

第2回 第2期秋田市住生活基本計画等 改定委員会

会 議 要 旨

日 時：令和7年11月20日（木）
午後2時から

場 所：秋田市役所 6-A会議室

第2回 第2期秋田市住生活基本計画等改定委員会

会 議 要 旨

- 1 開催日時：令和7年11月20日（木）
午後2時から
- 2 開催場所：秋田市役所 6-A会議室
- 3 出席者
 - (1) 第2期秋田市住生活基本計画等改定委員会委員（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政策課）
- 4 次第
 - (1) 開会
 - (2) 委員長あいさつ
 - (3) 議事
 - (3)-1 第1回改定委員会における意見等への対応方針について
 - (3)-2 第2期秋田市住生活基本計画について
 - (3)-3 第2期秋田市営住宅等長寿命化計画について
 - (3)-4 両計画の素案および意見公募の実施について
 - (4) 閉会

会 議 要 旨

議事(3)-1 第1回改定委員会における意見等への対応方針について

事務局	(説明) 差替資料1、差替資料2、資料1
委員	<p>資料は8月に実施した委員会の内容をまとめていると思う。全国的にも話題になっている熊被害が、3か月前はこれほど深刻ではなかったが、この3か月間で社会問題となっている。</p> <p>中間見直しにあたり、「【目標1】安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり」を踏まえ、今後5年間の施策として熊対策について考えていく必要があるのではないか。</p> <p>市民が不安を抱えていると思うので意見を出させてもらった。</p>
委員	<p>重要なお指摘だと思うが、何か計画に反映することは可能か。</p>
事務局	<p>ご指摘のとおり、現状の目標に反映させる場合は、「【目標1】安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり」に位置付けて検討を進めるテーマだと捉えている。</p> <p>差替資料2(p.97)のとおり、目標1は「(1)災害に強い住まい・まちづくり」と「(2)犯罪を未然に防止できる住まい・まちづくり」の2つに整理している。</p> <p>今回の熊被害は、(2)に近いテーマと考えるが、近年顕在化してきた内容であるため、現時点ではこの体系に直接反映できる体制が十分に整っていない。</p> <p>熊対策に関する本市の取組状況や具体的な対策、住まいと関連付けられる論点などを踏まえ、計画に反映できるかをこの場で断定することは難しいが、テーマとしては本計画の中で検討すべき事項と考えている。</p> <p>少しお時間をいただき、次回の委員会で検討結果をお示ししたい。</p>
委員	<p>既に熊対策に関連する事業を今年も実施しており、庁内で1回洗いざらい施策を出し合い、検証しながら足りないところを整理することとしている。</p> <p>住宅に関連することでは空き家の庭の柿の木に熊が出る傾向があるが、空き家の所有者と連絡がつかない問題があり、住宅政策課で粘り強く連絡を取るようにしている。</p> <p>差し替え2の施策23・施策24は泥棒対策だが、熊対策にも有効と考えている。</p>
委員	<p>市の施策と紐づけられないと計画に明確に記載しにくい一方、触れないわけにもいかない問題であるため、うまく反映できるのであれば対応を検討いただきたい。</p> <p>前回いただいたご質問・ご提案は、次期計画にスライドするもの、計画に反映するもの、見送るものの3つに整理しているが、事務局案でよろしいか。</p> <p>十分ご議論いただいたと受け止め、資料1はご了承いただいたものとして、この方向で進めたい。</p>

議事(3)-2 第2期秋田市住生活基本計画について

事務局	(説明) 資料2
委員	資料2 (p. 97～p. 99) の表に「継続」と記載されているが、逆に現行計画から削除するものはあるか。
事務局	本資料には反映できていないが、市でも色々な事業を行う中で新陳代謝が起こり、資料2では変更箇所を赤字で掲載したものがある一方、削除したものもある。
委員	資料2 (p. 97～p. 99) の表の番号が記載されている列に「再掲」と記載されているが、どういう意味か。
事務局	例えば資料2 (p. 98) の施策27と28の間の「再掲」は、上段で既に紹介している施策に記載している。 施策数を管理するにあたり、重複してカウントしないよう、このように表記している。
委員	現行計画から省かれた取組みは大体どのくらいあるか。
事務局	事務局から委員の皆様に次回の委員会の前に情報提供するようにする。
委員	情報提供いただけたらと思う。
委員	先ほど事務局から新陳代謝の話があったが、市の財源もギリギリであり、新しく施策を展開するものと、施策として削除するものがある。 この資料だと人知れず消えてたように見えるため、後日情報提供する。
委員	是非お願いしたい。 資料2 (p. 93-94) の目標に下線は何を強調させているのか。
事務局	資料2 (p. 97～99) をご覧いただきたい。左から3列目の「(1) 災害に強い住まい・まちづくり」「(2) 犯罪を未然に防止できる住まい・まちづくり」等は、目標につながる項目である。 目標を展開する際の第1段階のキーワードとして、下線を引いている。
委員	資料2 (p. 109) の「住宅情報ネットワーク」の説明の中で「市長」とあるが、「情報の提供を市長に求めることができる」や「市から情報を提供された物件」との間で表現の整合が取れていないように感じた。
事務局	こうした取組を実施するにあたり、市の要綱等の事務的取扱いを策定しているが、そこから引用した際に当該表記が残っていた可能性がある。 ご指摘の通り「市」に統一して修正する。
委員	資料2 (p. 120) の成果指標に「前計画目標値」「策定当時」「現状」「中間目標」「目標値」とあり、分かりにくいいため、より分かりやすい表現にしてほしい。
事務局	最終版では表記を見直す。 今回は中間見直しの時期であることから、「前計画目標値」は記載不要の可能性はある。 ご指摘の通り、表の一番左側に5年前の「策定当時」の数値を置く方が分かりやすいため、その方向で修正する。

委員	<p>資料2（p.120）の目標2に「高齢者居住住宅の一定のバリアフリー化率」とあるが、介護認定を受けている高齢者はケアマネジャー等を通じて手すり設置などのバリアフリー化が進めやすく、同居世帯も施策に応募しやすい一方、独居高齢者にはきめ細かな広報・周知を徹底しないと目標達成が難しいのではないかと。</p>
事務局	<p>バリアフリー化率の達成に向けた取組として、介護認定を受けている方は、介護保険による住宅改修費の支給（自己負担1割が基本）を活用することで、手すり設置等の改修を進めやすい。</p> <p>一方、それ以外の方には、秋田市の「住宅リフォーム支援事業」があり、居住中の住宅であれば手すり設置や段差解消を含む幅広い改修を支援できる（工事費50万円以上が条件）。</p> <p>また、介護認定は未取得だが将来に備えてバリアフリー化したいという相談があった場合は、介護保険担当部署から住宅政策課へつなぎ、制度案内・情報提供を行っている。</p> <p>制度の周知は年1回の広報誌掲載を基本としており、「バリアフリー化に使える」といった直接表現はしていないものの、住宅改修全般に利用可能である旨を周知している。</p> <p>今後、独居高齢者等にも届くよう、インターネット以外の有効な周知媒体・機会を検討する必要がある。</p>
委員	<p>保健行政でカバーするということか。</p> <p>介入していかないと難しいと思われる。</p> <p>窓口までたどり着けないと意味をなさない。</p>
委員	<p>相談できる場を整えれば支援につながるが、工事費50万円以上という要件は年金生活者には現実的に利用しにくい。</p>
委員	<p>目標との乖離はサポートの仕方等何かを組み立てないと75%という目標達成は難しいと思われる。</p>
委員	<p>資料2（p.121）の目標3「居住誘導区域の人口密度」は現状54.3%で既に目標を達成しているが、令和12年の目標値は見直しを行わず、そのまま維持するというものでよいのか。</p> <p>「50.0人/ha以上」は数値として適正なのか。</p>
委員	<p>都市計画課が策定している立地適正化計画の目標に合わせている。</p> <p>目標は「現状を下回らない」で、消極的との指摘も想定されるが、都市の希薄化・人口減少が進んでも行政区域は小さくならない。</p> <p>人口が減っても利便性の高い居住誘導区域の人口密度を改善する必要がある、現状は維持できているため、これを下回らないよう設定している。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p>
委員	<p>新規で追加されている空き家ガイドブックの施策の内容を教えてください。</p>

事務局	<p>空き家関係者が「何から動いていけばよいか」、課題が明確な場合でも「どこに相談すればよいか分からない」という現状を踏まえ、自分が抱える空き家の課題に対する方向性を空き家ガイドブックに取りまとめる。</p> <p>例えば空き家を相続した方は、どのように名義変更すればよいか等、不動産登記の手続きといった入口の部分を整理する。</p> <p>さらに、名義変更後の空き家の問題として、最低限の維持管理をしばらく継続する場合、シルバー人材センターや民間不動産会社など管理業務を行っている企業の情報を周知し、具体的にどこに留意して管理するか（熊対策関連でいえば柿の木の管理方法等）もポイントとして記載する。</p> <p>空き家の活用では、空き家バンク制度や一般的な不動産の売却の進め方の相談、不動産団体への紹介といった情報提供を行い、解体では解体の補助金制度や解体団体の情報周知を想定している。</p> <p>普段の相談先の情報と、本市の空き家関連の施策を包括して記載する。</p>
事務局	<p>現在は制度を紹介するチラシはあるが、空き家の情報を包括するガイドブックはない。</p> <p>子育てガイドブックや、亡くなった時の手続きに関するガイドブックのように、所有者が空き家の管理方法や解体方法、空き家関連の施策内容、関係団体の連絡先、固定資産税の影響等を包括的にまとめたものを作成している。</p> <p>空き家相談会や町内会で講演した際に持参し、啓発していきたい。</p> <p>現在検討中であり、内容も関係団体と相談しながら深めていきたい。</p>
委員	完成はいつ頃を想定しているか。
事務局	<p>今年度中を目標としている。</p> <p>原案は出来ているが、庁内の関係部署や団体に照会をかけながら作成していきたい。</p>
委員	修正箇所はあるが、現段階の内容でパブリックコメントにかけるということで良いか。内容は認めてもらえたということで次の議事に移る。

議事(3)-3 第2期秋田市営住宅等長寿命化計画について

事務局	(説明) 資料3
委員	多様なニーズへの対応として、障害者の方もいらっしゃると思うが、エレベーター完備の市営住宅はあるか。
事務局	<p>全20団地中、エレベーターが設置されている団地は3団地ある。</p> <p>平成20年代初期に建設された「新屋比内町市営住宅」は全棟にエレベーターが完備されている。</p> <p>旭南の「旭南市営住宅」は比較的新しい11号棟・12号棟に、「牛島清水町市営住宅」は3号棟のみに設置している。</p>
委員	エレベーターが無くても、低層階であれば車椅子の方でもお住まいになれるものか。
委員	<p>車椅子の方が自立して生活できる団地が2団地ある。</p> <p>1つ目はエレベーターがある「新屋比内町市営住宅」である。</p> <p>ほかに「外旭川市営住宅」では、エレベーターは設置されていないが、1階部分に車椅子の方が入居できる部屋を8戸用意している。</p>
委員	ありがとうございます。その他いかがでしょうか。
委員	<p>長寿命化型改善といった改善事業は私どもの業界が直接関与している。</p> <p>20年前は建築一式工事として建物棟ごとに分析を行い、改修となれば足場をかけて外壁から屋上防水まで一式で施工していたが、時代を経て分離発注が増えた。</p> <p>塗装の有資格者が外壁を管理し、市の技師と協議しながら進めることは良いと思うが、足場があるうちに本来やるべき屋上防水なども含めて様々な工事ができたのではと感じる。</p> <p>本当のLCCを考えると、長寿命化改善ではやれるところを全てやる方がよく、足場仮設も膨大な費用がかかるため、発注の仕方等を工夫するなど、大事な工事ほどLCCの考え方を今一度考えた方が良い。</p> <p>また、入居者の入居へのニーズも昔と違うのではないか。</p> <p>人口減少で入居率は下がっていると伺った。</p> <p>大都市ではURが無印良品とコラボし、空いている公営団地を改修して話題性を上げ、若い家族の入居につなげる事例もある。</p> <p>こうしたビジネス的な取り組みも思い切ってやってはどうか。</p>
委員	今の意見に対して何かないか。

事務局	<p>前半のLCCに関するご指摘はごもっともである。</p> <p>LCC費用を比較するうえでは、一度の足場の仮設で複数の工事を実施した方が総コストは縮減される。</p> <p>今回の説明で触れられなかったが、様々な計画事業を複数の団地で進める中で、費用の平準化も考慮した計画となっている。</p> <p>例えば外壁が喫緊の課題でも、屋上防水は将来的に必要だが「今ではない」と判断し、他団地で喫緊の工事が生じている場合は、限られた予算の中で他団地を優先せざるを得ない。</p> <p>市の体制も踏まえ検討した結果、従来と異なる発注となっている。</p> <p>財政が限られる中で工事を後ろ倒しせざるを得ないが、効率性を追求できるように配慮しつつ、現状としてこのような対応であることをご理解いただきたい。</p> <p>後者について、入居率が下がる要因はニーズの多様化だけでなく、住宅改修を十分行えていないなどといった提供する側にも課題がある。</p> <p>改修を進めて募集すれば入居率は上がると思うが、財政上の問題で「どんどん直してどんどん貸す」動きが取りづらく、予算の都合を見ながら募集している。</p> <p>魅力ある住宅の提供と財源確保、公営住宅として必要最低限の住まいの提供を踏まえ、慎重に提供を維持していく。</p> <p>一定の役割を終えたものは用途廃止以外に転用も考えられる。</p> <p>条件はあるが実現すれば、市営住宅に入居できない方にも民間住宅と同様な方法で魅力ある住宅を提供できる。</p> <p>「公営住宅の供給量の削減」とも関わるが、用途廃止したものを単に壊すのではなく、前向きな改修も含め、今後の議論で必ず触れていくべき部分と認識している。</p>
委員	<p>住宅セーフティネット機能が優先されるので制約があるが、少しでも活用できるきっかけがあると良い。</p>
委員	<p>躯体自体は非常に良く、せっかく耐震基準に合っているので、スクラップ・アンド・ビルドよりも骨組みを積極的に活用いただきたい。</p>
事務局	<p>例えば「旭南住宅」のような人気の住宅は街中にある一方、昭和40年代に建てられ老朽化している。</p> <p>改修しようにも風呂が備え付けられておらず、エレベーターもないため高齢者が階上に住めないなどの問題がある。</p> <p>さらに公営住宅法の法律的制限でお金をかけられる部分が限られ、予算を出せば入居率が上がるというジレンマはあるが、なかなか修繕の予算が付かない。</p> <p>市営住宅は全般的に風呂が無く、エレベーターも設置されていないため、高齢者に敬遠されてしまう。</p>
委員	<p>予定より時間がかかってしまいましたが、せっかくの意見の場なので意見を賜りたい。</p>

委員	<p>お風呂がないのは可哀そうであり、市が支払わなくても民間企業と協力して改善するなど、うまく民間の力を借りることも考えてよいと思う。</p> <p>設備やトイレなど古いところを改善することは省エネ化に変えていくチャンスでもあるので、予算との兼ね合いはあるが、カーボンニュートラルを意識した設備の切り替えを実施いただくことで、自然と省エネ化が進むのではないかな。</p>
事務局	<p>「お風呂がない」とは、入居者の方に自分で準備いただく形という意味である。</p> <p>新しい住宅ではないが、古い住宅では昔でいうバランス窯を購入いただく必要があり、その分初期費用がかかるため敬遠されてしまっている。</p>
委員	<p>このような住宅を全て造り変えることは難しいのか。</p>
事務局	<p>既に入居している方は自分で準備して入居していることや、一気に備え付けると同時に壊れるため難しい。</p>
委員	<p>表紙をご覧くださいと、市営住宅長寿命化計画を毎年更新している。</p> <p>本来は5年に1回の見直しと10年に1度の更新だが、実際は1年に1度変更せざるを得ない。</p> <p>例えば5種類の改善工事を予定しても、予算が付かず1種類しかできない場合があるためである。</p> <p>時間が経つにつれ予算確保は厳しくなる一方、外壁工事や屋上防水などやらないといけない工事が増えている。</p> <p>攻めの改修に取り組みたいが、守りの改修が終わらないと難しい。</p> <p>これは市営住宅だけでなく、市の公共施設全体にも通じる問題である。</p>
委員	<p>必要な修正があれば対応いただき、パブリックコメントに進めていただきたい。</p>

議事(3)-4 両計画の素案および意見公募の実施について

事務局	(説明) 資料4
委員	<p>委員の皆様からご質問・ご意見等はあるか。</p> <p>パブリックコメントの前に修正版をいただくことは出来るか。</p>
事務局	<p>本日の意見を反映したものを、改めて皆様にデータで提供する。</p> <p>その際、本日いただいた意見を一覧にし、それぞれの対応方針を示したうえで情報提供する。</p>
委員	<p>以上で次第3の「議事」について終了する。</p>