

第5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10月28日(水) 午前10時00分～午前11時30分

場所 碧南市役所 議員大会議室

出席者 小松 尚、杉浦 邦俊、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、菅沼 満、中村 正典

事務局 小笠原 盛明、安田 浩二、筒井 千賀子、加藤 寿典、長崎 裕司

傍聴者 なし

【委員長あいさつ】

【事務局】

(1)計画策定までのスケジュールについて説明。

【鈴木委員】

パブリックコメントの方法は。説明会はするのか。

【事務局】

公共施設等に計画案を設置して意見を受付する。ホームページで原案がアップロードされ、メールでも意見提出できる。広報へきなん12月15日号でパブリックコメントを実施している旨を周知する。説明会は実施しない。

【事務局】

(2)前回までのご意見、修正内容について説明。

【小松委員長】

55ページ表6-1将来基本フレームで、平成27年は具体的な数字が入っているが、令和2年はどのデータが入っているか。令和2年に具体的な数字が入れられるのではないか。

【事務局】

碧南市都市計画マスタープランの令和12年の人口75,000、世帯数32,300を設定し、トレンド推計により令和2年と令和7年を算出している。令和2年の人口については現段階で出せると思いますので検証します。ただし国勢調査は今実施している最中でまだ結果は出ない。令和2年の国勢調査データは間に合わない。

【小松委員長】

令和2年の人口は、表6-1に近づいているか。平成27年の71,346人から増えているか。

【事務局】

73,000人には届いていないが、人口は増加しており、ほぼ表6-1の人口に近づいている。

【建設部長】

国勢調査のデータと住民基本台帳データでは数値に差があると思うが、ここでは国勢調査データをベースにしているのか。

【事務局】

国勢調査と住民基本台帳のデータを見て、あまりにも差があるようなら再度検証します。

【杉浦邦俊委員】

国勢調査の結果は1年後になる。はっきり国勢調査によると言い切った方がいい。

【鈴木委員】

77 ページで新たな住宅地整備というのは、区画整理を意味しているのか。(都)とは何を示すのか。

【事務局】

吉浜棚尾線で新たに都市計画道路ができたが、その沿道部は市街化調整区域になっている。将来住宅を建設できるようその地域を市街化区域に入れることにより住宅整備を図る。区画整理の予定が具体的にあるわけではない。(都)は都市計画道路の略だが、分かりづらいので表現を変える。

【小松委員長】

77 ページの新たな産業地の整備というのは、76 ページ図 8-2 に青い点線で囲んだ区域か。これは具体的に決まっているのか。

【建設部長】

都市計画マスタープランで、工業地として区域が決まって線引きされている。市街化区域に入れるわけではないが工業地として位置付けをした。

【杉浦麗嗣委員】

33 ページ住民意向に『住まいに関する満足度』のうち、「耐震性」の満足度は低く、「多少不満」、「非常に不満」を合わせると40%を超えています。とあるが満足度の低さが40%を超えていると読んでいいのか。「多少不満」、「非常に不満」を合わせても40%そこそこのか。読み方がよく分からない。

『耐震性』について、「特に気にしていない」との回答が3割程度あります。また、耐震診断をして危険であったと診断されたもののうち、6割以上が耐震改修未実施と回答しています。何の6割かをよく分からない。分かりやすい表現にしてほしい。

34 ページの課題①に市民自らを守るためとあるが、市民が自主的に防災対策・取り組みを行っていくという意味か行政が市民を守るために防災対策に取り組むことを言っているのか、それとも両方なのか。

【小松委員長】

自助、共助、公助で防災対策を行うということが多分言いたいと思うが、そうことが分かるように文章にキーワードを入れながら直すといいと思う。

【高松委員】

59 ページで臨海公園、海浜水族館、藤井達吉美術館が書いてあるが、芸文ホールを書いてもいいと思う。

93 ページの全住宅数に対する「その他空き家」の率が現状値4.6%で目標値4.6%になっている。これは現状維持をするということだと思うが、目標として下げなくてもいいのか。

【事務局】

空き家対策計画で空家率を維持することになっており、現状維持で4.6%以内としている。

【杉浦邦俊委員】

福祉計画の策定ということで機能会議に出たが、同じような資料でスケジュールも似通っている。福祉計画と擦り合わせということをやっているか。それぞれ勝手にやっていると変な感じになると思う。

長寿命化だとか何年前から言われているが、以前東栄町の町長と話すことがあって、木を植えると何年で一人前になるか聞いたところ、80年かかると言われた。80年先を見て自分の家を建てないといけないと町長に言われたことがある。ところが時代とともに20~30年経つと建替えてしまう。日本の建築とは何なのか。テレビでまち歩きだとか楽しみに見ているが、外国では古い住宅を利用して自分でどうにかしようとしている。日本人はほとんどそういうことがない。最近少しずつ変わってきたが、もったいなさを含めて長寿命化のことを言っているのかなと思う。

未利用地とは何なのか。未利用地を利用するとは何を利用するのか。敷地が広くて何も無いようなところか。それとも利用されていない農地のようなことなのか。

【事務局】

他の計画との擦り合わせは、前回までは作業部会という形で関係課にも確認してもらい、修正をしてもらっている。言葉の部分は統一されていない部分もあり再度確認したい。

長寿命化についてはストックの部分にもあるので、優良な住宅をつくってもらって長く使ってもらいたいと考えている。

低未利用地は巻末資料資料-7で解説しており、適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度が低い「低利用地」の総称としてあげている。

【杉浦邦俊委員】

20年くらい前に碧南市でユニーがあった場所にスーパーがほしいか子供達にアンケートをとった。ちょうどその頃東浦のイオンができて、子供達はイオンまで自転車で行くからいらないと言われた。また住宅の生活改善ではないが、公共施設で小学校に洋式トイレを設置しようと思ったが、当時は賛成が得られなかった。今はどこの住宅も洋式トイレ、そういう時代になった。目標は令和12年だがさらに10年、20年先のことも雑談的に入れてもいいのではないかと思った。

【建設部長】

都市計画から見ると農地も低未利用地に入ると思う。令和4年に生産緑地は30年経過になり、解除する方が出てくる。市街化区域の中での生産緑地が低未利用地になってくる可能性があり、住宅地として適正に整備をする必要がある。都市計画マスタープランには出てくるが、住生活基本計画にも入れたい。特に旭地区は生産緑地が多く、従来から区画整理の話もあるので検討したい。

【小松委員長】

生産緑地は碧南市には多いのか。

【建設部長】

碧南市で生産緑地は 67 ヘクタールある。令和 4 年に向けて特定生産緑地にするか事前アンケートをとり、事前受付の最中だが、多少は解除が増えてくると考えている。

【小松委員長】

先ほどの福祉に関する話は、92 ページの基本目標 1 (4) の福祉部局と建築部局と連携した住まいに関する組織の設置・情報提供。相談体制を構築の最初の仕事です。ぜひやってもらいたい。大きな計画のズレはないと思うが、ある意味コインの両側の関係ではないが、2 つあって 1 つの計画という風な認識でやってもらいたい。

長寿命化の話で、長期優良住宅の比率の話がある。愛知県の住生活基本計画も策定が始ってその中でも指摘されているが、愛知県は他と比べて長期優良住宅の比率が断トツで日本一です。愛知県全体の所得の水準が高いので、住宅にかかるお金が多く、比較的ハウスメーカーに注文する。ハウスメーカーの住宅というのは性能水準が高い。耐震・省エネ・バリアフリー・維持管理のしやすさが満たされている住宅が長期優良住宅ですが、ハウスメーカーの住宅はそれを売りにしている。そうすると当然価格が上がる。そういう住宅を取得できる方が多い。今見ると碧南市も現状値で 43.2% ということで相当水準が高い。これは喜ばしいことだと思います。ただ本編であまり書いていない気がする。指標として突然長期優良住宅が出てくる。住宅単体の話になるが、少し入れた方がいいと思う。

94 ページ (3) の空き家・低未利用地の利活用件数の下の考え方が文章的に変だが、どうということか教えてほしい。

【事務局】

空き家データベースを建築課で整備しており、その中で空家、空家候補になっている件数が 400 件程ある。それがその後の調査で利用されているものや除却してその後に利用されたものの件数について利活用件数として目標とした。

【小松委員長】

空き家バンクと空き家データベースの件数は違うということか。

【事務局】

空き家データベースは空家法に基づき、情報収集に努めなければならないとあり、データを持っている。空き家バンクは宅建業協会と協定を結んで共同で運営しているものになり、データベースとバンクは違うものになる。実際空き家バンクは過去 1 件しかない。

【小松委員長】

データベースとバンクの違いが多分書いていないと思う。

【事務局】

説明を追加する。

【小松委員長】

バンクへの登録件数でいいのか。流通することが目的であり、登録されてても流通しな

ければバンクとして機能しないと思う。

【事務局】

登録件数に代わるものを検討する。

【菅沼委員】

むしろバンクには自然に流通しづらいものが出てくる。流通しているものはバンクに出てこない。登録件数よりも登録された中の利活用件数であれば意味があるのかと思うが、登録自体を目標にするのはどうかと思う。

【小松委員長】

産業地という言葉は聞きなれないが、行政用語としてよく使うのか。少し言葉を足した方がよいと思う。

【建設部長】

北部で主は工業地と思っているが、工業に限らず西端地区については、もう少し人が集まるような場所もほしいという意見もあり、観光だとかにも使えるように産業地という言葉をしている。

【鈴木委員】

基本目標 3 で安心・安全な住まいづくりには、防犯という表現がある。知立市役所の安心安全課から依頼があり、駐車場等に防犯カメラを設置する場合は市から補助金を出すことを PR してほしいと話があった。今回は無理かもしれないが、次回計画をつくるのであれば検討してほしい。

【杉浦麗嗣委員】

通学路に面する箇所には塀は建てていいのか。プールの上にブロック塀が建ってて地震で倒れて児童が亡くなったと聞いた。つい最近、通学路に面した土地にブロック塀が建った。そこを小学生が歩いている。碧南市では建てていいのか。条例か規則をつくって規制できないか。せっかく新しくするならブロック塀ではなく生垣やアルミのフェンスにしてほしい。

【事務局】

塀の基準があり、法律に基づき控え壁だとかの基準を満たせば築造はできる。64 ページで道路に面するブロック塀の撤去費補助を平成 30 年から継続している。ブロック塀を撤去し生垣にした場合の補助も実施している。

【杉浦麗嗣委員】

狭あい道路の寄附する場合に、市が測量費を負担するとなると地主が得になるか、寄附する土地の価格と測量費比較する。大きな地主で庭があつて何もないような状態でただ道路に面しているだけだと、地主は困ってないので何も思わない。車の出入りに困れば寄附を考えるかもしれないが、高齢者で車にも乗らなければ必要ない。例えば 1m 下がると市に土地をとられたことになる。測量して寄附したとしても、固定資産税が少し減るくらい。どうしても道を広げたいなら、安い価格でもいいから購入はできないか。地区を 6 地区に

分けているが、重点地区を決めて今年はこの地区の、この道路を拓げるだとかできないか。自分の家の前が狭あい道路かどうか、巻き尺で測るわけではないので分からないと思う。PRをしっかりしてほしい。地主が得になる雰囲気をつくってほしい。

【建設部長】

狭あい道路については、寄附が条件で市が平成 27 年から測量費の全額負担を実施している。その前までは測量も自分で行う必要があったので、なかなかセットバックが進んでいかなかった。購入については予算の都合があり全てを購入するとなるとなかなか難しい話になるし、4m 満たない狭あい道路のままだと、土地の価値が低くなるので、トータルどちらがいいか。交差点の角地だけは一方は市で買うということで進めているのが現状です。測量費負担までやっている他の市町もあるが、やれてない方がまだ多い。やはり補助金にも限度がある。

【菅沼委員】

62、63 ページの基本目標 2 で (1) が高齢者・障害者、(2) が外国人、(3) が低額所得者ということで、居住支援が必要な方達に対する支援的なことが書いてあるが、(1) 取り組む施策の 5 番目に高齢者・障害者の入居を断わらない賃貸住宅の登録を推進とある。外国人でいうと (2) の取り組む施策で外国人世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録を推進、(3) では本文で新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者への居住支援の充実に努めます。取り組む施策で住宅確保要配慮者に対する民間事業者等と連携した新たな住宅セーフティネットの構築とあるが、具体的にどういうことを考えているか。

【事務局】

福祉部局との連携をして、要配慮者に新たな住宅セーフティネットの入居を拒まない住宅の登録数を増やして居住の安定を確保する。

【菅沼委員】

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録は基本的には県で行っている。登録を推進してくれることは県の仕事の支援をしてくれると捉えたが、(3) の取り組む施策で新たな住宅セーフティネットの構築とあるが、福祉部局と建築と連携してやっていくべきだという意見が出ていて、実は居住支援協議会というものを県でつくって活動しているが、ぜひ碧南市でも居住支援協議会を立ち上げてもらいたい。近隣では岡崎市が行政の中でも建築と福祉で連携して、福祉関係団体ということで社協、建築関係団体ということで宅建協会が集まって居住支援について情報提供をして、支援の考え方を整理したりしている。

【事務局】

居住支援協議会を立ち上げるのが理想だと思うが、すぐには難しいので、福祉部局と勉強会等を行い、庁内検討会等を設置し、それに向けて進めていくよう努力したい。

【杉浦麗嗣委員】

防災ラジオ（自動起動ラジオ）で災害情報を一斉に多くの市民に流す仕組みを構築してほしい。例えば台風 14 号が逸れた後も、豊田の方では半日か 1 日大雨警報が出ており、矢

作川の上流なので心配した。最近静岡西部で起きた震度4の地震では碧南市は震度2、その後岐阜で起きたときも碧南市は震度1だった。そんな情報はテレビを見れば分かると言うかもしれないが心配である。テレビでは台風は尾鷲港、ひどくなると名古屋のテレビ局前で碧南の情報はなかなか出てこない。碧南の情報がほしい。台風が来たときに安心して眠りにつけるとはそういうことだと思う。議会でも矢作川は19号並みの台風が来れば決壊すると言っている。いつどこが決壊するか分からないので、ぜひとも情報を収集する方法、そして収集した情報を素早く市民に伝達する方法を構築してほしい。それが今一番いいのが防災ラジオ（自動起動ラジオ）である。普通のラジオは一般家庭にもあるし、車にも付いている。一度買えば後は乾電池代だけで済む。メールもいいのですが、私のスマートフォンは無料のWiFiでなければインターネットが繋がらないので、限られた場所に居る時しかメールが届かない。お金が無い家は情報が入らない。NHKの防災アプリで矢作川のライブカメラで水位をよく見ているが、よく分からない。そういうのをまとめて防災課が市民にサッと流す仕組みをつくってほしい。それはまちづくりに関係することだと思う。伝達してもらえれば、町内会（市民）も動く。何にしても情報はサッと流さないといけない。

【事務局】

防災課には意見を申し伝える。

【杉浦盛夫委員】

パブリックコメントには概要版をつける予定か。

【事務局】

概要版を出す予定はない。

【杉浦盛夫委員】

資料が多くとても全部見ることは難しいと思う。重要なところだけでもピックアップできるとありがたい。パブリックコメントが終わって計画が策定された後はホームページには計画を載せるのか。

【事務局】

計画はホームページで公表する。次の計画策定まではホームページに載せる。策定後は概要版もホームページに載せる。

【小松委員長】

市営住宅に関する記述が消えてしまった。63ページの公営住宅を中心とした公的賃貸住宅の供給だけでなく、民間賃貸住宅市場を活用した…とあるが市営住宅をどうしていくかが書かれていない。好意的に読むと市営住宅は現状維持をしていくとも読めるし、柔軟かつ多様な供給方法が求められていますからは減らしていくとも読める。目標なので市営住宅どうするのかを書く必要がある。500戸も市営住宅があるのに何も書かれていないことは奇異な気がする。

【杉浦邦俊委員】

公営住宅はもういらないと前策定委員会で言ったと思う。民間支援や民間住宅として取り

組んでいくと載せれば良いと思う。書き方を曖昧にしているのか分からないが、宮下住宅は3期で終わりだろうと地元では思っている。現時点でキャパを適当であり、今後希望があればつくるということでいい。無理して税金使ってつくらなくていいんじゃないか。

【建設部長】

宮下住宅3期が完成すると、現入居者は全てそこに入れる。今後も入居応募者は引き続きあるので、推移を見ながら増設していく可能性は残してある。計画の中ではすぐにつくことではないが、推移や財政状況を見ながらなると思う。減らすということではなくて、最低でも現状維持でやっていく。

【事務局】

12月中旬から1月中旬までパブリックコメントを実施

住生活基本計画は3月策定

【閉会】