(1) 配付資料の確認・説明及び異動委員等の紹介

(配布資料確認)

- ・ 座席表
- ・ 会議次第
- ・ 名簿
- ・ 資料1「住宅審議会答申（H22.2）に基づく施策の実施状況」
- ・ 資料2「密集住宅市街地整備について」

(異動委員の紹介)

- ・ 退任委員 大西 誠 委員（都市再生機構理事・西日本支社長）
- ・ 新任委員 伊藤 治 委員（都市再生機構理事・西日本支社長）
- ・ 退任委員 吉岡美鈴 委員（大阪府宅地建物取引業協会 理事）
- ・ 新任委員 前田恵子 委員（大阪府宅地建物取引業協会 理事）

(幹事の紹介)

- ・ 國松弘一 都市整備局長
- ・ 川田 均 都市計画局長
- ・ 山田 昇 都市整備局理事
- ・ 坂本高幸 都市整備局住宅管理担当部長
- ・ 上村 洋 都市整備局住宅部長
- ・ 生駒芳明 都市計画局建築指導部長
- ・ 梅村宏尚 都市整備局まちづくり事業担当部長
- ・ 野口邦彦 都市整備局企画部長

(2) 局長あいさつ

(野口企画部長)

それでは、大阪市を代表いたしまして、都市整備局長の國松より、本日の審議会の開催にあたりまして一言ご挨拶をさせていただきます。

(國松局長)

あらためまして、都市整備局長の國松でございます。

大阪市住宅審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。本日は、高田会長はじめ委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、本審議会にお集まりいただき、誠にありがとうございます。

本審議会につきましては、「今後の住宅施策の方向について」の答申をいただきますとともに、答申に基づく住宅施策の推進に対しまして、様々な貴重なご意見をいただいていたところでございます。それらの意見を踏まえまして、この間、施策・事業に反映させてきていただいたところでありまして、お礼申し上げます。さて昨今の住宅施策を取り

巻く状況を見ますと、南海トラフ巨大地震の発生が危惧される中、住まいやまちの安全・安心に対するニーズがより一層高まってきております。

とりわけ、大阪市におきましては、JR環状線の外周部を中心といたしまして、密集市街地が広く連坦して広がっております。防災面や住環境面の改善がより一層急務となってきております。本審議会におきましても、主要な施策の柱として位置付けていただいているところでございます。

そこで、本日は答申に基づく住宅施策の実施状況と合わせまして、とりわけ密集市街地の取組みについてご報告させていただきまして、今後の住宅施策の展開について様々な観点からご意見を頂戴できればと考えているところでございます。

今後とも、住宅政策のさらなる推進に向けまして、より一層努力してまいる所存でございますので、引き続き、ご指導、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。はなはだ簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

(3) 最近の大阪市の住宅施策について

(野口都市整備局企画部長)

それでは、これからの議事につきましては、高田会長に進めていただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

(高田会長)

みなさんこんにちは。高田でございます。

本日は、ご多忙中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。ただいまより、第88回の大阪市住宅審議会を開催させていただきたいと思っております。

今日の議題ですが、「最近の大阪市の住宅施策について」となっておりますが、先ほど國松局長からご説明がありましたように、一般的な住宅施策の報告という事に加えてですね、特に密集市街地という事について少し時間をかけて審議をさせていただくということになっておりますので、まず、最初にこれまでの取組みについて事務局からご説明を頂きまして、そのあと密集市街地の問題に限定してご説明をさせていただくことにしたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。それでは、早速ですが、資料に基づきまして議論をしたいと思っておりますので、資料1につきまして、事務局より説明をお願いします。

資料1について

(阿部住宅政策課長)

それでは、資料1のご説明をさせていただきます。座ったままで失礼いたします。

平成22年2月にいただきました答申に基づき、現在、本市で取り組んでおります施策の進捗状況をご説明させていただきます。

資料1の表紙をおめくりいただきまして、右下にページ数を表示しておりますが、ま

ず1ページをご覧ください。平成22年2月に本審議会からいただきました答申の施策体系を、抜粋してお示ししております。ページの中央上にございますように「住みたい、住み続けたい、住まいとまち大阪の実現」を基本目標といたしまして、右側の欄にございます(1)から(7)の7つの柱立てのもと、今後取り組むべき主要施策について提言いただいております。

次に、2ページをご覧ください。2ページ目以降は、表の左側の欄に、先ほどご覧いただきました答申で、今後取り組むべきとされました主要な住宅施策を記載し、右側の欄に、その住宅施策に対応する現在の取り組み状況をお示ししております。点線で囲っている箇所がございますが、今回の資料から、黒四角の取り組みごとに、平成26年度の予算と、答申以降の平成22年度から25年度までの4年間の実績及び決算額を記載しております。中には、普及啓発や情報提供など、予算や実績をお示しすることが難しい取り組みもございますので、可能な範囲で記載しております。

また、資料の中で、いくつか「黒四角白抜きで新」と記載している取り組みがございますが、これはページの左下に記載しておりますように、答申をいただいた22年2月以降に新たに実施した施策を示しております。それでは、この新たに実施した施策を中心にご説明させていただきます。

2ページ左上「(1)安全・安心な住宅・住環境づくり」の「①建築物の耐震化の促進」をご覧ください。現在の取り組み状況でございますが、一つ目の黒四角「耐震診断・改修補助事業」につきましては、これまで木造戸建て住宅などを対象に耐震診断費や改修費に対する補助を実施し、補助率や補助限度額の引き上げなど制度の充実を図ってまいりましたが、耐震化をより一層促進するため、五点目の事項に「新」と記載しておりますとおり、新たに本年6月から耐震改修工事費に対しまして、戸当たり最大20万円を加算する制度拡充を行ってございます。

また、マンションの耐震化を促進するため、二つ目と三つ目の黒四角にございます補助制度を実施しているところでございます。

さらに、四つ目の黒四角の「耐震診断義務化建築物耐震診断費補助事業」でございますが、昨年11月の耐震改修促進法の改正により耐震診断が義務化された建築物のうち、学校や福祉施設、病院など、避難上配慮を要する市民が利用する建築物や、危険物の貯蔵場など、周辺住民などに被害を与える可能性がある建築物に対して、耐震診断費の一部を補助する制度を今年度から実施しております。

次に、3ページでございますが、「②密集住宅市街地等における住環境の整備」につきましては、後ほど資料2で詳しくご説明いたしますので、4ページを含めまして、ここでは説明を省略させていただきます。

それでは、5ページをご覧ください。「③地域の防犯性の向上」につきましては、防犯活動を実施する地域団体等に対して、活動拠点や青色防犯パトロール車の保管場所として、市営住宅の空き住戸や空き駐車場を提供する取り組みなどを実施しております。

次に、その下の表をご覧ください。ここでは、ただいまご説明いたしました「(1)安全・安心な住宅・住環境づくり」の施策分野に関する成果指標、いわゆるアウトカム指標について記載をしております。前回の審議会におきまして、「事業の進捗だけではなく、

目標がどれだけ達成しているか成果を検証すべきではないか。」というご意見を頂戴いたしましたので、今回の資料から、新たにそれぞれの施策分野ごとに成果指標を記載し、目標値とその進捗状況をお示しさせていただきました。各成果指標につきましては、平成22年2月にいただいた答申では設定されておりませんので、本市で策定しております局運営方針や、国の住生活基本計画から参考に引用して記載させていただいております。

「(1) 安全・安心な住宅・住環境づくり」に関する成果指標としましては、「民間住宅の耐震化率」をあげております。基準値としましては、平成20年の約78%とし、目標値は平成27年度の90%としております。現状値は、統計データの制約から少し古いデータではございますが、平成23年度で約80%となっております。なお、下の2つの指標につきましては、密集住宅市街地整備に関するものでございますので、こちらも後ほど資料2でご説明させていただきます。

続きまして、6ページをご覧ください。「(2) 居住安定確保に向けた取り組みの強化」についてご説明させていただきます。

まず、「①高齢者・障害者等の居住安定の確保」についてでございますが、本市福祉部局や大阪府等と連携し、高齢者や障害者等の入居を拒まない賃貸住宅等の情報を提供します「大阪あんしん賃貸支援事業」を引き続き実施しております。また、24年1月から登録を開始しております「サービス付き高齢者向け住宅」につきましては、登録戸数が伸び続けており、平成25年度末時点で4,584戸となっております。

また、「②市営住宅の公平・公正な入居管理の実施」につきましては、引き続き、緊急的な住宅困窮者に対する随時募集やDV被害者などへの優先入居の実施をしておりますほか、暴力団排除に向けた取り組みなどを進めますとともに、「11 回落選者特別措置制度」や「家賃減免制度」につきまして、見直し後の新制度を着実に実施しております。

続きまして、7ページの「③住宅のバリアフリー化の促進」につきましてご説明いたします。2つ目の黒四角の「子育て世帯等向け民間賃貸住宅改修促進事業」を本年6月より新たに実施し、居室の段差解消など、子育て世帯等の入居に資する改修工事を行う民間賃貸住宅オーナーに対して工事費の一部を補助してございます。

また、住まい情報センターにおいて、民間住宅のバリアフリー化をテーマとしたセミナーを実施するなど、情報提供を引き続き実施しております。

「(2) 居住安定確保に向けた取り組みの強化」に関する成果指標でございますが、「高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率」をお示ししております。バリアフリー化の定義につきましては、「①2箇所以上の手すり設置、または屋内の段差解消」、「②2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当」の2つがございまして、基準値としましては平成20年で一つ目の内容が35.1%、二つ目の内容が7.0%となっております。目標値につきましては、国の住生活基本計画で一つ目が75%、二つ目が25%とされていますので、参考に記載しております。

なお、現状値につきましては、平成25年の住宅・土地統計調査の結果を現在、国で集計中ですので、具体的な数値をお示しすることはできませんが、引き続き、各種取り組みを実施してまいりたいと考えております。

続きまして、8ページの「(3) 魅力あるまちづくりと居住文化の継承」についてご説

明させていただきます。まず、「①住宅・建築物の修景等によるまちなみの整備」につきましては、HOPEゾーン事業を、平野郷地区や住吉大社周辺地区など6地区において推進しております。なお、平野郷地区と空堀地区におきましては、平成25年度末で補助事業は終了しております。

また、「歴史的建築物の保存・再生によるまちづくりの推進」につきましては、都市魅力の創造に資する民間歴史的建築物等を選定し、必要な再生整備や建物活用を促進する「生きた建築ミュージアム事業」を実施しております。「生きた建築ミュージアム・大阪セレクション」としまして、船場ビルディングや大丸心齋橋店本館など全50件を選定しており、この秋には、これらを中心に建物公開やツアーなどを行う「生きた建築ミュージアム フェスティバル大阪2014」を開催する予定としております。

次に、「②地域における自主的・継続的なまちづくり活動の支援」につきましては、上町台地においてマイルドHOPEゾーン事業を実施しており、その取組みの一つとして、広域的に居住地魅力を発信する市民参加型事業「オープン台地 in OSAKA」を、今年度も引き続き実施する予定としております。

続きまして、9ページにまいります。「(3) 魅力あるまちづくりと居住文化の継承」に関する成果指標でございますが、「大阪市のまちなみ・景観に満足していると答えた市民の割合」を挙げております。基準値としましては、平成20年の6.1%といたしまして、目標値は平成30年で13%としております。こちらにつきましても、現状値は国が集計中ですので、お示しすることはできませんが、引き続き、目標達成に向けて、各種取り組みを実施してまいります。

10ページの「(4) 幅広い都市居住ニーズへの対応」についてご説明させていただきます。まず、「①新婚・子育て世帯の市内居住の促進」についてでございますが、一つ目の黒四角「新婚世帯向け家賃補助制度」につきましては、市政改革における見直しにより平成24年4月から新規受付を停止するとともに、若い世代の市内定住をより促進させる観点から、これまで子育て世帯を対象にしてまいりました利子補給制度を新婚世帯向けにも拡充しまして、二つ目の黒四角にありますように「新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度」を24年11月から実施しております。

また、利子補給制度につきましては、近年の住宅金融市場では変動金利の住宅ローンが主流となっておりますことから、より多くの若い世代に利用していただけるよう、これまで固定金利の住宅ローンに限定していましたが補助対象に、変動金利も加える拡充を本年6月に行ったところでございます。

また、三つ目の黒四角は、先ほどもご説明しましたが、子育て世帯等の市内居住の促進を図るため、居室の段差解消や断熱改修など、子育て世帯等の入居に資する改修工事を行う民間賃貸住宅オーナーに対して工事費の一部を補助する事業を新たに実施しております。

次に、下の欄の「子育て世帯等のニーズに対応した住宅の供給促進」につきましては、ハード・ソフトの両面で、子育てに適した民間マンションを認定する「子育て安心マンション認定制度」などを、引き続き推進しているところでございます。

続きまして、11ページをご覧ください。「②良質な都市型住宅の供給促進」につきましては、「防災力強化マンション認定制度」や「子育て安心マンション認定制度」を実施しますとともに、ワンルームマンションへの指導などを行っております。

続いて、12ページをご覧ください。真ん中あたりに記載しております「(4)幅広い都市居住ニーズへの対応」に関する成果指標でございますが、「25歳から39歳の人口の5年後の人口増減率」を挙げておりまして、基準値の15年度末から20年度末の5年間ではマイナス1.6%と転出超過となっておりますが、現状値はマイナス1.0%に改善してきております。引き続き、目標達成に向け、各種取り組みを実施してまいります。

続きまして、13ページをご覧ください。「(5)住宅の長期利用とストックの再生・有効活用」についてご説明させていただきます。まず、「①住宅の長寿命化の促進」につきましては、「長期優良住宅」の認定を行いますとともに、「ハウジングデザイン賞」において、既存建築物の再生や良好な維持管理が行われている住宅を、表彰の対象に追加するなどの取り組みを行っております。

また、公社賃貸住宅におきまして、住戸内の間取りや仕様を刷新するリノベーション事業を24年度より実施しており、これまでに16戸の住宅で実施してございます。

次に、14ページをご覧ください。「②既存住宅流通市場の活性化」についてでございますが、ガイドブック「中古住宅購入不安解消ナビ」の配布やセミナーの開催など、既存住宅の流通に向けた情報提供などを引き続き実施しております。

「③マンションの適正な維持管理と円滑な建替えの支援」につきましては、前回の審議会で重点議論のテーマとさせていただきましたが、その際のご意見を参考にさせていただき、一番下の矢印にございますとおり、長期修繕計画の作成または見直しを支援する「分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度」を本年6月から実施するなど、マンション管理や建替えに対する支援を実施しております。

続きまして、15ページでございますが、「④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」についてご説明いたします。市営住宅ストックの適切な更新・維持管理のため、「市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、建替えや住戸改善などを計画的・効率的に推進しております。また、市営住宅ストックの地域まちづくりの活用につきまして、子育て支援や高齢者支援等に取り組むNPO団体等にコミュニティビジネスの活動拠点として、市営住宅1階の空き住戸を提供するなどの取り組みを進めております。

なお、資料に記載はございませんが、去る9月2日の府市統合本部会議におきまして、大阪市内にございます府営住宅を大阪市へ移管する方針が確認されたところでございまして、引き続き府と協議を進めてまいります。

「(5)住宅の長期利用とストックの再生・有効活用」に関する成果指標でございますが、「住宅の利活用期間」を挙げております。基準値は、平成20年の約34年でございまして、目標値は平成32年の約40年としております。こちらにつきましても、現状値は国で集計中ですが、引き続き、目標達成に向け取り組みを進めてまいります。

続きまして、16ページをご覧ください。「(6)環境に配慮した住まい・まちづくりの推進」についてご説明させていただきます。まず、「①省エネルギー・省CO2型住宅・建築物の整備促進」についてでございますが、ハード基準を満たすとともに、居住者の

環境意識を高める設備を有する住宅を「大阪市エコ住宅」として認定する「大阪市エコ住宅普及促進事業」や、平成24年12月に施行されました「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく「低炭素建築物」の認定など、引き続き取り組みを進めております。

17ページに移りまして、マンションやオフィスビルなどについて、購入者や入居者が環境に配慮した建築物を選択しやすいよう、環境性能を表示するラベリング制度でございます「CASBEE大阪みらい」を実施しますとともに、総合設計制度や大規模建築物の事前協議など、規制誘導手法を活用した緑地設置の促進を引き続き実施しております。

次に、ページ下の「(6) 環境に配慮した住まい・まちづくりの推進」に関する成果指標でございますが、「2015年度までに家庭部門における市民一人あたりのエネルギー消費量を平成22年度に比べて4%削減する」ことを目標としておりまして、平成24年度時点で15.8GJとなっており、目標を達成しております。

続きまして、18ページの「(7) 総合的な住情報提供プログラムの構築」についてご説明させていただきます。「①多様化・高度化するニーズに応える住情報提供体制の充実」につきましては、住まい情報センターにおいて、住まいに関する幅広い情報提供・普及啓発を積極的に推進いたしますとともに、住まい・まちづくりネットワークを活用した住情報提供など、引き続き積極的な取り組みを進めております。

また、住まい情報センターにつきましては、市政改革プランにおきまして、公的住宅や施策に関する情報提供、相談・啓発事業を区役所へ移管することとされておりますが、移管によりサービスの質の低下を招くことのないよう、各区役所とセンターとの役割分担やセンターによる区役所の支援体制について検討するため、昨年度から、住まい情報センターの相談員を区役所にモデル的に派遣し、区役所での住宅相談を実施しております。

続きまして、19ページをご覧ください。「②居住地の魅力情報の広域的な発信」についてでございますが、三つ目の黒四角でございます「大阪くらしの今昔館」において、江戸時代の大阪のまちなみの実物大での再現や、明治時代以降の大阪の住まいの様子を精巧な模型などで展示するとともに、「住まいと暮らし」に関わる様々なテーマでの企画展や、市民ボランティアである「町屋衆」と連携したイベントを実施しております。

また、四つ目の黒四角でございますが、大阪都市魅力創造戦略において、「大阪くらしの今昔館」が、天満・天神橋地域の都市魅力資源として位置付けられたことから、同地域の魅力をより積極的に発信するため、昨年度は、市民ボランティア「町家衆」のご協力を得て地元商店街のイベントに参加し、大阪天満宮において大阪の居住文化を発信したほか、今年3月には企画展において、「天満の歴史とまちづくり」展を開催しております。

こうした取り組みに加えて、特に近年は着物体験が外国人観光客の人気を集めるなど、来館者数が増えておりまして、昨年度の来館者総数は過去最高の約26万人となっております。

続きまして、20ページの「③住まい・まちづくりに関わる学習プログラムの充実」につきましても記載のとおり各種取り組みを進めているところでございます。

なお、「(7) 総合的な住情報提供プログラム」につきましては、住宅施策全般に関わる、いわゆる横串となる施策分野でございますので、単独での成果指標は記載しておりません。

以上で、平成 22 年 2 月にいただきました答申に基づく施策の実施状況に関するご説明を終わらせていただきます。

(高田会長)

どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明についてご意見をお願いしたいと思いますが、今回からはじめて参加していただいている委員もいらっしゃいます。最初の 1 ページにあるダイアグラムが、この審議会で平成 22 年 2 月にお示しした答申の内容の大きな枠組みとなっていて、これについてこの答申の内容がどのように取り組まれているかという進捗状況の報告をずっとやっていただいているところなんですね。

今回からは、いわゆるアウトプット、どういうことをされたかということに加えて、どれくらいの予算が使われたのかというデータをお願いして付けていただいておりますので、予算と実績との関係が見えるようになっていきます。それからアウトプットだけではなくアウトカム評価をしなければいけないということで、ところどころ成果指標が書かれています。こちらについては現在集計中というのもありかありますので、確認できるところとできないところがあります。今日できなくても後日集計が終わり次第、教えていただければと思います。そういう状況ですので、今日の資料の範囲でご質問やご意見をいただければと思います。どこからでも結構です。どなたかいかがでしょうか。

それから密集市街地の問題についてはですね、次の議題として検討することになっておりますので、できればそれ以外のところを中心にご意見やご質問をお願いします。関係する場合は密集市街地の話もしていただければ結構ですが、そういうことでお願いをしたいと思います。はい、どうぞ。

(村田委員)

漠然とした質問で恐縮なんですけども、9 ページの部分のですね、魅力あるまちづくりという部分のアウトカムですけど、このデータで言いますとですね、基準値が 6.1%、目標値が 13%という数字になっております。これをどうとらまえていいのかわからない部分がありまして、見た感じでは目標値が低いとも思うんですけども、アンケートの取り方とかいろいろあるかと思いますが、他の地方自治体と比べてどういうものか、その辺りの数字について見解がございましたら教えていただけないでしょうか。

(高田会長)

はい、どうもありがとうございました。ではお答えをお願いします。

(阿部住宅政策課長)

はい、このデータにつきましては、住生活総合調査ということで、抽出調査で回答を

いただいているところでございますけども、目標値としております13.0%といたしますのは、平成20年時点での全国の平均値でございます。それに対して大阪市が6.1%ということでございますので、10年後には全国並みにということで目標を設定しているところですが、抽出調査ということで数字にはばらつきがあろうかと思えます。それと、このまちなみに対する満足度と言いますのも、必ずしも住宅政策だけの問題ではなく、いろんなものが関わってまいりますので、その辺りはこの取り組みを進めることで満足度が高まるように、一助になるように取り組んでまいりたいと考えております。

(高田会長)

よろしゅうございますか。もし、関連するご意見がございましたらお願いします。他の委員の方でも結構ですが。はい、どうぞ。

(安本委員)

今のところについて、もうひとつ伺いたいのですが、この資料は何度も見せていただいているので、僕も見てるはずなんですけど、今日改めて6.1%というのは低いなど実感しているところです。もし、この低さの理由ですね、ここが気に入らないんだというような中身について調査されているのであれば、それを伺いたいのが一点。それともう一点はですね、空き家をどうするかというのが全国的に非常に大きな問題になっています。どの自治体も悩んでるんですね。それは景観の意味もありますし、また防災の意味もあったりして色々悩んでいる訳です。今回いただいた資料では、大阪市の若年人口は0.1%しか転出していないとあるので、空き家はそれほど多くないんだろうと思うのですが、もし実態を把握されているのであれば、今手持ちの資料の範囲内で結構ですので教えていただければと思います。

(高田会長)

ありがとうございます。今、二つのご質問をいただきました。後半の空き家の問題は大変重要な住宅政策上の課題だと思います。

まず最初の景観・まちなみの話の方からお願いできますか。

(阿部住宅政策課長)

はい。平成20年の住生活総合調査の中で、住環境の各要素に対する不満率というのをご回答いただいております。その中にまちなみ景観の不満率が入っております。それ以外で言いますと、治安の問題ですとか、騒音ですとか、日当たり、敷地の状態、それから生活環境、社会的な関連として子育て支援サービスだとか、そういったもろもろの項目に対して満足しているか不満であるかといった項目が入っております。ご質問のまちなみのどの辺が不満かということについては、この住生活総合調査の中では詳細はございませんが、別途、市政モニターアンケートなどを実施しております。手元に数字はございませんけども、大阪の魅力である統一感と個性というところについてのそれぞれの価値観にお好みがあって、統一的な方がいいのか、個性的な方がいいのかという

ころでご意見が分かれるというような印象をもっております。
それから空き家の状況につきましては。

(高田会長)

ちょっと待ってくださいね。今の景観まちなみについて、もし他の委員の中で関連するご意見があったらお願いしたいと思いますが。はい、どうぞ。

(篠崎委員)

その調査結果ですけれども、全市平均で 6.1%だったと思うんですけど、地域や区による特徴みたいなものは出ていないのでしょうか。

(高田会長)

はい、わかりますか。25 年の調査ではなくても、20 年の調査についてもし分かれば。

(阿部住宅政策課長)

この住生活総合調査につきましては、抽出調査ということでございまして、エリア的な分布については、具体的なデータはございません。

(篠崎委員)

区ごとも集計してられないのですか。区単位の集計。

(高田会長)

大阪市全域のデータしかないのかというご質問です。

(阿部住宅政策課長)

抽出率が 0.2%以下ということになっておりまして、区別のデータというのはございません。例えば、25 年で言いますと、大阪市全体で 135 万世帯ございますけれども、調査対象世帯については 2 千世帯弱でございます。

(高田会長)

篠崎委員のご質問の主旨としては、場所によって評価が違うということですね。たぶんそうだと思いますね。

(篠崎委員)

はい、自分たちが身近に感じる景観というのが違うので、評価も違うのではないかということです。できれば 2 千世帯あったら、それを独自に大阪市の中で、少しブロックに分けて集計をしてみるのも、これからの取り組みかなと思います。

(高田会長)

今のところに関連して、データに基づく話ではないので恐縮ですが、そもそもですね、例えば京都と大阪と神戸と比べた時に、市民のまちなみや景観に対する関心というのが相当違っていですね、景観に関する同じタイトルのシンポジウムをやっても、反応が違うということもあります。非常に高い関心を持っている人たちが厳しい評価をしていればあれですが、一方で、関心が薄い中で、評価が低いというのはまた別の意味を持っていると思います。そういうことも含めてですね、今、篠崎委員からお話が出たような地域別の状況なども踏まえて、もう少しまちなみ景観に関する議論が可能なように、できればデータをなんらかの形で。

(篠崎委員)

HOPEゾーンですとか、マイルドHOPEゾーンというのがあるわけですから、そちらの方だけの集計などしていただければと思います。

(高田会長)

なるほど。HOPEゾーン地区でまちなみの評価を聞くと全く違った結果が出ると。たぶんそうだと思いますね。

(梅村まちづくり事業担当部長)

まちづくり事業担当部長の梅村です。今手元に数字はないんですけど、おっしゃるようにHOPEゾーン事業を実施しているところで、中間検証的に意識調査などをさせていただきましたら、HOPEゾーン事業をやったということで、エリアの方々のまちに対する満足度のようなものは一定伸びたと思います。ただ、今手元に数字がないので申し訳ないですが、HOPEゾーンについてはまたお示しできるかと思います。

(高田会長)

はい。じゃ、次回以降またお示ししていただければと思います。先ほど全国平均とおっしゃいましたけども、他都市との関係なども問題になるかと思うので、そのあたりも含めて集計を出していただければと思います。じゃ、まちなみ景観についてはその辺でよろしゅうございますか。

では、空き家の話についてお願いします。

(阿部住宅政策課長)

先日、総務省から公表されました平成25年の住宅・土地統計調査の速報値によりますと、大阪市の空き家率は17.2%となっております。全国平均が13.5%でございますので、それを上回った状態になっておりますが、都市部におきましては人口の移動が激しいこと、それから住宅の新規供給も活発でございますので、空き家率が高いことには一定の必然性はあるかと思いますが、大阪の場合は特に他都市と比べて借家率が高い、全体の半分以上が借家であるということもありますので、そういったことが空き家率が

高い要因になっていると考えております。

(高田会長)

いかがでしょうか。今の空き家の話。

(安本委員)

空き家の状況みたいなものは分かりますか。老朽化がかなり進んでいるとか。防犯の意味から非常に危ないとか。

(阿部住宅政策課長)

7月29日の速報値で見ますと、空き家のうち、賃貸用あるいは売却用の住宅の空き家というのが7割を占めております。「その他の住宅」というカテゴリーがございまして、これが国の判断で言いますと、いわゆるあまり管理されておらず、問題視されている空き家ですけれども、その空き家が73,500戸というふうに出ております。一方で、平成20年のデータになってしまいますが、構造別で見ますと、空き家の2/3にあたるものが非木造の共同住宅、いわゆる鉄筋コンクリートのマンションとかアパートのようなものでございまして、こういったものは利活用可能な空き家と考えられますので、老朽化して非常に危険なものも一部にはございますけれども、多くの空き家についてはそういう非木造共同住宅で今後の利活用を図ることが大きな課題であると考えております。

(高田会長)

今の回答はそれでよろしゅうございますか。

(安本委員)

73,500戸の2/3が非木造という理解でよろしいですか。

(阿部住宅政策課長)

73,500戸は直近のデータなんですけど、まだ空き家の構造別のデータが速報値には出ておりませんので、2/3という比率は5年前のデータをご紹介させていただきました。分母も空き家全体の2/3ということですので、平成20年の空き家は約25万戸ございましたが、その2/3が非木造住宅ということでございます。

(安本委員)

はい、わかりました。

(高田会長)

よろしいですか。いずれにしても、空き家の問題というのは、各自治体とも大変重要な課題で、それぞれ同じ空き家と言っても、空き家の実態というのはずいぶん違いますので、今お話があったように老朽木造住宅の空き家と非木造の空き家とでは、空き家の

発生メカニズムが違えば、対応も違うと思いますので、もし何かご意見があれば出していただければと思います。いかがでしょうか。

(篠崎委員)

全国的に空き家が多いというのは、老朽化して人が住んでいないということなんでしょうけど、大阪の場合は、今すごいマンション供給も多いですよ。賃貸経営をなさる方も多い。たくさんお建てにはなるんだけど、需要がなく、供給過多のための空き家が多いというふうに今のご説明からは感じました。実感としてもそう感じていますが、それでよろしいでしょうか。

(高田会長)

はい。では、市場の解釈について質問が出ましたので、大阪市の方ではどういうふうに見ておられるのか。いかがでしょうか。

(阿部住宅政策課長)

データで見ますと、賃貸の場合ですと、入居者が出られて次入られるまでの間、募集期間が出てまいります。売却用であっても、中古住宅の売却までの間の空き家というのがここでカウントされているものだと思います。最近の着工動向で見ますと、消費税の増税ですとか資材や労務費の値上がりといったこともなどもありまして、直近では昨年を下回る着工の状況になってございます。今ご指摘の契約率等との状況については、今手元にデータがございませんで即答できません。申し訳ございません。

(高田会長)

どなたか借家市場について。前田委員はそのあたりが専門ですのでいかがですか。

(前田委員)

すいません。

(伊藤委員)

市場ではございませんが、URの状況をご参考までに申し上げますと、賃貸が多くて非木造が多いと聞くと、URが何か足を引っ張っているような気がしますが。大阪市内では3万6千戸ほど私どもの住宅がございまして、空き家率という言い方をしますと、8%です。ただし、私どもは、耐震改修をちゃんとするまでは一定期間お客さまに入ってもらいのをやめますとか、あるいは団地再生の事業をするので、空き家を抱えながら仮移転をして事業を進める、要は意図的に空き家を作っている空き家があります。それがざっと半分ですので、いわばマーケットに出している営業空家はその半分くらいになります。お客さまが退去されて1割くらい入れ替えをされて、その次のお客さまが入るのに2ヶ月、3ヶ月くらいの期間があることを考えますと、市内の状況はほぼ良好にストックが回っているということかなと思います。ちなみに、大阪府のその他の地域では

5万4千戸ほどございます。それも含めると、空き家率は9%くらいになるということです。市内で供給してきたのは事実でございますけども、古い住宅をずっと管理しながらこの割合でキープしています。市内の住宅市場としては、それなりにしっかりしているのではないかなと思っております。あまり参考にならないかもしれませんが。

(高田会長)

はい、ありがとうございます。そのほかにどなたか何かございますでしょうか。

(野口企画部長)

すいません。ちょっと補足ですが、新築マンションの供給量とその新築で売ったマンションの契約率といいますか、売れた率でいいますと、ここ数年の供給は7~8千戸でいたい横ばい状態でございます。契約率は平成25年で94.6%とかなり高い水準になっておりまして、新築で出しても売れ行き自体は良くて、住んでいるか住んでいないかは別に置きまして、販売したマンションが結構売れているという実態はあるようです。ただ売った後、空いているということもあるのかもしれませんが、供給過多という意味では商業ベースでは今言ったようになっています。

(篠崎委員)

すいません。25年というのは、消費増税の影響で駆け込みがあったんじゃないですか。1年だけではなくて5年くらいで教えていただけますか。

(高田会長)

今のような議論をしようと思うと、それなりのデータが必要になりそうですので、これもまた住宅市場をどう見るかということも議論できるような資料を、次回でいいですので用意をしていただければと思います。

(篠崎委員)

特に、いろんな状況が一括して数字として出されているので、きめ細かに実態を把握して、検討できるようなデータを出していただいて、この空き家の問題をきちっと議論しないといけないと思いますのでよろしくお願いいたします。

(高田会長)

今説明があったのは、分譲住宅の問題ですが、先ほどむしろ非木造の借家の空き家が多いというお話がありましたが、そんなに空き家があっても家賃が下がっていないということだと思いますね。一つはね。家賃がどういうふうに動いているかということ。それから家賃が下がらない理由だとか、そういうところについても少し突っ込んだ話をしないと、今の空き家問題というのは簡単に利活用と言ってもそう簡単にはいかないと思いますので、また改めてご報告していただきたいと思います。よろしゅうございますか。いい問題提起をしていただいてどうもありがとうございました。

他にいかがでしょうか。資料1について、何かご意見など。よろしいですか。それでは何か気付かれたことがあれば、あとで言っていただいても結構ですので、とりあえず密集市街地の問題について、今日はできるだけ議論をしたいと思いますので、資料2の方の説明をお願いします。

資料2について

(阿部住宅政策課長)

それでは、資料2のご説明をさせていただきます。

資料2「密集住宅市街地整備について」に基づきまして、現状での課題、これまでの取り組み、今後の取り組みの3点について、ご説明申し上げます。

まず表紙をおめくりいただきまして、1ページをご覧ください。「1 密集住宅市街地の課題」でございますが、大阪市では、JR大阪環状線の外周部を中心に、防災性や住環境の面で様々な課題を抱えた密集住宅市街地が形成されております。

資料の左側に、密集住宅市街地の特徴を表す地図を3つお示ししております。1つ目が、昭和55年以前に建築されました木造住宅の床面積の分布でございます。青色が濃い所ほど、老朽化した木造住宅が密集しており、延焼や倒壊の危険性が高くなっております。また、長屋建ての住宅や借地・借家が多いことなどから、他の地域に比べて土地や建物の権利関係が輻輳しておりまして、さらに土地の境界を定めております公図が混乱しているケースもございます。2つ目の図でございますけれども、道路幅員をお示ししております。赤色で表しております幅員4m未満の狭あい道路や、行き止まりの道路が多いため、災害時に避難が困難となったり、消火活動等に支障をきたす恐れがございます。3つ目が、65歳以上の高齢単身・高齢夫婦世帯の分布でございます。青色が濃い所ほど高齢世帯が集中しており、災害時に援護が必要な方が多いと考えられます。また、高齢の方は、建替えに対する資金力や意欲に乏しいケースが多く、建替えが進まない要因の一つと考えております。以上が密集住宅市街地の主な課題でございます。

次に、1ページ右側の「2 これまでの取り組み」でございますが、平成15年に、「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」としまして、資料中央の地図で斜め線でハッチングした約1300haの区域を定めまして、このいわゆる「優先地区」を中心に密集住宅市街地の整備に取り組んでおります。なお、赤印の区域は、後ほどご紹介いたします「生野区南部地区」の位置をお示ししております。

密集住宅市街地の整備にあたりましては、資料右側に模式図でお示ししておりますとおり、「都市レベル」と、「地区レベル」の取り組みの両面から進めております。「都市レベル」の取り組みにつきましては、都市の防災骨格の形成を目ざしまして、概ね1キロメートル間隔で骨格となる都市計画道路などの整備を進めております。また、「地区レベル」の取り組みとしましては、「市街地の不燃化」や「避難経路の確保」を目ざしまして、概ね1キロメートル四方の都市計画道路等で囲まれたエリアの中で、老朽住宅の建替や除却、狭あい道路の拡幅などを進めております。こうした「地区レベル」の単位を「防災街区」と呼んでおりまして、先ほどご説明しました「優先地区」は、21箇所の防災街区で形成されております。

次に、「これまでの目標」でございますが、「優先地区全体におきまして不燃領域率 40%を達成する」という目標を、平成 20 年に設定しております。不燃領域率と申しますのは、市街地の「燃えにくさ」を表す指標でございますが、鉄筋コンクリート造などの燃えにくい建物の割合や、空地の状況から算定いたします。資料の右下のグラフでございますように、この不燃領域率が 40%を超えますと、延焼による市街地大火の拡大が大幅に抑制され、縦軸が焼失率を表しておりますけれども、40%あたりのところでいきなり 80%から 20~10%程度に下がっているということでございます。この不燃領域率が 60~70%程度になりますと、出火元を除いて市街地の焼失率はほとんどゼロになるというものでございます。この優先地区全体での不燃領域率は、平成 17 年度時点で約 35%でございましたが、平成 24 年度までに 40%とすることを目標としてございました。

次に 2 ページをご覧ください。これまでの取り組みの変遷を年表形式でまとめております。

上から 3 つの欄は、国の動向、大阪市の計画、本審議会からいただきました答申の概要をそれぞれまとめてございます。上から 2 つ目の欄の「大阪市の計画」の中で、下線を引いたところが 2 か所ございますが、平成 15 年のところが、ただいまご説明しました、優先地区約 1,300ha の抽出・公表でございます。もう一つ、右端に平成 26 年の「密集住宅市街地重点整備プログラム」とございますが、これは、今後新たに組み込んでいきます内容を取りまとめ、本年 4 月に公表したものでございまして、その内容は後ほどご説明させていただきます。また、下の 4 つの欄につきましては、大阪市の密集住宅市街地整備の各種施策をまとめたものでございます。一つ目の「公共主導による整備事業」のうち、住宅地区改良事業や土地区画整理事業など公共主導の面的クリアランスにつきましては、エリアを限定して適用してございます。二つ目から四つ目のそれぞれの事業は、次の 3 ページから 4 ページでご説明いたしますが、民間の自主建替の支援や地域住民等との連携による取り組みでございまして、本審議会からいただきました答申も踏まえて、様々な制度の創設や拡充を行いながら進めているものでございます。

それでは 3 ページをご覧ください。民間活力を活かした事業や地域住民等との連携による取り組みの概要と実績を示したものでございます。

「①民間老朽住宅建替支援事業」でございますが、「建替建設費補助等」では、既存の老朽住宅を除却し、一定の基準を満たす良質な住宅を建設いただく場合に建設費補助を行いますとともに、従前居住者に対する家賃補助を行っております。本事業は、大阪市全域を対象に実施しておりますが、優先地区内では補助内容を優遇してございます。また、その右側の「除却費補助」につきましては、優先地区内の幅員 4 m 未満の狭あい道路に面する敷地等におきまして、昭和 25 年以前に建築された木造住宅を除却する場合に補助を行ってございます。

なお、それぞれの事業につきまして、平成 25 年度末までの実績と事業費を記載してございますので、ご参照ください。

右上の「②狭あい道路拡幅促進整備事業」でございますが、優先地区内の幅員 4 m 未満の狭あい道路に面する敷地で建物を建替える際などに、敷地後退部分の道路整備費用に補助をしてございます。

右上のプロット図は、ただ今ご紹介しました、①の民間老朽住宅の建設費補助と除却費補助、②の狭あい道路拡幅事業の事業実施箇所をプロットしてございます。

次に、左下の「③ まちかど広場整備事業」でございしますが、この次にご説明いたします生野区南部地区での成果を踏まえて、優先地区へ展開した取り組みでございします。災害時の一次的な避難場所や地域の防災活動の場として広場を整備するものでございまして、計画段階から地域住民等が事業に参画し、広場完成後は日常的な管理運営を行うことによりまして、地域コミュニティの活性化が促進される効果もございします。

「④ 主要生活道路不燃化促進整備事業」は、優先地区において、住民によりまちづくり協定等が締結された地域におきまして、概ね6mの空間確保に取り組む主要生活道路を「防災コミュニティ道路」と認定し、道路沿道の建築物を建替える場合などに、解体費や設計費、不燃化にかかる費用等の一部を補助するものでございします。

右下の「⑤ 建ぺい率制限の緩和と防火規制」につきましては、狭小な敷地における建替えを促進するため、住居系地域をはじめとする市域の約1/3の区域におきまして、建ぺい率制限を60%から80%に緩和し建替えを促しますとともに、建ぺい率60%を超える建築物は準耐火建築物又は耐火建築物とするよう防火規制を強化しております。これによって、市街地の不燃化の促進を図っております。

続きまして、4ページをご覧ください。「生野区南部地区整備事業」の概要をご紹介いたします。

生野区南部地区整備事業は、密集住宅市街地整備のモデル事業として、国の補助事業である「住宅市街地総合整備事業」や「住宅地区改良事業」等を活用しながら、老朽住宅の建替促進と道路や公園等の公共施設整備を一体的に実施している事業でございまして、平成7年から取り組んでおります。事業の実施にあたりましては、「古くからのコミュニティも活かしながら、安心して快適に暮らせる魅力あるまちづくり」をめざしまして、地域住民とともにまちづくりを進めております。

右側の図は整備の進捗状況をお示ししています。

黄色の「住宅地区改良事業」は、生野区南部地区の中でも特に老朽木造住宅が密集しているエリアにおいて、限定的に大阪市が土地や建物を取得し、跡地に住宅等を整備する事業でございします。また、青色の「都市再生住宅」は、「都市計画道路」などの公共施設の整備によって住まいを失われる世帯の移転用の賃貸住宅として、本市が建設したものでございします。地図の左上に写真がございしますけども、緑色の「まちかど広場」は、地元まちづくり協議会との意見交換やワークショップを行うなど、地域住民等との連携・協働により進めております。また、その下の桃色の「建替促進事業」では、「民間活力を活かした事業」として、民間による老朽住宅の建替えや狭あい道路の拡幅整備を促進するための補助事業等を実施しております。

これらの事業に要した総事業費は、これまでに約297億円でございまして、その大部分は、住宅地区改良事業や公共施設の整備に伴うものでございします。不燃領域率につきましては、平成14年に20.3%であったものが、10年後の平成24年で34.9%に改善してございします。

資料の一番下に、「目標の達成状況と得られた知見や課題」について記載しております

が、これまでご説明した様々な施策を実施してきた結果、優先地区全体の不燃領域率は、平成24年度でほぼ目標どおりの39.9%まで進捗いたしました。

また、こうした取り組みを通じて得られました、今後の密集住宅市街地整備を進める上での「知見や課題」といたしまして、3点記載してございます。

一つは、「地域住民との連携や地域特性に応じた取り組みの重要性」でございます。生野区南部地区整備事業では、地元まちづくり協議会と連携して、古くからのコミュニティを活かしながらまちづくりを進めたことによりまして、住民の意識や関心が高まり、ワークショップ方式による「まちかど広場」の整備や老朽住宅の建替えなど、ハード面の整備につながっております。こうした観点をふまえて、地域に身近な区役所とも連携しながら、地域住民との連携や地域特性に応じた取り組みを進めていくことがより一層重要と考えております。

二つ目は、「接道条件の改善や公図の整理など土地利用更新環境整備の重要性」でございます。密集住宅市街地で建替が進まない原因には、物理的な問題として敷地が狭く、狭あい道路や未接道敷地が多いこと、土地建物に対する権利関係が輻輳していることなどが挙げられますが、建替促進のための補助制度が活用されるための条件整備として、接道条件の改善や公図混乱の解消など建替の前提となる環境を整備するための取り組みが必要と考えております。また、建物所有者等に高齢者が多く資金力や建替意欲に乏しいという課題もございますので、これまで実施してきました建替や除却に対する補助制度につきましても、より充実することが必要と考えております。

三つ目は、「避難上重要な道路の早期整備とその沿道の不燃化の重要性」でございます。道路の整備は、防災性の面からみて効果の高い事業であるとともに、生野区南部地区整備事業でも見られますように、地域住民からみて事業の成果が分かりやすいことから、取り組み強化が必要と考えております。以上が、これまでの取り組みの到達点と、そこから得られた知見や課題でございます。

5ページをご覧ください。「新たな目標の設定と今後の取り組み」についてご説明いたします。

先ほどご説明いたしましたように、優先地区全体の不燃領域率は着実に向上しておりますが、即地的に見ますと、十分に改善が進んでいない密集住宅市街地が依然として残っております。また、国におきまして、密集住宅市街地の危険性を示す指標として、燃えにくさを表す「不燃領域率」に加えまして、避難のしにくさを表す「地区内閉塞度」という新たな考え方も示されました。こうしたことを踏まえまして、これまでは優先地区全体の不燃化に取り組んでまいりましたが、防災街区単位で最低限の安全性を確保するという観点から、今般、新たな目標を設定しております。

具体的には、平成32年度までに、優先地区を構成する21箇所の防災街区の半数以上で、「不燃領域率40%以上」と「地区内閉塞度レベル2」の両方の指標を達成することを目指してございます。なお、現時点で両方の指標を満たしている防災街区はございません。不燃領域率につきましては、1ページ目でご説明いたしましたように、40%になりますと市街地大火の拡大が大幅に抑制されるとされております。また、「地区内閉塞度」は、被災場所から防災街区の周辺部の避難路まで避難できる確率を5段階で評価したものでござい

して、レベル2といたしますと、人が一生のうちに不慮の事故で亡くなる確率と同等以下の危険性のレベルでございます。

こうした目標設定に対しまして、先ほどご説明いたしました「これまでの知見や課題」、また、投資効果などを考慮いたしまして、新たな取り組みを検討いたしました。

「今後の取り組みの考え方」でございますが、資料左下に記載しておりますように、ソフト面とハード面の連携強化、区や地域との連携強化、エリアを限定した取り組み強化などによりまして、地域の実情や特性に的確に対応した密集住宅市街地整備を推進し、地域の安全性や防災性のより一層の向上を図ることとしております。

具体的な取り組みでございますが、5ページ右側から6ページにかけて記載しておりますので、それぞれの内容について、簡単にご説明させていただきます。

まず、右上の「ソフト面を中心とした防災・減災に関する取り組み」といたしまして、「各区における防災・減災の取り組みと連携した普及啓発」がでございます。

優先地区を含む各区役所におきまして、防災意識や地域防災力を高めるため、防災マップの作成や防災訓練をはじめとする防災・減災の取り組みを実施いたしますとともに、これらの取り組みと連携いたしまして、密集住宅市街地整備に向けた具体的事業への誘導のためのワークショップ等の普及啓発を効果的に実施することとしております。

次に、5ページ右下「ハード面を中心とした目標達成に向けた取り組み」といたしまして、これまでにご説明しました事業の継続実施に加えまして、次のいくつかの取り組みを新たに行うこととしております。

まず、一つ目が「① 老朽住宅の建替促進・除却等への支援強化」につきましては、右の図に9つの丸印で示しております「重点整備エリア」約380haに対象区域を絞り込んで、建替促進補助や除却費補助の要件緩和を行うこととしております。

6ページをご覧ください。引き続き「ハード面を中心とした目標達成に向けた取り組み」をご紹介します。

「② 公図混乱の解消等による老朽住宅の建替促進」につきましては、福島区モデルエリアにおきまして、土地の交換分合という手法を活用することにより、公図混乱の解消や接道条件の改善を図ることとしておりまして、UR都市機構様の協力を得ながら検討を進めているところでございます。また、この取り組みと併せまして、建替建設費補助や除却費補助を活用しながら老朽住宅の建替えや除却を促進いたしますとともに、道路の整備を行うこととしております。

その下の「③ 都市計画道路の整備に併せた沿道整備による防災性の向上」につきましては、西成区モデルエリアにおける事業化に向けまして、ニーズ把握やコーディネートを実施し、都市計画道路整備に併せた土地の交換分合手法等を活用することによりまして、部分的に沿道敷地を整備することとしております。また、この取り組みと併せまして、建替建設費補助や除却費補助を活用しながら老朽住宅の建替えや除却を促進し、防災骨格となる都市計画道路沿道の不燃化を図ることとしております。

次に、右上の「④ 地域事業者と連携して行う、地域の防災性向上をめざす建替え等支援」につきましては、まちの現状や防災上の課題についての啓発事業や、建物更新につながるようなまちのルールづくりへの支援によりまして、地域の防災性向上に対する気運を

高めることとしております。また、地域事業者のネットワークづくりを働きかけるとともに、地域事業者による建替相談等の取り組みを支援することとしております。

また、右下の「⑤ 地域主導による処方箋型防災まちづくり」につきましては、まちの防災性向上に向けた活動を行う地域住民組織づくりを支援いたしますとともに、地域住民組織による、まちの防災上の課題抽出や整備手法の検討、防災まちづくりの方針策定等を支援することとしております。

ただ今ご説明しました①～④につきましては、本年度からすでに取り組みに着手しております。最後にご説明しました⑤につきましても、具体化に向けて区役所を中心に検討を進めているところでございます。

ただ今ご説明いたしました、今後実施していくモデル事業の成果を踏まえまして、同様の課題を抱える他の地域へ発展的に取り組みを展開していきたいと考えているところでございます。以上で、「資料2」の説明は終わらせていただきます。

(高田会長)

はい、どうもありがとうございました。それではですね、資料2の密集住宅市街地整備についてご議論をお願いします。今、これまでの取り組みの概要を説明いただいたのとあわせて、今後の方向性についてもお話がありました。どちらからでも構いません。

(篠崎委員)

非常に困難な事業を積極的に生野で成果を上げてられているのがよく分かりましたし、それをまた他のエリアで展開していこうとなさっているということで、素晴らしいと思うのですが、私がお聞きしたいのは、これだけ密集市街地の改善が進んだ生野の方々がどんなふうに思っておられるかという意識調査をしていらっしゃるのでしょうか。あるいは日々接しておられる方もいらっしゃるでしょうから、そういう住民の方々の満足感の向上はどうだとか。私は別のところへ展開していかれるという事業手法も非常に大事だと思うんですね。ですが、その時に生野の方の意見や満足度を直接聞いてもらったら、次のところでもっとやりやすくなるのではないかと感じましたので、そういう部分はここのデータの中に出ていませんけれども、お聞かせいただければ。感想でも結構ですから。

(高田会長)

はい、いかがでしょうか。

(梅村まちづくり事業担当部長)

まちづくり担当部長の梅村です。資料の4ページのところに生野南部地区のページがございます。ここで先ほど事務局のほうからご説明させていただいたんですが、まちづくり協議会というものを地元の住人の方々に組織していただきまして、各種事業を展開するにあたりましてのご相談から、計画内容の協議、具体的な建物とかまちかど広場の設計なんかについても、計画段階から協議をずっとさせていただいている中で、協議

会の住民さんを中心として、地域の方々がですね、まちづくり事業に関心と協力をいただいているところでございます。

特に昨今は先ほどの説明にもありましたが、都市計画道路とか東西道路、これらの基盤整備、インフラの整備が目に見える形でできてきまして、この中で言いますと地図の左の上のところに紫色の線があります。これ東西道路なんですね。100haの生野区南部地区の中で東西南北、いずれの方につきましても貫通するような一定の幅員の道路っていうのはなかったような状況でございます。それが今年の初めに東西道路が、紫色の部分が貫通しまして、そういうことが見えたことで、地域の方々は事業が進んだなど、まちが変わったなどという印象を非常に持たれているようで、私もそういったお声を聞きます。

それから、同じくその下のところにもともとある道路ですけど、河堀口舎利寺線という都市計画道路がございまして。これも整備率7割くらいいっているんです。紫のところが出来あがったところで、あと西の方に向けて少し抜くつもりですが、次はこの道路を貫通して行く。それから南北にもまだ抜けた道路がございませぬ。これについても用地買収がかなり、8割とか出ています。こういう道路整備が非常に進んでいることについて地元も喜んでおられますし、実際にまちづくりが進んでいるという状況も見ておられます。

それから、個々は民間の方々の敷地ではございますけど、ひとつひとつプロットしてありますが、民間の賃貸住宅ですね、老朽住宅の建替えによる賃貸住宅ができて、高齢の方が多い中ですね、新しい賃貸住宅ができることによって、若い人が入ってきてもらえるという期待感と、実態的にもそうなんですけど、そういったことから、事業を積極的に進めてほしいというようなご意見も頂戴してございます。数字的なところではないんですけども、日々事業をしている者、私も含めての実感でございます。

(高田会長)

はい、どうもありがとうございました。生野南部事業についてのご質問でしたけども、今のご質問は地域住民の方の受け止め方はいかがかということだったんですけども、私も生野区の事業は当初から見させていただいていたんですけども、住宅整備事業については、どうしても行政がサービスを提供して住民の方が受け手になる、そういうスタンスで始まっていったと思います。ただ、まちかど広場の整備の時に、たいへんブレイクしたという感じがして、この時に地域の方々が積極的に参加されて、それが引き金になって、意識も高まって、単に防災ということだけではなく、住民参加のまちづくりの契機になったのではないかなど、外から見て感じているところでございます。そういう原理というのは他のところの居住環境の整備にも十分にいけるとお思いますので、このプロセスを先に進めようとしたら、篠崎委員のコメントにもあったように、住民の意識等を客観的に分析して、それを活用していくということも考えていただければというふうに思います。

ただ意識の話で言うと、先ほど國松局長が冒頭に安全安心というのが非常に重要だというお話がありました。ただ、安全かどうかということと、安心かということとの関係

ですが、住民の方に聞いてわかるのは安心かどうかということなんですね。客観的な指標で安全かどうかということを見るわけですが、安全だから安心とは限らないし、安全でなくとも安心の場合もありますね。その意識と実態との関係というのがよくとらまえたうえで、住民の方の意識というものを施策にフィードバックしていくということを考えていかないと、安全安心というものを同時的に実現し、推進していくということにはならない可能性もあるので、そのあたりも含めて、これまでやってきた技術的な分析をさらに進めていただければと思います。

ただちょっと気になっていたのが、今のご説明を聞いていると、生野のモデルをベースにして全市展開するようにも聞こえたのですが、そういうことなんですか。すでに300億円ものすごいお金が投入されて、ほとんど考えられる施策が網羅的に展開されている。実績としては素晴らしい実績を持っておられますが、ここで言うておられることとの関係をもう少し説明をいただければと思います。

(國松局長)

ありがとうございます。まさに安全と安心の関係もございまして、密集市街地というところは割と住民の方々のコミュニティ意識や防災に対する意識がかなり高くなってございます。ですから、案外火事を出されないということもありますし、そのときに協力して逃げられるということもあります。ですから防災意識の向上を図っていくということも、安心という面ではかなり重要になります。ハードの方は安全ということを中心に意識してその指標に基づいてやるんですけども、その両方をやっていくことが大事になってくるんですけども、その中でコミュニティと言いますか、防災意識の高いところを作り上げていって、その意識の高いところに集中してハード事業、生野南部事業でしたら改良事業なんかというのはかなりお金を使って老朽住宅を公共施行で撤去していく作業なんですけれども、こういう事業は今後のモデル事業ではどちらかというやっついていかない。

また、こういう事業をやりますと、店子さんとか元々住まれていた方は地域に残らずに、買収の中で地区外に出て行かれるということもあるので、そういう意味で言うと元々いらっしゃった方が外に出られるというマイナス面もございましたので、それはちょっとどうにかしないといけない。一方で、梅村が言いましたように、建替え促進ということと言いますと、自分達の発意で建替えを促進してまちを良くしていこうということで自分達で自主的に建替えをされますと、そこで割と小さめの住宅なんですけれども、作られると若い方が住まれたりするというところで、一定のコミュニティが維持されるという面があります。

そういうことも踏まえまして、全市的に展開するのは、生野も含まれているんですけども、防災コミュニティ道路と言いまして、連合町会という地元の組織の中でまず憲章を作ってもらいましょうと。要するに自分達でこういうところは進めましょうと意識していただいたところを、防災コミュニティ道路ということで作っていただいて、そこでは6メートル道路のセットバックの除却費も出しますよというようなこともやりまして、どちらかと言うと意識の高いところを選んで、割と投資額は少ないんですけども、

かなり長期にわたる積み上げ型で、道路拡幅をやるとか建替え促進をやっていくという事業展開を今後はやっていこうかなと。ですから、生野のゴリゴリしてきたところの反省を踏まえて、その中で得た住民と一緒にやると、まちかど広場なんかもそういうところでやっていただけたらいいかなということで、展開を図っていききたいなというふうに考えております。

(高田会長)

生野のモデルを展開するというよりは、もう少しお金もかからない事業で、総合的というよりもそれぞれの地域に合わせた課題解決の手法を展開していくと、どちらかと言うとそういうふうに展開するという主旨で受け止めれば良いのでしょうか。発展させるということかもしれません。

(國松局長)

意識は発展なんですけれども、展開をして行って、モデルでやったことは活かしていきたい。なおかつ展開していった次の地域でも、そこをモデルとして、そこで得られた経験というものを違う手法に変えて、また制度の拡充をするなり、他地域への展開をしていきたいなというふうに考えております。

(高田会長)

5ページの右半分から6ページにかけて書かれている、生野モデルを第1世代モデルとして、第2世代モデルはこういうものだと、そういうふうに理解すれば良いのですか。

(國松局長)

始めたところですので、そういう決意でやっていきます。

(高田会長)

流れを理解いただくために、いらないことを言っている気もしますが、そのあたりも理解していただいて、これから取り組んでいただければと思います。

他に、いかがでしょうか。

(遠藤委員)

やはり、この生野のモデルは大変素晴らしくて、夢のある、また成功例だと思うんですけど、先ほども空家の問題もありましたし、それからこういう個人の権利関係が絡むものについては非常に、土地の所有者さん、あるいはそこに住んでおられる方、賃貸住宅の方の権利関係が複雑なものも多ございますから、なかなか早々うまいこと進むことも厳しいものがたくさんあるんじゃないかと思うんですね。この中で公図混乱の解消というのがありまして、私も時々なぜこんなに複雑な土地なんだという事案に遭うこともありますし、やはり大阪市が特に大変なんですかね。周辺地域も大変な部分もありますけれども、やはりなかなか地図あるいは公図の整理が進んでないように思うんですね。

そのあたりは大阪市の中での進み具合と言いますか、こういった状況なんですか。

(高田会長)

はい、いかがでしょうか。

(國松局長)

大阪市内の公図というのはあまり整備されていなかったというのが現状でして、それをどうしていったら良いかということで、私どもの事業が絡むところは、それに絡めて公図の整理もやっていくようなことになるのかなというふうに思います。とりわけ密集地で公図の混乱があることによって進まないところについては積極的に乗り出していきまして、地主さんなりに働きかけをしていって、集約化の話をして、それに合わせて公図の整理もやらしてもらってる、それをやることによって接道条件も良くなりますんで、そういうことをやっていきたいなど。まずそれに勢いをつける事業として、この福島区で事業を展開していこうということで、今、地元で職員がセールスと言いますか、やりませんかということで入らせていただいているところでございます。

(高田会長)

こういう問題は、今始まったというより随分前から分かっていたということですが、要するに、この問題を何とかしようという、そういう動きが大阪市全体であるわけではなくって、この密集事業に関連してそれをやっていく、そういうことになるんですか。

(梅村まちづくり事業担当部長)

公図の件につきましては、日本全国乱れているところは非常に乱れていて、地租改正のときに作った漫画みたいな図がまだ生きているところが非常にたくさんあるんですね。都道府県別にも、地籍の整理ということで進んでいるところもあるんですが、山間部が多いところなんかはえいやっと決めているんですが、やはり都市部はなかなか進んでいないところが多いということで、それを日本全国レベルでは進めているところであるんですが、今回の例はそういった動きと並行してというよりも、ピンポイントで、先ほど局長も申しあげましたが、地主の方が建替えをすとか、そこに借地権とかが入っていたりするときに公図が乱れていると、ちょっとした売買をちゃんとしようと思ってもなかなかそれがネックになって建替えが進まないとか、権利の整理ができないとか、そういったことがありますので、今回はモデルエリアとして、公図が混乱している福島区のエリアをモデルにとりまして、そこでこういう交換分合の手法を活用しまして、公図を整理しながら道路もつくって、建物も建て替えると、そういった土地の所有者と場合によっては地権者の方も含めてできればということで、それをモデルケースとしてつくることによって、そういったものを似たようなところでまた展開できるような、そういう意気込みで取り組もうとしているところでございます。

(國松局長)

それと、全国的な取組で言いますと、この事業はもともと国の事業で区画整理を昔は農地とか中心にやったんですけれども、手法としては、地籍整備型と言いますか、地籍を整備することを目的とした手法をつくっていただいておりますので、それは全国的にそういうものを活用していこうということになっておりますので、私どもの事業もそれを活用してやっていこうというふうに考えております。

(高田会長)

よろしゅうございますか。他にいかがでしょうか。

(上田委員)

これからの取組ということで、ソフト面を1つ柱として考えていらっしゃるというのは、そのとおりでと思うんですけれども、その中の核になりうる1つが地域の自主防災組織ではないかなと思うんですけれども、自主防災組織を育成して、そこをとっかかりにして進めていくというようなことで進めておられるのでしょうか。

(高田会長)

はい、いかがでしょうか。

(梅村まちづくり事業担当部長)

大阪市では、5ページのところにソフトの取組を書かせていただいております、各町会ですね、そういったところで防災の取組を組織立ってやっているところなり人々でやっておられるところもありますけれども、町会というのが地域活動協議会という別の名称の中でくり替えはされているんですが、そういったところに各区役所の方が、本庁で言えば危機管理室があるんですが、そこと各区役所とが連携して、地域の防災リーダーみたいなことで地域での防災活動を自主的に進めていくような取組もずっとしてきましたところがあります。ただ、委員のお話でも、育成という面では、なかなか地域の方々を押し上げて、高齢の方とか女性の方とかいざ災害になったときに、体力ということも含めてできるかということもあるので、今、地域防災計画の見直しもちょうど行っている中で自助共助という言葉の中で、やはり地域での自主的な防災活動をより充実していかなあかんということは防災の部局の方も認識しております、そういう取組を今まさにしていこうとしているところだと聞いております。私どももその流れに合わせまして、密集市街地は特に、そういった災害時の取組というのはやはり皆さん協力してやっていただくというのは大事だと思っておりますので、これまでもやっていたけれども、区役所と連携しながら制度の説明とか活用とかの売り込みもしていきながら、場合によっては地域で建築活動をされているところなんかとのネットワークも区と連携して作っていったらなというふう思っております。

(高田会長)

上田委員いかがでしょうか。

(上田委員)

よくわかりました。ただ、危機管理部局と連携してやっておられるということで今後もさらに進めていっていただきたいなと思いますけども、防災組織っていうのはきちり育てないと、密集市街地だけじゃないですけども、防災力っていうのが高まりませんので、そこがベースとしてないとハード面の展開というのがなかなか困難になるっていう、たぶんそういうことだと思います。なので、大阪市って自主防災組織がたぶん100%近かったと思うんで、優先地区に、たぶん自主防災組織は一応あると思うんです。ただそれが、今おっしゃったように高齢化してるというのは事実で、町内会の役員さんとかが名を連ねていて事実上動いていないというところ大半でしょう。そこはやっぱり、きちり魂を入れていくために、有事に動けるように中学生とか高校生とかそういったところまで巻き込んで、しっかり地域の中でそういう自主防災組織を機能させていくということを、住宅政策ともきちり連動させて考えるということが、やはり大事だと思いますので、認識はお持ちなようですから、さらに進めていただきたいと思います。

(高田会長)

どうもありがとうございます。関連して何かご意見・ご質問ございませんか。よろしいですか。じゃあ、他にいかがでしょうか。他に、コメントをいただいている委員さん何かあったら遠慮なくご発言いただきたいと思いますが。はい、どうぞ。

(吉村委員)

先ほど篠崎委員からも、これだけの本当に良い取組だと思いますが、いろんな手法を投じてその分費用の方もだいぶかかってはいますけれども、そういうことでこれだけ良くなってきているということを住民の方がどう思われているかというようなこともモニタリングした方がいいんじゃないかというようなご意見もありましたけれども、確かにそうだと思う、それは、喜んでくださっているということもありますけれども、こうやって周り良くなってくると、ちょっと自分たちの息子世代はここで子育てはさせなくなかったなというところが二世帯住宅に建て替えようとかですかね、活性が進んでおります。私事で恐縮ですけど、実は私の実家っていうのは木造密集市街地の区域です、都内でもやらないといけないというところで、こういった施策には及びませんが、少しずつこういうことができてきたりすると、何年かしていってみると非常に建替えが進んでいて、二世帯住宅になっていたりとか賃貸住宅が綺麗になっていたりとかしてます。これだけ利便性が高いと、もともと場所が良いところですから、経済合理性からいっても建替えてみようという住民の方もでてくるかと思えます。これだけいろんな施策をお持ちですから、日ごろそういったアンケートをとっておいて、そういう希望があったらこういう市の施策がありますとか応援できますということを密にやっておくと、ある一定のところから割に自発的に進む可能性もあるのかなということで、そうすると

他の地域でも同じような展開をもう少し全体の費用を抑えて展開していける可能性もあると思いますので、この素晴らしい取組をいろんな角度で検証されて進めていかれたらより良いのではないかと思います。

(高田会長)

はい、どうもありがとうございました。関連するご意見等ございますか。

今、二世帯住宅という話もありましたけれども、近居とか同居とかですね、そういう面で考えると、確かに住宅の居住立地に関して住環境整備が与える影響っていうのはあると思います。それを検証するのはなかなか難しいとは思いますが、そういうことも考えながら環境整備に取り組んでいただければと思います。

だいたいよろしゅうございますかね、資料2に関しては。資料1も含めまして全体を通して何かお伺いすることがあればお伺いしたいと思いますがいかがでしょうか。よろしゅうございますか。では、特にご意見が無いようでしたら、今日の審議会としては終了とさせていただきます。進行を事務局の方にお返ししたいと思います。どうもご協力ありがとうございました。

(野口企画部長)

会長、委員の皆様、長時間にわたり、本当に貴重なご意見をありがとうございました。

大阪市といたしましても、いただいたご意見を今後の住宅施策に活かしてまいりたいと考えております。

それでは、これもちまして本日の審議会を閉会させていただきます。

どうもありがとうございました。