

大阪府下密集市街地域における
まちづくりと既存住宅・住宅診断のセミナー等
を通したまちづくりの展開に向けた調査の
報 告 書

平成16年3月18日

特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センター

1) 活動の背景

20世紀に建てられた日本の住宅の多くが、決して安全で安心して住める住宅ではないのが現状である。

大阪府下は居住密度が高く、持ち家率が低い特徴とともに、他の地域に比べて長屋建てや共同住宅が多くあり、築年数が高い住宅が立地や利便性の良さで戦災や大きな災害を免れ50年、70年以上も住み続けられている。

社会の変化、人口の増加などで、住宅及びその周辺に次のような課題が生じている。

- ・ 古くからのまちでは、大きな災害も無く、道路、公園などの基盤整備がされないまま現在に至り、戦前の長屋などの木造住宅が密集している。
- ・ 高度成長期の人口増加に伴い、農地に都市基盤整備しないまま、文化住宅やアパートなどが大量に建設され、道路なども一部狭い状態のままで、現在に至っている住宅も多い。
- ・ 建築基準法の数度の改定により、現建築基準法では既存不適格となっている住宅が多数建っている。
- ・ 完了検査を実施していない住宅が多数見受けられる。
- ・ 適切な住宅のメンテナンスが行われていない。
- ・ 住民のコミュニティが崩壊している。
- ・ 住宅のメンテナンスなどの知識が少ない。

この結果、都市においては住宅が密集し、阪神淡路大震災に見られるように、一旦地震や火災、災害が起こると命さえも奪われるまち、住宅となる。

高度経済成長期以前は、町内一斉大掃除、道路の清掃など「まちと個人の住まい」を無意識のうちに当たり前に考えていた。

今日、学校でも家庭でも住教育に触れることが少ない日本では、「個人の住まい」には強い関心を持つが、その家のある「まち」を意識し、関心をもつことがほとんど無い状態である。

これでは、「大阪府の災害につよいすまいとまちづくり促進区域」を設定し地区の防災性向上をはじめとして「密集市街地を安全なまちに」と願っても、思うように進まないのが現実である。

２）活動の経緯と目的

住宅相談と住宅診断活動の中で密集市街地域の問題点が多くみえてくるとともに、活動を通じて得た事例情報を府民の「安全、安心なまちづくり」に活かすことが出来ると考えた。

問題点は、既存住宅の適切なメンテナンス不足と耐震対策の先送りによるまちの安全性への取り組み意識が薄いことと、住民間の交流の不足による人的なまちの防災への取り組み不足である。

当センターでは、地域の特性に応じた安全で安心のまちづくりの住民意識向上の第一歩として、まちづくりへの参加意識と、密集市街地の住宅建替え意識、既存住宅のメンテナンス、リフォーム工事の意識と実施状況の３項目を調査する目的に、セミナー及びアンケートを実施した。

３）活動の内容と成果

テーマ：災害に強い、安全で安心なまちづくりと住まいづくり

１．セミナーの開催

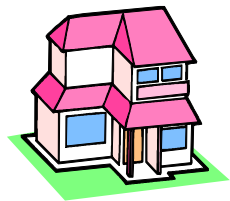
- ・ タイトル : すまいのメンテナンス診断セミナー
- ・ 内 容 : 震災事例、相談、診断事例から学ぶ
- ・ 講 師 : 伊藤裕啓 一級建築士 大阪府すまいの評価・管理アドバイザー
- ・ 募集方法 : チラシ、ホームページ、各市の広報紙、ポスター
- ・ 参加対象 : 府民
- ・ 実施回数 : ７回
- ・ 実施場所 : 大阪市、堺市(２回)、東大阪市、八尾市、池田市、岸和田市

セミナーのスケジュールと応募・参加状況

| 日 程 | 会 場 | 定員 | 申込人数 | 参加人数 |
|---------|--|-------|-------|-------|
| 1/31(土) | 八尾市文化会館ブリズムホール ４階 会議室２ | 50 名 | 25 名 | 12 名 |
| 2/1(日) | 南大阪地域地場産業振興センター(じばしん南大) 本館 ４階 セミナー室 ４ | 100 名 | 15 名 | 6 名 |
| 2/8(日) | 岸和田市立浪切ホール ４階 研修室 １ | 50 名 | 41 名 | 29 名 |
| 2/14(土) | 堺市総合福祉会館 ５階 大研修室 | 100 名 | 32 名 | 20 名 |
| 2/15(日) | 池田商工会議所 １階 大会議室 | 60 名 | 19 名 | 10 名 |
| 2/21(土) | 大阪市住まい情報センター ５階 会議室 | 50 名 | 32 名 | 16 名 |
| 3/7(日) | 東大阪市立市民会館 ５階 ５会議室 | 50 名 | 37 名 | 20 名 |
| | 合 計 | 460 名 | 201 名 | 113 名 |

～あなたの住まいは『安全』ですか？～

参加 無料！！



あなたにもできる!! OK 「住まいのメンテナンス診断セミナー」ご案内

安全なまちは一戸、一戸の「住まい」からです。
そこにお住まいのみなさま自身の「住まい」への「愛情」や「いたわり」、そして何よりも「住まい」に対する「学習」が必要なのです。

私たち「ひと」は健康診断で悪いところが見つければ、元気な体に戻るために適切な治療を行い、病気やケガをしないように日常様々なことに注意し対応しています。
「住まい」にもこれと同じことがいえます。

当センターは、大切なお住まいが丈夫で長持ちし、みなさまがいつまでも安心して暮らせるように、ご自分でできる「住宅メンテナンス診断」についてセミナーを行います。
ぜひご参加いただき、この機会にご自分の「住まい」を見直して下さい。

当NPO法人住宅長期保証支援センターは、大阪府住まいの評価・管理アドバイザー制度の指定団体です。

セミナーのご案内

テーマ：自分でできる「住まいのメンテナンス診断」

講師：伊藤建築設計事務所 伊藤 裕啓 氏（大阪府：住まいの評価・管理アドバイザー）

| 開催地 | 日程 | 時間 | 会場 | 定員 |
|------|---------|-------------|-------------------------------------|------|
| 八尾市 | 1/31(土) | 13:30～15:30 | 八尾市文化会館プリズムホール 4階会議室2 | 50名 |
| 堺市 | 2/1(日) | 13:30～15:30 | 南大阪地域地場産業振興センター（じばしん南大阪）本館4階 セミナー室4 | 100名 |
| 岸和田市 | 2/8(日) | 13:30～15:30 | 浪切ホール 4階 研修室1 | 50名 |
| 堺市 | 2/14(土) | 13:30～15:30 | 堺市総合福祉会館 5階 大研修室 | 100名 |
| 池田市 | 2/15(日) | 13:30～15:30 | 池田商工会議所 1階 大会議室 | 60名 |
| 大阪市 | 2/21(土) | 13:30～15:30 | 大阪市住まい情報センター 5階 会議室 | 50名 |
| 東大阪市 | 3/7(日) | 13:30～15:30 | 東大阪市民会館 5階 5会議室 | 50名 |

参加費：無 料

主 催：NPO法人 住宅長期保証支援センター 〒541-0058 大阪市中央区南久宝寺町3-6-6 6階
TEL 06-6252-6170 / FAX 06-6252-5201 / E-mail info@hws.or.jp

後 援：大阪府、大阪市、堺市、八尾市、岸和田市、池田市、東大阪市

セミナー参加 お申込み

下欄にご記入の上、FAXにてお申込み下さい。折り返し参加票（はがき）を送付いたします。

（*FAXのない場合は、お電話もしくはE-mailにてお申込み下さい。）

尚、定員になり次第、終了とさせていただきますのでご了承下さい。

NPO 住宅長期保証支援センター 事務局あて FAX：06-6252-5201

* 月 日（ ）セミナーへの参加を希望します。

フリガナ
お名前：_____

〒：_____ フリガナ
ご住所：_____

TEL：_____ FAX：_____

セミナー会場の模様

岸和田市立浪切ホール
2/8(日)



大阪市住まい情報センター
2/21(土)



東大阪市立市民会館
3/7(日)



2. 地域と住宅のアンケート調査

テーマ: 居住地域及び住宅の安全性とまちづくり参加、住まいの意識等

- 1のセミナー会場におけるアンケート調査

参加対象: 1のセミナー参加者

実施回数: 7回

- ネット及手渡しによるアンケート: 大阪府内のセミナー開催地域へのメール及び手渡しによるアンケート調査

総数 190 件

内訳 ・セミナー回収分

| 日程 | 1/31 | 2/1 | 2/8 | 2/14 | 2/15 | 2/21 | 3/7 | 合計 |
|-----|------|-----|-----|------|------|------|-----|-----|
| 回収数 | 12 | 5 | 26 | 15 | 18 | 15 | 15 | 106 |

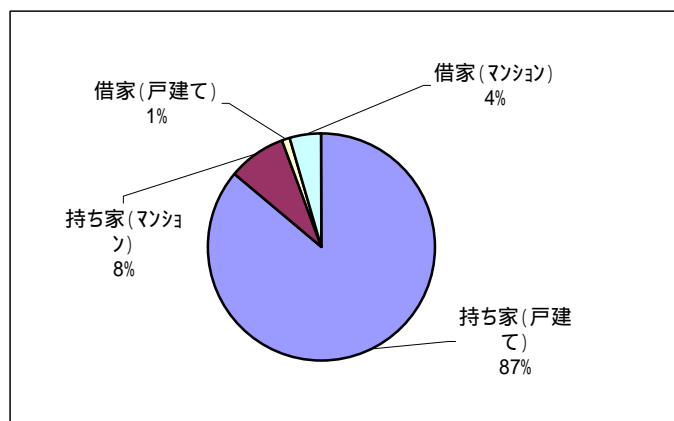
・ネット及び手渡し回収分

| | 大阪市 | 堺市 | 東大阪市 | 八尾市 | 池田市 | 岸和田市 | 泉大津市 | 合計 |
|-----|-----|----|------|-----|-----|------|------|----|
| 回収数 | 36 | 13 | 9 | 4 | 16 | 5 | 1 | 84 |

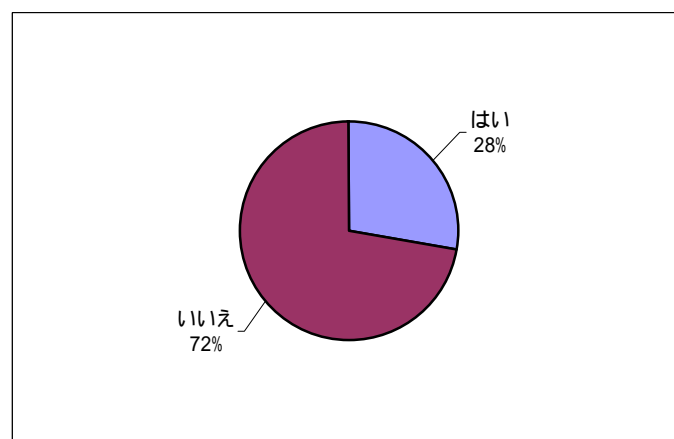
集計結果

(1) 街づくりへの参加意識

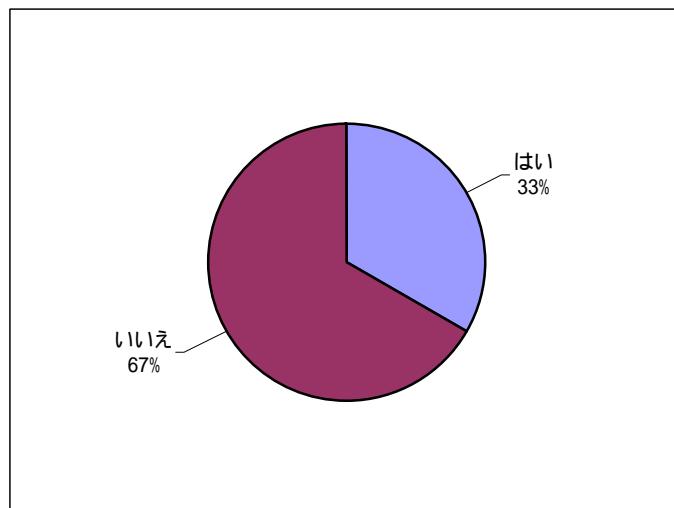
設問: 住宅について。



設問: 町内会の防災、防犯活動に参加したことがありますか。



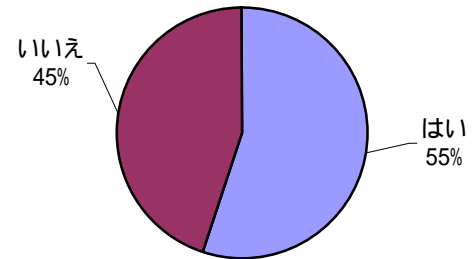
設問：あなたの住まいの
近くの消火栓または
防火用水のある場所
を知っていますか。



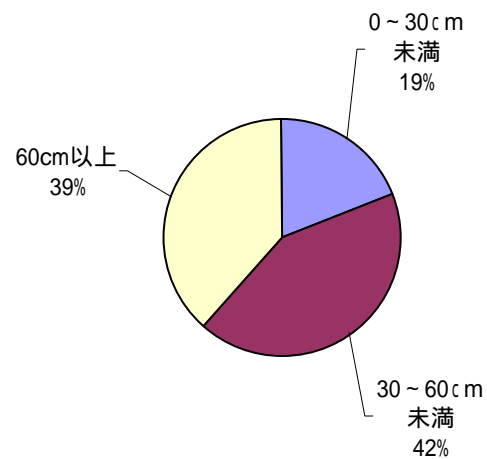
持ち家一戸建てが87%であるのに、町内会の防災、防犯活動に参加しているポイントが28%と低く、町内会への参加意識の低さがうかがえる。消火栓または防火用水の場所を知っているポイントは33%で、町内会の活動に参加しているとほぼ同数である。

(2) 密集市街地の意識

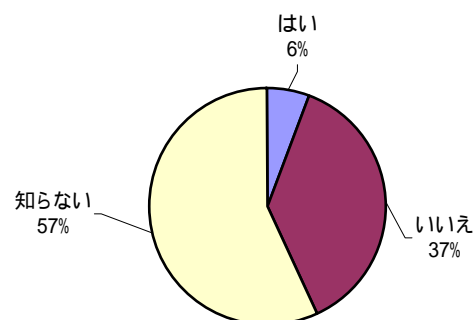
設問：あなたの住まいの
周辺は密集してい
ますか。



設問：住宅の壁から隣地境
界までの一番狭い所
は何 c m ですか。



設問：あなたの住まいは、
密集市街地整備地域
に指定されていま
すか。

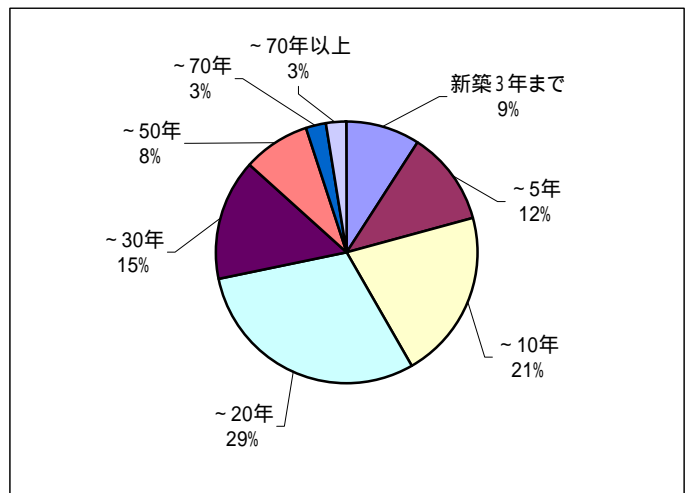


周辺が密集していると考えているポイントが55%。隣地境界まで60cm未満のポイントは61%。住民は隣地との境界が60cm未満は住宅が密集していると考えている。

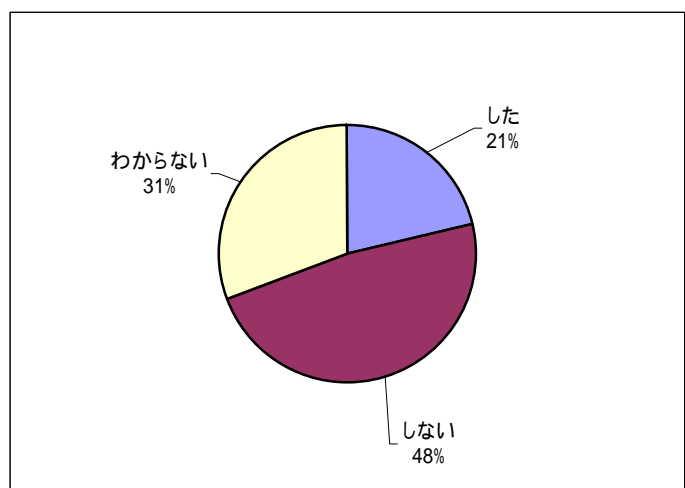
密集市街地整備地域指定か否かを知らない人が57%ということは、言葉の意味、内容を十分周知されていない。

(3) 既存住宅の安全性、耐久性、耐震性

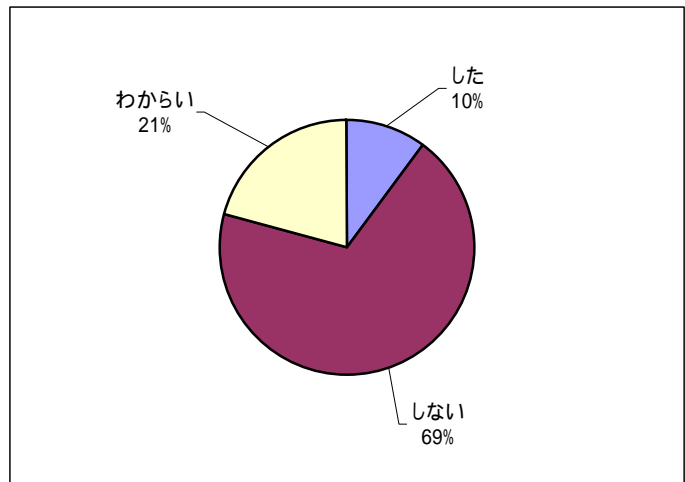
設問：建築後何年の住宅ですか。



設問：敷地の地盤調査はしましたか。



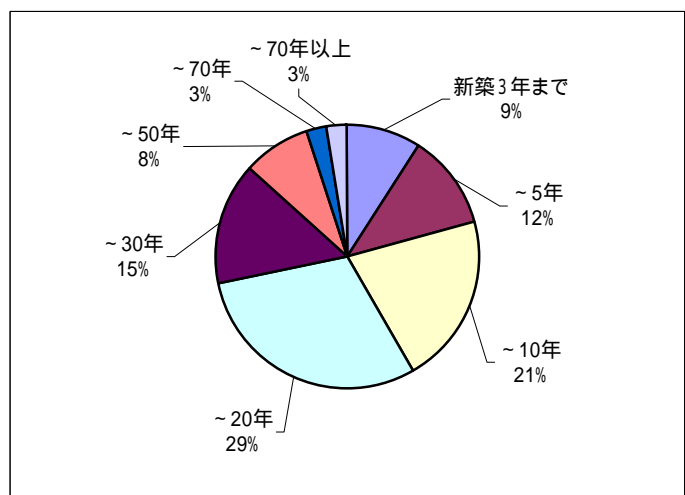
設問：建物の耐震診断を
しましたか。



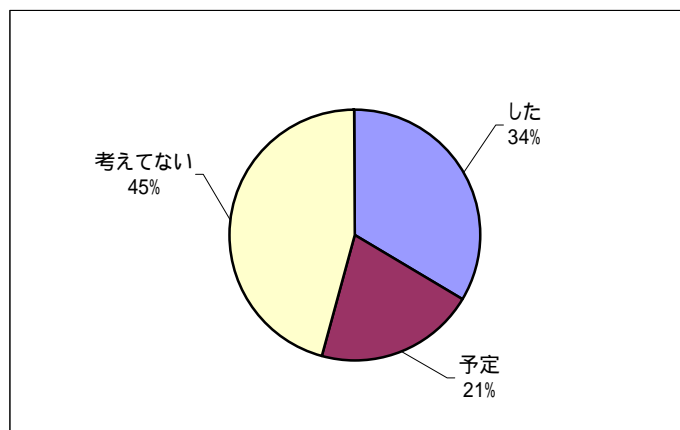
地盤調査をしたポイントは21%。耐震調査をしたポイントは10%。住宅
築年数3年までは9%。住宅築年数5年までは21%。地盤、耐震調査の市
民意識は、ここ5年位と考えられます。
築年数50年以上の住宅が14%ある。

(4) 既存住宅のメンテナンス、リフォーム工事の意識と実施状況

設問：建築後何年の住宅
ですか。

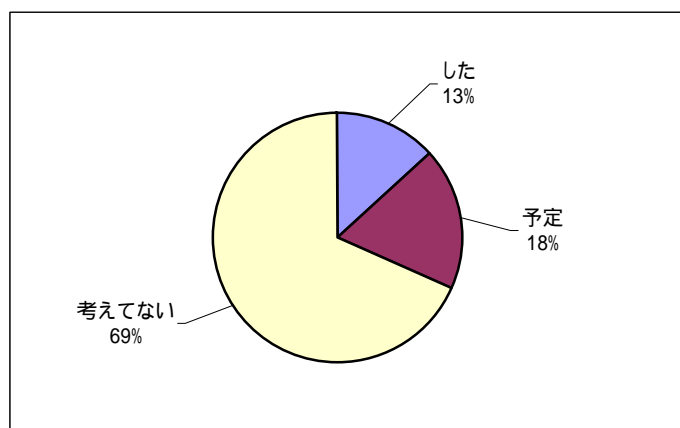


設問：リフォームをした
又はリフォームを
考えていますか。

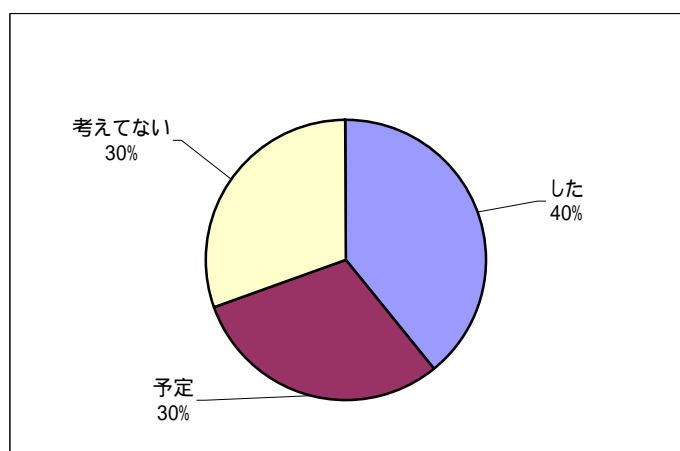


築年数別「設問：リフォームをした又はリフォームを考えていますか」

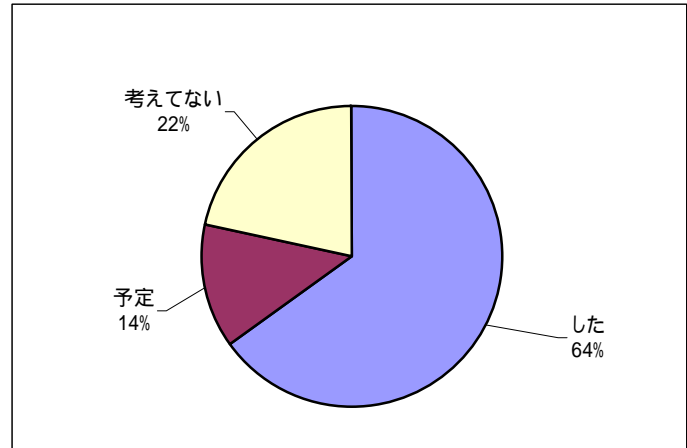
・ ~ 築 1 0 年



・ 築 1 1 年 ~ 築 2 0 年



・ 築 2 1 年 ~ 築 3 0 年



リフォームを考えている方またはリフォームをした方は 5 5 %。

住宅築後に 1 0 年未満のポイントは 4 2 %。

住宅のリフォーム時期は 1 0 年以降考え始めるとうかがえる。

アンケートの意見

- ・ 行政も市民も危機感がない。
- ・ 実際のメンテナンスの仕方の話しと違ってきたが違った。
- ・ 自分の家の周りは結構危険なことに気づいた。
- ・ 市の防災担当者の意識はかなり向上しているが、縦割り行政の壁が災害のときに障害になると思う。
- ・ 震災を経験し、新しいところに引っ越してきたが、家の周りのことが気になる。
- ・ 昔からある道路で、ところによって道幅が違い、通りにくいところがある。
- ・ 町会役員をはじめとして、住民の意識もだんじり祭りのことばかりで、防災意識など皆無です。
- ・ 以前に住んだ町にはあったブロック塀を作り変える補助金制度などが無い。
- ・ 駅前の密集地に住んでいるが、地域全体での避難活動などの取り組みがなされていない。
- ・ 具体的事例で、悪徳業者の見分け方がわかった。
- ・ 家は住めれば良いと思っていたが、地震をマスコミでも良く取り上げられているので、安全が大事だとよくわかった。
- ・ R C での住宅建築を考えている。屋上庭園も造りたいが、どうでしょうか？
- ・ 築 9 年がたちましたが、外壁の塗替えをやった方がよいでしょうか？
- ・ パワーボードに吹き付けをした外壁の寿命は何年くらいですか？
- ・ 壁のクロスの隅に隙間がある。原因はどのようなことが考えられますか？

- ・リフォームを頼みたいが、よい業者のを見つけ方を教えて欲しい。
- ・具体的な写真が多くわかりやすかった。新築の本は多いが、古くなった家についてはなかなかないので良かった。
- ・クレーム対応のかなりの部分が理解できた。工事責任の明確と費用負担については建築士などとの連携が大事ですね。
- ・新築２年の２×４の住宅ですが、音がうるさい。欠陥住宅ですか？
- ・欠陥住宅という言葉に当てはまる物件かはわからないが、常に不安がある。講演会などを聞くが、ますます不安が募る。
- ・完了検査の重要性を痛感した。
- ・新築８年目の住宅に住んでいます。もっと屋根や外壁、バルコニーを自分の目で確かめます。
- ・家が古いので、予測される南海大地震に備えなくてはと思うが、資金がない。
- ・地盤についてもっと詳しく聞きたい。
- ・シロアリの２回目の工事は新築後何年くらいにすればいいのですか？
- ・業者から床下換気をつければシロアリは出ないといわれたが、本当ではないことがわかった。だまされるところでした。
- ・ハウスメーカーの軽量鉄骨の住宅です。耐震診断を頼みたい。
- ・耐震診断は無料ですか？どこに頼めばいいですか？
- ・ある程度の納得価格で安心して住宅の相談が出来るところがほしいといつも思っています。
- ・古い家に住んでいますが、お金もないが環境によいので、大事にしようとおもう。
- ・３０年以上経ち、オンボロの家だが大事にしようと思う。
- ・耐震診断を頼むときはどこにたのむのか？
- ・束石の基礎の家です。耐震診断ではどのような結果がでるのですか？
- ・頼れるところがあるとわかりました。クラック、チョーキングなど初めて聞くことが多く参考になりました。
- ・トイレの便器の下にしみがある。水漏れですか？
- ・床下換気を３ヶ所、３０万円かけて取りつけたが、私は訪販の被害者ですね？
- ・素人にも出来る住まいの診断、かけがえのない財産の保全に強い味方です。
- ・バルコニーの水漏れが心配です。見て欲しい。
- ・築２０年が過ぎたので、メンテナンスをしっかりとしようと思う。
- ・丁寧な説明でわかりやすかった。
- ・素人にもわかる言葉で説明してくださったのでよかった。
- ・工事監理が重要であることを市民への啓蒙が必要と感じた。
- ・このような内容とわかっていたら、娘や嫁を誘ったのに。もっと市の広報などで知らせてほしい。
- ・このような講演会や講座をもっと開いて欲しい。

- ・よい講座なのに参加者が少ない。知らない人が多いので、府や市町村にもっとPRしてもらったらいいのに。
- ・素人が簡単に出来る項目別の診断シートがほしい。
- ・水周りは傷みやすいので、そのメンテナンスの講座を希望します。
- ・実務的な内容でよかった。

4) 今後の展開

今回、当活動に参加された消費者は、住宅築年数が比較的古い住宅の居住者で、住まいに関心が高い方が多かった。当然、密集地に居住の方が半数以上であったが、まち（地域）の防犯意識は決して高いとは言えない。

参加者はこのようなセミナーに参加することで、まちづくりの意識づけとなり、継続した住情報の提供を求めている。

まちづくりは、おなじ大阪府下であっても地域性が色濃くあり、その地域の特性に応じた取り組みが必要である。

まちづくりの行動は、住まいに関心が高い消費者や、まちづくりの市民活動のみでは限界があり、まちづくりの牽引車である行政や関連団体、研究機関の大学などとの連携、支援が不可欠である。

今回のセミナー、調査の実施をもとに多くの市町村にも提案、実施して「災害に強い、安心で安全なまちづくりと住まいづくり」の意識向上と活動への参画と啓発を行います。あわせて、建物の適切なメンテナンスと耐震性、防火性能の維持向上の研究と支援を行います。

5) 活動のポイント

1. 活動の人材

特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センターの会員

2. 活動のための資金

業務委託費

3. 活動のネットワーク・支援

大阪府及び開催都市の住宅関連部所、

特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センターの会員