

平成18年度第5回岡山市総合政策審議会 都市・交通部会の主な意見

- 1 日時 平成19年3月30日(金) 14:00~16:30
- 2 場所 岡山市勤労者福祉センター 4階大会議室
- 3 参加者 委員15名中12名出席  
岡山市：小林都市整備局長、今岡都市整備局副局長、  
佐藤都市整備局統括審議監、周藤審議監(都市開発担当)、  
山内審議監(都市建築担当)ほか  
事務局：守分次長ほか

4 傍聴者 なし

5 会議概要

- (1) 都市整備局長あいさつ  
(2) 審議  
(3) その他連絡

6 主な意見

1 岡山市住宅基本計画策定について

(概要説明)

岡山市の住まいのあり方・住宅行政の方向性を示す住宅基本計画の策定にあたり、「公的住宅のあり方」や「住宅政策の体系」について審議

(質問) 市営住宅と市民住宅の違いがもうひとつよく分からない。役所がむやみに住宅をつくるということは基本的にはやめないと、建てて貸して維持していくというふうになってきたら大変である。これから人口が減っていくということもあるかもしれないし、政令都市になってきたら人口が増える可能性もあり、その辺の不明なところもある。例えば街なかに人口を増やすというのであるなら、老人ばかりでなく、やはり子供を持っている方々が来ることによって街に活力を与えるので、家賃補助でもないと街なかに来れないという場合には、家賃補助ということで、市営住宅的な意味合いを補完するとかしたらどうか。

(回答) 住宅基本計画の考え方、一つは公的な住宅部分と、それから民間でやっていただく住宅の部分がある。その公的な住宅の考え方で、これまでは公営住宅ということで国の補助制度を利用した形でやってきたが、非常に厳しい財政状況の中、その投入する事業費も限られるということが前提になっていて、大きなところへ集約していくときに高層化を念頭において建替えをすると、余剰地がでてくる。その余剰地にたとえば、公的な住宅、今までは公営住宅の建替えばかりをやっていたが、そこに民間資金を導入して、経営してもらい、その中で入居者の方にも住宅のバリエーションを選択してもらうというようなものを提供する。そこにはやはり子育てとか、ある一定層に対しては家賃助成もやれないだろうかと考えている。一応補助制度とは独立した形で、市の方で定期借地

か何かで提供して建ててもらおうというようなものを導入して、組み合わせしながらやっていく。それから、民のところでも必要な場合においては家賃の助成をして、ある一定の対象の方に利用してもらおうということの組み合わせを考えている。従来公営住宅と言われたものを公的住宅と呼び、公営的なものは最低限度その住宅に本当に困窮するあるいは経済的に困窮する方々はそこのところを汲んで、それより少し広いバリエーションでいけるところの層は、市民住宅の方ですることになると、財源的に投入の仕方が楽になるのではないかと、民間資本を使うことによって迅速な建替えもできるのではないかとというような提案をこの住宅基本計画に込めている。

(質問) 公営住宅法に基づかない住宅といったら、一般の民間住宅と市民住宅とは住宅そのものとしてどう違うのか。

(回答) 市営住宅は従来公営住宅法があって、入居であるとか家賃設定であるとか、そういう条件が法律の中で決められていて、その要件に合う人は応募できるという一つの枠決めがある。これから高齢化であるとか、少子化であるとか、新たなセーフティーネット機能が要求された場合に、従来の公営住宅では迅速な対応が困難である。だから、子育ての方だったら、やはり子育てをする上でもっと適した住宅はないものかといった時に対応できない面が出てくる。それに対応するためにはそういう法律に規制されない、岡山ではこれぐらいは応援しようというような意味での市民住宅が要る。

(質問) 岡山は空き家がいっぱいあって余っている状態である。人口が減少してきたら量よりも質の問題になってくる。だから質の高いものでないと、結局たくさん住宅をつくったのはいいけど住む者がいなくなってくるので、つくることを考えるよりも、今あるものを利用することを考えた方がいいのではないかと。今どれだけの人間が住宅を必要としているのか、必要なものを今の空き家でもって補充できないのかという問題をまず考えないといけない。

(回答) 今現在、市営住宅管理戸数は約5,700戸。それで新しい住宅については家賃が高いが、平均でも10倍ぐらいの入居希望者がいる。民間の住宅がどういうふうな状態にあるかといっても、恐らく家賃と、やはり公営住宅なりに求められるものがあるのではないかとということが1点ある。それから、これまでの市営住宅が非常に高齢化してくる、老朽化してくるということも踏まえて、もう少し全体の構成の層をもっとバリエーションを持たせて高齢者の福祉的な住宅もあり、あるいは子育てのところもありというものの組み合わせをしてつくっていく必要があるのではないかとという発想から、こういうふうな提案をしている。

(質問) それぞれのターゲットに合わせて建物を建てているのか、それとも規格品を全部建てた上で対象がどういう家族構成であろうとも住宅に入れていたわけなのか。

(回答) 市営住宅ということになると、やはり補助制度の中でやっているもので、非常に低所得者を対象に限定した形の条件で募集をしているので、どうしてもその対象者が限られてくる。そこに窮屈さがあって、どうしても長く住まれるとか、そういうふうな形で非常に柔軟性が出てこない団地形成になっていた。

(質問) 市営住宅に住んでいる方の審査基準は、毎年更新、変更しているのか。

(回答) 市営住宅の入居者については、毎年収入申告書を提出していただき、それに基づいて我々が実態調査した上で家賃を決定している。その中で、高額所得者とか、収入超過者とか、いろいろな場合が出てくるので、そういう方には明け渡しを求めていくとか、明け渡し努力義務があるということを促している。

(質問) 維持管理の手間とコストとか、家賃体系と運営に関する負担が大きいということは、市民住宅にした場合はそういったことがかなり軽減されるわけですか。

(回答) 市営住宅の建替え時に一定の整理はしていく。ただ、今の市営住宅に入っておられる世帯を今度建替える時には、公営住宅法の考えでは、建替えたところへ戻り入居とも言っているが、今入っておられる人は建て替えたところに受け入れることになる。具体的には今建替え予定のところで募集停止をしている団地がある。例えば、5年、10年募集停止をしていたら、かなりの空きができています。現実的には、そういった部分を市民住宅で考えていくというケースも出てくる。

(質問) これからは格差社会でやはり困窮する人が増えてくる。だから、街なかにあるたくさん空き家を積極的に掘り起こして活用していくのも一つの施策としては重要である。岡山市の将来の人口のまちづくりの関係から考えたり、もっと多角的に包括的に考える必要があるのではないか。

(回答) 民間の空き住宅も含めて活用していく。それから、今後の公営住宅の建替えの中で、今までどおりの公営住宅の建替えをやっていくのではなく、循環型、つまり総合的なまちづくりとしてのその世帯がずっと入れかわるような団地をつくっていく。それが一つ市民住宅であり、その市民住宅にはできるだけ公的資金は入れないような民間の資金を活用した市民住宅をつくっていく。しかし、そこに政策目的でやはりそれを子育てにやってくれるのであれば、子育てでそういう人たちが、10年なら10年住んでいたのなら、これは支援しましょう。こういうような団地にしていけば、入れ替わっていく団地と高齢化の層とが組み合わせられたまちづくりもできると考えている。それから、これはやはり基本計画であるので、こういう考え方でこの21世紀岡山市の住宅政策はやっていく。それについて、今度は実施計画を立てて、何戸ぐらいやっていくのか、どこの団地をやっていくのかということをもっときめ細かく決めていくことになる。こういう方向が、今の非常に財政事情厳しい中での市としての責任のあり方、あるいは住宅政策としてのあり方という意味では必要である。

(質問) 街なかとか、郊外でも拠点とするべきエリア、これから発展させるべきエリアといったところはどんどん発展させる必要があると思うが、ここは余り人口集中させなくてもいいのではないかと、そういったエリアにも空き家率が高くて一律に何か手を差し伸べるということではなく、これから公共交通も充実させ、そして拠点性を高めてコアとしていくべきエリアを重点的にすると、それはもう選別をするということになりますので、行政としてはやりにくいかもしれないが、今の状況ではそういったことはもうやっていかざるを得ない時代である。高齢者の住み替え支援制度を使って、その郊外の

一戸建て住宅を活用するにしても、このエリアだったら拠点性を高めることができるから対象にしようとか、このエリアはちょっともう置いておこうというのを実際にはやっていかなければ仕方がない時代になっているのではないか。そういった考え方をこの住宅基本計画の段階で盛り込むことができるかどうか。また、セーフティーネットをつくっていくということで公営住宅は非常に重要であるが、もう一方では民間がやりにくい分野のモデルケースをつくっていくというのはすごく重要である。例えばコーポラティブ住宅といったモデルを示すのかどうか。

(回答) エリアで住み替えすべきエリアというふうな分け方の提案というか、我々として今その公営住宅の団地というと、小規模なものから中規模、大規模なものまで物すごくある。これはやはり集約をして交通政策も含めてまちづくりとして機能するような福祉的なもの、子育てもあるし、そういうふうなところの住みやすい環境の団地の形成をやっていくということは考えているが、広大な市域の中で民間を含めた集中と選択となると、今この住宅基本計画の中では、公営住宅に限れば集中選択をやるが、民間の中でというふうには考えていない。

(質問) 岡山市として住宅政策課をつくって、こういう全般的な市の重点政策をすべて統括して管轄をしていくという考えがないのか。

(回答) 組織のあり方については、現在我々としてはフラット制ということで、わかりやすい組織ということあるいは共有できる組織ということで、できるだけ住宅なら住宅の維持管理、建設を含めて横あるいは縦も垣根を越えた形の組織をつくろうとしている。ただ、重点化のときには、組織の目的・目標を持った組織体制にして、そして人員を投入して体制を整えている。そういうふうなことをやるか、それとも長い時間かけてやるか。住宅の場合は、これは一遍にできない。相当なスパンで継続的に建て替えていくということになるので、どういう組織にするかというのはこれから考えなければいけないが、今は管理も建設も含めた非常に共有できるような組織でやっていくというのを基本的に据えている。特化するような仕方がいいのかどうかは、もう1回考えてみたい。

(その他の意見)

- やはり市営住宅に住んでいる方は、環境の変化に応じて移転の義務がある。それをずっとどんなに家族構成が変わろうとも何もしようとも一定のところに住まわせるというのは、顧客管理が行き届いていない。
- 市民住宅というものが市営住宅と違うということが何とか分かるが、民間住宅とどこが違うのかというのはなかなか分かりにくい。だから、入居条件の話からいくのではなくて、住宅そのものの管理形態等も含めて考えないといけない。
- 空き家率が比較的に高いというのは、比較的郊外なのか中心市街地なのかということぐらひは、やはりちゃんと言っておかないといけない。交通にしても道路にしても、もう先行インフラができて本当はそこを使っていかなければいけない状態になっているのに、そこが空洞化している。そのこと自体が問題である。それが住宅の話と同時にやはり都市の活性化ということを含めて動かないといけない。

○何かやはりどう考えてみても対症療法のような気がする。やはり長期ビジョンに立って、今度区政が引かれてくると、住民のニーズも多様化してくる。それぞれのデータに基づいて、フレキシブルに考えていかないといけない。岡山は高齢化だけで物事を考えようとしているが、私は次には国際化という問題も出てくると考える。私は、必ずしも2020年、2030年がピークを打つと考えてなくて、岡山県の人口は減るかもしれないが、岡山市の人口はかなり増えるのではないかと推測する。だから、高齢化というキーワードと、国際化というキーワードと、人口が必ずしも減少しないということを前提とした中で住宅政策が必要になってくる。やはり都市政策というのは、20年、30年ぐらいは最低でも見てやってほしい。

(部会長総括)

一旦基本政策をつくったら、これが15年、20年と残っているのではなくて、人を相手にしている話なので、人というのは動くので、当然その器である住宅も変わっていかないといけない。だから、そういう流動性もこれからの状況に応じて、柔軟にこれは動かしていくということも踏まえた上で、今の時点で岡山市が見据えた住宅基本計画、まちづくりを含めた基本計画というのは、現在市から提案してもらっているこの計画を基本にします。

## 2 岡山市開発行為の許可基準等に関する条例に基づく開発許可申請について(江崎地内)

(概要説明)

岡山市開発行為の許可基準等に関する条例に基づく開発許可申請について(江崎地内)

(質問) 指定区域の切り方自体が、こういった残地が本当に簡単に出てくる可能性を秘めているので、少し見直しを必要としている時期にきているのではないか。

(回答) 土地というのは一筆の土地ということになっているので、50m幅での切りということになると、やはりそういうような問題が出てくる。そのためにみなし規定等を置いて有効利用を図れるような工夫をしている。

(質問) 「積極的な協力が得られている」というのは、具体的にはどういう協力ですか。

(回答) 周辺地域の住民の積極的な協力ということで、操南学区、操明学区の連合町内会、単位町内会より事業推進の推薦状が提出されている。

(質問) この条例を見直す話は出ていないのか。

(回答) まちづくり3法の改正があり、その中で市議会においても、この見直しについての議論が始まっている。我々としても、この市街化調整区域の開発についてはどうあるべきか、岡山市も非常に広い市域を持っていて、やはり活性化をどう考えるかということもある。したがって、これについては、早急に改正に向けてどういう形で改正をするか、岡山市の開発行政をどういうふうに持っていくかも踏まえて、改正に向けて作業を進めていきたい。

(その他の意見)

○あくまでこの条例というのは、土地の有効利用という促進側に立ったことなので、そのみなし規定も最大限サポートするようなことになっている。だから、これを解釈する限りは開発がいけないという論議はなかなか立てにくい。

(部会長総括)

一つの市域もだんだん広がっているし、昔の基準ではなかなか律しきれないところも多分出てくるので、やはり長期的な視点に立ってあるいは広域的な視点に立って考えてほしい。