

「住まうビジョン・大阪(「大阪府住生活基本計画」)(案)」に対する意見

2026/10/19

全大阪消費者団体連絡会

1. 「住まいは人権」の視点の明記を

案では、「住まいは、人々の暮らしを支える生活の基盤」(P1)、「住宅ストック全体を活用して、誰もが一定の質を備えた住まいを確保できるだけでなく、福祉施策等との連携により、見守り等のサポートが受けられるなど、子どもから高齢者、障がい者、外国人をはじめ、誰もが住み慣れた地域で、ともに安心・快適に過ごすことができる住まい・居住支援体制を整備すべきです。」(P20) などとしていることについては賛同できるものですが、加えて、安心して住み続けることができる住居と居住コミュニティをすべての人に等しく確保する「人権」として保障されるべきとの視点を明記することを求めます。

2. 公的賃貸住宅の拡大を

案では、公的賃貸住宅について各所に記載があり、「公的賃貸住宅の的確な供給とストックの有効活用」(P21) では、「公的賃貸住宅は、住まいの質的側面を満たし、かつ経済的側面及び社会的側面から居住の安定確保を図るべき世帯に対応し、危機事象時にも迅速に提供可能なストックとして有効なため、引き続き住宅セーフティネットにおいて重要な役割を担います。」とするなど、その役割を確認しているところです。

現在、市民の中に貧困・格差が拡大する中、土地・マンションが海外を含む投資マネーの対象となり、地代・家賃が高騰を始めていることが懸念されます。その際、一定の質を保ち、低廉な価格で提供される公的賃貸住宅が相応の割合で提供されていることで市場を抑制する機能はこれまで以上に重要性を持つと考えられます。

民間賃貸住宅の補完という位置づけ、2025年度時点の38.2万戸から2050年に31.0万戸とする現行の指標を改め、持ち家政策に傾斜してきた日本で公的賃貸住宅比率が十分とは言えない状況の改善をめざし、戸数を維持・拡大することを求めます。

また、案で「高度経済成長期に供給されたストックが一斉に更新時期を迎えており、適切な維持管理が求められるとともに、団地として供給されている公営住宅は、立地が限定され、要配慮者が集住していることや、空き家の増加など、多岐にわたる課題への対策に取り組みます。」

(P21) としている点について、住まいと居住コミュニティとしての質と魅力を高め、修繕等の加速と入居者負担の軽減、公営住宅の入居収入基準の引き上げなど、入居促進と安心して住み続けることができる対策を具体的に強化することを求めます。

3. 民間賃貸住宅への入居支援制度の強化を

民間賃貸住宅も住宅セーフティネットの一部を担うものであり、案が、「民間賃貸住宅における居住の安定確保」(P21)で、「民間賃貸住宅市場において、高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できるよう、セーフティネット住宅や居住サポート住宅等の供給、市町村単位を基本とした居住支援協議会設立や居住支援法人等のネットワーク強化による居住支援体制の構築など、住宅セーフティネット機能の充実を図ります。」としている点に賛同します。

その具体策として、低中所得者向けの民間家賃支援策がほとんどない中で、住宅セーフティネット法による家賃低廉化補助を含む経済的支援施策の積極的な活用を促進することを求めます。

また、従来の地域コミュニティが希薄化している中でも安心して住み続けるためには、住居に加えて必要な支援を受けることができる地域・福祉のネットワークや居住コミュニティの役割が重要で、居住支援協議会設立や居住支援法人等のネットワーク強化に期待します。

4. 住宅確保用配慮者を始めとする入居差別の根絶を

案の「基本目標の達成状況把握のための指標」にある「賃貸住宅における入居差別の状況」(P7)の現状の到達点は懸念されるものです。

上記3の居住支援協議会ほかによる居住支援体制の構築を進め、貸し主側の背景にある事情が解消するように取り組みを進めることを求めます。

5. 住宅トラブル対策の抜本的強化を

国民生活センターが8月5日に公表した「2025年度 全国の消費生活相談の状況 -PIO-NETより-」によると、2025年度の「賃貸アパート・マンション」の相談は43,148件(相談件数全体の4.3%)で、「商品・役務等別の相談件数・割合」で第3位、「2025年度に件数が増加した商品・役務等」では第1位になっています。

地代・家賃の値上げ、悪質なリースバック契約・点検商法・レスキュー商法、サービス付き高齢者向け住宅の契約や介護サービスの「囲い込み」、マンション修繕管理など、様々なトラブルの多発も報じられており、住宅の性格上、高額化・深刻化が起きやすい分野でもあります。

案には、「住まいに関する相談体制の充実」(P15)とありますが、事態が重大化しつつあるという認識と、具体的に充実を図る施策を示すことを求めます。

以上