

岡山市営住宅等長寿命化計画の改定に対するパブリックコメント（意見募集）の結果について

1. 意見募集の概要

募集期間	令和4年12月5日(月)から令和5年1月10日(火)
閲覧場所	住宅課、情報公開室、各区役所(総務・地域振興課)、各支所(総務民生課)、各地域センター、本市ホームページ
意見の提出方法	電子メール、ファクシミリ、郵送、持参、ホームページ入力フォーム
意見の提出先	岡山市都市整備局住宅・建築部住宅課

2. 意見募集の結果

(1)意見提出者数 6人

(2)意見数 16件

3. 意見等と意見等に対する岡山市の考え方

No.	該当箇所	意見等	岡山市の考え方
2. 市営住宅等を取り巻く状況			
2. 2地域の住宅事情			
1	(1)所有関係別・世帯構成別の住宅数	岡山市は全国に比べて単身世帯の入居率・夫婦世帯の入居率が低い 全国平均の三分の一である。これらの住宅の供給が足りていないのではないかと。将来的には、単身化が増えるので、必要な住宅はむしろ増えるのではないかと。	単身世帯及び夫婦のみ世帯が入居可能な市営住宅については、定期的に入居募集を行っているところですが、応募がない等の理由で市全体では空き住戸が一定量あることから、ニーズに対応できる供給量は確保できていると考えております。 単身者向け住戸の供給につきましては、本計画の方針に基づき、建替事業の実施時等において今後もニーズに対応した供給量の確保に努めてまいります。
3. 市営住宅等の状況			
3. 1市営住宅等の概要			
2	(1)市営住宅等の種類と団地数・棟数・管理戸数	管理戸数に関する複数の表(図)があるが、「単身世帯」「複数世帯」向け戸数の内訳がどこにも見当たらない。P13.「表3-3 市営住宅等一覧」に加えられたい。	本市市営住宅の一部を単身世帯が入居可能として対応し、単身者のニーズに当たっているところですが、単身世帯に限定した住戸設定はしておりません。

No.	該当箇所	意見等	岡山市の考え方
3. 2 入居者の状況			
3	(3)世帯人数構成	「2021 年度時点で単身世帯が 56.8%と半数以上を占め、2007 年の 42.7%から 14.1%増加している状況」を示しているが、その課題解決に向けた方針が、P48.「10.建替事業の実施方針」の「(2)多様な入居者ニーズに対する住戸供給」の簡素な文面しか見受けられない。複数世帯向けの戸数が多い中、単身世帯への対策を具体的に示されたい。	単身世帯の割合が増加傾向にあることについては今後の市営住宅の維持管理における課題と認識しており、今後の単身者向け住戸の供給については、本計画の方針に基づき、建替事業の実施時等においてニーズに対応した供給量を検討してまいります。
3. 4 現状と課題の整理			
4		入居者の単身化・高齢化・低所得化が進むので市営住宅の入居希望者入居資格条件を満たす人は増えるとみられる。現在も、単身で生活にも困窮しており、近くに公営の単身住宅を探すがない。高齢化し、今いる地域で住み続けたいと思っても公営住宅がない。将来的には、安くて安心して暮らせる公営住宅は必要性が増すのではないか。減らす方向より充実させる方向で進めてもらいたい。高齢になればなるほど、今住んでいる地域で住み続けたいと希望している。	将来的な市営住宅等の必要ストック量については、本計画の中で整理した長期的な管理の見通しに基づき、管理戸数の適正化を図ることとしており、人口減少、少子・高齢化、住宅確保要配慮者の多様化など、様々な住宅政策課題の解決・実現に取り組むため、引き続き、適正に確保してまいります。
4. 長寿命化に関する方針			
4. 3 募集を停止しているストック（建物・土地）の有効活用に関する方針			
5		入居可能な住宅で入居していない所があるが、修繕のほうを進めて、入居出来るようにする方がいいのではないか。	募集を停止していない団地の空き住戸については、必要な修繕を行い、入居者の募集に努めているところです。
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定手順			
5. 3 市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】			
6		「30 年後において約 3,700 戸と推計する」とする根拠に疑問がある。表 5-1 内「公営住宅の入居資格世帯数」は「30 年後には減少」と算定する理由に、岡山市は、今後の社会情勢（政治、経済、市場動向、少子高齢化解決など）が向上し、社会的弱者など困窮世帯が減る見通しがあるという考えなのか。図 2-1「将来人口と人口構成比の見通し」では 65 歳以上の人口数は増加していることとの矛盾を感じる。国政・市政において、社会保障費削減や子育て・教育政策も不十分なままでは少子高齢化に歯止めはかからず、益々困窮する市民は増加傾向にあるのは明瞭であり、「公営住宅の入居資格世帯数」は逆に増えると容易に考えられるがいかがか。	30 年後における借家世帯数および公営住宅の入居資格世帯数の推計は、国土交通省より示されている「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を採用し、平成 25 年及び平成 30 年住宅・土地統計調査の傾向値を用いて算出しております。本計画は、おおむね 5 年に 1 度見直すこととしており、その際には 5 年に 1 度実施されている住宅・土地統計調査の次の調査結果を反映させるなど、推計値の見直しを適切に行ってまいりたいと考えております。

No.	該当箇所	意見等	岡山市の考え方
7		表 5-1 内「公営住宅の入居資格世帯数」の「30 年後までの増減率」が「-16.7%」であるが、その割合に応じて「市営住宅の必要戸数」も同率で減らすといった安易な考えはやめられたい。地域の特性や実情を把握し、市民が住み慣れた地域で安心して住み続けられる必要戸数を地域ごとに割り出されたい。	将来的な市営住宅等の必要ストック量については、公営住宅の入居資格世帯に対する市営住宅等の割合が 30 年後も変わらないという前提で推計しております。
6. 事業手法の選定			
8	(1) 団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定	立地のところで、高島の市営住宅が該当するが早急に建て替えが望ましいと思います。 駅前立地であまりにも、駅の利用者にとって利用しづらい環境でしかも高島学区は世帯数及び人口が増加しています。 駅の北側にロータリーを作り駅を利用しやすく又市営住宅を建て替えて高齢者向けの病院と買い物できる施設と公園を併設すれば、住みやすい街になるのでは、ないかと思います。 あと、駐車場（ビル）から高島駅のホームまで雨に濡れずに直通行ける連絡通路があれば、市営住宅の入居希望者も利用者も増加すると、思うのですが？	次期建替予定団地の選定については、本計画において整理した長期的な管理の見通しを踏まえ、優先度の検討を行ってまいります。 また、高島市営住宅の建替の際には、駅北側のロータリー等の整備について、地域の特性を踏まえたまちづくりの中で検討してまいりたいと考えております。
10. 建替事業の実施方針			
9	(2) 多様な入居者ニーズに対する住戸供給	市営住宅が立地する地域の意向も尊重していただき、子育て世帯を優先的に入居させるなど、地域のにぎわいにもつながるような仕組みづくりを検討してほしい。	本計画の建替事業の実施方針に基づき、単身者世帯向け、2人世帯向け、子育て世帯向け等の多様なニーズに対応した住戸の確保について検討してまいります。
10	(4) まちづくり・住環境への配慮	建替対象の市営住宅が立地する地域の中でも、特に新たなまちづくりへの機運が高まっている地域などがある場合は、優先順位をつけて、早期の建替事業を実施してほしい。	次期建替予定団地の選定については、本計画において整理した長期的な管理の見通しの中から、優先度の検討などを行ってまいります。

No.	該当箇所	意見等	岡山市の考え方
11	(4)まちづくり・住環境への配慮	<p>私は旭竜小学校3年生の女兒を持つ母親です。高島団地市営住宅の建て替えについて、要望します。</p> <p>高島団地市営住宅の子どもが通う旭竜小学校の児童数は、最も多い時は全学年数800人以上と聞きましたが、現在では146人くらいで、1学年1クラスしかありません。児童数が大きく減少した原因は、高島団地市営住宅の入居者が高齢化し、子どもをもつ若い入居者が少なくなったことにあるのではないかと思います。児童数が増えれば、1学年の人数も増え、子どもたちは4月にクラス替えを体験でき、同じ学年でクラス対抗しながら切磋琢磨できるでしょう。</p> <p>また保護者はPTAの役員割り振りなどをスムーズにできるメリットがあります。旭竜小学校には空き教室が多くあり、それを活用できていないことも気になります。</p> <p>現在学区では、宅地化できる田畑もほとんどなくなり、若い人が新築移転してくることは望めないでしょう。旭竜小学校の児童数を増やすには、高島団地市営住宅の建て替えを進め、魅力ある市営住宅を建設し、子どもをもつ多くの若い人に入居してもらうのが最も有効な方法だと思います。</p> <p>なので、旭竜小学校の児童数を増やすために、できるだけ早く、高島団地市営住宅の建て替えを進めてくださるよう、強く要望いたします。</p>	<p>市営住宅等の建替えをすることにより、世代ミックスと世帯ミックスが進むものと期待しております。</p> <p>次期建替予定団地の選定については、本計画において整理した長期的な管理の見通しの中から、優先度の検討などを行ってまいります。</p>

No.	該当箇所	意見等	岡山市の考え方
12	(4)まちづくり・住環境への配慮	<p>私たちの団体は、旧旭竜幼稚園の跡地を活用し、乳幼児親子、小学生達が安心して遊べる「子どもの居場所づくり」の活動を行っています。地域ボランティアのご協力をいただきながら、世代間交流イベントも行っています。活動をしていく中で、子育てを地域全体で捉えようという町内会の方々の支援をいただくようになり、乳幼児親子や子ども達だけでなく、多世代で交流できるような活動もしたいと考えるようになりました。そして、今後の活動をどのように進めるべきかを探るため、令和3年秋、地域の学校園や公民館に協力してもらい、自分たちが住むまちの在り方も含めてアンケート調査を行いました。そのアンケート結果をもとに「地域ぐるみ会議」という会も開催しました。アンケート調査では、旧旭竜幼稚園の跡地利用の質問をするとともに、高島団地の建て替えとJR高島駅前整備についても質問をしました。(134名の方に回答いただきました。) 後者の回答では、多くの方が市営住宅の建て替えを求めるとともに、総合的な病院、スポーツ広場(避難場所になる)、スーパーマーケットを中心とした商業施設、図書館、駅前のロータリー、大型駐車場等の整備を求め声がありました。その中でも、送迎に必要なロータリーの整備、子育て世代が増加するような宅地再開発の要望は多くありました。私自身も、今後住宅供給過剰が見込まれている中で、一般住宅も建てられる土地を整備し、子育て世代が増えるようなまちづくりがふさわしいと思います。年代によって要望内容が変化するのだから、そこを調整していくのは難しい作業なのかなというのもアンケート結果を見ての正直な感想ですが、岡山駅から東に二駅の目の前という好立地にある高島団地は、今後、新しく生まれ変わっていくのにふさわしい地域だと思います。このような地域住民の意向をお汲み取りいただき、高島団地の建て替えとJR高島駅前の整備を早急に進めてくださるよう、要望します。</p>	<p>次期建替予定団地の選定については、本計画において整理した長期的な管理の見通しを踏まえ、優先度の検討を行ってまいります。</p> <p>また、高島市営住宅の建替の際には、JR高島駅前等の整備について、地域の特性を踏まえたまちづくりの中で検討してまいりたいと考えております。</p>

No.	該当箇所	意見等	岡山市の考え方
その他			
13		古くて老朽化した賃貸住宅に住み続けている高齢者が多い。家主も高齢化しており、住宅の改修をする事が出来ていない。入居者も改修したり、引っ越ししたりすることも出来ない。防犯防火の上でも不安がある。何とか公の支援で改修を進める支援をする事が出来ないか。岡山市は民間の賃貸住宅に依存している割合が多いとしたら支援ができるのではないか。	本市における民間の賃貸住宅の改修に対する支援につきましては、空き家のリフォーム補助やすこやか住宅リフォーム助成及び介護保険住宅改修費の支給を行っているところです。
14		夫婦でいたときには民間の賃貸の家賃が払って住むことができたが、どちらかが亡くなり一人になると、収入も減って払えなくなり、安い公営住宅に入りたいと相談を受けたが近くに単身で入れる公営住宅がない。	岡山市住生活基本計画において、「原則、市営住宅等の新規整備は行わない。」としており、既存市営住宅等については、本計画に基づき維持管理や建替えを進めてまいります。既存市営住宅等への単身世帯の入居に関しては、一定の条件を設定したうえで、該当する空き住戸について入居募集を実施しているところです。
15		空き家が増えており、管理もされていないところもあり、防犯防火上も不安である。有効な空き家対策を考えて頂きたい。	本市における空き家対策につきましては、「岡山市空家等対策計画」に基づき、総合的かつ計画的に空き家に関する対策を実施してまいります。
16		高齢化が進んでいる。さらに進むことは明らかである。しかし、高齢者だけでは住めないし、支えあうことも難しい街になる。若者も、働き盛りの子育て世代も一緒に住める公営住宅を考えてほしい。現在の所得制限のある住宅では、年金高齢者・シングル母子家庭ほか、支えあうことも難しい世帯が増えており、町づくりの観点からも課題がみえる。活力ある、支えあえる福祉の観点からも市の住宅政策を検討していただきたい。	いただいたご意見については、今後の住宅政策検討の参考とさせていただきます。