

「八尾市公的住宅のあり方について(まとめ)」に対する市民意見提出制度(パブリックコメント)の実施結果と市の考え方について

現在、「八尾市公的住宅のあり方について」を策定するにあたり、「八尾市市民参画と協働のまちづくり基本条例」第12条の規定に基づき、検討途中の素案を公表し、市民意見公表制度(パブリックコメント)を実施しましたので、その結果と提出された市民意見に対する市の考え方を公表します。

また、市民意見提出制度実施要領に基づき、提出いただいたご意見は、趣旨を損なわないように一部要約するとともに、同じ内容の趣旨の意見については、まとめて回答しています。なお、今回提出いただいた意見のうち、今後の活用検討にかかる意見につきましても、現時点での市の考え方を公表します。

(1)意見募集期間 平成21年11月20日(金)～平成21年12月15日(火)

(2)提出方法別の提出人数と意見の件数

提出方法	提出人数(人)	意見件数(件)
電子メール	2	6
直接持参	2	12
FAX	9	13
合計	13	31

(3) 意見の概要と市の考え方

	該当ページ及び項目	市民意見の主な内容	市の考え方
1	2ページ・1行目 住宅確保要配慮者に対する公的支援の目標像(めざす姿)	(1)～(4)まで項目が挙げられていますが、同和向け公営・改良住宅の今日的な位置づけと「同和問題の解決」という市政の課題についても、「めざすべき目標像」で項目立てて明記されるべきではないでしょうか。	「めざすべき目標像」については、単に市営住宅だけではなく、住宅セーフティネット法が定める住宅確保要配慮者に対する支援方策の目標像という意味で記載しています。 その中で、市営住宅がめざす目標像に、市営住宅が建設された経過を踏まえ、「市営住宅入居者が安全で安心して暮らせる環境の確保」「市営住宅と周辺地域が共存したまちづくり」という目標像を設定しています。 これらの目標に向かって取り組みを進めることが、一般施策として、同和問題の解決に寄与していくことになるものと考えております。
2	2ページ・10行目 (2)真に住宅に困窮する世帯を優先した的確な対応	現在、緊急入居(目的外使用)している人達の支援も含めて考えてください。	離職退去者など緊急的に住宅を対応すべき世帯については、国の方針に沿って、目的外使用許可の取り扱いをいたしておりますが、単に市営住宅への目的外使用許可を行うことだけで、問題が解決するということではないと認識しております。対象者の自立支援に関係機関が連携して、取り組んでまいりたいと考えております。
3	2ページ・14行目 (3)市営住宅と周辺地域が共存したまちづくり	昨年秋に土地差別調査事件が発覚し、その中に、公営住宅を含む地域が「下位地域」として差別的な報告がされてきました。そのため、「入居者と地域住民相互が共存出来るまちづくり」をすすめていくためにも対外的な人権啓発が必要だと感じます。	本市は総合計画において都市づくりの基本理念として「人権が尊重され共生の心があふれる人間都市づくり」を掲げており、市営住宅に携わる職員もこれらのことを十分に認識して日々の業務を遂行しております。今後も市全体としての人権啓発の取り組みを踏まえた業務遂行に努めてまいります。
4	2ページ・18行目 (4)社会状況の変化に応じた…	柔軟なセーフティネットの構築に向けた環境づくりをしていくためにも不動産屋や家主に対する人権啓発が必要だと思います。 なぜなら、住宅を借りる時に差別的な対応がされている事例が多々あるので、そのような不動産屋や家主に対して	本市は総合計画において都市づくりの基本理念として「人権が尊重され共生の心があふれる人間都市づくり」を掲げており、このことに基づき、行政職員はもとより、市全体として、市民や事業者に対してもさまざまな人権啓発の取り組みを進めており、また、大阪府策定の「宅地建物取引業にお

		ひ人権啓発を行ってほしいです。	ける人権問題に関する指針」も踏まえて、今後も継続した啓発活動に努めてまいりたいと考えております。
5	2ページ・27行目 公営住宅等の経緯について	西郡の住宅は、書かれているとおり、部落差別をなくすために建設されました。部落差別がまだまだ残っている今日、その役割が終ったとは言えません。今後も、部落差別をなくす為のまちづくりとしてのあり方を地元ともよく話し合いながら作りあげてください。又、部落差別をなくすまちづくりの手法は、団地の建設やたてかえだけでなく、多様な住宅施策をのぞみます。	<p>平成13年度末の「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」の失効時に、国から「依然として住宅に係る施策ニーズがある場合には、平成14年度以降は一般対策により対応するものであること。」との通知が出されており、本市は現行の一般施策による対応を進めております。</p> <p>なお、平成21年8月には国から「高齢者の居住の安定確保に関する法律を一部改正する法律の施行を踏まえた住環境整備事業の推進について」の通知があり、その他事業実施等における留意点として、「特別法の失効は同和問題が解決したことを意味するものではなく、差別がある限りその解決に向けて引き続き努力する必要があること、現行の施策等を活用して効果的な解決に向けた取り組みを進めること。」と示されており、これらについても現行の施策等を活用して取り組んでいくこととしております。</p> <p>市営住宅は、制度上、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を供給する役割を担っていると認識しております。</p> <p>一方、西郡住宅は本市の市営住宅の中でも大規模な市営住宅団地を形成しており、また、高齢化も進んでいることから、市営住宅を含む周辺地域のコミュニティバランスに対して果たす役割が大きいと、多様な世帯が居住できる取り組みが必要であると認識しております。</p> <p>すでに、コーポラティブ住宅などの新たな取り組みも進めており、今後も、地域住民、事業者などと協力して、多様な世帯が居住できる環境づくりを進め、コミュニティの活性化を支援してまいりたいと考えております。</p>

6	<p>3ページ・13行目 (2)事業の優先度を踏まえた…</p>	<p>費用対効果とは具体的ななどのようなことを指すのかがわかりづらいです。 入居者の利便性を考えた費用対効果にさせていただけるのか、それとも、財政的な面での費用対効果なのかわかりづらいです。 財政的な面だけでの費用対効果なら安心して住んでいくことができないと考えられます。</p>	<p>市営住宅の整備、管理には、多額な費用が必要です。 費用対効果とは、今後の事業実施について、入居者が安全で安心して暮らせることを前提に、市営住宅の目的である住宅に困窮する世帯へ、的確に支援できる成果を上げていくことに留意して進めていくという考え方であります。また、ここでは今後、税収入の確保が厳しい状況となることを踏まえ、市営住宅の整備や管理についても、事業の優先順位を明確にし、実現可能な事業スケジュールの中で効率的に取り組んでいくという考え方を明確にしたものです。</p>
7	<p>3ページ・25行目 (3)効率的な整備手法の確立</p>	<p>改良住宅の歴史的背景が書かれていない 八尾市における改良住宅は同和地域の住環境の改善をめざして建設されたのであるが、部落差別が現存する限り、地区住民の生活向上に役立てられる様、維持、管理を適正に行い部落差別をなくすために活用しなければならない。</p>	<p>改良住宅については、住環境の改善をめざし、住宅地区改良法に基づき建設されており、このことは、2ページの「市営住宅の整備・管理の基本方針」の中で説明をしております。 ご指摘の部分については、今後の市営住宅の整備・管理についての考え方を示すものであり、その中で改良住宅は、住宅地区改良法に基づく対象者の住宅としての役割があり、これら対象者が安全で安心して居住できる住宅としての整備を効率的・効果的に行なうという考え方を明確にしたものであります。 同和問題に対する住宅施策の対応の考え方については、前段5の回答をご覧ください。</p>

8	4ページ・2行目 コミュニティバランス	<p>西郡住宅は八尾市営住宅の70%をしめ、一般的な市営住宅と違う点は入居者の多くが従前の住民で元々大きな温もりのあるコミュニティを形成していたという事です。しかしながら、応能応益家賃制度の導入により中堅所得者層以上の流出により高齢化率や貧困率は八尾市でトップになっている。</p> <p>福祉部との連携で高齢者の孤独死をなくす安否確認事業のさらなる充実拡大を行うべきである。</p> <p>更に、共用スペースの照明のメンテナンスや清掃なども高齢化でますます自治管理が出来なくなる事から、管理人の業務内容を明確にしなが、快適な空間を維持することが求められる。</p>	<p>ここでは、市営住宅の入居者の高齢化が進行していることを踏まえ、高齢者が安全で安心して暮らせる手法を取り入れていくことを明記したものです。すでに、エレベーター設置などのバリアフリー化に取り組んでおりますが、厳しい財政状況の中でハード整備だけでは限界があるため、今後、さまざまに検討を行ない実現できるものから取り組んでまいりたいと考えております。福祉との連携につきましては、現行の福祉施策の中で取り組んでまいりたいと考えております。また、住宅の管理業務については、ご指摘の課題も含め、現在の課題等を的確に把握し、入居者のご意見も聞きながら課題解決のための検討を進めてまいりたいと考えております。</p>
9	4ページ・11行目 耐震化への対応や老朽化が著しく居住水準等の低い住戸への対応を優先する	<p>耐震強化については、耐震B以下の住戸についてぜひ行ってほしいと思います。</p>	<p>住宅の耐震化については、限られた財源の中で優先順位を明確にし、取り組んでまいりたいと考えております。</p>
10	4ページ・26行目 (5)新たな住宅管理手法の確立	<p>西郡の公営・改良住宅は、他の公営よりも高齢化率が非常に高く、この間も、孤独死も数件発生しています。このような悲しい事件をおこさない為にも、早急にLSA・見守り等のあらゆる福祉施策を導入、研究して、安心して暮らせる様にならなければならないと思います。</p> <p>一日も早く縦割り行政の弊害を払拭する事が、安全安心のまちづくりにつながると思います。</p>	<p>市営住宅の高齢化については、市営大正住宅がもっとも高い状況ではありますが、市営住宅の制度上、高齢者が多くなっていることは事実であり、いずれの市営住宅についても、市平均に比べ高い率となっております。高齢化については、大きな課題であると認識しており、ご意見いただいたことについては、現行の福祉施策を踏まえ、今後関係機関と十分協議してまいりたいと考えております。</p>
11	4ページ・35行目 地域改善向公営住宅や改良住宅が建設され住環境の改善が…	<p>まちづくりの観点からも非常に重要なことであり、ぜひ募集のあり方について前向きに検討をしてほしいです。</p>	<p>公営住宅の空家については、市内公募において新婚子育て世帯募集などの優先入居を実施しており、今後も法令の範囲内で積極的に取り組んでまいりたいと考えております。</p>

12	5ページ・4行目 空家募集について	行政や市民団体、福祉団体等が実施する相談事業等における自立支援や緊急を要する要支援ケースへの対応に関して、公的住宅が果たす役割はより重要なものとなっていると思います。 コミュニティバランスとあわせて、他の自立支援施策との連携を明記するべきだと思います。	公営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する世帯に対して、公募により入居決定することが必要な住宅ですので、空家については、公募が原則となります。緊急的な対応は、あくまでもこれら本来入居者の入居に支障がないことや住宅の適正な管理に支障がないことの範囲で、空家があれば目的外使用できるものであり、その際には、関係部門との連携を図っておりますが、基本的には、空家募集については、公募による入居手法で取り組んでまいりたいと考えております。
13	5ページ・8行目 同居承認、入居承継制度	同居承認、入居承継制度については、国の通知を踏まえることは理解できますが、現入居者の実態把握や地元まちづくり協議会との十分な協議の上に、制度設計を図ることを明記してください。	同居承認、入居承継制度については、住宅確保要配慮者の市営住宅への入居が困難な状況を踏まえ、制度の見直しを求められているものであります。 見直しに際しては、既に入居されている方々の入居の経過や居住の安定の確保には十分配慮しつつ、市民の意見を踏まえて、住宅確保要配慮者の今後の入居機会を確保するために取り組んでまいりたいと考えております。
14		同居承認、入居承継については、国の通知などの基準もあるでしょうが、地域のニーズや歴史性も考慮し、協議して決める事を強くのぞみます。一方的にダメと言わず、同居承認や入居承継が担ってきた役割もふまえ、議論する必要があります。	
15		住宅の建った歴史的背景が今も色濃く残っている事を踏まえた上での制度変更にしていただきたい。 勝手な変更をした結果、又 10 年もたたない間に変更とならない様住民とよく協議して変更して下さい。	
16		国の通知等も理解できますが、既存入居者・地域の意見をしっかりとふまえた上で、制度変更の際は協議をして下さい。	

17	5ページ・13行目 住宅駐車場	車を利用しない住民の配慮も必要で、駐輪場や植栽の整備等を駐車料から捻出できるようなシステムづくりが必要になる。	駐車場の使用料については、駐車場の維持管理のための費用はもとより、駐車場が市営住宅地域の安全安心の住環境づくりを目的として整備されたことを踏まえ、これらに役立つために活用していくべきであると考えております。
18		住宅駐車場は、市営住宅地域の安全安心のための取り組みという観点から駐車場整備を進めてきていますが、地域の利便性に差があることも踏まえ、八尾市行財政改革アクションプログラムに基づく駐車場料金の算定基準の統一化を図るとともに、『地域の状況に応じた管理運営などを検討し、』必要に応じて市営住宅条例等の見直しを行うものとします。  『地域の状況に応じ、不公平が起きないような管理運営を検討し、』に、加えていただきたい。	住宅駐車場は、現在も適正な管理に努めておりますが、一部、無断駐車や迷惑駐車が発生している状況もあります。今後は、駐車場の取り扱い基準を明確にするために必要な手続きを進めるとともに、駐車場の課題解決についても、入居者や地域住民の理解と協力を得て、今後も不公平な状況が発生しない取り組みを進めていくという趣旨で記載したものであります。
19	5ページ・18行目 住宅集会所	西郡住宅集会所は、現在4ヶ所が有り、整備された所や建ったままになっている所があり、管理を行うだけの仕組みを考えるだけでなく、ハード面の整備が必要などあります。又、西郡住宅は、報告書にもあるように、非常に高齢化が進む中、低所得者もたくさん居住しています。今後集会所の位置付けでは、お葬式などに対する需要が高まると予想されます。第三集会所のように、設備が、整っているように見える所もありますが、入居者主体で行うには、もう少し、備品などのニーズを聞き取った上で移行するべきと考えます。	住宅集会所の利用件数は、近年減少傾向であり、集会所の利用を活発化していくためには、使用者自らが負担と責任の下、管理していただくことが基本であると考えており、自主管理に向けた取り組みが必要であると考えております。なお、自主管理をするために、必要な備品等を含めたハード面の整備については、自主管理に向けた取り組みの中で検討してまいりたいと考えております。
20	6ページ・1行目 店舗付住宅	「空き店舗の活用等について検討し」の表現が抽象的なままではなく、例示として「障害者団体が運営する福祉作業所 母子家庭や、女性の新規創業支援スペース等地域福祉や就労支援のスペース活用も視野に入れた検討を行い」と、修正されることを希望します。	店舗付き住宅については、地域改善事業の中で、代替店舗として建設されたものであり、廃業等により返還された場合は、その役割を終えることとなります。しかしながら、建物の耐用年数が経過していない場合は、空き店舗を地域の活性化のために活用することが望ましいと考えており、この活

			用の際の取扱い基準づくりを進めることが最優先の取り組みです。具体的な活用内容については、今後、取扱い基準づくりを行った上で、地域のニーズも踏まえ、取り組むことが望ましいと考えております。
21	6ページ・32行目 検討に際しては、単に住 宅の確保という…	民間賃貸住宅入居の際に差別的な入居拒否が行われることがあります。そのため、福祉的な視点だけではなく人権的視点も必要であると思います。そのため、「人権的視点」も明記してください。	今後の住宅確保要配慮者に対する支援方策については、ご指摘の民間賃貸住宅におけるさまざまな課題や問題点も踏まえ、公的な支援の方策を検討していく必要性を明確にしております。
22	7ページ・1行目 (2) 今後の住宅確保要 配慮者に対する支援方 策の考え方	修正案 今後も市営住宅が重要な支援方策と考えられ、『極端に社会資源として不足している障害者用グループホーム・ケアホームへの住戸提供などを住棟改築にあわせ進めます。』また市が住宅を直接提供するだけでなく…と、『』内の事例を挿入していただくことを希望します。 直接提供の対象は、一般的な住宅困窮者だけでなく、集団居住(4～5人)のケアホームなど政策的課題にも対応していくことを、盛り込んでいただけたらと思います。	市営住宅については、障がい者の方も安全で安心して暮らせる住宅とするため、建替え事業の際に車いす専用住宅などの整備も進めているところです。今後もこれらの取り組みを進めていくこととしていますが、本市の空家募集倍率は約20倍となっていることにも配慮しながら、具体的な取り組みについては、限られた財源の中でどのような取り組みが可能かを含めて、事業計画の中で明確にしていくべきものと考えております。
23		高齢者・障害者など、もっと住みやすい住宅づくりが必要だ と思う。浴室の設置や、バリアフリー化など。 又、家賃についても、この景気が悪い中上げるのはどうか？ 何人でも保護者がふえる。おちつくまで下げてはどうか？ エレベーターもないのに高いと思う。	市営住宅は、住宅に困窮する世帯に対して低廉な家賃で入居できる住宅であり、安全で安心して暮らせるよう努力を しております。風呂設置やバリアフリー化についても限られた財源 の中で、順次、取り組んでいくこととしております。 家賃については、法令に定める算定基準により、世帯の収入に 応じた家賃設定をしており、また、本市独自の減免制度もあり、 平成21年度家賃では市営住宅入居世帯の約8割が1万5千円以下 であるなど、民間賃貸住宅に比べて低廉な家賃となっております。



24	7ページ・2行目 高齢者、障害者など社会的な住宅困窮者についても…	上記の属性以外にも「外国籍住民」「ひとり親家庭のお父さん・お母さん」の文言も明記してください。	ここでは、住宅確保要配慮者に対する支援方策の考え方について明記しており、「住宅確保要配慮者」とは、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律において「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者」と定義されており、文章内では一部を例示しておりますが、ご指摘の世帯を除外するものではありません。
25	7ページ・7行目 民間賃貸住宅に入居している世帯に対する期間限定の家賃補助の支援方策などについても検討を進める。	現在、国の緊急特別措置事業として「住居手当」の支援事業がおこなわれていますが、八尾市独自でも行っていただけるのでしょうか。独自事業で行っていただけるのならば、国の事業が来年3月末で終了してしまうので、早急に検討をしていただき実施してください。	今回の検討においては、今後、市営住宅以外の手法での支援方策の必要性を明確にしており、具体的な手法の検討については、今後において進めていくことになります。

その他の意見

	該当ページ及び項目	市民意見の主な内容	市の考え方
1	1ページ	「はじめに」について「八尾市行財政改革アクションプログラム」の中で住み続けられるようであるが財政改革という意味と相容れないように思えるが、どう進めるのか。	「八尾市行財政改革アクションプログラム」においては、住宅に困窮する世帯に対する支援方を限られた財源の中で、効率的効果的に進めていくことを目的としております。そのために、現在の市営住宅について必要な見直しを行ない、入居者の居住の安定を確保する取り組みを効率的に進めるとともに、新たに支援できる方策を検討していくものであります。
2		第3段落からの学識経験者や市民委員会の選出は非公開でおこなわれていたことなど密室政治はやめて頂きたかった。	学識経験者等の選定については行政の責任で住宅施策に精通した対象者をお願いしたものです。また、市民委員については、公募で選定しており、透明性を確保し適正に選定しております。
3	4ページ・26行目 新たな住宅管理手法の確立	住み続けられるようであった「八尾市行財政改革アクションプログラム」と違ういわゆる真に住宅困窮者に市営住宅をとというものの矛盾を解消してください。	行財政改革アクションプログラムでは、限られた財源の中、効率的効果的な対応を進めていくことを目的としており、真に住宅に困窮している市民が市営住宅に優先的に入居できることが矛盾するものとは考えておりませんので、よろしくお願いたします。
4		住みよい街、西郡 だれもが安心して暮らせる西郡！！ これからの西郡の住宅はどのように変わっていくのか夢と不安でいっぱいではありますが、問題も多く山積みされています。 住宅の老朽化、家賃の問題もあります。所得制限が低すぎると、若い人達が自分の故郷である西郡に住めない！実態！ 高齢者と若者とのつながりがなくなり、コミュニティーの活性化も不可欠！ 地域の人々が生まれたところを誇りに思い、これからも、生き々と暮らせるためにも住宅のあり方検討委員会に多くの問題を判ったうえで配慮願いたいと思います。	市営住宅は、公営住宅法などの法令に基づき、入居できる対象者が制限されています。このことから、収入要件も含め、多様な世帯が自由に市営住宅に入居できるものとはなっていません。 若い人達を含む多様な世帯が地域に居住し、活力のあるまちとしていくためには、市営住宅以外の住宅提供がなされることも必要であり、市営住宅の余剰地等の活用の取り組みを進めていく必要があるものと考えています。 これらの取り組みについては、今後、新たな総合計画でのまちづくりや市営住宅機能更新事業計画において、地域とともに検討してまいりたいと考えております。

5		<p>市営住宅の家賃が高いと思います。          家族での収入が一定超えると、新築住宅のローンが組める程と伺いました。だれでも「それやったら、家買おう！」っとなると思います。で、地域外に行かれて、少子化の流れに。又、空家が多い様なので、広く募集を掛けて、村おこしになったらええなっと思います。          最後に。地域との対話を密にして下さい。意見の吸上もお願いします。</p>	<p>市営住宅の家賃については、国が定めた家賃算定基礎額により入居者の世帯の収入の区分に応じて、住宅の立地や規模などの条件を判断して、入居者の収入で支払える額の家賃を決定するという方式で住宅家賃の決定を行っております。本市では、さらに減免制度も実施しており、平成21年度家賃では市営住宅入居世帯の約4割が月額5千円以下、約8割が1万5千円以下であるなど、民間賃貸住宅に比べて低廉な家賃となっております。          市営住宅の空家については、事業計画との兼ね合いもありますが、募集可能な空家については、市営住宅のコミュニティにも配慮しながら、年2回の定期募集において入居者を募集しています。</p>
6		<p>書いていることがむづかしいと思うし、若い人が地域で住みたくても、住めないようになっていと思う。          住宅が老朽化をしているところに人が住んでいるので早くたてかえて、安心安定した生活を確保しなければならぬと思います。</p>	<p>若い人が地域で住めないということについては、さまざまな原因があるものと認識しており、入居要件が制限されている市営住宅制度だけの取り組みで解決することは困難と考えています。          今後、地域のまちづくりを進めていく中で、市営住宅以外の取り組みも含め、地域と協働し検討していく必要があると考えています。また、市営住宅の建替え等機能更新事業については、効率的・効果的に進めるために、計画の見直しを現在進めているところであります。</p>