

令和3年度第2回岡崎市住生活基本計画策定委員会 会議録

日 時	2021 年 11 月 12 日（金）10：00～：11：10
場 所	岡崎市役所 西庁舎南棟 3 階 301 号室
出 席 者	■委員 学識経験者 松本 幸正（名城大学 教授）●委員長 新井 勇治（愛知産業大学 教授）●副委員長 行政機関 菅沼 満（愛知県建築局公共建築部 住宅計画課 課長） 建築関係団体 村上 雅郁（愛知県建築士事務所協会岡崎支部 支部長） 大高 利之（宅地建物取引業協会西三河支部 支部幹事） 福祉関係団体 太田 俊昭（岡崎市社会福祉協議会 会長） 公募市民 内田 義昭 太田 雅夫 ■事務局 都市基盤部 : 鈴木部長、浅岡次長（住宅計画課長兼務） 住宅計画課 : 榊原副課長、北尾係長、吉田技師、小木曾技師

1 開会

2 議題

(1) 岡崎市住生活基本計画案について

(2) 成果指標について

- ・事務局より、計画案、成果指標について、資料に沿って説明。

委員長： ・ 前回委員会でのご意見に対応するとともに成果指標をさらにしっかりとまとめていただいた。ご質問、ご意見をいただきたい。

委員： ・ 「中山間地域（額田地域）への移住人数」「郊外住宅地への移住人数」が成果指標となっているが、「移住」には市外からの転入者のほか、市内の市街地からの住み替え等も含まれるのか。それを含まないと中山間地域への移住人数 300 人を目標とするのは厳しいのではないか。

事務局： ・ ここでは、市外からの転入と市内の別の地域からの転居を合せた数字を用いている。エリアの特性を活かした市内での住み替えの視点も入っている。

委員長： ・ 一般的に「移住」という言葉は、転入と転居を加えたものとして使われるのか。住宅施策での「移住」とは、自治体内での転居と自治体外からの転入である、ということであれば問題ない。それが一般論でないとすれば、ご指摘のような疑問が生じるので、どこかで明記が必要である。

事務局： ・ 「移住」という言葉から受けるイメージと実際に指標として使用しているもののギャップがないように整理する。

委員長： ・ 調べていただき、必要であれば、説明を加えてほしい。

- ・ 移住に関しては、逆に出ていくこともある。年平均 300 人が移住してきても年平均 500 人が移住していったら、人数としてはマイナス 200 人になる。
- 事務局： ・ 中山間地域や郊外団地は人口が減少すると推計されている。移住を促進する施策を推進していくにあたり、その部分を指標として設定した。
- 委員長： ・ 社会情勢としてトータルの人口が減るなかでも、移住する人を増やしたい、そのための施策を打っていく、という流れである。
- ・ 一方、「20 代～40 代の社会増減数」の指標は転入者と転出者の差となっている。社会増減のほかに自然増減もあり、自然減が社会増を上回ればトータルでは減少する。少なくとも社会増減に関してはプラスを目指すということである。
- 委員： ・ 全体の社会増減数は年平均 350 人、20 代～40 代の社会増減数は年平均 270 人、一方、「中山間地域（額田地域）への移住人数」「郊外住宅地への移住人数」は約 1.3 倍を目指している。1.3 倍の目標値は大きすぎるのではないか。
- ・ 350 人が岡崎市に転入するなかで、額田地域や郊外団地から居住誘導区域に転居する人もいるとは思いますが、郊外団地へ 230 人、額田へ 300 人の移住を目指すのは、立地適正化計画における居住誘導区域へのシフトの考え方に反するのではないか。
- 委員長： ・ 270 人の社会増を目指すのは転入と転出の結果であるのに対し、中山間地域や郊外団地への移住人数は市内からの転居、市外からの転入を含んでいる。一方で立地適正化計画では居住誘導区域への居住を推進している。これらの数値に不整合が生じるのではないかというご指摘だと思う。
- 事務局： ・ 社会増減数については増減の差であり、転入してくる人数はその何倍も大きな数字となる。社会増の 350 人、270 人の中での移住ではない。1.3 倍については、最近の微増傾向を踏まえ、目標として掲げた数字である。
- 委員長： ・ 額田地域と郊外地域の数字は入りだけの数字である。全体での転入数の一部と市内からの転居を含めると約 1.3 倍は十分実現できる、過去数年間のトレンドが続くようにしたい、ということである。
- 委員： ・ 住宅・土地統計調査を出典とした指標があるが、たとえば「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」など、ネットで確認しても同じ数字がみつからないケースがある。ご確認をお願いしたい。
- ・ 「居住目的のない空き家（マンションなどの住戸を含む）の数」の目標値が「約 6100 戸に抑制」となっている。設定の考え方を読むと説明があるのだが、ここだけわざわざ「抑制」を入れる必要があるのか。
- 事務局： ・ 「抑制」の表現については、全国計画での表現と合わせている。現状よりも空き家が増える目標値になるので「抑制」としているものと理解している。

- 委員長： ・ 全国計画に合わせるのではなく、以下なのか以上なのか方向を示し、「約」が必要かどうかはわからないが、「6100 戸以下」とすればよい。
- ・ 出典の件についてはどうか。
- 事務局： ・ 住宅・土地統計調査については、わかりにくい部分もあるが、数字については確認しており、間違いない。
- ・ 今回、資料 2 の成果指標の考え方をもとに説明したが、計画本編には P83～P85 のような形で盛り込むことになる。
- 委員長： ・ P83～P85 には出典は書かれていない。資料編にも成果指標の考え方は入れないのか。
- 事務局： ・ いまのところはそうように考えている。
- 委員長： ・ 了解した。改めて数字の確認だけをお願いします。
- 委員： ・ 「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」について、公営住宅は含まれるのか。美合の市営住宅は建替でバリアフリーになっているが、バリアフリーでない公営住宅をすべて建替えるのは難しい。
- 事務局： ・ この指標については、持家のほか、民間賃貸住宅や公営住宅も含んでいる。
- 委員長： ・ 公営住宅の建替はなかなか難しい。民間住宅での取組が主体になるのか。
- 事務局： ・ 数としては民間住宅が多くなる。
- 委員長： ・ 行政として、補助など何らかの施策で促進していくということか。
- 事務局： ・ そうである。住宅の供給や改修を促進することで率を上げていく。
- 委員長： ・ 長期優良住宅認定制度について、中古住宅でも認定されることはあるのか。
- 事務局： ・ 既存住宅を増改築した場合に認定される制度がある。
- 委員長： ・ 中古住宅購入割合を増やしていこうとしているが、中古住宅が長期優良住宅に認定されない場合、長期優良住宅を増やしていく目標と必ずしも同じ方向を向かないと思った。中古住宅も認定されるのであれば、問題ない。長期優良住宅に認定されるように改修し、活用していく流れを作りたいということである。
- 委員長： ・ 先程の「居住目的のない空き家（マンションなどの住戸を含む）の数」の目標値「約 6100 戸」に「約」が付いているのは概数でしか調べられないからということか。
- 事務局： ・ 全国計画の表現に合わせたが、特に必要はないと思う。
- 委員長： ・ では、「6100 戸以下」としていただきたい。
- 委員長： ・ 前回、出された学生の活用についても対応されているが。
- 委員： ・ 内容としてはよいと思う。

- 委員： ・ 全体的に指標についても意見への対応についても網羅されている。先ほどの住宅・土地統計調査からの数字についての確認だけをお願いしたい。
- 委員： ・ 岡崎市は他都市に比べ、人口流入が多いとは聞いているが、日本の人口減少が進行する中で、右肩上がりの指標が多い。意欲は認めるが、耐えられるのか。
- 事務局： ・ 上位計画である総合計画でも、人口の維持・増加を目指した取組を掲げている。それに整合する内容としている。
- 委員長： ・ 岡崎市は、社人研の過去の推計ですでに人口減少に向かっているはずだったが、現実には人口が伸びており、人口減少が先送りになった。市推計によると 2035 年までは人口が伸び、高齢者も増えていく。
- ・ 指標をみると絶対数でなく、率で示しているものが多く、よく考えられていると思う。岡崎市の意気込みが表れていると理解したい。そして皆様方にはそれを応援いただきたい。
- 委員： ・ P87 の用語集に「瑕疵担保責任」とあるが、民法上は「契約不適合責任」に変わっている。「契約不適合責任」を掲載するべきである。
- 事務局： ・ ご意見のとおりである。
- 委員： ・ 現時点では「瑕疵担保責任」はなくなっており、本文に「瑕疵担保責任」が残っていると問題である。
- 事務局： ・ 本文を含め、確認する。
- 委員長： ・ 「瑕疵担保責任」という言葉が民法上で「契約不適合責任」に変わったということか。
- 委員： ・ そうであるが、「瑕疵担保責任」という言葉には長い歴史があり、現実には残っているので、このように書かれたのだと思う。
- 委員長： ・ では、「契約不適合責任（瑕疵担保責任）」とすればよい。
- ・ 用語集ではあるが、これらの言葉が何ページに出てくるのかがわかるようにするのもよいかもしれない。そうすれば索引的な使い方ができる。それは、パブリックコメント後の最終段階でよろしいかと思う。
- 委員： ・ 基本計画（案）はまとまってきたと思うが、難しい課題が積み上がっており、これに基づく対処策が重要だと考えている。
- 委員長： ・ いかに実施していくかということが大変重要かと思う。
- 委員： ・ P85 の計画の推進体制の 2 つめの段落に、「市民・民間事業者・活動団体など多様な主体が中心となり」とあり、P81 の具体的取組には「市民や関係団体、民間事業者から意見を聞きながら」とある。表現を使い分けている場合、P85 の「活動団体」は地域団体、町内会、NPO などの印象があるが、

むしろ推進体制でしっかり連携したいのは本日ご参加の建築士事務所協会、宅地建物取引業協会、社会福祉協議会等だと思う。それがわかるような記述にしたほうがよい。

事務局： ・ 表現の揺れがあるが、意図としては委員が言われたとおりである。記載の見直しを行う。

委員長： ・ 表記の揺れを見直すとともに、何をもって関係団体、地域団体、活動団体というのかをどこかで記載し、その方々とともに推進していく姿勢をもう少し明確にしてほしい。

委員長： ・ 本日のご意見の反映については事務局に任せ、パブリックコメントは、できる範囲で修正を行ったもので行う、特に関係団体のところは大きな修正になるので、パブリックコメント後の修正とあわせ、最終的に反映する、という方向でよろしいか。

委員一同： ・ （同意）

委員長： ・ 事務局で、できる範囲で修正し、パブリックコメントにかけていただきたい。

(3) 具体的取組評価シート及び資料編について

・事務局より、評価シート、資料編について、資料に沿って説明。

委員長： ・ ご質問、ご意見をお願いします。
・ 具体的取組評価シートについては、大変よい取組だと思う。最近はPDCAによる計画の進行管理が重要視されており、その流れに乗った形である。しかし今回の計画書には評価シートについて何ら記載がなく、非常にもったいない。評価シートで進行管理することについてコンセンサスが得られているのであれば、評価シートでの進行管理、中間評価見直し、最終評価等について、推進方策のところに書いておくのがよい。他部局と調整の上、ご検討いただきたい。

事務局： ・ 評価シートの表現はないが、計画書のP83に、計画の見直し、計画の評価と進行管理について記載している。

委員長： ・ P83を手厚くしっかり書くのがよい。中間見直しの下に評価・見直し計画の表を入れ、さらに、計画の評価と進行管理のところで「基本施策（具体的取組）については、評価シートを作成し、内部書類として管理しながら」などと記載する。エグザンプルとして、この表を小さく入れるとよいと思う。

委員長： ・ 本日のご意見への対応は事務局にお任せし、最終的に計画書に反映いただきたい。

- ・ パブリックコメントについては、多くのご意見をいただけるよう、事務局に検討いただくとともに、お集りの方々にも周囲へのお声掛けなどご協力をお願いします。

3 その他

- 事務局： ・ 参考資料にて今後のスケジュールを説明。

4 閉会

- 事務局： ・ 令和3年度第3回会議は令和4年3月頃に開催予定。

以上