

令和元年度 第1回 四條畷市住生活基本計画策定検討会 会議録

日 時	令和元年8月14日(水) 15:00~17:15
場 所	四條畷市役所 本館3階 委員会室
出 席 者	吉川委員(会長)、小寺委員(副会長)、浅田委員、犬伏委員、小寺委員、小西委員
欠 席 者	なし
事 務 局	林副市長、藤岡総合政策部長兼魅力創造室長、中村魅力創造室課長兼主任、川崎魅力創造室主査
庁内検討会 委員	笹田田原支所長兼参事(田原地域スマートシティ推進担当)兼課長、足立都市整備部副参事兼建設課長、浅倉都市計画課長、板谷教育総務課長、笠井生活環境課長
議 題	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 自己紹介 3 市長あいさつ 4 議事 <ol style="list-style-type: none"> 次第1 会長及び副会長の選任について 次第2 改訂方針及び改訂スケジュールについて 次第3 たたき台について 次第4 その他
配布資料	<ol style="list-style-type: none"> ① 四條畷市住生活基本計画策定検討会委員委嘱状 ② 次第 ③ 座席表 ④ 四條畷市住生活基本計画策定検討会規則 ⑤ 四條畷市住生活基本計画策定検討会委員名簿 ⑥ 四條畷市住生活基本計画(住宅マスタープラン)改訂方針 ⑦ 四條畷市住生活基本計画(住宅マスタープラン)改訂スケジュール ⑧ 四條畷市住生活基本計画(住宅マスタープラン)のたたき台

(文中敬称略)

<p>事務局</p>	<p>1 開 会</p> <p>定刻となりましたので、令和元年度第1回四條畷市住生活基本計画策定検討会を開会させていただきます。</p> <p>皆様方には、お忙しいところ、また台風が近づいている中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>四條畷市住生活基本計画策定検討会委員の委嘱状の交付につきましては、皆様の机の上にお配りをさせていただいておりますので、早速ではございますが、次第に基づき始めさせていただきます。</p> <p>本日、出席されている委員は6人、欠席委員は0人です。四條畷市住生活基本計画策定検討会規則第3条第2項の規定に基づき、委員の半数以上が出席されていますので、会議が成立することをご報告いたします。</p> <p>本日は第1回検討会ですので、会長が決定されるまでの間、事務局で議事進行をさせていただきます。</p>
<p>事務局</p>	<p>2 自己紹介</p> <p>それでは今回初めての検討会でございます。初めてお会いになる方もいらっしゃると思いますので、浅田委員の方から時計回りで自己紹介をお願いできますでしょうか。</p>
<p>浅田委員</p>	<p>浅田と申します。司法書士をしております。この検討会に呼ばれた理由としては、四條畷市で空家等対策協議会委員に委嘱していただいていることが縁でございます。また、大阪司法書士会の中に社会事業部という部会がございまして、2年間所属しておりました。その部会の中に、空家問題対策検討委員会と高齢者、障がい者、生活困窮者の司法アクセスを支援していく司法ソーシャルワーク委員会があり、それらの委員会を所管しております。その委員会活動での経験と私の実務経験とを踏まえた中で、この検討委員会で意見を述べさせていただければありがたいなと思ひましてお引き受けいたしました。よろしくお願いいたします。</p>
<p>犬伏委員</p>	<p>犬伏令子と申します。都市計画審議会委員もさせていただいております。お役に立つかわかりませんが、お受けさせていただきました。よろしくお願いいたします。</p>

小寺委員	<p>種智院大学の小寺と申します。四條畷市から福祉の方面から意見が聞きたいと打診があったので参加させていただきました。福祉関係では地域福祉計画でありますとか、障がい者、高齢者、介護保険の計画とか、そういったものに関わっております。福祉の面からできるだけご協力させていただこうかなと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。</p>
吉川委員	<p>吉川でございます。大阪産業大学というところに勤めてまして、専門は都市計画とか交通計画とかGISとか防災とか、よく言えば広くやってるんですが悪く言えばつまみ食いという状態です。四條畷市さんとはいろいろおつき合いさせていただいてまして、都市計画審議会だとか、地域公共交通会議だとか、いろいろやらせていただいて、本当に頻繁に通わせていただいております。そういう都市計画分野が得意なんですけれども、私は卒業して大学に戻るまでは実はデベロッパーに勤めていまして、しかもリクルート系でした。今回の住宅関係の話は自分の得意分野かなと思っております。よろしく願いいたします。</p>
米田委員	<p>大阪府不動産コンサルティング協会の会長をしております米田と申します。どうぞよろしく願いいたします。私は大阪府下の空家であったり、また大阪市の空家対策であったりを中心に前からやっております。また、四條畷市さんとの関わりでは、今年度、国土交通省の「地域の空き家・空地等の利活用等に関するモデル事業」を四條畷市で活動するわれわれのメンバーが中心になってやりますので、それを私どもコンサルティング協会が全面的にバックアップして進めるということで、四條畷市さんの空家対策に関わっていかせていただきたいと思いますと考えております。</p> <p>また、全国の宅地建物取引業協会連合会の委員でですね、今年度は高齢者の対策ということで関わらせていただいております。そういった知見を検討会で活かせるというか、お話の中でお手伝いできればというふうに考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。</p>
小西委員	<p>皆さんこんにちは。枚方信用金庫地方創生推進部の小西と申します。どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>私は地域金融機関という立場から今回お声がかかったのかなと思っております。四條畷市さんとの関わりでは総合戦略のメンバ</p>

<p>事務局</p>	<p>一に入らせていただいております。</p> <p>枚方信用金庫のエリアというのは、基本、北河内7市でございます。この四條畷市にも1店舗でございますが、忍ヶ丘の駅前でございます。枚方信用金庫は、われわれもそのエリアの活性化と言いますか、やはりエリアの皆さんに元気がないとわれわれも事業が続けられないと、こういう状況でございます。まさにその地域金融機関としてできることを、われわれは直接その地域のお客さんのところに向かっていますので、その中で、空家対策や、高齢者が自宅に住み続けるためのいろんなお手伝いが出てきたらと思います。金融とそれからいろんなネットワークですね。我々の連携してる企業様との連携ですね。何とか解決していこうと。いつまでもこの地域に住んでいただく、いよいよ住めなくなれば、移り住んでいただいて、空家対策、いわば将来の空家対策ですね。既に空家になってるのはなかなか難しいんですけども、空家にならないような、そういう高齢者の相談ごとに携わっております。これを機にわれわれもぜひ勉強させていただこうと思っておりますので、どうぞよろしくお願いします。</p> <p>皆様ありがとうございました。</p> <p>続いて、市長の東からご挨拶を申し上げます。</p>
<p>東市長</p>	<p>3 市長あいさつ</p> <p>皆さんこんにちは。市長の東でございます。</p> <p>先ほど冒頭の司会の川崎の方からもありましたとおり、台風が接近してございまして、その対策協議が長引いてしまって遅参してしまい、申し訳ございませんでした。</p> <p>それでは、本日の四條畷市住生活基本計画策定検討会の開催に際して一言挨拶を申し上げます。</p> <p>皆様方におかれましては、本市行政の推進に対しまして、日頃から温かいご理解、ご支援いただいておりますことを厚くお礼申し上げますとともに、この度委員に就任いただきましたこと、そして公私何かとお忙しい中第1回の検討会にご参加いただけましたことを深く感謝申し上げます。</p> <p>今回改訂を行わせていただく四條畷市住生活基本計画、これは5年前の平成26年に策定をいたしました。</p> <p>その後、国そして大阪府等々で関連計画の改訂が行われたり、あるいは、先ほど委員からもありましたけれども、空家等対策に</p>

	<p>関する特別措置法が施行されたり、住宅確保要配慮者への支援を含んだ新たな住宅セーフティネット制度が創設されたりという社会情勢の変化に伴い、加えて、良好な住宅環境の構築というのが求められてきている環境からも、今回改訂を行わせていただきたいというふうに考えてございます。</p> <p>委員の皆様の中にはご存知の方もいらっしゃるかもしれませんが、四條畷市は 11 年ぶりに人口の社会減から社会増に転化したという状況にございます。本来のこの四條畷市の温かさ、緑溢れる環境、住みやすさ等を考えたら、やっぱり住んでよかったと思われる人がもっとももっと多くなっていい街なのかなというふうに思っております。</p> <p>そういう観点でも、今回ご参画いただいている皆さんは、各行政のいろいろな重要な計画においても、日頃からご示唆賜っている皆様方でございます。良好な住環境の形成という観点におきましても、皆様方のご見識をいただいて、この四條畷市の未来を皆様の観点から思い描いた上で、忌憚のないご意見ご提言をいただければと、このように考えております。簡単ではございますけれども私からの挨拶に代えさせていただければと思います。よろしくお願い申し上げます。</p>
事務局	<p>市長につきましては、公務の都合上、ここで退席をさせていただきます。</p> <p>ここで本日出席をしております職員を紹介させていただきます。</p>
事務局	副市長の林でございます。
林副市長	林でございます。皆さまどうぞよろしくお願いいたします。
事務局	総合政策部長兼魅力創造室長の藤岡でございます。
藤岡部長	藤岡でございます。よろしくお願いいたします。
事務局	魅力創造室課長兼主任の中村でございます。
中村課長	中村です。よろしくお願いいたします。

<p>事務局</p>	<p>最後に、本日司会を務めさせていただいております魅力創造室主査の川崎と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>なお、本日は、関係課職員で構成をしております庁内検討会の委員も同席させていただいております。</p> <p>それでは、本日の次第に入る前に資料の確認をさせていただきたいと思っております。</p> <p>まず、本日机前にお配りしております資料といたしまして、本日の次第、座席表がございます。</p> <p>続きまして、事前に皆様にお送りさせていただきました資料がございますのでこちらも確認をさせていただきます。</p> <p>A 4 両面で刷られております四條畷市住生活基本計画策定検討会条例。</p> <p>続きまして、A 4 片面の四條畷市住生活基本計画策定検討会規則。</p> <p>続いてA 4 片面の四條畷市住生活基本計画策定検討会委員名簿。</p> <p>続いて、A 4 両面の四條畷市住生活基本計画（住宅マスタープラン）改訂方針。</p> <p>続いて、A 3 横長の四條畷市住生活基本計画（住宅マスタープラン）改訂スケジュール。</p> <p>最後に四條畷市住生活基本計画（住宅マスタープラン）のたたき台の冊子でございます。</p> <p>お手元にはないものがある方はいらっしゃいませんか。大丈夫でしょうか。ありがとうございます。</p> <p>それでは、続いて案件に入らせていただきます。</p> <p>4 議 事</p> <p>次第 1 住生活基本計画策定検討会の会長及び副会長の選任について</p>
<p>事務局</p>	<p>まず、次第 1 会長及び副会長の選任についてでございます。最初に会長と副会長の役割についてご説明をさせていただきます。お配りしております四條畷市住生活基本計画策定検討会規則をご参照ください。</p> <p>会長におかれましては、規則第 2 条第 2 項の規定の通り、会務を総理いただき検討会を代表していただきます。</p> <p>また、副会長におかれましては、同条第 3 項の規定に基づき、会長を補佐していただきたいと存じます。</p> <p>選任方法でございますが、第 2 条第 1 項の規定の通り委員方々</p>

	<p>の互選となっております。ご推薦はございませんでしょうか。</p>
<p>犬伏委員</p>	<p>すいません。互選とのことですが、初めてお会いする方もいらっしゃると思いますので、推薦は事務局にお任せしたいのですが、よろしいでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございます。それでは事務局からは四條畷市都市計画審議会の会長であり、本市の都市づくりの将来ビジョンを示す都市計画マスタープランの策定に参画されており、また、地域公共交通会議の会長にもご就任していただいております、吉川様を会長に推薦いたします。</p> <p>副会長には、本計画の重要な要素の一つであるセーフティネットの観点から四條畷市地域福祉計画策定専門部会の部会長であります、小寺様を推薦いたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>ただいま会長に吉川委員、副会長に小寺委員のご推薦がありました。皆様いかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(異議なしの声)</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございます。それでは拍手をもってご承認とさせていただきますと存じます。</p> <p style="text-align: center;">(拍手)</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは会長に吉川委員、副会長に小寺委員を決定させていただきましたので、前にございます、会長席と副会長席の方にお移りいただけますでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(吉川委員、小寺委員移動)</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございます。それでは、会長の方からまず一言ご挨拶をいただけたらと思います。よろしくお願ひします。</p>
<p>吉川会長</p>	<p>はい。改めまして、吉川でございます。このたびは会長にご推挙いただきありがとうございます。微力ながら力を尽くしていき</p>

	<p>たいというふうに思っています。さっきの挨拶でもわかると思いますが、こんなやつです。ざっくばらんに、それこそ忌憚のないご意見をいただく会にできたらなというふうに思っております。マスタープランというのは、昔は建前だけの、文字だけのものだったんですけれども、最近になってすごいなと思っています。四條畷市さんの住宅マスタープラン、非常に具体的に本当に進めていこうという気合いが入ったものであると思います。また、先ほど委員の皆さんに自己紹介いただきましたけど、本当にすごいメンバーを集めたなと、気合いの大きさが感じられるという気持ちでございます。繰り返しになりますけど、本当に責任が重いですがしっかり頑張っていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。続きまして、小寺副会長からも一言お願ひできますでしょうか。</p>
小寺副会長	<p>はい。副会長に選任されました小寺でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>福祉の観点からということで私も以前から四條畷市とお仕事をさせていただいております。特に今は地域というところが主眼となると思っています。いわゆる共助の部分はどうしていくのか。今日、地域の関係をどう構築していくかということは、どこでも問われている部分でございます。そういった意味で、住宅ということですが、住宅周辺のものを含めまして、いわゆる高齢者であるとか障がい者の方が生きやすい、そういったまちづくりがどうあるべきかということについて、福祉の面から役立てることがあれば発言させていただきたいと思っております。また会長を支えて議事がスムーズに行くようにしていきたいと思っております。よろしくお願ひいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。会長と副会長が決定されましたので、これ以降は会長に議事進行をお願いしたいと思います。なお、本日の会議につきましては、録音をさせていただいております、会議録を作成いたしますので、お手元でございますマイクをお使いになって発言いただけたらと思っておりますのでよろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは会長よろしくお願ひいたします。</p>

吉川 会長	<p>はい。それでは議事を進行させていただきたいと思います。この議事次第を見ていただいたらわかりますが、次第1が終了しましたので、次第2から入りたいと思います。次第2 改訂方針及び改訂スケジュールについて、事務局の方からご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>それではまず改訂方針についてご説明させていただきます。着座にて説明させていただきます。</p> <p>A4両面の四條畷市住生活基本計画、住宅マスタープラン改訂方針をご覧ください。1 改訂の趣旨といたしまして、私たちの暮らしを取り巻く社会情勢が変化する中、平成26年3月に策定しました四條畷市住生活基本計画（住宅マスタープラン）は、計画策定以降、国や大阪府において、関連計画の策定、改訂が行われるとともに、空家等対策に対する特別措置法の施行、住宅確保要配慮者への支援を含んだ新たなセーフティネット制度が創設されるなど、住民の安全、安心を基礎とした施策が求められていることに加え、居留意欲を高める魅力創出を旨とした住宅施策を展開する必要があることなどから改訂を行うこととしております。</p> <p>続いて、2 計画の位置付けといたしまして、まちづくりの最上位計画である第6次総合計画の基本計画に位置づけるとともに、都市計画マスタープラン、空家等対策推進計画、地域福祉計画等の関連計画と整合性を図ってまいります。</p> <p>次に3 改訂にあたっての考え方につきまして、従前の住宅マスタープランに掲げる基本方針の趣旨を生かし、3つの考え方を柱といたします。まず、1つ目がセーフティネットとしての住宅施策の展開、2つ目が既存住宅ストックの質的向上と流通の促進、次のページにお進みいただきまして、3つ目が魅力ある地域づくりに向けた住宅施策の展開でございます。</p> <p>続きまして4 計画期間でございます。本計画は令和2年度から令和11年度までの概ね10年間を計画期間として設定しますが、必要に応じて適宜見直しを行ってまいります。</p> <p>次に、改訂スケジュールについてご説明させていただきます。A3横の四條畷市住生活基本計画（住宅マスタープラン）改訂スケジュールをご覧ください。上から順に議会、今回開催しております外部有識者による策定検討会、庁内関係課の職員による庁内</p>

検討会、事務局に分けまして、スケジュールを記載しております。

まず、平成 30 年度の検討状況ですが、事務局におきまして、昨年 12 月から公営住宅の供給に関するデータ整備を実施いたしました。併せて、3 月には第 1 回庁内検討会を開催し、改訂方針について意見交換を行いました。

続いて、今年度に入りまして、前年度の取り組みを踏まえ、事務局で計画のたたき台についての検討を行うとともに、7 月に第 1 回の総務建設常任委員会にて策定方針スケジュール等についてご説明し、ご意見を頂戴いたしました。

8 月に入りまして、本日、策定検討会にてご意見を頂戴いたしまして、たたき台の検討を行った上、9 月上旬の第 2 回目の総務建設常任委員会にご意見を伺いたいと考えております。

続きまして、9 月中旬の庁内検討会、下旬の策定検討会を経て、10 月下旬に第 3 回目の総務建設常任委員会での計画の素案をお示しする予定でございます。

そこでのご意見を踏まえ、適宜修正を加えたものを原案として確定し、11 月にパブリックコメントの実施前に策定検討会委員の皆様、庁内検討会委員に、それぞれ情報提供をさせていただきます。

次に、11 月のパブリックコメントを踏まえまして、12 月上旬には、その結果を策定検討会へ情報提供し、調整を行うとともに、庁内検討会におきまして、寄せられたご意見への考え方について検討を行い、必要に応じて、原案の修正を行ってまいります。

その結果を 1 月下旬の第 4 回総務建設常任委員会でお示しさせていただきます、2 月上旬の議会全員協議会、2 月下旬の議会上程へと進めてまいりたいと考えております。

なお、策定検討会にご参画いただいております皆様とは会議の開催日以外におきましても、適宜調整や意見交換を行わせていただきたいと思いますと考えておりますので、よろしく願いいたします。

簡単ではございますが、改訂方針及び改訂スケジュールについての説明は以上です。

吉川 会長

はい、ありがとうございました。ただいま事務局の方から説明いただきましたが、この件につきまして、ご意見ご質問等がございましたらお願いいたします。私からよろしいでしょうか。

市長さんからお話ありましたとおり、計画の策定が 5 年前。今回の見直しは、計画期間を 10 年間とし、随時見直していくとい

	うことでよろしいですか。
事務局	はい。おっしゃる通りです。概ね 10 年間を計画期間として設定しておりますが、その後の社会情勢や市民ニーズに対応できるように必要に応じて適宜見直しを行っていくこととしております。
吉川会長	では、われわれ委員は向こう 10 年間を想定しながら考えていけばいいということですね。
事務局	おっしゃる通りでございます。
吉川会長	ありがとうございます。他によろしいでしょうか。 ご質問、ご意見等ございませんようでしたら次に進めたいと思います。では、続きまして次第の 3 ですね。たたき台の検討について、これもまずは事務局の方からご説明お願いいたします。
事務局	はい。それではたたき台についてご説明させていただきます。たたき台につきましては全 41 ページにわたっておりますので、まず第 1 章及び第 2 章とそれ以降の章に分けてご説明させていただきます。 それではまず第 1 章、第 2 章についてご説明をさせていただきますので、たたき台の方をご覧ください。 第 1 章、計画の概要では改訂の趣旨、計画の位置付け、計画期間を記載しております。改訂方針と内容が重複する部分が多いため説明については割愛させていただきます。 第 2 章の 4 ページ、こちらの住宅及び住生活に関する現状では、近年の住宅施策の動向、本市の状況を記載しております。まず 4 ページに近年の住宅政策の動向としまして、国及び大阪府の住宅政策について簡単にまとめております。 国におきましては、住生活基本計画に基づき策定された住生活基本計画（全国計画）について、平成 28 年 3 月の見直しにおいて居住者、住宅ストック、産業地域の 3 つの視点から住宅政策の方針が示されております。 大阪府におきましては、平成 28 年 12 月に策定されました、住まうビジョン・大阪において、様々な分野主体との連携、民間による主体的・主導的な取り組みの推進、ストック・ポテンシャル

の活用の3つの視点に基づき、住宅まちづくりに関わる様々な主体が連携協働を図ることが示されております。

次に5ページ以降では、本市の現状についてデータ等を記載しております。データの種類が多くございますので、主なものに絞って概要をご説明させていただきたいと思っております。

まず、本市の概況といたしまして、位置及び地勢状況を5ページから6ページにかけてお示ししております。本市は大阪北東部に位置しまして、総面積18.69平方キロメートルのうち3分の2は北生駒山地となっております。

続きまして8ページ、人口・世帯の推移をご覧ください。本市の人口は上段のグラフの矢印でお示ししていますように、昭和50年ごろにかけて大きく増加し、横ばいで推移した後、田原地区の入居開始により平成初頭から緩やかに増加いたしました。それ以降、近年は減少傾向にあります。また核家族化といった家族構成の変化等により、世帯数は緩やかな増加傾向、世帯人員は減少傾向にあります。9ページ、近年の人口動態ですが、自然増減につきましては、死亡が出生を上回る傾向が続いておりましたが、社会増減につきましては、平成30年、11年ぶりに転入が転出を上回りました。

次に10ページにお進みください。年齢3区分別に見た人口割合では15歳未満の人口割合が減少し、65歳以上の老年人口比率が増加しており、平成27年には65歳以上の老年人口比率は4人に1人の割合となっております。

11ページにお進みください。上段のグラフにありますように、一般世帯のうち65歳以上の高齢者がいる世帯は約4割を占めております。また、下段のグラフのとおり、障がい者手帳所持者の数はいずれの手帳についても増加傾向にございます。

続きまして13ページにお進みください。ここからは住宅ストック等の状況をまとめております。まず、住宅総数と世帯数の推移といたしまして、本市では、住宅総数は2万5,000戸前後、世帯数は2万1,000世帯前後で推移をしております。

続きまして14ページ、住宅の構造と建築年代ですが、本市では旧耐震基準が適用されていた昭和46年から55年にかけて建築された住宅が多くなっており、その中でも木造が多く見られます。

15ページにお進みいただきますと、住宅の所有の関係といたしまして、持ち家世帯の比率は約7割となっております。

続きまして 16 ページをご覧ください。最低居住面積未満の割合について、本市においては約 8 %となっておりまして、全国の割合を上回るものの大阪府全体に比べると低い状況でございます。また、下段にあります空家の状況ですが、空家率は平成 25 年に 18.1%であり、次の 17 ページにありますとおり、内訳としては、売却や賃貸用ではない未利用の空家である、その他の住宅の割合が増加しております。なお、たたき台に掲載しておりますのは国が実施しております、住宅土地統計調査における統計データであり、平成 25 年度の空家数は 4,630 となっておりますが、これとは別に、平成 28 年度に市が独自で空家の実態調査を行った結果、256 件の空家が確認されております。調査の基準となります空家の数え方等で、調査方法等が異なっておりますため、件数に大きな差がありますが、ご参考までにお伝えをさせていただきます。

次に、住宅の建設動向としましては、社会人口増の要因とも考えられますが、着工面積及び着工戸数は平成 26 年から 29 年にかけて増加傾向となった後、平成 30 年には減少しております。

続きまして 19 ページにお進みください。市街地の防火性ですが、災害時に消防車が進入可能な道路幅員 6 m以上でホースによる消火活動が可能なエリアは当該道路から 140m以内とされております。本市の状況から見ますと、概ね建築年代が古いほど消火活動が難しくなっている傾向にございます。

続きまして、21 ページからは高齢者の住まいの状況についてまとめております。まず、住宅の所有関係ですが、単身高齢単身世帯の約 60%、高齢夫婦世帯の約 86%が持ち家世帯となっております。

次に、22 ページにお進みください。高齢者のための設備がない住宅は持ち家のうち約 3 割、借家のうち約 7 割となっております。

最後に 23 ページをご覧ください。こちらにおきまして公営住宅の整備状況をまとめております。まず、市営南野住宅ですが、昭和 28 年に発生しました台風 13 号による被災者用住宅として建設されたもので、現在は 9 戸となっております。老朽化が進んでいることから、新たな入居者の募集を行っていない状況でございます。

次に、府営清滝住宅ですが、大阪府が昭和 45 年に建設され、管理戸数は 690 戸です。入居者の減少に伴う集約事業を行ってお

吉川会長	<p>り、将来的には13棟となる見込みとお聞きしております。 簡単ではございますが、たたき台の第1章と第2章の説明は以上でございます。</p> <p>はい、ありがとうございました。今ご説明ありましたように、これから議論していく上での基礎となるデータのご説明だったというふうに思います。第1章と第2章と盛りだくさんだったので、なかなか大変だと思うんですけども、ご質問もいただきながら、ご意見もいただければというふうに思っております。よろしくお願ひします。説明がわかりにくかったというのでも結構です。ので、もしあればお願ひします。はい。お願ひします。</p>
米田委員	<p>1つずつお尋ねしていきたいと思ひます。まず9ページの社会増減についてです。平成30年に増になったというのがございました。これについて、主な原因・理由がわかれば、また、こういった傾向というのはこのまま引き続きあるものと想定できるのかどうか、教えていただきたいと思ひます。</p>
事務局	<p>はい。今ご質問がありました人口の社会増についてですが、30年度に転入が上回ったというところで、その転入された地区等を調べますと、新しく住宅が建ちました田原地区ですとか、新築家屋が多く建設されたところなどで、人口の増加が見られておりますので、そういったものが一つ大きな要件になるのではないかと考えております。今後の見込みにつきましては、こういった状況が続くようには取り組みは進めさせていただきたいんですけども、住宅の建設等について、市街でそれほど大きな空き地と申しますか、残ってる面積というものがさほどございませんので、一定、頭打ちになってくるのではないかと分析しております。</p>
米田委員	<p>ということは、田原地区のところで大きな供給がこの年があったと。それ以降はそれほど、今のところは見込めないということではよろしいんですかね。</p>
事務局	<p>おっしゃるとおりです。</p>
米田委員	<p>ありがとうございます。</p>

吉川 会長	よろしいですか。どうぞ。
小西 委員	<p>質問というよりは、情報提供といったほうがいいかもわからないんですけど、実は寝屋川市の会議にも入ってしまして、寝屋川市さんが、今回市長が変わられて、二軸化構想ということで頑張られております。京阪の寝屋川市駅、それとJRの学研都市線の公園駅前でしたかね。名前も改名されて、この二軸化という構想をだされているんですね。京阪は当然京阪なんで、四條畷は関係ないと思うんですけども、JRについては、私も枚方信用金庫の忍ヶ丘支店におりましたので、少し知っていますが、ちょうど寝屋川市と四條畷市との境界ですよ。寝屋川公園駅も一応寝屋川市の部類ですけども、圏域でいけば四條畷も当然かかってくると思うんですね。うまく逆にですね、寝屋川市さんがそこにいろんな魅力をつけられたら、その恩恵は必ずあると思うんです。イオンモールの四條畷ができて、四條畷とそれから寝屋川の間半分ずつぐらいですけど、そういう恩恵も当然あると思います。そういう、近隣を巻き込んだ情勢変化をうまくとらえて、そこに乗っかるような形も1つのあり方かな、というふうに考えます。</p> <p>特に、今回この社会増減がプラスになったエリアというのは、四條畷市さんとそれから交野市さんなんですね。やっぱり子育てするには大阪市内よりもどちらかといえば、自然が多いとか、近隣に公園があるとか、子どもを育てるのに適した園地があるとか、こういう部分が必要だと思います。やっぱり、大阪市の住宅は高いので、この近辺のエリアというのは働く世代が住環境を求めて移り住むには、環境や価格的にもお手頃かなというふうに思います。ですので、やっぱりそういうことの発信、魅力を含めた発信は広くされた結果が社会増にも繋がってるのではなかろうかというふうに考えますので、そんなところをうまく取り入れられたら、なおいいんではなかろうかなというふうに思いました。</p>
藤岡 部長	<p>ありがとうございます。昨年から、寝屋川市と四條畷市で主に企画の担当者が集まりまして、広域で共同研究会というものを立ち上げました。両市共同で何かできないか協議させていただいております。先ほどお話のありましたイオン等も使いながら、定住や移住につながるような情報発信等も含めて、2市で連携してやっていこうかというような話も今進めてございますので、その辺りの取り組みは続けてやっていきたいと思っております。ただ、お</p>

	<p>っしゃっていただきました寝屋川市さんであったり、JR線で行きますと大東市さんであったりが、同じような住宅の施策といたしますか、マンション等の開発をされている中で、なかなか本市の方では、お示ししました西部の市街地の中で住宅開発をできる範囲というのが限られている、もうなくなってきているという現状がございます。田原台の6丁目の方の開発で、一定ここ2年ぐらいで80人ずつぐらい、計160人ぐらい人口が増えているんですけども、そちらの方も空き区画がなくなってきており、次の住宅といたしますか、その供給の部分を実際にどうしていったらいいのか、というところが課題になってくると分析してございます。</p>
吉川会長	<p>はい、ありがとうございます。貴重なご意見をいただいております。まあ人口が5万人の市の80人増ですからね。喜び過ぎてもいけないと思うんですが、80という数字が大事なんじゃなくて全国的に人口減の中で、一定の魅力があるから、プラスになっているというふうにとらえていくべきかなと思います。</p> <p>それと魅力発信に関するご意見、確かにその通りだと思います。僕ら外野から見たら、市町村の行政区界なんて、実際見ても線も引いてないのに意味がない、とまでは言いませんが、それにとらわれすぎて、島国根性でやってたら意味がないですよ。</p> <p>寝屋川市と協力体制をしっかりとひかれているということですね。いいお話を聞けたと思います。いかがでしょうか、ほかには。</p>
小寺副会長	<p>8ページの人口の推移なんですけども、この推移、かなり誤差が生じてますよね。国調を中心にやられておられますが、国調ではなくても人口推計は出ますので、直近の傾向がどうなっているのか。このまま同じようなカーブで落ち込んでいっているのか、将来的に落ち込む可能性があるのか。これは、このマスタープランだけではなくて、いろんな施策の基本になる場所ですので、できれば直近の人口動態、推計的なものがあれば、いろんなところで活用できるかなと思うんですけども、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>はい、ありがとうございます。8ページの人口の推移のグラフに関して、お答えさせていただきます。たたき台に記載しておりますのが、平成27年の国調の人口になるんですけども、申し訳ありませんが手持ち資料のみになりますので、口頭でお伝えさせていただきます。平成29年度末からになるんですけども、</p>

小寺副会長	<p>平成 30 年 3 月末で 5 万 5,764 人。続きまして、平成 31 年の 3 月末で 5 万 5,705 人となっております。ご指摘のとおり人口については、少なくなってきた状況でございます。</p> <p>ということは、四條畷市人口ビジョンからの乖離は続いているということですかね。</p>
藤岡部長	<p>そうですね。人口ビジョンを平成 27 年に定めた時には、もう少し人口減少が緩やかになっていくところをめざしておったんですけれども、現実的には 5 万 5000 人の後半にとどまっている状況です。思っていたよりも人口減少は進んでいる状況でございます。</p>
吉川会長	<p>貴重なご意見ばかりいただいておりますけれども、本当におっしゃる通りで、人口は施策を考える上での基本データですので、人口ビジョンをもとに考えないほうがいいですね。現況を見ながら、今後のことを考えていったほうがいいということで、いいですよ。</p>
藤岡部長	<p>そうですね。どうしても自然増減で言いますと、少子高齢化の中で人口が減ってくるのは致し方がないのかなと。われわれがめざすところでいきますと、人口の総数もそうなんですが、やはり社会増、転入が転出よりもある程度、プラスマイナス 0 ぐらいをめざしたいなというところがございます。転出が抑制されて、子育て世帯などの転入が増えていった欲しいというところは思っております。総数として減少になるのは、仕方ないかなと思うんですが、転出入のところ、異動状況等についてマイナスがずっと続いていましたので、プラスになったというのは、要因として住宅開発等あると思うんですけれども、社会増減としてプラスマイナス 0 ぐらいに落ち着くようなところにいければ、という思いがあります。</p>
吉川会長	<p>ありがとうございます。他にいかがでしょうか。</p> <p>はい。お願いします。</p>
米田委員	<p>11 ページですね。高齢者がいる世帯、障がい者手帳所持者の状況ということで、数字を書きいただいているところです。この辺</p>

	<p>りってというのは、後半の今後の政策のところに反映するために現状を書いていただいているのかなって感じがするんですが、他に住宅に関する今後の話というところと言うと、住宅確保要配慮者とか、流通に関する何らかの支援であるとかが出てくると思うんですけども、そういった部分の指標は、この前段の部分でとらえるものって何かあるんでしょうか。それともあえて外しておられるのかその辺のところをお伺いしたいです。</p>
吉川会長	<p>あえて外してはないと思いますが、事務局いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>はい、質問いただきました住宅確保要配慮者についてなんですけれども、それぞれ障がい者の方や子育て世帯の方、低所得者の方は一定数いらっしゃるんですけども、実際に住宅確保要配慮者として複数に該当される方、たとえば、低所得者であり高齢者である方であったりとか、子育てされていていらっしゃる低所得者であったりとか、様々な状況がございます。その関係で、住宅確保要配慮者という数字をお示しできない状況ではあるんですけども、市内の障がい者手帳をお持ちの方、子育て世帯の方、また低所得者の方などそれぞれがどれぐらいいらっしゃるか、というようなものについては、後々把握をさせていただくようにしたいと考えております。</p>
米田委員	<p>流通関係の指標はいかがですか。</p>
事務局	<p>そちらにつきましては、事務局の方でも想定はしておりませんでしたので、逆にどのようなものかいいかなどのご意見がありましたらいただきたいと思います。</p>
米田委員	<p>そうですね。たしかに非常に難しいところだと思います。また、住宅マスタープランでそういうことが書かれていることがあまりないのかなという気もしますね。ただ、価格というのは流通の指標の1つになると思います。公示価格というものがありますから、たとえば、5年間分を調べて横ばいになっているとか、そういうのも1つの指標になるのかなと。あとは業者団体が近畿レインズに登録している、その登録数。他には成約数というものも数字としては出ているはずで。それがここにふさわしいかどうかは別にして、いくつかそういうのはあるのかなという気はしていま</p>

事務局	<p>す。</p> <p>ありがとうございます。公示価格等についてはこちらで確認が取れますので、そちらの方は経年で比較した上で、こちらに記載するかどうかは事務局の方で検討させていただきたいと思います。また、成約件数等についてはアドバイスをいただきながら準備を進めてまいりたいと思います。ご意見ありがとうございます。</p>
吉川会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>少し教えてください。成約件数に関して、どういう情報がわかるんですかね。</p>
米田委員	<p>不動産の流通機構というところに登録されて、それで四條畷市で何年の中古マンション、それから戸建住宅、それが登録されていると、実際その中で、平均的な平米数がどのくらいであるのかがわかります。そういうことを見ると、たとえば大東市と比べるとどうなんだっていうのが見えてきたりっていうのはあるのかなと。これは見せるかどうかは別にしてですけども、検討資料にはなるのかなっていう気はします。</p>
吉川会長	<p>はい、入居者のデータっていうのは。どんな方が成約したかは個人情報なのでないですかね。</p>
米田委員	<p>そこまではないですね。</p> <p>もう1つ、データの更新という意味で言うと、間もなく空家の数字というのが9月あたりには出てくると思います。ご存知だと思いますけども、これが出たら更新したものがあつたほうがいいのかなっていう気はしますね。</p>
事務局	<p>はい、ありがとうございます。データにつきましては公表され次第、更新してまいりたいと考えております。</p>
吉川委員	<p>いや、今気づきました。確かに四條畷市さんが住環境に関して、魅力があるんだというけども、やっぱり魅力の源泉の一つとして、地価の条件というのはありますよね。要するに、交通の利便性に関して、工事費かあるいは賃料にはね返る地価との関係とい</p>

米田委員	<p>うのは実は大きいですよ。</p> <p>あると思いますね。実際、今回来る前にちょっと調べてみたんですけれども、横ばいのところもあればちょっと下がってる、ちょっと上がってる、いろいろあるんです。</p> <p>先ほどの取引のデータで言うと、大東市に比べれば面積が非常に大きい、広いんですね。だから、そういうところなんかも魅力であることに間違いないのかなという気はします。何と比べるのかというのも別なのかもしれませんが、魅力がどこにあるのかというのを見るようなことができればいいなというふうな気がします。</p>
吉川会長	<p>どうしても行政さんは、自分の縄張りの話ばかりしがちですよ。人口だとか世帯数だとか。こういう経済活動の結果っていうのはなかなかデータとして載せにくいかもしれないですけど、やっぱり大事な情報としてはしっかり把握しとくべきデータですよ。</p> <p>ありがとうございます。いかがでしょうか。もうどんどんこの際、聞いてください。お願いします。</p>
米田委員	<p>想像かもしれませんが、22 ページのところで高齢者の建物の設備状況がありますね。借家の場合、7割は設備がない住宅になっている。それが21 ページの方の借家に居住する高齢者世帯の家賃のところに反映されてるのかなと。そういう意味で、とても興味深い資料だなと。もうちょっとよく見てみたいというような気がします。やはり、安い家賃のところっていうのがなかなかそういう設備もつきにくい。高齢者の住宅を供給していくときに、安い家賃しか住めない人がいるかもしれない。耐震性を高めるだけで家賃が高くなって、設備が良くなって入れなくなってしまっても仕方がないし、その辺をどう考えていくのかという意味でも、この2つの資料というのはとても興味深くて、またよく見させてもらおうと思います。</p>
吉川会長	<p>どうぞ。</p>
小西委員	<p>枚方信用金庫はですね、空家の取り組みを北河内7市でやっています。四條畷市さんも一緒だと思うんですけど、やっぱりこの</p>

エリアは結婚・就職・進学、この時期に育ってきた若い方、20代の方が出て行って親元に帰ってこないという状況があると思います。どこも大体共通する課題なんですけど、四條畷も一緒だと思います。21ページのところの住宅の関係で、高齢者の持ち家率が高いですよね。高齢者単身もそうですけれども、通常、単身になる前の状態、高齢者だけの夫婦の世帯というのがいて、片方が亡くなられてとなくなっていくと思います。これって言ったら、将来の空家の予備軍ですよね。ここを実は枚方信用金庫でも、お客様との関係づくりのなかから聞き出しています。ほとんどの方が、最後までここで住みたいと言います。当然誰でも、人間であればそうだと思います。今、なかなか子どもところに帰れるという状況にはないでしょうし、やはり親は親だけで何とか自分たちだけでっていうのが基本になってると思います。子どもには頼れない。この高齢者でも単身になってしまったりすると、いつまでもそこで暮らし続けることが難しくなってくる。そうなれば、どうしますか、というところも踏まえてですね、実はわれわれはそこを解決することが将来の空家対策に繋がるのかなという思いを持ち、それを地道にやっているんです。そこでやっぱり医療と介護との連携っていうのも必要になってきます。最後はやっぱり医療または介護でお世話になって、最後を迎えると思うので、その時に、たとえば、自宅を放置したまま施設に入るとか、病院に入るとか、本人の判断能力がなくなるとか、そういうのがこの16ページのその他の住宅の空家が増えている、売り家でもなく賃貸用でもないという、ここに繋がってるのかなという風に考えています。

そこで、「巡リズム」という取り組みを行っています。これは、人がめぐり住む住宅をうまく流通させていただければ、そこに住みたい子育て世代を迎えられるのではなからうかということをやっております。先ほど、少し話がありましたが、新たな開発用地というのはもうだんだんどこも減ってきてるわけですよね。闇雲に空き地があるから、住宅開発をすれば、またそこにインフラという問題も出てきます。たとえば、コンパクトシティではないですけども、空家になっている利便性の高いところだと、人が入ってこれると思うんですね。先ほど申し上げましたけども、この学研都市沿線というのは、大東もそうかもしれませんが、四條畷、交野というエリアは住環境が非常にいいですね。住宅の広さもありますし閑静な住宅街になるので、ものがあれば必ず人は入って

くと思うんですね。だけど、その業者さんは大規模なある程度まとまった戸数でないと、住宅販売っていうのは難しいと思います。駅から近かったり街中にある1件の空家だったりとか、そういうところっていうのはやっぱり住宅流通、中古住宅の流通っていうのを上手く取り入れていかないといけないと思います。闇雲に住宅開発を広げることもできないでしょうし、業者も入ってこないですしね。あるものを上手く再利用していく。そこにたとえば、幾ばくかの補助金をつけるのか、何か行政の施策でプラスアルファをつけるのかは別にして、すでにある中古住宅を含めた住宅流通というところは非常に大事になってくるのかなと思っています。

その中に、われわれ金融機関が資金も提供します。最近特に増えてきているのがリバースモーゲージローンという住宅ローンです。住宅ローンは、住宅を買う時に資金を借りるけども、逆に住宅ローンを払い終わった自宅を上手く現金化して、たとえば、それが介護施設に入る費用に当たるかもわからないですし、また快適な老後生活を過ごすためには使われるかもしれない。これまではどちらかといえば自宅っていうのは、子孫に残すもの、資産として残すものというのが定着してましたけれども、最近は子どももそこに帰ってこないんであれば、自分たちで上手く利用して使ってしまうというのも一つの方法だと思います。先ほどの話じゃないですけども、自宅を置いたまま施設に入ったりしてしまうと、そこは完全に空家になってしまうので、そういうことを極力防いでいこうと。そこにはやっぱり単身の高齢者を含めて、そういう相談体制がとれるような仕組みを上手く取り入れていくのが一番かなというふうに感じます。

リバースモーゲージローンについて、少し実例をお話ししますと、自宅だけしかない方にリバースモーゲージローンの普及はしないんですね。自宅以外にですね、たとえば、身近なところでいうと、親の相続した家が近くにありますがとか、駐車場を持っていますとか、借家を持っていますとか、そういう方っていうのはわりとリバースモーゲージローンを利用されます。ただ、誰でもそうなんでしょうけど、虎の子の自宅しかない方にリバースモーゲージローンってなかなか難しいんですね。でも、今後は働かない子世代を抱えてたり、非正規で収入の安定しない子世代が親の住宅を相続したりした時には、やはり資金化して、自分のために使うというのは、普及していくと考えられると思います。ですので、

	<p>将来の商品として、リバースモーゲージローンは絶対に必要だと考えています。中古住宅も最終的には流通しますので、そういう仕掛けというのも当然必要ではなかろうかというふうに考えます。長々とすみません。</p>
吉川 会長	<p>ありがとうございました。リバースモーゲージローン、まさに今資料を配っていただいたんですが、興味を持っています。ひとつだけ逆に質問をしたいのですが、信金さんがその得られた土地を最終的に売却する相手なんですが、不動産屋さんや企業との連携というのは行っているんですか。上手く連携を図れているのか気になります。要は、古い家だから、どうしても老朽化していると。あるいは更地にするとしても、ミニ開発ばかり進んでしまえば、最終的にはエリアとしての魅力がなくなってしまうのではないかと。だから、その売却先次第のところがあって、その辺りを教えていただけたらと思います。</p>
小西 委員	<p>最初からいきますと、リバースモーゲージローンは実は単体では行っておりません。必ず保証会社を使ってやっています。特に、信用金庫の場合は、悪く言えばですが、高齢者の方の自宅を最終処分する話になるので、あまり好感度が上がることは考えにくいわけですね。そこのリスクも当然ありますので、われわれはある程度大手のそういうところと組んでやっておりますので、最終、市場に流通させてもらいます。先ほどおっしゃいましたように、確かに四條畷も住環境の良い、たとえば、百何十平米以上を分割しては駄目とか、そういうエリアは必ずあると思います。そのルールに則って、流通させていただければ、それはそれでミニ開発が発生するエリアなのか、はたまたそういう規制がかかっているようなエリアなのかというところで、ある程度防げるかなというふうには考えています。ただうまく流通をさせるためには、そういう専門機関を交えてやらないと、われわれ金融機関だけそこを処分するということは当然できないので、そこは不動産流通をメインとしたところと組みながらやっているとというのが実状です。</p>
吉川 会長	<p>ありがとうございます。まさに、今日ご出席の委員同士の連携が大事かなという感じがしますね。いかがでしょうか。はい。お願いします。</p>

米田委員	<p>たくさん言わせていただいて申し訳ない。先ほどもちょっと触れられたんですけど、人口ビジョンのところですか。そもそも人口ビジョンを作られているところは、他にもたくさんあると思います。四條畷市さんのもしっかり見させていただいたわけではないんですけど、やはり若年層の定住を中心にした社会的増ってというのが言われているんだろうと思うんですね。そこには新婚子育て、若年層、また学生もいるのかもしれないし、近居みたいな形で定住をしてもらうというところの計算もあるのかなという気がするんですけど、せっかくここで乖離が出ているんですから、「よその市には負けずに取っていくんだ」というような気迫というか意気込みっていうのが、現状あまり見えてこないですね。この前段のところと言うのもあれなのかもしれないけれども。人口推移でこれが落ちましたと。それは落ちたんでしょう。そこには原因が何なんだというようなところも多少ぐらいは触れてもいいのかなっていう気はするんですけどね。</p>
吉川会長	<p>はい、厳しいお言葉をいただいておりますが、いかがでしょうか。</p>
藤岡部長	<p>はい、そうですね。当初見込んでたところまで至っていないというところがあります。おっしゃる通りかと思います。原因分析というところでは難しいですが、知られていないというところが大きいかと考えておまして、総合戦略の中ではシティプロモーションの推進というところを1つ課題として挙げております。アピールといいますか、いい物件だっというのをおっしゃっていただける声がある、四條畷ってこういうところだったのねっていうことを知られると、やはり良いよねと言っただけ。情報発信、特に、若い人はSNS等での情報収集を行っている中で、SNS等を使った効果的な情報発信というのが今後の行政としての課題なのかなというところで、昨年度にはそれに関する指針も作り、今そういう取り組みを進めているところでございます。</p>
吉川会長	<p>はい、ありがとうございます。 全国のものでも上限と下限と幅を持たせているぐらいだから、なかなか難しいんだと思います。でも、確かに計算するだけじゃなくて、ちゃんと評価するという意味では市のスタンスとしては必要ですよ。ありがとうございます。</p>

<p>事務局</p>	<p>大分時間が過ぎております。すみません。この1章2章は基本的には客観データを分析、紹介していただいて、3章以降のことを考える前提データというところだったんですが、ご質問もいただきながら、非常に重要なご指摘等もいただけてよかったかと思えます。ただ、今日検討すべきは第3章以降ですので、時間の関係で先に進めさせていただきたいと思えます。では第3章からですね、残りの章のご説明を事務局の方からいただければと思えます。よろしくお願いいたします。</p> <p>はい。それでは第3章以降についてご説明いたします。24ページをご覧ください。</p> <p>第3章では住宅や住環境のあり方について、本市がめざすべき姿について記載しております。めざすべき姿の構成要素としまして、①多様性、②安心・安全、③快適・便利、④交流を挙げており、下のイメージ図に示しておりますとおり、災害等に強い住宅や住環境が整った安心・安全なまちを基礎とし、その上で異なる世代や異なる背景を持つ人々が自分らしく暮らせる多様性を持つまち、交通、買い物などの生活利便性が高く快適なまち、住民同士が交流を深め豊かに生きることができるまち、をめざしたいと考えております。</p> <p>続いて25ページをご覧ください。第4章では第2章の本市の現状分析と第3章のめざすべき姿から本市がめざすべき姿に至るまでの課題を3つ挙げております。1つ目は、住宅セーフティネットの構築です。高齢化の進行などを背景として、住宅の確保に配慮が必要な人に対する居住支援がより重要になると予想されているため、公営住宅の適切な供給に加え、民間賃貸住宅の空き室を活用とした重層的なセーフティネットを構築する必要があります。2つ目は、人口減少に伴う既存住宅ストックの適正管理です。空家や空き室の適正な維持管理の推進や、災害時等に備えた安心・安全な住宅及び住環境の整備を行う必要があります。3つ目は、良好な住環境の創出による定住促進です。人口減少に伴う様々な課題に対応し、持続可能なまちづくりを実現するために住みたい、住み続けたいと感じられる良好な住環境を創出する必要があります。</p> <p>続いて26ページをご覧ください。本計画における住宅政策の基本理念として、「だれもが住みたい・住み続けたいと思える住宅、住環境を形成する」とし、基本方針を先の3つの課題に対応</p>
------------	--

	<p>すべく、セーフティネットとしての住宅政策の展開、既存住宅ストックの質的向上と流通促進、魅力ある地域づくりに向けた地域施策の展開と設定しております。</p> <p>続きまして27ページをご覧ください。</p> <p>第6章 住宅施策の方向性としまして、第5章でお示ししました基本理念と基本方針を踏まえた施策の方向性について全体像をこちらでお示ししております。基本理念のもとに3つの基本方針があり、それぞれについて目標、施策、関連計画が紐づいた形となっております。なお、目標に関しましては、数値目標の設定を含めて現在検討を行っているところでございます。数値目標の一例といたしまして、基本方針のⅠにつきましては、住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅の増加。基本方針のⅡにつきましては、住宅の耐震化率や管理不全空家の率。基本方針Ⅲにつきましては、定住意欲を持った市民の増加などを想定としております。それぞれの施策や取り組みに関する具体的な説明はこれ以後させていただきますので、まずはここまででご意見、ご質問等をお伺いできればと考えております。</p>
吉川 会長	<p>はい、ありがとうございます。ただいまめざすべき姿、課題、基本理念、基本方針、それから方向性の全体像ですね、お話しただきました数値目標に関しても例示をしていただきました。いかがでしょうか。この後に具体的なお話が続くようですので、なかなかこの全体像だけではご質問しにくいかもしれませんが、ご質問、ご意見等いただければと思います。はい。お願いします。</p>
米田 委員	<p>課題2の適正な維持管理を推進するということがありますけれども、ここの適正な維持管理の中には除却みたいなものも含まれると考えてよろしいでしょうか。</p>
事 務 局	<p>おっしゃる通りでございます。</p>
米田 委員	<p>ありがとうございます。</p>
吉川 会長	<p>あといかがでしょうか。よろしいでしょうかね。セーフティネット等のお話が出てきましたので、浅田委員にもソーシャルワーク委員会のお話とか聞きたいんですが。後の方がよろしいですかね。個別の話と絡めてしていただいたほうがいいかもしれません。</p>

<p>事務局</p>	<p>ね。犬伏委員にも市民としてこういうふうに向かっていったらいいのかどうか、都市計画の視点からが聞きたいのですが、個別の部分をもう少し詳細に話していただいてから、ご質問ご意見等をすることにいたします。続いて、お願いできたらと思います。よろしく申し上げます。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、28 ページをご覧ください。28 ページ中、中程にありますとおり、これ以降お示しします取り組み例について、●がついておりますものにつきましては、本計画で管理する取組み、○のものにつきましては関連計画等で管理する取組みとなっております。</p> <p>29 ページにお進みいただきまして、基本方針Ⅰセーフティネットとしての住宅施策の展開でございます。まず目標としましては、住宅確保要配慮者に対する安定的な住宅確保とし、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者など住宅確保要配慮者の方々が安心して住み慣れた地域に住み続けられることを目標としております。</p> <p>次に施策としましては、まず①民間賃貸住宅等の活用促進としまして、今般の住宅セーフティネット法の改正により創設されました住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度等における民間賃貸住宅の登録を促進し、住宅確保要配慮者の入居を促します。</p> <p>次に、②公営住宅の供給におきましては、市営住宅について建築から相当年が経過し、災害復旧住宅としては一定の役割を終えたと考えられることから廃止とし、セーフティネットとしての住宅としては、引き続き府営住宅の供給に取り組むこととしております。</p> <p>30 ページにお進みいただき、施策③住宅確保要配慮者への支援の充実としまして、住宅確保要配慮者がそれぞれの住居ニーズに合った住宅に住めるような支援、地域づくりをめざすこととしております。30 ページ中程からそれぞれの施策に紐づく取組みでお示ししておりますので、●がついております、本計画で管理する取組みを中心に主なものを紹介させていただきます。</p> <p>まず、施策①に関しまして、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等の確保の支援といたしまして、一番上にあります。住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録制度及び大阪府が実施され</p>
------------	--

ております大阪あんぜん・あんしん賃貸住宅登録制度の周知により登録住宅の増加及び住宅確保要配慮者の円滑な入居をめざしたいと考えております。他には、その下、特定優良賃貸住宅と公的賃貸住宅の情報収集及び提供などを挙げております。

次に、②に紐づく取組みでございますが、公営住宅の計画的な供給といたしまして、府営住宅の募集状況の提供に引き続き取り組むとともに、大規模な災害があった際には、被災者への居住支援を行うことも想定されます。また、順番が前後いたしますが、一番下にあります、●市営住宅の廃止とその後のあり方につけた検討を行う中、下から2番目でございます、民間賃貸住宅の借り上げ等の検討を行って参ります。

こちらにつきまして口頭で補足させていただきます。本市における公営住宅ストックについて、国交省が提供しておりますストック推計プログラムを用いて推計を行いましたところ、本市における著しい困窮年収未満の世帯数に対し、その世帯の方々に住んでいただけるような公営住宅及び低廉かつ質が確保できる民間賃貸住宅等のストックを合わせた数を比較した結果、直近では住宅のストックが不足しているものの、この先10年ほど後になりますと、余剰の住宅ストックが生じ、以降も余剰ストックが増加を続けるというような結果となりました。あくまでも、こちらの結果は著しい困窮年収未満世帯の推計に基づくものでありまして、先ほどもご指摘ありましたように、高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅確保要配慮者と呼ばれる方々とすべて一致しているわけではございません。高齢かつ低所得者である方など、複数の属性を持つ方が想定をされます。そういったことなどから、住宅確保要配慮者の具体的な数を想定することが困難でありますため、一定の参考値として考えております。今後人口の減少とともにセーフティネットの対象となる方も減少が見込まれますので、市としては、ハードとしての公営住宅を維持することなく、ソフト面での支援を充実させていきたいと考えており、先に挙げました民間住宅の借り上げ等の検討がそれに相当いたします。

続きまして、31ページにお進みください。施策③につきまして、3つの分類の取組みでお示ししております。1 高齢者や障がい者が住みやすい住宅の確保、2 多様な人が暮らしやすい地域づくりと続きまして、3 セーフティーネット構築のための体制づくりでは、継続の取組みといたしまして、●がついております大阪府の居住支援協議会との連携、入居拒否・入居差別等に対す

る人権相談の実施を挙げているほか、新規の取組みといたしまして、現在、複数課で対応しております住宅に関する相談を1ヶ所で対応できるような、住宅に関するワンストップ窓口の設置の検討などを挙げております。基本方針Ⅰに紐づく施策と取組み例の説明は以上でございます。

続けまして、基本方針ⅡとⅢについても合わせて説明をさせていただきますので、ご了承ください。

それでは32ページをご覧ください。基本方針Ⅱ 既存住宅ストックの質的向上と流通促進でございます。まず目標としましては、既存住宅ストックの好循環とし、良質な住宅及び良好な住環境の整備の推進により既存住宅ストックの好循環を図り、空家や空き室の増加に対応し、将来にわたって持続可能なまちづくりをめざすこととしております。

次に、施策としましてはまず①安心・安全な住宅及び住環境の整備として、災害等に対する安全性を備えた住宅及び住環境の形成を挙げております。

次に、施策②住宅の品質確保と流通促進におきましては、性能面、機能面における住宅の品質を維持向上するとともに、中古住宅市場における流通の促進を図るとしております。

続きまして、③空家対策の推進としまして、空家の発生抑制や所有者による適正管理の推進に取り組むとともに管理不適切な空家等への対応や利活用の促進を図ることとしております。

次に、それぞれの施策に紐づく取組み例ですが、32ページ下部から33ページにかけて、施策Ⅰの①に関連しまして1 住宅の安全性向上に資する取組みを挙げております。同じく施策①に関連する取組みとしまして32ページの上部、安心・安全なまちづくりの推進では、密集した市街地における不燃化・耐震化の促進などを挙げております。また、環境に配慮した住宅まちづくりの推進についても取組み例を挙げております。

33ページから施策②に関連する取組みでございます。

1 長く安全に住むことができる住宅の整備の取組み例としまして、長期優良住宅認定制度の啓発、大阪府住宅リフォームマイスター制度の周知を挙げております。続きまして34ページにお進みいただきまして、2 既存住宅ストックの流通や住みかえに対する支援としまして、住宅性能機能表示制度に関する普及啓発、大阪府分譲マンション管理建替サポートシステムの情報提供を挙げております。

最後に、施策③空家対策の推進につきましては、空家等の適正管理と生活環境の保全に関する取組みを掲載しております。基本方針Ⅱに紐づく施策と取組み例の説明は以上でございます。

続きまして 35 ページをご覧ください。魅力ある地域づくりに向けた住宅施策の展開でございます。

まず、目標としましては、地域の魅力創出による居留意欲と定留意欲の向上とし、多様な人が安心・安全に暮らせるだけでなく、地域がもつ魅力を最大限に活かし居留意欲と定留意欲の向上をめざすこととしております。

次に、施策といたしましては、まず①暮らしやすい住環境の形成として日常の利便性、快適性を整え、地域や世代にかかわらず、暮らしやすい住環境の形成を掲げております。

次に、施策②市民や地域を主体としたまちづくりにおきましては、市民や地域が主体となった活動や交流を支援し、安心・安全かつ豊かに暮らすことができるまちづくりをめざすこととしております。

次に、施策③住環境の魅力創出と発信としまして、本市の住環境の特色や魅力を高めるとともに、市内外に効果的かつ積極的に発信し、住みたい、住み続けたいまち実現をめざすこととしております。

次に、それぞれの施策に紐づく取組み例ですが、施策①に関しまして、35 ページ下部では、1 生活利便性の向上としまして、公共交通の充実及び多様な移動方法の検討を挙げております。続きまして、36 ページでは同じく施策①に関連し、良好な街並みの形成としまして、地区計画制度等を活用した良好な街並みの保全と形成、地域資源を活用した景観整備の支援体制の検討などを挙げております。

続いて、36 ページ中程、施策②に関連するものとして、1 地域や市民一人ひとりによる安心・安全なまちづくりの支援では、地域の防犯に関する支援及び情報提供に係る周知などの取組み例を挙げております。また、2 市民が集い、交流できる住環境の整備では、公園の適正な維持管理活用を初めとした取組み例を記載しております。

最後に 37 ページにお進みいただき施策③に関連し、転入増をめざした魅力の創造と発信としました。新婚、子育て世帯の定住に向けた支援の検討などを挙げております。基本方針Ⅲに基づく施策と取組み例の説明は以上でございます。

吉川 会長	<p>はい、ありがとうございます。第6章の施策と取組みについてご説明をいただきました。なかなか難しいですが、基本理念に従って基本方針が3つありますと。その3つそれぞれに3つぐらいずつ施策を分類して、その中でさらに3つずつぐらい取組み例がある、ということですね。ヒエラルキーが頭の中でこんがらがっているんですが、いかがいたしましょう。全体を見ちゃうと、ちょっと苦しいかもしれないので、基本方針を1個ずつ見ていながらご意見とかご質問をいただければというふうに思います。特に皆さん実務経験等も豊富ですので、他の場所ではこういうことをやってきたんで取り入れたらどうですかとかですね、あるいはこんなことも追加されたらどうですか、というようなお話もいただければ、なおありがたいというふうに思っています。まず、基本方針Iセーフティーネットとしての住宅施策の展開ということで、民間賃貸住宅の活用促進、公営住宅の供給それから要配慮者の支援という、大きい枠組みで取組み例を整理していただいておりますが、いかがでしょうか。ご質問でも結構ですし、ご意見でも結構です。お願いします。</p>
浅田 委員	<p>時間も迫っておりますので、先にお話させていただきます。セーフティーネットとしての住宅施策の展開のところで、住宅確保要配慮者について言及していただいております。この住宅確保要配慮者の例として高齢者、低所得者、子育て世帯、障がい者、外国人とかも含まれるんですけども、なぜこの方々たちが住宅確保について要配慮が必要なのかというと、次のページにも書かれていますけども、入居を拒まれる機会が多いということなんです。なぜ入居を拒まれるかかというと、賃貸住宅に入るときにあたっては、保証人をつけることが日本の慣習では求められています。でも、高齢者で独居の人とか、子どもがもう遠方に行っているとかで親族も身寄りも全くないっていう人たちは保証人をつけることができない。なので入居できないことが多いんですね。最近の傾向として家賃債務保証会社をつけて、保証人なしでも入れるということもあるんですけども、家賃債務保証会社をつけるには保証料を払うし、その保証契約も意外と借主にはちょっときつい契約になってることもあって、家賃をちょっとでも滞納したらもうすぐに明け渡ししろというような裁判例とかもありますので、保証人をつけられない方には優しくない状況になっています。なので、そういう人たちがなかなか住めないということがあるので</p>

住宅確保について配慮が必要だということにされてます。ですので、保証人なしでも入居が可能な賃貸住宅っていうのを進めて欲しいなど。登録制度の中で登録指定される賃貸住宅については、高齢者、障がい者の方とかに関しては、保証人なしでも入居可能な状況にして欲しいなどというふうに思っております。なぜ、保証人をつけるか、保証人をつけないといけない慣習になっているかというと、家賃を滞納してしまうとか、あと高齢者の場合とかだったら、お亡くなりになったあとどうするのか、身寄りがいない場合に、そのあとの手続きをどうするのかというのが家主さんとして頭の痛いところだと思います。私が実務上で関わった事例では、大阪市内の社会福祉協議会さんが行っている事業で、見守りネットワークの中で「あんしんさぽーと」という事業があり、金銭管理をやってらっしゃるといのがありました。これは、低額で契約して、月々の家賃の支払いだとか、施設の支払いとか、日用品の購入とか、そういったのをサポートしてくださってるんですね。私が担当した、近々成年後見の申し立てをする方なんですけれども、その方も、もともとはお金がないお金がないと言ってたんですが、社協さんの「あんしんさぽーと」の手続きをすることで、家賃の滞納もしなくなりました、管理してくれるのでね。自分の財産がある程度わかるようになって、最後の手続き費用ぐらいを出せるだろうな、という感じです。財産も見つかると思いますか。多分彼女が自分でお金をおろした後、家のどこかに直してしまったかわからなくなって、どんどんお金をおろしていた状態が、社協さんが入ってそういう管理をしてくれることで、無駄なお金が出なくなったというところできっちり家賃を支払うことができそうですし、今までデイサービスの利用だったのが、判断能力の低下も進んで、認知能力も低下が進んできましたので、ショートステイとかの利用も払えるだけの財産管理、金銭管理ができるようになってきていますので、そういった福祉関係の機関と連携していくということも重要なことと思っております。そういったところで、保証人なしでも入居可能にしている、入居支援をしている自治体もありますので、そういった事例を参考にさせていただければなと思っております。ひとまずそれがセーフティネットのあたりでの私の意見です。

吉川会長

ありがとうございます。どうぞ。

小西委員	<p>民間的発想で非常に申し上げにくいんですけど、申し上げたいと思います。継続で挙げられてる項目とそれから新規の項目があるんですけども、非常に目立つのが、新規の項目のところで検討というのが目立つんですね。いつまで検討するんですかということと、早く手を打たないと結局人口減を食い止めるのが難しくなってくる。人口減を食い止めるというのが最終目的になってくるかと思うので、ある意味その活性力を維持するためにも早く手を打たないといけないと思います。計画策定からもうすでに5年経過していてその見直しのもとで、今回新しい項目について行われるのであれば、もう具体的にすぐ動いていかないと。待っていると、どんどん人口減少のカーブってきつくなってくると思うので、後手に回れば回るほど結局効果が薄いというふうに、われわれ民間は思うんですね。なので、役所と民間との違いっていうのは当然あるんでしょうけども、早く、ちょっときつい言い方をすると、目を引く施策というかですね、少し斬新な発想で、早く動いていただけるのがいいのかなというふうに感じました。</p>
吉川会長	<p>ありがとうございます。</p>
小寺副会長	<p>先ほどの浅田委員さんのおっしゃった話に関連するんですけども、社会福祉協議会でやっている日常生活支援事業と成年後見制度というのはよく似て非なるもんなんです。成年後見の場合は、判断能力が脆弱であったりとかなかったりとかいう方が対象なんですけれども、社協さんのやってる事業は、ある程度契約ができるという前提です。判断能力が弱いという方ですので、全くそういう判断能力がない方に関しては成年後見ということになるんですけども、なかなか成年後見を受けるのは難しい状況ですね。特に単身の場合ですと、市長さんが申し立てをすることになりますので、後々経費がかかるということで、どこの自治体さんともちょっと避けられるんですね。その辺の問題もあるし、社協さんのやっておられる事業もかなり支援員さんが足りないのが実情ですね。ですから、どこの社協さんも待機みたいなのがあって、なかなかこうやりたいけどやれへんのやということがあるので、そういう方々をフォローアップするというか、地域の中でアレンジしていく方としてCSW、コミュニティーソーシャルワーカーという地域を職場にしたようなケースワーカーですね。そういう方の役割がかなり今注目されています。ですから、</p>

そういう社協さんの事業を利用される方というのは、高齢者の方、認知症の方が中心で他には精神障がい者、そのあたりがもう大半を占めてるんですね、知的障がい者もおられますけども。そういう方々に対してのケアということで地域の中で、どうシステムを作っていくかということが、かなり問題だと思うんです。住宅に関して言うと、たとえば、施策③の住宅確保配慮者への支援の充実ということで、住宅探しとか入居に係る支援。これはそれぞれのプランの中で書き込まれているんですけども、住宅確保給付金の支援とか支給とか、介護保険の住宅改修。これは20万を上限とする住宅改修なんですけども、そういうものであるとかね。リハビリなんかの住宅改修をするリハビリをOT（作業療法士）さんとかPT（理学療法士）さんが、出かけて行って、そして相談を受けてやっていこうというものとか。こういう行政、というか公的な事業ですね。この公的な事業というのはかなり限りがあるといったらおかしいけども限界があるんですね。この中で、たとえば、多様な人が暮らしやすい地域づくりということで福祉プランの中で、高齢者、障がい者、子育て世帯に対する地域内における支援活動、この地域内における地域支援活動というのが地域の中で、互助体制を構築していこうと、今こういう役割だと思うんですけども、これは福祉プランの中で昨年に取りました。地域福祉計画の中で盛り込んでるんですけども、それと車の両輪というんですかね。社会福祉協議会が作られる地域福祉活動計画という民間が作る計画と行政が作る計画とそれをタイアップしていく。今までは時期がずれていたんです。行政は行政で作った。社協さんは社協さんで作った。それを理念的なものであるとか、めざす方向性とかは一致した形で今年度、社協さんが作られているわけです。総論的なところが地域福祉計画、それと実務的な地域でどういうシステムを作っていくかというのが地域福祉活動計画というのを社協さんが作られるものなんですけども、そういうところに力を入れていくというのがかなり大事なあとと思っています。行政だけではもう限りがありますので、地域福祉委員さんであるとか、民生委員さんとか、民生児童委員さんとか、そういう方々の力をいかに地域の中で作り上げていくかということが大事なあとということですね。これはこの部分だけではなくて、この後また言われる33ページの避難行動のところにも当てはまると思います。ここで言う要支援者、これは避難行動の要支援者ですけれども、これは本人とか家族とかの了解を得

	<p>てリストアップしたリストを元に、いざという時に支援をしに行こうかということなんです。ただ、これはどこの自治体ともメンテナンスというか更新というか、そういうものが難しいんです。直近の情報がなかなかでない。他には、実際に災害が起こった時には、もうどこの自治体も経験されておられると思いますが、このリストだけではどうにもならない、お手上げ状態になってしまふ。洪水になる、地震になる。そういう状況のときに誰が、どこが、一番頼りになるのかと言ったら、家族なりご近所の方なんです。ですから、この要支援のリストをもとに助けに行こうかということだけではなくて、日頃から個人個人の支援計画を作れということになってるんですよ。個々に応じて違いますからね、ニーズが。医療的ケアを必要とする人もいるだろうし、寝たきりの方もおられるであろうし、様々な状況がある。個々に応じた支援計画を作る。それを作ってやっていく必要があると思っています。何かあったら誰が動くのか。医療的ケアが必要であれば家族が動かざるを得ないとかね。地域の方がそういう情報を持てば、まあプライバシーの問題があるからその辺はかなり微妙な部分があるんですけども、そのあたりをクリアしながら、地域の中でどうサポート体制を作っていくかということが大事かなと思います。その辺りを行政がこうやるんやということだけではなくて、地域をどう作っていくんだという、こういう視点を持っていただければなというふうには思います。以上です。ありがとうございます。</p>
吉川 会長	ありがとうございます。犬伏委員何かございますか。
犬伏 委員	いろんなことを考えないといけないので頭が混乱しますね。
吉川 会長	この辺りは複雑で本当に難しいですね。はい、どうぞ。
米田 委員	先ほどお話がありました、「あんしんさぽーと」とかそういうものによってその家賃の不払いをなくしていくと、計画的な支出をすること、とても大事なことだと思います。やはり、家賃の不払いがあると家主さんは貸したくない。そういう要因になってくるので、そういったリスクというのは極力下げる必要があるというふうに感じます。そのための家賃保証とかという話に最近はなってきましたね。そういった中でですね、制度を設けるという

話、四條畷市では取り入れられてないけども、よそでやってる良い制度を新たに取り入れるというようなやり方が1つあって、もう1つは、今ある制度でも、それをたとえば、家主さんなり管理する人または不動産業者なりが知らないのでは、進んでいないというようなケースもあるのかなと思っています。特に高齢者の住宅に関してはそういうところも多いかと思うんですね。ですので、制度を設けるという体制づくりということ以外に、意識啓発的な普及促進というか、そういった活動がとても大事なようになっていうふうに思っています。実は最初に申しました、全宅連さんの方で昨年、高齢者住宅への入居支援ガイドブックというものが出されています。これが全部良いというわけではないかもしれませんが、そういった形で、そういう業に携わっている人たち、もしくはまた貸そうとしている人たちにそういうことをすれば安心して貸せるんですよ、というような普及活動をやっていくのも、とても大事なことなのかなというふうに思います。

吉川会長

ありがとうございます。難しいところですね。今回改訂を行っているのはマスタープランになるわけですよ。事務局に代わって意見を申し上げると、マスタープランを作らなければいけないので、個別のことを考えながらその大きな枠組みというのはこういうことだろうというふうに整理していかれて、このヒエラルキーを作られたということなんだと思います。なので、今ものすごく重要ないろんな事例のお話をいただきましたけれども、じゃあこれ全部書きましょ、というわけには多分最終的にはいかないとは思っていますよ。ただし、役所の皆さん大変だと思うんですが、その枠組みを考えながら、個別のアクションプランはなんなんだ、個別の制度を見直すとことはなんなんだっていうところは、委員からの要望として常に持っていただく、考えていってもらわないといけないなと思っています。

そういう意味では、大きな基本方針ⅡもⅢもあると思うんですが、何となくちょっとがっくりくる感じはしますね。個別のところどころでこうやるんだっていうところが、なかなかこう見えてこない部分があるんですよ。あるんですけども、マスタープランだから致し方がないのかなというところもあります。その辺はちょっと行き来しながら、考えていただく必要があるのかなと思います。難しいですね。ちょっと時間もきてしまっていますね。まだⅠしかいっていないので、既存住宅ストックの質的向上と流通促進と

	<p>いうところについてなんですが、ご説明はすでにいただきました。副会長の方からも防災の安全・安心についてはお話しいただきましたけれども、その他いかがでしょうか。ここなんて、まさにどうやってやっていくんやというところが難しいところなんです、いかがでしょうかね。はい。お願いします。</p>
米田委員	<p>1つは質問です。ここでいう33ページのですね、2番の●、密集した市街地っていうのは、一応密集住宅市街地とはまた別な定義なんですよね。これは何か四條畷市さんでは定義があるんですかね。</p>
吉川会長	<p>お願いします。はい。</p>
浅倉課長	<p>私、都市計画課長の浅倉と申します。よろしくお願ひいたします。20ページの方になるんですけども、大阪府の方におきまして、災害に強いすまいとまちづくり促進区域というのがございまして、次の3つの条件、不燃領域が50%未満、昭和56年5月31日以前の建築物の割合、ヘクターあたりの世帯密度というところがございまして。資料がカラーで出ていないのでわかりにくいんですけども、JRの四條畷駅の主に北側のところにございまして、楠公や雁屋南町の地区に関しては、一定その要件に該当しております。</p> <p>それにつきましては、耐震も含め不燃化促進等を図っていかねなければならないということで、都市計画の規制の中でいきますと、たとえば、準防火地域の指定ということの中で、指定範囲の拡大をさせていただきながら、今後建替促進、またその56年以前の建築物について耐震補助を行いながら、不燃化や耐震化促進に努めているところでございまして。加えまして、ちょっと見えにくいのですが、雁屋畑線と書かれている都市計画道路につきましても、一部区間の施工をしまして、すべてがというわけではございませんけれども、不燃化促進等に努めているところであると、そういう意味で継続ということで引き続き行っていきたいと考えております。民間さんというところがございまして、なかなかすぐに全部が建て替えや改修というところには至らないということもございまして、引き続き実施していきたいということで記載させていただいております。</p>

米田委員	ありがとうございます。密集住宅市街地は、指定されてると補助金がつくけども、四條畷市は予算がつかないので大変苦労される場所だと思います。
浅倉課長	大阪府独自の基準で不燃領域率等の関係で、密集市街地には該当していますが、地震時に著しく危険な密集市街地として、国が指定するところの中ではないため、補助金というはなかなか難しいところもございます。
米田委員	もう1つ不動産流通の促進という面なんですけれども、その流通の促進って意外と色々な方法があるのかなと考えています。たとえば、不動産の流通であれば、市がもっと情報公開してくれれば、情報を取りに咲洲まで行かんでいいとかいうようなものって結構あるんですよ。だから、大阪府の中でやっておられるのでなかなか四條畷市が独自にやるっていうのは難しいのかもしれないけれども、そういうようなことをやっていただければ。できるものから情報公開なり、たとえば、様々な建築計画概要書は府の管轄でも、概要書ぐらいここに置いててもいいのかなとかね。そんなことがあれば、非常に流通の促進に繋がるのかなと。そういうコストっていうのは意外と馬鹿にできないっていうのがあるので、ちょっとこれも各論になってしまうのであれなんですけれども、お話しておきます。
吉川会長	お願いします。
浅田委員	空家対策の推進で空家の発生抑制に関する事なんですけれども、小西委員が空家を出さないようにするという事をおっしゃっておられました。私たち司法書士としても重要なところだなと思っているんですが、空家を出さないようにする、そのために重要になってくるのは、高齢者の方が施設に入るに伴って自分が住んでいたところをどうするかっていう事をいつ決めてもらうかなんですよ。判断能力が低下してる中ではもうすでに遅いですよね。売却できなくはないですけども、成年後見人をつけて裁判所の許可を取ってじゃないとできない。費用と時間等がかかってしまうというところがあってとても悩ましい。判断能力が低下するまでの間に自分たちの住んでたところをどうするか。一生を終える活動、最近では終活と言われていますが、結構積極的

	<p>に意識してらっしゃる高齢者の方もいますので、そういった終活をする中で自分の家をどうするかというのも1つ話題にできるようになればいいなと思ってます。私たち司法書士が、あなたの家をどうするのか、というのはなかなか言いづらいところがありますので、小寺副会長がおっしゃっていましたが、地域の中で、民生委員さんたちとか、あとCSWさんとかも含めたいろんな繋がりの中で、自分の住んでいたところ、終活含めてどうしていきたいかというのを形にしていくような、できれば遺言書を作って遺言執行者を決めておいていただくということが法律的な視点からの意見です。そういう福祉的な分野と法律的な分野の連携、機関との連携が重要ななと思っております。それは各論の話なので、マスタープランとして入れていただく中では、地域づくり、先ほど小寺副が会長おっしゃっていた、地域の中でのシステムづくりというのをこの中で加えていただけたらなと思っております。</p>
吉川会長	<p>ありがとうございます。いや、決して具体案を言わないでくれという話ではないです。逆に具体案は欲しいんですけども、まとめ方としてはなかなか具体案まで言及するというのは出来ないなというだけの話です。でも、こういう書き方しかないのかもしれないけど、やっぱり目玉は欲しいなと思ってます。まさにこの委員の組み合わせに、あと社協さんあたりが入って、それこそさっき市営住宅はハードではなくソフトでっていう話がありましたけど、その辺だっとうまくいろんな人を巻き込めれば。民間の連携を待ってるっていう話じゃなくて、行政さんの方で、動いて何か目玉みたいなのが出来たらいいですよ。四條畷市さん出来ないかなあと思ったりするんですけどね。ぜひ、考えていただければありがたいかなと思うし、先ほどからご説明いただいているように、本当に他の市町村ではいろんな制度を設けてあるので、うまい事取り込んで四條畷さん独自の味を出して、もう少し大きく地域を巻き込んでっていう話が出来たらと思います。</p> <p>1つちょっと質問です。空家等対策推進計画っていうのが○になっていきますね。、要するに関連計画ですけども、これの部署はどこなんですか。</p>
事務局	<p>はい、計画の策定課は魅力創造室になります。</p>

吉川 会長	魅力創造室でされているんですね。事務局と同じ部署ですね。計画としては別物としてあるだけで、ということですね。
事 務 局	はい。計画としましては魅力創造室が持っておりまして、その中で適正管理等につきましては生活環境課が行うこととしております。
吉川 会長	他に、いかがでしょうか。だんだん予定されていた時間がなくなってきました。最後にまとめて全体的なご質問ご意見があったら伺いするとして、進めさせていただきます。基本方針のⅢの部分ですね、魅力ある地域づくりに向けた住宅施策の展開、ここも先ほどお話をいただきましたけど、35 ページ 36 ページ 37 ページあたりを見ていただいて、ご意見、ご質問等があればぜひよろしくお願ひしたいと思います。
小寺副会長	35 ページの下の方の施策①かな。暮らしやすい住環境の形成ということで、公共交通の充実及び多様な移動方法の検討とあります。実はですね、こういうふうなことで交野市さんの、あそこにはコミュニティバスがあるんですけども、それはちょっと京阪バスと競合してまして、廃止すると。アンケートをとっていろいろやられて、新たな移動支援の方策を今考えてるんですけども、その中で、これまではコミュニティバスは、高齢者の方であるとか、障がい者の方であるとか、そういった交通手段の確保が難しい方を対象にしてたんですけども、それがアンケート調査をすると、大体もう体育館に行くとか、買い物に行くとかそういう方が中心になってきていて、従来の福祉的なバスの利用はかなり減ってきているんですね。そうすると、やはりその方に対しては、京阪バスとか京阪電車とかJR等の利用に向けて、若干の補助を出すとかね、そういうことが考えられると思うんです。そういうことで独自の移動支援というのを考えていくべきだということで、今佳境に入ってるんですけども、その時にですね、やはりそれも行政だけではなくって、たとえば、大東なんかでやっておられるんですけども、あそこもいろんな高齢者の方の教室がありますけども、そこに通うことができない方の交通アクセスということで、官民一体ではないけども、民間にそういうところをおまかせして、そしてそこに車両を置いていただいて、そこがやっていくというふうに公民連携みたいな形の取組みをなされているとかで

	<p>すね。そういったことも含めて、民も含めた、交通支援もやっていこうかなということ。それとタイミング的にれいわ新選組ですか。障がい者の方の通勤保障ということがかなり話として出てきていますので、多分これは何らかの形で法律改正されると思うんです。四條畷の場合、コミュニティバスがありますよね。そのあたりはどうなんですかね、どういう方が乗っておられるかなと思ってお尋ねします。</p>
<p>足立課長</p>	<p>建設課の足立と申します。よろしくお願いいたします。建設課の方でコミュニティバス、交通事業の方は担当させていただいているんですが、本市のコミュニティバスの利用者は西部地域と東部地域で特徴が分かります。東部地域に関しては、田原台の方がこちらの方、四條畷の駅であったり、忍ヶ丘の駅であったり、主に通勤通学等に使われているケースが多いです。西部に関しては、こちら巡回ルートのような形で、忍ヶ丘の駅を起点に西部をぐるっと回ったり、四條畷の駅をぐるっと回ったりというような形ですので、全体的な利用率はかなり低いんですけど、使われ方としては、病院や買い物といったような利用目的が多いです。おっしゃるように、公共交通だけですべてを賄うっていうのはなかなか難しい点がございまして、民間事業者と競合するところは市のコミュニティバスは走れないとか、そういうこともございます。ですので、福祉政策である輸送サービスとかそういうものと併用しながら、全体の面でとらえながら検討していくべきではないかと考えてるところです。</p>
<p>吉川会長</p>	<p>ご説明ありがとうございました。その他いかがでしょうか。</p>
<p>小寺副会長</p>	<p>36 ページのまちなかにおけるバリアフリー環境の整備ということで、バリアフリー新法ができて、今かなり進んでるんですけども、たとえば、四條畷駅周辺ですね。あそこは大東市さんと境界があるんですけども。その中で大東市はJR野崎の駅前の再開発、府営住宅を公民一体でやっていこうとしておられます。また、四條畷駅のところも特定事業ということで、今着々と進められているんですけども、グレーチングみたいなもので、こっちいったらない、こっちいったらあるみたいな、その市域によって差がでるといのはちょっとおかしいかなと。その辺は大東市さんと調整しながら四條畷駅前はやっておられるんですかね。</p>

浅倉 課長	<p>都市計画で、交通バリアフリー基本構想を策定しておりまして、駅から市役所等の公共施設へと繋ぐまでの間、特定経路や準特定経路を定めながら一定の整備をしているところです。四条畷駅につきましては、大東市の市域にはございますが、私どもの四條畷側に繋がる公共施設もありますので、大東市とは協議等を行い、特定経路等を設定し、進めている状況でございます。また、今現在、公共施設の再編について検討しているところでもございますので、それを見据えた上で、今後バリアフリー化に取り組んでいかなければならないと考えております。</p>
吉川 会長	<p>他に、どうぞ。</p>
米田 委員	<p>そもそものところなんですけども、35 ページですね。この辺りでは魅力ある地域づくり、それから地域が持つ魅力とかそれから住環境の特色や魅力というところ、もう1つは魅力を創出するというところにも書かれているんですが、この魅力があるものは何なのか。それから創出する魅力とは何なのかというところが、ちょっとこの辺曖昧になっているような気がします。その辺りはここに触れられているのか、これ以外のところに触れているのか、それをどういうふうに理解したらいいのか教えてください。</p>
事務局	<p>今ご質問いただきました魅力に関するところになるんですけども、現在検討しております。6章までの市域全体の取り組みを整理した後に、7章以降で地域別の方向性というところに入ってまいります。そちらでは各地域における特徴などを分析した上で、その地域にとってどういった施策を重点的に行う必要があるのか、また地域の魅力を最大に活用することができるのかというような検討に進んでまいりたいと考えております。</p>
米田 委員	<p>わかりました。引き続きよろしく願いいたします。</p>
吉川 会長	<p>ありがとうございます。今のお答えで大丈夫だと思うんですが、よくある話ですよ。魅力っていう言葉が独り歩きして、でも具体的に何なのかって言われたらなんなんでしょうね、みたいな話が。そんなことないというのはわかりましたけど、よろしく願います。いかがでしょうか他に、よろしいでしょうか。</p> <p>先ほどから関連部署の方からお話をいただいておりますけど、本当</p>

	<p>にうまく連携を図ってもらわないと並べてるだけみたいな話になりますもんね。</p> <p>先ほどの耐震補助の話に戻りますが、これはこの地域だけ特にやっているとこのわけじゃないんですよ。</p>
浅倉課長	<p>耐震補助に関しましては、特にこの地域を特定したというわけではございません。昭和56年5月31日以前の木造住宅等にたいする補助制度でございます。先ほど申し上げた不燃化促進とあわせて、やっていきたいということでございます。</p>
吉川会長	<p>不燃化促進もその地区だけではなくてってということですかね。</p>
浅倉課長	<p>その地区限定ということではなく、建ぺい率が60%以上になりますと燃焼率が上昇するということもありますことから、市域の建ぺい率60%以上の地区に準防火地域の指定を行い、不燃化促進に努め、それぞれの施策等を関連させながら促進していくということでございます。</p>
吉川会長	<p>ありがとうございます。言いたいのはこれは関係するからこゝへ書いておこうではなくて、要はマスタープランで具体的な目玉を作るときには、ここの地域だけ何かやるから協力してほしいというような感じで連携していく必要があるかなということですか。</p> <p>いかがでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、第6章までについて意見交換が終わりましたけれども、まだご意見を言いたい方や調べてから意見したいということも大丈夫なんですよ。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。本日のこちらでの検討会の結果は、9月の月上旬に常任委員会の方にかけていただくこととしております。その資料発送の関係等がございますので、それまで、8月の21日頃までに、もしよろしければ、本日のご意見で何か補足していただく点や他市の事例等、新たな追加の項目等がありましたら、事務局の方にメール等でも結構ですので、ご意見を寄せていただければと考えております。是非ともよろしく願いいたします。</p>
吉川会長	<p>ぜひよろしく願いいたします。</p>

<p>事務局</p>	<p>最後に、第7章のご説明を簡単にいただければと思います。7章以降ですね。お願いします。</p> <p>はい。それでは38ページをご覧ください。第7章 地域別の方向性でございます。先ほどの繰り返しになるのですが、これまで市全体の現状や施策についてご説明申し上げました。それぞれの地域ごとに特性が異なりますので、市域をこちらの通り6つに区分して、それぞれについて分析の上、今後の方向性を検討してまいりたいと考えております。地域についてはこちらに見ていただいた通りの分布となっておりますので説明の方は割愛させていただきます。</p> <p>これらの区分に基づきまして、現在の現状や課題の整理、また今後の方向性の検討を行ってまいります。それぞれの地域特性に合わせて第6章で掲げました施策について特に重点的に進めるべきものなどをあげられたらと考えております。</p> <p>次回の検討会では、先ほどいただきましたご意見を第6章に盛り込んだものもご覧いただき、また40ページ以降について、検討中と記載しておりますところを、追記をした上でご意見をいただきたいと考えておりますのでよろしくお願ひいたします。</p> <p>最後に41ページをご覧ください。こちら第8章計画の進捗と見直しでございます。</p> <p>まず(1)施策の進捗管理ですが、先に掲げました各施策に紐づく取組みにつきまして、優先順位等に応じて短期、中期、長期に分類し進捗管理シートによる実施状況の把握を行うことを想定しております。</p> <p>また(2)施策及び取組みの中間見直しといたしまして、計画期間の中間年度、2024年度におきまして、関係各課との協議により、それまでの施策及び取組み実施状況の確認と効果検証を行いまして、必要に応じて見直しを行いたいと考えております。</p> <p>以上でたたき台の説明はすべてとなります。</p>
<p>吉川会長</p>	<p>はい、ありがとうございました。最後に第7章、第8章についてご説明いただきましたが、この辺りでご質問ございませんでしょうか。よろしいでしょうかね。</p> <p>司会の不手際で時間が押ししておりますすみません。今日、最後に全体通してこれだけは言うておきたいということがありましたらお願いしたいと思ひます。よろしいでしょうかね。</p>

	<p>はい。それでは今日はたたき台の検討ということで様々なご意見をいただきました。今ご説明ありましたように、今日のご意見を踏まえて第5章辺りが随時更新されていくと。次回までに第7章について具体的な方向性が入ってくるということなんですが、基本的には、別に今日の会議は決をとるかという話じゃないですが、最初にご説明ありましたとおり、このたたき台の意見交換をここでしまして、議会の方の常任委員会や庁内検討会にかけ、次の時にはたたき台じゃなくて素案という名前に変わってると思うんですが、そういう進め方、全体についてご了承いただいてよろしいでしょうか。</p> <p>最も、先ほどお話ありましたように8月21日までにどんどんご意見をお寄せいただけたらありがたいと思います。それも含めてご意見をいただいて、たたき台の検討を一通り終えたということにさせていただければというふうに思っています。</p> <p>それでは、その他が残っておりますのでここについて、事務局の方からご説明をいただければと思います。</p>
事務局	<p>はい。その他といたしまして、皆様に連絡事項が2点ございます。</p> <p>まず、1点目ですけれども、皆様の報酬の支払いに関する件でございまして、事務局においてすでに振込先等を把握している委員以外の方につきまして本日机上に、振込先とマイナンバーの方のご記入をお願いする用紙をお配りさせていただいております。また、そこに返信用の封筒もつけておりますので、誠に恐縮なんですけれども、ご記入の上9月の末までに魅力創造室宛にご送付いただけたらと思いますのでよろしく願いいたします。</p> <p>続いて2点目なんですけれども、次回第2回の検討会の日程調整に関する件でございまして、事前にお配りをしておりました日程調整表に基づきまして、候補日を絞らせていただいたんですけども、残念ながら全員の方がご出席いただける日程がなかったのですが、最も多くの方がご出席いただける日程といたしまして、9月30日、月曜日の午前10時開始ということで設定させていただきたいと思っております。皆様こちらの日程でよろしいでしょうか。</p>
小寺副会長	午前10時ですか。

<p>事務局</p>	<p>午前の10時でございます。 それでは第2回の検討会は繰り返しますけれども9月30日、月曜日の午前の10時からの開催とさせていただきたいと思ます。場所は本日と同様にこちらの会議室を予定しております。開催日が近づいてまいりましたら、開催の通知文等を送らせていただきたいと思います。よろしく願いいたします。事務局からは以上でございます。</p>
<p>吉川会長</p>	<p>はい、ありがとうございました。全体につきまして何かご質問とかご意見とかございませんでしょうかね。よろしいでしょうか。 はい。それでは、ただいまを持ちまして令和元年度第1回四條畷市住生活基本計画策定検討会を閉会いたします。どうも長時間にわたりましてご議論ありがとうございました。</p>