

府営住宅建替事業建設事業評価（事前評価）に係る意見聴取概要

実施日時 平成 23 年 7 月 14 日（木）13:30～15:00

実施場所 大阪府庁本館 1 階企画厚生課会議室

出席者 岩井 珠恵氏 ビジュアルデザイナー

加茂 みどり氏 大阪ガス株式会社エネルギー・文化研究所主任研究員

山口 健太郎氏 近畿大学建築学部准教授

【五十音順】

事業概要及び評価調書説明

- 門真千石西町住宅建替事業（第 1 期、第 2 期）について説明
- 府の対応方針（原案）としては、第 1 期、第 2 期については「建替事業実施」。なお、全体計画については、現在、門真市と周辺も含めて、まちづくりを検討中。検討の後、第 3 期以降の建替事業の計画が決まった段階で事前評価を実施予定。

意見聴取

（本住宅の全体計画について）

- 大規模な府営住宅であるので、住宅ばかり建てることとなると、まちとしては不自然だと感じる。全体計画においては、門真市とのまちづくりのなかで、商業施設などの住宅以外の用途の導入を検討することも必要。
- 本来であれば全体計画があり、その中で第 1・2 期の計画が妥当かどうかを判断するところである。今後、第 3 期以降の全体計画を検討していくとのことなので、従来計画とは違った、良い全体計画を策定していただきたい。これまでは団地に住んでいる人のための団地という考え方。これからは府民の資産として府民に資するという意味合いも合わせ持つ計画とされたい。
- 第 1・2 期の計画地が、敷地全体の中で住宅用地として妥当な場所かどうかは、敷地全体の計画および関連するデータが示され、初めて判断できる内容である。現在の限られたデータと意見から判断すると商業施設の導入の可能性があるようにぎわいがある場所は、敷地北東部を中心としたエリアとのことなので、道路（島頭太子田線）に面していない第 1・2 期の敷地は住宅用地として比較的適していると考えられる。
- 周辺地域との関係においては、団地の外と中をどうなじませていくか、施設も空間構成も景観と同じでその敷き際をどうするかが一番重要。

（本住宅への新たな施設等の導入について）

- 65 歳以上を含む世帯が 60%以上であり、高齢者ばかりになると、神戸の事例でも物品販売業が成立しにくい。
- 地域に本当にニーズのあるコミュニティビジネスなどの導入を検討する必要がある。
- 商業施設の導入の検討にあたっては、団地の中の消費で賄うような内向きの施設ではなく、外向きの施設を考えることが必要。大きな商業施設よりも、小さな商店のほうが維持しやすい面もあるので、

活用用地を小分けにするなど、小回りの効いた計画とすることも考えられる。

- 高齢者ばかりが集まっても地域が活性化しない。今後、この地域にどのような世代に入ってもらうのか、将来のビジョンを持って世代交代の施策を検討することが必要である。また、駅からの距離が遠くなるに従い集合住宅形式の賃貸ニーズが低下すると考えられることから、戸建ての賃貸住宅や分譲住宅の導入なども考えられる。
- 福祉との連携にあたっては、大規模な施設だけではなく、地域密着型サービスなど地元市との連携について検討されたい。
- 導入を検討する施設として、クリニックセンターがあってもよい。
- サービス圏域という概念をもう少し強く意識して計画を検討すべき。

（事前評価調書記載内容等について）

- ラーメン構造自体が、耐震性の低い悪い構造というわけではなく、プランの可変性などラーメン構造が優れている部分もあるので、誤解が生じないように調書は記載すべき。
- 維持管理費が戸当たり **100** 千円と安く、府営住宅は管理が悪いため長持ちしないのではないかと思える。本事業は耐震化のための建替えでありやむをえないが、管理の部分を手厚くし、建物を長持ちさせる管理を考えるべき。
- 管理を考えた緑化をすること。ビオトープ等の設備や維持管理に手間のかかる樹木は避けるなどの工夫も検討すべき。
- これまで生育した緑が、地域の資産となっている場合もあるので、建替えによりそれらが全てなくなってしまうことがないよう留意されたい。
- 代替手法との比較検討について、建替えか長持ちさせるかの判断については、本意見聴取の対象ではなく、建替えを実施するという事は、上位計画（大阪府営住宅ストック総合活用計画）に基づいて決定されており、その旨を明記すべき。

（府営住宅の全体方針）

- 今後もまだ、府が公営住宅として建設しないといけないのか。応募倍率が依然高いという事情はあると思うが、府が公営住宅として府民にサービスしなくてもよいのではとも思う。
- 社会的弱者のための住宅を民間に全てを任せて、質が向上していくかどうかは疑問である。公がハードとして持つかどうか議論はあるが、一定の公的なコントロールは必要。
- 高層の住宅では居住者同士のコミュニティが形成されにくいという意見もあり、住戸の形式などについては再考することも必要。

以上