

第2回周南市住生活基本計画検討委員会会議録

- ・日時：令和4年12月15日（木）10：00～12:00
- ・場所：徳山保健センター 1F 会議室
- ・出席者：検討委員6名、1名欠席
- ・事務局：住宅課（櫛部課長、丸子課長補佐、有馬副主任）
受託業者（ランドブレイン株式会社 山口事務所）

次 第

1. 開会

2. 議事

- ①住生活基本計画の構成について
- ②施策の検討について
- ③成果指標の検討について

3. その他

4. 閉会

議事録

1 開会

(事務局あいさつ)

2 議事

①住生活基本計画の構成について

- 委員長 4点ほどご指摘事項がある。
資料1ページの「1 策定の目的」を「1 策定の背景と目的」としてほしい。
2点目は、市民アンケートについて、集計地区の位置関係がわかる地図を入れてほしい。
- 事務局 入れるようにする。前回の計画には入れていた。
- 委員長 また、ヒアリング先の事業者・団体を公表してほしい。公表により、事業者・団体に不利益を与えるのか。信頼のおける事業者や団体にヒアリングしたのであれば、公表することで信頼度が上がると思う。
4点目は、資料99ページの成果と課題について、判断理由を掲載してほしい。100ページのような判断表があるとわかりやすいが、今のままだと主観的な判断のように見える。なんらかの指標があれば掲載した方がよいと思う。また、100ページの達成すべき成果指標の進捗状況について、現行の基本施策と指標が異なっているため、整合しない理由を掲載した方がよいと思う。
- 事務局 要望4点目の指標については、今回全体的なものに見直した。前回計画で公営住宅についての指標が多くなってしまったためである。整合しない理由の掲載については、計画見直しに伴い指標を変更したという注釈を掲載したいと思う。
- 委員 会社名をそのまま公表するのか。もしくは、事業の内容を具体的に記載するのか。
- 委員長 建設や不動産の団体といった表記はどうか。わかりやすく記載してほしい。
- 事務局 周南市内のリフォーム会社や何々宅建協会といった表記にする。
- 委員 ページ下に用語の注釈等を入れてほしい。
- 委員長 観光系マスタープランには用語集がある。注釈と用語集両方入れてほしい。ZEHなどもわからない。
- 委員 DXやIoT、ICT、LCCMなどを入れてほしい。
- 事務局 見直してわかりやすくする。
- 委員 資料99ページの成果と課題について、課題が記載されていない目標があるのはなぜか。課題がないと考えてよいのか。成果と課題の分量が、施策の内容によって異なっている。
また、空き家問題に力を入れていくなれば、課題も記載する必要があると思う。他課と共同で行う施策もあれば、他課をバックアップする施策もあるため、成果と課題をどの分量で記載するかが重要だと考える。

事務局 そのとおりである。見直してわかりやすくする。

委員 資料 112 ページにて、マンションが管理不全になると記載している理由はなぜか。現時点で市街地では管理不全になっていないと聞いた。

事務局 実は空き家になっている話も聞かない。しかし、県内でもマンション管理適正化計画を定める流れがある。10 年後を見据えて、マンション管理を行っていく必要がある状況にあると思う。現状では発生していないが、早めの対応を行っていくという意味である。

委員 適正管理とはなにか。

事務局 計画修繕が確実に行われていることである。年数が経過すると、管理会社ではなく住民による修繕や入れ替わり、修繕積立金不払いの発生により、適切な管理ができないことも想定されるためである。

また本日欠席の委員より 3 点意見があった。

1 点目は、「資料 111 ページの空き家バンクの活用について、並行して PR を行っているかどうか。」という意見である。

2 点目は、「113 ページの地域の防災意識向上について、参加型イベントを開催しているかどうか。」という意見である。

3 点目は、「114 ページの建築業界の担い手不足について、県内の建築系学校と連携しているかどうか。」という意見である。

1 点目の空き家バンクの PR については、引き続き行っていく。空き家バンクは利用者と物件のマッチングのみ行うのだが、市民は不動産会社のような業務を行うと思っている。パンフレットを配布しているが、説明不足も考えられるため、わかりやすい説明を行うようにする。

2 点目の参加型イベントの開催と、3 点目の建築系学校との連携については、関係課と整理する。

②施策の検討について

委員 空き家バンクについて、周南市が自分の代わりに家を借りてくれると勘違いする高齢者もいると思う。

事務局 高齢者にはわかりにくいと思う。電話をかけてくれたら、わかりやすく説明できるよう努める。今年から利用希望者が増加している。テレビ番組等の関係で、移住や空き家の購入・賃貸希望者が増加している。わかりやすく確実に PR していく。

委員長 空き家バンクの運営状況を教えてほしい。物件数や成約数のデータはあるのか。そのデータを計画に入れられないのか。空き家バンクの活用を力を入れるのであれば、現状がわかるようにした方がよいと思う。

事務局 空き家バンクの業務は、昨年度までは地域づくり推進課の所管で、中山間の移住定住の枠組みだった。今年度から住宅課の所管となり、市内全域を対象とすることになった。登録件数や目標件数はあるため、検討する。

委員	資料 113 ページの大規模災害対策について、河川浸水等の影響はないのか。大きな河川のある市町であれば、浸水区域等を考慮すると聞いた。
事務局	島田川が前回の災害で浸水した。
委員	新たな自然災害が顕著になってきているため、広い範囲で災害について考慮していると掲載した方がよいと思う。建物だけではなく、宅地についても考慮していく必要がある。
事務局	検討する。
委員	特定空家として認定して解体した事例はあるか。
事務局	行政代執行は 1 件、自主解体は 2 件ある。現在行政代執行予定の物件が 1 件あるが、自主解体するよう促している。
委員	質のよい物件は空き家バンクに回すような施策があった方がよいと考える。すべて特定空家として認定するのはどうかと思う。
事務局	特定空家と認定する考え方は、市町により異なる。基準は統一されているが、解釈が異なる。周南市は厳しめだと考える。
委員長	資料 114 ページの中古住宅の流通・購入促進について、流通しづらい理由の 1 つは、取得後にリフォームや修繕費用が必要になるためだと考える。新築住宅を選択するという人もいると思う。個人の戸建住宅だと、マンションのように修繕金を積み立てる発想を持った人が少ない。メンテナンスが必要な個所が多数ある状態だと売れないため、中古住宅の水準を高めるような仕組みを作り、計画に掲載できないか。
委員	ハウスメーカーだと定期的にメンテナンスを行う。昔は地元の大工や工務店が建築後修繕してくれていたが、現在は一続きで行っていない。
事務局	今年度から空き家購入者にリフォーム補助金を支給しているが、通常のリフォームに対しての問い合わせもある。
委員長	住宅のメンテナンスに関する学習をする視点や機会がない。小学生のうちからメンテナンスの必要性について呼びかける必要があると思う。
事務局	モラルの欠落も考えられる。近所など第三者に対して配慮が少なくなっている。
委員長	リフォーム補助金は確実に P R してほしい。

③成果指標の検討について

委員	資料 119 ページの目標値について、「現状より増」と設定するのは控え目すぎる。計画書に掲載するのであれば、もう少し具体的な水準が必要だと思う。
事務局	セーフティネット住宅を行っている事業者は、現在 1 社である。そのため、目標を立てることが難しい。どのような表現がよいか検討する。 中古住宅シェアについても同様である。目標値設定も含めて検討する。
委員	同じく 119 ページの空き家情報バンクの登録件数について、目標値は延べ件数なの

か。成約されたら、減少するのか。

事務局 延べ件数である。

委員長 成約件数が望ましい。登録数と成立数を併記するのはどうか。

事務局 検討する。

委員 5年後の見直し時に再度精査することは可能か。

事務局 中間年の見直しは行う必要がある。

委員長 基本施策1つごとに指標を設定することは可能か。設定予定はないのか。

事務局 すべてに適切な指標を設定することが難しい。予定はない。

委員長 中間年の検証の際、資料99ページの成果と課題のように、再度齟齬が出るのではないか。例えば、113ページの地域の防災意識向上について、参加型イベントの開催など、実際に向上したかどうかの指標が設定できればよいと思う。

委員 イベントの参加者数や開催回数かどうか。住宅課担当ではないかもしれないが、住まいの安全対策につながるといった考え方もある。

委員長 他課が開催したイベントの回数なども考えられる。

委員 その中で、住宅に関係するものがあれば、指標とするのもよいと思う。

事務局 指標になるものがあれば検討する。イベント開催回数のようなわかりやすい指標がなかったため、記載していない。防災危機管理課と協議する。

委員長 資料119ページの住宅セーフティネットについても、公営住宅についての指標が掲載されていない。

事務局 あえて削除している。来年度公営住宅等長寿命化計画を見直す予定で、加速度的に住宅数を減らす方向になる。しかし、現在高齢入居者がとどまっており、減らすことが難しい。

委員長 削除したままでよいのか。

事務局 本来成果指標はあまり変わらない。しかし、前回計画にて公営住宅関係の指標が多くを占めたため、変更したいという思いがあった。加えて、今回上位計画の大幅な改定に伴って変更した。

委員長 その理由、説明がしっかり述べられていないように感じる。大幅に変化している印象がある。

事務局 検討する。議論した内容はパブリックコメントの前にお知らせする。

3 その他

4 閉会

以上