

平成29年度 第1回芦屋市住宅マスタープラン策定委員会 会議録

日 時	平成29年5月22日(月) 15:00~17:10
場 所	南館4階 大会議室
出席者	委員長 三輪 康一 副委員長 森重 幸子 委員 藤井 順子 委員 東郷 明子 委員 渡部 健一 委員 針山 大輔 委員 津川 雅勇 委員 吉田 安弘 委員 稗田 康晴 委員 寺本 慎児 委員 山城 勝
事務局	住宅課長 田嶋 修 住宅課係長 福岡 慶起 住宅課主査 林 大輔 住宅課職員 濱砂 陸人 住宅課職員 西中 信也
会議の公開	■公 開
傍聴者数	0人

1 議案

(1) 芦屋市住宅マスタープランについて

2 配布資料

- (1) 平成29年度芦屋市住宅マスタープラン策定委員会次第
- (2) 芦屋市住宅マスタープラン<平成20年3月>
- (3) 芦屋市住宅マスタープラン(後期版)<平成26年3月>
- (4) 芦屋市住宅マスタープラン策定フロー
- (5) マスタープラン重点プログラム取組状況検証実施結果
- (6) 「芦屋市すまいのアンケート調査」報告書
- (7) 「国・兵庫県・芦屋市の目標及び重点的に取り組む施策の比較」
- (8) 重点施策におけるアンケート結果
- (9) 住宅マスタープラン策定スケジュール(案)
- (10) 芦屋市住宅マスタープラン策定委員会委員名簿

3 審議経過

＜委嘱状配布，市長挨拶，委員及び事務局職員自己紹介＞

(事務局 田嶋) それでは，議題に入る前に，事務局から本日の配布資料の確認及び本委員会の運営に関して説明させていただきます。

また，本委員会は芦屋市の附属機関ですので，運営の原則が定まっています。その内容は，芦屋市情報公開条例と芦屋市附属機関等の設置等に関する指針に基づく会議と会議録の公開です。附属機関については，原則公開となっており，本日の会議についても，全部を非公開とする理由はありませんので公開とします。

なお，傍聴の申し出はありませんでした。また，本日の会議については，発言者名を明記の上，会議録として要約し，芦屋市ホームページ及び行政情報コーナーで公開させていただきます。要約内容の確認については，後ほどの議事の中で指名されます会議録署名委員により行うこととしていきますのでご了承願います。

それでは，委員長の選出を行いたいと思います。特に委員の皆さまからご異議がないようでしたら，事務局から推薦したいと考えますがよろしいでしょうか。

＜委員一同了承＞

(事務局 田嶋) それでは，学識経験者選出の委員から三輪委員に委員長をお願いしてよろしいでしょうか。

＜委員一同了承＞

(三輪委員長) 議事に入る前に，副委員長を選出したいと思います。学識経験者選出の委員から森重委員をお願いしたいと思います。

＜森重委員了承＞

(三輪委員長) 次に，委員定数の確認をいたします。委員の総数11名中全員出席です。過半出席ですので，今回の委員会は成立しています。

最後に，会議録の署名委員は，藤井委員と東郷委員をお願いします。

＜藤井委員，東郷委員了承＞

(三輪委員長) それでは，議案（1）について，事務局より説明願います。

(事務局 田嶋) まず初めに，芦屋市住宅マスタープランの概要について説明します。

＜配布資料（1）及び（2）を用いて概要を説明＞

(三輪委員長) では、ただいまの説明について質問のある方はいらっしゃいますか。

(三輪委員長) 配布資料(3)についてですが、この資料は平成20年策定の芦屋市住宅マスタープラン(以下、前計画とする。)を5年後に見直した資料として考えたら良いですか。

(事務局 田嶋) はい。また、前計画に記載の施策についての総合的な見直しについては、配布資料(5)で改めて説明します。

(三輪委員長) 質問が他になければ、配布資料(4)について事務局の説明をお願いします。

(事務局 田嶋) <配布資料(4)を用い、平成30年3月策定予定の芦屋市住宅マスタープラン(以下、本計画)の策定プロセスについて説明>

(三輪委員長) 芦屋市住宅マスタープラン推進本部会議、芦屋市住宅マスタープラン推進本部会議幹事会、及び芦屋市住宅マスタープラン策定委員会の3つの会議体がありますが、互いの意見交換は可能ですか。

(事務局 田嶋) 可能です。各会議で出された意見等を事務局を通じて、各会議へ伝えます。

(三輪委員長) 他に質問が無いようでしたら、配布資料(5)について説明をお願いします。

(事務局 田嶋) <配布資料(5)を用い、前計画で策定の主要施策の取組状況について報告>

(三輪委員長) 取組評価がCの施策はありますか。

(事務局 田嶋) ありません。

(三輪委員長) 取組評価がAの施策は事業目標が達成されたと考えて良いですか。

(事務局 田嶋) はい。ただし、A評価の施策についても、現在継続中のものもありますので、今後のブラッシュアップは必要であると考えています。

(三輪委員長) 取組評価がBの施策は目標達成に向けて今後も事業を継続するという考えで良いですか。

(事務局 田嶋) はい。そのとおりです。

(吉田委員) 目標の考え方その到達度に関して、その判断が難しいように思います。市の判断では

目的を達成したと考え、A評価を付けたとしても、市民の立場からするとそうでない場合もあるように思います。兵庫県の様々な計画策定に職制で参加することもあります。そのあたりの判断がとても難しいように感じています。芦屋市の規模であれば、市民と市がともに一定の施策について、目標達成を実感することも可能かと考えますので、少しでもそのような施策が充実できればよいのではないかと思います。

(事務局 田嶋) 市民と市で目標達成を共有できるような施策や指標について検討します。

(三輪委員長) マンション管理組合同士の横のつながりを意識したマンションネットワークの構築の取組みは、非常に重要なものだと思います。「マンション管理セミナー」の開催等も含めて、今後どのようにすそ野を広げていくのですか。

(事務局 田嶋) マンションネットワークの参加者数を増やすことは市の課題であると考えています。マンション管理セミナーを年2回開催する中で、その参加を呼び掛けたり、マンションネットワークの中で「マンション管理セミナー」のテーマを決定するなどして、できるだけ区分所有者の方のニーズに沿うよう運営していますが、なかなか参加に結びついていない現状があります。個別でマンションに呼びかけるなどして、参加者数を増やしていくよう努める必要があると考えています。

(渡部委員) マンションネットワークの参加者に賃貸マンションの入居者は含まれていますか。

(事務局 田嶋) 含まれていません。分譲マンションの区分所有者が対象です。

(渡部委員) マンションネットワークの参加者数はどのくらいですか。

(事務局 田嶋) 約40のマンションが参加されています。市内に約400のマンションがある中で、先ほどのお話にもあったように参加者数を増やす必要があると思います。マンションネットワークの参加メンバーも固定化しており、できるだけ様々なマンションに参加してもらいたいと考えています。

(渡部委員) 市内に既存不適格のマンションが残る中で、そのマンションが年を経て建替えとなると様々な問題が出てきます。そのような問題が出る前にマンション同士でつながりを持ち課題が共有できれば非常に有意義だと思います。

(藤井委員) マンションネットワークの参加者は理事長や理事で構成されているのですか。

(事務局 田嶋) はい、そのとおりです。

(藤井委員) 福祉的な観点から言うと自治会とマンション管理組合の関係はとても複雑なところがあ

ります。自治会に参加しているマンションは民生委員等の見守り活動で、特に単身高齢者の方の家に訪問することはできますが、自治会に参加していないマンションについてはそれが難しい面があります。ハード面での維持管理だけでなく、独居死や孤独死の防止等を含めたソフト面でのマンション管理の充実がより一層求められるのではないかと思います。

(事務局 田嶋) 先般のマンションネットワーク内での話し合いの中で自治会とマンション管理組合の関わりについて意見が出ました。市住宅課では市民参画課と連携しながら、芦屋市自治連合会とマンションネットワークとの間で、何らかの形で意見のやりとりができないかと模索しているところです。

(針山委員) 空き家問題への対応で空き家相談窓口の開設があったのですが、誰からの、どのような相談を実際に受けていますか。

(事務局 田嶋) 平成29年3月に空き家相談窓口を開設しています。「広報あしや」、サンテレビの「まちナビ」、及び芦屋市ホームページで周知を図りましたが、相談件数は0件です。問い合わせは数件ありましたが、実績は今の所ありません。

(森重委員) 市内の空き家の状況はどのようになっていますか。

(事務局 田嶋) 戸建の空き家は平成28年10月時点で約350戸あります。また共同住宅及びマンションにおきましては約1600戸の空きがあります。今回は全国的に取り上げられている「戸建空き家」に焦点を当て、実地調査を含めたより詳細な調査を行いました。その結果、小規模な修繕で使用可能な空き家が10戸、大規模な修繕が必要になるのが6戸、それ以外の空き家については、現状のままでも流通に乗せることができる、居住可能な空き家でした。また、昨今よく聞かれる倒壊しそうな空き家(特定空き家)はありませんでした。本市においては、管理不全になっている、なりそうな空き家はとても少ないです。そのため、本計画に空き家対策等に特筆は考えていません。

ただし、現在ある空き家をそのまま放置していれば特定空き家になる可能性もありますので、空き家所有者の意向調査等の実施も含めて現在検討しています。

(森重副委員長) 空き家相談窓口ではなく、住宅相談窓口は常に開設しているのですか。

(事務局 田嶋) 月に1回の面談業務に加え、電話相談やメール相談は随時受け付けています。必要に応じて、管理組合への出張セミナーも行っています。費用は、無料です。

(津川委員) 空き家調査は、どのように実施しましたか。

(事務局 田嶋) 市内全戸に広報を配布しているシルバー人材センターに空き家候補の抽出業務を委託しました。ポストの状況を見て空き家か否かを判定しています。その結果、空き家候補として、

抽出された家に対して実地調査を行いました。

(津川委員) 電気やガスメーター等が動いている空き家もあると思うのですが、事務局ではどのような家を空き家として考えていますか。

(事務局 田嶋) 実際の居住実態の有無が重要であると考えています。

(藤井委員) 住宅施策と行政内外の相互連携の更なる強化で総合的な学習の時間帯を活用した小学校における「すまい感」の醸成は、とても良い取組みだと思います。これに、防災教育を組み合わせ、一緒に勉強できれば、より教育的にも効果があるのではないのでしょうか。

(事務局 田嶋) ご意見のとおりだと思います。

(津川委員) 事務局である住宅課は市営住宅も所管されている課だと思うのですが、高齢者と市営住宅施策についてはどのようにお考えですか。

(事務局 田嶋) 市営住宅施策は現在高齢者施策と密接に関係するようになっています。そのため、高齢者の住まいとって現在はサービス付き高齢者住宅であったり、優良老人ホームであったりと、そのニーズが多様化していると思います。そのため、福祉部局と連携しながら、高齢者にとってよりよい住まい方を提供できるよう検討する必要があります。

(三輪委員長) 他にご意見が無いようでしたら、資料(6)～(8)について事務局に説明を求めます。

(事務局 田嶋) <配布資料(6)～(8)に基づいて、本計画の重点施策及びその立案に際して実施した市民アンケートの調査結果について説明>

(三輪委員長) 事務局の説明について質問等があればお願いします。

(東郷委員) 先ほどの事務局からの話にもありましたが、空き家の意向調査をする目的は何ですか。またそのデータをどのように活用しますか。

(事務局 田嶋) 個別具体的に空き家の所有者の方に、その利活用の意向の有無やその管理で困っている点等を伺いたいと考えています。その結果に基づきながら、空き家所有者の方のニーズを把握し、有効的な空き家施策につなげたいと考えています。

(針山委員) 全国的な空き家問題と比べて、芦屋市の置かれている状況はどのようなものですか。

(事務局 田嶋) 具体的な数字を持ち合わせていないのですが、全国、あるいは阪神間に比べて空き家の

数はかなり少ないように感じています。具体的な数字や資料については次の会議で配布します。

(津川委員) 空き家問題は相続で発生することもしばしばあるのではないですか。

(事務局 田嶋) あると思います。ただ、本市において空き家問題がそれほど深刻化していない中、本計画が空き家対策の問題ばかり取り上げるのではなく、むしろマンションの維持管理やあらゆる世代に魅力的な住環境づくりの施策に重点を置く必要があると考えています。

(藤井委員) 今のお話にもありましたように、芦屋市が若い世代の人たちにとって魅力があるのかということに疑問を感じています。住むことに誇りを持てるまちをつくるような住宅施策を考えていく必要があると思います。

(事務局 田嶋) 委員ご指摘のとおりだと思います。今回の重点施策にもあるように「誰もが安心して暮らせるすまいづくり」の中で反映していけたらと考えています。

(吉田委員) 配布資料(7)は事務局側で特に試行錯誤を重ねながら作成されたのだなと感じているのですが、今計画の重点施策を立案するに至った過程等を次の会議でお知らせいただければ、より内容の濃い議論ができると思います。

(事務局 田嶋) 分かりました。次回の会議でそれをお知らせできるようにします。

(針山委員) 重点施策には乗っていないのですが、社会的マイノリティーの方(経済的に困窮している方や障がい者の方など)にとって住みよい環境づくりをどう考えていくのか、またそれをどう計画に反映していくのが重要だと思います。その辺りはいかがですか。

(事務局 田嶋) 配布資料(7)に記載の施策は重点施策なので、それ以外の施策を考えないということではありません。社会的マイノリティーの方々にとっての住宅施策も考える必要があることも認識しておりますが、それは重点施策としての位置付けではなく、個別施策で検討できるものと考えています。

(渡部委員) 市営住宅等のストック活用に関してですが、現在高浜町1番に市営住宅が建設されていますが、あの住宅は古い住宅から移転するための市営住宅として建設されているのですか。また、現在募集されている市営住宅で入居率はどのようなものですか。

(事務局 田嶋) 委員のご指摘のとおりです。

また、市営住宅の入居率については、約95%で、空きがかなり少ない状況となっています。

(渡部委員) 子育て世代を対象とした住宅施策に関してなのですが、人口減少社会を迎える中で、芦屋市もその例外ではないと思います。先般もありましたように、保育園の建設に関してはその周辺住民と

の関係で、あまりうまく進んでいないようにも思われます。人口減少を食い止めるためにも、子育て世帯の移住や定住が重要だと思うのですが、いかがでしょうか。

(事務局 田嶋) 委員のご指摘のとおり、本市においても若者世代の移住や定住はとても重要な課題と認識しています。本計画のなかで、委員の皆さまの意見を伺いながらより良い施策へとつなげていきたいと考えています。

(三輪委員長) 他に質問が無いようでしたら、配布資料(9)について説明をお願いします。

(事務局 田嶋) <策定スケジュールについて、配布資料(9)を用いて説明>

(三輪委員長) 他に質問等はありませんか。また、事務局より補足の説明等はありませんか。無いようでしたら、本会議はこれで終了します。ありがとうございました。

以 上