

令和 2 年第 1 回堺市住宅まちづくり審議会における意見

<基本理念・基本目標（素案）に対する意見>

○子育て世帯の居住に関する意見

- ・ひとり親のことが課題にあるにも関わらず、目標の中に記載がない。ハード施策として、ひとり親世帯に対して、福祉施策をどう位置付けるかが課題。他都市ではひとり親世帯のシェアハウスがある。子育て世代とひとり親世帯の施策は包含関係ではない。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。

○住環境に関する意見

- ・基本目標 1 には、住環境・まちづくりに関することも入れる必要があるのではないか。

○空き家の対策、利活用に関する意見

- ・なぜ使える空き家が流通に乗らないかという点について、分析、グループ化など、課題整理が必要であり、そのことを目標とする将来イメージに追加したほうがよい。

<施策展開の方向性(骨子)に対する意見>

○子育て世帯の居住に関する意見

- ・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必要。
- ・近居施策に関しては、近居は子育ての支援ソースがあるので、近居できる人は希望があれば自主的に近居するということもあり、近居を手厚くサポートする必要性は疑問。
- ・とりわけひとり親世帯への手当が必要。ひとり親世帯が働きながら子育てするためには、住む場所が重要。都心の職場近くに住むには家賃が高くなるので、家賃を政策的に低減することが必要。

○高齢者世帯の居住に関する意見

- ・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、原因をしっかりと分析した上で今後の施策展開に活かす必要がある。

○多様な居住ニーズに関する意見

- ・コロナ後の暮らし方の構造的変化への言及が必要。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。

- ・昨今の在宅ワーク状況も踏まえ職住一体・近接を入れたらどうか。
- ・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。同様に、通勤などの移動時間が減れば、地域における生活時間の活用も意識しておくべきである。
- ・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）
- ・多世帯共同居住や様々なワークスタイルへの対応など、様々な家族形態のそれぞれの対応をどうするかといったことをもう少しきめ細かく示せないか。

○住環境に関する意見

- ・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う。
- ・バリアフリー化・通学路や歩道整備などの推進、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。子育てしやすい環境を進めるべき。

○住情報、相談体制に関する意見

- ・他市の居住支援協議会では、社会福祉協議会、地元不動産業者と連携し、きめ細かな対応を行ったことでセーフティネットができています。市民に身近なところでの対応が必要ではないか。

○住宅セーフティネットに関する意見

- ・住宅セーフティネット法の制定以降、2-(3)(4)の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。
- ・Osaka 安心住まい推進協議会が位置付けられているが、できれば、居住支援協議会を立ち上げ、市と地元の事業者と連携した取組を位置づけていただきたい。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ないか。
- ・「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給」との項目名は、全体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、明確に分かるように書いた方がよい。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はどうか。
- ・他市の居住支援協議会では、社会福祉協議会、地元不動産業者と連携し、きめ細かな対応を行ったことでセーフティネットができています。市民に身近なところでの対応が必要ではないか。
※再掲

○公営住宅に関する意見

- ・市内には、市営住宅と府営住宅がある中で、市営と府営で募集時期、回数が異なるなど、それぞれで入居手続きを行っている。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である。
- ・骨子では、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る。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ある。

○既存住宅の流通、リフォーム・リノベーションに関する意見

- ・専有部分と共有部分（を専用する部分）がある分譲マンション住戸のリフォーム・リノベーションは、難しいところがあり、様々な情報提供や事例を示すことなども必要である。
- ・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である。
- ・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。市が直接できるものではなく、民間にいかにか協力してもらえるかが重要である。
- ・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など。

○空き家の対策、利活用に関する意見

- ・空き家を具体的にどのようにすれば活用できるのか、それを分別（すぐに活用できるもの、リフォームが必要なもの、相続の整理が必要なもの 等々）していくシステム構築が必要である。
- ・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（例えば神戸市のまちなか防災空地など）が必要ではないか。
- ・空き家に住むことへのインセンティブを働かせる施策展開が必要。（例えば、リフォームや、地域が持つ価値を活かすなど）また空き家が発生する以前の空き家にさせないための周知活動や施策誘導など所有者の対応も促すべきである。
- ・空き家問題は、税制を変えないと解決できないと考える。更地になれば税金が安くなるような対策
- ・空き家登録制度の構築と、不動産業者等への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。

- ・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。実家を放置している人が多いと思われるので、こんな活動があるという事例を積極的に紹介して働きかけていくのがよいのではないか。
- ・建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。空き家を早く除却するための税制優遇の提案など。
- ・危険な空き家の除却の視点が必要である。

○マンション施策に関する意見

- ・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
- ・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・データベース化などが必要。
- ・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ないか。
- ・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。（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 など）。
- ・マンションの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。

○歩いて暮らせる（コンパクトな）住宅市街地に関する意見

- ・集約型都市構造による持続可能な住まいまちづくりと、堺市の現状に大きな隔たりがある。コンパクトな都市構造を具体的にどうやって現在の堺市の都市構造の中で実現していくのか。スローガンとしては反対しないが、具体施策を位置付けていくことが必要である。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。
- ・具体的施策が書かれていないように思う。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もらえれば。周辺部に拡がっている住宅地をどうするか、市街化調整区域の住宅をどうするかなど。
- ・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。

- ・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利便施設も必要で、住環境を再編するような方針もあると良いように思う。
- ・堺市の場合どこが主体で担うのか。書かれていることを実現するための方策をどうするのが気になる点。書いたことをどのように整合を図るのがこれからの課題。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。
- ・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など必要ではないか。

○居住地魅力の向上に関する意見

- ・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。
- ・堺市らしさがもっとあればと思う。（居住）文化的な視点を入れられないか。

○泉北ニュータウンに関する意見

- ・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さずらければ、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う。
- ・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ないか。
- ・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。

○新金岡地区に関する意見

- ・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。

○公的賃貸住宅（共通）に関する意見

- ・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。

- ・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いようで情報がないが、地域のためになる利用をするなどして進めてほしい。

○災害対策に関する意見

- ・災害に強いまちを目指すには、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。
- ・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。
- ・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。
- ・ハザードマップによる浸水想定区域からの住み替えということで、インパクトのある書き方をしたが、直近でも九州での豪雨災害があったことから、今後行政がどれだけ力を入れていくべきか考えた上で、水害被害が想定される区域にはバッファゾーンを設けていくことも検討が必要ではないか。
- ・災害時の避難対策で地域の特性や課題が異なるため、各地域での取り組みが必要。塀だけでなく、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、無電柱化の推進も必要。
- ・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必要。しっかりと耐震化を完了していただきたい。

○防犯に関する意見

- ・防犯灯や防犯カメラの設置に向けた警察との協議などが進んでおり、そうした市の防犯の取り組みも記述してはどうか。