

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24年4月18日（水）10:00～12:00、平成24年5月25日（金）14:00～15:15

実施場所 大阪府庁 新分館1号館 共用会議室3、大阪ガス株式会社 会議室

出席者 岩井 珠恵氏 ビジュアルデザイナー

山口 健太郎氏 近畿大学建築学部准教授

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

事業概要及び評価調書説明

- 「大阪府営住宅ストック総合活用計画」改定内容を説明
- 「吹田高野台住宅・吹田佐竹台住宅」「松原一津屋住宅」の評価調書説明。
- 府の対応方針（原案）としては、すでに着手（同意取得）しており建替事業を継続する必要があるため、全ての住宅を「建替事業実施」。
なお、事業実施にあたっては、建替え戸数は入居者の安定を確保する上で必要な戸数を基本とし、活用用地等について、地元市と連携し、地域のまちづくりへ活用できるよう検討を行う。

意見聴取

（府営住宅全体方針について）

- 府営住宅では、入居者の高齢化が顕著であり、また、低所得化の人の割合が増加している。見守りや生活支援など支援を必要とする人々が増加していくのに対して、支援を行う担い手が団地内に不足している。まちづくりなど団地全体のことを考えることができる担い手の確保や、見守りなどの活動を支援できる体制を構築していくことが重要ではないか。
- 団地内での世帯構成や所得構成と変えていくためには、若年層や新婚世帯を誘致し、世代間交流ができる府営住宅にしていくことが望ましい。ミックスした世代の入居を進めることは、ストック総合活用計画に入っているのか。
- 支援の体制としては、拠点を設定することと、拠点から各住戸や住棟にサービスを届けるというアウトリーチの視点を検討してもらいたい。拠点の整備としては、大阪府のふれあいリビング事業を基本に、先進的な取り組みをしている団地のノウハウを積極的に取り入れていてもらいたい。ふれあいリビング事業の中でも、団地自治会と地元の社協等が連携を取り、見守りや介護予防的な事業を行っている団地がある。また、横浜市にある公団住宅では、団地の中央部にあった元スーパーを交流拠点に改修し、交流事業の一環として朝市などを開催している。また、川崎市の公社の事例では、NPO 法人と連携して健康相談や見守りサービスを受けることができる体制を整えている。もっと福祉の視点を強く検討してほしい。
- 各住戸へ届けるサービスとしては、訪問介護や食事サービスなどを提供できる体制を検討してほしい。訪問的なサービスがあれば、ふれあいリビングになかなか来られない人にも有効と考えられる。ふれあいリビングと別事業との組み合わせを検討し、より付加価値を加えた事業をもっと積極的に考えてほしい。

- 介護保険関連サービスやその他のサービスを府営住宅に取り込んでいくためにも、活用用地と府営住宅用地を別々で計画するのではなく、併せて計画できないのか。
- 各住戸や住棟を計画する際には、将来、改修できる余地を入れると活用の幅が広がるのではないのか。北欧では 120 m²の大規模な住戸をつくることで、ファミリー世帯が入居できる住戸としても、障がい者や高齢者のグループホームとしても、また、保育園としても利用できるようにしている。フレキシビリティな視野を持つと、住宅も長期間活用できるのではないのか。
- 各階にパブリックスペースを設置すれば交流の場が広がる。
- 建替え計画は、全体図を見通し、まちづくりに寄与できる理想像を最初にしっかり描いた上で、着実に事業を実施してほしい。

(各住宅の計画、評価調書について)

- 調書にある「敷地面積 20%の緑地確保」については、維持管理費用の負担が懸念される。賃貸住宅の入居者は、緑地確保の必要性をあまり求めないのではないのか。
- 環境教育的及び心理的な視点からも、緑地は大切である。
高齢化率が 50%を超えている団地もあるので、府の管理もある程度は必要である。しかし、費用や労力も含め、入居者へ管理をどれくらい任せるかを配慮した上で、緑地を推進すること。
- 千里 NT について、建替え後、高層になるのは仕方ないが、府はモデル的な高さで建設してほしい。
- 松原一津屋は、住棟が閉鎖的な配置計画となっている。住棟を北側に寄せて配置し、活用用地と住棟との間に中庭等のふれあいスペースを設置できないか。また、既存のコミュニティを継続するためにも、建替期間中もふれあいリビングを開放できないか。

(防災への取組みについて)

- 高層住宅になることにあわせ、震災時に EV や水道の停止等が発生した場合の対応策は考えているのか。中階（5階くらい）にストックヤードを設置し、備蓄品を保管するスペースを作ることを検討してはどうか。高齢者ばかりが高層階に数日間も閉じ込められた場合、体力の消耗も含め、不安が大きい。
- 入居者同士の顔が見えたら、災害時に若者が高齢者を助けに行くこともできる。もう少し住棟内のコミュニティの単位を小さく考えるなど、災害時にすぐ助け合えるコミュニティが形成できる住戸・住棟・団地計画のあり方を検討してほしい。
- 大阪市の「防災力強化マンション認定制度」は、民間マンションが対象だが、防災ベンチのように、簡単に取り入れることができる取組みはいくつもある。府営住宅においても、防災における試みについて、できることから取り組むよう検討してほしい。