

第39回大阪府住宅まちづくり審議会 議事録 概要

日 時：平成28年3月30日（水）10時00分～11時40分

場 所：プリムローズ大阪 3階 高砂の間

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」答申（案）

【開会】

- ・委員出席状況 委員20名のうち15名出席
(欠席委員：柴原委員、西端委員、西村委員、松端委員、森田委員)

【議事】

○事務局より資料説明。以下、質疑応答・意見交換

【意見交換概要】

1. 「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(案)

委員名	意見概要
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none">・P.30～（4章 重点的に取り組むべき施策）のタイトルについてであるが、P.36（（6）密集市街地における魅力あるまちづくり）は、防災性の向上と地域の魅力向上は好循環しており、魅力あるまちづくりの推進であって防災性はそれによってもたらす結果となる。タイトルに目的が入っていないと何を目的に魅力あるまちづくりを推進しているのかとなるのでタイトルに表れる方がよい、防災性を重視すべきとの意見もあり、タイトルのなかに防災性の向上を入れることも考えられる。・P.37（（7）地域特性に応じた総合的な施策展開による耐震化対策の促進）では、耐震化も防災性の向上の一つの施策であるので、（6）と（7）を合わせて考えるのであれば（6）はこのままとして、（7）の耐震化対策の促進を防災性の向上と置き換えて、（6）の防災性の向上について（7）に入っているという位置づけでもよいのではないか。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none">・P.37（7）の耐震化の促進について、安全性の確保というキーワードではどうか。地域特性に応じた総合的な施策の展開に関して、耐震化の問題と同時に、魅力も向上させることが住環境を守る上で大事であると考え。 （6）は密集市街地と特定しているので、密集市街地はまずは防災の側面からでよいが、（7）は地域性を考慮し、総合的な施策展開を強調して、防災機能もしくは安全性の確保、そこに魅力も付け加えながら、住宅まちづくりの中で、大事な建物以外の屋外空間の魅力づけ、それを含めた居住空間を示した方がよいと思う。
会長	<ul style="list-style-type: none">・（7）耐震化の促進と限定するのではなく、防災性、安全性の向上などの広いニュアンスがあって、安全性が高くなることが地域魅力にも関わってくるということが分かる書き方がよいという意見。耐震化の促進よりも総合的な意味合いのある防災性の向上とすべき。

委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ P.31 ((1) 大阪らしいポテンシャルとストックを活かした魅力ある都市空間の形成) について、もう少しマクロからメゾレベル以外にミリスケール、具体的な設計段階か、もしくは建替え等で発生するニュアンスをポテンシャルとストックに入れられないか。具体的には、公的賃貸住宅の建替え等においては、更地にする際そこで30年、40年培ってこられた樹木も一緒に更地化されて、跡形もなく新しい住環境が創造される場合が多々ある。培われてきた記憶や植物をはじめとする自然的な環境等をいかに継承していくかが、居住するには重要な要素である。ここの本文の「大阪のそれぞれの地域が、「みどり」や「水」、さらには、「歴史・文化」など、多様なポテンシャルやストックを活かし」とあるが、これは都市スケールでの話であり、住宅を建てるときには今までのコミュニティの継承であるとか、大阪らしいポテンシャルやストック、建物の本体や地域資源のみならず、敷地内の自然環境もしっかりとポテンシャルと認識し、計画や設計デザインをしていくニュアンスを盛り込んでいただきたい。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ (1) は前回より、抜本的に見直しをすべきとの意見があり、文章そのものも変わっている。既存のストックを活かすという意味をもう少し具体的に加筆をして、建物だけではなく敷地全体の自然環境やコミュニティも含んで継承発展させる視点を、ストックの活用という言葉に補足するという意見である。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 絶対にやらなくてはならないという文言は避けた方がよいが、配慮して計画に努めるなどの書き方にしておくべき。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ ストックという表現が、ハードな建物だけの印象を受けるので、それだけではなく、ここに自然環境や社会的な関係等も含まれていることを言えばいいとの意見。そういうものの継承発展を意識して文言を修正してはという意見である。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ タイトルが都市空間の形成となっており、都市レベルのことに誘導されている。都市空間とは通常、建築も含んでの空間と理解されるが、その言葉を換えることによって建物レベル、敷地レベル、街区レベルそして全体的な都市空間と全部が含まれる言葉にした方がよいのではないかと。都市空間の形成を空間の形成と置き換えると、色々な空間が入ってくるのかと思う。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空間というと、広々とした感じをイメージしてしまう。都市や都市居住空間、あるいは、住んでいるという意味を出したいのであれば、マイクロの方を入れた方がよいのではないかと。思う。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本文にも書かないとタイトルだけでは伝わらない。マクロなレベルの議論だけでなくミクロなレベル、敷地レベルから区域全体にわたること。ストックやポテンシャルという言葉自体がどのように理解されるかもあるが、ソーシャルキャピタルの概念には、普通はストックという言葉は含んでいないのでそういった記述が必要だと思うが、自然環境あるいは社会的な関係性を含んで継承発展させる観点を大切にしながら、ポテンシャルやストックを活かしていく、そういったニュアンスの言葉を、本文中にもう少し丁寧に書き込んでいくこと。

会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ポイントとして大きな空間だけでなく、個別の敷地などスケールの問題も含んだ、様々な段階における空間イメージをできるだけ出すことと、自然環境及び社会的関係を含んで、ストックやポテンシャルを活かすことの2点である。これを誰が読んでも分かる言葉で書き加えるという意見である。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・P.32 ((2) 大阪に住まう魅力の情報発信による若年・子育て世代の移住や定住の促進) について、今回の修正で焦点を若者・子育て世代に絞られたが、「大阪に住まう魅力の情報発信」の図は、住まいと地域と仕事だけで、子育て世代が移住する際に重要な保育等の子育てサービスがあるかどうかは抜けている。文章では支援という言葉に含まれるが、図では抜けているので子育てサービスを加えてもらいたい。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・図の修正で、住宅だけの話ではなく、住まいと様々な居住支援、サポートする施設、環境も含めて住まいまちづくりになっていくということ。文章には反映されているが、この図は住宅だけと見えるので図を修正するという意見である。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・本文は支援という言葉に含まれるといえば含まれるが、分かりやすく加えていただいてもよいと思う。図は円を4つに増やすのが大変なら、地域資源の中にサービスを加えてもよいかとも思う。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・施設環境や子育て支援サービスについて、できれば文章に加えた上で図も同様に修正すること。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・前回までに意見を頂いたものは修正がされているということで、第4章(1)、(2)、(7)について委員の意見で出された方向性に基づき、答申案を修正して答申とすることをご承認いただけるでしょうか。 ・4章については、私が預かり、事務局と調整し、今の方針に基づいて修正した上で、会長代理にも相談することもあるかと思うが、答申案を修正して答申するという事によろしいか。
各委員	<ul style="list-style-type: none"> ・(了承)

2. 指標に関する意見交換

委員名	意見概要
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ P. 5 (2. 府民一人ひとりのくらし満足度に関する指標) について、そもそも満足度を高めることがよいのかということも難しい。例えば、地震時の安全性に対する満足度が高くても、客観指標では非常に危険なところに住んでいる人も多いため、客観指標と比較して府民の主観がおかしいのであれば、それを正す方向に政策目標がとられないといけない。指標を目標指標とするのか、政策のための参考とするのかで変わってくるが、そのまま目標指標にしてしまうことは難しいのではないかと。 ・ それぞれの満足度が低くても、それを重視していない人もたくさんいて、指標を解釈するときどの程度重視しているのかなども調べないといけないかもしれない。もっと簡単には、総合指標として住まいやまちの満足度を聞けば、それぞれの項目で満足度が低くても全体には満足しているなど重視しているものの状況がわかるかもしれない。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ P. 4 (1. 府民や全国の人々の大阪に対するイメージに関する指標) について、いろんなイメージ戦略などで魅力が上がるということも考えられ、実際の住環境が変わらないのにイメージだけ変わるといったことになれば、それを評価して住政策ができていくとしてよいのかとなる。むしろ、様々な取組みの結果として、ある地域に定住される方が増えるといった指標で評価した方がよいのではないかと。 ・ P. 8 (5. 都市の魅力・総合力に関する指標) についても同じで、実際に住む上での性能が向上するという話がある一方で、イメージ戦略などで魅力が上がるということもあるため、指標として魅力度ランキングを使うことは適切ではないのではないかと。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指標を全国と比較することにどういった意味があるのか。一番いいところであるとか一番悪いところであるとか、特徴的なところをみて大阪府はどこをめざすのかという判断が必要である。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住まいは経済の問題に関わりが深く、個々が生活している基盤であるので、生計費と住まいとの関連をもう少しきっちりしておいた方がいいのではないかと。全て幸せな人ばかりがいるわけではなくて、むしろ住まいの問題が社会問題になっているのは、経済的に恵まれない人達にしわ寄せがいつているのではないかと。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ P. 8 (6. 人口、人々の多様性に関する指標) について、人口の社会増減や割合は、経済政策も含めた大阪全体の行政政策の評価ということであれば関係してくる可能性はでてくると思うが、住宅政策を図る指標としては大きすぎるのではないかと。 ・ 若者・子育て世代の人口の割合についても、人口構造の変化を踏まえると減ることは間違いないので、単純にこれを指標とするのはどうか。 ・ P. 6 (3. 住まいの多様性に関する指標) について、DIYやルームシェアが可能であるとかは可能性の一つの側面であるかと思うが、事例がトピック的で少なく、指標とするには難しいと思う。住宅の選択可能性をよりの確に示す指標

	を再考した方がよいのではないか。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ P. 6 (3. 住まいの多様性に関する指標) について、もっと基本的なところでアフォーダブルな賃貸住宅がどれだけあるかということは入れておかなければならない。 ・ 4 万円以下の良質な賃貸住宅の割合や、一般的に賃貸であればマンションしかないという中で戸建ての選択肢がどれくらいあるかとか、そういった指標も入ったらいいのではないか。長屋などは、DIYで改修して賃貸というのは多いが、なかなか一般のサイトには情報が出てこないのも、こうしたデータに含まれていないのが残念である。 ・ P. 5 (2. 府民一人ひとりの暮らし満足度に関する指標) について、特に「子どもの遊び場、公園などに対する満足度」であれば、利用可能な子どもの遊び場が子どもの徒歩圏内にあるか、といった具体的な実態を反映するような指標の方がよい。 ・ P. 7 (4. 生活の利便性に関する指標) について、「住まいから保育園までの距離 (1,000m以内に保育所がある住宅の割合)」について、近くに保育所があっても入れなかったら意味がないので、待機児童の割合といった指標の方が実態を反映できるのではないか。 ・ 大阪は商店街やスーパーが身近に多いと思うので、徒歩圏内に商店街やスーパーがある住宅の割合などを指標にすれば、よい数字が出るのではないか。 ・ 親子の近居を行政が政策的に進められるかは疑問であるが、身近なところに親族が住んでいるということは安心につながるのも、近居しているかどうかを指標として取り出せばいいのではないか。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の答申では、都市魅力や活力という観点が強く打ち出されているので、それをうまく拾えるような指標が入っていればいいかなと思う。具体的には大阪に活気があると思っている人の割合など、そういった観点があるかと思う。 ・ 活力という点では、高齢者や女性、障がいのある方などが働ける社会となるように、そういう方々の就労の実績。 ・ また、大阪のイメージとしては、犯罪以外でメディアに掲載された数などがあるといいかと思う。 ・ 先日のニュースでは、成田空港は外国人旅行者のシェアの31%を占めているが、関西空港でも25%まで伸びてきており、数年内に逆転する可能性まであるそうで、そうなると大阪のイメージや人の集まり方もずいぶん変わってくる。人口の流出入に関しては、単純な増減というよりも他の都府県との関係の中で、大阪が関東圏への流出をどう減らしていくのかが大きな目標になるかと思うので、産業や住まいの構造の変化と合わせて改善できるかということ把握していければどうか。 ・ 安全・安心という観点では、行政が取り組んでいる居住支援協議会の活動実績や、生活圏域の中に小規模多機能、24時間の在宅サービスが整備されていない地域がどれくらい減っているかなども参考指標になるかと思う。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境の指標が現在も少なく、P. 11 (全国計画で設定された指標) の「省エネ基準を満たす住宅ストックの割合」という指標については、答申の中でもストックの活用を非常に打ち出しており、大阪府でも指標として設定していいのでは

	<p>ないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑被率の指標は、街路樹の整備をしたときに解像度の関係で街路樹は増えているが緑被率には反映されないということもあるので、そういったことが反映できる指標が必要であると常々思っており、これまでに見たことがある指標には、街路樹のマスが整備されている道路延長などがある。実際には植わっていなかったりと実際の緑と本当に関連づけられるかは微妙なところであるが、緑被率に反映されない街路樹を評価できる指標を取り入れてはどうか。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・P. 8 (6. 人口、人々の多様性に関する指標) について、人口の社会増減など住宅分野だけでは担いきれないものがいろいろとあってなかなか難しいのかと思う。一方で、魅力あふれる都市になったということはどうやって指標で確認できるのかを考えたときに、指標というよりは、たとえば「大阪に住み続けたい府民の割合」は、住宅施策やそれ以外の様々な施策の積み重ねによる指標をあくまで参考指標として位置づけて、そういった数値をみながらトータルとしてできているかどうかを判断するというやり方もあるかと思う。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・P. 11 (全国計画で設定された指標) について、「地震時等に著しく危険な密集市街地の面積」とあるが、定義によると空地や耐火構造の割合が一定以上に上がらないと変化せず、評価しづらい指標になっている。そのため、サブ的な指標として更新がどれだけ進んでいるかといった変化を見ていくということも必要ではないか。 ・「耐震基準が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率」について、既存のストックの耐震性がどれだけ改善されたかということは把握がしづらいので、建物の構造別であるとか種類別に耐震性をみていくという観点も必要ではないか。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・集計は大阪府全域でとなるのか。今回の見直し案の中では、地域性や居住形態などが大事であるという話の中で、重点施策の項目を指標に入れておけば数値は伸びるかと思うが、本当はそれだけではなくて、賃貸か分譲か、公的か民間か、集合か戸建てかなど、ストック別にマトリックスをとり母集団をサンプリングしてイメージを集約し、PDCAを回していくべき。公表するのは全体をまとめたデータであっても、計画を評価する中で細分化したデータを作成していくということであれば、掲げられているような項目でいいような気がする。次のPDCAでどのように施策展開していくのか、そのネタをちゃんと集められるかどうかである。 ・人口が増加している市町村だけをまとめて違いをみるとか、計画にどう結びつけていくかという指標化が、今回の指標とは別に持つ必要がある。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> ・P. 5 (2. 府民一人ひとりのくらし満足度に関する指標) について、満足度調査はほとんどイメージ調査だと思っており、生活実態調査のようなものを新たにしてもらえるのであれば、1週間のうちにどれだけまちに出ているかといった外出頻度やイベントをどれだけ見に行っているか、利便性ではなくて心豊かになるような、地域社会にどれだけ参加しているか、そういった生活実態をきちんと捉えることができればよい。特に休日の使い方、イベントへの関わり方などとの関係で出てくるとよい。

	<ul style="list-style-type: none"> ・客観指標で言うならば全国の情報誌の中で大阪がどれだけ出ているかとかでいいのではないかと思う。VISA の会誌などでも大阪の情報はほとんど載っておらず、美術館や博物館の巡回展で回ってくる回数も大阪は少ない。 ・大阪がどれだけ情報誌に取り上げられているかという話になると、どのような情報を発信しているのかということも確認できる。 ・ストックと住んでいる人との関係性として、全体数を長屋としたときに空家がどれだけあってどれだけ人が住んでいるかといった、ストックと住んでいる人の数の関係なども指標としてどうか。
<p>会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各委員のご意見をもう一度事務局で整理をしていただきたいと思います。指標に関する意見交換をなぜ今やっているかという、行政計画を評価するということに、この指標を使おうということであり、それだけで行政施策の評価ができるとは思えないが、具体的にわかりやすい数値目標をつくってやること自体は大変よいことである。できるだけ意味のある指標を決めて分析し、継続的にやっていくということを考えていただきたい。 ・各委員の意見を伺うと、客観データそのものを集める段階も含めて、抜本的に、調査の仕方であるとか、どんな調査を利用するかなどを再検討した方がよいのではと感じた。 ・指標が施策の効果を表しているのかどうかが一番問題であり、何もしない状態だとどうなるかが分かった上で、その施策を講じた結果が住まいやまちの状況をどのように変えたかということが評価できるよう具体的に検討を深める必要がある。 ・アウトカムについて評価することが大事という議論がこれまでにあったが、逆にそこにも課題があるという意見があり、そこについても再検討が必要かと思う。いずれにしても、指標の設定の仕方、使用する統計データ、独自に大阪府が調査を行う必要があるという意見も含めて全体像を再検討してもらえればと思う。 ・これまで住宅・土地統計調査と住生活総合調査の2つの調査で、客観的な状況と意識の問題を組み合わせて国の政策がつくられ、大阪府の住宅政策の議論も基本的にはこの2つの調査に依存する形で進められてきたと認識している。ただし、どちらもサンプル調査であるため、どこまで信頼できるのかということが統計的な指標としては問題になる。大阪府の予算でサンプル数を増やすということはやろうと思えばできるので、そういったことも含めてサンプル数との関係についても考えないといけないが、この2つの調査で覆えない部分について、どういった方法で調査をするかということが問われている。 ・賃貸住宅市場の状況や持家の流通の状況など、大阪府の住宅市場がどうなっているかといった全体像を把握できる資料がないので、基本的な調査の組み立てを考えないといけないと思う。 ・家計の調査の分析は研究レベルでは行われているが、それを集めて行政の施策に反映させることは、非常に難しい領域であり重要であるが把握できておらず、そういったところについても検討が必要である。 ・安心と安全の関係について、全国的にも客観的な状況と意識について議論されており、そういったことを踏まえて、統計の読み方あるいは客観的な統計と主観的な統計を組み合わせる方法についても検討いただければと思う。 ・前回、まちづくりへの参加意識等について議論になっていたかと思うが、次の

	<p>フェーズではそういうことを踏まえて、どういう統計をどのようにしておけばこの議論が先に進められるかということも、審議会の延長として考えていただければと思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 客観的な指標は本質的な議論に至っていないので、次のステージの行政計画の検討の中で審議していただければと思う。
委員からの意見	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅供給を図るという意味から、市街化調整区域で農業をする人も減ってきており、できるだけ市街化区域にすればよいと思うがなかなか進んでいない。各市町村でどれくらいの割合があるのかということも参考にいただければと思う。
会長	<ul style="list-style-type: none"> • 別の審議会の管轄になるかとは思いますが、関係があるところについては反映させていただければと思う。