

別記様式(第4条関係)

会議録

会議の名称	第2回加東市住生活基本計画策定委員会
開催日時	令和3年11月2日(火)午前9時30分から12時00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：黒崎幹也、竹内安彦、野瀬光、平川米一、中村勇、三原壽美、波戸岡誠 欠席：服部吉博
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	出席した事務局職員の氏名及びその職名 <事務局> 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 委員長あいさつ

3 議題

- (1) 現行計画の評価について
- (2) 市民意向調査の結果について
- (3) 第1回加東市住生活基本計画策定委員会の意見と反映について
- (4) 加東市住生活基本計画骨子（案）について
- (5) 加東市住生活基本計画（案）について

- (1) 現行計画の評価について

事務局から、現行計画の評価について説明を行った。

（質疑応答）

委員長：基本目標が3つに分かれているので、順を追って進めていきたい。まず、基本目標1の「誰もが安心して暮らせる住まいづくり」に関して、皆様のご意見をいただきたい。意見のポイントとしては、取組評価がこのままで良いのか、それぞれの方向性の案について意見を述べていただきたい。計画反映の方針についても右端にあるので、ご意見をいただければと思う。まずは、具体施策①～⑦について、皆様のご意見をいただきたい。

委員：具体施策②について、県営住宅の管理に携わったことがあるが、県では管理戸数を減らそうとしている状況である。加東市の市営住宅の管理戸数については戸数もあまりないため、今までどおりに進めていくということであれば○であるが、今後さらに管理戸数を減らしていくのであれば◎とすべきと考える。

事務局：市営住宅の状況として、建替えは現時点では行わない予定だが、必要に応じて検討する。全体的な戸数については、危険な住宅（浸水想定区域等）や住居に困られている方と公営住宅ストックの供給バランスを考慮し、市営住宅長寿命化計画と合わせて検討を行っている。長寿命化計画の進展に合わせて改めて報告させていただくが、向かっている方針としては、危険な住宅は減らして、それ以外は現状維持をする予定である。

資料6に市営住宅の全体像を示させていただいている。本日の議題として取り上げたいため、その他のところで詳細に説明させていただく。

委員：優先入居者の対象割合が多いことについて、どのような方の割合が多いのか。高齢者・障害者対応の住居について全体の何割ぐらいが生活されているのか。

事務局：申込者の内、子育て世帯と外国人世帯の割合が多くなっている。高齢者対応の住宅は別途ご回答させていただく。

委員：高齢者対応では、バリアフリー化の改修促進ということで、平成24年から6戸実施し、おおむね達成との評価となっているが、今後拡充していくとなっている。まだまだ需要があるということか。

事務局：市営住宅入居者も高齢の方の割合が多くなっている。まだ大丈夫という方でも今後困るケースが想定されるため、高齢者対応の住宅を増やしていけたらと思っている。

委員：高齢者対応について要望がないが、計画的に進めるということか。

事務局：その通りである。市営住宅長寿命化計画を同時に進めており、今現在バリアフリー対応としてユニットバス化を進めていくことと、手すりの設置や段差の解消を考えている。後ほど詳しくご説明させていただくが、ユニットバス化については今現在バランス釜というかなり古いタイプのものになっており、改修を進めていくが、全ての住戸ではなく、バリアフリー対応にする住戸を定めて、住戸ごとに集約してバリアフリー化を進めることを考えている。例えば3階建ての建物で1階部分を重点的にバリアフリーや高齢者対応住宅を集約させる等の対応を考えている。

委員長：具体施策④の内容にエレベーターの設置とあるが、エレベーターの設置はコストがかかる。加東市の市営住宅は3階建てが多いと思われるが、低層部にバリアフリー対応を集約するのであれば、必ずしも導入を前提にしなくても良いと思われる。

資料6の議論のところが良いので説明の際に再度詳しく聞きたい。

具体施策②については、入居者の要望や状況に応じて住み替え支援を行うことは良いと思うが、入居者の申請によることから、入居者の中でも住み替えができるということを知らない方が多いと思われる。2件実施されたとのことだが、潜在ニーズがあるのではと思う。今後の方向性としても、市営住宅の住み替えに関する情報提供や相談対応の実施することを付け加えた方が良くないかと思えます。

委員長：特に意見がなければ、基本目標2の「安全で魅力あふれる住まい・まちづくり」に進む。具体施策⑧～⑰の項目につきまして、取組評価の評価や方針についてご意見をいただきたい。

委員：具体施策⑭⑮で土地区画整理事業の達成ができなかったとのことで、引き続き事業に取り組んでいこうということによって○になっているが、先ほどの説明を聞くと所有者の土地区画整理事業に対する意欲や意向はないが、民間開発が入っているということなら、無秩序な開発が進むのが心配される。今の時代に土地区画整理事業を導入するのは、時代に逆行しており、人口減と空家の増加の中で事業を進める意向はいかがなものか。

事務局：民間で開発されているのは、市街化区域で民間の再開発的に建替えによる良い住宅地を提供されている。宅地が不足する場合は、市街化調整区域において、新たな宅地を提供するため、土地区画整理事業という手法で宅地を確保しようとする方向性である。市街化区域の中で宅地がないという状況ではないので、市としては直ちに土地区画整理事業に着手することはないが、もし需要があれば土地区画整理事業について全くしないと言い切るのが難しいため、事業については1つの手法として継続についてご理解いただければと思う。

委員：土地区画整理事業を組合施行されるのか、行政が主体となるのかはわからないが、次の計画においても、なかなか進むようには思えない。住生活基本計画に記載しておくのはどうなのか。

事務局：総合計画の中では、加古川河川改修事業によって宅地が減っているため、どこかに宅地が必要となった場合、土地区画整理事業が1つの手法として示されている。住生活基本計画の中で記載するかどうかは、住宅としてとらえて幅広い分野まで広がっているが、住生活基本計画の中で、記載するかしないかをこの策定委員会で議論していただきたい。

今後の方向性として区画整理事業は必要であるが、10年間という計画スパンの中で記載する必要がないということであれば、示す必要はないと考えている。

委員長：このことに関していかがか。

委員：土地区画整理事業に関して、計画や案はあるのか。

事務局：今のところはない。

委員：ないのであれば、無秩序な開発が行われるのではないか。

事務局：それに関しては、都市計画法等の計画の中でしっかりと規制しており、無秩序にまちが発展していくことはない。

委員：ここに記載されている以外の他の地域ではどうなのか。

事務局：東条地域の天神東椅鹿谷地区で事業が進んでいる。

委員長：土地区画整理事業を積極的に推進するよりも、市街化されている部分の人口を減らさない、又は人口密度を減らさないように維持するということが目標だと思うので、あまり土地区画整理事業をやるということを書きすぎなくてもいいかと思われる。基本計画において、目的そのものを書いておくと良いと思う。

委員：具体施策⑩の空家に対する4つの施策について、簡単に具体施策としてどのような内容であるか説明いただきたい。

事務局：具体的な施策について、空家の発生抑制や管理不全空家の防止という観点では、空家パトロールを現在実施している。空家の状況確認や管理ができていない空家については、指導を行っている。地道ではあるが、空家所有者と話して少しずつ解消している。また、空家の有効活用については、進行はあまりしていないが、空家バンク登録による売買流通を市内の不動産業者と連携して取り組んでいる。推進体制の構築については、充分であるかはわからないが、市内の不動産業者と連携して取り組んでいる。空家バンクについては、市外からホームページを通して問い合わせがあるが、静かなところで住みたいという問い合わせがあるため、繋げていけたらと思う。

空家パトロールを実施している中で、空家の所有者へ今後の利用意向についてアンケートを実施している。空家バンクへ登録し、新たな方に活用していただきたいという意向をお持ちの方には制度の紹介を行っている。また、アンケートを通して徐々に所有者と関係を持ちながら、エリアによって、県の補助や市単独の補助と異なるが、空家活用をするために必要な改修費用への補助も行っている。空家の件数に対する成果については、なかなか進んでいない状況である。

委員：空家バンクの登録件数はどのような状況であるか。

事務局：ホームページ記載分は、10件程度であるが、それについてはホームページに公開しても良いと言われた方のみで、ホームページには載せていないが、空家バンクに登録しており、行政窓口にお問い合わせがあれば紹介を行うところで、潜在的にはもう少しある。加東市では、別荘地や郊外等にあるものが多く、市街化区域のまちなかでは少ない。問い合わせでは、別荘地では狭く、ファミリー層で住める広い住宅がないかとの意見が多く、市街地付近でももう少し広い空家の登録がないかミスマッチが起きている。

委員：空家バンクの重要性は感じているが、空家バンクの登録がどれほど機能しているか。件数も多くない中で古くても、市街化調整区域も含め、現実的に市のほうから管理状況の確認や問い合わせについて実際どれくらい行われているか。

事務局：年1回ではあるが、固定資産税の通知を送らせていただくときに空家への補助に関するチラシを送付している。空家所有者へのアンケートを取らせていただいた方には、ピンポイントで今後の利用をどうされるか案内している。現状として、活用に関する相談より、老朽化が進んだ空家への苦情対応として管理指導や解体の案内が増えている状況である。

委員長：空家バンクは、登録件数を定めるのか空家の成約率を高めることを目的とするのか方針を持っておく必要がある。登録件数を目的とするのであれば、所有者からの登録だけでなく、不動産業者の仲介担当している物件を登録いただく等、他都市の事例では、業者のみの登録だけだったものを、一般の方も可能にした事例があるが、どちらも行うのであれば、登録件数は伸びると思われる。成約件数を目的とするのであれば、所有者は売却希望が多いが、借り手としては賃貸希望が多いため、最初は賃貸として登録して、2～3年住めば買い取ってもらえる等の工夫を行わないと、どのような物件かわからない段階で売却につなげるのは難しい。また、西播磨の場合は、各市町が連携しながら西播磨空家バンクとして情報発信をしている。現状、加西市や周辺市との連携はあまりないと思うので、大きい単位で発信する仕組みを作っていくことが大切だと思う。こういうことを行っていくことで改善されると思う。

防犯優良マンションについての評価はこのままで良いと思うが、マンションの適正管理についての検討は必要かと思う。以前いただいた資料で、加東市の共同住宅のうち分譲・賃貸のどちらが増加しているのかは分かりかねるが、分譲が増えているのであれば、マンションの最初の10年は何ともないが、15年目ぐらいに1度目の大規模修繕をしなければならず、20年からいろんなところにガタが来るので、急に建物の状況が悪くなることもある。これまでと比べて共同住宅の分譲が増えているのであれば、マンションの適正管理や管理組合において大規模修繕の必要性や管理組合が維持管理しなければならぬ。デベロッパーも売った後は終わりといったことがあるため、マンションの管理については、管理組合が主体的に行わなければならないと住生活基本計画の見直しの中で盛り込んでいる都市も多くなっている。そのため、管理に対する対応広報、マンション管理組合同士で情報提供する場を最初は市のほうから提供することがこれからの流れの中で必要であると考え。空家の適正管理に関しては、ここに記載されている方針が良いと思うが、土地区画整理事業と関係する中で、どうしても接道条件が悪い、再建築が不可能な場所が多いのであれば、土地区画整理事業を導入しなければならぬこともあると思われる。土地区画整理事業については、接道条件の関連で方針を検討するといった書き方をしたほうが良いと思われる。

委員長：では次に基本目標3の「環境と共生し地域特性を活かした住まい・まちづくり」の項目に対して、皆様の意見はあるか。

⑱に関しては、◎から○となっているが、引き続き実施されるのであれば◎でも良いかと思ったがどうか。

事務局：◎の継続ということで○として記載している。

委員長：子育て住宅に関して、今後省エネについて努力義務が課されることになってきますので、◎でも良いと思われる。

(2) 市民意向調査の結果について

事務局から、市民意向調査の結果について、説明を行った。

委員長：アンケートについて質問やご意見等はあるか。

先ほど26ページでご説明いただいた市の住宅施策については、今回の計画策定の中でも、重要なデータが示されていると思うが、この26ページの図3-9を見ると、空家に関する施策については、重要度が高いがそれに対する施策の満足度が低いことで、今後情報提供や相談窓口については検討する必要性がある。本計画の中でも何らかのアプローチが必要であると考え。以前の策定委員会の中でもこの施策に関して意見を述べさせていただいたが、ニーズとしても出ているのだと感じた。耐震化の施策については、耐震のリフォームをするだけでなく、人生100年時代といわれている中で、高齢者になってもあるいは、介護を受ける状況になっても家に住み続けられるように、耐震性を確保することが必要だと思う。

(3) 第1回加東市住生活基本計画策定委員会の意見と反映について

事務局から、第1回加東市住生活基本計画策定委員会の意見と反映について、説明を行った。

委員長：前回意見の反映につきまして、皆様のご意見はいかがか。いろいろとご指摘いただければと思う。

委員：以前の会議で新型コロナの感染拡大に伴い、生活様式が変わったり、働き方が変化したり、急速するデジタル化に伴い、若い世代やこれから育っていく若い子どもたちへのストレスのない情報提供や情報インフラが重要であると述べたが、住生活基本計画における情報インフラの捉え方については、どのように捉えているか。例えば、仕事場と変わらないように住居においても可能であるのか、いろんな情報機器を差がなく使用できる環境ではないと思われる。そんな中で情報インフラの整備について、どの程度考えているのか。

事務局：例として、空家を活用して在宅ワークとして加東市の空家を購入して、ネット回線を使いながら、オフィスにして活用している事例があるため、加東市の中で情報インフラやネット環境がないといった認識はないが、空家を利用する手法として、仕事場としての利用を聞いたので、光ファイバー等を引くという認識の必要性は考えている。空家を職場や仕事場などのワーキングスペースということで空家を活用できるのであれば良いと思われる。加東市の別荘地の空家は狭いところが多いので、定住というよりも仕事場として活用していただければ別荘地の空家も活用できると考える。

委員長：情報インフラ整備を取り上げるだけでなく、一人で仕事なさっている方々のコワーキングスペースとして空家の活用を検討されているということか。住生活基本計画の中で直接インフラ整備の充実に関して記載できるかは難しいが、時代が変化する中で、住生活基本計画においても住むだけでなく働くことについても一緒に取り上げるのであれば、先ほどの意見の通りに住生活基本計画の中で記載していったらいいかと思う。

また、△がついているNo. 2とNo. 5、No. 8について、特にNo. 8の居住支援協議会の設置検討については、必ずしもすぐに設置する必要はないが、空家の話についても、不動産業者と行政が連携した仕組み作りは重要であり、外国人居住者についてのサポートについても市営住宅の案内の多言語化も必要であるが、日常の相談や居住地の住み替え選択支援等を専門的に行っている専門のNPO法人等と連携していかないと、市単独での取組が難しいと考える。そのため、不動産業者や外国人世帯への支援を行っているNPO法人との連携関係が作れる場を整備する必要があると思っている。成功例は少ないが、取組としては△を○にして空家に関する問題として空家バンクや相談対応等につながるため、No. 8については積極的に進めていくべきではと思う。

事務局：積極的に取り組んだほうが良い事例や先進地については、ご紹介いただければありがたい。どのように進めるか雲をつかむような形で具体的な方法について十分理解できていない状況のため、△ということにしていたのだが、必要であると理解しているが、どのように進めるべきかわかっていない。

委員長：空家について作成するのか、外国人支援について作っていくのか、課題が大きいほうで作成したほうが良いため、議論や情報を提供させていただく。

委員：No. 6の高齢者の交通アクセスや空家の管理方法に課題があるということで、市営住宅内部のバリアフリーについては良いのだが、外でのバリアフリーや交通利便性は大きなウェイトを占めるとされる。今の加東市地域公共交通網形成計画に委ねるとあるが、そうなると、計画においては、まったく踏み込まないということになるのか。その場合、住生活基本計画では、○でなく△になるとされるが、住宅施策に交通利便性は踏み込むことが不可能なのか。

事務局：住生活策定委員会で十分議論していただければと考える。交通について主体的に行うのはこの計画であると示させていただいているだけで、どこまで住生活基本計画において踏み込んだほうが良いのかは委員会の意見を基に考える必要がある。

委員：住生活基本計画の中では、交通利便性について入れて、高齢者や交通弱者の方に対する考え方を示しておく必要があると思う。

委員長：公共交通利便性を図ることの目的として、実際に自分が移動するのではなく、宅配サービスや移動販売等を導入することについては、住生活基本計画の中でも謳いやすいと思う。利便性の向上について記載するのは難しいと思うので、代わりにどのような代替手法があるかについてぜひ次回の委員会でご議論いただければと思う。特に移動販売等のニーズや住宅に対する様々な取組を検討いただければと思う。

居住支援協議会もしくは空家についてどちらを入り口にするかは検討が必要であるが、民間業者やNPO法人について意見交換できるような場をご検討いただければと思う。

(4) 加東市住生活基本計画骨子（案）について

事務局から、加東市住生活基本計画骨子（案）について、説明を行った。

委員長：ご説明いただいたとおりに、資料5の42ページに現在の基本目標が記載されているが、今回の基本目標について、ご提案とご意見をいただきたい。目標1については、安全、目標2については、安心、目標3については、快適という言葉がキーワードになるのではということだが、基本目標3の取組については、他の項目よりも多いため、子育て世帯や相談対応を別途基本目標として、新たに項目立てし、3つに限らなくても良いのではと思う。この時点でこの言葉をこうしたら良いのではないかという意見についていただきたいと思う。事務局より意見書と返信用封筒が配布されているが、この時点で気になる点があればご意見をいただきたいと思うがいかがか。子育て世帯や相談対応については、別途基本目標4、5として、取り上げて良いと思われる。その他意見はないか。

委員：市の総合計画や上位計画から市の思いを踏まえ、キーワードとの整合性を考えている。住宅政策に関する部分に重要なキーワードもあるため、順番や考え方等を組みながら考えたい。

委員長：基本目標1、2、3については、事務局のほうから提案いただきたいと思う。適宜盛り込んでいただきたいのが、全般の議論からNPO法人や民間との連携を踏まえるためにも基本目標については具体的にわかりやすい言葉で設定しても良いと思われる。空家に関してもアンケートの満足度や重要度の関係から、基本目標に含まれても良いのではと思う。

(6) 加東市住生活基本計画（案）について

事務局から、加東市住生活基本計画（案）について、説明を行った。

委員長：加東市住生活基本計画（案）についてご質問やご意見はあるか。最後の基本目標については、次回の会議あたりで言葉が決まってくると思う。現在はこの方向で考えているが最後の計画案で、成果目標に関しても立てなければならないので、そのことも念頭においてください。何か意見はあるか。

先ほどの話と重複するかもしれないが、基本目標をいっぱい立てるというよりも、安全や安心、環境配慮はどこの住宅地でも守らなければならないことから、そういうものを基本目標としたうえで、加東市の場合は人口増というよりは定住・移住や民間事業者との連携のような点を重点施策や個別目標として、わかりやすく市民の方に示したほうが良いのではと思う。現在の項目立てでは、新しい部分や変化した部分が市民の皆様にはわかりにくいと思われるので、住宅を守るべき部分と力を入れて新しくやる部分を分けて記載する方法も良いのではと思う。会議後に、私の考えを簡単に情報提供する。

4 その他

・新・加東市営住宅長寿命化計画の事業方針（案）について

事務局から、新・加東市営住宅長寿命化計画の事業方針（案）について、説明を行った。

事務局：バリアフリー化対応ができていない住戸について改めてご説明させていただく。バリアフリー化の整備水準としては、住宅性能評価高齢者等級3を考慮しており、現在約44戸で全体の12%がバリアフリー対応の住戸である。

委員長：市営住宅の長寿命化計画についてご説明いただいた。バリアフリー化や目的外使用であるとか、積極的にご検討いただいていることについては、大変良いと思う。こちらについてもご意見をいただきたいが、次回にご意見をいただいたほうが良いと思われる。長寿命化計画に関するご質問やご提案があれば、次回に議論をしたい。

事務局：次回に向けて意見を整理したいため、事前にご意見いただくと大変ありがたい。

委員長：資料6についてもお気づきの点があれば、用紙等に記載いただければと思う。

事務局：お渡しした資料の中の余白部分に別途配布した資料に関する意見をつけ足していただき、提出をお願いします。

委員長：住生活基本計画の課題と長寿命化計画に関しても、このように考えたほうが良い等のご意見があれば、資料の余白部分にでもいただこうと思うが、よろしいか。では、これで閉会とする。

5 閉会

【資料名】

資料1 委員名簿

資料2 現行計画の評価

資料3 第1回住生活基本計画策定委員会の意見と反映

資料4 加東市住生活基本計画骨子（案）

資料5 加東市住生活基本計画（案）

資料6 新・加東市営住宅長寿命化計画の事業方針（案）

年 月 日

委員長

印