

## 令和元年度第4回加古川市住生活基本計画等策定委員会議事録

1	開催日時	令和2年2月7日(金)午後2時00分～午後4時10分
2	開催場所	鹿兒川荘2階 201・202会議室
3	出席者	<p>&lt;委員&gt;  倉本 宜史、神吉 秀穂、岡本 佑子、岡本 正幸、松尾 崇司</p> <p>&lt;事務局&gt;  都市計画部：村津次長  住宅政策課：稲岡課長、加古副課長、舟木副課長、花田係長、松尾主査</p>
4	会議次第	1 はじめに 2 報告 (1) 報告第1号 パブリックコメントの実施結果について 3 議題 (1) 議案第1号 加古川市住生活基本計画(案)について (2) 議案第2号 加古川市住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画(案)について (3) 議案第3号 加古川市公営住宅等長寿命化計画(案)について 4 その他
5	配布資料	1 報告第1号 パブリックコメントの実施結果について 2 議案第1号 加古川市住生活基本計画(案)について 3 議案第2号 加古川市住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画(案)について 4 議案第3号 加古川市公営住宅等長寿命化計画(案)について
6	傍聴人	4名
7	内容	
		1 はじめに
		委員長より挨拶
		2 報告
(事務局)		(1) パブリックコメントの実施結果について 報告第1号に基づき、パブリックコメントの実施結果の概要について説明 【説明概要】 ・11/27～12/26の30日間、ホームページや市民センター等計19箇所に閲覧場所を設けて実施 ・意見の受付結果は、3計画で延べ21人計63件、実人数は16人 ⇒(各委員、意見なし)
		3 議題
(事務局)		(1) 議案第1号 加古川市住生活基本計画(案)について 議案第1号に基づき要点を説明 【説明概要】 ・実施結果一覧表のうち、パブリックコメントの意見内容、市の考え方について、意見を受け計画を修正する箇所を中心に説明 ・「住宅セーフティネット機能の充実」が求められている背景を計画の目的に追記する。 ・「環境に配慮した住宅づくりの促進」に合併処理浄化槽の設置促進に加え、水洗化率の向上を追記する。 ・前回の策定委員会以降の計画案の主な修正点について説明 ・策定委員会の意見を受け、57ページに「市民アンケート結果」を整理し、「地域ごとの課題」を追加した。 ・素案にあった「住宅施策の視点」「住宅施策の展開方向」については、市民にわかりやすい計画とするため、削除した。 ・素案にあった「重点施策の展開方向」については、施策の方向性にズレが生じていたことや施策の優劣に誤解を与える可能性を考慮し、削除した。

- (委員) 実施結果一覧表の4ページの11の市の考え方に居住支援の関係機関と協議をするとあるが、現時点で居住支援協議会を設置する考えはあるのか。または県の協議会に参加しているため、それで充分との考え方なのか。
- (事務局) 現在は県の協議会には参加しているが、市町単位の協議会がある方が、よりきめ細かい対応ができるとして、県からも設置が推奨されている。現状では福祉部局との連携も十分とは言えない状態であるため、まずは、庁内やNPO法人、不動産関係団体などの関係機関に声掛けし、どのようなあり方が効率的に居住支援に結びつくのか意見交換を行い、結果的に協議会設置が望ましいとなれば設置の方向で調整したいと考えている。協議会設置ありきではない。
- (委員) 実施結果一覧表の1ページの4にある空き家対策で、補助金制度や管理サービスについて詳しく知らないので、内容について教えて欲しい。
- (事務局) 補助金制度については、老朽危険空き家を対象とし、除却後の跡地を公共的に利用するものに除却費用を全額補助、跡地利用の制限を付けずに50万円補助している。空き家管理サービスについては、登録事業者を募集し、サービス内容を区分したうえで、登録事業者をホームページ上で公開している。
- (委員) 補助金制度の50万円というのは、一般の方が利用できるものか。
- (事務局) 老朽危険空き家が対象なので、単に古い建物であるとか瓦が少しずれている程度のもは対象ではない。除却費の補助以外にも改修補助や、隣接空き家を除却、取得するための補助制度もある。
- (委員) 管理サービスは、どれくらい登録があるのか。また、管理サービスの利用は市外の方が多いと思うが、周知はどのようにしているのか。
- (事務局) 業者は10~11くらい登録があるが、毎月利用料を払って管理してもらおうという方は少ないようである。周知については、次年度の固定資産税の納税通知書のうち、市外の方宛には啓発文書を同封することを考えている。
- (委員) 空き家除却の補助制度等により空き家が解体され更地になっても、空き地が荒地になってしまうことになりかねない。最終的には空き家も空き地も有効活用されることが重要である。加古川市としても、使用を限定されている空き家の用途変更を認めるなり、市街化調整区域の線引き前の住宅の解体により、再建築できなくなる問題の解消も検討いただきたい。
- (事務局) 空き家を解体した跡地に市街化調整区域で建物が建てられないことについて、何年間かの猶予期間中は再建築が可能となる制度を検討中である。
- (委員) 今の話は住環境整備に繋がると思うので、計画の中に書き加えることは可能か。
- (事務局) 持ち帰り検討する。
- (委員) 空き家所有者に対する支援で、所有者が他府県在住の場合、管理について意識が薄い傾向があり、町内でも声かけする機会がない。少しでも意識があれば何か行動されると思うが、遠方なので放置されてしまうのではないかと思う。
- (事務局) 次年度の固定資産税の納税通知のうち、市外の建物所有者に対しては、空き家管理にかかる啓発通知の同封を行うが、従来から、遠方の方には管理サービスの案内や写真等を付けて指導も行っている。経済的な問題で管理できないという理由も多いため、わかっているけど対応してもらえない状況もある。

- (委員) 固定資産税の納税通知には、空き家バンクの案内も入るのか。経済的な問題でそのままにしているのであれば、売却を勧めるお知らせをすれば、反応が出てくると思う。
- (事務局) 空き家バンクにも興味を持ってもらえるような内容を検討する。
- (委員) 遠方の方で空き家の管理を近所の人に依頼している場合で、管理の依頼を受けている方が適当な管理をして周りに迷惑をかけている場合は、管理の依頼を受けている人を指導することはできるか。
- (事務局) 管理不全で通報があった時に、所有者との話の中で管理者がいることがわかれば管理者に指導することもある。ただし、どの程度の管理が適正かは判断が難しく、強制力が制限されるので、折り合いが難しい。
- (委員) 迷惑がかかっていることが所有者や管理者に伝わるのが大切だと思う。マンションの場合、こういうゴミが落ちていましたとか、こういう騒音がありますなど、該当者を特定せずにマナーを周知するなどの工夫を行っているケースがある。具体的に知恵を絞ることが重要である。
- (委員) 実施結果一覧表の1ページの2、3のところ、現時点において把握は困難ですが、把握に努めるとか、意見を参考にする等の回答があるが、具体的に調べることは可能なのか。行政としてできるだけ努力をしていくという回答でいいのか。
- (事務局) データがあれば、次の施策展開に結びつく基礎資料になると思う。現状では調査はしておらず、機会があれば調査をしたいという思いはあるが、具体的な調査予定はない。
- (委員) 最近の新聞で加古川市の転出が多いという記事が出ていたが、将来推計の見直しは考えていないのか。
- (事務局) 今のところ修正は考えていない。
- (委員) 転出超過がどの時点で歯止めがかかるか等、見込みが反映しているかどうか、この数字では見えない。
- (事務局) 加古川市が行う転出超過対策によって歯止めがかかるかどうかは考慮しない一般的な推計になっている。今回の計画では、人口減はある程度仕方がないと考えており、今住んでいる方の満足度を高めていくというコンセプトで作成している。
- (委員) 前回は意見があったが、計画の6~8ページの南部および中央部とか北部がどの地域であるかということがわかりにくい、どこかに表記があった方がわかりやすい。
- (事務局) 総合計画や都市計画マスタープランでも同じ表現をしており、どこを境に分けているのか確認したが、北部については都市計画道路の垂水志方線以北であるということはわかったが、南部および中央部の厳密な線引きはないということであった。
- (委員) 計画を最初から読んでいくと突然、南部、北部の表現が出てきて、地域名を町で分けているので、使い分けがよくわからない。地図でもわからないのであれば、どう区分しているのか。
- (事務局) 今後どう整理されるのかは、上位計画の策定の中で議論されると思うが、今は上位計画から引用しているという状況である。

(委員)	6 ページに数字が出てくるが、南部および中央部について大まかに人口の 7 割という数字を出しているということでのよいのか。
(事務局)	志方、両荘、加古川北以外を南部および中央部としている。
(委員)	定義は明確にした方がよい。他の計画の定義と違った場合に定義をきちんと書いていないと市民が間違ってしまう可能性がある。
(事務局)	47 ページの分け方も曖昧なので、南部および中央部という表現は避ける方向で検討する。また、17 ページからのハザードマップの資料について、県の資料では最新版があり、差替えが可能か確認したところ、県のデータを加工するには、予算的な理由で対応困難となったため、平成 26 年のハザードマップで作成することにする。
(委員)	40 ページの(1)防災・防災のための基盤を整備するで、下が(3)になっているがこの順番で良いのか。
(事務局)	総合基本計画の中で(2)が別があり、(2)は当計画に直接関係がない項目であるため記入していない。そのため順番が飛んでいるように見える。
(委員)	(2)を入れる方が良い。順番に読んでいくと、抜けていると思う。
(事務局)	欄外に「(2)はこの計画には直接影響しない」という注釈を入れて対応する。
(委員)	34 ページのDの表題で「満足度が高く、重要度が低い」ところで、他の表と同じような表示位置にした方が良いのではないのか。
(事務局)	修正する。
(事務局)	(2) 議案第 2 号 加古川市住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画(案)について 議案第 2 号に基づき要点を説明 【説明概要】 ・実施結果一覧表のうち、パブリックコメントの意見内容、市の考え方について、意見を受け計画を修正する箇所を中心に説明 ・登録住宅の目標値については、住宅確保要配慮者の総数や登録住宅の必要数の把握が困難なため、国の手引きに基づき設定している旨を回答する。 ・公的賃貸住宅の供給促進にかかる施策として「入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進」を追記する。 ・前回の策定委員会以降の計画案の主な修正点について説明 ・障害者手帳所持者数については、時点修正を行った。 ・「居住支援に関する取組」に生活保護受給者の代理納付の推進を追記した。
(委員)	連帯保証人制度の廃止は良いと思うが、家賃滞納のリスクが高まるとされる。現状における市営住宅の滞納率とかはどうなっているのか。
(事務局)	連帯保証人制度が廃止となった場合は、可能な限り緊急連絡先を用意してもらう予定である。家賃滞納については、99%台の徴収率を保っており、滞納された場合は、20 万円以上又は 10 カ月以上の滞納者に対して、法的措置の対象者として明渡し請求を行っている。また、普段から訪問指導等を行っており、引き続き滞納が増えないように取り組んでいく。
(委員)	徴収率が 99%台であると聞いてびっくりしている。その徴収率であれば連帯保証人制度がなくても大丈夫ではないかと思う。

<p>(事務局)</p>	<p>連帯保証人から入居者に連絡することで滞納が解消するケースがあり、連帯保証人が無くなることで滞納になるというリスクはあるが、徴収率が99%を超えている現状において、連帯保証人を付けることが入居の妨げになることと、滞納対策のどちらを優先すべきか検討する中で、連帯保証人を外す方向で検討している。また、住宅管理審議会においても、11月に諮問させていただき、廃止が望ましいとの意見を得ている。</p>
<p>(委員)</p>	<p>28ページの「新たな住宅セーフティネット制度のイメージ」のところ、この図が計画中のどの部分の参考になっているのかわかりにくい。また、居住支援協議会はこれからの検討課題で、本当に必要かどうかをじっくり考えるということだが、図では既にあるように見えるため、「制度案」等のタイトルとすれば良いのではないか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>図中の居住支援協議会は、すでに存在する兵庫県の協議会の図で、不動産団体、NPO、市が入ったものを指しているが、パブリックコメントにあった協議会は、より細やかに対応できるように、県の協議会とは別に、市単位での協議会設置を国や県が推奨している。</p>
<p>(委員)</p>	<p>そういう状況であれば、この図は必要ないのではないかと。県ではこのような制度があり、今後、市でも設置を検討するといった説明がないと、勘違いされるのではないかと。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>表記方法を検討する。</p>
<p>(委員)</p>	<p>29ページに終身建物賃貸借制度の説明があるが、注釈は必要ないのか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>わかりにくいので、注釈を入れる方向で検討する。</p>
<p>(委員)</p>	<p>この制度は貸主への啓発で促進していくというイメージで良いか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>貸主に手続きしてもらった制度のため、制度のPRは貸主に対して行う。</p>
<p>(委員)</p>	<p>賃貸借契約書の中に書かれる内容の一部か。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>終身建物賃貸借制度の対象物件として県に申請する必要がある。</p>
<p>(委員)</p>	<p>申請の働きかけを市がするという事か。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>まずは制度のPRからだと思っている。入居中の高齢者にとっては安心して住み続けることができるメリットがあり、貸主側にとっても入居者が亡くなればた場合の権利関係の整理面でメリットがあるなど、お互いにメリットがある制度であるため、結果として居住の安定につながる。</p>
<p>(委員)</p>	<p>良い制度とは思いますが、入居者が亡くなれる前提で賃貸借契約を進めることになるので、普及させることはなかなか難しいのではないかと感じる。</p>
<p>(委員)</p>	<p>具体的な普及啓発の方法は、今後検討して欲しい。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>(3) 議案第3号 加古川市公営住宅等長寿命化計画(案)について 議案第3号に基づき要点を説明 【説明概要】 ・ 前回の策定委員会以降の計画案については、レイアウトや語句等の修正の他は大きな修正はしていない。 ・ パブリックコメントの実施にあたっては、全入居者及び該当町内会長に別途案内文を送付した。 ・ 意見としては、データに関するもの、用途廃止に反対するもの、廃止後の有</p>

	<p>効活用に関する提案が多かった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・意見を受け、52 ページに「集約化にあたっては地域コミュニティに配慮しつつ、移転先の確保等について、入居者や地元町内会と調整を行ったうえで実施する」旨を追記する。</li> </ul>
(委 員)	<p>実施結果一覧表の市の考え方に「建替えにあたっては説明会を開催する」とあるが、高齢者には理解度の差があるので、難しいカタカナの言葉は避け、丁寧にわかりやすい言葉で説明するようお願いしたい。</p>
(事務局)	<p>資料の字の大きさなども考える。</p>
(委 員)	<p>住んでいる方は切実な願いが多いと思うが、要望に対する市の姿勢で「十分に調整のうえ」という言葉が入れば、受け入れやすいと思う。また、計画書についてだが、23 ページの図について縦軸と横軸に線が必要ではないか。1 ページで、「一体的に進行管理を図ります」という表現を、「行います」に修正した方が良いと思う。</p>
(事務局)	<p>わかりました。</p>
(委 員)	<p>実施結果一覧表 7 ページの 19 で、グループホームなど市営住宅の利活用についての項目があり、他の自治体の事例も参考にしながらとなっているが、何か事例はあるのか。子供が集まる広場があれば良いと思うが、高齢者や若い世代が集えるようなものがあれば、空き部屋が有効に活用できるのではないか。</p>
(事務局)	<p>利活用については、大阪などでは進んだ事例もあり、今後研究を進めていく。</p>
(委 員)	<p>実施結果一覧表 5 ページの 11 で、若い人が増えるように努力して欲しいとの意見があり、その中で入居要件の緩和や入居者の募集方法の見直しとあるが、若い人は入居要件が厳しいから入れないのか。</p>
(事務局)	<p>市では在住 3 カ月以上という入居要件があるため、近隣市から市営住宅に入居して子育てしたい場合、3 カ月間は市内の別の所に住む必要がある。このあたりの見直しを考えている。所得要件に関しては、公営住宅法の制限があり、超える訳にはいかない。</p>
(委 員)	<p>入居者の募集方法の見直し等についても、「子育て世代が入居しやすい」といった表現があれば伝わるのではないか。</p>
(事務局)	<p>わかりました。今後は駐車場も必須と考えている。</p>
(委 員)	<p>実施結果一覧表 5 ページの 10 で、エレベーターを設置しないところは 1 階を使うとあるが、防災上は垂直避難が言われており、1 階で水が来ない地域であれば良いが、浸水する地域では 1 階に住むのはどうかという考えもある。</p>
(事務局)	<p>全ての建物を浸水した場合の最悪の想定で対応することは不可能なため、避難が困難な方を地域で支援するという防災上の取り組みも機能し始めている。</p>
(委 員)	<p>そういう面でも町内会の機能がしっかりして、若い人も住んでいて助けてくれるというソフトとハードのケアが必要で、建替えるときはできるだけ考慮して被害が少ないようなものができることが望ましい。</p>
	<p><b>4 その他</b></p>
(事務局)	<p>今後のスケジュール等について確認</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等長寿命化計画については市営住宅管理審議会で見解を聴取後、2 月 25 日頃パブリックコメントの実施結果について公表する。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その後、3計画について市長決裁を受け、製本印刷する。</li> <li>・今後、計画署の内容に修正を加える必要がある場合は、当委員会を代表して委員長と調整させていただきたいと考えている。</li> <li>・最終的に完成した計画書については、4月頃各委員に配付させていただきたいと考えている。</li> </ul>
(委員長)	計画書の修正箇所の最終確認は委員長確認とさせていただく。
(委員)	委員会で使用した資料は個人管理で良いのか。
(事務局)	委員で管理をお願いします。
(委員長)	この計画により市民の皆様の住生活がより良いものとなることを祈念し、閉会の挨拶とさせていただく。