

第98回 鳥取市都市計画審議会 議事録

1 日 時：平成24年7月31日（火）10：00～11：30

2 場 所：鳥取市役所 本庁舎4階 第3会議室

3 出席者：福山敬委員（会長），石川真澄委員，岡野頼雄委員，池上博行委員，赤山渉委員，竹森貞美委員，山口朝子委員，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，足立正文氏（山田和成委員代理），永原知明氏（中村均委員代理），小西賢吾氏（佐々木照正委員代理）

欠席者：清水昭允委員，石田憲太郎委員，田中衛委員

4 議題 議案第1号 鳥取都市計画緑地の変更について（西町緑地の変更）
議案第2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98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整備部次長の藤井でございます。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」、「鳥取市景観計画の変更についての意見（回答）」、「市営住宅の入居基準見直しに係る参考資料」をお配りしております。議案書並びに資料の「公営住宅」、「鳥取市営住宅の入居基準の見直し概要(案)」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。

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号委員の清水委員、2号委員の石田委員、3号委員の田中委員が所用のため欠席されております。また、3号委員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、鳥取県東部総合事務所農林局長の中村委員の代理として農林局副局長の永原様が、鳥取

警察署長の佐々木委員の代理として交通第一課長の小西 様がご出席でございます。

本日は、出席委員数16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2件、報告事項が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

皆様おはようございます。大変暑い中お集まりいただきありがとうございます。本日は、議案が2件、報告事項が1件です。8月にも審議会を予定しております。また最後にご案内したいと思います。

まず、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、赤山委員 と 房安委員 をお願いをしたいと思います。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、議事に入ります。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申し上げます。

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、井上幹事につきましては、所用により欠席でございます。以上でございます。

福山会長

それでは、議案第1号 鳥取都市計画緑地の変更について、事務局より説明をお願いします。

事務局

都市企画課の田中と申します。よろしく申し上げます。

議案第1号について説明させていただきます。

議案書の5ページをご覧ください。議案第1号、鳥取都市計画緑地の変更について、都市計画法第21条第2項において準用する、同法第19条第1項の規定により諮問します。

6ページをご覧ください。今回変更する内容ですが、平成20年2月に都市計画決定しました、8号 西町緑地を具体の機能や施設配置にあわせ、表のとおり、変更しようとするものでございます。なお、内容の詳細につきましては、後で説明させていただきます。

7ページの総括図をご覧ください。この図面は本緑地の位置を示していますが、図面の縮尺が大きくて、大変わかりにくいですが、西町3丁目及び4丁目地内の、智頭街道沿いのわらべ館の隣接地となります。

8ページをご覧ください。今回の変更内容を変更前後対照表として示したものでございます。緑地の都市計画決定については、名称、位置、面積及び区域を定めることとなっており、今回、位置、面積、区域を表のとおり変更しようとするものでございます。

9ページの計画図をご覧ください。青い線の区域が、現在の西町緑地の区域を表しております。また、赤い線の区域が、変更後の区域となります。変更箇所は、青色の塗りつぶし部分の駐車場、売店、トイレがある区域で、約0.32haを削除しようとするものです。また、赤色の塗りつぶし部分、西町3丁目・4丁目の字界の辺りですが、わらべ館側の園路区域 約0.04haを追加しようとするものです。この区域変更により、位置が鳥取市西町4丁目から鳥取市西町3丁目、西町4丁目に、面積が約0.57haから約0.29haとなります。

10ページの変更理由書をご覧ください。まず、西町緑地の概要ですが、平成20年2月にわらべ館来訪者や観光客など、幅広い世代の市民のつどい・にぎわい・憩いの拠点となる緑地空間の場を整備するため、都市計画決定しました。区域については、わらべ館と一体で利用可能な区域となること、まとまった緑地空間が確保できること、緑地利用者、わらべ館利用者に配慮した便益施設として駐車場やトイレなども考慮した整備区域としました。

その後、整備が進み、駐車場 約0.25haについては平成23年4月に駐車場法に基づく路外駐車場として供用開始し、緑地につきましては都市計画緑地外の園路部分を含む約0.29haを平成24年4月に供用開始しております。

次に、今回の変更理由について説明いたします。西町緑地については、既存の駐車場、売店及びトイレを活用しながら施設及び機能の配置の検討を行い、約0.25haを緑地、約0.32haを駐車場、売店及びトイレとして整備を行いました。このことで、緑地と駐車場等の区域の境界が明確となり、実際の土地利用状況を踏まえ、区域を変更しようとするものです。

また、都市計画緑地内では売店等の施設の建築面積が制限されているため、現在の売店やトイレを区域から除外することにより、新たな便益施設の建築が可能となります。併せて、駐車場を除外することにより、駐車場面積が緑地面積に比較して過大となっている状況を改善し、駐車場の自由度を高めるものでございます。

11ページの都市計画変更の経緯の概要をご覧ください。この変更については、今年6月に地元と協議し、また、7月に都市計画法第19条に基づき鳥取県と協議しており、双方から「異存なし」との回答をいただいております。また、同法第17条に基づき2週間の縦覧を行いました。縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

なお、現在の整備状況として、次の12ページに現況写真をつけております。

以上で説明を終わります。

福山会長

ありがとうございました。本件について、ご意見、ご質問がございましたらお願いします。

平成19年頃から本審議会で審議いただいている案件ですが、いかがでしょうか。現況写真が付いていますが、整備はほぼ終わったと考えてよろしいですか。

事務局

はい、ほぼ整備は終わっています。

福山会長

よろしいでしょうか。では、異議がございませんので、議案第1号の鳥取都市計画緑地の変更は、原案のとおり承認することとします。

それでは、議案第2号 鳥取市営住宅の入居基準の見直しについて、事務局より説明をお願いします。

事務局

まず初めに、本議案を都市計画に関する事項として取り扱い、都市計画審議会で審議いただく理由を説明いたします。

都市計画法において、「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画としており、地方自治体の公営住宅のあり方などの住宅施策は、その土地利用や市街地開発といった都市計画の重要な要素となっています。また、公営住宅は、都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進を図るものであるため、都市計画に関する事項として取り扱うこととします。また、本市では住宅施策を審議する専門的な機関を設置していないため、本審議会でご審議いただきたいと思えます。

従いまして、議案第2号 鳥取市営住宅の入居基準の見直しについて、鳥取市都市計画審議会条例 第2条の規定により諮問します。

この議案につきましては、住宅の安全網として重要な市営住宅に関する条例改正を目的とするため、本日を含め3回ご審議いただき、答申をいただきたいと考えています。

それでは、建築住宅課よりご説明をさせていただきます。

事務局

建築住宅課参事の神谷と申します。よろしく申し上げます。

議案第2号鳥取市営住宅の入居基準の見直しについてということで諮問文書を付けております。15ページに、鳥取市営住宅の入居基準の見直しの内容を活字で示していますが、少し分かりにくいいため、資料を中心に説明させていただきます。

まず、別添の公営住宅という資料をご覧ください。これは、公営住宅とは何かというところをご理解いただくために作成した資料でございます。何となく公営住宅、市営住宅のイメージはお持ちかと思いますが、具体的にはどういうものなのかを最初に説明さ

せていただきます。

1 ページですが、公営住宅法第 1 条を記載しています。公営住宅の目的は、国および地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することとなっています。この中の住宅に困窮する低額所得者とはどういう者を意味するのかですが、民間の住宅市場において自力で確保することが困難な者となります。現行法上、本来階層 158,000 円／月以下、裁量階層 214,000 円／月以下という基準がございます。裁量階層の意味ですが、高齢者、障がいのある方、子育て世帯など特に入居の安定を図る必要がある階層で、若干収入が高くても入居を可能としているものです。また、低廉な家賃の意味ですが、同種同類の民間賃貸住宅と比較して低廉な家賃であること、低額所得者が負担可能な家賃であることとなっています。具体的に本市の市営家賃は、最低で 8,800 円、最高で 45,600 円でございます。収入分位という言葉が出てきますが、収入によって家賃は変わっていきます。最低の 8,800 円というのは、一番安い家賃の市営住宅で、かつ収入の階層が一番低い方の家賃です。最高の 45,600 円というのは、一番高い家賃の市営住宅で、かつ収入の階層が一番高い方の家賃となります。したがって、全ての市営住宅がこの中に入ることになります。一般的には、民間の家賃と比較しても安い家賃を設定しております。

続きまして、本市の市営住宅の状況を説明いたします。現在、4 団地 2, 1 8 1 戸を管理しています。施設管理につきましては、通常の維持管理のために点検や修繕を行っておりますし、老朽化したものに対しては総合改善工事により改修を行って、長寿命化と言っていますが、なるべく長く使えるように考慮しております。また、一部においては建替えも行っております。

次に家賃収納ですが、表で示していますが、年間約 4 億 4,000 万円余りの収入となっています。おおむね徴収出来ていますが、過年度分というのは、過去に転居したり県外に転出されたり少し徴収が困難となっているものも含まれます。近年は、悪質な滞納者に対しては、訴訟などの法的措置も行っております。

次に特記事項ですが、市営住宅についてはいろいろな修繕要望やトラブルがあり、例えば夜間にも電話があり対応しなければならない状況がある中で、現在 4 団地、大森団地、湖山団地、田島団地、湯所団地の 3 9 2 戸を民間の管理会社にモデル的に管理委託をしている事例がございます。まだ一部の市営住宅での事業ですが、迅速な対応という面では効果が出ていると考えています。委託期間 2 年間で、後 1 年あり、最終的にはこの状況を踏まえて方向性を決めたいと考えています。

続きまして公営住宅の変遷についてですが、当初、公営住宅法は国庫補助公営住宅いわゆる庶民住宅を恒久処置とするため制定されました。戦後住宅難を解消するための改正であるとか、諸々時代に応じて変遷を遂げております。最終的に 5 ページになりますが、現在、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の

整備に関する法律、いわゆる地域主権改革一括法の制定によって、整備基準の見直し、入居者資格の見直し等を地方自治体の裁量で決めることができることとなりました。この条例制定の期限が、平成25年4月1日までとなっております。そのため、今回見直しを提案させていただきました。

次に6ページからですが、どういう方が入居されているのかをグラフ化したものがございます。まず、世帯主の年齢別割合になります。このグラフからは、60歳以上の世帯主が多いことが分かるかと思えます。特に、鳥取地域、合併前の旧鳥取市では、半数近くは60歳以上の世帯主となっております。全地域を見ても世帯主の高齢化が進んでおります。

7ページは、世帯人数別入居世帯数を示しています。ここからは、1人や2人世帯の割合が高いことが分かると思えます。

8ページは、家族構成別入居世帯数を示しています。親と子の割合が最も高く、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯など高齢者のみの世帯割合も20%を超える状況となっております。

9ページは、居住年数別入居世帯数を示しています。9年以下の割合が多いですが、30年以上住んでいる方も7.5%いらっしゃいます。20年以上の割合が20%以上となっており、長期化している現状が見てとれます。

10ページの収入区分別入居世帯数ですが、158,000円/月以下の収入区分の方の割合が最も高いことが分かります。参考までに、収入基準を超えたとしてもすぐに退去しなければならないという規定にはなっておりません。努力義務となっております。ただ、収入に応じて加算されますので、本来の家賃より高くなります。

11ページですが、入居者の応募状況と倍率を示しています。平成17年から平成21年までの5年間の平均になります。旧鳥取市内の街なかの団地は、20倍、30倍となっていて高倍率なのが分かります。逆に、合併町村では低倍率となっていて、1倍を下回っている団地も見られます。やはり街なか、利便性の良いところに応募が集まる傾向にあります。

最後に市営住宅の間取り例を載せております。2DK、3DKとなっておりますが、決して狭いというわけではありません。整備水準を満たした広さとなっております。

今説明させていただいたのが、市営住宅の概略になります。

議案に戻っていただいて、20ページ市営住宅の現在の状況をご覧ください。これまでの説明と重複するところもございますが、状況をまとめております。基準は先ほど説明させていただいたとおりで、入居倍率は二極化しており、応募者の9割以上、入居者の8割以上が生活保護世帯を含む収入分位(1)の0~104,000円/月以下の非常に厳しい所得水準の方となっております。それから、入居が公開抽選によって決定するため、上限額に近い世帯が当選し、104,000円/月以下の世帯が落選するという状況もあります。また、入居者の高齢化、入居年数の長期化により回転率が悪化しております。住宅

コミュニティーの弱体化が進行中で、役員選出が困難になってきております。また、高齢単身者の孤独死も近年見られる状況にあります。

このような状況の中で、収入基準を見直した場合のメリット・デメリットを11ページに示しております。基準を引き上げた場合、新たな階層の入居による住民コミュニティーの活性化や家賃収入の増加が期待できますが、逆に応募倍率の上昇、民間賃貸住宅との競合も出てくるのではないかと考えています。また、より収入の高い方を入居させるということは、本来の市営住宅の趣旨から乖離することになります。基準を引き下げた場合、応募倍率の低下、民間賃貸住宅との共存が可能となります。また、本来の市営住宅の趣旨に合致します。逆に、生活困窮者や社会的弱者である高齢者、障がいのある方、DV被害者などの様々な事情をお持ちの方のみが集まることとなりますので、住民コミュニティーの弱体化が懸念されます。また、家賃収入の減少が考えられ、今回提案する基準で入居者が全て入れ替わった場合ですが、試算した結果年間約4,000万円、現在の家賃収入の1割くらい減少します。

資料の中に、市営住宅の位置図を付けております。また、別図になりますが、県のホームページからダウンロードした県営住宅の位置図も付けしております。

それでは、これから決めようとしている新しい収入基準ですが、都市計画審議会でご審議いただくと共に、市民政策コメントを8月1日から23日まで実施する予定にしております。それでは、市営住宅の入居基準見直しに係る参考資料の2枚目ですが、鳥取市として市営住宅をどうしていきたいのか、どうしていくのかが無いと基準をどうするという議論は意味をなさなくなりますので、まずこの点について説明します。市営住宅は、低額所得者層への住宅供給の受け皿として位置付けていかなければなりません。また、住宅セーフティネットとしての市営住宅、低所得者層だけでなく高齢者、障がい者、犯罪被害者、子育て世帯など、非常に住宅に対して困窮されておられる方のために市営住宅は必要となります。それから、調和のとれた市域の発展のための施策としての市営住宅です。合併により鳥取市は非常に大きくなりましたが、それぞれの地域で健全な均衡ある発展をしていかなければならない状況、また中心市街地では空洞化が進んでいるといった状況の中で、住宅施策として市営住宅を最大限に活用していくこととします。それから、民間賃貸住宅市場との連携についてです。公営住宅は、持ち家や民間借家などと並び、本市の良質な住宅ストックの形成に重要な役割を担っています。このため、基礎的な水準を確保し、快適な居住環境を提供することが求められます。同時に、民間賃貸住宅とのバランスのとれた住宅施策を展開していきたいという4つの大きな柱を持っております。

次に、この柱に基づいて、どう見直すかを説明します。現在の収入基準は、国の基準で定められていますが、本来階層で158,000円/月以下、裁量階層で214,000円/月以下となっています。今回の法による条例委任により、鳥取市は本来階層で104,000円/月以下、裁量階層で139,000円/月以下に基準を引き下げたいと考えています。収

入分位とありますが、これは総務省の家計統計調査により階層が分けてあり、収入の一番低い階層で全体の10%くらいが収入分位（1）の104,000円／月以下となります。今回の見直しは、この収入分位（1）の一番収入の低い階層を対象とした住宅施策とすることが目的となります。ただし、高齢者、障がい者、子育て世帯など、特に居住の安定を図る必要がある階層については、収入分位（3）としております。収入分位（3）の139,000円／月以下というのは、国民の20%という割合になります。これにより、収入分位（1）以外の方が入居することは今後無くなります。今まで入居を申し込めた方が来年度からはできなくなりますので、かなり影響があらうかと思いますが、目的としましては住宅セーフティネットとして住宅困窮者のための市営住宅として位置付けていきたいということです。先程から、158,000円や104,000円と言っていますが、これは様々な控除を行った後の収入額になります。控除額は、家族構成によって変わってきますので、いくらまでということは一概に言えません。

これが基本的な考え方ですが、その他にも追加措置を挙げております。一つ目は、改良住宅についてです。改良住宅とは何かですが、不良住宅が密集する地区の環境改善を図るために、市町村または県が建設した公的住宅で、具体的には、同和対策事業に係る住宅などです。現在は、誰でも入居できるようになっていますので、収入基準を市営住宅と同水準に統一したいと考えています。二つ目は、収入超過者の加算家賃についてです。これは、基準を下げることにより、収入超過者となる方に対して直ぐに家賃を加算するのではなく、激変緩和措置として何年間か猶予期間を設けて段階的に上げていく措置とします。現在入居されている方に、よりご理解いただくための措置になります。三つ目は、裁量階層の収入基準についてです。先程均衡ある市内の発展ということを申し上げましたけども、合併地域の市営住宅については空室があったり低倍率であったりもします。そういうところに子育て世帯の方々に来ていただいて地域の活性化に一役かってもらい、様々な活動をしていただきたいと考えています。合併地域であることと子育て世帯であることに限定して、収入分位（7）259,000円／月以下、これは国が定めている上限額で、条例においても定めることができる上限額となり、その上限額を適用することとします。収入分位（7）259,000円／月以下というのは、国民全体の50%となります。これによって、合併地域の市営住宅に入居していただき、学校の統廃合などの問題に少しでも役立てていただき、また地域自体の活性化にも繋がってほしいという思いはあります。最後、四つ目ですが、裁量階層の子どもの定義についてです。先程、子育て世帯は裁量階層に含まれると申し上げましたが、現在は小学校就学までとなっています。これを市としては義務教育終了まで、中学校卒業までを子育て世帯とし裁量階層としたいということです。この四項目を基本に、都市計画審議会の答申や市民政策コメントによって、更なる追加措置や制度新設の必要性が認められる場合は、状況に応じて検討していきたいと考えています。

その他の資料の説明をさせていただきます。公営住宅における新基準の事例について

ですが、先程条例制定が来年の4月1日が期限と申し上げましたが、実は平成24年4月に条例制定した自治体がございます。福井県、浜松市、桜井市、兵庫県が定めており、例えば兵庫県は、高齢者などに加えて中学生以下の子どもがいる家族や、夫婦の年齢の合計が80歳未満の新婚にも上限額の259,000円/月以下を適用しています。全国的に見て、基準を引き下げるといふ事例は把握していません。どの自治体も国の基準と同水準にするとしても条例化をしなければいけませんので、これから何か動きがあるかもいれませんが、現在のところ具体的に基準を引き下げるところがあるという情報は入っておりません。また、奈良県桜井市は、裁量階層の子育て世帯の考え方を義務教育終了まで引き上げるとしており、鳥取市においても参考にさせていただいております。浜松市では、中山間地域の団地に入居する場合は国が示す上限額259,000円/月以下ととしていますが、鳥取市は更に子育て世帯に限るとしてしています。

次に市営住宅の一覧表を付けています。また、世帯状況別の収納集計表、収入分位別の収納集計表、新基準改正後の家賃収入減額試算の資料を付けていますのでご覧ください。

市民政策コメントを8月23日まで募集しますので、その結果を次回の審議会でご報告したいと思っております。最後に一つだけ追加説明をさせていただきたいのですが、先ほど基準を引き下げた場合には収入超過者が出てくると申し上げましたが、現在の市営住宅の入居者の方には全戸に今回の収入基準の見直し案を配布する予定としております。意見の集約の方法は、市民政策コメントによって行うこととしております。少なくとも知らなかったということが無いようにしたいと思っております。

少し説明が長くなりましたが、ご審議のほどよろしく申し上げます。

福山会長

ありがとうございました。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します。

石川委員

本来の一番救済の必要がある方々を最優先とするためにそこをはっきりさせるという趣旨と理解していますが、ひとつ気になったのが、最低賃金との関係はどんなふうになるのでしょうか。控除等を差し引いた後の所得なので単純には比較できないと思いますが。

事務局

最低賃金がどうだからということはありませんが、生活保護世帯というのは全て収入分位（1）に該当します。おそらく最低賃金で働いておられる方は、収入分位（1）に含まれるだろうと考えます。

石川委員

最低賃金についてお伺いしたのは、パートタイムで働いている方はもちろん対象としなければいけないと思っておりますが、フルタイムで働いておられる方で、最低賃金水準

の方はこの対象とならないのでしょうか。

事務局

結果的に、収入が 104,000 円／月以下であれば対象になります。試算はしていませんが、おそらく最低賃金水準で働いておられる方は対象となるのではないかと考えています。

福山会長

最低賃金で所得が月額いくらになるかというところですが、単純には計算できないと思います。

事務局

はい、単身なのか、子どもがいるなど、世帯構成によって控除額が変わってきます。単純には計算できませんが、おそらく収入分位（1）の中に入ってくると思います。

石川委員

その辺の決定の仕方はいろいろあると思いますが、最低賃金は変わりますので、僅かな金額の変化かもしれませんが、その変化に合わせてどのように対応するのかお答えをいただければと思います

事務局

この最低賃金との関係については、整理させていただきたいと思います。次回の審議会でご報告させていただきたいと思います。

石川委員

単なる杞憂で、十分カバーできていることであればいいですが。

事務局

試算をして、こういう場合はこうなるというものをお示ししたいと思います。

福山会長

それでは、もし試算が出来るようであれば、次回の審議会でご報告いただきたいと思います。

石川委員

市民政策コメントを取る時に、現在の入居者からの意見も市民政策コメントによって受け付けると説明がありましたが、集約されるときに入居者からの意見と一般の方からの意見を分けることは可能ですか。

事務局

市民政策コメントとして意見を受け付けますが、住所、氏名を記載していただきますので分けて集約することは可能です。

山口委員

2点ご質問させてください。県営住宅の入居基準の金額が今どれくらいで、県営住宅もこのような形でこの時期に入居基準の見直しをされるのかが1点目です。2点目ですが、入居者募集を見ますと大変な応募倍率で、ほとんどの方が入居出来ないことになっていますが、入居できなかった方がその後どうしているのか追跡調査などをされ

ているのでしょうか。また、この入居基準を見直すことによって応募倍率がどれくらい緩和されるのかという点について教えていただきたいと思います。

事務局

県営住宅につきましては、現在の収入基準は鳥取市と同じです。県に電話で確認したところ、現在の基準のままですと回答いただいております。ちなみに県内3市、島根県、松江市に問い合わせをしましたが、現在の収入基準を変える動きと言うのは確認できませんでした。県東部の4町にも問い合わせましたが、変更の動きはありませんでした。

入居できなかった方の追跡調査はしておりませんが、鳥取市には優先入居制度というものがあり、困窮度に応じて点数を付けて、困窮度の高い方が何回か落選をした場合、市営住宅に空きが出たら優先的に入居いただいております。空きが出たらということですが、1団地で3部屋空いたらその内の1部屋を割り当てるということになります。実際には順番待ちとなっています。ですから、優先入居登録しても通常の抽選に応募いただくようにしております。

倍率については、現在の応募者の8割、9割が収入分位(1)の方なので、目に見えて劇的に下がることはないだろうと考えています。ただ、より困窮度の高い方を対象とするため、基準を引き下げたいと考えています。

児島委員

今の説明は大変良く分かったのですが、最後に出た優先入居制度についてお尋ねします。現状は優先的に入居していただく必要がある方たちを待たせている状態ということですね。この方たちに対して、例えば民間アパートを借り上げて、そこに入っただけのような緊急避難的措置をされる予定があるのかどうか、そういう制度があるのかどうかお尋ねします。

事務局

緊急避難的などという意味では、例えば今回東日本大震災で避難されてきた方が入居できる制度がございます。それから火災に遭われた方についても期限がありますが無抽選で入居できます。ただ、民間アパートを借り上げて、そこに入っただけということは考えておりません。

児島委員

緊急避難というのは、災害に限定してという意味でとらえていいですか。

事務局

DVの方も対象になります。

児島委員

母子家庭など、家庭の問題で生活が困難になる方々もいらっしゃいますが、そういう方々に対する救済というのは今のところ何も無いということですか。

事務局

優先入居制度がありますが、それが円滑に回すことが出来ていないのが現実です。

児島委員

現実は分かりますが、これに対する将来的な施策や対応策を今後どうされる予定ですか。

事務局

将来的には考えなければいけないかもしれませんが、現在のところ考えておりません。

赤山委員

説明で高齢者やより困窮者の救済ということはよく分かりましたが、これによって更に単身高齢者、住民コミュニティの弱体化、孤独死等の問題が増えていくのではないかと思います。現状でも様々なサポートをされていると思いますが、この基準の改正にあたって何かサポート対策の見直しなどを考えておられるのでしょうか。

事務局

住民コミュニティの問題で今取り組んでいるものをご紹介します。水道管理人という役割を持っていただいている方がおられ、各戸の検針や集金をしていただいております。この作業が非常に大変で、各階に上がったたり下りたりして検針をしなくてはいけない、集金に行くけどもいつ行っても居ない、更にはなかなか払っていただけないといった場合もあります。この住民の負担を軽減する方法を、現在水道局と協議しているところ です。

今後、各問題に対しては、個別に具体的に取り組んでいくこととしております。

沖委員

資料のグラフにも見られるように、だんだんと今後高齢化が進んでいくと思います。例えば認知症や不慮の事故で家を離れている方がおられると思いますが、このようなケースに対する対応、家賃の扱いなどを検討していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

事務局

そのような場合の対応ですが、現在、各住宅には住宅管理人がおりまして、その方に住宅内のセーフティネットとして連絡を取っていただいております。入院等で何日も離れる場合は、家族や保証人などから届出をしていただくようにしております。また家賃についても停止等の措置もしております。ただ、認知症の方については、なかなか把握できておりません。

沖委員

そのような場合に、何年も契約したままという訳にはいかないと思いますが、どのような対応を考えておられますか。

事務局

何年間空けたらどうするという問題ではないので、親戚や関係者を探して対応してい

るところです。

沖委員

これから一人暮らしの方が増えていくので、十分ご検討いただけたらと思います。

福山会長

別の観点になりますが、最近グループホームが増えていています。建築基準法上、少し問題があるという話もありますが、地域全体でどういう風に高齢者の認知を支えるかが今後重要な課題になってくると思います。市の公営住宅では、独居老人の方で例えば認知症になられて、ご家族もおられなくて、市が対応を迫られるということは今まで無かったということですか。

事務局

これまではありませんでしたが、今後そのようなことがあれば、福祉保健部局と協議しながら対応していきたいと思います。

石川委員

先ほどから出ていますが、福祉の面というのが非常に大きいのかなと感じています。高齢者の方に関しても、健常者で、単身で、所得の低い方は公営住宅にということだと思えますが、その他、グループホームや様々な福祉関係の施設との関係性、また、そこでの暮らしに対してどのようなサポートをしていくのかなど福祉の側面が強くなってきますので、全体のパッケージの中で十分にご検討いただいて、制度の変更に伴って漏れが生じないような形をお願いできればと思います。

事務局

はい。

福山会長

関連してお聞きしますが、公営住宅は本来階層と裁量階層を分けて入居となっていますが、各階層で部屋数も分けているのですか。

事務局

部屋数は分けていません。応募できる資格としての階層分けになります。

福山会長

障がい者などは、どうですか。

事務局

障がい者などは、1階の部屋になります。

福山会長

今、石田委員が言われた、どういった人達がどういった住み方をするかという全体のバランスもある程度考えていかなければならないと思います。

石川委員

そこまで行くと、おそらく公営住宅だけで考えるとバランスが難しくなるのかなということですね。

事務局

原則ですが、自立して生活できる方に公営住宅に入居いただくこととなります。仮にそういった方がおられた場合には、親族の方に一緒に住んでいただく等により対応していきたいと考えています。

岡野委員

市営住宅は、44団地2, 181戸と合併によって非常に多くなっており、耐用年数が迫っているものもあるのではないかと思います。市営住宅は、中山間地域において、また合併地域において福祉的な位置付けがあります。住宅行政、福祉行政の両面から、44団地のうち建て替えの時期が迫っているものに対してどう対応するのか、また市として現状の団地戸数は維持する予定なのかなど市の考えをお聞きします。

事務局

募集状況を見ながら、ある程度戸数を確保していきたいと考えています。耐用年数が迫っているものはその都度判断することになりますが、現段階では長寿命化、古い団地を改修して長く使っていくことを考えています。

岡野委員

当面は、長寿命化をしながら現在の戸数を維持していくということですか。

事務局

2, 181戸が基準になるわけではありませんが、できるだけ皆さんに供給できるような戸数を維持していきたいと考えています。

岡野委員

耐震診断は行っていますか。

事務局

簡易な耐震診断を行っております。今後は、もう少し進めた次の段階の耐震診断も行っていこうと考えております。

福山会長

その他いかがでしょうか。今回の見直しで、裁量階層の子育て世帯について、小学校就学までから義務教育終了までとなりますが、この点についてはいかがですか。この義務教育終了までとしたのは、試算を行った結果ということでしょうか。

事務局

特に試算はしておりません。

福山会長

少し思ったのが、一般的に高校に行くと思いますし、高校はお金もかかると思います。ただ、あまり引き上げても回転率などの問題が出てきます。今回の見直しでは、中学校卒業したら退去するということに対応できるかどうかだと思います。子供は、おそらく住み続ける場合が多いのではないかと思います。その他の対策で対応できる可能性があるかもしれませんが、これは、合併地域の市営住宅を対象に地域の活性化を目的とした

ものと考えてよろしいですか。

事務局

合併地域については、合併地域の子育て世帯に対する収入基準があります。旧鳥取市においてもこの義務教育終了までという基準は適用します。

福山会長

資料の合併地域と子育て世帯に対する特例とは、収入分位を上げるという意味ですか。

事務局

はい、そうです。特に合併地域については子育て世帯に対する収入基準を上限額まで上げており、これによって誘導できたと思います。

福山会長

その他いかがでしょうか。よろしいですか。

本議案については、初めに説明がありましたが、次回へ継続審議とします。次回は、市民政策コメント後、その結果を踏まえてご審議いただきます。これは、鳥取市が他の自治体に先駆けて行う、少し言い過ぎかもしれませんが、施策を打って出るということです。ぜひ良いものにしていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

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事務局の方でお願いします。

福山会長

その他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

本日は、以上で予定された議事はすべて終了いたしました。

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98回鳥取市都市計画審議会を閉会とします。

次回は、8月27日に開催を予定しています。具体的な場所・時間については、後日事務局よりご案内致します。また、夏の暑い最中になりますが、ご参集いただくこととなりますが、よろしくお願いいたします。本日は、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 赤 山 渉

委 員 房 安 光