

## 第四回 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5年2月17日（金） 10時～12時
- 2 場 所 静岡市役所 新館9階 特別会議室
- 3 出席者 (委員) 寒竹会長、池田副委員長、石川委員、石田委員、  
大瀧委員、須田委員、長嶋委員、藤原委員、柳委員  
(事務局) 齋藤建築部長、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、渡邊主任技師
- 4 傍聴者 0人
- 5 議 題 (1) 静岡市空家等対策計画（案）のパブリックコメントの結果と  
最終案の確認について  
(2) 静岡市住生活基本計画（案）のパブリックコメントの結果と  
最終案の確認について

### 6 会議内容

- (1) 静岡市空家等対策計画（案）のパブリックコメントの結果と最終案の確認について

池田委員 資料1-4の「計画に反映するもの」の①にある、いかにお得かを見える化していくという関係で、法改正で「管理不全空家」が規定されるという報道があり、措置により住宅用地の特例が解除されるようだ。これはまさに早期着手がいかにお得かということである。計画書に法改正の話をどこまで書き込めるかはあるが、うまく反映してほしい。

また、計画書内に「管理不全な空き家」と用語が使われているが、法律上の「管理不全空家」との違いを明確にしておく必要がある。

事務局 空き家に関する法改正が目まぐるしい。法改正に関する詳細はまだわからないことが多いが、ご指摘のとおり計画書に反映していく。

長嶋委員 資料1-4の「すでに計画、施策の素案に盛り込み済みのもの」の8にある、空き家情報バンクの活用の強化とは、具体的にどのようなことか。

また、「計画に反映しない」もののなかの、民間事業者との情報共有について、もう少し民間事業者とのコラボを検討していった方がよいのではないか。

事務局 空き家対策が全国的に進んでいる中で、国が示している個人情報の



いる。空き家にするときに連絡先を地域や近隣に伝えることを当たり前とすることを、地域に広めていきたい。

第2段階として、もう一步踏み込んだ空き家の見守りを行っている地域への活動助成金の交付を考えている。地域によっては、相続人不存在の空き家の草刈りを、町内会費を使って行っている地域もある。このようなモデル的な活動を行っている、又はこれから行っていきたいところを応援していきたい。

連絡先の共有の習慣づけと、もう一步進んだモデル的な活動の応援を行う自治会数の数を活動目標として定めた。

柳委員 一つ目は、資料1-3 概要版の裏面の活動指標が6つあるが、活動指標を意識して尽力していただきたい。

二つ目は、資料1-3 概要版の裏面の「無料点検サービス」について、おもしろいし、これならやっていけそうだなと思う。できることから業者さんと調整をして速やかに実施して行ってほしい。

三つ目は、資料1-4の今後の計画・施策に反映する意見の4に記載がある、利活用が困難な地域に対しては今後取り組んでいくとしていることについて、空家法ができて間もなく10年を迎えるが、今後の空き家対策の肝となる部分だと思う。早急に検討を進めてほしい。

事務局 活動目標を達成するため積極的に取り組んでいく。流通が困難な地域における検討についても早急に着手する。

無料点検サービスは3月15日から受付を開始していく予定で静岡市造園緑化協会と話を詰めている。また、4月に不動産所有者に郵送される固定資産税等の納税通知書に同封する空き家啓発チラシにおいても、無料点検サービスの案内を掲載している。

大瀧委員 法改正に柔軟に対応して対策を進めて行ってほしい。

処分が困難な地域の対応については、私も相続財産管理人を務めているが、難しさを実感している。このような地域では最終的には国庫帰属を検討することになると思うが、国も手一杯の状況のようだ。国にもっと頑張ってもらう部分であり、市でどうこうできる部分ではないので、国の施策に期待している。

マンパワーの問題も大きい。人が増えないのであれば、絶対に市がやらなければならないところと民間にお任せするところを選び分けて進めていくしかない。

事務局 承知しました。ありがとうございます。

須田委員 資料1-3の裏面の「無料点検サービス」について、先ほどの説明

にあったとおり、すでに動き出しているということで期待している。

点検した結果、草木が生い茂っている場合は、有料で除草等してもらう必要があるが、民間事業者が入ってくるとお金がかかることに対してどうしても民間事業者の営業の印象が強くなってしまい、不安になってしまう方もいるかもしれない。ここからは手を入れた方がいいという基準というものを市も入って作成し、この状態ならお金をかけてやるべきだよということを、市も考えているということを伝えられればいいと思う。

2年目以降のふるさと納税の返礼品については、去年何をやったかの年1回振り返りの機会にもなるので良いと思う。ふるさと納税は所得がある程度ある方が行うという印象がある。アンケート調査結果からわかった、主に空き家を所有している60歳代、70歳代の方たちが、どのくらいふるさと納税を利用するかわからないが、有料点検サービスがふるさと納税を行う方にとっても、行わない方にとっても利用しやすいものとなるといいと思う。

事務局

状況が悪かった場合は、静岡市造園緑化協会が草刈りの見積りの提案することになっていて、そのような申込者の情報は、同意を得たうえで市に提供してもらうことになっている。提案に応じてもらえなかった所有者に対しては、市の方からも連絡し対応を促していく。近隣からの苦情になる前に先手先手で管理不全箇所を解消していきたい。

ふるさと納税については、高齢の所有者にどこまで有効か、十分ではないということはあると思う。その中でできる限り広く負担が小さい方法を模索しながら取り組んでいきたい。

高齢の所有者の下世代にどこまで展開できるか注視していきたい。

石田委員

区分所有マンションにおいては、見守りが機能しない悲惨な状況である。戸建住宅と異なり、権利関係が複雑で、マンション管理者もそれぞれである。

事務局

高経年マンションは、そこに住んでいる方も高齢化していて、管理がままならないという、空き家問題と同様の問題を抱えている。本市でもマンション管理適正化推進計画を定めて対策を進めており、住生活、空き家対策と同様に取り組んでいる。マンション管理士の皆様には今後ともご協力をお願いしていきたい。

寒竹会長

「無料点検サービス」については、民間事業者の営業と誤ってしまうという心配は利用者にとっては大きい。例えば、「これくらいの草刈りならばいくらくらい」という目安みたいなものが示すことができ

ればいいと思う。

「地域の見守り」については、やれることからやっていくが大切。公平性についてよく言われるが、やる気があるところからやっていけば、やる気がなかったところもついてくる。

「民間事業者との連携」については、いち民間事業者とではなく、まず個の民間事業者を束ねる協会と連携していけば行政としてもやりやすいのではないか。

「ふるさと納税」については、高齢の方が利用しにくいからやめるというのではなく、ふるさと納税の返礼品を活用しつつ、他のやり方を模索しながら、前向きに取り組んでほしい。

## (2) 静岡市住生活基本計画（案）のパブリックコメントの結果と最終案の確認について

池田委員 災害救助法は、大規模災害で被害を受けた際に地方財政が破綻しないように支援するための法律である。そのため、そこまで大規模でない災害の場合は市がある程度は対応できるという考えから国の支援が少なくなり、支援の対象にならない人が出てくる。台風 15 号では、静岡市がきめ細かく対応していたが、国や県との連携も大変だったかと思うため、その経験を活かして今後も対応をお願いする。

基本目標 4 「誰もが安心して暮らせる住生活の実現」としている。別の計画だと「安心・安全」を並べて目標としている場合があるが、これは誤解を招く表現であり、注意した方がよい。例えば、立地適正化計画の居住誘導区域を対象に防災指針を作成することになっており、自治体は「誘導区域に指定したのだからそのエリアは安全だ」と言わなければならない、と思込みがちだが、自治体がこのエリアは安全だと言いすぎると、市民の防災意識は低下する。市民意識調査で周辺の住環境を安全だと思う市民の割合が増えたとしても、安全なまちづくりが達成されたわけではない。住民が安全だと安心してしまうことにより、防災・防犯意識が低下する一方で、実際には災害・犯罪リスクが潜んでいる状況になることが最も危険である。安全なまちづくりを目指すこと自体は良いが、住民に安心感を植え付けることは良いことばかりでは決してない。日本は昔から災害が多いため、災害は起こるものだと認識して、自分たちで安全を確保しながら暮らす意識を持ってもらうことが重要である。

住生活基本計画で防災・防犯をどこまで踏み込んで扱うかという側面もあるため、基本目標の変更はしなくて良いが、そうした考えを持っておいた方がよい。

事務局 台風 15 号での住まいに関する対応については、住宅をリフォームする応急修理制度の受付件数が 1 月 20 日時点で 1,280 件となってお

り、清水区に集中している。その他にも、県の借上型応急住宅の申請が 41 件、被災者の応急住宅支援事業の申請は 179 件となっている。被災後の対応は収束しているようにも見えるが、未だ多くの方から住宅のリフォームや民間住宅の家賃補助に関する問合せがきている。災害対応に関しては、地震と台風等の水害では被害状況も大きく異なるため、あらゆる災害を想定して準備していきたいと思っている。

また、ご指摘のあった「誰もが安心」という表現に関しては、自分の命は自分で守るという考え方が基本になると思う。安全・安心だと市が断言すると、自分で考えなくなってしまうことがあるため、災害リスクの情報発信を行い、リスクを認識しながら生活して頂きたいと思っている。パブリックコメントでも災害に関して多数の意見を頂いており、防災意識の重要性を感じるきっかけになったと思う。

石川委員 静岡市民は一般に、環境対策に関する意識が高くないため、安全と脱炭素を上手く組み合わせて基本目標を打ち出したことで、脱炭素等の考え方が浸透していくと良い。パブリックコメントの中で流行に踊らされているという意見が出ていたが、脱炭素は今後のまちづくりの大前提となる考え方のため、時間はかかるかもしれないが徐々に理解を得られるよう計画を推進してほしいと強く思う。

静岡市地球温暖化対策計画で 2030 年の野心的な目標値を出した上で、本計画で脱炭素を盛り込んだからには、住宅分野で期待されている取組が確実に実行されることを強く望む。ZEH に関する取組が示されているが、環境部局等の様々な分野と連携して進んでいくことが重要かと思う。なお、計画内に ZEB が出てくるが、住宅を ZEH、非住宅を ZEB としているため、ZEB を削除しても良いと思う。

事前説明を受けた際、地域ごとのデータを取得し、分析した結果を計画に反映させてほしいという指摘をしたが、今回の案では、地域別の住まい方のイメージが沸きやすいようイラストが追加され、とても分かりやすくなった。各エリアの住まい方のイメージが分かる資料になったと思う。本編 P.58 の図面にイメージ図を描いた場所を星印で示しているが、ゆとりある市街地の形成区域の星印が判別しにくいいため、色味を修正した方が良い。

本編は全く見ずに概要版だけ見る市民も多いと思うため、概要版で自分の住んでいる地域の住まい方をイメージできるようになったのは良いと思う。さらに、概要版は非常にわかりやすく内容がまとまっているため、これからの静岡市のアピールとして住生活だけでなく移住に関する活用できる資料になるのではないかと。そちらでの展開も検討してもらえればと思う。

事務局 ZEB の表記と星印は修正する。

住まい方の提案については、現行計画では葵区、駿河区、清水区で住まい方の提案をしていたが、それぞれの区域が広く、特に葵・清水区には中山間地と市街地が存在しており、住まい方も多様で共感が得られにくいものとなっていたため、都市計画マスタープランや立地適正化計画の中でうたわれている区域やエリアに変更した。各エリアの特徴的な住まい方や現在、進められている事業を紹介している。今後は、関係課とも連携しながら、市民の皆さんへ静岡市の住生活を分かりやすく伝えていきたいと思う。

柳委員 本編 P. 54 の赤く太枠で囲ってある優良田園住宅制度は、オクシズ等の中山間地域で住宅を建設する場合の手法の1つになるが、優良田園住宅建設促進法に基づく取組を進めると捉えて良いのか。そうであるならば、優良田園住宅促進法に基づき、市が優良田園住宅を建設する地域を定め、どう建設を促進していくかという方針を作成する必要がある。また、本制度は事業者から提出された優良田園住宅の建設計画を市が認定するものであり、優良田園住宅自体を認定するものではないため、現在の内容では不十分である。優良田園住宅制度は市街化調整区域に住宅団地を建設できるようになるため、都市計画的にも大きな内容と思う。齟齬や誤解のないように書いた方が良い。

事務局 経済局所管のオクシズ地域おこし計画等で優良田園住宅制度を検討しているが、現時点で制度導入に関する市の方針が定まっていない。ただ、何も対策を考えていないわけではないため、曖昧な表現としているが、制度の内容ではなく、制度の導入を検討しているという内容に変更したいと思う。

柳委員 制度の方針を検討するという表現が良いと思う。県内でも4市町が作成しており、三島市はうまく運用している。良い制度だと思うため、導入に向けて検討を進めてほしい。

寒竹会長 「検討」と書くと、結局は何もしないのではないかとバッシングを受けることが多い。柳委員のご指摘の通り、優良田園住宅制度の導入を検討することが分かる文章に変更してほしい。

事務局 ご意見を踏まえ、表現を見直す。

長嶋委員 イラストが入ったことで一般市民にも分かりやすい計画になったと思うが、静岡市は津波災害警戒区域の指定に関する住民説明会を実施していたと思うが、その指定箇所が住まい方を提案しているエリアにも含まれている。本編 P. 58 にある住まい方を提案するエリアを地

図に示している図面の中に災害ハザードに関する情報を追加してはどうか。

事務局 防災部局にも確認する。

大瀧委員 概要版 P. 1 に静岡市の住まいに関する良いところを書いてあるが、住まいに対する価値観やニーズの多様化の内容が書いてある枠の上に「しかし」と入れた意図はなにか。強みと弱みの対比にも受け取れるが、あえて「しかし」を入れた意図が見えない。

事務局 本計画は、社会情勢等の変化や現状の課題を踏まえて5年ごとに改定している。住生活の良いところもある一方で、改定に当たって留意すべきこともあることを示している。

寒竹会長 「しかし」はネガティブな印象を受けるため、削除してはどうか。削除しても意味は通じると思う。

事務局 否定的な感じに受け取られる可能性もあるため、削除する。

須田委員 「静岡市らしい」を説明する内容を追加されたということで、そこに注目していた。ずっと静岡に住んでいると、温暖な気候が素晴らしいことだと気づきにくい。先週あたりに全国で雪のニュースが流れたと思うが、それを見て「ああやっぱり静岡って住むのに楽だな」と感じた。そうした内容が書いてあることで、もしかしたら市外や県外への流出を抑えることができるのかなと思った。

本編や概要版に追加された住まい方のイラストは、提案という形ではあるが、見やすいと思った。オンライン自然学習等の気になる取組もいくつかあり、実際に実施されているものか分からないが、計画が改定されていく度に地域の取組が充実していくと良いし、実施している取組の紹介があると良いと思う。小学校の社会の授業等で「自分たちの市はどういうところなんだろう」ということを教えるときに、イラストもあって小学生でも見やすいと思うため、ダウンロードしたり配布したりして活用しても良いと思う。

藤原委員 「静岡市らしい」を分かりやすく定義することで、今後の取組の方向性がしっかり定まり、分かりやすい内容になっていると思った。住まい方の提案についても、自然と調和した中山間地域のイラストに有識者会議で提案した内容を取り入れてもらっていて、とても嬉しく感じた。

今後は、この分かりやすい資料をどれだけ手に取ってもらえるかが



大事だと思う。どれだけわかりやすくても、計画を見ようと思わなければ意味がないと思う。どうしたら若い世代にも計画を手にとってもらえるかを考えて SNS 等も活用した広報活動をしてもらえると、さらに良くなると思う。

基本目標 4 「誰もが安心して暮らせる住生活の実現」について、前回の会議で「誰もが安心して」とあるのに高齢者に関する内容ばかりで、子育て世帯に関する取組がないことを指摘したが、今回の資料では子育て世帯に関する記述もあり、これに関してはとても良いなと思った。

石田委員 私も同じ意見である。イラストが入り、このまま社会の教科書に載せられるレベルかなと強く感じた。浜松市等の自治体でもこうした計画を作ってもらえると、本当に素晴らしいと思う。

寒竹会長 利便性の高い市街地形成区域の住まい方のイラストについて、可能であれば、県庁や市役所の建物がベージュ系の色になってるように、駅周辺の建物を全てグレー系の色にするのではなく、いくつかベージュ系の色にしてもらいたい。ところどころベージュを入れることで、暖かい静岡市というイメージが伝わると思う。

本編 P. 68 の図面に災害ハザード情報を追加してはどうかという指摘については、災害ハザードは津波だけでなく水害や土砂災害もあるため、事務局で検討してほしい。安全安心はハード整備的な意味合いと、心理的な意味合いもあるため、難しい内容だと思う。本計画では安全と安心を切り離して目標を立てていることが特徴だと思うが、委員の意見をうまく活用して計画を完成させてほしい。

以上