

■ 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

議事 1 第 2 回委員会の振り返り

【概要】

第 2 回委員会の振り返りについて説明しました。

議事 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）

【概要】

第 4 章「施策展開」及び第 5 章「重点施策」について説明し、ご意見をいただきました。

【主な意見】

主な意見
・ p 17 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、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。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るような印象を受けるため、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。 ・ p 23 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」に記載されている 2 つの取組みがいずれも再掲となっているため、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。
・ 第 5 章の重点施策について、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。
・ p 19 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、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。「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。 ・ 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る。この計画をしっかりと作らないと、修繕する際に資金が足りないといったことが起こり得る。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る。昨今建設費が高騰しており、計画の見直しを適切に行うことが重要である。マンション管理センターでは、ガイドラインに基づいて、長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスを行っているため、マンション管理組合の方にもご紹介いただきたい。
・ p 22 にエリアマネジメントの推進とあるが、かなり歴史の古いものに限定されているように見える。芦屋の魅力は、山、海、川だと認識しており、海側には国際的な文化施設があるため、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。

議事 3 第 6 章「マンション管理適正化推進計画」

【概要】

第 6 章「マンション管理適正化推進計画」について説明し、ご意見をいただきました。

【主な意見】

主な意見
・ 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う。特に、マンションの管理状況の届出制度が鍵になる。届出がされない場合の対策を検討する必要がある。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。ぜひ届出制度の推進をお願いしたい。
・ 75%程度がまだ届出ていないということであったが、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。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。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う。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。 ・ 耐震化について、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、新築した方が安いという状況が多々あるのではないかと。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るため、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う。 ・ 既存不適格も解消すべき問題だが、芦屋市だけでは解決出来ることではないとは思ふ。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う。 ・ マンション管理組合の高齢化も顕著になってきており、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う。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おり、そういったサービスを紹介するというのも市ができるのではないかと。
・ 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。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う。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うが、管理状況に自信がない場合は届出するかどうかわ悩まれるのではないかと。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う。

議事 4 第 7 章「空家等対策計画」

【概要】

第 7 章「空家等対策計画」について説明し、ご意見をいただきました。

【主な意見】

主な意見
・ 芦屋市が実施する空き家活用支援事業は、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か。 ・ 若者、子育て世帯の転入促進に向けて、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う。
・ 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たが、相談に来られる方がほとんどいなかった。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るが、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ない。 ・ 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る。所有者が分かる場合は案内を郵送したが、特に反応もなく、所有者の方はどちらかという行政に関わって欲しくないと思われるのではないかと印象を受けた。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だが、所有者の方はなかなかそこまで望まれていないのではないかとというのが個人的な認識である。
・ 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う。
・ 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う工夫をされている。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と思う。

議事 5 第 8 章「市営住宅等ストック総合活用計画」

【概要】

第 8 章「市営住宅等ストック総合活用計画」について説明し、ご意見をいただきました。

【主な意見】

主な意見
・ 人口減少に伴う困窮世帯数の減少を考慮すると、市営住宅を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と思う。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ある。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われる。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考えており、その際にどれだけの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う。

主な意見

- ・ 民間賃貸住宅の活用について、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おり、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る。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。
- ・ 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ないため、現時点ではそこまでの施策は必要ないかと思う。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う。