

第1回 秋田市住生活基本計画等策定委員会

会 議 要 旨

日 時：令和2年8月4日（火）
午後2時30分から
場 所：秋田市役所 第2委員会室

第1回 秋田市住生活基本計画等策定委員会

会 議 要 旨

- 1 開催日時：令和2年8月4日（火）
午後2時30分から
- 2 開催場所：秋田市役所 第2委員会室
- 3 出席者
 - (1) 秋田市住生活基本計画等策定委員会委員（委員数8名 出席委員8名）
 - (2) 事務局（秋田市都市整備部住宅整備課 6名）
- 4 次第
 - (1) 開会
 - (2) 主催者あいさつ
 - (3) 委員および事務局紹介
 - (4) 策定委員会設置要綱の説明
 - (5) 委員長および副委員長の選出
 - (6) 委員長あいさつ
 - (7) 議事
 - (7)-1 秋田市住生活基本計画策定の概要について
 - (7)-2 現行計画の検証および秋田市を取り巻く現況と課題について
 - (7)-3 住生活の将来像および基本目標について
 - (7)-4 秋田市営住宅等長寿命化計画の策定について
 - (8) その他
 - (8)-1 市民アンケートの実施について
 - (8)-2 社会資本総合整備計画について
 - (9) 閉会

会議要旨

議事 7-1 秋田市住生活基本計画策定の概要について

議事 7-2 現行計画の検証および秋田市を取り巻く現況と課題について

事務局	(説明) 資料 1 : P. 1~P. 27
委員	現行計画の目標 1 「エイジフレンドリーシティ (高齢者にやさしい都市) を実現する住まい・まちづくり」に対する成果指標の達成状況のうち、バリアフリー化率の値は、目標に対しての乖離が非常に大きいものの、東北同規模都市平均や全国平均と比べると同程度となっており、本市が特別に低いわけではないと思われる。当時の目標値設定の特別な根拠や意図があれば教えてほしい。
事務局	目標値は、平成23年3月策定の「住生活基本計画 (全国計画)」と同値を用いた。
委員	あまりにも現実離れしている。
委員長	次期計画策定の際に、目標設定をどうするかという議論が出るかと思う。重要な事項であるため、留意してほしい。
委員	今後もさらなる高齢化の進行が懸念されるが、高齢者の増加に対して住宅ストックは充足しているのか、増やす必要があるのか、お教えいただきたい。
事務局	住宅総数は普通世帯数を上回る状況で推移しているとともに、市全体で人口減少が進んでいるため、これ以上増やすというような計画等はない。住宅ストックについては、新築は一定の水準で推移している状況なので、今のところは充足している。今後は、空き家等の既存ストックの活用等が課題となると考えている。
委員	空き家を活用した定住対策については、基本的には空き家を改修する支援を行い、貸せるようにしていくという取組だと思うが、なかなかうまく機能していないところかと思う。特にまちなかには空き家がたくさんあり、家の隣、周辺に1つ2つは必ずある。定住を促進するのであれば、市が空き家 (主に一軒家) を所有者から借り上げ、市が改修等を行った後、住まいとして活用する (市の改修費を家賃で回収するといった方法) など、思い切った施策を行ってみてもいいのではないか。定住の人には安く貸し出すなどすれば、なるべく安く、一軒家のような広い家を求める子育て世帯等から需要があるのではないか。また、普通であれば、空き家の所有者は、自治体に空き家を貸し出したとしても固定資産税を支払う必要があるが、自治体は空き家を無償で借り上げる代わりに、固定資産税を免除するなどの取組を行うことにより、所有者は空き家を貸し出すことにより、得はしないが、損もしない形で空き家を提供できる。思い切った施策なので、取り上げるかどうかは分からないが、1つの方法として面白い方法ではないかと思う。
委員長	借り上げの対価は、市から所有者に、何らかの額として出すという話か。
委員	高知県梶原町という町では、先ほどのような取組を10年間という一定期間のなかで行い、市が改修した家を10年後に持ち主に返すという取組を行っている。損もしないが得もしないなかで、所有者は空き家を貸してくれるのか、という話もあるが、それは損得ではなく、所有者がまちづくりに参加しているという意識を醸成するという点が重要となってくる。

事務局	他都市の事例等があるかと思うので、それを参考にしながら次の展開の中で検討していきたい。
委員	私は秋田市住宅・建築物耐震改修促進協議会の会長をしている。そこで進める上で1番のネックは、昭和56年以前の建物が対象となっているが、居住者は高齢の方が非常に多く、実際に診断はしたが、100～200万円かかるような改修はできないという方たちも多くいらっしゃる。一方で、昭和56年以降に建てた住宅が100%新耐震かといわれるとそうではない。そのため、対象を昭和56年以前と限定せずに事業を実施することで、多くの人々の耐震に関わる興味や意識を変えることができると思うので、安全安心なまちづくりという方向に少しでも近づくとと思う。県に倣っているものであるため難しいかもしれないが、どこかで踏み込まないといつまでも変わらない。我々協議会でも協議する部分のため、このような大きな場面で、改革をお願いできないか。
事務局	建築指導課と相談して検討を進めていきたい。
副委員長	現行計画の目標2「安全安心に暮らせる住まい・まちづくり」に対する成果指標の達成状況のうち、認定長期優良住宅率があるが、バリアフリーや省エネルギー、耐震性等のあらゆるところに効いてくる話であるので、目標とするのは良いことだと思う。ただ、長期優良住宅は建築や申請等にコストや手間がかかることもあり、建築業者が積極的にお客さんに勧めているわけではないというのが現状である。そのなかで、ハウスメーカー等では、型式認定により比較的認定を受けられやすい状況かと思うが、全体の認定長期優良住宅に対して型式認定の件数はどのくらいか。
事務局	型式認定の件数は現在把握していないため別途整理の上、提示させていただく。基本的に認定申請されるのは大手メーカーとなっている。市でも認定事務のほか、ホームページやチラシ等で情報提供を行っているが、普及の面で課題があると認識しているため、今後の対応を考えていきたい。
委員長	長期優良住宅の認定を受けた場合、所有者側のメリットはあるのか。
事務局	基本的に固定資産税や登録免許税、不動産取得税などの税制上の優遇が大きい制度となっている。
委員長	認定長期優良住宅の選択にあたっては、それらの優遇措置とイニシャルコストの天秤で考えるとと思うが、その辺はどうか。
事務局	天秤にかけられる方もいらっしゃったので、ほぼ等しいという可能性もある。ただそれ以上に質の良い住宅という点にメリットがあるのではないかと考えている。
委員	認定長期優良住宅は、最終的に国全体で借り上げるシステムも作られている。これまでの日本の住宅は、スクラップ&ビルドという考えで進めており、20年経った住宅は無価値と言われてきたが、これを無価値ではないシステムにしようとして作られたシステムである。そのため、実際は国が仕組みを作り、場合によっては優良住宅を国が借り上げるというようなところまできている。そのような取組の多くは、大手の住宅メーカーがそれを仕切っているのが現状である。
委員	長期優良住宅は認定を受ける際に費用がかかることや定期的なメンテナンスにも手間がかかるなどのデメリットがある。自分も家を建てた際にどうするか聞かれたが、そのような点を踏まえてやらなかった。それが実態だと思う。認定を受けるか受けないか、その辺の使い勝手が良くなければ

	普及は難しいのではないか。
委員長	次期計画では、目標指標の値の取り方のほか、指標自体をどうするのかという点も含めて検討が必要かと思う。
委員	現行計画の目標4「環境立市あきた」を実現する住まい・まちづくりの基本方針では「資源の有効活用による住まいづくり」とあるが、風力発電の普及に向けた取組に関わっているなかで、市として風力発電の存在意義を市民にもメリットのある施設に変えていくということは将来的に必要なのではないか。市民は空間を提供しており、それに対する対価が必要だと思う。そういった風力電力が本市には多いという点を本市の特徴として、活用していくことにより、市として将来的な利用の仕方、取り入れ方を検討していったほうがいいのではないか。そういった方向性や発想はまちづくりの案としてあるか。
事務局	今後、庁内で調整を行うにあたり、住宅・住環境の観点で、どのように結びつけていくか協議を行っていききたい。
委員長	住環境の点からは総合都市計画、産業振興の点からは総合計画が関連するかと思う。 セクションは違いつつも、秋田市は一本であるため、庁内で申し送りや連絡をしていただいて、検討して行ってほしい。
委員	現行計画の目標1「エイジフレンドリーシティ（高齢者にやさしい都市）を実現する住まい・まちづくり」に対する成果指標の達成状況をみると、「一定のバリアフリー化」は進んでいるという結果にはなっているが、高齢者の体が不自由になり、福祉のお世話になるということで、他施設等に移り住んだ後の改修等によりバリアフリー化を行うという例も、「一定のバリアフリー化」に含まれるかと思うが、長くその家に住むということを考えてみると、居住者の体が不自由になる前に、バリアフリー化の仕組みの情報提供や声かけを行うなどの取組が必要ではないか。高齢者のみの居住者の場合、ホームページ等もみることができず、バリアフリー化等について知らない人も多いと考えられる。
事務局	バリアフリー化自体は補助を出して実施しているが、おっしゃるとおり、それ以前の普及等の取組推進が必要と考えている。
委員長	バリアフリー化率は何に基づくデータか。
事務局	住宅・土地統計調査である。
委員長	ということは、補助の申請件数というわけではないですね。
委員	空き家戸数は何に基づくデータか。
事務局	住宅・土地統計調査であり、ある区域を調査し、そこから推計するという方法である。一戸建て住宅のほか、アパートやマンション等の空き室も含まれている。 また、委員会資料にはないものの、平成24年に外観判断による空き家調査を実施しており、約3,000件となっている。ただし、アパートやマンション等の空き室は含まれず、アパート全体で空いていれば一戸として数えている。
委員長	住宅・土地統計調査と空き家調査の結果に乖離はあるか。
事務局	住宅・土地統計調査の方が少し大きい結果となっている。

委員長	<p>現行計画の目標2「安全安心に暮らせる住まい・まちづくり」の評価はD評価である一方、昨今の洪水被害が多い状況や、洪水による浸水想定区域が多くなっているなかで、市としての考えや今後のスタンスはどうなっているか。仕様が、それともやり方はあるが財政的に厳しいのか。やり方としては、規制、補助等により安全な建物・位置への誘導、情報提供等があると考えられる。</p>
委員	<p>現行計画では災害関係の指標は入っていないが、次期計画では一つの課題として検討を行う必要があると認識している。</p> <p>また、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に対しては、移転補助により支援を行っている。津波・洪水は、特別警戒区域は指定されていないが、浸水想定区域浸水想定区域（イエローゾーン）に対する施策についての検討が課題と考えている。現在の方向性としては、ハード面では現在も進めている雄物川の河川改修のほか、ソフト面として避難計画を立てて、避難について市民の方々に周知しながら進めていく方向である。津波は一瞬だが確率が低い、一方で洪水は確率は高いがゆっくりくるといった特徴があることから、ソフト面での避難を円滑に進める、周知していくなど、情報伝達により被害の低減を目指す。また、家屋については保険や国や県・市の支援もこれまでよりも高まっているが、建設費を考えると小さな金額ではあるという状況である。</p>

議事7-3 住生活の将来像および基本目標について

事務局	(説明) 資料1 : P. 28~P. 30
委員	将来像や基本目標の「誰もが」の対象は、子育て世帯や高齢者を重点的に考えているか。
事務局	子育て世帯や高齢者、障害者を含む市民の誰もがと考えている。
委員	郊外等の不便な場所の居住者や、バリアフリー化されていない住宅の高齢者が、それらを改善したから幸せかという話がある。地域と語らいの場があるか、近くに買い物ができる場所があるか、などの点での対策というのをに入れてほしい。バリアフリー化や建物の整備だけではなく、まちづくりの観点でなんとかできないのか。
委員長	<p>物的な整理・手段だけでなく前段としての考え方をもう少し示すことができたらいい。</p> <p>大きな考え方は総合計画等の基本的な考え方に倣い、住宅政策でどう受け止めて、実践していくかが大きな流れかと思う。ただし、エッセンスは住生活基本計画でも表現したほうが良いかと思う。</p>
委員	<p>住宅を建てる年代は、30代等の若者が中心で、50代以上の今後定年を迎える方々はほとんどみられないのが現状である。また、若者は新屋や飯島を中心とした土地価格の安い郊外に家建てる事例が多いことから、立地適正化計画等でコンパクトシティを目標とするのは良いが、市街地に建てたくても費用の関係で建てられないなどの現状を視野に入れて進める必要がある。</p> <p>なお、現在の新築の状況としては商業用地には建たず、住宅用地を中心として建っており、住宅用地の価格は、昔は1,000万程度だったものの、現在は500万円以下がほとんどである。</p>
委員長	市場原理の話と計画の関係かと思う。どの計画でも擦り合わせが必要になるが、その辺の視点をどう考えるかが問題である。

事務局	現状を踏まえて検討していく。また、所得関係の資料整理を進める。
委員	若者は賃貸料払うのと大きく変わらない金額でローンを借りて住宅を取得できる動きは、ある程度子が小さいうち、比較的コンパクトな家を立てる場合が多いかと思うが、世帯構成の変化やライフスタイルに応じて、住宅の箱の大きさを変えていけばいいが、既存住宅の流通シェアの高い欧米と異なり日本では難しい。そのような点を踏まえると、目標2に記載の「ライフスタイルに応じて誰もが安心して快適に暮らせる住まい・まちづくり」というのは難しいのではないか。その辺も想定してなんらかの対策は考えられるものなのか。既存住宅市場の発展も含めてやらないと難しいのではないか。
委員長	空き家バンクは空き家を対象として行政が管理を行っているが、同様に不動産の賃借を行おうとすると民業圧迫ということにもなりかねない。現在学生が調べているのは、あるニュータウンはディベロッパーが維持管理にずっと関与しており、空き家を買って取り壊して修復し、ニュータウン内の狭い家から移りたい人に引っ越してもらうという取組を行っている。ニュータウンでディベロッパーが関与しているからできるが、そのような取組を行政でもできないかと考えてはいるが難しい。モデル的にでもできれば、そのような認識が広がるのではないか。あまり行政が旗を振ってという世界ではないと思うが、かといってこのまま市場の流れに任せてはなかなかできない。この辺のセッティングの仕方が知恵の出どころかと思う。
委員	さっきの話に戻るが、前段で述べた無償の借り上げを行政が行うという話等も考えられる。
委員	現在、築50年の家に両親が二人で暮らしているが、自分が働いているうちにリフォームをしてあげたいと感じている。できれば建替えがいいが、一方で、安心して頼める業者が分からない。信頼できる業者がいいが、価格等も分からない。また、高齢者は消極的で自分たちから分からないことを積極的に聞く人は少ないと思う。そのため、安全を確保するための整備に向けた道筋を立ててあげてほしい。県外ではなく、地域の中で循環していく仕組みがあればいいと思う。
事務局	市側で特定の業者の紹介はできないが、安心リフォーム協議会という各市内のリフォーム業者が集まっている団体があるため、市としてはそのような団体を紹介している。いずれにしても市でできるのは各団体との連携を行い、相談体制をいかにつくっていくかが重要であると考えている。今後も様々な相談ニーズがあるため、各団体との連携を推進していく。
委員長	リフォーム実施後、業者に対する満足度評価や口コミ等を入力できるシステムがあれば、市が表に出ていなくても、安心して適正な情報が一定程度提供されるのではないか。そのような点も含めて、住宅関係の発信・取得の仕方を考えていく必要がある。

議事 7-4 秋田市営住宅等長寿命化計画の策定について

事務局	(説明) 資料1 : P. 31~P. 33
副委員長	市営住宅等長寿命化計画は主に技術的な内容か。
事務局	市営住宅の各団地や住棟について、今後10年の改善や修繕等についてどのようにするかといった内容であり、様々な改善項目があるなかで、市営

	住宅の状況に即してどのような取組を行っていくかということである。
--	----------------------------------

その他 8-1 市民アンケートの実施について

その他 8-2 社会資本総合整備計画について

委員長	次期の市営住宅等長寿命化計画に位置付ける事業等において、社会資本整備総合交付金の活用が可能な場合は、社会資本総合整備計画に位置付けるとのことだが、すでに社会資本総合整備計画は策定されているか。
事務局	策定されている。交付金の活用が可能な事業があった場合は、社会資本総合整備計画の変更を行う。

全体に関わる事項について

委員	提示した5つの基本目標（資料1：P.28～P.30）について、本委員会の意見等を踏まえて文言等の見直しは行うが、大きな方針として異議・異論は無い。無いようであれば、施策や目標値等は、今回提示の基本目標に基づき検討を行うものとする。
委員一同	（意義・異論なし）