

別記様式(第4条関係)

会議録

会議の名称	第3回加東市住生活基本計画策定委員会
開催日時	令和3年12月17日(金)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：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、波戸岡誠 欠席：
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) 加東市住生活基本計画（素案）について

- ・ 基本理念・基本目標について
- ・ 基本施策・重点施策について
- ・ 市営住宅の供給方針について
- ・ 計画実現に向けて

- ・ 基本理念・基本目標について

事務局から、基本理念・基本目標について説明を行った。

(質疑応答)

委員長：この件についてご意見をいただければと思う。まずは、基本理念について、基本目標のキーワードである安全と安心、快適という言葉を使用し、総合計画と整合を考え住みよいまちの後に市の名称を最後に記載する点については、わかりやすいため良いと思う。基本理念について、皆様のご意見をいただきたい。

特に意見がないようなので、基本理念について市の名称を入れた方が分かりやすいため、事務局から提案された加東を入れた基本理念とする。

基本目標と基本施策について、前回委員会より整理していただいている。1番目に安全、2番目に安心、3番目に快適の基本目標があり、特に、重点施策を別に設けるのではなく、基本目標の施策の中に重点施策が設けられ、大変わかりやすいと思う。ほかに、重点施策として記載すべき案や提出された意見についてどのように反映されているか気になる点があればご意見をいただきたい。

委員：基本目標について、コロナ禍や新たな日常に関する基本目標はないのか。今後の10年間で前向きに検討する基本目標を設定することは難しいのか。

委員長：生活全般の事に関しては、総合計画の中でも検討されていると思う。以前では空家に関する施策は一つにまとまっていたが、基本目標1では空家の適正管理があり、利活用として基本目標3にあげられている。空家に関して、個別に施策を設けていることから、重点的に行う意思表示として受け止めている。住まいに関しては、各委員より空家に関して指摘が寄せられたため、具体的な項目として大事な点であると考え。しかし、コロナ禍については、具体施策で記載を検討してはどうか。

事務局：基本目標3の(5)空家を活用したサテライトオフィスの導入において、住宅の使い方について、働き方に対応した住戸を提供について記載している。

ポストコロナや新たな日常がどれだけ今後の10年間でウェイトを占めるのかとらえられないため、今はオーソドックスな形で基本目標に掲げている。

委員長：基本目標3の(5)は、空家を活用した多様なワークスタイルの実現などの記載方法があると考え。また、コロナ禍において懸念されることに孤立や孤独の問題がある。住宅セーフティネットとは住宅確保要配慮者に対して賃貸住宅を提供する以外にも、入居後の見守り体制が重要であると考え。セーフティネット機能の強化として、住宅を供給するだけではなく、その後の見守り機能についても、触れてはどうかと考える。

委員：人口減少社会の中で、人を呼び込むための施策を何か一つでも記載したほうが良いと考える。

委員長：委員会前に市の情報提供に関するパンフレットを見ていたが、定住される方に対して住宅補助が行われているようでしたが、その施策について簡単に説明しただけでないか。

事務局：住宅補助については、いくつか種類があるが特に若者世代や新婚世帯に対する補助を行っている。資料を基に説明させていただく。

～働く世代への住宅取得支援事業について～

事務局から、働く世代住宅取得支援事業補助金と結婚新生活支援補助金について説明を行った。

委員長：この制度はいつ頃から運用が始まったのか。

事務局：結婚新生活支援事業が平成28年度、働く世代住宅支援事業が平成29年度から始まっている。

委員長：ここ3～4年での支援事業であるという事で、利用者はどのくらいか。

事務局：令和2年度では、働く世代住宅支援事業が15件、結婚新生活支援事業が13件補助しています。

委員長：支援事業について、申請件数や事業費の上限はあるのか。

事務局：目標として、働く世代住宅支援事業が年間20件としているが、現在は利用件数が伸び始めている状況である。

委員長：基本計画ができることで、重点施策として認知度が向上できると考える。

・基本施策・重点施策について

事務局から、基本施策・重点施策について、説明を行った。

(質疑応答)

委員長：資料40ページから55ページにかけて基本施策や重点施策についての説明があった。説明いただいた内容について、文章表現や施策内容、検討すべき事項に関するご意見をいただきたい。

委員：11個の基本施策の中で、なぜ4個を重点施策に位置付けたのか。

事務局：4つの重点施策を設定した意図については、徐々に増えてきている問題に対応するため、重点施策に空家や住宅に困られている方への住宅確保、子育て世代をはじめ人口減少といった、10年間に新たに出てきた課題に対応していくため、重点施策を設けている。

委員：基本計画の3ページからの住まい・住環境を取り巻く現状や市民意向調査とのリンクはないのか。市民意向調査結果に対する重点施策ではなく、市として進めたい重点施策なのか。調査の裏付けはあるのか、リンクされているのか。

事務局：現状では、リンクできていないが、現状や課題からの結びつきの表現を行い、計画内容は今後リンクするものに修正する。

委員：現状のデータや意向調査を基にした重点施策になるということか。

事務局：少子高齢化や人口減少、地域活力の低下が課題となっているが、加東市全体で取り組む課題の、住宅分野の課題として設定する。

委員：自治体はそれぞれ性質や構成が異なるため、特性をとらえた上で計画に入ってくるものである。

委員長：空家や住宅セーフティネットに関しては、国としても力を入れている。加東市の取組として挙げるべきものがあればご指摘いただきたい。

委員：働く世代の住宅補助に関して、新たに住宅取得される方や同居するためにリフォームされる方への事業はあるのか。

事務局：働く世代住宅支援事業は、定住・移住を促進するための支援であり、親と同居される住宅のリフォームや改修費用は対象ではない。

先ほど紹介した補助以外に、住宅耐震改修促進事業があり、もし家族と同居される場合に昭和56年以前の住宅で建て替えるのであれば、住宅の除却補助と新築の補助による加東市への定住につながる事業がある。

また、兵庫県では三世代同居対応改修工事推進事業が新たに開始されたため記載を検討した。しかし、三世代同居の需要が不明であり、同居に対して抵抗感がある場合もあるため、市として進めるべきか、議論をいただいた上で記載したほうが良ければ記載する。

委員長：8ページの資料では、加東市の3世代世帯の動向について記述があるが、減少傾向となっている。一方、新婚世代での同居傾向は少なく、どちらかという親の健康状態から同居する動きが多い。

高齢者単身世帯が健康状態を理由に民間賃貸住宅へ入居する傾向はまだまだ進んでおらず、同居推進施策については、記載を検討したほうが良いと考える。

事務局：窓口において相談はあまりないが、今後の課題として受け止める。

委員長：加東市の中では、三世代世帯が少ないが、全国的にみると割合は決して少ないため、検討しても良いと思う。

委員：世帯の構成が変化しており、滝野地域で調査したところ、独居世帯や高齢夫婦世帯が多く、三世代世帯はかなり少なくなっている。その観点からも、住宅セーフティネットに見守り体制を考えていただきたい。重点施策にあった空家では、市の方針が示されている。独居世帯や高齢夫婦世帯の状況をみると、10年後となると空家がかなり増加するように思われるので、計画の中でどのように表現するか検討してほしい。

委員長：今のご意見に付け加えると、今後、行政以外の方に集まっていただき、空家について検討する場を作ることが大切だと思う。加東市においては、空家等対策計画を策定している。専門家や民間事業者の方、区長を招いて空家対策を推進する場が必要となる。空家のことを深刻に考えておられる区長様もいらっしゃいますので、協議会が設立されていないのであれば、立ち上げを検討してほしいと考える。

しかし、協議会を立ち上げたことにより、問題が解決するわけではない。兵庫県では、空家の利活用に関する条例を検討しており、12月にパブリックコメントを募集されている。その内容は、空家をどのように活用するかの特化した条例で、空家特区に関することである。地区が空家特区に指定を申し出て県から認められた場合、空家の所有者は加東市に届け出を行わなければならない義務が発生する。

空家の届け出を行うことで、空家の把握と所有者が空家の所有者であることを認識できる。その情報を地元の宅建協会やNPOに提供し、各専門家から所有者等へ空家の活用や相談を投げかける仕組みがある。また、空家特区になると、空き家活用の支援が更に充実して受けられるメリットがあるため、協議会の設立も重要だが、地元の皆様が空家に関して一歩進んだ取組を必要とされるのであれば、地区のほうから空家特区に対して積極的に進められることも考えられる。

委員長：複数の地区が空家特区として一度に参入することは難しいかもしれないが、協議会において複数の区長に集まっていただき、議論の上で条例活用の動きが広まっていければと思う。

また、市街化調整区域の空家についてご意見をいただいたが、兵庫県の条例においても、市街化調整区域の空家が大きな課題として取り上げられている。市街化調整区域の空家で、更地にした後でも空家特区であれば新築することを認めていくように制度が検討されている。また、空家を宿泊所や事業所等など、今まで転用出来なかった用途に対しても条件はあるが転用が可能となる動きがある。市街化調整区域の空家で問題が大きくなっていくのであれば、地区として空家特区を検討していただきたい。施策だけでなく、住民からも一歩取組んでいただけるようにすることが重要であると考えます。

空家に対する協議会を立ち上げ、異なる分野で空家対策の推進や具体的な議論をする場が必要であると考え、前向きに検討いただきたい。

事務局：空家等対策審議会はあるが、専門的な知識が必要であり、具体的にどう動かして行くかアドバイスをいただきたい。

委員長：空家については、住民と民間事業者の協力がなくなかなか実現できないと考える。

委員：市から空家の場所について調査依頼があった。

事務局：空家のパトロールはシルバー人材センターに依頼し状況の把握をしているが、令和2年度に各区長に対して、市で把握している空家と地域で把握している空家の確認を依頼している。各区長からもうすぐ空家になりそうといった住宅の情報を集めて、データ更新と管理を行っている。今後については、2～3年おきに、地区と協力して、先を見据えた空家戸数の把握をできればと考えている。

委員長：人口減少の時代において、空家が増加することは適正な管理がなされていれば問題はないが、得られた情報の活用は重要であると考えます。加東市でも実施されているかもしれないが、固定資産税の通知をされる際に空家バンクへの登録を促し、空家を放置するのではなく空家バンクに登録することの働きかけを行い、調査したデータを有効活用してはどうか。

委員：空家所有者の住民票がどこにあるか、地区内でも問題になっている。個人情報ということもあり、市としても情報開示可能なものとできないものがあると思うが、情報共有できる仕組みを検討してほしい。

また、外国人の入居に関して地区とのトラブルがあるため、外国人の入居を促進する上で地区との連携を視野に入れてほしい。

事務局：外国人に関する対応はこの場でお答えすることは難しい。空家については、持ち主が分からない場合、空家に関する法律に基づいた対応・調査を行っており、時間はかかるが所有者を調べることは可能である。

委員：地元では、外国人寮の共同住宅周辺において、地域住民とのトラブルもあり、そのような事例について市は把握しているか。

事務局：状況については把握していない。まずは窓口で住民票を届け出た際に地域の付き合いが必要であることを理解してもらう必要がある。

委員：外国人の受け入れは良いと考えるが、その後の対応を考えてほしい。

委員長：加東市には工場がたくさんあり、そこが外国人の方の働く場所になっている。そのため、雇用主から地域と生活に関するマナーを伝えることを連携してはどうか。地域の方が外国人の方と直接コミュニケーションを図るということは難しい場合があるが、工場の雇用主の方と協議をするということが最初の第一歩だと考える。

事務局：自転車の交通マナーが悪いということで、企業で交通安全の研修をやってもらった経緯はある。市のどの部署と連携するかは課題である。

委員：先ほどの意見の中で障害を持っておられる方が、病院や施設から立派なアパートに移られることが多くなってきている。退院を促進する社会の中で一緒に住むケースが増えてきているが、精神障害を持つ方が一般住宅に入られた際に周辺の方々とトラブルや大家さんが困られた事例を区長さんから相談された。外国人だけではなくて、そういった障害を持つ方、例えば車いすの方も2階に住むのはなかなか難しいため、そういった部分も含めて同じように対応を考えていただきたい。

事務局：福祉部局と連携しつつ、計画上示すかどうかは事務局で検討する。

委員長：加東市には、空家の相談窓口はないかもしれないが、県全体の中では空家コールセンターというものがある。その存在も知らない方が多いと思うので固定資産税の納税通知の中に空家バンクと兵庫県下での相談窓口の案内を一緒に送付するところから始まると思う。空家バンクに登録するだけで空家の売却や借り手が見つくとされている方がいらっしゃるが、実際空家バンクに登録して5年間だれも買い手がつかなかったら、その時に初めて除却する決意ができると考える。そのために空家バンクと県全体での相談窓口の周知は早急を実施すべきだと考える。

委員：時間が経つにつれて判断しにくくなる。思い入れはたくさんあると思うが、早いうちに判断できる仕組みが必要ではないかと思う。

委員：空家の話が出てきているが空家バンクに登録している空家で活用できるものはとても少ないと思う。ほとんどが調整区域ということだろうと思います。解体をして更地にすると税金が上がると聞かざるが事実でしょうか。

事務局：宅地の場合、200㎡までであれば6分の1になるという特例が外れ、元の税額に戻ることであります。

委員：例えば空家バンクに登録して優遇措置があれば、もっと空家の情報はそこに集まり活用できる物件が増えていくのではないかと。何か登録するメリットがあり空家の情報が集まってこなければ、空家の活用率が上がらないのではないかと。

委員：住宅セーフティネットということで、ごくまれなケースだとは思いますが、火災に合われた方は当然その日寝るところがないというような話があり、公民館を利用されたという話を聞いた。何かそういう応急的に2日から1週間でもすぐに入れる住宅をストックしていただければ住民としては安心できるのではないかなど考える。いろんな条件はあるだろうが、検討していただきたい。

事務局：火災等が起きた際に、住むところに困られたケースにつきましては、市営住宅におきまして災害用のお部屋というものを現在は2戸用意しております。

委員：校区当たりで一戸あればうれしい。また、基本目標を3つ掲げられているが、だれもが安心して暮らせる住まいの住環境づくりの内容は、高齢者や障害者、住宅確保要配慮者に配慮したまちと書かれている。だれもがという中には、それ以外の人の人が多いのではないかと。どういう施策が良いかなどは分からないが、それ以外の方に対する住環境づくりの目標がもう一つあってもよいのではないかと思うので、検討いただきたい。

事務局：検討します。

委員長：考えていかなければいけないのは、人の一生はとても長くなってきており、100年生きるためにどういう風なサポートが必要なのか、それは誰にでも共通する課題だと思うので、長寿化に対応する必要があると思う。

事務局：これまで家を建てるという風潮だったが、今のライフスタイルやライフステージに合わせ、その時々に合わせて住み替えることも必要であるため、内容を膨らませて書き込めていけるのであれば記載する。

委員長：空家の相談窓口というものがなくて、私も一つの相談窓口運営ビジネスとして携わっており、空家の相談に来る人が多いが、人生相談になる場合が多く、自分自身がどこに住み替えたらいのかかわかれば、空家の活用方針を定めることができるため、住み替え相談や住み替え支援体制の検討も入れていただき、そこに空家の窓口も重なればよいのではないかと考える。空家に関しては専門的な知識があるので住み替え相談の窓口から専門家につなげてもらう仕組みが必要と考える。

(3) 市営住宅の供給方針について

事務局から、市営住宅の供給方針について、説明を行った。

(質疑応答)

委員長：20年後の数字なので多少変わる可能性があるかと思うが、県営住宅が150戸で維持されるというシナリオは、県との調整を行っての数字なのか。県営住宅の集約も考えられるため、内容としてはどうか。

事務局：県の管理方針について確認を行い、今後10年間では150戸を維持していくとのこと。中長期的にみると管理方針が変更される可能性はある。そのため、令和12年の計画策定の見直しのタイミングで見直す必要があると考えている。

委員長：前回、詳細に説明していただいた将来的な公営住宅や市営住宅の改修、バリアフリーやエレベーターを設置する又は、しない等、それについて前回委員会では議論ができなかったため、今後の方針と議論の経緯があれば教えて欲しい。

事務局：供給量的にみると足りているが、実際に応募されて全ての方を受け入れられているかという受け入れられていない状況である。一つの原因としては、世帯が小規模化してきたため、2～3人での申し込みが多く、募集区分が4人以上の部屋が空室となっている。また、高齢者については1階にしか住めないのも2階3階が空いてしまっている状況が続いており、そのような状況にどう対応していくのか。供給戸数の総量はグラフを見ると将来的にまかなえるのではないかとありますが、今のライフスタイルや世帯とはあっていないのでそれを埋め合わせられるような方針を付け加えたい。

(4) 計画実現に向けて

事務局から、計画実現に向けてについて、説明を行った。

(質疑応答)

委員長：基本施策と重点施策を分けて書いていただいております、特に基本施策については、5年に1回の進行確認が良いと思うが、重点施策については、5年に1回だと長すぎるため、重点施策の進捗確認の頻度はもう少し期間を短くして指標確認を検討してはどうか。

委員：先ほどの進行のチェックは全てしないといけないのかなと思うが、重点施策について全てするのは大変であると考えている。全ての項目に100%力を入れるのは大変なので重点施策の中でもある程度の順位付けや経過年数時点での評価基準や目安が必要であると考えている。短期的なスパンでの目標を立てて達成度をチェックしていけば変化を調査することができる。人数は限られているので市民の方からすれば全てして欲しいとは思いますが、順位付けは必要だと考える。

委員長：空家など全ての項目を毎年チェックすることは大変だとは思いますが、基本計画の中で除却の支援制度の創設を検討、あるいは県に随伴される形で活動支援制度が創設されるということがあるので、そういうものに関しては新しく導入後、どういう効力があって、どういう課題があるのかを早くチェックできる上に、最初の1年～3年で多少流動的に運用することが必要なため、毎年チェックした方が良いかと思う。

委員：評価について内部評価をまず取り組むという件に関して、外部の意見として、地域に密着した区長や民生委員などに、住宅に関連した今後に関してのアンケートを定期的にしても良いのではないかと思う。地域に密着している区長や地域を見守っている民生委員が住民の声を多く聞く事が出来るので問題点や課題が見えてくるため、そういう評価を設けても良いのではないか。

委員長：現段階でも民生委員や区長と情報共有は行っているのか。

事務局：民生委員とはできていないが、市の幹部と区長との話し合いは地域ごとに担当を配置しているので地域の課題を聞き取れる状況となっている。

4 その他

特になし

5 閉会

【資料名】

資料1 委員名簿

資料2 加東市住生活基本計画骨子（案）

資料3 加東市住生活基本計画（案）

年 月 日

委員長

