

## 第38回大阪府住宅まちづくり審議会 議事録 概要

日 時：平成28年1月14日（木）10時00分～12時00分

場 所：新別館南館8階 大研修室

議 事：「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」答申（素案）

### 【開会】

・委員出席状況 委員20名のうち12名出席

（欠席委員：加茂委員、小伊藤委員、澤木委員、島田委員、西村委員、松端委員、三浦委員、森田委員）

### 【議事】

○事務局より資料を説明。以下、質疑応答・意見交換

### 【意見交換概要】

#### 1. 大阪府住宅まちづくりマスタープランの進捗状況について

委員名	意見概要
委員からの意見	・資料2「大阪府住宅まちづくりマスタープランの進捗状況」P.14（大阪あんしん賃貸支援事業の登録住宅数）について、直近のデータで3,216戸から7,135戸と大幅な伸びを示しているが、理由があるのか。
事務局からの説明	・あんしん賃貸検索システムのホームページのリニューアルを行い、そのPRの効果もあり、大口の登録があって増えたものである。
会長	・居住支援協議会「Osaka あんしん住まい推進協議会」は高齢化問題だけでなく、様々な住まいの安心に関する施策について柔軟に検討・推進できる仕組みができた。協議会は現在も、そして今後も重要な役割を果たし、また期待も大きい。例えば、登録されても入居者の、特に高齢者の保証人の確保が課題となっている。協議会で色々な方法で解消することが当面の課題であり、それとともに高齢者以外の方に対する支援の方法について検討いただきたい。
委員からの意見	・資料2、P.33（まちづくりに参加したいと思っている府民の割合）、P.34（府民や近隣の人たちやコミュニティの関わりの満足度）が評価の▲となっている。これについては、近隣との関わりが防災、防犯に係る重要な問題であろうと考えている。コミュニティを推進することが一つの課題であると思う。
会長	・今回の指標では、「新築住宅における住宅性能表示の実施率」とその2つの指標が、目標値に向かっていくというよりも、むしろ数値が下がった結果となっている。このデータをどう読むかについては、様々なご意見があると思う。
委員からの意見	・資料2、P.14（大阪あんしん賃貸支援事業の登録住宅）について、耐震性が低いものを、あんしん賃貸住宅に含めていることについて、考慮する必要がある。

事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・あんしん賃貸支援事業は、民間市場において入居拒否がある中で、入居を拒まない住宅を登録する数を増やしたいという目的で、面積や耐震性などに関係なく、まずは、登録する住宅を拡大したいと取り組んできた。分析・評価にも書いているが、今後は質の問題も含めて検討していきたい。その場合、質が上がれば当然、家賃も上がり、家賃負担がきびしくなるので、まずは、入居を拒まない住宅の登録を促進するとともに、できるだけ低家賃で質の良いものを、府民の方に示していきたい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Osaka あんしん住まい推進協議会が結成されて、どのような論議がされ、どこまで到達しているのか。また、協議会の構成を教えてください。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・推進協議会は平成 27 年 3 月に立ち上げられ、正会員は宅建事業者団体や賃貸住宅の管理団体、家主団体などの 5 団体、公的賃貸住宅の公社、UR、大阪府、24 の市町村で構成されており、加えて賛助会員として、特に居住支援や賃貸住宅の提供について理解のある民間事業者、居住支援を行う団体である社会福祉協議会や全大阪借地借家人組合連合会、人権協会等により構成されている。協議会としての具体的な取組みの成果はまだでていないが、まずホームページを立ち上げて各種、高齢者、障がい者の居住の安定にかかる情報提供を行っている。あわせて、パンフレットのリニューアルや増刷も検討しながら作成している。また、市町村との連携が大事であるので、市町村と「住まい探し相談会」を行っており、宅建事業者や地域の方と一緒に、住まいを探しておられる方の居住の安定に向けて案内・相談を行っている。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パンフレット等ができたら、本審議会にも紹介いただきたい。</li> <li>・評価については、(指標の数値の上昇が) 施策の効果なのか、施策がなくてもその方向にいったのかといった議論も必要ではという意見も作業部会であったが、現時点での最大限のデータを活用し、評価を行っている。居住支援協議会の関連や、密集市街地の問題、環境に関連した性能表示については、住まい手に対する情報提供の問題、子育て支援については比較的良い評価が出ている項目があるが、ひとり親世帯の問題など様々な課題があり、必ずしも指標の中で見えていない部分もある。全体としても少子化が進んでいる状況にあり、住まいの観点から子育て支援をどのように進めるかも大きな課題である。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資料 2、P. 33 (まちづくりに参加したいと思っている府民の割合)、P. 34 (府民や近隣の人たちやコミュニティの関わりの満足度) は▲となっているが、なぜこのような評価となっているのか、住民参加、まちづくり全体としても関わる問題であるので、まちや住まいに関する府民の認識や関心がどのようになっているか。啓蒙活動が不十分ではないか。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンケート調査結果を指標としているため、これをどのように捉えるかは難しい。分析・評価にも入れているが、地域コミュニティの強化や地域の魅力や安全・安心の確保には住民が主体となったまちづくりを進める必要があるので、施策として活動拠点の整備や情報提供などの支援を行うべきと考えている。</li> </ul>

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村の役割をしっかりとしておく必要がある。大阪市に住んでいるが、地域住民は防災について非常に関心を持っている。自分の財産を守ることから、自分の住んでいるまちが安心して住み続けられるのかどうかなどの問題については関心が高い。問題を投げかけ、住民参加の意識改善のための施策をしないといけない。いつもボールを投げても市民は関心がないから集まらないという認識ではいけない。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>住まい手に対する情報提供や住教育の問題も含めて、仕組みが十分機能していない、もしくは機能がないのではないかとといったことにも関連している。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料2、P.33（まちづくりに参加したいと思っている府民の割合）については、まちづくりに参加しない理由の中で「時間的ゆとりがない」と回答した割合が高い。アンケートではまちづくりの活動に参加したいかと質問しており、「まちづくりの活動」について、回答者がどのくらいのパワーを使うのか、負荷がかかるのか等の負担感によっても回答が変わるため、難しい指標である。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりへの参画、コミュニティについては、市町村でかなりの温度差がある。守口市においては支援団体がしっかりと地域に根ざしたコミュニティを構築している。アンケート質問の内容によって評価が変わってくるので、とりまとめについては検討いただきたい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりといっても、個々に持っているまちづくりのイメージが違う。総括してまちづくりと呼んでいるので、答える方も何をやるのかとなる。まちづくりを総括して表記することは難しい。</li> <li>近所の地縁型のコミュニティがしっかりして、くらしていけるようなものが、ここの住宅まちづくりの目指すべきもの。住んでいるところをどうしていくかについて、自治会、子ども会、老人会など、そこに住んでおられる方々が参画できる仕掛けを含めて考えていく必要がある。</li> </ul>

## 2. 「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」答申（素案）について

委員名	意見概要
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>「活力・魅力」と「安全・安心」の施策を好循環させて、全体の施策をうまく進めていくという方向性は非常によいと思うが、それぞれの施策展開の部分に落ちているかどうか課題かと思う。</li> <li>具体的な例として、資料3-2のP.25（4. 安全を支える住まいと都市の実現）の図では、地域住民にとって住みやすいまちをつくる中で防災性を向上していくという方向性が打ち出されているものの、これが具体化した部分としてP.42の取組みの方向性では、安全なまちをめざすための従来型の施策を単に書いているに過ぎず、好循環を生み出すという考えが十分に反映できていない。</li> <li>なぜできていないかというと、好循環の内容が基本的な考え方の中に十分反映されていないため。基本的な考え方の中で好循環をどう生み出すのかを書き、</li> </ul>

	その基本的な考え方を個別の施策に落とししていくことが必要ではないかと思う。
事務局からの説明	・個々の施策の中でもきちんと取組んでいけるように考えていきたい。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・8つの施策を重点的に取組むべき施策として位置づけているが、実際に大阪に住んでいる立場からすると防災が一番重要という思いを持っており、各施策の優先順位づけみたいなのがあってもよいのかなという気がした。</li> <li>・本審議会はひと・まち・都市づくりだと思うのだが、産業政策や子育て・女性の活躍推進を含めた福祉政策などをパッケージとして、縦割りではなく横断的に調整をして取組んでいただければと思う。</li> <li>・大阪でもまち・ひと・しごと創生推進審議会が始まっており、そういったところと齟齬のないように調整をしていただきたい。</li> <li>・府民の参加をいかに求めていくのかということが重要であり、資料の中にも記載があるので結構かとは思いますが、たとえば各市町村によって自治会の組織率にもばらつきがあるように思うので、それを上げていくためにどうしたらよいかなど、色々と掘り下げた検討もしていただきたい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪の魅力ある住宅として町家や長屋が挙げられているが、一方でそれが木造密集市街地そのものということもある。こういった魅力と言いながら一方で問題として言い続けているという状況をどう打破するか、どのような更新の仕方を考えていくかということがこれからとても大切なことではないかと思う。矛盾するものの書きぶりについて、矛盾しないようにというのは難しいとは思いますが、頑張ってやっていただきたい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生野区では99haの区域が全国の重点密集市街地（平成15年7月に、国土交通省が「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」を把握し公表）に位置づけられ、具体的に対策が進められているが、密集市街地では人間関係や建物の状況、地域の防災問題も含めて様々な問題があり単純ではない。生野区では足元からのまちづくりとして住民参加をきっちり位置づけてやっており、25年が過ぎているが、ゆっくりやった方がよいと思っている。</li> <li>・人が住むまちなので、人が納得できるような安全なまちづくり、住民が住んでよかったと思えるまちづくり、住民が自分たちでつくったまちとして誇りを持っていえるまちづくり、こういうまちづくりをやらないといけない。そこに、公共主導型の住宅や安全な防災道路、公園をつくるといったことを具体的に進めている。そういった地区を一つの見本にして、あるいは本審議会の中で現地に行ってもらって、経緯などをヒアリングされてはどうかと思う。</li> <li>・本当に危ない住宅は存在しており、これをどうやって早く解消するかが課題だが、良い住宅もいっぱいあって、戦後に建てられた木造賃貸住宅よりも戦前からある立派な住宅もあり、残しておいたほうがよいと思う住宅もかなりある。そういう点では、潰してしまっって新しいものを建て替えるというような発想ではまちづくりはできない。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一律の建て替えでは従前の住民はほとんどが住めないので、住民が長年つくったまちに定住できるようなまちづくりをやらないと、まちを壊すだけになるだろうと思う。東住吉区や阿倍野区でも木造賃貸住宅の密集地が存在しているが、道路がきちんと整備されており、大半は残していかなければならないまちではないかと思う。</li> <li>・公営住宅のあり方について、この答申素案ではかなり軽く扱われているのではないかと思う。密集市街地から公営住宅に移った人は、安心して質もよくコミュニティも良いと喜んでおり、これこそ住民参加のまちづくりの一つだと思う。密集市街地と公営住宅との絡みもきっちりと位置づけ、その役割を明確にしていきたい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元の方々が納得できる形で地域をゆっくりと改善していくという方向性は非常に良いと思う。地域の環境を考えるとということがその地域の魅力を上げることにつながり、そういったことをやりつつ、安全性も同時に上げていくということが、好循環を生む考え方のベーシックな部分ではないかと思う。</li> <li>・防災について、延焼遮断帯を整備するといった、上から目線の施策をそのまま書くのではなく、地域で納得できる形を取り上げていくということが非常に重要である。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生野区の実践の中には、防災空地を作るのにワークショップ方式を行ったところ、20年前当時は非常に珍しく、非常に盛り上がり個性豊かな広場が出来上がり、それが防災意識の向上につながって好循環を生み出したという例もある。他にもいろいろな例があり、そういったものが具体的に大阪府の中で好循環のイメージとして記述できないか引き続き検討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>・資料 3-2「審議会答申（素案）」の P.23（3. 環境にやさしく快適に暮らすことができる住まいと都市の実現）について、省エネルギーだけではなく、質を高めることで快適性や健康性、経済性のメリットがあるということを広く周知し、省エネルギー住宅の導入がさらに進んでいくという好循環が実現できると本当に素晴らしいと思う。</li> <li>・資料 3-2、P.36（（5）住宅の省エネルギーの推進）にもあるように、「2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化する」という国の方針がでていと思うが、新築住宅における認定長期優良住宅の割合は、大阪が7%と低いレベルに留まっており、他府県の施策などの良いところをまねるなどにより、具体的な施策を考えていただきたいと思う。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資料 3-2 の P.14（4. 施策展開の視点 ①様々な分野・主体の政策と連携した取り組みを展開）について、交通・環境・医療・福祉・教育・労働に加えて、文化・人権についても、横断的な施策の連携に入れていただければどうかと思う。</li> <li>・P.27（5. 安心して暮らすことができる住まいと都市の実現）について、「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安心・快適に暮らすことができる住まいと都市を実現する」という目標を出されているが、ここに一つの観点として、「ともに暮らす」という共生の意味を入れて</li> </ul>

	<p>いただきたいと思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ P. 28（民間賃貸住宅における安心確保）について、賃貸人の不安の解消のために情報提供や様々な施策を行うとされているが、ここに居住支援に関わる相談や支援機関・団体との連携を入れてはどうかと思う。情報提供だけではなくて、いろいろな相談や支援を進めている機関・団体があるので、そういったところと連携することによって、賃貸住宅における入居拒否や不当退去などが解消できるのではないかと思う。</li> <li>・ いろいろな精神障がい者の支援を見ていると、居場所づくりがずっと続けられており、精神障がい者の方がいろいろな方と交流するような場を設け、そういった支援につないでいくことによって、周辺もいろいろな地域との協力で一緒にくらししていけるということが分かったという事例もある。そういった意味では、賃貸人の方は住民から意見は言われるし、とはいえ、高齢者や障がい者、外国人の方に退去してもらおうということは悩むところであるが、いろいろな相談や支援機関・団体があるので、そこと連携して取組んでいくということが新しい方向として必要ではないかと思う。</li> <li>・ P. 29（（3）土地取引等における差別の解消）について、土地取引だけではなく宅地建物取引に係る人権研修の取組みが進められており、人権研修指導員も増加しているということが進捗の中で書かれていた。土地取引だけではなく宅地建物取引も含めた差別の解消について、研修や啓発を進めていくという形で書き加えることができないかと思う。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 答申の前にパブリックコメントを行うようにと、この審議会で諮問を受けた後に発言させていただいていたかと思うが、どのようにスケジュールに入るのか。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ パブリックコメントの制度自体は行政計画に対するものであり、審議会自体が公聴制度の一つである。この審議会を受けて行政計画の素案ができあがり、それに対するパブリックコメントをその後に行い、行政計画を固めるというプロセスになっている。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 答申をいただいた後、来年度に行政計画である住宅まちづくりマスタープランを策定する予定であり、その際にパブリックコメントを実施して府民の意見を広く聞き、それを踏まえて行政計画をまとめる予定としている。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体として、好循環の仕組みの具体性や、答申の中に示されている文言や内容がまだまだ弱いというご指摘があった。</li> <li>・ 庁内の連携についてもたくさんの意見をいただいております、それを答申の中でどう扱えばよいのかということも課題かと思う。</li> </ul>