

## 大阪府住宅まちづくり審議会 第2回作業部会 議事概要

日 時：平成27年6月9日（火）10時00分～12時00分 場 所：大阪府公館 大サロン

議 事：大阪府における今後の住宅まちづくり政策のあり方について

（事務局より資料1～4を説明。以下、質疑応答・意見交換）

### 【意見交換概要】

ビジョン策定の前提として議論・整理すべき事項：人口について

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資料2 (P.4) 人口密度と行政コストについて、人口密度が6.0以上の場合、行政コストはあまり変化しておらず、大阪府はこの範囲に含まれるため、この資料から大阪府の人口が減ると行政コストが上がる、と説明するのは無理がある。</li> <li>・ 資料2 (P.13以降) 人口の将来推計について、出生率を上げること、東京圏への転出をゼロにするという設定はかなり難しい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資料2 (P.11) 年齢階級別転出入の状況について、20歳前後の転出入の主な要因は仕事かと思うので、住宅まちづくりの範囲でなかなかそこまで関与できない一方、30代での転出が多い要因は、住宅や子育て環境かと思うので、住宅まちづくりを充実していくことで大阪に住んでもらえるのではないかと。</li> <li>・ 資料1 (P.2) ビジョン全体に対する意見への対応案の中で、「住宅政策を中心とした取組みから、都市の居住魅力を高める政策に転換していく」とあるが、住宅政策から他に重点を移していくように読めてしまう。魅力的なまちをつくっていくための基本は住宅なので、住宅政策を基本として周辺の環境やまちについても視点を広げていくという書き方のほうがよいのではないかと。</li> <li>・ 子育て世代などの若い世代を定着させるには、単身のときから大阪に住んでもらえるよう単身の若者向けの住宅政策を充実させることと、子育てしやすい環境を整えてあげる、ということが必要である。神戸市でも、連帯保証等の公的な支援をする動きがあり、こうした支援を若年層に広げていくことが必要である。また、中古マンションをリフォームして住む方への支援など、ストックの活用に向けた具体的な対策を講じていくべきである。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 30代と0～4歳の転出がポイントであり、そういった方々がどんな住宅であれば取得できるかということを政策上考えなくてはならない。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪としては中部地方も気に掛けないといけない。長期的にみると、大阪は人口が減るが中部地方の人口は増えるといったデータもあり、他の地域に人口を取られるということも頭に入れておかなければならない。</li> <li>・ 資料2 (P.11) 年齢階級別転出入の状況について、0～4歳や30代の世代が転出超過だが、一時的に転出してもそれが戻ってくるのであれば問題はない。それが戻ってきていないことが問題であり、40代や50代等の儲け頭の世代など、少しずつでも転出者が戻ってくるようなことが考えられればよいと思う。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資料1 (P.3) 前回作業部会の論点の整理について、「定住人口ではなく、交流人口、他地域居住などにより1人が1.2～1.3人分の住まい方、暮らし方を～」と意見を述べたが、定住人口を無視しているわけではなくて、一番大事だと思う。</li> <li>・ 一方で、現実として全国的に人口が減少する中、大阪だけ人口を増やすことを打ち出せるのかを気にしている。資料2 (P.15：人口の将来推計)によると、出生率を大幅に改善し、東京圏への転出を半減してやっと人口が維持できるという、厳しい状況がシミュ</li> </ul>

	<p>レーション結果としてでている。どのラインを目標にするかはあるが、一定の縮小傾向というか、空き家が増えていく、ストックが余ってくることを前提としたマスタープランの策定が必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 全体の人口の枠組みの中で、都心部や郊外地など、大阪府内での人口配置をどのようなバランスで想定するかということが重要となる。そのためにも、各自治体の総合計画や都市計画マスタープラン等の他計画と連携し、各自治体がどういった都市構造を位置づけているかということを検討した上で、検討していく必要がある。</li> <li>• 地域の空き家を何かに使えばコミュニティの拠点になるという場合があり、近隣の空き家で地域の人々が生活時間を過ごすようなライフスタイルが、コミュニティの再生も含めて、作られていくべきではないか。</li> <li>• 前回述べた 1.2～1.3 人分の住まい方の内 0.2 の部分については、近所の家でお茶を飲む時間があるとか、個人の資産を社会的に使うことを支援するやり方によって、地域での居住生活を豊かにする政策が必要ではないか。それは物的な豊かさではなくて、精神的なものであり、個人の自己実現や家族、近隣といった人間関係の豊かさということもある。結果として出生率の向上につながる、というところを目指したい。交流人口というと、旅行者、多地域居住、別荘となるが、もう少し日常のデイリーライフの中での資産活用、自分の家以外を使うとか、近隣で育児を助け合うとか、府民の拠点となる場所が新たに生まれていけばいいのではないか。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 資料 2 (P. 13 以降) 人口の将来推計について、出生率の向上、東京への転出ゼロに対しては悲観的に考えている。出生率が回復している要因は、団塊世代 Jr. のボリュームによるものであって、社会的な政策が功をそうしているわけではない。また、東京への転出については経済活動が大きく影響しており、住宅政策の枠を超える影響で東京転出が起こっている。ゼロサムゲームというよりマイナスサムゲームの人口の中では、人口を増やそう、一定を保とうというよりは減ってしまうということを前提としてどういった人口配置をめざすのか、といったことを真剣に議論する段階に入ってきているのではないか。</li> <li>• 医療と教育だけは、圏域人口に非常に配慮しないとイケない。マイナスサムゲームの中で、どういう風に人口を配置していくのか。これくらいの人口規模を維持しようとか、この部分は人口が減っても仕方ないといった、人口が減っていくことをある程度認めた上で、真剣に議論していく必要がある。医療や教育の配置に対しても関係してくるため、住宅政策だけでなく、都市政策とも連携していく必要がある。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地価の動向についても、心斎橋筋が外国人の影響で地価が上昇したという報道があったが、定住人口 1 人あたりの年間消費額は、訪日外国人の 7 人分に相当するなど、短期滞在的に見れば、外国人は重要な要因であると改めて感じている。報道では、首都圏のマンションで、中国人の購入を 3 割以下に抑えるような販売をされているとも聞いた。これから、人口が減りながらも外国人の不動産取得が増えていく、あるいは大阪でも既に一定の購入は進んでいるのではないかと思う。外国人が増えてくると、将来的に住宅の管理が課題となる可能性もあるが、一方で、都市の中に新しい活力をもたらすといった要因もあり、戦略的に考えていく必要がある。</li> <li>• 虫食い状に増えていく空き家のマネジメントも重要であるが、細分化した区画が大きくなっていくような方向で土地が整理されることが望ましい。その点で、対策として隣地購入に対してインセンティブを与えるなど、その是非を含めて検討していく必要がある。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 前回の議論と合わせると、定住人口の総量だけではなく、年齢や地域のバランスなど、もう少し多面的な観点から、人口構成自体を考えていくことが重要である。交流人口だ</li> </ul>

	<p>けではなく、人口に関する様々な要素を指標化し、相互の関係性を捉えていく必要があると思う。全体としては、各施策による指標同士のポジティブな関係が分かってきて、どこかを支援すると他の指標もよくなっていく、というような方向性を生み出していくことを考えないと、単に定住人口を増やしていくだけではないと感じた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ネットワーク居住に関する話があり、今までの概念ではなくて、住まい方についても考えていく必要があるという指摘があった。</li> <li>・ 外国人に関する話があり、人口そのものを考えるより、もう少し幅広い視点を持たないといけないという指摘があった。</li> <li>・ また、大阪府の地理的条件は重要であると考えており、関西最大の大都市でありながら都心部から山や海といった自然が近く、日帰りができるなど、観光だけでなく、日常生活の中で行き来がしやすい。そういったところが最大限に生かされるべきであり、住生活（大阪でくらす）ということについてもう少し可能性を整理した上で、単純に人口の総量を論じるだけではなく、色々な関係を検討し、できるだけ良い循環が起こるような仕組みを発見し、有効な施策を打ち出すことが大切だと思う。</li> </ul>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ビジョン策定の前提として議論・整理すべき事項：住宅まちづくり施策の範囲、他分野の施策との連携について

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 作業部会でのビジョン策定の位置付けがよくわからない。前回、今回とビジョンでは広い範囲を対象とした議論をしており、それも大事だとは思いますが、これまでの住宅まちづくりマスタープランで目標としてきたことが、今どこまで出来ていて軌道修正が必要なのかどうか、という具体的な議論は今後どういうスケジュールで進めていくのか。例えば、目標として掲げていた「市場機能を活用した住宅セーフティネットの構築」や「公的賃貸住宅の改革とストックの活用」など、どこまでできていて今後はどうしていくか、といった具体的な議論はいつするのか。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 具体的なこれまでの施策評価は、3月の審議会、前回の作業部会で説明をさせていただいたと認識しており、まずは住宅まちづくり政策を検討するにあたり、幅広く議論をしていただきたいと考えている。大きな方向性を整理した上で、次の取組みを再度議論させていただきたい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまでの施策の評価について、一定のものは説明をしてもらっているが、データが揃っておらず未評価となっている分も多くあった。評価指標が揃った段階で審議会や作業部会で説明をしていただきたい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 活力や魅力を考えていく上で、府で同時並行で進めているまち・ひと・しごと創生総合戦略についても頭に入れておく必要がある。適宜、情報提供をお願いしたい。</li> </ul>

### ビジョンの各章に対する具体的な意見について

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資料4 (P.5) 方向性の2項目について、「居住魅力を高める政策に転換する」のではなく、「住宅政策を中心とした取り組みに加えて力を入れる」、という表現の方がいいのではないかと。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前回の作業部会も意見があったが、横に並べるのではなく縦に重ねる、という話か。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅を中心としたまちづくりだけでなく、他のまちづくりとの関係も必要であり、大阪府全体で産業をどこで育てていくかという話がある。新しい産業地をどこに確保するかということでは、例えば、ニュータウンの再生等に絡めて産業を入れる余地があるか、</li> </ul>

	<p>どのように産業を入れて住宅の環境とうまく調和をとって整備していくか、というあたりも検討してもいいのではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>産業政策という話では、沿岸部に立地している企業は、南海トラフの影響により内陸部に移転を考えているところもあり、府内のどのあたりでうまく移転ができるかなど、そういう余地としてもニュータウンの可能性を議論に入れておく方がいいのではないか。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料 4 (P.3) はじめにの 2 段落目について、「多様な人々が都市に集まり」、「活発な交流からイノベーションが生み出され」、「税収が増えて行政サービスが充実する」、といった順番の方が自然ではないか。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪府の縁辺部の緑が多いところで住宅地の調査をすると、新しく入ってくる人のほとんどは公共交通を使わずに、自動車で勤務しているという状況があって、仕事に惹かれて移住をする方がみられるようになっている。こういう住宅地にどんな人が住んでいるかという、親の介護をしにきた方や、仕事をリタイヤした方などである。大阪の人口を増やすと考えたときに、魅力や活力をどこに配置するかがとても重要なことで、大阪府として都心に集約、という話がでてくる一方で、大阪府の縁辺部に工場立地があったり事業所が立地したり、本当はどちらに持って行きたいのかが調査をしてもよくわからない。様々な政策の方向性がある程度定めないと効率が悪いという感想。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料 4 (P.5) 方向性の 4 項目については、市場環境の整備だけではないので、限定的に書きすぎているように感じる。基礎自治体に対して府が支援することや、基礎自治体を通じて住民、NPO を支援したりというものもある。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>ビジョンだからかもしれないが、都市魅力の中身が具体的にわからない。「居住魅力を高める」という言葉に頼りすぎであり、もう少し中身が伝わる方がよい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な中身は、この後に議論してほしいというのが事務局の考えである。それがないとビジョンに説得力がでてこない。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料 4 (P.3) 「はじめに」の部分は、もう少し全体を位置付けるにふさわしい重みが必要である。最終的には、中身を先に書いた上で、「はじめに」の部分に書いておかなければならない。</li> <li>「定住人口の増加」や「民主導」といった古臭い言葉が使われている。そういう議論はとくに過ぎていて、複雑な議論を踏まえた新しいコンセプトを出さないといけないが、何かおかしい議論をしたような言葉が出てきているような印象を受けてしまう。</li> <li>現在の断面として、公共と民間の関係、人口の話も人口減少や少子高齢社会の進展、縮退化社会、コンパクトシティの話がでてきて、単純な効率主義、コンパクト化ではなく、地域特性に根ざした議論をしなければいけない中、単純に定住人口増加や民主導というだけでは、そういう議論を踏まえられていない印象。</li> <li>全体としてももう少し、今までの都市、住まい、まちづくりの議論を踏まえたことが感じられるように工夫してほしい。</li> <li>資料 4 (P.5) 方向性の 4 項目にある市場環境の整備について、民間企業の活動に対して市場メカニズムを働かせるという意味では環境整備かもしれないが、住民や NPO に対しては、どういう地域にしていくべきか、ということを経営が考えて計画するのではなく、むしろ地域の活動を支援することが行政の役割となる。それぞれに対して何をすれば活性化につながるのかということ整理した方がよい。</li> <li>ダイアグラムについても安全・安心、活力・魅力が両輪のままであるなど、あまり変わっていない印象である。両輪の話もあるが、少なくとも絵の描き方が悪い。何を表現すべきか。</li> </ul>

重点的取組を検討するに当たっての意見等、今後検討・議論が必要な事項について

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 活力や魅力は新たに作るものではなく、再発見したり、再構成したりするものであり、発見して周知することが基本であると思う。私自身は、大阪はすごく魅力的になりつつあると考えている。高めるというより、ちゃんと発見して、周知する。高めるのは難しいかもしれないが、周知するのは容易で、ちゃんと知ってもらうことが重要。</li> <li>・ 資料4 (P.5) のダイアグラムを見ると、都市の居住魅力の中に安全・安心、活力・魅力と一緒にされているが、その構成が問題のように思う。今回の住まうビジョンを新しいものにするのであれば、活力や魅力のところで、大阪の暮らしの再発見といった部分を強く押し出したものにすれば、先ほどの古臭さというのは消えるのではないかと思う。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資料1 (P.5) の論点整理の中で、地域特性に応じた取り組みの推進とあるが、地域をどのように考えるかが重要である。大阪は特徴を持った地域がパッチワークのように点在している。密集市街地や大規模団地などの市街地の物理的属性ではなく、もっと地域の顔が見えるような分け方があると思っている。いろんなタイプを想定しないといけないが、基本は基礎単位である自治会、地域コミュニティレベルが単位だと思う。それらがいくつか集まって少し大きな塊で地域に地域アイデンティティというものが出てくると思う。既に居住魅力があって吸引力がある地域やまちについては、何が魅力になっているのかを評価するのもおもしろいと考えている。モデルとなる地域の取組みを助長して情報発信する、活躍している人や団体の活動を情報発信することで、コミュニティ再生の方法、シビックプライドを持たせる方法などの進め方のイメージなどを作ることもできる。</li> <li>・ 地域別構想を書くかどうかという議論があるが、大阪府内の社会移動をみると、旧の国単位かそれを割った範囲で圏域が形成されており、これら少し大きい範囲とコミュニティレベルという狭い範囲と2段階で想定をしていくほうがわかりやすいのではないか。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 固有名詞で語れる地域と、もう一つはコミュニティレベルでの地域というのが大事だという指摘である。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 活力や魅力という視点は重要であるが、最近ではシェア居住の問題や、簡易宿泊所で火事のニュースがあったように、耐震性の問題等と合わせて安全・安心は基本的な考え方であり、全体の中での位置付けは必要である。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安全・安心、活力・魅力を両輪にするのであれば、相乗効果があるような仕組みを作ることが重要になる。安全・安心を基本として活力・魅力を高めていく考え方にしても、相互の関係について言及をしないと、ただ並べただけになってしまう。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安全・安心については、住宅セーフティネットの構築という点があるが、活力・魅力については、住み開きといった住まい方やシェア居住など、民間企業が手を出せない先鋭的な居住の仕方を応援するようなニュアンスが必要ではないか。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人を増やす上で外国人の要素は大事で、色々な国の人間が住みやすい環境整備ということも一つのアイデアである。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅の所有者は不動産の魅力を高めるための資金を持っていない可能性が高い。空き家等の活用されていない住宅の所有者は高齢者である場合が多く、塩漬けのまま動かなくなってしまうため、物件に対して出資する人をいかに参画させるかという仕組みを支援していくことも重要である。最近では、自分たちでリフォームできる物件も増えてきており、若い人たちが増えるきっかけにもなるのではないか。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ストックの活用を前面に出した方がよいということもあるが、もう一つは、ストックを</li> </ul>

の意見	<p>扱う不動産業についても政策の対象にしたほうが良いというご意見かと思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>安全・安心と活力・魅力の関係について、贅沢な暮らしを望むのではなく、最低限の住環境を整備することを目標として進めていけば、関西としても魅力が高まっていくと考えている。</li> <li>地理的条件の話に加えて、関西全体の居住の歴史があるという要素もある。住宅ストックも含めて、歴史を十分に活かしきれていないというのが現状である。さきほど、魅力は発見するものだという意見があったが、歴史もそうであり、地域資源という意味でストックの活用もそうである。こういったものがまちづくりの政策にうまくつながる何らかの関係を作りださなければならない。</li> <li>重点的に取り組むべき政策は、具体的なアイデアがあればまたお聞かせいただきたい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全・安心、活力・魅力は一体的な話になるかと思う。魅力がある地域で安全・安心に暮らせるような、同じ施策の中で両方を打ち出していく、ということ色々な視点から考えていければよい。</li> </ul>

### 今後の進め方等について

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>作業部会で議論した内容は、最終的にビジョンに反映されるのか。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>8月頃に中間とりまとめを行って方向性を定め、年度末までに具体的な政策を取りまとめたいと考えている。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>作業部会で検討した内容は審議会に返さないといけな。審議会ではこれまでの住宅マスタープランの達成状況を評価すること等が基本としてあるが、それに加えて作業部会で具体的にビジョンの内容を検討し、審議会にフィードバックするという大きな流れかと思う。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代の支援は、住宅政策の中で何ができるかということが悩むところ。職住近接は子育て世代にこそ必要な考え方だと思っているが、子供のことを考えると教育機関が近くにあるということが最低条件である。一方で、職に近いところに保育所がないとか小学校がないとか、そういうことがありがちだが、大阪には、職住近接と教育機関の充実が両立しているところが多くあり、親だけでなく子供にとっての魅力があることを、打ち出す、促進していくような仕組みがあってもいいのではないか。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>「都市」という言葉を使っているが、大阪府全体を考えると時に引っ掛かってしまうので、「大阪」でよいのではないか。「都市」という言葉は都心にだけ目がいってしまうように感じるが、都市の居住魅力ではなくて、広域的な居住魅力を打ち出せればどうか。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>いただいた意見を踏まえ、文言を整理させていただき、次回部会に提示する</li> <li>人口については、定住人口が最も重要との認識のもと、定住人口に加え、交流人口や人々のあらゆる都市活動が大阪の活力の源であること等を整理する。</li> <li>評価指標はそろった段階で説明するとともに、同時並行で進められている関係計画の検討状況についても情報提供する。</li> </ul>