

平成23年度第5回 住宅審議会 議事要旨

1. 会議名 吹田市住宅審議会
2. 議題 報告事項
(1) 吹田市住宅マスタープランについて
(2) その他
3. 開催日時 平成24年2月28日(火) 午後1時から
4. 開催場所 吹田市役所 中層棟4階 第4委員会室
5. 出席者 (委員側) 島会長 馬場副会長 足立委員 和田委員
玉井委員 藤本委員 小林委員 巽委員

(市側) 山中副市長 寶田部長 杉本次長 矢野室長
高田総括参事 山岸参事 上辻参事 望月参事
萩原参事 岡本課長代理 若林主幹
木村主幹 千葉主査 前係員
6. 欠席者 梶川委員 奥谷委員 越智委員
7. 公開・非公開の別 公開
8. 傍聴者数 1名

島会長)	定刻が参りましたので、ただいまから平成23年度第5回住宅審議会を開催いたします。 当審議会は、11名で構成されておりますが、本日は梶川委員、奥谷委員及び越智委員の3名が所用のため欠席されます。 事務局から傍聴に関する報告事項はありますか。
高田総括参事)	本日は傍聴希望者が1人おられます。 「吹田市住宅審議会傍聴に関する取扱い要領」第4条に基づき傍聴していただきたいと思いますがよろしいでしょうか。
	(異議なし)
	傍聴人入室
島会長)	それでは、山中副市長から挨拶を受けます。
	副市長挨拶
島会長)	それでは報告事項に移らせていただきます、 まず、(1)「吹田市住宅マスタープランについて」事務局の報告を求めます。
事務局)	(資料1を基に説明)
島会長)	それでは、まず資料1の住宅マスタープラン改定案に対する市民意見と対応方針について意見交換をしていただきたいと思ひます。 最初に、本日欠席の委員からの質問はありましたか。
事務局)	本日欠席のH委員からいただいておりますものを、追加資料2として配布させていただきます。ご説明させていただきます。 (追加資料2について説明)
島会長)	事務局からの報告に対し、質問のある方はいらっしゃいますか。
A委員)	全般的に言われていることはもっともなことなのですが、回答の中に書き込むかどうかは議論が必要だと思ひます。 例えば、追加資料2の一番上の項目(P1 番号1-2)「学生数が多いことが転出入率に影響しているのだということ。」それはそのとおりだと思ひます。ただし、そのことをどこまで書き込むのかというのは、議論したほうがいいのではないかと。 それから、次の項目(P3 番号2-2)「電力利用を控えることにはつながりません。」と断言されていますが、これは多様なエネルギーというのをどれだけ創出していくのかということとの関係で決まってくることなので、他の代替エネルギーがでてくると、ここへ続いていくという話だと思うので必ずしも電力利用を控えることにはつながりませんと断言してしまってもいいのでしょうか。
B委員)	進め方なんですけど、パブリックコメントに対する欠席委員の意見をひとつひ

	<p>とつチェックして、それから出席委員の意見を訊かれるのですか。それとも最初のページからずっといくのか。</p> <p>どういう風に進められるかというのを、先にお話くださいますか。</p>
島会長)	事務局から答えてください。
木村主幹)	<p>まず、欠席の委員から意見があるということで、資料をお配りしました。本来でしたら、この審議会の場で意見をお出しいただくというのが目的ですので、H委員からこういう意見があったということで事務局から報告させていただきました。</p> <p>その後で他の方のご意見もお聴きしたいと思いますので、よろしく願います。</p>
山岸参事)	<p>委員のご質問は、全般的に議論を進めることは難しいということだと思いません。</p> <p>事務局としては、こういったパブリックコメントで寄せられた市民意見に対しての市としての回答を、これからホームページに掲載していくわけですが、そのときの文言のなかで、基本的に課題とか問題点とか今まで話し合ったことについて網羅されていないとかいうことがありましたらご指摘いただき、修正していきたいという考えをもっております。</p> <p>全体については、この後住宅マスタープランの改定案の修正版とA3サイズ用の紙の構成案に戻って、全体へのご意見を各委員から議論していただけたらと考えておりますので、進行はそういった形でお願いしたいと思います。</p>
B委員)	私がH委員の意見の中で一番気になるのは、「大学と連携した学生が住み続けられる住環境づくり」というところで、学生は学生の間は近くに居続けますが、卒業しても住み続けられるという意味だとしたら、それは職場というか職業を提供しないと。私は「学生が住み続けられる」というのには、すごく違和感があります。
島会長)	<p>そうしましたら、今事務局からありましたように資料2の吹田市住宅マスタープラン（改定案修正版）をもとに、今後事務局のほうで吹田市住宅マスタープランを策定することになっていますが、作業にあたっての意見交換を進めさせていただきたいと思えます。</p> <p>それに先立って本日欠席の委員から、資料2に対しての質問等がありましたか。</p>
事務局)	<p>本日欠席のG委員からいただいておりますものを、追加資料1として配布させていただきます。ご説明させていただきます。</p> <p>(追加資料1について説明)</p>
島会長)	今の事務局からの報告に対し、質問のある方はいらっしゃいますか。
C委員)	どのような議論になっているのか把握できていないのですが、先程A委員が

	<p>おっしゃったパブリックコメントの回答案に対する意見についての議論が最初にありました。それを議論するのかと思ったら、もう次に進んでしまっている。何の議論をして、今後どう進めていくのか整理していただけたら助かるのですが。</p> <p>パブリックコメントに対する当局の回答がこれでいいのかというのを、議論するのですよね。</p>
B委員)	それだけでしたら、困りますしね。
C委員)	この回答でパブリックコメントを出された方が心証を害されないかどうかを、私達で判断するということですよ。
寶田部長)	<p>議論を混乱させてしまい申し訳ございません。</p> <p>今回ご議論いただきたいのは、1点目は市の条例に基づき行いました住宅マスタープラン改定案のパブリックコメントについて、市民からご意見をいただきましたので、ご意見に対する市の対応がこれで良いのかどうかをご議論いただきたい。</p> <p>そして2点目は、パブリックコメントとは別に、住宅マスタープランに記載すべきことをご議論いただきたい。この2点です。我々事務局の進行の仕方が混乱を招いたということでお詫び申し上げます。まずはパブリックコメントに対する対応をご議論いただいて、それが終わった後にこの住宅マスタープラン改定案修正案へのご意見をいただきまして、本来住宅マスタープランに盛り込むべきはこれだという、そういう2段階のご議論をいただきたいというのが我々の思いです。どうぞよろしくをお願いします。</p>
C委員)	<p>では、追加資料2のH委員のパブリックコメントに対する意見の1項目目P1番号1-2ですが、15~19歳が転入超過で25~29歳が転出超過であり、学生が卒業とともに就職等で市外へ流出するためという説明を加えることは凄く分かりやすくなるので是非加えていただきたいと思うのですが、その後の大学と連携した学生が住み続けられる住環境づくりと続いています。先程のB委員の意見もありますので「本計画では～」以降の部分を削って元の回答案の「現行の記述にて対応いたします。」を入れれば良いのではないかと私は考えます。</p> <p>また、その下の2項目目P3番号2-2ですが、「必ずしも電力利用を控えることにはつながりません。」と言い切ってしまうのも難しいと思いますので、もう少し柔らかい文章にしたほうが、コメントをしていただいた方の心証も良いのではないかと思います。</p>
B委員)	<p>そうですね。「本計画では～」以降の文章を削ったら良いと思います。</p> <p>「学生が住み続けられる住環境づくり」というのは、学生を卒業後も吹田へ定住させるということだと思うのですが、私はこのタイトルは「学生が住み</p>

	<p>やすい」とか「快適な」くらいでいいと思います。「住み続けられる」ということになる、もっと大事ことがあります。市民税を納めている方たちが住み続けられるというのなら良いのですが、学生が住み続けられると書くとニュアンスが変わってくるので、この重点的な取組みのタイトルは変えたほうが良いのではないかと思います。ですので、このH委員の「本計画では～」以降は削ったらどうですか。</p>
C委員)	<p>そうですね。 パブリックコメントの条例について伺いたいのですが、いただいたものを必ず反映しますというものではないのですよね。どの様な形で反映させる条例なのですか。</p>
B委員)	<p>すみません。この会議は3時に終わる予定ですよ。その中の時間配分を考えたら、大事なことはマスタープランをどうするかということだと思うんです。そこに議論する時間を取っていただきたいのです。そうするとこのパブリックコメントに対する各委員の意見をひとつひとつしていいのですか。先程からどの様な進め方をされるのかと心配しているのはそこなのですが。</p>
木村主幹)	<p>先程委員からいただきました、パブリックコメントにいただいた意見への対応についてのご質問にお答えします。吹田市民の意見の提出に関する条例(パブリックコメントの条例)の第9条で、意見提出手続きを実施した案に対して提出された意見を十分に考慮して政策等を定めなければならないと記載されています。</p>
島会長)	<p>先程、B委員からの提案にもありましたが時間が限られていますので、ポイントを絞って議論する意味でも皆様のお手元の資料2、3の住宅マスタープランについて、ご議論いただきたいと思います。</p>
A委員)	<p>パブリックコメントについては、委員皆さんの意見の雰囲気は大体お分かりだと思いますので、そのような方向でまとめていただくようお願いします。</p>
島会長)	<p>事務局はそれでよろしいですか。</p>
山岸参事)	<p>今回のパブリックコメントの回答案については、これからの議論も踏まえて事務局で作成していきたいと考えておりますので、この場は本論の住宅マスタープランのご議論に移っていただけたらありがたいです。よろしくお願いいたします。</p>
島会長)	<p>本論に入る前に混乱してしまい申し訳ございません。それでは改めて住宅マスタープラン改定案についてご意見をいただきたいと思います。</p>
D委員)	<p>市営住宅に関してですが、資料2の改定案修正版48頁には「収入超過者・高額所得者・入居承継による長期居住者・そして家賃滞納者が大きな問題となっている。」と書かれています。その中の家賃滞納者の滞納額の総額を知り</p>

まして、これは早期の解消に向けての措置をとるべき問題だと思っていました。また、答申でも「適正な入退居管理の強化により公平性を確保していく必要がある。」と書かれています。しかし、今回の改定案修正版では、「適切な入退居管理の強化」という表現に留まっていますので、滞納解消に向けて今一步踏み込んだ方針を明記していただきたいと思います。

次に、改定案修正版33頁の中ほどの施策の例として「マンションの建替に対する支援」という文章になっていますが、ここは「建替」という言葉だけではなく、「改修・建替等の再生に対する支援」という表現のほうが良いのではないかと思います。

次に、改定案修正版を見て一番疑問に感じたのが、分譲マンションに関することが重点的な取組みから消えてしまっているということです。平成18年度に策定された「吹田市住宅マスタープラン」では、重点施策のひとつとして掲げられています。それ以前の平成7年に策定された「吹田市住宅計画」においても、マンションに対する支援の方向がきっちりと示されており、この「吹田市住宅計画」が策定された平成7年というのは、まだマンション管理適正化法や建替え円滑化法も定められていない時でした。吹田市はこの時期からすでに分譲マンションの割合が高く、今後もさらに高くなっていくということ認識し、先駆的に取組んできたという現れだと思っています。また、私ごとではありますが、他の自治体にお住まいの方々から「吹田市は、相談会やマンションセミナーが開催されていて、行政が熱心でうらやましい。」という声を幾度も聞くことができました。こういう声が聞けたのも、この審議会を担当していただいている住宅政策課が、早い時期から市営住宅に関するだけでなくマンションのことも視野に入れた住宅政策を進めてきたからではないでしょうか。

私が申し上げるまでもないことですが、分譲マンションの様々な課題は短期間で解決できるものではありませんし、継続的な取組みや施策をもってこそ徐々に成果が表れてくるものだと思います。

これからもマンションの供給は続くと思われ、同時に老朽化するマンションの数も増え続けます。当審議会の答申にも「本市の居住形態の特徴として、分譲マンションの割合が非常に高いことが挙げられる。マンションはまちを形成するうえで大きな構成要素となることから、建物の維持管理はもとより、管理組合の運営に対しても支援を行うことがますます重要となる。」と示されています。この改定案のままですと、大いなる後退ではないかと思えてなりません。是非とも今回の改定の重点的な取組みの中に、分譲マンションに関する事項も入れていただきたいと思います。

この意見を取り入れていただければ幸いです。具体的な取組み等に関しての

	<p>意見もありますが、長くなりますので一旦区切らせていただきたいと思います。</p> <p>最後に、改定案修正版49頁②市民・事業者等との連携の項ですが、ここには「市民一人ひとり、自治会、協議会、民間事業者や関連業界団体、NPO法人、大学、研究機関等」の名が列記されておりますが、「マンション管理組合」という言葉も、どこか適切な箇所に入れていただきたいと思います。吹田市でも地域貢献の一翼を担うマンションもありますし、そういうマンションが増えていくようになればと願っております。マンション管理組合自身の自覚に繋がると思います。以上、よろしくお願い致します。</p>
B委員)	<p>D委員から、重点的な取組みの中に分譲マンションの項目が抜けているのではないかと提案がございましたので、私の方からも重点的な取組みの3番目の市営住宅の次に④として「マンション居住の管理運営の適正化」というのを入れていただきたいと思います。具体的にはマンションが高齢化して賃貸化して、いわゆる空室が増加していますので、そういったマンションの実情に合ったような適正な管理運営のための実態調査が10年前にありましたが、その後10年経って変わってきていますので、2度目の実態調査が必要なのではないかと思います。それとマンション相談と管理セミナーを今もされていますが、その充実化を図るということ。それから、高経年マンションに対してのバリアフリー化の問題、耐震化率を上げるという問題、これは住生活基本法の基本計画の方にも出ておりますので、耐震化を促進して長寿命化を図ることが必要だと思います。また、老朽化したマンションの建替えと再生に対する財政的、人的な支援を行う。それから、前回のマスタープランの中に2頁にわたって「快適なマンション居住の推進」というのが重点項目の2番目に挙げられていました。そこに管理組合ネットワークをつくって推進していくというようなことがございましたが、管理組合同士の交流と情報交換のネットワークを推進するということが、現在停滞していますので必要だと思います。それから耐震化や長期修繕計画の作成のマニュアルが国土交通省から出ていますので、いわゆるマンションの建替え等で千里ニュータウンにおける府営住宅、公社住宅の建替えが進んでおりました保留地が売却されますと必ず民間の分譲マンションが建つわけです。そういった中での新住民と元の戻り住民とのコミュニティが上手く出来ないというのがございますので、コミュニティ形成等への専門家派遣制度を検討していただきたいと思います。それから、子育て支援とか耐震強化マンションや地域コミュニティの核となるような施策を展開していただきたいと思います。それから、吹田市においては千里再生室の関係ですが、マンション開発時、まちづくり指針ということでチェックリストがございます。事前協議の前の事前といいますか。そういったこと</p>

	<p>が、かなり大阪市でも評価されております。マンションというのは、適正化法で、分譲業者に対して設計図書の引き渡し義務しか出てこないんです。法律上規制されないので、管理開始前に事業者への指導をすればマンションの問題はかなり解決するということが多い。それが千里ニュータウンでは、かなり効果を発しております。まちづくり指針というのは、かなりハードな面が多いとは思いますが、ソフト面も含めた指導を検討してほしい。それから、住宅の購入や入居前の市民に維持管理やコミュニティに関する住教育をしておけば、入居後の問題がかなり解決されることが多いので、そういう住教育に関する取組みも必要なのではないかと思う。内容的にはそういったことを入れていただきたい。それから、全般的に申し上げましたら1頁の「(1) 改定の背景」には前回のマスタープランの総括と検証を入れておくべきではないかと考えています。また、法律的なことも一部書かれてはいるのですが、省エネ法の改正であるとか住宅の瑕疵担保履行法とか、長期優良住宅普及促進法とか長期優良住宅に対して建物を長く持たせようということとか、少しづつ後に出てはくるのですが、方向としてはそのあたりは入れておく必要がある。具体的にいきますと、20頁(3)のところのリフォーム・リノベーションの他に「耐震改修」というところを重点的に入れておく。それから21頁(4)に長期優良住宅普及促進に関する法律の展開として、長期優良住宅制度のこと、住宅性能の表示のこととかの絡みもあるので入れておく必要がある。それから(5)は住生活基本法によって健全な住宅事情の整備ということが掲げられているわけですから、その展開として行われるということだと思えます。それから22頁の(9)の最後に維持管理などへの民間活力の導入も視野に入れていくと書かれていますが、私は是非、具体的に指定管理者制度やPFIの導入を検討すると書いていただきたい。</p>
A委員)	<p>発言してよろしいですか。指定管理者制度といった評価が定まっていないものを書き込んでいくのはどうかと思います。</p>
B委員)	<p>評価が定まっていないとはどういうことですか。</p>
A委員)	<p>指定管理者制度を導入して、管理が促進される面と少し困るよねという部分があるという指摘があります。誰もが導入に賛成といえるような、ある程度評価が定まった仕組みを入れるのだったら良いのですが。新しい方向としてはとても魅力はありますが、まだ、もう少しばかり動きを見ないと駄目だし、ケースバイケースで相当質が違うというような話も聞いていますので、もう少し待った方が良いのではと思います。</p>
B委員)	<p>尼崎市でも導入されていて、神戸市や宝塚市も行っている。今度は大阪府が導入しました。そういったなかで、A委員が言われたような指定管理者制度のマイナス面の話は聞いていないです。もちろん市がきっちりチェックをし</p>

	ないと駄目ですが。
A委員)	この住宅マスタープランには、具体的な意見を載せるのは止めましょうということになっていますよね。だから、私は民間活力の導入ぐらいでいいのではと思います。具体の展開のところでは出てきても良いかとは思いますが。先ほどのパブリックコメントの所でもそうだったように、具体的な施策を縛るような書き方はやめて、方向性を示すということで良いと思います。
B委員)	だから「検討する」という表現で良いのではないですか。
木村主幹)	先ほどご意見をいただいた民間活力の導入の部分についてですが、ご指摘のように22頁は課題の部分ですので民間活力の導入も視野に入れていくという表現で書かせていただいております。一方、41頁をご覧いただきたいのですが、タイトルとして「市営住宅の管理・運営の適正化」。これを重点的な取り組みとして掲げています。この中に「市営住宅におけるPFI事業や指定管理者制度の導入」と、具体的な取り組みとして記載させていただいております。
B委員)	書いていただいていたのですよね。それから、重点施策の9の後ろに10番として、「分譲マンションの管理運営の適正化」というのをに入れていただく必要もあるかと思えます。また、26頁の施策の展開方向の中の「住宅の耐震性・耐火性の向上」に加えて「耐震化率の向上」も入れていただきたいと思います。それから、33頁の施策の展開方向(2)のところにはD委員と同じように、「マンションの建替えと再生に対する支援」を入れていただきたい。それから、40頁のカーシェアリングの所に彩都の例が載っていますが、彩都はあまり上手くいっていないので、彩都の例を外していただいて一般的なカーシェアリングの事例としてほしい。また、3の後に分譲マンションの重点施策を4番として入れていただく事は先ほど言ったとおりで、44頁の「大学と連携した学生が住み続けられる住環境づくり」は、「学生が住みやすい」等にしてはどうかと思えます。以上です。
島会長)	様々な意見が出ましたが、D委員は事務局に答弁を求められますか。
D委員)	意見に対してどの様に取り組んでいただけるか、最終の答えはまだ出ないとは思いますが、お願いします。
木村主幹)	先程いただきました項目につきましてですが、まず、1点目の市営住宅の家賃滞納の解消に向けての一步踏み込んだ表現については、他とのバランスもありますので再検討させていただきます。次に33頁のマンションの建替えに対する支援の中に「再生」という、B委員からもご意見が有りましたが、これについても再検討させていただきます。併せて、重点施策の中から分譲マンションの項目が消えているということですが、事務局では、当初今後5年間で新たに取り組んでいく施策という切り口で、内容の方をピックアップ

	<p>させていただきましたが、ご意見をいただく中で、マンションに関してはまだまだ様々な取り組みが必要となってくるということで理解しておりますので、重点施策の中にマンションに関する施策を組み込めるような形で再検討させていただきます。そして49頁の本文中の自治会、協議会等の列挙部分にマンション管理組合も組み入れていただきたいということにつきましては、前後の文章との繋がり等も検討させていただいて、可能な限り対応させていただきますと思います。</p>
D委員)	<p>ということは、可能な限り意見を反映していただけるということで受け止めていいですね。ありがとうございます。よろしくお願いします。</p>
島会長)	<p>他に意見はございますか。</p>
C委員)	<p>すみません。40頁のカーシェアリングについての確認ですが、これは検討ではなく決定ですか。それとも、目標として取り組もうと考えているということで、マスタープランに載せるのですか。</p>
山岸参事)	<p>カーシェアリングにつきましては、吹田市の特徴つまり都市部に近く市内に駅が21駅あり、また、駅に近い所に居住地があるという特徴を踏まえたうえで、昨今の環境問題に配慮し、事業者として、これまでの車を使ったライフスタイルから変わっていかねばと考え、積極的に取り組むことができ、また、環境に寄与できるような事業展開を今後図っていこうということで記載しております。</p>
C委員)	<p>民間でタイムズが行っているのので、是非導入していただきたい。その他、大きな点でいくつかありまして、マスタープランで初めに吹田市の現状や課題が書かれてある中の社会経済環境の動向の2番に少子・高齢化の進行がありますよね。地域活力の担い手の減少により、地域コミュニティにおける活力のさらなる低下や子育て世代に対しては少子化対策の一環として様々な支援が求められているという市としての動向の見解を述べられていると思います。前回、答申に入れていただきたかったが、結局入れることがかなわなかったことなのですが、これこそ住宅政策の最も重要な課題だと私は思っております。勿論、高齢者に対する福祉の課題やサービスも重要ですが、今後継続的に支えていこうと思いますと、やはり若年層を増やしていかなければ、支える人が少なくなれば当然サービスも削られることになってしまいます。そういうことを重点的に考えた場合、44頁の「大学と連携した学生が住み続けられる住環境づくり」が挙げられていますが、それ以外に若者に対してとか、少子高齢化対策や子育て支援の施策が無いように見受けられますが、この課題に対して市として何か施策はあるのですか。私が見つけられなかっただけなのか、それとも市として入れないのか。どちらでしょうか。答申を基に作られていると思いますが、最初に課題として書かれているので、それ</p>

	<p>を反映させるものがあるのかなと思う。35頁の住宅施策の体系図の表の中に「子育て世帯を対象とした市営住宅への期限付入居制度の検討」を見つける事が出来ましたが、もっとこの課題に対して住宅マスタープランに反映させた方がいいのではないかと思います。これは問題提起です。</p> <p>もう1点、19頁の公的賃貸住宅ストックの活用と連携についてですけれども、このマスタープランにも公営住宅に関する事が度々出てきますが、G委員の指摘にもありましたが新規需要戸数100戸に対して、G委員の意見を反映させるとなるとその100戸は新規建設ではなく借上げによって提供しますとなっていますが、その点はこれで大丈夫なのか確認させていただきたいと思います。</p>
木村主幹)	<p>今、委員の質問に有りました市営住宅の新規戸数の件ですが、追加資料1の2枚目の④で新規需要戸数が100戸の記述がありますが、これにつきましては新規建設型住宅ではなく、一般民間住宅を借り上げた借り上げ型市営住宅とさせていただくという事で記載させていただいております。こちらの方の内容につきましては、昨年度策定させていただきました「公営住宅等長寿命化計画」の中でも最終的な目標戸数を1,300戸としている中で不足分の100戸につきましては借り上げ型市営住宅で対応すると記載していますので特に問題はありません。</p>
C委員)	<p>ありがとうございます。その中で府営住宅を移管して管理を市に任せる方向になりつつあるという議論がありましたが、マスタープランには今後5年間の動向は一切ないと想定して表記がないのか、ただ、記載されていないのか、どちらでしょうか。</p>
山岸参事)	<p>府営住宅の市町村への移管につきましては、府が住宅マスタープランに基づいてそういった施策を打ち出してきています。そのなかで最新情報としましては、来年度、府は、府営住宅を移管してどうまちづくりに活かすのかという事をそれぞれの市町村と協議を行い、その中でまちづくりに活かしたいという意向を持つ市町村に対しては、市へ移管するプログラムを検討していくということです。現実問題としては来年度から検討をスタートしていくこととなります。そういった中で市としても来年度以降調整していかなくてはならない課題だと思っております。まちづくりへの課題としましては34頁の(1)の「多彩なまちの資源の活用」という中の施策の例としまして「公的賃貸住宅資産の活用の検討」といった形で示しています。吹田市内の府営住宅の戸数も多いので、大阪府の提案を市としても十分に協議しながら資産としてどう活用できるかということは、今後、実際の事業としての実現性を踏まえる中で検討したいとは思っております。</p>
C委員)	<p>住宅マスタープランというのは、今後5年間の吹田市の住宅政策の設計図と</p>

	<p>いいですか、こういった方向で行きましょうという大まかな方向性を示すものだと思うのですが、その中で検討しますとだけ書いてあって、府のこういう施策をどうするかということは後で個別に決めましょうでは、マスタープランの位置付けがどうなのかと思ってしまう。方向性を示すものなのだから検討しますではなく、例えば市としては、府が手放した時に取り壊すのではなく戸数拡充を図りますという政策判断とか、一步踏み込んだものを書かないとマスタープランとしてどうなのかと思う。</p>
山岸参事)	<p>今回、大阪府からのまちづくりに活かしたいという提案を受けまして、市としても資産を活用するという立場では積極的に進めていくべきだと考えています。そういう意味で位置付けはさせていただきます。ただ、市として府営住宅の移管を受けるかどうかの問題については、住宅マスタープランのまちづくりの考え方ではなく、市の住宅経営の話になりますので、大阪府も協働しますとはっていますが、移管のプログラムも完成していない、こういう形で移管しますよという提案もされていない現段階ではマスタープランに明記するのは難しい。当然この件は大変重要な課題ですので、市として移管を受けようというときには、住宅審議会でご意見を伺う機会を設けます。そういった重要な施策については、今後それぞれで対応させていただきますが、現段階では府営住宅をまちづくりに活かした資源として、市として取り組んで欲しいという大阪府からの提案ですので、それに対して住宅マスタープランのまちづくりの観点から、まちづくりの有効な手段として捉え検討していきましょうという方向付けをさせていただいております。</p>
C委員)	<p>マスタープランと住宅経営は別個で考えていくという意味ですね。理解しました。後もう1点、26頁に「安心安全な暮らしの確保」という基本目標がありまして、37頁にも重点的な取り組みとして、地域防災対策についての具体的な取り組みがあります。今、自主防災組織というのが吹田市内の色々な地域で立ち上げられており、その立ち上げの話合いに参加させていただいているのですが、そこにマンション住民の方にも積極的に参加していただくことによって、例えば津波が来た時の避難場所としての協力体制を市からでも働きかけることができるように、住宅マスタープランのなかに具体的な取り組みとして、ざっくりとでも書いていただければ、今後の施策により反映させていけるものになると思います。</p>
B委員)	<p>それについて、先日、副市長さんも出席されていた千里市民フォーラムで報告させていただきましたが、まさに今C委員が言われていたとおりなんです。マンションの集会所やその他デッドスペースを活用して防災用具等を揃え、防災の避難場所にしていく。しかし、避難場所にするだけでは使われない。東日本大震災の津波被害を今まさに調査している所なんです、避難場所に</p>

	<p>指定されていても、戸建住民はマンションに逃げなかったんです。何故かという日常的に交流が無かったら、マンションが避難ビルに指定されていても地域住民は逃げないんです。だから、いわゆる防災祭り等を実施して地域住民とマンション住民が交流し、顔合わせをする機会をつくるのが重要ではないかということをご提案させていただきました。だから是非マンションと地域を結びつける施策をここに書いておくことが重要です。それと申し上げましたが、37頁の6「重点的な取組み」の(1)「住宅の安全対策の推進」に「地域のコミュニティ形成への支援」を入れていただいで、防災と地域のコミュニティをくっつけてはどうかと思います。</p>
C委員)	<p>具体的な例を出していただき、ありがとうございました。防災というのは全庁的に取り組むべきものですので、住宅という観点からどういった取組みができるのかというのを住宅マスタープランに書いておいたほうが良いと思いますので、是非お願いします。最後に重点的な取組みの(5)として「大学と連携した学生が住み続けられる住環境づくり」と記載されていますが、これを重点的な取組みとしても、実行は難しいと思います。例えば、学生が東京に就職してしまうと無理だし、今こちらで住まわれている学生の大部分が親元、地元を離れて一人暮らしをしている人が多いと思うので、地元よりこっちで就職先を考えようとする学生の意識を作り出すのは難しいと思うんです。具体的な取組みを見ましても、学生が卒業した後も吹田で住み続けられるような取組みではないと思います。ただ、学生が住み続けられるようなまちにしたいということは、若者が住むということかなと思います。であるならば、そういった形の施策に変えた方が実現可能なものになると思います。そしてその先に色々な施策展開を考えた方が実行可能なマスタープランの施策となる。これは審議会として協議していただきたいとも思いますが。要は重点施策の目的を切り替えていってはどうかという提案です。</p>
A委員)	<p>取りまとめる意味で確認ですが、重点的な取組みの所に一つ項をつくって下さい。民間分譲マンションの項目を入れて下さい。民間分譲マンションの管理運営の適正化とか、再生とか、地域コミュニティとの関わりをどうにかするとか、今までの皆さんの意見をタイトルに入れていただきたい。</p>
B委員)	<p>そのタイトルは先ほど言いましたとおり「マンション居住の管理・運営の適正化」でお願いしたい。建物のハード面とソフト面の両方ですよ。</p>
A委員)	<p>とりあえず、大きくはそれを入れてください。施策は個別に整理していくと実は相互関連で必ず繋がっていかないといけない作業が出てきます。ここだけ見たら違うけれど、こっちにはあるというような事があるので、相互に繋ぐ作業をもう一度行ってください。もう一つ、これは言葉尻で引っかかっているとありますが、「学生が住み続けられる」ではなく「学生がたくさんいるま</p>

	<p>ち」などとして、その人たちの力をコミュニティに活かそうという話だと思 います。だから、調査研究といったような文言があると思いますので、「学生 が住みやすい」といった言葉に直したらどうでしょうか。学生の数が多いの で、その人たちの力を活用しようという意味合いのような気がするのです。</p>
山岸参事)	<p>副会長による意見の整理ありがとうございます。まず一点目、マンションの 管理運営につきましては、今までも積極的に進めてきた経緯もありますので、 今回、重点的な施策の中でご説明したとおり後退させるつもりはありません でした。そういう意味も含めまして、ご指摘通りに反映させていただこうと 思っています。もうひとつ副会長のご指摘のとおり、これから作業していく 中で相互に連携して補完出来る部分はまだまだあると思います。そういった 部分は、これから編集にあたって十分に留意しながら行っていきたいと思 います。3点目の「大学と連携した学生が住み続けられる住環境づくり」の所 は、確かに思いが強すぎると思います。C委員からご指摘のあったように、 これだけ学生が多く住んでいる街ですので、出来るだけ定着性を持っていた だけたらという意味合いを含めた表現だったのですが、もう一度、各委員の ご意見を踏まえ再検討します。当然、学生を無視するわけではなくて、大切 にしながら連携できる施策を打って、出来るだけ残っていただけるようにす る。そのための大学との事業連携等を意識しながら、もう一度再検討させて いただきます。</p>
B委員)	<p>C委員がおっしゃっている学生が重点的な取組として出てくるより、もっと 重要な事があるのではないかと思います。それは、子供を育てやすい住環境とか、 若年世帯が住みやすい、それこそ定住しやすい、住み続けられる住環境づく りだと思います。私は重点的な取組みに挙げるならそれだと思います。別に学生 がダメとかではありません。学生は、地域連携の取り組みのなかで如何に学 生の力を取り込むかが重要ですが、重点的な取組みで学生の住環境を挙げる よりは、他にそういった重要な事があるんじゃないかなと考えました。</p>
島会長)	<p>ありがとうございます。時間も差し迫ってきていますが、他の委員の方は何 かありますか。</p>
E委員)	<p>今、学生の取り組みで話が出てきていますが、住み続けようと思えば働く場 があれば住み続けられるわけですから、具体化するというなら、住まいに関 する情報提供だけではなくて雇用等の情報提供や仕事を生み出すとかそうい った事が入ってもいいのにと思いました。特に回答は要りません。後、先ほ ども出てきましたが、41頁の指定管理者制度の導入という点は、賛否両論 だと思うんです。良いと思っている人もいれば、駄目だと思っている人もい ると思います。先ほど府営住宅もということが出ていましたが、府営住宅に 関しても慎重な検討を行ってという話だったと思います。公営住宅の果たす</p>

	<p>役割を考えて具体的な取り組みとして挙げるのであれば、導入にあたっては慎重に検討することが必要であると思います。導入しますとマスタープランに書くと、本当に導入する計画になってしまいますので、ここは両論併記ではありませんが、導入するんだったら、もう少し慎重に検討するとか。ここに書くのであれば、具体的な取り組みを進めるにあたっては「慎重に検討して進める。」というような一文を入れていただくと全てがこの様に取り組んでいくというわけではなく、様々な意見が反映されることになり、良いと思いますので、その辺も検討していただければと思っています。</p>
F 委員)	<p>何度も議論してきて資料も大まかに出来ていますので、特段どうこうということは無いのですが細かい所で2点だけ教えて下さい。40頁に壁面緑化や屋上緑化、生垣設置とありますが、以前、市の取り組みで環境部が一度市役所の屋上緑化をやろうとして失敗したケースがありますので、そういったものをここで提起していくのはどうかと思う事と、みどりの協定制度の、一戸建て及び共同住宅における現在の実績数値をお持ちであったら教えて下さい。分からなかったら後でも良いです。</p>
木村主幹)	<p>ご質問のみどりの協定制度に関する実績ですが、資料が手元にございませんで後ほど報告します。</p>
F 委員)	<p>次に、41頁の福祉世帯向け借上型市営住宅は、住宅に困窮している市民に提供していくということですが、一番下の運用の実績という欄の中で、住宅タイプが1DK、1LDK、2DKとありますが、これの1DKと1LDKの広さを教えて下さい。</p>
岡本課長代理)	<p>1DKが約28㎡で1LDKは約40㎡になります。</p>
F 委員)	<p>今、28㎡と40㎡という数字が出ましたが、1DKの約28㎡で福祉型世帯の方はこれで良いという意向だったのでしょうか。今後の展開を考えたときに、福祉型世帯の方が本当に望む寸法なのでしょうか。どうお考えですか。</p>
木村主幹)	<p>1DKで28㎡と回答しましたが、こちらについては入居者の意向の前に、公営住宅法で最低18㎡以上という規制があります。1DKで28㎡が十分な広さかどうかについては確認は取れておりませんが、住戸の仕様は、浴槽とかよく利用する部分については、加齢に応じて身体機能を補完するような設備を入れていきますので、福祉型という名称をつけさせていただいて供給しています。</p>
F 委員)	<p>分かりました。先ほどの緑の分の数字は後ほど教えて下さい。</p>
島会長)	<p>それでは、以上で住宅マスタープランについての意見交換を終わりたいと思います。事務局においては本日出された意見に十分留意した上で、住宅マスタープランの策定にあってください。</p> <p>次に報告事項として、その他ありますか。</p>

萩原参事)	<p>依頼事項があります。(仮称)新佐竹台住宅集約建替事業につきましてB T方式によるP F I事業として、実施いたしたく来る3月議会に債務負担の予算案を上程してご審議いただく予定です。</p> <p>議決をいただいたあとは、4月以降P F I事業として集約建替事業を進めさせていただきたいと考えています。P F I事業を公平、公正かつ適正に進めるために4月早々にも審査会を立ち上げさせていただきたいと考えています。お手元の参考資料「(仮称)吹田市営新佐竹台住宅民間活力推進審査会スケジュール案」をご覧ください。</p> <p>上段が平成24年度の事業者選定手続きです。それに関わる審査会を7回予定しています。審査会につきましては総務省、国交省及び内閣府からの通知、方針に基づき、学識経験者の意見を聴くこととされています。そのため審査会の構成については学識経験者3名と部長級の行政職員2名の計5名を予定しています。つきましては、(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業をより良い事業にするために、当審議会から学識経験者1名の方のご推薦をお願い致します。また、ご推薦をいただきました方につきましては3月議会で議決をいただいた後に正式に依頼させていただきます。</p>
島会長)	<p>ただいま事務局から推薦依頼がありました。私としては住宅審議会の委員を長きにわたり務められ、公営住宅の建築や高齢者・障がい者のための住居改善に関する研究及び「福祉のまちづくり」など、すまい・まちを対象とする研究をされている馬場委員が適任と思いますがいかがでしょうか。</p>
	(異議なし)
島会長)	<p>それでは(仮称)吹田市営新佐竹台住宅民間活力推進審査会の委員に馬場委員を推薦することといたします。</p> <p>その他、なにかありますか。</p>
F委員)	<p>その他のその他ですが、今、母子家庭への支援は進んでいると思いますが、父子家庭に対しての住宅政策の考え方はお持ちですか。</p> <p>もしあれば次回の時にでも報告して下さい。また、資料があるようでしたら資料をいただきたい。</p>
高田総括参事)	<p>今、手元に資料がないので次回の住宅審議会で報告します。また、F委員には個別に後日ご報告したいと思います。</p>
D委員)	<p>住宅マスタープランが出来上がる前に、もう一度私たちが見る事は出来るのでしょうか。修正しろとかではないのですが、どう反映されているかは見たいと思います。</p>
B委員)	<p>パブリックコメントが出される前に、案として各委員に配っていただきましたかった。</p>
木村主幹)	<p>パブリックコメントの時は時間がなくご迷惑をおかけしました。本日も含め、</p>

	様々な意見を頂戴していますので、これらの意見を踏まえて改定作業を進めたいと思っております。素案が一定まとまった段階で、各委員に資料を送付させていただく予定にしておりますので、その時に確認をいただければと思います。完成時期につきましては、平成23年度内を予定しています。
B委員)	マスタープランとは別ですが、吹田市のマンション管理組合ネットワークがスムーズに進んでいなくて、吹田市を参考にとということで茨木市がヒアリングに来られたのですが、聞くと茨木市は管理組合ネットワークが順調に歩み始めているということでした。一方、吹田市は早くに運営を始めたにも関わらず上手くいっていない。進んでいないということですので、そのあたりの現状と、管理組合に対する支援をぜひ進めていただきたいと思います。
A委員)	どういうふうな動き方をすれば上手くいくのですか。
B委員)	具体的には、今は会則に基づき管理組合だけが正会員というようになっています。結局、個人会員を締め出したわけです。だから活動が逆戻りをして、また一からになった。管理組合だけが正会員になれば、どこのネットワークも同じですが、活動が鈍ってきます。だから個人も正会員と認めないと上手くいかない。やり方は色々ありますが、まずは会則の問題を解決しないといけないと思います。
C委員)	最後に確認ですが、今回住宅マスタープランについての意見を各委員が申し上げたのですが、その出した個人の意見を審議会の意見として、とらまえていただけるのですか。
寶田部長)	今回は審議会としての意見のまとめをしておりますが、こういった事は賛否を取るといったことにはならないと思いますので、議論の雰囲気といいますか議論のなかで方向性が見えてきていますので、そういった雰囲気を把握して、皆様にご理解いただけるような内容にしていきたいと思います。
B委員)	マスタープランは前はもう少し時間をかけて、この場で2年間重点項目に関しても議論をしていたんです。それが、今回は1年にも満たない期間であり議論がなかなか出来なかった。だから、パブリックコメントを取る前に各委員にマスタープランの原案が配布される事もなかった。そんな事もあるのでC委員も言われるように、私も不安ではない部分があります。
島会長)	それでは、これをもちまして本日の審議회를終了します。閉会にあたりまして、最後に副市長からあいさつをお願いします。
	副市長挨拶
島会長)	これにて平成23年度第5回住宅審議会を閉会します。 皆様、大変お疲れ様でした。有難うございました。