

会議記録

高松市付属機関等の会議の公開及び委員の公募に関する指針の規定により、次のとおり会議記録を公開します

会議名	第1回高松市市営住宅長寿命化計画懇談会
開催日時	平成28年10月13日(木) 10時00分～11時30分
開催場所	高松市役所 11階 114会議室
議題	(1) 会長・副会長の互選について (2) 議事 1) 現行計画の概要について 2) 長寿命化計画見直し(案)の骨子について ① 計画策定にあたって ② 市営住宅ストックの概要 ③ 長寿命化に関する方針 3) その他
公開の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開
上記理由	
出席委員	有澤委員、小野委員、河合委員、日下委員、角田委員、中村委員、西村委員、松島委員
欠席委員	川口委員
傍聴者	0人 (定員4人)
担当課及び連絡先	都市整備局住宅課 839-2541

会議の経過及び結果

(1) 会長・副会長の互選について

互選により会長が松島委員に、副会長が中村委員に決定した。

(2) 議事

1) 現行計画の概要について

概要について事務局より説明。

(委員長)

今後、人口減少傾向が予想される中、市営住宅の適切な戸数や入居者の実態に

合う管理・運営のあり方、また老朽化した市営住宅を新しくしていくのか長寿命化して継続使用するのかなどが、現行計画を見直すにあたっての大きなテーマとなる。

2) 長寿命化計画見直し(案)の骨子について

①計画策定にあたって

(委員)

仕事で市営住宅を訪問する機会があるが、一人暮らしの高齢者が多い。外出しやすいようにバリアフリーの住戸、団地にエレベーター設置、公共交通機関が近い等が理想的である。

(委員長)

入居者が高齢者に偏るのではなく、ソーシャルミックスを実現していけたらよい。

(事務局)

建替中の上之町第Ⅰ住宅(仮称)はバリアフリー住戸、エレベーター設置、子育て支援住宅、単身世帯向けの住戸など、ソーシャルミックスの理念に則った団地となる予定である。

(委員)

子育て支援のコーディネーターをしていて、地域の方の色々な相談に応じているが、一人親家庭、貧困家庭の方は、地域とのつながりが弱くなりがちである。市営住宅の中だけでセーフティネットとして完結してしまうのではなく、子育て支援施設等の地域資源とのつながりのしかけがあるとよいと感じる。

(委員)

交通弱者、車を持ってない方に優先的に入居させる考え方はどうか。団地の近くに公共交通機関があることが前提となるが、立地面を考えるにあたって重要な考え方である。

(委員)

不動産業を営んでいるが、市営住宅の入居率80%以上という数値は民間住宅の入居率より高い。民間住宅では、入居率50%前後の地区もある。

(委員長)

その話を聞くと、民間住宅の活用を検討した方がよいという話にもなる。

②市営住宅ストックの概要

(委員)

建替の検討で、コストが高い場合、民間活用の方がコストが安いかもしれない。また、市営住宅を建替する場合、その団地のある地区の数十年前の状況を予想するなど、コストだけでなく、戦略的な視点が必要となる。

(委員)

郊外は、将来的に人口減少の影響が顕著に出ると予想される。市営住宅の立地はできるだけ市街地エリアに集約を図るのがよいと思う。現在、仕事で関わっている市街地エリアの朝日町団地は2～3割が空家だが、なぜか。

(事務局)

空家改修の予算上の問題がある。来年度以降に空家を改修して、入居者を募集する予定である。

(委員)

市営住宅の家賃の状況は。

(事務局)

安い団地で月7千円前後、現在建替している団地は、月2万7千円程度の見込みである。

(委員)

その地域の民間住宅の相場は約8万円である。民間活用を考える上で、市営住宅と民間住宅で家賃相場の大きな差がネックになりかねないか。

(委員長)

民間活用となると、市が補助をして低廉な家賃で募集という流れになる。ただし、民間住宅の相場からすると安い家賃で募集しても、市営住宅に応募する方にとっては高い家賃となり、より安い団地がよいという話になることもあり、そこがセーフティネットとしての住宅の難しいところである。

(委員)

入居者の高齢化や地域とのつながりが弱いという問題に対し、生活の質をどう高めるかが大事になる。地域から市営住宅への理解を深めるために、空家で地域住民を含めて作業ができ、そこで何かの仕事を生み出して地域に還元できたらよいと思う。そうすることで、市営住宅に人の流れや地域の担い手としての役割が発生し、地域と市営住宅との間に相互理解が深まる。

(委員長)

市営住宅のセーフティネットという枠内でどこまで実施できるかというところであり、過剰な支援をするとセーフティネットの枠を越えてしまうという面もある。

③長寿命化に関する方針

(委員)

車がなくても生活できる街づくりを市が推進していることから、車を持っていない人に市中心部の団地への入居資格を与えるという取扱いにしたなら、市の方向性と整合性を図れるのではないか。

(委員)

入居者が市税や国民健康保険料を滞納していたら、退去勧告などではなく、適正な指導をお願いしたい。

3) その他

第2回懇談会のテーマの各団地・各住棟の活用手法の判定方法等の概要を説明。