

令和2年度第1回

堺市住宅まちづくり審議会

日時 令和2年8月6日(木)
午後3時00分

場所 堺市役所本館12階 第1・2委員会室

住宅まちづくり課

堺市住宅まちづくり審議会

日 時 令和2年8月6日（木）
午後3時00分

場 所 堺市役所本館12階 第1・2委員会室

○出席委員（16名）

会 長	大 西 一 嘉	副会長	札 場 泰 司
委 員	大 場 茂 明	委 員	嘉 名 光 市
委 員	小伊藤 亜希子	委 員	佐 藤 由 美
委 員	加 藤 慎 平	委 員	西 哲 史
委 員	池 尻 秀 樹	委 員	田 淵 和 夫
委 員	三 原 寧 大	委 員	加 茂 みどり
委 員	多 田 純 治	委 員	城 地 哲 哉
委 員	塚 本 貴 昭	委 員	入 江 健 二

○欠席委員（1名）

委 員 新 田 祐 里

（以上、敬称略）

○議 事

1. 開会
2. 堺市住生活基本計画の改定に向けた今後の住宅政策のあり方について
 - （1）本市の住宅政策を巡る現状と課題（案）について
 - （2）住宅政策の基本理念・基本目標（素案）について
 - （3）施策展開の方向性（骨子）について
3. 堺市営住宅長寿命化計画（素案）について（報告）
4. 閉会

(午後3時00分開会)

○事務局 お待たせしました。ただいまから令和2年度第1回堺市住宅まちづくり審議会を開催いたします。

委員の皆様には、何かとご多用の中、またお暑い中、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。ございます。

私は事務局の住宅まちづくり課、高坂と申します。よろしく願いいたします。着座にて進行させていただきます。

まず議事に先立ちまして、資料の確認をお願いいたします。

まず資料ですが、議事次第、委員名簿、資料番号付の資料が下に並んでおります。議事次第の下に記載がありますように資料1から6。それと参考資料1から4の順に並んでおりますので、ご確認のほどお願いいたします。抜けている資料などございましたら、随時事務局にお知らせのほどよろしくお願い致します。

本日、出席いただいております委員は堺市住宅まちづくり審議会委員、17名のうち16名です。出席委員が過半数に達していますので、堺市住宅まちづくり審議会条例、第7条第2項の規定により審議会が成立していることをご報告いたします。

なお、会議は公開するものとしております。本日の会議は、一般傍聴者1名の方がおられます。傍聴者におかれましては、受付でお渡ししました傍聴における遵守事項をお守りくださいますようお願いいたします。

なお、会議の記録のため事務局で録音等をいたしますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。また会議録の概要を作成し、各委員への確認を行った上で、本市のホームページに掲載させていただきたいと考えておりますので、ご了承のほどよろしくお願いいたします。

次に、審議会委員のうち4名の委員の変更がございます。順にご紹介させていただきます。堺市自治連合協議会副会長兼書記、三原委員でございます。

○三原委員 三原でございます。よろしくお願い致します。

○事務局 続きまして、大阪府住宅まちづくり部技監、多田委員でございます。

○多田委員 大阪府の多田でございます。どうぞよろしくお願い致します。

○事務局 続きまして、独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店地域連携部門長、城地委員でございます。

○城地委員 住宅金融支援機構の城地と申します。どうぞよろしくお願い致します。

○事務局 続きまして、大阪府住宅供給公社整備推進部長、入江委員でございます。

○入江委員 入江でございます。よろしくお願い致します。

○事務局 どうぞよろしくお願い致します。

なお、新田委員におかれましては、所用によりご欠席との連絡いただいておりますので、ご報告させていただきます。

それでは、以後の進行は大西会長にお願いしたいと思います。会長、よろしくお願いたします。

○大西会長 それでは進めてまいります。

お暑期中、お集まりいただきまして、本当にご苦労さまです。こういうご時世ですのでマスクを着けて進めさせていただきたいと思います。

それでは、たくさん資料がございますけれども、まず議事次第をご覧いただきまして、2の(1)、(2)、(3)となっておりますけれども、前回の審議会で、本審議会に堺市の住生活基本計画の改定に向けた今後の住宅政策のあり方についての諮問がございまして、各委員から前回の審議会で住宅政策を巡る課題について貴重なご意見をいただきました。本日は、まず現在の住生活基本計画の成果、指標の進捗についての説明の追加説明と、前回の意見を受けて修正した資料について説明をしていただきたいと思います。では事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 住宅まちづくり課の伊藤と申します。座らせていただきます。

まず資料2をご覧ください。資料2は、現在の堺市住生活基本計画、「さかい魅力・安心住まいプラン」の成果指標につきまして、前回の審議会では、半分強ぐらいの指標だけでしたが、今回はほぼ全ての指標の集計が出そろいましたのでご説明させていただきます。資料のページは上下で2ページずつ入っておりますので、ご注意願います。

また表紙の下側が今の計画の体系の図になっておりまして、真ん中の四つの基本目標にそれぞれの指標を設けているという形になっております。

1枚、おめくりいただきまして、目次を見ていただきまして、資料のほうは全体のうちの前半部分38ページまでになるんですけども、38ページまでが指標についての資料でございまして、それより後ろの部分が指標と取組に対する課題という構成になっております。

続きまして6ページをご覧願います。指標として定めておりました項目は全部で23項目ございました。全体の指標としましては目標達成したものや、目標達成に向けて推移しているもの、これを一応6ページにございます、二重丸で表してございまして、これが5項目。目標値に至りませんが、目標に向け数値の改善が見られるもの、これが一重丸で9項目。それから数値が横ばいのもの、これが白三角として7項目。それから数値が低下したものがございまして、これが黒の三角で1項目でございました。

1枚おめくりください。個々個別には上から7、8、9、10ページの見開きのところの指標をご覧ください。前回、バリアフリー化の指標などをご紹介させていただきましたが、今回、指標の一覧を見ていただきながら、合わせて今後のいろんな課題についても、ちょっとご説明させていただくということにさせていただきます。

指標の進捗は全体としまして、まず今回、①住宅・住環境に対する総合的な満足度というような指標でありますとか、そのほか⑦とか、右のページに行きまして⑫から⑯、⑰が住生活総合調査という調査から集計しました満足度に関する数値でございまして、これに関する指標は全体として上向きの結果となっております。4つの基本目標にこれらの指標を位置付けておったんですけども、左上の基本目標につきましては、「生活の豊かさを実感できる住まい・まちの実現」として、基本目標の一つを掲げておりまして、長期優良住宅の割合であるとか、125平米以上というゆとりある住戸面積の住宅とか、あるいはまちの切り口で建築協定地区数などを指標として示しておりました。建築協定地区数とか、長期優良住宅戸数の新築に対する割合とかは横ばいのような状況になっておりまして、今後良質な住宅についての供給といいますか、確保の底上げを図ることが課題と考えております。また、まちに関する分野でも団地ストックの再生を支援しているということが一つの課題であるというふうに考えております。

左下、基本目標の2につきましては、全般的に指標は上向きで推移しているものが多いんですけども、子育て世帯の誘導居住面積水準などが上昇傾向に推移しているということで、引き続きまちまか居住の促進とか、あるいはここに出てくる環境に配慮した住宅地へ誘導などによって、さらに子育て世帯の定住促進を図ることが課題となると考えております。

それから右上の基本目標の3「ストックを活かし…」という項目のところですけども、こちらは今回新たに既存住宅の流通シェアですとか、リフォームの実施割合というのが新たに数値のほうがでてきたんですけども、おおむね横ばい推移という状況で、今現在、空き家などが増加する傾向にある中、空き家対策は既に取り組は始めておりますが、引き続き空き専門家等との連携を強化するなど、空き家対策を充実していく必要があると考えております。また、泉北ニュータウンにつきましても既存ストックを活用した魅力向上というような観点での取組について、引き続き継続していく必要があると考えております。

最後に基本目標4、右の下のところですが、「安全で安心して暮らせる住まい・まちづくりの推進」ということで、高齢世帯や共同住宅のバリアフリー化という指標⑯と⑰の指標がなかなか伸びずに全体的に課題となっております。そのほかの耐震化の促進とか、一番最後の⑳の指標は最低居住面積水準未達の世帯割合の数字も、逆にちょっと上がるなどセーフティネット分野では入居支援とか、入居対策に係るセーフティネットの確立が課題となっているというような状況でございます。

資料につきましては、簡単になってしまうんですけども以上にさせていただきます。

それから続いて、資料3、A3の横のサイズの資料をご覧ください。資料3につきましては、前回堺市の住宅政策の課題の提案資料ということでご提示させていただきまして、委員の皆様からいろいろご意見をいただいた内容を今回、反映させていただいたということでその資料をご提示させていただいております。

主な修正箇所についてご説明させていただきますが、1枚おめくりいただきまして、A3資料の中の左と右に分かれておりまして、左側に本文、右側にいただいたご意見を記載するというような形で左右に明記させていただいております。

3ページまでは修正がなしとなっておりまして、4ページをお開きください。4ページ、5ページ、6ページのこの3ページは区域別の人口とか世帯数とか住宅の状況を表と図で整理いたしまして、新たに今回追加をいたしました。堺市も全域を一律で見るのではなくて、区別であるとか、ゾーン別によってかなり特徴が違うのでそういった違いも見べきというようなご意見もいただいておりますので、この3枚の区別の数値を新たに追加したということでございます。4ページの下では図8が人口の増加率。図9は高齢者のみの世帯割合。続いて5ページでは図10で子供のいる世帯割合などを区別で整理させていただきました。5ページの真ん中下の部分以降が住宅の状況でございます。図12が空き家率。図13が昭和55年以前の建築の住宅の割合。さらに図14が民営借家の割合などを整備いたしましたので、区別の特徴というのが見て取れるのかなというふうに考えております。

これらも踏まえまして、次に8ページをご覧ください。7ページ、8ページ以降から課題に関する記述のところですが、「暮らしに関する課題」という一つ切り口のところで、8ページの左上の「多様なライフスタイルに応じた住まいの確保の視点」というタイトルのところで、最初の文節では、テレワークなどの多様な働き方が進み、住まいニーズの幅が広がっていることが考えられる」というような記載を加えたり、最後の文節では「地域ごとのストックの状況を考慮し、施策に反映させていくことが必要」というような内容を追加しております。続いて、8ページ下側の部分の「ニーズに合った住まいを選べる環境づくりの視点」というところでは、本文の一番下のところ、これは外国人就労者に関するご意見を頂きまして、今後、増加が見込まれる外国人の居住者を地域活動の向上につなげていくことが必要ということで記載をさせていただきました。

続きまして、9ページ、10ページをご覧ください。「子育てしやすい住まいづくり」というタイトルのところで、10ページのほうをご覧ください。まず上半分「若年・子育て世帯の定住促進の視点」のところは、「子育て世帯が世帯規模に応じた広さの住宅に定住できるよう支援していくことが必要」ということを記載しております。また下半分の「子育て支援につながる住まい方や住まい環境の視点」では、住宅を取り巻く環境として、安全な通学路、身近な遊び場、ニーズに応じた子育て支援サービスが享受できることで安心して子育てができる環境整備が求められているという旨を記載いたしました。またその後で、ひとり親世帯に関しましてもご意見がございまして、必要なサポートが届くよう子育て支援策との連携を図っていくことが重要ということで追加をさせていただいております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、11、12ページが「高齢者・障害者等の安心居住への対応」ということで、12ページですが、上の「住宅の確保に配慮の必要な世帯

の居住の安定の視点」というところで、ここではいろいろなご意見をいただきましたが、「公的賃貸住宅と民間賃貸住宅を含めたセーフティネットが必要」ということで、要配慮者への個別支援の仕組みづくり、あるいは民間賃貸住宅の活用と事業者間の協働体制の構築が課題であるということに記載させていただいております。それからその下「長寿社会に対応する住まいづくりの視点」につきましても、バリアフリー化への対応や、福祉との連携。それから生活支援などの必要性について追記をしております。

次に13、14ページにまいりまして、ここからが「住宅ストック」に関する課題ということで、住宅ストックに関する切り口でございまして、14ページを見ていただきまして「新たな住宅循環システム整備の視点」ということで、流通を促進していく必要性の中で、住宅や不動産業界への協働関係構築の必要性でありますとか、住宅性能表示についても一般消費者に分かりやすい、そういう制度の普及が課題であるとしておりまして、最後のところでは、住宅の総量規制ということで、住宅の総量についても適正誘導という方向で記載をさせていただいております。それから下半分が「次世代に継承する良質な住宅ストック形成の視点」のところでは、住宅改修への支援とか、消費者への情報提供。情報、相談体制の充実といったような内容を課題として追記いたしました。

それから一つまためくっていただきまして、15、16ページが「空き家に対する総合的な対応」というところで、16ページのほうをご覧ください。上の「空き家の適正管理」というところでは、各地域の特性を踏まえた対策が必要であるということ。それから既存住宅市場の活性化に向けた取組や、相続の促進についても記載をしております。またその下「空き家等の利活用の視点」のところでは、一つは税務との連携というご意見がございました。それから特定空家になる以前の空き家の状態での利活用や除却、それらに誘導する施策の必要性。それから観光利用を含めた様々な利活用する場合のリフォームやリノベーションなどへの相談体制の整備。それから除却後の跡地利用についてもまちづくり施策と連携した利用の促進といったことについて記載をさせていただいております。

続いて、17、18ページをご覧ください。「分譲マンション」に関する記載のところでございます。18ページの上のところ「管理適正化の視点」では、管理組合の視点や情報提供のシステムづくりが必要であること。またマンションの改修についてのルールづくりについてもそういったガイドラインのようなものが求められているというようなことを記載しております。

続きまして、またおめくりいただきまして、19、20ページ。ここからが「住環境に関する課題」ということで3つ目の課題でございまして、20ページをご覧ください。「まちの魅力向上と情報発信の視点」というところですね。一つは、規制の手法というよりもガイドラインとインセンティブを組み合わせた誘導の手法を取っていくということが重要であるということ。また地域のブランドとか、そういったソフト戦略の重要性についてもご意見を

いただきまして、追記をいたしております。

続きまして、またおめくりいただきまして、21、22ページで「大規模住宅団地」に関するところ。22ページの1番上半分、「大規模住宅団地」のニュータウンのところでは地域コミュニティの低下に対する取組の必要性。また、それについての施策や住戸の「2戸1化」などによる子育て世帯の呼び込みなども提示させていただいております。

次にもう1枚おめくりいただきまして、23、24ページが「住まいや住宅市街地の安全・安心確保」というところで、これが最後の項目になりますが、24ページのところで、「災害に強い住まいづくり」というところでは耐震化の促進。それから家具の転倒防止のほか災害への備えというようなことも記載をさせていただいております。また真ん中から下のところで「災害に強い住宅市街地形成の視点」というところでは、都市計画や地域防災計画といった大きい関連計画との連携との話。それから市域を超えた最近の大規模災害等々を踏まえて、市域を超えた避難、広域的な連携についての記載。それから密集市街地対策についても追記をさせていただきました。最後、ページの下の方の3分の1のところ「防犯性能の向上による暮らしの安全・安心」というところで、ご意見では防犯カメラ等の設備面での対応、すなわちハード面の対応と、声かけや見守りといったコミュニティによる地域の防犯力の向上が重要であるというようなことを記載いたしております。

ちょっと飛ばし、飛ばしという形で概略になりましたけれども、前回いただきましたご意見を受けて、以上のように反映させていただいたということでご説明のほうを終わらせていただきます。

○大西会長 はい、どうも、ありがとうございます。

この資料につきましては、事前にメールでもお送りしておりますので、ご確認いただいているかと思えますけれども。もしさらにまだご意見などがございましたら、お気づきの点などご発言をお願いしたいと思います。

西委員のほうから、事前のコメントシートのその他で意見をいただいておりますが、もしよろしかったらコメントをお願いします。

○西委員 ありがとうございます。「その他」のところに書かせていただきましたが、資料3の24ページのところで、前回の審議会でも意見を申し上げさせていただきましたが、耐震診断等が済んでない公的賃貸住宅等々について、いかに耐震診断を行っていくか。さらには、いかに建て替えを行っていくかということを考える必要があるということをおっしゃったのですが、24ページに書いていただいているのを見ますと、「特に南区では公的賃貸住宅が」と書いてあるところの、対応のところには「建替えや改修による耐震化の対応が」と書いてあるのですが、私としては南区が特にそうだということをおっしゃったわけではなくて西区にもありますし、堺区にもあります。様々な堺市の各地区においてこの公的賃貸住宅等の建て替えなり耐震診断が必要ではないかということをおっしゃったつもりなので、で

できればそのように記載していただきたいですし、少なくともそういうことだご理解いただけたらと思っております。

○大西会長 ありがとうございます。

事務局のほうから今のご意見について何かありますでしょうか。

○事務局 ただいまのご意見につきましては、事務局のほうで文面の修正案を、検討させていただきまして、修正案をまた皆様にご確認をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

○大西会長 資料2のところで今のデータに関係するような資料がありましたよね、西委員はよろしいですか、今いただいた回答で。特に南区が「昭和55年以前の住宅の比率」がほかに比べると、56%ということ突出しているということもあって、多分そういう記述を市のほうでされたんだと思いますけど、ほかにも同じようなところがあるので全市的な課題として捉えてほしいという、そういう当然のご要望だと思いますので、事務局で対応をよろしくお願いたします。

ほかにございませんでしょうか。追加したところで気づいた点も含めてございましたら。それから新しく参加された委員の方々の中からも。前回のご発言の機会が少なかった方などで、ご覧になってもっとこういうふうなことだというようなご意見があれば、お聞きしたいと思っております。いかがでしょうか。

そうしましたら、資料3につきましては一応こういう形で先ほどの西委員のコメントについて少し対応していただくということで事務局のほうで内容を検討した上で、さらに検討結果につきましては、また各委員にメールのほうでご連絡いただきたらと思っております。よろしくお願いたします。修正案につきましては、各委員に改めてまた確認を取った上で、会長、副会長のほうに結果を報告していただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

今日の本題に入りますが、(2)と(3)のところですね。(2)「住宅政策の基本理念・基本目標(素案)について」というところと、それから(3)「施策展開の方向性(骨子)について」。この2点について、引き続いて事務局のほうから説明をお願いしたいと思います。

○事務局 それでは説明をさせていただきます。資料4をごらんください。A4縦の資料で資料4でございます。表紙に記載していますように、「住宅政策の基本理念・基本目標について」という内容と、その後ろに、追加の形で(3)の「施策展開の方向性(骨子)」ということで、本日は「基本理念と基本目標について」というのをメインに掲げているんですけど、少し取組の項目出しもさせていただいたという提案資料でございます。

1枚おめくりいただきまして、住宅政策の基本理念というところについてでございます。まず最初の3行にございますように基本理念につきましては、先の課題を受けてこの後の基本目標や施策展開の方向性を定めていくときの基本となる考え方をお示するというもので、

住宅政策全体に通じる考え方ということで考えております。

それぞれの基本理念につきましては三つの視点を挙げさせていただいております。最初のページでいきますと3ページになりますけれども、ページの下の方のところで、まず視点1につきましては、人口が減少傾向に入っております、今後空き家とか空き地の増加、また都市のスポンジ化等々の進行。それからマンションにつきましても管理不全マンションが危惧されます中、また循環型社会へ移行するというような持続可能性を視野に入れた取組が必要であろうということを記載しております。二つ目の文節でございますように住宅そのものの質の向上と共にまちとしまして、公共交通とか歩いて暮らせるまちづくりなど、集約型の都市構造の実現に向けた考え方を一つ念頭に置く必要があるのではないかとというのが一つ目の視点でございます。

続きまして、4ページです。視点の2が「地域特性を活かした施策展開」というところで、堺市そのもののまちの成り立ちにも関連いたしますが、住宅市街地としての旧市街地、その周辺エリア、さらにその周辺とニュータウンエリアですね。それぞれの特性を生かした施策を進めるということが市域の愛着を深めるでありますとか、定住の促進につながるのではないかとという視点が二つ目でございます。

それから最後は「多様な主体・政策との連携・協働」ということを挙げさせていただいております。これは住宅施策、あるいは住まい、住環境といった施策は都市計画をはじめ、子育て、福祉、環境や防災等々、様々な分野と密接に関わりを持っておりまして、様々な主体との連携、協働ということで横断的な施策展開ということが重要といたしますか、必要ではないかということで、以上の3点を基本理念として提案させていただきました。

次に、5ページになります。「住宅政策の基本目標」について、ご提案をさせていただいております。ここでは、今ご説明いたしました三つの「基本理念」の考え方というものを踏まえながら、さきほどもご意見をいただきました課題を受ける形で、今後目指すべき基本目標を1から7ということでご提案をしております。大きくは上の二つが暮らしの課題からでてきた基本目標。次の二つが住宅ストックの課題からきた基本目標。下の三つが住環境に関する課題を踏まえてでてきた基本目標というようになってございます。

続きまして、6ページから8ページはそれぞれの基本目標につきまして、一つは目指すべき方向性ということに記載し、その下に「目標とする将来イメージ」ということで今後10年間の計画ということですので10年間プラスアルファぐらいの将来をイメージしたときの状況ということで、あくまでも提案でございますけれども記載をしております。ちょっと個別に一つずつ読み上げることはいたしません、基本目標1から7まで、ご提示させていただいておりますので、この後、ご意見を頂きたいということで考えてございます。

それから9ページからが、また一つ進んで「施策展開の方向性の骨子」ということで、基本目標を実現するための具体的な取組の考え方というような参考資料的な位置付けもあります

が、ご提案させていただいております。

1枚おめくりいただきまして、11ページに「3-1、施策体系」ということで一覧表がございます。一応、基本目標を1から7ということでまとめさせていただいたということで、これを前提とした形で、その中には(1)(2)(3)(4)といった括弧書きの番号の付いたものが施策展開の方向性の骨子の案と申しますか、項目出しをさせていただいております。ですので、11ページの括弧書きを数えますと26の項目を今のところ出させていただいたということになっておりまして、次の12ページ以降を見ていただきますと、例えば、基本目標1の場合ですと、その中に、1-(1)から1-(4)まで大きく4つの施策展開の方向性の(骨子)を提示させていただいております、その中に黒丸と申しますか、また具体の項目が幾つかあるというような構成になっております。

ご説明は以上ですが、次回以降で「重点的に取り組む事項」というようなことをまたご議論いただくことを考えております。その重点的な事項というのは今、申し上げました11ページの括弧書きに書いてある項目ですね。今もところ26項目を挙げさせていただきましたけれども、この中から重点的な項目を、今日ではございませんけれども今後、ご意見をいただくということをお願いしたいというふうに考えております。

少し個別の説明は省かせていただきましたけれども、以上でございます。

○大西会長 ありがとうございました。

これについては、資料4-2の「事前コメントシート」というのが対応する形で皆様のほうからご意見をいただいております、これに基づいて資料4の議論を進めていきたいと思っております。まずは、どなたからでも結構ですけれども、まず最初の基本理念に基づいて作られた5ページですね。2-2の「住宅施策の基本目標」7つあるわけですけれども、この中の基本目標の1と2「暮らしに関する課題」というところから整理をされている目標がありますが、まずこの二つの目標に関してご意見をいただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

どなたからでもいいですが、このコメントシートで最初に小伊藤先生がたくさんいただいておりますので、まずはご意見の趣旨などをご説明いただけたらと思っております。

○小伊藤委員 たくさん記載していますが、最初の「多様な居住ニーズに対応する住生活」というところでは、今、在宅ワークも増えてきている中で、職住一体とか職住近接という職住関係の選択肢の視点もここに入れたらどうかという意味で書いています。

2つ目は、基本目標1の子育てのニーズについて、やはり住宅だけじゃなくて、徒歩圏内の生活関連施設整備など、住環境とかまちづくりの課題も入れたほうがいいのではないかとということで、書いております。

○大西会長 ありがとうございます。

職住の関係については、嘉名先生のほうからもご意見をいただいていると思っております。嘉名

先生のほうからも同じようなご意見をいただいています。もし何かありましたら。

○嘉名委員 小伊藤先生のおっしゃっていただいたとおりです。全く賛同します。

○大西会長 非常にフィットしたご意見をいただいていると思いますが。

大場先生はいかがでしょうか。

○大場委員 はい、この子育て世帯にとっての配慮ということに関しては、とりわけひとり親世帯に対するケアというのが重要になってきます。私はずっとドイツのことをやっていますので、簡単にご紹介しますと、どこに住むかということが非常に大事になりまして、特に女性のひとり親世帯の場合、職場とそれから家との距離が短いということがあります。テレワークはともかくとして普通、職場というのは便利で都心近くに多く提供されます。そうすると必然的に家賃が高くなりますので、そこに政策が入る余地があると思います。政策的に家賃を抑えるような形で、ひとり親世帯向けの住宅を提供することができれば、それが非常に重要なひとり親世帯に対する支援になると思います。

以上です。

○大西会長 ありがとうございます。具体的な政策につながるご提言をいただきまして、参考にさせていただいたらいいと思います。

そうしましたら、それ以外で言いますと、加藤委員のほうからいろいろいただいています
がいかがですか。

○加藤委員 ありがとうございます。3点書かせていただいて、先ほどの子育て世帯の支援というところに関連してくるんですけども、先日、私も市外の方から堺市の子育ての移住に対してですが、子育ての環境はどうですか、という質問を受けたことがあったんですけども。やはり今子育てされている方にとっては、保育園の情報とか学校の情報というのが、かなり関心が高いと感じております。前の議論の時にも、子育て世代の方々の居住のニーズがきちんと聞けて、相談のできる体制というものが必要じゃないですかということで、ご意見させていただいたんですけども、こういう実際の生活環境をイメージした形で相談をきちんと受けられるような体制があるというのが特に大事ではないかなと考えております。

もう一つは、高齢者の居住に関してなんですけれども、この前の議論の中でもこれまでの取組のきちんとした結果とか、それを継承すべきじゃないかという話も出ておりましたけれども、実際にバリアフリー化がなかなか進んでないというような紹介もありましたので、こういったことがどういうふうな原因があるのかというのをきちんと分析した上で、今後バリアフリー化を進めていく、施策展開を図っていく必要があるのではないかとこのように考えております。

もう一つ最後に、公営住宅の関係ですけれども、今堺市では市営住宅と府営住宅がありますが、私もよく住居の募集がいつから始まるんだという話を聞くのですが、今市営住宅と府営住宅とで募集する月が違ったり、募集回数も違うという中において、入居しやすい環境づ

くりの中にはこういう募集の考え方などもきちんと整理していくということが、入居を希望されている方にとっては大切ではないかというふうに考えております。

以上です。

○大西会長 ありがとうございました。

それでは、今回から参加していただいた委員のご意見についてもコメントシートに記載いただいていますので、今、加藤委員の最後の公営住宅の入居手続の一元化みたいな話も含めて、まず多田委員のほうからご意見があればお願いしたいと思います。

○多田委員 大阪府の多田でございます。まず先ほどの加藤委員からご意見のあった市営住宅と府営住宅の公募時期ですけれども、今大阪府の場合は全部指定管理で、5年間で条件を付けて募集も任せている状態です。また今後、指定管理の条件としてどこまで柔軟にできるのかということも検討できる範囲では思っていますけれども、基本的に大阪府で今議論されている中で、セーフティネットを担う公営住宅につきましては、基礎自治体である地元でニア・ベターで活用していただくのが、できたら基本と考えておまして、今、府営住宅の移管について、いろいろと調整を取らせていただいて、大阪市では1万5,000戸の住宅と10万戸ぐらいの市営住宅を管理されていますけれども、そういうところも合わせて協議させていただければと思っています。

私が書かせていただいた意見ですけれども、前回、委員の方からも居住支援協議会のことについてご意見があって、セーフティネット政策の確立ということで資料3のほうにもう反映していただいています。ただ、資料4の13ページを見た中では、2—(4)の中でやはり具体的な施策の展開では「Osakaあんしん住まい推進協議会」の記載がありますが、これは大阪府の居住支援協議会でありまして、できましたらやはり福祉施策とか教育とか地元の不動産屋さんとか、そういうところと綿密にきめ細かに居住の安定を図るような情報共有できるのが、やはり市町村の居住担当の方になると思いますので、できたらそういう協議会を立ち上げていただけたらなと思います。具体的に参考になるのが既に豊中市、岸和田市でありますとか、摂津も今年立ち上げるというように聞いております。この中には、具体的な団体といたしまして、地元の活動団体とか入っていたり、社会福祉協議会の方も入っていますので、より細かい調整ができるだろうと思っています。

以上です。

○大西会長 ありがとうございます。地元の団体というのは具体的にどのような団体でしょうか、NPOみたいなことですか。

○多田委員 今、申し上げましたように社会福祉協議会の方ですね、あと障害者自立支援協議会、地域支援センター連絡協議会です。協議会関係でNPOというのはここには入っておられません。

○大西会長 はい、ありがとうございました。

続きまして、城地さんお願いします。

○城地委員　私が記載させていただいた意見は、基本目標の1の下の点線枠の中の「目標とする将来イメージ」の記載についてですが、ここはすでに提案した文言で修正していただいています。ありがとうございました。本当に常々、難しいなと思うのですが、最近家は広ければいいといった一律的なニーズではなくなって、ニーズが多様化している中において、空き家問題やニュータウンの再生をどのように進めていくか、非常に難しいところだと考えます。

あるニュータウンでは、空き家にしないように、できるだけ点検や改修を上手に進めていくように居住者の方々に勧めていく、という取組をまず第一の手段としているところがあります。原案では、「居住ニーズに応じた住宅への住み替え」となっていたものですから、そこに「改修」も追加する提案をさせていただきました。改修することでその人たちが住みもやすくなるということももちろんありますが、改修により転売など処分することもやりやすくなるという効果も期待されます。ぜひ、多様化してきた居住ニーズについて、全部面倒を見るというのはなかなか難しいと思いますが、そういったことを意識した表現のほうが相応しいかと思ひまして、提案させていただきました。反映していただきありがとうございました。

以上です。

○大西会長　ありがとうございました。

続いて、塚本委員のほうからご意見をいただいているので何かコメントをお願いいたします。

○塚本委員　URの塚本でございます。先ほど、小伊藤先生がおっしゃった多様なライフスタイルというところの範疇かと思いますが、昨今の新型コロナウイルスの感染対応で新しい生活様式というようなことが言われております。しばらくこの状態が続くんだろうということと、それからいずれそれが克服される時期というのが来るだろうと思っているのですが、新しい生活様式が定着するのか、あるいは元に戻るのかというところはまだ答えがあるわけではございませんが、そういった新しい生活様式、在宅ワークとかサテライトワークとかそういったことが住宅、住まい方だけじゃなくて、まちづくりの面でも考えていく必要があるのではないかなということで、基本目標のところを書くべき内容なのかどうかは少し私も確実にこうだというふうな答えがあるわけではございませんが、ただ、そういったことも少し頭に入れておく必要があるのではないかというのが1点目でございます。

それから同じことで、通勤などの移動時間がもしかすると少なくなっていくということになると、地域で過ごす時間が逆に増えていって、何らかのコミュニティ活動へ割ける時間が増えるとか、そういったことも同じその新しい生活様式の中で意識しておく必要があるのではないかと考えています。

以上です。

○大西会長 はい、ありがとうございました。

続いて、入江委員のほうからお願いします。

○入江委員 住宅供給公社の入江でございます。私の意見はほぼ皆さん、既にご紹介いただいている内容と同じような話になるわけですがけれども、我々、公社としましても今の住民の方がどういったニーズを持っておられるか、このことについてはやっぱり敏感でなければいけないなと思っています。例えば、今コロナの状況で社会生活、経済生活が非常に大きく変わっておりますけれども、ほんの1年前はこんなことは想像だにできなかったわけです。今後、コロナの状況というのは一方で将来的にどういうふうになるかというのは分からないですがけれども、やはりこういった住環境を巡る新たな課題については、非常に敏感に捉えつつ、それをどういうふうに住宅の計画に落とし込むか、それはストレートな話じゃないですがけれども、常にこういった新たな環境の変化については敏感でありつつ住政策を考えていかなければいけないなというふうに考えております。

具体的には、コロナの関係で在宅時間が非常に長くなったということで、テレワークももちろんですが、余り外出もできないという中で、家族一緒に過ごす時間が非常に長くなったという中で、今のようなこれまでの住戸の配置割がそもそも将来、普遍なのかどうかということも社内ではいろいろ議論になったりしているところです。また、IoTですね。いろいろな技術の進展によりまして、いろんな住生活がさらに住民をサポートする上で非常に有効ではないかという部分がございますので、こういったいろんな技術変化であるとか、それから社会的変化については常に敏感でありながら、供給すべき住宅というのはどういうやり方になるかということも検討すべきではないかと考えています。これらは一つの投げかけなので具体的にこの部分をどういうふうに計画に反映したいというわけではないですが、一つこういうことが問題提起されるのではないかとということで紹介させていただきました。

以上でございます。

○大西会長 はい、ありがとうございました。最近、自宅で働く人向けの一人用のテントが売り出されていたりして、なかなか暮らし方も変わってくるというふうなことがあったと思います。

そうしましたら、まだご意見をいただいていない先生方をお願いしたいと思います。まず佐藤先生と加茂委員から、何か一言ずつお願いいたします。

○佐藤委員 私のほうはこのテーマに即してどうのと言うよりも、全体に関してです。前計画の見直しなんかにも関わった経緯があって、前回の計画から次のこの計画に向けてどういう点を修正していかなければいけないのかというような視点で眺めていました。資料3のほうで前回の意見を反映して、非常に細かく修正のご対応をされて、このとおりだなと思いながら資料2とか資料4とかを眺めてみると、何かちょっと違和感があるなと感じました。

課題が綿密に書かれていることに対してこれからの方向性とか目標に関することがまだこれからの検討なのかなという気がします。

その検討する際に資料2が重要だと思います。なぜこの施策は進まなかったのかと、どうしてこの施策はほかの都市より劣っているんだろうとか、そういう政策の分析をきちんとしていくということが、次のステップになると思いますし、そういった点が重要だと思います。今の暮らしに関する課題に対し、具体的な方法というのは何だろうか、考えていくことが必要だと思います。民間事業者や市以外の公的な住宅事業者、市民を巻き込んで進めていかなければいけないので、その体制づくりが不十分だと思います。

例えば、先ほどご紹介にあった豊中市では、平成30年度に住居支援協議会ができました。その翌年には1年間で260件余りの市民からの相談があって、住まいを探される方が市役所を訪れて相談に来られて、1人ずつに対応し、40件ほど入居することができたということです。その一件ずつに福祉との連携をしたり、民間の不動産屋さんとのつながりをしたりというようにきめ細かい対応をしながらセーフティネットを実現しています。そのような市民に身近な対応というのが必要なのかなということで書かせていただきました。

以上です。

○大西会長 貴重なご意見だと思います。

続いて、加茂委員から何かありますか。

○加茂委員 皆さんから、かなりご意見が出ていますけれども、1点だけ。資料3のところで課題が整理されて、資料4で基本目標として、課題からずっと展開されていると思うんですけれども、課題のところには「多様な居住ニーズに応える住まいづくり」ということで、様々な多様性があるということを言われているんですけれども、施策にブレークダウンしていく段階で最終的には何となく子育て世帯と高齢者の話しか出てこないようなイメージがやっぱりあって、ひとり親世帯も子育ての中に含めると言えばそうでもいいのですけれども、いろいろな多様性を、多様な家族のそれぞれのサポートをどうするかというのをもう少し幅広くされるといいのかなという気がしています。例えば、子育てとかひとり親世帯というものの中に含まれるのかも分からないですけど共同居住をしている人たちとか。いろいろな働き方がある、そのワークスタイルの違いなどをどう捉えて、どういうふうな住宅政策に展開していくのか。もう少し幅広くてもいいのかなという印象を受けました。

以上です。

○大西会長 あと何か、「近居推進政策への疑問」というのは。

○加茂委員 これはそもそも論になるので、ぶり返してはいけない議論なのでちょっと遠慮がちに、でも疑問に感じるので書いたんですけれども。例えば、シングルマザーで、両親は結婚前に亡くなっている場合ですと、と子育てに対する支援ソースがないんですよね。近居とかができる人は恵まれている、支援ソースがあると思いますし、ニーズがあったら自ら

近居していくのだろうと思います。しかし、とくにシングルマザーになると、不思議なことにシングルマザーの友達がいっぱいできてくるんですけど、やはりすごくいろいろな苦しい状況の中で頑張っている人もおられます。ですからそういう立場から考えると、なぜ近居施策なのか、そういう子育て支援ソースを持っている人にさらに投資をするのかというところが、やはりちょっと腑に落ち切らない部分があるのですが。私はほかの自治体の住宅の審議会に出ている、近居施策は、いろいろなところで、行政の方は、選択肢として挙げられるのですが、私は例えば、ひとり親世帯の共同居住のほうにもう少し投資をするとか、何かそういう施策展開の仕方もあったらという感じがちょっと残っているということなんです。

すみません、以上です。

○大西会長 はい、よく理解できます。要するに、最初の「多様なニーズ」という、そういう多様性ということをもっときちんと捉えてくださいということの延長だと思います。

○加茂委員 そうですね、

○大西会長 ありがとうございます。

あと池尻委員のほうからもご意見をいただいておりますが、コメントよろしいでしょうか。

○池尻委員 私のほうからは堺市の住宅政策を巡る課題の中で、やはり暮らしに関して住みやすい地域をつくるのがまず第一のことではないかと思ひまして、今、歩道を見ていると段差が多数あるような歩道、または、公園で、空き地利用で、政策をもっと堺市として進めていかなければならないということで書かせていただきました。

例えば公園一つにしても、子供たちが遊びたくてもボール遊びもできないような状況になっておりますので。やはり、もっと住みやすいまち、地域づくりというのを進めていかないといけないという思いで書かせていただきました。

○大西会長 ありがとうございます。

そうしましたら、一つ目の課題ばかり注力していますが。西委員 いかがですか。

○西委員 私も先ほど大場先生、そして加茂先生がおっしゃったことに非常に共感するところがあります。ひとり親のことは、課題のところには書いてあったんですけども、この今回の目標の中に「ひとり親」という言葉が抜けてしまったのがちょっと残念だなと思っています。特に、さきほど加茂先生がおっしゃった近居というのは否定するわけではなくて、多分インセンティブまで設けてやる必要があるのではないかということをおっしゃられたと思います。ですので、このひとり親のところに関して福祉をどのように、ハードな安定供給の中にケアをどうやってコンバインさせていくのかということも議論していかなくてはいけないというのは、まさにひとり親のところだと思います。群馬県は公営住宅の中でシェアハウスの施策をされています。確か大阪市でもシェアハウスに関する取組が出てきています。これはシェアハウスだけが全ての答えだとは思えないので、いろんな議論をしなくてはいい

ないと思いますが、課題のところにはひとり親ということを書きいただいていますので、ぜひこの言葉はもう一度特出ししていただけないかなと思っています。

以上です。

○大西会長 はい、ありがとうございました。

そうしましたら、次の「住宅ストックに関する課題」ということについてのご意見を少しいただきたいと思いますが。これも皆さんからいろいろ頂いているんですが、まずは空き家関係で大場委員と嘉名委員からいただいているので、まずお二人にお願いいたします。

○大場委員 これはいつも私、申し上げていることなので特に繰り返はいたしませんけれども、具体的にどういった形で活用するのか。あるいは、活用できないものはどうするのかといった、内訳を示さないとなかなか総合的な施策、対策をうたうことにはならないと思います。

以上です。

○大西会長 はい、では嘉名委員。

○嘉名委員 私が少し書いたのは、どうしてもしょうがないところはあるんですけども、住宅政策で空き家のことを議論する場合、どうしてもストック活用という視点になる。使えるだけは使いましょうということになるので、使えない空き家とか、それから空き地ですね、そういうものが生じてくるということはこれから許容せざるを得ない世の中になる。そうなったとしても地域の環境が悪くならないような、そういう取組というのがこれから必要なかなと思っています。例えば、神戸市などでは密集市街地ですけども「まちなか防災空地」といった、地域の環境の向上につながる事業を入れていますので、空地をうまく地域の再生とか活性化につなげるようなこともあるかなと思ったりして、少しストック活用以外の空き家、空き地の可能性みたいなことを少し盛り込んでいただければどうかと思っています。

以上です。

○大西会長 ありがとうございました。確かに、特定空家というのとはにかくのけてしまえばいいというか、後どうなるかは知らないというような、とりあえず有害なやつを除去するというだけで止まってしまうがちなんですけど、都市計画で言うと、ではその後どうするのかということが当然必要な政策だと思います。

空き家に関しては、あと西委員と加藤委員からもいただいているので、何かコメントをお願いしたいと思います。

○西委員 いろいろと堺市も空き家の調査などをやっているわけですけども、そもそもなぜ空き家が流通に乗らないのかということは、いろんな仮説はいっぱいあるのですけれども、もう少し少なくとも、なぜ空き家になるか、使える空き家がなぜ空き家のままなのか。相続の問題もありますし、費用の問題もある。様々な課題がどれぐらいの割合あって、流通に乗らないのかということをやひきちんとグルーピングして、整理をしていただくというこ

とが大事なのではないかなと思っています。それをまず達成していくということは一つの大きな目標になり得るのではないかなと思っています。

○大西会長 はい、ありがとうございます。

加藤委員、お願いします。

○加藤委員 空き家が増えていく中で、空き家に住むということのインセンティブを働かせるということが大事なのだろうと思います。それが例えば、リフォームとかの補助もあるだろうし、その地域が持つ価値というものもあるだろうし、そういうものをしっかりと働かせながら施策展開していくことが必要ではないかというふうに考えております。

空き家を選択してもらおうというのもそうなんですけれど、それ以前のところでどういうふうに空き家にさせないようにするかというようなところ、これは多分地道な活動なんだろうと思うんですけど、そういった活動、そういう施策をどういうふうに行うのかというのもしっかりと考えるべきではないかなと思います。

以上です。

○大西会長 では、続いて池尻委員、お願いします。

○池尻委員 以前の審議会でも申し上げましたけれども、空き家対策は行政の税制を変えていかなければ、全然進まないのではないかなと思います。やはり更地になったら、まず使えない空き家を更地にしても税金が上がらないような、そういう政策をしなければ全然進んでいけないと思います。そしてまたこれは行政がやるのか、また不動産会社がやるのかはありますが、やはり本当に使える空き家であれば、それをきちんとリフォームして、そして使用していく、そういった方向付けができるような、そんな政策に持っていかなければならないのではないかなと思います。

以上です。

○大西会長 あと最後、空き家のご意見は、加茂委員からもいただいているので、空き家のコメントのまとめということで、よろしくをお願いします。

○加茂委員 まとめることはできなくて、むしろ何かジャストアイデアという感じなんですけれども、これを書いたのは、結構ゆとりのある人なのかもしれませんけれども、親が亡くなった実家をもうそのまま放置しているというタイプの人もしごく多いような気がして。そういう人たちに向けて、こんなふうを活用している人がいる、こんなふうにも活用している人がいるというような事例を積極的に情報発信していくようなことをすれば、放置している人が、「あ、こんなふうに使うんだ」というふうなことに気づく人もいるのかなと思って、書いただけのことです。以上です。

○大西会長 何か、具体的にそういう事例を幾つか把握されているという前提なんですね。

○加茂委員 すみません、私自身の中ではまだ整理ができていないんですけれども、例えば、大阪市の大正区なんかのリノベーションの活動なんかでは空き家をやっぱり活用してと

いうふうなことをやられている事例もありましたし、事例はないんですけれどもアイデアとしては、やはり福祉的な拠点に使うてはどうかという話はあちこちでよく出ます。また私自身が自分の家をリフォームするときに、友人が空き家の実家を放置していて、その放置しているところにリフォームの期間だけ借りて住んだりしたんですね。やっぱりそういう短期ステイの利用ももしかしたらあるかもしれないし。何かこんなふうにご利用した、こんなふうにご利用したという事例があれば、皆さん参考にされるのではないかなというふうに思いました。

○大西会長 いろいろな事業者との連携などもうまく図ればいいのかと思います。

その他、この2番目の問題に関してマンションの問題も結構大きく取り上げられていると思いますが、小伊藤委員と佐藤委員のほうからは少しそれに関連した話をご意見として頂いておりますので、何かコメントがございましたら。小伊藤先生どうぞ。

○小伊藤委員 マンションの管理とか大規模修繕のときに、やはり管理組合は素人なので管理は修繕コンサルとかに頼ることになるのですが、適正な価格とか適正な大規模修繕ができてないことが多いと思います。そのあたりを公的なところから、安心できる、信頼できる業者の紹介をするとかいった支援が必要ではないかなということを書きました。

二つ目に書いているのは、修正していただいているのでこれで結構です。

○大西会長 佐藤委員、お願いします。

○佐藤委員 この住宅ストックに関する部分というのは、市が直接何かできる部分ではなくて、民間にいかに協力してもらえるかという、そういう政策が一番大事なところだと思います。ですから補助金を出して、実績がどれだけ上がったというのが指標ではなくて、いかに多くの人たちがこういうものに触れて、理解してそれをやろうと思ってくれるかというところを、民間に協力してもらう体制というのが非常に重要だと思います。

先ほどの資料2などで、例えば、バリアフリー化について、政令市の比較しているようなデータはありましたが、いずれも神戸市がトップになっています。大震災前から、市独自のバリアフリーの基準をつくったり、また住情報を提供する住まいの情報センターを持って市民一人ずつに、情報提供していったり、事業者に対しても指導したりという、そういう地道なことを長年積み重ねていって、こういう一戸ずつの住宅がよくなっていくということです。少しお金は高くなるけれどもバリアフリーにしておいたら長く住めるよとか、集合住宅が売れやすくなるよとか、そういうアドバイスが建て主にもきちんと入っているかどうかということが最終的には民間の住宅の質を上げる上では重要だと思います。そういう地道なことを長年続けていくことをもう始めないと間に合わないのではないかと考え書かせていただきました。

○大西会長 ありがとうございます。確かに、神戸市のすまいるネットに行きますと役所の方もおられますけれども、いわゆる民間の方々が建築士だとか、法律に詳しい方とか、そういう人が相談員として、そこに常駐しておられて、それで割と市民が身近に相談に行くこと

いう体制がずっと取られていて、それがいろんな意味でうまく回っていく一つの要因になっているんだと思います。

私のほうも書かせていただきましたが、確かにそういう住まいの相談というのは堺市の場合であれば、課名は忘れましたが役所の中の〇〇課に来てくださいといった、ちょっと敷居が高いんだと思います。役所の方も忙しいわけですから全部が全部うまく対応できるとは限らない。やっぱり市民に身近な場所に、あるいは問題が集積しているところに出前型の相談センターみたいなものがきちんとあって、そこで何か民間の事業者の方々も含めて、きちんとした公平なサポートをしないといけないところが、なかなか難しいことであると思いますけれども、そういう住まい相談のワンストップセンターというのを各所に設けていくということも大事な方策かなというふうに思いました。

それ以外は、副会長のほうからもご意見をいただいています。

○札幌副会長 はい、私は建て替え促進につながる規制緩和ということで書かせていただきましたが、これは先ほど池尻委員がおっしゃっていただいたような税制のところに関連してくることなんですけれど、まず先ほどから議題に上がっています使われない空き家について、これがなぜ解体されないかと言ったら、解体しますと、その土地の税金の6分の1軽減が適用されなくなってしまいます。それがあから解体に向かわないということで、反対にこれはディスインセンティブを付けるべきではないかということは前から議会でも言っているのですが。ある一定期間は免除して、使われない空き家が期間を過ぎればそれはディスインセンティブで6分の1軽減を除けてしまう。反対に空き地、更地にして1年間についてはその猶予を取るというふうな使われない空き家をどれだけ早く除却にもっていくかという一つのパターンをつくっていく。これは不動産業者のほうなんですけれども、そういった空き地が出れば、活用に動いていくというのがよく言われておりますので、まずは除却にもっていく一つの方策として「規制緩和」と書きましたけれども、税制を考えていかなければならないのではないかと思います。

○大西会長 はい、ありがとうございました。解体した後の更地を何かうまくパブリックにというか、地域の中でうまく使いこなせる道があれば、またそれでいいと思います。

○札幌副会長 それから民間のほうでも、更地になれば活用に動いていくという形を考えるともらうといいと思います。

○大西会長 まあ政策としては、いろいろ考えられるということだと思います。

そうしましたら三つ目の住環境に関する課題ということについてのご意見を伺いたいと思いますが、基本目標の5、6、7。ニュータウンの話だとか、いろいろ出てくるかと思いますが。これに関して、かなり様々な意見がありますので、順番に大場委員のからお願いします。

○大場委員 具体的な場所の記載については読んでいただくとしまして、資料の資料4の

3ページ、視点1「持続可能な住まいまちづくり」ということで「集約型都市構造の実現に向けて、持続可能な住まいまちづくりを推進していく」とありまして、それはそれでそのとおりなのですが、それと現在の堺市の現状には大きな隔たりがあると思います。

具体的な施策としては16ページのところに、これも一方で百舌鳥古墳群周辺のところの話ですとか、あるいは環濠エリア北部地区、どちらも私好きなところなのでぜひこういう形で推進はしていただきたいのですが、そういった中に(2)のところで「コンパクトな住宅地環境の形成」、これは小伊藤委員も書いておられるのですが、そういうコンパクトな住宅地環境の形成、ここに書いているのはそのとおりなのですが、具体的にそれをどうやって現在の堺市の都市構造の中に実現していくのか。やっぱりそれは挙げたからには施策として取り上げていかないと、スローガンというのは別に反対する人はいないと思いますけれども、そのようなところを強く感じました。

以上です。

○大西会長 続いて、嘉名委員。よろしいですか。

○嘉名委員 私の意見は多分直していただいていると思うんですけど、ざっと読んだときに「再生」というキーワードが非常に気になって、住生活基本計画の前のやつというか、このときにも「団地再生」とか「ニュータウン再生」というキーワードが非常にあって、よくも悪くも再生という言葉は手あかがついているか、何となくイメージがみんな湧いてしまうんですけど、これからの計画ということであれば少し違う言葉を使わないと、さらに住生活、ライフスタイルが多様化していて、今までのいわゆる再生とちょっと違うことをやるんだということがはっきり分かるようなワーディングの方がいいかなということで意見を申し上げました。大分、反映していただいているかなと思います。

以上です。

○大西会長 ありがとうございます。

小伊藤先生お願いします。

○小伊藤委員 大場先生にご説明いただいたとおりですが、コンパクトな住宅地環境の形成の具体的な施策展開について、「鉄道、駅を拠点とする」と言いますが、周辺部に実際に広がっている住宅地をどうするかとか、堺市は、わりと市街化調整区域にもどんどん新しい住宅を開発されているので、そういうものをどうするかという具体的なイメージがこれでは分からないなと思って書きました。

○大西会長 はい、ありがとうございます。

続いて、佐藤委員お願いします。

○佐藤委員 大場委員、小伊藤委員と同じような意見ですが、市町村の住環境の取組みは、担当が明確でなく、どちらかというと都市計画部門のほうでその領域に対応することが多いので、堺市の場合は、どこが主体になるのかなというのがよく見えないなという感じがして

います。書かれていることを実現する方策をどうするのかというところがとても気になります。この計画書に書いたことをどう都市計画部門に伝えていくのか。どう整合を図っていくのかというところがこれからの課題であると思いました。

以上です。

○大西会長 やっぱりきちんと進行管理をするのは誰なのかというあたりを明確に示しておくべきだということだと思います。その辺は書いてないので、そこは少し検討いただきたいということです。

続いて、加藤委員、お願いします。

○加藤委員 先ほどから出ているコンパクトシティの話ですけれども、堺でも「グランドデザイン2040」に拠点とそのネットワークといったまちづくりの考え方が示されています。そういう方向に基づいて今回書かれているのだろうなというように思います。その辺のこれからのまちづくり、住環境整備というところの連動性というのをしっかり考えていただきたいというのが一つですね。

もう一つが防犯のところ、今様々なところで防犯カメラの設置というものも堺市のほうでも警察と協議等を進めて取組を進めているということですので、こういう市としての防犯対策の取組についての方向性も記述してもいいのではないのでしょうか。

以上です。

○大西会長 はい、ありがとうございました。

副会長、どうぞ。

○札幌副会長 はい、私のほうからはハザードマップによる浸水想定地域での住み替えということで、これはかなりインパクトのある書き方をさせていただいたのですけれども、この資料に対しての当局からメールで依頼が来たのが7月の下旬でして、皆さんまだ九州を中心とした豪雨災害のことがまだ記憶に新しいかと思うんですけれども、ハザードマップに入った地域と、実際の被災地域とが重なっているということで、これはかなりいろんなところで明らかになってきていますので、その地域に対してはもちろん、古くからお住まいになっているということはあるかと思うんですけれども、これから行政がどれだけ費用であったり、力を入れていくべきかということも考えた上で、ある程度水害にかかるようなところについては、バッファゾーンというようなものを設けていくことが必要ではないかと思っています。

○大西会長 はい、ありがとうございました。なかなか集団移転というのは難しいことあると思いますが。

はい、そうしましたら災害のことで池尻委員からもご意見をいただいているので、関連して先にお願います。

○池尻委員 災害に強い、安全・安心なまちづくりの観点から書かせていただきましたが、まず地震のとき、水害時など災害時の避難対策で各地域によって、当然浸水地域もあれば、

また路地の細いような古い住宅が建て込んでいるところもありますし、そういった意味でも地域、地域でいろんな課題があると思います。ブロック塀のああいふ事故が起こって、さあブロックを潰してやり替えてというようなことをやっておりますけれども、ただそれだけではなく、擁壁とか古い現地石、それらも四、五十年前の現地石であれば、当然裏側のコンクリートも使っていない。また擁壁についても高さが2メートル以上であれば当然、開発の申請できちんと設計もされているけれども、それ以下の擁壁については全然そういうのもされていない。きめ細やかなところもやはりもっと調査していかなければいけないと思いますし、また高木についても植えたときはいいんですけども、庭に植えて、それがどんどん大きくなって、実際、今年の台風でもう20メートルの杉が倒れて、実際にライフラインである電線を切って、道も通行できないようなこともありましたので、やはりそういった地域の環境をもう一度きちんと見直していかなければいけないと思います。

以上です。

○大西会長 はい、ありがとうございました。

残り時間が30分を切ってきました。もう一つの議題もございますので、残りのその他も含めまして、特にこの際、意見を言っておきたいという方がおられたら、挙手していただければ。

はい、どうぞ。

○三原委員 少しお聞きしたいのですが、私どもの地域にある、これは住宅供給公社の物件なんですけれども、ちょうど阪神高速で言いましたら堺線を降りて、26号線の左と右側、東西にある2つの団地なのですが、1団地が約96戸で4棟が東西2団地で192戸ですね。平成18年くらいに一応募集を止めて建て替えをしますと、住民さんにおっしゃられたんです。それからあと25年頃ですか、10年間にわたり契約をしますと。10年間での再募集ですね。もともとは建て替えしますと、再補修はもうしませんということから、それでまた再補修をしますと変更しなり、最終的には来年の3月までに退去というような形になっています。

○大西会長 この計画づくりに関係するご意見として、これに関わる話に少し絞って時間を使いたいと思いますので、いまのご質問につきましては、関係する方もおられますので、後ほど事務局のほうとお話しいただければご対応いただけると思いますので、事務局よろしくをお願いします。

それ以外、マンションのご意見はいろいろ出てはいますので、どうでしょうか。大体同じかんじのご意見だと思いますが、何かマンションのことで特に発言したいということがございましたら、お受けいたしますがよろしいですか。

はい、そうしましたら住環境に関するところで、いろいろ都市計画なことも含めまして、多岐にわたる議論があるかと思いますが、コメントいただいたご意見を基に可能な限

り、計画のほうの内容を修正いたしまして、また改めてその修正箇所をご連絡いたしますので、事務局から行った修正案について事前に確認いただき、さらなるご意見があればまたその機会にやりとりをした上で、次回の審議会に反映したいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

その他事項として、いろいろございますけれども、この場ではまだ意見が十分に表明できていないようなことがございましたら、改めてその修正案を確認する機会に事務局と個別にご意見をやりとりしていただいた上で、最終的な成果に反映したいというふうに考えておりますので、事務局のほうよろしくお願ひいたします。

それから、この住宅政策の基本理念・基本目標、施策展開の方向性（骨子）についてということにつきましては、一応ここで終えたいと思ひますけれども、よろしいでしょうか。

はい、ほかにないようでしたら、先ほど申し上げましたように取りまとめの方法について、事務局のほうから改めて説明をいただきたいと思ひますので、よろしくお願ひします。

○事務局 どうもありがとうございます。本日、いただきましたご意見等を整理させていただきますまして、これを踏まえまして事務局のほうで資料を修正し、次回ご説明させていただきますと考えております。なお、いただきましたご意見等の要旨の取りまとめの際には、事前に各委員にご確認をさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

それから次回の審議会までに本日の内容の中で重点的に取り組む事項について、委員の皆様からご意見をいただきたいため、事前コメントシートに代わるシートを送付させていただきます、重点的に取り組む事項を選んでいただく予定ですので、よろしくお願ひします。詳細はメール等で記載いたしますのでその際はご対応のほど、よろしくお願ひいたします。

○大西会長 今、最後にご説明のあった重点的に取り組む事項というのは、資料4でいうとどの部分になりますか。5ページのところですか。

○事務局 5ページの基本目標を受けて、11ページ、さらに目標の下に括弧で書いている項目の中とイメージしております。項目を列挙していますが、さらに項目が追加されるということも想定しておりますのでよろしくお願ひいたします。

○大西会長 そうしましたら資料4の11ページに基本目標のさらにその下に四つとか三つとか、サブ項目が出ているということに関して、この中で少し濃淡をはっきりしましょう。この中でも特に力を入れていただく必要がある、例えば「子育てしやすい住まい環境づくり」というのがやはり重要だとお考えになる委員が多いようであれば、それを重点項目として特出ししましょうということです。この書かれてあるサブ項目の内容についても今日、少しご意見もいただきましたので、さらにこれはこういうふうに言葉を変えるべきだとか、そういうふうなことも含めてご意見を出していただければと思ひますけれども。とりあえずは11ページの、全部で、20何項目か30項目弱あると思ひます。これの色分けをしたいということなので。幾つぐらい選ぶイメージですか。ベスト5ぐらい選ばばいいという、そ

んな感覚でしょうか。

○事務局 事務局のイメージでは4項目とか5項目とか、それぐらいのイメージです。ただ、必ずしも固執しているわけではありません。

○大西会長 分かりました。ではだいたいベスト5ぐらいを念頭に置いて、少し濃淡を付けた施策体系の中にそういう色分けをしたいという、そういう趣旨だと思いますのでよろしくご協力をお願いいたします。

そうしますと、今日のご意見を受けまして、資料の取りまとめについては事務局のほうでお願いをするということで、次回の審議会までには今説明のあった重点項目を選んでいただくという作業についても事務局からメールで依頼があると思いますので、ご対応をよろしくをお願いいたします。

そうしましたら、この案件につきましては、これで終了ということにしまして、議事次第の3になりますけれども、これは報告事項ということで堺市営住宅の長寿命化計画の素案について、ご報告をお願いしたいと思います。

まず事務局からの資料の説明がございますので、よろしくをお願いいたします。資料については資料の5と6をご覧いただきたいと思います。

○事務局 それでは説明をさせていただきます。資料は5と概要版の6でございます。説明は資料の6の概要版のほう、「堺市営住宅長寿命化計画（概要版）」と書いてあるほうを使ってご説明させていただきます。

この計画は、市営住宅ストックを効率的かつ円滑に更新していくということで、視点としましては予防保全的な維持管理を行っていくということ。そして、市営住宅を長きにわたって維持管理する長寿命化という二つの視点でもって捉まえている計画でございます。

平成21年度に、国土交通省から「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が示されました。現在では、いろんな土木施設などでも長寿命化ということで計画のほうがつくられております。

現在の堺市の長寿命化計画というものがあるんですが、これは平成23年度から令和2年度までの10年計画となっております。このたび、令和3年度からの10か年という計画に延伸しようということでございまして、今のところ令和2年12月頃の策定を目指しております。その策定に先立ちまして、審議会のほうに素案のご説明、ご報告をさせていただきたいということでございます。

それでは、資料6、概要版をご覧いただきまして、左の上、「計画策定の目的と位置づけ」というところで、堺市の市営住宅はいま6,114戸ございまして、この計画は次の10年間の活用の方法としまして、住棟ごとに、建て替えに向かって使うのか、何らかの改善をするのか、あるいは用途廃止をしていくのか。相当期間管理すなわち維持管理をしていくのかという、四つのいずれかの方針を定めようとする計画でございます。

次に2のところ「市営住宅の現状と課題」というところで、課題が五つ示してございますけれども、一つは「老朽住宅への対応」ということでまだ耐震性の確保を図っていかねばならない住棟が13.9%ございまして、その対応が一つ喫緊の課題としてございます。

二つ目が「ストックの長期的な活用への対応」ということで、予防保全的な改善をやっていくということで長寿命化を図っていく必要があるということ。

三つ目は「法定耐用年限」といまして、鉄筋コンクリートの建物ですと70年というものがあるんですが、その2分の1を経過する市営住宅が約46%あるということで、今後、10年、また次の10年と、一時期に集中して建替えになる可能性があるということで、このあたり計画的な更新が必要であるということでございます。

それから四つ目が、「高齢者等への対応」としまして、入居者の中には高齢の方がかなり多くなっておりますので、そういったバリアフリーに関してでありますとか、設置できるところはエレベーターの設置でありますとか、そのような環境整備が必要であるということ。

それから五つ目が、同じく「地域コミュニティの確保への対応」としまして、今申し上げました入居者の高齢化とか、単身世帯の増加ということに伴うコミュニティ確保への対応ということの五つが課題ということで認識しております。

続いて、真ん中の右側上の3番のところですけども、「長寿命化に関する方針」ということで、このあたりは、今の計画と基本的な考え方は変わってございませんで、今申し上げましたとおり、定期点検を踏まえた計画修繕をしっかりとやっていくというのが一つ目の趣旨でございまして、2番目が長寿命化を図っていくと。耐久性の向上を図る改善を一つ入れていくということで長くもたせていくという二つの趣旨が基本的な方針でございます。

それから「市営住宅の整備方針」としましたら、先ほどの課題に対応するような形で耐震性を確保するでありますとか、長くもたせるでありますとか、事業の平準化を図るという五つの整備方針でもって、取組のほうを行っていきたいということで、このあたりの方向性は基本的には原計画と変わらず、継続して今後もやっていきたいというふうに考えております。

それから真ん中から下の部分「市営住宅の目標管理戸数の方針」ということで、このあたり二つ目のポツのところ、目標管理戸数は、公営住宅では現状の管理戸数、改良住宅では入居戸数ということで、このあたりも現状の方針をそのまま継続させたいというふうに考えております。

右側の部分「事業手法の選定」ということでは、いろいろな経過年数でありますとか、躯体の安定性でありますとか、住居面積とか、さらにいろいろ1次、2次、3次のフィルターをかけまして、活用計画を割り振ったということで、5番の「活用計画」のところですが、次の10年間で建替対象としますのが、1,466戸という計画で、残りを改善や維持管理（相当期間管理）、それから一部で木造住宅がまだ残っておりますので、これの用途廃止ということで全体を6,114戸の活用計画定めまして、次の10年間について、基本的には

現在の方針を引き継ぐ形で引き続きストックの活用を図っていききたいということでございます。なお、5年ごとに見直しのほうはかけていきたいというふうに考えております。

説明は、以上でございます。

○大西会長 はい、ただいまのご説明について、何かご質問があればお願いをしたいと思いますが、いかがでしょうか。

特にないようですが、どういたしますか。これは後ほど、追加の意見があればお受けするというところにいたしますか。時間の関係で資料の多い割には説明時間が短かったので気にはなっているんですが。

○事務局 後ほど、お気づきのところがございましたら、ご連絡をメール等で頂きましたら、と考えております。

○大西会長 そうしましたら、時間を決めておいたほうがいいので、1週間時間を取らせていただいて、来週の12日の水曜日でいいですか。12日までに、もしお気づきの点がございましたら事務局のほうにお伝えいただくということでお願いをしたいと思います。それについて修正をいろいろ事務局のほうで検討していただきまして、その修正内容の確認につきましては改めてまたこの場でということではなくて、会長、副会長のほうにぜひご一任いただくということでもよろしいでしょうか。特にご異議があればとおもいますが……。よろしいですか。

○各委員 (異議なしの声)

○大西会長 ご異議なしということで、事務局のほうにもし何かご意見がこの後出てくるようでしたら、1週間、来週の12日水曜日までに事務局のほうにお伝えいただくという点とそれに基づいて修正等を行った内容については、会長及び副会長に一任いただいて、その上で確認をして進めさせていただきたいというふうに思います。よろしく願いいたします。

というところで、もう5時になってまいりましたので、せっかくいただいたご意見を全部の方に全て述べていただく時間が少し取れなかったと思いますけれども、今日頂いたご意見、あるいは事前のコメントシート等をもとに今日の内容をもう少しブラッシュアップいたしまして、改めて各委員のほうに修正内容をフィードバックするというので次回に臨みたいと思います。

本日の議事については、全て終わりました。進行について事務局のほうにお返ししたいと思います。どうもありがとうございました。

○小伊藤委員 すみません、ちょっといいでしょうか。

○大西会長 はい、どうぞ。

○小伊藤委員 先ほどの重点施策をこの中から五つぐらい選ぶってということですが、自信持って選ぶことができるだろうかとすごく不安なんです。選んだ結果、それを集計して多いものをそのまま重点施策にされるんでしょうか。数で決められるということですか。

○事務局　　すみません、数で決めるということは考えておりませんで、事務局のほうとしてご審議いただくための、一旦の案という形で次回お示しさせていただいて、そちらのほうで次回、ご議論いただけたらなというふうに考えてございます。

○小伊藤委員　　次に議論するための提案資料の参考とするぐらいの位置づけということですね。

○事務局　　そうですね、そういうイメージで考えております。

○小伊藤委員　　重点施策は、なぜそれを重点にするのかも含めて、総合的に方向性を持っておられる市のほうで提案していただいて、その上で、ここで審議するほうがいいのではないかと、少し思いました。

○大西会長　　重点項目の目的はそもそも何だったということですが、多分、私が受け取ったところでは、小伊藤先生がおっしゃるように我々のとりあえず何かこんな感じだというのを踏まえて、市のほうから重点テーマをこうしたいという提案が来る、いきなり事務局提案でというより、皆さんのお考えや意見をある程度聞いた上で重点テーマを市のほうで提案したいという意図で言われたのかなと思ったんですけど、それでよろしいですか。

○事務局　　すみません、少し説明のほうはややこしくて申し訳なかったですけども、あくまで市のほうから重点施策についての提案資料ということで、次回にお示しできたらなと思っておりますので、よろしくをお願いします。

○大西会長　　ですから多分、いわゆる重点テーマについて照会した事前のお考えに関しては、特に公表するわけではなくて、内々に事務局のほうで皆さんの意向をちょっと把握した上で、重点テーマを決めて、これでどうですかというのをここで改めてお示ししたいということです。他に、よろしいですか。

では、田淵委員、どうぞ。

○田淵委員　　例えば、次のステップへの重点政策というところの認識は、私も今、小伊藤委員と全く同じです。まさに委員としては、こういう視点を大事にしたかったという思いを出す、その結果が重点政策になると。重点政策を皆さん委員がそれぞれ挙げてくださということとはかえって混乱するのではないかと私もそう思っていました。ちょっとそのあたりは多分皆さん、同じかと思っておりますので、それぞれの立場で、私は特にニュータウンにおいては居住環境とか、そういうことが最も大事だと思っておりますが、ただそれを重点政策だと私が言ったところで、委員の中でやっぱりそれぞれの視点があるのではないかと思うんですよね。ですから、なかなかいきなり「重点政策、お願いします」というのはちょっと皆さん、惑われるんじゃないかなというの少し思っておりました。

○大西会長　　私も意図は少しよく図りかねるところはあったんですけど、何となくそのようには理解していたんですけども。今のご意見もそのとおりだと思いますけれども、何か大体の意見分布を少し横目で見ながら、市としての提案をつくりたいというぐらいの意図で

やっておられることなので。とても選ぶことができないということであれば、それはそれで、それぞれ各委員でご判断いただければ結構だと思います。

○事務局　　はい、会長。市のほうできちんと提案資料は整理はさせていただきますので、そのように進めさせていただきます。

○大西会長　　よろしいでしょうか。じゃあお約束の5時が1分だけ過ぎてしまいましたけれども、これもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。進行を事務局にお返しします。ありがとうございました。

○事務局　　本日は、貴重なご意見をいただきまして、誠にありがとうございました。

　　次回の審議会の開催予定ですけれども、10月の後半から11月頃にかけてを予定しております。日程が決まり次第、委員の皆様にはお知らせさせていただきますので、よろしくお願いたします。本日は長時間にわたり、どうもありがとうございました。これで住宅まちづくり審議会を閉会させていただきたいと思います。

　　本日は、どうもありがとうございました。

(午後5時03分閉会)