

平成25年度第1回 芦屋市住宅マスタープラン評価・検証委員会 会議要旨

日 時	平成25年7月10日(水) 10:00~11:30
場 所	北館2階第2会議室
出 席 者	委員長 安田 丑作 (神戸大学名誉教授) 委 員 山崎 古都子 (滋賀大学名誉教授) 戎井 恭子 (団体代表(市営住宅入居者選考委員会 芦屋市婦人会)) 姉川 昌雄 (市民公募委員) 欠席委員 津久井 進 (弁護士)  市出席者 林 茂晴 (都市計画・開発事業担当部長) 事務局 細井 良幸 (住宅課長) 坂惠 弘実 (住宅係長) 濱砂 陸人 (住宅課員)
事 務 局	都市建設部住宅課
会議の公開	■公 開
傍 聴 者 数	0人

1 会議次第

- (1) 開会
- (2) 議題
  - ・「評価・検証事項及び後期重点プログラムの最終確認」
  - ・「今回の改定内容の周知方法について意見交換」
- (3) 閉会

2 提出資料

- (1) 「住宅マスタープランの見直しについて」 追補版(案)
- (2) (参考資料) 「第2回評価・検証委員会後から現在までの状況」
- (3) (参考資料) 芦屋市内の住宅数の推移

3 審議経過

(事務局 細井)

<提出資料に基づき、パブリックコメントの報告及び議題の趣旨説明。>

本日の議題としましては、追補版原稿について、いよいよ最終回となりますので、不足している点やブラッシュアップすべき点等の審議をお願いしたいと思います。

パブコメが無かったのは残念ですが、後期重点プログラムには、住宅課だけでなく、横断的な施策として市全体で取り組むべき課題もあり、本市にとってとても重要なものだと考えています。

(委員長)

事務局から報告がありましたように、「住宅マスタープラン」に対するパブリックコメントは、応募がありませんでした。その原因は、市民の関心が薄かったためか、あるいは内容が分かり難くかったのかもしれませんが。

さて、事務局から示されましたように、この計画について更に議論を深めたいと思います。

提出資料(3)を見ると、芦屋市がマンション都市であることがわかります。

マンション化率が特出している現状と、芦屋市の住宅都市としてのイメージとの乖離も大きな課題となってきますが、まずは、すぐにでも取り組めるマンションにおける問題の解決方法に関して、芦屋市で開催されているマンションセミナーの実績はどのようになっていますか。

(事務局 細井)

提出資料(1)の4頁にありますように、セミナーの参加者は年1回の開催で30名程度です。参加者の中には、具体的な懸案事項を持って参加される方も多く、有意義なものとなっていると考えています。

(委員長)

セミナーの開催時期と回数について、マンションの役員を改選する時期である春頃にセミナーを複数回にわたって開催してはどうですか。また内容も役員の方々にとってより分かりやすいものとするよう努力する必要があると思いますが、いかがですか。

(事務局 細井)

平成25年度からは、マンション問題の解決やセミナーの開催に重点を置くために、NPO法人マンションサポートネットと住宅相談窓口に関する業務委託契約を締結しました。そのため、昨年度は1回の実施だったセミナーも本年度は2回行う予定です。そのようなことを足がかりにして、後期プログラムの内容の充実を図りたいと考えています。

(姉川委員)

市内のマンション化率の高さに対応したプログラムも必要になってくるかも知れません。

(林都市計画・開発事業担当部長)

後期プログラムとマンションに関して言えば、現在、本市が直面している大きな課題として、古いマンションの建替えがあります。今の法律では景観規制が厳しくなったこともあって、既存不適格になっているものが存在します。その対応を行政としてどのようにするか本腰を入れるべき時期にきています。

(委員長)

阪神・淡路大震災のときも同様の問題が生じましたが、その際は総合設計制度の特例運用で回避しました。今後は国レベルでの対応が必要な課題です。

(山崎委員)

今後のことを考えると、既存不適格のマンションをこれ以上増やすことは避けなければなりません。40年前に適格だったものが現在では不適格、今から40年後には人口減少が見込まれるなかで、マンションが余り、不良資産化する危険性があるからです。長期的な視点に立った計画を立てられなければ、まちなみが守られません。

(林都市計画・開発事業担当部長)

そのとおりだと思います。計画の策定に際しては、十分な検討をする必要があると思います。

(委員長)

それと共に私が問題視しているのは、戸建住宅の空き家化の問題です。芦屋市においては、戸建住宅の空き家は少ないのですか。

(事務局長 細井)

少なくともありませんが、地方と異なり問題が顕在化する状況には至っていません。

(委員長)

顕在化する前に、住宅統計調査等を通じて市場から洩れる空き家の場所、戸数等の具体的なデータは正確に把握しておくべきだと思います。

また、空き家については、「JTI」の制度\*を通じて、空き家を安心して賃貸借することができる環境を整備し、住宅ストックを循環させるべきだと思います。空き家は、市場原理の中で解決することが有効だからです。

\*「JTI」の制度：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構によるマイホーム借上げ制度

(姉川委員)

空き家問題に関して、体の不自由な高齢者等が戸建住宅に安心して暮らせる制度は整っていますか。

(事務局 細井)

芦屋市にある制度としては、介護保険制度によるバリアフリー化工事の助成です。

(姉川委員)

それしかないのであれば、現在暮らしている家で、高齢者でも快適に暮らせるような制度構築

が必要だと思います。そうすることで家を手放した後も、それを再度活用できるようになります。

(委員長)

バリアフリー化工事は、その住人が健康な間ならば出来るのに、現状では元気な間に行う工事には補助が出ません。高齢になって身体が悪くなってから工事をするのは難しい。

そのため、戸建て住宅において、先取りで行われるバリアフリー工事助成は、すぐには難しい面もあるでしょうが、戸建住宅を空き家にしない考え方からの検討も必要だと考えます。

(山崎委員)

芦屋市内の高齢者福祉施設の充実度はどのようなものですか。

(事務局 細井)

現状では、特別養護老人ホームの不足が深刻化しています。待機者も500人に上っており、相当な数の方が入所できない状況です。

(山崎委員)

国の動向を見ていると、在宅ケアが可能な人は自宅でそれを行い、それが困難な人には施設入所をすすめるという方向で施策が進んでいるように思われます。そのような動向に対して芦屋市としてはどのような方針を持っておられますか。

また、それらの福祉政策について、住宅政策として取り入れられている部分はありますか。

(事務局 細井)

福祉部門の方針は把握していない部分がありますが、本市の現状では、住宅政策側からの切り口はありません。しかし、今後5年間の後期計画では、今回のご意見を参考にして、福祉部門とより緊密に連携しながら住宅政策側からのアプローチも検討したいと思います。

(姉川委員)

在宅でケアできる仕組みを是非有効に作り上げて欲しい。

(林都市計画・開発事業担当部長)

提出資料(1)の12頁「高齢化社会との連携」にありますように、バリアフリー化の推進等をより積極的に行うことなどを通してより良い住環境を整備していく必要があると考えています。

公営住宅においては福祉部門、特にLSAとの連携をとりながら政策を進めているところですが、戸建住宅となると出来ていないのが現状です。

(委員長)

今後、住宅政策の実施に関して福祉部局との緊密な連携がより求められることが想定されるの

で、居住支援協議会と芦屋市の関係をより緊密にすることも含めて、検討していかなければなりません。現在の関係はどのようになっていますか。

(事務局 細井)

これも本市においては、問題が顕在化しておりませんでしたので、緊密な連携はありませんでしたが、今後の課題であると考えています。

(戒井委員)

<市内に存在する築100年の家の写真を回覧>

芦屋市内には、このような伝統ある戸建住宅が多数存在しています。これらを残し、活用していくことも求められていると思います。

(山崎委員)

このような空き家は良いストックであるのに、空き家であるがゆえに取り壊されるのはもったいないと思います。何らかの支援でその様な事態を防ぐことはできませんか。

(委員長)

県の事業ですが、その様な支援の一環として「古民家再生事業制度」があります。その制度を利用すれば、再生した古民家を市場に出すことができると思います。

文化財指定の方法では、活用に制約が生じる可能性があることが難点で、再生した古民家をより有効に活用するには、例えば飲食店等にするのも一つの手段です。それが都市計画法上は不可能な場合もありますが、弾力的に法律や制度を運用すべきことも考えなければなりません。

(林都市計画・開発事業担当部長)

そう思います。住宅を市場に置いておくことは重要だと思います。

(山崎委員)

古くからある家は、良いストックです。どれだけ良いストック、即ち建物、人、調度品を持っているかが成熟社会の尺度になると思う。

住文化として柱、梁などの構造一つとってもインパクトがあるので、伝統を持った古い空き家等を公開して、市民、特に子ども達の住教育に活用してはどうですか。

(委員長)

芦屋市としての実績はどうですか。

(事務局 細井)

学校教育における住教育は、家庭科等で教える内容程度です。実際に目で見て歩くなどの実績

は今のところありません。

(委員長)

教育委員会だけに任せるのでは難しいと思うので、住宅やまちづくり部局からの積極的なアプローチをお願いしたい。

ところで、芦屋浜にある高層住宅の団地はどのような状況にありますか。

(林都市計画・開発事業担当部長)

同じ外観であっても、県営住宅、UR賃貸住宅、県公社分譲住宅、民間分譲住宅の4つの主体があり、そのなかで協議会が設置されています。現在話し合われているのは、当該団地の維持管理の問題です。将来の建替えまでは至っておらず、バリアフリー化の話もまだ進んでいません。

(山崎委員)

バリアフリー化で回廊方式は採れないのか。

(林都市計画・開発事業担当部長)

建築基準法上のことがあり難しい状況です。

(山崎委員)

都市の成熟に合わせて変えていけるのがコンセプトだったはずなのに、手をつけられないとは。

(委員長)

これも大きな課題ですが、引き続き知恵は出していかないと。

(姉川委員)

追補版原稿に話しを移しますが、芦屋川の市指定文化財指定は、まちづくりにとっても意義があることなのでデータに加えるのが良いと思う。

また、「住宅マスタープラン」(追補版)12頁の図13について、図の配置やタイトルの設定方法等が分かりにくいので、改良できないでしょうか。

(山崎委員)

私もそう思います。出典の関係もあるのですが、高齢者にとって、元気で自立できている人も、全て自らがこの概念図のどこに位置づけられるのか明確に分かることが必要だと思います。

(林都市計画・開発事業担当部長)

後期重点プログラムに掲げられております、高齢者向けの分かりやすいハンドブック作りのなかで、実現させたいと思います。

(委員長)

あと、今回のマスタープランにおいて欠けている視点としては、低炭素社会と住宅政策の連関が挙げられると思います。これらについても丁寧に検討していただきたく思います。

話は変わりますが、南海・東南海地震において芦屋市で想定されている津波の被害はどのようなものですか。

(林都市計画・開発事業担当部長)

防災安全課が作成したマップによりますと、一番浸水の被害が大きいのは、打出周辺です。その対策として、避難ビルの確保や主要な交差点への標高マップの設置等を行っています。

(委員長)

津波被災時において、高層マンションならば、むしろ逃げない方が安全な場合があると思う。

特に高齢者の遠距離の避難には危険が伴うことも多いです。逃げないことの重要性を周知することも必要だと思います。

(山崎委員)

緊急時の避難はそのとおりだと思います。一方で国の研究では、マンションを地域貢献の一環として避難場所にし得るとの考え方がありますが、長期的な避難生活は不可能だと思います。

(委員長)

住宅ストックの確保を指しているかも知れませんが、いずれにしても災害時の初動で重要なのは、住人の安否確認です。それを容易に行えるような仕組み作り、例えばSOSが発せられた人の救助では無く、大丈夫だった人が玄関にシールを貼るなどの仕組みが標準化されれば非常に有効ですので、行政として取り組まれるようお願いします。

概ね意見も出揃ったようですので、これで最終の審議としたいと思います。

(林都市計画・開発事業担当部長)

本日を含め、今までの委員会での審議等を通じて、貴重な意見を頂きありがとうございます。

市としましては福祉部門や教育部門などとの連携も更に深めて、今までに頂いたご提案を実現できるよう尽力していきます。

閉会