

## 別記様式(第4条関係)

## 会議録

会議の名称	第1回加東市住生活基本計画策定委員会
開催日時	令和3年8月5日(木) 15時00分から16時40分まで
開催場所	加東市役所 3階 301会議室
委員長の氏名	安枝英俊
出席及び欠席委員の氏名	出席：服部吉博、黒崎幹也、竹内安彦、野瀬光、平川米一、中村勇、三原壽美 欠席：波戸岡誠
説明のため出席した者の職氏名	—
出席した事務局職員の氏名及びその職名	市長 安田正義、技監 高瀬徹、都市整備部長 大畑敏之 都市整備部都市政策課：課長 長谷川茂、副課長 岸本孝司、 主査 柴田貴由、主事 松岡輝 ＜加東市住生活基本計画及び加東市営住宅長寿命化計画策定支援業務 委託業者＞ 株式会社ウエスコ：荒木俊之、野谷将準、前原行雄、伊藤彩香

## 【会議の経過】

### 1 開会

### 2 市長あいさつ

### 3 委員等紹介

### 4 委員長及び副委員長の選任

(説明)

事務局：加東市住生活基本計画策定委員会設置要綱第4条第1項の規定により、委員の互選によりこれを定めることとなっている。いかが取り計らえばよいか。

委員：委員長を安枝委員に、副委員長を竹内委員にお願いしてはどうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局：異議がないので、会長を安枝委員に、副会長を竹内委員にお願いし、これより先については、加東市住生活基本計画策定委員会設置要綱第5条第1項の規定により、委員長に会議の議長をお願いする。

### 5 議題

(1) 加東市住生活基本計画の概要

(2) 住生活基本計画策定方針

(3) 策定スケジュールについて

(説明)

事務局から、加東市住生活基本計画の概要、住生活基本計画策定方針、策定スケジュールについて説明を行った。

(協議内容)

委員長：今後の住生活基本計画策定方針について議論を行う。今後の方向性について表現が抽象的な部分もあるが、委員の皆様と、今後の方向性の中から具体的な推進方策について議論を行っていただきたい。加東市の中で具体的な課題やご指摘について、今後の推進方策を設定する際の議論の参考にするため自由に意見をいただきたい。

委員：方向性について、「外国人が住みやすい」とあるが、そのためにIT関係(テレワークシステム等)の環境整備が必要であると考えている。その視点の導入についてどう考えているか。

委員長：外国人の居住地の受け皿となる住宅整備だけでなく、住むにあたって環境の整備が必要となるということか。

委員：そうである。情報収集が難しいところでは、移住が難しいと考える。加東市においても対応可能であるか。

委員長：移住の受け皿として、情報インフラの整備について事務局はどうお考えか。

事務局：IT関連の視点について必要であると考えている。内部で調整するが、「居住者・コミュニティ」、「社会環境の変化」の視点での検討が考えられる。

委員：現況として、外国人が入居可能な場所について限定されている。民間賃貸住宅において、保証人等の関係から入居地域に偏りが生まれるため、受け入れの体制や場所等を含めて検討してはどうか。また、地域の付き合いやゴミ出しなどの問題解決についても検討してはどうか。

委員長：居住支援協議会について、加東市ではどのような状況か。

事務局：加東市において、設立はされていない。ひょうご住まいづくり協議会を参考に取組の検討を行う。

委員：「高齢者の安全・安心居住」にバリアフリー、住宅の改修とあるが、住宅の改良よりも、地域での見守りが必要ではないか。また、地域コミュニティが希薄化する中、外国人や新規入居者が参入することによって地域コミュニティの動向や方針を示すことが可能か。さらに、市営住宅の総数と入居率について把握しているか。その中でも外国人の入居率についてどのようになっているか。

もう1点、空家対策として、空家の総数や分布状況についてお聞きしたい。その状況から加東市の地域特性が把握でき、施策について絞り込みが可能ではないか。

委員長：加東市の地域コミュニティと市営住宅の管理戸数、空家のストック量についての質問があった。地域コミュニティについて、この後、委員からご意見をいただきたい。

事務局：市営住宅について、現在の団地が18団地、管理戸数が381戸、世帯数が328世帯（令和3年3月31日時点）入居している。その中でも外国人の入居戸数は24世帯である。

委員長：市営住宅の約50戸の空室についての要因は、建替えに伴う募集停止や立地の悪さ、築年数などが考えられるが、要因としてどのようなものがあるか。

事務局：立地の悪い住宅、様々な要因によるが、用途廃止によるものや、退去後に入居に至っていない部屋の合計として約50戸が空室となっている。

委員長：基本計画の中で、今後の市営住宅の管理戸数について具体的に示すのか。

事務局：その予定である。

先ほどの空家について、生活スタイルの変化に伴った居住人数の変化が要因として考えられる。加東市の市営住宅の空室は、4人以上向けの住宅に空室が多くみられ、少人数世帯を対象とした住宅の空室は少ない傾向にあり、それらの世帯を対象とした施策の検討を進めたいと考える。

委員長：単身世帯の住宅が多くなると、単身の高齢者が増えるため、世帯規模に対応してどのように住宅供給を行うか今後の議論で進めたい。

事務局：空家の件数について、平成28年度の空家実態調査結果より1,606件（納屋や離れ等含む）あり、令和2年度の調査では、520件の空家を把握している。空家の分布について、アンケートを実施した結果、市街化区域等の利活用ができる空家は管理している旨の回答が多く、市街化調整区域や都市計画区域外で比較的大きな一軒家の空家が目立っている。

委員長：市営住宅と空家についてご回答をいただいた。ほかに質問はあるか。

委員：市街化調整区域等の大きな一軒家について、時間経過に伴い空家の再利用が難しくなるため、その前に市が導入できる施策や方針、取扱要領を検討いただきたい。

委員長：市街化調整区域について具体的に住宅施策の方向性を示すことが必要である。

次に、地域コミュニティ存続の実情や高齢者への対応について、取り組まれている状況や課題に対してどう考えているか。

委員：行祭事について、新型コロナウイルスまん延以前は年に1度以上開催していたが、現在では開催が難しい。そのため、新型コロナウイルス終息後に開催を検討している。また、外国人居住者でマナーが悪い人がいるなど課題があり、地域コミュニティの交流が難しい。

また、(私の地区では)5戸ほど空家があり、空家周辺の藪や雑草の管理において所有者以外で草刈りをすると不法侵入にならないかなどの問題があり、市外の所有者へのアプローチが課題である。空家でガラクタの散乱やガラスの飛散が目立つため、所有者への対策が望まれる。

委員長：管理不全の空家について、自治会等から所有者へのアプローチはあるか。

委員：所有者へのアプローチは行っている。

委員：市街化区域と市街化調整区域に分かれており、市街化区域について、共同住宅に入居されている方は、地域コミュニティの参加が見られない。また、若年層や子育て世帯、外国人などの入居者の参加も見られない。ある地区では、1,200~1,300世帯のうち約700世帯しか地域コミュニティに参加されていない。地域コミュニティの活性化について、新規入居者と地元住民の共生に課題がある。

また、市街化調整区域の空家では、高齢移住者の交通アクセスへの対応や空家の管理に課題がある。

委員長：共同住宅の入居者に関して、自治会の加入率はどうか。

委員：地域コミュニティへの参加通知が行きわたらないこともある。民間賃貸住宅の大家やオーナーには通知を行うが、十分ではない。市の広報などは届いているが、コミュニティへの参加は課題として挙げられる。

委員：外国人の空家利用や地域コミュニティへの参加について問題があった。地域コミュニティでは、移住者の村入り不参加や自治会費の未払いなどの問題もある。昨年からは外国人に対応する規約変更に向けて洗い出しを行っているが、文書化できていない。

空家について、売却成立はあるが、空家の増加が上回っている。

加東市には、若い世代や子育て世帯が地域に残ってくれる施策を考えていただきたい。市として、安価な住宅や補助金などの住環境以外の市の施策のアプローチも考慮する必要がある。

地域コミュニティについて課題はあるが、新たな居住者に対して大家や周辺住人が地域作業への参加を促している。

委員長：地区として、規約の見直しについて専門家への相談などを検討しているか。

委員：相談はしていないが、地区の中の検討委員会や諮問委員会で毎月対応を検討している。

委員長：地域の中で高齢者の見守りや支援について具体的な取組はあるか。

委員：戸数が少ないため、地域の見守りについて十分な把握が可能である。

委員：災害増加に伴い、避難行動要支援者の避難に対して、地域としてどう取り組んでいくかの検討に着手している。福祉施設もあるため、福祉施設関係者の避難も含めて総合的に考えていかなければならない。

委員：地域コミュニティや高齢者見守りでは、まちかど体操などを地域ごとに実施している。しかし、地域でのコミュニケーションをとれない方や参加人数の減少などの課題があり、市として対応を検討いただきたい。地域コミュニティについて、行祭事に伴い世代間での交流があったが、新型コロナウイルスまん延に伴い、交流ができなくなり、このままでは行祭事が廃れる可能性がある。

委員長：施策の方向性について、住民の孤立、孤独を予防する必要性はあると思う。特に、地区の現状から空家が増加している点や管理不全空家について、その後の利活用について課題が挙げたが、専門家として流通の阻害要因や加東市ならではの課題としてどのようなものがあるとお考えか。

委員：加東市では、中古物件の需要はある。しかし、空家などの物件に関して、市街化調整区域において建替えの不可や老朽化が激しい等の物件の管理に問題もある。旧市街地では、狭あい道路や物件の大きさ、売却などの他の課題もある。

委員長：市街化調整区域に限らず、宅地建物取引業協会から空家所有者に対する相談会の開催はあるか。

委員：空家対策について詳細を把握できていないが、空家バンクの登録など市との連動が基本となる。相談会の実施ではないが、個別で実施しており、今後協会として市と連動・連携を積極的に検討していきたい。

委員長：空家バンクは行政が空家の情報を収集し、移住希望者へ紹介する。中播磨、北播磨や西播磨では、空家活用において空家バンクの果たす役割が大きい。

また、空家等対策計画策定時に地域の方々に調査協力をいただいたと思うが、計画策定のための調査にするのではなく、空家の所有者の活用意向の方向性について、行政や専門家からのフォローがないと問題の解決はできないと思うため、施策の方向性に具体的に記載できればと考えている。

一通り、委員から高齢者のコミュニティについて話があったが、その他ご意見はあるか。

委員：地域コミュニティは、お隣同士の持ちつ持たれつの関係から地域財産を共有することであると考えているが、新たな居住者と地元住民の折り合いの関係が難しい。また、行政が可能な範囲で地域コミュニティについての協力をお願いしたい。

空家バンクについて市街化調整区域では、築50年の昭和46年以前の建物は自由に対応できるが、築30年の建築要件を満たさないものなど、すぐに居住可能かなどの判断が難しい。入居可能認定の制度や用途変更などの法的なアプローチの検討が大切であると考えている。

委員：市街化調整区域についてどうするか検討が必要であると考えている。

委員長：事務局に伺いたいですが、地域の新しい規約やコミュニティ支援などの意見が挙げた。空家アドバイザーの派遣などは県が対応しているが、それに近いガバナンスに関する助言や支援などの専門性の高い問題について市は対応可能か。

事務局：地域担当連絡調整員が市の職員に割り当てられており、各地区に入って協議・会議に参加し、様々な課題の抽出等に取り組んでいる。その場を利用することも考えられる。

委員長：地区の中で問題解決するには、専門性の高い対応や支援が必要と考えられるがどうか。

委員：他地区の参考になるアドバイスや資料の提供を行ってほしい。

委員長：1960年代半ばに策定された住宅建設五箇年計画では、住宅の不足や住戸の新規建設が課題であった。しかし、2006年から住生活基本計画の策定に伴い、既存の住宅ストックを活用するような経緯に変化施策に転換した。特に、既存の住宅ストックを活用する場合には、個別具体的な対応が求められるため、市に一元化された窓口を設け、それぞれの専門家へつながることが可能な体制についての検討・議論を進めていき、対策を考えて実行していただきたい。

その他、他都市の事例や相談窓口の開設例に関して、情報を提供していただきたい。また、計画策定だけでなく、取組の核となるものが必要であるとする。住宅・住環境に関わる現況・課題の検討・整理について、今回の意見を反映して今後の方向性（案）は変更を考えているか。

事務局：変更を考えている。

委員長：次回策定委員会では、各データについて資料や地図について準備をお願いしたい。

事務局：承知した。

## 6 その他

特になし

## 7 閉会

### 【資料名】

資料1 加東市住生活基本計画策定委員会設置要綱

資料2 委員名簿

資料3 加東市住生活基本計画の策定方針

年 月 日

委員長

印