

## 「今後の住宅施策の方向について 答申(案)」に対する意見の取り扱い(案)

### 意見募集の概要

#### 1. 意見募集期間

平成 21 年 12 月 15 日(火)から平成 22 年 1 月 12 日(火)まで

#### 2. 答申(案)の公表場所

- ・大阪市ホームページ
- ・大阪市役所
- ・各区役所
- ・大阪市サービスカウンター(梅田・難波・天王寺)
- ・大阪市立住まい情報センター(北区天神橋)

#### 3. 意見提出方法

- ・郵送
- ・ファックス
- ・担当窓口への持参
- ・電子メール

#### 4. 提出件数

4 件



「今後の住宅施策の方向について 答申(案)」に対する意見の取り扱い(案)

整理 番号	意見(要約)	答申案の該当箇所		住宅審議会としての取り扱い(案)
		P		
1	(P2、(人口の都心回帰)文中4行目) 平成7年に【マンション等の建設により】増加に転じ、 【】の文章を追加できないか。	2	第1章 (1)少子高齢化の進行と中堅層の 市外転出 (人口の都心回帰)	ご意見の趣旨を踏まえ、文章を修正します。  (P2、(人口の都心回帰)文中4行目～) 都心6区の人口動向をみると、昭和35年をピークに減少傾向にあったが、平成7年に増加に転じ、特に平成12年以降は <u>活発な分譲マンションの供給等もあり増加幅が大きくなっている。</u>
2	高層化された共同住宅が建ちならぶ地域では安全・防災・防犯・地域コミュニティなど、これまでの低層住宅地域ではあまり問題にならなかったことが課題となっている。生活環境の変化に相応する新たなまちづくりのあり方について提言すべきではないか。	4	第1章 (2)一層の改善・向上が求められる住宅の水準 (改善が必要な住宅ストックの存在)	ご意見の趣旨を踏まえ、文章を修正します。  (P4、(改善が必要な住宅ストックの存在)下から5行目～) 市内の分譲マンションは、平成20年で約26万5千戸存在しており、本市の主要な居住形態の1つとなっているが、区分所有という所有形式であるため、修繕や維持管理においては技術的・法的な専門知識や権利者の合意形成を要するといった難しさがある。 <u>また、居住者間や地域とのコミュニティが希薄になっているものも見られる。</u>
		38	第5章 (5)住宅の長期利用とストックの再生・有効活用	(P38、(5)文中8行目～) また、市内の主要な居住形態の一つとなっている分譲マンションについては、今後、老朽化したものが増加することが見込まれていることから、適切な維持管理や円滑な建替え等に向けた支援の充実を図る。 <u>あわせて、居住者間や地域とのコミュニティ活性化の取り組みを促進する。</u>
				(次ページへ続く)

整理 番号	意見（要約）	答申案の該当箇所		住宅審議会としての取り扱い（案）
		P		
3	フローからストックへと住宅政策を切り替えたはずなのに、分譲マンションについて30年老朽化論がでているようである。	4	第1章 (2)一層の改善・向上が求められる住宅の水準	原文の趣旨の明確化を図るため、文章を修正します。  (P5、(改善が必要な住宅ストックの存在)1行目～) 分譲マンションについて建築時期別にみると、建築後30年以上を経過したものが約5万6千戸存在するなど、 <u>築後年数の長い分譲マンションの増加が見込まれ、今後、マンションのより適切な維持管理が求められる。</u>
4	(P18、文中1行目～) 人がまちに住まうことは、【職住近接による時間的余裕を享受できるとともに、】都市活力の源となる(後略)  【】の文章を追加できないか。	18	第2章 住宅政策の基本目標	ご意見の趣旨は、第2章「住宅政策の基本目標」本文中の「発達した交通機関による利便性や文化施設の充実、情報や人との多様な交流機会といった大都市の特性」といった記述に含まれているという認識です。
5	地方自治体の住宅政策は、セーフティネットとして最低限の住宅を求める人々のニーズに応える必要がある。「住み続けたい」だけでなく、「住み続けられる」を補足すべきではないか。	18	第2章 住宅政策の基本目標	第2章「住宅政策の基本目標」本文中に「市民が住まいとまちに求めるものは、まず安全・安心が得られることである。これからの住まいとまちは、安定した市民生活を支える基盤として、社会経済情勢の変化にも耐えていけるものでなければならない。」と記載しており、ご意見の趣旨も含んだものとして、「住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現」という基本目標を掲げています。
6	(P21、(3)文中2行目～) 都市活動の担い手は、言うまでも無く市民が基本であり、新婚・子育て世帯をはじめ【経済的に恵まれた世帯も含め】幅広い世帯の市内居住【(通勤時間のロスが少ない)】を積極的に促進(後略)  【】の文章を追加できないか。	21	第3章 (3)都市の活力を高める住まい・まちづくり	ご意見の趣旨も含めて、「幅広い世帯の市内居住を積極的に促進していく」と表現しています。
				(次ページへ続く)

整理 番号	意見（要約）	答申案の該当箇所		住宅審議会としての取り扱い（案）
		P		
7	（P21、（3）文中7行目） 良質な【都市型】住宅ストックの形成など、（後略） 【】の文章を追加できないか。	21	第3章 （3）都市の活力を高める住まい・まちづくり	ご意見の趣旨も含めて、「良質で多様な住宅ストック」と表現しています。
8	密集市街地の再生については、マンパワーの充実など区役所機能を拡充し、住民が担い手となった地域の歴史的・文化的資産を生かしたまちづくりプランの策定を誘導すべきである。	23	第4章 （1）市民との協働	第4章「（1）市民との協働」に「密集市街地の整備（中略）など、地域特有の課題を踏まえ、長期的なビジョンをもって、着実に進めていかなければならない分野においては、市民と共に取り組むことが求められる。（中略）地域と密接な関係にある区役所の機能を活用しながら、（中略）「市民協働」を前提とした施策を推進する必要がある。」と記載しており、ご意見の趣旨は含まれているという認識です。
9	（P25、（5）文中3行目） 都市に共通する課題が先行して顕在化してきている。この次に下記の文章【】を掲載したらどうか。 【・大阪特有の都市構造上の大きな課題があります。戦後の都市発展で優良な大量の住宅地が郊外化し、職住分離化しました。（図 国勢調査地域メッシュ統計地図、専門的・技術的・管理的職業従事者及び事務事業者の割合）】	25	第4章 （5）先導性の発揮	ご提案の住宅事情や人口動向など、提言の前提となる現状と課題については、第1章に整理しています。
				（次ページへ続く）

整理 番号	意見（要約）	答申案の該当箇所		住宅審議会としての取り扱い（案）
		P		
10	ハウジングプアー階層の居住環境は劣悪である。市営住宅の大量建設や民間賃貸住宅への家賃補助制度の創設など、その解消にむけた施策を提起すべきと考える。また、医療、福祉、教育などの良好な住環境の確保や、地域コミュニティの育成などによる定住性の拡充を図る施策が必要ではないか。	30	第 5 章 (2)居住安定確保に向けた取り組みの強化	<p>市民の居住の安定を確保し、住宅セーフティネットを構築していくことの重要性は、住宅審議会としても認識しています。今回の答申案では、第 5 章「( 2 ) 居住安定確保に向けた取り組みの強化」において、「民間賃貸住宅への入居支援」や、市営住宅について「住宅困窮度の高い世帯への住宅の提供」などを掲げています。</p> <p>市営住宅については、これまでも種々論議してきたところであり、現在ある約 10 万戸の市営住宅ストックを有効に活用することが重要です。このため、計画的な更新・維持管理や、真に住宅に困窮する世帯へ対応できるよう公平・公正な管理の推進に努めるとともに、活力あるコミュニティの形成、地域まちづくりにも貢献する「市民住宅」への再編に向けた取り組みを積極的に進めていくことが必要です。</p> <p>また、福祉や教育などの関連分野に関わることについては、第 4 章「( 4 ) 様々な分野との連携・協力」に記載のとおり、「様々な政策分野との整合を図り、連携・協力して、総合性を確保するとともに、相乗的に効果を高めていくことが必要である。」としています。</p> <p style="text-align: right;">（次ページへ続く）</p>

11	<p>総世帯数を上回る住宅ストックが存在することや「フローからストック重視」、大阪市の市営住宅の戸数が10万戸余と政令市の中で一番多いことなどを理由に、新しく市営住宅を供給する必要がないような認識が示されているが、大阪市においては所得が公営住宅入居資格基準以下の世帯が圧倒的に多く、今日の雇用不安などもあり、セーフティネットとしての市営住宅に対する新たなニーズは高い。大阪市は今以上に市営住宅を増やさない方針であるが、大阪市の事情は別のものとしてご審議ください。</p>	<p>31 第5章 (2)居住安定確保に向けた取り組みの強化 市営住宅の公平・公正な入居管理の実施</p> <p>41 第5章 (5)住宅の長期利用とストックの再生・有効活用 市営住宅ストックの有効活用と地域まちづくりへの貢献</p>
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会経済事情が変化するなか、セーフティネットの役割を担う市営住宅の役割は重要性を高めている。市営住宅の絶対的必要戸数を明らかにして、施策を具体化すべきである。</li> <li>・入居基準と家賃算定方式を見直す公営住宅法の改正により、公営住宅には高齢者と低所得者の比率が高まり、滞納者の急増とともに、自治活動にも支障が生じており、団地の維持管理や居住環境の確保が保証できない状況にある。</li> </ul>	<p>31 第5章 (2)居住安定確保に向けた取り組みの強化 市営住宅の公平・公正な入居管理の実施</p>

(次ページへ続く)

整理 番号	意見（要約）	答申案の該当箇所		住宅審議会としての取り扱い（案）
		P		
13	「住宅貧困ビジネス」の実態調査を行い、規制する施策を検討することを提案する。	30	第5章 (2)居住安定確保に向けた取り組みの強化	大阪市では、生活保護を取巻く状況を検討する局横断的な組織として、「生活保護行政特別調査プロジェクトチーム」を組織し、その中で被保護者の生活実態や、いわゆる貧困ビジネス事業者等に関する実態調査を既に実施していると聞いています。
14	市営住宅入居資格を有した人が大阪市に住み続けられる制度としての11回落選者特別措置制度は保持すべきであり、見直すならば、応募資格を有する者が確実に入居できる代替の制度を担保すべきである。	31	第5章 (2)居住安定確保に向けた取り組みの強化 市営住宅の公平・公正な入居管理の実施 公平・公正な入居管理の推進 ・11回落選者特別措置制度	市営住宅の募集制度については、これまでも、母子世帯・高齢者等の福祉的配慮を特に要する世帯や、新婚・子育て世帯向けなど、様々な優先選考が実施されるとともに、DV被害者や破産・失業その他の理由により緊急に住宅を必要とする方に対しては随時募集を導入するなど、制度の充実が図られてきています。 一方で、11回落選者特別措置制度については、11回落選登録者全員に住宅を斡旋する制度であり、現在では、本制度による入居者が公募戸数の約1/3を占めている状況にあります。 市営住宅について、セーフティネット機能の充実やコミュニティの活性化など新たな課題に対する政策的な活用を図っていくためには、以上の状況を踏まえ、本制度について、あり方を含め見直しを検討する必要があると考えます。
15	11回落選者特別措置制度の見直しには反対である。制度を悪用した応募については規制し是正すべきであり、善良で真の住宅困窮者を救済する方向を示すべきである。			31
16	家賃減免制度適用世帯と同様の収入しかない民間住宅居住者の大半は生活保護を受けないと生活できないのが実情である。家賃減免制度を改悪すれば生活保護適用を求めることとなると考えられる。本制度を改悪すべきでない。			

（次ページへ続く）



整理 番号	意見（要約）	答申案の該当箇所		住宅審議会としての取り扱い（案）
		P		
17	（P35、（４）文中１行目） 幅広い人々【（経済的に恵まれた人々も）】の都市居住を促進し、（後略） 【】の文章を追加できないか。	35	第５章 （４）幅広い都市居住ニーズへの対応	ご意見の趣旨も含めて、「幅広い人々」と表現しています。
18	民間賃貸住宅における安全性、定住性、適正な管理システムについて、国の施策も重要であるが、大阪市独自の施策を検討すべきである。	38	第５章 （５）住宅の長期利用とストックの再生・有効活用	第５章「（５）住宅の長期利用とストックの再生・有効活用」において、「住宅改修への支援」や「住宅の適切な維持管理に関する普及啓発」、「民間賃貸住宅ストックの有効活用」に関する施策など、大阪市が独自に行うべき取り組みも提言しております。
19	現状把握が的を射ているかがすべての課題解決方針の前提と思う。分譲マンションの共用部分は、区分所有者の負担で維持されているが、行政的、社会的負担で維持していくべきことが多々あるのではないか。 地元業者が業務に参加できる道を広げ、地元経済がうるおう住宅政策こそが、急がれると思う。	38	第５章 （５）住宅の長期利用とストックの再生・有効活用 マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援	分譲マンションの維持管理の推進についての行政の役割としては、区分所有者による管理を基本に、適切な維持管理や円滑な建替え等に向けた情報提供等の支援の充実が図られることが重要と考えます。
20	図２－１１ 民間分譲マンションの新規供給戸数の推移（大阪市）の下に下記の図を掲載したらどうか。 ・都心部における主な高層マンション位置図 資料：創造都市・大阪（大阪市都市環境センター）	89	住宅事情関係資料 ２．住宅ストックの状況	図２-11に、マンションの供給状況を、都心部・周辺部に分けて記載しており、ご意見の趣旨は含まれているという認識です。
21	最初に、下記の図を掲載したらどうか。 （参考）「大阪市基本計画 2006-2015」における土地利用構想図	101	住宅事情関係資料 ３．住環境の状況	本審議会においては、各種資料、統計データ等を参考として論議を進めていますが、このうち住宅施策に特に関係の深いものについて、参考資料として掲載しております。