

## 大阪府住宅まちづくり審議会 第4回課題検討部会 議事録 概要

日 時：令和元年12月11日（水）10時00分～11時30分

場 所：エル・おおさか（大阪府立労働センター）6階604号室

議 事：1. 課題検討

(1) 住まい・まちづくりと健康に係る先進事例の紹介

(2) 住宅ストックの活用

2. その他

### 【議事】

#### 1. 課題検討

##### (1) 住まい・まちづくりと健康に係る先進事例の紹介

(委 員)

- ・サテライト拠点は、現時点では大和ハウスが買い取ってやっているということだが、将来的にはどのようにして永続的な形に持っていこうと考えているのか。

(ゲストスピーカー)

- ・イニシャルコストは、行政が負担すべきではないかと思っている。ランニングコストは、一般社団法人三木市生涯活躍のまち推進機構が負担をし、管理はNPOと連携できないか考えている。
- ・NPOに管理してもらい代わりに、サテライト拠点を無償でNPOの活動に使ってもらうことで、管理の人件費をできるだけかけないようにできないか考えている。

(委 員)

- ・企業がどこまで支援をするのか、最終的には地域の方に任せなくてはいけないと考えているのか教えてほしい。
- ・地縁組織等が厳しい中、担い手として地域の方にどこまで期待をしていいのか。ある程度の収益が見込めるのであれば、しっかりと民間が入っていくことも将来的にはあってもいいと思うが、この地域ではどう考えているか。

(ゲストスピーカー)

- ・地域の方だけでは仕組みづくりは難しい。企業が仕組みやノウハウを提供することで、タウンマネジメントを行う地元組織がしっかりと運営していけるようにならないか考えている。
- ・現在は、企業がどのような関わり方ができるのか模索している状態である。一定の収益が見込めれば、企業が関わっていくという形にはなると思う。

(委 員)

- ・時間と距離が制約されない働き方として、ICTを活用したクラウドソーシングによる働く仕組みを提供しているとのことだが、収入はパート程度なのか。
- ・リモートワークをする人からコワーキングスペースの需要があると思うが、その方向は考えていないのか。

(ゲストスピーカー)

- ・クラウドソーシングは空き時間を利用して行うため、まずは日額1～2万円程度の収入を目指している。一般社団法人自体が直接仕事を取るような工夫もしており、少し単価の高い仕事

をこなすスキルを身につけると収入も増えるが、それでもパート程度までの収入である。

- ・リモートワークも視野に入れており、保有地にハブ拠点を設けることができないかと考えている。ハブ拠点には、企業が使えるサテライトオフィスのようなものの導入も考えていきたい。

(委員)

- ・一般社団法人の主要構成者などを教えてほしい。
- ・300m圏内に1つのサテライト拠点を設置するとされているが、こういうものは上から計画するよりも、暮らしている人やまちのダイナミズムなどからすると、ボトムアップで出てくる力が重要だと思う。こういう力をどのように取り込んでいこうと考えているのか教えてほしい。

(ゲストスピーカー)

- ・一般社団法人は、三木市から派遣の理事長と他2名の計3名が常駐している。理事会は、大和ハウスを含むライフスタイル研究会メンバーの一部で構成されている。予算的には国の交付金を使いながら三木市が拠出しているため、三木市主体の活動になっているが、将来的には自立できるような形を目指したい。
- ・サテライト拠点を作るにあたっては、ワークショップをしながら、地域住民の意見を引き出し、運営にも関わってもらえるように進めている。

(委員)

- ・実証実験では、高血圧者を対象にした治療に関わる分野でのサポートをされているが、健康寿命の延伸という観点から、予防や病気になったとしても健やかに暮らしていけるまちづくりが大切だと思う。その点について、今後どういことを念頭に置いて進めていくのかアイデアあれば教えてほしい。

(ゲストスピーカー)

- ・サテライト拠点に設置の健康測定の機会により、出歩くきっかけになったり、健康状態を把握してもらうことが重要だと考えている。サテライト拠点を300mに1ヶ所設置することで、高齢者に5分間の歩行を促し、そこでコミュニケーションをとることで健康維持につなげていきたいと考えている。高齢者の住まいでのロボットの活用も健康につながるのではないかと考えている。

(委員)

- ・所有地でのモデルタウンについて、シニアタウンではなく多世代が入るのであれば新たなミニニュータウンのような形になってしまうのではないかと。ここはどのように位置づけているのか。
- ・若い世代に来てもらうための魅力づくりとして、住まい・仕事・教育を挙げられているが、その他に価格もあると思う。三木よりも利便性の良い地域が兵庫県にはあるが、価格で競合になった時、この地域の利点、強みは何か。
- ・この住み替え・移住の仕組みができた場合、他地域への展開の可能性はあるのか。

(ゲストスピーカー)

- ・若い世代とのコミュニティも重要と考えている。また、戸建住宅以外の住宅形式を入れていくことを考えており、高齢者夫婦と新婚夫婦、単身の方とシングルマザーの方が希望する間取りが似ていることから、そういう方々も住まう形をイメージしている。

- ・価格は安くはないといけないと思うので、中古住宅のリフォームを考えている。その場合、できれば所有権の譲渡ではなく、25～30年使える権利を売買する形が良いのではないのかと思う。
- ・他地域での展開は視野に入れており、仕組みづくりを行っている。行政や地域住民のやる気のある地域で、こういう仕組みを入れていくことを考えている。

(委員)

- ・所有権を売買しない場合、底地は誰が持つのか。  
三木市での取り組みを進めるなかで、他地域への展開に向けての課題があれば教えてほしい。

(ゲストスピーカー)

- ・地域の会社である一般社団法人が土地と建物のスケルトンの権利を持ち、それを25年使える権利を入居者に売る形が理想ではないか。ただ、いきなりは難しいので、まずは大和ハウスが所有して進めてもいいのではないかという議論をしている。
- ・地域住民や行政の方に、我々の考えを正確に伝える、広げていくことが課題だと感じている。  
今は社員が地域に住み込んでやっていくというアナログ的なやり方で取り組んでいる。

(委員)

- ・一般社団法人は、三木市生涯活躍のまち推進機構という名前だが、この地区のみではなく、三木市全体を視野に入れているのか。

(ゲストスピーカー)

- ・三木市としては、緑が丘地区だけのためというのはできないということがあり、三木市全体を視野に入れる組織という形で組織化している。

(ゲストスピーカー)

- ・今後活動していく上で、最大のリスクは政治リスク。市の方針として「緑が丘地区を何とかしないと」という意識を持っていただけるかどうか重要。この活動を緑が丘地区で実施するというのを県や国が政策として位置づけていただけるとありがたい。

(部会長)

- ・緑が丘での積極的な取り組みはどんどんやっていただきたいと思う。また、仕組みづくりについても試行錯誤しながら取り組んでおられることを評価したい。
- ・日本の都市政策としてコンパクト化するという議論に対し、こういう郊外団地の再整備をどのように考えているのか。
- ・郊外居住は自然との接触があるなどの居住環境がポジティブに語られた時期もあったが、実際に調査してみると閉鎖的な住宅と大型店舗の間を車で行き来しているという完全な車依存であるという指摘もあった。外部環境の問題との関係から、郊外居住についての再定義を含めて考えていかないと、目的を達成することはできないのではないかと考えている。サテライト拠点まで歩くことで外出機会を増大させるという話があったが、他に何か考えがあれば教えてほしい。
- ・リブネス事業について、どういう概念なのか補足説明をお願いしたい。

(ゲストスピーカー)

- ・緑が丘地区をコンパクト&ネットワークの団子の一つと考えている。鉄軌道とリンクした住宅団地は、社会資本も非常に整備されているので、そういうところをしっかりと残していくことが必要ではないか。その範囲としては駅から20分圏内ではないかと考えている。
- ・ご指摘の通り、車利用の方は多く、車での移動で自然とは触れ合わない。しかし、周辺にい

ろいろな施設があるので、そことの触れ合いをどう作っていくかだと思っている。

- ・リブネスは「住む」と「必要」という意味の造語で、住居系のストックビジネスの総称で、売・貸す・リフォームなどワンストップでサービスを提供する事業である。

## (2)住宅ストックの活用

(委員)

- ・住宅購入時の維持管理に関する説明が重要であることが課題として挙げられている。重要事項説明として義務付けることなどが望ましいと思うが、そういった具体的な提案は次の段階で考えていくのか。
- ・大和ハウスの場合は販売時の説明をどうしているのか教えてほしい。

(事務局)

- ・購入時の維持管理に関する説明については、引き続き調べていきたい。今後の課題検討部会については、次回議論のまとめ、年度末にあり方諮問をさせていただき予定である。今年度は、次期住まうビジョンの改定に向けた前段階として議論をいただいております、課題をしっかりと受け止め、具体的な施策については来年度以降検討いただきたいと思いますと考えている。

(ゲストスピーカー)

- ・大和ハウスでは、点検保証プログラムについて販売時に説明を行っている。定期点検は、1カ月、6カ月、1年、2年、5年、10年と定期的に訪問し、ホームページやLINEでも情報発信を行っている。

(委員)

- ・住宅内だけでなく住環境も含めた生活と健康との関わりという視点は、まだデータがなくわかりにくいという意見もある。健康に関する調査は様々なところで取り組まれていると思うので、その中に住宅や住環境の要素も入れて調査をするような可能性はないのか。

(事務局)

- ・住環境と健康の関係については、明確なエビデンスがなく、昨年度はGISデータで都市の状況との相関関係についてまでは整理をさせていただきました。その他、他調査との連携などについては、情報収集をしながら把握していきたいと考えている。

(部会長)

- ・他部局との連携はもちろん、府と市町との関係にもハードルがありそうなので、具体的な話として検討いただきたい。

(委員)

- ・ストック活用という観点から、中古住宅や相続・贈与で住宅取得された方の今後の居住意向の傾向や年齢層など、もう少し詳しく教えていただければ、何か見えてくるものがあるのではないかと思う。

(事務局)

- ・次回以降、現在行っているポスティング調査の結果もあわせて報告する。

(部会長)

- ・第二次世界大戦後の住宅政策は必ずしも住宅ストックを重視するという形ではなく、むしろスクラップ&ビルドを促進するという形で展開されてきたと思う。現在でも短期的な経済効果が非常に重視された施策があちこちでとられているため、必ずしもストックの維持管理や活

用を推進するという方向には、環境社会のシステム自体がなっていないという部分がある。その中で住まい手への維持管理の推進を行っても、なかなか反応しないということが分かった。

- 大阪府の今後の住まいのあり方として、維持管理や活用の推進という観点から、もう少し詳細な分析をし、中古住宅やメンテナンスの市場についても具体的な検討をしていただきたい。本日は中間報告ということで引き続き議論をお願いしたい。

以上