

青森県住宅政策検討委員会（第3回委員会）議事要旨

■日時・場所

日 時：令和3年9月21日 13:30～15:30

開催方法：WEB会議形式

■出席者：（別紙参照）

■議事

① 第2回委員会の議事報告等

北原委員長	それでは本日の議事の一つ目、第2回委員会の議事報告等について、事務局に説明をお願いします。
事務局	資料説明(省略)
北原委員長	この議事については、特に皆から意見を聞くという形ではなく、そのまま次の議事へ移りたい。前回の委員会から少し時間が経ったが、復習の意味でこんな話があったということ、各自資料を用いて見て頂きたい。 それでは、早速今日の本題に入る。議事の2つ目、県計画の全体構成について事務局に説明をお願いします。

② 県計画の全体構成について

北原委員長	資料2と資料3を使って、今日の本題である計画改定のイメージについての説明があった。ここからは今日はリモートで開催しているので、皆で議論することよりも、各自の意見を頂きながら、それに対応して事務局が答えていくというスタイルで進めていきたい。 順番は、反町委員、小藤委員、川島委員、藤林委員、伊藤委員、葛西委員、最後に小山内委員の7人で行っていく。 それでは早速、反町委員から順に意見ををお願いします。
反町委員	本日の資料を送って頂いて、前回の議事録に目を通したときに、非常に重要なことを指摘し忘れていたと反省している。 資料3のP5の視点2「住宅住環境の視点」の中で、住環境のことについて指摘し忘れていたのでお話ししたい。 目標4の「安全に暮らせる住環境の形成」では、これまではどちらかと言うと、どういう住宅かについて目が向けられていたが、住環境について議論が足りなかった部分があるのではないかと。 子どもあるいはお年寄り、学校など、1つは健やかに安全に過ごせると

いうことで言うと、やはり道路環境などが非常に重要なところではないか。

私は青森に赴任したときに、子どもが小学校に入学して、学校に行くまでの道のりが非常に危なかった。冬になると雪で子どもが安全に通れるところも無かった。安心して住むためには道路環境も大事なのではないか。

それから公園も重要である。つい最近まで、自宅近くの公園では草が茫々であった。どんなことが起こるかというところ、そんな場所では子どもが遊ばない。子どもが公園で遊ばなくなって、家に引きこもってしまう。そうすると、健やかに育たない。公園で遊べないと道路で遊ぶこともある。歩道の無い道路で遊んでいると、車がスピードを出して路地を走ってくる事もあるので非常に危ない。このような危ない環境の中で、子どもが過ごさざるを得ないようになっている。

すぐに道路環境を良くできるかというところもあるが、公園をきちんと整備できれば、子どもが安心して外遊びが出来るのではないか。

ちなみに自宅近所の公園は、町内の人たちが一生懸命まめに草取りをしたら、いなかった子どもが戻って来て、家族で遊ぶこともできるようになっている。

それから、子どもだけではなくお年寄りにとっても非常に重要なことで、どの地域でも、ずっと車が運転できるように道路のデザインが作られてしまっている。車の運転ができなくなった時に、お年寄りが歩き回れるか。男性は年をとると町を歩いている様子が見られないが、お年寄りが危なっかしい状態で道路を歩いている。お年寄りが安心して歩くには、非常に危ない道路環境になってしまっている。それを何とかしないといけないのではないかというのが一つ。

もう一つは、公園に関して言うと、健康維持の視点からも非常に重要だということがわかっており、WHOが「0次予防」という事を言っていて、これは個人の生活習慣改善等の努力ではなく、環境整備をすることで知らないうちに健やかになれるというものである。

例えば、データが上がっているが、公園の面積が広いところに住んでいる人は、市町村では要介護認定率が低いとか、あるいは高齢者の運動能力が高いということもわかっている。

青森県の場合は平均寿命が全国最下で、県にとっても健康寿命の延伸というのは、非常に重要な課題になっていると思うが、それを支える為には、住環境も改善することが必要である。お年寄りが安心して歩けるような歩道になっていないところが、少なくとも青森市には本当に多い。うちの学生たちが実習でいろんな町を歩いたが、やはり子どもやお年寄りが安心して歩ける状況ではないことに驚いて帰ってくることもあった。

	<p>あと、公園や歩道をウォーキングできれば、健やかになっていける。青森県の女性の歩数は全国で1番少ない。青森県民の健康状態を改善するという意味でも、住環境という部分を具体的な政策として、もう少し項目として書き込むことはできないかと思う。</p>
北原委員長	<p>目標4の「安全に暮らせる住環境」の中での、特に2つ目の「豊かな住環境の形成」の中で、今お話しがあったように、元々の今日のたたき台だと安心して暮らせると言うと、どうしてもユニバーサルデザインとかバリアフリーの話が出てくる。今の公園や道路の話では、本来の普通に歩く、遊ぶ中での環境の悪さに気付くべではないかという意見であった。事務局の方からこれに対しての意見を願う。</p>
駒井課長	<p>今の反町委員のお話は、おそらく街なか・中心市街地の話と住宅地の話に分けると考えやすい。街なか・中心市街地では、例えば再開発とか優良建築物の整備で、私どもの建築住宅の分野でいくと、当然その道路の方とも連携する必要があると思っている。再開発や優良建築物整備事業について、青森市内でも現在2カ所のプロジェクトが動いているので、そういった取り組みを進めていきたい。</p> <p>住宅地や公園を歩きやすくという点では、例えば資料P7の(2)「豊かな住環境の形成」の①に建築協定や地区計画。例えば、その住宅の道路側に2mはセットバックして何も作らないでくださいと抑制するとか、空き地は公開的に提供してくださいと言うことで、冬場の雪の堆雪なスペース、場合によっては子どもが遊べるスペースになると良い。県内では弘前市の相馬地区で行った例もあるので、そういった取り組みについても盛り込んで行ければ良い。非常に大事な話である。</p>
北原委員長	<p>今お話しがあったように、青森の場合は雪が降った時の環境がどうしても忘れられない。弘前でも青森でもそうで、青森県は密集市街地が少ないと言われるが、実は12月、1月、2月は密集市街地になっている。そういった意味での安全性みたいなものを、住環境という形で入れて行くというのが抜けていたというのは仰る通りである。</p> <p>住まいだけではなく、玄関を1歩出たその周りも含めた意味での住みやすさみたいなことを意識した文章を少し入れるべきではないか。</p> <p>反町委員の仰る通りなので、ぜひそういった形で次の項目の中に入れて欲しいことと、雪も関係してくることをお忘れなきようお願いしたい。</p>
反町委員	<p>子どもの肥満も大問題になっていて、これは食事の問題があるが、やはり外遊びとか運動量の問題もある。安全もそうだが、健やかにも絡んでくるので宜しく願う。</p>
北原委員長	<p>安心安全という中に健康を含めた形で、そういった環境を作っていくと</p>

	<p>いう意識論点を、住生活基本計画の中に入れることは大事なことなのでよろしく願いたい。</p>
小藤委員	<p>資料 2 をもとに、目標 3「住宅・住環境」の中でも、特に目標 3 の所であるが、前回の会議の時期としては、まだ新型コロナで自宅療養という方針になる前であったかと思う。今回のように感染者が増えて、いざとなると自宅療養という手段を取ることもある。前回もお話ししたかも知れないが、住宅の換気について、資料 3 にも新型コロナウイルス対策という視点で書かれている。</p> <p>換気のリフォームについては、特にこの 2003 年より前に建てられたものは、24 時間換気が付いてない住宅も多いと思われる。北国なので、特に冬場の換気というのは、非常に問題になっている。なかなか良いアイデアが生まれてこない状況なので、特に換気に関するリフォームをハード面では是非進めて欲しい。</p> <p>あとは、先ほどの反町委員の話と重複するが、私の方としては、玄関から道路までの間の除雪について、特に北国は除雪面に対してハード的には難しいかもしれないが、ソフト面で町内会の支援だとか。玄関から道路までの部分を豊かに健康に暮らしていくために、青森県の場合は欠かせない項目である。是非、追記して欲しい。</p> <p>あとは目標 4 の (3)「増え続ける空き家等の解消」については、空き家ができた後の対策も大事であるが、空き家をできるだけ発生させないように、特にその不動産の相続の部分を、できるだけ空き家が発生する前段階で防ぐなんらかの施策ができないか。</p> <p>例えば、地方銀行といったところが、信託業務のような感じで不動産の相続に関しても、何らかの介入をしていくとか。新しいビジネスモデルが青森県から出てくればいいのではないか。</p> <p>あとは、同じく空き家問題だが、青森版の空き家トリアージのようなフロー図のようなものはまだないのか。例えば、今回の空き家対策に関して本会議でのひとつの成果として、青森版の空き家トリアージのフロー図が出来上がるとか、そういった成果が求められてくるのではないか。</p>
北原委員長	<p>今の意見は大きく 3 つあって、1 つ目は自宅での療養生活も増えてきているので、換気の問題をこの中でもしっかりと書いておくべきではないかということ。今日のたたき台を見ると、少し薄いような気がする。</p> <p>2 つ目は除雪の話で、家を 1 歩出てから道路までの環境の話についても、住みやすい街として住宅として書くべきではないか。</p> <p>3 つ目は空き家で、空き家トリアージという言葉があったが、多分本県には無いが、そういったものを出してみたらどうかという話があった。</p>

	<p>それぞれあると思うので、事務局の方からひとつひとつ返答をお願いします。</p>
駒井課長	<p>まず換気については、今年度から実施している、健やか住宅リフォーム普及促進事業の中でも取り上げて、実際に具体的なマニュアルの中で、できれば触れていきたいと考えている。</p>
北原委員長	<p>これはこのたたき台で言うと、何ページ目に入るのか。</p>
駒井課長	<p>5 ページ目である。</p>
北原委員長	<p>健康に暮らせる住宅ストックの形成か。</p>
駒井課長	<p>体系としては5 ページに入り、あとは戦略プロジェクトの②番に入る。</p>
北原委員長	<p>どうも本県の場合、住宅というどうしても断熱、あるいはヒートショックの話があったので、換気の問題というのは新しい項目でしっかりと入れて頂くということで宜しくお願ひしたい。</p> <p>次に2 つ目の除雪についてお願ひする。</p>
駒井課長	<p>私は以前、玄関から道路までの間で転んで足を骨折し、身をもって痛い思いを経験したことがある。これが例えば、ある程度お金をかければ、ロードヒーティングで地熱、電気の融雪というのものもあるし、あとは小藤委員から意見があったソフト面での地域の方々の支え合いということもあると思う。それに関しては、融雪とかハードの話は目標 1 の安全な住宅住宅地の形成のところになるし、あと地域の支え合いについては、例えば目標 2 の①で居住支援のあたりで触れることを検討していきたい。</p> <p>3 つ目の空き家に関しては、指摘の通りまだフロー図はない。</p> <p>今回の 8 月の下北地方の大雨災害では、藤林委員をはじめ宅建業協会の皆様に大変お世話になった。この場を借りて皆様に御礼を申し上げる。</p> <p>どうということかと言うと、今回の下北で被害があった場所が、風間浦村の下風呂と、むつ市とは言いつつも下風呂のすぐそばの赤川地区という場所で、公営住宅もそばに無ければ民間アパートも無い場所であった。</p> <p>私どもとしては、今回のような災害救助法の適用になった場合の対応として、応急仮設住宅の提供をする必要がある。やはりそういった場所になってくると誰が空き家を持っているのか、まず第 1 歩として所有者は誰かと言うことと、次の段階として、そういった時に貸して頂ける体制づくり仕組みづくりというのが、災害対応も含めて今回非常に必要だと実感している。小藤委員の相続の話もそうですし、そういったことを含めて多角的に空き家問題を考えていかなければいけない。災害での視点も踏まえ、空き家問題について掘り下げていきたい。</p>
北原委員長	<p>今の問題は単に相続云々ではなく、相続をしなくてもそれを人に貸しているやり方みたいなこと、そういったことをリビングリテラシーで教える</p>

	<p>べきであるが、そういった戦略を一緒にくっつけていかないと、実際空き家は減らない。そのあたりを含めて宜しくお願ひしたい。</p>
<p>川島委員</p>	<p>まずは資料3のたたき台のP7で、その中に②安心して暮らせる市街地住宅、市街地の形成促進とある。今後、高齢者がものすごく増えていくわけで、今でも自動車の運転免許証の返納が多い。これからも右肩上がりが増えていくので、やはり車を利用しないで買い物できるような市街地を作って欲しい。今の世代はすべて車で買物をしているので、これがお年寄りになると、免許を返納すると車の運転ができなくなる。脱車社会に向けた市街地の形成を促進して欲しい。</p> <p>次は空き家の除却問題ですが、(3)の①の中で、「空き家等対策計画に基づく空き家の除却による居住環境改善の促進」とあるが、今はなかなか空き家を解体できないという個人財産・資産ゆえの縛りがある。廃屋がそのまま残っているところもあるので、個人の財産を簡単に除却できるような施策があればよい。廃屋は安全上問題もあり景観も悪くとても危険である。</p> <p>あとは、P12の空き家利活用推進プロジェクトの中に、「空き家を活用した市町村担当者向けの研修会の実施」とある。育成が目的とあるがやはりここは市町村だけではなく、我々民間人に対しても勉強させるべきものではないか。</p> <p>P9の目標5に(1)「住宅関連技術者の確保」と、(2)「建築技術者等の育成」とあるが、住宅関連技術者と建築技術者でどうして違ってくるのか。住宅関連技術者や建築技術者は不足して、担い手確保を我々が一生懸命取り組んでいる。これを見ると住宅関連技術者だけが担い手が少ないのかと思われると困る。やはりこれはすべて少ないのでこの辺が馴染まないと感じる。</p> <p>あとはP11のリビングリテラシーの話で、(1)「小・中学校、高等学校における住教育に対する支援」とあるが、以前も言ったことがあるが青森県はえふりこきが多いので、中古住宅を買って住むという人は少ない。中古住宅が悪いわけではない。中古住宅と新築を両方出して、学校で中古住宅の悪いイメージの払拭とイメージアップを図る教育をして欲しい。</p>
<p>北原委員長</p>	<p>最初は、車に依存しないまちづくり、いわゆる高齢者ドライバーの問題についてであった。安心安全に暮らせる町というようなものをやはりしっかり書くべきではないかということ。</p> <p>2つ目は、空き家の問題で解体が必要なほど酷いものであっても、今の空き家特措法の限界で、なかなか特定空き家にできないような状況を何とかできないものかということ。</p> <p>3つ目は、研修会といっても行政だけではなくて、いわゆる民間の方々</p>

	<p>も含めて研修すべきではないかということ。</p> <p>4つ目は、住宅技術者と建築技術者の差は何だろうという話。</p> <p>5つ目は、リビングリテラシーでは大事なことで、中古住宅の価値観をきちんと教えていかなければいけない。えふりこきと仰ったが、みんなやはり新しい新築が欲しいと考えてしまうので、中古住宅の良さもきちんと教えるべきではないかという意見であった。</p> <p>それでは事務局から返答をお願いしたい。</p>
駒井課長	<p>まず一点目の車を利用しないまちづくりについては、これは非常に重いテーマである。例えば都市計画的な話で言うと、従来の特に第一種低層住居専用地域では、今までは50平米を超える店は造れなかったのだが、やはりそこは非常に買物が不便だということで、国交省の方から通知が出ている。現在は、建築審査会を経て建築が許可出来るようになってきている。そういった都市計画法とか建築基準法のなかでも、用途地域を弾力的に運用できるようになってきている。例えば、コンビニにしても、第一種低層住居専用地域でも立地できるようになってきている。</p> <p>あともう一点の地域の支え合いの話では、確か県民生協が五所川原市の七和地区で実施している宅配の話である。生協にこれが欲しいとお願いすれば届けてもらえるなど、そういったことの組み合わせかと思われる。目標2に重層的な視点としてやはり書いていく必要がある。</p> <p>2つ目の特定空き家の話については、県内だと例えば鱒ヶ沢町がすでに行政代執行で何件かの除却を始めている。あとは、弘前市も持ち主不在の空き家の除却に関する町内会の取り組みに対し市が助成している。そういった例を取り上げるとともに、市町村に対して事例紹介をどんどん行っていきたい。</p> <p>3つ目の勉強会の話については、民間や市町村に限らず是非お願いしたい。例えば、居住支援協議会や建築士の方々に是非こちらからも勉強会をさせて頂きたい。この辺を書き込むとともに、具体的な話として是非お願いしたい。</p> <p>4つ目の住宅技術者と建築技術者については、この中での意味合いとすると住宅関連技術者というのは、例えば宅建業界、建築士などの住宅に関連する方々である。特に住宅に関連する方がいろんな業種に入っているので、ここでは建築士を抜き出して書いているイメージがある。特に差をつけたわけではなく、2番の建築技術者については特出しで書いている認識である。</p> <p>3つ目のリビングリテラシーの話では、中古住宅について以前紹介したことがあるが、小中高の授業で使っている住生活の副読本の中でも、多様</p>

	な選択肢の1つとして中古住宅も載せている。いずれもう少し書き込みをしたい。
北原委員長	それでは、藤林委員にお願いします。
藤林委員	<p>議事要旨にざっと目を通し、最後が少しわからないところもあるが、改定等とみれば、詰まるどころ空き家問題の活用や解決というのが主であって、またその流通等がクローズアップされていると感じた。</p> <p>我々は不動産業者の団体で、そういったことでは第一線で対応しており、いわゆる中古住宅の売買や賃貸に関わっている。この中で住宅改修のアドバイザー等々が上がっていたが、私どもの提案であるが、それぞれの空き家を使ってモデルケースを実際プランニングできないかと思っている。要は先ほど川島委員からもあった通り、イメージアップを図る意味で、目に見える形でモデルケースが2・3例あればそれを活用していく。我々もこういう形で中古住宅を直せばいいですよと提案していくことができれば、お客様のほうも乗ってくれるのではないかと考える。そういう形で我々の業界に対してもアドバイスを頂き、目に見える形のものがあればいい。難しいとは思いますがそういったことを我々も進めていけるのではないかと考えて聞いていた。実務の立場としては、そういうモデルケースがあれば有難い。</p> <p>2つ目としては、空き家バンクの関係が出ていた。御承知の方もあると思うが私ども宅建協会としては、20余りの自治体と提携してアドバイス等のやり取りをしている。</p> <p>先日も、新郷村と協定して色々やり取りをするわけだが、目に見えた形で空き家バンクが活用されているわけでもなく、実際は少ない。一部、弘前などはそうでないところもあるが。ただ、これはなぜかと言うと自治体の方も、先ほど出ていた特定空き家の解消にウエイトが入っているからではないか。要は、住民からのクレームが入ると、解決する方に目が行く。その1歩手前でどうするかが大事ではないか。我々の業界は、その1歩手前で活用していくというのが、実は商売にも繋がるので結構力が入ってくる。</p> <p>従って、先ほど小藤委員が言っていたトリアージに行く前に我々に空き家を上げてくれると解消にも繋がるのではないか。実務の立場としては、その前に上げてくれれば良い。しかも、今は個々でバラバラなので県の肝いりで一元化を図れないものか。我々はこの20余りと協定しているが、それ以外にも多分各自治体に思いはあると思う。できればその特定空き家に行くまでに対処できれば良い。それを横並びで一元化を図れば助かるというのが正直なところである。</p> <p>私はこの会議に出ているので良いが、会議の場や情報交換の場や研修の</p>

	<p>場を設けて、横の繋がりがあればもっと前に進むと思う。先ほど居住支援協議会の話も出ていたが、個々の組織で繋がりを持って問題を解決する方向に何かしらの道筋がつけられれば、我々の協会も実務的なお手伝いができ、解消にも向かっていく。そういうふうな形で期待をしている。</p>
北原委員長	<p>大きく2つあって、1つは空き家の問題について、やはりモデルケースみたいなものをしっかりやりながら、それに対してのアドバイザーを入れて進めていくような、そんなことができないかということ。</p> <p>2つ目は、いわゆる空き家バンク事業として、結局は特定空き家がターゲットになってしまっているのではないかと。そこに行く前の段階でうまくコミットしていければ、市場に乗ってくるような住宅を作っていけるはずで、そのあたりはどうなのだろうという話であった。</p> <p>非常にリアルな意見だと思うが、これについて事務局に返答をお願いします。</p>
駒井課長	<p>まずは、戦略プロジェクトの②に記載がある「健やか住宅普及促進プロジェクト」の中で、空き家を使ったモデルリフォームを今後予定している。実際のリフォームは来年度になるが、その中で藤林委員の意見も含めて、例えば、宅建協会の皆さんとの連携、もしくは現在考えているモデルリフォームがきっかけで換気を含めて健康に優しいリフォームという視点で進めている。必要な場面で、藤林委員はじめ宅建業界関係の皆さんとも意見交換をしていきたい。</p> <p>2つ目は、空き家バンクの話だが、先般の下北の災害対応で風間浦村の被災した方には、かなり速やかな対応をさせて頂き、県ではお二方の住宅支援をした。一方はむつ市の県営住宅に入居し、もう一方は宅建業協会に加盟の不動産屋さんがテナント付けしていた空き家がたまたま下風呂にあって、風間浦村の協力もあり本当にすぐに入居することが出来た。</p> <p>何を言いたいかというと、使える空き家と使えない空き家がある。やはり使える空き家をもう少しちゃんと見て、それをちゃんと活用する視点を持つことは大事である。まず出来る事としては、市町村の住宅担当課長に、しばらくはこの話を熱く語っていきたい。災害の視点も非常に大事なので、早急に話していきたい。</p> <p>それと、居住支援協議会の空き家部会もあるので、そちらの方に市町村が加入をしていけるように、協議会やまた藤林委員とも話をしていきたい。市町村となるべく連携を密にして検討して行きたい。</p>
北原委員長	<p>2つとも実践的に非常に重要な意見なので、宜しくお願ひしたい。それでは伊藤委員をお願いします。</p>
伊藤委員	<p>私は、実際現場で新築住宅に携わっているので、P9の「住宅関連産業の</p>

	<p>視点」の中の担い手の確保についていくつか言いたい。</p> <p>今まで話した通り、住宅の新築は右肩上がりが増えてきたが、現在は人口減少で空き家があちこちにある。いずれにしても新築を手掛けるのも、中古住宅を再生するのも現場に携わる人が手をかけると考えている。実際、作業する職人として働く人の担い手が不足しているのが現状である。うちでも大工がいて若い人もいるが、だいたい私よりも年下の70歳近く職人がほとんどである。市内の大工を見ても50～65歳ぐらいが平均という印象である。</p> <p>大工の状況を考えると、事務所に居て働けば給料で、現場で働けば日給月給というシステムになる。工務店の経営者としては大きい問題だが、まずはこのシステムを変えていかなければいけない。これは、業界の経営者の悩みである。</p> <p>あとはリフォームに関しては、お客様からよく依頼されるのは、リフォームでもあまりにも老朽化が激しく、直しようがないものもある。場所や雪の問題もある。ただ再生するのではなく、使えないものと使えるものをはっきり区別するような機関があれば良い。</p> <p>先ほど藤林委員からもあったが、不動産とも関係があるし、行政の力も借りていけると良い。お客さんは相続したくてもできない物件があって、建物の解体は経済的負担を理由として、相続できない等いろんな問題が出てきている。我々関係者が情報を与えながら解決していかなければ、一生懸命働きかけてもお客様の心が動かない。</p> <p>冬の雪については、除雪車が道路を除雪し綺麗にしているが、道路脇に置いて行った雪を片付ける人がいないし、雪を片づける場所も無い。住みたいけど住めない。現在は住宅ストックが余っているが、使えない住宅は壊しながら、あと使いたい人がうまく使えるようなまちづくりをするような政策があれば良い。そうすれば県外から青森に住みたいと思う人も出てくると思う。</p> <p>担い手については、大工さんになりたいのに生活が安定しないとか。通年で仕事があれば良いのに、夏場は仕事があるが、冬場は仕事が無いという問題も実際ある。我々経営者にとっても仕事が無く、余裕がないので雇えないなどいろいろと問題がある。</p> <p>「生活創造社会につながる賢くて豊かな住生活の実現を目指す」とあるが、実際に動くのは現場の人なのでそういった人を育てながら、まちづくり、家づくり、古い建物の価値観を踏まえて上手くやっけていけるよう、総合的な話をしながら協力していきたい。</p>
北原委員長	前半は担い手の育成の必要性を改めて聞き、後半は除雪しても排雪でき

	<p>ない為にどんどん住みにくくなっているの、そういった環境をクリアするものはクリアしながら、新しいモデルを考えなければいけないという意見であった。これについて、事務局に願う。</p>
駒井課長	<p>まずは、担い手不足については、当課だけではなく県土整備部としても非常に大事なことと認識しており、すでにいくつかのプロジェクトも実施しているところである。建築住宅関連で行くと、小学校・中学校の授業で高等技専校の先生と一緒にカナナ掛けなどをして、実際にベンチを製作している。年に7校くらいのペースで実施しており、今後もし是非継続していきたい。伊藤委員の優良住宅協会でも、もし一緒に協力していただけるのであれば願うしていきたい。</p> <p>担い手育成に関しては、大学では小藤先生の八戸工業大学などでも年に一回くらい私が授業に出たり、工業高校の建築学科でも実際の現場の話を紹介できないかということで、現在、色々と相談をしているところである。引き続き力を入れていきたい。</p> <p>2つ目の空き家と雪捨て場の話は、どうしても市町村の話になってしまうが、例えば青森市でも空き地を雪捨て場として提供すれば、固定資産税の軽減がある。</p> <p>先ほども反町委員から子どもの遊び場の話があったが、そういうことを含めて解体するメリットというの、どこまで書き込むかは難しいが例を上げていきたい。</p>
北原委員長	<p>それでは、続きまして葛西委員に願う。</p>
葛西委員	<p>ほとんど皆さんから出たことばかりではあるが、空き家について改めて話をしたい。</p> <p>私は住宅確保困難者の方の支援をしている中で、家ばかりを探している。不動産屋と話をするとまさにその事ばかり言っている。</p> <p>空き家を活用して住宅確保困難者にリフォームして貸せるようにするのが、あなたの仕事なんじゃないの？という風に言われる。今も課長から色々話が出ていて、市町村の取り組みをたくさんお聞きした。</p> <p>そこでまずは次回の会議で、市町村の条例の制定状況と、市町村の空き家対策の補助金の実施状況を、いま建築住宅課が分かる範囲で結構なので、市町村での先進的な取り組みをお知らせ願う。</p> <p>私も不動産屋で家ばかりを探しているの、行くとまさに先ほど藤林委員が話された通りでモデル事業をやってくれとなる。役割としてみんなが、市町村が市町村がという言い方を。じゃあ県は何をやればいいのかとなると、モデル事業をやってくれと言う人が多い。モデル事業の中身はまさに皆さん方が今言った通りである。</p>

	<p>これは何件もまわった中で、不動産屋さんが私の為に、封筒の裏を使って、空き家について所有関係を交え説明してくれたときの図である。市やNPO が協力して、あなたが全てやらなくてもいいから、みんなで話をしていけば、我々もいろんな人と繋がって空き家をリフォームして困難者に貸してあげるから、県の会議でこの話を出してきてと言われた。</p>
北原委員長	<p>目の前で意見を聞きたいほど面白そうな意見であった。それでは事務局に意見を願います。</p>
駒井課長	<p>まずは空き家問題になると、どうしても市町村が市町村がとなってしまうが、何故かという空き家に関する法律の中では、空き家に関しては市町村の責務で、県はそれを支援するという風に書かれているからである。言い訳が入ったとは言いつつも、市町村と一緒に動いていきたいと思っている。</p> <p>少し確認だが、葛西委員からの宿題 2 つに関しては、まずは法律に基づいた空き家対策計画を策定している市町村と、先進的に取り組んでいる事例ということでよろしいか。</p>
葛西委員	<p>良い。</p>
駒井課長	<p>それでは、次回の委員会前に資料提供できるよう準備し、見てもらう時間もつくっていききたい。</p> <p>戦略プロジェクトに空き家利活用推進プロジェクトとある、これは本当に非常に大事な話なので、これから組み立てていきたい。</p> <p>今回の委員の皆さんの意見や力を借りてやっていきたいので宜しくお願いしたい。</p>
北原委員長	<p>それでは次の宿題の答えまで少しお待ちください。続いて最後になるが小山内委員に願います。</p>
小山内委員	<p>資料 3 の P6 の部分で、青森県は住宅耐震化率がまだ低いので、それをもう少し上げて欲しいことと、いつまでに 100%にするというのが具体的にあれば非常に良い。</p> <p>先立っての下北の豪雨では、災害ボランティアの参加者がむつ市内に限定されていたので私は参加できなかったが、支部の皆が下風呂に行って活動できた。災害時に空き家を利用して被災者の住宅を支援するというのは非常に効果的だと思っている。</p> <p>災害から色々学んだことで、地域の方々の防災力の向上を目指すのはもちろんだが、どうしても町内会だけになってしまうので、町内会と地域にある学校とか大学とかそういう若い人たちと一緒に防災活動や訓練を進めて欲しい。あとは、避難の時は洪水もそうだが、雪も大変である。どうしても要避難者の介護が必要な人たちを避難させる時には、雪や水は</p>

	非常に困難になる。そういう面でも地域を上げた要支援者への対応を望みたい。
北原委員長	<p>今、耐震の問題から空き家の話もそうだが、防災の視点で被災者や災害のための住宅にうまく使えるのではないかという話であった。</p> <p>それから町内会とか、あるいは学校や学生と一緒にしながら、地域の中で要支援の方々をどのようにそのままセーフティネットに入れて行くかが大事だという話であった。それでは、返答を事務局に願います。</p>
駒井課長	<p>まず一点目の住宅の耐震化については、県の計画を今年度中に策定する予定にしている。国の基本計画では、令和12年度までに概ね耐震化を図るという書かれ方をしている。これまで95%だったので、なるべく100%に近づけるとい意味だと理解している。多分県としてもその方向になると目標としては考えている。</p> <p>2点目、3点目の防災や地域を上げていう話では、やはり住宅からするとまず1つは空き家である。私どもは災害対応というのは、ある程度想定はしているが、今回の反省点としては、今までの想定は3.11や、もしくは福島、倉敷、岡山の水害では、大規模で広範囲であり、応急仮設住宅を建設して、一時その場所に住むことが数を占めるだろうと思っていた。</p> <p>今回の下北のような局所的な箇所が数ヶ所という場合は、やはりそういうことではない。日頃から空き家の話も含め、地域の防災力が非常に大事だと改めて認識した。空き家に関しては先ほどの通りで、町会や学校との連携の話についてはこの書き込みもそうだが、小中高向けの副読本の改定の際、そういった視点で書き込むことも考えている。</p>
北原委員長	<p>1通り終わったので、最後に私から2つほど話をする。</p> <p>一点目は皆の中で一番関心のあった空き家の話で、空き家バンクの話から言うと、とても大事な事は、バンクというのは銀行なので、基本的に銀行はお金を入れる人と、そのお金を活用してそれを借りる人がいる。そういう意味で言うと、どうも今の全国の空き家バンクは、情報のデータベースは作っているが、それを上手に使って、地域にテコ入れして行くことがまだできてないのが実際である。先ほどもあったが、空き家バンクの活用はすごく難しいと思う。その中で、先ほど委員の中にも話があったように、例えば、宅建士、司法書士、行政書士、建築士、不動産鑑定士、弁護士というように、この士が付く「さむらい」がたくさん関係してくる。その方々が動かないと、1軒の建物だけではなくその近隣の空き地とどういう風にもうまくやっ行って行こうかとならない。</p> <p>このP12にある空き家利活用促進プロジェクトの中に、空き家と連坦する空き地の有効活用とあるが、空き地を動かして行かないと除雪も含めて</p>

その地域が良くなならない。あるいは、狭い2項道路になるような小さな道路の中にあるものを、もう一度使おうと思ってもこれは無理な話になる。そのあたりを有効活用して土地を交換したり、上手にやっていく為には土業の方がたくさん関わっていかなければ、結局はデータベースを作っただけで終わってしまう。

そういう意味で言うと、青森版のトリアージの話があったが、まさにこういった関係する方々のコンソーシアムみたいなものを作って一緒に進めていくモデル事業にしてかないと、青森の中でも空き家問題は絵に描いた餅でしかないような気がする。しっかりモデルを打ち出して行くべきではないか。

そういう中で言うと、実は3年前に青森県都市計画課が山形県鶴岡市からランドバンクという事業を行っている方々を招いたことがある。これには先ほど言った「さむらい」が7人いて、その方々の説明と発表があった。都市計画課が招いたので景観が目的であった。空き家ばかりになると景観が悪くなるという話の中で、空き家について自分たちで活動している方々に説明してもらったら、非常に良い話があった。

今日の事務局にいる中田さんも鶴岡に同行したことがあるが、こういった方々の話をちゃんと青森県の皆さんにも聞かせるべきである。あの時は景観の担当者しか聞いていなかったが、とても大事なことである。

住宅関係者は今日集まっている方々、不動産鑑定士の方々や、宅建士の方々と一緒に、良い住宅地を考えていくというようなプロジェクトや勉強会でもいいので、やっていくことが必要なのではないか。

つまり、いくら空き家を何とかして欲しいと言っても、隣の何でもない空き地をテコ入れしていかないとどうしようもない街区がたくさんある。特に雪がいっぱい降ってくると大変な地域もあるので、もしモデルを考えるのであれば、このランドバンク事業をやっている鶴岡の話を知ると、とても勉強になるかと思う。これは先進事例である。

2つ目は、今日はあまり言われなかったが、途中に入居を拒まない賃貸住宅というのがあって、ご存知の通り高齢者は借りることができない。そういう意味から言うと、そもそもさっきずっと中古住宅であっても、持っていなくても借りればいいじゃないかという発想があって、どうしても最後に心配になって、高齢者の方々が家を持ちたがる。賃貸住宅を選ぼうとしても良い賃貸住宅が無いじゃないかとなる。このセーフティネットの中で、住宅困窮者だけではなく、高齢者の方々はどうしても自分で自分の家をマネジメント出来ない。借りて住みたいのに70歳を過ぎると貸してくれる住宅がなかなか無いという状況の中で、どう確保していくかが結構大事

	<p>な問題のような気がする。</p> <p>そういった意味で言うと、セーフティネットでも、平時のセーフティネットというか、高齢化によるセーフティネットをどう考えていくかという話。入居を拒まない為には、例えば今郊外部に自分の宅地を持っている人で、住みたくなくなったという方にどう貸していくか。青森版のリバースモーゲージを考えてあげないと、おそらく街の中で住む場所に自分が入れなくなってしまふ。最初に自分で安い土地だからといって、郊外部や田園部に住宅を買った人が、そこからはなかなか街に出かけられないので、できればその住宅を人に貸してでもいいから、自分は街中に住みたいというような方々。この人たちは決して住宅困窮者とは言えないが、この方々が入るセーフティネットが欲しい気がする。入居を拒まない賃貸住宅需要というのは、サービス住宅を作ることに以上、借家住まいをしっかりと安心して勧められる環境をどうやって作っていくかもとても大事である。私の意見としては以上である。</p> <p>それでは一通り終わったが、皆の話を聞いた上で、加えたい意見、お気づきの点があれば挙手願いたい。</p>
反町委員	<p>住環境ということに関してもう少し補足する。</p> <p>やはり外から来ると、子どもやお年寄りがいると、例えば青森市だと、冬が非常に危険である。災害以上に日常がもう毎日危険だと思う。ずっと住んでいる方は慣れているのかもしれないが。そういう意味で言うと買物の不自由さだけではなく、やはり日常的に車なしでは生活できない状況がある。でも高齢化が進むと人口の半分近くが運転できない人たちということになってくるので、車が運転できなくてもあずましく暮らせる住環境というか、中期的な視点で、先ほど脱車社会と仰った委員もいたが、そこまで書かなくても少し将来の展望に繋がるようなことも書いて欲しい。</p> <p>例えば、富山市では路面電車を導入し、非常にお年寄りが街に出掛けるようになり活性化し、コンパクトシティということでも非常に成功している。みんなそうなった時にスピードが出ないスクーターみたいなもので、数キロしか出ないようなスクーターが、近所だけ動くみたいなもので行ったらいいのではないかと、いろんな案も出てきている。</p> <p>具体的な事業にするのはなかなか難しいかも知れないが、車が無くてもあずましく安全で健やかに過ごせるまちづくりみたいなものの芽を、是非項目に入れて欲しいことが1つである。</p> <p>あとは、この視点1の「住まい手・コミュニティの視点」がほとんど触れられなかったので少し触れると、この「多様な世代が共生できるコミュニティの形成」の項目がとても貧弱である。「子どもを産み育てやすい住ま</p>

	<p>いづくり」や、「多世代が共生できる環境づくり」の項目が貧弱だなと思う。</p> <p>例えば、「多世代が共生できる環境づくり」であれば資料3のP2の④「公営住宅団地等における生活支援施設の充実」の1番下に「公営住宅の空室を活用した生活支援、児童・学童支援等の施設の確保(目的外使用)等」とあるが、これはどちらかと言えば、「多世代が共生できる環境づくり」の方に入るのではないかと感じる。目標1が少し貧弱だと感じた。</p> <p>先ほど子どもが過ごしやすい健やかな安全など言ったが、後ろとも重なるかも知れないが、多少触れた方が良いと感じる。</p>
北原委員長	<p>今の視点1のあたりは貧弱で、よく見ると施策しか並んでいないのではないかと感じる話で、きつくすれば制度しかないのではないかと考える。</p> <p>これについては事務局いかがか。この辺りの前半がちょっと薄いという話であった。</p>
駒井課長	<p>今日頂いた意見の中でも、地域づくりの視点が大事だという論点がいくつかあったので、そういったものも含めてもっと厚くしたい。</p>
北原委員長	<p>それと富山の話だが、富山はLRTの運賃を65歳以上は150円、一般が200円としている。150円はカードから引かれるので、本人達はお釣りをもらっていない。また、それぞれの駅から500m以内に特優賃の高齢者住宅を造ろうとすると、基本的にまちづくり交付金を出している。つまり、福祉政策と住宅政策と公共交通政策と一緒に動いている。一緒にパッケージで動いているから成功しているという話なので、特に住生活基本計画が、いくつかのセクションが全部絡んでくるということを改めて考えて欲しいというのが私からの意見である。よろしくお願ひしたい。他に何か意見はないか。</p>
駒井課長	<p>資料3のP13、(3)「シニア世代リビングリテラシー向上プロジェクト」と書いているが、今日の話聞いて、「シニア世代」という文言を取ろうと思う。というのは、前回の計画ではリビングリテラシーで小中高生など色々書いてやってきたので、今回はあえてシニアとつけた。やはりここはシニアだけではなく、子どもから皆を含めての話が非常に大事だと改めて認識したので、ここはシニアを取って次回までに整理したい。</p>
北原委員長	<p>多分、それでいいと思う。その中でシニアをどうするかというのは、ちゃんと書かなければいけない。シニアが1番厄介だと思う。</p> <p>やはりさっき川島委員が言ったように、えふりこきがいっぱい居るので、そこまで投資して何で賃貸しなければいけないという人がいっぱいいる。そのあたり、かなり大変なことだけは宜しくお願ひしたい。</p> <p>他に委員の方いかがか。</p>
藤林委員	<p>空き家を使つてのモデルケースと言うことで、もちろんリフォーム工事</p>

	<p>を行う形になった時に、イメージアップを図ると言う形で、目に見える形で是非そういったプランニングや検討する場を、先ほど川島委員も言っていたが、プロの方たちから提案があれば、実務化できていくのではないかな。そうすれば流動的になって、俗に言う売れるものになって、空き家も解消できる。例えば子育て用、それから高齢者シニア用、テレワーク用とかいくつかに分けてやるとアピールしやすいのではないかな。プラスアルファで申し訳ないが、是非その辺はやり取りして欲しい。</p> <p>それと、北原委員長からもあったが、景観フォーラムは私も見ましたが、やはり景観では外観とかその街並みというのは非常に重要である。欧米なんかでもそう思うが、実は街が廃れて景観が落ちて行くと、やっぱり廃れやすくなってくる。この特定空き家も本当に景観を害しているわけである。ですから、そうなる前に1つ、その景観もアップできるようなプランニングができれば、街が少しずつ良い方向に行くのではないかな。</p>
北原委員長	<p>本当に空き家の問題と言うのは、先ほども言ったように、本当に景観の問題に直接でてくる。そのあたりをしっかりとやらなければいけない。これは建築住宅課だけの問題ではないと思うので、そのあたりをしっかりと学んでいくようお願いしたい。</p> <p>他に意見はないかな。</p>
伊藤委員	<p>先程からモデル事業という言葉が出ているが、沖館にあるベイトウン沖館と、そのあとは西大野で川浪さんがやった造成がある。</p> <p>新築の場合はモデルケースができるが、やはり中古住宅でやるとなると、目で見る事が出来れば良いが、ただ言葉や机上論であれば、お客さんもなかなか心が動かない。</p> <p>中古住宅や空き家は難しい面があるが、我々は工務店なのでお客さんを持っている。例えば、リフォームをやるときには不動産屋さんとも関わってやる。過去に県の住宅公社でやったベイトウン沖館では、青森県、青森市、金融機関、いろんな関連業者が手を組んだら波及効果が高かった。</p> <p>そのようにやるには我々のお客さんにはリフォームしたい人、空き家を直したい人もいる。そういうお客さんを各工務店に募集を募って、巡回しながら中古住宅リフォームの基準を作るわけにはいかない。やるとなると民間だけではなく、先生方や行政と核になって一緒になれば、お客さんも興味を持ってもらえる。お客さんから依頼があったら、準備をしてある程度まとまったら計画を立てて、実際にやってみる。やってみるとお客さんも動いて結果が出るので、まずは小さくてもいいからやってみる。県も市も工務店も加盟業者も頑張っていることを実行によって証明できる。我々個人でやってもだめで、みんなで作るから意味がある。</p>

	<p>これから中古住宅や空き家は増えていくので、新築もさることながら古い家に命を吹き込んでいく。そう意味からいうと、その中において、お年寄りの問題、雪の問題などをクリアしていく。</p> <p>現在は新しい分譲地は道路も広いし不便ではない。一番困っているのは旧市内で、道路が入り組んで困っている。やり方を考えながら進めて欲しい。</p>
北原委員長	<p>今の話はとても大事な話で、モデルと言うと、どうしても新しくつくるほうで考えるが、ストックでモデルをつくることはすごく大事である。難しいけど、それこそが知恵の集めどころなので、まさに今回の住宅の問題は、住宅のストックをどうやってモデル事業に乗せていくかという話である。</p> <p>そのモデルをやっていくのは県であり、実際にやっていくのは地方自治体である。県がそれをしっかりと勉強して、そのために鶴岡の話などの新しいモデルを勉強して、皆さんに紹介していく事が大事ではないか。</p>
反町委員	<p>先ほど藤林委員が、街並み景観アップが非常に重要だというので、関連する発言になるが、保健大学の学生は非常に県内定着率が悪くいつも叱られている。なぜ学生が出ていくかという仕事が無いということではなく、待遇もあるのだが、やはりこの街に住みたい、あそこの街に住みたいというのがある。そういう点でも景観が大事である。</p> <p>私は青森に住んでいるが、青森県内でも市町村によって違うと思うが、空き家だけではなく、公共スペースにも草茫々だったり、結構みすぼらしい状態でそのまま放置しているものを、学生が地域を見てまわって結構嫌な思いをして帰って来たりしている。</p> <p>若者に住み続けたいと思われる街づくりという点から見ても、この住環境や公共スペースをちゃんとする。それはすべて税金でなんとかするというだけではなく、やはりあの地域の人たちが公共環境である住環境と一緒に良くしていこうということも大事だと思う。そこも非常に大事と思う。</p> <p>だいぶ昔にあの石川さゆりが青森県に来て、津軽海峡冬景色を歌ったときに、青森県の印象はどうですか？と聞いたら、なんか全然青森という感じがしない、イメージがないと言っていた。大分前だったこともあるが、やはり特に若者は、そういう街の住環境や景観でそこに住むか住まないかというのを重要な判断要素にすることもある。今日は平均年齢が高いのだが、若い人の声をお伝えした。</p>
北原委員長	<p>弘前大学の場合では、意外に県内に残りたい人が多い。これは弘前の街がきつといいからだと思う。仰る通りで、街はとても大事と思う。</p>

	<p>どうしても私は住宅計画の話をするのだが、先ほどの景観の話とか、地域の雰囲気の話、皆は気にしているというとても大事な話であった。</p> <p>それでは、だいたい1時間半ほど経ったので、次回は皆さんとお会いしてお話できるようにしたい。今回はリモートでも皆の意見を聞くことができ、逆に言うと、凄く近い感じで話を聞けたのでとても良かった。</p> <p>次回までに事務局には、宿題の対応を期待している。そのあたりでまた皆と議論できたらと思う。それでは、進行を事務局に返す。</p>
--	--

■閉会	
事務局(石橋)	<p>北原委員長、委員の皆さま有難う御座いました。</p> <p>最後になりますが、事務局より事務連絡が2つございます。</p> <p>一つ目でございますが、本日の議事について改めてご意見がございましたら、すでにお配りしております意見照会書式に御記入頂き、9月28日の火曜日までに、株式会社まちづくり計画設計宛にメールまたはFAXで返送をお願いします。前回同様、委員の皆様へメール致します。よろしくお願いたします。</p> <p>二つ目になります。次回の委員会の開催ですが、11月の中旬頃を予定しております。詳細につきましては、改めてお知らせ致します。</p> <p>本日の委員会はこれを持ちまして閉会致します。本日は誠にありがとうございました。</p>