

令和元年度 第 1 回住宅まちづくり審議会 委員のご意見（要旨）

○ 事前コメント

■ 当日の意見

1 - 1 多様な居住ニーズに応える住まいづくり

発言・コメント要旨

◆ニーズ分析の掘り下げ、市街地類型や地域・区域別での課題整理

- ①若年世帯の住まいニーズ調査結果を、具体的施策のために活用することが必要で、地域の実情に応じた施策、住民構成・世帯類型など、ゾーン別の施策展開に配慮すべきである。
- 1**「参考資料 1」 p.16 の「地域別住宅・住環境整備に係る各ゾーンの取り組み状況」に引き続き取り組み、各エリアで特色を持った住環境づくりを進めることが必要。
- ②所有関係の選択肢が少ない地域があり、民賃が不足している地域（南区）があることが課題ではないか。
- 3**地域ごとに住宅の選択肢の確認をし、課題として挙げる必要がある。南区（泉北ニュータウン）で所有関係の選択肢を増やすには、民間賃貸マンション供給の他、空き家になりつつある大きい戸建てのリノベーションなど。

◆外国人居住者への対応

- ④増加の可能性がある外国人をうまく受け入れ、住民と良好な関係、地域の活性化に資する対応が必要ではないか
- ⑤今後の外国人材受け入れ増に対応した、多文化共生のまちづくりや、地域生活支援体制の充実を図っていくことが必要

1 - 2 子育てしやすい住まいづくり

発言・コメント要旨

◆子育て支援（ハード整備）

⑥子育てしやすい住まいづくりには、保育園や学童保育などの整備や適正配置が重要

⑦子育てしやすい住環境の確保（通学路、ボール遊びができる公園）が必要

8暮らしの問題は環境整備（若年世帯の住まいと託児施設等）とセットで考えるべき。

◆子育て支援（ソフト施策）

⑨子育て世帯が入居しやすい支援体制の構築が必要

⑩保育・介護など福祉人材の不足に対応した支えあい活動の推進、社会的企業の育成

◆子育て困難世帯の支援

⑪（同居・近居施策よりも）シングルペアレントなど、子育てに困難を有する世帯への対応（サポート・優遇施策）が必要

11子育てに対する親族サポートが期待できないシングルペアレントなど、サポート支援を持たない方々に目を向けるべき

1 - 3 高齢者や障害者等の安心居住

発言・コメント要旨

◆バリアフリー・リフォーム

- ⑫バリアフリー環境の充実
- ⑬住まいのバリアフリー化、設備の更新など、健康に安心して住み続けられるリフォーム支援が必要
- ⑭特に良好な住宅の提供（高齢世帯が住み続けられる）との政策が規定されているにもかかわらず、UR・府公団地の中層棟にエレベーターに設置がなく、やむなく引っ越しせざるをえない状況が続いている。
- ⑮エレベーターのない（中層の）共同住宅の4,5階に高齢者は住めない、バリアフリー化が必要

◆公共交通・歩いて暮らせるまちづくり

- ⑯高齢化が進む中、いかに公共交通を活性化していくか、守っていくか考える必要有
- ⑰将来の暮らしを考える場合、医療・福祉、教育、産業など関連する他の政策との連携はもとより、泉北NTでも始まっている住まいと生活基盤、都市機能等との間の移動手段も検討が必要
- ⑱先進的交通システムも活用した、歩行者主体のまちづくり

◆福祉施策と連携、住宅セーフティネットの構築

- ⑲高齢者の安心居住の課題は、バリアフリー等のハードだけではなく、適切な住み替え支援や福祉施策と連携したサービス提供が不可欠（現状、民賃市場だけの問題になっている）
- ⑳（単身化・民営借家の質の低さ、最低面積水準未達世帯数の改善の遅れ、公的賃貸住宅の比率の高さ等）総合的な住宅セーフティネット政策の確立が必要。的確なニーズの把握と相談事業と連動した個別支援の仕組みづくりが政策課題。公営住宅と民間賃貸住宅の役割分担などを検討し、居住支援協議会等、市民の居住を直接支援
- 21** 公的な賃貸住宅の多さは堺市の大きな財産。一方で、民間賃貸住宅の居住貧困が資料データではっきりと分かっている。そのバランスを取りながら、きちんと全体としてのビジョンを描いていくということがこの計画の柱になると感じる。

22 居住支援協議会が全国 47 都道府県でできており、市町村でも 42 市町村、政令市ではできていない方がわずかという状況の中、この案では、その問題に市としてどう向き合うのか書かれていない。セーフティネットについてももう少しウェートを高めて、市民のニーズをしっかりと掴んで取り組んでいく必要がある。

㊸ 高齢者・障害者の受け入れ先の確保・環境整備が必要

㊹ 高齢者（特に独居）の見守り、生活支援のための体制・環境整備が必要

㊺ 保育・介護など福祉人材の不足に対応した支えあい活動の推進、社会的企業の育成の支援が必要

26 居住貧困というかシングルペアレント等への対応が大きな課題になっている。「参考資料 1」 P.14 「新たな住宅セーフティネット制度」で民間賃貸住宅のセーフティネット住宅登録数が 171 件と書かれている。しかし、これらのほとんどは府公社の住宅で、一般の民間賃貸はほとんど無い。そうすると、なかなか色々な課題がなかなか解決されない。

この具体数と指標に対して、今後の課題として書かれている部分は「参考資料 1」 P.15 の下「バリアフリー化の促進」の所に書かれている。そうではなく、シングルペアレントや居住貧困者への対応ということで、2 - 1 か 2 - 2 の中に記載してほしい。

2-1 良質なストック形成・既存住宅の流通促進

発言・コメント要旨

◆需要と供給・マッチング

- ②⑦空家・住宅ストックの質の低さ（バリアフリー・省エネ等）が課題。住宅市場政策の強化。住宅供給側と需要側の両方の情報が不足。ハウズビルダーや不動産業界等との協働関係の構築が必要
- ②⑧ストック型の住宅市場が活発になるシステムの整備（需給マッチングや評価システム等）が必要
- ②⑨空き家になる前に子育て世帯に活用されるよう、①既存住宅流通市場の活性化、②ミスマッチの解消、③不動産資産の流動化（リバースモーゲージの周知・活用）が必要
- ③⑩急速な人口減と空家化に対応した、住宅の総量規制に向けた政策研究と独自の政策展開
- ③⑪地域別にみた市街地住宅整備課題の整理と、今後の住まいづくりの整理が必要

◆住宅の市場性

- ③⑫市場性があり、家賃水準に影響を与える空き家への対策（流通促進含む）に重点をおくべき
- 32 民間の場合は需要と供給の間で家賃が決まるので、それなりの質があるような（一定の家賃設定が可能な）空き家であれば、何らかの対策をとっていくべき。
防犯・防災上問題がある空き家もたくさんあるが、そういったものは住宅市場そのものにはほとんど影響を与えない。
- ③⑬個別の住宅・マンション、住宅地としての地域、住宅流通の仕組み・マーケットといった課題を認識し、政策を打つ対象の整理が必要
- ③⑭一般の消費者にもわかりやすい住宅性能表示が重要
建築の専門家ではない方にとっては、やはり様々な用語が難しいと感じている。住宅性能表示もそうだが、もう少し住宅・建築に関してかみ砕いた周知の仕方が必要だと感じている。

◆リノベ・リフォーム・事業者との連携

③⑤ 中古住宅の活用のため、リノベーション不動産会社との連携、住宅改修への支援が必要

36 中古住宅活用の際に、リノベーションや改修が必要だが、素人にはどの程度お金をかければいいのかなど分からない。そこで専門家が間に入れば良いと思うが、そこに自治体も入って、自治体と不動産事業者が連携したらどうかと思う。

③⑦ 安く中古住宅・マンションを購入し、カスタマイズできることが重要

③⑧ 住宅所有者（市民）に届く施策（情報提供・広報等）

◆公的賃貸住宅事業者の取組み

③⑨ 公的賃貸住宅の空家が活用されていない。府営住宅の集約事業が進められていない。

39 南区は、公的賃貸が3分の1を占めているが、今非常に困っている。ニュータウンでは、人口減少が進み、若者がなかなか入ってこない、そして高齢者は住み続けられないバリアフリー環境がある。例えば府市連携協議会なども行われているが、公的賃貸住宅の事業者が生活者目線で、高齢者が何に困っているのか、エレベーターなのか、バリアフリーなのか、買い物なのかなど考えてほしい。非常に深刻な状況。

泉北ニュータウンにおける公的賃貸住宅を含めた課題を、まずは重点項目に挙げて いただいて、委員の皆様の叡智を入れていただきたい。

○高齢世帯が住み続けられるとの政策が規定されているにもかかわらず、UR・府公団地の中層棟にエレベータに設置がなく、やむなく引っ越しせざるをえない状況が続いている。（再掲）

④⑩ 公営住宅の2戸1化推進

◆相談体制の充実・強化

④⑪ 住まいを巡る、各種相談体制の充実や強化が必要

2-2 空き家の総合的な対策

発言・コメント要旨

◆地域・区域別での対策

④② 空家悉皆調査は、現状把握にとどまらず、市街地類型に即した施策展開に生かすのが望ましい

④③ 「空家の発生抑制」「適正管理と利活用」は一般的な書き方だが、対策につながる課題設定にすべき。地域別に地域事情に沿った課題を整理してはどうか。

④④ 空家対策の促進として、現状分析と効果的な対応が必要

45 具体的な空き家数の把握を進め、利用しやすい民泊条例への改正が必要

今回のデータで空き家数が平成 30 年現在 54,800 戸ということだが、これは瞬間的な空き家数と聞いている。これは質で分ける方が良いのではないか。流通性のある空き家と、そうでないものとを分けなければならない。

その中で、中長期で空き家となっているものの中で、まだ資産的に価値がある、そして立地条件などの上で市場性の高いものについて活用していけばよい。

◆空き家の除却

④⑥ 住まれる可能性がない空き家は除却して空き地に戻すことも必要ではないか

④⑦ 危険な空き家は解体が必要。

48 除却して空地になったところは、神戸市などでは菜園にしたりしている。ただ、地元の負担が増えるので、引き受け手が難しい。

しかし、うまくいけば、菜園や地域の中のコミュニティづくりとか、老朽化した空き家がそのまま残ることに比べると地区の環境改善にもつながる。また、火災の関係でいうと、空地がある方が消火活動がしやすい、もっと大きな災害時には一時的に集まれる場所があるなど、様々なメリットがある。

そこを施策として取り組んで空地化していくということ自体は、色々な政策意図は見つけられると思う。

◆管理不全空家（特定空家になる前の空き家）

49 危険な空き家になるまでの空き家について、税と連携した取り組みが必要

空き家になった時点で行政に登録してもらい、これからどうしたいのかの聞き取り調査をして、一つ一つどうしていくのか検討する流れを作っていかなければ空き家対策は進んでいけないと思っている。

地域の安全・安心上、空き家を出さないことが一番だが、古い空き家は税金を高くして、更地にした方が税が安くなるなど、今と逆の制度にすれば危険な空き家もどんどん更地になっていくのではないかと。更地になればなったで、空き地に草が生えて苦情が出るなどもあるかもしれないが、一歩進んだ政策が必要。

50 「管理が不十分な空き家」について、除去しても税額が上がらないなどの対応が必要

51 特定空家制度の前段階の制度が重要になってくると思う。特定空家になる前で何とかしなければならぬ。この空き家は流通に乗せるのか、除却するのかを早く決めていけば次のステップに進めるのに、中途半端なところで止まっている物件が多い。

◆空き家の実態把握

52 空家実態の把握等について、関係各課の横の連携が必要

空き家のまま放置されると、ゴミ屋敷のようなもの、また防犯・防災上の問題もあり、美観上も良くないということで、堺市として部局部局で調査に行くより、全体で、税の関係も含めて、次の段階へ進んでいけるようにしてほしい。

課題をほっておくと、転出超過でもっと人口が減っていくので、地域の安全・安心ということから見ると、市はもっと連携を取って、スピード感をもってやっていただきたい。

2-3 分譲マンションの適正管理・支援

発言・コメント要旨

◆管理組合への支援

- ⑤③ 分譲マンションの管理組合の支援や情報提供等、システム作りが必要
- ⑤④ 管理組合の状況把握を行い、問題のある管理組合に対する能動的な支援を行うシステムづくりが必要
- ⑤⑤ 分譲マンションの適正管理、建替え更新への対応、地域コミュニティの活性化が課題
- ⑤⑥ 老朽マンションの改修、建て替え更新や解消等に向けた区分所有者の合意形成への支援体制構築が必要
- ⑤⑦ 分譲マンションの老朽化、国での法整備・検討が進められているが、地方でも具体的取組を進めるべき

58 マンションの場合、改修時の「変えるためのルールづくり」の整備が必要

集合住宅を改修やリフォームしようとする時、変えられる所と変えられない所の区別が素人には分かりにくい。これからの分譲マンションは、改修できる、変わっていても価値が維持できるという部分があるので、適切に変えていくことを一般の方がきちんとできるように支援していくことが重要。

3-1 良好な住宅市街地の形成

発言・コメント要旨
良好な市街地形成のための誘導策 ⑤9 良好な市街地を形成するには「規制」や「築造」よりもガイドラインとインセンティブを組み合わせた投資「誘導」施策が重要 都市のビジョン・市と区の役割分担、ゾーン別の対応 ⑥0 都市のビジョン、市区の役割分担等が不明確 市街地類型別の方針と即地的な対応

3-2 大規模住宅団地の再生

発言・コメント要旨
◆地域コミュニティ ⑥1 住まいに住み続ける又は次世代に受け継ぐための住情報の提供など、地域コミュニティの活性化に資するような取組みが必要 ⑥2 再生に向け、様々な事業者等が連携し、住民も主体性を持って取組めるようなソフトな対応を積み重ね、地域コミュニティの活性化等を図っていくことが必要 ◆コンパクトシティ ⑥3 買い物ができる所が移転したり、スーパーが相次ぎ閉店し、買い物困難者となっている。 ⑥4 将来、堺市はコンパクトシティをめざすなど、将来ビジョンが必要 ◆公的賃貸住宅の更新 ⑥5 南区の住宅政策、再生にあたっては、既存の府市等連携協議会で行っていることと連携を。 ⑥6 公的住宅団地を有用な資源ととらえ、その活用に関する検討が必要 ⑥7 今後の公営住宅の更新計画とその役割について、地域福祉政策とあわせて検討を深める必要がある

3-3 住まいや住宅市街地の安全・安心の確保

発言・コメント要旨

◆耐震化

- ⑥8「災害に強い住まいづくりへの対応」は、「防止するための整備や対応が必要」という表現に留まっているが、優先的に実施すべき施策を想定して、もう少し具体的な課題を書き出してはどうか。住宅の耐震化が遅れているのはどんな住宅かや、家具の転倒防止や避難の課題もあるかと思う
- ⑥9耐震診断も済んでいないUR団地などについて、いかに耐震検査を行うのか、また建替えを行っていくのかを考える必要がある。

◆密集市街地の整備

- ⑦0密集市街地の再生については、引き続き重点的に取り組む必要有
- ⑦1密集市街地の解消が課題

◆都市計画・地域防災計画との連携

- ⑦2安全な住宅まちづくりと都市計画・防災対策とのリンク
- ⑦3巨大地震が想定される沿岸都市における都市・地域の強靱化と、広域的な避難戦略づくり

◆地域の防犯の安全づくり

- ⑦4防犯カメラの適正配置
- ⑦5地域の防犯対策とまちづくりの連動、自治会加入世帯の減少の課題
- ⑦6暮らしにも関連するが、安全・安心を含め、ハード整備のみに解決策を求めず、コミュニティや地域ブランドといったソフト戦略も重要

その他（全体の構成、進め方等）

発言・コメント要旨	
⑦⑦ 国や府との役割分担の中で、堺市独自の施策が展開できれば望ましい	⇒ゾーン別の展開方針にて一定の方向性
⑦⑧ 前計画から引き継ぐ課題と新たな課題を意識した書き方にした方が良い	⇒そのように工夫
⑦⑨ 地区によってかなり課題が異なるので、地区別の課題を整理する章を作ってはどうか	⇒区別のデータと課題のページを作成
⑧⑩ 現計画の達成状況の把握が必要（理由の考察）	⇒成果指標の整理
⑧⑪ 他の政令市との比較（理由の考察）	⇒全国、政令市との比較・考察
⑧⑫ 住生活基本計画の策定後、着実に事業実施につながるような仕組みがない	⇒成果指標の項目等において検討

以 上