

第3回碧南市住生活基本計画策定委員会 会議録

日時 令和2年3月4日（水）午前9時30分～午前11時00分

場所 碧南市役所 2階 会議室3

出席者 小松 尚、小笠原 良子、禰宜田 知司、高松 透、鈴木 良之、杉浦 盛夫、
岡田 昌之、岡田 雅弘、杉浦 麗嗣、中村 正典

事務局 小笠原 盛明、安田 浩二、二宮 学、加藤 寿典、長崎 裕司

傍聴者 なし

【委員長あいさつ】

【事務局】

(1)前回までの主な意見と回答について説明。

【小松委員長】

意見について対応したページが分かるように今後はまとめてほしい。

【事務局】

(2)住まい・まちづくりの基本方針について説明。

【小松委員長】

31 ページの将来住宅ストックの推計で、現在微増しているトレンドで推計すると世帯数が増えることにはなるが、現実的には2025年から高齢者世帯は減っていくので、世帯数は全国的に減る予測です。トレンドで今まで減っていないので仕方がないが、気になるのが31ページ最後の「今後も、新たな住宅建設を促進するための支援策」。おそらく高齢者世帯が減っていくと空き家が増えていくはず。特に既成市街地で空き家が発生する状態で、その外側で住宅建設の支援を進めるのか。ここの書き方は慎重にすべきだと思う。

「ストック」という言葉をどういう意味に捉えるか。ここでは全ての住宅をストックだと言っている。例えば新耐震以前も長期優良住宅もストックになる。例えば食料についてのストックといえば食べられるもの全部を指すが、では住宅の場合にはどういうものがストックを指すのか。定義は難しいが、できれば持ち家や借家など内訳をしっかりと示して、新耐震以前、以後だとか、長期優良住宅はどのくらいかを示すべき。住宅として登記された数を示すことがストックではないと思う。特定空家等に指定されている住宅もストックになるのは少しおかしいと思う。碧南市はストックがたくさんあるから、簡単に住宅が見つかると思った人が、いざ碧南市に来たら全然見つからないといったことが起こらないか危惧している。

【建設部長】

「新たな住宅建設を促進する」について、他市と比べると碧南市は特異な部分があり、旧市街地には老朽化した住宅や耐震性の無いものがあり、今順番に更新している。密集市街地で道路が狭かったりすると、若者達は郊外の区画整理等の住居地域に動いており世帯数が増えている状況。それが2025年以降に碧南市が全国と同じく世帯数が減っていくのか。

市は様々な施策をして人口を維持しようとしている。ストックの推計が適切か疑問はあるが、施策をする中で世帯を増やそうという表現になっていると思う。

【小松委員長】

旧市街地と郊外の話がリンクしていれば良いが、うまくリンクしていないことが多い。つまり、既成市街地の空洞化、空き家化が進む一方で、その周辺に住宅地ができる。例えば立地適正化計画等では駅周辺に居住地を集めようとして誘導地域を設定する。結局は既成市街地に居住地を形成しようという考え方になるが、目指すことが実態とずれる可能性はないか。例えば企業誘致で市街地から離れた場所に企業が来て、その近くに住宅地をつくる計画や戦略もあると思うが、その面から見ればいいと思うが、既成市街地のこれからは考えなくていいのか。

【建設部長】

既成市街地の中で区画整理ができそうな状況なら良いが、碧南市の場合はできる状況では無い。狭あい道路を解消する施策しか現状は打てないため、そこが一番難しい。

【杉浦麗嗣委員】

12 ページの図 3-5 で説明では「どちらかが 65 歳以上」、図タイトルでは「ともに 65 歳以上」で相違している。高齢者のみで住んでいる家を心配している。現在 65 歳だと 10 年後は 75 歳になり、子供も市外に出ている場合だと 10 年後には空き家になるか、子供が戻ってきて建替えるか。最近 2 階建ての住宅が少なくなり、平屋建てが増えてきている。それは 2 階に上がれない高齢者用の住宅だと思う。狭あい道路に面した空き家対策が必要だと思う。昔、碧南市で公園が少なかった頃、公園用に土地を提供する人に対して、固定資産税を安くすることがあった。同様にして狭あい道路に面した空き地を提供してもらい、車のターンや避難空地で利用すればいいのでは。5 年～10 年間は建築してはいけないが補助する施策をやればいいと思う。耐震と良く言うが、例えば 80 歳夫婦は耐震工事を今さらやろうと思わない。そういう人たちは空き家対策をやるべき。

【建設部長】

空家等対策計画が別であるので、ご意見を踏まえた形で反映するように検討する。

【杉浦盛夫委員】

28 ページの 2 の説明で「新たな住宅セーフティネット制度を活用」とあるが、セーフティネット制度とは何か。

【事務局】

賃貸人が住宅確保要配慮者に対して入居を拒まない住宅を登録する県制度。国県市がアパート等の改修費補助や家賃低廉化、滞納に対する家賃債務保証をする内容。住宅確保要配慮者が入居しやすいよう県や市から登録された住宅を情報提供して入居者のマッチングを図る。県が居住支援活動を行う NPO 法人を居住支援法人として指定し、入居希望者に対して情報提供・相談をして、入居後は見守りなど支援する制度です。

【杉浦盛夫委員】

既存住宅ストックを活用することが多いのか。

【事務局】

基本的には既存住宅が多いと思われる。

【小松委員長】

住宅セーフティネット制度は、市営住宅という形で市がハードウェアを持つ時代ではなくなってきた財政状況の中で、民間の空き賃貸住宅をどうやって活用するかという制度。ただし、この制度にどれくらい大家さんが手を伸ばすかという問題、亡くなった後の対応をきちんとする居住支援法人がどれくらい西三河地区にあるかがカギだが、現実的にうまくいかない。西三河地区は比較的賃貸住宅も買い手がつくので、この制度がすぐに動くような社会状況ではないが、国は制度を用意していて、愛知県も居住支援法人のネットワークをつくりはじめた。

【鈴木委員】

21 ページで「見守り」とあるが定義は。

【事務局】

居住支援法人が生活支援すること。入居後も継続して支援することで緊急時の対応、定期的な訪問による声かけなど。

【鈴木委員】

例えば町内会への加入促進は関わるのか。今年度安城市と知立市が宅建業協会に町内会への加入促進協定を結びたいとオファーが入っている。碧南市は加入率が 70 数%、パンフレットに町内会に入りましょうとか、町内会のイベント等の開催参加などある。しかし町内会に加入したい方は災害時に見守りしてもらえるので町内会に入ると思う。町内会加入促進のセールスポイントは、災害時の見守りをアピールにすれば加入促進になると思う。

【建設部長】

民生委員や介護など、いろんな意味の見守りがあり、全部 NPO 法人がやることではない。

【事務局】

計画で高齢者や要配慮者のことが出てくる。その中で施策としていくか検討する。

【杉浦盛夫委員】

耐震化の件で、建築士会と愛知建連と県、市で安価な耐震改修工法を進める方向で動きはじめた。町内会等で情報を広報してほしい。

【小松委員長】

28 ページの基本目標の 5 項目でそれぞれ説明があるが、後に出てくる施策を反映した形になっているかチェックしてほしい。気になるのは「2 高齢者・障害者等が快適に生活できる、支えあう住まいづくり」が、施策では多岐に渡るが、説明では住宅確保要配慮者のことしか書いていない。社会福祉的に特化していると読めてしまう。

【建設部長】

28 ページの 2 は住宅確保要配慮者のことに特化した方が良く、1 は誰もが住み続けたいということで一般的な住宅施策として切り分けたいと思ったが、後になると 2 に子育て世帯の住宅確保が出てくる。少し分かりにくいと思っていた。

【小松委員長】

28 ページの 1 と 2 を整理した方がいい。住生活基本計画なので住まいそのものの確保が困難な人のことを必ず書く必要があれば、それはいいと思う。碧南市の活力と市の経営を支えるのが若い世代なら、若者が住んでもらう施策は 2 ではなく 1 になると思う。組み替えて、誰もが住み続けたいだけでなく、それがまちの活力に繋がるようなタイトルにするなど検討すべきだと思う。

【事務局】

(3)推進する住宅施策について説明。

【高松委員】

住まいづくりを通した楽しいまちづくりの計画だが、住まいづくりとは関係ないこともある。まちづくりとは単に住まいといっても、当然いろいろリンクするから連携することが大事と前回言っていた。例えば地域コミュニティも住まいづくりとは違う。大きな商業施設が来て住みやすいまちをつくる。教育などどこまで広げた計画にするのか。私が一番大事だと思うのが経済活動だと思う。住む人の経済活動を支える住まいづくり、道が広くて車が走れるとか鉄道がどうか、働く場所が近くにあるか、そういうことを計画に入れてもいいのではないか。

【鈴木委員】

34 ページ④の説明に「不動産業者と連携した中古住宅に関する相談・情報提供の推進」で、これは空き家ではなく中古住宅の解釈でいいか。中古住宅を売買したい人は宅建業者にくる。中古住宅の改修工事は建築士でいいが、市役所が宅建業協会と協定を結ばないと、中古住宅の照会等は難しいと思う。表現を検討した方がいい。

40 ページ③の取り組む施策で「未利用地」とあるが、税制改正で未利用地の譲渡に関する施策が変わって、売買時の譲渡所得から 100 万円控除が創設された。令和 2 年の税制改正から控除の対象に低未利用土地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から 100 万円を控除する特例措置を創設するとなっており、未利用地を低未利用土地とした方がいいと思う。

【杉浦麗嗣委員】

災害時に情報が碧南市から市民に伝わっているか疑問。住宅をどれだけ頑丈にしても、災害時に情報が無ければ意味がない。碧南市は全世帯ケーブルテレビ、地元ケーブルテレビに加入するかは別だが。ケーブルテレビはチャンネルが 2 つ、ラジオが 1 つあるが、昨年の台風でも放送はしていたが、他局を見た方が良くらいだった。市民は碧南市の情報が知りたい。この前の 12 月議会で矢作川が決壊すると市域の 4 割から 5 割が水没すると答弁していた。去年の 19 号クラスの台風がきたら早く情報が知りたい。防災メールを受け取

るにはスマートホンが必要で毎月料金がかかる。市役所にラジオ局をつくってみてはどうか、安いラジオを買えばずっと使える。部署が違うと思うが、防災に配慮した住まいづくりなら、大浜港に高潮が押し寄せるといった情報を市民に伝えてほしい。台風では避難所に行っても、毛布を支給しないと聞いた、本当にそれでいいのか。まちをどれだけ立派にしても情報が全然入ってこない。地元ケーブルテレビの一番いけないことは停電すると何も見られない。ラジオしか役に立たない。部署が違うなら連携してほしい。地元ケーブルテレビのライブカメラだが碧南市では3箇所設置がある。明石公園、大浜港、衣浦トンネルの半田側、全部遠景で映している。安城市は自前で提供した画面を流している。映し方も大浜水門をアップで映すとか、棚尾橋の蜷川と合流する箇所を映すとか市民が知りたい箇所を映してほしい。台風時に役に立つと思う。ポートアイランドに碧南市の气象台をつくって市民に逐次情報を提供してほしい。

【建設部長】

住生活基本計画での記載は難しいので、防災部局に申し伝える。

【建設部長】

後退用地の「保全」を「確保」に訂正すると説明があったが、元々が建築後の後退用地に物を置かれるので保全としたのでは。確保に訂正していいか。44 ページ図 5-1 の後退用地の周知の後に保全を追記すること。

【事務局】

保全を正として追記する。

【杉浦盛夫委員】

後退用地の買取りで交差点から20mまでの範囲や対象が片側のみなど取扱いに困る。間口以外の人に、買取り対象外を説明すると寄附してもらえない。20mとは問わず全部買取りを要望してほしい。

【小松委員長】

全体構成として、基本目標1と2は施策の内容を見ると、組み替える方向で整理すべき。

次にどこまでカバーするかですが、基本的には住生活基本計画なので個々の住宅を起点にした徒歩圏をどうするかをイメージしている。そうするとコミュニティや空き家をどうするか、車の交通、こどもの遊び場、教育、学校、保育園は関連してくる。もちろん若い人が住むために働く場所も重要だと思うが、住生活という意味では、こちらから何かを言うのは難しい。ただし、地区ごとの計画を住生活基本計画に基づいて実施する場合は、工場立地がある所とない所で課題が変わる。そうなれば経済活動のことが出てくる。工業のことだけでなく、商業活動もある。ただし碧南市として強力に企業誘致をすることが総合計画等の上位計画にある場合は、それを踏まえた計画にしなければならない。施策の基本方向に、まちづくりや住環境とある。昔の計画は住宅そのものを言っていたが、住生活基本計画では、その周りの拡がりのある範囲をターゲットにしているのが大きな特徴。基本目標で住まいづくりという表現が拡がりを持ったキーワードかどうか気になるが、下の説

明にいくとまちづくりがあるので、とりあえずは大丈夫かなと思う。

基本目標 5 施策の基本方向「①個性ある住まい・まちづくりの推進」の個性あるという言葉に違和感がある。これだけ読むとそれぞれ好きなようにと読めてしまう。ちゃんと説明を読めば地場産業のことが書いてあって意味は分かるが、それに則した言葉にした方がいいと思う。

45 ページの②若年世帯・子育て世帯への情報発信ですが、前後の①と③に比べるとやや抽象的。具体的に碧南市が子育て世代に発信できる、周辺市町に比べて特徴がある施策があるか気になる。そういう施策があればそれを発信すればいいが、それがなく心許なければ、それをつくっていく施策をつくらなければならない。そうしないと訴求度の低い情報しか発信されないので重点施策とはしにくい。今あるものを再認識、再整理して発信できるようにしてはどうか。この辺が住生活基本計画のカバーはどこまでしているかに繋がる。例えば、今までは保育は施設で行うという考え方が強かったが、今はまちの資源を使って保育しようとする考え方が出ている。外部の公園や街路、自然環境とかの要素が多いまちほど子育てしやすい。保育は保育施設だけでやるものではない。そういう保育力が高いまちは高齢者にとっても住みやすい。こどもが安全に歩けることは、高齢者にとっても歩きやすく安全。そういう相乗効果があるものはアピールできる。碧南市にくると子育てがこんな風にしやすいという具体例が必要だと思う。これは住生活基本計画が住宅に限ったことではなくなった象徴で、例えば応急仮設住宅では孤独死や生活不活発病が多い。その原因は行き先がなく仮設住宅で閉じこもるから。外出する機会をどうやって増やすかを NPO が考えている。つまり、住まいだけを用意するだけではいけない。先ほど徒歩圏をターゲットとするとしたのはそういう意味が入っている。建設部局の守備範囲ではないが連携してやってほしいと思う。

【事務局】

(4)計画実現に向けてについて概要説明。

【鈴木委員】

48 ページの図で住宅関連事業者への「指導」という表現は適正か。

【事務局】

修正します。

【杉浦盛夫委員】

48 ページの図 NPO・地域団体とはどういったものか。現状でどのくらいあるか。

【事務局】

将来の居住支援法人等を想定している。今のところ把握していない。

【小松委員長】

居住支援法人が一番下にくるなら、上に向かって矢印がないとおかしいですね。

【事務局】

図に関して検討します。

【杉浦盛夫委員】

建築課が考えるとこういう計画になるが、防災のことなど他部局で連携していかないと、建築課が考えることと委員が考えることがかみ合わなくなる。市全体で連携してほしい。

【事務局】

その他について、第4回住生活基本計画策定委員会は令和2年5月頃開催を予定。

【閉会】