(様式第1号)

■ 会議録 □ 会議要旨

会議の名称	第3回 芦屋市住生活基本計画策定委員会
日時	令和6年9月13日(金) 午前10時～正午
場所	東館3階大会議室
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(代理出席 岡田 寛慈) 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 瀧砂 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2回 委員会の振り返り
- (2) 第4章「施策展開」及び第5章「重点施策」(住宅マスタープランの部分)
- (3) 第6章「マンション管理適正化推進計画」
- (4) 第7章「空家等対策計画」
- (5) 第8章「市営住宅等ストック総合活用計画」

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2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(素案)

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ひいたします。本日は、兵庫県住宅供給公社の坂本委員の代理として岡田委員にご出席をいただいております。どうぞよろしくお願ひいたします。それでは、議事に移りたいと思います。藤本委員長に議事進行をお願いしたいと思います。

(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名中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となりますので、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っております。

(藤本 委員長)

ありがとうございます。それでは、次第の順に従って最初の議題である第2回委員会の振り返りに進みたいと思っております。事務局より資料の説明をお願いいたします。

(事務局 瀧砂)

それでは、最初の議題である第2回委員会の振り返りについて、ご説明します。資料1「第2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、第1回委員会の振り返りを行いました。

議事2では、住生活基本計画における基本理念と基本目標について説明しました。この議事の中では、公共交通機関、特にバスに関するご意見として、バスの運行本数の減便やバスの運行ルートに関するご意見、公共交通機関が減少することが外出機会の減少につながるといったご意見がございました。また、公共交通施策に関係して、既に取り組んでいる施策や検討している施策についても、記載した方が良いのではというご意見もいただきました。また、分譲マンションに関するご意見もございました。高齢化率の上昇とともに、分譲マンションの建替えや大規模修繕などの際の合意形成が難しくなること、たとえば古いマンションであっても、リフォームなどを行うことで、良質な住宅ストックの継承がされている事例もあるというご意見や古いマンションでは、長期の住宅ローンが借りづらいというお話もありました。マンションの適正管理が今後の住宅施策における重要なポイントとなるというご意見が多くありました。

議事3では、施策展開の方針と今後想定される具体的な施策案を説明しました。まずは、マンションに関するご意見がありました。良質な住宅の継承が、難しい場合があること、また特に建替えの場合には、仮住まいの確保が重要になるといったご意見がありました。次に、空家に関するご意見ですが、尼崎市の事例をご紹介いただき、住宅を新規で購入する場合のリフォーム補助が、空家活用に有効となるといったお話もありました。次に、芦屋浜地区に関するご意見として、公社で管理されている住宅については、家賃補助をされている物件があること、芦屋浜地区が、まちびらき50年を迎えるため、将来に向けた話し合いの場が必要であるといったご意見もありました。次に、マンション管理に関するご意見として、コミュニティ形成が重要であること、その支援策として、マンション管理組合への専門家の派遣が重要であることのご意見がございました。最後に、コミュニティの観点から、現在は、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こと、特に今後はテーマ型のコミュニティが重要になってくるといったお話の紹介がありました。また、テーマ型のコミュニティ形成を支援する方法として、公共施設だけでなく、市営住宅の共用部分等の公共空間の活用が重要であるとのお話もいただきました。

以上が、第2回委員会の振り返りの説明となりますが、ご質問やご意見等がある場合は、お知らせをお願いいたします。

(藤本 委員長)

ありがとうございます。前回委員会で皆さまにご発言いただいた内容がしっかり盛り込まれていると思います。先ほどのご説明に対して、ご意見やご質問はございましたらお願いいたします。

<委員一同、発言なし>

(藤本 委員長)

前回委員会の要点をもれなくまとめていただいていると思います。それでは、次の議事に移りたいと思います。第4章「施策展開」及び第5章「重点施策」(住宅マスタープランの部分)について、事務局よりご説明をお願いします。

(事務局 濱砂)

それでは、議題の二つ目である第4章「施策展開」及び第5章「重点施策」について、ご説明します。資料2「芦屋市住生活基本計画(素案)」をご覧ください。それでは、まず1枚おめくりいただきまして目次をご覧ください。これまでの2回の委員会を開催しましたが、その結果を受けまして作成した資料が、1ページ目から16ページ目までの資料となっています。これまでの委員会では、住生活基本計画や各個別計画の概要、芦屋市の置かれている状況や課題、その課題解決に向けて立てた基本理念や基本目標などについて、意見をいただけてきました。これまでの委員会でも出た意見や課題などをふまえて作成したのが第4章施策展開の部分であり、この議事の中でご説明する16ページから29ページの部分です。いまからご説明しますのは、主に住宅マスタープランの中で取り組む内容となっており、令和7年度以降で具体的に取り組むを進める施策の案となっています。施策の立案に際しましては、前回の委員会でご議論いただき、決定しました基本理念や基本目標、基本方針に基づきまして、施策の案を考えております。

それでは、具体的な取り組み内容の案につきまして、ご説明しますので、16ページをご覧ください。まず基本目標1の住まいに関する施策の部分で、基本方針1に基づいて実施する施策について、ご説明します。まず、健全で快適な生活を営む上で基盤となる住環境の維持、保全及び育成を目的に、取り組み概要に記載の事前協議の実施や長期優良住宅の普及に取り組めます。

次の基本方針2のもとでは、ひょうごインスペクション実施支援事業の活用促進に継続して取り組めます。

次の基本方針3のもとでは、今後拡充する取り組みとして、若者や子育て世帯の定住を促進するための施策について、住宅ストックを活用するなど、様々な視点から検討します、を追加しています。これまでの委員会でも、ご意見をいただいていた部分ですので、施策に反映しています。また、この若者子育て世帯の施策を考える中で、それ以外の方についてのお住まいについても、検討する必要があるという視点から、セーフティーネット住宅の登録制度の推進を、同じく拡充する施策として挙げています。セーフティーネット住宅とは、高齢者や障がいのある人などの入居を拒まない住宅として、県に登録された住宅を指します。この住宅の建設に際しては、国からの補助金等があるため、セーフティーネット住宅への登録を進めることで、お住まい探しへの負担を減らせるよう、この制度や登録された住宅の周知啓発を図ります。また、前回の委員会の中でもお話のあった兵庫県住宅供給公社で実施されている家賃軽減事業等の周知につきましても、協力しながら進めたいと考えています。

基本方針4に記載の住宅相談窓口業務につきましては、継続して取り組めます。次の基本方針5につい

ては、空家に関する取組みとして、新たに今回策定する空家等対策計画に基づきながら、各種の取組みを行うため、拡充施策としています。

基本方針6については、マンション管理組合の運営支援として、マンション管理適正化推進計画の策定に加えて、長期修繕計画の見直し等の支援を検討することから、拡充施策としています。また、新規施策として「マンション管理状況届出制度」について記載しています。前回の計画では記載のなかった取組みですので、新規施策として位置付けています。この点につきましても、前回の委員会の中でもご意見をいただいていた部分でもあるので、記載しています。

では、次に基本目標2の住環境に関する取組みについて、ご説明します。

基本方針1から3に関する部分では、これまでの景観形成や維持、エリアマネジメントなどに関する取組みを継続して実施します。

基本方針4では、先ほども説明した若者・子育て世帯への住宅施策の拡充を挙げています。

また、基本方針5では、これまでも実施してきた各種セミナーなどの継続的な実施や学校における住まいに関する学習について記載しています。

次に基本方針6では、市内にあるニュータウンの再生に向けて、まずはそこを管理している事業者の方などととも、意見交換の場を立ち上げたいと考えています。こちら、これまでの委員会でのご意見を受けて記載した新たな取組みとなります。

次の基本方針7についてですが、豊かな緑や良好な景観に対して市民の方の満足度が高いという調査結果もあり、良好な景観の形成に貢献していただいた方への表彰制度を創設したいと考えています。

次の基本方針8についてですが、こちらにつきましても、今後の都市づくりに関する取組みとなります。ここに記載の取組みにつきましても、主に公共交通ネットワークに関するもので、この中では、既存の公共交通等を補完する施策を検討するなど、交通ネットワークの充実を図り、まちの魅力を高め都市活力を支える交通環境の整備について取組みます。前回の委員会の中でも、公共交通に関するご意見があり、既存の取組みや検討中の取組みについても、記載した方が良いのではないかと意見もあったので、新規施策として盛り込みました。

最後の基本目標3の暮らしに関する取組みに関してですが、基本方針1につきましても、これまでの取組みを継続するのに加え、先ほども説明したセーフティーネット住宅の登録についても、取組みます。また、基本方針2においては、今回新たに策定する市営住宅等ストック総合活用計画に基づきながら、市営住宅等の維持管理を行います。

基本方針3では、新たな取組みとして、地域の自主防災会が行う避難所開設訓練を支援します。

基本方針4から5については、これまでの取組みを継続し、住宅の耐震化や地域の防犯力の向上に取組みます。

最後の基本方針6についてですが、コミュニティ形成の観点から、地域福祉とまちづくりのネットワークづくりを新たな取組みとして記載しています。前回の委員会の中でも、テーマ型のコミュニティといったお話もありましたが、福祉の分野にはなりますが、多様な主体との共同により、コミュニティ形成に取組みたいと考えています。以上が第4章の施策展開の説明となります。

それでは、次に第5章重点施策の説明をします。次のページをお開きください。ここに記載している事項につきましても、これまで第4章で説明してきた具体的な取組みを総括的に示したページとなり、芦屋市が重点的に取組みたいと考えているものを簡単に示した図となります。

中ほどの図にもありますように、このままの状態を放置しておきますと、フェーズ1の高齢化に伴う住宅ストックの供給過剰に始まり、フェーズ2の管理不全な空家の増加、フェーズ3のブランドイメージの低下、フェーズ4の人口流出へとつながりかねません。そのような事態を未然に防ぐために、フェーズ1の段階では、既存の良質な住宅ストックを維持管理できる仕組みの整備、フェーズ2の段階では、中古住宅の流通促進を図る取組み、フェーズ3の段階では、良好な住宅ストックが豊富にあることでできるブランドイメージの向上、フェーズ4では、基本理念である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の実現に至る好循環を作りたいと考えています。そのためには、住宅マスタープランの中において、既存の住宅ストックの適正管理や流通促進を図ることが重要です。また、若者・子育て世帯といったターゲットを意識した集中的な取組みが重要だと考えます。また、空家対策においては、その利活用が図れる支援体制の充実が求められると考えています。

以上が、簡単にはなりますが第5章の説明となります。これまでご紹介した取組みにつきましては、まだ案の状態であり、その予算等が確定しているものではないので、その実施を現段階で確約できるものではないですが、1つでも多くの取組みができるよう内部協議を進めてまいります。なお、写真やイラスト等の掲載につきましても、別途進めてまいります。具体的な取組みを考える中で、皆さまからいただいた貴重なご意見やアンケート調査結果が大変参考になりました。ありがとうございました。以上が、議事2の説明となりますが、具体的な取組みやこれまでの説明の中で、ご不明な点やお気づきの点がございましたらお知らせください。

(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。

(伊丹 副委員長)

非常に簡潔にまとめていただいていると思います。ただ、p17の基本方針3「多様な選択が可能な住まいづくりの推進」についてですが、一つ目と二つ目の若者・子育て世帯は一つにまとめられるのではないかと思います。また、一つ目の取組みについては、「検討します」と記載すると計画期間の11年間検討だけで終わってしまうような印象になってしまいますので、何か少しでも具体的な取組み内容を記載されたほうがよいのではないかと思います。また、子育て世帯関連としては、p23の基本方針4「若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備」にも記載がありますが、取組み内容として再掲を二つ記載するだけでなく、若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備に関わる具体的な施策を記載した方がよいと思います。

(事務局 尾高)

ご意見ありがとうございます。「検討します」という表現については、予算要求の関係上このような表現になっていますが、ご指摘の通りであると思いますので、もう少し上手く表現をまとめられないか検討したいと思います。若者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備の項目についても、現状最低限の記載になっておりますので、新たに項目を作れないか検討してまいりたいと思います。

(伊丹 副委員長)

第5章の重点施策についても非常にわかりやすく簡潔に記載されていて、これをやるんだという方針が非常に明確に記載されていると思います。ただ、第4章で具体的な施策を示した上で、第5章で重点施策を提示するという位置付けであるなら、第4章の個々の記載内容との対応関係を明確にした方がよいのではないかと思います。

(事務局 濱砂)

第5章については、ご指摘いただいた通り、具体的施策との対応関係が分かりにくいかと思いますの

で、次回委員会に向けて見直したいと思います。

(藤本委員長)

ご議論ありがとうございます。図表の追加などの編集も今後されていくと思いますので、表現の見直しについても併せて進めていただければと思います。その他に何かご意見はございませんでしょうか。

(西田 委員)

p19 基本方針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」についてですが、長期修繕計画の見直し等の支援についても「検討します」という表現では弱いのではないかと思いますので、「情報提供します」といった具体的な表現が良いのではないかと思います。長期修繕計画は非常に重要で、必要な修繕積立金を算出する根拠となりますので、この計画をしっかりと作らないと、実際に修繕する時に資金が足りないといったことが起こり得ますし、修繕が出来なくなるとマンション全体の管理不全に繋がります。現時点で、国の調査では全体の88%のマンションが長期修繕計画を策定しているということですが、国の長期修繕計画作成ガイドラインでは5年程度に1回見直すということになっています。昨今建設費も高騰していますから、計画の見直しを適切に行うことが重要になります。マンション管理センターでは、ガイドラインに基づきまして、長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスを行っていますので、マンション管理組合の方にもご紹介いただけたらと思います。

(島津 委員)

伊丹委員にご指摘いただいた点とも重なりますが、「検討します」という表現については事務局でも適切ではないと思っております。計画期間内に検討して実施するまでが目標であると考えておりますが、予算要求をしている時期ですので、このような記載になっております。長期修繕計画の見直しを支援するための取組は既に検討を進めており、具体的な内容としては、他市の先進事例に見られるような内容になるかと思いますが、今ご紹介いただいた事業などとともに取組みたいと考えています。現在、市は業務委託で無料相談窓口を整備していますが、長期修繕計画の見直しとなると無料相談の範疇を超えていますから、支援に向けてしっかり予算を確保する必要があると考えています。

(増岡 委員)

p22 にエリアマネジメントの推進とありますが、かなり歴史の古いものに限定されているように見えます。芦屋の魅力は、山、海、川だと認識しているのですが、海側には国際的な文化施設がありますし、エリアマネジメントを進める場所として加えてもよいのではないかと思います。

(島津 委員)

ご指摘の通りだと思います。p22は、近年取組があったエリアを中心に記載しているものです。エリアマネジメントというのは、古い建物を拠点として活かすだけでなく、地域の活性化を民間が主導で進めていくということも含んであります。まちの活性化は、かつては、公共による都市計画事業などのハード整備で進めることが多かったですが、人口減少の時代を迎えて、公共による建設を中心とした都市づくりが見直し時期にきていることから、既存のまちをどのようにテコ入れして良くするかという観点で考える必要があると思っております。シーサイドについては別の箇所で記載していますが、既存のまちの活性化という点では当然エリアマネジメントに含まれるものとして考えています。

(藤本 委員長)

貴重なご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、次の議事に進みます。第6章マンション管理適正化推進計画について、事務局よりご説明をお願いします。

(事務局 高江)

つづきまして、第6章マンション管理適正化推進計画について、ご説明します。

31 ページをお開きください。本計画は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、マンション管理適正化法という。）」第3条の2第1項に規定された「マンション管理適正化推進計画」として策定するものです。

(1)計画の目的として、住宅総数に占める分譲マンションの割合が非常に高い本市では、今後築40年以上の高経年マンションが急増していくと予想されます。分譲マンションはひとたび管理不全に陥ると、当該マンションにおける居住環境の低下のみならず、周辺住環境の悪化を引き起こすおそれがあるため、管理組合による自主的な取組みを促すことで、分譲マンションの管理適正化を推進することを目的とし、本計画を定めるものです。

(3)計画期間は住生活基本計画と同じく令和7年度から17年度の11年間とし、概ね6年後に計画の進捗を確認するとともに検証・評価し、必要に応じて計画を見直します。

32 ページをお開きください。現状と課題として、本市に立地する分譲マンションの約4分の1が築後40年以上経過する高経年分譲マンションとなっています。また、高経年分譲マンションの居住者の高齢化率（分譲マンションに居住する65歳以上の人口割合）は、42.3%であり、本市全体や分譲マンション全体の高齢化率に比べて10%以上高く、マンションの高齢化・居住者の高齢化の二重の高齢化が進行しています。今後さらに二重の高齢化が進行すると、大規模修繕や建替えの決議などが得られにくくなることが懸念されます。

以上より、本計画の基本方針及び目標は「分譲マンションの管理状況の継続的な把握、及び管理組合や区分所有者の自律的な維持管理の促進実施」とします。

33 ページには本計画で推進する取組みを記載しています。

1「マンション管理の状況を把握するために講ずる措置」として、令和6年7月から施行している「芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例（以下、マンション管理条例という。）」に基づく「管理状況の届出制度」により、管理者等から本市への5年ごとの管理状況の報告を義務化しており、さらなる把握に努めます。

2「マンションの管理の適正化の推進を図るための施策」として、マンション管理適正化法に基づくマンション管理計画認定の取得の推進に取り組めます。また、計画的なマンション管理の推進に向けて、長期修繕計画の作成を支援します。引き続き、耐震診断や耐震改修の相談、既存不適格に関する相談、マンション共用部のバリアフリーへの補助、空家活用支援の受付を一元的に対応できる窓口を設置します。新たにニュータウンに集積するマンションを対象とした再生に向けた意見交換の場（プラットフォーム）を設け、まちの現状や課題などの意見交換、情報交換を進めていきます。

3「マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及」として、引き続き住宅相談窓口、マンションセミナーの実施、マンション管理組合相互の交流会等の開催支援、出張講座を実施します。

4「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」として、国のマンション管理適正化指針の基準に加え、「マンション管理条例に基づく管理状況の届出書を提出していること」を追加で定めます。

5「その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項」として、本計画によりマンション管理の適正化を推進していく中で把握した管理状況・法改正等を踏まえて必要な施策を検討します。

以上が、第6章マンション管理適正化推進計画の説明です。

(藤本 委員長)

ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問はございませんでしょうか。

(西田 委員)

マンション管理適正化推進計画の策定は、非常に重要な意味を持っていると思います。特に、マンションの管理状況の届出制度が鍵になると思います。ただ、届出がされない場合の対策を検討する必要があります。この届出制度を通して、国の管理計画認定が取れるマンションが少しでも増えると良いと思います。昔から、「マンションは管理を買う」と言いますが、管理が行き届いたマンションは資産価値も保たれますし、流通する価格も下がりにくいと言われていまして、ぜひ届出制度の推進をお願いしたいと思います。

(島津 委員)

今年の7月から条例が施行されましたが、届出の割合は25%程度になっています。届出を提出していることをアピールしてもらおうという目的で、質問項目にホームページに掲載してよいかという項目を設けたのですが、理事会が開催されないと判断できないといったケースなどがあり、届出数が伸び悩んでいるのではないかと思います。届出の内容は非公開にしたまま、届出をしたという事実だけ公開するという選択肢も設けています。不動産取引の際に市のホームページで届出の状況を確認出来るようにすることがねらいですので、市長のSNSでも周知していただいております。10月以降も届出の督促も続けていきたいと思っています。今後、想定されるマンション関連の様々な支援制度を活用する際には、管理状況の届出の提出やマンション管理計画認定を受けていることを要件にするなどのインセンティブを設けたいと考えております。マンションの計画認定の取得率を上げることは、今回の計画の最重要テーマの1つであると考えています。

(渡部 委員)

25%程度が届出ているということでしたが、逆に75%程度がまだ提出されていないということになります。届出の最終的な目的を示すことで、マンション管理者側の意識も少し変わってくるのではないかと思います。適正に管理出来ない要因は様々で、たとえば、駐車場が余ってしまったら駐車場使用料が入らず収支が大きく崩れたことで思ったように積立金に充当出来ない場合や、長年の自主管理で資金の管理がずさんになっている場合があります。また、管理を委託されている業者によっても、長期修繕計画が出来ている場合もあれば、そうでないところもあります。最終的な目的に向けて、非公開を希望される場合は公開しないという前提で、きちんと計画が出来ている場合もそうでない場合も一旦は届出を出していただくことが必要であると思います。その次の段階として、管理が不十分な場合は芦屋市や委託を受けた事業者がサポートしながら管理の正常化を図っていくべきではないかと思います。先ほど島津委員がおっしゃった計画認定の取得は非常に重要な点として、不動産取引の重要事項説明書を作成する際にも、備考欄に計画認定を取得している旨を記載します。取引をされる方はその記載を見て安心されますし、認定がある場合と無い場合では1割程度価格が変わる場合もあるのではないかと思います。認定取得に向けて行政としてバックアップするという姿勢をアピールすることで、マンション運営の健全化を図れるのではないかと思います。

もう1点は、耐震化についてです。旧耐震の建物の耐震改修を今の基準で行おうとすると、膨大な費用がかかる場合も多く、新築の方が安いという状況が多々あるのではないかと思います。資金不足で旧耐震の建物が耐震化出来ずに残ってしまうと、地震などの災害時に被害を大きくする要因になりますので、この点をどのようにサポートするのかということも検討しないといけないと思います。また、既

存不適格も解消すべき問題ですが、芦屋市だけでは解決出来ることではないと思いますし、将来的には課題解決に向けて総合設計制度などを取り入れた新たな制度を国に提言するといった取組みが必要ではないかと思います。

マンション管理組合の高齢化も顕著になってきています。仕事を引退されて年金暮らしをされている中、管理組合の運営に携わって大きな費用がかかる修繕や改修の提案をしないといけないというのが負担に感じていらっしゃる方も多いと思います。そのような実情を踏まえて、管理組合を代行する民間企業による「第三者管理方式」のサービスも近年増えてきていますし、そういったサービスを紹介するという事も市ができるのではないかと思います。

(島津 委員)

届出については 100%提出してもらうことを目標としていますが、届出のないマンションほど管理不全に陥っている可能性が高いという側面もあると思いますので、届出によってどの程度管理が健全に行われているのか、もしくはどの程度管理が出来ていないのかを把握したいと考えています。修繕費用を計画的に積み立てて、12~3年に1回程度大規模修繕が出来ることが理想ですが、住民の高齢化に伴って長期修繕計画の実行が難しくなっているのではないかと思います。

年齢ごとの人口分布をみると、団塊の世代にあたる75歳以上の方が17,000人弱おり、計画期間の10年が経過すると、この世代が85歳以上になり、だいたい平均寿命に到達することになります。そうすると何千戸もの住宅が市場に出回ることが見込まれますが、次に住宅を取得するターゲット層となる、団塊ジュニア世代よりさらに下の世代は人口が少ないため、買い手が足りずに市場に住宅が余るのではないかと懸念しています。管理計画認定を取得していることが、買い手にとって安心できる材料になると思いますので、これが計画認定取得を促す大きな理由の1つです。

また届出を通して、直近の大規模修繕や総会の時期も把握することで、次の大規模修繕等のタイミングに合わせて耐震改修等を促したいと考えています。市は、既存不適格マンションについて概ね把握しておりますが、既存不適格マンションほど管理不全に陥りやすいと思われるので、どのような施策が必要であるかの検討材料とし、コミュニケーションを取っていく契機にしたいと考えています。

駐車場の空き状況についてもお話がありましたが、芦屋市ではマンションの駐車場台数を一定数確保するよう条例で定めていますが、実際は余っている駐車場も多く、駐車場収入を前提としたマンション管理が難しくなっている場合もあるのではないかと思います。特に問題となるのは更新費用が大きい機械式駐車場であるため、平成27年度に、機械式駐車装置を用いない駐車場は、1台を2台として計算することで機械式駐車場の設置抑制を図る規則改正をしております。また、既存マンションの駐車場台数については、管理組合等で現状の需要台数に基づいた変更の議決をして、届出を提出した場合、駐車場台数を減らすことを認める規定を設けております、空いたスペースには、カーシェアリング専用スペースにするなど、収益に繋がるよう活用していただければと思います。

(藤本委員長)

管理状況の届出については、是非継続して力を入れていただきたいと思います。その他に何かご意見はありませんでしょうか。

(事務局 濱砂)

マンション管理状況の届出のお願いを市のホームページのトップに掲載しております。届出状況については、ホームページへの掲載を控えたい方は希望に添って非公開にするという対応もしておりますし、10月以降も督促を続けて状況把握に努めたいと考えています。

(島津 委員)

耐震診断を実施すると、耐震診断結果を重要事項説明書に記載する必要があるため敬遠されがちですが、管理状況の届出については提出することにデメリットはなく、むしろ提出していない方がマイナス印象だと思われますので、きちんと届出しているということにメリットもあるはずです。今後は、管理状況の届出を前提とした様々な施策を検討しているので、そういった点も周知して100%の届出を目指したいと思います。

(増岡 委員)

届出によって「どんなリスクまたはメリットがあるのか」と考える方は多いはずですが、届出が現時点で少ないのは、メリットの部分がよく伝わってないためではないかと思います。管理が適切に行われていれば自信をもって届出が出来るのだと思いますが、管理状況に自信がない場合は届出るかどうかわ悩まれるのではないかと思います。そういった方に向けて、届出のメリットを十分に伝えることが重要ではないかと思います。

(事務局 瀆砂)

管理状況の届出のホームページ掲載については、「内容も含めて全て公開する」、「届け出たという事実のみを公開する」、若しくは「公開しない」といった3段階で選択肢を用意していますが、届出をしたと言う事実を掲載する分にはデメリットは無いのではないかと思います。今後、市の様々な補助制度の要件の一つとして、この届出の提出が条件になる可能性があるという旨をもっと説明する必要があるように思います。また、届出内容に基づき、修繕積立金が不足しているなどの場合には適宜、助言等を行いたいと思っています。

(藤本委員長)

沢山のご意見ありがとうございます。マンション管理状況の届出については、まだまだ時間がかかる部分があるかと思いますが、今後も対応を続けていただければと思います。では次の議事に移りたいと思います。第7章 空家等対策計画について、事務局より説明をお願いします。

(事務局 高江)

第7章空家等対策計画について、ご説明します。34ページをお開きください。

本計画は、今後の空家等の発生を予防するとともに、今後も適切な維持管理を継続し、ストックの有効活用を促進することを目的として策定します。

(2)対象とする地区は本市全域、対策の対象は空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)第2条第1項に規定する「空家等」です。なお、空家等の発生を予防する観点から、居住中の住宅についても計画の対象とします。

(3)計画期間は住生活基本計画と同じく令和7年度から17年度の11年間とし、概ね6年後に計画の進捗を確認するとともに検証・評価し、必要に応じて計画を見直します。

35ページをお開きください。(1)住宅・土地統計調査から見た空家の状況として、空家の内訳、空家数、空家率をご覧の通りです。

36ページから37ページは、令和3年度に実施した芦屋市空家等実態調査の結果を掲載しています。市内に広く空家は分布していますが、ほとんどが危険度の低いものであり、老朽危険空家等はありませんでした。

38ページをお開きください。(3)本市の地域特性を踏まえた空家等の課題として、高齢者世帯への対応(空家等発生の抑制)、空家等所有者の管理意識の向上(空家等の適正な管理の促進)、現状のままでは利活用出来ない空家等ストックへの対応(空家等を減らす取組み)、老朽危険空家等への対応の検討

(危険な空家を減らす取組み)を挙げています。

39 ページから 41 ページは、空家等対策の推進方策です。空家等は、個人の資産であり、所有者等が自らの責任により適切に管理することが原則となります。この原則を踏まえた上で、所有者等へ空家等の適正な管理や有効活用の積極的な意識啓発を行っていくことや、行政として可能な支援等を実施することにより、市民の生命及び財産の保護、並びに安全で安心な生活環境の保全を図り、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与するまちづくりを推進します。

施策としては「空家等の発生予防」として空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の推進、「空家等の適正な管理の支援」としてひょうご空家対策フォーラムとの連携、「空家等の流通・利活用の促進」として芦屋市空き家活用支援事業、セーフティネット住宅の登録制度、ひょうごインスペクション実施支援事業を推進します。また「老朽危険空家等の管理不全対策」としては空家等の適正な管理を支援するとともに流通・利活用促進を図ることで、空家等の老朽危険家屋等の発生予防に努めます。老朽危険空家等の発生に備え、特定空家等の認定及び措置や取組み体制について、検討を進めます。

最後の 42 ページは、推進体制として空家等対策に関する事務の主管部局が当課であることと、庁内関係部局との連携について掲載しています。

以上が、第 7 章「空家等対策計画」の説明です。

(伊丹 副委員長)

p 41 では、兵庫県の制度などもご紹介いただいておりますが、芦屋市が実施する空き家活用支援事業は今後さらに力を入れていくのだろうと思います。計画書には 2 行の簡単な記載となっておりますが、これまでの取組みの成果や、今後の方針なども併せて記載した方が良いのではないのでしょうか。現在、住宅や事業者などを地域交流拠点として活用する場合に工事費の助成をしていると伺ったのですが、その制度の実績や現状をお聞かせいただけませんかでしょうか。

(事務局 高江)

空き家活用支援事業については、平成 30 年度から実施している事業で、市の単独ではなく県と共同で実施している事業です。事業開始当初は、この制度が浸透していなかったこともあり実績もわずかでしたが、近年では、一年あたり 5~6 件程度活用があります。今年度については、予算の兼ね合いもありこの件数には到達していません。空家を地域交流拠点として活用するという事例は県内では見られるのですが、本市では住宅のまま活用されるのみにとどまっています。

(伊丹 副委員長)

5~6 件で予算の上限に達したということは、数十件単位で事業を実施されているわけではないということでしょうか。

(事務局 高江)

一件あたりの補助額も 100 万円規模になりますので、なかなか本市の規模では、数十件単位で事業を実施する予算は確保出来ていないところです。

(伊丹 副委員長)

先ほど、若者、子育て世帯の入居促進という話もありましたので、そういった方に対象を集中するという選択肢も一つではないかと思いました。

(島津 委員)

全国的には空家の問題が深刻になりつつあるということをお聞きしますが、本市では件数も少なく、全国で問題になっているような特定空家もありません。他の自治体だと、空家が市場に出て、ただに近い金額でも買い手が見つからないというような話を聞きます。本市の場合、一定期間、空家となった場合に、

近隣から苦情が入ることはありますが、相続で揉めていて引き取り手が決まっていないなど一時的なケースである場合が多いですし、市場に出回れば売れると聞いています。

(渡部委員)

宅建業協会と芦屋市で、数年前まで空家の相談窓口を続けてきましたが、相談に来られる方がほとんどいなかったというのが正直なところです。空家に限らず不動産全般に関する不動産相談会も現在実施していますが、取引のトラブルなどの相談はあっても空家に関する相談に来られる方はほとんどいません。

一方で、神戸市の西区や北区などで同様に相談会を実施すると、「売りたいけど売れない」、「敷地に接道しておらず建替えもできない」、など空家に関する様々な相談が寄せられます。県議員や国会議員などとお話をしていても、兵庫県における空家の問題は非常に重要で、郡部ではより深刻な問題になりつつあると聞いています。

芦屋に関しては、ちょうど 10 年前ぐらいに市の広報紙の配布と同時に、ポストの塞がっている住宅などを住宅地図上でプロットして全て調べ上げたことがあります。所有者が分かる場合は案内を郵送しましたが、特に反応もなく、所有者の方はどちらかというと行政に関わって欲しくないと思われるのではないかという印象を受けました。空家の問題となると、若者・子育て世帯へのマッチングやセーフティネットとしての活用などの取組みを考えがちですが、所有者の方はなかなかそこまで望まれているのではないかというのが個人的な認識です。

(島津 委員)

先ほどのマンション管理の課題については先々心配な部分があるので、届出制度や計画認定の取得促進などを進めているのですが、空家については、本市の場合はマンション管理のような促進施策が考えにくいと思っています。今後、戸建て住宅に住む団塊の世代の方々の物件が空家となって出回った場合でも、本市の住宅地ブランドを踏まえれば問題なく売れるだろうと楽観視している部分があります。今後空家が増えてきた場合への備えは検討していかないといけないと思っており、相続で権利者が揉めないように生前に対策を講じておくなど、工夫を促す施策を検討する必要があるかと思っています。現時点では、そこまで大きな問題はないという認識で、資料に記載のある内容にとどめていますが、今後の対策について何かご意見やご提案があれば積極的に取り入れていきたいと考えています。

(渡部委員)

1 点補足しますと、神戸市では年に 1 回の固定資産税の納付書の送付と一緒に空家に関する相談の案内を同封するといった工夫をされています。この案内を契機に相談に来られる方が結構いるようで、空家の解消に向けて一定の効果があると言えるのではないかと思います。

(島津 委員)

宅建業協会と市で連携して、今後、空家が増えてきた時に相談体制を強化出来るような取組ができれば良いですね。

(事務局 尾高)

空家に関する苦情が寄せられることがあります。持ち主の方にお知らせを送ろうと思っても登記がされていないことがありました。こうした場合は固定資産税情報を活用し案内を送付しています。

(藤本委員長)

沢山のご意見ありがとうございます。空家については、現時点で大きな問題はないとのことですが、今後に向けて貴重なご意見をありがとうございます。では次の議事に移りたいと思います。第 8 章 市営住宅等ストック総合活用計画について、事務局より説明をお願いします。

(事務局 西川)

第8章について、ご説明します。43ページをお開きください。

市営住宅等の維持管理に関する取組みにつきまして、現在は平成22年度に策定された「芦屋市営住宅等ストック総合計画」に基づいて実施しています。

1 計画の概要として(1)計画の背景・目的、(2)計画期間について記載しています。国の大きな流れとしまして、高度成長期の新規の住宅供給に重点を置いた時代から、現在は住環境の「質」を高める時代へと変わり、既存の市営住宅の長寿命化、ストックの有効活用に資する改善に重きが置かれるようになってきました。現行の計画では、早期に建替えを必要とする住宅の、大規模集約事業などの取組みを進めてまいりました。次の計画では、国の動向、本市の市民ニーズや少子高齢化といった社会動向を踏まえ、長期的なストックマネジメントや、予防的保全的管理による長寿命化に資する改善を目的として改定します。

計画期間は令和7年度から17年度の11年間とし、概ね6年後に見直しをします。

次の44ページから47ページには、公営住宅等の状況について、(1)現状、(2)将来推計と供給計画を記載しております。

本市の市営住宅等の現状は44ページの通りです。設置目的によってその名称を市営住宅、改良住宅、従前居住者用住宅といたしまして、この3つを合わせて市営住宅等と呼んでおり、市営住宅等は1616戸を管理しています。また、市内に県営住宅は1,070戸あります。

市営住宅等全体の入居率は93.9%と、大変高い入居率となっていますが、EVのない住宅や、建築年が古い住宅は入居率が低くなっています。また、入居者の高齢化率は54.2%と本市の高齢化率30.0%を大きく上回っております。

46ページ(2)では、国土交通省のストック推計プログラムによる分析を記載しています。47ページの表、中段ほどの市営住宅等の戸数と下段の需給差を見ていただきますと、市営住宅等の数に変化がなくても、5年ごとの推移では徐々に需要を供給が上回る結果がでていきます。

こうした社会情勢や住宅ストック量、未来の推計をもとに、48ページより、長寿命化に資するための記載をしております。

3 長寿命化に関する基本方針としまして、日々の点検、見回りにより、早期に不具合を発見し、改善することを方針とし、維持管理に努めるとします。

4 計画の対象と事業手法の選定については、記載の通りです。

50ページをご覧ください。5点検・計画の修繕の実施方針についてです。先ほど申し上げました、点検については、法定点検のほか、月に1度程度、委託業者による点検を実施します。

次に、(2)計画修繕についてですが、概ね2、30年の内で行う大規模修繕について、主なものを表にまとめてご紹介します。また、大規模修繕とは異なり、入居者の退去のつど行う空家改修では、住設機器は25～35年ごと、設備機器は10～20年ごとに取り替えます。

次に、51ページ、6改善事業の実施方針としまして、(1)安全性の確保(2)維持管理のための改善を記載しています。市営住宅等のすべてが新耐震基準であり、安全性は確保されています。今後は、避難経路について、維持管理、耐久性の向上を図ります。また、長期的に良好なストックの維持のため、(2)の表について、改善・改良等の検討を行ってまいります。

以上が、市営住宅等のストック総合活用計画です。

(事務局 濱砂)

事務局より補足いたします。基本的な考え方としましては、p48 ページの(2)事業手法に書かせていただいている通り、当面の間は建替えを前提とせず、基本的には今の住宅をそのまま維持管理するという旨をこの計画の中では大きな位置付けとして記載しております。他市の場合は、古い市営住宅について、事業手法の検討で建替えや廃止の方針などを位置付けることが市営住宅等ストック総合活用計画の大きな目的の一つであるわけですが、今回の計画については特に建替えなどの計画があるわけではなく、p50 の修繕周期に基づいて外壁改修等を定期的に行っていくという内容を記載しています。

(藤本 委員長)

ただいまの事務局の説明に関しまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

(島津 委員)

p44 にあります通り、本市は現在市営住宅を 1,616 戸保有しております。震災前は 1,000 戸程度でしたが、震災後に震災復興住宅として 700 戸ほど建設しました。その後、高浜一番街区の大規模集約事業を経て 100 戸程度減らして現在の戸数に至りますが、震災前より 600 戸程度多いという状況です。ラ・モール芦屋の中に 30 戸の従前居住者用住宅がありますが、分譲共同住宅の一部を市営の賃貸住宅として活用しているもので、低廉な家賃の住宅ではないため、基本的には売却する方針です。

p47 の 2025 年の著しい困窮年収未満の世帯数の推計値を見ると 3,000 世帯程度あり、これに対して市営住宅の戸数が大原町住宅を除いた 1,586 戸、県営住宅が 1,070 戸あり、約 2,600 戸程度カバー出来ているということになります。公営住宅だけでこの 3,000 世帯をカバーしなければいけないわけではなく、これに低廉な家賃の民間賃貸住宅の戸数を合わせて 3,000 戸程度確保出来れば、住宅セーフティネットとして機能していると言えます。現在、若干足りないように見えますが、人口減少に伴う困窮世帯数の減少を考慮すると、新しく建設する必要はなく、むしろもっと減らすことができるのではないかと思います。さらに市営住宅を削減するにあたって重要となるのは、低廉な家賃の民間賃貸住宅をどれだけ確保出来るかという点です。戸建て住宅の空家と同様に、人口減少に伴って賃貸の空室も今後増えてくると思いますから、借り手が居なくて困っていて市営住宅程度の家賃でも貸し出すという状況になれば、公共で受け持っていたセーフティネットを民間に移行していくという考え方も出来るのではないかと思いますし、その際にどれだけ戸数を廃止するのかという点を見極めなければいけないと思っています。

本市の市営住宅で最も古いものが昭和 63 年に建てられたもので現在築 36 年程度ですから、適正に管理すれば耐用年数から考えるとあと 30 年程度使えるだろうと見込んでいますが、民間賃貸住宅にセーフティネット機能が移行出来れば、将来的には手放すことも出来るのではないかという考えのもと、当面は建替えを前提としない維持管理をすると記載しています。

(渡部 委員)

市営住宅に関しては、いくつかの市営住宅を集約して高浜に新しく建設されましたが、まちなみがすごく綺麗で良い計画をされたなと近くを通るたびに感じます。民間賃貸住宅についてお話がありましたが、市営住宅水準の家賃でも経営したいというオーナーの方はほとんどいらっしゃらないのではないかと思います。芦屋市内の UR 賃貸には空室が多いようで、宅建業協会から集合住宅の入居希望者に紹介してほしいという要望も受けていますし、いわゆる困窮者の方とのマッチングのようなことができないかと思っています。また、西宮市の市営住宅で、空室が多いと聞いており、他市と協力するという方法もあるのではないかと思います。

(島津 委員)

現時点では、賃貸住宅を経営されているオーナーが市営住宅の代替にしてもよいとまでは考えていないという点は想像と一致していました。公営住宅の役割の一部を民間賃貸住宅に移行する場合、市営住宅の家賃との差額分だけ市が助成するというようなかたちでないと成立しないとは思いますが、この10年計画では(大原町住宅を除いて)市営住宅を無くす予定はありませんから、現時点ではそこまでの施策は必要ないかと思えます。ただ、今後10年、20年と経過して人口減少が進んでいく中で民間賃貸住宅の借り手が減少した時に、市営住宅水準の家賃で貸し出せないか、オーナーの意向を確認していく必要があると思えます。

それから、ご指摘の通りURも兵庫県住宅供給公社も空室があると聞いています。市と公社もしくはURと連携して、若者や子育て世帯の流入につなげられる施策を本計画で進めたいと思えます。

本市の市営住宅のうち、高浜一番街区の住宅が約350戸、改良住宅や(大原町住宅を除く)従前居住者用住宅が約370戸、南芦屋浜に約400戸ありますから、これらを合わせると大体1,100戸になります。その他の市営住宅は、全て震災復興住宅として建設したもので、今後その役割を終えて需要が減衰していくと考えています。

(藤本 委員長)

ありがとうございます。他にご意見がないようでしたら今回の議事は以上となります。

(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、住生活基本計画案を修正し、再度その結果等を次回の委員会でご説明させていただきたいと考えております。次回の策定委員会は、10月28日の月曜日午後2時から開催を予定しております。場所につきましては、前回まで使用しておりました隣の中会議室になりますので、よろしく願いいたします。ありがとうございました。

閉会