

平成24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24年11月8日(木) 10:00~12:00
場 所	南館4階第一委員会室
出 席 者	委員長 安田 丑作 (神戸大学名誉教授) 副委員長 津久井 進 (弁護士) 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) 市出席者 林 茂晴 (都市計画担当部長) 事務局 細井 良幸 (住宅課長) 石本 健三郎(住宅課長補佐) 松本 匡史 (住宅課員) 細野 彰 (株式会社コー・プラン)
事 務 局	都市環境部住宅課
会議の公開	公 開
傍 聴 者 数	0人

1 会議次第

- (1) 開会
- (2) 委嘱状交付
- (3) 市長あいさつ
- (4) 出席者自己紹介
- (5) 会議運営に関する説明等
- (6) 委員長の互選および副委員長の指名
 - ・安田委員を委員長に満場一致で選任。
 - ・安田委員長が津久井委員を副委員長に指名。

(7)議案

- ・委員会の概要と日程案について
- ・前期(5年間)重点プログラムの評価・検証について
- ・後期(5年間)重点プログラムについて

2 提出資料

- 資料1 設置要綱
- 資料2 委員会構成員, 専門部会構成員名簿
- 資料3 住宅マスタープラン見直し行程表(事務局案)
- 資料4 住宅マスタープラン見直し方針(事務局案)

資料5 現時点における改訂作業の状況

資料6（前期重点プログラム 関連）相談窓口のあり方について

3 審議経過

・委員会の概要と日程案について

（事務局 細井）＜資料1から資料3の要点を読み上げて説明＞

（委員長）ただいま、事務局から説明があったように非常にタイトなスケジュールの提案ですが、一方で事務局としても、内容の吟味が優先で、スケジュールにこだわる本末転倒は避けるということです。委員のみなさんの意見を聞きながら、行政内部でも並行して作業は進むようですので、日程については、本日から第2回委員会に向けて審議を進めていくなかで確定していきたいと思います。

・前期（5年間）重点プログラムの評価・検証について

（事務局 細井）＜資料4の要点を読み上げて説明＞

（委員長）現計画では施策の数値目標を掲げておらず、すべてを数値でおさえるのはむずかしいと思いますが、前期重点プログラムについてはできる範囲で数値の押さえをしておく必要があります。

また、芦屋市の現状と周辺地域、全国平均と比べてどうなっているのかということについても、できるだけ押さえていただきたいと思います。

（津久井委員）基本的な進め方は事務局が提示されたものでいいと思います。見直すべきところを見直すなかで、数値の更新に加えて、参考資料のなかに他市の事例などもみられるため、芦屋市でこれまでに実施した施策などの新しい資料に差し替えていただきたいと思います。

（山崎委員）住宅マスタープランを読ませてもらいましたが、「芦屋の現状がこうだから、こういう施策に取り組む」という部分が想像しにくいところがあります。

例えば、一般的には戸数を減らす方向にある市営住宅の「2戸1化」の施策を打ち出すと効果があると思うのですが、計画のなかでは一般論的に述べられています。

また、コレクティブ・ハウジングが芦屋市内には2棟あり、コレクティブ・ハウジングは普及すればいいと思いますが、その前に「コレクティブ・ハウジング」というものの概念の普及や周知をすすめる施策が必要だと思います。

芦屋の住宅ストックを考えたときに、一つの典型がシーサイドタウンに建つ40年前に計画された高層住宅群であり、私は「近所づきあいがし難いのは出会う空間が足りないからである」という趣旨の論文を発表したことがあります。

高層住宅群には5階ごとにエレベーターが停まるシステムが導入されたわけですが、それが現在、「お年寄りがこの階段の上り下りができないため、家から出ない」という問題になっています。

また、高齢化に対処するためには、住戸の中だけでなく屋外のバリアフリーが必要であり、芦屋市内の各駅前ほとんどバリアフリーになっていませんが、住宅マスタープランではこの社会情勢の変化にどう対処していくかが述べられていません。

学校のカリキュラムの問題ですが、教科のなかだけでなく総合学習や課外授業として実施するような工夫をして、授業としては是非やっていただくとともに、他市で実施している建築士会などによる親子の教育などにも取り組んでいただきたいと思います。

芦屋市が持っている基盤を生かして、重点プログラムを具体化し、浸透していく方策をすすめることにより、芦屋らしさがでてくると思います。

なお、細かい話ですが、住宅は「高質」と表現するのが良いのでしょうか。少し違和感があります。

(姉川委員) 芦屋の個々の住宅はあるレベルに達していますが、特に、歩道や道路空間に関して、高齢社会のなかでまちをゆっくり歩き、話ができる外部空間が非常に貧しいため、これらを具体的に改善することを計画の中に盛り込んでいただきたいと思います。阪神芦屋駅から阪急芦屋川駅まで歩いてみると、歩行者や車いすの人などにとって非常に歩きにくく、悪いところが多くみられます。これらの是正は非常に時間がかかるものですが、都市計画的に対応しなければならない問題なので、これらを計画の中に盛り込んでいく必要があると思います。

(戎井委員) 自動車で芦屋市内に入ると、緑がきれいで緑のトンネルに入ったように感じ、芦屋の環境はいいと思いますが、まちを歩いていると歩道で歩車分離できていないところも多く、これらのことも考えていただきたいと思います。

(津久井委員) 小学校との連携で、今すぐできることとして2つの例があり、尼崎市では小学校の防災訓練で保護者のみなさんが避難路を確認する「まち歩き」を行っており、これに住宅とまちの関係や外部空間について検討する視点を加えるといいのではないか、例えば、まちに多くの樹木を植えるのに市の公金が出ているのは誰も知らないの、まち歩きで「みなさんの緑ですよ」と人々に知ってもらい地図に落として確認するようなことを防災訓練とセットで実施してはどうかと思います。

もう一つは「津波対策」を考えるということで、東京都では3日かけてまち歩きを行っています。災害時どこに仮設住宅を作ればいいのかということもやっており、やることは一緒に、安全・安心の確保という視点です。

小学校のカリキュラムの活用は難しいと諦めるのではなく、出来ることを前面に打ち出したらいいいのではないかと思います。

(林都市計画担当部長) 今回は、住宅に特化したマスタープランの見直しと考えており、都市計画上のバリアフリーなどについては、どう盛り込むかを専門部会で検討させていただきます。

芦屋浜の高層住宅群については、市が直接管理していないので手が出せない面もありますが、建物の管理形態が民間と公共、賃貸と分譲と様々なことや、共用の通路を作るにも構造的な課題と、街区全体が1敷地としての建築確認であることも増築を難しくしています。

高齢者の対応については、できるだけエレベーターの直近に住み替えてもらうなどの対処にならざるを得ないと考えています。

(山崎委員) 具体的な事例として、少し足が不自由なため外に出られない方がおられ、高層住宅群に住んでおられたところ、特別養護老人施設に当たったのを機に、現在は施設で生活をされていますが、その方の足の不自由具合ならば住戸の中で住み続けることができたはずで、施設

に入らなくもよかったのではないかと、本人と介護保険制度の両面から何とかしなくてはと感じました。

(委員長) 資料4からは、事務局案として「微調整でいきたい」という見直し方針がみられますが、今回の見直しを機に何が足りないのかを明らかにさせたい。

当初の策定時には具体的な実施にこだわったはずの前期プログラムも今から思えば総花的で、今の芦屋の状況からみて、これから何を重点にしていくのかを明確にする必要があると思います。

なお、「高質」という言葉は、ハイグレードという芦屋ならではの意識が入っていることから用いました。

他都市では空家や高齢化の問題が深刻化しており、芦屋はまだ深刻な問題になっていないと思いますが、深刻になる前に乗り越えておくというのは施策として非常に重要です。

兵庫県下では限界集落の危険家屋をどうするのが大きな問題になっていますが、空家を市場にのせるにはどうすればいいのか、若い人でこういうところに住みたいという人に斡旋するなど、少し支援すればうまく動くことになり、こういう施策は芦屋でこそ可能かもしれません。空家の点在を防ぐことにもなり、早い段階で芽を摘んでおくことが芦屋らしい施策として考えていけばいいのではないかと思います。

(山崎委員) 「リバースモーゲージ」など他都市で実施していることを検証し、その問題点などを調べ必要があると思います。

(委員長) 重点プログラムの見直しということでは、5年前の芦屋市の基本施策がその後の5年どのように変化したのかを整理する必要があるとあり、例えば本日の検証案では景観法に関する記載がなく、空間デザインの基準化も未実施となっていますが、重点景観形成地域などは空間デザインそのものと捉えるべきで、成果として上がったことが埋没してしまっている。地区計画を導入した地域も増えていると思います。

また、新耐震基準の目標達成はむずかしいというのはわかりますが、そのなかでどのような施策が考えられるのか、例えば市民に協力をあおぐ必要があることもあり、どの都市でも困っていますが、すこしでも進んでいることは立派なことです。自信を持って取り上げる方がよいと思います。

高齢者施策については、コレクティブ・ハウジングに特化していると言われればその通りで、いろいろな施策の合わせ技で乗り越えていく必要があります。

兵庫県と神戸市で取り組んでいる居住支援協議会については、芦屋市としてどのように関わることができるのか、宅建業界などとの連携を図っていくことは芦屋市でもできると思います。

小学校のカリキュラムの問題は、芦屋市内の全小学校を対象に同じ内容で実施するのは無理があると思うので、出前講座として手を上げてもらい、意識のある学校で実施することが考えられます。

私は、神戸市のすまいるネットとまちづくりセンターの両方に関わる立場であり、すまいについては教材を作ればどこでも実施できるのに対して、まちづくりは地域によって特性が

異なるためプログラムを仕込むのは大変ですが、「自分たちのまちには何もない、歴史的なものもない」と考えられていたのが、マンホールのデザイン一つでも物語があると発見できる場合があるなど先生の評価も高く、津波などについても専門家の協力を得て、行政の「当たり前」をまちの人々に知らせることも工夫だと思います。

市営住宅ストック総合活用計画については、将来的には人口減少で住宅が余ってくる可能性があり、どのように活用するのか研究していく必要があります。

(姉川委員) 阪神芦屋駅から阪急芦屋川駅の間でまち歩きを実施していますが、歩いていると危険箇所が多いと感じます。美しいという前に敷地と道路の間をどうすればいいのか、敷地側で囲い込むのではなく道路側を開いて表情をみせることが重要だと思います。限られたまちの空間の中で快適に歩けるように、民有地を何らかの形で空間的に使えるようにする必要があると思います。

(委員長) この問題については都市景観や都市計画分野で取り組んでおり、一般的に住宅に関わる緊急の課題は「密集再生」, 「団地再生」, 「マンション再生」の三つの再生だと思います。

「密集再生」については芦屋市では阪神・淡路大震災の影響も含め、住宅密集地域は少なくなっています。

「団地再生」については他都市ではニュータウンの戸建団地の高齢化や空家化などの数多くの問題を抱えていますが、芦屋市の場合は芦屋浜シーサイドタウンがこれに相当すると思います。

「マンション再生」については、芦屋市はマンションが非常に増えているなかで高経年のマンションも増えており、行政が自立する管理組合を支援していくべきです。

神戸市のすまいるネットが実施しているマンション管理講座は毎回満員になり、こうした管理組合をどう支えていくのか、建替も視野にいれて支援していく必要があります。

(山崎委員) 都市計画の問題かもしれませんが、例えば船戸町の屋敷などがマンションにかわっており、今後も大量に供給されるのであれば芦屋らしさと矛盾すると思います。施策として緑の多い住宅地のマンション化に歯止めをかけることを住宅マスタープランに盛り込んではどうかと思います。

都市計画では高さや容積制限、景観などで規制されていますが、お屋敷という住宅ストックがあるからこそ「芦屋らしさ」があり、そのストックをどのように維持していったらいいのかを施策の中に盛り込めたらと思います。

(津久井委員) 住宅マスタープランの39頁に記載されていますが、アンケートを見ると芦屋の良さは「環境」と「景観」です。そのイメージを継承していくためには景観誘導が必要で、マンション建設はいかなものかとありますが、住宅マスタープランにそれを反映するためには、マンション建設に関するだけでなく、その後もきちんとフォローしているということがアピールできれば、既存のマンションの価値も上がると思います。

(事務局 細井) 芦屋市では屋敷1軒が売られれば中規模以上のマンションが建設可能な大屋敷も多く、屋敷を残すのは意味があることと思いますが、個人の財産にどこまで制限を加えることができるのか、行政としてどこまで屋敷を維持する支援ができるのかなど、難しい面もあるので

専門部会で検討させていただきます。

また、芦屋市のマンションの比率は全国的にみても高いことから、マンションの管理組合の問題は芦屋の生命線にもなると認識しており、本日のご意見をふまえ、第2回委員会でその方向性を提示したいと考えています。

(委員長) 今回の委員会の目的はマスタープランの単なる改訂版を出すということではなく、今後、5年間に重点的に取り組むことをまとめることですので、この5年でできたこととできなかったことを明確にし、現実をふまえて、今後5年で何に取り組まなければならないか、早期に取り組んでおくべきことは何かを提言することにしたい。

そのなかでお屋敷は芦屋の優れた資産であり、兵庫県の古民家再生事業では調査費と再生活用の方法の費用、改修の際の補助もあるため、全体事業費からすれば微々たるものですが、今できる支援に取り組んでいく必要があると思います。

現在、日本にはお屋敷をそのまま利用する住宅市場がなく、ある時点で処分するしかありません。海外では所有ではなく利用するという視点をもっている国もあります。そういった国では不動産は何十年も所有して、居住者は10年住むと次の人に譲り、家賃は高くしても回収できるマーケットが確立しており、そのようなことが芦屋市でできないものかと思います。

例えば、篠山市などでは茅葺き民家をNPOが10年契約で借りて改修し、1泊3万円の宿泊施設として貸して、その期間で投資を回収している事例もあります。

(山崎委員) 住宅マスタープランでもリバースモーゲージが言葉としてでできますが、住宅市場の問題については、具体的な目標が定まっていけば施策とつながっていくと思います。また、資料4の最後に記載されている都市の低炭素化ということは、何を言おうとしているのですか。

・後期(5年間)重点プログラムについて

(委員長) 前期の検証と、後期の設定は互いに密接に関連するので、本日の審議も同時に進めてきましたが、後期の議題に関して、改めて事務局から説明しておくことはありますか。

(事務局 細井) 既に意見を出していただいている方向で審議願いたいというのが説明したい趣旨でしたので、今から付け足すことはありません。

なお、住宅市場の問題については、住宅施策ではあるものの、全市的な取組になりますので、どのように取り扱うことができるのか専門部会で検討して提案させていただきます。

「低炭素化」は、環境の側面から都市をどうとらえていくかということで、住宅については、断熱の問題や庇をどうするかなど、低炭素化に資する建築物のことを指しています。

(津久井委員) 会議の冒頭で住宅マスタープランに事務局案としての修正を加えるだけでよいのではと申し上げましたが、みなさんのご意見をお聞きして、少し考えを変えるべきだと考えています。今回は、住宅マスタープランの修正版をつくるのが目的ではないのですか。

(事務局 細井) 住宅マスタープランの策定後5年間を経過し、今後の5年間をどうするかを示していたただければと考えていますが、こうでなければならないという完成形の制約はありません。

逆に、事務局として完成形のイメージを捉えかねていたのですが、今日の審議で少し形になってきたような気がします。

(津久井委員) 今後5年間に何に取り組んでいくのかを明らかにして視覚化していくとともに、これまでの評価についてはその施策の到達点を整理することになると思います。それらを31・32頁の住宅マスタープランの概要の右側に付け足すとわかりやすいのではないかと思います。基本理念や施策、重点プログラムという流れがわかりやすく表現されており、こうした表で示せば、長い文章は不要でわかりやすいと思います。

(事務局 細井) 完成形の一つの参考にさせていただきたいと思います。

最後の議題として、資料6に「総合相談窓口」についてのイメージを示していますが、これについてもご意見をいただければと思います。

(津久井委員) 相談窓口については、民間を積極的に活用していただきたいと思います。私も芦屋市のNPOで相談を受けていますが、マンションの管理組合の問題についての相談が多く、市も信用のおけるNPOに依頼していますが、そういう枠をはずせば団体がたくさんあると思います。

(事務局 細井) 民間のNPO法人対象に公募し、プレゼンスタイルで決定する契約方法を考えています。

(委員長) 相談窓口については行政内部の窓口の一元化が必要で、テーマは耐震、高齢化、福祉、介護保険と多岐にわたるため、行政の内部のネットワークだと思います。

(姉川委員) お屋敷の全体を保全することは不可能で良質なマンション化が芦屋市の方向だと思っていましたが、今日のお話を聞いて、必ずしもそうではないと感じました。六麓荘や目神山のように地区計画によって側面から保全を促していくという方向もあり、個別のお屋敷についても民間だけでなく、行政として活用の事例などを研究して何とか制度化できれば良いと思います。

(山崎委員) お屋敷が芦屋のまちをつくってきたことと、1つの御屋敷が高容積のマンションに取って替わり、まちが変わることについて、それに対する施策が必要だと思います。

ちなみに、30年後の芦屋の人口はどのように想定されているのですか。

(林都市計画担当部長) 現在をピークにして、ほぼ横ばいから減少と想定しています。

(山崎委員) 人口減少が見込まれるのにマンションを作るのはたいへん危険であり、戸建住宅であれば取り壊して公園にしたりできますが、マンションは住む人がいなくなれば、モザイク状に空家が生じてしまいます。単にお屋敷を残せと言っているのではなく、現在のニーズだけで地域が高密度化していくことをどのように考えるのかを住宅マスタープランで示す必要があると思います。

(事務局 細井) 本日いただいた意見をふまえて専門部会で検討させていただき、第2回委員会でお示しします。本日はありがとうございました。

閉会