

様式第1（第15条関係）

会 議 録

会議の名称	平成30年度 第1回 和泉市営住宅運営審議会
開催日時	平成30年11月9日（金）午後2時から午後4時20分までの間
開催場所	和泉市府中町二丁目7番5号 和泉市コミュニティセンター1階中集会室
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（改訂）」素案 （パブリックコメント案）について （2）今後のスケジュールについて
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 0人。

審 議 内 容 （発言者、発言内容、審議経過、結論等）

1. 開会

司会 それでは、定刻のお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、ご多用のところ、本審議会にご出席賜り、誠に厚く御礼申し上げます。

誠に僭越ではございますが、議事に入るまでの間、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、本日、委員皆様8名のうち7名のご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、資料のご確認をお願いいたします。

【配布資料確認】

続きまして、本日の会議録の作成についてご説明させていただきます。会議録作成のためにICレコーダーにて皆様の発言内容を録音させていただきますが、会議録作成後には録音内容を消去いたします。録音のため、お手数ですが、ご発言の際は、マイクのご使用をお願いいたします。

それでは、会議次第に沿いまして、徳尾野会長より開会のごあいさつをお願いいたします。会長、どうぞよろしく願いいたします。

徳尾野会長 本日は、もう冬なんですけれど、とても暑くて、そういう中お越しいただき、議論に参加いただきましてどうもありがとうございます。座って進めさせていただきます。

前回、専門家ということで会長をさせていただきます、それぞれの生活者の立場、それぞれの専門の立場からいろんな議論をしていただき、どちらかというところと拡散的に議論を進めさせていただきました。議事録が分厚くなっているのはそういうことで、いろんな意見が出てきました。

今日は2回目ということで、この計画改訂版ということに集約していかないとイケませんので、前回はそれぞれ思うところをいろいろ意見を出していただいたのですけれども、今回は、どちらかというところと集約する方向で発言をいただければ大変有り難いと思います。

長寿命化計画ということですので、おそらくこれが20年、30年、50年の市営住宅を和泉市が日々管理していく道しるべみたいなものになる。この場では10年あるいは5年見ますので、その中でもちょっと短期的な話になりますけれども、それでも最初は5年先のことを見据えて議論ということになりますので、どうぞよろしく願いいたします。

司会 ありがとうございます。

続きまして、次第の3としまして、委員の皆様のご紹介を私のほうからさせていただきたいと思っております。

前回の会議から一部委員の皆様の交替がございましたので、ご紹介させていただきます。会長から時計と反対回りで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】

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】

それでは、議事に入りますので会長に議事進行をお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

徳尾野会長 それでは、次第4、議事につきまして順次議題といたします。まず、(1)「和泉市営住宅長寿命化計画（改訂）素案」（パブリックコメント案）を、議題といたします。事務局より、説明をお願いします。

事務局 それでは事務局のほうから説明をさせていただきます。資料といたしましては、資料2が概要版となっております、資料1の内容をおおむねまとめておりますので、こちらを中心にしながら、少し詳しいところで資料1の内容にも触れたいと思いますので、どちらも開くような形でお願いいたします。

それでは、まず、資料2の1ページ目。「計画策定の目的」につきましては、一番下の見取り図のところを見ていただきましたら、和泉市の「総合計画」、その下に「和泉市公共施設等総合管理計画」、これが上位計画になります。「耐震改修促進計画」も上位計画になります。右のほうに国と府の計画も書いてありますが、これらの総合管理計画、耐震改修促進計画等を踏まえまして、それらの市営住宅に関する部門計画とも言えますものとして「市営住宅長寿命化計画」の見直しをするということでございます。

計画期間は平成31年度から平成40年度までの10年間で、5年ごとに必要に応じて見直しをするということになっております。

続きまして、めくっていただきまして、「市営住宅の現状」でございます。これにつきましては、資料1の7ページもご覧ください。7ページのほうに、今回の計画の対象は20団地、2,210戸ということになっておりますけれども、それをグラフで表しております、7ページのその表で、公営住宅と改良住宅に分かれておまして、この2種類があると。それを年代別に円グラフにしていきますと、一番古いものは昭和40年以前のものがまだ117戸ありまして、こちらについては、今年度竣工予定の唐国住宅への集約が予定されているというものでございます。

その次に、昭和41年から50年あるいは55年くらいまでのところにある赤で書いております「耐震性に課題のある住宅」が893戸あるというところ、これも特徴でございます。

その後の住宅につきましては、耐震基準としては、耐震診断で確認済みあるいは新基準を満たしているというようなものになっております。

団地の分布につきましては、次の8ページのほうに分布図がございます。

続きまして、資料2に戻っていただきまして、3ページに「市営住宅のあり方」ということで書いております。

市営住宅を取り巻く課題といたしましては5点書いておまして、1点目が、先ほども挙げました

耐震化の問題。2点目が、高齢化が進んでおりコミュニティの停滞というようなことがある。この辺りは前回の審議会でもご指摘をいただいております。3点目に、古い建物が多いということで居住水準の向上。これによる入居の促進。4点目は、長期を見据えた計画として修繕等の対応および事業の平準化ということを考えていかなければいけない。5点目に、これも審議会でかなりご意見いただいております。まちづくりへの貢献ということを考えていかなければいけない。

ということで、次の(2)にそれを受けました「市営住宅のあり方」ということで書いております。

住宅セーフティネットのあり方といたしましては、これは全国的に言われていることではございますけれども、市営住宅、府営住宅だけではなくて、URの賃貸住宅や民間借家のストックといったものを生かした重層的なセーフティネットをつくっていかうという考え方でございます。

その次に、市営住宅の基本的な役割ということで、少し目標的な書き方をしておりますが、下に4点挙げております。

1つ目は「真に住宅に困窮する世帯を適切に捉えて、市営住宅を供給する」という市営住宅本来の目的です。2点目に「安全・安心な市営住宅を整備する」、3点目に「まちづくり・地域魅力づくりに貢献する」、4点目が「地域課題の解決に貢献する」ということを挙げております。

続きまして、4ページをお願いします。もともと国のほうも、「市営住宅の長寿命化計画」というのは、長寿命化を目指すためにというようなことを挙げておりますので、ここでいきなり「長寿命化に関する基本方針」というものが出てくることになっております。

市営住宅の長寿命化に関する基本方針として4点挙げておりまして、1点目が、耐震化、居住水準向上に取り組むということ。

2点目が、市営住宅のニーズとのミスマッチに対応した市営住宅仕様にシフトしていく。これは具体的に言いますと、かねてより高齢化、入居世帯の少人数化という2点が課題になっておりまして、現状の市営住宅とミスマッチしている部分がございます。この辺りを対処していくということが2点目でございます。

3点目が、今後、建替等も行っていかなければいけないということでございますけれども、高齢化した市営住宅の入居者の方への負担に鑑みて、多様な整備手法を考えていくということを挙げております。

4点目が、集約化とか民活導入など、コスト縮減に配慮した市営住宅の施策展開を行うということで、これは市営住宅を今後も保っていくためにはこういった視点も必要だということで挙げております。

次の(2)につきましては、市営住宅の状態の把握及び日常的な維持管理の方針について、ここで掲げておりますようなデータベースを作って検証をし、維持管理をしていくというようなこととか、あるいは、計画的に計画修繕等を行っていくというようなことを方針として書かせていただいております。

次の(3)は、「長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針」ということで、黒字のところ書いております「日常的な保守点検」「水漏れ、外壁のひび割れ等の支障に対しその都度実施する必要がある経常修繕」「屋根防水工事など周期的に実施する必要がある計画修繕」「空家となった住戸の修繕を行う空家修繕」、こういった保守点検及び3種類のこの修繕を的確に行いながら、ライフサイクルコストの縮減を行っていくことを掲げております。

5 ページ目のほうにいきまして、「市営住宅の目標管理戸数」についてでございます。

まず、1 つ目に「上位計画における位置付け」といたしましては、冒頭に挙げました「公共施設等総合管理計画」が上位計画になりまして、市営住宅につきましては、この中で書いていることをもとにしますと 1,500 戸以下に縮減していくということが目標になります。それが平成 58 年度（2046 年度）が目標年度でございます。

これを受けまして、その下の（2）「市営住宅の目標管理戸数の設定」ですが、この計画自体は 10 年間の計画でございますので、10 年後の目標として、その 1,500 戸までの途中計画といたしまして、約 1,800 戸を目標管理戸数として設定しております。

その内容といたしましては、その下に図を描いております。どの部分で減っていくのかと言いますと、現在実施中ですが、唐国住宅の建替によって 133 戸が 95 戸に減ります。それと、後ほどご説明いたしますが、計画期間中の建替予定団地 638 戸ございまして、それを 309 戸にするということにいたしますと、それによって全体で 370 戸減るということで、「ストックの総数 1,843」と細かい数字にはなっておりますけれども、おおむねこれくらいを目標としていくということでございます。

その後も、次期に建替等の予定になります住宅がございますので、その辺りに対応することによりまして、30 年後には 1,500 戸くらいになっていくというような内容でございます。

次に 6 ページのほうに移ります。6 ページ、7 ページが維持管理・建替で、通常よく建替からクローズアップされるんですけども、これも長寿命化していくということで維持管理のほうが先に入っております。維持管理の中でも「改善事業」につきましては、内容として 2 点、実施していこうということを書いております。

それが「長寿命化型改善」で、これは、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から、外壁改修、給水管・排水管、屋上防水などを一体的に実施していくというものにしておりまして、「優先的な改善」や「改善」が必要というような住棟について行っていきます。

もう一つが、「まちづくり連携型改善」ということで、これは前回の審議会でも、まちづくりに資する事業にしていくということが重要だというご指摘がかなりございましたので、若年世帯等の誘導やまちづくり等の拠点化を図るため、空家・空店舗等の多様な利活用を実施するというので、これにつきましては、「富秋中学校区等まちづくり構想案」を現在検討中でございますので、それに沿ったまちづくりと一体的なプロジェクトとして展開するというようにしております。

改善事業の実施イメージといたしましては、おおむね中層住宅、低層住宅、それと店舗付きの住宅とありますけれども、この中層の住宅につきましては、右のほうにあります「長寿命化型改善」と「まちづくり連携型改善」ということで言いますと、若年世帯等の誘導をメインに考えているということ。それと、店舗・店舗付き住宅につきましては、「長寿命化型改善」とともに、「まちづくり等の拠点化」をしていくというふうにしております。

前回の審議会において、この辺りもターゲットとして絞って改修等を行うべきというようなご意見もございまして、このような位置付けとしております。

詳しくは、資料 1 の 49 ページから 50 ページをご覧ください。49 ページに、今ご説明した内容を書いておりまして、50 ページに、これから 10 年間で予定する団地と内容について具体的に書いてございます。詳しいご説明については割愛させていただきます。

続きまして、資料2の7ページ。「建替事業の実施方針」ということで、建替対象団地と建替戸数を書いてございます。新・唐国住宅については、現在工事中でございまして、来年、年が明けて2月に竣工、4月に入居の予定でございまして、これは戸数95戸になります。

そのほか、その下のダイアグラムのものを見ていただいたら分かると思いますけれども、今ご説明いたしました新・唐国住宅については、横山、松尾寺ほかの老朽した団地を用途廃止するものと、唐国住宅にもともとお住まいだった方を集約して、95戸の団地にいたします。

次に、耐震性に課題のある丸笠、和泉第一と、その下にあります伯太、王子第一、王子第二の5号棟、旭第二の6号棟といった辺りにつきまして、これらを集約していくということでございまして、入居戸数としましては、これらは現在402戸ございまして、募集停止を現在してございまして、これまでの実績から、事業実施までにまだ減っていくだろうということが予想されますので、そこにあります新・丸笠団地、新・和泉第一団地、合計309戸という数字を今仮に置いておいて、この計画の中に位置付けております。

なお、伯太、王子第一以下の団地につきましては、団地の規模が小さくございまして、これらの団地を集約して用途廃止という計画にいたしております。

なお、新・丸笠団地のところにコメ印を置いていますが、これらの団地をどうするかということにつきましても、先ほどありました「富秋中学校区とまちづくり構想案」で検討状況等も踏まえまして、事業内容変更の可能性というのは残すということで、これらを集約するというのも可能性としては現状ではございまして、ということを書きで書いております。

続きまして8ページ。その建替事業の具体的な内容の方針でございまして。

まず、先ほどもありましたが、将来的には1,500戸ということ。原則として集約建替して建替戸数は抑制していきます。と言いながら、建替戸数について、原則、戻り入居者数分ということで、戻り入居する方の分は確保いたしますということです。

住民にやさしいヒューマンスケールのまちを基本としますということ。

それと、自然な見守りができる中低層の住棟を基本として考えますが、耐震性に課題のある住宅の早期解消やまちづくりのための土地利用転換を行うためには、初期には高層開発も検討していくということにしております。

ただし、その際には入居者へのケア対応やまちの景観形成の上での配慮を行うというようなことにしております。

それと、建替等に並行してまちづくりを進めるため、先ほど挙げました改修等も含めまして、空家あるいは団地内の空地の活用ということも検討していきます、ということの方針として挙げております。

この辺りは、前回の審議会でも「まちづくりを含めた団地の建替の成功例をここでつくって大阪府下に広めていきたい」というふうに大阪府職員の委員の方からもご発言がございましたので、その辺りも念頭に書いております。

次に、「用途廃止団地や建替余剰地の活用方針」ということで3点書いております。

1点目は、先ほどのを繰り返しますが、まちづくり構想に沿ったまちづくりを踏まえた活用ということを考えているということ。

2点目に、高齢化が進む地域では、高齢入居者の生活をサポートできる民間の医療・福祉施設や生

活支援施設の導入を図っていきますということ。

3点目は、まとまった跡地が確保できる団地等につきましては、高齢化が進み、地域に若い世代が住んでほしいという地域ニーズが非常に多くございますので、民間事業者と連携して、跡地（余剰地）に民間の賃貸住宅や分譲住宅、生活利便施設等の誘導を図っていく。それにより、この地域で育った人が戻ってきたり、地域外の人に移り住むことができる受け皿としての活用を図りますということで、この辺りについては「民間住宅を導入すべき」というようなご意見がございましたので記述しております。

また、建替着手までの期間に、まちづくりに資する暫定的な跡地の活用ということも検討していきます。

次に、9ページに、「ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」ということで、平均縮減額が出ております。この辺りにつきましては少し理念的な部分もございますが、国のほうで、こういった計算をして、長寿命化計画を行った場合と行わない場合でどれくらいのライフサイクルコストの縮減効果があるかを確認しなさい、という指定のプログラムがございます。それに基づいてやったところ、年平均縮減額は296万6千円になりましたというご報告でございます。

続きまして、10ページでございます。最後に「計画の実現化方策の検討」ということで、先ほど来ご説明していることとの重複もかなりございますが、全部で大きく6項目挙げております。

(1)が「事業推進のための居住者との合意形成」。これは当たり前の話ではございますが、この辺りにつきましては、「富秋中学校区等まちづくり構想案」等々に沿って事業を進めていきますということを書いております。

(2)が「まちづくりとの連携」ということで、1つ目が「安心確保事業や福祉事業との連携」。2つ目が「公共施設の再編と合わせた地域に貢献する施設の導入の検討」。3つ目が「再生可能エネルギーシステム導入の検討」ということで、この辺りは、前回計画にも位置付けられておりますものをそのまま踏襲しているということでございます。

(3)が「適切なコミュニティバランスに確保に向けた多様な住宅の供給」ということで、この辺りは、先ほども触れました民間活力を活用した多様な住宅供給等をしていきます、と書いております。

(4)が「入居者コミュニティへの配慮」ということで、この辺りも前回審議会でのご意見を踏まえて書いております。

(5)が「他の事業主体との連携」ということで、これは府営住宅と連携して住宅の供給を図っていくとともに、収入超過等の方への対応ということでは、都市再生機構の住宅をあっせんする等、連携して進めていきたいということを書いております。

(6)が「地域活性化の推進」ということで、1つ目に、多世代交流（高齢世帯と若年世帯等）あるいは子育て支援の展開を図っていきますということ。2つ目に、店舗・作業所等の活用を行っていくということ。集会所も併せてということでございます。3つ目に、地域資源の活用ということで、これにつきましては、周辺の文化財とか伝統工芸、あるいはその人的な資源等も含めましてということを書いております。

今回の計画案につきましてはの説明は以上でございます。

徳尾野会長 どうもありがとうございます。ただいま説明いただきましたが、ご意見、質問等がありましたら、挙手をしてお願いいたします。

いきなり質問というのはなかなか難しいかと思いますが、まず、前から見ていきますと、1番の「計画策定の目的」、これは長寿命化計画を立てる前提条件ということなので、これは立てるんだということ。

2番目に、2ページ目の「市営住宅の現状」。これも現状ですので、おそらく正確にデータは押さえられているかと思います。

3ページ目、この辺からおそらくいろいろ議論するところがあるかと思いますが、**「市営住宅のあり方」**。(1)の課題1から5まであります。この辺、分からないところあるいは疑問に思うところ等がありましたら、ご発言お願いいたします。

この辺ももう少し細かく見ていきますと、課題1の**「耐震化の推進」**というのはもう当然のことで、推進するなという意見はおそらくないかと思いますが、課題2以降の**「高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応」「居住水準の向上による入居の促進」「長期を見据えた修繕等の対応及び事業の平準化」「まちづくりへの貢献」**というようなところなんですが。片岡委員、いかがですか。今、課題として5つ挙げられているのですが。

片岡委員 専門でもないから分からないんですけども、やっぱりこれから建つと言ったら、若い子ができるだけ入ってくれるようにしてほしいですね。いろんな年齢の方がいらっしゃって、それでコミュニケーションをとっていきたいと思います。

徳尾野会長 今のは切実な願いだと思んですけども、おそらく課題2の**「高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応」**ということなんですが、これを対応しようと思うと、課題3の、水準を上げていって新しい入居を促進しないといけないですし、課題5の、もう少し広い視点でまちづくりをし、いくら団地の住宅だけを良くしても、なかなかいろんな人が入ってこないで、もう少し広い視点が必要ということになってくるかと思います。

杉本委員、いかがですか。

杉本委員 高齢化に伴うということで、市営住宅も3階、4階、5階となってくるとどうしても敬遠されるというか、高齢者の方はやはり階段というのは苦にされますので、まだ新しい市営住宅は残していこうという市の意図は分かるんですけども、バリアフリー化というんですか、垂直移動のエレベーターの設置とか、今後もそれをされていくのか。エレベーターを付けるくらいだったら、先々を考えると、新しく建替えたほうがむしろいいのではないかと。建物を**「長寿命化」**というのが、耐震化して、それから、外付けのエレベーターを付けた際のコストの比較というのか、それでしたら新しく建替えて、上に積み上げてエレベーターを付けるほうが、かえって安くあがるのかなど。これも**「長寿命化」**と言うのかどうかちょっとよく分からないんですけどもね。市のほうで**「ファシリティマネジメント**ということを行っているんですけども、全体の中の市営住宅だろうと思うんですけども、市営住宅を管理する担当課として、今の5階建てでエレベーターが付いていないようなものを残しておこうという市営住宅はどうされるのか、その辺の考えを、私、議員として聞いたことあるかもしれませんが、もう一度お願いしたいと思うんです。

徳尾野会長 おそらく今の話は、課題3の居住水準の向上だとか、あるいは課題4の長期を見据えた修繕なんかのところに入ってくるんだと思うんですが、この辺はどの辺まで視野に入っているんでしょうか。

事務局 杉本委員がおっしゃるように、エレベーターの設置というのは今後必要になってくると事務局としては考えてございます。ただ、これは集約建替もしながら、要は、今後1,500戸以下というところの住み替えと言いますか集約建替と併せて、今おっしゃっていただいているようにご高齢の方は、ほとんどの場合、4階の中層住宅が多いものでエレベーターは付いてございません。今後住み替えるにしても、要は、足がご不自由になっても住めるような住環境の整備は必要だと事務局としても考えてございます。ただ、コストの比較までは現在のところできておりませんで、今、改善するために、外壁とか屋上ブースといったことをまずやった上で、集約建替の後に、こういったエレベーターの外付けの設置といったことも検討しながら、居住者の方々にとって安全に暮らしていけるような住環境の整備を進めていきたいと考えてございます。以上でございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。ということは、5年、10年その後くらいに次の課題としてあがってくるという理解でよろしいでしょうか。

事務局 はい、そのとおりでございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。今話がありましたが、建替を順次しながら、建替後にはエレベーターが付いてくると。中層の3階、4階はやはりご高齢の方は難しいですけれども、この辺はまちづくり的なことから若い人が入っていて、3階、4階が苦にならないような人を導入していくとか、入居を推進していく。たぶんそういう方策に、この5年、10年のところはなるのかなと感じております。

そのほか何か。はい、どうぞ、早乙女委員。

早乙女委員 すみません、たぶん次の長寿命化に関する基本方針に少し絡むんですが、今、杉本委員もおっしゃったような建替というか集約化するわけで、その中でどういうものを建てるか、構造的な部分で、釈迦に説法で教えてほしいんですけれども。管理しやすい建物、つまり、この間の改良住宅でやはり屋根の防水、要は昔型の団地ですと、屋上が防水していないと必ず雨漏りするという。あるいはベランダ等含めてね。その辺、長寿命化で長く使うために管理しやすい建て方というのが、やはり全国的にもいろいろ議論になっていると思うんです。これは次の「長寿命化する基本方針」のところに関わると思うんですけれども、あえて建替えていく分であれば、メンテしやすい建て方、構造をやはりきちんと位置付けるべきではないかなと思っています。すでに建替え中の唐国住宅もそうされていると思いますけれども、今度、和泉第一団地を含めてされて建替えていくということであれば、長寿命化に見合った建て方というのがあると思いますので、この点はぜひ配慮していただきたいなと思っています。

徳尾野会長 ありがとうございます。今のこの(1)の中では課題4の、長期を見据えた修繕で防水工事とか外壁工事をするときに、やはりコストも重要ですけども、それだけではなくて性能的なことも、もともと考えておけばいいんじゃないかというような話ですね。中岡委員は大阪府としてかな

り広い範囲を見ておられるんですけれども、この5つの課題を見て何かありましたらお願いいたします。

中岡委員 大阪府の中岡でございます。よろしくお願いたします。

課題5つ、的確にまとめられているなどと思ひまして、まず見せていただいています。その中で、先ほどご質問もありましたエレベーター設置なんかは実は私ちょっと気になっていまして、その辺りの、課題の議論なのであれなんですけれども、対応の方向性みたいなものが書かれていないのかなど。それがちょっと気になっているのが一つございます。

これは質問なんですけれども、課題4に「事業の平準化」を書かれているんですが、その辺りは、平準化しようというのは、計画的に建替なり改善事業なりをやっているって、府営住宅であれば特にこの辺りを意識してやっております、高度経済成長期に建てられた住宅は非常に多くて、それが山のようになっていて、それが一気に寿命を迎えると。「一気に建替」となると大変なので、その山の部分を崩していこうと。それで、事後改善なり、エレベーターなりそういった改修工事とかをして寿命を延ばすようなことをやっているんですけれども、大阪府営住宅ほどひどくはないと思うんですが、その辺りの何か意識した点があれば教えてもらえたらなと思います。

徳尾野会長 ありがとうございます。ここ、課題ということは、平準化ではないことが起こりそうなおそれがある、というようなことなんでしょうか。その辺り何かありましたらお願いいたします。

事務局 お手元の資料の分厚めの資料1をご覧くださいなのですが、資料1の54ページを開いていただけますでしょうか。

54ページから60ページまで続いています、耐震性はありますが、改修が必要な住棟です。

先ほどの中岡委員のご指摘のとおり、財源に限りある中で、まず改修にしても計画的にやっけないといけません。そういう意味では、例えば来年度からの5年間の中でこの範囲でやっけいませうとか、その後はこの範囲でやっけいませうということが計画的に書かれてございます。これにつままして順次、私ども市の税収とも兼ね合ひございますが、計画的に予算の平準化を図りながらやっけいことによつて、先ほど徳尾野会長からもご発言がございましたけれども、ライフサイクルコスト、要はトータルのコストを削減していきたくてございませう。

ただ、もう一方で、集約建替というのは別の流れで出てきますので、これにつままして、この改修計画とは別に、集約建替というのは一気にできるものではございませうけれども、それについては大きなミッションとしてやっけいかないといけないうこととございませう。以上とございませう。

徳尾野会長 ありがとうございます。あと、中委員何かございませうか。

中委員 中と申します。スケジュール進行で、徳尾野会長の「集約」してという言葉があったので、ちょっと発言にドキドキしておりますが、やはりせつかくの会議ですので、本当に集約して次に進めていっけいほしいなと思ひます。

私は、見直したところ、ちょっと頭の中でまとめてみたんですけれども、市民としての立場で、前回はいろんな実体験、お話を聞かせていただいたことがすごく影響がありました。頭の中でそれを繰り返してみると、今、説明を最初にさせていただいたパブリックコメント案の検討というところは、本当にきちんと書き留めてくださっているなというのを感じましたし、一番最初の「居住者との合意形

成)、これがすごく大事だなということは感じました。

実際頭の中を整理して考えてみますと、入居者のアンケートの中で、「住み替え」が17%、これが若年で、「そのまま入居をし続けたい」という方が63%、これは高齢者だったんですね。本当に居住者の意見というのを大事にしたいなとそのとき感じたんですけども、満足度がやはり若い人は低い。そして高齢者は高いんですね。これだけ住みづらくなってきているのに、慣れた環境がいいという切実な思いというのが残っておりまして、それをどんなふうにしたらみんなが心地よく満足できるのかなということを考えてみました。

現状に満足しているという意見は、「不便があっても満足はいっぱいあるんだ」「立地が非常に良いエリアにある」「コミュニティがもうできているんだ」ということなんですね。現状に不安意見というのは、「若い人がいなくなって、バリアフリー化もできていないし、環境の変化に大きな不安があります」ということで、すごく納得できるご意見だったんです。

それでは、住みよいまち、公営住宅の条件とはどういったものなのかなということで、もう一度アンケートを見させていただきましたら、私たちとはまた違うのかなとは思いますが、高齢者が出せるエネルギーあると思うんですけども、それが「安全・安心につながり喜びである」、それにつながっていきなものじゃないといけないのかなと。

大きく環境を変えないで、でも、より便利で高度な改革を目指すためには、不安要素をなくすことである。それで高齢者の方も心が動くんじゃないかなというふうに感じております。

高齢者の方も使うエネルギーが少なくて、でも、そちらのほうに気持ちが向くような何かいい方法はないのかな。やはり、福祉の充実であり、他世代の交流であったり、子育て支援であったり、高齢者が住みやすいまちづくりだったり、そういう問題を改善していくことだと思っております。

こちらに前回のみんなの意見を集約して書いていただいているので、問題点はないと思うんですけども、先ほど議員さんたちが指摘された老朽化したためのところ、やはりエレベーターをどうするかといった具体的案に関しては、私も、事務局がおっしゃっているようにトータルコスト、予算の問題がすごくあると思っておりますが、やはりその問題って私たちが判断できることではないよと思うんですけども、ただ、一つ思うのは、先を見越した住宅のあり方、例えば、老朽したものを、ただそのとき便利なようにやるんじゃなくて、その投資が先々ちゃんと返ってくるような、今投資しておけば何年先も老朽化しないで管理できるというような、その先の先を見越した投資も考えていただければなと思っております。以上です。

徳尾野会長 素晴らしいコメントありがとうございます。殿本委員、いかがでしょうか。

殿本委員 課題はこのとおりだと思うので、別に異論はありません。

ただ、居住水準の向上というのはいろいろな考え方があって、狭いのを広くするという話もあるし、例えば設備を良くするというのもある。例えば、前回もありましたけれども、浴槽は自分が設置しないといけないんだったら、浴槽を設置しておいて、出て行くときにそれを撤去するというようなことはせずに、そのまま置いておけるようにすれば、居住水準も上がっていくのかなと思います。

それから、本編の50ページ、まちづくり連携型改善の基本方針に書いてある中で、1、2階はやはりお年寄り。高齢者の方が階段を使うのだったら、下のほうがいいねと。3、4階の上のほうは「若年世帯の入居を誘導する」というふうな書き方をされているところがあって、いやいや、私、結婚し

たときに初め5階建ての階段で住んでいたんですけれども、すぐに家内が妊娠しましてね。そしたら大きなおなかを抱えて5階上がるのは非常に大変で、3階で一休みして上がったわと。子どもができたらまた乳母車を持って上から下へ行かないといけないしと、結局、年齢ではない。先ほどもあったけれどもエレベーターというのはもう必須条件で付けておかないと、お年寄りとか若者関係なしに、結局もう出て行かないといけないということになるんじゃないかなと。だから、そういう設備というのは、やはり居住水準の向上の中で一つ入れておいたほうがいいんじゃないかなと思ったりしました。

それから、確かに高齢化に伴う団地コミュニティ停滞という話があって、これはこういう市営住宅だけではなく、私が住んでいる地域も、もうほとんど周り高齢者です。老人が1人で住んでいるとか、夫婦2人とか、そんなところが結構多くて、もう5年もしたら大変な状況になるんじゃないかなという状況なんですけれども、結局、市営住宅というのは、ある程度の枠組みがあって、収入基準とか、例えば広さにしても国の基準があって広くできないとか、いろんな条件があると思うので、建替時にできた余剰地を民間に売ってしまって賃貸なり分譲なりをやってもらったら、民間はそのニーズをとらえて建物を建てるので、若い方も入ってくるし、ソーシャルミックスみたいなものができるんじゃないかなと。だから、そういう意味で、私は、余剰地をもうどんどん民間に売って、住宅等を建ててもらったほうがいいかなと感じていました。以上です。

徳尾野会長 ありがとうございます。全体の意見としましては、課題としてはこの5点でおそらく問題ないだろうということですが、今、殿本委員からありましたように、あまり紋切り型にとらえてしまうと弊害が出てくるのではないかなというようにことだったり、居住水準も、この委員会では5年、10年ですけれども、もう少し先を見たことも必要で、エレベーターの問題ですね、どうするかという辺りが課題になっているのではないかなということだったりするかと思います。特にまちづくりなんかも公営住宅を廃止した後どうするかというのも大きな問題だということですね。

また、高齢者だけが住みやすいというのではなくて、中委員からもありましたけれども、いろんな世代の人が住めるような、そういうことがきっと長寿命化につながっていくんだろうというようなことだと思います。

それでは、次、(2)の市営住宅のあり方ということなんですけれども、ここで①、②の2つがありまして、「住宅セーフティネットのあり方」ということと、「和泉市の市営住宅の基本的役割」ということで、この長寿命化計画の大きな指針になることだと思いますが、次のこの辺りの議論に移っていきたいと思います。

セーフティネット、これも、URだとか、府営住宅と市営住宅などいろんな段階があるかとは思いますが、重層的なセーフティネットの構築の一部を市営住宅が担うということなんです、この辺りいかがでしょうか。

中岡委員、お願いいたします。

中岡委員 今まさに私ども大阪府で骨子を作っていますので、ここに書かれているのはそのとおりだと思っております。

一つご質問というか、私ども一生懸命させていただいておりますけれども、「低廉な民営借家を有

効に活用する」という、ここの部分が非常に大事なのかなと思って、大阪府は一生懸命、今、事業を展開しているところではございますが、基本的にこの市営住宅については、集約なり何なりをして将来的には戸数は縮減していく。これはこれからの時代そういうことなのかなと。それは理解いたします。大阪府でも、府営住宅についてはそのような方向性を出させていただいております。

しかしながら一方で、住宅の確保に配慮が必要な方々というのは、たくさんまだおられる。その方々に対してどうするんだというところが一番大事になってきて、まさに書かれているようなところになってくるんですけれども、民間賃貸住宅をどう活用していくかについて思っているんですが、そのこの辺り、この長寿命化計画はあくまでも市営住宅なので、その方策について記入するということにはならないと思うんですけれども、別途何らかの計画なりがあれば、その辺りは意識して、しっかりと位置付けをしていただければなと思っております。

徳尾野会長 ありがとうございます。これも今言われたように、この長寿命化計画の範囲外かもしれませんが、民間借家の活用みたいなことで何か考えられていることがあるのでしょうか。

事務局 現在、国交省のほうでは新たな住宅セーフティネット制度というのがございまして、民間の賃貸住宅について、より入居者が入りやすいような仕組みづくりが行われてございます。ただ、大変申し訳ございません、その所管が都市政策課になってございますが、市営住宅だけではなく、民間賃貸住宅を含めた住宅の全体的なストックの活用、こういった観点で住宅政策というのは進めているところでございますので、ご理解のほどよろしく願いいたします。

徳尾野会長 ありがとうございます。どうぞ、中委員。

中委員 中です。前回もお話に出ていたと思うんですけれども、都市政策課で考えておられるのからちょっとわからないんですけれども、住宅のストックの活用の問題で、もちろん建替できないものでまだ使えるものは。今、堺の泉北のほうで話題になっております「まちづくり案」、ご存じでしょうか。D I Yで若い人を呼んで、コミュニティを再生しよう、コンパクトにしようという案なんですけれども、とても人気があって、非常に活性化しているという話を聞いておりますが、これは質問なんです。法的な縛りとか、市営住宅だということで基準というのが設けられていて、簡単にD I Yを使って余剰地を変更するとか好きに使えるということはできないのでしょうか。

徳尾野会長 いかがでしょうか。

事務局 今、中委員がおっしゃっていただきましたD I Yにつきましては、前回の審議会でもご意見が出てございます。お手元の、A 4、1枚ものですが、参考資料1をご覧くださいませでしょうか。前回の審議会の意見も踏まえまして、市の基本的な考え方を要約ということで書かせていただいております。こちらの3番目をご覧くださいませと思います。

先ほど片岡委員からも若い方々の流入というところをご指摘ございました。そういったところも踏まえまして、この3番目を書いてございます。これにつきましては、D I Y住戸の導入というのも、私どもも検討を開始しております。

法的な位置付けと言いますと、今、一般的に市営住宅にお住まいの方で、部屋の中の模様替えをしたいということにつきましては、それぞれ模様替え申請ということで、最終退去される際に原状回復

ができる程度の模様替えというのを認めてございます。

ただ、D I Yの導入にあたりましては、入る前の段階で、「改修の仕上げ」というところの期間を位置付けて、入居予定者の方にD I Y期間という形でご自身で、D I YというのはDo It Yourselfですから、要は、今テレビ等で拝見されることが多いかもしれませんが、入居される方がご自身の好きなような形で改修をすると。ただ、好きなような形と言いましても、一定のルールを設けた上で、その範囲内ということと考えてございます。まだこちらは検討段階でございますので、これにつきましては、私ども、他市の事例も参考にしながら導入について検討してまいりたいと考えてございます。以上でございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。これも先ほどの紋切り型ではなく、いわゆるセーフティネットで「住宅に困っている方」というイメージがあるんですけども、経済的には豊かではなくてもアクティブな人も当然おられますし、自分で住みたい間取りみたいなものイメージを持っている方がおられると思いますし、そういう方もちゃんと受け入れられるような、広い意味でのセーフティネットというような理解をしたらいいのではないかと思います。

ほかはいかがでしょうか。次に行ってよろしいですかね。

それでは、次、②の「和泉市の市営住宅の基本的役割」としまして、下に4つあります。「真に住宅に困窮する世帯を適切に捉え、市営住宅を供給する」「安全・安心な市営住宅を整備する」「まちづくり・地域魅力づくりに貢献する」「地域課題の解決に貢献する」、この4点ですが、この辺りについて質問、コメント等がありましたらお願いいたします。この辺り片岡委員、何かありますか。

片岡委員 私が住む団地は、当初はお風呂場のスペースも無かった。だから、私たちの敷地内にお風呂ができたので、それでみんな賄っていたんです。それでは狭いということで、広くなったんですよ。今はもう132軒しかないんですけどもね。最初、私が28歳で、私もう50年住んでいるんですよ。それでそのときから居る方は、本当に少ないんですよ。もう数えるだけなんですよ。今の役員さんもほとんど昔から居る方にやってもらって、後から入っている方はもう全然知らないから、もうサッと入ってサッとというような状態で。私のところは本当にみんな努力して建った団地なんですよ。私が把握している132軒のうち、今65所帯入っています。だから、ほとんど空家です。

徳尾野会長 50年間住んでおられるということは、たぶん安心してずっと住み続けられたんだと思います。その間は和泉市もいろいろ努力をされてきたと思いますので、基本的な考え方は、安心して安全な住まいをつくっていくということはこれからも変わっていかないんだと思いますが、今のところは空家が多くてちょっと不安というようなところはあるということですね。これも、これから建替えとか集約化などで改善していくというようなことだと思います。ほかはいかがですか。

杉本委員 府営住宅の基本的役割というより、管理している業者の人には申し訳ないんですけども、市営住宅というと、どうも安かろう悪かろうというイメージがありまして、私が住んでいる町には雇用促進事業団が昔建てた住宅があるんですけども、2Kなんですよ。2部屋とキッチンがあるだけなんです。「こんにちは」って開けたら、流しがあって、2部屋ある。バス・トイレ付きなんです。それは昭和22、23年の話です。その当時はそれでも良かったんだと思うんです。炭鉱離職者の

方が大阪へ働きに来られて、子どもも小さいからということで、高度成長の時代ですから、それでも良かったんですけども、今の時代に若い人が住むといたら2Kで我慢してもらえるかというのはあれですし、駐車場も要りますし、先ほど言いました垂直移動するエレベーターも要ります。先ほど言われたように、子どもさんを抱っこして4階、5階までというのは、高齢者の方はもちろんですけども、若い方でもやはり必要です。私もおんぶして4階、5階っていくら若くても息が切れる。ですから、魅力ある市営住宅というんですか、住みたい市営住宅を建設していただきたいというのが、市営住宅のもう一つの役割かなと。もちろん住宅を供給するというのが第一義的なことなんですけれども、やはり今の時代に合った、少なくとも2LDKであるとか、3DKであるとか、それくらいは必要なのではないかなと思うんですけどもね。そういった意味では、なかなか今の市営住宅をどう改良していくのか。エレベーターを取り付けるくらいで満足して入ってもらえるのかどう魅力ある市営住宅にされるのかなというのをお聞きしたいなと思っているんですけどもね。

徳尾野会長 ありがとうございます。今のお話は、あまり短期的な視点でやったら後々とても困ることになってしまうと。やはり使い方はどんどんと変わっていきますし、付加価値も変わっていくので、役割としては安全・安心は続くということなんですけれども、具体的にそれをつくるときには、長寿命化ですので、新しくつくる場合でも、建物として100年もつだけじゃなくて、使い方なんかも対応していくというようなことではないかと思うんですが、事務局のほうから何かありましたらお願いします。

事務局 まず、間取りの件で申し上げますと、先ほど雇用促進で2Kというつくりをご紹介をいただきましたが、実は公営住宅でもそういうつくりをやっておる自治体もございますが、私どもとしましては、今までは3DK基準のファミリータイプの住戸整備をおこなってございました。そういう意味で言いますと、「魅力ある」という言葉にかかるかどうか分かりませんが、ニーズに伴う間取りとしましては、実は、新たに整備する住戸に関しましては、どうしても家賃が上がってしまいます。例えばエレベーターが付いているとか、三点給湯が付いているというようなところで家賃が上がってくる。その一方で、小さい間取りをご希望になられる単身の方というニーズが、これから増えてくるのかなというのがございます。

ただ、建替をする際には、現の居住者の方々の人数をもとに設計しますので、の意味の「魅力」かもしれないかもしれませんが、お一人でもお安く住めるような小さな住戸をどれほど整備するかというのは、これはちょっと分析もしながら、建てていけないといけないのかなというのとは一つ課題としてあると思っております。

一方で、入居の際、単身の方は、55平米以下の面積要件を課しております。要は、過剰な広さの所にお一人ではというのは駄目ですよというのがございますので、そこを踏まえて間取りを検討しております。

あとは、部屋の魅力で言いますと、先ほど殿本委員からもお話ございましたが、若い方でもエレベーターは必要だと、そういった意味で言いますと、フローリングシートを敷いたような洋室化、そういったところで和室から洋室への要望というのも住戸改修する際もしくは建替する際には、こういったところの建て方、間取りの考え方というの踏まえた設計にしていけないといけないのかなと思

てございます。以上でございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。今議論していたのはやはり住宅個々の話なんですけれども、それはこの役割の1番、2番の話だと思うんですね。

あと3番、4番。市営住宅というのは、ある程度、量というかボリュームがありますので、やはりまちに対する影響が大きいということで、まちづくりとしての責任もありますし、あるいは、まちのいろんな問題を解決するということの資産としても使えるかと思いますが、まち単位で見た役割、特に3、4の辺り何かコメントとか意見がありましたらお願いいたします。中委員いかがでしょうか。

中委員 参加しているのは、皆さんが画期的に楽しいまちで、住みよい住宅を求めておられるということに協力できたと思うことなので、本当に基本的な役割、これ1、2、3、4全部、具体的にできるかどうかは分からないにしても、こういうふうなのがありますよという具体的な案を示していただいたら。例えば、先ほど私が申しました老朽化を改善するとか、新しく建てるとかいうことで、もちろん予算が掛かってきますよね。でも、例えば電気をLED対応に全部替える。すごく費用が掛かりますけれども、LEDに替えると、もう私たちが生きている間、全然替えなくても大丈夫ですよ。耐震のために補強したり、そのために高層の住宅で要らないものを払って、皆さんが集約して生活する。その中に、例えば皆さんがコミュニティで楽しめる空間を一つ設けるとか、何か新しい企画の中に画期的なものを提案して、具体的に提示していただけたら、ちょっと楽しみが増えてくるのではないかなと思うんですが、いかがでしょうか。

徳尾野会長 今の話でLEDというのは省エネの話ですけども、最後の話は、団地の入居者だけじゃなくて、むしろ地域の人にも使えるような場所とか空間をとというようなことだと思うんですが。

事務局 先ほど中委員からご提案いただいておりますLED化というのも今もう順次やっております。例えば毎年住戸改修をしまして募集を出すようなところにつきましても、予算の範囲内でLEDに部屋の中をしていたり、例えば住棟内の共用部分といったところも順次、例えば割れたらLEDに替える等、LEDについては推進してございます。和泉市全体が実はLED事業をやっておりますので、そこには力をいれてやってございます。

もう1つ、住宅でまちづくりという観点でございますが、事務局としても、ここをリンクしながらというところで考えております。

まさに私ども「富秋中学校区等まちづくり構想」を現在進めておりますが、その中で私どもは、長寿命化だけではなく、このまちづくりの中にある市営住宅を活用して、人と人が交流できるような場づくりを検討しています。私どもができますのは、この市営住宅という部屋もしくは敷地について、改善事業という形で「富秋校区等まちづくり構想が一つ形になりましたら、こういうことができますよ」というような案について、まちづくり検討会議の中でも示されているところでございます。今日は資料がなくて申し訳ございませんが、営住宅を使っただいて、必要なルール変更であれば、私どもも弾力的に認めながら、まちづくりに寄与できるような市営住宅を建てていきたいということで、思いは中委員と一緒にございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。この基本的役割1、2、3、4は問題なしということによろしいでしょうか。

では、次に進めさせていただきます。

続きまして、4番の「長寿命化に関する基本方針」ということで方針1～4。「市営住宅の耐震化、居住水準向上に取り組む」。これは先ほどもありましたが。「市営住宅ニーズとのミスマッチに対応した市営住宅仕様にシフトする」。「市営住宅入居者への負担に鑑みた、市営住宅の整備手法を選定する」。これは、単に建替えるだけでなく、どういうふうに整備していくのか、順番だとかを指しているのだと思います。「集約化や民活導入など、コスト縮減に配慮した市営住宅の施策展開を行う」。

集約化するという事は、空き地だったり空き住棟だったりが発生しますので、それだけで終わってしまったら空家あるいはゴーストタウンみたいなのが残ってしまいますので、「集約化」ということは、その反対に「活用」だとか「成長」みたいな話が当然くっついてくるんだと思いますけれども、それをどう組み合わせるとコスト縮減につながるのかということだと思っております。

方針4というのは大きな考え方で、これに対応して方針2で、民活導入して、先ほどからありましたコミュニティミックスで、高齢者だけじゃなくて若い人が入ってくるとか、そういうことだと思っております。はい、杉本委員。

杉本委員 教えてほしいのは、方針4の、「集約化」というのは今、先生が言われたのでだいたいイメージがわくんですけど、「民活導入」というのはどんなことを考えているんですか。

徳尾野会長 いかがでしょうか。

事務局 民間を導入するというのは、先ほどありました余剰地の活用というのも大きくありますけれども、一方で、この市営住宅を建替える本体の工事につきましても、直接、役所のほうから発注するという従来のやり方のほかに、最近、大阪府はPFI事業を推進されていますけれども、その発注自体がこの設計図のとおり建ててくださいというわけではなくて、性能発注的なやり方をする方法も全国的にとられております。

そういった中で、ここにある「ライフサイクルコストの縮減」など、先ほどご意見ございました例えば「防水とかも十分考えて、コストが掛からないような建物にしてください」とかいうようなことなどは、民間事業者さんのほうがノウハウをお持ちだったりするので、そういったことを性能発注することによって民間のほうのいろいろな提案してくるというようなやり方がございます。そういうことも視野に入れながら、長寿命化を図っていくということを書いております。以上です。

徳尾野会長 ありがとうございます。

杉本委員 それも細かなテクニックの部分だと思いますが、私は、その民活導入というのは、市営住宅というのは和泉市が建てるんですけども、集約して土地が余るとしますね。逆に、どなたかがおっしゃったみたいに、それを売却して建設資金に充てるというのも1つの方法だと思うんです。

ただ、この敷地を例えば20年なり30年なり、もっと長くてもいいんですけども、民間の方に当分の間無償でお貸ししましょうと。民間の方どなたか住宅を経営しませんかと。建てませんか。マンションメーカーとかありますよね。そこで多少の縛りを持ちながら、家賃の上限の縛りを20年くらい掛けるのか、30年くらい掛けるのか分かりませんが、建ててもらおう。建てるのに和泉市さんはたくさんのお金が掛かるかもしれないので、逆に言ったら、民間の活力、民間の資金を活用

して建てませんか。その代わり、土地代は無償でお貸ししますよと。設計もお任せしますと。公営住宅も、今、一人だったら何平米という制限があるというけれども、民間が建てる分にはそんなことは関係ないですよ。そういう規制は撤廃して建てていただいて、その代わり、家賃の上限は、すみませんが10年間はこれをお願いしますとか、そういう手法というのは乱暴なんですかね。もう民間の人に建ててもらいます。市が建てる、維持管理も大変ですし、もちろん建設資金も大変です。土地は市が持っているわけですから、「どうですか」とお声掛けして。全国にそういう例があるのかどうか分かりませんがね。

徳尾野会長 和泉市が地主さんになって土地を貸すということですね。

杉本委員 売って固定資産税の収益を上げるというのも1つの手法ですけども、土地を30年なら30年無償でお貸ししますから建てませんか。その代わり、住宅として上限10万円で。すみませんが、10年間はいくら家賃でも10万円をお願いいたしますとか。逆に、市は土地の地主さんだけであって、管理運営は全部その民間のマンション経営者がするわけですから、家賃の滞納とかそういうあれも要りませんね。民活導入というのはそういうこともあるのかなと思ったんですけどもね。

徳尾野会長 すでにあるPFIという手法ではなくて、もっと踏み込んでというような提案ですかね。

杉本委員 そうです。土地がありますのでね。

徳尾野会長 おそらくこの方針は具体的にはまだ決まっていないと思うんですけども、今、杉本委員から提案があったような、もっと踏み込んだ民間活力、民間のいろいろなアイデアを導入というようなことも、可能性として提示いただきました。

杉本委員 そうですね、直営をしないという。もう市営住宅ではないかも分かりませんがね。

徳尾野会長 はい。

事務局 まさに今、委員がおっしゃいましたような事例というのは、地方部で定住促進住宅とか、山間部で都会から人を移り住ませるための住宅というようなときに使われている事例などが幾つかございます。

一方、和泉市で適用しようすると、通常の公営住宅の事業でやった場合とどちらが市にとってコスト的なメリットがあるかということを考えます。公営住宅事業の場合、建設費に国からの国費が45%入ることになっております。一方、今言ったような定住促進住宅と同じようなスキームの場合は補助がございませんので、どうしても公営住宅の手法をとるほうが市にとっては財政的な負担を軽減できますので、ちょっとそこまでは踏み込まずに書いているという次第でございます。

杉本委員 市営住宅を営んでいて和泉市が黒字というのはとても考えられませんのでね。大赤字とまでは言いませんけれども。そういうことを考えると、住宅を供給するという目的であれば、それも1つの手かなと。建てる業者さんにとっては固定資産税が免除されるわけですから、そのメリットを生かして。補助金は当然あるんでしょうけれどもね。インシヤルコストは助かるのかも分かりませんがね。でも、市営住宅ではたぶん儲かってはいないですよ。府営住宅もそうだと思うんですけどもね。もうどうなのかなと。公営住宅というのにも必要最小限にとどめていくべきかなと。これは私の個人的な考え方ですけどもね。この会議に入ってこんなことを言うのはおしかりを受けるかも

分かりませんが、和泉市も年間 1,000 人くらい人口が減ってきていますので、供給過多にならないように考えていただきたいなと思います。

徳尾野会長 ありがとうございます。いろいろ研究していただいて和泉市方式みたいなのが出て、日本全国に広まればとてもいいかなと思います。それを含めていろいろ研究をしていただきたいと思っています。

そのほかの 1～3 の方針について、コメント、意見、質問等ありましたらお願いいたします。中岡委員、府の立場から、府営住宅と比較になると思うんですが、この 4 つの方針いかがでしょうか。

中岡委員 しっかりまとめられているなと思って。 「ニーズとのミスマッチに対応」とかこの辺りは大阪府でも同じような課題を抱えていて、短期的にはやはり、高齢者の方であるとか、今、世帯の人数が少人数化しているというのでそれに対応ということで、それを見据えてどうやっていくのかなという気はしますが、その後また入居者は入れ替わりますので、その時どうするんだという課題があって、これは大阪府でも悩んでいるところで、先ほどからご質問がたくさんあったのはそういうところなのかなと思って聞いておりました。

府でも「こうする」というのは今のところありませんけれども、ただ、先ほど泉北ニュータウンのお話がありましたが、住宅供給公社でやっている D I Y 住宅かなと思います。最近よくマスコミとかで採り上げられているようないろんな新しいことを、府の住宅供給公社がさせてもらっているんですけども、二戸一住宅というのもさせてもらっています。これは、建替をせずに、今ある狭い住宅の二戸を一戸にして、しかも単純に一戸にするだけじゃなくて、そこにデザイン的な要素を採り入れて若い方々に入っていただくと。二戸を一戸にするために本来なら真ん中の壁をぶち抜けばいいんですが、構造上問題があるので、そこはちょっとご辛抱いただいて、例えばベランダで外をこう回り込んで入っていただくとか、そういうふうな仕様で二戸を一戸にしてやるというのをさせてもらっているんですが、これは非常に人気が出ております。

実は府営住宅でも、昔、二戸一住宅というのをやっていたんですけども、そのときはあまりにも早すぎたのか、途中で事業は終わったという経緯もあるんですけども、片方で、今のそういうふうなニーズで対応したものが出てきています。将来的にもそんなことも視野に入れてやっていくのかなという思いで聞いていました。

あと、民間活力の導入のお話がありましたが、いろいろと研究していただいたらいいのかなと。民間のほうでつくるという。民間の借り上げ型の住宅というのもございますので、その辺りもいろいろとご研究いただければなと思います。

徳尾野会長 ありがとうございます。建替で新しくつくる場合も、今のニーズは、単身・高齢者だけでも、30 年後 20 年後はどうなっているか分からないので、壁は必要だけでも、扉分くらい穴を空けられる程度の余裕を持って。まあ、その辺はたぶん対応可能かと思うので、そういう配慮等をしていただければと思います。

中委員、どうぞ。

中委員 中岡委員、先ほどありがとうございます。あれは、若い人が作業をする方法を学びながら実際にやるという、とてもいい方法で、月謝的なものを払うんです。

経済的にとても有効なやり方を利用されていたと思うんですけども、空家利用のこともそうなんです。先ほど片岡委員さんも、空家がたくさん出てきていると。それがまだ新しくて、建替えなくても改修できるのに空家があるというのはもったいないことだし、若い人が入ってほしい、さみしい。そういった問題は、留学生に利用していただくとか、何かホテル的な、民泊的な感じで使えないのか。何か利用する方法、若い人がたくさん寄ってきてシェアできるような、お年寄りと仲良く、いろんなことを学びながら楽しく過ごせるような方法ってないんでしょうか。いかがでしょうか。

徳尾野会長 民間活力の導入というのは、先ほどの議論は建て方だったんですけども、今の中委員の話では、居住サポートみたいなのところにも、もう少しいろんなボランティア団体の人たちに参加してもらいながら、住まいを運営していくというようなことではないかと思うんですが。

中委員 はい。最近、どこの自治体も、観光客を呼び寄せるという方向性をやっていると思うんですけども、和泉市にもたくさん外国籍の方がいらっしゃって観光されていると思うんですが、長く観光していただいたら、その分やはり市が潤う。そのためには安い住居を提供して、生活に密着したその地域での生活や文化を学びながら、観光にたくさんお金を使っていただくという方向性もあるのかなと思ったんですが、難しいでしょうかね。

徳尾野会長 今の話はどちらかというとまちづくりとの連携ですので、また実はあとの議論のほうにいくかと思えます。

ここでは市営住宅長寿命化に関する基本方針としまして、3、4辺りをいろいろ話していたんですが、1はおそらく当然のことと思います。2につきましては、先ほどから話が出ていましたけれども、高齢化、世帯の小規模化に対応しなくてはいけないということですが、あまり対応しすぎると、また20年30年後に不都合が起こるというようなことです。たぶんこの方針の中にもそういうことも含まれているんだと思います。

だいぶん時間も迫ってまいりましたが、この1、2、3、4、基本方針としましてよろしいでしょうか。ありがとうございます。

(2)(3)は、これはおそらく連動することで、ストックの状態を把握すると。メンテナンスフリーと言ってもやはり日々チェックしないといけないところが思いますので、そういうことと日常の維持管理。それが引いては長寿命化につながっていくという話だと思います。

その「長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針」としまして、「日常的な保守点検」「水漏れ、外壁のひび割れ等の支障に対してその都度実施する必要がある経常修繕」「屋根防水工事など周期的に実施する必要がある計画修繕」「空家となった住戸の修繕を行う空家修繕」、この4つがあります。この辺は妥当なところだと思いますし、これを着実にやるということが必要になってくるんだと思います。

そうしましたら、「長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針」としまして、この4つということよろしいでしょうか。

では、次に移らせていただきます。

5番目に「市営住宅の目標管理戸数」についてです。これは上位計画で、最終的には1,500戸以下に減らすということは、ここで議論する問題ではなく、もう決まっているということで、これを前提に考えていきたいのですが、下の図にあります10年後、30年後の姿で、「10年後の唐国住宅の建替」これはもう進んでいますので、そのほかについて何か質問あるいはコメント等ありましたら、お願いいたします。

はい、殿本委員。

殿本委員 資料をざっと見ていて気が付いたというか、自分が感じたことなんですけれども、「目標管理戸数の設定の考え方」のこの図なんですけれども、ちょっと見にくいなと思った点を言っておきますと、ストック数、現時点が2,240戸で、10年後が1,843戸と書いてあって、その赤の点線の中に「計画期間中の建替予定団地 638戸」で※印が書いています。その横も、やはり「建替予定団地 309戸」で※印が書いてあるんですけれども、この※印がいったい何かなと思いました。

それから、たぶんこの予定団地の638戸というのは従前の戸数なんですよ。建替前の。それで建替予定団地の309戸というのは建替後の戸数。だから、その戸数減っていますよということなんです。ここに「建替前の戸数」とか「建替後の戸数」とか、要は、638戸が309戸に減りますよというふうに書いておいたら分かりやすいのかなと。唐国も同じなんです。133戸が95戸になっているので、従前133戸が従後95戸に減りましたよというふうに、コメントを何か書いておいたら分かりやすいんじゃないかなと。ちょっとここに「従前」「従後」か何かを書いておいたほうが分かりやすいかなというふうに思いました。それだけです。

徳尾野会長 ありがとうございます。この638戸の※印と、309戸の※印は、欄外に何か書く予定が、何かのミスで飛んだということでしょうか。

事務局 大変申し訳ございません。こちらのほうは概要版で漏れておりました。資料1の分厚めの資料の中で、47ページの※印のコメントが概要版で漏れてございました。今、殿本委員のご指摘も踏まえまして、見やすいような形でこちらの資料につきましては修正をさせていただきたいと考えております。以上でございます。

徳尾野会長 その辺、分かりやすい表現に修正をします。

ほか、どうでしょうか。片岡委員。

片岡委員 唐国住宅が来年2月に建ちますが、その後の建替は私のところになっているんですよ。それがまだ何も説明がないので、もうそろそろ計画を知りたい。私たちは唐国が建った後なので、これからどういう建て方があるのか、どこら辺に建つとかいうくらいのか把握しておきたいなと思うんですけれども。皆さんもまだ全然知らないし、やっぱりそこらがみんな不安なんですよ。一遍、市から説明に来ていただきたいなと思っているんです。

徳尾野会長 はい、どうぞお願いします。

事務局 概要版の7ページの下のほうをご覧くださいませでしょうか。丸笠団地、和泉第一団地、右側の括弧になっているところでございます。

ただ、一方で、この計画とは別に「丸笠団地建替基本計画」というので、丸笠団地の入居者の皆様

にはアンケートをとらせていただいています。それとはまた別に長寿命化計画のためのアンケートもとってございます。このように、丸笠団地の入所者の方には2つのアンケートをとらせていただいております。こちらのフィードバックにつきましては、この後、年内に皆様方にその結果の通知を行いたいと考えております。今の段階では、まだ説明会等は予定はしておらず、アンケートのフィードバックというところだけを予定してございます。以上でございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。年内の結果の通知というのは、アンケートの結果の通知ということですね。それ以降は、そのアンケートの結果に基づいて、居住者の方々の意見を聞きながら進めていくという理解でよろしいでしょうか。はい、どうぞ。

事務局 こちらの7ページの1番下のコメ印、片岡委員も富秋中学校区まちづくり構想の委員にも入っていただいておりますが、こちらの議論も踏まえつつ、丸笠団地のあり方を富秋中学校区全体として考えてまいりたいというところでございます。以上でございます。

徳尾野会長 よろしいでしょうか。片岡委員もこのまちづくり構想のほうに入っておられるので、たぶん、そこでいろいろまた意見を言っていただければと思いますので、お願いいたします。

それでは、この目標管理戸数についてはよろしいでしょうか。

その次に、6番の「維持管理の実施方針」というところに移っていきたいと思います。

改善内容としまして、長寿命化型の改善ということで、これはハード面ですね。建物。下のほうはソフト面。

先ほどからの議論もありますし、前回の議論でもありましたように、建物だけじゃなくて、やはり住む人がいなければ建物が維持管理できないし、そのためにはまちづくりと連動するということが必要だということだと思います。

そのまちづくりのほうは、「富秋中学校区等まちづくり構想案」のほうでまた別途議論していただいているということですので、それと併せてというようなことになってくるかと思います。

下のほうの「改善事業の実施イメージ」というのは、それを図にしたということですね。いろんな市営住宅を長寿命化型改善。まあ、ハード面プラス、まちづくりと連携するということになってくるかと思います。

はい、どうぞ、殿本委員。

殿本委員 資料をざっと見ていて感じたことなんですけれども、6ページの右括弧の「まちづくり連携型改善」と「若年世帯等の誘導」と「まちづくり等の拠点化」は分かるんですけども、真ん中に括弧書きで「高齢者等の住み替えのニーズがあると考えられるため、まちづくり連携型改善の対象外」と書いてあるんですけれども、この意味が唐突でよく分からなかったんですが、どういうことなんですかね。

徳尾野会長 いかがでしょうか。

事務局 この色で対応しているんですが、中層住戸のところは「若年世帯等の誘導」です。店舗・店舗付き住宅が「まちづくり等の拠点化」。低層住戸につきましては、貴重な1、2階の住戸ですので、高齢者の型の住み替えのニーズ等もございますので、ここについては若年世帯等の対象外にしますと

いう意味でございます。

殿本委員 本編の 49 ページのほうにもありますよね。ここはこういう書き方になっていないんですよ。ここは色も付いていないし、これは括弧書き黒書きになっているんだけど。ちょっと読んでいて唐突だと思ったので、何かもう少し分かりやすい表現を考えられたほうがいいかなと。私が読んでいて、「えー、突然だな」と思ったので。

それと、資料 1 の 48 ページですが、「維持管理の実施方針」、「点検の実施方針」と書いているんですけども、言葉だけの問題なんですけど、「すべての団地を対象とし、定期点検及び日常点検を実施する」と書いてあって、①が「法定点検」になっているんですよ。言葉として「法定点検」「定期点検」って何かもうちょっと整理したほうが良いと思います。何か言葉がダダッと出てくるのが気になりました。

それから、「日常点検」のところで、これは私が思っただけの話なんですけど、「日常点検は年に 1 度程度」って書いてあるんですけども、年一遍で日常点検と言うのかなって、ふとそんな気がして、言葉的にどうかなと思ったので。ちょっと気が付いたので。そういうふうに言うんだったらそれでも構わないんですけど、常識的に考えると、日常点検は 1 年に 1 度というのは何となく違和感があるなと思いました。

徳尾野会長 そうですね。年に 1 度でしたら一般的には定期点検ですね。この辺ちょっと言葉の使い方、どうですか。

事務局 おっしゃるとおりです。「日常点検」という言葉は、国のほうのマニュアルに「日常点検マニュアル」という言葉が使われていた、それに引っ張られすぎていると思いますので分かりやすいように修正いたします。

徳尾野会長 そうしましたら、カラーのほうの図と、この辺の「点検」の言葉の使い方の調整をしていただきたいと思います。次に行ってよろしいでしょうか。

では、7 番の「建替事業の実施方針」ということで、これは先ほどの管理戸数のことと連動して、あれがもう少し具体的になっているというようなことだと思います。

裏の 8 ページに続けて「建替方針」があります。30 年間で 1,500 戸というのはもう上位計画で決まっていますので、ここでは議論するという事ではないですね。建替後の戻り入居というの、もう上位計画で決まっているということです。

だから、次の「住民にやさしいヒューマンスケールのまちを基本とします」。これは、集約して建てるといっても、周辺のまちに影響を及ぼすような巨大なものをつくるのではないというようなことだと思います。

「自然な見守りができる中低層の住棟を基本として考えますが、耐震性に課題のある住宅の早期解消やまちづくりのための土地利用転換を行うために初期は高層開発も検討します。ただし、その際には入居者へのケア対応やまちの景観形成の上での配慮を行います」。

基本的にはヒューマンスケールと言っていますけれども、集約化等で初期のコア構想、この辺はどういうふうに理解したらいいんでしょうかね。

事務局 「ヒューマンスケールのまち」というところで申し上げますと、1つは、人間的な尺度ということでございまして、建築もしくは外部空間など、人が活動するのにふさわしい空間の規模と言いますか、そういった言葉で使っております。要は、例えば1人なのに過剰な広さであるといったことではなくて、そこにお住いの方々のスケールに合わせたところでの「まちづくり」という意味でございまして。以上でございます。

徳尾野会長 次の丸で、「初期には高層開発も検討する」という辺りなんですが。

事務局 まず、こちら、集約の建替の仕方でございます。今いろんな資料をご覧いただいておりますのとおり、今、市営住宅は耐震ができていない住棟が大変多くございます。そういった意味では、集約して建替えるにしても、やはり高層的なものを最初に大きく集約して建替えるということ自体が、今の皆様の居住の安定を図るためには必要という意味での「高層」でございます。

徳尾野会長 これは新・唐国のことを言っているんですか。

事務局 いえ、今後も踏まえてでございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。

「建替に並行してまちづくりを進めるため、空家や空地の活用を検討します」と。この「空家」「空地」というのは、市営住宅の中のことなんですか。それともその周辺のことですか。

事務局 少しお話しさせていただきましたが、住戸と市営住宅の敷地、この2つでございます。

この活用の仕方につきましては、住戸につきましては、本来目的はやはり低所得の方々の福祉的な住宅ですので、第一目的はそれに供しないといけません。

入居者が大勢待っているにも関わらず、ほかの違う目的で転用することというのは、目的外利用になります。そういう意味で言いますと、入居率も勘案しながらこの市営住宅の空き住戸について目的外利用をする、もしくは、そもそもの公営住宅の用途を廃止する。この2つの方法がございまして。用途廃止というやり方、一時的な目的外利用、こういったものをミックスしながらまちづくりに寄与したいというのが私どもの方向性でございます。以上でございます。

徳尾野会長 そうすると、最後のこの丸は次の(2)に連動するということですね。

事務局 もう少し手前の話でして、(2)につきましては、先ほど杉本委員からもお話がございましたが、実際に団地という単位で売却するとか、そういったところの余剰地、市営住宅としてその目的を達した後の余剰地という、集団性のあるような団地というようなところでございまして。

これにつきましては、上位計画でもございまして「公共施設等管理計画」の中でも書いてございまして、ここは余剰地の活用として単純に売却するだけではなくて、例えば高く借りてくれるような民間事業者様がおられれば、借りていただければ有り難いというところで、そういったところの視点も踏まえて、より余剰地が利活用できれば。それにつきましては、地域の皆様のお声も踏まえて決定していくというところでございまして。以上でございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。では、「建替方針」の最後の丸は、既存の団地の中での話で、次の(2)のほうは、もう少し大きな集約で余剰地になったほうの活用というようなことでございますね。あ

りがとうございます。はい、どうぞ。

中岡委員 すみません、私もこれ気になっていて。会長が先ほどもお諮りいただいて。これ、空家はどうか捉えるのかなというのがよく分からなくて、もう少しこ詳しく書いたほうがいいのかなと思いますね。空地にならないですよね。これ、建替方針ですものね。大規模団地の中で建替える住棟と建替えない住棟があるんだろうなと思って聞いていたんですけども、それが今いただいている資料の中で見えにくいなのがあるの、大事な話だと思いますのでもう少し分かりやすくしてはいいかがでしょうか。空地の話は建替に伴って出てきた余剰地の活用だとか、それはイメージできるんですけども、この空家がイメージしにくいので、そこを分かりやすく書いたほうがいいのかなと思います。

徳尾野会長 はい、よろしく申し上げます。

事務局 はい。今、中岡委員からもご指摘いただきましたが、このページ自体が7ページからつながってまして、7ページ大項目が「建替事業の実施方針」になってございます。

その中で8ページの丸ポチの5つ目というのは、どちらかという建替というよりは、「空家」や「空地」というところで建替方針とちょっと違う項目になってございますので、ここは今いただきました意見も踏まえて、言葉を替えるということも必要かもしれませんが、そもそもこの項目を消したほうがいいのかなということも踏まえまして、最終、会長とご相談の上、修正させていただければと思います。以上でございます。

中岡委員 消すというよりも、どこかでこの考え方というのは入れておいたほうがいいですよ。建替方針になじむかどうかはよくお考えいただいて、どこかでこの視点というのは入れておいてもらえればいいかなと。

徳尾野会長 建替に関連することっていうことですよね。このことは事務局と検討してどこかに入れさせていただきたいと思います。

最後、(2)の「用途廃止団地や建替余剰地の活用方針」というところは、いかがでしょうか。私のほうから。最後の行の「暫定的な土地利用を検討します」というのは、どういう意味合いがあるのでしょうか。はい、お願いします。

事務局 ここを後々、市営住宅用地ではなくて違う用地として活用したいというようなときに、今私も市営住宅の1つの方法としてやってございますが、その暫定期間については、例えば駐車場利用で大手の会社さんにお貸しして収益を得る。そういう暫定利用というのは、事業が実施されるまでの間ここを単純に囲って草刈りをするということではなくて、暫定期間について貸せるものであれば貸していくというようなことで、最後の行については書かせていただいております。以上でございます。

徳尾野会長 そういうことですか。もっと積極的に地域の人がどういうふうに使いたいのかなというのを、2年なり3年なり暫定的にいろいろ使ってもらって、最後は公園にするなり民間にいきなり、というような意味合いかと思ったんですが。

事務局 おっしゃるとおりでございます。この建替着手までの期間につきましては、先ほど私が申し上げたのはファシリティマネジメントの観点でございますが、このまちづくりの観点でも、この建替事業までの暫定期間の跡地利用については、地域の皆様の声も踏まえながら、かつ、市のファシリティマネジメントの観点も踏まえながら、活用を検討していきたいと考えてございます。以上でございます。

徳尾野会長 片岡委員、この辺、当事者でもあるのですが、建替の方針としましてはいかがでしょうか。

片岡委員 以前、市長にお話を聞いたときに、「私のところはどこに建つんですか」と聞いたら、その中で「丸笠団地の中に建てます」ということを聞いたことがあったんですよ。それで「それだったら、今は平米が広いし、駐車場もたくさん空いているから、どこかに建つんだろうな」ってみんな思っているんです。その後に、どこに住みたいかというアンケートが来たんですよ。丸笠に建つんだったら、今の所でいいって感じる方もたくさんいらっしゃると思うんです。私もそう思ってそのアンケートを書いたんですよ。だから、そういうのは早く皆さんに、アンケートをとる前に、計画はこういうふうになるんですという説明も全然なくて、アンケートが来たのでね。やっぱりそこら辺を、私らは誰も知らないから。ここに来ているのも皆さん知らないし。私の耳にはそういう不安な声がよく入ってくるんですよ。「丸笠に建つんだったらいいね。ここがいいね」というね。だから、早くそういう説明を市からやってほしいと思います。

徳尾野会長 ありがとうございます。おそらく「まちづくり」のところで市民の意見を聞いてというようなことには、今のような話も含まれるかと思しますので、これから進めるときには、居住者の方の意見あるいは周りの意見などをよく聞きながら進めていただければと思います。よろしく願いいたします。ほかはよろしいでしょうか。

中岡委員 1つだけ質問。この1行目にあります「まちづくり構想に沿ったまちづくりを踏まえた活用を検討します」ということで、用途廃止団地の跡地や建替に伴い発生する余剰地というのは、この中学校区だけに出てくるんですか。それ以外に出てこないんでしょうか。

徳尾野会長 お願いします。

事務局 「富秋中学校区等まちづくり構想」となっておりまして、「等」と言いますのは、隣の伯太校区も入ってございまして、そちらの団地も一部ございますので、富秋校区のみならず、このエリアでございまして。以上でございます。

中岡委員 いや、実はまちづくりの構想を立ててやっていっているというのは、府下の地方自治体の中でも和泉市さんがしっかりやられている先導的なものと私思っています。私も常々、そのことを注視しながら応援もさせていただきながらしております。これが一番いいところかなと思っております。その関係でご質問させていただいたということでございます。

徳尾野会長 しっかりまちづくりと連動してやれよということですね。よろしく願いいたします。それでは、次、8番の「ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」ということですが、これは

先ほども言いましたが、メンテナンスフリーと言ってもやはり適切な投資がいるというようなことだと思います。Aに比べてBは途中で「長寿命化型改善」ということで改善費が投資されている。そうすると長期的に見れば年間の経費が縮減されるということだと思います。これにつきまして、何か質問、コメントありましたらお願いいたします。

当然のことだと思いますが、これを絵に描いた餅にせず、しっかりとちゃんとやってくださいということになるかと思えます。

では、最後の10ページ、9番に移りたいと思います。「計画の実現化方策の検討」ということで(1)～(6)。

これは市営住宅の長寿命化計画ですけれども、最後のページは、ハードというよりもかなりソフト的な話があって、先ほど中岡委員からありましたように、単にハードだけじゃなくて、やはりまちづくりと連動させて、まちが住みよいまちにならなかつたら、いくらハードだけ整備しても有効に活用できない、されないというようなことだと思います。中委員いかがでしょうか。

中委員 すみません、私、先ほど空家の話はちょっとずれて質問してしまいました。

でも、空家の使い方とかそういったこともある程度構想を練っていただけたら、1番目の「居住者との合意形成」の中で、空き部屋が多くてさみしいよとおっしゃっている問題にも踏み込んだ提示ができるのではないかなと思うんですが。

ただ、話をお伺いしていると、やはり基準というのがありまして、住宅地として使う場合は、入居者をどういう対象の人を外さないといけないのか、その辺のところも専門的なことが要るので、安易に構想だけではなかなか発進できないのなというのは感じております。

でも、やはり居住者の方が楽しめるような、ワクワクするような構想を練っていただきたいと思えます。私は前回皆さんに提示したんですが、皆さん、「今の環境がいいから、今の所に便利でいろんな施設もあるので、そんな遠くに行かなくても大丈夫」と。でも、「自転車やバイクや車もちゃんとあるので、どこでも行けるよ」とおっしゃっていたので、私も持ち帰りまして、みんなでちょっと議論したんですが、やはりいろんな所に出向いて、出張して、皆さんに楽しんでいただけるような構想案もつくっていかないといけないなと。また、やはりそこに閉じこもらないで、もっと広い範囲でコミュニティもつくっていただきたいなと。だから、中心のほうでしか集約できないようなイベントにはぜひ呼び掛けて来ていただいて、もっと広い視野で生活していただきたいなと思っております。

徳尾野会長 ありがとうございます。早乙女委員、何かありましたらお願いいたします。

早乙女委員 先ほどの丸笠の問題なんかがあって、議会のほうでは、やはりこれだけ広大な市営住宅を抱えているというのは、改良住宅の問題、地域改善の都市計画そのものが私は問題だと思ってはいるんですが、その問題は前回の議事録を読ませてもらっても、それはちょっと置いておいてというような感じになっていますけれども、その中で、今、中委員がおっしゃった「いろんな所に出掛ける」というのは、自転車はあるし車もあるというんだけど、やはり高齢者というのは、一定の距離しか移動できませんし、日常的な生活圏というのはなかなか難しく、はっきり言って、丸笠で建てていいのかというのは議会の中ではちょっと異論が出ています。やはり地域コミュニティを考えたら、あまりにも駅から遠く、コミュニティバスも走っていませんので、交通の便利からいったら、やはり

高齢者が住み続けるというのは距離的な問題含めて考える余地があると思います。どうやったらコンパクトにできるか。もちろん居住者との合意形成が大事で、一遍にはいかないとは思いますが、豊かなコミュニティづくりと、それから高齢者のそういう肉体的な問題も含めて、少し考えるべきだろうなという、こういう議論は議会のほうでもありますので、この辺も含めて、アンケート結果を12月中に返されるということですので、片岡委員がおっしゃったように地元の思いとちょっとずれているような感じもしますので、その辺りをもう少し密接な関係というのをぜひつくっていただきたいと思います。

それと、先ほども言いましたが、これだけ広大な地域の市営住宅が集まっているというのは府下でも和泉市だけなので、やはりこの辺りをどうやって再生するかというのはいろいろなアイデアが要ると思いますので、この分は、ある意味で大変関心を持って私ども見ていまして、最後の要約点というのはそれなりにまとまっていいんじゃないかなと思いますので、ぜひ、この点ではこういう形で進めて行っていただきたいなと思っています。

徳尾野会長 ありがとうございます。地元の意見もありますし、やはりもう少し大所高所から見た配置、高齢者の生活、その辺いろいろ議論していただいて、それぞれが納得いくところで事業が実施されればと思います。

そのほかはどうでしょうか。杉本委員、何か最後ありますか。

杉本委員 これはここで議論すべき話かどうか分からないのですが、やはりこれに対する財源をどうするのかという、我々議員としたらそこが一番心配です。湯水のように潤沢に予算があるわけではありませんし、庁舎もまた建て替えて100億近いお金も要りますしね。

だから、今持っている和泉市の資産、つまり土地を今言ったように縮減して、集約化する。そして余った土地をどうするのかと。スラップアンドビルドをしたときに、今持っている和泉市の資産をどれだけ補てんができるのか。何も売却しろとは言いませんけれども。有効に使っていただいたらそれでいいんですけれどもね。ここにのせるべき話かどうか、私もきょう初めて参加させていただいて、財源問題も、我々議員としたら半分考えていかないといけない話かなと思っているだけのことです。

徳尾野会長 ありがとうございます。それはとても重要なことで、やはり絵に描いた餅になったら何もならないので、この辺りも、どの辺に重点を置いていくか。5年あるいは10年のところでどれを優先させていくかというようなところは、もう少し上位のところ、あるいは議会なんかで議論していただくということになるかと思いますが、よろしくお願ひしたいと思います。殿本委員、最後何か。

殿本委員 長寿命化計画の改訂版の中で9番が出てくるわけですね。

徳尾野会長 そうです、はい。

殿本委員 何かすごく大きい話だなと思って。タイトルと最後のこの課題が、「長寿命化」というこの市営住宅の小さい中身かなと思っていたら、最後は何か売却を含めた大きい話になって、いや、まあ、大変だなと思ったのと、先ほど杉本委員もおっしゃったようにやはり財源の確保が大変じゃないかなと思って、計画どおりにやっていけたらいいんだけど、先立つものがいろいろありますよね。

例えば、学校の耐震化を早くしろとか、先ほどおっしゃったような庁舎を建て替えないといけないのだったら、そちらのほうにどうしても先に行ったら、こういう予防的で先に投資していたら後々経費も削減になるよと分かっているんだけど、なかなかそこへお金がいかないとか。

だから、言ったら何だけれど、余剰地なんかを売ってそういう財源に充てていくとか、何かそういう工夫が要るのかなというふうにちょっと感じました。

徳尾野会長 そうですね。売り方ですよ。売り先とか。

殿本委員 コンペでやるとか、いろいろやり方があるので。そういうことをやったら面白いかなと思いました。

徳尾野会長 今言われたように、この9番というのが和泉市の特徴だと思うんですね。市営住宅でまちができていてエリアがあって、そこを長寿命化しようと思ったら、やはり個々の建物だけを耐震化して頑丈にしても仕方なくて、やはりまち全体を長寿命化するというか、持続させていくということが必要なもので、こういうことになっているんだと思います。ですから、これが和泉市の特徴ですというというようなことだと思いますね。

財源の話はここで議論はできないので、この辺りはお二人の議員さんに頑張っていて、なんとかここら辺にも予算を確保してもらいたいと思います。私もいろいろな市営住宅を見てきましたけれども、市営住宅のいい都市というのは、やはり全体としても居住水準がそれなりに高くて住みやすそうな都市なので、よろしくお願いいたします。

今ざっと前から順番に見ていきましたけれども、もう一度最後振り返って、そのほかや前のところでも質問、コメントがありましたら。よろしいでしょうか。

それでは次に移らせていただきたいと思います。

それと、あと、今、幾つか修正点、意見がありましたが、その辺は私に一任していただければいいかと思いますが、よろしいでしょうか。

【「異議なし」の声】

徳尾野会長 ありがとうございます。

それでは、「(2) 今後のスケジュール」を議題としたいと思います。事務局より説明をお願いします。

事務局 資料3、A4、1枚ものをご覧いただけますでしょうか。

第1回になってございますのは、3月26日に開催をさせていただきましたもので、この下、第2回が本日でございます。

この後、先ほど種々修正のご意見等をいただいております。会長一任の上で審議会からの答申をいただきまして、即座にパブリックコメント案を作りまして、11月13日からパブリックコメントにかけていきたい。それによって市民の皆様のご意見を聴取したいと考えてございます。これにつきましては、市のホームページもしくは各市内の図書館・図書室等にすべて配架いたしますので、よろしくお願いいたします。これが12月12日までの1カ月間をとってございます。

これを踏まえまして、12月中にこの意見を踏まえた市としての改訂案を作成したいと思っております。以上でございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。今のスケジュールについて、質問、コメントありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。

【「異議なし」の声】

徳尾野会長 ありがとうございます。それでは、これをもちまして、本日の議事はすべて終了となります。最後に、事務局から連絡事項がありましたらお願いいたします。

事務局 はい、事務局のほうから1点。本日長時間にわたりまして、ご審議いただき誠にありがとうございます。本日の会議録につきましては、事務局のほうで案を作成いたしまして、会長にご確認いただいた上で確定したいと存じます。連絡事項は以上でございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。そのほか何か、委員の皆様、ありましたら。

中委員 1つだけ。

徳尾野会長 はい、お願いします。

中委員 皆さん、ちょっと緊張をほぐしてほしいと思って最後に。台風21号がありましたでしょう。あれで和泉市はすごくブルーシートが掛かっているんですけども、この住宅に関してどんな影響があったのかということと、あと、それでこの構想を練るにあたって何かヒントが出てきたんじゃないかなという気がするんですが。

徳尾野会長 はい、どうぞ。

事務局 今回の台風で、和泉市は府内でもおそらく最も被害が多かったのかなというのが実情でございます。特に停電が長く発生いたしました。市営住宅におきましても被害が発生してございます。今回、議会に補正予算を上程させていただき、ご可決いただいて、まさに今から修繕を行ってまいります。特に被害が多かったのが木造平屋の住宅でございます。来年春には唐国住宅が竣工して、その後除却する予定ではございましたが、台風の被害に遭ってしまいました。木造につきましては、やはり屋根また壁はどうしても劣化が激しいものでございましたので、こちらについての補修があったなというのが一つ。

また、ベランダに何かあったときに壁を破って隣に避難するパーテーションなんですけど、強風の影響で破れました。そういった面では、一般の戸建て住宅の被害も、または民間の賃貸住宅の被害も、似たような被害は聞いてはおりますが、被害は広く被害が発生しておるという状況でございます。以上でございます。

徳尾野会長 ありがとうございます。中委員、よろしいでしょうか。

中委員 はい。ぜひこれをヒントにして次の構想に役立てていただきたいと思います。

徳尾野会長 ほかはよろしいでしょうか。それでは最後、一言ごあいさつさせていただきたいと思います。

2回のとても短い議論でしたけれども、事務局で大変内容のある資料を作ってください、最後に「長寿命化」で非常に和泉市らしい方針が出てきたと思います。先ほど言いましたように、これが絵に描いた餅になってしまうととても残念なので、事務局あるいは議員さんなどにもいろいろ力添えいただきまして、全部が全部は難しいかと思いますが、重点を置くところ、あるいは現在の居住者の方の意向をくむところ、その辺を切り分けながら進めていって、大阪府でも特徴的な市営住宅だと思います。

ので、これがうまくいけばおそらくほかの市町村にもいろいろ展開されていくかと思しますので、市の施策ですけれども、府下の市町村をリードするというような意気込みで進めていただければいいかと思しますので、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、これで終わります。長時間にわたる議論、どうもありがとうございました。

(終了)