

(様式第 1 号)

■ 会議録 □ 会議要旨

会 議 の 名 称	第 4 回 芦屋市住生活基本計画策定委員会
日 時	令和 6 年 10 月 28 日 (月) 午後 2 時～午後 2 時 40 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 (代理出席 岡田 寛慈) 西田 俊一 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 3 回 委員会の振り返り

(2) 住生活基本計画 (素案)

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 3 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いいたします。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 濱砂)

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 6 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、前回と同様、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3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、最初の議題である第3回委員会の振り返りについて、ご説明します。資料1「第3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2回委員会の振り返りを行いました。

議事2では、第4章「施策展開」として基本目標・基本方針ごとの具体的な取り組みやその取り組み概要をご説明しました。「検討します」と記載すると検討で終わる印象を受けるのではないかといったご意見や、第5章「重点施策」では、第4章で示した施策展開と重点施策の対応関係を明確にしたほうが良い等のご意見をいただきました。

議事3では、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した。マンション管理状況届出制度の推進、届出のメリットや管理計画認定取得に向けて行政のバックアップを示すこと、旧耐震建築物の耐震化や既存不適格、マンション管理組合の高齢化といった課題についてもご意見をいただきました。

議事4では、第7章「空家等対策計画」についてご説明しました。ご意見としては、若者・子育て世帯の転入促進や、空き家相談に来る市民は殆どいない現状、今後空き家が増えてきた場合への備え、それから神戸市では固定資産税の納付書に空き家相談の案内を同封している事例の紹介などがありました。

議事5では、第8章「市営住宅等ストック総合活用計画」についてご説明しました。人口減少に伴う困窮世帯数の減少と民間賃貸住宅の空室増加により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ある、民間賃貸住宅を市営住宅水準の家賃でも経営したいというオーナーは殆どいない、URや西宮市の市営住宅には空室があるので協力する方法もあるのではないかと、というご意見をいただきました。

以上が、第3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、お知らせをお願い致します。

(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。芦屋市住生活基本計画（素案）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2つ目である住生活基本計画（素案）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。

前回の委員会でも、この計画の素案について、ご説明しましたが、前回の委員会の中でいただいた意見を反映し、修正しましたので、その部分を中心にをご紹介します。

前回の委員会の中で、具体的な取組みを記載する中で、「検討する」という文言は、できるだけ外した方が良いのでは、というご意見をいただきましたので、検討という文言はできるだけ外し、取組みますといった書きぶりに変更しました。例えば、18ページの基本方針3の1つ目の取組みや21ページの基本方針6の1つ目の取組み内容などがその例となっています。併せまして、基本方針6の取組みの中では、施策を進めるうえで、マンション管理センターなどとも協力して、施策を推進することを記載しています。

次に24ページをご覧ください。エリアマネジメントの視点につきましては、いただいたご意見も踏まえながら、施策を推進したいと考えています。

次に25ページをご覧ください。基本方針4に記載の取組みにつきまして、記載内容が少し不十分では、とのご意見をいただきましたので、具体的な取組みとして、若者・子育て世帯を中心に据えた計画である「こども・若者未来応援プランあしや」との連携につきまして、追記しています。

次に34ページ及び35ページをご覧ください。重点施策の取組みについて、ご紹介しましたが、その対応関係や具体的な取組み内容がわかりづらいとお話がありましたので、再度整理して掲載しています。34ページには、何も住宅施策を実施せず放置していると生じる可能性のある悪循環を記載し、その右側に理想とする住宅の好循環を記載しています。好循環に向けた取組みとして、図の下段に、あらゆる世代・世帯収入の方から「選ばれる芦屋」の住宅施策を配置し、具体的な取組みにつきましては、35ページに記載しています。35ページでは、ライフステージとそれに応じた住宅の種別を概念的に配置しています。例えば、若者・子育て世帯が公的住宅等へ住むための支援として、市が保有する公営住宅等の活用を検討するとしています。また、若者・子育て世帯の方が、住宅の賃貸や中古住宅購入までのハードルを下げるような施策についても、取組みたいと考えています。25ページでも検討という言葉の一部を使用していますが、議会による予算等の審査前であることから、検討という言葉を使用しています。しかしながら、具体的な取組みも併せて記載していますので、取組みへの前向きな姿勢も伝わると考えています。高齢者の方については、市営住宅における見守りサービスの提供や各種福祉サービスと連携した多様な住まいの情報提供に取組みます。

また、本市の特徴として、分譲マンションにお住まいのかたが、多いという特徴がありますので、世代に関係なくマンションに関する施策は実施する必要があるという考えのもと、図の右側には、「マンション管理計画認定制度やマンション管理適正化条例」を位置づけています。

次に39ページから始まる第7章の空家等対策計画をご覧ください。前回の委員会の中でも、芦屋市で実施していた空家相談窓口の利用件数が非常に少なかったというご意見があったことに加えまして、40ページの下の方を見ていただければわかるように、あくまでも推計値となりますが、腐朽や破損のある空家の数やその割合は、他市に比べて非常に少ないことがわかります。しかしながら、空き家の増加を抑制する施策は必要不可欠であるため、これまでの成果や方向性を示すために、57ページに記載の目標指標として、特定空家0件を目標として設定しました。特定空家とは、管理などがほとんどなされていない状態の空家のうち、倒壊等の危険がある空家を指します。なお、空家対策につきましては、45ページにも記載のとおり宅建協会のかたなどと連携しながら、取組みを進めてまいります。

それでは、最後に 57 ページの第 9 章をご覧ください。この委員会の中でもご意見がありましたように、具体的な成果指標が必要ではないかというご提案がありました。そのため 9 つの具体的な成果指標を立てて、施策の推進を図りたいと考えています。例えば、優良な分譲マンションを増やすために、管理計画認定を受けたマンションを増やす取組みであったり、今回新たに重点的に取り組む若者・子育て世帯の転入数などを成果指標としました。

また、次の 58 ページには、その成果指標を達成するための各主体の役割を認識していただくために、各自の役割を記載しています。例えば、事業者の方に対しては、単に家を建てるだけでなく、本市がみどり豊かな美しい住宅都市として、発展してきた歴史を十分に理解し、今後も良質な住宅を供給するとともに、従来のスクラップ＆ビルドの視点から、今あるものを長く大切に使い続ける視点に立ち、リフォームやリノベーションを積極的に提案していくことが望まれます。このような役割を十分に認識し、市民に対して、適正かつ適切な情報の提供を行い、「住宅都市の魅力を高め、良質な住宅ストックを次世代に継承する」という本計画の基本理念を理解していただく必要があります。という記載をしています。

最後に 3 の計画の推進として、本計画の進捗管理などの方法を記載しています。

以上が、前回の委員会資料との主な変更点となりますが、適宜、写真やイラストの掲載、言葉の修正等は、随時行っています。

議事 2 の説明は以上となりますので、これからの取組みやこれまでの説明の中で、ご質問等があれば、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。

(藤田委員)

3 点申し上げます。1 点目は、15 ページの分譲マンションに関する記載についてで、「適正な維持管理や老朽化対策で、今後、多くの課題を抱えていくことが想定されます。」につづく文章が記載されていますが、個人的には意味が分かりにくいと感じます。2 点目は良いと思う箇所についてで、28 ページの基本目標に、公共交通を補完する施策の検討という文言を入れていただいたこと、また、57 ページに目標値を数値化していただいたことが非常に良いと思います。ただ、ニュータウンの再生に向けた意見交換会の目標が年に 1 回というのは、10 年後の目標としてややペースが遅い気がします。3 点目は、多様な世代がミックスしたバランスの取れた地域づくりについては課題を認識されていると思いますが、施策展開については基本目標ごとに施策がちりばめて記載されています。前回委員会でも第 5 章の重点施策と第 4 章の施策展開の対応関係をわかり易くした方が良いという意見がありましたが、課題認識と基本目標、基本方針との関係についても、関連図のようなもので全体の構成を示した方が分かりやすいと思います。

(事務局 尾高)

ご意見ありがとうございます。施策展開と課題認識の関係性が分かりにくいところのご指摘ですが、35 ページの概念図で各施策展開について、対象となる世代や分野について整理させていただきましたが、よりわかりやすく表現する方法がないか検討したいと思います。

(藤田委員)

多様な世代のミックスした地域づくりは、自治会の活性化に不可欠であると考えています。若い人ばかりの地域は自治会になかなか参加しない一方で、高齢者が多い地域ではそもそも活動が難しいという傾向があります。計画のなかで、地域の活性化にむけた方針を記載していただければ、自分たちの地域

を育てていこうという意識も芽生えてくると思います。

(事務局 尾高)

成果指標のニュータウン再生に関する記載へのご指摘についてですが、ご指摘のとおりであると思いますが、今後一から意見交換の機会を作っていくということになりますので、地域の反応も踏まえながら進めたいと考えております。今後ずっと年に 1 回のペースでゆっくり進めるつもりはありませんし、徐々に活発化させたいと思います。

(島津委員)

10 年後の目標値として年に 1 回というのは不十分だと思いますし、将来的には 4 ヶ月に 1 回ぐらいのペースで開催する必要があると思います。具体的な数値については、再検討の必要があると思います。

(事務局 尾高)

15 ページの記載についても、ご指摘を踏まえて今後わかりやすい表現に改めたいと思います。

(藤本 委員長)

ありがとうございます。他にご意見はございませんでしょうか。

(伊丹 副委員長)

成果指標に関してですが、1 つ目の若者世帯の転入人口については、目標値の達成に向けて様々な施策を展開していくことになると思いますので、成果の指標として良いと思います。一方で、4 つ目の意見交換会の回数や 8 つ目のセミナー参加人数は、動員をかけるなど、数値目標を達成することが目的となってしまうか気がかりです。成果指標として挙げるのであれば、総合計画の市民アンケートでの数値や回答の比較といった、市民の評価や意識に基づいた指標の方が適当ではないかと思います。特定空家の指標は 10 年後も 0 件と設定されており、シンボリックな目標として良いと思います。

(事務局 尾高)

ご指摘ありがとうございます。内容を精査しきれていない指標もありましたので、ご指摘のように市民アンケートの結果などの評価に基づいた指標を検討したいと思います。

(藤本 委員長)

ありがとうございます。他にご意見はございませんでしょうか。

(伊丹 副委員長)

細かい文章の表現について何点か申し上げます。18 ページの基本方針 3 をみると、「多様な選択が可能な住まいづくりの推進」とありますが、すぐ下の取組みの方向性の部分で「情報提供に努めます」とあり、タイトルと記載内容があまり対応していないと思います。具体的な取組み内容が情報提供であったとしても、タイトルに合わせて「〇〇の環境の実現を促進します」といった表現の方がよいと思いますし、基本方針 4 の取組みの方向性の文章では、「利活用を促進します」という表現をされていますので、文言の統一という点でも検討していただきたいと思います。

一方で、21 ページの基本方針 6 の取組みの方向性の文章では「マンションの管理適正化に取り組めます」という表現をされていますが、市が実際に行うこととしては、さまざまな支援を通して管理の適正化を促すことだと思いますので、取組みの主語が誰になるのかという点を整理した上で表現を改めた方が良いでしょう。

22 ページの取組の方向性については、「美しい景観形成などのために無電柱化を推進します。」という文がありますが、具体的な取組み内容の文章にも無電柱化に関する表現がなく、唐突に出てくるような印象を受けます。もし今後計画的に無電柱化を進めていく方針であれば、具体的な取組みの内容でも触れた方が良いでしょう。

24 ページのエリアマネジメントについての具体的な取組み内容の記載についてですが、「取組みを進めています。」という表現がされており、経過の報告のようにも見えますので、未来に向けての取組みを記載していただければと思います。

(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)

本日も活発なご協議ありがとうございました。今回いただいた意見等を踏まえまして、住生活基本計画（素案）を完成させたいと考えています。なお、修正につきましては、事務局と委員長で行いたいと考えておりますが、委員の皆さま、よろしいでしょうか。

<委員一同、意義なし>

(事務局 尾高)

ありがとうございます。今後、修正を加えた本計画については、市内部の課長級を主とした幹事会と部長級を主とした本部会にかけた後に、12月2日に市議会に説明した上で12月中下旬頃から1月下旬にかけて市民意見の募集を行う予定で、次回の委員会では、市民意見の募集結果等につきまして、1月末か2月初め頃に皆さまにご報告する予定です。

次回の策定委員会が、最後の策定委員会となりますが、住生活基本計画の実質的な策定という意味では今回が最後ということになります。おかげをもちましてこういった形で冊子の体裁まで持てることができました。委員の皆さま方に置かれましては、お忙しい中時間を割いていただき、事前の資料確認も含めご苦勞を頂いた上に、策定委員会において我々だけでは中々気付けない部分のフォローをいただき、また策定作業を行う上での追認と言う意味でも貴重な御意見も頂きまして本当にありがとうございました。この場をお借りして一端の御礼とさせていただきますと思います。第5回委員会の日程調整については後日行いますので、ご協力をお願いします。

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。ありがとうございました。

閉会