

## 第35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27年3月24日（火）

10:00～12:00

場所：プリムローズ大阪 3階 高砂の間

### 議事(1)大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について

- ・住宅まちづくり部長より、審議会会長に諮問書「大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について」を手交。
- ・事務局から資料1、2-1、2-2、3-1～3-9について説明  
以下、質疑応答

<p>委員からの意見</p>	<p>住宅政策における公営住宅の位置づけに関して、公営住宅の需要は減っているのか、それとも公営住宅に入居したくても入れないような状況なのか。賃貸住宅の中で公営住宅はどれぐらいあるのか。</p> <p>この10年間で1万戸の公営住宅を削減するということを言われているが、公営住宅に入居しているものとしては、公営住宅はもう本当に必要なのか、民間依存型でいけるのかという点について疑問がある。働く貧困層が増えていく中で、ますます公営住宅に入りたくても入れないとなると、民間に依存しなくてはならなくなるが、民間では家賃が高過ぎるということで、これは矛盾を感じる。</p> <p>例えば、東日本の震災のときに公営住宅がどれだけ活躍したかということ踏まえても、公営住宅の役目が終わったというふうには考えていないので、その点の位置づけをしていただきたいと思う。</p>
<p>事務局からの説明</p>	<p>まず戸数についてですが、現在、賃貸住宅は、民間賃貸住宅を含めて約200万戸ございます。そのうち府営住宅が約13万戸から14万戸、市町営住宅が約10万戸ありますので、あわせて二十数万戸が公営住宅となり、賃貸住宅の1割強ぐらいを占めています。住宅ストック全体でいきますと6%ぐらいの割合です。空き家の状況ですが、公営住宅の空き家は数%ぐらいで、民間の借家が約2割ぐらいの空き家率になっていますので、民間借家での空き家の増加というのは問題として認識をしております。</p> <p>続いて、公営住宅の位置づけについてですが、これまでの住宅セーフティネット施策は、府営住宅と公的賃貸住宅の供給を中心に展開されてきましたが、行政が直接供給するため、立地が限定されたり選択制に限定があるということ、また、コミュニティの問題や住宅困窮者の多様化、民間ストックの空き家の増加など取り巻く状況は大きく変化していることから、より実態に即した柔軟な施策展開が必要となっております。このため、今後の住宅セーフティネット施策は、見込まれる人口世帯の減少や一層の高齢化の進展を見据えながら、民間賃貸住宅市場を含めた住宅市場全体で展開することとしており、府営住宅については量的縮小を図りますという形で、住宅ストック全体の民間市場の状況を見ながら、公営住宅のあり方、減少ということを考えていくということで、マスタープランに位置づけております。</p> <p>民間市場の中では大きく家賃の問題と入居拒否の問題の二つあります。家賃につきましても、空き家も増えてまいりまして、低家賃の3万円、4万円とい</p>

	<p>った家賃で良質なものも一定数ありますので、そういうストックを活用する仕組みみたいなものを民間団体、不動産団体と考えていこうということで、居住支援協議会を立ち上げさせていただいて、できるだけ民間市場の空き家をうまく使って、住宅確保要配慮者が好きなのところに好きなように住んでいただけるような環境の整備というのを展開していければということを考えております。</p>
<p>委員からの意見</p>	<p>資料3-2の府営住宅ストック地域資源化プロジェクトについて、すばらしい取り組みだと思う。対象となるのが府営住宅の空き室だと思われるが、空き室そのものの数が南の方に偏っていると、この施策そのものが南の方に偏っているということになるのか。</p> <p>もう一点、地域資源に転換するということを敷地ぐらまで広げて、府営住宅の敷地を地域に活用してもらうというところまでは読み込むことができるのか。</p>
<p>事務局からの説明</p>	<p>ご指摘のとおり、府営住宅の空き室というものは、どうしても南の方に多く集まっているということがあるのですけれども、現在5市5団地での空き室活用の事例として、豊中市で一時保育をしていたり、寝屋川市や大東市で高齢者の見守り拠点とかいうような活用もございますので、当然北の方も全てでやっていきたいと思っております。</p> <p>もう一点、敷地ですけれども、このプロジェクト自身で敷地の活用というのは考えていないのですけれども、建替え等で敷地を生み出すことは可能と思っております。</p>
<p>委員からの意見</p>	<p>資料3-1、サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）について、緊急時の対応や大災害時の防災対応、そういったことが懸念される。外部サービスに頼っているということで、必要なときに助ける方がおられないと、中の人同士で助けるということをめざしているという雰囲気もあるが、中の方もだんだん高齢化する、そういった懸念もあるので、その中でこの対応が本当に可能なかどうか、あるいは、どういうことを施策を入れると可能になるのか、そういった検討が今後必要であると思う。</p> <p>もう一つ、資料3-4、密集市街地対策について、大阪では2,248haも危険な場所があり、それに対してなかなかこれまでできていなかったのが、重点化、公園、道路の整備あわせて重点的なところを取り組む、あるいは、延焼遮断帯を整備していく、これは非常に効果があると思うのでいい施策だと思うが、一方では、面的な広がりがあるということに対して、老朽住宅の除却はそれに対応する一つであると思うが、全体的な取り組みが基本的なこととしては必要であって、3番の地域防災力の向上でそういうところをカバーするということであると思うが、個別の住宅の耐火性の問題も含めて検討が必要ではないかと思っている。</p>

<p>委員からの意見</p>	<p>セーフティネットの構築の方法が重要。公営住宅に代わる安い家賃の民間賃貸住宅が結構出てきているという話があったが、どこにどんなものがどれぐらいあるのかというようなことをデータとしていただき、本当にそれが公営住宅をカバーできるのか、どこまでカバーできて、どこが代替できるのかというようなことが検討できるような資料をお願いしたい。</p> <p>また、以前にこの委員会で、公営住宅の対象から若い単身者を外したと思うが、一番増えてきているのに抜けているところだと思うので、シングルの方の現状がわかるような資料もいただきたい。</p> <p>最後に、高齢者の住宅について、本当にサ高住だけでカバーできるのかというところも重要。全体の高齢者対応住宅の分布とか、サ高住でどこまでカバーできて、それ以外どれくらい必要かというようなところもわかるようにしていただきたい。</p>
<p>委員からの意見</p>	<p>資料の3-1、サ高住について、空き家が23%存在するという形で出てましたが、費用が高いという問題が絡んでいるのではないかと。年金暮らしとか生活が困窮されている人たちが、本当にこういうサ高住に入れるかという点について、ちょっと高過ぎるのではないかと。試験的に、やっぱりそういうサ高住というのを、一度、公営でもやってみたらいいんじゃないかという、そういう問題点を一つ指摘させていただきたい。</p> <p>もう一点、泉北ニュータウンの泉ヶ丘駅周辺について、三原台団地が建替事業に入っており、近畿大学病院が府営住宅敷地の中に入ってくると思われる。そのときに、公営住宅に今住んでいる居住者が必然的に退去させられるような状況が生まれるのではないかと。大阪府は、それをそういう方向に誘導しているとかいう懸念はないか。住民の声を聞いていただきたいと思う。</p> <p>それからもう一点は、大阪府が、府営住宅を大阪市に移管するという問題について。条件的な折り合いの問題もさまざま、例えば、同居申請、地位継承の問題も生まれてくるが、そのときには、いい方を選択するのかとか、そこら辺の問題の選択肢の問題も生まれてくるので、その3点をお願いしたいと思う。</p>
<p>委員からの意見</p>	<p>今後の大阪のまちづくりを考えるに当たって、一つは、この4月から施行される生活困窮者自立支援法という法律があるが、とりわけ、公営住宅は応能応益家賃制度という中で、高齢者をはじめとするさまざまな困難を抱えた低所得層が集住する仕組みになってきている。市町村単位で、この法施行に向けた相談支援体制が組まれていくが、ぜひ生活困窮者自立支援法ということを念頭に置いたまちづくりというのが重要な視点になってきているのではないかと。</p> <p>もう一つは、障がい者差別解消法が2016年4月1日から施行され、バリアフリー法とか福祉のまちづくり条例の話があったが、今後の大阪のまちづくりを考えていく上で、アクセシビリティ等が外せないテーマになってくる。</p> <p>最後にもう一点、マスタープランの中に、いわゆる、同和向け公営・改良住宅の問題が書かれていて、ここで述べられた現状や解決へ向けた方向性をしっかりと総括をして次の方向性をぜひ指し示していただきたい。とりわけ、今年『同和問題の早急な解決が国の責務であり、国民的な課題である』ということ述べた内閣同和对策審議会の答申から、ちょうど今年で50年を迎える節目の年である。この答申の総括、検証が、同和問題という視点でまた行われていくと思うが、大阪においては重要な問題として取り組まれてきたものであるので、よろしく願います。</p>

委員からの意見	<p>マスタープランの構成について、まちづくり系では、福祉のまちづくり条例、府が所管している福祉の部分と、あと、景観行政団体として法律でまず府がなるといことから景観まちづくりというこの二つは入っているが、まちづくりという視点から見ると、もう少し体系的に見ていくべきではないか。</p> <p>まちづくりということであれば交流人口とか一時滞在する方、最近では、大阪の活力や魅力という意味であれば、観光、特に外国人の方、そういう交流人口、一時滞在の視点から見た住宅部門でのまちづくりの課題はないのか、そんな視点もこれから必要になると思う。</p> <p>定住という意味では、国際化の進展の中での多文化共生という視点もあると思うので、この構成の中では出ていないが、府の方でも多文化共生に関して担当部署が何らかの方針を立てていると思うので、そういった部門との連携も含めて、まちづくりとしての芯を見直しの中でつくっていったらいいと思う。</p>
委員からの意見	<p>大阪府営住宅の大阪市への移管とあるが、5月の住民投票いかんによっては大阪市が廃止をされるということになる。それはそうなったとしても8月には移管をするということでしょうか。</p>
事務局からの説明	<p>住民投票にかかわらず、8月1日には移管いたします。</p>

・今後の進め方について

- ・事務局から資料4について説明。今後の進め方として、審議会委員のうち学識経験者で構成する作業部会を設置し、論点やあり方等について総合的な議論を行うことについて提案し、了承された。