

(様式第 1 号)

■ 会議録 □ 会議要旨

会 議 の 名 称	第 2 回 芦屋市住生活基本計画策定委員会
日 時	令和 6 年 8 月 1 日 (木) 午前 10 時～午前 11 時 30 分
場 所	東館 3 階中会議室
出 席 者	委員長 藤本 幹也 副委員長 伊丹 康二 委 員 藤田 尚孝 坂本 知仁 渡部 健一 西田 俊一 増岡 久美子 島津 久夫
事 務 局	都市政策部 都市戦略室 建築住宅課 課長 尾高 尚純 係長 濱砂 陸人 職員 西川 久美子 高江 俊行
会 議 の 公 開	■ 公開
傍 聴 者	0 人 (公開又は一部公開の場合に記入すること。)

1 会議次第

1 開会

2 議事

- (1) 第 1 回委員会の振り返り
- (2) 住生活基本計画における基本理念と基本目標
- (3) 施策展開の方針と今後想定される具体的な施策案

3 その他

4 閉会

2 提出資料

- (1) 芦屋市住生活基本計画策定委員会 次第
- (2) 【資料 1】 第 1 回芦屋市住生活基本計画策定委員会の振り返りと主な意見等
- (3) 【資料 2】 芦屋市住生活基本計画の構成
- (4) 【資料 3】 芦屋市住生活基本計画 (骨子案)
- (5) 【資料 4】 これまでの施策展開
- (6) 芦屋市住生活基本計画策定委員会委員名簿

3 審議内容

(事務局 尾高)

本日は、お忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。私、本日司会をさせていただきます、建築住宅課長尾高と申します。どうぞよろしくお願いいたします。なお、前回の委員会から兵庫県住宅供給公社におかれましては委員の交代があったということで連絡を受けております。岡田委員から坂本委員に交代となっておりますので、坂本 委員から一言ご挨拶をお願いしたいと思います。

(坂本 委員)

兵庫県住宅供給公社住宅管理部長、坂本と申します。どうぞよろしくお願いいたします。この 4 月から公社賃貸住宅等の管理業務を担当しております。昨年度は土地の分譲事業や、芦屋市では芦屋浜の空き店舗の入居促進、オールドニュータウン再生事業に携わっておりました。この委員会は今日が初めて

の参加となりますが、よろしくお願いいたします。

(事務局 尾高)

ありがとうございます。前回委員会を欠席された渡部委員からも一言ご挨拶をお願いいたします。

(渡部 委員)

渡部と申します。宅建業協会の芦屋西宮支部におりまして、協会本部の専務理事に就いております。少しでもお役に立てたらと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

(事務局 尾高)

ありがとうございます。では、ここからの議事進行については、藤本委員長をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(藤本 委員長)

はじめに、本委員会の成立状況について、事務局より報告をお願いいたします。

(事務局 瀧砂)

本委員会の成立状況についてお伝えいたします。本日は、現時点で8人中7名の委員の方がご出席でございます。委員の過半数のご出席をいただいておりますので、芦屋市住生活基本計画策定委員会設置要綱に基づきまして会議が成立していることをご報告いたします。また、この委員会につきましては、芦屋市の附属機関となっておりますので、芦屋市情報公開条例に基づきまして原則公開となっております。本日の発言内容や発言者のお名前等につきましては、議事録として市のホームページ等で公開されることになりますので、あらかじめご了承をお願いいたします。また、本日、本委員会の傍聴希望者の方はいらっしゃいませんので、併せてご報告いたします。最後に配付資料の確認をさせていただきたいと思います。

(藤本 委員長)

ありがとうございます。それでは、次第の順に従って議題1の第1回委員会の振り返りに進みたいと思います。事務局より資料の説明をお願いいたします。

(事務局 高江)

それでは、最初の議題「第1回委員会の振り返り」について、ご説明します。資料1「第1回芦屋市住生活基本計画策定委員会の振り返りと主な意見等」をご覧ください。

議事1では、芦屋市の住宅状況について説明し、ご意見をいただきました。主な意見として、島津委員より「シーサイドエリアの今後の展望について、ニュータウン全般の現象として、同時期に同じような世代が分譲住宅に入居するため、一様に年齢を重ねて高齢化が同時に進む傾向がある」、「コミュニティの醸成という観点からも、数年単位ではなく長い時間軸での再生を考える必要がある」、藤田委員より「10年単位の長期の展望を見据えた施策も必要である」、「面的に若い人を一気に呼び込む施策と同時に、高齢化した地域に若い人が来て、地域に多世代がバランス良く混在できるような施策も検討してはどうかと思う」とのご意見がありました。

議事2では、住生活基本計画と各個別計画の概要について説明しました。議事3では、今後の策定スケジュールについて説明しました。

議事4では、各計画における主な取り組みの報告について説明し、ご意見をいただきました。主な意見として、藤田委員より「取り組みの評価について、統一された客観的な数値目標のような指標はなかなか設定しにくいかもしれないが、取り組み評価をするのであれば一定の基準を設けた方が良い」、島津委員より「マンションの耐震化について、耐震診断で耐震性がないことが判明した場合はその旨の説明が必要なため、資産価値が下がるのではないかという懸念から耐震診断を嫌う傾向がある」、「耐震

改修を行うとなると、費用面や住民の合意形成などのハードルが高く、耐震診断がなかなか進まないのがマンションの課題である」とのご意見がありました。

議事5では、市民アンケートの結果報告について説明し、ご意見をいただきました。主な意見として、増岡委員より「他県では空き家となった歴史のある建物を活用して地域の活性化につなげている事例もある。様々な活用方法を空き家の持ち主の方に提案するのも良いのではないかと思う」、藤田委員より「他のまちから新しい人を呼び込むには、住宅の質の確保はもちろんのこと、子育て環境や教育環境、医療環境など、総合的にまちの魅力をつくることが重要ではないかと思う」、「まんべんなく多世代がミックスしたまちづくりを進めることが重要である」、島津委員より「賃貸の空き室も 3,000 戸程度あることも踏まえると、やり方によっては、若い人の手に届く住宅もあるのではと思うし、それをアピールしていくことが重要だと思う」、「地域ごとの極端な差はなく市域全体が暮らしやすいまちになっていると思う。シーサイドタウンには、多くの緑も育っており、他市のニュータウンと違い鉄道駅からもそう離れていないのも強みである」とのご意見がありました。以上が、第1回委員会の振り返りの説明となります。

(藤本 委員長)

ありがとうございます。委員の皆さまからのご意見を項目ごとにまとめていただきましたが、この資料に関しましてご意見、ご質問がありましたらご発言をお願いいたします。発言の際は、お名前をおっしゃってからご発言をお願いいたします。

<委員一同、発言なし>

(藤本 委員長)

前回委員会でいただいたこれらのご意見を基に、計画の内容を充実させていくことになります。貴重なご意見をいただきありがとうございます。それでは、議事2住生活基本計画における基本理念と基本目標の説明をお願いいたします。

(事務局 高江)

それでは、2つ目の議題「住生活基本計画における基本理念と基本目標」について、ご説明します。まず、資料2「芦屋市住生活基本計画の構成」をご覧ください。これは芦屋市住生活基本計画の構成を示しています。6月3日に開催した第1回委員会では、全体のうち第1章「計画の概要」、第2章「住まい・住環境の特色と課題」に相当する部分について説明し、ご議論いただきました。今回ご議論いただくのは、第3章「基本理念と目標」、第4章「施策展開」の部分です。次回の第3回委員会では、第5章から第9章までの部分をご議論いただく予定です。

次に、資料3「芦屋市住生活基本計画（骨子案）」をご覧ください。第1章「計画の概要」の部分では、目的、計画期間、位置づけとして上位計画や関連計画を記載しています。第2章「特色と課題」の部分では、本市の特色・課題を大きく「住まい」「住環境」「暮らし」という3つの分野に分けています。

「住まい」の分野では、「品質」として長期優良住宅の認定件数・割合が高く、誘導居住面積水準以上の世帯割合が高い、「形式」としてマンション居住者が約65%であり、全国や阪神間と比較して非常に高い割合（分譲：36%、賃貸：28%）である、「空き家」として戸建て空き家は増加、課題のある空き家はわずかしかない、賃貸マンションの空き家は約3,000戸、ストックの有効活用が必要、といった特徴を整理しています。

「住環境」の分野では「魅力」として住みよい住環境（豊かな自然環境、まちなみ等の景観の美しさ、通勤・通学の利便性、治安の良さ、犯罪の少なさ、地域イメージの良さ）、「課題」として高経年分譲マンションやニュータウンの居住者の高齢化、物価の高さ、若年・子育て世帯向け住宅供給・支援の機運の高まり、手の届かない住宅地のイメージ解消、と記載しています。「暮らし」の分野では「自然災害への備え」として激甚・頻発化による自然災害リスクの拡大（洪水、津波、高潮、土砂災害の危険性）、耐震化率は向上しているが、マンションの耐震診断や改修工事の補助実績は少なく楽観視できない、「セーフティネット」として・市営住宅の管理戸数は、阪神・淡路大震災を機に急増している、市営住宅の集約事業を行ったが、未だに震災前を大きく上回る管理戸数となっている、と特徴を整理しています。

以上を踏まえ、第3章「基本理念と目標」の部分に移ります。基本理念としては、「住宅都市の魅力を高め、良質な住宅ストックを次世代へ継承する」を提案します。また、基本目標1は「住まい」の観点から「芦屋らしくゆとりのある上質な住まいづくり」とし、これまで培ってきた上質な住まいを維持し、引き続き、上質な住まいとして活用していくことを目指します。基本目標2は「住環境」の観点から「快適かつ豊かで魅力的な住環境づくり」とし、芦屋の歴史・文化的価値や良好な住環境を保全・育成し、若年・子育て世帯にも魅力的で快適な住環境を目指します。基本目標3は「暮らし」の観点から「こどもから高齢者まで安全で安心な暮らしづくり」とし、災害や犯罪に備え、誰もが住み慣れたまちで生活できる、安全で安心な暮らしを目指します。以上が、住生活基本計画における基本理念と基本目標の説明となります。

（藤本 委員長）

ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、ご意見のある方はご発言をお願いいたします。

（藤田 委員）

計画全体を通して、非常に網羅的に作成していただいていると思います。1点気になったのが、公共交通機関についてです。私は朝日ヶ丘に住んでいますが、近隣のお年寄りの方が外出しづらい状況があるのではないかと考えています。阪急バスなどを使って出かけることが出来ないことはないのですが、バス停の不足や、本数の減便などで外出しにくいという声を聞きますので、この点についてはどうにかならないかと考えています。例えば、神戸市の東灘区だったと思いますが、小型のバスで地域を巡回したりバス停を増やしたりということをされている自治体もあります。住宅に直接関係する問題ではありませんし、コストや需要の面からどうしても難しい面があるとは思いますが、暮らしやすい環境をつくるという意味では、何か工夫があっても良いのではないかと考えています。

（島津 委員）

今ご指摘いただいた件については、4月に阪急バスの路線の再編があり、従前より少し不便になるということで議会でも議論になった点であります。三条町や山芦屋町などにはバス路線がなく、いわゆる公共交通空白地といわれるエリアがあり、そのようなエリアでの移動はタクシーに頼らざるを得ません。この交通空白地への対応は、地域交通の課題であり、今年度中にデマンド交通の実証実験の実施を検討しています。ご提案いただいたコミュニティバスも過去に検討した経緯はありますが、地域の方との協議を進める中で、地域の機運の高まりや費用負担の観点から導入は難しいと判断し、今回のデマンド交通の実証実験の実施に至っております。実証実験の中で、必要な費用やどの程度利用されるのかなどを見て、その先の方向性を考えていく予定です。人口減少によって、利用者と運転手の担い手の両方が減少しており、全国的にバス事業者の採算が悪くなっているため、公共交通を維持していくのは、なかなか難しいところがありますが、引き続き、市内の交通環境の改善に努めていきたいと考えていますし、

デマンド交通はその手法の一つであると思っています。

(藤田 委員)

デマンド交通というのは、電話やスマホなどで呼び出して、大型の乗り合いタクシーのようなものが来るというイメージでよいでしょうか。

(島津 委員)

ネット予約は、事業者が新たにシステムを組む必要がありますので、実験の段階ではおそらく電話になるとは思いますが、事前に予約いただいて、地域にいくつか設定する乗降場所に来ていただくことで、ご利用いただけるというイメージです。

(藤田 委員)

非常に心強いと思います。朝日ヶ丘のあたりでは、病院の巡回バスを利用される方も多いですが、商業施設などとも連携して同じような巡回バスなどがあればいいなという意見も聞きます。実現できるかはコスト等様々な面から検討されると思いますが、少なくとも実証実験をされるということについては、非常に心強く思います。

(事務局 濱砂)

1点補足させていただきます。三条町の西側などを走っている「森北どんぐりバス」につきましては、高齢者の方は半額で乗っていただけるという制度が昨年度から実施されております。夙川駅や御影駅に乗り継ぎ出来るようになっていきますので、合わせてご利用いただくと、ご高齢の方がお出かけされるきっかけになるのではないかと思います。

(藤田 委員)

そういった取り組みがあるのであれば、取り組み中の施策として計画書に記載していただきたいですし、検討中の施策についても、目標として計画書に記載するのは難しいかもしれませんが、検討中と記載していただだけでも、安心される市民の方も多いのではないかと思います。

(島津 委員)

議題3の資料の方で出てくる安全で安心な暮らしづくりの観点から、取組として記載してもいいのではないかと内部でも議論していますので、どのように記載するか検討したいと思います。

(渡部 委員)

資料にも記載されていますとおり、マンション居住者が約65%おり、芦屋市はマンションに居住されている方が多いです。築年数が経ってくると劣化する箇所も当然増えてきますので、大規模修繕等々をする必要が出てきますが、建設当時との規制が変わっていることから、既存不適格と呼ばれる建物も増えてきていると思います。例えば、国道2号の北側では地区計画によって15mの高さ制限があり、共同住宅の場合は、現状5階建てのものが建替え時に4階建てしか建てられないということが起こります。共同住宅の建替えは、今後の一つの大事なポイントだと思っています。阪神・淡路大震災の時には、総合設計制度を取り入れて、少し容積を緩和することで分譲戸数を確保して建設費に充てるということを行っていました。震災後に再建されたマンションなどもかなり傷んできている部分もありますし、次は大規模修繕を行うのか、建替えをするのか、住民の方もかなり気にされていると思います。大規模修繕も一つの手段ではあるのですが、建築制限の特例をもう少し準用していただいて、建替えがしやすい環境の整備も検討していただけないかと思っています。

(事務局 濱砂)

本市では、マンションの傷み具合などの状況を把握する為に、今年の7月からマンション管理状況の届出義務制度というのをはじめまして、それぞれのマンションの理事長に修繕積立金はどの程度あるか、

総会の開催状況やその記録などがあるかといった内容をヒアリングしています。9 月末ごろを目処に提出期限としておりますので、回答を見ながら状況把握に努めたいと思っております。

(島津 委員)

少し補足しますと、阪神・淡路大震災の時には、全半壊したマンションが数多くあり、既存不適格だった建物についても、被災者救済のために、震災復興型総合設計制度や高度地区の緩和によって、従前の規模であれば再建築可能という特例措置を一定期間設けました。本市では、その後、地区計画制度の導入等によって、更に既存不適格の建物が増えているわけですが、今後これらの既存不適格の建物がどうなっていくのかという点に関しては、実感として、建替えは非常に難しいのではないかと思います。マンション条例による管理状況の届出以外にも、マンションに関するデータ分析を進めていますが、市全体の高齢化率が概ね 30%であるのに対し、マンションの世帯主では 65 歳以上の割合が 4 割を超えており、市全体の平均値より高齢化が進んでいることが分かります。区分所有法で、大規模改修や建替えにあたって必要な議決割合が決まっていますが、高齢化率が上がるほど大規模改修や建替えの合意形成が困難になると思われます。また、マンションごとの高齢化率を見ると、9 割以上が高齢者というマンションもあれば、2 割から 3 割程度にとどまっているマンションもあることが分かります。新しく建ったマンションは若い人が住むため高齢化率が低い傾向にある一方で、古いマンションでも高齢化率が低いものもあり、古くなってマンションの価格が下がったことで買いやすくなっているのも一つの要因かもしれません。いずれにせよ、高齢化率が低いほど建替えや大規模改修が進めやすいのではないかと思います。高齢化率を緩和する施策を何か考えられないかと検討しているところです。

(渡部 委員)

芦屋では、新築マンションの場合は、1 億円台ですら少なくなってきたりして、2 億円からというのが主な価格帯になってきていますが、若い方が住宅を買うにあたって 5,000 万円を超えるとなかなか買いにくいという現状があります。古いマンションでも交通便利性の良い場所にあって、3,000 万から 4,000 万円程度で買えるとなると若い人でも購入を検討出来るのですが、築年数が経過していると住宅ローンを融資する銀行からの担保として評価が下がってしまって、短期でしか融資してくれないという別の課題が出てきます。古いマンションであっても建替えの可能性があって、建替えにより資産価値が上がる可能性があるという説明が出来れば、銀行も長期で融資出来るのではないかと思いますし、高齢化の防止にも繋がるのではないかと思います。古いマンションでも高齢化率が低いのは、相続等で若い人の手に渡って、リフォームなどで上手く継承されていることも一つの要因ではないかと思います。

(藤田 委員)

私自身もマンションに住んでいて、年齢構成などご指摘があった通りだと感じることも多いのですが、上質な住宅ストックが多いというのは芦屋の強みですし、それを継承していくことが重要ではないかと思います。マンションの管理状況の届出義務制度など様々な取り組みをされていると思いますが、建替えや大規模改修などに向けて住民が重い腰を上げやすいような取り組みをしていただきたいと思います。例えば、ライフステージに応じた住み替えをしやすくするような補助制度も一つですし、建替え時の一時的な入居場所として利用出来るように市営住宅の入居制限の一時的な緩和といった支援が出来るのではないかと思います。

(島津 委員)

マンションの建替え時の仮住まいとして、公営住宅を活用するというのは、東京都の条例で規定があります。本市の場合、市営住宅の入居率は全体で 9 割を超えており、最も低い住宅でも 8 割台で、マン

ション建替え時に生じるまとまった世帯を市営住宅で受け入れるのは、現状では難しいと思います。先ほども申し上げましたように、居住者の高齢化で建替えの同意を得るのが難しくなっていますが、大規模改修であれば必要な議決割合が建替えより低く、比較的实现しやすいと思います。なお、7月からの届出制度によって、当該マンションにとって望ましい修繕積立金が国のガイドライン以上に確保できているかなどの状況把握をしていきます。ただ、マンションの修繕積立金を上げる場合も総会で過半数の同意が必要なため、一定のハードルがありますが、マンション管理計画認定を取得していただいた場合は、何らかのインセンティブが得られるような制度を検討していきたいと考えています。

（藤本 委員長）

ありがとうございます。それでは、議題3施策展開の方針と今後想定される具体的な施策案について、事務局より説明をお願いいたします。

（事務局 濱砂）

それでは、最後の議題である「施策展開の方針と今後想定される具体的な施策案」について、説明しますので、資料3の第4章の「施策展開」をご覧ください。先ほどの議事2でご紹介した基本理念や基本目標に基づきまして、今後の施策展開の案を検討しました。ここに示している施策展開とは、具体的な取り組みの軸になるような考え方を示しており、この軸に基づいて、第5章「具体的な施策」の内容を検討したいと考えています。

まず、基本目標1の「住まい」の分野では、①の「上質な住宅供給と環境にやさしい住まいづくりの推進」から⑥の「マンションの管理状況の把握と管理組合の自律的な適正管理への支援」を軸に据えて、具体的な施策を検討したいと考えています。

次に基本目標2の「住環境」の分野では、①の「芦屋らしい景観形成等のルールによる良好な住環境の保全・育成」から⑧の「持続可能な未来を見据えた都市づくり」までの考え方に基づいて、具体的な取り組みについて検討したいと考えています。

最後の、基本目標3の「暮らし」の分野では、①の「誰もが住み慣れたまちで生活ができる環境の整備」から⑥の「多様な世代が支えあい、安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」までの考えに基づいて、具体的な取り組みを検討したいと考えています。

それぞれの番号の横に記載しています「継続」「新規」「拡充」というフレーズに関してですが、「継続」については、前回の委員会でご紹介しましたこれまでの住宅マスタープランに基づいて取り組んできた具体的な取り組みの中で、今回策定の住生活基本計画でも継続して行うもの、「新規」は、今回策定する住生活基本計画の中で新たに取るもの、「拡充」は、前回の住宅マスタープランの取り組みから、その内容の充実を図るものを指します。

それでは、次に、前回ご紹介しました住宅マスタープランの中で、これまでしてきた具体的な取り組みの中で、今回策定の住生活基本計画の中でも継続して行う取り組みの案について、ご紹介します。資料4をご覧ください。ここに記載しています具体的な取り組みにつきましては、今回策定する住生活基本計画の中でも、引き続き取り組みたいと考えている施策となります。すべてを紹介すると時間もかかりますので、そのいくつかにつきまして、ご紹介します。

それでは、資料4のスライド番号1をご覧ください。基本目標1「住まい」に関する取り組みについて、いくつかご説明します。基本目標1「住まい」の施策展開①「上質な住宅供給と環境にやさしい住まいづくりの推進」という考え方に基づきまして、「住宅等の建設・開発にあたっては、本市の条例等に基づき、事業者との事前協議を行い、無秩序な開発を防ぎます。」として、事業者との事前協議に積極的

に取り組んでいます。この取り組みにつきましては、現行の住宅マスタープランから継続する形で、今回新たに策定する住生活基本計画の中でも、取り組んで参りたいと思います。

次にスライド番号3番の③「多様な選択が可能な住まいづくりの推進」をご覧ください。この取り組みの中では、家賃軽減措置などを行っている住宅の若者・子育て世帯への紹介に加えて、住宅ストックを活用した若者の住宅施策について、前回の住宅マスタープランから継続して、今回の住生活基本計画の中でも取り組みたいと考えています。また、この取り組みに関しては、今回の計画の中でもその内容を充実したいと考えていますので、方向性を「拡充」としています。

次に基本目標2の「住環境」につきまして、現行の住宅マスタープランから継続して実施したと考えている取り組みについてご紹介します。それでは、スライド番号6番をご覧ください。「④芦屋らしい景観形成等のまちづくりのルールによる良好な住環境の保全・育成」を施策展開の基本的な軸として、景観法や芦屋市屋外広告物条例に基づく、景観形成に取り組んでまいりましたので、住生活基本計画の中でも、この取り組みを継続したいと考えています。

次に、スライド番号8番をご覧ください。「④若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備」として、再掲にはなりますが、各種支援策の検討を行います。

次に基本目標3につきまして、現行の住宅マスタープランから継続して実施したいと考えている取り組みについてご紹介します。それでは、スライド番号10番をご覧ください。「①誰もが住み慣れたまちで生活ができる環境の整備」の考え方を軸に、関係機関との連携を深めながら、住環境整備への支援や多様な住まいの情報提供・支援について、継続的に取り組みたいと考えます。

次に、スライド番号12番をご覧ください。「②市営住宅等の有効活用と管理戸数の最適化の検討」の考え方を軸に、市営住宅等の保守点検や計画修繕を行い、良好な暮らしのサポートにつなげたいと考えています。これらの取り組みが、今回策定する住生活基本計画の中でも、現行の住宅マスタープランから継続して実施したいと考えている取り組みの案です。関係課との調整もありますが、現段階では、いまご説明したような施策につきまして、本計画の中でも継続実施したいと考えています。

それでは、今回策定する住生活基本計画の中で、新たに取り組む施策の基本的な考え方について、次でご説明します。資料3にお戻りいただきまして、資料の右側の第5章をご覧ください。今回策定する計画の中で、重点的に取り組む必要があると考えている事項につきまして、1の「住宅都市としての魅力向上」、2「良好な住宅ストックの継承」、3の「その他」に分類して、考え方をまとめています。まず「住宅都市としての魅力向上」には、1の「緑豊かな景観形成を意識した施策の展開」、2の「緑豊かな景観形成の維持保全」、3の「既存の歴史的・文化的建築物の有効活用によるまちづくり」、4の「多様な主体と連携した住宅施策の展開」を挙げており、1から4の視点に基づきながら、新たな取り組みを行う必要があるのではないかと考えています。

芦屋市は、景観形成に力を入れた施策を展開する中で、特に緑を大切にしてきた歴史があります。そのため、景観形成に不可欠な緑の豊かさに重点を置きたいと考えています。また、3の歴史的・文化的建築物の有効活用によるまちづくりでは、歴史的・文化的に重要な建築物を活用したエリアマネジメントなどを考えていますが、現時点で具体的な取り組みがあるわけでは、ありません。また、4の多様な主体と連携した住宅施策では、住宅施策の推進に際しては、官民間わず様々な主体との意見交換を通じた、施策展開が必要であると考えています。前回の委員会の中でいただきましたご意見の中で、資料1にも記載していますように、「空家となった歴史的建築物の活用」に関するご意見や「総合的にまちづく

りを進めることが必要である」といったご意見を踏まえまして、このような考え方を設定しています。

次に2の「良好な住宅ストックの継承」につきましては、1の「良質な住宅ストックの活用支援と流通促進」、2の「良質な住宅ストックの維持保全に関する意識の醸成」、3の「マンションの管理状況の事前把握とその情報の有効活用」、最後に4の「マンションの適正管理の推進に関する意識の醸成」の視点を挙げています。既存の住宅ストックを次世代へ継承できるよう空家や空き室の流通の促進、既存の住宅ストックを大切にすることの重要性を感じていただけるような取り組みが必要だと考えています。また、マンション施策では、先月1日から開始のマンション管理状況届出制度とその情報の有効活用により、具体的な取り組みにつなげたいと思っています。前回の委員会でもいただきました「マンションの耐震診断」に関するご意見や「マンションを含む空家や空き室」に関するご意見も踏まえながら、このような考え方を設定しています。

次の3の「その他」につきましては、1の「ライフステージに応じて選択できる住宅ストックの準備」、2「若者・子育て世帯を意識した住宅施策」、3の「良好な住環境の構築と地域コミュニティの連携」の視点を挙げています。こどもから高齢者まで、各ライフステージに応じて選択できる住宅ストックの準備が求められており、関係機関と連携する中で、その準備につなげたいと考えています。また、高齢化が進行する中で、マンションや地域に若者・子育て世帯がいる環境の構築に取り組みたいと考えています。ここにつきましても、前回の委員会で「コミュニティの醸成」や「多世代がバランスよく地域で暮らす」といったご意見がありましたので、この中に反映しています。

以上が議事3の説明になりますが、委員の皆さまにつきましては、今ご説明しました第5章の部分「想定される具体的な施策案」の箇所で、芦屋市でこんな住宅施策があったら良いと思われる部分でご意見をいただけると助かります。今ご説明したのは、あくまでも事務局で考えた具体的な取り組みの案です。そのため、実現可能かどうかは現時点では判断できるものではないのですが、こんな取り組みがあればもっと良いのにといった意見や住生活基本計画の大きな視点の部分で、このような部分が不足しているといったところがあれば、皆さまの忌憚ないご意見をいただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

(藤本 委員長)

ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、ご意見のある方はご発言をお願いいたします。

(増岡 委員)

言葉について1点質問ですが、良好な住宅ストックの維持というのは、単純に既設のマンションの維持という意味で考えればよいのでしょうか。

(島津 委員)

マンションに限らず、戸建て住宅に関しても良質なものが多数ありますので、そういった住宅全般について次の世代に継承していくという考え方です。人口構成上、75歳前後のいわゆる団塊の世代が多く、今回の住生活基本計画の計画期間である10年を経過すると85歳を超えていきます。今後、その方々の住宅が、どのような施策を設ければ若い世代に継承されていくのかを考えていく必要があります。

(増岡 委員)

良質な住宅の継承という考え方は理解出来るのですが、古くてそれが出来ない住宅についての展望が気になります。自分が住んでいることもあり、シーサイドタウンについてやはり気になるのですが、建替えの際に一番心配されるのは、建替え時の仮住まいのことだと思います。その点については、市営住宅の入居率が高く、東京都の事例のような措置が難しいとしても、何か先進的な工夫をしていただいた

いと思います。例えば、建替え時の仮住まいを一定数新しく建設するといっことは難しいのでしょうか。

(島津 委員)

マンションの建替えとニュータウンの再編は規模が異なるのですが、ニュータウンの面的な再編となれば、マンションの建替えとは異なり千人規模が関係するような大掛かりな再編計画が必要となります。現時点では、シーサイドタウンの今後について具体的に決まっている内容は無いという認識ですが、まち開き 50 年目やその 10 年後のパイプライン廃止時期といった節目のタイミングを迎えるにあたって、兵庫県住宅供給公社をはじめとした関係者が今後の展望を話し合う場を設けようとしています。なかなか時間がかかる話に聞こえると思いますが、そういった関係者同士の議論を重ねないことには大掛かりな再編には至らないと考えています。現時点では、議論できるような用地もありませんので、本地域にお住いの方々が、地域の課題を共有し、将来について議論しようという意識を醸成していく段階であると考えております。

(増岡 委員)

芦屋の住宅地としてのブランドは世界トップクラスではないかと思っています。千里ニュータウンや千葉の方のニュータウンでも、部分的な再編をされているケースがあると思いますので、他市の事例を参考にしながら、芦屋市でも類似することが出来ないかと市民としては期待しています。

(渡部 委員)

兵庫県他市では、リフォームに関する補助制度が多くあります。芦屋市では空き家活用支援事業補助金という制度がありますが、築 20 年以上が経過した物件で空き家となっている期間が 6 ヶ月以上であることが条件となっており、あくまで空き家が対象ということになります。空き家の活用という観点でいうと、尼崎市では 18 歳未満の子どもがいる世帯が家を買う場合は最大 50 万円のリフォーム費用を補助する制度があります。50 万円という金額が適正かという議論はありますが、空き家の活用を促すアピールに繋がるのではないかと思います。

(事務局 尾高)

リフォーム以外の空き家に対する補助制度については、現在まさに検討中でございます。

(坂本 委員)

兵庫県住宅供給公社は、芦屋市では芦屋浜で約 300 戸の賃貸住宅を 2 団地、管理運営しておりまして、入居率は大体 75% 前後となっています。公社では入居促進を図るため子育て世帯や若年世帯に対する家賃補助を行っておりますが、どの地域でもその利用がかなりあります。芦屋市でも賃貸住宅へ入居される方への補助は何か考えておられますか。公社の賃貸住宅では、公社独自の補助制度を実施しておりますが、今年度は新たに県外から住み替えされる方で、55 ㎡以上の住戸にお住まいになる若年夫婦世帯、子育て世帯の方を対象に補助を行っておりまして、芦屋市も対象になっています。若年世帯を対象とした補助制度は人気があります。市の方でも独自の補助制度を設けられるのであれば、賃貸住宅や公社賃貸への入居促進に繋がれるのではないかと思います。

それから、先ほどお話しがありました芦屋浜のシーサイドタウンですが、まち開き 50 年ということからも、今後、将来に向けた取り組みを話し合う場も必要だと思います。

また、市内では他に J R 芦屋駅北側のラポルテで 20 戸ほどと芦屋春日で約 80 戸の賃貸住宅を管理しており、入居率は高いですが、年数が経てきますと傷む箇所も出てきますから、いずれリフォームも必要になると想定しています。

(西田 委員)

分譲住宅のお話がありましたが、私どもの業務と関係するところですのでご紹介させていただきます。私どもは、大阪だけで年間約 2,700 件、全国で約 14,000 件程度、マンション管理組合や管理業者からご相談を受けております。その中でもご相談が多いのが、建物の老朽化と居住者の高齢化、いわゆるマンションの「二重の高齢化」の問題についてです。建替えにしても日常管理にしても、合意形成の上で重要となるのがコミュニティの形成です。建物の所有者間でコミュニケーションが取れていないとか、管理組合で決まったルールが周知・理解されていないといったことが原因で、トラブルが起こることが多いです。芦屋市では届出義務制度等の取り組みもされていると思いますが、自治体に行っていただきたいのは、マンションの専門家やアドバイザーの派遣などです。建替えにあたって住民の合意形成を進めるのは、当事者だけでは解決出来ない問題が多くあり、簡単ではありません。アドバイザーに間に入っていて、住民の方にマンションについて理解していただくことで、建替えや日常管理に関するコミュニケーションもしやすくなるのではないかと思います。現在、区分所有法の改正に向けた検討が進められており、客観的な緩和事由が認められる場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上から各 4 分の 3 以上とすることができます。その背景には、住民の高齢化によって不在所有者が発生して合意形成が出来ないという問題があります。こうした実情を踏まえて、自治体で何か取り組めることがあるのであれば、支援していただきたいと思います。

(事務局 尾高)

マンションに関するさらなる支援に関しましては、予算の都合上必ずできるとは断言は出来ませんが、ただいま検討中でございます。

(事務局 瀧砂)

公社賃貸では若者子育て世代はかなり家賃も安くなるということで、若者子育て世代の方には大変魅力的であり、高級住宅地のイメージがある芦屋でも住居費がそんなに高くないということで、居住地の候補に入れる契機になっているのではないかと思います。今後もそういった部分で公社とも関係性を深めさせていただけたらと思います。

(藤田 委員)

かつて国道 2 号の南側に市営住宅がありましたが、現在は商業施設になっていると思います。まちの魅力を高めるという意味で非常に良い試みをされていると思いますが、他に公共施設を活かした取り組みは何か考えられておられないのでしょうか。また、資料 4 の 11 ページにシルバーハウジング事業者という言葉がありますが、どういう意味か教えていただけませんかでしょうか。

(事務局 瀧砂)

シルバーハウジング事業についてですが、緊急通報システムが整備された一部の市営住宅で、必要に応じてライフサポートアシスタントが見守りを行う事業でございます。大東町と南芦屋浜の市営住宅で実施しております。市と社会福祉法人の事業者が契約して実施しており、高齢介護課で所管する事業となっています。

(島津 委員)

公共施設を活用したエリアマネジメントの事例として、旧宮塚町住宅を挙げていただきましたが、打出駅から徒歩 5 分にある打出教育文化センター等と打出公園の一体整備もその一つです。本プロジェクトは、令和 3 年度から様々なワークショップを行い、打出公園と教育文化センター等を一体的な施設として改修し、地域のにぎわいの拠点にしていこうという取組です。本市も人口減少が進んでおり、今後は公共施設も徐々に縮減する方向になると思いますが、その中でも歴史的・文化的に価値があるものは

出来る限り活かして、エリアマネジメントの視点を持って、次世代の人につないでいこうという考え方を持っています。

(藤本 委員長)

さまざまなご意見をいただきましたが、地域コミュニティについてはどうでしょうか。中長期的な視点が必要な項目であると思いますが、伊丹副委員長から何かご意見はありませんでしょうか。

(伊丹副委員長)

住生活基本計画でどこまで書けるか分かりませんが、住まいや住宅そのものよりも、いかに人のつながりを作っていくかということが重要ではないかと考えています。コミュニティについては、自治会のような地縁型のコミュニティからテーマ型のコミュニティに近年徐々に移行していると言われていきます。ご近所付き合いも重要ですが、最高裁で自治会の加入は任意であるという判決が出ており、芦屋にお住まいの方も必ずしも近所付き合いを重視しているわけでもないと思いますから、今後はテーマ型のコミュニティをいかに盛り上げるかということが重要であると思います。住生活基本計画に関わる部分で言いますと、マンションの共用部の活用などが考えられると思います。例えば、誰も使用していなかった共用の会議室を、部屋にカーペットを敷いて多目的室として活用したことで、部屋が子どもの遊ぶスペースとして生まれ変わったという事例もあります。先ほどお話があった公共施設もそうですが、市営住宅の住戸部分以外のスペースなどの公共空間をどんどん活用して、テーマ型のコミュニティを支援していくことができるのではないかと思います。そのためにも、市営住宅は入居者のみのための住宅ではなく、市民みんなのため公共空間であるという認識を作っていく必要があると思います。公共という言葉には、「オープン」と「コモン」と「オフィシャル」の3つの意味があると言われています。以前は「オフィシャル」の意味合いが強かったのではないかと思います。これからの時代は、「オープン」や「コモン」の部分のニュアンスを広げていくという考え方に立てば、市営住宅を部分的に地域に開いていくということも重要ではないかと思います。

(事務局 尾高)

おっしゃる通りコミュニティの形成は重要だと思いますが、市営住宅の公共スペースの活用については、住民の抵抗が大きくハードルが高いのが実情です。本来は、周辺の方とコミュニティを形成していくべきであると思いますし、良い方向に向かうように検討してまいりたいと思います。

(伊丹副委員長)

公営住宅の集会所の活用について以前研究していました。私が研究していた豊中市の市営住宅の事例では、公営住宅の集会所は住民の方が管理運営されていましたが、採算面などで運営が難しくなると手放したい・廃止したいという声が上がっていました。昔は、年に数回程度、1回当たり大体7万円程度で、集会所を葬儀場として貸し出すことで、年間の光熱費などをまかなっていましたが、最近は集会所で葬儀を行うことも減り、運営が難しい状況に陥っていました。そこで、空き室として地域の方に積極的に活用してもらうようにすると、定期的に学習塾や教室として利用してもらうことができ、収入の増加に繋げることができました。定期的な利用が見込める地域の方に開放していくと、集会所の運営面でもプラスになるのではないかと思います。

(藤本 委員長)

貴重なお意見を出していただきありがとうございます。他に何かご意見のある方はいらっしゃいませんか。無ければ、今回の議事は以上となります。事務局の方から連絡事項はございませんでしょうか。

(事務局 尾高)

本日いただいた意見等を記載した議事録につきましては、事務局で作成の上、後日、委員の皆さまにメールでお送りしたいと思っております。ご自身の発言内容に誤りがないかなどご確認をお願いしたいと思います。今回いただきました意見等を踏まえて、各種施策案の検討を、検討と個別計画の策定を行ってまいりたいと思います。次回の策定委員会は、9月13日の金曜日午前10時から開催を予定しております。場所はこちらではなくて、隣の大会議室の方になりますので、お間違いのないようお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。ありがとうございました。

閉会