

第2回 倉敷市住生活基本計画審議会

記録

■日時・場所

日時： 令和4年11月15日（火） 14：00～15：30

場所： 倉敷市役所5階502会議室

■次第

1. 開会

2. 議事

議案第1号 計画の素案について

(1) 第1回審議会でいただいた意見について

(2) 施策体系について

(3) 成果目標について

■参加者

【委員】

福濱委員、田並委員、今城委員、氏原委員、大賀委員、風早委員、小松委員、藤本委員（作間委員の代理）、中上委員

【事務局】

仁科部長、遠藤次長、金谷副参事、則本課長代理、三峰主幹、渡邊副主任、加藤副主任、三宅主事、コンサルタント（2名）

■傍聴者

なし

1. 開会

2. 議事

議案第1号 計画の素案について

- (1) 第1回審議会でもいただいた意見について
- (2) 施策体系について

－資料の説明（記録省略）－

副 会 長	素案 P14 に、「倉敷市地域防災計画」の文言を追加いただいたが、2行目のところで、他の計画に関しては「策定」という単語を使っているのに対して、「作成」となっているため、統一した方が良いのではないかと。 前回、委員からの意見のあった「ひとり親世帯の推移の減少」について、市の回答では自然減という話だが、素案 P22 の転出の状況で、社会減の話が出てきており、25～39 歳までの女性と、0～9 歳の子どものについては、転出超過というのが 2019 年のデータとしてあって、P24 のひとり親世帯の推移は、2022 年にガクンと減少していることから、前年の転出超過が影響しているのではないかと感じており、自然減と本当に言えるのか疑問に思った。ひとり親世帯の人達が、前年から減っているのではないかと、子どもをもっているひとり親世帯が減っているのではないかとということが少し推測されるところだ。そのため、自然減という分析が気になった。
事 務 局	1 つ目の質問の地域防災計画については、「策定」に修正する。ひとり親世帯の転出については、P22 を見ると、子連れの母親が転出している状態はみてとれるようであり、そういったところが影響しているという話も考えられる。子育て支援課にも、ひとり親について、児童扶養手当の受給状況など確認をしてみたが、減っている要因が見いだせなかったため、自然減と回答させていただいた。資料にある通りで、2019 年度辺りの転出超過については、影響しているのかもしれないので、整理したい。
委 員	A3 資料の「施策体系」について、現行の体系図の「地域資源を活かした生活スタイルの確立」の右側の「景観の保全・活用」の文言は、私が前回お願いして付け加えていただいたと思うが、修正案の方では、「歴史的な建物の保存と良好な景観の形成」となっている。「保存」という言葉は、非常に強い言葉であるので、前回同様に「保全・活用」という表現でお願いしたい。P96 の素案の中では、「保存」と表現されている。保存してしまうと建築が出来ないので、出来れば変更していただきたい。
事 務 局	他課から意見が出て、保存と景観の形成、景観は保存をするものではないからといった意見があり、変更をさせてもらっていた。建物の保存ではなく、保全という表現の方が良いのではという話で理解した。「歴史的な建物の保全・活用と良好な景観の形成」ということで、修正する。
委 員	参考までだが、保存と保全との違いは何か。
委 員	「保全」ということになると、保護して安全にするということになるようだ。 それを更に活用するところまでを踏まえたものが「保全・活用」となる。「保存」だとそのままの状態を保つことで終わってしまうので、保全と活用をセットにしたらいかがかといった意見だ。

会	長	教育委員会的には、「保存」という使い方があるが、国土交通省的には「保全」かと思う。
委	員	P78 の基本理念に、安心して住み続けることができるまちづくりを進めるとある。P11 に、市街化調整区域について「豊かな自然と調和したスローライフが実現できる区域」と記載があるが、立地適正化計画の策定もされて、誘導区域への移動を促進するというようなくだりがある中で、市街化調整区域に関しては、今住んでいる方が限界集落を超えて孤立してしまうような施策にはならないのかと感じている。確かにコンパクトシティとして中心にまとめていくことは重要なことだと思うが、P11 には、今住んでいる居住誘導区域外、市街化調整区域周辺を、ゆとりある暮らしができる、スローライフが実現できる地域にしていくと記載があるので、そちらも切り捨てずにやるということで良いか、確認したい。 P81 の成果目標の 4 つ目「持続可能で住みよいまちづくりと地域特性に応じたまちなみの継承」において「居住誘導区域内人口密度」の数値が 41.9 人/ha とあって、平成 27 年と令和 22 年も数値が同じであることから、その水準を守っていきたいということだと思うが、そもそも 1 ha あたり 41.9 人というのが、どういう根拠なのかがわからない。倉敷でいうと沖新町のあたりの水準であるとか、どの辺りを市として考えられているのか、その水準を誘導地域として守っていききたいのか、教えていただきたい。 P82 で、耐震やハザードマップの周知徹底が随分うたわれている。岡山の県南は地盤の弱いところがあり、最近の建物は地盤調査もきちんとされているが、古い建物であれば、あまり調査されずに建設されたりするものもあるので、それらの建物をきれいにリノベーションして使おうとしても、地盤が弱いと建物がひび割れるといったこともあろうかと思う。優良なストックを提供するというのであれば、どうしても駄目なものは場合によっては除却をして、きれいな状態にし、長期優良な住宅を建てるというのも、脱炭素の視点で重要なことだと思う。何とかして住むというのではなく、駄目なものは切り分けて、旧耐震で古いものや、地盤調査をされていないような物件は、手をかけても、かえってコストがかかり、良くないのではないかと思う。
事	務	局
		まず、市街化調整区域の施策を推進していくのかというお話については、推進していくという考えである。住生活基本計画にはすべて記載はされていないが、立地適正化計画においては、居住誘導区域・都市機能誘導区域の立地適正化や、ゆとりエリアのまちづくりについて、それぞれ施策を展開している。住生活基本計画では、立地適正化計画と連携しているとはいえ、すべての事項を掲載することは出来ないため、「住む」ことに関する視点で施策を抜粋して記載している。「居住誘導」という言葉を今回多く書かせてもらってはいるが、それ以外の区域についても、連携している立地適正化計画において、施策を推進していく考えでまとめている。
委	員	50 戸連たん制度が廃止されたこともあるので、市街化調整区域が取り残されていくのではないかと、住まれている方も新しい人が入ってくるどころか家も建たなくなって、住んでいる人がだんだん老人ばかりになり、ましてや市街化区域でも居住誘導区域を推進するという話になると、住んでいて大丈夫なのかと心配されている

		人もいたので、お伝えしたところである。
事 務 局		2点目の数値目標に関して、41.9 人/ha の根拠は、立地適正化計画内で位置付けている指標を引用している。国が示す「1 haあたり 40 人」の基準を下回らないように、平成 27 年の国勢調査を基に集計した倉敷市の数値だと聞いている。 この 41.9 人というのが、市内のどこかというのは、すぐに回答できないが、今後人口が減少していく中で、放っておくと 41.9 人を簡単に下回ってしまうため、現状を維持していくことを目標にしていると聞いている。そのため、国が示す 40 人/ha という数値を下回らない現況の値を、長年にわたり維持することを目標にしている。
委 員		5 年に 1 度、計画の見直しを行うという話を、以前伺ったことがあるが、例えば、この数字が維持できないような状態になったときに、居住誘導区域自体もどんどん縮小していき、まわりが誘導区域外になっていったりするといった可能性もあるのか。今あるものは、死守する形なのか。
事 務 局		立地適正化計画の今後の推移については、都市計画課で、随時必要になったときに見直しを行うことになると思うが、国が示した数値を今後下回るような場合は、どういった施策に取り組むかは都市計画課が中心になって考えていくことになる。我々住宅部門としては、そこを主体的に考えていく部署ではないため、回答は、控えさせていただきたい。 3 点目の長期優良な住宅については、P85 に長期優良住宅の状況等の計画の認定を推進していくことで施策として記載している。広い視点でみれば、災害に強いまちづくりとして繋がっていくと思うが、主な施策としてはこちらに記載している。
会 長		ひとり親世帯の自然減というのは、ということなのか。
事 務 局		担当課に確認したが、原因がわからないということで、原因がわからないと因果関係が説明出来ないため、自然に消えたのではないかとということで整理している。御指摘いただいたような相関関係が示せればよいが、そこまではわからなかった。
会 長		P81 の成果目標で、例えば、耐震基準適合率や耐震化率、空き家バンク成約率等、客観的な数字で計るものが何%かというのはわかりやすいが、「地域の人に支えてもらって子育てをしていると思う人の割合」というのを%で出すのが、本当に良いのか。今日はそう思っても、明日はそう思わないといったことも考えられるし、また「歴史的・魅力的な景観が保全されていると感じている人の割合」についても、その時の天気や気分等で変わってくるように思う。客観的な数字として扱えるものなのか。
事 務 局		「地域の人に支えてもらって子育てをしていると思う人の割合」と「歴史的、魅力的な景観が保全されていると感じている人の割合」の集計については、年に一度、企画経営室で、無作為抽出した倉敷市民 2,000 人程度を対象に、まちづくり指標市民アンケート調査を実施しており、その集計結果から来ているものになる。 その回答を毎年集計し、そのように感じる人の割合を増やしていくことを指標にしているということになる。 これらは倉敷市第七次総合計画内にも同じ目標が設定されているので、そちらを

		引用していることになるが、会長が仰るように、主観で変化する部分もあると思う。こういった項目を数値目標として設けるかについては、この後の議題で御審議いただきたい。	
会	長	満足度を出すというのは理解したが、これが我々の活動の目標として、どのように挙げていけば良いか、なかなか難しいかもしれないが、次の審議の対象ということで、お願いしたい。	
委	員	空き家に関しては、P85 に空き家バンク制度の体制構築の記載があるが、既に取り組んでいる自治体が多いので、そちらも参考にできると思うため、しっかりと取り組んでほしい。 市役所に「空き家を探している」と相談があったときには、どういった対応をされていたのか。また、「倉敷市居住誘導区域空家等改修事業費補助金制度」について、居住誘導区域内の空家を改修する際の補助金だと思うが、それ以外の区域には、基本的には適応されないという制度ということで理解しても良いのか。つまり、政策的に誘導することで、居住誘導区域内の空き家を減らすというか、斡旋を要請するというか、そういうことですね。わかりました。 P87 から P88 にある倉敷市マンション管理適正化推進計画に関して、令和 3 年度時点で 113 棟あるのは、一応全数調査されたのか。113 棟すべてに、管理組合が存在するのか。	
事	務	局	管理組合に対して、調査はさせてもらっているが、すべて回答があったわけではないため、何とも言えない。大多数は管理組合があると回答があったが、不明という回答もあった。
委	員	P88 に「マンション管理計画認定制度の導入検討」とあるが、基本的には導入する方向でお考えであろうと思うが、制度が始まったばかりで、知らない方も多いと思うので、今後広報をしっかりと進めていただきたい。築年数でみると、若いマンションが多いということだが、実際住んでいる方が若いかどうかは別の問題だと思う。マンションは今後、建物も住んでいる人も高齢化が進んでいくため、早めに手を打つことに越したことはない。県内のマンションも岡山市、倉敷市に集中して立地しているため、そちらもしっかりと取り組んでいただければと思っている。	
事	務	局	マンション施策については、マンションセミナーの開催等を実施しているところであるが、ヒアリング調査結果にもあった、相談体制の構築や充実については検討をしていかなければならないと思っている。 1 点目の御質問であった、空き家を探している人に対しての対応については、連携している一般社団法人を介して業界の方々等に伝えていただいたり、住まいる岡山等の不動産サイトを見ていただくよう紹介をしたりしている。今年度中に空き家バンクの開設をすすめており、直接情報を提供できていると考えている。

議案第 1 号 計画の素案について

(3) 成果目標について

－資料の説明（記録省略）－

副 会 長	客観的な指標だけでなく、主観的な指標が加えられていて、例えば幸福度を計る等、主観的なものさしで、社会生活や豊かさを計るというようなことが挙がっていることは理解できるが、計画がどれだけ達成できたか、また様々な施策の成果を確認するものさしとして、主観的な指標をもってきて良いのか疑問である。例えば、子育て支援や文化財保護等、それぞれ実施されている施策があるが、それに対する評価基準が具体的にあった方が良いと思う。結局、どの施策が推進された結果、このような意識になっているかが、今の指標ではわかりにくいと思う。効果がわかる指標を元に PDCA のサイクルをまわして、チェックし、アクションを打ち出していくのであれば、客観的な指標で、かつできるだけ具体的な施策と関連づけた目標の設定が、必要になるのではないか。
事 務 局	こちらの担当課だけでなく、他計画の担当課等に依頼・調整して提示している指標なので、わかりにくいものが多いということであれば、もう少し検討させていただきたい。
委 員	成果目標が達成できたかどうかというのは、どこを見れば良いのか。
事 務 局	政策の成果目標に関しては、この冊子には掲載していない。毎年その数値に対して、事務局の方で確認している。令和3年度時点で達成しているものについては、冊子には掲載していないが、前回の審議会で提示した資料には掲載をさせていただいた。
委 員	「未来を見据えた住環境の形成」で、主要な施策として(1)と(2)とあるが、(1)に関して、この施策の内容と、成果目標として挙げている「太陽光発電の導入の件数」がリンクされているようで、あまりされていないと感じる。太陽光発電の件数が増えれば良いのか。環境基本計画や地球温暖化対策実行計画等、既存の計画で指標が示されていると思うが、太陽光発電システム以外に、より適した指標はなかったのか。
事 務 局	環境政策課とも協議して、この指標を示している。それ以外の数値についても考える可能性はあるが、太陽光発電システムの導入件数は、現行計画でも掲載されている項目であり、未達成であることから、今回の計画でも継続して取り組むことで掲載している。
委 員	太陽光発電システムの導入件数は、倉敷市第七次総合計画から引用していると記載があるが、それは間違いはないか。
事 務 局	倉敷市第七次総合計画にも記載はあるので、間違いはない。
委 員	環境基本計画の中にも、いくつか指標が設定されていると思うので、太陽光発電システムの導入の件数というのが、環境にやさしい住環境の形成として、増加することを良しとして捉えて良いのか、個人的には疑問である。既存の指標としてこれを残すのも良いが、もう少し主要施策とリンクしたものがあれば、検討いただきたい。
事 務 局	子育て支援の項目と、歴史的な景観保全の項目と合わせて再検討させていただく。

委 員	パブリックコメントに関して、建築等を専門する人が読めばわかるかもしれないが、この会議の場のように説明いただければわかるが、一般の方に対しても、パブリックコメントの際は同じような説明がつくのか。統計等でも、私も聞き覚えのないような言葉がでてきて、その度に検索をかけているが、一般の方はあまり検索をされないと思う。その辺りをどうしていくのか教えていただきたい。
事 務 局	市民が見てもわかるような表現に修正する必要があると思う。固有の文言については、注釈をつけるなどして、出来るだけ一般の方にもわかりやすいような表現に修正させていただく。
委 員	先程の御意見と関連して、パブリックコメント自体が形骸化しているので、これまでのやり方通りで良いか、考えた方が良い。 市民の方々がこの内容をそのまま読むとは思えないので、この中の重要な部分をまとめた概要版を作成することも考えられる。また、パブリックコメントを行う際には、SNS 等様々な手段できちんと周知していただくのと併せて、周知期間が短い場合があるため、ある程度の周知期間をとり、広く様々な方々に最大限届くような努力を行い、どのようにすればわかりやすく伝わるかということについて、しっかり考えてもらえたらと思う。
会 長	P99 に関して、前回も意見があったかと思うが、不動産業界の取引や契約の話だけで良いのかと思った。DX を使って新しい捉え方というのがこの話だけなのか。現段階の考えを教えていただきたい。
事 務 局	DX 化については、国の方で、住宅建築関係の手続きのオンライン化に対する支援等に対する支援を強化していくと方針を示しているの、その動向を注視しながら、賃貸や売買等の契約場面での書面の手続きをオンライン化することなどに対して、市の方でも支援をしていけたらという考えで掲載している。国がどういった支援をしていくかについて未確定の部分もあり、市でもどのように支援をしていくかは検討中である。そのため、具体的な内容までは記載できていないが、現段階では、不動産業界における契約の DX 化を支援していければということで、整理している。
委 員	今、書かれているように、不動産の取引は、IT の重説や電子取引ということで、DX 化は一応されている。ただ対応をしている不動産会社や、お客様の方も、それに対応しているかということ、お客様自身もピンときていないところがあるので、これから徐々に広がっていくと思う。そういう意味では推進していただきたい。 DX 化については、不動産の物件の契約をつくるときに、調査等で市役所に来ることがあり、建築指導課等のパソコンでデータ等を見られるようになって非常に良いが、もっとワンストップでわかるようにできないか。庁舎まで来ないとわからない、各部署をまわらないとわからないという現状なので、例えば、GIS の中でクリックすれば、レイヤー管理されたような形で、ハザードマップや用途地域の制限、道路、水道、下水道も全て確認できるようにしていただくとともに、庁舎に来ずとも、インターネットで見られる様にすれば、一般消費者も自分の家でクリックすれば、住まい周辺の防災環境もわかるといったように、全部ワンストップで見られるようにしていただいたらわかりやすいと思う。不動産会社がインターネット上や対

		面で会って取引の話をする際に、お客様もそういうデータがあれば確認しやすいし、業者が言っていることが間違いでないというチェックもできるかと思う。 取引自体の DX 化ではなくて、例えば、物件の改修履歴等がわからないことが多いため、そういった事項がわかるように倉敷市のデータをできるだけワンストップで全部確認できるようになると良いと思う。
事	務 局	市役所がもっているデータについては、理想的に言えば、仰ったようにパソコン等で把握できるというのが理想だと思う。市もそれに向けて、少しずつではあるが、情報は GIS の方でも提供している。情報提供にあたっては、セキュリティ等の問題もあるため、全庁的に取り組もうとしている状況である。すぐには理想形にはならないと思うが、引き続き努力していきたいと考えている。
会	長	今日の議案の第 1 号、計画の素案については、以上で終了する。
事	務 局	確認だが、先程御意見をいただいた成果目標で、主観的な指標については、計画にふさわしくないということで捉えさせていただき、客観的な指標があれば、そちらを掲載する方向で考えておけば良いか。
会	長	その方が、目標をカウントしやすくないか。
事	務 局	御指摘にあった、主観的な指標に変わる客観的なわかりやすい指標というものなかなか見出せないというのが現実ではある。他の指標を改めて確認するが、今まで他の計画でも同じような指標を捉えてきているため、同じような御意見をいただいていると思う。相応しい指標と思われるものが出てくるかというとなかなか難しいと感じている。見つからなければこの指標を落とさせていただき、現在ある指標がそれ以外の指標で対応したい。他のわかりやすい指標を探してみたい。
会	長	具体的に言うと、「(9) 地域の人に支えてもらって子育てしていると思う人の割合」の根拠となるアンケートの文面はどのようなものか。
事	務 局	こちらは、毎年担当課の方でとっているアンケートで、それを各計画で拾い上げて使っている状況ではある。
副	会 長	総合的に捉えて評価をすることから、具体的にこういう政策を推進するといった事業があると思う。その効果に本当に繋がっているかがわからないのではないかといい指摘であり、「子育て支援についてどう思うか」といったざっくりした質問だと、どの政策を推進しているのか、どれが効いているのか、効果があったのかがわからないのではないかといいことが懸念される。例えば、私が子育て支援課にいて、いくつか推進事業があり、その成果を何で計るのかといった時に、市民アンケートで満足度が高かったとして、どの政策によってその効果がもたらされたのかがわからないと、更に推進しようであるとか、この取組はいまひとつ良くなかったから見直そうといったことがわからないのではないかといい意見である。 指標を見つける、見つけないというよりは、政策評価として既存のもので、経年変化が見られるものをおそらく示されていると思うが、政策評価としてはどうなのかということをお聞きして挙げていただいた理由である。それ以外なければ、仕方がないかもしれないが、推進する側として考えたときに、どの事業が効いていたのかを知りたいと思うため、それがアンケートでわかるのかということを確認

事 務 局 会 長		問に思った。
		どのような指標が相応しいのか、もう一度検討させていただきたい。
		担当部署と協議して、ということなのだろうと思う。他に何か意見があれば、お願いしたい。
		ないようなので、議事を終了する。

以上