

大阪府住宅まちづくり審議会 第6回作業部会 議事要旨

日 時：平成27年11月5日（木）9時30分～11時40分

場 所：プリムローズ大阪 2階 鳳凰（西）の間

議 事：大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について
（事務局より資料1～4を説明。以下、質疑応答・意見交換）

【意見交換概要】

1. 今後の検討スケジュール、第5回作業部会を踏まえた整理について

特に意見なし

2. 大阪府住宅まちづくりマスタープランの中間評価について

委員名	意見概要
委員からの意見	・パワーポイントによる説明中、中間評価の指標評価まとめの中で、トレンドを上回っているものは◎、上回らないが順調に進捗しているものを○としていたが、資料3-2「成果指標の進捗状況」では示されていないのか。
事務局からの説明	・パワーポイントの説明用に作成したため、資料3-2には含んでいない。資料3-1「大阪府住宅まちづくりマスタープランの中間評価について」が全体を評価するものとしてとりまとめている。
委員からの意見	・◎や○がついているとどうなっているかがわかりやすいと思う。トレンドを上回っているもの、上回らないが順調に推移しているものは、施策が順調に効果を発揮しているということで、今後も続けるとよいということがよくわかる。 ・一方で、評価が全く横ばいであるとか、目標と逆の方向にいつているものについては、それぞれがなぜそのように施策が反映できていないのかということを確認すべきである。そうでないと、ふさわしい施策をやらずに効果がないことを続けているということになってしまう。
委員からの意見	・資料3-1の評価（案）について、もう少し具体的に記載ができないか。たとえば、資料3-2（P.9）の環境に関する評価指標の中で○がついているものは指標16番「建築物環境配慮制度における届出率」の割合だけで、指標17番「新築住宅における住宅性能表示の実施率」と指標18番「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」がトレンドを下回っており達成できていない項目で、優良な住宅を増やしていくという部分が足りていないということなのだろうと思うが、そういうことがわかるように記載できないか。
事務局からの説明	・評価の書きぶりについては検討する。今後は指標の設定についても、よりの確に施策の成果・効果がわかるものを指標として設定していきたいと考えている。
委員からの意見	・資料3-2（P.7）の指標15番「治安が良いと感じる府民の割合」、資料3-2（P.11）

	<p>の指標 24 番「子どもを大阪で育てて良かったと思っている府民の割合」について、大きく効いているのが犯罪の問題だと思う。子どもの遊び場がないという説明も、結局は安心して子どもを遊ばせる場がないということではないかと思う。設定したときのマスタープランの評価指標では、子育て環境など一回り大きくした環境の捉え方というのはなかった視点かもしれないが、重要な視点として住宅まちづくりとしてもどこかにきっちりと書いていただきたい。</p>
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 資料 3-1 に記載されている施策と評価（案）が読みづらいので改善をお願いしたい。 著しく危険な密集市街地の面積が変わっていないものの、現時点ではやむを得ない指標ということで説明いただいたが、それであるならばどういった取組みが実際になされているのかという推移を示すデータがあって、現状でどういった施策が進んでいるのか、進んでいないのかをわかるようにすると、今後の施策を検討する上で参考になるのではないか。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> マスタープランの市街地タイプ別について、現行施策の中で施策の白地地域がかなりあるようなイメージがしている。施策を講じていない場所や地域は、施策をやっていないので評価にいけないという認識でよいか。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府全体を対象とした施策は基本的にあって、その中で地域限定的な施策の検討のために資料 3-3 「施策の進捗状況（市街地タイプ別）」が作られているという認識かと思う。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 資料 3-3 (P. 2) の阪南スカイタウンについて、実は 20 年前の当時の計画のコンセプトとはずいぶん違う表記になっている。当時はマスターアーキテクト制度を導入して、景観コントロールをし、地区計画はもちろん建築協定もかけながら景観に配慮した住宅まちづくりを行ってきた。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> 本来であれば現行の将来像に対してどういった取組みがなされたかを整理する。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 今日の議論、いただいた資料等々は報告書に載るのか。作業部会で検討した結果をとりまとめた結果だけが載るのか、そのものが報告書に入ってくるのかによってだいぶイメージが変わってくる。
事務局からの説明	<ul style="list-style-type: none"> 今回議論をお願いしていたのは、現行のマスタープランの中間評価で、そこから見えてくる課題を踏まえて答申素案をとりまとめていただきたいと考えている。そのため、作業部会の中で現行のマスタープランの進捗状況を確認いただいたということは審議会に報告する。審議会に答申の素案を諮り、最終的に審議会として答申をまとめていただくということになる。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 審議会の議論として、これまでの進捗状況を分析した上で、意見をとりまとめて大阪府に提出するという仕組みになる。資料として入ってくる可能性はあるが、答申の構成要素ではない。

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 資料 3-3 は地域として効果が出たかどうかをチェックすべき資料であるかと思う。例えば泉北ニュータウンでは、高齢化や空家の増加、近隣センターがあまり使われていないなどの問題があり、施策が効果を発揮したのかわかるのであれば、泉北ニュータウンの中での空家率、近隣センターの利用率など、そういったことを指標として評価できればよい。 密集市街地では、密集住宅市街地整備促進事業の予算が H25 から H27 で 4.3 倍、老朽住宅の除却戸数が 18.6 倍と倍数が非常に大きくなっているが、これは H25 の絶対量が全体に必要な量に比べて小さいということがある。 全体の中でどういう施策をやってきたのか、除却の割合は全体の中でどうなっているのかなど、これまで問題とされてきたことが施策の中でどういった推移をしているのかを分かるようにすると、施策を考える上では非常に有効でないかと思う。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 資料 3-3 について、ニュータウンは資料が 3 ページ分あるが、密集市街地は 1 ページしかなく、感覚でいうとニュータウンが 3 ページあるなら密集市街地は 5 ページくらい必要な重みがあり、大阪府の施策としては非常に重要な施策である。 密集市街地にもそれぞれ地域性があり、事情も違うわけなので、具体的に示されているところがないというのは資料の作り方としてバランスを欠いているかもしれないし、過去の歴史も踏まえて言うと、もう少し入っていないとまずいかなと思うので、資料の作り方を検討していただければと思う。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 中間評価の結果を受けて資料 4-1「審議会答申（タタキ台）の概要」につながっていくのかと思うが、資料 3-1 をどう受けて資料 4-1 につながるのかという間の説明があった方がよいのかと思った。きちんと施策が階段を登ってきているのだな、という認識のためにも必要である。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 資料 3 と 4 をつなぐロジックなり資料というものは、きちっとやった上で審議会に出すべきである。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 治安が良いと感じる府民の割合について、◎がついているが、以前のことを考えるとよくなっているという数字であって、大阪の犯罪率は相変わらず日本一の中で、◎として掲げて本当によいのかということが疑問である。 また、資料 3-1「2. 安全を支える住まいとまち」の項目では全く触れられていないということも、達成見込みの成果指標 4 項目のうち 1 項目を占めているという割合の役割を果たしていない。 同じようなことが、子どもを大阪で育てて良かったと思っている府民の割合で、前より少し良くなったという程度のような気がする。その辺のアンバランスさを感じるので、重みづけをすとかそのあたりを検討いただければと思う。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 中間評価について、検討するときから指標に説明力がないとか、他によい指標があるのではないとかの議論が既に出ているわけだが、当初設定した指標というのは、最後まで 10 年間きちんと見続けるということはやるべきだと思う。 ただし、それで全てがわかるわけではないということは十分に認識した上で、補えないような新たに調べた方がよいものを別途付け加えて全体の総合的な評価にする

	<p>というような整理をしていただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各項目は独立した指標であって、足したり引いたり掛けたりできるものではないので、それらを総合化するという事を考える必要はない。施策の効果かどうかは必ずしもわからないが、指標が達成に向かっているということは全体として言っていると思うが、そういった全体の構造の説明があると思う。 ・問題点を検討するという議論の中で、全体としてよかったという結論だけが独り歩きするとまずいので、そのあたりは誤解が生じないように、審議会に向けた資料の作成をお願いしたい。 ・安全性に関するものについては、どういう指標をみて何が言えたのかということの説明がもう少し必要で、資料の出し方を検討いただければと思う。 ・人口の話について、他都市から人口を引っ張ってくるという話であれば、外からみれば大阪府がどう見えるのかということをやらなければいけない。例えば、大阪府民はこれだけ犯罪率が高くてもそれほど高いと思っていないなど、意識の上では結果がでていいる。しかし、外からみると必ずしもそうではないし、そういったことを踏まえて言わないとリアリティがない。
--	--

3. 「大阪における今後の住宅まちづくり政策のあり方について 答申（タタキ台）」について

委員名	意見概要
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・人口の課題では、企業がどれだけ立地するかが非常に重要ではないか。「活力と魅力」の活力を出すためには、単に消費をするのではなく、そこで稼ぎができる場所がないとその地域が発展しない。めざすべき将来像として、「モノづくりとともに住まう」とか働く場所の充実が挙げられており、地域別将来像として「住工共生の地域」と示されているが、それを具体化するものが施策の柱立て・方向性にあまり見えてこない。 ・企業はニュータウンや、津波等の災害リスクの高い地域には立地しないので、災害リスクの低いところで住環境との関係がとれるところに、企業が来ていただけるような施策を入れて、多くの方がそこで働き、その近くで住むことができると今後の大阪の発展に役に立つのではないか。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・資料 4-2 (P. 27) の「大阪の住まいと都市を取り巻く課題認識のまとめ」は、人口に関する項目、意識に対する項目等とりまとめの方向性で、いくつかの主題がでてくる。 ・資料 4-2 (P. 28) 2章「めざすべき将来像」については、P. 29 の 10 項目について具体的に展開し、3章の地域別、市街地別に関係する項目が多い。縦軸に基本目標の 5 つ項目があり、横軸に市街地別の項目にマトリックスを組んで、具体的にやっていると、やるべきところと、抜けているところ等、今後重点的に取り組むべき事項、早急に行うべき事項、中期的、長期的でもやるべきところ等、5章とそれまでの基本目標、施策、方向性がかぶるような対照表があるとビジュアル的に分かりやすくなるのではないか。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・答申の 1 章 1「課題認識のとりまとめ」は、ハードだけではなく、人とくらしに着目したものとすべき。1 章 1 は大きくハードについて取り上げており、1 章 2「府民の

	<p>くらしを取り巻く状況」はくらしを取り上げているが、答申は、主に1章2のところに着目をして、現代的な課題認識で書くという意志が、課題認識のとりまとめに必要なのではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 弱者の認識も現代では変わってきている。人とくらしに焦点を当てた課題認識の姿勢をぜひ書いていただきたい。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 環境の指標でラベリングの制度の浸透が進んでいない。ストックの活用が進まないことに関連しているが、資料4-2(P.5)で中古住宅にしなかった理由として、性能がよく分からないとあるが、より一層、ラベリング制度や性能表示を活用して中古住宅ストックの流通につなげる視点が必要ではないか。 環境の性能は項目だけ独立したような形になるが、魅力、人をひきつけるのは、省エネで快適性の高い良い住宅をたくさん供給することとつながっている。環境の項目をみると、都市環境や地球環境に悪影響を与えるから省エネ住宅が必要だという書き方しかないが、積極的に魅力、ひきつけるという意味で、省エネで快適性が高い住宅が必要だという視点を盛り込んでいただきたい。具体的は、資料4-2(P.35)の施策体系の柱立てで「環境にやさしい住まいと都市の形成」では、「省エネ住宅の普及促進」が挙げられているが、「省エネで快適性が高い」とするだけでも印象が違ってくる。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 施策の柱立て5つは、マスタープランの構成からみると、活力と魅力あふれるまちが資料4-2(P.33)「国内外から…」と資料4-2(P.34)「誰もが生き活きと…」の2つから構成されており、「環境」「安全」「安心」の順番が逆になって並んでいる。新しいものを打ち出したいという気持ちはあるが、これまでを引き継いだ形で、順番を逆にした方がよいのではないか。これまでのことを引き継ぎ、そして後ろの部分の役割が大きくなったということを強調した方がよい。 1章は新しい施策に取り組むことの必要性が分かるまとめと、それに結びつく資料を整理する必要がある。 資料4-2(P.36)の地域別将来像で千里ニュータウン、泉北ニュータウン、彩都の3つがあるのは言い過ぎではないか。今まで2番目にあった密集市街地が最後にあるのもどうか。これまでのことをうまく引き継いで、新しいことをすることが分かるような資料づくりをしてもらいたい。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 「活力と魅力」と「安全・安心」を好循環と言っているが、本来は見えないといけな 資料4-2(P.37)「安心してくらすことができる…」の住宅供給の仕組み、民間賃貸住宅市場の環境整備の更なる推進について、賃貸住宅の大家の役割をもっとクローズアップすべき。大家の企画力によって新しい住まい方というものが市場の中でてくる。好循環をつくる仕組みそのものについて、どこかで記述する必要がある。 リノベーションについても、大阪府がされているリフォームマイスター制度、生産を支える色々な仕組みがあって、リフォームやリノベーションの活性化が図れる。循環する仕組みを整えるということが、読んでいても分かるようにならないか。 マイナスをゼロにする施策だけでなく、ポジティブに展開するための仕組みのアイデアがあって「活力と魅力」と「安全・安心」がつながってくる。循環を作る仕組み

	に対して、施策を講じるというように、書き方を工夫してもらいたい。
--	----------------------------------