

様式第1（第15条関係）

会 議 録

会議の名称	平成29年度 第1回 和泉市営住宅運営審議会
開催日時	平成30年3月26日（月）午後2時から午後4時30分までの間
開催場所	和泉市府中町二丁目7番5号 和泉市役所3号館3階 市議会委員会室
出席者	別紙「和泉市営住宅運営審議会委員名簿」のとおり
会議の議題	議事 （1）「和泉市営住宅長寿命化計画」の改訂について （2）和泉市営住宅を取り巻く現状について （3）入居者アンケートの結果について （4）「和泉市営住宅長寿命化計画」の改訂の論点について
会議の要旨	別紙「審議内容」のとおり
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 要点記録
記録内容の確認方法	<input checked="" type="checkbox"/> 会議の議長の確認を得ている <input type="checkbox"/> 出席した構成員全員の確認を得ている <input type="checkbox"/> その他（ ）
その他の必要事項（会議の公開・非公開、傍聴人数等）	会議は、公開。 傍聴人 2人。

審 議 内 容 （発言者、発言内容、審議経過、結論等）

1. 開会

司会（事務局） それでは定刻の時間になりましたので、ただいまから、和泉市営住宅運営審議会を開催させていただきます。

皆様方におかれましては、年度末のご多用のところ、本審議会にご出席賜りまして誠にありがとうございます。厚くお礼申し上げます。さて、誠に僭越ではございますが、本日は第1回目でございますので、会長選出までのしばらくの間、私、建築住宅課の奥山が司会を兼ねまして進行役を務めさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

なお、委員皆様8名のうち、本日、全員の出席をいただいております、和泉市営住宅運営審議会規則第7条の規定により、過半数を満たしておりますので、本日の審議会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

会議開催に先立ちましてお願い申し上げます。地震発生の際、お手元の携帯電話で緊急地震速報を受信する可能性がありますので、電源は切らずにマナーモードでお願いいたします。

続きまして、資料のご確認をさせていただきます。

【配布資料確認】

次に、会議録の作成につきましてご説明させていただきます。本日の会議録作成のために、ICレコーダーにて発言内容を録音させていただきますが、会議録作成後は録音内容を消去いたします。録音のために、お手元目の前にマイクがございますけれども、常に委員の皆様の前のマイクはオンにさせていただきますので、お手数ではございますが、マイクに向かってのご発言をよろしくお願いいたします。

それでは、会議次第に沿いまして、市長より開会のごあいさつをさせていただきます。市長、よろしく願いいたします。

2. 市長あいさつ

辻市長 皆様、こんにちは。市長の辻でございます。

本日は、大変お忙しいところ、市営住宅運営審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。また、平素より市政各般にわたりまして大変温かい力強いご支援、ご協力を賜っておりますことに重ねてお礼を申し上げます。

さて、本市におきましては、市営住宅の予防保全及び長期的な維持管理計画を定めることを目的といたしまして、平成25年3月に和泉市営住宅長寿命化計画を定めております。しかしながら、策定から5年が経過いたしまして、この間に国・府におきましては方針の改訂等もございました。本日は、そういったこれまでの動向を踏まえまして、計画の改訂に向けたご審議をいただきたく、審議会を開催させていただいたものでございます。

本市における市営住宅につきましては、管理戸数が2,210戸と、府内でも比較的多い自治体でございます。加えて、建築から40年以上が経過する住宅が多くあるなど、老朽化が課題となっております。そのため、現在、平成31年2月の竣工を目指しまして唐国住宅の建て替えを進めております。公共施設の有効かつ効率的な管理を目的に、市営住宅の集約建替事業を実施しているところでござ

います。

また、入居者の高齢化及び単身化による「絆の希薄化」も課題であることから、市営住宅を核とした高年齢者見守り及び居場所づくり事業として「すこやかにリビング」も展開しております。

特に、幸・王子地域には、市内全体の約 85%の市営住宅が集中していることから、現在、富秋校区まちづくり構想の計画策定と併せまして、地域の皆様が主体となった市営住宅のあり方の検討が始まっております。この事業は、平成 29 年度から 3 カ年で、来年度そして 31 年度で調査・計画を策定するというものでございます。

公営住宅行政は、単なる住宅困窮者のための住宅住居供給・提供という側面だけではなく、まちづくりの核としての多面的な機能が果たせるものになりたいと考えております。委員の皆様方には、幅広い見地から市全体としての市営住宅のあり方に対して忌憚のないご意見をいただきまして、計画の改訂をお願いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

以上、誠に簡単ではございますが、開会にあたりましてのお礼のあいさつとさせていただきます。どうもありがとうございます。

3. 委嘱状の交付

司会 ありがとうございます。それでは、会議次第に沿いまして、市長から皆様へ委嘱状を交付させていただきます。

【委嘱状交付】

4. 委員の紹介

司会 続きまして、次第 4 としまして、私から委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

ご紹介は先ほど委嘱状を交付させていただきました順に、ご紹介させていただきますので、ご了承のほどよろしくお願いいたします。

【委員紹介】

司会 以上でございます。ありがとうございます。続きまして、続きまして、事務局のご紹介をさせていただきます。

【事務局紹介】

5. 会長、副会長の選出

司会 続きまして、次第の 5 としまして「会長・副会長の選出」に移ります。

まず、会長の選出につきましては、お手元の A 4、1 枚ものですが、「和泉市営住宅運営審議会規則」をご覧ください。第 6 条第 1 項の規定により、審議会には会長・副会長を各 1 名置くことになっております。会長につきましては、委員皆様の互選により行うと定められておりますため、会長への立候補またはご推薦をいただきまして選出したいと存じます。会長への立候補またはご推薦のお声はございませんでしょうか。

向井委員 住宅政策に精通されておられる徳尾野先生にお願いできればと思いますが、いかがでしょうか。

【「異議なし」の声あり】

司会 ありがとうございます。ただいま、徳尾野委員とのご推薦がございました。皆様方から異議なしというお声もございましたが、徳尾野委員、いかがでしょうか。お受けいただけますでしょうか。

徳尾野委員 精通しているというほどではないのですが、若干勉強しておりますので、社会に還元するためにも協力させていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

司会 ありがとうございます。それでは、会長は徳尾野委員にお願いすることにつきまして、皆様の拍手をもってご承認をお願いいたします。

【委員による拍手】

司会 ありがとうございます。続きまして、副会長の選出でございますが、同規則第6条第4項の規定によりまして、会長が指名することとなっております。会長からご指名のお声をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

徳尾野会長 大変僭越でございますけれども、地元にも精通されております、市営住宅にも造詣の深い、向井委員にお願いできればと思っております。よろしくお願いいたします。

司会 向井委員、よろしいでしょうか。

向井委員 はい。

司会 ありがとうございます。それでは副会長は向井委員にお願いすることに関しまして、皆様の拍手をもってご承認をお願いいたします。

【委員による拍手】

司会 ありがとうございます。この後、徳尾野会長には議事進行のため、どうぞ会長席へ移動をお願いいたします。それでは、これより議事進行は会長をお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

6. 会長あいさつ

徳尾野会長 大阪市立大学の徳尾野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

先ほど言いましたように多少は勉強しておりますので知識はあるのですが、地元の和泉市についてはほとんど分かりません。やはり生活していなかったら地元の自治体よく分からないことあるので、どうぞご協力をお願いいたします。

市営住宅といいますのは、よくセーフティネットとあって、何となく最低限の住宅というようなイメージがあるかと思いますが、私の考えとしましては、そういう役目もありますけれども、和泉市営住宅だったら和泉市の住まいの水準を表しているんだと思うんですね。それが低かったら全体にやはり低いので、お金は掛けられないんですけども、知恵だとか想いを込めてつくっていけば素晴らしい市営住宅ができる、あるいは、現在すでにあるものは、もう少しまく運営していったら、それがコミュニティに寄与し、先ほど市長の話にも「まちづくりの核」ということがありましたけれども、当然、まちづくりの核になっていくかと思っておりますので、どうぞご協力をお願いいたします。

7. 案件の諮問

徳尾野会長 それでは、次第に従いまして、「次第7. 案件の諮問」から進めてまいりたいと思っておりますので、事務局、よろしくお願いいたします。

司会 はい。それでは、市営住宅運営審議会に審議をお願いする内容につきまして、市長から会長に諮問書をお渡しさせていただきます。市長、どうぞよろしくお願いいたします。

辻市長

〔諮問書読み上げ〕

和泉市営住宅長寿命化計画の改訂について（諮問）このことについて、次のとおり諮問します。1. 諮問事項、和泉市営住宅長寿命化計画（平成 25 年 3 月）の改訂。2. 諮問理由、上記、計画の改訂について、行政外部の第三者視点からの議論をいただくことで、改訂の充実を図るために諮問するものです。よろしくお願いいたします。

徳尾野会長 回数は少ないですけれども、皆さんの協力を得まして、深い議論にしていきたいと思えます。どうぞよろしくお願いいたします。

司会 ありがとうございます。市長は、この次、別の公務がございますので、失礼とは存じますが、これをおもちまして退席とさせていただきます。

辻市長 どうぞよろしくお願いいたします。

司会 では、会長、よろしくお願いいたします。

8. 議事（1）「和泉市営住宅長寿命化計画」の改訂について

徳尾野会長 それでは、「次第 8. 議事」につきまして順次議題としていきたいと思えます。まず、『（1）「和泉市営住宅長寿命化計画」の改訂について』を議題といたします。

事務局 資料 1 「和泉市営住宅長寿命化計画」の改訂につきまして、説明させていただきます。

和泉市では、平成 25 年 3 月に現在の「和泉市営住宅長寿命化計画」を策定いたしました。その後、平成 27 年 3 月に時点修正を行いながら、計画にもとづいた市営住宅の整備・管理等を行っております。整備事例では、唐国住宅の集約建替工事を進めており、丸笠団地も今年度から建替基本計画を策定しているところです。

一方、それとは別に上位計画である「第 5 次和泉市総合計画」が平成 28 年、「和泉市公共施設等総合管理計画」が平成 29 年に策定されました。特に総合管理計画では、ファシリティマネジメントの観点から、市営住宅を含めた老朽化した公共施設が今後一斉に改修・更新時期を迎える中で、人口減少社会の到来や今後の財政状況を踏まえ、公共施設の適正配置の方針を示した計画です。

この計画では、公共施設の目標管理量が示されており、今後 30 年間、平成 58 年度までに公共施設を現在の床面積から 30%削減することを目標にしております。市営住宅についても、現在約 2,200 戸を 1,500 戸以下にすることがあげられております。こうした状況の中、今年度から本市では、市営住宅や診療所、福祉会館等の公共施設が集約する富秋中学校区について、地域の課題と公共施設を含めた今後のまちのあり方を考えるため、新たに、まちづくり検討会を地元で立ち上げていただきました。

検討会議では、平成 31 年秋を目標に、今後のまちづくりの道しるべとなる「まちづくり構想案」を取りまとめることになっております。なお、この検討会議は約 30 名の地元代表者が委員です。本日ご出席の向井副会長、片岡委員が委員に入っており、向井副会長におかれましては会長を務めておられます。また、検討会議主催による住民ワークショップなどもすでに開催しております。

このような動きのある中、市営住宅長寿命化計画につきましては、10 年計画の中間である今年度に見直しを行い、上位計画やまちづくりの動きも踏まえて、今後の市営住宅の整備・管理等を行うための計画として改訂することとなりました。計画期間は 10 年間で予定しております。

改訂に向けたスケジュールにつきましては、まず、計画の改訂は、平成 30 年 12 月下旬を予定して

おります。また、本日のような審議会は本日を含め2回予定しており、本日は現状の共有と改訂に向けた論点について意見交換をさせていただきます。また、2回目の審議会は、11月ごろを予定しており、計画素案と、特に団地等の活用方針や、建替・改善事業等の方針についてご議論いただく予定です。審議会終了後は、幅広く意見を求めるパブリックコメントを実施し、適宜修正した上で計画改訂としていきたいと考えております。

なお、先ほどお話ししたまちづくり検討会議では、今後、専門部会を設置する予定で動いており、次の審議会までに、市営住宅のことについても議論していく予定でおります。部会メンバーは住民や関係者から成る予定ですので、こうした生の意見も取り込みながら検討を進めていく方針でございます。以上になります。よろしくお願いいたします。

徳尾野会長 ありがとうございます。ただいまの説明に関しまして、ご意見、ご質問等ございませんでしょうか。まちづくり検討会議に参加されている向井副会長は、まちづくり検討会議とこの市営住宅の検討会、両方出席されていまして、同時進行的に進んでいっているかと思いますが、今の説明に対して何か付け加えることはありますか。どの辺のレベルを今話し合っているのか、どういうことが検討になっているのかというあたり、何かありましたら。

向井副会長 この間、会合を開きまして、当初思ったよりは幸校区、池上、伯太、王子その辺の住民が関心を持って、60人くらい集まりました。いろいろ意見を出し合って話し合ったんですけども、30日にも2時ごろから集まって、また15日の2回目の会議に前よりはたくさん参加していただくよう、今、努めておるところでございます。

徳尾野会長 審議会で提供できる地元の意見等がそういう場でありましたら、そちらで吸い上げていって、こちらでまた次回にでもお話ししていただければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

向井副会長 はい、分かりました。

徳尾野会長 片岡委員も参加されているということなのですが、反対に、本日これから議論される内容などを、そちらの検討会議でもまた伝えていただければ大変有り難いと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

片岡委員 そうですね。私の市営住宅は一番先に建ったと思います。それでもう50年、やはりもう高齢化で、やはりこれからいろいろ問題がたくさん出てきていますので、それらを解決していかなければいけないなと思っています。

徳尾野会長 よろしく申し上げます。殿本委員も市民委員ということで、おそらく市営住宅には、先ほどの紹介からすると住んでおられないと思いますけれども、客観的に、市営住宅を市民の目から見ていただければいいかと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

殿本委員 はい。

徳尾野会長 あと、こちらの委員の方々は、それぞれ専門の立場があるかと思いますが、そちらの専門知識だったり、私分からない情報もいろいろ持っておられるかと思いますが、そういうものを提供していただきまして、活発な議論になるよう、よろしくお願いいたします。

それでは、ほかに質問がないようですので、次に移りたいと思います。

8. 議事（2）和泉市営住宅を取り巻く現状について

徳尾野会長 次に、『（2）和泉市営住宅を取り巻く現状』を議題といたします。事務局より説明をお願いいたします。

事務局 はい、それでは、私、市浦ハウジング&プランニングの鈴木から、資料2についてご説明をさせていただきます。

私ども市浦ハウジング&プランニングは、今回、この長寿命化計画の業務の策定支援の業務と併せまして、先ほど来お話がありました、まちづくり検討会議の「まちづくり構想」の策定支援のお手伝いもさせていただいておりますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは、座って説明をさせていただきます。お手元の資料2、A4の資料がございます。

まず、1枚目でございます市営住宅を取り巻く現状ということで、『（1）関連計画』ということで幾つかご用意してございます。

まず、『第5次和泉市総合計画』。平成28年からの10年間の計画でございます。この中で重点施策という箱がございます。その下に白丸で具体的な取組というのがございます。ポツが3つありまして、3つ目のポツに「市営住宅長寿命化計画に基づき、市営住宅の計画的な集約化と建替を推進します」というような明記がございます。総合計画において、このような位置付けが市営住宅については、まずなされているというご報告です。

2点目が、その下にございます『和泉市公共施設等総合管理計画』。先ほども少しご説明がありましたけれども、平成29年度から30年間にわたっての計画となっております。『①施設の最適化』のところ太字でアンダーラインを引いてございます。先ほど、公共施設で3割減という話がありましたけれども、市営住宅については、課長からの説明にもありまして、将来的には1,500戸以下。今2,210戸ですけれども、今後30年で1,500戸以下に縮減していきますということを書いてございます。

あと、3ポツ目のところにいただきますと、「コミュニティバランスに配慮した住宅供給のため、多様な住宅供給」とか、あるいはその下に「若年世帯の流入の促進を図ります」という文言を記載してございます。さらにその下、②の1ポツ目のところ、「今後の市営住宅のあり方や新たな活用方法、統合・集約化した後の跡地利用等の方向性」というのも今回のこの検討の中に入ってくるのかなと思いますし、その下、「建替にあたっては、PFIの活用など、民間との連携の方策を検討します」ということも明記されております。また、その下のところでいきますと、『安心・安全の確保』ということで、不具合箇所がかなり多くございますけれども、そういったところの修繕や計画修繕を適切に実施していきます、ということが明記されてございます。

次、2ページ目、『（3）和泉市耐震改修促進計画』、平成29年から、これも10年間の計画になってございます。

一番下のところにカラーで矢印が付いているのがございますけれども、住宅の耐震化、後でもお話をしますが、これらについてはきちんと耐震化を図っていきますということが、この耐震改修促進計画の中でも目標として明示されてございますので、この辺りについては、本日、耐震化を満たさない課題のある住宅をどう扱っていくのかということについても論点になろうかと考えております。

次に、3ページ目から『市内の人口・住宅の状況』ということで、和泉市全体状況についてご説明

いたします。

3ページの上のところ、「人口」がございませう。グラフが伸びておりまして、平成27年というところで、棒グラフの上に186とあります。18万6千人。これは国勢調査でいう平成27年の人口になります。その後、その棒グラフを見ていただくと、徐々にこれが右肩下がりになっていくというのが分かります。今後人口は減少し続けることが将来的に予想されています。推計方法はいろいろあるのですが、平成52年、今から25年後くらいですが、よくて18万人、悪くて16万3千人くらいの人口規模になってくると考えていただければと思います。

一方で、この中に折れ線のグラフがございませうが、高齢化率については、どんどん右肩上がりになっていっているところなんです。平成27年で、22.8%という4人に1人よりも少し少ないくらいの高齢化率だったのが、平成52年には、30%を超える、3人に1人以上の割合が高齢者になるというような予想となっております。

次に、下の『世帯数』というところになります。世帯数については現在増加し続けております。平成27年で、市全体で7万世帯を超えております。赤枠で囲んでございませうのが、高齢者お一人でお住まいの方（高齢単身世帯）とか、あるいは高齢者夫婦で住んでいらっしゃる方で、こういった方々の割合がこのグラフで見えていきますと、時系列に並んでございませうが、徐々に増えていっているという状況。一方で、青枠で囲んだ子どものいる世帯については、徐々に減っていっているという状況でございませう。

続きまして4ページ目、『住宅の概況』でございませう。住宅数につきましては、白の棒グラフでございませう。平成25年で78,460世帯とございませうけれども、住宅が右肩上がりになっている状況です。その上に、1.11という折れ線グラフがございませうけれども、これは住宅と世帯の関係。要するに、住宅がどれくらい余っているかという状況を示します。1.11というのは、いわゆる空き家が11%くらいありますよというような状況です。ただ、和泉市の場合、今、空き家問題いろいろ言われていますけれども、右肩上がりではなく、横ばいというような状況でございませう。

次に、真ん中の表、「皆さん、どのようなお宅にお住まいですか」というようなものでございませう。真ん中のグラフを見ていただきますと、白いところがございませう。平成27年で50,233というふうにあります。これは持ち家。戸建て住宅とか分譲のマンションにお住まいの方々がここに入ります。和泉市の場合、これがだいたい7割を占めます。これは大阪府全体と比べても非常に高い割合となっております。

一方で、持ち家の反対が借家ということで、借り住まいになります。公営住宅なんかもこれに含まれますけれども、4ページ目の下の表を見ていただきますと、赤枠で囲んだ35.4という文字がございませう。借家のうち、だいたい3分の1くらいは、公営住宅とかURといった住宅になってきているというところで、右側に「大阪府20.8%」というふうにございませうけれども、府全体と比べまして和泉市はこういった公的住宅の割合が比較的高い市だと言えるかと思ひます。

次に、5ページ目、『民営借家の状況』ということで、公的住宅ではない民間賃貸住宅の状況について整理してございませう。これは建築時期ごとのものですが、和泉市の場合、一番上のグラフの赤枠で囲んだものが、平成3年以降に建てられた民家の賃貸住宅が7割ということで、ほかの市と比べると比較的割合が高いということで、新しい民間賃貸住宅が多い市と言えるかと思ひます。

次にその下を見ていただきますと、真ん中に、延べ床面積というグラフがございませう。30平米以

上のところを赤枠で囲んでいますけれども 63%ということでございます。これが多いか少ないかということでございますけれども、その下の堺市や岸和田市においてはもう少しその割合が高いということで、家としましては小ぶりの民間賃貸住宅が多いのかなというような状況です。

さらにその下、1カ月あたりの家賃を見ております。右側のところに「平均家賃」とございますけれども、和泉市の場合、51,000円くらいということで、その下、堺市 56,000円、大阪府 59,000円となりますので、それと比べると比較的家賃は安いと言えるかと思えます。

続きまして6ページ目、上のところ『家賃負担率の状況』というのがございます。これは、賃貸住宅にお住まいの方が年収に対してどれくらい家賃負担をされているか、というところを年収別に見たものでございます。

折れ線グラフが右肩下がりになるのが分かるかと思えますけれども、一番左側が年収 200 万未満ということで、いわゆる公営住宅に入られる層の方々などが想定されてございますけれども、こういった方々の年収に占める家賃の割合が 45%ということで、低所得の人ほど家賃の負担の割合が非常に大きいという状況でございます。これを年収 150 万くらいの方というふうに想定いたしますと、45%なので、70 万円くらいの年間家賃負担。月に直すと 5、6 万円くらいの家賃に住んでいるとこれくらいの数字になるという状況でございます。

次に、真ん中、『賃貸用空き家の状況』というところにつきましては、赤枠のところを見ていただきますと、これは空き家の状況をまず示しているのですが、空き家の中で 3,200 戸が賃貸用で出ている空き家というふうになります。数については、平成 15 年から増えたり減ったりという状況ではございますけれども、だいたいそれくらいの数が賃貸用空き家としてあるという状況でございます。

下のほうを見てみますと『賃貸用空き家の腐朽・破損状況』ということで、賃貸用空き家の老朽状況はどうだろうかということを見ますと、だいたい 72%が「腐朽・破損なし」ということで、これは使える民間空き家だろうという割合。これはほかの市と比べると、新しい住宅も多いということもあって、やや割合が高いかなというふうに考えてございます。

7ページ目からは少し似た話になってきますけれども、ここまでは統計情報で整理をしましたが、今度、7ページ目は、実際に賃貸募集に出ている不動産サイトの情報から情報を拾ってまいりました。

そうやって見てみますと、まず上のグラフにつきましては、駅ごとの家賃が書いてございます。和泉府中駅で、1Kとか1DKとか2DKくらいの大きさで、だいたい 43,000円とか 39,900円とかです。市営住宅の多い信太山でも 41,000円とか 51,000円という状況でして、ほかの駅と比べると、やはり比較的家賃が安いという状況が読み取れるかと思えます。下のグラフにつきましては、先ほどの説明と重なりますので、割愛させていただきます。

続きまして8ページ目、『住宅確保要配慮者・世帯数の推移』ということで、公営住宅などに入る世帯の方々、低所得者の方、高齢者の方、障がい者の方など、「住宅確保要配慮者」ということを国で定義してございます。そういった方々の状況を和泉市で見たいと思います。まず、上のグラフを見てまいります。年収の状況です。赤い線が引いてございますけれども、赤い線から左側が年収 300 万円未満の世帯ですが、こういった方が平成 25 年にグッと増えて、さらに年収 200 万円未満で見ると、14,000 世帯くらいの方々、年収 200 万円未満の世帯だという状況でございます。先ほど、だいたい 70,000 世帯が全体でありますと申し上げましたが、その内のこれくらいの方々、低年収の方だという

状況でございます。

続きまして、下のほう、どういうお住まいに住んでいるかというような状況別に見てみますと、下から2つ目、赤枠で囲んでございます「民営借家」に住んでいる方の44%が200万円未満ということで、上の「持家」に住んでいる方々などと比べると、その割合が非常に高くなっている。「公営」に住んでいる方は、年収制限がございますので、低年収の方が多いというのは当然なのでございますが、民営借家についてもそのような状況だということでございます。

また、9ページ目を見ていただきますと、まず「高齢者」、2番目「障がい者」ですが、障がい者は横ばいというようなところもございますけれども、高齢者については特に伸びているという状況。一番下の「外国人」についても、ここ5年でグッと増えているというような状況です。一方で、下から2番目の「子育て世帯」については、減少傾向にあるというような状況でございます。

10ページ目からは『市営住宅の状況』に入るんですけども、どうしましょう。切るとしたら、ここで一回切れませうけれども。

徳尾野会長 そうしましたら、一回ここで切りまして。

今までの和泉市の住宅の現況について、前半ですけれども、ご質問、コメント等がありましたら、よろしくお願いたします。

そうしましたら私から。民間借家についての説明が結構中心だったのですが、その意図というのは、もしかしたら後半説明していただいたら分かるのかと思いますけれども、やはり公営住宅の戸数を縮減化していったら、当然、民間に移っていく。そのために民間の借家の現況がどうなっているかということをご丁寧に説明されたということなのではないでしょうか。

事務局 今、会長のほうからおっしゃっていただいたことはどちらかというとサブの話でございます。一番は、今データでも申しましたとおり、民営借家に住まわれている方というのは、結構低所得の方が多いというようなところがございます。公営住宅の入居の対象になる方々というのは、今住んでいる方は除きますと、多くが民営の借家に住まわれている方々になりますので、こういった方々がどういった年収層なのかとか、家賃負担なのか、というようなことをご説明させていただきたいと思ひまして、このような資料をつくらせていただきました。

徳尾野会長 ありがとうございます。というような意図で、前半、統計データをもとに和泉市の住宅の現況を説明していただきました。何か質問等ありますか。

向井副会長 私が、なぜ、和泉市富秋中学校区のまちづくり検討会議の会長を務めさせていただいたかと言えば、私が住まいにしている団地があり、今60軒くらい空き家なんです。そうすると、特に総会等で住民から声を聞くと、なんとかしてほしいと。というのは、うちの団地はエレベーターがなくて無いようなものなんです。というのは偶数で止まります。そうすると、6階で止まったら3段です、5階を下りようと思ったら12段下りなくちゃならない。それが30歳、40歳のときに入ってきた人が多いから、今、もう60歳、70歳、きつい人だったら80歳の方が12段下りないといけない。調べたら、不思議に階段下りる所に高齢者が集まっているんですね。60%くらいですけども。エレベーター6階で下りて、3つくらい部屋があるんです。向い同士が2つ、上が2つで、4つ。4つあって、3軒が空き家で1軒しかいない。いざというときに困るんですって。「前もない、上もないとなってきたときに、どないするんや、向井さん、ちょっと聞いてえや」という声がすごく多いん

ですよ。それで私も困って。この会長を引き受けたのは、この中でいろんな住民の声を聞きましてその中でワークショップを開いたんですけれどもね。確かに、いろんな声を聞いていますけれども、やはりこの問題を解決しないことには、うち、幸校区の校区長させていただいているだけで、うちは1丁目です。2丁目も3丁目も丸笠。今、丸笠団地は66人、もう半分以下住んでいないんです。2丁目も3丁目も6団地あるんですけれども、空き家が多いんです。もともと1,700くらいあったんですけれども、今、1,460くらいしかいないんです。あとが空き家なんですよ。きょうの和泉市の広報にも「20軒くらいあき家募集をします、入ってください」って言って公募をしているけれど、20人入れても15人くらいは死んだり入院したりで、もう空き家が多くなってきて、全然増えないんです。減るばかりなんです。どんどん減るばかり。そういうことで、みんな、自治会会長さんからも声を聞いて、「向井さん、もっともっと」って。市の建築住宅課にお願いに行きますけれども、こればかりはね。そこは簡単には……。市の方針もございましてね。建替があるから入れないと。丸笠団地と和泉第一団地は、建替の問題で一人も入れないんです。だから、減るばかりなんです。2丁目と3丁目は、今言ったように公募して入れるんですけれど、そういうような事情で、20人入っても……。1軒は伯太のほうの住宅ですけど、あとのところは王子も入っているから、幸校区だけだったら団地が6つくらいしかいないですね。その6つの中で、15人くらい入るんだけど、15人くらいはもう亡くなったり長期入院したりとかいろいろな形で住んでいない現状があるんですよ。

徳尾野会長 分かりました。ですから、事務局の説明にもありましたけれども、低収入で、住宅にいろいろ選んで入りづらいようなという人というのは、公営住宅だけではなくて、やはり民間にも住んでおられるので、この審議会というのは市営住宅についてなんですけれども、それに住んでいる人だけを見てやっていたら不十分ということで、もう少し広く住宅困窮者といいますか、低所得者の方々を見ていく必要があるというようなことで理解していただけたらいいと思います。市営住宅は市営住宅で、住んでいる方で困っている方もおられますし、民間の住宅に住んでいる方も困っている方もおられるので、その辺を一緒に考えていったらいいのではないかということが、たぶんこの資料を見ていったら分かるんだと思います。ほかはよろしいですか。

殿本委員 すみません、今、聞き逃したんですけど、高層住宅でエレベーターがスキップフロアか何かで各階止まらないんですね。

向井副会長 止まりません。

殿本委員 何階に止まるんですか。

向井副会長 5棟あるのですが、2棟と3棟だけは各階止まります。あとの1棟と。1棟が一番大きいんですね。200世帯くらいあるから。あとの2棟、3棟は止まります。もう4階も皆、階段です。

殿本委員 階段しかないんですね。

向井副会長 ないんです。だから、2棟と3棟に住んでいる人は各階で止まりますから、2棟と3棟は29人、29人だから58人くらいはラクといたらおかしいけれど、あとは皆大変なんです。階段を上がらないといけなくて。

殿本委員 分かりました。階段しかないんですね。

向井副会長 はい。

殿本委員 だから、高層の7、9、10階建てのものは、ちゃんとエレベーターがあるわけですね。

向井副会長 はい。

殿本委員 分かりました。

向井副会長 4階もそうなんです。エレベーターがあつて無いようなものなんですよ。3、5、7階止まりますけど。

徳尾野会長 その辺の現況またおいおい説明があるかと思imasので、取りあえずまず先をお願いいたします。

事務局 それでは引き続き、資料2の10ページ目から『市営住宅の状況』ということでご説明をさせていただきます。

まず、先ほど来、話がありましたが、市営住宅は20団地・2,210戸ございます。大半が4階建ての中層住宅ですが、今、向井副会長から話があつたように、和泉第一のように高層の住宅もございませす。そのうち77%が環境改善整備事業に伴つて整備された改良住宅というものでございまして、かつ、32戸が、足元に店舗が付いた「店舗付き住宅」となつております。

中段にカラーの円グラフを付けてございませすけれども、下のところに「竣工年度」というのがございまして、「S51～55」、ここが昭和51年～55年までに建てられたもので、ここから左が昭和55年以前のものなんですけれども、これ以前に建てられたものは、だいたい1,080戸あつて約半数を占めています。ここでなぜ線を引いたかと言いますと、昭和56年に今の耐震基準が整備されまして、これ以前の住宅、赤丸で囲んだ部分につきましては、耐震性に課題のある住宅というものでございませす。900戸弱ございまして、これについては特に今後、改修が必要なのではないかと考えられる団地でございませす。

11ページ目が『市営住宅の分布』になつてございませす。少し見にくい部分がございませすけれども、図の上のほうに和泉府中駅、信太山駅、北信太駅とございまして、黒丸が市営住宅。公営住宅ですね。白丸が市営住宅の中で、先ほど申し上げた改良住宅でございませす。見ていただくとおり、信太山周辺の幸・王子地区辺りに非常に多くの市営住宅が集積しているのがよくお分かりいただけるかなと考へてございませす。

次に、12ページ目、今話にもありませす『空き家の状況』です。空き家の中で、「一般空家」という言葉がありまして、これは今いわゆる募集をかけられますよという空き家です。それ以外に「政策空家」というものがございまして、これは先ほど向井副会長から話があつたように、建替の必要性などがあるから募集を行つていない、あるいは改善の必要があるから募集を停止してございませすよというものでございませす。「一般空家」と呼ばれるものは114戸（5%）ございまして、「政策空家」のほうがやや多くなつており、324戸（11.4%）というような状況でございませす。

一部の団地では一般空家でも10%（1割）を超えているという状況にございまして、それ以外に、建替予定ということですので募集停止となつている団地につきましては、政策空家が多くなつているという状況でございませす。ですので、表の一番下のところを見ていただかせますと、管理戸数2,210の左側に入居戸数が1,772とございませすけれども、これが現在の入居戸数というような状況でございませす。

13ページ目にいつていただきまして、とはいえ、空いた住宅・空いた店舗をそのままにしているわけではなくて、以前からこれを積極的にまちづくりに使うというような取組みを行つてございませす。

す。下に図がございますけれども、いろいろと使っている中で冒頭に話がありました「すこやかリビング」というものも整備してございます。和泉第一団地と幸第二団地と黒鳥第二住宅、3つ拠点を整備しており、生活相談ですとか、あるいは健康講座、演奏会といったイベントもできるような場所、そういったまちづくり、交流の拠点として整備しているものでございます。それ以外にも、地域の産業であるガラスを生かしたガラス工房を整備するというような取組みなどもすでに行われている状況です。

14 ページ目、市営住宅の「老朽化の状況」でございます。上の表を見ていただきますと、左側が公営住宅で、右側が先ほど申し上げた改良住宅。改良住宅は幸・王子地区にのみございますけれども、特に右側の改良住宅のほうで深刻な不具合——ここでいうのは「外壁の腐食とか剥落」「屋上の防水や配管の劣化」「詰まり」といったもの——が頻繁に起きている状況で、多くの団地で長寿命化改善というような改善がなかなか行われていない状況がございます。今、老朽化が進んでいる状況でございます。真ん中のところ、「設備等の状況」ということで見ていきますと、「高齢化仕様の対応状況」という、いわゆるバリアフリー化がされているかということにつきましても、このグラフの下のほうでいく改良住宅のほうは、ほとんど高齢化仕様の対応がされていないという状況です。あるいは、その下の「浴室・浴槽の設置状況」につきましても、浴室はあるけれども浴槽がなく、自分で持ち込むというような住宅が改良住宅のほうで多く見られるという状況でございます。あるいは、その下の「エレベーターの設置状況」ということでは、先ほどもありましたとおり、エレベーターのない住宅は、和泉第一団地も改良住宅になりますけれども、改良住宅で高い割合になっているという状況でございます。

やはり改良住宅のほうで、まだこれから建替ということもあって、古い団地が比較的多いという状況でございますので、相対的にどうしても改良住宅のほうで老朽化あるいは設備の状況で、ややネガティブな情報が今多いという状況でございます。

15 ページ目からは「入居者の状況」ということで、「入居者の世帯人員」、つまり、1つの住戸あたり何人で住んでいますかということで見えていきますと、これは、公営住宅にしても改良住宅にしても、1人世帯あるいは2人世帯というのが非常に多くございます。しかも、グラフでグレーに網を掛けております部分は65歳以上の入居する人がいるという割合ですけれども、これが7割を超えているという状況です。公営住宅にしても改良住宅にしても、3分の1くらいが、高齢で一人でお住まいの方という「高齢単身世帯」というものにあたります。

下の円グラフを見ていただきましても、これは世帯の中での世帯主の年齢ですが、赤枠で囲んでいる部分が65歳以上の高齢者の方です。同じく、両方とも、世帯主65歳以上の方が6割、7割を占める住宅が非常に多いという状況でございます。

めくって16 ページ目にいっていただきまして、では今どういう募集の方法をしているかということにつきましては、いわゆる公営住宅法等にのっとった一般的な募集に加えまして、市では、「福祉世帯向け」ということで高齢者世帯、ひとり親世帯、障がい者世帯といった方々向けの募集、あるいは「若年世帯向け」の募集、「車いす常用者向け」の募集ということについて行っております。

今までは定期的に何カ月にも1回募集をしていたのですが、現在は、募集後、応募のない住宅については、先着順でいつでも応募があれば受け入れますよというような募集形態をとっております。

17 ページ目が、その結果ということで「募集・応募状況」になっております。折れ線が2つございまして、白丸のほうが公営住宅になります。ここには新しく建て替わった住宅というのが結構ございますので、そういったこともあって非常に高い応募倍率、20 倍を超えるような応募倍率もございます。一方で、改良住宅につきましては、やや低下傾向にありまして、ここ5年については1、2倍程度で推移しているという状況でございます。

改良住宅にどのような方々が多く住まわれているかというのを右下の円グラフで付けてございます。当初から入居されている方が、実は3分の2、65%くらいいらっしゃる。これは次の方に継いだという場合も含まれるのですけれども、当初から代々住まわれている方というのも3分の2程度おられますので、長く住まわれている地域の方というのが、この改良住宅には非常に多くおられるというところでございます。ただ、やはり建築時期が古いということもございまして、高齢化が非常に進んでいるというような実態でございます。

最後 18 ページ目、そのような状況ではございますということで、和泉市においてはさまざまな取組みを今進めているところでございまして、その中で若年世帯をなんとか入れていこうというようなことで、若年世帯向けの改修というものも平成 28 年度からスタートしております。当然、予算の限られる範囲でございまして、28 年度 1 件、29 年度 2 件で、保育園や学校から近い住棟において、今のニーズに合ったような間取りにしたり、あるいは和室を洋室にするというような改善を行って、若い人たちに何とか住んでいただくという取組みを行っているという状況でございます。以上です。

徳尾野会長 ありがとうございます。それでは、ただいまの説明に対しましてご質問、ご意見等ありましたら、よろしく願います。

大平委員、大阪府下全体を見られているかと思えますけれども、今、和泉市営住宅の説明がありましたが、大阪府下を見て特徴的なところというのは何かありますか。

大平委員 団地数でいいますと、府内でも市営住宅の数が塊で多いのは和泉市さんが多くて、ほかにも八尾市さんとかそういった塊で持っておられるところは、やはり先進的に活動はされています。府下の中でも和泉市さんの取組みにつきましては、先進的な取組みが多いと思っております。実際、私自身は今年度からこの業務をしたということもあって、まだまだ知識的には薄い状況ではあるのですけれども、課題的な内容というのは、もう今、事務局から説明があったとおり、府下のどの市町村でも同じような状況ではありますので、特に今回この長寿命化計画の見直しということもあって、まちづくりを含めた団地の建替計画等を進めるということで、正直いいますと、ここの成功例みたいなものをほかにもどんどん展開していきたいと大阪府のほうで思っております。特に地元の意見を反映したということが重要だとは思っていますので、大阪府としても、いろいろな事例が全国的にはもつとたくさんあると思っておりますので、そういう情報を収集した上で、また提供できればと思っております。

徳尾野会長 ありがとうございます。よろしく願います。

あと、議員の方々も、たぶん地元の話だと陳情そのほかあるかと思えますけれども、この和泉市営住宅の現況について、どのようにお考えかとか、その辺ありましたら、またよろしく願います。

石原委員 今、市営住宅の状況ということで説明していただきましたけれども、まず、18 ページの「若年世帯向けの改修の取組み」ということで、28 年度、29 年度で、全部で3件改修していただい

たと思いますが、入居の状況というのはどういうふうになっているのですか。

事務局 28年度1件と、29年度2件、すべて100%入っていただいております。

石原委員 そうですか。分かりました。

徳尾野会長 それは狙いどおり若年世帯なんですか。

事務局 はい、おっしゃるとおりです。募集の枠で「若年の方々」という要件を入れまして、ターゲットがそのまま入っていただいたという状況でございます。

石原委員 たぶん、そうだと思うんですね。やはり若年世帯向けに改修をすれば、それだけの効果が得られるということで、今まで、耐震にしてもそうですけれども、改修がなかなか行われていない。高齢者が増えてきている割にはバリアフリー化もできていないということで、募集をかけてもなかなか入りづらい状況というのが今もずっと続いていると思うんですね。

ですから今後は高齢者の方がたくさん増えてくる。低所得者の方も、先ほど民間の入居状況の説明がありましたけれども、結局そういうところで入れないから、仕方なく民間のほうに行っているという状況も考えられると思いますので、皆さんが住みやすいように改修のほうをそういう方にターゲットを絞るとか。エレベーターがないというのは、今から高齢化を迎える中では非常に厳しいと思うんです。高齢化、または若年層の方がベビーカーを押して、はっきり言って階段は持って上がれないですよ。そういう部分を含めて今後の対策に考えていただきたいなと思います。やはり改修も、リノベーションできるような、自分で自由に間取りを変えられるとかそういう部分も考えて、ニーズに合った方法で市営住宅としても取り組んでいただきたいと、これはちょっと考えていますので、よろしくお願ひしたいと思います。以上です。

徳尾野会長 どうもありがとうございます。末下委員、都市環境委員会というはどういうことをされているのか、私、不勉強で分かりませんが、こういうところで市営住宅について議論がされるということはあるのでしょうか。

末下委員 その議題になればありますけれども。いいですか、ちょっと。

徳尾野会長 はい。

末下委員 浴室・浴槽、つまりお風呂のリースというのが府営住宅にはあるのですが、市営にはお風呂のリースというのがあるのかどうか、お聞きしたいのですけれども。

事務局 現在、リースというのは、過去からもですが行ってはございません。大阪府にも問い合わせはしてみましたが、当時、大阪ガスさんとリースをやっておったというのは聞いているのですが、現在3点給湯なども整っており、今はやっていないという情報は聞いております。市の現状としては、リースはやっていないという状況でございます。

末下委員 ありがとうございます。入居される方は、どうしても引っ越し費用も掛かるし、お風呂も付いていなければお風呂を付けないといけない。お風呂屋さんも近くにあればいいけれど。そういう方に対して、住んでいただく以上やはりそこまでのアフターフォローをしていただいて、リースでもかけながら浴室・浴槽をなんとか設置できる対策・対応をお願いしたいなと思います。

それと、今、石原委員がおっしゃったようにエレベーター。例えば若いときに市営住宅の抽選で5階に当たりました。でも、年齢とともに、10年、20年、30年と住まわれている方が、階段を上がっていくというよりも、やはり1階、2階という下の階層に住みたい、と言っても替えられないでしょう。これ、替えられましたか。

徳尾野会長 はい、どうぞ。

事務局 今、末下委員がおっしゃるとおりでございまして、当初は階段で行けたのが、ご高齢とともに例えば歩行困難になって「下のほうがいいよ」という中では、今、住宅替えというのがございまして。ただ、ご高齢の方が多くなっておりますので、やはり低層階がどんどん少なくなって、もう空きがないような状況になっているというのが現状でございまして。以上でございまして。

末下委員 分かりました。ですから、バリアフリーというのも考えていただきながら、せっかく今、空家がまだまだある状況ですし、それに対して費用がかなり掛かるというのは実際あると思いますけれども、空家をなくしながら、また外部に使っていただけたらとか、そういう対策も含めて考えていただければなと思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

徳尾野会長 ありがとうございます。はい、どうぞ。

殿本委員 資料をざっと読ませていただいて分からなかったところがあって、浴室・浴槽ということは、「浴槽なし」というのは、「浴室はあるけれど、バスタブがない」ということですか。

事務局 はい、おっしゃるとおりです。

殿本委員 そしたら、自分が入るときにそれを備え付けるわけですか。それで出るときにまたそれを撤去するわけですか。

事務局 はい、おっしゃるとおりです。

殿本委員 なんとなく無駄な話ですね。そういうことになっているんですか、なるほど。先ほどおっしゃったリースみたいな形でやっていたら、再利用できるし、いいような気がするけれど、そういうふうになっていないんですね。

徳尾野会長 これ、なかなか難しいかも分かりませんが、また機会がありましたら、一回、市営住宅の実態を市役所の方に案内していただいて見ていただいたほうが、やはり具体的に議論ができると思ひますので、またその辺ご配慮よろしくお願ひします。

殿本委員 すみません、どうも。

徳尾野会長 はい、中委員お願ひいたします。

中委員 16 ページ、公営住宅・改良住宅とともに、福祉世帯向けとして高齢者、ひとり親、障がい者いろんな状況に向けての募集がありますよね。これはそのように改修されているのですか。

事務局 福祉世帯向けという募集の特別枠といいますか、一般で誰でも応募できますよというのとはまた別に、要は、高齢者の方、ひとり親の方、障がい者の方、そういった方々だけしか応募できませんという募集の枠を分けているという状況でございまして、それに特化した改修を行っているような状況ではございません。

中委員 そういう方たちが人別に住みやすいように、過ごしやすいように、つくられているわけではないのですね。

事務局 おっしゃるとおりです。

中委員 私は、どちらかというと男女協働参画の立場から、少子高齢化社会においてこういう状況で住まわれている、高齢化しているところを、どういうふうにコミュニティを広げていくかという問題に対応していきたいので、ちょっとここのところは難しく、なぜ、「高齢者に」と言っているのに、高齢者向けになっていないのかなという疑問がたくさん飛んでくるのですけれども。

徳尾野会長 もともと市営住宅というのは、家族向けの住宅を供給するというのが制度として始まっ

ているんですね。ですから、和泉市さんの状況を全部把握していませんけれども、おそらく2DKだったり3DKだったり、そういう住宅で、4階建て、5階建てで階段しかないというのは、やはりできた当初は家族向けのものを、当時はそういうものが不足していたので、供給している。それで時代が変わりまして、今言ったように少子高齢化になってきて、1人、2人になってきている。だから、供給と住む人に今はミスマッチが起こっているんですね。

ですから、ここで議論していただくのにちょっと気を付けないといけないのは、現在困っている人に対してそのような意見は当然それはあるのですけれども、でも、建替えたら、おそらく50年後も、今の市営住宅状況と一緒に、50年後の社会でまた誰かが住んでいるので、現在困っている人のことを解決しなければいけないのですけれども、50年後にそこに住んでいる人のことも想像していろいろ議論する必要があるかと思imasので。

中委員 助け合えるコミュニティづくりも大事ですね。

徳尾野会長 コミュニティ、それは当然ですね。

中委員 その状況でも若い人も住んでコミュニティがちゃんと出来上がっていると、対応ができるということも考えられますね。

徳尾野会長 当然そうですね、はい。

一つ質問ですが、17ページの「募集状況」で公営住宅の募集倍率が20倍を超えるように高いのですけれども、これはどういう状況ですか。私も他市でこういう委員会に参加しているのですけれども、駅近で、エレベーターのある所にとっても集中して、それが飛躍的に倍率を上げていて、ほかに空家がたくさんあるというような所もあるのですけれども、この20倍を超えるような……。

はい、お願いします。

事務局 今の公営住宅の倍率が高い主な理由は、新しい住宅、いわゆる黒鳥第二住宅とか、繁和第二住宅、要は3点給湯があって、エレベーターがあるといったところの住宅に対して空き募集を出したときに、「黒鳥第二住宅が出てきたな」という感じで皆さん募集があるような状況でして、やはり設備的な要件が主な理由でございます。黒鳥第二住宅にしても繁和第二住宅にしても駅からちょっと遠かったりしますので、立地要件というよりは設備要件で募集倍率が高いのかなというのが現状でございます。以上でございます。

徳尾野会長 片岡委員はいかがですか。居住者という視点からでもお願いいたします。

片岡委員 今の若い方とか、私の住宅も若い人がたくさん出ていくということは、収入認定されるからどうしても家賃が高くなるんですね。私たちが入ったとき小さかった子がもうだんだん大きくなって、収入があったらそれを認定されるから、家賃が高くなって外に出て行くという方が多いですね。今年になってから3軒か4軒出ていきましたね。収入が多かったら出ていかないといけなくなっていますので。高齢者が多いというのはそこにもあると思うんです。若い方が全部出ていきます。今は、自分の家も長期ローンで買えるということを聞いていますので、やはりそちらのほうに行かれる方が多いですね。

徳尾野会長 当然、収入が上がっていったら、税金を投入している住宅というのは制限が掛かるのですけれども、今言われたように若い人がどんどん出ていだけだったら、中委員が言われたようにコミュニティがつかれなくなってくるから、その辺は政策的にはおそらく、若い人もいかにとどめておくか、あるいは……。

中委員 共稼ぎをしてイクメンをつくったり、男性は協力しましょうという社会づくりが全国的に起こっているのに、その辺のちぐはぐな部分というのは難しいなと思いますね。

8. 議事(3) 入居者アンケートの結果について

徳尾野会長 現状として、あと各委員が考えている問題点がある程度出てきたと思いますので、続きまして、次第8の議事『(3) 入居者アンケートの結果について』を議題といたします。事務局より説明をお願いいたします。

事務局 はい、引き続きまして、私、鈴木のほうからご説明をさせていただきます。

お手元の「資料3」というA4の資料をご覧くださいと思います。「和泉市営住宅入居者アンケート調査結果」というものでございます。

調査の目的を最初に書いてございますけれども、市営住宅入居者の方の現在の生活状況とか、定住・住み替えに関する意向とか、地域に必要な施設・サービスや地域の将来像に関する意向などを把握して、今後の市営住宅のあり方、地域のまちづくりの検討の基礎データを得るということを目的に調査を起こっております。

この調査は、並行して行っています「まちづくり構想」の策定の検討にも生かしたいという思いもありまして、生活とかまちづくりに関する話をかなりふんだんに盛り込むとともに、調査対象におきましては、幸・王子地域の伯太、丸笠、和泉第一、旭第一、旭第二、幸第二、山手、永尾、王子第一、王子第二の団地、1,434世帯を対象に調査を実施いたしました。いわゆる信太山駅周辺の改良住宅・公営住宅を中心にさせていただいたというところで。

期間は、今年の1月下旬から2月上旬ということで、下の所に回収数を書いてございます。回収数といたしましては、1,434に対して527の回収がありまして、36.8%の回収があったというような状況でございます。

それでは、結果についてかいつまんでご説明させていただきます。1枚めくっていただきまして2ページのところです。

まず、「いつから入居されている方ですか」という問いに対しましては、青のところはそれになりますが、昭和61年より前、つまり31年以上前に住んでいる方が、だいたい全体の3分の1というような形になります。次のオレンジが20年以上になるのですけれども、それを含めると、20年以上が5割という状況かなと思っております。特に丸笠、伯太、和泉第一、王子第一この辺りについては、30年以上住まわれている方が、あくまで回答者の中ですが、5割を超えているという状況でございました。

次に、「世帯主年齢」ということで、先ほどのデータでもございましたけれども、やはりこれも3分の2くらいの方が、赤枠で囲んでいる65歳以上というような状況でございます。

次に、3ページ目「世帯構成」ということで、これも先ほどのデータと同じような結果でございます。最も多いのが、赤枠で囲んでいる高齢者で一人の方。「高齢単身世帯」というのが35%ほどを占めているというところで。オレンジ色「夫婦世帯」というのが18.9%ございますけれども、これも高齢者の方が非常に多いような状況でございます。

次に下のところ、「自動車、自転車、バイクなどをお持ちですか」ということについては、8割強の方が持っているというような状況でございます。

次に、4ページ目。この辺りの地域は信太山駅からの立地が非常にいいというようなエリアでございまして、各世帯とも、日用品とか食料品については、駅前にも玉出がございまして、サンパールというスーパーマーケットもございまして、そういったところで買うという方が非常に多いと。

下のところ、先ほど来、話がありましたけれども「浴槽の設置状況」ということで、約9割の方は自分で浴槽を設置していますという状況でございました。

5ページ目のほうにいただきました、先ほど「地域に銭湯があれば」というようなお話がございましたけれども、地域内に「小栗の湯」という銭湯がございまして、これがいわゆる地域の銭湯ということになりますけれども、ここを利用している状況を聞いてみますと、一番大きいのは、黄色の「利用していない」というのが6割という状況なんですけれども、青の「ほぼ毎日」とかオレンジの「週に2～4日」という方々も1割くらいいらっしゃる。市営住宅入居者の1割くらいが、日常的に使っているというような状況です。

さらに、5ページ目の下のほう、浴槽があるかどうかで見てみますと、これははっきりと結果が分かれています、下のほうが、浴槽を設置していない方になります。浴槽を設置していない方については、「ほぼ毎日」と「週に2～4日」というので合わせて6割くらいの方が、当然お風呂に入らなくては行けませんので、小栗の湯を利用されている。まさに地域のお風呂になっているというような状況でございまして。

次に6ページ目。「北部総合福祉会館」という、これも地域の中にある、社会福祉協議会さんも入っている施設がございまして、65歳以上の方は無料でお風呂には入れるんですけども、ここについてはほとんどの方が「利用していない」という状況でございまして。

下のところ、そういった浴場を利用する理由につきましては、「広い浴槽に入りたいから」というのが半数以上を超えていて、次に「家に浴槽がない」という事情でというようなところでございまして。「近所の人と顔を合わせることができるから」というコミュニティ的な意見は9%程度というような状況でございまして。

7ページ目にいただきました、先ほど「地域でかかりつけの医療機関はどこですか」とお尋ねをしましたところ、「近隣の開業医」と答える方が6割を超えたというようなところでございまして。地域の中に「和泉診療所」という診療所がございまして、ここをかかりつけとしているのが3割くらいの方という状況でございました。

それぞれの受診頻度につきましては、赤枠で囲ってございまして、月に1回か、それ以下ということで、そこまで受診頻度が高い方が多いわけではないという状況でございまして。

次に、下のところ、「暮らしの悩みの相談場所」ということで、「何かあったら誰に相談されていますか」というような問いに対しましては、やはり「家族・親族」という回答が44%ですね。次に「市役所」が12%、そして「かかりつけ医」というふうが続いてございまして。「相談できる場所はない」という方は6%ということで、相談先がない方というのは非常に少ないのかなというのが、このアンケートから見た印象ではございまして。何かしら皆さん、町会・自治会も含めて、どこかにご相談されているなという印象がございまして。

8ページ目、「放課後に子どもが利用している施設」ということで、地域の中に青少年センターとか、「にじのとしょかん」、これは人権文化センター内にございまして、それらの利用状況をお聞きしました。「にじのとしょかん」という児童書を結構豊富に扱っているところについては、子どものい

る世帯の4分の1くらいが「使っている」ということですし、青少年センターでも「どろんこ子ども会」という放課後の預かりのようなことをされている所については、2割くらいの方が利用されているということで、一定の利用状況があるなというようなどころでございます。

「地域の方とおつきあい」につきましては、一番多いのは、「あいさつをする程度」という方々が5割弱というようなどころでございますけれども、一方で、青枠の「お互いの家を訪ねあつたり、一緒に出掛けたりする人がいる」というのが2割という状況です。ただ、8ページ目の下のグラフを見てまいりますと、「高齢単身世帯」とか、「夫婦世帯」、これも高齢者の方が多いのですけれども、こういった方はそういう密なお付き合いをされている一方で、次の「その他の単身世帯」は、黄色のところ枠を囲んでございますけれども、比較的若い、例えばお一人の方なんかは、どちらかというところ「あいさつをする程度」ということで、そこまで交流は盛んではないのかなということで、当然この辺りは、長く住まわれているとか、どういう世帯構成かによって、若干違いが出てきているのではないかなというところがございます。

次に9ページ目、「地域の方との交流の場所はどこですか」ということについては、「集まって交流するところはない」と答える方が5割弱なんですけれども、「集まりますよ」という方の中では、やはり「団地の集会所」、あるいは「誰かのお宅」とか、あるいは、ここは団地の中で結構店舗がございましてけれども「近所の飲食店」といったところで、いわゆる飲みニケーションも含めた交流を図っていることが読み取れます。

こういった状況は、9ページ目の下のところのグラフで見えていきますと、入居年次が短いほど「集まって交流することはない」という割合が、ピンクのところ、矢印を書いておりますけれども、高くなっていますので、逆にいうと、入居年次が長いほど、そういった付き合いが比較的多いのかなという状況でございます。

10 ページ目の上のところは割愛させていただいて、下のところ、先ほど来、少し話をあげさせていただいた「すこやかリビング」の利用状況については、「利用したことがない」という方が95%という状況でございました。

詳細を見ていきます。12 ページ目の下のところ、「すこやかリビング」を利用していない理由ということについては、5割の方が、「存在を知らなかった」という状況でございます。一方で、上のところ、「友人・知人が参加しているから」とか「近所の人と話したいから」という方は、実は利用している方が多いので、まず知ることと、あるいは、友人・知人の方が参加していると割とこれから増えていくのかというようなどころでございます。

13 ページ目からが、今のこのお住まいに対する満足度をお尋ねしています。最初に「この住宅は住みやすいですか」ということを純粋に聞いております。そうした答えを見ますと、だいたい7割の方が「満足」または「やや満足」ということで、比較的いい結果が出ています。

次に、めくっていただいて14 ページ目です。「住宅の広さ・部屋数」ということについても、8割の方が「満足」「やや満足」ということで回答をいただいておりますが、下のグラフを見てみますと、「高齢単身者」あるいは「その他の単身者」というお一人暮らしの方については、満足度が非常に高いのですけれども、やはり親子世帯とか世帯の人数が多い世帯は、やや満足度が低いかなというようなどころでございます。

15 ページ目のところ、「建物のいたみ具合」という上のグラフがございましてけれども、これは7割

の方が「不満」「やや不満」という状況でして、特に竣工時期の古い、建物として古い団地ほど、満足度が低いという傾向がございます。

その下の「室内の移動のしやすさ」についても同様の結果でして、これは満足度が全体で7割くらいが「満足」「やや満足」なのですが、これもバリアフリーなどがたぶん関係してまいりますけれども、古い団地ほどやや不満率が高いという状況でございます。

16 ページのところは割愛しまして、17 ページ目の「子どもの遊び場・公園」のほうにいただければと思います。下のグラフ、「子どもの遊び場・公園」をどういうふうに見ているかということについては、若い人ほど、このまちでの子どもの遊び場や公園に、不満というか、あまり満足していないというような状況が読み取れますので、先ほどの若年世帯の流入などを考えると、こういった声を拾っていくということは非常に大事なことなのかなと思います。

18 ページ目、ここからは毛色が少しずつ変わってまいります、「今後、このまちをどういう地域になればよいと思えますか」という、将来のことをお伺いいたしました。

そうしたところ、順に見ていきますと、まず「防犯・防災」とか「安全・安心」というのが一番多い。2番目と3番目が、「介護や見守りなど高齢者が安心して暮らせる地域」あるいは「バリアフリーが進み、高齢者や障がい者が暮らしやすい地域」ということで、ご回答の方は高齢者の方が多いということもございますけれども、やはり高齢者の方が安心して長く住み続けられるというようなニーズが多い。4つ目にあがっているのは、「お店がたくさんでき、さまざまなイベントが開催されるにぎやかな地域」ということで、やはりこういった声というのが多かったというところでございます。その次は、「この地域で育った人が戻ってきたくるような」とか、「地域の外から移りたくるような」というのも、これまでと比べると数は少ないですけれども、そういった声もやはりあったなというところでございます。

19 ページ目が将来の話ということで、「将来もこの家に住み続けたいか」「いずれかは住み替えたいか」というようなお尋ねをしております。円グラフのところ、示していますとおり、「今の住まいに住み続けたい」が63%、「いずれは住み替えたい」が17%程度ということですが。

入居期間が長い方ほど、おそらく高齢の方が多いと思えますけれども、「住み続けたい」という、やはり愛着がございますので、そういった方々が多い。そして比較的に入居期間が短い方は、「いずれ住み替えたいな」というようなことを考えている方も多いという状況でございます。

20 ページ目が最もそれが顕著に表れているかと思えます。もう階段状に、年齢別に見ていきますと、ご高齢の方ほど「そこに住み続けたい」というような強い思いを持たれておりますし、一方で、40歳未満になりますと、5割近くの方が「いずれは住み替えたい」というような思いを持っておられます。

「住み替えるときにどういった所を希望しますか」というようなご質問をしたところ、円グラフにありますように、「ほかの市営住宅に住み替えたい」という方が6割です。そして民間賃貸住宅が13%、マイホームが18%という状況でございます。

これも年齢別に見ますと、顕著に表れていまして、下の棒グラフになります。39歳以下については、サンプルの数が少ないのですけれども、「マイホームの購入を考えている」という方が5割くらい。一方で、65歳以上、高齢の方は、もし住み替えるにしても「ほかの市営住宅に住み替えたい」というようなご意見でございました。

21 ページ目についていただきまして、これは「もし」の話になるのですが、もし、市営住宅を今後、複数ある団地を集約して建て替えますとなった場合に、どの辺りに住み替えたいですか、というご質問をしております。

この質問に対して、やはり一番多いのは「今の地域（小学校区）に住み続けたい」という方で、全体で3分の2くらいの方がいらっしゃるという状況でございます。これも同じく下のグラフを見ていただきますと、入居時期が長い方ほど、もし建て替えて別の場所に移るとしても、やはり今の地域を選びたいというようなご意見でございました。

22 ページ目についていただきまして、これも「もし」になりますけれども、もし市営住宅と同じ家賃で民間賃貸住宅に入居できるよというようなことがあれば、どう思いますかというような、少し施策的な質問も一つ盛り込んでございます。そうやって見てみますと、「住み替えたいと思う」と「条件によっては住み替えてもいいよ」という方が6割いらっしゃるという状況でございました。これを年齢別に見ると非常に顕著でして、やはり若い人ほど「住み替えてもいいよ」と考えますし、ご高齢の方ほどやはり「住み替えたいとは思わない」というようなご意向がありました。

さらに、もう一步踏み込んで、そのときどういう条件だったら住み替えてもいいと思うかということをお尋ねしたら、23 ページ目のところ、真ん中のグラフ、これは共通で、「引っ越し代の負担軽減」がもうどの属性もやはり高いというような状況でございます。下のところ、高齢単身世帯の方は、やはり「住宅のバリアフリー化」というようなところがあげられておりますし、最後、24 ページ目のところでいきますと、下から2つ目「親子世帯または三世帯世帯」という、いわゆる家族世帯については、「今と同じくらいの部屋の広さ」ということで、バリアフリー化よりもやはり「広さ、面積があること」ということを希望されるという状況でございました。報告は以上となります。

徳尾野会長 どうもありがとうございます。今の説明に対しましてご質問、ご意見等ありましたら、よろしくお願ひいたします。片岡委員、日々生活されているのですが、実感としまして、今のアンケートの結果はこんなものですか。例えば満足度とか。

片岡委員 この前、このアンケート用紙を提出したのですが、私の年になったら、やはり我々は50年からいたら、もうここで死にたい。建替も言っていますけれども、すぐに建てるのでしたらうれしいのですが、もうこの地域で死にたいというのがほとんどですね。私のお友達はみんな。友達といってもほとんど私の年とあまり変わらない人だけですのでね。今はやはり若い方との接触もないし、そういうことで、やはりここで死にたいなと思いますよね。

徳尾野会長 そうしましたら、若い人がどんなことを考えているかというのは、なかなか直接には聞く機会はないのですか。

片岡委員 そうです。若い方と接触するところはあるんですけども、みんなもうバラバラになっていますでしょう。たまに、子どもが親のところに遊びに来るのはありますけれど。私が入ったところはまだ、私が20代だったので、隣同士も仲良くやっていたけれども、今はもう鍵を締めて、家の中に入れないのがほとんどですのでね。それで、もう若い方との接触がないですね。ほとんどそうです。

徳尾野会長 ありがとうございます。向井副会長は、日常生活もそうですけれども、連合会副会長をされているので、そういう組織として、町会などで、同年代あるいはもう少し若い人と接して、直接、

意見を聞く機会だとかはあるのでしょうか。

向井副会長 ありますね、それは。

徳尾野会長 そのときの感触としましては、例えば満足度だとか、あとは、なぜ移りたいのか、その辺何かありましたらお願いいたします。

向井副会長 和泉市では、21 校区あって、校区長がみんな集まっているいろいろ話をするのですが、その中で「幸校区はいいですね」と言われるんです。なぜいいかと言うと、診療所がある。北部総合福祉会館がある。人権文化センターがある。「小栗の湯」という 250 円で入れる風呂がある。そういう施設に恵まれている。今ほとんど幸校区の北部総合福祉会館が主役でやっているんです。私も社会福祉協議会の会長をさせていただいているのですが、そういうことで年寄りが喜んでイベントに参加する。年に4回くらいイベントをやりますけれども、そういう中でやはり住民の方は喜んでいきますよね。

徳尾野会長 そういうときは、若い入居者の方もイベントに参加されるのですか。

向井副会長 正直いって若い方がいないんですよ。若い人が皆、出て行っているんです。家賃が上がっていきますから。やはり4万も5万もなってきたら。それで共稼ぎをしますでしょう。一人で働いていて20万くらいだったら家賃は上がらないけれど、子どもが中学、高校になってきたら費用が掛かる。それでお母さんがアルバイトして収入が上がって30万くらいになってきたら、家賃が上がる。こうなってきたときに、正直いって「出ていってください」ですわ。そういう通知が来るんです。

私のところに来て、「向井さん、ちょっと矛盾しているのちがう。私は好きで働いているのと違う。だんなさんの収入だけだったら、子どもが生活できないから、私が働いて30万になったら、家賃が5万になってきた。これだったら生活できないし、大変だから、向井さん、もう出ていきます。5万も払うんだったら家を買います」と言って出ていった人がいるんです。

徳尾野会長 そうしますと、先ほどもありましたけれども、コミュニティをつくろうと思ったら、コミュニティバランスが必要だと。最初どこかに大きな目標で書いていましたけれども。でも、今の市営住宅の制度からすると、若い人が住み続けにくい。

向井副会長 低所得者しか入れないから、若い人が入れませんよね。

徳尾野会長 というようなことにいろいろ矛盾点があるということですね。

向井副会長 先ほど言ったように、若い人が生活していこうと思ったら奥さんも働いたりして、それで収入が増えてきたら、出ていないといけないような状態になってきますよね。そうなってきたら、若い人は住まないですよ。「お母さんが大変だから帰りたい」と。隣の部屋が空いているから住宅センターに行って、「入りたい」とお願いに行ったのですが、耐震ができてないから和泉第一団地は「入居は駄目です」と言っているんですよ。「和泉第一団地と丸笠団地は絶対入れないんです」って。だから、若い人が戻ってきたくても戻ってこられない。また、若い人が収入の問題で入れない。低所得者しか入れない。そういう問題があるから若い人がだんだんと減ってきて、幸校区全体がもう高齢化率が高いんですよ。だから、そんなふうになってきたら町会の班長さんもできない。役員もできない。もうみんな困っているんです。もうこの時期で班長さんを決めないといけない。役員も決めないといけない。辞める人もいる。そうなってきたら、たまに若い人がいても、町会の役員なんか絶対しないんです。たまの土曜日曜は遊びに行きたいのに、土曜日曜に駆り出されてするのは要らないと。そういう方が多いですね。

徳尾野会長 分かりました。

石原委員 ちょっと聞いていいですか。

徳尾野会長 はい、どうぞ。

石原委員 1 ページのところで、今回、アンケート回収数ということで団地ごとに回収数と回収率が提示されているのですが、団地によって回収率の差があるというのはどういうふうにお考えなのでしょうか。

事務局 特に、丸笠団地、伯太団地が多いかなと思っております。丸笠団地につきましては、実は、このまちづくりのアンケートとはまた別に、今「建替基本計画」というものを作成してございまして、同時期に2種類のアンケートをやってございます。そういった意味で、ひとつ回収率が高かったなど。

もう一つは、今回、アンケート記入相談会を各地域で実施いたしました。丸笠団地と伯太団地につきましては、幸・王子地区からは少し距離がありますので、丸笠団地内の集会所で実施いたしました。また、伯太団地も団地内の集会所で実施いたしました。そういった面で回収率が上がったかなというのが実感でございます。

石原委員 全体的に見れば36.8%という数字なので、絶対に100%というのははっきり言ってアンケートでは考えられない数字ですが、この中でアンケートを出されていない方のご意見を、やはりどれだけ集約するかというのは非常に大事だと思うんです。50%いけば、ほんとにたくさんの方がアンケートを出していただいたとか、その数字は私もちょっと分からないのですが、このアンケートを出されていない方がどういうふうを考えているかというのを、やはりどこかで集約していればいいなど。アンケートが今回だけかどうか分かりませんが、その辺の部分にも注意をしていただきたいなと思います。

それと、13 ページの「世帯構成別 住みやすさの満足度」の一番下のところに「その他の世帯」というのがありますが、どういう世帯が「その他の世帯」になるのですか。

事務局 ここはアンケートの調査票から組み合わせ、要するに、年齢と、お一人でお住まいかとか、夫婦かというのを組み合わせ、一つは、数はどれくらいかというのは分からないのですが、おそらく、兄弟で住んでいるような場合というのは「その他の世帯」に入ってくるかなと思います。

徳尾野会長 単純な「夫婦と子ども」というのは、「夫婦世帯」に入っているのですか。

事務局 単純な「夫婦と子ども」は、「親子世帯」に入ってきます。単純な夫婦世帯が「夫婦世帯」ですね。普通のいわゆるご両親と子どもとか、ご高齢のご両親と40代くらいのお子様の場合でも、「親子世帯」というカテゴリーに入っています。「その他の世帯」というのがどういうふうに入ってきているのかというのは、また確認して、次回ご報告できればと思います。すみません。

石原委員 はい、よろしく申し上げます。以上です。

殿本委員 このアンケートの間4に1～9までありますよね。それで「その他の世帯」というのは何番、何番、何番というのは分からないのですか。

事務局 今、手元では分からないので、すみません。

殿本委員 すぐ分かったらと思っただけなので。はい、ありがとう。

徳尾野会長 このアンケートの意図を確認したいのですが、最初、買い物の場所、施設の配置です。小栗の湯。その辺りは、やはりいかに外出しているかとか、アンケートの質問の構成の意

図みたいなものをご説明していただければと思うのですが。

事務局 こちらは幸・王子地区で団地が集約しているというところもございまして、先ほど、向井副会長からも公共施設が多いというメリット感もご紹介あったかなと思います。そういったところで、公共施設としてどれくらい利用されているのか。また、市営住宅入居者にとって、生活の実態と、公共施設の利用の現状のあり方といったところを踏まえて、また、もう一つ、まちづくりの観点でコミュニティというところの視点も踏まえて、こういったところのアンケート全体を作らせていただいたというのが、アンケートの狙いでございます。以上でございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。議論をどういう視点でいったらいいかというところちょっと迷うのですが、アンケート票でいったら、前半はざっくり現在の暮らしについてということですが、施設があってとても利便性が高い。外から見たらそう見えるのですが、実際はやはり便利で生活はしやすいようなエリアですか。

向井副会長 コンビニもスーパーもあるし、安いし、風呂もあるし、生活はしやすいですね。うちの幸地域ですよ。

徳尾野会長 はい。片岡委員も、生活はしやすいということなんですか。

片岡委員 ほかの地域と比べて、幸校区は被差別部落という地域なので、その点でも、やはりそういうところもあるんじゃないかなと思うんですよ。何にしても。

徳尾野会長 生活しやすいということですが、次の「地域との関わりについて」、交流とか、交流の場所の話がありますけれども、中委員、このエリアについて何か知っている話とかはありますか。

中委員 1つあります。詳しくはあまり聞いたことないのですが、唐国住宅っておっしゃったと思いますけれども、ほとんど高齢者で、その中でもうコミュニティができています。危機管理にしる、見守り、いろんな面でお互いが管理し合っているというか、助け合っているという情報は聞いておりますので、何かあまり不安がないということで、市のイベントなどに積極的に参加されているというふうに聞いています。

徳尾野会長 そうしますと、まちづくりとして「安全・安心」というのがトップに出ているんですが、住宅の満足度が高いというのは、結構そのとおりということなんですか。満足度と「安全・安心」というのは必ずしも一致はしないかと思うんですよ。その辺り、生活者としてはどうでしょうか。片岡委員、いかがですか。

片岡委員 私は満足しています。

徳尾野会長 なるほど。

中委員 入った時期ですとか、入居が長くなってくるとお友達が増えるということはあるのでしょうか。お友達が増えて助け合うとか、付き合いが広がるから、不安感がなくなったりされますか。

徳尾野会長 不安がなくなるということですか。

片岡委員 うん、私の年代の方はもう最初からいらっしゃる方がほとんどなので、全然不安はないです。だから、私も子どもたちがうちに「来い、来い」って言うんですけど、私は「いや、もうここで死にたい」って言うから。

中委員 そしたら、遠くの親戚よりも近くのお知り合いのほうが。

片岡委員 そうそう。だから、もし何かあったら困るからといって、セコムを付けてくれました。

向井副会長 丸笠団地も前は「いきいきサロン」をやったんです。地域の人を集めてそういうことも

やっているし。「すこやかにリビング」が幸校区は2カ所あるんですよね。そこにも人が集まってきますし。そういうことで高齢者の方が喜んで集っている場所もたくさんあるんですよね。だから、北部総合福祉会館もそうですし、小栗の湯でもやはり皆来て、お友達になって話をしているというのも聞きます。そういうことで考えたら、幸はいい所だな、住みよいな、というように私は感じるんです。まだいろいろあるだろうと思いますけれどね。

中委員 生活する中で、例えばエレベーターの問題とか、日常、不安に感じる事……。乗り物なんかも皆さん持っておられるので。

向井副会長 それはあります。もうエレベーターの問題は。

中委員 そういうものをお互い助け合ったりしながら不安を感じておられないのか、それとも、今後は分からないけれど、今は子どもや親戚など遠くの身内を頼らないでもその中で安心して生活できるのか、どちらなのでしょう。

向井副会長 高齢者の方だから、先ほど言ったように12段下りなくちゃならない人がごみを持って上がって来て、また下りて行くのはとても大変なんですよね。ですから、私はマイクで「掃除の日は廊下まで出してください」と。「あとは役員さんがごみの所へ拾いに行きます」とか。うちは団地がほとんどなので、家主さんと言ったらおかしいけれど、管理会社があるんです。その職員さんが先頭になって解決してくれている団地の問題がたくさんありますので、その辺は住民も、エレベーター以外はあまり不便ではないと思います。エレベーターが一番大変なんです。足の悪い人がやはり4階から下りてくるのも大変だし、先ほど言ったようにエレベーターがあつて無いようなもので、足の悪い人は3階でも苦になる人がいるんです。そういう障がい者もおりますしね。満足はいっぱいありますけれど。

中委員 特化した住宅がまだ出来上がっていないということですね。

向井副会長 そうです、そうそう。

中委員 そういう人たちに募集している割には、その人たちが便利に過ごせるような状況ではないということですね。

向井副会長 ないですね、はい。

徳尾野会長 大平委員は、例えば満足度が高いから現状でいいというわけではないと思いますけれども、ほかの大阪府下の状況などを見ていまして、このアンケートの結果の評価としてはどんなものなのでしょう。

大平委員 アンケートの内容を聞かせていただいたことで感じているのは、実際にお住まいの方に関しては、若年世帯を呼び込みたいという思いがあるのはよく分かるのですが、一つは、公営住宅自体がセーフティネット系の建物であつて、低所得者の方の住宅サポート的なものであつて、本来趣旨はそこなんです。なので、若い方がどんどん収入があれば出ていくというスキームというのは、それは一般的なスキームなんだろうなというところがある中で、ただ、自治活動がなかなかうまくいかないという現状もあるという中で、どううまくコミュニティミックスを図っていくかというところが今の大きい課題になっていると思うので、そこが解決すれば、非常にいい内容になっていくのかなと。それを公営住宅だけでまとめるのではなくて、例えば民間の分譲住宅などを取り込むとか、そういうのがたぶん必要なんだろうなと。本来趣旨との兼ね合いみたいなのところも少し考えた上で、こういうアンケートの結果からそれがよく分かってくるなと思いました。

徳尾野会長 そうですね。大平委員が言われたように、今は、おそらく幸を入れたあの辺は、市営住宅でコミュニティとか町内会は完結しているけれども、もしかしたら、それでは限界で、もう少し広い範囲でコミュニティミックスを図るというようなことも一つ考えられる。でも、それはおそらくこの公営住宅だけを議論するところでは難しいので、今、まちづくりの検討会にも参加されているので、おそらくそちらのほうも行くというようなことだと思います。

もう一つ、私、和泉市のすこやかリビングを2カ所、黒鳥第二団地と和泉第一団地を見学させていただいたのですが、黒鳥のほうはとても活発にいろんな利用者が使われているようで、それはそこで協力しているボランティアの方々の活動もあるかと思いますが、やはり規模が結構違って、黒鳥のほうは、みんなの顔と名前が一致するくらいコンパクトなところで、和泉第一は、とても大きくて、移動もしづらいというようなところがあると思うんですね。すこやかリビングですが、例えば向井副会長など使われたことがありますか。すこやかリビングに参加されたことがありますか。

向井副会長 和泉第一団地の集会所を使ってやっていますのでね。もう1日1回は顔を出しています。時間は別として。状況を聞きに行くんです。どんな人が来ているかとかね。2人交代でいるんですけど、その人らに「どうですか」とか「異常はないですか」というのは、私も気になるから聞きに行きます。

徳尾野会長 おそらく向井副会長のいろんな活動があって、このアンケートでも、すこやかリビングは和泉第一団地は10%と、大きくはないけれども、ほかに比べたら……。

向井副会長 そうですね。黒鳥には負けますね。黒鳥はすごいですよ。

徳尾野会長 片岡委員のところにはすこやかリビングはあるのですか。

向井副会長 いや、ないんです。

徳尾野会長 全部あるわけではないんですか。

向井副会長 はい。だから、1丁目、2丁目、3丁目、丸笠とあるんですけど、1丁目に1カ所と、3丁目に1カ所あるんですね。3丁目はもう17、8年前に建築住宅課からお声がけがあってオープンしたんですが、そこだけだったら丸笠の人は来ることができるけれど、1丁目、2丁目の人は来られないということで、1丁目の集会所をなんとかリビングにしたいということで市にお願いに行っ、通ったという形ですよ。

徳尾野会長 こういうコミュニティカフェ的なのは大阪府下の団地もいろいろされているのではないかと思います、利用状況というのは、和泉市みたいに良くて10%とかそんな感じなんですか。

大平委員 府下でも、やっておられるところは多数もちろんあります。ただ、利用状況でいうと、やはり同じくらいかなという感じはします。逆に、まだそういうものをされていないところのほうが大半だと思いますので、逆に和泉市さんは進んでいると思います。

徳尾野会長 そうですか、なるほど。アンケートでも課題として出ていましたけれども、いかに広報するようなことになってくるんですね、きっと。

かなり時間オーバーしてくるのですが、続きまして、後半の「現在の住まいに対する意識について」では、結構満足度が高く、「安全・安心」ということで、先ほど聞きましたら「そのとおりだ」ということと、もう一つ、将来の住まいの意向として、ご高齢の方々は「住み続けたい」、一方、若い人は「転出していきたい」というような話がありました。

この辺が一つまた議論になるかと思いますが、先ほどからありましたように「若い人がいな

くて」ということなのですが、例えば高齢者の方も、片岡委員は「住み続けたい」ということだったので。

片岡委員 はい。

徳尾野会長 先ほど「民間の住宅に移ってもいいよ」というのは、家賃だったり、引っ越しだったりということだったんですけども、片岡委員個人としては、その辺はあまり考えられませんか。

片岡委員 私らの年代になって例えばほかの所に移動した場合、ボケます。高齢の方が他の団地に引っ越ししたんですよ。そしたら近所の環境が違うでしょう。やはり施設に入りました。そういうことがあるのでね。私らの年代になったら、嫌ですね。

徳尾野会長 このアンケートでは、経済的な話と引っ越しの話があったんですが、例えばバリアフリーの話ですね。民間にいけば同じような条件でエレベーターが使えるとか、あるいは、一人だけじゃなくて隣近所一緒に引っ越しができるとか、もう少しきめ細やかな対応があれば考えられるということはないんですかね。

片岡委員 もうそうなったら、私だけじゃないし、みんなのことを考えたら、やはりこの年代になったらバリアフリーのほうが住みやすいし、そうしたいですよ。例えば、私、家のお風呂でも自由にできたので、若かったから高いのを付けていますから、今だったらお風呂の入るのもちょっとしんどい。今だったら平らなものができているんですけどね。やはり、そういうところも不便と思いますものね。

徳尾野会長 分かりました。あと、向井委員は、連合会の副会長という立場なんですけれども、一生活者として、例えば民間の賃貸に移る条件というか、どういうことだったら移ってもいいかなと。

向井副会長 いやあ、正直いって、もう今のところで満足しています。満足じゃなしに、もうほかへ行っても……。住まいが嫌で息子の所に行ったことがあるんです。けど、やはり駄目ですわ。団地の方が「向井さん、帰っておいでや」と言って、また戻ってきたことがあるんですよ。だから、やはり私は今の団地がいいです。

住民の方は 70、80 歳の方が多いので、「もう建替は要らない」と。「もうこのまま建替なしで、空家にどんどん入れてくれ」という要望が圧倒的です。なぜかといったら、先ほど言ったように、隣近所が減ってきたからさみしいんですよ。「もうどないするんや」という声もあるし、やはり若い人が入って来なかったら困るし、だから、もう建替は……。当初は、和泉市の計画では、和泉第一団地は、28 年に説明会があって、30 年から 31 年に建て替えますとなっていたんですけども、もう今年 30 年でしょう。もういつこれになるかというのは、今のところは和泉市も見通しがつかないんですよ。耐震も調査をしたら、和泉第一は耐震が非常にいいですよ。耐震を調べたらものすごくいいので、延びているのかなという気もするんですけどね。それはそれでいいんだけど。

家の中も、歩いても少し違和感で、グッと足で「あ、ちょっと下がったな」というくらいのいたみ具合なのよ。団地だから、このくらいしかないんです。発砲スチロールが減ってきているから、グッとこうなるだけであって、いたみはないんです。だから、問題というのは、ベランダの塗装がちょっと落ちてきたとかそういうので、それは住宅センターが全部直してくれて、全部きれいに 10 階建てを足場つくってやってくれました。そういうことを考えたら、和泉市は和泉第一の建替をしないんじゃないかなと、私なりに考えているんですけどね。

徳尾野会長 このアンケート結果に対して末下委員いかがですか。

末下委員 これをベースに、どういう形で住みやすさというか、市営住宅のあり方を考えていくのか。このアンケートの結果をもってどうされるかなど。アンケートを取りました。それで終わりです、ではなくて、そこからどう展開していくかというのが、ちょっと見えてきていないかなという感じはするんですよ。

徳尾野会長 先ほど言いましたように、和泉市としては、管理・運営戸数を2,200から1,500くらいまで減らすというようなことと、あとは耐震性能を満たしていない市営住宅がある。住んでいる方、特に高齢者は満足されているんですけども、やはりどこかで動いていってもらったり、まちづくりと連動して建替したりというようなことがあるかと思うんですね。

ですから、先ほど言いましたように「高齢者の人が満足しているからこのまま住み続ける」、今言いましたように「政策空家の所に人を入れる」というわけにもたぶんいなくて、そこをどういうふうに折り合いをつけていくかということ、次回ぐらいはきっと議論をしないといけないと思うので、今説明を受けて、これだけで「どうか」と言われても、なかなか難しいところはあると思うんですね。もう一回いろいろ資料を読み込んでいただきまして、次にはおそらくそういう議論に展開していくんだと思いますので、またよろしく願いいたします。

それと、これは私個人的に、考えておくべきかどうかというのが、18ページの「今後、どのような地域になればよいと思うか」というところです。同和問題とかいろいろ難しいところがあるんですけども、下から3つ目「地域の資源（歴史・文化・産業）を活かした魅力ある地域」ということなんです。たまたま本屋で見つけて、南泉州の南王子村の話と少し勉強したんですけども、歴史的にはとてもユニークな地域であるのですが、これはもうあまりここで扱わないほうがいいですかね。ちょっとその辺の距離感がよく分からなくて。特にこの市営住宅というより、おそらく「まちづくり検討会」のほうの話になるのかと思いますけれども、この南王子村の話というのは、こういう所ではあまり議論しないほうがいいわけですか。

向井副会長 そうですね。幸校区に同和の事務所があるんですよ。この「まちづくり検討会」の中に事務局としても参加してくれています。そういうことがあって、やはり同和があるから若い人が出ていったという経過がものすごくあるんです。いまだに差別というのはありますのでね。だから、結婚問題でも大変なことがいっぱい起きていますよね。それが嫌で幸校区から伯太に。伯太っていったら、もう名前が違うからね。幸といったら、同和が引っ付いてるので、その辺で住民が困っている。そういう問題は、今の年寄りには困らないけれど、子どもとか孫とかが困りますね。

徳尾野会長 なるほど。分かりました。議論の進め方に不手際があって、なかなか深まらないところもあるのですが、もう一回全体を通して何かコメント、発言がありましたら、よろしく願いします。

徳尾野会長 どうぞ。

中委員 さみしく終わるのは嫌なので、もう少し明るい情報を。今、名刺でお伝えしていますが、私の名刺の中に行政の方が事務局になって私たちも一緒になってまちづくりのため、皆さんが活性化するため、介護老人を増やさないため、なくすために、いろいろな活動をしているんですね。イベントやとてもいい講座など、いろいろ催しがありますので、ぜひ皆さん、仲良しで、足もあるし、さみしいとおっしゃらないで、お誘い合わせて参加していただけたら有り難いなと思いますし、私たちもたくさん勉強させていただきたいなと思っております。ぜひどうぞ。お待ちしております。

徳尾野会長 はい、どうぞ。

8. 議事（4）「和泉市営住宅長寿命化計画」の改訂の論点について

事務局 よろしいですか。この後、資料4の説明の予定でしたが、資料4につきましては、A3の資料をご覧いただければと思いますが、ほぼほぼ資料1～3のまとめを書いてございまして、資料4の真ん中『(3)市営住宅の状況』、青のアンダーラインを引いているところを、今回の論点としまして事務局としてご提示させていただこうと思っておりましたが、すでに会長のほうから司会進行またはファシリテーションする中で、論点の提示があったかなというところがございます。会長におかれましては、この青のところを踏まえて、プラスαでまたご議論をお願いしたいなと思います。以上でございます。

徳尾野会長 そうしますと、この資料4を見ていただきまして、建替の検討、耐震化、あとは若年世帯をどう誘導していくかというあたりですが、奥山さん、先ほど、3戸ほどですが若年向けに改修したところはすぐ入居があったということなのですが、その結果を踏まえて、今後、行政側で検討されていることは何かあるのでしょうか。

事務局 若年世帯、今年度2戸改修しましたが、すぐには埋まりませんでして、先着順募集で埋まったというのが現状でございます。ただ、つくって終わりではなくて、また4月に入ってから、実際、入居者の方にも「住み心地はいかがでしょう」というところも聞いて、若者の方々が求めるようなリノベーションのあり方については研究をした上で、その枠についてはまた継続もしくは拡大をしたいなという思いでございます。

また一方で、先ほど石原委員からもお話がございました、今流行りのDIYもでございます。こちらにつきましても、今は「市営住宅は勝手に改修できませんよ」という一定の縛りがございまして、この辺の事例も研究しながら、できるだけ若者の方が入りやすい環境づくりというのを、法的なところをクリアした上でやっていきたいな、というのが事務局としての思いでございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。行政側もできるところから手を打っていかれているのですが、やはり先ほど話しましたように、高齢者の方は住み続けたい、一方で若い人は、なかなか入ってこなくて、住みたくても収入制限等が出ていくというようなことがある。まちづくり検討会などでは、その辺り何か議論をされたことはあるのですか。若い人にいかに魅力を感じてもらおうかというようなこととか、どういうことをしたらいいかというような話が出たりするのでしょうか。

向井副会長 それはありますね。だから、いっぱい紙に書いて出しているというんですか、ワークショップで、6つくらいの席で、8～10人くらい輪になって、真ん中に画用紙を置いて、向こうに自分の意見を書いてはっていく。皆さん、ワークショップのやり方は知っていると思いますけれども、そういう形でかなりの方がいろんな意見を出しておられて、それをまたコンサルさんのほうからまとめを発表していただきました。1～6まで発表していただいたというのがありました。いろんな意見を紙に書いてくれていますので、問題点はいっぱいあります。

徳尾野会長 今、ワークショップもコーディネートされているということなのですが、その中で、市営住宅に関することとか、この審議会で有益な情報などがありましたら、お願いいたします。

事務局 はい。ここまでの議論の中で結構出てきたような話というのが多かったんですけども、まず、その前に、2月によく「まちづくり検討会議」というものができまして、実はまだ組成して

間もないんですね。ですので、熟度としてはまだまだこれからというところです。

先般3月3日に第1回のワークショップを開催しました。これは向井副会長はじめ、片岡委員も含めていろいろお声掛けいただいて、54名の方にご出席をいただいたというところです。

2回目のワークショップは4月15日を予定しています。今、参考資料のほうで、まちづくり検討会議の全体像というのをここで書いていて、これからのまちの将来を考える、まちの道しるべとなる「まちづくり構想」をつくりましょうというような会になってございます。

右下のところ、「検討体制」というふうに書いていて、先ほどから出ている「検討会議」というのは、これは地域の代表の方々に集まっていただいてやっている30名ほどの会議で、そこに向井副会長も片岡委員も入っていただいていますけれども、全体会議というものになります。その中に「住民ワークショップ」をぶら下げる形で、住民誰でも参加できますよということでやっております。ですので、アンケートに答えられなかった方というの、この会に参加していただければ、いろいろ声を聞けるかなと思いますし、今後、専門部会というのも考えていきたいと考えていますので、この辺りについて市営住宅のほうでまた話ができればなというふうには考えております。

先般のワークショップの中でのご意見といたしましては、やはり先ほど来話があったように、市営住宅に住んでいるんだけど、お子さんが働くようになって所得が増え、この地域から出ていかなければいけないと。親が市営住宅に残るためには、一緒に暮らせないので、出ていかなければいけないという声が非常に多くありました。そうすると、市営住宅が非常に多い地区ですので、戻ってくるにもなかなか地域の中で戻ってくることができなくて、戻って来られている方も、幸・王子ではなくて、少しその外側の所に戻って来られているという声などもあるという状況でございます。

ですので、論点のほうの話とも関係しますと、この論点のペーパーの一番下の青字で書いているところで、例えば、老朽化が進んでいるので、今後、一定、建替が必要になってくると考えると、空きが一定ありますので、そういったものを集約して、なるべくコンパクトに、コミュニティをキュッとするような形にすることで、今度、余剰地といった跡地みたいな所が生まれる。例えば、そういった所を戸建て住宅にすることで若い人たちを呼び込めないか、というような話は考えられるのではないかと。実はワークショップの中でも、戸建て住宅地とかマンションとかというのは、この地域の中にあつたほうがいいのか、というようなご意見が寄せられました。

まだまだいろいろありますが、以上です。

徳尾野会長 ありがとうございます。ということで、地域でもやはり、市営住宅だけはなかなか解決できないということは問題として持っておられるみたいなので、そちらの議論とこの議論で、将来の幸地区の未来などをうまく描けたらいいかなというふうに思います。かなり時間が超過しまして申し訳ございません。ざっと議論してきました、全体を通して、また元に戻ってもいいんですけども、最後何か一言言っておきたい話がありましたら、お願いいたします。はい、石原委員。

石原委員 私、今、公団に住んでいるんですけども、公団もそうで、やはり高齢化と少子化で空家が多いんです。若い世代が出ていくという一つの要件として、市営住宅はそういう経済的な部分があるということなのですが、今住んでいるところが手狭になって、子どもさんが大きくなれば、やはりマンションを買っていく、または戸建てを買っていくということで転居される方も多い。今住んでいらっしゃる方は自分のコミュニティができていますので、そこを壊したくないというのがやはり高齢者の方のご意見だと思います。自分の住んでいる地域で、皆さん知っている中でコミュニティをつくっ

てきた。それを壊して、違う所に行って新たなコミュニティを形成するというのは、非常にエネルギーが要ることだと思うんですね。ですから、高齢者の方のコミュニティを壊さずに、また若い人たちが……。どちらにしても、たぶん集約してやっていかないと厳しいところもあると思いますので、先ほどここに提示していただいたように、跡地利用という形を、若い人がまた帰ってこられるような部分で進めていただければ、元のコミュニティもつくりながら新しい方向性もでてくるのではないかなと思いますので、ちょっと意見だけ言わせていただきました。

徳尾野会長 ありがとうございます。今、石原委員が言われたように、やはり新しい跡地利用、あるいはもう少し広げて周辺の民間賃貸も空きもこれから増えてきそうなので、そういうことも含めて、これらを考えていく必要があるかと思えます。ほかはよろしいでしょうか。

それでは、かなり時間オーバーしてしまいましたが、これをもちまして本日の議事はすべて終了となります。次回の会議につきましては、本日の審議内容および質疑内容を踏まえた事務局素案を提示していただき、答申してまいりたいと考えておりますので、委員皆様におかれましては、引き続きご協力のほど、よろしくお願いいたします。先ほど言いましたように、きょう1回だけ話を聞いただけではなかなかこの内容を全部理解するのは難しかと思いますので、ご自宅に戻られましたら、もう一回復習の意味を込めまして目を通していただきまして、次回の審議会のときにまたいろいろとコメント、質問、発言いただければといいかと思えますので、どうぞよろしくお願いいたします。それでは、事務局から何か連絡ありましたら、よろしくお願いいたします。

司会 本日は長時間にわたりまして本当にありがとうございました。

本日の会議録につきましては、案を作成いたしまして、会長にご確認をいただいた上で、確定したと存じます。なお、次回の会議は11月頃の開催を予定しておりますので、お忙しいところ誠に恐縮でございますが、ご出席賜りますようよろしくお願い申し上げます。連絡事項は以上でございます。

徳尾野会長 その他、委員の皆様からは何かございませんでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、これをもちまして会議を終了いたします。長時間どうもありがとうございました。

(終了)