

令和元年度第2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	令和元年8月27日(火)午後1時55分～午後3時40分
2	開催場所	鹿児島荘2階 201・202会議室
3	出席者	<p><委員> 倉本 宜史、神吉 秀穂、岡本 佑子、岡本 正幸、松尾 崇司、 内木場 徹、堀崎 真一</p> <p><事務局> 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) 住生活に関する市民アンケート調査結果について 3 議題 (1) 議案第1号 公営住宅等長寿命化計画の骨子(案)について (2) 議案第2号 (仮称)住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画の骨子(案)について 4 その他
5	配布資料	1 資料1 市民意識調査の結果について 2 資料2 市民意識調査の結果について(問22関係) 3 資料3 住生活に関する市民アンケート調査票 4 議案第1号 公営住宅等長寿命化計画の骨子(案)について 5 議案第2号 (仮称)住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画の骨子(案)について
6	傍聴人	なし
7	内容	
	1	はじめに
		委員長より挨拶
	2	報告
		(1) 住生活に関する市民アンケート調査結果について
(事務局)		資料1～3に基づいて、事務局より説明
(委員)		【説明の概要】アンケートは3,000名に送付し、1,043名から回答を得た。アンケート結果は、概ね骨子案と齟齬はなかった。
(事務局)		アンケートの自由意見はバラエティに富んでいるが、住宅政策課ではどの部分を特に重視しているのか。例えば、空き家の項目をピックアップして計画に反映するということもあるのか。
(委員)		主に、意見の多かった空き家対策や市営住宅の整備、高齢者や障がい者、低額所得者等の住宅に関することや、アンケート結果で重要度が高かった住宅の耐震化等について計画への反映を検討することになるが、住宅単体に限定せず、住生活に関連する環境等、面的な捉え方が必要になると考えている。
(事務局)		自由意見で一番多かったのは、道路や公園に関することなので、住宅というよりも都市全体のことになるが、これをどう活用していくかが重要である。
(委員)		資料1の14の各種取組みの評価で、満足度、重要度の平均値が5段階の表示ではないため、視覚的には満足度も重要度も高いと見える。スペース的に大きくウエイトを占めていると、その施策は十分できていると見えるが、満足度が低く重要度が高い問題視すべき項目がどれくらいあり、その項目が何かということに焦点を当てることを意図してこのように表示しているのか。
(事務局)		5段階評価の3.0を平均値として表示していないので、作図方法は再検討する。図中の面積が広いことにより注目してしまうが、実際には最優先で改善すべき取組は、市民の満足度が低く重要度が高い取組のため、その施策を優先的に取組んでいきたいと考えている。
(委員)		アンケートの32で住んでいる地域を聞いているが、地域別に空き家・空き地の割合を集計すると見方が変わるのではないかと思う。

(事務局)	<p>現段階では、地域別の空き家の割合についての集計はしていないが、集計することはできる。</p>
(委員)	地域性による見方はあっても良いのではないかと思う。
(委員)	空き家は田舎だけでなく、新興住宅地でも高齢化が進んでおり、街なかでも結構な件数があると思う。
(委員)	<p>今までの住宅政策では、公営住宅と住宅の耐震化やバリアフリー化が中心であったが、このアンケートで市民が住まいに関して思っていることは、立地面の課題が中心で、従来の住宅政策の対象を課題に思っている方はあまりいない。</p> <p>住まいの立地場所を誘導することも住宅政策であるので、所管部署の問題は別として、住まいの課題として打ち出すのは意味がある。</p> <p>なお、バスなどの公共交通が成り立つためには一定の人口密度が必要なので、公共交通が成り立つ都市にしようと思えば、住まいの立地をコンパクトにしていかなざるを得ない。ただし、コンパクトといっても、全員を駅前に集める必要はなく、バス路線の沿線に集まるとか、地域の核を作るとか、色々な方法がある。加古川市として公共交通の充実や、歩いて暮らせるための住まいとはどういう立地なのか、という視点も含めて計画に盛り込めば良いと思う。</p> <p>一方で、若い時は車にしか乗らず、歳を取り車に乗れなくなった段階でバスが欲しいというのは都合が良すぎる。バスは若いうちから皆が乗って育てていくもので、年金みたいなもの。普段から使うことで、歳を取ってからでも使えるような状態にしておくことが必要である。</p> <p>その他、街なかに空き家が多いことが課題であるのは、管理も活用もされていない空き家や、管理していても将来的に誰も使われない物件が多いためだと思う。一番立地条件の良いところに空き家があって、郊外に新しい家を建てている状態なので、都市をコンパクトにするためには、街なかの空き家をいかに活用するかが重要だと思う。</p>
(事務局)	<p>現在の住まいの満足度、重要度のアンケートについて、「地震・水害等の災害に対する安全性」の項目の満足度が低く重要度が高い結果となっている。これは、加古川の河川の水害を意識して回答された結果かもしれないが、住宅単体の災害対策だけで生活が成りものではないという課題も見えてきたと感じる。</p>
(委員)	<p>アンケート調査では、持ち家の方が7割以上を占めており、その中でも一戸建ての持ち家の方が多い加古川では、自分の家は自分で守らないといけないという意識があるため、防災性・防犯性・バリアフリー・省エネ等の満足度が低いということになっているのではないか。個々の対応が重要になると思うが、市としてはどのような対応を考えているか。</p> <p>地震対策では、無料で耐震診断をしてもらう方法もあるが、耐震診断で安全という結果が出ることは少なく、耐震診断はしたが耐震改修はできないということが大半を占めていると思う。耐震改修を行うことは金額的にも高額になってくるので、その点を市としてどのように考えているか。</p>
(事務局)	<p>耐震化に関しては、兵庫県が被災県として音頭を取り、県下全市町で耐震改修の補助を行い、全国でもトップクラスの補助をしている。ただし、無料の耐震診断を行っている関係で、診断件数は結構あるが、一定の自己負担がある耐震改修工事には進まないという状況がある。</p> <p>意識啓発によって耐震工事への誘導を促しているが、これ以上の補助額の増額は難しいと考えており、今後はいかに効率的で効果的な意識啓発を行っていくかを検討している状況である。</p> <p>また、子供世代が出ていった後、将来的に帰ってくるのであれば耐震工事を行う動機付けになるが、そういう状況は少ないため、高齢の親夫婦が今後のことを考えると費用が捻出できずに耐震化が進まない状況である。</p> <p>自分達が亡くなった時に空き家になってしまう家を耐震化することで、健全で良好な住宅ストックとして流通に乗せていくなど、繋がりのある施策はあると思うが、現状はそこまで追いついていない。</p>
(委員)	耐震化や防災に関して、徳島市では津波などの防災を意識した政策を取っている。地域防災計画では、町内会レベルでの防災計画を立てるという取組をしているが、加古川市ではそのような計画はあるのか。
(事務局)	加古川市でも地域防災計画はあり、ハザードマップを作り、地域で対応を検討してくださいという啓発もしている。地域によって防災意識の高いところもある。

- 自主防災組織が個別に防災計画を作成しているところや、高齢者や障がい者など避難の難しい方に関して、地域に情報を提供し、地域で対応を検討いただく動きもある。それらの取組が意識啓発に繋がっていると思われる。
- (委員) すぐに家を建て替えることや、補強することは難しいかもしれないが、まずは地域住民の気持ちの問題として、何かあればすぐ助けに行けるなどの協力意識が命を救うことになる。住生活基本計画も結局は命を救うといった安心安全なまちがベースにあると思うので、考慮していただければと思う。
- (委員) アンケートで空き家・空き地の所有者が1割となっているが、加古川市では実際の数は把握しているのか。
- (事務局) 住宅・土地統計調査の数値を把握している。平成30年度の調査結果は国で集計中のため、市町ごとの集計はまだ出ていないが、平成25年度の調査結果では加古川市は10.1%の空き家があり、そのうち問題になるとされている空き家が5.4%である。全国や県平均よりやや低いという状況で、県が平成25年度で13%、全国が13.5%、加古川市が10.1%という結果である。
- (委員) 空き家の位置付けも、所有者自身が回答する場合と、周囲の人が困っているから管理できていない空き家というのは認識が少し違うのではないか。
- (委員) 何とかしなければいけない空き家を把握して、問題のあるものを解決できれば、満足度も上がっていくと思う。
- (委員) アンケートでは空き家のことが一番気になった。私の町内も新興住宅地で120世帯あるが、空き家が何件かある中で、草木の管理がなされていないものがある。所有者に対し定期的に管理することや近隣に迷惑をかけない程度に管理するなどの適正指導を行政からしていただきたい。
- (事務局) 地域住民が安心して暮らせない状況になっているのではないかと思うので、所有者に何とかしてもらうような方法はないのか。
- 地域でも苦慮され、努力されているところですが、空き家は個人の財産のため、自分の財産をきちんと管理する必要がある。人に迷惑を掛けないなど、近隣の方と意思疎通ができていて、周辺の人にも納得できる管理が適正な管理だと思う。コミュニケーションがとれ、周囲に迷惑を掛けないという所有者の認識がわかれば問題になり難い。
- 絆や繋がりが希薄化しているため、遠方に住んでいるので知りませんということがないように意識啓発も行っている。現在も納税通知書に啓発の文言を入れているが、今後は専用チラシを入れていくことを検討している。
- 意識啓発しても適正管理が難しい物件は出てくるので、問題がある物件については、行政で適正管理のお願いや指導をしていく。また、宅建業協会と連携して空き家バンクを運営し、空き家の流通を促進するほか、耐震改修により有効活用していくことや、老朽化した物件の解体費の補助なども行っている。最終的にそれでも改善されない場合は、行政による代執行という可能性もあるが、税金の投入判断に関してハードルがある。
- (委員) 地域の努力が必要というのは、どのようなことか。
- (事務局) 地域でコミュニケーションを取ることも必要ということである。地域で既にされていると思うが、隣同士でトラブルとならないようなコミュニケーションの啓発を行政でも行っているところである。
- (委員) 地域でも空き家が多くある。これだけ空き家があると、指導、要望をしても半分くらいは持ち主が対応してくれて更地になっているが、それ以外は残っている。町内で連絡が取れる空き家であれば良いが、連絡が取れないものについては、行政に頼るしかない部分がある。町内としても転居される場合は、どなたが管理されるかを記録しているが、途中で転売されてしまうとその記録が途切れてしまう。また、行政も所有者に連絡はしてくれるが、所有者の名前まで町内会には教えてもらえないので、間接的に指導していただいているのが現状だと思う。
- (委員) 空き家で更地にされている方もいるとのことだが、市街化調整区域の空き家を仲介する時に、解体せず売れば誰でも建てられる権利があるにも関わらず、更地にすると次に建てられなくなる可能性があることを売主に説明している。
- 空き家を解体すれば皆に迷惑がかからないのに、真逆の説明をせざるを得ない場合がある。空き家対策として、近隣に迷惑をかけないために解体した場合は、数年間は建替え可能という制度があれば良いのだが。街なかの方はそのようなことを知らないなので、解体して綺麗にしてくださいという話になる。

(委員)	リフォームに関連して、現在、兵庫県で力を入れているのが断熱改修である。これまでは命を守るという観点で耐震・バリアフリー化をしており、断熱改修は、より快適にするという観点であったが、最近の調査では、断熱性が高まると、介護が必要なく健康に過ごせる期間が4年も延びたり、ヒートショックで亡くなりにくいとされている。実は、交通事故よりはるかに多くの方が、家の中の寒さが原因のヒートショックで亡くなっている。断熱性の改善は、耐震・バリアフリーに勝るとも劣らないくらい安全・安心で命を守るために必要なことである。計画策定に当たっては、断熱性というのは命を守るためにも必要ということを入れていただければいいと思う。
(事務局)	耐震工事とリフォームはセットで行うことが多いので、今の話を踏まえて断熱性改善のPRの方法を考えていきたい。
(委員)	13 号の入居制限のところで、入居制限を受けた世帯のうち「その他」の中身は何か。入居制限を受けた理由の「その他」のところとリンクしそうな感じがするがどうか。
(事務局)	手元に資料がないため、「その他」の中身についてはわからない。
3 議題	
(1) 議案第1号 公営住宅等長寿命化計画の骨子(案)について	
(事務局)	資料議案第1号に基づいて、事務局より説明 【説明の概要】全 789 戸のうち、現時点で耐用年数を超過している住戸が 187 戸、計画期間内に耐用年数を超過する住戸が 243 戸ある。 今後は国の指針で示された選定フローに基づき、建替え、用途廃止、維持管理等の事業手法を選定していく。
(委員)	選定フローだが、1次判定が改善不要と建替については、3次判定に進む矢印になっていると思うが、1次判定のすべてが2次判定に進む矢印もある。また、2次判定の結果に1次判定と同様の改善・建替がある。そのあたりがわかりにくい。
(事務局)	1次判定の仮判定は大きく2つあり、①の団地の立地環境等の社会特性は、需要・効率性の申込倍率や、問合わせ状況、都市計画の用途制限の有無、駅からの距離、バスの運行の有無などを加味している。②は建物の安全性、居住性で高齢者が住めるかどうかを加味している。明らかに改善不要というのは、バリアフリー対応やエレベーターがあれば改善不要とする。また、耐震性はないが需要があれば建替えと判断する。加古川市の場合は、ほとんどの物件が判断留保となる。判断留保については、改善か建替の判断が難しいものは、2次判定のAグループに進む。これは、将来的に改善か建替のどちらが安くなるかコスト比較するのでAグループに進む。Aグループで判断した結果、改善か建替の答えが出てくる。難しいのはBグループで、将来需要を推測して、政策的な要素が入るが、建替の判断にはなりにくいので、用途廃止の判断をすることになる。3次判定では、建替えや団地の集約の可能性を踏まえ、30年程度の中長期の経費試算に基づき、今後10年間の対応として、維持管理か建替か用途廃止を判断する。フローの表示の方法として、1次判定と2次判定の間にも矢印があることで、上に行くのか横に行くかでわかりにくい部分があったため、再度フローの表示方法は見直す。
(委員)	今の説明では、1次判定で改善不要の判定となれば、即3次判定となるので切り離すべきと思う。また、判断留保も理由付けをして改善・建替か維持管理に分かれると思う。その時の改善が2次判定のどの改善なのかわかりにくいので、もう少し工夫された方が良いと思う。
(事務局)	このフローは、国が示す複雑なフローを、かなりコンパクトにまとめたために見にくくなってしまった。最終的にはもう少し見やすくする。
(委員)	市住に申し込んだがなかなか入れないということを聞くが、空き住戸があるのに入れないのは、耐用年数が過ぎているからなのか、審査要件が厳しいのか、どのような理由なのか。
(事務局)	申し込んでも、年収の要件に該当しない場合や持ち家を持っていることでお断りする場合もあるが、部屋の改修ができていないためにお断りする場合もある。入居当時から40年以上の入居を経て空き部屋になったものは痛みが激しく、数百万かけてリフォームしないと入居できない場合には、予算の関係ですぐに修繕できないため、空き住戸があってもすぐに入居できない状況がある。以前は倍率も高かったが、老朽化が進むにつれて申込みが少なくなっているた

<p>(委員) (事務局)</p>	<p>め、修繕しても申込がない場合は、入居者が決まった時点で壁紙などを再度補修する必要があるなどの問題もある。そのため、入居相談を受けてから修繕の手配を始める場合もあり、入居までに時間がかかる場合がある。</p>
<p>(委員)</p>	<p>入居者の優先順位はあるのか。</p>
<p>(委員)</p>	<p>優先順位はない。ただし、原則として単身の方は入居できないが、60歳以上や障がい者は入居できる等の条件はある。</p>
<p>(委員)</p>	<p>一般論としては、申込をしてもなかなか入れないと言われるが、一部の利便性の高い住宅だけ入居率が高く、他の住宅は募集しても応募してこないというのが実態である。昔とは公営住宅の役割も変わってきているのではないかと。応募がないところは、財政状況も厳しいので、集約する等の見直しも必要と思う。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>検討の進め方は国の指針どおりだと思うので、それに沿っていただければと思う。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>一点だけ気になるのは、県住は市域をまたいだ広域的な需要に対応し、市内の需要に対しては市住で対応するというそれぞれの役割がある中で、そうなっているかという点。兵庫県は歴史的に県住の比率が高いが、より市民に密接に関わる市住にシフトしていくべき。今後、県住を適正な数に戻していく中で、市住を減らした結果、必要量が確保できないことがないよう留意いただき、将来的なストックの見込みなど県と調整していただきたい。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>基礎調査報告書の150頁に、市営住宅789戸、県営住宅3,294戸で合計4,083戸のストックとあるが、149頁で公営住宅に入居できる年収未満の世帯が、2030年度で合計4,435人となっている。そのうち60歳以上の一人暮らしの方が1,520人である。もし県営住宅がゼロになれば市営住宅だけでは賅えないので、需給バランスを見極めながら計画を策定していく。</p>
<p>(委員)</p>	<p>資料の1頁のところで、収入超過者が1割いるとのことだが、対応をどうしているのか。収入超過すれば、すぐに退去要件になり、実際に退去してもらえるのか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>1年だけ収入が増える方もあるので、2年連続の収入超過で退去となる。まずは任意で退去を促し、最終的には訴訟に至って退去させる場合もある。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>(2) 議案第2号 (仮称)住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画の骨子(案)について</p>
<p>(事務局)</p>	<p>資料議案第2号に基づいて、事務局より説明</p>
<p>(委員)</p>	<p>【説明の概要】住宅確保要配慮者の範囲は兵庫県計画に合わせる。計画には、法に基づき、市営住宅とセーフティネット登録住宅の今後10年間の供給目標を記載する。目標を実現するための施策として、住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化を記載していく。</p>
<p>(委員)</p>	<p>民間の登録住宅については、今から目標を設定するとのことだが、現段階でおおよその目安はあるのか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>現状は4戸しかないが、空き家を活用して登録住宅を増やしていくという国の例示の方法で試算したところ470戸という結果になった。</p>
<p>(委員)</p>	<p>セーフティネット登録住宅については、宅建業界にも協力要請があることは聞いているが、最終的には家主さんの判断なので、例えば、1棟10戸の内に数部屋空いている場合、その空き部屋を登録住宅にすれば良いのだが、そうすると他の賃借人が出て行く可能性もある。また、よほど皆さんのためにという家主さんでないと登録しようと思わないのではないかと。逆にバブル期に建った古めの物件の全戸が空き室であれば、1棟全体を登録住宅にして入居してもらおうこともあると思う。</p>
<p>(委員)</p>	<p>セーフティネット登録住宅については、県内では初めての方法で1棟登録があったと6月の新聞で見た。これからこのような住宅を増やしていくということか。</p>
<p>(委員)</p>	<p>セーフティネット計画を作っている市町は少なく、策定しようとする事は評価できる。セーフティネットは公営住宅だけで考える必要はなく、民間賃貸住宅との両輪で進めていけば良い。民間住宅の活用には大家の理解が必要なので、引き続き宅建業協会等の協力が必要である。要配慮者の住宅として登録して入居されると、他の方が出て行くおそれがあるという話があったが、要配慮者にも様々な方がおり、例えば子育て世代が入居したから退去する方はいないと思われる。登録住宅はどういう方を入居拒否しないかを含めて登録できるので、事業者にもご</p>

理解、ご協力をいただきたい。

登録住宅は、兵庫県は7,000戸を目標としている。現在600戸くらいで、最初はなかなか伸びなかったが、これからまだまだ伸ばしていこうという段階である。施策に当たっては、福祉部局との連携が重要であり、市の福祉部局は生活保護や高齢者の見守り等を直接担当されているので、密接に連携し、居住支援の取組みとリンクした住宅供給をぜひ進めて欲しい。

市内にある、戸建ての空き家を改修してシェアハウスとして登録住宅にした事例は県内初めてで、全国的にも少なく、今後のモデルになる。シェアハウスにすれば、見守りもしやすく、1棟を小分けにするので家賃も安くなる。それを進めることで空き家対策にもなり、セーフティネットも充実するので、さらにPRしていただきたい。

(委員)

登録住宅にする際に、新婚世帯だけの登録というのは可能か。

(委員)

この属性の方の入居は拒まないという登録をすれば良いので可能である。ただし、確認が必要だが、補助を受けて改修費に充てようとする場合は、対象を限定できない可能性がある。

(委員)

補助を受けている場合は、要配慮者全てを受け入れることになるのか。要配慮者の受け入れ範囲を選ぶことができるのであれば、話が違ってくると思う。

(委員)

少なくとも登録自体には、そのような要件はない。

(委員)

要配慮者の範囲すべての方を、無条件で受け入れないといけないという感じを受けていた。

(委員)

本来はなるべく広く受け入れて欲しいが、全ての受け入れをお願いした結果、登録されないのでは意味がないので、受け入れる方を選ぶことができる制度となっている。

(委員)

戸建ての空き家を登録住宅として使う場合は、大きな住宅でないと分けて使うことができない。調整区域には大きな空き家が多くあるが、登録住宅であれば用途外に使用しても構わないということになるのか。

(事務局)

今のところ、良いとはしていない。

(委員)

調整区域の大きな住宅であれば、かなりの人数の使用が可能と思うので、住宅セーフティネットを進めていくうえでは、開発許可要件を緩和していかないといけないのではないか。

調整区域の住宅では、タダでもいいので何とかして欲しいと言われることもある。事業をしようとする人は、そういう物件を安く購入し、登録住宅として活用してみようと思うかもしれないが、市街化区域の資産価値の高い物件を購入して登録住宅とする場合、数年後に必要がなくなる場合などのリスクを考えるとこの足を踏んでしまう。登録住宅の目標値達成を目指すなら、調整区域の縛りを外していく必要があるのではないか。

(委員)

セーフティネットは必要だが、市街地に多数ある空き家を使えばよく、調整区域の空き家まで無理して使う必要は無いのではないか。

(事務局)

市の取組とは別に、国は数年前に払い下げとなった雇用促進住宅や不動産関係の全国団体にも登録住宅の働きかけをしている。市内にも雇用促進住宅が300戸程度あったと思うが、それが上手く進めば一気に戸数が増えると思っている。

(委員)

登録住宅の目標の数字を定めるのはわかるが、そもそも対象となる要配慮者の定義が法律や省令で定められたものを含めて、対象者の数が把握できている部分と把握できない部分があると思うが、各市町で数字をあげていくのか。または、全国がこのような割合なのでこれくらいの数字と考えるのか。

(事務局)

個別の人数の把握はしていないが、アンケート調査により入居制限を受けたことがある方が3,000世帯中10世帯なので、市内10万6千世帯で割り戻すと350戸くらいの数字となる。

(委員)

目標数値として、試算データから持ってくる場合と、要配慮者の範囲の個別の数値がわかる場合があると思うが、最低限これくらいあれば大丈夫という数字にならざるを得ないということになるのか。

(事務局)

高齢者や障がい者の数はわかるが、高齢者かつ障がい者という方もあり、実数で何名という把握しにくいところがある。

(委員)

例えば、被災者は被災から3年以内と限定しておきながら、一方で甚大な被害があれば期限なしとある。今後も被災者の発生はあり得る話なので、このような割合は出しにくい。また、被災地が近隣なのか、全国レベルなのかによっても発生

<p>(委員長)</p>	<p>の度合いが違うので、数字の出し方を疑問に思った。 本日出た意見を整理すると、「アンケートの調査結果の報告」については、基本計画を今後進めていくには、防災、交通を踏まえたまちづくりを考慮して計画を作っていく必要がある。リフォームにあたり断熱性を高めることが市民の命を守ることにつながるといったメリットを市民に認識していただくことが必要である。「公営住宅等長寿命化計画」については、フローチャートをもう少し見やすくする。「セーフティネット計画」は、全体の案としてはこの流れで進めてもらい、細かいところに関しては計画策定の中で実行可能な話を進めて行くことが必要である。との意見をいただいた。 委員会からの意見を参考として、より良い計画として欲しい。</p>
<p>4</p>	<p>その他</p>
	<p>特になし</p> <p>次回は 11/5(火) 14 : 00～開催予定</p>