

No.	評価対象施策名	所管部局
6	安全でうるおいのある住環境の整備	企画総務部、建設部

● 施策評価の実施（第1回京丹後市行政評価委員会における意見の要旨）

（所管部局から「施策評価・進捗管理調書」に基づき説明）

委員 公営住宅の戸数は、人口に対していくら必要という規定はありますか。

所管部局 法律的には、一人当たり何戸整備が必要という規定はありません。

委員 京丹後市の公営住宅の入居率は、現在どれくらいですか。

所管部局 市営住宅については、29団地、管理戸数で373戸を管理しています。

そのうち、実際に住んでおられる入居戸数は297戸で、残りの76戸は政策空き家として入居を募集しないという位置付けになっています。

また、府営住宅については、京丹後市内に11団地、戸数としては335戸あり、募集戸数335戸のうち、入居戸数は260戸で、残りの75戸が政策空き家として位置付けられています。

市営住宅については、297戸の全てに入居者が住んでおられ、空きがない状況ですが、府営住宅については、空きがどれだけあるか把握していません。

委員長 実際に入居されている約300戸を今後も維持していくという理解でよろしいでしょうか。

所管部局 はい。

委員 施策方針の中で記載されている「歴史や地域の特性を活かした街並みの形成」という部分について、既に取り組んでいることや、今後この地域にこうしていることを考えているというようなことがあれば教えてください。

また、歴史や地域の特性を活かした街並みについて、ホームページなどで対外的にPRをしておられるのか、又は、予定をされているのかという部分もお聴かせください。

所管部局 合併前からの取組ではありますが、久美浜町一区という久美浜町の中心地で、国土交通省の街並み環境整備事業をいう補助事業を活用した取組を行っています。

平成25年度で10年間の事業が完了し、一定の修景整理ができたという

ところです。

今後は、整備効果が観光施策に有効につながっていくような取組を進めていきたいと考えています。

他の地域での取組についても住民協定を結んで、街並みを良くしていこう、守っていこうという部分が必要と考えていますが、できていません。

今後のマスタープランの議論でということになるかと思いますが、地域の文化や歴史が残っている街並みがあって、市の財産として残していくべきという議論が進んでいけば、取組を広げていきたいと考えています。

また、観光地における街並み景観整備も必要だと考えております。

さらに、インターチェンジ付近には看板が乱立するということが想定されますので、山陰近畿自動車道のインターチェンジのアクセス道路周辺において、一定のルール作りが必要ではないかという問題意識も持っています。

委員長 公営住宅の管理戸数は、現在、約300戸ですが、今後人口が減っていく中で現在と同じだけ公営住宅が必要かという疑問があります。

京丹後市公営住宅ストック総合活用計画を作られた後に京丹後市まち・ひと・しごと創生人口ビジョンを作られていると思われませんが、その整合は取れていますか。

二つを掛け合わせると、公営住宅がもう少し少なくてもいいのではないかと感じるのですが、説明をお願いします。

所管部局 京丹後市公営住宅ストック総合活用計画は、必要に応じて5年ごとに見直すこととしており、平成23年から5年が経過していることから、見直しの時期を迎えています。

京丹後市計画の上位に京都府のストック計画があり、こちらが今年見直しをされると聞いていますので、それを踏まえた上での市の計画の見直し作業が必要ではないかということで、京都府の状況を見ている状況です。

5年目の見直しを今年度か来年度中にやっていきたいと思っている中で、御指摘のあった目標値の300戸についても、もう一度検証していきたいと思います。

委員長 市営住宅を直営で建て替えると、費用も大きくなりますし、維持コストも相当必要と思います。

一般的には民間物件の借り上げなど様々な方法で、より安く住居を保障するほうが良いのではないかと思います。

それと、目標値の300戸については、その後に出された人口ビジョンも踏まえて検討されると良いのではないかという程度の意見として挙げさせていただきます。

ちなみに、市営住宅の中で特定優良賃貸住宅がどのようなものか教えてください。

所管部局 特定優良賃貸住宅につきましては、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律という公営住宅の設置とは別の根拠法律に基づきいわゆる公的賃貸住宅です。

特定優良賃貸住宅は、所得がオーバーするため公営住宅には入居できないが、自助努力では住宅が持てない方向けに市がお貸しする中堅者向けの賃貸住宅という御理解ください。

委員長 次の質問ですが、仮に特定優良賃貸住宅を廃止して普通の公営住宅に戻すと、どのような弊害が発生するのでしょうか。

所管部局 京丹後市内では、市営の特定優良賃貸住宅が網野町に4戸あり、現在全て入居されています。

府営の特定優良賃貸住宅についても5戸ありましたが、これらについては既に公営住宅へ切り替えられています。

峰山や大宮町のように民間によるアパートが多くあるところでは、特定優良賃貸住宅の必要性が低いと思いますが、アパートの数が少ない地域では、特定優良賃貸住宅のニーズはあると認識しています。

委員長 是非にも止めてしまわなければならないというものではないということが今のお話で分かりました。

委員 政策空き家が76戸ありますが、入居の募集をしていないものについては、今後解体するということですか。

所管部局 老朽化が進んでいる住宅が政策空き家の対象になっており、住んでおられる方が全て退去されたら用途廃止して解体する方向で考えています。

委員 解体後は新しく同じ場所に新しいものができるという訳ではないのですか。

所管部局 ストック計画の中で、市営住宅を何戸確保するかということを決め、その

中でどの場所に何戸建てるのかということを検討していくことになります。

委員 6番の「移住促進事業」について、空き家情報バンクのシステム改修経費と移住支援員の配置と記載されています。

空き家情報バンクのシステムについてどのような部分を改修されたのか、移住支援員について、何人くらいおられて、どんなことをしているのかお聴かせください。

所管部局 平成21年に空き家情報バンク制度をスタートしています。

市内の宅建業者と市が協定を結び、宅建業者の物件を市のホームページ上にアップし、それを見た方が購入等をしていくシステムが空き家情報バンクになります。

平成26年度の実績として、アクセス件数が33,000件、成約件数は23件で、うち市内が14件、市外が9件ということで、アクセスも含めかなり御利用いただいている状況です。

このシステムが6、7年経過しており、より良いシステムに改修していくと計画しています。

委員長 まだ改修していないということですね。

実際のシステムを見させていただくと、普通の不動産会社の情報と余り違いがないように思います。

システムの改修に当たっては、市の移住に関わる施策がどのようなものがあるとか、それぞれの地区に移住するならどのような生活のイメージになるのかとか、移住者に向けた詳細な情報提供があっても良いかと思います。

移住するイメージや手掛かりがワンストップで分かるような空き家バンクシステムに期待したいという発言にさせてください。

所管部局 この6月から移住支援員として、移住して京丹後市に入ってもらった方を採用させていただいています。

移住支援員の役割としては、移住を希望される方の話を聞いて、その話を基に京丹後ではこういう地域にこういうものがあるということを案内したり、マッチング作業やコーディネートをしたりというような役割を担っています。

委員長 そういうことなら、この物件を見たら移住支援員のアドバイスを受けられますということを書いておくと良いかもしれません。

所管部局 空き家情報バンクシステムは宅建業者の情報を載せているのですが、もう一つ、市ホームページで定住・空き家情報のページを設けており、こちらはもう少し内容の充実をしないといけないという認識をしています。

そのため、空き家情報バンクシステムではなく、市ホームページの定住・空き家情報のサイトを御指摘のように力を入れていくところだと思っています。

委員 どんどん移住支援員の取組などのアピールを外部にさせていただき、人口増加につながるよう努力していただけたらと思います。

委員 8番の「スマート・エコ等住宅改修事業」の補助金に関連して、下水道の施策でも高齢の方に補助が出るような制度になってはいますが、若い世代に出してあげた方が良いのではないかと感じています。

地元に戻ってきて結婚して、子どももできて家も触りたいけど、お金がないというケースが結構あるようです。

そのため、若い世代に補助をすることを考えてもらったら、もっと地域自治体の活性化につながるのではないかと思います。

所管部局 今、言われたような課題も認識しており、スマート・エコの補助金も若い世代に活用していただきやすい制度だと思っています。

省エネルギー、バリアフリー、子育ての支援を目的とした制度ですので、ぜひ若い方に使っていただいて、それがUターン、Iターンにつながっていけばと思います。

今年で終わる事業ですが、効果を検証して、別の切り口での移住支援につながるような施策も今後必要ではないかと問題意識として持っています。

委員長 委員会としても、若い世代向けの住宅関係の補助が少ない中、移住なども考えた制度がもう少しあっても良いのではないかという意見にしておきましょう。

委員 耐震化率について、耐震化をしそうな人は既に大部分が耐震化されているため、耐震化率は余り変動が無いと思いますがいかがでしょうか。

所管部局 調書の「【参考】個別計画で掲げている目標値」を御覧ください。

建築物耐震改修促進計画の指標に住宅の耐震化ということで、木造と非木造を合計した住宅の耐震化率を掲げていますが、現状で62.1%というこ

とで、約4割が耐震化されずに残っています。

耐震改修への耐震診断士の派遣、その結果に基づく耐震改修の助成を使いながら、民間の木造住宅の耐震化を進めています。これが思うように伸びていかないということがあります。

京丹後市の住宅で特に昭和56年以前に建った住宅はいわゆる田の字型であり、ほとんどが柱だけで持っているような壁面が少ない建物で、それを今の基準で耐震化しようとする、全て壁面で覆わなければならないということになり、暗くなるなどいろいろな問題があります。

さらに費用的にも非常に多くの費用が掛かることもあり、耐震改修が伸び悩んでいるという状況があります。

新築される分については、必然的に耐震化されていく訳ですが、リフォームに対してはそういった状況があります。

なかなか高齢者世帯が多い、後継ぎが帰ってくる予定が無いなどの状況の中で、悩みの種となっています。

委員長 現状から普通に考えると、個別計画の目標値として掲げている平成27年度に90%の耐震化率を達成することは難しいと思います。

また、京丹後市ならではの中山間、漁村地域の景観という話もある中で、古い家を改修したら景観も何もあったものではないということについて、大体想像もつきます。

耐震化率について、目標達成に向け努力すべきか、耐震化率の目標の達成が難しいという状況について一定理解できるなど、皆さんの御意見をお聴かせください。

委員 漁村地域では、古い建物が多いと思いますが、これらのほとんどについて耐震化ができていないのが実情と思います。

耐震化のため、家を触られているところについては、鉄筋の良い建物に変わると思われますが、そのことが良いことかどうかという部分があります。

漁村の風景が観光地としては残していくべき風景だとも思い、複雑な気持ちで聴いていました。

委員長 住んでいる人や旅行者に対して注意喚起や避難訓練をするなどの現実的な対策をした方がいいのかもしれませんが。

委員 耐震改修促進計画の計画期間が平成19年度から平成27年度までとなっており、今年度で計画が終わります。

この計画に関連して、平成27年度に京都府が建築物耐震改修促進計画見直しと記載されています。

その見直しに伴い、市でも計画の見直しをされると思いますが、その辺りの具体的なことは何も決まっていないのでしょうか。

所管部局 今年度、京都府が耐震計画を見直しする予定となっていますので、市の耐震計画についても、府の計画に即した形での見直しを検討していきたいと思っています。

委員長 CHECKの部分ですが、いろいろな取組はしているが、少し遅れているというような自己評価をされています。

耐震化の推進ということについては、これ以上は難しいのではないかとこの話は先ほどしていましたが、移住支援策や美しい景観の創出、公営住宅の整備管理など総合的に考えたら、今後に期待しつつも少し遅れているというくらいになるのかと思います。

委員 公営住宅にこだわって恐縮ですが、公営住宅を300戸保証しているからなかなか民間住宅が増えないのではないという考え方もできると思います。

そのため、歳出抑制の視点からは、公営住宅を減らして、民間住宅の進出を期待し、借り上げや家賃補助で対処してはいかがかというような考えを持っているのですが、いかがでしょうか。

所管部局 民間住宅を借り上げて公営住宅として利用するという事例も特に都市部では取り組まれているように聞いています。

できれば、建物1棟ごと公営住宅として借り上げてそれを公営住宅として利用できれば良いのですが、そういった物件が京丹後市にはなかなか無いということがあり、そういった取組が進んでいないということがあります。

また、公営住宅への入居者は低所得者層の方が多く、民間住宅との折り合いがつかないという部分があるので、そこが難しいかと思っています。

委員長 全国的にも、民間の住宅を活用すべきというような動きはあるように思いますので、多様な在り方への研究は熱心をお願いできればと思います。

(所管部局退室)

委員長 耐震化というのが大事だという話にはなっているが、頭打ちになっているのではないかというのが1点です。

公営住宅については、2点に分けるとするなら、1点目は公営住宅の多様な在り方について、研究をして将来に備えたほうが良いのではないかという点です。

特に公営住宅ストック総合活用計画の見直し時期が迫っているだけに、借り上げの方法や、民間住宅に住んでもらうことに対して家賃補助をした方がコストが安いのではないか、古い住宅を潰してアパートなどを建てることを研究した方が良いのではないかというのが行政評価の視点です。

歳出抑制の視点としては、単純に公営住宅を減らせばコストが減るのではないかという部分です。

美しい景観の創出については、「計画的な土地利用の推進」の施策のヒアリングで言ってしまった部分もありますが、あの手この手で進めていけないのかという話になると思います。

移住支援策については、今年度から進めていくので、対象外といえれば対象外ですが、重要な取組なので、触れたほうが良いと思います。

スマート・エコについては、先ほど意見が出ていましたので、それで良いでしょう。

移住支援策について、こんなことをやっていただきたいというようなことはありませんか。

委員 移住された方へ何年間か税金の減免があるなどのメリットは何かありますか。

委員長 移住した後、空き家に入った場合、改修に一定の補助が出るくらいで、引っ越して来たら100万円がもらえるというような取組は京丹後市ではされていないようです。

ただし、この移住に対して100万円を補助するという制度を行っている自治体においては、補助金がもらえてうれしいという声はありますが、そのことにより顕著な効果が発揮できているという研究成果は余り無いようです。

現状の市の移住支援策の取組は、割とシンプルなメニューかと思われます。
委員 移住してきた人に必ず何年間は住まなければならないというようなことはありますか。

委員長 居住の自由などもあり、願いはできても規制はできないと思われます。
今の趣旨で言えば、移住支援策に関しては、もう少し他のメニューも検討してはどうかというくらいの含みはあったと思います。

委員 耐震の関係ですが、他の部署でも同じですが、周知が足りないように感じます。

先ほどの所管部局からの「3,000円で耐震診断できますよ」という説明について、私は初めて聞きました。

地域の安全は地域で守るという意味においては、そういう制度の周知徹底は必要ではないかと思えます。

委員長 制度の周知については、やり尽くした感もありますが、もう一度くらいしっかり周知をしてから、方向性を変えるということもありではないかと思えます。

制度の導入以降かなり時間が経過しているので、余りお金を掛けずにもう一度周知する努力をしてはどうかということかと思えます。

委員 耐震は必要なのでやりなさいというだけでなく、お宅は耐震基準に達していませんよということをそのお宅の方に知ってもらうことも大切と思えます。

● 前回委員会評価対象施策の再評価及び評価のまとめ（第2回京丹後市行政評価委員会における意見の要旨）

（所管部局から資料「委員会意見に対する所管部局補足説明・意見」に基づき説明）

委員 市内にはかなり空き家があると思えますので、その有効利用ができないかと思えます。

所管部局 空き家の利活用という捉え方の1つとして、空き家を市営住宅として利用することもあろうかと思えます。

ただ、市営住宅というのは一定水準以上の設備という条件が付いてきますので、空き家をそのまま利用するということはかなり難しく、市営住宅として利用するためには、市がお金を掛けて手を入れる必要があり、その後の維

持管理の経費も発生します。

一方で、空き家に関する御意見をいただきましたが、空き家対策特別措置法が今年の5月に本格施行されました。

新たな住宅政策の課題として、空き家対策が非常に大きな問題になってきている中で、廃墟になっているような空き家をどうするのかということが差し当たった課題ではあります。

そのような空き家を法的には特定空き家と言いますが、特定空き家予備軍というものがたくさんあります。

それをどうやって特定空き家にならないようにするのが同時に大きな課題だと思っています。

そういった部分では、移住やUターンなどの受皿として、ちょっと手直しすれば活用できる空き家をどうやって有効活用していくのかということも課題と考えています。

ちなみに、民間の賃貸住宅を利用して市営住宅にという取組は全国的にもいろいろとやられており、我々も民間の賃貸住宅又は空き家についての市営住宅としての活用ということは問題意識を持っていて、引き続き検討をしていかなければならない課題だと認識しています。

委員長 住宅政策ということで、空き家問題も関わるかと思いますが、「法の施行も受けて強力な対策が必要ではないか」というようなことを言いたい気持ちもあります。

他市では「空き家になると迷惑です」というチラシを作ったり、「売るならこういうところに」「管理するならシルバー人材センターも使えます」「撤去するならこういう業者があります」というような簡単なパンフレットを作って配ったりという取組をされていますので、京丹後市でもこういった取組をしていただきたいとは思っています。

「法の施行もあり、空き家問題に全体的にもっと力を入れるべき時期である」ということと、「管理不全になりそうな空き家に対する対策を早期に強力に実施すべき」とを指摘しておきたいと思えます。

● 外部評価結果(案)の確認(第3回京丹後市行政評価委員会における意見の要旨)

委員長 空き家問題はここ数年間問題になっていて、特に地方においては、深刻な問題になっています。

「3 施策展開について」の(7)で「特定空き家等の発生を予防する取組を早期かつ強力に進めていくべきである」と記載しており、条例を作るとか、一斉に調査をして何か手を打つなど、今まさに力を入れるべきタイミングだと思い、もっと何かしたらどうですかという意味で「強力に」という表現を使いましたが、事務局から「積極的に」という表現に変更をしてはどうかという提案がありました。

「強力」を「積極的に」に言い換えてもよろしいでしょうか。

委員長 では、「積極的に」という表現にしましょう。