

平成29年度 第2回

茨木市居住施策推進委員会

— 会議録 —

会 議 録

(敬称略)

| | |
|--------|---|
| 会議の名称 | 平成29年度第2回茨木市居住施策推進委員会 |
| 開催日時 | 平成30年3月20日(火) 午後2時00分開会・午後4時00分閉会 |
| 開催場所 | 市役所南館3階防災会議室 |
| 委員長 | 檜谷 美恵子 |
| 出席者 | 〔委員〕 檜谷 美恵子、吉田 友彦、上崎 哉、白倉 典武 <以上学識経験者等> 岡田 藤男、榊野 照子、室 節子 <以上関係団体推薦> 板倉 幸司、與那城 千恵 <以上市民> (以上、計9名) |
| 欠席者 | 鈴木 依子 |
| 事務局 | 大塚副市長、鎌谷都市整備部長、 長谷川居住政策課長、谷山居住政策課政策係長 |
| 議題(案件) | ・アンケート結果について ・住生活における課題について |
| 傍聴者 | 1名 |

| 議 事 の 経 過 | |
|-----------|---|
| 発 言 者 | 議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項 |
| ○事務局 | ただ今から平成 29 年度第 2 回茨木市居住施策推進委員会を開会する。 開会にあたり、大塚副市長からあいさつを申し上げる。 |
| ○大塚副市長 | (あいさつ) |
| ○事務局 | 本日の出席状況は、委員総数 10 名のところ、出席者は 6 名となっている。上崎委員、白倉委員、與那城委員からは、遅参のご連絡をいただいている。また、本日は 1 名の方が傍聴されている。 それでは、本委員会の進行を檜谷委員長にお願いする。 |
| ○委員長 | 委員長を務めさせていただくので、協力を賜りたい。 それでは、次第に沿って議事を進める。 「アンケート結果について」、「住生活における課題について」事務局から説明をお願いします。 |
| | (事務局説明) アンケート結果について ・「調査結果の概要」、「調査結果の分析・考察」について報告 住生活における課題について ・「課題の概要」、「各課題の内容」について報告 |
| ○委員長 | 事務局からの説明は以上である。 住生活における課題を中心に議論を進めたい。8 つの課題とその内容について、不足はないか、アンケートの不明点も含めて意見をいただければと思う。 アンケート結果をみると、全体的に住宅に関する満足度は高くなっているものの、細かく見ていくと色々な課題があると思われる。 このようなアンケートをすると、回答者は高齢者が多くなるが、今回は、30 代、40 代の割合も比較的高く、若い方の意見が拾えている。一方で、家族世帯のニーズは拾えているが、単独世帯のニーズは十分に拾うことができていないかもしれない。 |
| ○上崎委員 | 住環境で重視する条件として、「治安」を挙げられている方が多く、街灯や防犯カメラ設置の要望に関する意見もある。防災の計画はどの行政も持たれているが、茨木市には防犯に関する具体的な計画や取り組みはあるか。 |
| ○副市長 | 防犯に関する総合的な計画は無い。 |

| 議 事 の 経 過 | |
|-----------|--|
| 発 言 者 | 議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項 |
| ○上崎委員 | 地域の方がパトロールされたりしていると思うが、具体的にはどうか。 |
| ○室委員 | 交番の方が見回りをしてきている。 |
| ○岡田委員 | 茨木市に対して、治安が不安という感覚は全然分からない。不動産業をしている立場からは、他の地域からの転入には治安が良いから来るといふ人が多く、意外な結果である。 |
| ○室委員 | 交番の方が夜中も見回りをしてきている。見回りが終わったらポストに「～時～分に見回りをし、何もありませんでした」というカードを月5、6回入れてきている。 |
| ○岡田委員 | 他市の方々の意見であり、茨木市のPRが少ないという可能性もある。 |
| ○事務局 | 事務局としても、茨木市は治安が悪いというイメージはあまり無かった。あくまでアンケート結果であり、茨木市のことを知らず自分のまちは安心だと感じていたので「茨木市は不安」と答えられた可能性もある。 |
| ○板倉委員 | 一昨年、自治会長をしていたときは、年配の方が警察と連携しながら組織的にパトロールを行っていた。地域の目があるという点で悪くない取り組みだと思う。このアンケートはあくまで他地域から見たイメージであり、実際に治安が悪いかどうかとは別の話ではないか。ただ、箕面市はたくさん防犯カメラがあるが、茨木市は少なく、空き巣など、何かあった時のチェックができない状況にあることが話題になったことがある。茨木市からも補助金は出してもらえるが、自治会に受け入れる財源が乏しいという事情がある。 |
| ○室委員 | 新聞に、「何百台設置」という防犯カメラに関する箕面市の記事が大きく出ていた。 |
| ○板倉委員 | 防犯に関しては、空き巣や交通事故など警察に色々なデータがある。それに基づいて比較しなければ、治安に関する良し悪しは判断できない。 |
| ○委員長 | 軽犯罪や、子ども関係の犯罪がどれぐらい存在するのかについて、他市と比較した件数を押さえておく必要がある。特に、子供関係の犯罪は、小さなお子さんがある家庭では気になると思う。住宅の分野では、たとえば目の届きやすいオープン外構の家づくりというものもある。外に開 |

| 議 事 の 経 過 | |
|-----------|---|
| 発 言 者 | 議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項 |
| | <p>かれた開口部をとることで、相互に見守られやすいようにするもので、人の目を活用した防犯対策である。</p> <p>アンケート調査結果から、治安に関心があるということを読み取ることができるので、現在良い状態であるのなら、それを維持していく施策を考える必要はある。</p> |
| ○吉田委員 | <p>およそ3年前に大学が開校したこともあり、大学生が賃貸経営に若干ではあるが貢献した反面、学生が地域で迷惑をかけているという話も耳に入ってきている。賃貸事業者アンケートに関して、学生に関する記述で注目すべき点があればお教えいただきたい。</p> |
| ○事務局 | <p>今回のアンケート調査は、住宅確保に配慮すべき人たちがどのような市場環境にあるかということ等を知るために行っており、学生に関する質問は特に盛り込んでいない。</p> |
| ○吉田委員 | <p>アパートを経営する方、あるいはそれを賃貸する方を対象としているが、最近状況が良くなった、悪くなったなどに関するデータは無いか。</p> |
| ○事務局 | <p>古いアパートをお持ちの経営者に先行きが難しいと感じている方が多かった。全体的に家賃を上げにくいということが、事業者の課題としては大きい。</p> |
| ○吉田委員 | <p>課題5と課題7の違いはどのように考えられているか。課題5のストックの対語はフロー（流通）になる。</p> |
| ○事務局 | <p>課題5は箱として、課題7は環境・エコとしてそれぞれ見えてくる課題ととらえた。ただ、ご指摘の通り、上手く分けられていない部分もある。例えば、ストックとしても家としても長持ちした方が一つの箱としては優れているという考え方があり、また、家が長持ちした方が建て替えをしないという点で環境に優しいという考え方が出来るなど、整理しなければならないと感じている。</p> |
| ○吉田委員 | <p>5と7の違いを明確化することを検討された方が良いと思う。</p> |
| ○事務局 | <p>いただいた意見を参考にさせていただき、もう一度調整する。</p> |
| ○委員長 | <p>課題1の子育てと課題2の高齢者は、課題3にもつながっているように、キーワードに重複感はあるが、課題3を打ち出しているのは、特に</p> |

| 議 事 の 経 過 | |
|-----------|--|
| 発 言 者 | 議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項 |
| ○事務局 | <p>配慮が必要な人を大きく取り上げたいという意図があるように思う。</p> <p>課題は、1つ1つが独立しているわけではなく、居住者の視点と住宅ストック各々が絡んでおり、特に課題4のコミュニティは、課題1、2、3の全てに絡んでいる。</p> |
| ○委員長 | <p>課題3について、昨年のセーフティネット法改正を受けて支援を行っていくということで、賃貸事業者アンケートとも連動していると理解しているが、これを進めていくためには、居住支援協議会を作る、居住支援法人を育てるなど、色々な課題が山積している。他の自治体もこれから取り組むという段階と思われるが、この部分を中心に取り組むかどうか、この課題からだけでは見えてこない。</p> <p>今回のアンケートでは、単身高齢者の意見は多くは捉えられておらず、賃貸事業者アンケートでは空き家があっても特に対策を考えていないような結果も散見された。空き家を、要配慮者の住宅確保に活用するよう誘導していくことを考えてはどうか。</p> |
| ○事務局 | <p>来年度、庁内の関連部局で検討会を立ち上げる予定である。その中で、セーフティネット関連についても検討していきたいと考えている。</p> |
| ○板倉委員 | <p>茨木市の空き家率が、9.7%、全国で13.5%、大阪で14.8%とあるが、賃貸業を営む立場ではもっと大きいと認識している。また、事業者の立場からすると、供給は進むのに需要が減るなかで、どのように家賃を上げるのかが一番の問題である。需給バランスが崩れて家賃が下がってしまい苦しんでおり、悪くなることはあっても良くなることはないという認識である。</p> |
| ○事務局 | <p>どのような統計調査を参照したかについて、一つ一つ記載はしていないので分かりにくい部分があったかもしれないが、空き家率については、平成25年度住宅・土地統計調査の結果に基づき、全体の住宅ストックとしての空き家率を掲載している。それが9.7%である。</p> |
| ○委員長 | <p>賃貸住宅を分母にして計算した賃貸住宅の空き家率はどの程度か。</p> |
| ○副市長 | <p>参考資料でお配りしている賃貸事業者アンケートで、「賃貸住宅の空き住戸の割合」の問がある。5%以下が空室というところが半数以上である反面、3割以上が空室というところが8.5%存在している。環境、利便性、老朽化の度合い、広さの割合などの影響が考えられる。</p> |

| 議 事 の 経 過 | |
|-----------|--|
| 発 言 者 | 議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項 |
| ○委員長 | アンケートに回答された賃貸事業者は、どちらかというとな経営がうまくいっている方が多い可能性はある。 |
| ○副市長 | 実態はもう少し悪いのかもしれない。吉田委員がおっしゃたように、大学生・学生向けの住宅が大量に供給された。今後、需要はあまり変わらないと思うが、供給が増え続けるとどうなるかということはある。 |
| ○吉田委員 | 3割空いている賃貸事業者の属性がどのようになっているのかの話をする、さらに深い議論ができるように思われる。 |
| ○板倉委員 | 土地を有効活用したいということで学生向けワンルームが茨木市に出来たが、立命館の学生は、1～2時間程度であれば実家から通う人が多く、地方から来た人しか茨木に住まないため思惑も外れたところはある。また、そのワンルームに古い住宅に居住していた人が移ってしまうので古い住宅は空いてしまう。その辺のバランスが問題になっている。 |
| ○委員長 | この点について分析を深めて欲しいという意見があっても良いと思うがいかがか。 |
| ○岡田委員 | 高齢者単独で入居するということがあるが、子どもはいるが自分達だけで住みたい人、奥さんが施設に入ってしまった人、身寄りが無くなってしまい年金だけで生活している人など、高齢者は一まとめにはできない。同じようなデータでまとめてしまうと、どこかで勘違いが生じてしまうことが懸念される。何か良い方法がないか検討いただきたい。 また、子どもと一緒に住みたくないという人達は、子どもが持ち家、親は賃貸の「近居」がキーワードになってくる。データに出来るかどうかはわからないが、このようなことも視野に入れていただくことで、現実に沿った形で考えていけるのではないか。 |
| ○委員長 | 高齢者については、慎重に取りまとめる必要があるというご意見とうけとめた。身寄りが無いなどの要配慮者に対してはセーフティネット対応、そうでない方には別の対応が必要になる。 |
| ○與那城委員 | 資料1の6頁で子育てしやすい住環境の条件として「子どもを安全に遊ばせられる公園が近い」が挙げられ、資料2の2頁では「子どもの遊び場、公園など」の満足度が高くなっていることに関連して、茨木市と箕面市の境に住んでいる実感として意見がある。 |

| 議 事 の 経 過 | |
|-----------|---|
| 発 言 者 | 議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項 |
| ○委員長 | <p>箕面市の公園は規模が小さくても手入れされて雑草がなく、明るい印象を受けるが、茨木市の公園はあまり管理がされていないように思われ、子どもが遊べる状況ではなく、防犯の面でも心配であるように感じる。そのような違いが市外からのイメージにつながるのではと思った。</p> <p>公園は市が管理するケースと町内の方々が管理するケースがあり、一概に言えないことかと思うが、ご指摘の課題には、コミュニティが関係してくる。</p> |
| ○吉田委員 | <p>既に説明があったかもしれないが、資料 2 のヒアリングはどのようにされたのか。</p> |
| ○事務局 | <p>アンケートでは把握しきれない住生活の課題や住宅への期待やその地域差を知るために、茨木市の福祉計画における、中心部、南部、東部、西部、北部の福祉の 5 圏域から各 1 名のコミュニティソーシャルワーカーに住宅確保要配慮者との関わり方、受け入れ拒否例、市内でどのような住み替え状況があるか、住まい・暮らしでどのような相談を受けているかについて、ヒアリングさせていただいた。</p> |
| ○吉田委員 | <p>コミュニティソーシャルワーカーとは行政上の名称なのか。</p> |
| ○事務局 | <p>梶野委員の方が詳しいと思うが、大阪府が作られた機関で、制度の狭間や、複数の福祉課題を抱えている方々に対して、地元と密着して見守り、他の機関につなぐという役割を担い、身近に市民の方とつながり、相談を聞いて、解決策や相談窓口を紹介するという、大阪府独自の取り組みであると伺っている。</p> |
| ○梶野委員 | <p>茨木市では、中学校区 14 区域ごとに設けられている。0 歳児から全ての方を対象としており、民生委員から入ってくる情報、自分たちで見つけた情報に基づいて活動している。学校にももちろん入り込むし、障害者、高齢者、生活困難の方などのニーズを見つけて的確なところにつなげ、見守り、応援をしている。住宅に関しては、案件ごとに事例があったことをお伝えしている。平成 18 年に大阪府がはじめられた事業である。</p> |
| ○事務局 | <p>コミュニティソーシャルワーカーは住まいを専門としているわけではなく、福祉全般のことで相談を受けられている。アンケートの自由記述では把握できない住宅に関する困りごとや、アンケートに答える余裕も</p> |

| 議 事 の 経 過 | |
|-----------|---|
| 発 言 者 | 議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項 |
| | 無い方なども考慮し、茨木市ならではの特徴を把握することも期待して5名のコミュニティソーシャルワーカーにヒアリングをさせていただいた。 |
| ○委員長 | 前回の委員会で定性的な情報もあった方が良くという指摘を受けて実施した。 |
| ○吉田委員 | 課題の2、3、4でヒアリングについての項目が多くなっているのがそれに当たるのか。 |
| ○事務局 | コミュニティソーシャルワーカーの性質上、高齢者、要介護者、コミュニティなど、福祉関係が多くなっている。 |
| ○委員長 | リアルな状況が把握できてよかったと思う。 |
| ○板倉委員 | 8つの課題は現在の課題と思われるが、住環境は急激には変わらないので、長期を見通したマスタープランが必要と思う。今までの傾向から、人口や高齢者の動きなどの変化を加味して10年先ぐらいまで見通し、居住政策を立てないとならない。 |
| ○委員長 | マスタープランは、一般的には5年程度の短期間だったと記憶しているがいかがか。 |
| ○事務局 | 一般的には5年から10年ぐらいで策定されるケースが多いと思われるが、住宅事情が近年変化しているということもあるので、あまり長くはできない。 |
| ○委員長 | 途中で見直しもできる。途中で何度か検証する中で、追加補正することもある。 |
| ○板倉委員 | マスタープランと呼称しているのであれば、ある程度長期的なところをベースにしてアクションしなければならない。特に、人口や茨木市への流入人口を踏まえなければならない。魅力と活力が当初のテーマであり、都市間競争という側面もあるので、相対的ではあるものの、魅力をどのようにしていくかを勘案しなければ人は集まって来ない。 |
| ○委員長 | 総合計画等と連動させながら、住宅に関する具体的な目標を記載することになるが、人口動態や人口・世帯の将来予測等は入れておく必要が |

| 議 事 の 経 過 | |
|-----------|--|
| 発 言 者 | 議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項 |
| ○副市長 | <p>ある。</p> <p>重要なお指摘をいただいた。人口が減少する中、将来の姿を見据えたうえでの課題設定、計画の検討が必要。板倉委員の意見は、将来の住まいの変化や、空き家の増加を踏まえたうえでのものだと思われ、それらを見据えて課題設定をしていかないといけない。</p> <p>悩んでいる所があり、住宅は、賃貸／分譲、公／市場、ストック／経済対策（フロー）、社会政策／まちづくり、など色々な点で二面性がある。これらを政策に反映していくにあたり切り分けられるのかどうか悩んでいるところ。特に分譲と賃貸、箱としての住宅支援と人・住まいへの支援などは、両方の目で見なければならぬ。これらを整理していくことがこれからの課題と考えている。</p> |
| ○委員長 | <p>住宅建設計画の時代の目標は明快で、モノを良質化していけば良かったが、2006年に住生活基本法ができ、人の視点、住まい手の問題に立ち入って考えることになった。単純に箱を良質化すればよいという話では無く、難しくなった。</p> <p>社会経済環境が変わる中で、人々の置かれている状況、課題も変化する。自治体も、何にでも補助金を出すという時代ではなく、どのような施策を打つのが問われている。</p> <p>委員会では、長いスパンで将来を見据えつつ、課題を整理したうえで、そのなかで何を優先してすすめていくか、ということになっていくと思う。どのような住生活を目指すのが望ましいかについて皆さんの意見を頂戴しながら考えていければと思う。本日はまず課題を出し議論を行った。最後に一言ずつご意見等をいただきたい。</p> |
| ○梶野委員 | <p>高齢者に関して、洋式トイレ、手すりの項目をヒアリングにいただき感謝している。</p> <p>様々な方が点在した住宅では、催しをしても足の不具合・友達がい無い・面倒くさいなどの理由で、なかなか参加してもらえない。声をかけても困っていないと言われてしまうところもあり、地域から相談や、警察・市の福祉部局に相談をしたりしながら対応をしているが、なかなか実態が掴めないケースがある。一方、高齢者専用住宅などであれば、比較的声かけがしやすく民生委員も見つけやすい。</p> <p>子どもに関しては、「放っておいて欲しい」という人をひっぱるのは難しいところが課題と思っている。</p> |
| ○室委員 | <p>空き家の利用に際して、コミュニティサロンを設けると良いと考えて</p> |

| 議 事 の 経 過 | |
|-----------|--|
| 発 言 者 | 議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項 |
| | いる。補助金も出ているとは思いますが、梶野さんがおっしゃったようにいくら開いてもなかなか集まってきてくださらないという現状がある。民生委員として声がけはしているが、集まってもらえるような方法を考えなければいけないと、いつも思っている。 |
| ○板倉委員 | 土地利用の点では生産緑地の活用もどうしたらいいか考えていただければと思う。 |
| ○與那城委員 | 自身が現在住んでいるところは、周りよりも空き家が多く、公園の荒れているところが目立つ。そのような地域が特に住環境の対策を優先されるべきだと思った。 |
| ○岡田委員 | <p>地主から「耐震性がない家で6、7つ空き部屋があるが、後3人が出て行かないと売ることもできない」と相談されるが、退去させることは難しいと断っている。不動産業者として理想としているまちがあるが、どうしたら良いのか悩んでいる。</p> <p>その3人は別の耐震性のあるところに移っていただいた方が良いと思うのだが、そこに入ってもらうには賃貸保証がつかない、保証金が出せない、体が不自由であるため引っ越しが大変といった問題が出てくる。所有者の方は、ローンがあるが払うことができない。</p> <p>これらのことは、自身に与えられた課題で、何らかの解決策を見つけたいたいとは思いますが、実際の数値とその中にある立場の違いからくる思いの相違についても考えていけたらと思っている。</p> |
| ○梶野委員 | 今おっしゃったような方が家探しの相談に来られる。転居先を見つけれず、業者の方と一緒に相談し、引っ越しを手伝うなど見捨てないで、転居が決まった例もあったが、大変だなということは感じている。 |
| ○白倉委員 | 様々なまちの特性を活かして、まちを作っていくといけないと思っている。大阪市や東京を目指すのではなく、茨木市としてのあるべき課題や目指すべきまちについて議論していければと思う。 |
| ○上崎委員 | 課題4に関連して、自治会加入率が下がっていることを課題として挙げられているが、茨木市として対策を講じられるときに、一律の対策では機能する地域と機能しない地域が出てくるので、個々の地域に適した形で対策を講じる方が好ましいと思う。その辺について情報提供などできればと思っている。 |

| 議 事 の 経 過 | |
|-----------|--|
| 発 言 者 | 議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項 |
| ○吉田委員 | 特に意見はないが、セーフティネット制度資料は、課題3と関連する のか。 |
| ○事務局 | 梶野委員からお持ちいただいた。賃貸事業者向けのアンケートにおいて、大阪府が取り組んでいる「あんぜん・あんしん賃貸検索システム事業」の認知度や活用状況についての設問があり、その事業を紹介しているリーフレットである。高齢者の方、障害者の方、外国人の方、子育てに携わる方など様々な方々を対象としており、そのような人々を拒まない住宅を登録して、大阪府が紹介するというシステムである。その認知度が、130件のうち「知っている」は3件しか無かったので、十分でないと考えている。 |
| ○委員長 | これから取り組まなければならない点であり、セーフティネット対策として活用できればよいと思う。 では、最後に「今後の予定について」事務局から説明をお願いします。 (事務局説明) |
| ○委員長 | 本日は、それぞれの観点から貴重なご意見をいただくことができた。事務局で反映できるものはしていただき、来年度になる次の会議に向けて、具体的な居住施策、計画の骨子につなげていければと思う。 以上で第2回の委員会を終了する。今年度の委員会はこれで終了となる。また来年度もよろしく願いいたしたい。 |