

第30回 大阪府住宅まちづくり審議会議事録 概要

開催日時：平成23年8月29日（月）

10:00～12:00

場所：プリムローズ大阪 3階 高砂の間

議事：「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」(素案)について

議事：「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(素案)について

議事：「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」(素案)について

事務局から（素案）の概要について説明

以下、質疑応答

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 本日の2つの議題は、諮問か、または、以前諮問されたものが継続しており、改めて具体的に検討するという性格のものか。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> 「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」(素案)は、4月にいただいた答申等を踏まえ、行政計画として大阪府が策定しようとするものです。 諮問し、答申をいただくということではなく、報告をし、意見を伺い、今後、素案、成案と取りまとめていく上で参考として取り入れるべきものは取り入れるという考えで、説明するものです。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府は、前の審議会の答申をふまえて、現在行政計画として大阪府住宅まちづくりマスタープランを策定している。その素案を審議会に報告し、意見を聴取したいということである。 この素案については、もう少しまとまった段階でパブリックコメントを行うと聞いており、今回はその途中経過の報告と考える。 答申と計画との関係については、答申を受けてこうやりました、答申とは必ずしも一致しないが、大阪府ではこのように考え、このように計画の中に落とし込みましたという事務局からの説明があった。 前回の審議会答申との関係をふまえた意見、新しい視点からの計画への意見などをいただきたい。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 事前送付の資料(「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」(素案)の概要で記載のあった、「府営住宅は量的縮小」という文言が、本日の資料では削除されている。 この点について非常に関心があり、答申を行うにあたり、これまでの審議会での問題について大いに議論をして答申をまとめたのかどうか、この点について伺いたい。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> 本日の資料で敢えて抜きましたのは、削減するということが目的でなく、住宅市場全体でセーフティネットを構築していく、賃貸住宅の提供にあたっての不安・不足を解消して、市場の構築を進めていく、これが大目的であり、それをしっかり踏まえた上で、府営住宅については削減していくということだからです。 マスタープランの中に、そのような方向を明記するつもりですが、資料に記載いたしますと、目的と手段が入り交じって誤解を生じる恐れがあるということで、敢えて資料から削除したという次第です。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 審議会として、府営住宅の戸数を削減すべきという答申はしていない。 府民の住宅セーフティネットの構築を図る手段としては、必ずしも府営住宅だけではなく、様々な手段を総合的に考え、次代の住宅供給の仕組みを構築すべきであること、そこに至るプロセスをしっかりデザインせずに府営住宅を何戸減らすということだけが先行してはならないこと、などを議論をしたと認識している。 安心して暮らせるという状況を保つことが以前にも増して厳しくなっている環境の中

	<p>で、居住不安を一層高めるような方向での施策は好ましくない。そのことを十分考慮して次のステップへの移行について考えるべきとの議論をふまえ、答申の概要に記載されている「安心して暮らせる住宅とまち」をとりまとめた経緯がある。</p>
<p>委員からの意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 答申についての議論の中で、理解しましたのは、いわゆる従来ハコモノという中での低所得者向け住宅というものから、地域の中に全体として家賃というものをサポートする形で支援することへの大きな枠組みの転換というものである。 ・ だから、いわゆる低所得者の方々への支援をどういう形であるかという基本的なあり方が変化すると認識していた。 ・ 大阪府の方向性への質問も含まれるが、新たな枠組みの転換という方向に進んでいくという私の理解において、(参考資料1)答申の概要に記載される「個性が活かされる住宅とまち」「多様な人々が住み交流することができる住宅とまち」がマスタープランでは、「活力と魅力あふれる住まいとまち」という非常に陳腐な表現にまとめられており、私が認識した枠組みの変換の趣旨が十分伝わらないと思う。 ・ 政策の展開方針についてだが、政策連携に注目している。まちづくりでは、住宅というハコと、いわゆるまちという大きな地域の中での福祉制度をセットとして、部局連携に非常に期待したい。 ・ その中で、多様な人々が住む、交流するというまちづくりのあり方が非常に魅力あふれるものとする。ここにおいて、福祉のまちづくりの推進は「安心して暮らせる」というところと深く関わってくると考える。 ・ 多様な人々が住み、ということ、以前より、高齢者・障がい者への対応、先程の低所得者同様、いかにサポートするかを考えるべき人々への対応、一本化させていくことが、今後のまちづくりでは反省されなければならないと考える。 ・ 先日の、居宅サービスの事業者がマンションに高齢者を詰め込んでいたという報道、すべての人々が安心して住めるまちを求めており、高齢者も住みなれた場所で住み続けるという方向に向かっていく中で、どう捉えるか。福祉部の担当とするのか。住宅まちづくり部としては、事業者の建物の利用の一つとして捉えるのか。問題を分析し、どう政策に反映させるかという視点を失ってしまうと、従来と変わらない、基本的な枠組みの変換を答申したが、そうならないということになってしまう。
<p>会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低所得者に対する住宅供給の仕組みについて、マスタープランでは、住宅バウチャー制度の検討と記載されているが、答申の中で「バウチャー」という言葉は使用していない。「家賃補助」という言葉を使用している。 ・ その心は、アメリカのバウチャー制度のように単に経済的補助を行うだけでなく、きちんとした技術基準を伴った家賃補助制度を構築すべきであることを審議会で議論したところにある。最低水準の住宅はどのような住宅なのか、この点についてしっかり議論をしないとどういった補助が適切なかわからないため、検討が必要である。家賃補助の仕組み自体については、20年程前から様々なところで議論がされているが、大阪府の住宅政策においては、次のステップとしての住宅供給の仕組みを考える際、貧困ビジネスの問題等も考慮した技術基準の検討を十分踏まえた制度設計が必要である。 ・ 委員から、特定の階層、年齢の人を制度的に一ヶ所に集めることについての問題点について指摘があった。 ・ サービス付き高齢者向け住宅の供給についての議論ですが、これは高齢者だけを集めた住宅をつくって、その人たちだけのためのサービスを提供する住宅供給を促進しようという制度であり、この意味では全体の流れからいうと、逆行した流れかということになる。しかし、高齢者が居住できる住宅ストックを増やすというような観点から見ると、プロセスとしてこういう制度を活用していくという方法もあるのではないかと、また、当面、サービス供給の効率性ということを重視した仕組みでスタートし、それを地域に広げていくということも考えられるのではないかと、こういったプロセスの問題も含めて考えると、この制度の活用によって一定の意味があるのではないかと議論をした、と事務局から説明があったが、当面のことだけが強調されると、結局、先程委員より発

	<p>言のあったような話になっていかない可能性があるということである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ また、これは、まちづくり全体についても言え、多様な人々が交流できるということを重視したまちづくりの推進について、明快な計画への落とし込みが必要との指摘もあった。 ・ 答申では、様々な部局が連携して施策を行う体制を強める仕組みを考えるよう提言をしたが、本日の資料の中で少し触れられているが、全面的に何か打ち出されているところがないという指摘である。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現実的には、サービス付き高齢者向け住宅の検討、住宅バウチャー制度の検討等、住宅まちづくり政策と福祉政策をそれぞれ預かる部局が密接に協議しながら進めております。話にありました貧困ビジネスへの対応や様々な規制方策の進め方等、連携の必要性は非常に高いと考えており、マスタープランの中でわかりやすく記述するよう考えます。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な人々が住み、交流することができるというポリシーがしっかりこの計画から読み取れるように構成しないと、本質が見えないという指摘であり、施策連携について、この連携により、何が実現できるのかがわかる計画を立てて欲しいという指摘であったので、よろしく願いたい。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画期間が10年間であると、市街地タイプの中で、郊外住宅団地の中のスマートシユリンク(賢い縮退)、要するに空き家、空き地の多数の発生にどう対応していくのかを考える必要がある。 ・ 答申の概要において、市街地タイプの記載があるが、郊外住宅団地の記載がない。縮退の問題をどう考えていくのかという視点が必要ではないか。 ・ 高齢者の福祉の問題と同時に、日常生活を支える買い物難民等といったことが非常に大きな課題になりつつある。郡部と同時に市街地の中でも穴抜的に発生する部分が出てくる。10年という視野で見ると、この点を考える必要がある。交通政策との連携について考えていくということにもなろうかと思う。 ・ 政策連携の点では、農に親しむ暮らしといったものがあり、農地の維持を図ることを目指すものだが、まさに農村部における住宅政策と非常に関連している。この点、郡部のあたりの住宅政策が抜けているのではないか。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 頂いた3点については、答申の概要に記載のある6つの市街地タイプの中、特に計画的住宅市街地で触れていきたいと思っています。しかし、今後、20年、30年といった長期的スパンで見たとき、人口、世帯とも減少していくことは間違いなく、それに応じた市街地のあり方、住宅地の再生について議論をしていますが、行政計画として何をしていくかということについてはまだ時間がかかると考えます。 ・ 市街地の中の買い物難民への対応、郡部の住宅政策といったものについては市街地タイプ別の中で対応を図っていきたい。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地タイプ別に計画的住宅市街地(ニュータウン)と記載があるが、計画的住宅市街地=ニュータウンではない。ニュータウンは大規模計画的住宅市街地であり、そうでない郊外住宅という計画的住宅市街地は多くある。そういったところで、交通上、買い物上、バリアフリーや移動といった側面で非常に大きな課題が発生してきている。計画的住宅市街地の中にニュータウンもあれば郊外住宅団地もあるという認識が必要。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 答申の市街地タイプは、大阪府のすべての市街地を類型化したわけではなく、施策の提案のあるものについての類型である。 ・ マスタープランの策定には、住宅まちづくりの問題以外にかかる、多くの広域的計画との整合性をしっかり押さえていただきたい。

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ マスタープラン(素案)では、市場機能を重視していくことが一つの柱になっており、今後、市場も活用していかないといけないのは確かである。公的な直接供給だけではなく、民間の賃貸住宅も活用していくということについては、今後、そういう方向でしていかなざるを得ない、していくべきと思う。しかし、かなりの比率で市場機能の中では、安心な住まいが得られない層が存在しており、本当に今の市場だけでできるかという、やはりできないと思う。 ・ 資料では、府営住宅の削減という文言は削除されているが、先程の説明だと、その方針は止めておらず、市場と両輪でしていくと同時に、府営住宅は削減して市場のほうでという方針は確かなようだ。 ・ 今、量的に全体を見たとき、国に家賃補助の制度ができれば家賃補助をするということも大事だが、それで本当に必要な方たちに安心した住まいを供給できるのかという、直感的には無理だと思う。財政的にも無理だと思う。 ・ 今の時代、公営住宅をどんどん増やすことは無理だというのはわかるが、府営住宅のストックは維持しながら、さらに民間賃貸住宅を活用するという方針にしないと現実的に無理だと思う。この素案は方向が決まっているようだが、基本となる部分が違っているのではないかと思うところもある。今後どういう方向で、直接供給と民間活用でいくのかを検討する上では、大阪府の住宅やどれぐらいの人がセーフティネットを必要としているのか等を量的データとして示し、これだけが家賃補助で、これだけが府営住宅でいけるという展望がないと、どんどん府営住宅を削減して家賃補助でいけると言っても、多分無理だと思うので、もう一度検討してほしい。 ・ 民間の賃貸住宅を活用する上で重要だと思うことがある。大阪には古い民間賃貸住宅が数多く存在し、その中には市場家賃を反映せず、公営住宅の代わりに安い家賃で高齢者が住む良心的な住宅が多くあると思う。事務局から説明のあったように耐震化が進まない理由に意識の不足はもちろんあるかもしれないが、古い民間賃貸住宅の耐震化が進まない理由はそこではない。借家のためできない、家主も耐震化をすると採算が成り立たないといった事情があると考えるので、そこに支援をするということに焦点を当て、公営住宅でカバーできない分を、古いストックをしっかりとバリアフリー化や耐震化を行い活用するという点を前面に出してほしい。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 府営住宅の活用方針については、まちづくりに使っていくなどの方向性を出すことを考えていますが、大阪府財政構造改革プラン(案)の中でも、住宅セーフティネットを市場全体で構築するという前提として、府営住宅は量的に削減していくという方向性を出しており、マスタープランの中でもその考え方、新たな住宅政策への転換を出していきたい。 ・ 借家で今後十分使えるようなストックもあれば、耐震性に少し問題があるが経済的な側面でセーフティネットとしての役割を果たしている住宅があるのご指摘ですが、そういったストックを活用する上で、今の市場住宅のあり方がどのようになっているかをしっかりデータを示し、考え方を示していきたい。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今の説明では、本当は府営住宅を減らすべきではないかもしれない、展望もないけれど決まったから仕方がないというふう聞こえる。 ・ 家賃補助等国に働きかけることは是非やってほしいが、それと両立させて府営住宅の現ストックについては、基本は活用すべき。部分的に、空家が増えているところもあり、個々の活用において様々な福祉機能を入れていくなどいいと思うが、大きな方針として削減するという点については、するべきではないし、したらどうなるのか、民間で、家賃補助でいけるのかといったところをシミュレーションしてもらいたい。決まったからと言うことでは、この審議会が何のためにあるかわからないので、基本からもう一度議論してほしい。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 先程からの議論を聞いていると、その前提が答申にあるが、今回の議論は必ずしも答申にこだわらなくてもよいか。

会長	<ul style="list-style-type: none"> 答申は、審議会として大阪府に伝えた事柄であり、大阪府が作成する行政計画が、必ずしも一致するとは限らない。今回の審議会の議論は、答申の次のステージの議論であるため、違った議論が出るのは当然である。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 審議会の答申を尊重して、行政は施策を執行する、具体化するという認識であったが、そうでないこともあるということか。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> 府営住宅の半減が象徴的ですが、審議会の中でもかなり意見をいただいた。答申の基本的なスタンスというか趣旨、それから答申までのプロセスを踏まえて、最終的な施策計画をつくりたいと思いますが、大阪府として財政面も含め、限界もあり、その中でどれだけ盛り込むかというところで、若干の差異は出てくる場合がございます。しかしながら、趣旨は十分踏まえた上でつくっていきたいと思っています。

議事:「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(素案)について
事務局から (素案) の概要について説明
以下、質疑応答

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 建て替え戸数 4 割減、1 万 2,000 戸、耐震改修工事戸数 3 割増、1 万 2,000 戸、とあるが、この 2 つの関連はどういうことか。 建て替えで戸数を 4 割、従来の計画から 4 割減らすということか、それとも現在の建て替え対象戸数の有効活用している部分の 4 割の戸数を減らすということか。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> 現ストック活用計画において、建て替え戸数を 10 年間で 2 万戸と表記しており、その 4 割減として 1 万 2,000 戸を記載しております。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 建て替えはそれだけしないということか。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> 木造や簡易耐火住宅といった建て替えが必要な古い建物で、既に事業を進めている団地が多くあります。地元自治会と協議をして同意をいただいている事業等については、既に事業がスタートしており、今後も進めていきますが、新たに、古いからといった建て替えは行いません。今後は市町村とのまちづくりを協議しながら、需要も加味し、建て替え戸数を決めていきます。その 10 年間の目標を 1 万 2,000 戸と定めたということです。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 現ストック総合活用計画に表記の数字は 5 年前に決めたものであるが、これと比べるものとして、トータル 1 万 2,000 戸ということなのかどうか、説明から判断できなかったから尋ねた。 耐震改修戸数 3 割増も同様に考えるのか。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> 中層ラーメン構造の住宅について、一部建て替えを見合わせる部分があり、その分については耐震性能がありませんので、きっちり耐震改修を行い、安心、安全の確保に努めていきたい。 耐震改修戸数 3 割増、1 万 2,000 戸についても現計画に表記の数値に対して増ということです。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 府営住宅の現在おかれている背景、また削減を明らかにした財政構造改革プランについて、改めて審議会に報告願う。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 「安全・安心でやさしく暮らせる住まいづくり」という項目の中で、ソーラーパネルと LED 照明を原則全団地に設置するという方向が明確に記されている。しかし、新たなエネルギー社会への対応について考えると、ソーラーパネルと LED 照明の 2 点に確定して、審議会としてまとめるのはどうかと思う。

事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> ソーラーパネル・LED化に限定するものではありません。新たなエネルギー社会に対応していくにあたり、代表的なものとして取り上げたという趣旨であります。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 今の質問に関連して、マスタープランにおいても「環境にやさしい」というところで、それに対応する部分がある。これについても審議会の中で議論があった。 再生可能エネルギーの活用技術は完成度がまだまだ低く、技術的には、これで非常に効果が出るということは考えられず、多様な技術開発を促進するという政策をとらなければならない。 エネルギーの問題、環境の問題については、技術を開発して取り付ければいいという設備依存型の精神そのものが問題であり、人々のライフスタイルとの関係の中で考えなければならない。 住宅政策は、住生活の問題として考えないといけない。短絡的に特定商品の義務化という方向は非常にまずい政策だと認識しており、それが居住文化の破壊につながるということも見えてきている。そういったことを十分考え、施策を講じてもらいたい。 特定商品をすべてのところにつけるというのではなく、その場その場の環境への適合の仕方があるはずで、そういったことも考え、計画を練ってもらいたい。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 「安全・安心でやさしく暮らせる住まいづくり」のところでエレベーター設置の6倍増などでバリアフリー化60%とあるが、何が60%なのか。 バリアフリーの内容は、エレベーターをつけるだけでいいのか。実際は、トイレ等様々な生活環境としての重要な整備課題があると思うが、それらを含んだ話なのか。そのあたりの考え方をききたい。それから、昨今の財政事情の中では、大盤振る舞いのやるぞというわけにはいかないと思うので、優先順位、必要性について現状をおさえなければならないと考えるが、そのあたりどういう方針か。 昔は特定目的住宅等重点的にやっており、ある意味健全者と障がい者が混在する形の計画があった。また、ホームメイド方式等インフラのみやっておいて、入居者が決まってからその方に適した設備とするなど、TPOに合わせたバリアフリーが大事だと考える。だから、どこまでがベースになり、どこからが個別対応になっているのか、バリアフリー化というのはどこまでをカウントしているのかを確認したい。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー化につきましては、エレベーターだけでなく、住戸内の段差解消等入居者の要望に応じて行なってきた高齢者改善を、今後空家になった段階で、空家補修に併せて行なっていこうと考えています。 13万8,000戸の60%ということです。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> 段差解消について言えば、住戸内の段差、浴槽の段差等を国からの一定の基準に沿って、バリアフリー化を行い、竣工をもってバリアフリー化率を定義しております。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 詳細について、改めて教えてほしい。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> 大盤振る舞いということについては、これまで、建て替えに起債を入れており、改修部門にはあまり起債を入れてきませんでした。建て替えのスピードを少し緩め、改修により長寿命化を図っていこうといったことに方向転換をしていきますので、そちらのほうに起債を入れることで、負担の平準化といったものが進んでいくと考えております。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 環境改善で魅力的なデザインとしてスケールメリットとなるよう、個別に発注するのではなく、体系だった計画があったほうがよい。 高齢者が安全快適になるようにするという観点にたてば、もっとアイテムがあると思う。そのあたりを研究していかないと、今までの基準どおりトレンドでやると無駄もでてくるのではないかと思う。

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ ストック総合活用計画の概要を見ると、ハード整備を中心にした施策展開に見え、ハード整備をすることが、安全・安心でやさしく暮らせる住まいづくりになるように見える。そうではないと思う。地域コミュニティの活性化や住民福祉の支援、これと連携したハード整備を展開していかないといけない。 ・ 地域コミュニティの活性化については、単なる入居促進だけでなく、府営住宅の中でどういう住まい方をするのか、それに対してどうサポートしていくのか、といった制度を是非とも充実してもらいたい。 ・ 資産活用として、建て替えによりダイナミックに多様な用途を導入、とあるが、ここについて最終までしっかりフォローしてもらいたい。用地の処分の際、しっかりしたビジョンを提示して用地処分をしていくということをしないと、価格との割合の関係で価格が優先されるような事態もある。だから、ここに掲げるのであれば、本当の意味で府営住宅の土地を活用してまちづくりに資するビジョンをしっかりと提示して、それから用地処分をする、これを最後まで見取らないといけない。題目だけでは達成しない事例が多くある。その部分をしっかりと気をつけてもらいたい。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ これらの計画を見て、大阪府はいいまちに、府営住宅は良くなるなという印象があった。しかし、説明等を聞けば聞くほど、基本的なものが何か、担当された方々は本当に現場を知ってこれを計画したのか、見えてこない。 ・ これらの計画は、今後予算要求され、議会で審議されることとなる。その際には、より詳しい資料が出るだろうが、この概要資料ではわからない。わかりやすい資料、計画の作成を願う。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域コミュニティの活性化と住民福祉の支援について様々な話がありましたけれども、自分の住んでいる団地にも多くの高齢者が住んでいる。高齢者に対するそういう配慮、施策を、具体的に進めないと、形の変えた老人ホームになる。加えて、その老人ホーム化する居住者の支援体制が、自治会任せになっている。居住者自身もコミュニティを豊かにするというと同時に、一人一人を孤独死させるなという運動をしているが、それに対して行政の手当てがない。こういったことについても、ストック総合活用計画に具体的に示してもらいたい。 ・ 若い人を呼び込む子育て優先入居制度があるが、収入制限がかなり厳しく、元気な若い人々が住み続けられる、定住できる条件が非常に狭まっている。この点についても行政としてどのように解決しようとしているか、この際議論してもらいたい。 ・ 経営の自立化の推進について、特別会計制度、独立採算制度の方向を示しているが、どういう展望、プログラムで具体化されようとしているか示してほしい。独立採算制度になると、これまでの起債、償還等はその中に入っていくはずで、家賃がどうなるか、負担がどうなるか、居住者は心配している。また、管理の仕組みはどう変わるか、これも居住者には心配の種である。 ・ 指定管理者制度を導入しているが、一度総括してもらいたい。プラスの面とマイナスの面、居住者の声、これらについてデータを示してもらいたい。慎重に議論、検討してやってもらいたい。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今日出た意見については、マスタープラン、ストック総合活用計画の中で、できる限り盛り込む努力をしてもらいたいと思う。 ・ 資料要求や問題提起については、引き続き次回以降の審議の中で、出せるものは出してもらい、議論を継続させてもらいたいと思う。