

# 第 1 回 四国中央市住宅マスタープラン委員会 議事録

## ■ 開催日時・場所 掲載

令和 4 年 11 月 4 日（金）13：30～15:30

四国中央市役所（本庁）5 階大会議室

## ■ 次 第

- 1 開会
- 2 市長あいさつ
- 3 委員長・副委員長選任
- 4 議事
  - ・四国中央市住宅マスタープランの策定について
  - ・その他

## ■ 資 料

- 資料 1 四国中央市住宅マスタープラン委員会委員名簿
- 資料 2 四国中央市住宅マスタープラン委員会条例
- 資料 3 四国中央市住宅マスタープラン策定スケジュール
- 資料 4 四国中央市住宅マスタープランについて
- 資料 5 四国中央市住宅マスタープラン現況・課題分析資料
- 資料 6 市町村住生活基本計画の手引き

## ■ 会議風景



## ■ 出席者名簿

| 種別       | 所属                | 担当者名   | 出欠席 |
|----------|-------------------|--------|-----|
| 市民       | 公募市民              | 宮崎 政夫  | 出席  |
| 市民       | 公募市民              | 大西 誠治  | 出席  |
| 市議会議員    | 市議会 議員            | 井川 剛   | 出席  |
| 市議会議員    | 市議会 産業建設委員長       | 吉田 善三郎 | 出席  |
| 住宅分野     | 愛媛県建築士会四国中央支部     | 尾藤 淳   | 出席  |
| 住宅分野     | 愛媛県宅地建物取引業協会      | 星川 勉   | 出席  |
| 福祉分野     | 老人クラブ連合会          | 近藤 博昭  | 出席  |
| 福祉分野     | 障害者福祉団体連合会        | 越智 義文  | 出席  |
| 福祉分野     | 四国中央市 PTA 連合会     | 近藤 和明  | 出席  |
| 福祉分野     | 四国中央医療福祉総合学院      | 西川 由紀子 | 出席  |
| 事務局      | 建設部               | 今村 昭造  | 出席  |
| 事務局      | 建設部 建築住宅課         | 吉岡 努   | 出席  |
| 事務局      | 建設部 建築住宅課         | 薦田 仁志  | 出席  |
| 事務局      | 建設部 建築住宅課         | 進藤 憲一郎 | 出席  |
| 事務局      | 建設部 建築住宅課         | 大西 陽成  | 出席  |
| 事務局 (LB) | ランドブレイン株式会社 松山事務所 | 八木 周吾  | 出席  |
| 事務局 (LB) | ランドブレイン株式会社 広島事務所 | 駒井 達也  | 出席  |
| 事務局 (LB) | ランドブレイン株式会社 広島事務所 | 松浦 直哉  | 出席  |

## ■ 議事録

### 1 開会

---

### 2 市長あいさつ

---

市長

ご参集いただき感謝申し上げます。

日本の住宅はかつて高度成長の際、うさぎ小屋に住んでいると揶揄される時代があった。それぞれの国民が持ち家を持つのに、最低限の守屋を立てるといった形だった。時代が進むにつれ、社会問題として、それで良いのかといった問題提起がなされ、住宅においても居住における最低限の面積が必要という形になった。また、10年前には、山際の傾斜地が崩落するというのも本市であり、人的被害を被った。畑や田んぼを宅地にしていった歴史がある。今後どのようにするのも議論が必要。

さらに、現在着手できた段階だが、四国中央市にも公営住宅がたくさんある。これらの公営住宅は、建替えの時期を迎えているものがあり、今年から来年にかけて可能性のある合意ができた段階で公営住宅の環境整備に手をつけたい。ただ、膨大な財源と市民合意が重要。ひとつずつ着実に取り組みたい。公営住宅が立地している場所は災害安全性があまり高くない箇所もある。対策には費用もかかり、居住者からみれば、高齢化で年金収入が主のなかで、建替によって、家賃が高くなることになるが、それでも推進しなければならない。本市においては合併前の課題が山積している。原点にかえて課題解決に取り組む。それぞれの委員の立場で忌憚のない意見を頂きたい。

### 3 委員長・副委員長選任

---

(各委員、事務局の自己紹介が行われた)

事務局

委員長・副委員長の選任について推薦等ご意見はないか。特にご意見等がないようであれば、事務局案として委員長に宮崎氏、副委員長に越智氏をお願いしたいが、いかがか。

(各委員、合意。)

事務局

委員長に宮崎氏、副委員長に越智氏を選任する。

委員

住宅に関係したことや道路、建物等に関連した知識がない中で委員長を引き受ける。ひとりひとりの意見を十分お聞きした中で運営をしたい。

委員

建築のことはほとんど知識がないが、よろしくお願ひしたい。

### 4 議事

---

#### 四国中央市住宅マスタープランの策定について

委員

すべての資料に目を通して意見を話すのは難しいかと思うが、自身の身近なことやまわりの環境に目を向けて、資料に目を通してもらうと少しはわかりやすくなると思う。例えば、私は住宅リフォームを2回ほど実施した。2月に防水工事や、LED化、

温水も設置した。家庭菜園を挟んで、息子が平屋を建設した。息子と相続の問題も話している。また空地も周辺環境の中で多くなっていると感じる。また道も狭い状況もある。小学校、中学校等の統廃合も出てくる。今後どうするのか気になっている。

事務局 資料5のP32においては、本市における住まい・住環境の課題が示されており、右側に赤字で変更案を示している。この中では、DXの進展や、新たな日常等、社会情勢の変化を踏まえた変更案等も示されている。この変更の視点等についてもご意見を頂きたい。

委員 新しく追加すべきことについては、反論はない資料5のP30に老朽化した公営住宅についてのデータがある。これまで改善できていない理由は何か。早急な改善が必要だと思う。また住宅も質が求められるようになったが、住宅に困窮する者に住宅を提供するとなったときに、質が良すぎる立派な住宅を提供するといったことは市営住宅の観点から難しい部分もあると思う。

事務局 市営住宅は当時の公営住宅法に基づき建設されている。基準は時代にあわせて国も整備基準を改正している。現在の公営住宅法の基準に則り建設すると、ある程度、豊かな住宅ができるものとなっている。当時の公営住宅法とは別物と考えて頂ければ良い。

委員 例えば、オール電化や太陽光発電などを入れても良いこととなっているのか。

事務局 社会の要請として、むしろそうした設備は求められているものだが、再生可能エネルギーについて居住者に使われるということではなく、売電するという形になる。

委員 高齢者や子育て世帯が住みやすい住宅づくりということかと思うが、まちづくり協議会ではコンパクトシティという話題があがる。住民の買い物難民が課題となっている。それを切り口として、課題解決のためにどうするかが気になる。学校も合併して住宅から遠いという課題もある。DX化により解決する部分もあるが、高齢者の対応は課題となると思う。

事務局 買い物難民は、市営住宅アンケートの中でも買い物の維持が課題として言及されている。

委員 住宅マスタープランを進めるにあたり、住宅・住環境について、市民アンケートをとり、満足度などの調査は実施しているのか。

事務局 今回は実施していない。ただ、住宅業界の方々からのヒアリングを実施しているので、そちらから課題を吸い上げようと考えている。

委員 ニーズの把握が重要だと思う。もう一つは、小規模造成・宅地造成が進んでいる中で住宅建設を進めるにあたり、ゴミステーションの設置が課題になる。図面の中にゴミステーションを設置し、図面として市に申請するやり方にできないかと思うがそういった方法になっているか。

委員 小規模開発の場合は、市からは地域のゴミステーションに捨ててほしいとなる。理由としては、業者のゴミ回収が大変になるため。また、この場合は自治会に承認を得る形となる。

- 委員 地元の自治会とのコミュニケーションの橋渡しが必要になる。建設して後でいっばいで捨てられないとなると、業者にお金を払って捨ててもらうことになる。住むまでの間に協議ができるしくみが必要だと思う。
- また、耐震診断について進んでいないとのことだが、費用等がどうなっているか教えてほしい。
- 事務局 四国中央市では、補助事業と派遣事業がある。以前は補助事業を実施していたが、建築市会と連携し、無料で診断している。耐震診断設計、耐震改修工事についても費用が必要となるが、こちらも補助を実施している。診断して1年以内に改修する場合は早期加算をしている。
- 委員 心配なのは、今の困りごとの解決と未来を踏まえた課題。高齢化が進行する中、必要最低限の居住の質を確保する中で、例えば公営住宅でIT化による遠隔医療診断やスーパー併設など、先を見据えた中で、公営設備や住宅設備を整えていくことが必要だと思う。課題だけを解決するだけでは足りず、先を見据えた施策が必要だと思う。
- 次に子どもが少ない状況がある。子どもに負担の少ないよう居住課題の解消を考える必要がある。空き家の問題も、公営住宅の入居基準を緩和し、老朽住宅を手放すようなくみがないと解決にならない。未来の住宅課題をどう考えているか。
- 事務局 どこまで施策を盛り込めるか、今後検討していきたい。
- 委員 賛成する部分はあるが、法に則る以上、制限はかかると思う。
- また、人口減少と空き家問題はイコール。年間600～700人、人口減少している状況。そうすると土地が余る。土地を国に引き取ってもらう相続土地国庫帰属制度があるが、そういったことが今後増えてくると思う。お金を生まない土地を引き取らざるを得なくなる状況だと思う。
- 事務局 建物付き、あるいは建物解体で引き取ってほしいと要望をもらう。ただ制度活用にはハードルが相当高い。引き取ったとしても10年間管理費を納めないといけないなど、もあり、本市で適用されることはほとんどないと思う。そのほか対策を考えるほかない。また相続放棄されると誰も管理ができない状況になる。
- 委員 相続は法律の問題にもなる。既存住宅の流通は、古い家を買ってほしいということもあるが、相当古い。住めるようリフォームをすると新築の値段になるので、更地にして売却するといったことになる。ここに関する対策も必要。
- 委員 空き家問題においては、接道が課題であり、2m以上の道路に接しないと、建替えができず売買もできないということが相談として多い。理想になるが、再開発して居住誘導などができると良いのではないかと思う。
- 委員 公営住宅の状況において、半数が耐用年限を経過するとある。これはどのようにするのか。建替えるのか改修するのか。
- 委員 市長から思い切って建替えを推進するという話があったが、どこかに移転してもらうのか、最後の一人がいなくなるまで待つのか。この判断が重要。移転してもらうのも

- 忍びない。家賃の上昇も課題になる。
- 事務局 お見込みのとおり、新たな市営住宅に入居するとなると、家賃も上がる。6年かけて段階的に家賃を上げるということはできるが、最終的には家賃は築年数、収入階層、広さで決まった家賃を払うことになる。
- 委員 中古住宅の流通を推進という話があるが、市のほうで具体的な施策はあるか。
- 事務局 流通については、空き家対策計画の策定を進めている段階である。その中で今後お示しできればと考えている。
- 委員 若い人に住んでもらえるような工夫が必要。子どもを2人育てるのに補助が出るなど。また、結婚しない人への対応・相談施設もつくと良いのではないかと思う。
- 事務局 施策を具体的に考える。施策の推進に向けては推進体制・協力体制が必要であり、これらを組み込んだ形で整理ができればと思う。特に建設業界の方々には、ご意見を今後うかがうことになると思う。ご協力をお願いしたい。

## 5 その他

- 事務局 次回会議は12月を予定する。
- 事務局 立地適正化計画や公営住宅の更新といった大きな転機を迎えている。住宅マスタープランもこういった大きな方針を含めたものとする必要がある。あらたに種を撒くような施策も必要。公営住宅の更新について、なぜ取り組めなかったかというご指摘だが、更新にもリスクもあり、全国的に着手できていないということもあった。市長がこれから着手に取り組んでいくところだが、公営住宅についてもグループホーム等、枠を超えた検討ができないかなども宿題が投げかけられている。
- 住環境の整備も重要。盛り込んでいけたらと思う。冒頭説明したように、各種関連計画がある中で、住宅マスタープランの中でどれだけ盛り込んでいくかも含めて検討をしていくことになる。これからまたご意見いただければと思う。

以上