

資料4-2 事前コメントシート

堺市の住宅政策をめぐる課題	(暮らしに関する課題)			(住宅ストックに関する課題)			(住環境に関する課題)			その他		
	多様な居住ニーズに応える住まいづくり	子育てしやすい住まいづくり	高齢者や障害者等の安心居住	良質な住宅ストック形成・既存住宅の流通促進	空き家の総合的な対策	分譲マンションの適正管理・更新	良好な住宅市街地の形成	大規模住宅団地の再生	住まいや住宅市街地の安全・安心確保			
基本理念(素案)	持続可能な住まいまちづくり / 地域特性を活かした施策展開 / 多様な主体・政策との連携・協働									その他		
基本目標(素案)	基本目標1 子育て世帯などの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現	基本目標2 住宅確保に配慮が必要な市民の居住の安定	基本目標3 安心して住まい・空き家を選択できる住宅市場の実現	基本目標4 安全で良質なマンションストックの形成	基本目標5 次代に住み継ぐ魅力ある住宅市街地環境づくり	基本目標6 ニュータウンの居住魅力向上	基本目標7 災害に強い安全安心な住まい環境づくり				その他	
大西 会長	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ後の暮らし方の構造的変化への言及。テレワークが浸透し、住と職との関係性が見直され始めている。 ・歩いて暮らせる、コンパクトなまちづくりについて、堺市は自転車の利用しやすいまちという基本政策がある。SDG's、健康や環境、移動手段としても再評価、関連付けられないか。 ・自転車道ネットワーク、サイクルポート、一人乗り電気自動車レンタル等、暮らしと観光が調和したコミュニティ交通の利用環境整備など、交通・まちづくりと連動した住生活目標設定。 			<ul style="list-style-type: none"> ・住まい相談ワンストップセンター: 空き家管理サポート、安心賃貸事業、住まい相談員の常駐、リモート相談や在宅受講研修の導入、ネット教材のアーカイブ化 ・老朽マンションの耐震改修支援、リモデリング、解散・清算への専門的支援、高経年に特化した調査・データベース化 ・マンション管理適正化法改正に対応した、管理計画認定・指導助言制度の充実、管理履歴集約、登録制度(優良マンション、防災マンション)、みらいネット(マン管センター)活用策 			<ul style="list-style-type: none"> ・防災対策と住宅政策の連動(密集市街地の空き家除却、更地無償借り上げによる地域活用の促進。空き家・空地への税制見直し再検討など) ・災害対策は、いつ、どこで、誰が被災するかの想定が欠かせない。防災行動には発災時刻や地域性が深くかわかり、家族構成や年齢、避難行動能力によってもリスクや取るべき対策が異なる。 ・コロナ禍で全世帯が避難所というシナリオは現実的でない、居場所のハザードを確認し、安全を確保する方策の事前検討も必要 			<ul style="list-style-type: none"> ・中長期的に人口減を視野に、「住宅の総量規制」も検討しては? ・特定技能労働者増やインバウンド需要の延長に、外国人定住や不動産取得についても将来戦略を持つべき。 ・国交省で空家対策に関連し「心理的瑕疵」を見直し中。 		
大場 委員	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅セーフティネット法の制定以降、2-(3)(4)のように公営住宅を補完する施策の必要性は十分強調されるべき。これは市営住宅長寿命化計画との整合性の面でも重要である。 			<ul style="list-style-type: none"> ・利活用可能な空き家と除却/放置せざるを得ない空き家とを分別するシステムを整えることなくして、空き家の総合的な対策に説得力はない。 			<ul style="list-style-type: none"> ・相対的に未だ知名度の低い地域(湊、環濠エリア北部地区など)での施策展開については、限られた資源/施策を特定エリアに集中させることの合意形成に工夫が必要と思われる。 			<ul style="list-style-type: none"> ・集約型都市構造の実現という目標と、堺市の現状には大きな隔りがある。環境負荷の軽減や循環型社会の構築を目指した強いメッセージを送る必要がある。 		
嘉名 委員	<ul style="list-style-type: none"> ・住まいをとりまく環境が大きく変化しており、住む・働くの境界変化などが生じています。 ・暮らしが変われば、求められる住まい、住まい方、住環境も変化します。また、量的には余裕ができてくることもあり、質的な充実、多様化の方針とともに、量的転換(住宅団地の再開発など)や機能更新の過程で実現していく方針もあるように思います。 			<ul style="list-style-type: none"> ・空き家を活用する視点に加えて、空き家・空き地が生じたとしても住環境を良好に保つための取り組みなども位置付けてはどうかと思います。 			<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に再生というキーワードが目立つ印象、ストックの再生は動かしづらければ、ニュータウンなどは再創造とか、違う言葉にかえるほうが意味が伝わりやすいように思います。 ・住環境の質自体が変化している、住む・働くの境界が変化しつつあったり、高齢者の多いコミュニティでは徒歩圏の便利施設も必要で、住環境を再編するような方針もあると良いように思います。 					
小伊藤委員	<ul style="list-style-type: none"> ・多様なライフスタイル、居住ニーズとして、職住関係の視点もあってよいのでは。子育て世帯にとって職住近接が重要であるし、今後は、職住一体の暮らし方や在宅ワークの選択肢も増加していくと思われる。 ・基本目標1に、住宅だけでなく、住環境やまちづくりの課題も入れる必要があるのではないのでしょうか。例えば、子どもや高齢者の生活にとって、徒歩圏内に公園、診療所、スーパーなどの生活関連施設があることが重要です。 ・P.13 2-(1)では、「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備」の具体的な施策に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給」とだけ書いてあるが、(2)~(4)との関係が分かりにくいので、セーフティネット法を活用するという意味なら、「・・の促進に関する法律にもとづいて」など、はっきり分かるように書いた方がよいと思います。また「重層的かつ柔軟な」とは何を指すのかの中味にも触れていただいたらどうでしょうか。 ・P.13 2-(2)公営住宅に関する施策について、建物の維持修繕と非該当居住者の明け渡しについてしか書かれておらず、居住の安定という目標とずれているように感じます。ニーズに応じた入居の促進と安心して住み続けられる環境づくりにも重点をおいて書くべきではないのでしょうか。 			<ul style="list-style-type: none"> P.15 4-(1) ・適正な維持管理の支援に関連して、専門家の紹介派遣など、大規模修繕における適正な工事や費用管理の支援が求められていると思います。 ・「分譲マンション管理実態把握による予防」について、何の予防かが書かれていない。 			<ul style="list-style-type: none"> ・P.16 5-(2)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、具体的な施策が書かれていないように思います。どのようなアプローチで実現するのか、もう少し分かるように書いていただけたらと思いました。 					
佐藤 委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ニーズの把握、その対応の具体的な方法。特に、民間事業者や公的住宅機関、市民などとの官民連携の方法を確立することが必要。 			<ul style="list-style-type: none"> ・民間住宅市場に関与していく具体的な方法(体制、手段等)の検討が必要。 			<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画や区役所のまちづくりとの具体的な連動・連携の方法。本計画の行政内の位置づけの確認が必要。 			<ul style="list-style-type: none"> <共通> ・前計画と比較し、政策の実施に向けて、現在、どのような課題があるのか明らかにする必要があります。実現できなかった施策をチェックし、実施体制を確立することが必要。 ・市が直接実施するもの(他部局と連携するもの)、関係機関と連携し、共同で実施するもの(官民の連携)、誘導や調整をしていくもの等、区分しながら体制づくりを行うことが重要。 		

資料4-2 事前コメントシート

堺市の住宅政策をめぐる課題	(暮らしに関する課題)			(住宅ストックに関する課題)			(住環境に関する課題)			その他	
	多様な居住ニーズに応える住まいづくり	子育てしやすい住まいづくり	高齢者や障害者等の安心居住	良質な住宅ストック形成・既存住宅の流通促進	空き家の総合的な対策	分譲マンションの適正管理・更新	良好な住宅市街地の形成	大規模住宅団地の再生	住まいや住宅市街地の安全・安心の確保		
基本理念(素案)	持続可能な住まいまちづくり / 地域特性を活かした施策展開 / 多様な主体・政策との連携・協働									その他	
基本目標(素案)	基本目標1 子育て世帯などの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現	基本目標2 住宅確保に配慮が必要な市民の居住の安定	基本目標3 安心して住まい・空き家を選択できる住宅市場の実現	基本目標4 安全で良質なマンションストックの形成	基本目標5 次代に住み継ぐ魅力ある住宅市街地環境づくり	基本目標6 ニュータウンの居住魅力向上	基本目標7 災害に強い安全安心な住まい環境づくり				その他
加藤 委員	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代の居住施策は、保育所や小学校などの情報も関心が高いと思われ、補助金だけでなく、生活をイメージした相談にも対応できる体制を整備することが欠かせない。 高齢者がいる世帯のバリアフリー化はこれまでの取り組みが進んでいないため、その原因を分析して施策展開を図る必要がある。 公営住宅は、市営と府営がそれぞれ入居手続きを行っているが、事務を一元化するなど入居希望者側に立った取り組みが必要だと考える。 			<ul style="list-style-type: none"> 空き家住宅に入居する場合のインセンティブを働かせる施策展開が必要だと考える。一方で、空き家にさせないための周知活動や施策誘導、所有者の対応も促すべき。 			<ul style="list-style-type: none"> 住宅として地域の魅力を維持していくためには、住環境の保全だけでなく、通勤などに伴う交通インフラの整備や駅前の利便性(コンパクトシティ)も欠かせない。まちづくりと連動した住環境づくりを行っていく必要がある。 災害に強いまちを目指すには、ハード、ソフト両面の支援が欠かせないが、新しく居住する地域の特性を把握したり、防災に関する活動をしたりすることに対する支援をしていくことも必要。避難に際しては従来の避難所での避難だけでなく、分散避難の考え方を取り入れ、地域でどこに避難できるかといった情報共有を進めていく取り組みも大切である。 防犯面では防犯灯や防犯カメラの設置を戦略的に取り組むことが求められる。 				
札幌 副会長	-			<ul style="list-style-type: none"> 建て替え促進につながる規制緩和や隣接地域との一体的な地区計画の策定。 			<ul style="list-style-type: none"> ハザードマップによる浸水想定地域での住み替え促進。 				
西 委員	<ul style="list-style-type: none"> ひとり親家庭についての記載が無くなっています。ひとり親家庭は増加の一途にあり、ひとり親世帯の深刻な居住貧困に対する対応については、特出したほうがよいと思います。 			<ul style="list-style-type: none"> なぜ空き家が流通にのらないかの課題整理がしっかりとなされている状態をまずは目標とする将来イメージに追加したほうがよいと思います。 			<ul style="list-style-type: none"> 堺市内各所での公的賃貸住宅等の耐震化を完了することについて記載がありません。しっかりと完了していただきたいと思っています。 			<ul style="list-style-type: none"> まず、「堺市の住宅政策を巡る課題」の24頁の「災害に強い住まいづくりの視点」の中で、南区で公的賃貸住宅等の建替えが必要かのような記載がありますがこれは南区にとどまりません。堺区や西区でも非常に重要な場所で、公的賃貸住宅等の耐震化検査もすんでいないところがあります。南区に特に課題があるような記載は変更してもらいたいです。 	
池尻 委員	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー化・通学路や歩道整備などの推進が必要である。公園や空き地を利用し、健康ベンチなどの健康器具の設置を。ボール遊びのできる場所の確保など。 			<ul style="list-style-type: none"> 空き家登録制度の構築と、リノベーションやリフォームと賃貸に向けた提案のできる環境づくりが必要である。 			<ul style="list-style-type: none"> 地震時や水害時などの災害時の避難対策で、各地域の住宅環境での取り組みが必要である。 ブロックの問題だけでなく、古い間知石や擁壁などの検証や、また高木の適正管理などを行い、無電中化の推進も必要である。 				
田淵 委員	-			-			<ul style="list-style-type: none"> NTに住んでよかった、そしてNTに住み続けられるまちをめざすため、建替えをしない公的賃貸住宅においては、バリアフリー化(EVの設置)が必要であり、これによって新たな世帯を呼び込み、多世代居住にもつながる。 				
三原 委員	-			-			<ul style="list-style-type: none"> 用途廃止予定の公的賃貸住宅が募集を停止した状態で、長い時間そのままになっている。入居世帯がどんどん減少し、地域の活力やまちの治安についても心配である。 跡地利用についても決まっていなくて情報がなくて、地域のためになる利用をするなど、早く進めてほしい。 				
加茂 委員	<ul style="list-style-type: none"> 多様な居住ニーズに対応するとなっているが、あまり多様な世帯・多様なニーズへの対応となっていないのでは。多世帯共同居住やワークスタイルへの対応など、もう少し多様な世帯に幅を広げてほしいのでは。 近居推進政策には疑問を感じる。 			<ul style="list-style-type: none"> 空き家の利活用方法に関する事例などの情報収集とその公開をするだけでも意味があると思われる。 			<ul style="list-style-type: none"> 堺市らしさがもっとあればと思うが難しいでしょうか。(居住)文化的な視点を入れられないでしょうか。 			<ul style="list-style-type: none"> 健康というキーワードが、どこかに表現されていてよいのでは。 	

資料4-2 事前コメントシート

堺市の住宅政策をめぐる課題	(暮らしに関する課題)			(住宅ストックに関する課題)			(住環境に関する課題)			その他	
	多様な居住ニーズに対応する住まいづくり	子育てしやすい住まいづくり	高齢者や障害者等の安心居住	良質な住宅ストック形成・既存住宅の流通促進	空き家の総合的な対策	分譲マンションの適正管理・更新	良好な住宅市街地の形成	大規模住宅団地の再生	住まいや住宅市街地の安全・安心の確保		
基本理念(素案)	持続可能な住まいまちづくり / 地域特性を活かした施策展開 / 多様な主体・政策との連携・協働									その他	
基本目標(素案)	基本目標1 子育て世帯などの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現	基本目標2 住宅確保に配慮が必要な市民の居住の安定	基本目標3 安心して住まい・空き家を選択できる住宅市場の実現	基本目標4 安全で良質なマンションストックの形成	基本目標5 次代に引き継ぐ魅力ある住宅市街地環境づくり	基本目標6 ニュータウンの居住魅力向上	基本目標7 災害に強い安全安心な住まい環境づくり				その他
多田 委員	<p>・基本目標2の具体的な施策として「民間賃貸住宅への円滑な入居支援」について、基礎自治体の役割が重要と認識しているため、きめ細かな居住支援体制の構築に向けて、市単位の居住支援協議会の設立を検討すべきでは。</p>		<p>・危険な空き家の除却の視点が必要ではないか。 ・本年6月にマンション関連の改正法が公布されたことを受け、マンション管理適正化推進計画の策定など施策の推進を検討すべきでは。</p>			<p>・泉北ニュータウンの再生に向けては、アフターコロナの影響も見据えたモデル的な事業の展開などスマートシティ化の観点も盛り込むべきでは。</p>					
城地 委員	<p>(基本目標1:「子育て世帯などの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現」の目標とする将来イメージについて) ・建設・購入、住み替え、改修等の適切な行為により、多様な居住ニーズに応じた住宅に市民が住み続けられることを目標とすべきです。住み替えの不要な「改修」も読み取れるよう、文章を修正しても良いのではないのでしょうか。リフォームやリノベーションは、住み続けること、売却や賃貸などで住宅を活用することにも繋がり、ひいては空き家抑制にも繋がるものと思料します。 (修正案)多様な世代・世帯が地域とともに暮らし、ライフステージに基づく個々の居住ニーズに応じた住宅への改修・住み替えがスムーズにできる相談窓口や支援体制が整備されている。 (文中「改修・」を追加)</p>		-			-					
塚本 委員	<p>・(まだ、答えがあるわけではないですが、『withコロナ、afterコロナ』の)新しい生活様式(在宅ワーク、サテライトワーク、等々)への対応が可能となる住まいの実現 移動(通勤)時間の縮減と相対して拡大する地域における生活時間の活用</p>		<p>・既存住宅やマンションを市場に受け入れられるストックとして再生(リフォーム・リノベーション、建替え、等々)することを促進させる具体的な支援策をどのように考えるか</p>			<p>・基本目標6が特定の地域についての目標となるが、(5、7と横並びに)市域全体の目標として位置づけてよいか (上記がよいものとして、)ニュータウンの魅力が何で、それをどのように活かすかの議論が重要 文言の修正依頼 資料4、P8「基本目標6:ニュータウンの居住魅力の向上」 実線枠内、1行目後段 「...、公的賃貸住宅の 建替え等に伴う 余剰地を...」 点線枠内、3行目後段 及び 6行目後段 「...、 団地の建替え等に伴う 余剰地を...」</p>					
入江 委員	<p>・働き方改革やウイルス対策による在宅需要の顕在化やIoT技術の進展など、住環境を巡る新たな動向を踏まえた住宅のあり方を検討することも重要。 (IoTによる子どもや高齢者・介護者の見守りは、子育て世帯や高齢者等の安心居住に寄与するもの)</p>		<p>・分譲マンションの適正管理は、管理会社任せではなく、住民が良く理解し納得して行えるような情報提供や技術サポートが重要。 (例:大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会における取り組みの充実)</p>			<p>・新金岡地区については、堺市域地域居住機能再生調整会議がとりまとめた基本方針「しんかなの住まいまちづくり」を踏まえた取り組みが重要。</p>					