

平成25年度 第1回 吹田市住宅審議会 議事詳細

1. 会議名 吹田市住宅審議会
2. 内容 吹田市住宅審議会委員委嘱
会長、副会長の選任
報告等
(1) 吹田市の住宅政策概要説明
(2) 報告
①吹田市営住宅条例の一部改正について
②(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業について
(3) 意見交換
(4) その他
3. 開催日時 平成25年6月28日(金) 午後2時から
4. 開催場所 吹田市役所 中層棟4階 第3委員会室
5. 出席者 (委員側) 久委員 木多委員 倉田委員 大西委員 名和委員 馬場委員
越智委員

(市側) 太田副市長 森部長 野上次長 山口室長 山岸参事
萩原参事 岡本参事 高橋主査 高見主査 遠藤主査
前主任
6. 欠席者 なし
7. 公開・非公開の別 公開
8. 傍聴者数 希望者なし

《第1回住宅審議会・議事録》

山口室長 本日はお忙しい中住宅審議会に御出席いただきましてありがとうございます。定刻が参りましたので、ただいまから平成25年度第1回吹田市住宅審議会を開催させていただきたいと存じます。私、住宅政策室長の山口と申します。どうかよろしく願いいたします。

まず最初に、本日委員さん7人でございますが、全員の委員さんに御出席していただいています。住宅審議会規則第6条第2項により、本審議会は成立しておりますことを報告申し上げます。

それでは本日の資料につきまして確認をさせていただきます。まず資料1といたしまして吹田市住宅審議会委員名簿。次に資料2といたしまして吹田市住宅審議会規則。資料3で吹田市住宅審議会傍聴に関する取扱い要領。資料4で吹田市住宅マスタープランの概要。資料5-1といたしまして市営住宅条例の一部改正について。資料5-2は5ページものでございますが、吹田市営住宅条例改正前・改正後の対照表。資料5-3、吹田市営住宅条例施行規則改正前・改正後対照表、6ページものでございます。資料6で（仮称）吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業について。なお、これまでの審議会の諮問内容等につきまして、参考資料として一枚ものを配付させていただいております。以上が資料でございます。揃っておりますでしょうか。また、先に送付させていただきました、本市住宅マスタープラン及び公営住宅等の長寿命化計画等の冊子を本日お持ちでない委員さんがおられましたら、恐れ入りますが挙手のほうでお知らせください。よろしいでしょうか。

それでは今回、新しい委員さんでの一回目の審議会でございます。委員名簿の順番で太田副市長から委嘱状をお渡しさせていただきますので、よろしく願いします。

太田副市長、全委員に交付

山口室長 それでは恐れ入ります、資料をご覧くださいませでしょうか。資料2の規則第6条に「審議会は、会長が招集し、会長がその議長となる。」と規定されております。現在会長が選任されていませんので、会長が選任されるまでの間、私のほうで司会を務めさせていただきたいと思っております。また、審議会規則第5条におきまして、会長は「委員の互選により定める。」と規定されております。皆様いかがでしょうか。

A委員 推薦してもよろしいでしょうか。

山口室長 できましたら、そういう形でお願いします。

A委員 そしたら 僭越（せんえつ）ですけれども、久委員を推薦させていただきたいのですが。

山口室長 ただいま、久委員が推薦されました。久委員に会長に就任していただいてよろしい

でしょうか。

各委員 異議なし

山口室長 皆様に承認されましたので、久委員に会長になっていただきたいと存じます。久会長、申し訳ございません、会長席のほうによろしく願いいたします。

久会長、会長席へ移動

山口室長 会長が選任されましたので、以後の進行につきましては、久会長のほうでよろしく願いいたします。

久会長 それでは、まず御挨拶させていただきたいと思います。皆様方の御集合をいただきまして、御協力いただきながら進めてまいりたいと思いますが、私も昨年度はお隣の摂津市で住宅マスタープランをつくらせていただきまして、今年度は奈良市のほうで住宅マスタープランをつくらせていただいておりますけれども、なかなか難しい部分があるとも思っております。と申しますのが、住宅というのは暮らしの根幹としての非常に重要な部分でございますけれども、民間事業者が開発をしたり、あるいは市民の財産ということもあって、市役所が政策として民間部分を動かすというのは非常に難しい部分がございます、どうしても自ら動かせる市営住宅が主になるんですが、ただ創意工夫によったらですね、いろんな政策を打てるはずですので、そのあたり住宅マスタープランにも色々書いてございますし、それを具体的にするために、皆様のお知恵をいただきながら、少しでも民間部分でも良い住宅が提供できるような、あるいは住環境整備も含めてですね、良い吹田市になるように頑張らせていただけたらと思いますので御教授方々よろしく願いいたします。それでは次第に沿いまして進めてまいりたいと思います。会長は私のほうに選任をさせていただきましたけれども、副会長も会長と同じように互選ということでございますが、いかがさせていただきますでしょうか。

B委員 木多委員を御推薦申し上げたいのですが、よろしいでしょうか。

久会長 今、木多委員を御推挙のお声がございましたけれども、よろしいでしょうか。

各委員 異議なし

久会長 それでは異議ないということでございますので、木多副会長よろしく願います。

木多副会長、副会長席へ移動

久会長 それでは私と木多副会長が移動しましたので、席のバランスということもあってです、こちらサイド移動していただけたらと思います。よろしくお願いします。

B・C・D委員移動

久会長 それでは続きまして報告等でございます。今日は第1回目、委嘱、会長・副会長の選任ということがメインの議題でございまして、審議事項はございませんが、1回目ということでもございますので、住宅政策に関する共通認識あるいは委員の皆さんの考え等を情報交換ができたらと思っておりますので、まずは市のほうから説明をいただいで、後ほど各委員の皆さんからお声をいただけたらなと思っております。それではまず、市役所から説明をいただけるかと思っております。よろしくお願いします。

山岸参事 本日、傍聴人の希望者がおられませんので、その旨御報告申し上げます。

久会長 はい、原則公開ということでよろしくお願いします。

太田副市長 御挨拶させていただきます。

あらためまして皆さんこんにちは。副市長の太田でございます。委員の皆様におかれましては公私とも何かと御多用の中、住宅審議会に御出席をいただきまして本当にありがとうございます。本日は、昨年度改正されました審議会規則に基づきまして、改正後初めて7人のメンバーで担っていただく住宅審議会ということでございます。学識の先生方、あるいは御応募いただきました市民委員の皆さん、関係機関の職員の方々に、吹田市の住宅行政のために御協力を賜ることになりました。誠にありがとうございます。心からお礼を申し上げます。住宅行政につきましては人の生活の基本的な要件となる衣食住の最大要素の一端を担うということで、その住宅という生活の場につきまして、委員の皆様がそれぞれの専門性や御経験、お立場から、私ども住宅行政を担っております行政サイドからでは気付きにくい、また見えにくいところにつきまして、厳しい御意見を含めまして御指摘や御指導をいただけたらと期待をさせていただいてるところでございます。会長をはじめといたしまして委員の皆様方からいただきます貴重な審議内容、御意見を大切にさせていただきます。本市の市政に生かせるよう、精一杯努めてまいりたいと思っております。よろしく御指導賜りますようお願いを申し上げます。開会にあたりましての御挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いをいたします。

久会長 ありがとうございます。先ほど私のほうからもお話させていただきましたけども、住宅は非常に生活の根幹をなすものでございますので、また色々と御質問を賜ればと思います。

- 森部長 都市整備部から出席しております職員の紹介をさせていただきたいと思います。
- 職員紹介
- 久会長 それでは、委員さんの簡単な自己紹介を、木多副会長から一言ずつ自己紹介かねてお話しただければと思います。よろしくをお願いします。
- 木多副会長 大阪大学の木多でございます。よろしくお願いをいたします。専門は建築や都市デザインとそれから住宅、住環境デザインです。最近はこういった分野をつなぐような研究を色々チャレンジしています。よろしくをお願いします。
- B委員 関西大学のBと申します。専門は機械なので違うような気がしてはいますが、生活支援機器といいますか、車椅子関係のことを色々やりましたり、文科省のプロジェクトで月が丘住宅という実験住宅に関わったり、ということもございまして、こういう形で参加させていただいております。よろしくお願いをいたします。
- C委員 市民サイドのCです。初めてこのような委員会に参加させていただいて大変緊張しております。役所には仕事柄しょっちゅうお邪魔するんですけど、この委員会室の場所は分かりにくかったです。よろしくお願いをいたします。
- D委員 市民委員のDでございます。定年退職するまでは全然違う食品なんかの営業をやっていたんですが、その仕事終わる前にやりたいということでマンション管理士、それから宅建ですね、それを取りまして、生かしていくということでやっております。今現在は豊中のマンション管理士会、吹田のマンション管理士会に入りまして活動しております。よろしくお願いをいたします。
- E委員 大阪府の居住企画課長のEでございます。文字通り大阪府で住宅政策の企画立案に携わっております。去年はこの審議会に参加させていただきまして、市営住宅条例の改正を手伝わせていただきました。また、うちの課ではニュータウンの再生もしておりますので、まちづくりの面でも色々とお話をさせていただく機会があるかと思っております。よろしくお願いをいたします。
- A委員 去年までこの住宅審議会委員をさせていただいてまして、ガラッと変わるの、というので今年もしております、Aと申します。
- 久会長 ありがとうございます。それではただいまより案件に移らせていただきたいと思います。今日は1回目ということでございますし、住宅マスタープラン、既に改定をされて、その内容に基づいて住宅政策を進めていくということもございまして、報告をいただきながら意見交換に移らせていただきたいと思います。お手元の次第

には住宅政策の概要説明、それから(2)で条例の一部改正、そして、新佐竹台住宅の集約建替事業についてということでございますけれども、これら一括して報告いただき、その後、意見交換をさせていただけたらと思います。よろしくお願ひします。どうぞ。

前主任 住宅政策の全般につきまして、吹田市の今行っていること、これから行おうとしていることについて御説明をさせていただきたいと思ひます。

久会員 着座で結構ですよ。

前主任 すいません、失礼します。

まず初めにですね、そもそも現在我が国の住宅政策につきましては戦後の住宅需要に対応するために策定されました「住宅建設五箇年計画」というものが礎になっております。当時の住宅難の解消、これに向けて住宅の新規供給を進めてきたわけですが、そこから次には住宅の質の向上、更にはストック重視というふうに、時代の変化に合わせて国の方針も変化していっております。そんな中で平成18年に住生活基本法に基づきまして「住生活基本計画（全国計画）」というものが策定されまして、それが平成23年度に改定されております。そうした中で、住宅政策というものが、元々あったハード面、公的住宅の整備ですとか、そういうハード面だけでなく、ストック活用ですとか市場の整備、それから住生活の質の向上ですとか、そういったソフト面も合わせた、公と民の両輪が求められるようになってきておるといふふうに理解しております。市の計画におきましても、元々は「吹田市営住宅ストック総合活用計画」という計画があったのですが、「吹田市住宅マスタープラン」に移行してございまして、また市営住宅に特化した計画といたしまして「吹田市公営住宅等長寿命化計画」を策定いたしました。お手元にあらかじめお配りしております、こちらの2冊がその冊子でございます。市の住宅政策を御説明する上で、住宅マスタープランは避けて通れないかと思ひますので、この計画に沿って説明をさせていただきます。資料4をご覧くださいませうでしょうか。吹田市住宅マスタープランの概要となっております。まず左上のほうから始めますけれども、吹田市住宅マスタープランは平成18年に策定をされました。その後国とか府の計画が改定されたことと、関連法制度が変化したことなどを受けまして、平成23年度に改定をいたしました。基本理念はですね、「住みたいまちに選ばれる安心で良質な住まいづくり」といたしまして、元々ある吹田市の住みやすさに更に磨きをかけていこう、という思ひを表しているものでございます。冊子でいうと、1章から5章の中で、各種統計を基にして現況調査を行ったり、またアンケート調査におきまして本市の特徴を分析しておりますほか、社会情勢ですとか国の政策、関連計画といったものから住生活における課題を洗い出しております。注目すべきと思われる点をいくつか紹介させていただきます。

住宅マスタープランの冊子16ページをご覧くださいませでしょうか。16ページの下段のグラフですけれども、住宅タイプ別住宅数の割合ということで、周辺都市と比較しまして、住宅タイプ別の割合を示しております。こうしてみると、他市と比較いたしまして特に一番左側、持家一戸建の割合が少なく、逆に持家共同、主に分譲マンションですけれども、そちらが多いことが分かります。それは一重に都市化しているということかな、と思います。また、このグラフの公的借家ですね、公的賃貸住宅が多いということも1つ大きな特徴かと思えます。続きまして18ページをご覧くださいませでしょうか。公的賃貸住宅の分布状況として、市営住宅、府営住宅、それから公社の賃貸住宅、公団（UR）の賃貸住宅というふうに色分けをして市域の地図に落としております。19ページを見ますと、市営住宅が1189戸、約1200戸程度に対しまして、府営住宅が9688戸。次のページになりますと公社の賃貸住宅ですけれども、こちらが2516戸。URが7613戸ということで、これらを合計いたしますと約2万1000戸の公的賃貸住宅があるということですので。それからもう1点ですね、13ページをご覧くださいませでしょうか。こちらでまとめていますけれども、吹田市には4つの大きな大学があります。大阪大学、大阪学院大学、関西大学と千里金蘭大学、あと民博の中に大学院大学の文化科学研究科というのがあるんですが、大きな大学として既に4つございます。これがですね、その下のグラフを見ていただくと分かるかと思うんですけど、人口規模も全く違う大阪市をも上回って、府内で最も学生数が多いという特徴があるというふうになっております。これが吹田市における大きな特徴です。

以上、整理した特徴ですとか課題ですとかを基に、住宅政策としての基本目標を5つ設定しております。資料4に戻っていただきまして、上段に1から5まで書いておりますけれども、基本目標の1番「安心・安全なくらしの確保」として（1）住宅の耐震性・耐火性の向上、（2）地域の安全力の向上、（3）日常生活の安全性の向上、と挙げさせていただいております。東日本大震災以降、防災に関する関心が高まっておりますので、住宅そのものの防災力、それから地域の安全力といったものを高めるとともに、バリアフリーですとか家庭内事故防止ですとか、そういった観点からも同時に、からめて安全性を高めていこうと、そういう必要があるのではないかとということでございます。基本目標の2番ですけれども、「居住の安定化の推進」ということで、（1）住宅困窮者向けの住まいの確保、（2）住宅確保要配慮者の安定した居住の確保、（3）安定した居住継続への支援、ということで、公的賃貸住宅における住宅セーフティネットの強化だけではなくて、冊子86ページのほう、ご覧いただけますでしょうか、そちらに施策の展開方向と施策の例とを挙げておるんですけども、この中で、例えば大阪あんしん賃貸支援事業とか、サービス付き高齢者向け住宅ですとか、そういったものを活用いたしまして、民間の賃貸住宅による安定的な居住の確保を目指そうということでございます。続きまして、基本目標の3番「環境負荷の低いくらしへの転換」ということで、（1）環境共生型居住の実現、（2）既存住宅の有効活用、（3）再生型の建設技術の普及、という項目

を挙げさせていただいております。こちらですね、東日本大震災以降でガラッと変わったかと思うんですが、日本の環境観というものが一変いたしまして、それまでは漠然と、例えば電気代の節約とかだったのが、震災以降ですね、電力供給量が全国的に不足したこともありまして、限りあるエネルギーを有効に利用していこうという流れに変化していった、これが定着してこようという流れにあるかと思えます。特に施策の展開方向の(1)環境共生型居住の実現、というところの比重がどんどん高まってくるのではないかなと考えております。続きまして基本目標の4番目「住まいとくらしの適正化」ということで、(1)が住宅の市場流通の活性化、(2)が良質な住宅資源の形成、(3)が住まいの管理の円滑化、という項目を挙げておりまして、一般に住宅の需要があって供給されてから維持保全をしていくという長い間にですね、様々なステップがあると思うんですけども、その中で例えばライフステージ《新婚期・育児期・子独立期・老夫婦期など、それぞれの段階》が変わっても、そのまま同じ住宅に住み続けてですね、住宅が世帯の規模に見合わなくなるようなケース、ミスマッチを起こすようなケースというのも多く見られるかと思えます。そこで、88ページをご覧いただきたいのですが、不動産取引に関する問題とか、空家対策とか、それからマンションに関する問題とか、民間の個人資産に関わる項目が並んでおります。こちらは先ほども会長の御挨拶の中にもあったんですけども、本来公的になかなか手が出しにくい分野だと思います。ただ、ここに踏み込んで行くのがこれからの住宅政策だと思いますので、そういったソフト政策を、いかにして進めていくか、制度設計というか、そういったものが必要になってくるかと考えております。最後に基本目標の5番「吹田らしい魅力の醸成」ということで、(1)が多彩なまちの資源の活用、(2)が地域独自の住文化の継承、(3)が住民による主体的な住環境づくりの推進、と挙げさせていただいております。住宅マスタープラン第1章の現況調査で取り上げたとおり、吹田市は、公的賃貸住宅が多い、学生が多い、そういった大きな特徴をもっております。元々生活利便性が高くて住みやすいといったイメージがあるかと思うんですけども、それに加えてですね、こうした特徴を生かした住環境づくりを進めていきたいと考えております。具体的には、公的賃貸住宅、特に府営住宅ですけども、それを活用して、例えば社会福祉施設ですとか地域拠点施設ですとか、そういったものを創設したり、また府営住宅を移管するとどうなるか、という検討も行ったたりですね、あるいは学生を定着させるにはどうした仕組みが必要か、というふうな検討が考えられるかと思えます。ここまでが基本目標についてです。

続きまして下段ですね、「重点的な取組み」に移りたいと思います。これら基本目標の設定を受けまして、今回改定を行いましたマスタープランに重点的に取り組んでいく事項として、1つ目に「住宅の安全対策の推進」、こちらは耐震ですとか防災、防犯についてですね。それから2番目に「日々のくらしから始める環境にやさしい住まい方の普及」ということで環境まちづくりガイドライン、カーシェアリングシステム、緑化支援、といったことを挙げています。3番目に「市営住宅の管理・

運営の適正化」ということで具体的には借上型の市営住宅、特に、既存の民間住宅を活用した借上型の市営住宅のことを挙げております。4番目に「地域の資源を活用した千里ニュータウンにおける住環境の再生」、5番目に大学と連携した「学生が住み続けたい住環境づくり」、それから6番目に「快適なマンション居住への支援」ということで、吹田市ではマンション管理基礎セミナー、マンション管理相談、マンション管理組合ネットワークですとかを行っております。以上の6点を重点的な取組みとしてマスタープランの中で位置づけております。

「市営住宅の役割と運営方針」といたしましては、住宅政策のうち、市営住宅が大きなウェイトを占めると思うんですけども、その市営住宅の中期的な管理目標戸数をはじめとして、市営住宅の役割と運営方針を改めて示しております。団塊の世代の高齢化ですとか社会的な要因もありまして、一時的に需要が1300戸まで増えるかと推計しておりますけれども、これを、借上型の市営住宅で対応いたしまして、長期的に柔軟に供給量を設定できるように考えております。これはですね、公営住宅等長寿命化計画において打ち出した方針ですので、ここで長寿命化計画のほうについての御説明をいたしたいと思います。公営住宅等長寿命化計画の冊子をご覧いただきたいんですが、45ページでございます。こちらが市営住宅に特化した計画なんですけれども、団地別棟別の活用計画といたしまして耐震性ですとか高齢者の居住ですとか、そういったもので、建替、改善、維持保全の3種類に分類しております。その分類に基づきまして51ページの表に示しますとおり建替などの計画を進めていくと計画しております。注目していただきたいのが、左から2番目の列ですね、管理戸数というところで、市建設型の住宅が、この当時1135戸ありました。それが10年後の計画では1150戸と、ほとんど増やしておりません。逆に借上型住宅がこの当時ですね、55戸だったものを150戸に増やすと。こうすることで一時的な需要増に対応するということを明記しております。次のページ、52ページに移っていただきまして建替・集約事業等の実施方針というところですが、①から④まで「バリアフリー化およびユニバーサルデザインの推進」、「環境問題への対応」、「住宅の型別供給」、それから「団地内への必要なサービス機能の導入」ということで、この4つの方針を念頭に実施していくことを計画しております。また、63ページを見ていただきたいんですけども、「計画の実現に向けて」というところで、「適切な入退去管理の推進」といたしまして①～⑥の項目、それから65ページに移りまして「入居者の居住を支援する取組み」として3項目、それから「団地コミュニティの活性化策」、地域の「社会資産としての有効活用の推進」、「入居者・地域住民との連携強化」、それから「他の事業主体との連携等による事業推進」、ということ、そういった手法を用いて市営住宅ストックを有効に活用していこうということを明記しております。ざっとですけども、これが長寿命化計画における市営住宅の中期的な方針でございます。

最後、資料4に戻っていただきましてですね、右下、「施策の推進に向けて」というところですけども、住宅マスタープランに基づく施策の推進に向けて、市民一人

ひとりの自助努力が基本になるんですけれども、住宅政策としてですね、効果的・効率的に、施策を実施するために進行管理について記述しております。住宅マスタープランの冊子、107ページをご覧ください。こちらで進行管理としてですね、施策の進行具合の確認をするために、計画期間の終了年度であります平成32年度と中間年度となります平成27年度について数値目標を設定しております。現在、進行管理のとりまとめを進めておるところです。

そういったところが、吹田市の住宅マスタープランの概要ということになります。これに基づいて中期的にですね、住宅計画を進めてまいりたいと考えているところでございます。以上で住宅政策についての説明を終わります。

遠藤主査 吹田市営住宅条例と当条例の施行規則の改正について御報告させていただきます。お手元の資料ですと、次の資料5-1から5-3まで、ちょっと枚数が多くなりますけれども、そちらが条例改正に関する内容でございます。このうちですね、5-2と5-3それぞれの対照表につきましては、5-2が条例の分、5-3が施行規則の分になるのですが、こちらは御参考までに添付いたしております。5-1に記載の内容を主にお話させていただきたいと思っております。

まず条例の改正の概要としましては、この5-1の上段に記載のとおり、いわゆる地域主権一括法の成立に伴いまして公営住宅法が改正されました。それまで公営住宅法ですとか国の政令、省令などで決められていた内容の一部を、各事業主体が平成24年度末までに条例で定めること、というふうになっておりました。それと、下段ですけれども、今回の条例改正にあわせまして市営住宅の入居者さんに保証人を立てていただくこと、こちらの必要性は感じられておりましたので、この点につきまして改正をいたしております。こうした背景がございまして昨年、先ほども御紹介ありましたが、住宅審議会にて条例改正についての基本的な考え方を諮問し、答申いただきまして、条例と施行規則を改正いたしました。その条例に規定した内容ですが、大きく4点ございます。この4点を先に申し上げますと、市営住宅の入居収入基準、同居親族要件、保証人制度、それと整備基準について、となります。資料ですと1ページ目の真ん中のあたりから改正内容になるんですけれども、まずは1つ目の入居収入基準についてです。市営住宅は低所得者向けの住宅と、いわゆるセーフティネットとしての役割がございまして、一定以上の所得がある方は入居することができません。その基準となる金額、これを従来は法律と政令で決められていたのですが、それを事業主体が決めることになりました。この金額はこの表にあるとおりですけれども、内容として金額はそのままになっております。従前の基準がセーフティネットとしての役割を果たしてきていることから、その内容を引き継いだものを条例に規定したというふうになります。この中にある本来階層、裁量階層がございまして、裁量階層についてのみ、一部ですね、対象者を拡大しております。この裁量階層といいますのが、収入基準が少し緩和される世帯になるんですけれども、次のページ、ご覧いただきまして、改正前、改正後の最後

に並んでおりますけれども、こういった条件に該当する方については公営住宅、市営住宅の入居の収入基準を緩和しようというものです。具体的には例えば高齢者のみの世帯ですとか、障がいをお持ちの方がいらっしゃる世帯など、居住の安定を図る必要性が高い世帯ということで、今までも該当しておりました。ここにですね、7番、小学校就学前の子どもというのが改正前ありましたけれども、右側ではこれが義務教育修了前の子どもがいる世帯と変わっております。こちらが、市営住宅団地のコミュニティの活性化なども目的の一部としまして、今回変更がかかった部分でございます。

次に2番の同居親族要件ですけれども、公営住宅、市営住宅につきましては、元々は同居親族のある世帯への供給を基本とするという考えがございまして、それに基づいて、同居親族がいることを入居者の資格要件に設定してまいりました。今後もその考え方を基本的には受け継いで、原則として親族の方2名以上での申込みを基本とすると。ということで、従来までの取扱い内容を条例に規定しております。但し書きとしましては上にある内容とかなり重複するんですけれども、御高齢の方だとか、障がいをお持ちの方につきましては単身での入居を認められるという規定がございまして、念のため申し添えておきます。この部分は条例でいいますと、第3条の第1項第2号になっておりますので、もし御興味ございましたら、御質問いただきましたらお答えさせていただきますが、ご覧いただければと思います。

次にですね、ちょっと3番を飛ばしまして4番の整備基準、こちらのほうも今回新たに条例に盛り込んだ内容となります。今回の法律の改正にあたりまして、国から示された参酌基準というものがございまして、この参酌基準を基に自治体が整備基準を決定すると。この参酌基準の内容が本市におきまして従前から実施している整備内容と変わりがないので、この内容が適当であるということで、参酌基準を市の条例に規定をいたしております。

最後に、3番の保証人制度ですけれども、こちらは公営住宅法の改正という背景とは直接関係ございませんけれども、市営住宅の住宅使用料の滞納の問題ですとか、例えば単身で亡くなられる方などが増えてきているということなどから、市営住宅の管理上の問題ですね、市営住宅に入居される方に保証人を立てていただくというようにいたしました。条例の改正につきましては以上でございます。

高見主査 続きます（仮称）吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業について報告させていただきます。お手元の資料6をご覧ください。まず、「1. 事業の考え方」について説明させていただきます。平成20年度に吹田市営住宅建替基本構想の建替団地の集約化に対する考え方について、審議会より「民間活力を利用した事業の推進により、住宅団地の効率的な整備の検討が必要である。」との答申をいただきました。本市で検討を重ねた結果、当事業を民間資金等の活力による公共施設等の整備等の促進に関する法律、通称PFI法に基づく民間事業者の技術的能力等を活用する事業手法で実施しております。続きます2番「事業計画」及び3番、「（仮称）吹田市営

新佐竹台住宅事業用地」についてを、合わせて説明させていただきます。本市では老朽化した津雲台の第1住宅、佐竹台住宅、岸部北住宅、日の出住宅、豊津住宅T2棟の既存5住宅の建替が必要となっております。法律的な建替、及び維持管理のため、吹田市佐竹台2丁目25番2に敷地面積10539.75㎡の建替事業用地を確保し、新たに（仮称）吹田市営新佐竹台住宅を整備いたします。また、附帯する事業としまして、津雲台第1住宅、佐竹台住宅、岸部北住宅の3住宅の跡地を活用し、良質な住宅及び地域のまちづくりに貢献できる施設等の整備も考えております。日の出住宅、豊津住宅T2棟の2住宅については（仮称）吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業完了以降、現地を含む整備計画を検討してまいりたいと考えております。最後に4番、「現在の状況」について説明させていただきます。平成24年度中に契約までに至る事業者がなかったため、現在は早期の事業完了を目指し、これまでの検討経過を踏まえつつ本事業の進め方について精査検討を行っております。以上です。

久会長 はい、ありがとうございます。それでは少しそれぞれ内容が違うかとは思いますが、今までの御報告等も踏まえながら意見交換をさせていただけたらと思っておりますが、御質問も結構ですし御意見でも結構ですがいかがですか。

A委員 まとめるときに抜け落ちたなあと思うのですが、住宅マスタープランを説明する紙《資料4》ありますか。それにある「重点的な取組み」の1.ですけれども議論はしてるんですね、「住まいの総合的な安全性の確保に向け、バリアフリー化改修などとともに一体化した利用しやすい制度づくりに取組みます。」と。「バリアフリー化」の具体策が抜けています。まとめるときに抜けてるのですね。耐震とバリアフリー対策は一体よ、っていう議論を常にしてたんですが。

久会長 そうですか。

A委員 議事録見てもらったら分かると思います。

久会長 せっかく直すんやったらそのついでに両方やっちゃえてことですかね、分かりやすく言えば。実はですね、富田林の寺内町（じないまち）の保全も私も十数年お手伝いしてるんですけども、初期のときなかなか古い町屋って御協力いただけなかったんですが、当時の係長さんがすごくユニークなカタで、かなり高齢化進んでますのでね、その居住者さん、おばあちゃんに、改修でバリアフリーしてみないか、補助金もあるよ、ということでお勧めするんですね。せっかく直すんだったら表っ側を昔ながらに戻してもらえませんかって言ったら、おばあちゃんは、中が住みやすくなるんやったら表っ側も言うとおりにさしてもらいますわ、ってことで、どんどん改修が進んでいったってことがあるんですね。だからそういう意味では1

つのものを持っていくよりも、その居住者さんが気持ち良くなるような形で、複数セットで持っていったほうが、より効果的・効率的に進められるというのも、違うタイプでの同じようなお話だと思うんですよ。だから市役所の窓口に来られたときに、耐震だけじゃなくてこれもやってみませんかとか、逆にバリアフリーに来られたときに耐震もできますよ、というような形でお勧めすることだけでもかなり状況は変わってくるのかなと思いますので、その対応も非常に重要じゃないかなと思いますけどね。

関連しても結構ですし、ほかの観点でも結構ですが、今日は1回目でございますので色々と御質問等でも結構ですから。

私のほうから1つ。先ほどの新佐竹台住宅の集約建替に伴う売却というのが3土地でございますけど、これは通常の入札で売却をするというお考えでしょうか。

高見主査 PFI法に基づく事業手法をとっておりますので、整備と一体的に事業者さんのほうに一括に契約していただいて、事業者さんで活用していただくというような形をとっていきたいと考えております。

久会長 何でそれをお話をしてるかっていうと、大阪市でも色々お手伝いさせてもらってるんですが、大阪市も公営住宅の建替で集約化したときの余剰地を売却するときに、かなり面白い試みを考えてらっしゃるんですね。と言いますのは、財政当局からすると、上限なしで高く売ったらええやないかって話もあったんですが、公有地でございますので、売却をしたあとは、やっぱりその地域の住環境とか公益性の高いもので使ってくれと。例えば近々にやった所でいいますと鶴見区の建替のときは、これは御承知の方もおられるかもしれませんが、エコ住宅のモデル的な開発をしてくれという条件付きで売却をさせていただきました。それから、住之江のときはですね、これからモデルになるような都市型住宅を提案してくれという形で出してるんですね。せっかく余剰地が空いて、そこを民間の事業者さんがお使いになるわけですから、こちら側も今後の住宅を先導する、誘導させていただくという方法もあるのかなと思いますので、そのあたりも先ほどエコ住宅という話もありましたけども、こういうものを先導的にやってもらうことを条件に動かさせていただくとかですね、そのあたりは創意工夫の余地はあるんじゃないだろうかと思います。

山口室長 よろしいでしょうか。

久会長 はい、どうぞ。

山口室長 先ほど担当がお答えしました部分の一部修正とあわせて、答えさせていただきます。この3用地につきまして、PFIっていう形の中で考えておったということでございます。資料6の中でお示しさせていただいてますように、契約に至る事業者がな

かったということですので、跡地の部分、それ以外の部分、ひっくるめまして、どういった形がより多く競争性が働き、いろんな形で良いのか、そういうことを含めまして現在検討中でございますので、跡地につきましてはPFIの事業者うんぬんが今の段階で確定していると、そうではございません。それとこの用地につきましては今まで、例えばニュータウンにつきましてはラウンドテーブル《ここでは市民と行政が対等な立場で意見を交わすために設けられる会議》とかいろんな形の条件とかも聞いております。今日もまた委員さんのほうから貴重な御意見をいただいております。売却するときはそういった条件みたいな形を設定する中で、本市のまちづくりに資するような形で跡地活用をしていきたいと、住宅行政の推進を努めていきたいと考えておりますので一部修正をさせていただきます。

久会長 ちなみに事業者がなかった要因分析というのはされてるんでしょうか。

山口室長 一応、事業者がなかったと。どういったところに問題があるのかという形で、民間の事業者に、その後ヒアリングとかいろんな形で調査し、また、国の専門の委員さんに問題点の指摘とか、事務局の中で勉強させていただいております。再度事務局の中でも踏まえて調査をやって、ということもありますので、まだ具体的にこれ、っていう部分は難しいところもありますが、1つには跡地の部分も入っております。今回の部分からはずして、っていう形があれば、より手を挙げやすいというふうな御意見とかもいただいておりますという状況でございます。

久会長 考えられるのは、時期が、経済が冷え込んで悪いのか、先ほどお話しいただいたように条件が厳しいのか、あるいはその募集期間が短いのでなかなか手を挙げにくいのか、私の経験からこの3つのどれかだと思うんですね。そのあたりまた要因分析していただいて、手が挙がりやすいかつ良いものが提案できるような形での募集要項のつくり直しをしていただければと思いますが。あといかがでしょうか。

C委員 今お答えいただきました範例ではないですけど、この事業、新しい佐竹台の事業用地のすぐ東側が今きれいに建て替わりましたね。私よく南千里を車で通りすがりに見ておりましたら、非常に急ピッチで解体から完成まで行われていたと、横目で見ながら思っていた中で、先ほど、会長からのお話がありましたように、大和ハウスが中心になってやっておられたように見受けたんですけど、そういった中で、新たな、民間事業者に委ねた場合の、プラスアルファの公益性があの中に含まれていたのか、それを非常に感じながらいつも通っておったわけですね。今回この審議会の市民公募《応募論文》の記述の中でそういうこと、かなり書いておりました。東側で完成されたものがどのように、その当時、募集の中で公益性を民間事業者に委ねておられたのか、それをちょっと知りたいなと思います。

E委員 府営住宅の建替事業でございまして、私今は居住企画課なんですけども、以前住宅整備課におりまして、まさに佐竹台住宅の建替担当をしてました。そのときのことを申し上げますと、この市営住宅の佐竹台と同じように民活事業ということで民間の資金ですとかノウハウを最大限活用して、ということとですね、それから大阪府、今もそうですが、当時から財政状況が厳しゅうございまして、府営住宅の建替事業とそれから余った余剰地の処分をセットでやるということで、その分だけ、土地を売ったお金だけですね、建設費が安くなると、そういうものが一つ目的としてございます。もう一つは民間のいろんなノウハウということで申しますと、従前居住者のかたに一旦仮移転をしていただく必要があるんですけども、そういった仮移転先の確保であったりとか、引越代のお支払いですとか、もろもろ大阪府が直接やるべき仕事をですね、民間のほうに色々やっていただいて、そこで、効率性ですとかを発揮していただきます。そういうこともございますし、あと、まちづくりという面では、これちょっと私、昔の話で正確でないかもしれないですけども、子育ての世帯をやはり支援しなきゃいけないということで、建て替わった余剰地には、分譲マンションを建設していただいたんですけども、そのとき特に広場でありますとか、それから住宅の設計図とか、そういうところを子どもさんを育てておられる方に適した設計とか計画とかを提案してください、という条件をつけてですね、事業者を公募したと。そういう経済的な面と、事業をする際の効率性の面と、それからまちづくりの観点ですとか、そういうものを総合的に追求するというを目的に事業提供して、事業者が選ばれて、していただいたというような計画です。

久会長 先ほどのC委員のお話は民間の集合住宅の開発に対してどのような公益性や公共性を担保できるか、という話だと思んですけど、冒頭からお話させていただいてますように民間事業者にやっていただくのはなかなか難しく、規制というのはですね、良いものをつくるときに規制というのはなかなか難しゅうございます。もう一方のやり方として誘導という形。昔は、良いものつくってくれたら補助金差し上げますよ、という話ができたんですけど、財政難でお金もつけられないという御時勢の中で、実は大阪市が認定制度をですね、いくつかつくられております。先ほど子育てという話もありましたけど、私もお手伝いをさせていただく中で、子育て安心マンションの認定制度というのがございまして、当時の課長さんと色々話させてもらい、お金が差し上げられない時代のときに、お墨付きを差し上げることで、若干でも付加価値にさせていただければ、ということで認定制度を考えたいということをお話していただきました。かなりいろんな厳しい条件をつけて、どれだけ手が挙がってくるのかなと心配もしてたんですけど、年間数件、確実に認定を取っていただいて、それをチラシなんかには大阪市の認定いただいておりますよ、という付加価値として使っていただいておりますので、金がないから何もできないではなくて、行政の持っている信頼性を付与するという意味で認定制度というのですね、うまく活用できるのではないかと思います。ただ、私たち仕組みはつくったけども、もうち

よっとうまく使ってほしいなと思ってるのがここでもあるのはですね、子育て支援サービスを、地域で活躍しているNPOさんに引き受けてもらえないかということで、それを入れてください、という想定をしたんですが、ほとんどが企業さんと契約されるんですね。つまり民間の事業者をお使いになるほうが多分契約面等々でやりやすいからそうされるんだと思うんですけども、本来はその地域で活躍されてる子育てのNPOさんと組んでほしいなと。この辺もうちょっと縛りをかけても良かったなと思ってるんですが。でも中央図書館の人たちが、集会室に図書を入れるとき選定のお手伝いをしていただいたりですとか、様々な他部局との協力のもとこの認定制度動かしますんで、参考にさせていただいて、子育て層に人気の吹田市でございますので、そのあたりも使えるんじゃないかなと思います。お金がほとんどかかりませんので。具体的にいうと毎日放送跡のミリカは国際人を育てると、子育てで売ってますんでね、ちょっと駅から遠いということで、何か付加価値を出さないといけないこともあろうかと思えますけれども、それを市も色々とお手伝いすることで誘導するということがあろうかなと思います。

久会長 あと、何か御意見は。せつかくの機会です。

D委員 私、ちょっとよく分からないんですけどね、佐竹台ですね、これは新しい新佐竹台の場所と佐竹台団地、これはラップ《ここでは「重複」という意味》しているんですか。完全に。それとも場所は多少ラップしてなくて。

高見主査 ラップはしておりません。建替の対象になってますそれぞれの5住宅の住所を申し上げますと、津雲台第1住宅が吹田市津雲台6丁目20番、先ほどお話出ました佐竹台住宅が吹田市佐竹台4丁目2番、ちょうど佐竹台小学校の前にあたります。それと岸部北住宅が岸部北1丁目17番、日の出住宅が日の出町7番、豊津T2棟が豊津町50番になっております。

D委員 何故ね、お尋ねしたかと申しますのは、できてから移るのか、それとも売るほうが早いのか、業者さんにですね、それのところどうかなと思ったんですね。完全に場所が違うのであれば、建て替え終わってから、そこを利用していけば建替費用はかからないな、ということがあると思うし、その前に、分譲業者さんは、先、空けてくれないと商売にならんよ、と言うのか、それのところがどうかなと思ったんです。生々しい話やけど。

高見主査 先ほど、室長からも話がありましたように、建替の対象の豊津T2、それと佐竹台、岸部北なんですけど、基本的には新しい土地のほうに建物が建ちまして、それから移っていただいて、それでそれぞれを空にして、という形で考えてはおります。

D委員 事業者のかたもそれで納得されてるから？

高見主査 そうですね、はい。

D委員 まだ入札、終わってないけどね。

木多副会長 先ほど会長から出ました大阪市の子育て支援の認定制度ですけど、私が委員だったとき、認定取るための条件として、1階にキッズルームが何㎡以上必要だとか、扉の開け閉めに指を詰めないような仕様がされてるかとか、そういう個別的な仕様が問われていて、点数で何点以上という、点数加算設定があったんですね。そうすると中小規模の集合住宅にとってすごく不利で、1階に50㎡以上のキッズルームなんて設けられないというのが出てきますし、むしろ周辺の環境とのつながりとか、あるいはまちづくりにどう貢献するかっていう、そういうルートをつくっていただけるように仕組みを少し改善していただいて、そういう加算、ポイントアップ型でいけるルートと、もう1つはキッズルームがなかったとしても、周辺とのつながりが良くなり、地域の防犯の仕組みと関わるような支援を集合住宅につくれば、またそれで加算される。あと空間的な配置として袋小路にしない。子どもが遊ぶことを誘発するように、絶対に袋小路にしないんです。必ずぐるぐる巡るようにする。そういうふうな空間の質について、一つ一つ審査委員会でチェックするんですけども、創意工夫がされるようつくっていただいて、その創意工夫でも認定が受けれるように、そういう事例も出た。私は今は委員じゃないんですけど、そういうようなこともあるんです。そういった経験を踏まえて、千里ニュータウンのときに、子どもの遊ぶ環境として、創意工夫の空間ができていくかというとしてそうではなくて、一時期千里ニュータウンの研究も沢山やったことあるんですが、そういう環境はどんどん壊れていくような問題があって、住宅の戸数とか家賃とかいろんな政策面のことも大事ですし、なおかつタウンデザインとして質がどう確保されるのかなというのがずっと気になっていたんです。でも建て替えられた事例をいくつか見に行くと基本的には改善されてなくて、研究するのやめちゃったんですけど。研究しても貢献できないし、建て替える団地の資質が上がってるわけじゃなくてどんどんずれていくので、もう研究やめてしまいました。そういうふうな諦めきってる状態だったんですけども、でも今日は、この審議会のお話を伺っていると、公益的な良い物がどれくらいあるとか、景観としてどうかとか、そういう話題が上がってきたので、やはり諦めちゃいけないな、と強く思いました。ありがとうございます。

久会長 ちょっと、市役所の方には厳しいというか失礼な言い方になるかもしれませんが、そういう発想が出てくるというのは、どういうまちを目指すのかとか、どういう生活をしてほしいのか、というイメージがあって、そこへ持っていくための誘導方策はどうあるべきか、みたいなのを考えられて初めていろんなアイデアが出てく

と思うんですね。単に杓子定規に出てきた申請書類をチェックするだけではなくて、実現できるかどうかはいくつかのハードルがあるんだけど、でも、こういうことをやってみたいとか、こういうまちをつくってみたいとか、こういう生活を提供してみたい、ということがあって初めて創意工夫が出てくると思いますんで、そういう意味では木多副会長の御指摘のように、子どもの遊び場をどう提供するかっていう視点があるのかないのかっていうのがね、審査のとき、あるいは、施策つくるときも違って見えてくるかと思いますのでね、我々にも知恵、アイデアを差し上げる機会もつくっていただければと思いますので、またユニークなテーマですか、良い方向の政策施策にできたらと思います。

A委員 去年の最後の審議会のときに、建て替える、移っていただく対象の居住者ですね、その人たちに、建つまでに何年もかかるわけですよ、建替に参加してもらうような働きかけをどんどんしたほうが良いんじゃないですか、そうすると入ってからのコミュニティが、いくつかの団地から入ってくるので相当違うし、というふうな発言をしたんですが。今のこと、どういう質のものをつくっていくかというときに入居者が参加しない、やっぱり頭で考えた状態になってしまうと思うんですけど。担当の方に、その手の働きかけをしていただけたら面白いとは思いますが。

久会長 今回の新佐竹台が一つのチャンスだと思うんですけども、移転居住者さんが見えてるわけですから、A委員の御提案のように、ワークショップ形式などで集まっていたら、色々アイデアをいただくと。私、数年前になりますけど、八尾市で大正北住宅の建替のときに、7年間かけて徹底的なワークショップをやったんですね。月1回やりましたので、設計内容、最終的な住み替えまで、全て自分たちで決めてくれ、というやり方をしました。ちょっと脱線話ですけど50回目位で間取りの設計をみんなで考えてるときに、ある居住者さんが、もうしんどなってきたと。すぐ隣が大阪市で長吉の市営住宅があるんですけど、大阪市のように、3タイプしかないと言い切ってくれ、という話までされました。いいんですか、せっかくそこまできたのにもっと夢のあるようなプランニングしましょうよ、と話したんですね。間取りになれば皆さんがいろんなこと言い合って、なかなかまとまらない、というところでそういうお言葉が出たんですけど、そういう徹底的なワークショップをやったおかげで、先ほどの御指摘のように、今まであんまりなかったコミュニティがですね、しっかりと出てきましたし、それから「あ、あそこの方はお困りになってるな」というような状況もワークショップで初めて分かって、だったら自分たちが福祉のサービスも提供しないとね、という話になってきましたのでね。おっしゃるように、このワークショップでみんなで顔合わせて膝突き合わせて考えるっていうことは、非常に重要なポイントかなと思いますし、ましてや今回は違うところの方がお集まりになるわけですから、御指摘のように是非ともですね、最初から顔合わせて、にこやかな形で移っていただけるような仕掛けは非常に重要な観点ではないか

なと思いますけれども。これPFIで頼んだっていいわけでしょ。それを条件に出せばいいわけですから。

森部長 今お話聞かせていただいた中で、私たちのほうが本当に欠けてた部分というんですか、要するに今のコミュニティというんですかね、やっぱりまちづくりというのは、やっぱり人づくりだな、というのが、ものをつくるときに、その言葉自体を忘れてるというのが、今後私たちも参考にさせていただきたいと思います。それと、ニュータウンのまちづくりの中で私たちが今一番、思案してますのは余剰地の使い方、公共用地の余剰地というのが相当ございます。市の中でも残ってる余剰地もございませう。その中で本当に今の高齢化になってきてる中で、おじいちゃんのおうちの近くに住みたいというような子どもさんの声がね、聞こえるようなまちづくりというのもね、今後考えていかないかなのかなあと。そういう面で今のお話を聞かせていただいて私たちもPFIの中でそういうのを含めて、今後検討させていただきたいと思っておりますのでよろしく申し上げます。

久会長 徹底したワークショップをして、本音が言える、そこまでコミュニティがあからさまになったって話もありました。

森部長 大事ですね。

A委員 今も公営住宅の管理で、職員の方がいろんな苦情をね、とにかく全部投げてこられて困っておられるんですよ。そんな家主のやることじゃなくって住民自治の話やいうて困っておられるみたいやし、かきたててもらって、我がまち意識を持ってもらったほうが良いような気がします。

久会長 大正住宅の場合、動物をお飼いになった方が何人かおられましてね、それをどうするんやって話がワークショップで出ました。やっぱりかわいそうだって話もあって、じゃあ今飼っている動物だけは1代限りで認めましょうか、という話が出て、市役所からは言えませんでね、ペットを飼ってらっしゃるかたがペットクラブのようなものをつくられて全居住者に説得をされて、それで全ての方からOK出た暁には飼うことOKよ、という条件でペットクラブをお願いしましたが、最終的には2～3人同意いただけない方が残って、その話はご破算になったんですけどね、そのペットクラブの会長さんにお話聞いたら、うまくいかなかったけども、こういう経験をさせてもらって非常に良かったとおっしゃってましたね。だからそういうのもワークショップの一環としてどこまで自主管理をやっていただくのかという習慣付けもできるのではないかと思います。

C委員 先ほどお話の中での余剰地、市域の中でどのように点在してるか分かりませうけれ

ど、先ほど来言葉は沢山出ますけれど、エイジング・イン・プレイス《地域居住》という言葉がこの長寿高齢社会の中で、今、全国規模で叫ばれてる中で、高齢者が住み慣れた地域で、そこを離れずに、その地域でサポートしていく形、介護支援とかそういうふうな施設整備を小規模で地域に点在させていく、そういう仕組み、要するにコミュニティの仕組みプラスまちづくりというのがあるんですけど、そういったことも視野に入れられて、箱物と我々一般的によく言いますけど、大型、今日発表されてますけど市の特養ホーム、この箱型の大型ホームというのは、あえて今後必要性がなくなってくるというような国交省、厚労省の考えありますけども、そういったことも、そういう余剰地を有効活用し、そこに支援をつなげていけるんじゃないかなと、そう思うんですけど。

久会長 そのあたりは今後展開されるときには非常に重要な観点かと思えます。違う言い方すれば、分散型でいろんな公共のサービスを展開するっていうことですね。担っていただくのはできたらNPO等の市民グループさんと連携をしながら、という観点が良いと思います。大阪市の場合は、市営住宅を市民住宅として考えようということで、目的外使用になってしまうんですけども、いわゆる事故住宅等を中心に安価でNPOの拠点として使っていただくということもやっております。一番、手が挙がってくるのが子育て支援の集いの広場事業で、ソフトの補助金をいただきながらハードは空き家を利用しながらやっていく感じですね、そういうことも行われていますし、NPOさん側からしても、周りの方と一緒に展開できる、運営できることになって、市営住宅に入って良かったというお声も聞かせていただいておりますのでね、そういうミックスの施策なんかも検討いただくと先ほど御提案あったように、福祉サービスと公営住宅の組合せというのも色々考えられるんじゃないかなと思います。

B委員 今の話に関係するかもしれませんが、私ども関西大学で文科省の支援を受けて、千里山月が丘にですね、地域に根ざした福祉の拠点になればいいな、というような実験住宅を建てて、それを市役所とかと一緒に使えたらいいねという話を計画上はしてたんですけど、現状はうまく動いてないというところもあります。もしうまくいけば大学が持つてる施設ですとか、NPOとか、市役所ですとかそういうところと、実際に地域の方々とで、具体的なものについての話合いなんかできるのかなと思ってますし、大学としてのエクステンションサービス《ここでは「地域社会へのサービス機能」という意味》としてどれだけ寄与できるか分かりませんが、それも有りなのかなという気はしてるんです。それと、情報提供の話ですけど、今までのお話伺っていると何となくイメージできるんですけど、ひとつもイメージできない話が出てきまして、それは、吹田市の特徴として住宅のタイプがほかと違うよというのと、もう1つは大学生が多い。その大学生を定着させるという話をよくされるんですが、大学生が今就職すると、例えば大阪府内で就職したいといえ、大体

就職活動は苦戦するわけですね。どこでも行きますよっていうのが就職活動の前提条件になっちゃってると。にも関わらず、学生さんを定住させたい。例えば今住んでいる下宿なりマンションなりにずっと住み続けるとすると、今度は大学の周りに学生が新たに来ることを阻害することになりますし、そうして考えたときに学生を定着させるとか定住とかについては、具体的にはどういうふうなお考えがあるのかな、というのは僕は全然今のところイメージがつかない。私どもの大学も大阪大学さんと一緒に昨年ですかね、文科省のホーム事業っていうんですが、留学生をどういうふうに定着させるのかっていう活動を始めてはいるんですけども、そこらへんについて何かありましたらお考え、いただけますか。方針か何か。

前主任 学生の定着につきましては、マスタープランの策定のときに、前の委員さんで議論いただいた部分でありまして、学生の定着っていうのは、おっしゃるとおり、例えば就職活動するなり、ライフステージが変わっていく中で一旦は離れることになる、というのはまず前提ですね、例えば何かの機会に関西に戻ってきたとき、あるいは関西でたまたま就職することになったとき、そういうライフステージの転機、転機で、吹田市を選んでもらえるような、もう一度選んでもらえるようなですね、そういった方策というか、構造を理想的に目指していきたいというふうに考えておりました。具体的な方法といたしまして、今の時点で何かある、ということではなくて、そういったことも含めて大学の先生方ですとか、そういったところと連携して、今後研究していければいいなと考えております。

久会長 もっと分かりやすく言ったら、4年間の間に吹田を好きになってもらいましょうってことですかね。で、何かあったら吹田に住むっていう、そういうモチベーションを高めていただくということですね。ちょっとついでに、ある市の前の市長と仲が良かったので色々話したんですけども、市長、面白いことおっしゃってましてね、「先生、うちは『住みたくなるまち』というのではランク低いけども、『住んで良かったまち』のランクはええんですよ。」と。例えば東京から来る人が、御主人の転勤についてきますでしょ、で、市を聞いたとたん大丈夫？って話になると。ところが住んだら人情厚いし、物価も安いし、交通も便利だし、良かった、次に引っ越すときはここで、と言ってくれるんですよ、って話になったんですね。その次が重要で、でも何でそれがPRできてないんでしょうねって話になって、そこを重点的にやっ払いこうって話になったんです。そういう意味ではその4年間で吹田の魅力を、特に地方から来られている学生さんにどれだけアピールするかという戦略立てですよ。これはハードの戦略以上に、ソフトな戦略としてどうするかっていうことだと思うんです。地域の人とのつながりを密にさせていただくのも一つかなと思うんですよ。今関大さんも千里山の商店街の方々と一緒にやっていますでしょ。そうするとやっぱりおっちゃん、おばちゃんと関係ができるとそのご縁を大切にしているというのが重要になってくるんじゃないかなと思うんですよ。

E委員 今、泉北ニュータウンの活性化で、事務局、いろんなイベントやってるんですけども、そのときにやはり大学の学生さんが演奏会であるとかジャグリングとか、そんなので、どんどん地元のイベントに参加していただいて、そういうものも一つ地元のファンになる良いきっかけかなあと思うんですけど。

A委員 大学に働きかけたら協力してくれるんですよ、教育の一環としてまちづくりに。

B委員 それもありますしね、新しい文科省のCOC事業《「地（知）の拠点整備事業」のこと。大学等が自治体と連携し、地域を志向した教育・研究・地域貢献を進める大学を支援することで、課題解決に資する様々な人材や情報・技術が集まる、地域コミュニティの中核的存在としての大学の機能強化を図ることを目的としている》というので、そこらへんのことを指示書、書いてるんで、通ればやらなきゃいけないと思ってるんですけど、そういう形じゃなくって地域の行事に参加するというのは、今の学生さんの資質としてかなり面白がってやってくれると思うんですよ。でもそれが、先ほど他市のお話されましたけど、住みたいまちとしての印象にどう変わっていくのかというと、なかなか難しいと思うんですよ。実は私その市民なんですけど、私が小学校のときには公害のまちって社会の本に出てたんですよ。あるいは、野球ファンでちょっと変わった格好した人たちがいっぱいいるみたいなところが、そういうふうな印象のほうが先にダーっと出てしまうんで、言われるように、例えば梅田まで十何分、とか三宮までっていう地の利を考えたり、いろんな文化があったり、コミュニティとしてはお祭りとかまだ残ってるところがいっぱいありますし、そういう意味では魅力あるはずなのに、ネガティブなほうが先いっぱいっちゃうと。だから全体として良いまち、という印象づくりがすごく難しいんじゃないのかなと。現状で学生たちの活動の仕方を見ると、サークル活動と同じように地域との活動とかは楽しんでやってくれる。でもそれを統括して吹田市としてのイメージをつくれるかっていったら、かなりそこは難しい気がするんですよ。継続性の問題がどうかとか、あるいはこのグループとこのグループでそれぞれにできあがった成果をどういうふうに有機的につなげていって、1つの吹田市というイメージにしていくのかっていうのは難しいと思うんですけどね。

久会長 そのあたりのいわゆるイメージ戦略とか、トータルなパッケージングをどう考えていくかってところが重要だと思うんです。また次回以降の検討の中でも話させてもらったらと思うんですけど、阪大さんとか関大さんは非常に良好なところにあるのでいいんですけど、うちは東大阪ですので、東大阪のイメージだけで敬遠されてしまう。特に親御さんがですね。例えば姫路とかのあたりから通いづらいので下宿を考えないといけない。そうすると東大阪で下宿させて大丈夫？みたいな話になってですね、もっと周りの環境の良いところがいいんじゃない、という話になるんですよ。そうすると、いやいや東大阪、そんなところ違いますよって話を大学も言って

いかないといけない。そのあたりのトータルな発想を持たないといけないし、ちょっと脱線話になりますけど、私は学部の今、学生募集対策委員長なので、どうやって良いイメージつくっていくかを考えないといけない立場なのですが、例えばですけども、在学生に良いイメージを持ってもらって、出身校にPRに行ってもらおう。そのためには1年生の前期の間にどんだけ魅力を感じてもらえるかってことなんです。1年生の夏休みに帰りますからね、高校に。そのときに高校の先生聞きますよ。近畿大学の総合社会学部行ってどうやねんと。いやぁ失敗しましたわって言われるよりも行ってよかったですよ！って言ったら後輩がついてくるってことです。だから時間はかかりますけれども、やはり自分の口でPRしてもらえるような、そういう、うちだったら学生ですし、市民をどんだけつくっていくか。それで、じわじわ、じわじわ、あたりを変えていくというような戦略も1つ考えられるのかなと思いますし、また、オープンキャンパスですけども、うちは徹底的に学生さんに表に出てやってもらうようにします。教員が言うよりも、在学生にこんだけええよって言ってもらうほうが高校生には伝わるわけですね。だから誰に言わせるかっていう戦略も非常に重要なことではないのかなと思うんです。千里の人は吹田って言わないでしょ、千里って言いますよね。せめて吹田の千里です、ぐらい言ってもらったら良いと思うんですけど。

C委員 会長、私ね、実は近大出身で、近くに住んでたんです。今おっしゃったように、吹田千里という代名詞があるように、それは非常にきれいなイメージを湧かせますね。片や、負のイメージ強い厳しい状況が、我々の若いときあったんですけどね。今はそれはもうほとんどなくなりましたよね。むしろ大学通りのまちなみが悪すぎるんですよね。東大阪の行政指導がどうなのかというの。

山岸参事 先ほど《B委員》の質問で、私どもの前が、大学生の定着の話してましたけど、具体的にマスタープランできたあとに色々市としても取組みしてます。条例改正の中で基本的に若年層を裁量階層と位置づけて、できるだけ入りやすいようにしていこうと、それともう1点、例えば既存の借上住宅という制度がこのマスタープラン以後活動しています。年間10件ということで微々たるもんなんですけども、ここには若年層の優先入居ということで、若い世代が入っていただけるような努力を進めております。大きくここ前進できましたっていうだけの成果が上がっておりません。そういった中で目標をまず定めることで、いろんな施策ができてくるというふうに御理解いただけたらありがたいなと思います。今は高齢者層に対する居住の安定ということが第一次的にすごく表に出てきますので、B委員御指摘のとおり、なかなか具体的な施策っていうのは、第一優先になりにくいんですけども、そういった取組みも市は進めていこうと位置づけながら、目標を大きく持って一歩ずつ前進できれば、とっておりますのでよろしくお願ひします。

- 久会長 何でもかんでも住宅政策室がやれってことでもないと思うんですね。シティプロモーション《地域を持続的に発展させるために、地域の魅力を地域内外に効果的に訴求し、それにより、人材、物財、資金、情報などの資源を地域内部で活用可能としていくこと》の一環としてでもあるわけですから、だからこちらからメッセージを発信して、あるいは連携を取りながら、トータルなパッケージ施策としてやっていくという、そういうことかなと思うんですけども。
- B委員 このマスタープラン読ませていただいたときに、学生がいる領域と高齢化が進んでる領域は大体オーバーラップしてる《ここでは「重なっている」という意味》んで、そういう意味では高齢者の人たちとコミュニティをどう継続するかというところに大学生が関われば一番良いと思うんですよ。ですから大学としてもそれはやらなきゃいかんと思うんですけど、どうしたらそれが具体的になるかってことについて、それこそ皆さんの意見を伺いながら良い方向にいけばいいと思うのと、大学としての拠点って、点になってしまってますからね。地域といわれるとその地域の中のここにしか大学がないと。確かにたくさん学生、おるかもしれないけど、ここに集中してると。ここで得られた影響をどういうふうにして広げていくのかってことも色々難しいところがあるんだろうな、でも、何かできれば良いなと思ってるので、皆さんの意見を頂戴できればと思ってます。
- D委員 学生が入ってきて非常に困ってるのは、学費が高くて親の仕送りも厳しい。学校のほうで、例えば住む所の家賃補助等を応援しますよ、吹田市は、という形があれば、さっきの住宅政策のところとも一致してくるのかなと思いますよね。お金持ってる人は、吹田の関大近辺、民間の学生用マンションって結構できてるんですよ、大体建ち替わったんじゃないですかね、そういったところは入れるけど結構高いんですよ、だから生活が厳しくて。そちらのほうを応援するという形のほうが、かえって一石二鳥かなと思うんですよ。いかがでしょう。
- A委員 世間話程度にね、今度建て替える公営住宅、グループ居住で学生3人とか入れたらどうですか、というふうに審議会で発言してます。なかなか難しいらしい。でも入ってもらったらずいぶん活性化するよね、なんて話をしてたんです。3人で分割するから家賃が安くなるし。
- E委員 A委員、それ、公営住宅でなくても、民間住宅でもいいですよ。
- A委員 ああ、そうですね。
- E委員 すいません、私事で恐縮なんですけど、今年息子が大学に入学しましてね、合格発表に行ったとき、多分学生さんだと思うんですけどね、下宿はもう古い、シェア居

住の仲間募ります、と看板掲げてですね、女子学生がとても活発で。家賃が高い、2人3人で住みたい、というニーズがあるなど。何かうまいことマッチングさせるような施策、民間主導でもできるかも分かりませんが、そういうのを支援してあげたら面白いかなと思いますけど。

久会長 これも私事ですが、卒業してしまいましたけど、うちの娘も、まさしくシェアハウスやってみましたからね、友達と。そちらのほうが、ゆったりした住宅を低廉で借りれるわけですから彼女達も考えてますよね。それからやっぱり一人暮らしって寂しいので、今の学生かなり寂しがり屋が多いので、せっかくだったら集まって暮らそうよっていうスタンスに変わってきてるんだと思います。だから単独でワンルームを借りる学生はそっち借りたらいいし、シェアハウス、グループハウスみたいな形でのニーズも出てきてるわけですから、そういうものをオーナーさんにもこういうように変わって行ってますよ、という情報提供をすることで、かなり増えてくると思うんですね。

E委員 ニーズはすごくあると思うんです。

久会長 そのうち色々やってきますから、早めに手がけたほうがお金になりますよっていう、そういう呼びかけ方もあると思うんですけど。

D委員 最近ね、4年で就職決まらんかったら、更に2年いって6年いくことになりますからね。

久会長 ほかにいかがでしょうか。
さっきシェアハウスの話出てましたけど、私の知り合いで面白いことしてる人が何人かいるんですけども、そのうちの1人ですね、民家計画ということをやってまして、どうしても民家というと100年とか150年の古民家をイメージするんですが、そうでなくて築50年前後なんですよ。昭和40年代ぐらいにできた木造住宅をリフォーム、リノベーション《前者は老朽化した建物を建築当初の性能に戻すことをいい、壁紙の張替えなど比較的小規模な工事を指す。後者は既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。》して、すごくデザイン的にも面白くして売り出すと。それは建築家と不動産業者がタイアップしてるんですね。具体的には彼らの拠点は川西と池田なんですけど、もう、すぐに買い手が飛びつくんですよ。だからそれもですね、市役所が手、出すわけにはいきませんので、そういうのを情報提供するとかですね、あるいは、大阪周域がやってる方策でいうと、そういうリフォームとかリノベーションができる建築家さんを登録してもらってデータベースにして御紹介をするとかですね、そんなやり方も1つあるのでないかと。吹田は南部のほうに築40年50年

の木造住宅いっぱいあるわけですから、それ全部建替するんじゃなくて、もう少し面白いやり方っていうのが考えられますよということです。

A委員 多分ニュータウンも？

久会長 そうですね。

E委員 ちょうど50年ですね。

久会長 だからもっと全国の面白い事例を収集されて、パッケージとして情報提供されるなりパンフレット作られるなり、そういう方策も考えられるかなと思うんですけど。

A委員 今後の2年間の審議会っていうのはどういう方向でされるんですか。

久会長 最後に議論させてもらうかなと思ってたんですけども、せっかく私もこうやって委員させてもらってますので、普通、審議会っていうのは諮問事項がなかったら開かないっていうのが通常なんですけど、こうやって楽しい議論ができるわけですからね、市役所側もちょっと知恵くださいとか、我々もこういう情報提供するよという形での議論が年に何回かできたらいいのかなと。先ほどA委員が、世間話としてってあったんですが、普通、審議会では世間話はできないんですけど、私が会長である限り世間話的な話をもっともっとやりたいなど。その中から何かアイデアが出てくるわけですね。硬い話を決まってからドンと出して、OKですか、といわれるよりも、こんなことできへんの、とかいう話の中からもいろんなアイデアが出てきたら良いかなと私は個人的に思ってますので、部長とか室長とか、トップの副市長とかです、考えていただいて、楽しい審議会の展開をさしていただければなと希望しておりますけど。

A委員 私は去年までやってたんですけど、責任感じてますので、住宅の安全対策の途中のところの、バリアフリー化の具体化は考えんといかんという宿題だと思っ

久会長 いわゆる進捗管理というのもしっかりやって、書いた限りはどれだけ進んでるかというチェックもやってくっていうのが審議会の役割だと思います。これも私事かもしれませんが、E委員さんとはね、いろんな研究会でワイワイ、ガヤガヤやりながら、というのもさしてもらってましたし、そういう意味では審議会っていう以上にフラッシュのような出し方も、研究会のような雰囲気

の審議会もありかなと思っ

てます。

あと、いかがでしょうか。

木多副会長 教えていただきたいんですけど、このマスタープランのテーマというか項目は色々網羅されていてすごく良いと思ったんですけど、その一つ一つに努めますとか支援しますとかありますけど、その原動力になるような施策とか、あるいは体制づくりというのはどのようにされてるか知りたいなと思います。それから、107ページですね、進行確認する数値目標が参考としてございますけど、これを、さっきおっしゃったチェックするっていうことがどれぐらいの目処とか、勝算があるかとか、そんなことも教えていただきたいなあとと思います。

山口室長 まずですね、進行管理なんですけど、本来でしたら今日の審議会の中で、進捗状況っていう一定の資料もお渡しさせていただかなければならなかったと思っております。最初、担当の前から言いましたように、遅れてはおりますが、今きっちり吹田市の中の各部、私どもの部だけでなく各部の取組み等もひっくるめまして、この住宅マスタープラン進行管理を行っておりますので、次回時にはお示しさせていただきたいなと思っております。それと、マスタープランの中で重点的な取組みの中でこういう形って書いてるけど実際どういう形、とか、どういった形で進めているのっていう話でございますが、まずやはり一番大事なことはマスタープラン、これの進行管理をきっちりやって、この中で吹田市の取組みとして全庁的にどういう取組みやってるのか、これをまず、はっきり把握するということが大前提だと思っております。その中で踏まえてこれから不足している部分、当然私どものほうでも考えていきますが、そういうところにつきまして、審議会の中で色々知恵をいただけたらなと思っております。そういうことひっくるめまして、この住宅マスタープランの本来の趣旨に沿った形の吹田市の行政が推進されていったらと思っておりますのでよろしくお願いします。

久会長 先ほどの木多副会長のお話でいうと、この資料の4のもう1つ下のレベルで、例えば今年度こういう施策が展開されてるとか、来年度こういう施策を検討してる、というような情報提供がいただければ、かなり具体的に分かってくるのかなあというような御指摘だったと思うんですね。それと、それをお願いすると、どっと出てくるんですね、市役所の仕事というのは。どっと出てくるとはどういうことかという、あれもやります、これもやりますっていうのはいいんですけども、じゃあ何を重点的にメリハリつけてやってるのっていう方向性みたいなのが見えなくなるんですね。ですので、資料としてはどっとつけていただいてもいいんですけど、その表（おもて）に1～2枚ですね、実はこういう方向性とかこういうこと重点的に取り組んで、具体的にはこういうように望みますよ、というような二段構えでの提示をいただきますと非常によく分かりますし、それから様々な施策やってらっしゃると思いますけれども、重点施策っていうのもやっぱり毎年決めながらやってらっしゃると思いますので、それを強調して提供いただきますと、我々も議論がしやすいのかなと思います。タイミングとしては来年度の施策がそろそろ検討される時

《第1回住宅審議会・議事録》

期だと思いますので、そのタイミング図って、8月なり9月なり、まだ私たちが意見言えそうな時期に、2回目開いていただくとありがたいなと思いますけれども。

山口室長 そのような形で考えてまいります。よろしくお願いします。

久会長 あと、いかがでしょうか。

木多副会長 学生の話で阪大の学生を思い出してみたら、たいがい箕面に住んでしまうんです。吹田キャンパスなのに。それをちょっと私自身色々反省したり、これからしっかり原因を調べないといけないなと思いました。留学生なんか特に箕面のほうに行ってしまうんですね。千里ニュータウンにも何人か住んでるという情報は聞いたことあるんですけど、でも寮からすると、171号線より北側に。

D委員 阪大さんの留学生の立派なビルありますよね。あそこにはほとんど入られてるんですよね。

木多副会長 いつも詰まってるんですね。だから留学してくる学生に住宅を与えられないんです、阪大として。民間のところを自由に探してもらえないということ、本当恐ろしいことが起こってるんですね。欧米に留学するときは向こうできっちり家探してくれるんですけど、サービスとして。阪大はそれができてないんで、留学生に申し訳なくて仕方ないんです。何かこう地域の住宅とうまくリンクできて、それで学生に紹介できたりとか若干それっぽいサービスはできてるはずなんですけども、やっぱり日本来たばかりで家探しできないのにそれをやらせるって本当にかわいそうで仕方ないですね。ぜひとも吹田市さんと連携できて家探してみたいなこともできたら良いなと思いました。

久会長 データとしては阪大さんを中心に円を描いていただいて、その中に学生向きの住戸がどれだけあるのかをみていただくと、おそらく北側にかなり集まっているなって感じはするんですね。西側千里ニュータウンですから、なかなかそういうのは供給できない。南側も旧の山田の集落の中にはそういうの出しづらいので、千里ニュータウンと山田の集落の間に空いてるような空間の中に点在するぐらいで、大量に供給できるということが吹田内には少ないですね。だから、これも語弊のある言い方になるかもしれませんが、大学って、うちの大学もそうなんですけど、迷惑施設なんです、ある意味でね。学生はうるさいし、ワンルームマンションは地域の環境汚すし、ていうことでその抵抗をうまく共生できるような関係性を考えなきゃいけないのかなというように思います。

E委員 物件があるかないかという問題で今おっしゃったことと、家主が貸したときに不安

になるという問題と、2つあるんですね。空き家は吹田市に限らず大阪府も全体で60万戸ほどあって、その有効活用というのが大阪府の住宅政策の中で大きな課題になってます。やっぱり、家主さんとしてはできたらいろんな問題のないようなかたに貸したい。そういうことで高齢者とか障がい者とか外国人は、できたら入れたくないというのが強いので。我々今そういった貸主側の不安を解消するための施策を色々と考えてまして、例えば高齢者でいくと孤独死されたらどうするかとかね、そういうのに一般的ないろんな保険商品があるとか。それから身寄りがない方に対しては市町村レベルでいろんなサービスが提供されてますから、だからそんなに心配することないですよ、みたいなことを今、大阪府全体の業界団体に対してPRしてるんです。これ、もうちょっと各市さんごとにローカルにやっていただきたいなと思ってまして、吹田市さん、実は先進事例で相談会なんか近々やっていただく、ということも聞いてますので、その辺の内容もまた次回御紹介いただければ非常に良いかなと思います。

A委員 知的障がい者が作業所に通ったりしてしてるの、説明が行き届くと親は喜ぶんです。絶対に払ってくれる。

E委員 そういうのも家主さんに対する不安解消の1つだと思いますね。

久会長 それは障がい者福祉の部局とタイアップすることも必要だと思いますし、先ほどの大阪市の子育て安心マンションの認定制度組み立てたときに私も一緒にしましたけど、児童福祉課と、1階のキッズルームへの図書選定では中央図書館の館長も入ってもらいましたし、やはり施策動かすときに、連携が取れるようなチームを組むんです。そういう考え方もこれからどんどん住宅施策の中でも生かしてもらったらと思います。

時間もいい時間になりましたので、次回以降もこういう感じで色々御意見を自由に賜りたいなと思いますのでよろしくお願いします。先ほども申しましたけれども、通常審議案件なければ開かない、というのが審議会でございますが、施策展開にも色々知恵をお互い出し合いたいなと思いますので、タイミングを図ってですね、今年度来年度も意見交換の場所をつくっていただければなと思います。

それではその他ですけれども、何か事務局のほうからございますでしょうか。

山口室長 ございません。

久会長 他の方々はいかがですか。よろしいですか。

それでは以上で案件全てを終了させていただきますが、今後の予定について事務局から報告いただきたいと思います。よろしくお願いします。

《第1回住宅審議会・議事録》

山口室長 本日はいろんな形で貴重な御意見いただきましてありがとうございます。特にこう、色々まちづくりを考えていく中で、ソフトの重要性、また情報発信の重要性、その中で地域でどのように活用していくのか、先進、ほかの事例なども紹介していただきながら非常に貴重な意見いただいたと思っております。

今後の予定でございますが、こういったことも踏まえまして先ほどの重点項目などにつきましても、今後のいろんな時期に反映できるように、という御意見もありましたので、会長のほうとも相談させていただきながら、決まり次第また改めて通知をさせていただきたいと思っております。

久会長 どうもありがとうございました。それでは次回の日程、できるだけ皆さんの御意見が反映できるタイミングでお集まりいただきたいと思っておりますのでよろしくお願ひします。

それでは本日はこれで閉会をさせていただきます。どうもありがとうございました。

一同 ありがとうございました。