

## 大阪府住宅まちづくり審議会 第8回作業部会 議事要旨

日 時：平成28年2月19日（金）9時30分～11時15分

場 所：プリムローズ大阪 3階 高砂の間

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

（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】

#### 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」審議会答申（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>重点施策ごとに好循環を満たすことを具体化したことは非常によいが、その中で好循環かと疑問なのが、P.39（地域特性に応じた耐震化対策の推進）の好循環の図で、ある地区での効果検証から類似地区への展開とあるが、これは政策の展開に過ぎない。その効果が周りに普及していくという意味からは、重点地区での取り組みが、その地区内の魅力向上につながり、地区内でさらに広がっていくという書き方が、地域の方にとっては納得しやすいのではないかと。類似地区への展開ではなく、地区内で取り組みを広げていくということかと思う。耐震化をすることによって地域の魅力が向上するという表現に改める。言葉遣いについては、分からないが、検討すべきである。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>類似地区への展開という表現も含めて問題があり、何らかの表現に変えてもらう。誰の立場で読むかということが大事で、ここの住民や近くに住んでおられる方に納得してもらえるような表現にしなければならない。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>密集市街地や古くに開発されたニュータウンや新興住宅地は、空家が増えてきて、人が住まなくなっていて、どちらかと言うと魅力が欠けてしまっている。そこに安心できる耐震化された住宅が入ってくることによって、皆さんが安心して住める場所というイメージが作られ、他の人も安心して住んでいただくと耐震化だけでも魅力あるまちになるかもしれないが、他と組み合わせを考えながらの展開になるかと思う。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域特性に応じた耐震化について、複数の全く違うやり方がある。耐震化とは巨大な耐震設備を設置するのではなく、それぞれの地域の状況に応じてできる方法があり、それを理解してもらうことが重要で、そのこと自体が地域の個性をより表現することになる。例えば、伝統的な民家が集積している集落の耐震化は、新しい鉄骨造のプレハブ住宅に替えることが耐震化ではなく、伝統木造の集落を活かした耐震化手法は色々と提案されている。開発の履歴によって耐震化の方法が色々あり、それが建物に対する一律的なハードな技術の導入だけではなく、地域特性の関係によって幅広い対応があるということが府民はこの文章からはイメージできない。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>P.3（答申の要旨）について、施策展開の視点で行政の役割は何か、ここで見えない。他の団体と連携するのは良いが、行政が主導すべきことがどこ</li> </ul>

	<p>かにきちんと書いている方がよい。施策の方向性についても、魅力ある賃貸住宅市場の形成など民間主導でとあるが、行政は質の確保やコントロールをするということ、市場に任せるときには弱者がそこからもれることがあるので、セーフティネットを整えるという行政の役割を明記してほしい。また、P. 29 (安心してくらすことができる住まいと都市の実現) について、基本的な考え方の中に公営住宅中心の政策から民間賃貸住宅の活用に移行すると書いてあるが、行政は十分な支援と質確保のためのコントロールを行うという役割を、基本的な考え方として書いていただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>魅力ある賃貸住宅市場の形成は重要な主要施策の一つであると思うが、8つある重点的に取り組むべき施策のなかに、これに関わる施策がない。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>P. 3「答申の要旨」の施策展開の視点について、特に民間による主体的・主導的な取組みを推進については、行政は何をするのかという指摘である。民間に任せっきりということではなく、民間の主体的、主導的な取組みを推進するためには、きちんと行政として市場の環境整備をやっていくということを P. 16 (施策展開の視点) に書いている。市場環境整備をすることが目的なのか、市場環境整備をすることによって民間がきちんと動けることが目的なのかでは、民間が主体的、主導的に取り組むことができるということが目的であったので、P. 16の②で環境を整備すると書いて、要旨では民間による推進とした。</li> <li>安心のセーフティネットという言葉は、居住の安定確保という言葉としている。</li> <li>P. 29の基本的な考え方に盛り込むべきとの指摘は、どこにどうポイントを据えて書くべきか等を検討する。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間による主体的・主導的な取組みを「推進」は、施策展開の視点に書いてあり、本来は行政の役割を書くべきところで、「促進」でないとおかしい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>P. 16に施策展開の視点について解説されており、ここでの言葉づかいの方が、行政としてこうするということがよく表れている。「①様々な分野・主体と連携した取組みを展開」は行政が連携し、取組みを展開する、「②民間が主体的・主導的に取り組むことができる環境を整備」は民間が主体的・主導的に取り組むことができる環境を行政が整備する、というようになっている。要旨についても、行政が主語となる言葉づかいをまとめてもらいたい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>P. 33 (大阪らしいポテンシャルとストックを活かした魅力ある都市空間の形成) からの好循環の図は、重点的に取り組むべき施策と施策の方向性を示していると見ると、P. 37 (住宅・建築物の省エネルギー化の推進) の省エネ住宅・建築物の魅力の普及と省エネ住宅・建築物のニーズの高まりといった好循環ではなく、最終的には大阪の魅力につながるという好循環で書いていく方が良いのではないか。省エネ住宅・建築物の魅力の普及と大阪の住宅ストックの向上もしくは、地域に根差した住宅、環境と調和したライフスタイルの普及、などとの好循環でもよいと思う。大阪らしい住宅のストックができるとか、大阪の地域性を活かした住宅がストックされるとか。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネでくらすと生活費が下がるということを手早く表現できないか。くらし</li> </ul>

	<p>やすく、省エネルギーで、コストが低い住宅に住めるということ。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ P. 39 についても重点的取組みと類似地区への展開ではなく、地震に強いまちの形成で、安心してくらすことができ、まちの魅力が高まるというように、好循環で大阪全体の魅力が上がるということを入れないと違和感がある。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P. 40（公民連携による安心居住の推進）について、借主が容易に住まいを探しと貸主が不安なく住まいを提供できるではなく、大阪で多様な住まいが提供できていることにつながる、色々な住まいを選ぶことができることに好循環させてもらいたい。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 省エネルギー化の推進で、下のイラストや文章では、健康面、経済面での魅力が抽象的な表現されているが、これを読んですぐに理解できない。快適性の議論、もしくは規範意識に訴えることによる省エネではなく、健康の増進や経済面のメリットなどの実質的な関係を重視した省エネとすると、従来の省エネ政策との関係に対して新しい施策を講じることとなり分かりやすい。最終的には大阪の居住魅力につながる好循環とすべきである。</li> <li>・ P. 40、居住支援協議会を拠点に高齢者の賃貸住宅の入居を促進するだけに留まらず、幅広い安心居住の施策展開があると言いたいだろうが、これだけでは読めない。大阪の居住全体の安心につながると説明する必要がある。施策のポイントとして何が新しいのかを明確にする。</li> <li>・ P. 39 文章を読んで意味することを理解するのは難しい。地域によって対応が違うことと具体的にイメージできること、類似地区への展開という表現は改善した方がよい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各図を循環に収めようとしすぎていることに無理がある。施策の方向性のどこに関係しているのかとする方が分かりやすく、循環という一つの図の中にくるとまわるのではなく、他の施策に波及があり、それが大阪の魅力につながるという方が無理がない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>・ 農山村などの豊かな自然を有する地域ということで、都心部だけでなく周辺の居住環境に関しても記載いただいているのは非常にありがたい。</li> <li>・ P. 59～61「第6章 実効性を持った計画の推進に向けて」について、いろいろな地域特性や環境特性がある中で、「地域特性に応じた」などのニュアンスをもう少し書き込めないかと思う。</li> <li>・ P. 59（②地方自治体の役割）について、大阪府の役割として広域的な観点も非常に大事だが、「地域固有の課題を認識しながら」など、地域ごとの個別の特性をしっかりと把握しているということを記載しておいたほうがよいと思う。</li> <li>・ P. 60の市町村の役割についても、地域によって問題点や状況が違うということをもう少し書き込んだ方が、前段で書いている部分が表現でき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>・ P. 37の省エネについて、大阪は真夏日や熱帯夜の日数が全国的にも多く、省エネ・エコ住宅に関心を持つ人も多いので。そういったことを記載して、それをやれば大阪は住みやすくなるというようにつなげる。省エネ住宅だけでなく他</li> </ul>

	<p>の面もそういったところをどう改善していくかということ、他の施策も入れながら考えてはどうかと思う。</p>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P. 1、2（答申の要旨）について、短期・中期・長期の視点から、早くできることと長期的にじっくりやっていくところの考え方を、P. 2 の最後に「10 年間に向けて」や「5 年見直しをかけて」、少なくとも「30 年先を見据えて」等といった目標年を記載しておく必要がないかと思った。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 答申いただく今後の住宅まちづくり政策のあり方に関しては、中長期的なものも含めていただいていると認識している。その上で、大阪府としては、今後 10 年間こう取り組みます、という形で行政計画を策定するべきと考えている。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 同和地区の言葉が出てきており、内部で調整をされているのならよいが、「大阪府の同和問題解決推進審議会」の議論の中で、同和地区という言葉を使い続けるから議論が終わらない、といった話も常にでており、少し気になった。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前回の審議会の意見を踏まえた修正ということであるが、資料 1 では、特に好循環のところのように、より具体的な記述を考えて記載するという宣言が書いてあるだけのところがあるので、答申案の中で着地できてくるかチェックいただければと思う。</li> <li>・ 特に P. 33、「大阪らしいポテンシャルとストックを活かした魅力ある都市空間の形成」について、大阪は大都市である、と書いてあるだけであまりは魅力を感じない。</li> <li>・ 例えば大阪は、世界的にみても裸貸しのような最先端の借家の供給システムをもっていて、借家文化として都市的な住宅供給システムというものをもっとも蓄積してきた都市である。そういったことを踏まえて、利用を中心とした都市空間の活用について現代的な再編をするとか、そういったことを言うのであれば、住まいまちづくり政策として大きなビジョンだという気がする。</li> <li>・ 東京の 2 番煎じをやる、というふうに感じており、名古屋や福岡で書いてあっても同じことが言えるかもしれない。ランドデザイン・大阪の方に、オリジナルがあって、そちらの議論に依存するということを言っているのか。</li> </ul>
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ そちらで位置づけられている施策を、住宅まちづくり施策としても推進すべきということで記載をしている。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ランドデザイン・大阪がここにでてくる意味合いとして、大規模な再開発事業の位置づけ等を踏まえて、マスタープランを考える、ということを行っているのか。下線部の文章だけを見ても何の魅力を感じないので、ランドデザイン・大阪の推進の一環として実際に動いているプロジェクトと、住まいまちづくり施策を関連づけるという話として言うのであればそういうふうにしたほうがよい。</li> <li>・ 住宅まちづくり審議会の答申として、一番目にでてくるという意味合いもよくわからない。</li> </ul>

事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本目標をめざす中で、新しい柱として「国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市」を位置づけ、活力と魅力ある都市が形成されることによって、安全安心にらせる都市ができる、という考えで設けている。その中の中心的な事業として、先ほどのグランドデザイン・大阪に基づく施策の推進を位置づけているが、そういった拠点的なところは、周辺の魅力もあがって、全体的に安全安心にらせる都市空間の形成につながるといった、住まいまちづくりの関係になると理解している。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在進行しつつあるビッグプロジェクトと関連させて、施策を構築するということを言っているのであればわかるが、それ自体を提言しているわけでもなく、プロジェクト自体はこの提言の外にあるので、この柱として結局何を言っているのかということをもう少し明確にしないと非常にわかりにくくなる。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>先ほど、魅力ある民間賃貸住宅市場の形成が第4章（重点的に取り組むべき施策）に入っていないと指摘したが、今部会長が言われた大阪の賃貸住宅ストックを活用するということが P. 19（国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市の実現）に入れてもらえればいいと思う。国内外から安心して居住するということを考えると、ビッグプロジェクトよりも豊富な賃貸住宅市場がある方が、国内外から多くの人々を惹きつけることになるので、賃貸住宅市場の形成と絡めてそちらを中心にしたほうがよいのではないかと思う。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>事務局の説明ではそういった内容は P. 35（空家を活用したまちづくりの推進）などの他の項目に入ってくる内容かと思う。ここでは、都市スケールのビッグプロジェクトとの関連という方向で考えたほうがわかりやすい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>グランドデザイン・大阪では、水とみどりと歴史が大阪の魅力につながると記載されており、ハードのグレート・リセットとやっていこうという話になっている。ビッグプロジェクトを位置づけるということはかなり難しいと思うので、基本的な方向性として、地域に広げていくと、水やみどり、歴史を重視したまちづくりが大切であり、それが大阪の魅力になる、というふうにつなげていく流れの方がわかりやすいと思う。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>指摘のとおりであり、グランドデザイン・大阪を活かすのであれば、その内容をしっかり書かないとなぜ大阪なのかということが説明できない。</li> <li>P. 35 の空家であるが、「空家は大都市が保有する有用かつ貴重な資産であるという認識のもと～」という最初の文章について、これだけ読むと空家を増やした方がよいように見える。潜在的な資産というのなら構わないが、少し表現を工夫したほうがよい。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>P. 38 の密集市街地について、歴史的文化的価値のある戦前長屋を保全活用していく話と、外科的な手術をしたほうがよい密集市街地というもの等があって、それらの特性を整理して考えるということが、前回の審議会の意見を踏まえると大事かと思う。</li> <li>P. 34 の地域の魅力の発見発信は大事な話であるが、どういった方法でという手</li> </ul>

	<p>段がまったく触れられていない。このポイントはこういう話だという説明をできるものがないと、好循環を具体的にイメージすることができないので、どのようにして発見したり発信したりするか、というアイデアが含まれているほうがよい。</p>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪のキタの長屋地区では、大阪市立大学の先生方が地域の人に魅力を伝える活動を展開されている。若い人からの発信を行政としてうまく連携し、いろいろな地域で展開できるようにするなど、1つのアイデアとしてあるかなと思う。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力情報の発信について、行政としてやることがあればもう少し具体的に言っておかなければいけない。それだけでは大学の活動を支援するというふうになる。</li> <li>・もっと一般化すると、大阪に住まう魅力の情報発信のための活動を支援するという施策を新たに構築する、ということかと思う。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・府内外に発信するのであれば、広報活動を強化することと、広報を支援するということをはっきり言ったほうがよい。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本一怖いまちだと思われていることや犯罪が多いことなど、マイナスの部分が多く報道されていることに対して、それを払拭するくらいの住みよさやまちの明るさなどを、もう少し積極的に発信しなければいけないという話が以前にもあった。P. 34 の下を書いてある内容だけでは不足で、明るい生活をイメージできるような場所として積極的にまちを表にだしていくということを具体的に書ければと思う。</li> <li>・P. 33 について、日本の中で大阪のことを情報発信するのではなくて、おそらく世界のことを考えて記載されているかと思うのだが、ランドデザイン・大阪を強調しすぎているような気がする。そういったものを一つとして使いながら、世界の都市としての大阪を発信し、住みたいまち・訪れたいまちにしていって、ということに記載したほうがよい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>・P. 45 の景観資源がある地域について、「～長屋等の木造住宅が集中的に立地して～」とあり、これは密集市街地であると言っているのと同様であるが、施策の方向性として景観にしか話が展開していないというところに少し問題がある。景観に配慮しながら安心して住めるような密集市街地の改善、危険性の低減といったことを概念的に書いてはどうかと思う。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・タイトルが「景観資源がある地域」なので、逆かもしれない。安全性や耐震性に配慮しながら景観の問題を解決していくとした方がよいかもしれない。</li> <li>・ランドデザイン・大阪が住宅まちづくりマスタープランの上位計画になるのか。上位計画であればそういった位置づけにしてしまえばよい。ランドデザイン・大阪の話をするのか、住宅まちづくり審議会の答申としての何らかの施策の方向性についてコメントをするのか、どう考えるのか。</li> </ul>

事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ グランドデザイン・大阪は、現行の住宅まちづくりマスタープラン策定後に大阪府が策定した計画である。ハードのグレート・リセットとしては、みどりを圧倒的に増やす、水を綺麗によみがえらせる、街並みを美しく生まれ変わらせる、大阪全体をこういうふうにやっていくという中で、象徴的なエリアが示している6エリアということであり、そのためプロジェクト的に見えるということかもしれない。方向性としてはみどりをふやすなどを住宅まちづくり政策と連携するというのがいいのではないかと。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれにしてもわかりにくい感じがするので、整理をしてどこかでそのことがわかるようにした方がよい。外の話と答申がどういった関係になっているかがわからないので、あいまいなままで書くと、グランドデザイン・大阪に対してもまずいかと思う。ここはもう一度検討した方がよい。</li> <li>・ P. 36（公的賃貸住宅を活用したまちづくりの推進）の公的賃貸住宅について、単に施設との併存ということだけだと、新しい施策が提示されているようには見えない。施設のマネジメントの話まで踏み込んで何らかの提案をするのであれば、もう少し現代的な提案という感じもしないではない。例えば、障がい者の就労施設などをうまく組み込んで、施設によって生活を支援するとともに施設が就労機会の拡大につながる、という好循環を生み出すことは、近年の動きとしていろんなところで試みられている。施設を併存する施策は現行のマスタープランにもあるが、就労支援と連携した居住支援など公的賃貸住宅の新たな活用について大阪で実績ができていないわけではないので、推進すべきことのひとつであるかと思う。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P. 36 は建替え中心の話になっており、建替えのときには福祉拠点を導入するというように書いてあるが、建替えでなくてもこれからは公的賃貸住宅の空き住戸や集会所等を活用してコミュニティ支援に取り組んでいくことは非常に重要になると思う。</li> <li>・ 特に、平成 27 年度から 3 か年計画で、介護予防の介護保険事業が市町村に移管され、最終的にメニューも独自基準をつくってよいとか、料金も市町村で設定してよい、といった流れになっている。戦略的に考えると居住安定のニーズの高い、イコール高齢者や障がい者等が多いので、コミュニティビジネスとして NPO や障がい者の就労支援等と連携しながら、まちづくりの一環としてここに力を入れていくという書きぶりが、建替えでなくてもほしいと思う。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て支援などが現代の課題として重点的なものという意図もあるのかと思うが、インパクトがあるように言わないと埋没している感じがする。</li> <li>・ この部分は、これまでにない新しい施策を講じることで好循環を生み出していくという説明をするところになってくるので、新規性やオリジナリティがないと循環そのもののスタートがかからない感じがする。どこにオリジナリティがあって、どこが新しいかということ直感的にわかるようにする必要はある気がする。</li> </ul>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公的賃貸住宅がある場所はこれまで低密度なところが多く、建替事業により生み出された土地については地域の公共的な政策に使う施策もあるが、結果的に</li> </ul>

	<p>は民間のマンションに建替わった事例がみられ、それではせっかくの資産を活用できていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時にどこに仮設住宅を建てるとか事前復興の観点からまちづくりとしてどのように活用していくのか、という方向性を書いてはどうかと思う。</li> </ul>
--	--

## 2. 住生活基本計画（全国計画）（案）、

### 「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」改定のスケジュール（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>・P. 24 を見ると、居住環境水準の指標の中に自然災害に対する安全性の項目があり、様々な側面で見えていく必要があるが、洪水の危険についてはあまり話がでていなかったと思う。河川の部局と連携をとりながら、今後発展できるように多少は文言をいれておく必要があるかと思う。</li> </ul>
部会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水だけではなく、水の被害もいろいろとあるので、そういったことを少しチェックしておく必要がある。</li> </ul>