

第三回 静岡市住生活基本計画及び空家等対策計画改定委員会 会議録

- 1 日 時 令和4年11月18日（金） 13時半～15時半
- 2 場 所 静岡市役所 新館9階 特別会議室
- 3 出席者 (委員) 寒竹委員長、池田副委員長、石田委員、大瀧委員
川島委員、須田委員、長嶋委員、藤原委員、柳委員
(事務局) 内野住宅政策課長、小林主幹兼係長、小澤係長
篠原主査、小沼主査
- 4 傍聴者 0人
- 5 議 題 (1) 静岡市空家等対策計画の素案の確認について
(2) 静岡市住生活基本計画の素案の確認について

6 会議内容

(1) 静岡市空家等対策計画の改定について

池田委員 流通困難な空き家で、かつ所有者に資力が無い場合は、福祉的な施策としての手を差し伸べる空き家対策があってもよいのではないかと。早めの対策が結果としてコスト減につながると思う。

事務局 福祉的な観点での取り組みも必要であると感じている。モラルハザードの観点を踏まえて今後検討をしていきたい。

池田委員 道徳論に徹した啓発ではなく、消費者教育的な啓発もよいのではないかと。早期着手がお得であるといったことが伝われば放置することも減ってくるのではないかと。

事務局 こうするとよい、グッドである、こうするとよくない、バッドであるといったことを市民の方々がイメージしやすいように、わかりやすく示しながら伝える仕組みや方法を検討していきたい。

池田委員 自治会の取り組みについて、市からの支援金の話があったが、さらに広げて、まちづくりセンターの業務を指定管理者として自治会に委託している自治体もあるが、それと同じように当該地区の空き家対策業務の一部を自治会に委託するような仕組みはどうか。高齢者が地域で活躍する生きがいの創出や地域ビジネスのチャンスにもなると思う。

事務局 空き家と共存、見守りの仕組みを整え、地域が空き家を見守っていくという意識が備わった後で、次の段階に地域への委託等に取り組んでいきたいと考えている。

池田委員 庁内の連携について、その中でも特に固定資産税との連携が重要で、双方の業務で重複する部分があると思う。いろいろな調査で入手した細かい情報を密に共有できればいいと思う。

事務局 税の軽減は難しい。今後も幅広い情報共有を働き掛けていきたい。

長嶋委員 連携体制の構築において、空き家について親身になってくれる不動産事業者のリスト化については、協会で推薦はできないが、市役所から具体的に協力してほしい内容を提示してくれれば協会が募集をかけ、立候補してもらうことは可能である。今後も連携して取り組んでいければと考えている。

活動指標について、空き家情報バンクと中山間地域空き家情報バンクの指標値は、これまでの実績から設定した数字か。

事務局 これまでの実績から設定した数字である。本編 38 ページにこれまでの取り組み実績を記載している。空き家情報バンクについては、年間 12 件の成約を目標としており、現在達成が難しい状況であるが、施策を強化して次期計画についても同じ年間 12 件の成約を目標とした。中山間地域空き家情報バンクについては、年間 5 件の成約を目標としており、こちらは目標を達成した。次期計画については目標値を引き上げて年間 8 件の成約を目標とした。

柳委員 空き家総数が増えていることは理解している。ターゲットは「その他の住宅」。平成 25 年から平成 30 年にかけてその数は減っているが、どのような理由からか。減っている理由を分析できれば対策のヒントになると思う。

事務局 空家法の施行が平成 27 年からであり、具体的な施策や特定空家等への対応、固定資産税課税情報の活用、啓発の効果などがでてきたのではないかと推察している。

また、統計調査は推計値であることから、減少した正確な理由の分析は困難であるが、本編 14 ページの「その他の住宅」の内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が大きく増加している。一戸建て住宅やマンションなどの一室について「その他の住宅」から「賃貸用の住宅」に回っている可能性がある。

寒竹会長 計画は将来に向かって、50年先を見据えて目標を定めていくなかで、今時点では全部できないからやれることを計画に盛り込むことになると思う。その中で、今の時点ではこのように定めたが、今後の課題や方向性は資料や別のかたちできちんと整理しておき、「ここまで検討した中でその結果がこれです」と示してあげないと、初めて見た人はもう少しあるだろうと思ってしまう。現実的でないと意味がなく、理想ばかり並べても無意味である。目標に向かってここから始めるというスタイルをとれば、好感が持てる計画になるのではないか。

事務局 記載方法を工夫し、検討してきたことを残していきたい。

藤原委員 民間事業者との連携のうち、無料点検サービスについて、ほんとに関心のない所有者は管理を任せきりになってしまうのでは。もう少し自身での管理の啓発もあわせてやることで意識させることも重要ではないか。

事務局 無料点検サービスは年2回を想定しているが、2回の点検では足りないため、それ以外は自分で行う必要があることを申し込み時に呼びかけていきたい。地域の見守りの中で、地域から所有者に連絡が行き、所有者が自ら点検する。どうしても事情があって自身での点検ができない時に管理サービスを利用してもらう。今は、自分で点検するしかなかったが、管理方法の引き出しを増やした。自分で管理することが大原則の中で、民間サービスや地域の協力を得ながら、管理不全の空き家ゼロを目指していきたい。

藤原委員 空き倉庫や空き店舗も増えている。身近でも空き倉庫を活用したビジネスを展開している人がいる。市が自ら宣伝としてモデル事業を展開することにより、活用を啓発してはどうか。

事務局 空き倉庫や空き店舗で不動産事業者が取り扱っている物件は、今後民間事業者を通じた積極的な利活用を促進していきたい。地域性により流通が困難なものの支援は、今後検討していく必要があると考えており、住まいは当課で、店舗等は経済部局で対応していきたい。

須田委員 無料点検サービスが終了し、再び自身の管理となったときに管理しなくなってしまう懸念がある。無料のサービスが終了したときに、次につなげていくことが大切である。例えば有料サービスを設けてほかの人に管理してもらうところまでつなげていくのはどうか。池田委員の発言にもあった、地域の人に有料で管理してもらう方法も一つであ

る。空き家所有者の高齢者の割合が高いというアンケート結果もあるので、少しでも管理の負担が減ればよいと思う。

事務局 有料サービスが敷居が高く活用してもらえない現状がある。まずは無料サービスを導入として使ってもらえればと考えている。新幹線往復よりも安く済むという手法の一つ。有料サービスへの道しるべになればと考えている。お盆と正月の点検2回では足りない。自身での点検の補完になればと考えている。

須田委員 所有者アンケートで「困ったことがない」という人の割合が高く、意外な結果である。これが、管理がきちんとできている所有者なのであれば納得できる。また「緊急連絡先を近所に伝えている」という人の割合が高く、これも意外な結果であるが、これが当たり前ということを啓発していければよいのではないか。みんながそうしていると言われれば、そうしなくてはと思ってくれると思う。そういう啓発のしかたもよいと思う。

事務局 当たり前を啓発することは大事である。120件と別に再相談があり、累計1,000件程度の相談を受けているが、「その他の住宅」が13,600戸と考えると1割弱が不全の状態である。一方で大多数の9割がきちんと管理している。1割の中にも状態が悪いものと比較的そうではないものがあるが、当たり前をうまく伝えていければ、その1割の空き家も改善されていくと思う。昔は近所におせっかいな方がいて、顔が見える付き合いが当たり前だった。

石田委員 町内会は事情をよく知っている。しかしながら居住者がどのように管理していたか、その親族は知らない。居住者がいなくなると気づきがない。町内会がそれを教えてあげるとやってくれる。要は町内会だと思う。関心のない町内会が多いと思う。おせっかいな人がいないと困っても相談できない。問題が大きくなり、不全になっていくという構図が生まれるのではないか。年寄りが単身で済んでいることが空き家の原因。親御さんがどのように住んでいるかは遠方に住んでいる親族は知らない。地域が親族に言ってあげなければならないと思う。情報を収集し、活用して解決に思いが向けられればよいと思う。

川島委員 10年計画ではあるが、今後もっと増えていくと考えられる。見直しのタイミングで社会情勢に適応していくことが大切である。このまま地域の人が減り、空き家が増えることで、地域での見守りが困難な時代が来ると思う。

寒竹会長　この計画は現状の空き家の対策であるが、これからそもそも空き家を生まない都市計画、まちづくりも必要ではないか。今まではいけいけどんどん。安普請だから空き家になる。壊れないと次を作れない。これまでの経済原理の見直しが求められる。

土地の分割も同様で、小さいと次つかえない。せつかく苦勞してローンを組んで家を建てたのに最後はこれかよとってしまう。今後、もっと大きな視点で対策を考える必要がある。

家は人生と似ている。空き家は成仏できない。成仏できない屍が市中に累々としている。

空き家問題をみんなで考え始めるきっかけの提起も必要である。人に福祉対策があるように、空き家にも福祉対策が必要である。人によって空き家管理費が占める割合は一定ではない。税金で賄うのか年金的に賄うのか、今後の課題としていく必要がある。家電は購入時に処分費を考えている。家も家電と同じ考え方ができるのではないか。

空き家にならないように、これから建てるものに対する考え方もまとめてもらえるとよい。

(2) 静岡市住生活基本計画の素案の確認について

池田委員　基本目標が4つ出されており、基本目標1にある「安全」は住宅ストック的な内容だと思うが、都市計画や土地利用の視点でみる安全対策は、安全ではない場所へ住宅を建てると防災対策に多額の費用もかかるため、災害危険性の高いエリアへ建物を作らせないことが必要になると思う。基本目標3にも「地域特性を活かした安全で魅力ある住環境」のように「安全」という言葉を入れてほしい。住環境の安全を考えることは重要だと思う。基本目標1にも「安全」という言葉はあるが、これはストックとしての住宅の安全性を確保する内容である。基本目標3では、そもそも安全ではない場所へ住宅を建てるとをやめる対策になるかと思う。先ほども話題にあったように「空き家をどうするか」より「そもそも空き家にしない」ための対策の方が重要なものと同じで、基本目標3でも「安全」を強調させてほしい。

事務局　事前にお話を伺っており、施策の方向2「災害に強い住環境の整備」を「住宅地の強靱化の推進」という言葉に修正しようかと庁内で検討している。

寒竹会長　住宅そのものが安全であるということと、住宅がある場所が安全であるということは、全く違う観点だと思う。これまで安全ではない場所へ住宅をどんどん建ててきた。縄文時代の遺跡は絶対に浸水しない場所に建ててあるが、弥生時代あたりから稲を作るために危険を冒し

て住まいを広げ、被害にあっている。これから人口が減っていく中では、本来の安全である場所へ住める時代にやっとなっていくと思う。静岡市では自然が多く安全な場所へ、オクシズ材を使って住まいを作るという方向を出してはどうか。住宅と住む場所の安全を曖昧にしているが、住まいの安全と住む場所の安全をそれぞれ出す方が良いという指摘だと思う。とても大切な指摘だと思う。

事務局 池田委員や寒竹委員長の意見を反映し、基本目標3に「安全」という言葉を追加する。

長嶋委員 災害が増えているという話があったが、不動産の所有者に借上げ型応急仮設住宅の登録をしてもらい、被災時の仮設住宅として使えるように整備しているが、家主側に仮設住宅として貸してほしいと相談すると、あまり良い回答が得られない。理由としては、短期で利用する人とは契約したくないと断られることが多い。市でも応急仮設住宅の整備に関する取組を記載しているが、今回の災害時に応急住宅をどれだけ貸すことができたか数値がわかれば教えてほしい。

事務局 借上げ型応急仮設住宅は住宅政策課の住まいまちづくり係が対応している。県が民間賃貸住宅を借上げ、応急仮設住宅として利用する制度で、市が窓口となり被災者に住まいの提供を行っている。今回の台風災害では床上浸水による半壊程度の被害が多く、現に居住できない状態とまでは言えないため、県の制度の要件に該当する被災者は少なくなっている。被災した家の修繕工事をしている間に移り住みたいという人が多いため、静岡市では、そういった被災者に対して家賃補助を行うという形で対象者を広げた支援を行っており、現在までに数十件の申込がある。それとは別に、目的外使用で被災者の市営住宅への入居を受け付け、現在までに20件程度の入居がある。今までは地震災害を想定した制度設計となっていたが、今後は水害や、復旧までに時間がかかる場合も想定し、支援の方法を検討する必要があると思う。

長嶋委員 応急仮設住宅に入りたいと思っても、補助要件に該当しない人が多く、ほとんど断らなければならない状況になっている。実態と乖離している制度が多いと思うため、今後検討する際は気にしてほしい。

事務局 借上げ型応急仮設住宅として利用できる住宅は家賃の上限があり、入居先を見付けられず補助制度が使えない人が多かった。国からも、今回の災害の中で制度がうまく機能しなかった点などのヒアリング

が来ているため、使い勝手が悪かった点や課題点を整理して今後に活かしたいと思う。

須田委員 特に関心があるのが、基本目標4「静岡市らしい、誰もが安心して暮らせる住生活の実現」である。その中で、市営住宅の供給目標量の成果指標の目標値が出ていない。今後供給する目標戸数が設定されると思うが、すでに市営住宅が整備されているため、既存住宅の活用等の考え方を踏まえると、目標は戸数ではなく割合で出す方は適切ではないか。

「子育て世帯等のニーズにあった市営住宅の整備」とあるが、具体的にどのようなニーズを想定しているか。子育て世帯もひとり親世帯が増えてきていると思うため、ハコモノとしてのニーズだけでなく、子育て世帯の生活に関する、例えば勤務条件に応じた夜間保育等がニーズとして存在すると思う。ハード整備だけでなく、ソフト的なサポートが付いている方がニーズは高くなると思う。

事務局 市営住宅の供給目標量は、数値を現在調整中であるが、昨年改定された県計画においても県内全体の公営住宅供給目標量を試算しており、静岡市の目標量を市で試算して設定する形としている。現在、国の算定プログラムを活用して計算し供給目標量を検討しているが、市の方針としてはアセットマネジメントの考え方とも整合をとりながら、集約化を図り全体の戸数を減少させていきたいと考えている。

また、子育て世帯のニーズとして、現在計画を進めている上土団地の建替えを行う際には、大規模な団地で余剰地が発生するということもあり、余剰地に福祉施設や公園・広場を整備し、コミュニティの活性化を図ること、住戸内についてはコロナ禍の状況を踏まえてリモートワークやリモート学習ができる可変性のある間取り等を考えて計画を進めている。

寒竹会長 子育て世帯等とあるが、等はなにを指すのか。

事務局 単身高齢者や障害者といった要支援者を想定している。

寒竹会長 具体的な対象者を想定しているのであれば書いた方が良いと思う。「等」がある方が取組の幅が広がるというのは理解している。

石田委員 マンションに関する取組を確認したが、マンション管理計画の認定は加速度的に増えていくと思うため、こうした取組を記載してくれているのは有難い。マンション対策はソフト的な取組が非常に重要だが、

いま注目されているのは第三者管理である。管理組合だけでなく、管理会社を含めた会議体を創ることが今後有効になると思う。そうした取組を追加してもらえると前向きな計画になると思うため、検討してもらえると有難い。

寒竹会長 第三者を入れることで、第三者に任せっきりになって好き勝手にされる危険性がある。第三者管理を作ることが最善策ではない。管理組合がうまく機能していない場合が多く、第三者を入れて体制を改善するための制度である。第三者に任せっきりにならないよう書き方に気を付けた方が良い。

事務局 記載内容について検討する。

藤原委員 高齢者向け住宅の戸数の目標値が2,100戸とあるが、これで高齢者がどれくらいカバーされるのか。今後、高齢者が増加すると思うが、それも加味して決定しているのか。

セーフティネット機能に関する取組として、子育て世帯への対策はたくさんあるが、これから独立していく若年の単身世帯に対する施策があると誰もが安心して暮らせる住生活の実現につながると思う。

事務局 高齢者向け住宅は、担当課に改めて確認する。高齢者が増加傾向にあるため、サービス付き高齢者住宅を整備しているが、充足しているわけではないと思う。詳しい内容は福祉の担当部署とも協議し、意見対応表にて回答する形としたい。

セーフティネット機能の強化として、静岡市にある支援制度は障害者や子育て世帯への支援が主な内容であり、単身世帯への対策があまり充実していないと感じている。前回の有識者会議でも経済的に困窮している若者世代への対策を今後充実させた方が良いという意見があったため、今後の施策につなげていきたいと思う。

寒竹会長 基本目標4の施策の方向1に「若年世帯」とあるが、それに対する取組が不足していると思う。子育てをしていない若年世帯に対する取組を充実させた方が良いと思う。

事務局 今後検討する。

大瀧委員 災害対策として国土強靱化等の考え方が広がってきており、災害危険性の低いエリアへ住む方が安全で費用もかからないと思うし、それが実行できると良いとも思うが、事業者側からはなかなか言いにくい

面もある。安全性の高い場所は地価が高くなり、安い場所を探すとだんだんと危険な場所へ住宅地が広がっていく。どういう方法が良いかを考えるのは難しく、この会議だけで解決できる内容でもないと思う。市だけで対策できることに限界はあると思うが、今後も引き続き検討してほしい。

オクシズ材の活用に関する取組について、木材を使うことも大切だが、木を切るだけでなく、木を育てる担い手をつくる必要がある。取組として「林業担い手育成対策事業」しか出ておらず、現在ある事業はこれしかないのかもしれないが、他地域から人を呼び込んだり補助金を出したりする対策が必要だと思う。林業の担い手を育てる大変さは理解しているが、木材を使うだけでは竹林が繁茂して住環境は悪くなるだけだと思う。

事務局

災害対策としては、今回のような水害対策だと個人でできる取組では対応に限界があり、ハード整備だけでも対応できない部分もあるため、ソフト的な取組による地域とのつながり強化等も充実させ、自助・共助ができる地域づくりといった防災対策が必要になると思う。

林業の担い手育成は、経済局中山間地振興課とも相談し、施策を検討していく。

寒竹会長

担い手育成は教育から入った方が良いと思う。どう住みたいかという考え方から始め、危なくても安いから住みたいという考え方は良くないことを教えた方が良い。小学校からそうした教育が必要だと思う。儲かることばかり考えているが、そうした考え方から抜け出して考えた方が良い。中山間地の魅力だけでなく、林業を取り巻く社会全体に対する価値、生活や住まい方という分野における林業分野の価値を伝えた方が良い。木を切って育てることだけ伝えても、価値は伝わらないと思う。

防災的に危ない場所はそうした地名が付いていたが、売るために地名を変えてきた歴史がある。昔の人は地名を見れば土地の安全性が分かっていた。そうしたことも含め、教育が必要と思う。

事務局

オクシズ材の活用について、担い手育成や教育の必要性も含め、中山間地の魅力を伝える方法を今後も検討していく。

災害対策についても、地震を想定した防災訓練を教育の一環で行ってきたが、水害では垂直避難を行い命を守ることが最優先となる。今回の水害を振り返ると、これまでと同じ避難訓練では対応できないと感じている。避難できなかった人たちがかなり大変な状況に陥ったため、そうしたことも踏まえて対策を考えていきたい。

池田委員 教育という点で考えると、経済学では収益性を細かく計算する中では、災害リスクもマイナスの価値として算定することができる。利便性だけ考えて、災害リスクを加味せずにまちづくりを進めるのはおかしいと思う。

寒竹会長 もとから住んでいる人は、ほんの少しの高低差でも被害が大きく変わることを理解しているため、そもそも危ない場所へ住んでいない。人口減少下で居住地を集約する時代へ転換しているため、危険性の高い場所へ居住しないように教育した方がよい。

事務局 今回の災害を記録し、後世に伝えて今後の水害対策に活かしていきたい。被災後は地域で協力して対応したという話もよく聞くため、地域コミュニティは特に重要性を感じる。

川島委員 居住支援協議会は市内には存在しないのか。

事務局 静岡市独自の協議会はないが、県の協議会はある。

川島委員 生活困窮者に関する内容を取り上げてもらっているが、居住支援協議会以外でも似たような取組ができないかと働きかけている法人が増えており、住宅の安定確保に資する施策として追加できれば検討してほしい。

事務局 担当課とも協議して検討する。

寒竹会長 建設的な意見が多く出たと思うが、なるべく取り込んでほしい。

以上