

## 令和元年度第3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11月5日(火)午後2時00分～午後4時10分
2	開催場所	鹿児島荘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、  内木場 徹、堀崎 真一</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 各計画骨子(案)の最新版について (2) 報告第2号 計画策定スケジュールについて 3 議題 (1) 議案第1号 加古川市住生活基本計画(素案)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(素案)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(素案)について 4 その他
5	配布資料	1 資料1 加古川市住生活基本計画骨子(案) 2 資料2 加古川市住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画骨子(案) 3 資料3 加古川市公営住宅等長寿命化計画骨子(案) 4 資料4 計画策定スケジュールについて 5 議案第1号 加古川市住生活基本計画(素案)について 6 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(素案)について 7 議案第3号 加古川市公営住宅等長寿命化計画(素案)について
6	傍聴人	1名
7	内 容	
		1 はじめに
		委員長より挨拶
		2 報告
(事務局)		(1) 各計画骨子(案)の最新版について 資料1～3に基づき、修正点など最新の骨子案について説明 【説明概要】 ・住生活基本計画の骨子案は字句等の軽微な修正のみ。 ・住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画の骨子案は、計画名を確定して(仮称)を外した。加えて、字句等の軽微な修正を行った。 ・公営住宅等長寿命化計画の骨子案は、計画の性質上、骨子というより概要版の意味合いが強いが、各住宅を事業手法の選定フローに落とし込んだ結果として、住宅名を表示している。
(委員)		資料3について、今後この資料が対外的な説明資料になるのであれば、ですます調の精査が必要ではないか。
(事務局)		当会議の議事録の添付資料として公開するが、対外的な説明資料として使用する予定はありません。
(委員)		「2020年においては4,925帯であるのに対し」の個所の「帯」は「世帯」に改め、4,925が見込み数であることを表示したほうが良いのではないか。
(事務局)		「4,925世帯の見込みであるのに対し」と修正します。

<p>(事務局)</p>	<p>(2) 計画策定スケジュールについて 資料4に基づき説明 【説明概要】 ・パブリックコメントは11月27日から12月26日までの30日間で実施する。 ・パブリックコメントの意見を反映した計画案に対し、2月上旬開催予定の第4回計画策定委員会でご意見をいただいた後、市長決裁を受ける予定である。 ・公営住宅等長寿命化計画については、11月中旬と2月中旬に開催する住宅管理審議会において計画内容を審議いただく予定である。</p> <p>意見なし</p>
<p>3 議題</p>	
<p>(事務局)</p> <p>(委員)</p> <p>(事務局)</p> <p>(委員)</p> <p>(事務局)</p> <p>(委員)</p> <p>(事務局)</p> <p>(委員)</p> <p>(事務局)</p> <p>(委員)</p>	<p>(1) 議案第1号 加古川市住生活基本計画(素案)について 議案第1号に基づき要点を説明 【説明概要】 ・第1回会議で示した計画の位置づけ関係図を簡略化し、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を加えた。 ・提示している素案の各項目タイトルの見直しや字句の修正を数か所予定している。例えば「市民意識調査」を「市民アンケート調査」に修正など。 ・65ページ以降には、各所属に照会した施策の方向性を記載しているが、具体的な事業名や所管所属は計画には記入せず事務局の手元資料として整理する。 ・77ページから3つの基本目標ごとの重点施策を表示している。</p> <p>資料6ページ等で、「南部および中央部」という表現があるが、他のページでは「北部」「中央部」「南部」や「臨海部」という表現もある。「南部」と「中央部」はどこで分けているのか。例えば、平岡町はどこに入るのか。</p> <p>地域分けは、都市計画マスタープランの考え方を引用している。例えば、「北部」は都市計画道路の垂水志方線の北側で、その南側が「南部および中央部」になる。「臨海部」は産業道路より南側で、その北側が「南部および中央部」になる。なお、住生活基本計画の内容からみて「南部および中央部」と表現することが適当でない一部の個所について「南部」という表現を使用しているが、統一感がないため、見直しを検討します。</p> <p>77ページの重点施策3で「管理不全な空き家」という表現があるが、30ページでは「管理が不十分な」という表現もある。あえて「管理不全な」という厳しい表現をしているのは、何か意図があるのか。</p> <p>「管理不全」という表現は空き家対策計画の表現を引用しているが、特別な意図はない。こちらでも統一感がないので、見直しを検討します。</p> <p>関連で、「南部」とか「中央部」という表現が市民にとってわかりやすい表現でないのであれば、地域の区割りがわかるような表現を検討していただきたい。</p> <p>検討します。</p> <p>64ページで「基本的な柱」という表現があるが、その後に「柱」にかかる内容が記載されていない。「柱」と表示することで分類が複雑になり、全体的にわかりにくくなっている。全体図がわかるような一覧表を作成するなどの工夫が必要ではないか。 また、普通の施策と重点施策の記載があるが、重点施策が普通の施策の再掲ではなく、一部新しい内容が記載されている点もわかりにくさの原因になっているのではないかと。どこを見れば全体がわかるのか工夫したほうが良いと思う。</p>

- (事務局) 重点施策として表示しているが、その他の基本的な施策も重要な施策であるため、重点施策の記載を削除する方向で検討します。
- (委員) 重点施策として記載した意図は何か。
- (事務局) 選択と集中の視点も必要と判断し、重点的に取り組むべき内容としてピックアップしました。
- (委員) 重点を書くこと自体は悪くないが、わかりにくくなっていると思う。
- (委員) 重点施策 1 が基本方針 1-3 の内容で、それ以外の重点施策が基本方針のどの項目の内容かわかるような見直しを検討してください。
- (事務局) わかりました。
- (委員) 重点施策 2-1 の「都市計画マスタープランに基づく住環境づくり」で、68 ページでは都市拠点における適切な居住誘導といった記載がある。これは住宅をコンパクトに集めることだと思うが、後半では商業施設等を集積していくと読める記載があり、どちらを進めたいのか伝わらないところがある。  
市の方針のため、どちらでも良いと思うが、住宅自体をコンパクトにしない限り公共交通自体も店舗も成り立たないため、インフラの維持管理費が高くなるといったトレードオフも示すべきだと思う。それがわかるように記載するほうが良いと思う。
- (委員) 実施されたアンケート調査で、住民側から示された加古川市の魅力や施策の満足度、重要度が分類されるとともに、地域ごとの現状や課題も把握したうえで、今後、市が目指すべき方向性が示された素案になっていると思うが、市民や職員など、誰が見ても加古川市がどういった市なのかわかりやすいように、できれば、地域ごとの課題や重視している内容、住宅の提供状況などを一覧として一枚の地図で作ればよいのではないかと。
- (事務局) わかりました。
- (委員) この計画は最終的に市民の皆様にご覧いただくような形で示されるのか。このままのボリュームで公表されてもわかりにくいと思うが、どのような形でわかりやすくするのか。
- (事務局) 本日のご意見を踏まえ、パブリックコメントまでに可能な限り内容を修正しますが、基本的にはこのままの形で計画案を公表してパブリックコメントを行います。
- (委員) できるだけ多くの方に見ていただけるような検討をしてもらいたい。
- (事務局) わかりました。
- (委員) 52 ページの達成状況で、取組実績のアピールと評価の点で見れば、いつ計画を策定し、セミナーをいつ、何回開催したか等の情報を記載したほうが良いと思う。ただ、多くの紙面を割く必要はないと思う。また、18 ページの洪水ハザードマップの情報が平成 26 年度版であるが、関心度も高まっているため、可能な限り最新データに差替えてもらいたい。
- (事務局) ハザードマップは、加古川市の危機管理部門が作成した資料を使用しているが、より重い被害想定としたデータを県が最近に公表している。加古川市は最新のハザードマップを来年度以降に発行する予定と聞いているため、可能な限り最新データを使用します。

<p>(委 員)</p>	<p>30 ページの空き家の部分では、市民の方に現状と課題を伝える役割があると思うが、「空き家の所有者は全体の 1 割以下」という表現の意図がわからない。1 割あれば大きい数字であり、予備軍も含めれば早く取組まないと問題になると訴えるべきだと思うが、「1 割以下」と表現すれば、いかにも問題になっていないと言いたげに見えるが。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>見直します。</p>
<p>(委 員)</p>	<p>41～43 ページの資料は、かなり字が小さいため見づらいが、パブリックコメントはこのサイズで行うのか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>この大きさで行う予定であるが、PDF の貼付ページのため、印刷精度を上げるなど工夫します。</p>
<p>(委 員)</p>	<p>ホームページ等でも PDF 資料を掲載するのであれば、拡大して確認もできるが、パブリックコメントはウェブサイト上でも公開されるのか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>ホームページでも掲載します。併せて、紙資料を各公民館や市役所窓口等にも置きます。</p>
<p>(事務局)</p> <p>(委 員)</p> <p>(事務局)</p> <p>(委 員)</p>	<p>(2) 議案第 2 号 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画の(素案)について</p> <p>議案第 2 号に基づき要点を説明</p> <p>【説明概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・要配慮者の範囲は、骨子案から変更なく、県計画に準じる。</li> <li>・住生活基本計画で用いた各統計データ、市民アンケート結果の関係部分を抜粋し、掲載している。</li> <li>・公的賃貸住宅の供給目標数は、市営住宅の今後 10 年間の入居者募集見込み数をあげており、通常募集、住替え募集、建替え募集の計としている。</li> <li>・住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として県に登録される登録住宅の供給目標は、国の手引きの設定根拠により 610 戸としている。現在、加古川市内には 4 棟 122 戸が登録されている。</li> <li>・第 5 章は、前述の供給目標数を達成するために必要な事項を住宅セーフティネット法の規定に従って掲載している。</li> </ul> <p>登録住宅の目標が県全体で 7 千戸なので、加古川市で 610 戸というのはかなり意欲的な数字であるが、それに対し実現するための施策が少ないのではないかと。また、県下の居住支援協議会は兵庫県、神戸市、宝塚市、姫路市にしかないのと、加古川市でも居住支援協議会の立ち上げを検討願いたい。</p> <p>加えて、代理納付の推進に取り組んでもらいたい。生活保護受給者も代理納付できれば入居が可能になるが、実際は滞納がないと代理納付不可という運用の市もある。代理納付ができなければ入居を拒まれる原因にもなるが、運用の緩和にかかる課題の実態を教えて欲しい。</p> <p>生活保護受給者に家賃が支給され、受給者は貸主に家賃を支払うことが原則であるが、受給者を介さず市から貸主に家賃を支払う方法が代理納付です。代理納付の推進に向けて、現在、福祉部門も検討中であるが、課題もあると聞いています。例えば、家賃が満額支給される月は代理納付できるが、月の収入の増減により、代理納付できる月とできない月があることから、貸主側は金銭管理の面で、市側は事務手続きの面で煩雑になります。いずれにしてもスムーズな代理納付の実施に向けて改善を進めていると聞いています。</p> <p>また、居住支援協議会の設置について、計画にどう記載するかは検討しますが、大事な課題であると認識しています。</p> <p>代理納付について、今年になってから市と業界団体で 2、3 度話しをする機会</p>

	<p>があった。現在は最短でも滞納が2ヶ月になった時点で代理納付の相談が始まるが、滞納2ヶ月は契約上の退去要件になっているため、もう少し緩和できないかと市と協議している。以前は市との協議の機会もなく、窓口でお願いするだけだったが、意見交換できる状態となっているので、良い方向話が進むことを期待している。</p>
(委員)	<p>市営住宅の供給目標の建替戸数について、算定根拠の説明を入れたほうが良いのではないかと。また、現状と課題の図の解説について、図が複数ある場合は、どの図の解説かがわかるように記載した方が良いと思う。</p>
(事務局)	<p>見直します。</p>
(委員)	<p>登録住宅の現在の状況は、県のモデル事業と旧雇用促進事業のみで、一般の民間住宅が登録されていないため、少しでも民間住宅で登録されるよう関係業界にも協力いただきたい。本来、すべての方を受け入れていただくことが望ましいが、対象を限定しても構わないので、登録を増やしたい。</p> <p>また、国・県の補助を受けて登録住宅を改修した場合でも、受け入れる対象は選択できるが、選択した要配慮者専用の住宅になるので、対象を絞れば借手が減ることも考慮して登録を検討いただきたい。</p>
(委員)	<p>関係業界や貸主では、要配慮者の範囲すべてを受け入れないといけないという認識があり、対象の選択が可能であることを知らない状況もあるので、それらを周知すれば登録数も増えていくと思う。例えば、業界で研修会等を年2回程度行っているのだから、そういう機会に周知してもらえば意識が変わるのではないかと。</p>
(事務局)	<p>貸主への周知については、計画案にも記載しているとおり、業界団体を通じた貸主への啓発に取り組んでいきたいと思っております。</p>
(委員)	<p>要配慮者の基準は必要だと思うが、入居者が低額所得者や高齢者だけの地域が成り立つのか心配だ。防災面を考えれば若い世代がいなければ地域が成り立たないのではないかと。田舎では都会から若い人を受け入れて、地域を成り立たせているところもある。</p>
(事務局)	<p>市内にも市営住宅だけの町内会があるが、高齢化が進むことで町内会活動が難しくなっている状況があります。要配慮者の範囲の変更は考えていないが、市営住宅については課題を整理し、入居者募集の運用変更を検討したいと思っております。</p>
(事務局)	<p>(3) 議案第3号 加古川市公営住宅等長寿命化計画(素案)について 議案第3号に基づき、要点を説明</p> <p><b>【説明概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の市営住宅は、築40年から50年経過し、耐用年数を超過する住宅が多い中、高齢化対応のバリアフリー化等も喫緊の課題である。</li> <li>・著しい困窮年収未満の世帯数が今後10年間で約8.9%減少する見込みであることから、目標管理戸数を789戸の8.9%にあたる70戸減の719戸としている。</li> <li>・国土交通省が示す事業選定フローに従い、耐用年数、需要、立地条件等を考慮し、改善や集約化対象として住宅名を記載している。</li> <li>・集約化はエリア内集約とし、主に立地条件を考慮し、南部及び中央部では別府皿池、北部では志方を建替適地としている。</li> <li>・集約化後の住宅については、機能向上を図りながら長寿命化を前提として維持管理する。</li> </ul>
(委員)	<p>用途廃止になる団地名の掲載もあるが、アンケート結果では、そこを離れたくない方が70%近くある。住生活基本計画では「誰もが住みやすい安全・安心な</p>

住生活」を掲げているため、老朽化で建替になる場合は、その人たちの思いを大事にしながら、住替え先の住宅を近隣で探していただけるのか。その人たちの思いを大切にしておいてほしい。

(事務局) 耐用年数を越えた住宅の多くは、お年寄りの生活スタイルに合う設備が整っていないため、ある程度集約化したうえで必要なメンテナンスをしていきたい。民間の要配慮者向け賃貸住宅の活用も検討しながら相談に応じていきます。

(委員) 建替は、今後 10 年間の上半期 5 年を目途に住替え先などを調整するというのか。民間の場合は数ヶ月で行うが、配慮に欠けた場合はトラブルに発展する。しっかりと時間をかけて理解を求めていただきたい。  
また、東神吉や西神吉は、土砂災害警戒区域でありながら、修繕の計画があるが、今後の計画はどのような内容になっているのか。

(事務局) 建替は上半期に調整し、下半期に建設等を行う予定です。  
東神吉や西神吉は土砂災害警戒区域であるが、特別警戒区域ではないため、建替は好ましくない位置付けである。建物の耐用年数 70 年を超過していないため、次期計画期間内での用途廃止ではなく、その後の集約化対象と考えています。

(委員) 用途廃止対象の住宅が示されたこの計画がパブリックコメントで周知されると、入居者から不安や反発の声があると思う。具体的な計画を示さないと全体が見えにくい、繋ぎ方に留意が必要だと思う。  
また、24 ページの表中に「年度央」という記載があるが、一般的な名称ではないと思うので、注釈が必要ではないか。

(事務局) 注釈が必要な記載を計画案全体に再確認します。

(委員) 修繕について、経過年数を過ぎていると通常の修繕費よりも余分にかかったりすると思うが、計画的な修繕については今までどのようにされていたのか。

(事務局) 現行計画も修繕計画はあります、予算の関係もあり、計画どおりには着手できていません。

(委員) 数が多いので予算はかかるでしょうが、できるだけ計画どおり進めてください。

(事務局) わかりました。

(委員) 骨子案にある入居者アンケート結果は、計画のどこに入ってくるのか。

(事務局) 入居者アンケート結果は掲載しておらず、昨年度アンケート調査したものよりピックアップしています。

(委員) 市営住宅のストックについて、耐震性はあるが、設備の面で古くなっているのか、改善は難しいということか。

(事務局) そうです。なお、アンケート結果は、初めに配らせていただいた基礎調査の報告書の中に記載させていただいております。

(委員長) アンケート結果に関しては、骨子案に基礎調査報告書よりと引用資料名を記載した方が良いでしょう。  
また、次回はパブリックコメントを受けて、修正箇所等の報告をしていただけるということでしょうか。その際に、委員の皆様からお気づきの点がございましたら、ご指摘いただければと思います。

	4 その他
	特になし 次回は令和2年2月7日(金)の14:00から開催予定