 住宅・土地統計調査を引っ張らなければならないものなのかどうかは、先生方にお聞きしないと私専門ではないので、ただエレベーターがついていようと、各階停車をしない公営住宅があったり、あるいはエレベーターがついたとはいえ、そこからエレベーターから段差があるような住宅もあったりするので、我々これ堺市として居住しておられる市民の方の住宅の実態を可能な限り把握に努めるというのは、これ一つの重要なことなのではないかなと思いますが、いかがですか。

○住宅施策推進課 住宅・土地統計調査自体は民間のものを含めて、推計で出ているものですので、それぞれの団地のことを把握していくということは非常に大切なことかなと思います。今、把握しているものと、市営住宅のほうは184棟のうちエレベーターのある住棟というのは108棟とかというようなことで、各団地のほうで把握をしていくというのは個別のほうでしていきたいと思います。

○小堀委員 それも、今申し上げているのはエレベーターがついているか、ついていないかだけではなく、もっと細かく我々基礎自治体だからこその各階停車のエレベーターなのかどうなのかということも違ってくると思うので、エレベーターが止まる階の方にとってみれば割はいいかも分からないけれども、4の次は8やとか7やというんだったら5、

6はエレベーターから階段を使わなければならないわけで、そこにどれぐらいの方が、どの年齢の層がお住まいかということはまた別のデータに基づけば、これは把握しようと思っただけです。そういうことも織り込んだ上で、目標とかというのは考えるべきじゃないかなと思うんですけど、どうですかね。

○住宅施策推進課 目標としては、市全体としての目標というのを定めたいのと、現在は成果指標のほうは決まっている段階ではあるんですけども、それとは別で各団地の状況というのはぜひ把握していきたいと思います。

○小堀委員 そうしたらお願いをしたいのと、この指標が前回の意見を受けて中身の濃いものになったとは思いますが、やはり物事を決めていく上ではデータって非常に重要だと思うので、可能な限り堺市の実態が分かるようにすることによって、先生方の御助言をさらに仰げるのかなと思うのでやっていただきたいなと思います。

あと、ついででもう1点だけ、会長よろしいですか。

基本目標6のところ、既存住宅であつたりとかいろんなことについて解説していただいたことはよかったかなと思うんですけども、これも公的賃貸住宅というふうにとくくりにするのではなくて、公営住宅法に基づく住宅とそれ以外の公社さん、URさんの住宅というように、大きく分けて2つの公的賃貸住宅がトータルで見るとあるわけで、そのうちの内訳がどんなふうに進んでいるのかというの見える化をしていただいたほうが、議論がより進むのかなと思いますが、その辺いかがでしょうか。

○住宅施策推進課 御意見ありがとうございます。

公営住宅と公的賃貸住宅という役割のところであつたり、それをもう少し細かく見ていくということの御意見かなと思いますので、住まいプランにつきましては36ページ、37ページのほうで、公営住宅の役割というところの施策の方向性と、公営住宅を補完する公的賃貸住宅の施策の役割、方向性を示してはいるんですけども、おっしゃるように、それぞれ公営住宅、公的賃貸住宅のデータも含めて、今後お示ししていけたらと思っております。

○小堀委員 すみません。繰り返して申し訳ないけど、6,000戸と2万7,000、この2万7,000のほとんどがどこにあるかということは皆さん御承知おかれてるわけだし、その町のために項が基本目標6で立っているわけやから、そこは踏まえらるべきではないかと思いますが、どうですか。

○住宅施策推進課 ほとんどが南区と北区に立地しているというのは存じ上げておりますので、その辺りも考慮して整理していきたいと思います。

○小堀委員 ぜひお願いします。以上です。ありがとうございます。

○池内会長 今、2つ目の意見はどこの項目だったのか、もう一回教えていただいていいですか。

○住宅施策推進課 御意見につきましては、指標というよりも本編のほうの36ページ、

37ページの、それぞれの公営住宅及び公的賃貸住宅の方向性というところです。

○池内会長 こちらのページに当たるお話ということですね。分かりました。

それでは、ほかの御意見ありますでしょうか。

よろしくお願いします。

○馬場委員 住宅供給公社の馬場でございます。

細かなところで恐縮でございます。53ページ、観測指標の最後のところ、住宅の耐震改修等実績ということで戸数が挙がっているんですけど、ここで言う住宅というのは木造住宅、戸建て住宅のことなのか、そしてこの耐震改修等の「等」が何を示すのかというのは、これを見た方が分かるのかどうかというところがちょっと怪しいかなと思いました。我々公社でも、この3月、令和7年度中に耐震改修を何百戸単位で終わらせたりしていますので、これが何を示すのかもうちちょっと分かりやすく表現したほうがいいのかないかなと思いました。

○池内会長 どうでしょうか。元の中身を教えていただけますか。

○建築防災推進課 建築防災推進課です。

ここに書かれている住宅の耐震改修等実績につきましては、いわゆる旧耐震の木造戸建て住宅を指しております。改修等につきましては、本市の補助につきましては改修もしくは除却というのが対象となっておりますので、改修等と表現させていただいてます。ここの表記が、どれが適切なのかはまた当局のほうと相談して決めさせていただきます。

○池内会長 ありがとうございます。

旧耐震の木造戸建て住宅なんですね、これ。

○住宅施策推進課 はい、そうです。

○池内会長 それは多分、明記したほうがいいですね。ありがとうございました。

そのほか、御意見ありますでしょうか。

改正については、御意見はそれぐらいでしょうか。観測指標という、すごくいいものでありつつ、この審議会では先生方から絞り出していただいたというか、こういうのがいいんじゃないのと言ってくださったものを反映いただいたものなので、よいかなと思います。

はい、どうぞ。

○小堀委員 これ、観測指標の中の今、住宅供給公社さんの本当に鋭い御質問をいただいたので触発されたんですけども、であるならば、私も居住目的のない空き家数のうちというところで、この数字を出した場合なんですけど、これ多分、市民の方はこの数字はあり得ないと多分思われると思うんです。ここに該当している空き家というところと、市民の方が感じてらっしゃる空き家とは相当な開きがあるので、定量的、定性的にどういうものをこれでは指してますよということまで書ききらないと、なかなかそんなことあるかいという御指摘しか多分出ないと思うので、その辺どんなふうにお考えなのか、あるいは、これにも明確な定義がおりないのであれば、逆に定義を御教授賜れば幸いです。

○池内会長 いかがでしょうか。

○住宅施策推進課 こちらのほうも住宅・土地統計調査において居住目的のない空き家数のうち腐朽・破損ありということで、住宅・土地統計調査の推計値になりますので、その辺りはそういった形で出てきてしまうものになります。ややこしいんですけども、堺市のほうで行っている戸建て長屋を対象にした空家等対策計画のほうに出しているもので、実態調査というのはかなり実数に近い形にはなっていくのかなとは思っております。いろいろなほかの市と比較したりとか、そういったことをする場合には非常に住宅・土地統計調査の数字というのは分かりやすい数値になっておりますので、こちらのほうで利用させていただいております。

○小堀委員 槇塚台で、かつて大阪公立大学さんがまだ大阪市立大学さんであった頃、当時御協力された連合自治会長さんが、御一緒になられて住区内の全ての住宅の状態を調査されたことがあるんです。例えば1つの住区、この1住区だけでも市の職員さんが自ら歩かれて、おおむね、それが全ての住区にスライドできるかどうか分からないけれども、その一つをサンプリング調査をするというだけでも19校区の中で、この数字には多分ならないなということぐらいは私、類推できると思うんです。やっぱり、この住宅・土地統計調査にと言われても、市民の感覚とずれてたら何の意味もなさないと思うので、そこはもうちょっと市民感覚に近い考えを持たれたほうがいいのではないかなと私は思うんですけど、どうなんですかね、会長。

○池内会長 ちょっと整理しますと、この前のスライドでは出典が書かれていないんですけど、53ページには出典がありまして、今の居住目的のない空き家数は住宅・土地統計調査から来てますと、先ほどの住宅の耐震改修等実績7番は堺市調べ、が出典なので、堺市さん調べの出典に関してはちゃんと書かれたほうが絶対いいというのがまず一つです。さっきの旧耐震木造住宅というやつですね。書ききったほうが絶対いいと。

一つ、戻りますけど、空き家の中で居住目的のないというものが住宅・土地統計調査から引用したらこの数字で、今回観測指標にしていますと理解しました。

今、事務局のほうでお話された堺市さんがしてるものというのは載せるんですかね。

○住宅施策推進課 すみません。後ろの空家等対策計画のほうに実態調査、74ページなんですけども、書かせていただいております、その状況についての戸数というのは挙げさせていただいております。

○池内会長 なるほど、ここにありました。

小堀委員、これを今回、赤字だから改正して見ていくということでもいいでしょうか。

○小堀委員 正直、我々、地域の皆さんから様々なお声を聞かせていただく中で、この適切に管理されていない、一部適切に管理されていないというのが、どの程度を指しているのかというのに市民の方と大きな乖離がある。だから、我々も空家特措法の改正時には期待も

したりもしましたけれども、実際地域の方からそういうニュースを御覧になられてやっといけると、私もどう見てもただで専門家に見ていただいたら該当しないと、ニュースなんかで実際にそういう法律ができて第1号で取壊しが京都でありましたなんていうときには、ここまでいかんと潰してくれへんのやったらどうしようもない、けれども、お隣にお住まいの方とかからすると、十分これは適切とはとても言えないと思ってらっしゃる方はたくさんいらっしゃるので、そういったもちろん国や府さんとの違いってやっぱり住民との距離感であったり、直接声がどう届いているかというところやと思うので、定量的、定性的にこのA B C Dを分かるように伝えていただかないと、せめて、はみ出し樹木はどれぐらいまではみ出したら維持管理ができてないのかとか、はっきり書いてもらわんと分からないし、もっと言及すると、その時々で見に行った職員の感覚でやるのかとなったときにしんどなると私は思うんですが、どうでしょうかね。

○池内会長 どうでしょう。

○住宅施策推進課 空家等実態調査のほうは、調査票を基に委託ではございますが実際に行って調査した内容でございますので、その辺り一部適切に管理されていないとか、適切に管理されていないというのが、もう少し分かりやすい表現になるようにしていきたいと思います。

○小堀委員 表現というよりも、市民の方が分かるように別に絵でもいいし、例でもいいし、ただ定量的、定性的、両方あえてこういう言い方をしているのは、はみ出し樹木も敷地から幾らはみ出したら初めて樹木が管理が不全やとおっしゃるのかとか、その辺もちょっと考えていただきたいなと思います。

○住宅施策推進課 はい。工夫していきたいと思います。

○池内会長 それでは、ほかにありますでしょうか。

これ、53ページの根拠資料ありますよね。53ページにある※1、2、3、4という、年号があったほうがいいんじゃないかなと思いますけどね。出典の、それだけ入れておいたほうが、いつのデータかということですね。多分、全部、今年度、去年度ではないと思うんですよね。

○住宅施策推進課 追記させていただきます。ありがとうございます。

○池内会長 あと、何かお気づきの点ありますでしょうか。

では、そうしましたら修正箇所について前から行くと、36ページとか37ページは各地域ごとみたいなことを書くということですかね。それはまた検討されるということかなと、ちょっと思ってますけど、ここまでの話をまとめて言いますね。

文書の改定をしないといけないので、36ページ、37ページに対して何らかの改定があるかということですね。次に、53ページの観測指標の一番下の住宅の耐震改修等実績のところは何を対象としているかをきちんと明記いただくと、53ページの一番下の根拠資料1

から7に関しても年を入れていただく。それから、水野委員がおっしゃっていただいた、せっかく今回つけていただいた途中の根拠資料はどれぐらいになるか分からないですけど、後ろかどこかに事務局のほうで多分レイアウトを決めていただかないといけないかもしれませんけど修正していただくということですね。

○水野委員 すみません。よろしいでしょうか。

○池内会長 どうぞ。

○水野委員 私が求めておりましたのは、52ページ、53ページに基準値と目標値の間に直近値を入れるというぐらいかなと思っておりました、本編には。

○池内会長 なるほど、ありがとうございます。

その間に入れると。

○住宅施策推進課 間に現在値を入れさせていただこうと思っております。

○池内会長 分かりました。

この間にね。表の間に、なるほど。字が小さくなるかもしれませんが、ちょっとそこ工夫があるかなという気が若干しますが。

○小堀委員 すみません。私も基本目標6のところの公的賃貸住宅とひとくくりにせずに、公営住宅法に基づく公営住宅と公的賃貸住宅を分けて記載をしていただいたらどうかと申し上げたら、36ページ、37ページにそのことを書いているよというお返事だったんですけども、そこは向こう側さんがそうおっしゃっただけで、私の求めとしては基本目標6のところにきちんと公営住宅と公的賃貸住宅を分けて記載をお願いしたいなというのが私の願いでございます。

○池内会長 53ページの一番上の6、ニュータウンの居住魅力の向上というところですか。違います。

○小堀委員 47の基本目標です。

○池内会長 今、小堀委員がおっしゃっているのは、47ページから始まる基本目標6の中ということですか。

○小堀委員 おっしゃるとおりです。

○池内会長 なるほど。

○小堀委員 でないと、この成果指標、観測指標があってもなかなかURさん、公社さん、府営さん、3つあるんですけどニュータウンの中には、これがおのおのはどうかとなかなか見えにくいので。

○池内会長 なるほど。

○小堀委員 これをより可視化しやすくするためには分けたほうがいいのではないかな。

○池内会長 施策6－(1)の泉北ニュータウンのほうですかね。

○小堀委員 おっしゃるとおりです。

○池内会長 はい。この中。４７ページの中ですね。いかがでしょう。

○住宅施策推進課 御意見ありがとうございます。

４７ページのところの公的賃貸住宅であったり公営住宅の役割であったりというところを、もう少し充実した書きぶりにさせていただきたいと思います。

○小堀委員 役割は、先ほどおっしゃった、既にご書いてますと言ってさっきのページを示しはったけど、私の意図が伝わってないからあえてもう一度申し上げたのであって、この４７ページの中で公的賃貸住宅ひとくくりにせずに、この住宅の記載に当たって細分化をお願いしているのですが、伝わりましたでしょうか。

○住宅施策推進課 分かりました。検討させていただきます。

○池内会長 はい。失礼いたしました。

３６ページじゃなくて４７ページですね。

そうしますと、４７ページと５２ページと５３ページの部分が具体的に修正案の意見として出たことになります。それでよろしいでしょうか。

何かございますか。

○小堀委員 ですから、すみません。何度も申し訳ないです。

ですから、４７ページを検討とこの場で言われたら先に進めなくて、分けるということここで約束してもらえたら、そうすると分けて成果指標、観測指標が書けるんですよ。先ほど公社さんがおっしゃっていただいたように、住宅の耐震化率の書き方も変わってくるやろし、例えばバリアフリー化率も公営住宅は何ぼやとか、何々が何ぼやとかということが、堺市全体の話になってきますけど。

○池内会長 この５２ページと５３ページの成果指標と観測指標は、現資料をつくったときの項目立てになっているので、ここに新しく追加するのは恐らく難しく、成果指標はいじれない、また前回の決定したもの、指標がたとえ三角であってもこのままいくと。一方で、その三角への対応として今回観測指標をつくってまして、５２ページと５３ページを見ていただいたら観測指標と成果指標の日本語は一緒にしてあるんですね。項目立てを一緒にしてあるので、今、小堀委員がおっしゃっていただいている成果指標を分けることはちょっと難しく、観測指標に入れられるかどうかぐらいの話になります。

○小堀委員 ごめんなさい。きちんと適切にお話ができずに申し訳ありませんでした。

成果指標の中の内訳が見えてくる。だから、これを入れるというよりは、この中でバリアフリー化率７５％だけれども、そのうち公営住宅はこれだけ、公的賃貸住宅はこれだけというふうに、もっと細かく見られるよねということを申し上げた次第でございます。

○池内会長 なるほど。ということは、そのデータが出るかどうかというか、あるかどうかなんですけど。５２ページと５３ページには入れ込めないと思うので、きっと今の話は。細かいものを入れていくということにおいては、そうですね。５２ページと５３ページに入

れ込むのは難しそうなんですけど。

○住宅施策推進課 内訳のほうは、少し確認させていただきたいと思います。

○池内会長 はい。別のページとかでも書けたらいいですけどね。後ろに堺市さんデータがあるのであれば、先ほどの南区とか書いてあるページみたいに。その手があるかもしれませんけど。

○住宅施策推進課 会長がおっしゃっていただいているように、本編につきましても後ろのページにデータ類載せておりますので、先ほど小堀委員さんのほうからおっしゃっていただいた、公営、公的のバリアフリー化率であったりというところにつきましては確認させていただいて、こちらのほうに載せさせていただく形か、その辺りをちょっと検討させていただきたいなと思っております。

○池内会長 はい。今の御意見は検討事項になるので、検討してまた審議会でというよりも小堀委員のほうにも御確認いただくという形になるかと思いますけど、それでよろしいですか。

○小堀委員 承知いたしました。

○池内会長 そのほか、今の修正もれ等はありませんでしょうか。

○松下委員 よろしいでしょうか。

○池内会長 どうぞ。

○松下委員 52ページで基本目標4、安全で良質なマンションストックで、25年以上の割合でアスタリスク7とついておりまして、それを見ると堺市調べと書かれているのですが、これ恐らく93ページの堺市分譲マンション実態調査だと思ったんですけども、興味を持った方がその原点を当たれるように、この堺市調べというのを堺市分譲マンション実態調査というふうに書いていただければ、興味ある方は追っていけるんじゃないかなと思いました。

以上です。

○住宅施策推進課 修正させていただきます。

○池内会長 はい。ありがとうございます。

そうですね。堺市調べでまとめないで、書いたほうがいいのかもかもしれませんね。そのほうがきれいだと思います。ありがとうございます。

そのほか、ありますでしょうか。

お願いします。

○遠藤委員 大阪府の遠藤でございます。

具体的な修正というか、ちょっとお願いなんですけれども、大阪府の住生活基本計画でございます「住まうビジョン・大阪」というのを今、改定中でございます。先ほどの資料2の10ページのところにも書いていただいておりますけれども、こちら大阪府の審議会のほ

うに案を提示して今調整をさせていただいているところで、12月の改定予定と書いていただいているとおりでございます。分譲マンションの管理適正化計画も同様に12月に改定予定をしております。

堺市さんのほうの計画につきまして、その計画も踏まえて今回3月末の改定ということで、ちょっと細かいところもろもろを整合取れるようにだけお願いができればなど。例えばということで、先ほどの成果指標のところの目標設定根拠のところが前回の計画のベースに根拠ということにさせていただいておりますけれども、その辺の方針とか、その辺の調整だけ最終的にはさせていただければというふうに思っております。

よろしくお願いいたします。

○池内会長 よろしいでしょうか。多分パブコメの後になるんじゃないですかね。

○住宅施策推進課 はい。スケジュール的にはそうなってしまいます。また、確認させていただけるようお願いします。

○池内会長 では、パブコメに。

○小堀委員 取りまとめをした後、上位計画が出てきて、それをそのままパブリックコメントに付すというのは、これは本審議会の持ち方として私は適切かどうかというのは、いささか疑問が生じました。もちろん上位計画がそう大きな齟齬がなければ結構かと思うんですけれども、大きな齟齬があった場合はパブリックコメントに付す前にいま一度、本審議会を開催をすべきだと思いますし、その上でのパブリックコメントというのが本来あるべき審議会の役割なのかなと思いました。ただ、もちろん大阪府の計画を見ていただいて、開催をすべきかどうかという点については正副会長に一任をいたしますけれども、ありきで正直我々この大阪府さんの審議会を追いかけているわけではございませんので、著しい変更があった場合はやはり招集をしていただいて、正副会長にお任せしますが、という手続は踏んでいただいたほうが望ましいと思いますが、いかがでしょうか。

○池内会長 そんなに著しく変わるんですか。

○遠藤委員 説明が足りなかったかもしれません。

現時点で大きく整合が取れてないというわけではないというふうに考えております。先ほど言ったように、若干修正はさせていただいておりますので、その辺の細かいところの整合をさせていただければというふうに考えております。大阪府のほうでも先日、こういう審議会のほうで案を初めて提示させていただいたところでございますので、その審議会の意見を踏まえて調整して、次パブリックコメントを予定しております。その内容と、一応整合を取っていただければ、今あるスケジュールの内容としては問題なく進められるのではないかとというふうに私は思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○小堀委員 そう申し上げながら我々も政令指定都市の矜持もがございますので、そこは正副会長に一度御確認を願った上で御判断を仰ぎたいと思います。

○池内会長 ありがとうございます。ごもっともかと思います。ただ、上位計画が出るのを待ってパブコメを止めるなんていうのも嫌ですので、そのまま本審議会としては行かせていただきますし、本当は万が一でも何かが大きく変わったら、それは駄目ですよ、どう考えても。趣旨が変わるのであれば、それは駄目だと思います。やっぱりお互いの審議会をちゃんとしっかりして、整合を取らないと困るのは府民であり堺市民なので、整合は取らないといけないので、もしも本当に小堀委員のおっしゃるような趣旨が大きく変わるようなことがあれば相談して、副会長とも相談してきっちり審議会のほうを、皆さんには申し訳ないですけど開催させていただくということをお願いしたいと思います。

大きく変わらなくて、事務局で文言修正をしていただける程度であれば、今の状態でパブコメかけて事務局レベルで改定かけて、それを皆さんに見ていただいて、この程度だったということであれば、そのままとさせていただきます。それでよろしいですか。

○小堀委員 はい。

○池内会長 分かりました。ありがとうございます。

そういうこともありますね。お互い追いかけてこしてるみたいな感じですからね。

それでは、これで大体出たのかなと思っておりますが、52ページと53ページに関しては細かいこともたくさんございましたので、事務局のほうで整理いただきまして確認を、もちろん私と副会長でも確認いたしますけれども、皆様と意図が違わないかどうかは確認させていただきたいと思います。メール等で御発言のありました委員等に、これで合ってますかというものの確認、でお願いしたいと思います。細かい部分に関しては、会長と副会長に御一任させていただきたいと思います。

先ほどの検討事項ですね、追加資料、細かな地域ごとの大事なデータというのをどうふうに記載していくかというのは、検討いただいて事務局のほうで小堀委員に御確認いただいて、その後で私たちということでもいいですか。大丈夫ですか。

○住宅施策推進課 分かりました。

○池内会長 はい。それでは、これで大丈夫でしょうか。こんなまとめ方になりましたが、皆様、御賛同いただけますか。御異議ございませんか。

はい。ありがとうございます。

この後で何か気づいたことがもしもあったとしたら、どこか時間をいただくこと、少しでも時間をいただくことはできますか。細かい点になるかもしれませんが。

○住宅施策推進課 ほかにございましたら、1週間程度でいただければありがたいなと思います。

○池内会長 審議の要らないような内容の細かい点で、追加事項がありましたらよろしくお願いします。1週間程度ということなので、8月11日までに事務局までお伝えください。よろしく願いいたします。

皆さん、非常に活発な御意見ありがとうございました。どの意見も、本当ごもっともだなと思うところがございます。この「さかい魅力・安心住まいプラン」というのが、どんどん役に立つものであっていただきたいなというふうに思います。

それでは、次第のほうを進めさせていただきます。

今は改正内容についてなので、主に資料1の細かい修正内容について御審議をいただきました。このほかに、先ほどの資料1の計画の修正意見など、もしもございましたら、せっかくの機会ですのでお寄せいただきたいと思いますと思いますが、いかがでしょうか。

特に何も、これに引っ掛ける、前の資料1に引っ掛けることなくお気づきの点、また御意見、また情報提供などございましたら、ありがたいかなと思います。

よろしくお願いします。

○小西委員 小西でございます。

意見と言いますか、質問になります。先ほど41ページの御説明のところで、堺市さんが空き家の管理活用支援法人が住宅確保要配慮者に対する居住支援の取組も進めている、独自策を取られているということだったんですけれども、この空き家の管理活用支援法人というのは、いわゆる居住支援法人を兼ねておられるのでしょうか。居住支援法人自体は大阪府さんが定められるものになるかと思うんですけれども、大阪全体みるとかなり全国的にも指定数が多いと認識している中、堺市を活動エリアにしている支援法人はそんなに多くないのかなというイメージを持っており、そういった中で、その部分の母数を増やしていくようなことをお考えなのか、そういうことを打ち出していくという可能性はあるのかどうかというのを確認したいと思いました。

○住宅施策推進課 御質問ありがとうございます。

まず、1つ目の空き家の管理活用支援法人のほうなんですけれども、居住支援法人さんに所属されている方がいる法人、連携を取れる法人というのを、指定するときに条件にさせていただいております。実際には、この活用支援法人さんが御自身でも空き家を活用した居住支援というの也被されておられますし、あと居住支援協議会でそうした大家さん向けセミナーもさせていただいております。

あと、2つ目にいただいた御質問ですけれども、堺市内を活動範囲に含む居住支援法人というのは、令和8年の5月末時点で83法人ございます。あと、堺市を主な拠点とする居住支援法人というのは14法人ございます。ただ、どちらかというと大事にしているのは、実際に支援してくださるような居住支援法人さんと、連絡を取り合っているのはちょっと気を付けております。

○小西委員 ありがとうございます。ただ単に母数を増やすだけではなくて、実働できる実態のあるところを確保していくことを重視しているというふうに理解いたしました。ありがとうございます。

○池内会長 はい。ありがとうございました。

そのほか、何か御意見ありますでしょうか。

お願いします。

○佐野委員 近畿大学の佐野です。

全てはちょっと難しいかもしれないですけど、例えば52ページ、53ページで関連する資料とかというのが結構、広範囲にわたってあるので、分かるように何か注釈でここを参照すれば細かいところが見えるよというのが少し分かったと迷わずにすむのかなと。例えば、先ほどの空き家っていろいろな状態のものがあるということで、こういうものは適切に管理されていない空き家ですよという説明が84ページのほうに載っているんですけど、これが見えたと、こういうことを言っているんだなというのが分かるとか、何か関連するところが分かるようにしていただけると、より見たときに伝わりやすいのかなというのがあって、全ては難しいと思うんですけど、幾つか見ていただけたらいいなと思います。

○池内会長 ありがとうございます。

恐らく53ページ辺りに参照ページを入れたらいいのかなと思うんですけどこの資料1の範囲内の中での参照ページを入れるという意見だったと思います。ありがとうございます。

そのほか、何かありますでしょうか。改正に関係しないことでも構わないんですけども。

○岸本委員 会長、いいですか。

○池内会長 お願いします。

○岸本委員 岸本です。

熊本地震があったように、空き家とかの耐震の問題とかもあるかなと思うんですけど、その辺の空き家対策として市として今、空き家対策をやっておられると思いますけども、今後どのようにそういう空き家を減らしていくかという部分を、そこが潰れたらあそこも潰れるということにもなり兼ねませんので、その辺はどういうふうにお考えかなと。

○住宅施策推進課 はい。空き家のところは今回でも改正のほうをさせていただくということで、41ページにも追記させていただいた部分でございます。たくさん御相談いただくんですけども、所有者の方が空き家のほうをどうしていくかということをお決めいただかないと難しい部分というのはたくさんありますので、予防の取組としてすまいのプランニングノートのほうでしっかり考えていっていただくというのがまず1つだと思います。

あと、なってしまった空き家につきましても、所有の方が今回の活用支援法人の指定のほうを進めまして、かなり手応えというか、昨年度、令和7年度から業務を開始していただいて、相談件数が130件ございまして、それに対応していただいているというようなところもございますので、そうしたところで、あと、きめ細かくオンライン相談だったりとか必要であれば御自宅に行くというようなこともさせていただいたりということですので、そういったところをしていきたいと思っております。

あとは、適切に管理されていない空き家につきましては、所有者調査とか現地調査とかといったところを委託を始めまして、この7月からなんですけれども、そういったところで助言とか指導のほうを迅速化していくというふうな取組をさらに進めていきたいと思っております。

○岸本委員 所有者が分かっているところはいいかなと思うんですけど、分からないところが結構多くなっておりますので、その辺どういうふうにより所有者が誰だとか分かるようにお願いしたいと思います。

○池内会長 ありがとうございます。

少し熊本の話をさせていただきますと、私、今は熊本の調査に入れません。理由は、今、道路が混雑し過ぎていて、道路で崩れた木造住宅をどけて通れるようになったけど、みんなが八代とかに行くので混雑しているんです。まず、壊れた空き家が道路を塞ぐ問題がやっぱり起きているので、堺市でも多分起きると思うんです。ただ、10年前の熊本に比べて、今回はすごく被害が少なくて済んだなと思っていて今、まだこれ起こって間もないところですけど、すごく熊本県も被災市もすごく努力をこの10年間されたので、何かその地道な努力がすごい活きたんじゃないかなと思っているんです。なので、今日決めているこのプランも何となく字が躍って、数字が躍っちゃうんですけど、確実に何かあったときに私は効いてくると思っていて、それがどこかで堺市の役には立つと思っているので、諦めずにやっていくしかないのかなと思います。

今、おっしゃっていただいた所有者の分からない空き家は本当に問題で、特に税金を払っていない空き家、あれは突き止められると私は思っているんですけど、やっぱり個人情報とか個人財産との考え方でブロックされている状態が今続いていまして、そこが何かうまくいつてなくて、堺市さんだけの問題じゃ多分なくて国の問題のほうになってくる。ただ、どなたかの資産なので、やっぱりそこが難しいかなというところなんです。

これは単なる情報提供でした。

ほかに、何かあります。

小堀委員、お願いします。

○小堀委員 岸本会長があえて空き家の問題を提起されたということは、これは住民代表である会長がおっしゃっているということが、これ肌感覚としてやっぱり空き家の問題が地域でどれだけ大きく受け止められているのかということを実感をされるべきだと思います。それに対して、皆様の答えははっきり申し上げて生ぬるい。成果が上がっているというか実感が、やってる感があるみたいな御発言があったように聞こえますけれども、我々そこに居住している人間からすれば、空き家なのか空き家ではないのかというのであれば、例えば居住実態があるなしで、居住実態がなければ、例えばこの住宅用地の軽減特例を外すとか、それぐらいのことを正直、国から訴訟されたら受けて立ったらよろしいやん。本当に住民が困

ってるし、会長がおっしゃったみたいに常に池内先生がおっしゃったみたいに、仮にここで地震が起こった場合に会長は1つの避難所の運営委員長に御就任ならなきゃならない方なわけで、やっぱりそういった御懸念というものを行政側がきちんと掴めていると私は思わないんですけども、その辺、羽間局長どのようにお考えでしょうか。

○建築都市局長 小堀委員、御指名ですのでお答えさせていただきます。今後も少し検討させていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○小堀委員 分かりました。ただ、本当に会長が御心配されているというのが、みんなも心配なんやということを受け止めてもらって、役所でやっている感があるんじゃないかに、会長に褒めてもらえるようなことをしなあきませんわ。で、初めて住民からの評価があるということなので、そこは間違わないようにされたほうがいいと思います。

以上です。

○池内会長 私、十分堺市さんを褒めてますんで。十分にやっておられると思います。ただ、できないことがいっぱいありますよね。小堀委員がおっしゃっておられるように、住民さん一人一人のお考えとか、それを拾い上げる議員の先生方のお気持ちというのは様々あるだろうなというのは思います。ちょっと難しいですよ。何か大きな話になってきますので、なかなかパズルが解けないところはあるかと思いますが。

ほかに御意見、URさん何かございますでしょうか。今までのところで気になった点などありますか。

○田邊委員 今回、初参加の田邊と申します。参考資料の3に関し、この位置づけがどうなっているのか、と疑問に思ったところです。というのは、この「さかい魅力・安心住まいプラン」が冊子で出来て、それを市の方、それから市民の方が見られたときに、これまで市としてはどんな施策を行ってきたのか、具体的にはどのような事例があるのか、自分たちも参考にしたい、ということをするのではないかと。そして、この参考資料3を見ると、きちんとここに書かれていると思ったところです。とすると、この参考資料3の位置づけがこれでいいのだろうかということです。冒頭のところで水野委員から質問があつて、これも一応公表の対象とはなってますよということでしたので、正直そうかと思いつつも、本来はこの住まいプランにおいて、これまでの施策、それらの内容については別冊にまとめているという記述が最後にあり、別冊がこの参考資料3というという形でもいいのではないかと考えた次第です。

○池内会長 ありがとうございます。前回資料になっておりまして、この資料1の「さかい魅力・安心住まいプラン」というものが一応骨子になっていて、その年度を追っている資料ということで、公開されているということなので別冊には、また検討いただく、最後に検討いただくとしまして、あまり多くなつていってもどうかなという気も、目移りするかなというところもあるので致し方ないと思いますけど。

ほか、何かございますでしょうか。

お願いします。

○堀田委員 堀田です。

ちょっと違う観点から、仕事の関係で関わった別の自治体さんの話ではあるんですけども、堺市さんのほうでも多分、地域包括ケアシステムとか高齢者の居住支援というところを、ケアマネジャーさんであつたりとか福祉のほうの経営と連携しながら、おそらくいろんな対応をされているんだろうなというふうに思うんですけども、実際そういうことをうたっている市民の方からすると、地域包括支援センターに行ったんだけども住宅のことは市役所に行ってくださいと言われて、市役所に行くと言われまして、地域包括支援センターに行ってくださいと言われてという、ようやく住宅のところに訪ねていったら居住支援なのでと言って居住支援法人さんを紹介された。行ったら、高齢者の住まいを探していたんだけどもDV支援の住宅、要はシェルターのところにたどり着いてしまったという、何かそういうケースを最近耳にすることがありまして、ですのでいろんな部局と連携してというようにところ々あるかと思うんですけども、今、随分市民の中には高齢になったら、ケアが必要になったら、もしくは高齢になって住宅を変えたいと思ったときに、地域包括支援センターに向かうというケースって結構多いと思われます。ですので部局間ということにはなるんだと思うんですけども、部局横断で実際に居住支援のところにまで市民がたどり着いているのかどうかというあたりの検証を、今後検討していただけるといいんじゃないかなというふうに思いました。

以上です。

○池内会長 ありがとうございます。

非常に重要な御指摘かと思います。いかがでしょう。

○住宅施策推進課 ありがとうございます。

堺市居住支援協議会で新しくできた取組の中に、地域包括センターを包括している長寿支援課というところを、資料で言いますと、参考資料3の21ページなんですけれども、左上が資料⑥という形で載っているものになりまして、そこに長寿支援課さん入っていただいて、地域包括センターを所管しているところで協議会には親課が入っているんですけども、その辺りでできるだけ相談員さんがこの取組というのが分かって、すぐに居住支援協議会につないでいただけるようにという形でしていってます。今、順番になんですけども、福祉の方ってすごくたくさん相談員さんが区役所とかにもいらっしゃって、その辺りで居住支援とか不動産屋さんという結構相談員さんも構えるというようなお話というのを聞いてますので、こういう取組を相談員さん自体に知っていただいたりというのを各個でやっていっているというような最中でございます。

○池内会長 じゃあ、お続けいただきたいと思います。

そのほか、御意見ありませんでしょうか。

弁護士の山本委員いかがですか。

○山本委員　今日の議論の中でいきますと、計画にどのように書き込むのかという問題と分けてならないといけないことが、もう一つ踏み込むのは、その計画をどういうふう実践していくのか、運営していくのか、この計画を発表する場合にこれは市民に向けてのもの、ただ、これをどのように達成させていくのかということで、行政の中で実践、運営の形というものを同時進行に検討しなければならないというところが有用なのではないかなというように、この議論の中では感じたところでございます。

○池内会長　はい。ありがとうございます。

今回の計画の成果指標でパーセントで二重丸とか丸とか三角とかがついて、三角がどうしてもありますが、これはそうなるよねということで、また観測指標というものもこの審議会で御提案いただいたところです。これからもまたパーセント、これらの数字を追っていかないといけないし、もちろんよくなっていったらいいんですけど、どんどんよくしていかないといけないし、個々の問題もこれから解決していかないといけないしというところで、どういうふう実践されていくかというところが問題になるというのはおっしゃってるとおりかなと思います。

ありがとうございます。

そのほか、御意見等ありますでしょうか。

はい。お願いいたします。

○柴委員　住宅金融支援機構の柴でございます。

私のほうから2点、ちょっと御案内させていただければと思います。

まず、堺市様の取組で38ページ、39ページ、資料1のほうですね。脱炭素社会に向けた良質なストックの形成と住宅市場の実現ということで、堺市様では泉北ニュータウンのほうでゼロ・エネルギー・タウンの創出ということで大阪府さん、堺市さん、そして民間の事業者さんと連携して、ZEH住宅の普及というところを先行モデルとしてスマートハウス化支援事業というようなところで取り組まれております。竹城台とか高倉台とかで今、取組が進んでいるところだと思いますけれども、実は私どもの住宅金融支援機構で年4回季報というものを発行していきまして、これホームページでも見られるんですけども、こちらのほうでこの堺市様の取組をこの夏、ちょうど7月に公開させていただいて、全国の事業者さんとか、あるいは自治体様向けに堺市様に寄稿いただきまして、御案内、御紹介しているところでございます。非常に先進的な取組だと思いますので、ここは堺市様のほうで事業者さん、大阪府さんと連携されて、すばらしいまちづくりをしていただければと思っております。私どものほうも、フラット35並びにその他融資制度のほうで御支援していきたいというふうに考えているところでございます。

2点目は、熊本地震の話が先ほど及びましたので、私のほうの取組を少しお話しさせてい

ただきますと、実は10年前、熊本地震があったとき、私は九州支店に当時おりました。当時4月に地震があってから、九州新幹線が動き始めて5月の連休明けから熊本市役所に張りついて、罹災証明書の発行している隣でお客様、市民の方々に向けて様々な住宅の復興に向けた支援制度があることを、私どもの融資制度以外の内容も含めて御案内をしておりました。

そういった取組は九州一円だけではなくて、今の能登のほうでも当然行っているところでございまして、高齢者の住まいの復興ということに関して言いますと、リバースモーゲージというのが非常に有効な手段であるというふうに考えております。私どもの災害復興住宅融資でリバースモーゲージ、高齢者返済特例というような制度になっておりますけれども、実際、当時10年ぐらい前の熊本では、とてもリバースモーゲージという言葉に抵抗を覚える方が多くて、当時報道等で死ぬと一括返済を求められますと、ですから、そんな制度はとても使えないみたいな、そういった誤解、報道が生まれまして、ただ、その後、当時の熊本県知事の蒲島知事が自ら筆頭に立ってチラシまで県が作成されて、私が推薦するから大丈夫ですよと、そんな自信を持ったチラシまで作って熊本の中で復興に当たられたというのを記憶しております。ですから、熊本で高齢者の住み替えとか建て替えというところは、今は熊本は人吉とかでも豪雨災害等起きましたけれども、リバースモーゲージが非常に有効に役に立っているというふうに思っております。

一つは、被災に伴って様々な国からの補助金とかそういったものが入って、単純な自己資金だけではなくて、そういった支援を含めた自己資金でリバースモーゲージを使える環境にあると、ですから、リフォームだけではなくて、そういった住み替え、建て替えということが現地で行われてきたというのを、ちょっとお話しさせていただきたいと思います。

そういった意味では、平時からリバースモーゲージの普及というのは、よくリースバックとかと混同される方もいらっしゃいますけれども、国として安心して有効な高齢者の住宅を取得、あるいは改良できるようなそういった支援ツールだと思っていますので、ぜひ平時からそういったことに御理解をいただきたいですし、行政のほうとしても御案内いただきたいというふうに思っているところでございます。

ちょっと長くなりましたけれども、御紹介させていただきます。ありがとうございました。

○池内会長 貴重な御意見ありがとうございました。

それでは、ほかに何か御意見等ございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

○池内会長 それでは、議事次第に戻りたいと思います。

3. その他です。その他について、何か御意見ございましたらお願いいたします。

お願いします。

○小堀委員 今、柴副支店長様から蒲島先生の前に、高倉台をお褒めいただいて大変光栄に存じます。ただ高倉台、今回、新たな機能導入ということですがけれども、泉北ニュータウ

ンに19住区があり、19ある近隣センターのうち多くがスーパーのないような寂れた状態の中で、実は今回この高倉台第1号のリニューアルでございまして、まだまだ課題が多うございます。

そうした中で、もちろん各施工業者である公社さん、あるいはURさん、あるいは大阪府営住宅さんも、今御紹介いただいた若松台、あるいは私どもの高倉台においても大阪府さんの御協力がなくてはこれはなしえなかったわけでございますし、ただ一方で我々、新住市街地法という法律に基づいてニュータウンができて丸60年、来年迎えます。

そうした中で、今回、この住生活審議会条例の第8条に専門部会を設置をして、「専門的な事項を調査審議させるため必要があると認めるときは、専門部会を置くことができる。」という条文がございます。今すぐというわけではないんですけれども、とりわけ我々議選のメンバーにつきましては改選がございますので、そのときに私はいるかどうかわかりませんけれども、ぜひ60年という歳月と、今柴委員にお褒めいただいた件もあるんですけれども、まだまだなかなか進んでいないところも課題もたくさんある中で、やはり特化をして議論をしていただける場、あるいはアカデミアの先生方の知恵をお借りできる場というものもぜひいただきたいと思うので、専門部会の設置を御検討いただきたいということでお願いをしたいと思います。

以上でございます。

○池内会長 はい。専門部会につきましては、皆さんのお手元にある条例のところの第8条に書かれてありまして、規則のほうにも載せられております。小堀委員のおっしゃっているように、付設することができるとあります。

本審議会における専門部会の設置等について知識がおそらくないと思いますので、事務局から簡単にこれまでの事例などを御説明いただけますか。

○住宅施策推進課 皆さんのお手元の条例と規則とを見ながら御説明したいと思うんですけれども、おっしゃっていただいたとおり、専門部会とは審議会条例の8条に基づいて、専門的な事項を調査審議させるため必要があると審議会が認める際に置くことができます。

もう一つ、専門部会は規則の第4条のとおり部会長が招集するんですけれども、審議会フレーム、専門部会で何を議論して、どのように審議会に生かしていくかということについては、あらかじめ審議会でお了承いただきます。また、規則第4条2項のとおり、部会長は専門部会での審議状況、結果を審議会に報告することになっております。

過去の事例なんですけれども、当初の、今御議論いただいているもっと前の住生活基本計画の策定時には、市から審議会が諮問を受けた住宅政策の在り方を審議するに当たり専門部会を設置して、各テーマについて数回議論を行って取りまとめた内容を審議会でも議論していただいたことがございます。

すみません。ちょっと言い忘れてしまったんですけれども、専門部会の委員は、臨時委員を

含んで会長が指名する若干人で組織いたします。

あと、先ほど過去の事例を申し上げたんですけども、現在、既に住生活基本計画というのが策定されておりますので、今まさに審議会として住まいプランの一部改定というのを御議論いただいておりますので、事務局が決められることではないんですけども、このタイミングで専門部会で何か審議していただくとか取りまとめていくとするのであれば、少し議論を深めていただくためにもテーマは絞ったものになるのかなというイメージは持っております。

○池内会長 はい。ありがとうございました。

あと、専門部会が設置できて、委員はこの中から選んで、それから部会のテーマは審議会で決めておいて、部会の開催方法とか内容とか回数はどうするんですか。これは、どちらが決めるのでしょうか。審議会で決めますか。そんな細かいことは。

○住宅施策推進課 そうですね。大体の審議フレームで、何を議論していただいてというのは審議会で決めていただくことになって、開催しますというので何回とかそういうのは部会長が決めていただいたらいいんですけど、最後、審議会に諮っていただくために必要なという形でしていただくとということになります。

○池内会長 なるほど。今日、小堀委員からいただいた御提案なので、今日決めることはできないと思うんですけども、設置するかどうか、そのテーマについてとかということに関して、次回になるのかなと思っているんですけども、何か御意見はありますか。設置できるとなっているので、本審議会の会議で御提案があれば設置も一つあるのかなというのはありますけれども、どうでしょうか。部会をつくるということに対しての御意見ってありますか。急に出てきたものなので。特にありませんでしょうか。

設置する、設置しないは、おそらく次回になると思うんです。なので、設置するとしたらこんなテーマで、こんな感じでという案がないと前に進んでいけないので、今日の審議会では設置するとしたらということで、次回までに御検討いただこうかなと思うんですけど、その辺いかがかなと思います。今日、この資料1をずっと見ていたからかもしれませんけど、三角のものを中心に議論していくというふうになるのがきれいなのかなと。52ページとか53ページとか、どんどん悪くなっていくけど何とか止めたい指標、今日もたくさん議論があって答えがないようななかなか難しいもの、個別案件としてできることがあるかもしれないですし、国の施策としていけるところがあるかもしれませんし、何かそこだったら皆さんに合意していただきやすくて市民の方にも理解していただきやすいのかなというふうに、私はざくっとは思いましたが。

ただ、別にそれに限らないとは思いますが、この審議会の中で部会をこのタイミングでつくるとなったときのテーマというのがあれば、それを御検討いただいて次回回しにするかなというふうに思っております。

○小堀委員 例えばなんですけども、具体的に申し上げるならば、泉北ニュータウンに限

定をする必要はないのかもしれませんが、泉北ニュータウンよりまだもう一つ古い公的賃貸住宅等の大きな団地が副会長の地元にもございます。例えば、公的賃貸住宅に絞った形で、もともと本審議会、国の名称変更に伴ってこのような審議会の名前にしてありますけども、もともと住宅まちづくり審議会という名前でもございました。そういうことを考えますと、住宅等まちづくりの審議ということであれば、公的賃貸住宅は私権を伴いせんので比較的議論しやすいテーマでもあり、かついろんなステークホルダーが堺市だけではありませんので、こういったステークホルダーさんがそろっていただける場というのは非常に貴重かつ我々にとってほかに代え難い場でもございますので、そういった場で公的賃貸住宅の在り方について議論ができれば幸いかなと思ってございます。

以上です。

○池内会長 御提案ありがとうございます。

ほかに、何か御提案ありますでしょうか。

はい。お願いします。

○加藤副会長 専門部会についてというところなんですけども、先ほど小堀委員から最初御提案のときに言われたとおり、議会の議選のメンバーについては改選というところもありますので、今まさに一部改定の議論をメインでやっているというところもありますので、専門部会をもしつくるのであれば、やはり専門的な学術のところからの知見というのがかなり重要になってくるのかなと思います。例えば、進捗とかそういったことについては、我々議選のメンバーでいったら、例えば議会とかでこういう議論ってできるんですけども、やっぱりそれ専門的なところから御意見をいただくというところの意義を考えるのであれば、例えば設置のスケジュールを含めて本当に今期がいいのかということもあると思うんですけど、この会、検討自体はまだこの後5年動いていくという話なので、ちょっとスケジュールも含めてまた調整が必要かなと思いますので、その辺りを委員の皆さんも含めて御検討いただくのがいいのかなと思います。

以上です。

○池内会長 ありがとうございます。時期ですね。委員も交代しますので、そこはあるかなと思います。

ほかに、御意見ありますでしょうか。

いいですね。じゃあ、今日は委員から発案が、御提案がその他のところであったというところなので、次回の審議会のときに今の副会長がおっしゃっていただいたスケジュール、今期がいいのか、どういう形がいいか、などよく分からないところがありますけど、事務局のほうでも案をつくっていただくなり、やっぱりもうちょっと見送ろうかという話になるかというのは最後の審議会になってくるかなと思いますけども、一回その今の御提案について検討を進めるというところまででよろしいでしょうか。検討を進めてもいい、というところ

でいいですか。それは大丈夫でしょうか。検討を進めてもいいというところまでで今回の審議会を終わらせるということで、決議としてはそれでいいでしょうか。

じゃあ、今の最後のその他にありました専門部会をつくるかどうかにつきましては、次回の審議会のほうに検討までは進めるということで、この審議会で決を採ったということにさせていただきます。

その他、何か気になる点ございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

はい。それでは皆さんどうもありがとうございました。

本日の議事はこれで終了とさせていただきます。

○司会 本日は、貴重な御意見をいただきまして誠にありがとうございました。いただいた御意見につきましては、整理した上で必要な修正を加えるなど一部改定案を作成し、御意見いただきました委員さんや会長、副会長に修正案の御確認をいただいた上で、パブリックコメントに進めさせていただけたらと思っております。

その後、次回の審議会におきまして、パブリックコメントの結果を御報告の上、諮問させていただきます答申いただきたいと思いますと考えております。

また、先ほど御提案ありました専門部会につきましても調整させていただき、議題とさせていただきますと考えておりますので、引き続きよろしくお願いいたします。

なお、次回の審議会におきましては、府さんとの整合というのはあるんですけれども、今のところ令和9年2月の第1週目と想定しておりまして、早急に日程を確定し決まり次第、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、令和8年度第1回堺市住生活審議会を閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。

(午後3時56分閉会)