

第99回 鳥取市都市計画審議会 議事録

1 日 時：平成24年8月27日（月）10：00～11：20

2 場 所：鳥取市役所 第二庁舎5階 第1会議室

3 出席者：福山敬委員（会長），石川真澄委員，清水昭允委員、岡野頼雄委員，池上博行委員，赤山渉委員，竹森貞美委員，沖時枝委員，藤田和代委員，山根やよい委員，房安光委員，児島良委員，湯口史章委員，石田憲太郎委員，山口良美氏（田中衛委員代理），足立正文氏（山田和成委員代理），幾田誠氏（佐々木照正委員代理）

欠席者：山口朝子委員，中村均委員

4 議題 議案第1号 鳥取市営住宅の入居基準の見直しについて

5 議事

事務局

それでは、定刻となりましたので、ただ今より第99回鳥取市都市計画審議会を開催いたします。本日はお忙しいところ、本審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。私は、本審議会の事務局を担当しております都市企画課 課長補佐の山川でございます。本日の進行を務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

まず初めに、資料のご確認をお願い致します。本日は、「会議次第」、資料として「市民政策コメントの集約結果について」をお配りしております。議案書につきましては、あらかじめお送りしております。お手元にお持ちでない委員の方がいらっしゃいましたら、お声をおかけください。よろしいでしょうか。

本日の審議会の進行につきましては、お手元の次第に従いまして進めさせていただきます。

まず、委員の皆様の出欠報告をさせていただきます。1号委員の山口委員、3号委員の中村委員が、所用のため欠席でございます。また、3号委員のうち、鳥取河川国道事務所長の田中委員の代理として副所長の山口様が、鳥取県東部総合事務所県土整備局長の山田委員の代理として計画調査課長の足立様が、鳥取警察署長の佐々木委員の代理として、刑事2課長の幾田様がお出席でございます。本日は、出席委員数17名であり、全委員19名の過半数の出席となっており、当審議会が成立していることをご報告いた

します。

それでは、本日審議していただきます議案は1件でございます。

これから先の議事進行は、会長が議長となり進めていただきたいと思います。福山会長よろしく申し上げます。

福山会長

皆さん、おはようございます。本日は、暑い中お集まり頂きありがとうございます。こちらの庁舎の会議室で審議会を開催するのは、私が委員になってからは初めてですが、こちらからの久松山の景色も素晴らしいなど、会議室に入った時に感動させて頂きました。本日も、ご議論よろしくお願い致します。

それでは、最初に、議事録の署名委員については、本審議会運営規則第10条第2項の規定で、「議事録には、会長及び会長が指名する2名の委員が署名する」とありますので指名させていただきます。本日は、竹森委員と石田委員 をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

なお、議事録は、発言内容と名前を記載させていただき、市のホームページに掲載することにしております。そのことも申し添えたいと思います。

それでは、早速、議事に入りたいと思います。議案書2ページの報告第1号、会議幹事・参与員の報告を事務局よりお願い致します。

事務局

報告第1号をさせていただきます。議案書の2～3ページになります。本日の審議会には、鳥取市都市計画審議会条例第8条の規定により、3ページの幹事・参与員が出席しております。幹事のうち、羽場幹事、松下幹事につきましては、所用により欠席でございます。また、参与員のうち、都市整備部次長の藤井の代理として、私、山川が出席しております。以上でございます。

福山会長

ありがとうございました。

「議案第1号 鳥取市営住宅の入居基準の見直しについて」ですが、本議案は前回からの継続審議となっているものです。本日は、8月1日から23日まで実施された市民政策コメントの結果を報告いただき、その結果を踏まえてご審議いただきたいと思います。また、答申については、次回もう一度審議いただいたのち行いたいと考えています。それでは、事務局より説明をお願いします。

事務局

建築住宅課の神谷と申します。この度、市営住宅の入居基準の見直しにつきまして、市民政策コメントを実施致しました。その結果を、本日はご報告します。

まず、資料の確認ですが、「市民政策コメントの集約結果について」という4枚ものの資料が一つ、前回ご質問があがっていた最低賃金に関する資料が一つ、それと本日欠席の山口委員さんからのご質問を載せた資料が一つの計3枚でございます。

それでは、集約結果について説明します。市民政策コメントは、8月1日から8月

23日の期間で実施致しました。情報提供については、鳥取市報8月号にお知らせ記事を掲載し、資料については、市役所の本庁舎の総合案内所、駅南庁舎の総合案内所、建築住宅課、さらに各総合支所の産業建設課で配布しております。それから、鳥取市の公式ウェブサイト、いわゆるホームページに掲載しております。また、鳥取市行政情報番組、いわゆるぴょんぴょんネットで文字放送を繰り返し流しております。それから実際に収録して、画像・指標などを織り交ぜながらコメントの募集を訴える番組を作り、何度か放送しております。さらに、今回、市営住宅の収入基準の見直しについて、市民の中で特に関係があると思われる市営住宅の入居者全世帯に資料を配布しております。8月1日には間に合いませんでしたが、2日、3日ごろに、合併地域では総合支所を通して、旧市内では住宅管理人という方を通して配布しております。

その結果ですが、受理件数7件でございました。内訳は、文書が6件、電話が1件です。市民政策コメントは、本来電話では受けていませんが、この度はありましたので報告させていただきます。

内容ですが、①、②、③については、今回の入居基準の見直しに対するコメントではなく、個人のいろいろな思いを主張されているものでございます。したがって、①、②、③については、住所氏名が明記され提出されていますが、今日はあえて原文は添付せずに内容の要旨を記載しております。④、⑤、⑥が、今回の入居基準の見直しに対するコメントとなっているものでございます。④の方は、住所、氏名が書いてありませんが、内容からして市営住宅の入居者だろうと感じております。内容は、別紙(1)になりますが、収入基準を下げ過ぎであり、地域の連携、地域の役員ができる人材がいなくなるなど不安があるので反対だという意見でございます。⑤の方は、湖山住宅の住民の方で、住所・氏名も書いてありました。内容は、別紙(2)になりますが、生活が苦しいということで、収入基準の引き下げ額が大きすぎるという意見でございます。今回の見直しは、収入基準の引き下げによって本当に厳しい方を救うことが目的なのですが、若干この内容が上手に伝わっていないのかなというような内容になっておりました。意見の最後に、生活保護のほうが豊かな暮らしをしていることが疑問でありおかしいというような内容が記載されております。⑥の方も湖山住宅の住民の方で、住所・氏名の記載がありました。内容は、別紙(3)になりますが、裁量階層の「子ども」の定義が疑問だという意見です。裁量階層の「子ども」の定義を、現在の小学校就学前から中学校卒業まで拡大しようとしているが、本当にお金のかかるのは高校や大学なので、規定がおかしいということ。それから、先ほどもご意見ありましたが、市営住宅も運営には協力体制が必要なのに、弱者どうして助け合うのは困難ではないかという意見でございます。収入基準自体が問題ではないのかという意見もあります。原文のまま載せていますので、読んでいただければと思います。最後に電話の方ですが、①、②、③と同じように、直接、入居基準見直しに関するコメントではなく、児童手当を受けている若い世代が、いい暮らしをしていることがおかしいというような内容でございました。これについても聞き取った内容の全文は付けておりません。別紙(1)(2)(3)として原文のコピーを

付けておりますが、個人情報の観点から名前などは黒で消しております。また、意見を提出された方は、鳥取市の住民であることを確認しております。以上が、今回の市民政策コメントの集約結果のご報告でございます。

前回審議会でご質問があった点について、ご説明させていただきます。単身者と夫婦共働き世帯に分けて、鳥取県の最低賃金での収入月額を試算し、収入基準と比較したものです。単身者の最低賃金は、一般の最低賃金と電子機械等製造業の最低賃金の二つあり、一般は1時間 646 円、それから電子機械等製造業に関しては1時間 735 円という単価でございます。これを週 40 時間の勤務で計算した結果、いずれも収入基準の 104,000 円/月を下回る結果となりましたので、入居できるということになります。前回もご説明致しましたが、この収入月額は単純に単価を掛けた数字ではなく、控除した後の数字での比較でございます。それから夫婦共働き世帯についても、こちらも一般の最低賃金で計算した場合、収入基準を下回る結果となりました。単価の高い電子機器等製造業の夫婦働き世帯で、95,200 円/月で収入基準の 104,000 円/月に近くなっておりますが、入居はできるということになります。夫婦共働き世帯の場合、お子さんがいらっしゃったら更に控除額が増え、より収入基準を下回ることとなります。いずれにしても入居の応募は可能でございます。最終的に抽選となりますので確実に入居できるとは言えませんが、応募の時点から対象外とはならないという結果となりました。

以上で説明を終わります。

福山会長

有難うございました。ただ今の説明について、ご意見、ご質問がございましたらお願いいたします。

今のご説明ありましたように、市民政策コメントは7件、内1件が電話で、内容として直接見直しに関係するものは、やはり我々が議論しましたコミュニティに関する不安ですね、この収入基準の引き下げによってコミュニティが今後どうなるか不安という意見が二つ、それから裁量階層の子どもの定義に関して、高校、大学がより負担が大きくなることを考えると範囲設定がおかしいのではというご意見が一つでしたね。

まず、山口委員さんのご質問の紹介を先にさせていただきますか。

事務局

山口委員さんからのご質問を紹介させていただきます。「見直し案では、子育て世帯のみに緩和の追加措置が設けてある感じがします。このままでは、子育て世帯の応募が増え、高齢者や障がい者と競合し、高齢者や障がい者が入居できなくなる可能性があります。そのような高齢者や障がい者は、民間賃貸住宅に入居することも困難となります。この競合する可能性があること、高齢者や障がい者に対しての追加措置、抽選にもれた高齢者や障がい者の対応について、市としてどう考えているのかお尋ねします。」という内容でございます。回答といたしますか、お答えですけれども、確かに今回の見直しの中で追加措置を設けており、緩和している部分のひとつに、子育て世代の定義の拡大がございます。小学校就学前から中学校卒業の義務教育終了まで拡大しております。それ

から合併地域の子育て世代の特例として、収入基準を引き上げております。そのまま読むと確かに子育て世代に対する優遇のみのイメージになると思いますが、この見直しの目的は、非常に厳しい生活を強いられている世帯を救いたいということでもあります。子供の有無に関わらず 104,000 円／月以下であれば、子供の定義をどうするかは直接関係ないことになってしまいます。つまり、104,000 円／月以下であれば、子供の人数、どの地域かなどは関係なく対象になります。それから、子育て世帯などを裁量階層という呼び方をしますが、その裁量階層の収入基準自体も引き下げますので、最終的に応募状況がどうなるかということは一概に言えません。また、現在の応募者の 9 割以上が 104,000 円／月以下の世帯という状況や入居の決定は抽選であることを考えると、極端に高齢者や障がい者の方が入居できなくなるということは想定しておりません。ただ、合併地域の子育て世代に限って収入分位を上げる、具体的には 295,000 円／月以下に引き上げる措置については、確かに山口委員のご指摘のように競合して高齢者や障がい者の方が入居できなくなる可能性が高まる面もありますが、今回のこの措置は、合併地域へ子育て世代を誘導する政策によるものであり、政策としてどうかということをご審議していただければと思います。収入基準が 214,000 円／月以下から今度 259,000 円／月以下に引き上げられたとしても、劇的に応募状況が変わることは、現実には少し考えづらいという感じはしております。ただ、なんとか合併地域に入居していただいて、最終的には地域の活性化につなげたいという政策のもとに設定したものでございます。最後に、抽選にもれた高齢者や障がい者の方に対してどう対応するのかというご質問でございますけども、鳥取県が行っている「あんしん賃貸支援事業」という事業がございます。これは、賃貸住宅を経営する家主の方、不動産業界の方、県・市町村、福祉関係者などと連携して、住まいの確保を支援する制度です。具体的には、鳥取県宅地建物取引業協会の東部、中部、西部の支部に、あんしん賃貸支援事業相談員という方を一人ずつ配置して、高齢者の方、障がい者の方、外国人の方などから一般の賃貸住宅に入るのが難しいという相談を受け、不動産業者さんを紹介したりして、成果を上げているという状況でございます。これは市営住宅や県営住宅の抽選に落ちたからということではなく、一般的な制度でございます。公営住宅の抽選に落ちた人のための措置、制度ではありませんが、鳥取市も協力して「あんしん賃貸支援事業」に取り組んでいる状況でございます。質問に対するお答えとしては以上です。

福山会長

ありがとうございます。山口委員さんのご意見、それに対する事務局からの回答につきまして、何かございますか。山口委員さんのおっしゃられることは、ごもっともですね。異なる生活弱者間のバランスを考えながら見直すことが必要という事だと思っております。新たな子育て世代を応援するための措置ですが、事務局の方では、今までのデータから判断して、過度な競合のような事は急には起こらないうと考えられていると理解します。それから、抽選にもれた場合の支援策もあるということです。

では、ご質問、ご意見等ございましたら、ご自由にお願ひします。先ほど言いました

ように、答申は今回ではなく次回ということです。自由に討論していただく機会ですので、是非お願いします。

藤田委員

各地域の市営住宅ごとに応募を受け付け、抽選されるのですか。

事務局

はい。ちなみに2団地申し込めます。例えば、一番目は湯所団地にして、二番目は旭町団地とかですね、2か所応募できます。抽選については、それぞれの団地で行います。最初に行った抽選で当たった場合は、次の抽選は辞退していただきます。

藤田委員

申し込んだ場合、面接とかはなく、書類での抽選ということになるのですか。

事務局

面接はありません。窓口で書類の不備がありましたら揃えて下さいというような話します。書類が揃っていれば抽選となります。

抽選は、最近はとりぎん文化会館で行っています。実際に来ていただいた方が抽選となります。そこにいらっしゃらない方は、抽選をできません。放棄されたと判断致します。事務局が代わりに引くというやり方はしていません。

藤田委員

入居される方は、その抽選のみで決まってしまう訳で、高齢者を何世帯、あるいは子育て世代を何世帯入れるかなど、そんな割り振りは出来ないということですね。

事務局

そうです。たくさん空きがあれば、そのような振り分けも可能になる可能性はありますが、実際には1団地で1戸から3戸というのが現状です。障がい者の方の場合には、障がい者用の住宅があります。

藤田委員

何が公平か難しいところですが、はい、ありがとうございます。

山根委員

市営住宅が終の棲家になりつつあるということですが、一度入居したら既得権を持つということですか。もちろん収入で査定されるでしょうけど、何年くらい入居できますか。ずっと入居できるということですか。

事務局

ずっと入居できます。収入基準を超えたとしても、退去しなければならないという規定になっておりません。

山根委員

一度抽選で当たればずっと入居できるということですか。何年か経った時にもう一回抽選するということがありますか。

事務局

ありません。ただ、収入基準を超過すると家賃が加算されます。今の制度上は、極端

な話ですけど、お亡くなりになられるまで入居できます。

山根委員

収入基準を超過している方がいらっしゃっても既得権で入居し続けられるということですが、一方でより収入が低い方が抽選にもれて入居できないこともあると思います。これまで、その辺りを疑問に感じたり、審議したりしたことはなかったのですか。

事務局

収入基準を超過した場合、通知しております。基準を超過した場合、基準以上の収入があると判断し通知して、民間の方に移っていただけないでしょうかとお願いをします。今、委員さんがおっしゃられたように、より収入の低い方が入居できるように、少しでも部屋を空けていただいて、次の募集かけるようにはしています。法的には、強制的に出て行って下さいというようなことはありません。

岡野委員

今回、全国的な基準から地方自治体が独自にという中で、鳥取市の見直しでは家賃収入が約4千万円減となる基準の引き下げをするわけです。先程の既得権の問題もですが、合併地域における人口政策、福祉政策の面で50代後半からの層を、この基準の引き下げの中でいかに手当てをしていくかということが大きな課題になると思います。既得権については、出ていただくというような事にはならないと思いますが。合併地域では、子育て世帯が入居しやすいように基準を見直すということですが、そうした場合には、民間との競合が心配になります。その辺で市の計画通りの推移していくのだろうかちょっと心配ですが、どうでしょうか。

事務局

鳥取市の中で住宅に困窮している世帯、障がい者も高齢者も含めて経済的に苦しい方々にまず入居していただきたいということが前提の制度見直しです。その中で、特に合併地域では、子育て世代を誘導して、小学校、中学校の子供たちの増加に繋がってほしいという思いで合併地域の子育て世代の緩和策を追加しています。

岡野委員

結果がどうなるかが心配です。合併地域には、それぞれ独自の住宅政策があったわけですし、過疎化の中で若い世代を地域に引き止めたいという思いもあります。応募は、旧市が非常に多く、合併地域は少ないという背景には、従来からあるそれぞれの地域の住宅政策があるのではと思います。今回の誘導政策はどうかなのかなと心配になりますが、その辺りはどうでしょうか。

事務局

各地域の子育て世代の方も入居できるので、その地域にとどまっていただくというのも可能です。なんとか、若い世代を増やして、地域での活性化に役立てたいという方向性です。誘導といいますか、引き止めも含めて入居していただくという真意もございます。

山根委員

合併地域に居住しているのですが、子供が少なくなって、クラス数も1つになったり、学校が統合されたりして、学習する環境としては貧弱になりつつありよるような気がします。そういう教育とこのような住宅政策と連携ができていいのか心配です。

事務局

なかなか難しいところであり、教育委員会等との調整になると思います。それは今後の課題になろうかと思います。

兎島委員

今のご質問は教育の面でと言われましたけど、先ほどから出ているように、高齢者の方や障がい者の方を所管している福祉保健部との連携はどうなっていますか。

事務局

この見直し案の作成にあたっては、この春に庁内検討委員会を立ち上げました。その中には、福祉保健部の生活福祉課、高齢社会課に入らせていただいております。それから、まちづくりの観点から協働推進課、財政面に影響があるので行財政改革課にも入らせていただいております。関係課を集めていろいろな議論を踏まえた上で作った見直し案でございます。

兎島委員

議事録はありますか。

事務局

議事録は、内部的な委員会なので要点記録くらいのはあります。録音もしていますので、正確に起こすこともできます。

兎島委員

わかりました。

池上委員

この度の目的は十分に聞かせてもらいましたが、合併地域の子育て世帯の収入基準を上げて、例えば合併地域の応募者の少ないところが仮に全部埋まったとします。確かに一時的には効果があっても、その後の応募倍率が解消されたわけでもないの、その後の効果には疑問が少しあります。

事務局

後と言われるのは、しばらく時間が経った後ということでしょうか。

池上委員

何年か後というか、合併地域に子育て世帯を入れていこうという政策は分かりますが、公営住宅がどんどん増えていくわけじゃないので、収入基準を上げて旧鳥取市の競争率の高い所、そして合併地域で競争率が低い所が全部埋まったとしても、それから先のことを考えると、基準が上がったことによって、そういう人達が入りにくくなるのではと疑問を持っております。

福山会長

私の理解で少し確認させていただきますが、裁量階層の子育て世帯で入られた方は、子供が義務教育の期間だけが入居基準を満たしています。だから、子供が中学校を卒業してしまうと、出て行かないといけない。それが厳密に履行されると、長期的には子育て世帯の入居の可能性が減って、他の階層で入られた方の基準が外れるかどうかって言ったら、子育て世帯ほど確実ではありません。その方々が残られて、子育て世代が入居できる機会は減っていく可能性があるというようなお話だったと思いますが、いかがですか。長期的に見てみないと分からないところではあります。

事務局

裁量階層の 259,000 円／月という上限は、総務省の階層では日本国民の約半分が対象となります。決して収入が少ない階層ではないので、思いとしてはですね、そういう方に安くて自然の良い所で子供を育てていただいて、例えば、青谷の団地に入ったから青谷に家でも建てて住もうかというふうになればということなのです。

池上委員

あの、はっきり言いますが、今言われるような理論上の話と現実とは異なります。要するに、収入基準を上げる事によって、旧市の応募倍率がもっと厳しくなるのではないのですかという事です。合併地域の住宅が考えるとおり埋まるのはいいですけど、なかなかそれだけの問題ではないと思います。

事務局

今、言われるように、埋まってくれたらありがたいなと思っております。合併して8年になりますが、空きが多く、逆にとにかく埋まってくれたらという思いです。

池上委員

房安さん、城山団地は、青谷ですけど、埋まらない理由は何ですか。

房安委員

そうですね、やはり住宅自体かなり老朽化していることが一番の原因だと思います。

沖委員

その老朽化に関して、ご質問させていただきますけど、住宅の水回りなどが痛んできた場合は、市が全部修理されるのですか。

事務局

市が修理しています。

沖委員

入居者の方から申請があった場合、書類的に審査が通ったら修理をするっていうことですか。

事務局

まず、現地を見て、どの程度壊れているとかを確認させていただいて、依頼する業者などを判断しながら、修理を進めさせていただきます。

岡野委員

老朽化の問題について、建て替え時期が迫っている市営住宅も多くあると思います。このようなところに裁量階層の子育て世帯に入ってもらおうとしても、実際入るわけがない。その辺の将来的な構想を、どう考えておられるかなと思います。空き部屋はあるが入居に結びついてこない、合併地域はそういう課題を抱えているのではないかという感じはします。旧市と合併地域のそれぞれで改修の必要なもの、建て替えの必要ものがどの程度あるのか踏まえて基準の見直しをしないと実を伴わないと思います。

福山会長

建物もそうですけど、子育て世帯とその他の裁量で入られる方にあった生活サービスがそこでどのくらい可能なのかという点で、旧市の市営住宅はほぼ同じと判断できますが、合併町村の住宅は個別で状況がだいぶ違うのではないですか。建物の状態とか、学校が近いとか、交通の便が良いとか悪いとか、ある程度把握して見直しをすべきじゃないかということです。私も共感しますが、まず、建物の話についてはいかがですか。

事務局

まず、建物につきましては、確におっしゃられるとおり、古いのもあれば新しく建て替えたものもございます。合併地域では古いものも結構ありますが、建て替え等の時期にきているものばかりではなく、旧市でも古いものはあります。全体的に建物の長寿命化計画を考えており、古い建物については改修して長く使っていこうと考えております。古い建物につきましては、当時の基準で建てておりますので、例えば、一戸が当時40㎡の基準で建てていけば、今の基準が例えば50㎡になっているとした場合、古いものを近代化するために2つの部屋を1つにするとかして面積を増やすなど、中を改修して建物を長く使っていきたいという考え方で、順次進めていきたいと考えているところです。

福山会長

実際に先程言われました城山とかは応募が非常に少ないですが、建物の質によるものなのか、それ以外の立地などのよるものなのか、その辺、市としてはどう考えられていますか。つまり、今回の変更がどのくらい影響を及ぼすと思われていますか。

事務局

城山については、確かに古いというのが実情であろうと考えております。以前、雨漏りがあったようなことも聞いておりましたので、何年か前から屋根については伺ってご相談させていただいております。

房安委員

一つ補足で、青谷町の市営住宅が3箇所くらいで、老朽化したものは建て替えて、新しくマンション形式でかなり大きくなるということです。例えば、今の城山団地ですけど、これも将来的に建て替えるという方針が決まれば、おそらく入居率は高まるのではないかと考えております。

池上委員

今の話で、今収入基準を上げた場合に入居者が増えるかとは言いにくいでしょうけど、合併地域の城山にしても、建て替えであれば増えるかもしれませんが、鳥取市が考えておられるように増えない実情から判断すると、現状で基準を上げることによって競争倍率が高くなる恐れはないということですか。

事務局

恐れと言いますか、希望と言いますか。新しくなれば必ず倍率はあがります。建て替えとなった場合には、今お住まいの方に優先して入居していただき、その空いたところだけ募集することになります。

福山会長

城山は、木造ですか。それとも RC ですか。

事務局

RCではなくて、簡単に言えばブロック造的な構造です。ご存知かと思いますが、PC板といって、工場で作ったものを重ねたもの、立てかけたような壁を作って、その上に屋根を乗せるというようなものです。

福山会長

建て替えとか大幅な改修があれば、入居者が増える可能性があるということですね。ただ、場所が違えば状況も変わるということですね。

池上委員

生活者のサービスに対する評価は、場所によって違うので、今回の見直しの効果も場所によって違うだろうと思います。それを事前にどれくらい把握できるかという事ですが、また次回までの宿題としたいと思っていますが。

1つだけ要望があります。私、宅建協会を代表して来ていますが、県からお聞きした話では、県は鳥取市のこの先行的な見直しに対しては、県はそこまで考えてないというか、現状で行くという話が出ていました。鳥取市の場合は、合併地域を含めてどうするかという思いもあって、この見直し案になったのではと、今日の時点では感じておりません。確かに公営住宅が多くあればこんなに倍率は高くないでしょうし、といってもどんどん建てられたら、我々の業界から民間の圧迫だということが出てきます。この件については、その基準から外れる方の、いわゆる民間住宅とのマッチングという話が出ておりましたね。前回、児島委員からもありましたが、補助の問題とかいろいろな事を含めて、この辺りの具体的な政策はあるのでしょうか。

沖委員

もう1つ、お尋ねします。市営住宅は建設されてから何年くらいで建て替えされるのでしょうか。地域ごとに違いますでしょうか。

事務局

建て替えの時期につきましては、それぞれで判断しますので何とも言えません。例えば、コンクリートの耐用年数から逆算したものが目安だと思います。コンクリートの耐

用年数が約70年、鉄骨で約50年、木造で約30年とかというようなものがあり、実務的な話になりますが、半分の年数が経過すれば国が補助金を幾分出していただけるので、半分以上経過しているものを目安にはしております。ただ、一概に半分経過したから全部建て替えるということにはならないと思います。戦後、一期に団地を建てたところもあり、それを建て替え時期がきたからといって、全部建て替えできるかといえば難しい面もありますので、地域の実情も踏まえて考えていきたいと思います。

それから、池上委員のご意見ですが、民間賃貸住宅との関係と申しますか、棲み分けというのが大きな課題だという認識はございます。こちらとしては、例えば鳥取市の賃貸住宅の空きが数戸あるとした場合でも、なるべく民間の方に行っていただきたいという思いはあります。実際の誘導と申しますか移っていただくには、先程の加算家賃をすれば民間にという方はいらっしゃるかも知れません。逆に言えば、それだけ払っていけば入居し続けることができるということにもなります。今、具体的にこうするという事ではないですが、例えば補助金的な制度などを考えて、移る場合はこんな制度がありますよというようなことができれば、更により誘導ができるかなという気はしています。ただ、今回の見直しは、来年の4月1日の実施を目指していることもあり、このような措置は今のところ考えておりません。今後の経過、状況を見ながら、必要な場合には制度など考えていきたいと思います。現在で、具体的なものは、申し訳ありませんがありません。

清水委員

改正というのは、そう度々あるわけではなく、ある程度のスパンを置いてされるものなので、中長期的に様々な動態というものを考えていただきたいと思います。例えば、今後の人口動態というもの、それから先程から言われている旧市内と合併地域の立地条件、それと築後何年という新しいか古いかという対比するもの、それから高齢者層の増加というものに対する配慮が必要になってくると思います。先程、池上委員さんから発言ありましたように、やはり民間の住宅業者との兼ね合いとか、配慮というものをしていただきたい。民間と行政でいろいろな面ですり合わせみたいなのが、今後必要になってくると思います。そういう配慮をしていただいて、この基準を作っていただけたらありがたいなと思います。いろんな面で、メリット、デメリットあるかもしれませんが、前回と今回出た意見等を踏まえて、いろいろの角度から配慮してもらって結論に導いていただきたいと思いますので、宜しくお願いします。

福山会長

前回の審議会で、中長期的な話もあったほうがいいということで、事務局に将来像を作っていただいて配布資料に入れていただいておりますので、コメントということでもよろしいでしょうか。

清水委員

はい、コメントということでもよろしいです。

福山会長

その他、いかがでしょうか。

事務局

この前ですが、鳥取県の市営住宅の基準の見直し関係の担当者会議が倉吉であり出席しました。鳥取県は、どうも引き下げの検討を始めたようです。鳥取市ほど下げるわけではないでしょうが、若干下げる方向で検討を始められたようです。それから、出席された市町村の中では、見直しをして具体的に数字を変える動きはございませんでした。鳥取市がどうも県内の市町村では、唯一という状況のようです。

福山会長

他の地域がやらないからということではなくて、私も大学で過疎研究プロジェクトなんてやっていますけども、鳥取県は過疎最先端の地域ですので、他の地域に先んじて何ができるかを見せていくことが重要だと考えています。それにあたるかどうかわかりませんが、今回、積極的に住環境に関しても提示していくというのは、私個人としても非常にいいと思います。それを見て他の地域も考えていくという、旗振りになってくれるといいと思います。

赤山委員

市民政策コメントの集約結果について、生活保護の世帯の方が豊かな暮らしをしているとか、むしろ高校、大学の負担が大きいとかという意見がありますが、意見に対する市としての回答は、それぞれ個人の方にされるのでしょうか、それともホームページなどで回答を掲載されるのでしょうか。

事務局

市民政策コメントは、個人への回答ではなくて、ホームページで回答を掲載します。ただ、諸々のお気持ちを書いた①②③に対してはお答えしませんが、今回の基準見直しに対する意見についての回答は掲載することになります。

赤山委員

それは、審議会名での回答じゃないですね。

事務局

はい、鳥取市としての回答になります。

赤山委員

山口委員の質問に対しての説明をされましたけど、その辺のことも説明が必要と思います。その子育て世帯にのみに緩和の追加措置が設けてある事について、理由を説明したほうがいいのではないのでしょうか。

事務局

今日の事務局の説明は、ホームページに議事録としてアップされますので、何をそこで話し合ったかということをご覧いただけます。

大島幹事

先程、建築住宅課より、公営住宅から移りますという方について、移っていただく政

策について現在考えてないと申しあげましたけども、市全体の住宅政策としては、空き家を何年も放っておくとリフォーム等も不可能になりますので、空き家予備軍をできる限り早めに賃貸住宅として再生するとか、既にある街なかの賃貸住宅の空洞化を防ぐなどの政策は、随時検討したいと思います。また、居住者向けの支援、物件所有者方向けの支援についても引き続き検討していきます。先程、申しあげましたのは、例えば公営住宅から退去される方に向けた政策というところまでは、まだ具体化していないということです。全体を見て、民間住宅の改善や公営住宅との住み分けをどうするかは、新年度早々にもまた提案させていただきたいと考えております。

福山会長

このような住宅政策は、例えばU I Jターンをする場合などに、いろんな可能性が広がるのが期待できるので、是非、検討してください。その他いかがでしょうか。

兎島委員

この基準見直しについては市役所の関係部署で話し合ったと言われましたが、どういう事が話し合われたか知りたいので、要旨でいいので議事録を集めていただきたいと思いますが、どうでしょうか。

事務局

検討委員会の議事録をお送りします。

福山会長

本議案については、次回へ継続審議となります。本日出された意見・要望等については、次回の審議会までに整理をお願いします。それから、先ほど兎島委員から提案がありました、市の内部検討委員会の議事録については、次回の審議会までに郵送いただくようお願いいたします。

その他に質問等ございますか。無いようですので、これをもちまして第99回鳥取市都市計画審議会を閉会とします。次回は、10月下旬に開催を予定しています。具体的な日時等は、後日事務局よりご案内致します。本日は、暑い中お集まり頂きありがとうございました。

鳥取市都市計画審議会運営規則第10条第2項の規定に基づき署名する。

会 長	福山 敬
委 員	竹森 貞美
委 員	石田 憲太郎