

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2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11月11日(金) 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) 議事 1)長寿命化計画見直し(案)の骨子について ①長寿命化に関する方針 ②長寿命化を図るべき市営住宅について ③市営住宅における点検の実施方針 ④市営住宅における計画修繕の実施方針 ⑤市営住宅における建替事業の実施方針 ⑥長寿命化のための維持管理計画 ⑦ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 ⑧計画の実現に向けて 2) 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、河合委員、川口委員、角田委員、中村委員、西村委員、 松島委員
欠席委員	小野委員、日下委員
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) 議事

1) 長寿命化計画見直し(案)の骨子について

①長寿命化に関する方針にあたって

(委員長)

この部分は、計画全体のイメージを俯瞰する部分である。

②長寿命化を図るべき市営住宅について

③市営住宅における点検の実施方針

④市営住宅における計画修繕の実施方針

(事務局の説明)

- ・市営住宅の将来需要推計は、「市営住宅に入居する収入分位下位世帯」と、民間借家入居世帯のうち、年収や居住面積水準等から推計した「要支援世帯」を合計して推計した。
- ・現在の公営住宅戸数は3,490戸、平成33年度の目標管理戸数は3,132戸である。
- ・国が定めたフローに沿って、各団地の活用手法について機械的に仮判定を行うと、維持管理していく団地が9割、用途廃止候補の団地が1割という結果になった。

(委員長)

ポイントは、平成33年度末の目標管理戸数を現在の管理戸数より約1割減少させることと、管理戸数の1割減に対応する用途廃止候補の団地が挙げられていること。

目標管理戸数は、平成24年の計画策定時の目標戸数とほぼ同じだが、これは市の人口が、計画期間内の今後5年ではほとんど変わらない見込みのためである。

(委員)

将来的には市の人口は減っていく見込みなのに、配布資料では「公営住宅による要支援世帯」は現在より増えている理由と、要支援世帯が増える一方で目標管理戸数が現戸数より減る理由は何か。

(事務局)

「公営住宅による要支援世帯」が現在より増える理由は、将来的には、低所得世帯が増える見込みのため。

要支援世帯増の一方で目標管理戸数減の理由は、目標管理戸数は要支援世帯と公営住宅入居世帯の合計であり、公営住宅からの退去者が新規入居者より多く、公営住宅入居世帯が減っていく見込みのため、全体の目標管理戸数は減となる。

(委員)

各団地の判定結果の案があるが、地図に各団地を示して、どこにある団地がどの判定か分かる資料を作成していただきたい。

公営住宅の需要推計で、地域ごとに需要を推計したか。また、多くの判定項目から維持や建替、用途廃止など、各団地の判定結果の案を示しているが、主にどの判定項目が結果に影響したか。

(事務局)

地図資料は作成する。

需要推計は、市全体の総量を推計し、地域ごとの世帯数で按分している。判定項目は、立地的に市営住宅が偏って多い地域などを用途廃止候補とするなど、地域的な戸数のバランスが主に影響している。

(委員)

定年退職手前の年齢層が多いなど、地域住民の年齢構成が、将来の公営住宅需要に影響する場合もある。そのような情報も考慮して、各団地を判定可能か。

(事務局)

今回の2次判定までの段階は、機械的な判定のため、そのような情報は考慮に入られていない。次回の懇談会で示す3次判定の結果で、市の政策的な判断も含めた判定を示す予定である。

(委員)

需要推計で、市内の市営住宅と県営住宅の戸数で按分しているが、県営住宅戸数と市営住宅戸数のバランスなど、県と市で協議して共通認識を持っているのか。

(事務局)

県と市の協議はできていないが、相互に情報提供を行い、情報共有を図っている。

(委員)

政策的な理由による空家があるが、管理戸数を削減しても、ストックとして不足にはならないのか。

(事務局)

不足にはならない。政策空家の戸数とは別に、公営住宅需要を推計して目標管理戸数を計算している。

(委員)

高齢者が多い市営住宅にはエレベーター設置、災害時に浸水の危険がある団地があるなら立地変更など、市営住宅を住みやすい方向に整備してもらえたら、と感じる。

⑤市営住宅における建替事業の実施方針

⑥長寿命化のための維持管理計画

⑦ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

⑧計画の実現に向けて

(委員)

3次判定では、入居者の高齢化を考慮して郊外から鉄道沿線への誘導など、将来のまちづくりの方向性との整合性を確保して、柔軟に考えてもらいたい。

(事務局)

留意して進めていく。

(委員)

計画の見直しには、入居者の意見を反映できているか気になった。

(委員)

福祉の観点から、市営住宅に手すり、風呂へのリフト設置、エレベーター、福祉関係者訪問時の臨時駐車場等があればよいと思う。

(事務局)

臨時駐車場は対応済みである。エレベーターは、建設年度の新しい団地（6団地）では設置済みだが、階段室型の構造の団地では設置は困難である。

(委員)

市営住宅には入居者同士が集い、話し合うコミュニティのスペースはあるか。

(事務局)

概ねの団地に集会所がある。

(委員)

入居者間で、困っていることへの相互の助け合いがあれば、団地の雰囲気は温かくなる。そのような目的にも、集会所を利用できるとよいと思う。

2) その他

第3回懇談会の開催時期等について説明。