

第 42 回千葉市住宅政策審議会 議事録

1. 日 時 令和 3 年 6 月 2 日 14 : 00 ~ 16 : 00
2. 場 所 千葉市文化センター 5 階 セミナー室
3. 出席者
(出席委員) 小林会長、周藤副会長、大槻委員、春日委員、小嶋委員、小杉委員、
佐藤委員、佐野委員、高梨委員、永井委員、長根(齋藤)委員、
廣田委員、古市委員、松菌委員、深山委員、元木委員、山田委員
(以上 17 名)
(欠席委員) 小坂橋委員、橋本委員(以上 2 名)
(事務局) 神谷市長、都市局長、建築部長、住宅政策課長、住宅整備課長
4. 議 事
 - (1) 会長及び副会長の選出
 - (2) 諮問「豊かな住生活の実現に向けた、新たな住宅政策の方向性について」
 - (3) 千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について
5. 会議経過
事務局 : 本日は、お忙しい中、第 42 回千葉市住宅政策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。定刻となりましたので、始めさせていただきます。
まず始めに、本日の審議会は、17 名の委員の皆様のご出席をいただいておりますので、千葉市住宅政策審議会設置条例第 6 条 2 項の規定により、委員 19 名の過半数に達しておりますので、ここに会議が成立しておりますことを報告させていただきます。
次に、お手元にお配りいたしました資料について確認をさせていただきます。
【資料確認】
以上 8 点を用意させていただいております。このほかに、本日の議事次第と席次表、以上の資料を机上にお配りしております。不足はございませんでしょうか。
事前に資料を送付させていただきましたが、一部表現を修正した箇所や、ページが変わっておりますので、本日ご覧いただく資料は机上にお配りした資料でお願い申し上げます。
お気づきの点などありましたら、事務局にお申し付けください。
なお、本日の会議の終了時刻は、4 時半を目安と考えておりますので、ご協力をお願い申し上げます。

また、議事の公開につきまして、住宅政策審議会は公開することとなっております。本日は1名の方に傍聴いただいております、記者の方も1名お見えいただいております。

議事録につきましては、会議後速やかに公開されることとなっておりますので、あらかじめご了承ください。

それでは、ただいまより第42回住宅政策審議会を開会いたします。

開会に当たりまして、市長よりご挨拶を申し上げます。

市長：【市長挨拶】

事務局：続きまして、委員のみなさまを、お手元の「資料1 千葉市住宅政策審議会委員名簿」の順にご紹介をさせていただきます。

【委員紹介】

以上の皆様でございます。

続きまして、千葉市事務局側の出席者を紹介させていただきます。

【事務局側出席者紹介】

そのほか、担当職員を同席させていただいております。

次に、議事次第の「4. 会長及び副会長の選出」をお願いいたします。審議会設置条例第5条の規定に、会長及び副会長は委員の互選により定めることとなっております。まずは、会長の選出をお願いいたします。どなたかご推薦をいただければと存じます。

【会長に小林委員、副会長に周藤委員が推薦され選出される】

ここで、就任されました小林会長、周藤副会長にご挨拶いただきたく存じます。

小林会長：【就任挨拶】

周藤副会長：【就任挨拶】

事務局：ありがとうございます。

次に、議事次第の5 諮問に移らせていただきます。

事務局：恐れ入りますが、諮問を読み上げさせていただきます。お手元の資料2をご覧ください。

【資料2読み上げ】

事務局：それでは、小林会長に市長から諮問書をお渡しいたします。

会長と市長におかれましては、大変恐縮ですが、ご移動をお願いしたいと存じます。

【諮問書手交】

市長：ではどうぞ、よろしくをお願いいたします。

【市長退席】

- 事務局 : 以後の議事進行につきましては、小林会長にお願いいたします。それでは、よろしくをお願いいたします。
- 小林会長 : それでは、議事次第に沿って議事を進めさせていただきます。どうぞよろしくをお願いいたします。
- 最初に事務局から資料について一通り説明をいただき、そのあと意見交換・審議等に進めさせていただきます。
- それでは、事務局から説明をいただければと思います。
- 事務局 : **【以下の内容を事務局（住宅政策課長）より説明】**
- | | |
|-----------------------|-----|
| ○第4次諮問における住宅政策審議会の進め方 | 資料3 |
| ○千葉市住生活基本計画の概要と見直しの経緯 | 資料4 |
| ○新たな住生活基本計画（全国計画）の概要 | 資料5 |
| ○千葉市住生活基本計画の見直しの検討テーマ | 資料6 |
- 小林会長 : はい。ありがとうございました。
- それでは、質疑応答に入らせていただきます。
- 最初にこの住宅政策審議会の進め方についての質問を受け付けて、質問がなければ、これからの住生活の基本計画に向けての検討について、事務局の案に沿っても結構ですし、みなさまが日頃思っていることを踏まえた意見でも結構です。ご自由に頂ければと思います。
- それでは、まず進め方についてご質問がある方はいらっしゃいますか。
- 大体1年半くらいかけてということですね。
- 今日は細かなデータが出ておりませんので、それに縛られることなく自由にご意見をいただければとのことです。次回からはデータを用いて、さらに突っ込んだ議論ができるという流れです。
- 【進め方についての意見なし】**
- それでは、本日の本題である検討テーマについて進めていきたいと思えます。その前に質問があればお受けしたいと思えますが、国の対策で最近普及してきた「DX」という言葉がございますが、耳慣れない方もいらっしゃると思えますので、ご説明いただけますか。
- 事務局 : 「デジタルトランスフォーメーション」という、ヨコ文字となっております。わかりやすく言うと、これまでフェイス to フェイスで行ってきたことを、パソコンを通じて行うようなイメージです。新技術で今までと違うという。説明になってないですかね。
- 小林会長 : そうですね。周藤委員から説明いただけるということなので、周藤委員をお願いします。
- 周藤副会長 : 端的な説明で言いますと、例えば今まで住宅を買ったり売ったりするとき、当然直接会って物件を見に行ったり説明を聞いたり、契約書にサインし

たり、ということをやするわけですが、そういったものを全部パソコン、ネット上でやれるような、実物を見ないし相手に会わなくても借りられるみたいな、そういうことがデジタル化の一つの例ですね。

小林会長： ありがとうございます。

技術の発展による様々な変化ということを踏まえて DX ということですね。

そのほかに質問はありますか。

なければ、本題に移らせていただきます。

資料 6 に見直しの検討テーマがあります。その前に現行計画の説明もいただきました。これらを踏まえて自由に千葉市でこんなことが問題になっているんじゃないかと、あるいは今回の計画ではこんなことをテーマに入れたらいいとか、そのようなことをぜひご提案頂ければと思います。

今日は第 1 回ですので、1 回はご発言いただきたいと思います。もちろん 1 回でなくて何回でも発言していただいても結構です。よろしく願いいたします。

いかがでしょうか。なかなかすぐに意見は出ないので、最初に副会長が口火を切ることをお願いしたいのですが、よろしいでしょうか。

周藤副会長： 細かいかもしれないですが、1 点だけ注文させていただきます。

資料 6 の検討テーマの 2 の (3) の少子高齢化社会の対応の二つ目のポツで、良質な住宅ストックの形成とあります。形成ですから、作ることで、良い住宅を作るということですが、当然それに既存住宅をリフォームとカリノベーションとかすることも含まれてるんじゃないかと思いますが、さらにプラスして、流通も入れていただきたい。

先ほどのデジタルトランスフォーメーションにも関連しますが、良質な住宅ストック形成に「と流通」というのを付け加えていただきたい。

というのは、空家対策の推進にも関係しますが、今でも空家がありますけれども、これがどんどん増えていきます。そういったものを解決していくためには、せつかくストックがあるわけですから壊して更地にしてということだけじゃなくて、あるものを欲しい人に渡して、よりよく使っていただく、よりよく住んでいただくという、そういう意味で「流通」というのも必要ですので、加えていただきたいと思います。特に、千葉市を含めた大都市圏での最近の住宅の住替えなどを見ますと、例えば、代表的な特徴でいうとエンピティネスト型、つまり郊外の戸建てに住んでいて、お父さんお母さんと子供 2 人がいて、子供が育ったので大きくなって出ていく、出て行って、また広い家に二人になってしまう。子供が巣立っていくからエンピティネスト、空っぽになってしまう。その残った老夫婦はどうするかといいますと、もっ

と近いところの便利な狭いマンションに移る。そういうことが特徴的に表れています。千葉市もあると思います。そういった意味も含めて、流通ということも入れていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

小林会長： 本日は特に事務局からの答えは必要ないということでよろしいですね。今日はそれぞれ意見をいただくということですので、流通や住替えということのご指摘でした。このような内容で結構ですので、どなたかご意見ありませんか。はい、それでは深山委員お願いします。

深山委員： 深山といいますけれども、この資料6の見直しの検討テーマ、事務局さんの案なんですけれども、今の計画の目標に対してこういうものができてないから、こういうものを選んだんだよってというそういう説明がして欲しかったなど。

要は現計画があって、この計画がうまくいってるんなら、別に見直ししなくてもいいじゃないですか。ただ国として、国がこうゆう政策があるよとそれを入れてくれればいいんだけど、実際千葉の今の基本計画が、どんな状況にあるのかも分からないので、この見直しの検討テーマをいきなり言われてもちょっと判断ができないというのが素直な意見です。

これ、回答をくれとかそういう話ではないので、どういう考え方でこのテーマが出てきたのかなというのがちょっとその辺の説明が少しあればいいなと思いました。

小林会長： はい、事務局どうぞ。

事務局： 住宅政策課でございます。ここに挙げたテーマは、現在の計画の中で当然問題になっている、うまくいっているとは思ってない部分を提示させていただいたつもりでございます。ですので、それぞれに課題がありまして、その点についてこのテーマについてご指摘いただければと思って提示させていただきました。

深山委員： はい。わかりました。ありがとうございます。

小林会長： この現行計画に進行状況管理とあって、年度ごとに様々な管理をされているということですが、このデータは次回出てくるといふふうに理解すればよろしいでしょうか。

事務局： 今検討している中では、施策は140以上あるので、これを説明するのも時間がかかると思っております。目標としている指標が基本計画の中でありますので、それを提示した方がよいと思っております。ちなみに、現行計画の140施策項目の進捗率というのは、だいたい49%程度でございます。

小林会長： それについては次回詳しく出てくるということです。それに縛られることなく日頃思っていることを自由にご意見いただければと思います。

はい、どうぞ。

松菌委員： はい、松菌です。私は、前回のこの計画を立てるときの、メンバーでした。今日見直しのテーマを出していただいて、ありがとうございます。確認しておきたいことがいくつかあります。1点目として、計画を立てていくにあたって、市の基本構想や、上位計画、上位構想などにどう関わっているのかということが知りたいです。

大きな方向性として、例えば、新たに加わってくる視点があり、住生活基本計画の中にも入れてほしいとか、SDGs への対応などといったものです。

また、今後の格差問題ということについて、住宅はどう対応するのかというような大きな方針も住宅基本計画構想に反映していきたいと、思います。

2点目です。少子高齢化というのがいろいろと問題になってくるのですが、これを、例えば10年計画で考えるとすると、子育てしやすいとか高齢者が過ごしやすいなどは基本だと思います、これを進めていくにあたっては、確実に外国人が増えるということも合わせて、考える必要があります。様々な多様な方々も一緒に生活していく住環境も考えなければならないと考えます。今回触れられてなかったので、どこかに入れておいた方がよいのではないかと思います。

3点目です。住宅の話をしているときに、法令があるのでできないとか、こういう制度がすでにあるので、ぶつかるみたいなことがよく言われます。変更を検討する登録制度や土地利用の制限とかに対して今後どうしていくのか、むしろ今までの制度が、うまく適合しないのだから、制度を、法体系を変えなければいけないということを提案しなければいけない場合、ここに踏み込めることなのかどうかということです。

私は、空家対策の方の委員もさせていただいていますが、今の制度だと、私権をどこまで制限するのか、個人の私有財産であり、かなり高齢の方がお持ちの資産はどうやったら活用できるのか。その人の意思表示がないとできないといった今の法体系に苦慮します。もちろんそれを制限してほしいというわけではないのですが、これは福祉の課題でもあるのかなと思っておりますので、その辺についてこの委員会ではどこまではできるとか、これは別の委員会の課題であるなど、その辺を知りたいと思います。その3点です。

小林会長： はい、では1点目の住宅生活基本計画の上位計画というテーマについていかがですか、事務局。

事務局： 今現在、並行して見直しが行われているものですから、当然今お話しになられた基本計画の内容で反映すべき内容については、こちらにも提示しようと思っております。

小林会長： 並行して走っているということは逆にこちらから新基本計画を提案するこ

ともありうるということですか。

事務局 : そこまでは逆転できないかなと思っているんですけども。

小林会長 : では2番目の外国人ですが、テーマに入っていないので、検討テーマとして入れていただければと思います。

最後の法令の制約についてはいかがでしょうか。

事務局 : 事務局としては、ここは自治体なので、法令のところまでは、ご意見をいただくのは問題ないかと思うんですけども、ただ、その実現についてはかなり難しいのかな、というふうに個人的には思っております。

小林会長 : そうですね。整理が必要で、法令についても国の法令に明らかに違反しているというものと解釈がグレーで、ちょっとわからないものがあります。グレーの場合は大体自治体は安全側で判断してしまうので、大体否定してしまう。その2つがあって、ブラックについては当然できないんですけど、グレーについては場合によっては条例化によって対処できることがあるので、それについてはテーマごとに意見として入れていくことはできると思います。

ありがとうございました。

ほか、いかがでしょうか。

では、自治会の大槻委員をお願いします。

大槻委員 : 大槻でございます。ちょっと外れるかもしれないんですけど、太陽光発電パネルの件についてお伺いしたいんですけど、今、ある町内会で住宅と住宅の間に太陽光発電パネルを作られると。太陽光パネル発電は、当然千葉市としても環境局を中心に進めているところでございますが、それに対して作る場所の規制がされているのか、基本方針等あるのかどうかそれをお伺いしたい。

小林会長 : 事務局わかりますでしょうか。

事務局 : 建築物であったりするのは、詳しいんですけどもパネル単体ですと、建築物扱いにならない、住宅とかになりませんので、ちょっと設置の法令上とかはお答えできません。すみません。

小林会長 : 確かに、住宅地の隣にあるとずいぶん迷惑に感じたりすることがありますね。もし何か立地規制があればご指摘いただければと思います。

他いかがでしょうか。

はい、長根委員をお願いします。

長根委員 : 検討テーマの3、あるいは4に関連するのかもしれないのですが、先ほど市の方の社会経済状況の主な変化というか、単身世帯について触れられたと思うんですけど、ここでも子育て世帯とか高齢者に焦点はあっているのですが、高齢者と言わず中高年でも単身世帯が増えていると思うんです。こういった必ずしも高齢でない中高年の単身者についての配慮が漏れていると

思っております、近年離死別とか、あるいは単身を選んで生きていらっしゃる方がすごい増えているんですね。そういった方々にも、ここには書いていないんですけど、できれば単身者も安心して住める住宅の提供といったものを、明示していくのがいいんじゃないかと思っております。特に、中高年になってきますと、近年は保証会社とかもあるので、単身で保証人がいない状況でもお家が借りられないということはなくなってきましたけれど、中高年になると身寄りがいなくなってくるケースもありますので、そういった方々への配慮と、特に中高年の単身者の方って、コミュニティから漏れてしまう。働いていますし、普段、地域活動になかなか参加できなかったりということで、ゆくゆくは心配になってくる場所でもあるので、広い枠組みの話になってしまうかもしれないのですが、こういった単身者、特に中高年の単身者の方々も巻き込んだ、取り込んだ住宅政策についても考えていけたらなと考えております。

小林会長： はい。そうですね、単身者一般は、これまでなかなか住宅政策の対象にはならなかったんですけども、今ご指摘のあった中高年。これについては、やはり課題が多いので、是非検討していけたらと思います。先ほど指摘された保証のことですが、家賃保証会社は緊急連絡先が必要になるようです。緊急連絡先があればいいのですが、一人暮らしの方はない場合があるので、それに対しては現実的には問題があると思います。

はい、ありがとうございました。

他、いかがでしょうか。

廣田委員お願いします。

廣田委員： はい、資料4の方で、見直しの経緯ということではありますが、エリアに対する考え方がありますが、今回の検討テーマの方はエリアのテーマが少ないように感じました。

例えば、3つあるんですけども、居住環境の問題としまして、千葉市の場合、コミュニティ関係の施設が重複して設置されていると思います。公共施設再編の問題も含めて、福祉やコミュニティの施設をどうやって集約していくのかという問題があるのではないのかと思います。

また、2つ目といたしまして、災害対策のセーフティーネット等の記述がございますけれど、災害時の問題として平常時の地域コミュニティのあり方が重要だとされていますが、千葉市の場合まだ町会が置かれていないエリアがずいぶんございます。その辺の対策が落ちているんじゃないかと感じます。

3点目です。脱炭素社会の実現に向けた対応といたしまして、各地であると思うんですけど、生産緑地のあり方というのはマイナスの方向に行く要

素として非常に重要だと思います。国の政策としても、生産緑地の緩和規制が、確か、昨年と一昨年されたと思いますけれども、ミニ開発に行かないような制度が重要じゃないかと思います。その3点について、ご検討いただければと思います。

小林会長： はい、事務局よろしいですか。特に前回の計画には住生活を支える豊かな地域社会の実現というような地域社会の話も結構入っていたのですが、それが今回は安全確保だけになっています。そのように提案された経緯とかあるのでしょうか。

事務局： 団地とかいろいろな地域については、先ほどの説明でも申し上げた通り、1~6の複合的な関係になっていたのですが、それを足しているようなイメージなんですけれど、改めまして、地域というテーマを出してご審議いただくということには問題ありませんので、先ほど先生からもご指摘いただいておりますので、テーマとして追加していただければと思います。

小林会長： はい、ありがとうございます。

それでは他にご質問・ご意見ある方いらっしゃいますでしょうか。

小杉委員いかがですか。

小杉委員： はい、初めての参加ですのでの外れな発言であれば、ご容赦いただきたいと思います。感想も含めて、1番ですね。安全確保ですけれど、住宅・住生活と関係なかったら申し訳ないですが、災害が起きてしまった後のことは、考えなくていいのかなと思います。

私、仙台の大学に4年間、勤務していたことがあるのですが、その時の議論の中で、事前復興という話がありました。もし起こってしまった時に、どのように対応していこうか、事前にシミュレーションしておく、という話です。仙台で建替えられないマンション、熊本地震のときにも建替えられないマンションがありましたが、そういったものを取り壊すときに、先ほど制度のお話がありましたけれど、制度上、結構厳しいものがありました。仙台の時は、かなり緩やかに対応していただきました。全員合意と言っているところを全員ではなく、壊さないと危険だということで認めてもらいました。熊本の場合はかなり厳しくて、頑として受け付けてくれませんでした。そのようなことも事前に、考えておくというのも、もしかしたらあるのかなと、思っております。

もう一つ、私がマンションの専門家ということもありまして、出身が千葉大学でしたので、20年前に、マンション、特に千葉市には団地型マンションもたくさんありますので、建替え問題を研究していました。地方の大学からようやく、浦安に戻ってきたので、以前研究の対象とされてた団地の方にお話を聞いてみますと、当然、現在の不動産市況では建替えどころではない

のですが、管理組合の中も建替えどころではないという言う雰囲気でも、もしかしたら、建物より先に管理組合がまずくなる可能性もあるだろうなと思います。特に、自主管理のところは、昔ながらの人たちが頑張っていますので、私の個人的な意見では、もう昔ながらのやり方でできるほど世の中は簡単ではないと、特に、大規模な1000戸に近いものは価格が安くなっておりますので、様々な人が入り込んでおり、話にならない方まで理事になっている状況もあります。考え方がしっかりしていれば反対意見で議論もできると言っていましたが、議論にならなくて困っているということも最近伺いました。マンションの建替えの円滑化法の改正がありました。これから、なかなか建て替えも難しい。団地の状況を千葉市の方で把握しながら、パートナーとして、どうやって終末を迎えるか、また、どうやって長命化するかということを考えていくことが、これだけ団地型マンションがある地域では必要であると思います。

これまでも、もしかしたら審議しているかもしれませんが、僭越ながらこのようなことを思った次第です。

もう1点ですけれども、私が千葉市のことに疎くて申し訳ないのですが、今回の資料6の検討テーマを見させていただいたときに、一般的にこういうテーマだろうなという印象を受けてしまいました。5番目の団地の再生というのは特にそうだろうなと思うんですけれども、もしお伺いできるのであれば、千葉市の中で特に住宅問題として、千葉市の特徴として、こういうところを困っているんだとか、ここは何とか対策を考えていきたいとか、ちょっとここには書いてないけれども頭が痛いんだ、ということがもしあれば教えていただければと思います。以上です。

小林会長： はい、ありがとうございました。

災害の対応は諮問書にもありますので、かなり突っ込んだところを検討できればと思います。マンション対策は、もちろんテーマになっておりますし、最後の頭が痛い問題ですね、事務局何かありますか。

事務局： 住宅政策課長としても、頭が痛いと思っているのは2点です。1つは空家の問題ですね。空家の苦情に対する対応。先ほども個人の資産の問題がありまして、どこまで行政が介入するのがよいのかと、そこが苦情をおっしゃっている方のこともかなり心情を察するとわかるんですけれども、ただ行政が個人の財産の私権にどこまで介入するのかというのが頭の痛い問題。

もう一つは、団地の活性化の話ですね。先ほど小杉先生からもお話があった通り、直接団地の管理組合の方とご厚意にされていたと思うんですけれども、そういった方々が、やはり高齢化してきて、建物が老朽化しているのと、理事が高齢化しているという中で、再生活動が進んでいないというの

が、もう一つの頭の痛い問題だと思っております。

小林会長： はい、ありがとうございました。

本当は、頭の痛い深刻な問題は、ある程度短期的に解決できれば良いと思うので、場合によって関連する条例の制定も検討課題になる可能性もありますね。

空家活用条例とか団地再生事業条例、そのようなことを千葉市らしく作る。さっき言ったグレーの部分が条例によって踏み越えられる可能性が結構あるように思います。それに協力いただけたらと思います。

他いかがでしょうか。

はい、どうぞお願いします。元木委員ですね。

元木委員： みなさんがおっしゃっていた意見と重なってしまうと思うんですけど、私の住んでいる地域でも高齢の方が単身で住まわられていて、亡くなって、解体し、建替えられると、単身者用のアパートになってしまうんです。そうしますと、問題なのは、地域の町内会に入らない人たちがどんどん増えてきてしまって、ゴミの問題だとかいろんなものが発生してくるんですね。そういう単身で住まれている方は、賃貸居住者ということで、地域に対する意識が全くありませんので、地域自体が荒れてきてしまう、ということがありまして、今それが身近な問題として感じているところです。

小林会長： そうですね、可能であれば、単身向けアパートに一定の規制をかけている自治体もありますし検討できればと思います。ただ、自治会への加入は、実際に法律上は、任意になってしまっているもので、なかなか強制的にできないんです。それをどう乗り越えるかは、みなさん良い案があれば知恵をだしていただければと思います。

ありがとうございました。

他、いかがでしょうか。

永井委員いかがでしょうか。

永井委員： 私も今日初めて参加なので、感想も含めて3つほどお話ししたいと思います。

1つ目が検討テーマの3にある、少子高齢化社会に対する対応の中で、住宅のバリアフリー化、高齢者住宅の普及とあるんですが、できればこれを進める上で、全国でも問題になっているんですが、要介護が必要な高齢者が高齢者施設に入れない、すぐに入れない場合に、ある程度住宅にいたってはならない。よくあるのが、先ほど言ったようにバリアフリーをやればとりあえずいいだろうと。ところが全国の状況を調べてみますと、平成26年、27年にかけて建築士会連合会で調査を行ったんですが、バリアフリーをやったけれども、高齢者が活発に生活が送れているかという形はできているけれど

も本当は生活の上で、トイレに行くのもすごく大変で、入り口のバリアフリーはできていても、住宅の中での生活がうまくいかないとか、いわゆるそういった細かいところができなくて、ただ形通りに助成金をもらってバリアフリーをしたという結果が、結構あったということが報告されました。それは全国の建築士会の女性委員会の連合会の方で年次報告等々と言って、報告書にもまとめてあるんですが、こういう結果を見ると、この3番の検討テーマの中に、そういった細かい、いわゆる本当の高齢者の住生活に則した内容になるようなフォローアップが必要だと思います。ただバリアフリー化ではなくて、住生活にもうちょっと踏み込んだ形の専門家のアドバイスも必要かなと思いますので、そんなことを追記していただければと思います。

それからもう一点。4番目の住宅セーフティーネットの構築の中に、やはり災害時の話があるんですが、東日本大震災も、例えば、その前にあった新潟等々いろんな災害があるんですが、その時に最初に行われるのが、災害直後に応急危険度判定士が、現地に行って住宅を診断します。私も応急危険度判定士として新潟に行ったこともあるんですが、その時に、現地の建築士の数が足りないと思って他県から行こうとしたら、県同士のネットワークが、すぐに情報交換ができていなくて、現地に行くのに少しとどまらなければならないという状況もありました。現地の建築士の人たちは、すごく大変だったんで、すぐにでも人が欲しかったというような状況だったんですね。東日本大震災もそういうことがあって、県によって温度差が出ておりました。当然それは市の方の話も関連するんですが、こういったものは、やはり千葉市も含めて、他の市と連携しながらどうやって震災直後に住宅判定をするか、なぜかという、みなさんが避難しているときにその住宅が一日二日、いわゆる3日以内に判定しないと住んでる人たちが不安になります。なので、その3日以内の判定する人たちをどうやって確保するかっていう、連携するネットワークを作っておく、そこで大事なポイントが、現地の建築士に全部任せるとするのは実は大変で、東日本大震災の直後に現地に訪れて回った時に、現地の建築士の人たちが自分の家庭を見るができないと、なぜならばこれを何日以内に診断しないと、いわゆるフォローアップができないからという話をされてました。そういうことを考えると、連携の仕組みっていうのを千葉市、他の市も含めて、やっておくと災害時対応というのができるのかなというふうに考えます。

それから、もう一つ。5番目ですね、老朽マンション・団地再生です。先ほど小杉委員も話されてましたが、高経年マンションの再生っていうのはすごく全国的に大きな課題になっています。この資料、配布いただいた参考資料2を見ますと、建築時期別マンションの戸数というのがあって、30年を超

えているマンションが約4万戸というふうになっています。これらを考えると、30年以上経過しているマンションがどれだけ再生に携わっているのか、すでに着手しているのかわかりませんが、具体的な棟数や規模等も含めた情報ってというのがすごく大事で、戸数だけだと実はそこが見えないんですね。例えば団地なのか、マンションなのか、それによっても当然戦略的にどういうふうに改修計画を立てるかというのが、変わってきます。そのあたりを見える化するというのが必要なのかなというふうに考えますので、そういった情報を含めて出す、と。そして調査診断や再生改修の仕方、そういったところのどんなふうに助成ができるか、そしてそれは先ほど出しましたけれども、管理組合なのか、もしくはそれに携わる人たちなのか、それとさらに言えば、最近インスペクションなどの資格等もございますけれど、こういった建物の再生するときに重要なポイントは調査診断です。そうすると、資格は持っているけれども経験値がなくて、誤った判断で過剰な改修をするケースもあれば、逆のケースもあります。この辺りをどういうふうにくオリティを上げながら、いわゆる最終的には建物の長寿命化を目指すためのクオリティの高い建物を提案するためには、このあたりの整備が必要かなと思っています。以上です。

小林会長： はい、ありがとうございました。

いずれも重要な内容ですので、今後、テーマに取り入れたり検討していければと思います。ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。

公募委員の佐藤委員いかがですか。何か感じられることはありますか。

佐藤委員： 公募市民としてこの度初めて、こういった会議に参加させていただくことになりました。非常に私自身も、83歳という高齢でございます。たぶんその観点からいろいろな過去の経緯あるいは、今感じていること、あるいは将来に対する高齢者としてのあり様、そういったことのお話ができると思って、今、その役割を果たしていかなければならないと、そういうことがあって、ここにいるつもりでございます。

それともう一つは、私が今お世話になっているのは、URの高齢者住宅でございます。もともとは、若潮団地、ここに住んでおまして、ここの建て替えがおおむね半分終わりました。半分というのは、第一期ですね。ここの計画を参考にしながら、団地の再生のあり様などについてもお話できるというような気持ちであります。それで、今までも立地適正化だとか、あるいは高齢者居住の安定確保の計画だとか、パブリックコメントなどを経て、私なりに思うところを述べさせていただいておりますが、団地の再生については、僕はどちらかというところと楽観視しております。やろうと思えばすぐにでもできる

かなと、考えておりました、これを関係部署といろいろ相談をしながら、どう実現を早めていけるか。残り少ない人生と自分で考えておりますので、あと、2年くらい頑張っ、方向付けを何とかしていきたいなとそんなふうに考えております。関係のみなさんには、いろいろと教えていただきながら、その方向性、どういうふうな方向に持っていけるのかと、この会の一員として役割を果たせればと思っております。

小林会長： はい、ありがとうございました。

高齢者の問題、団地の問題、いずれも今回のメインテーマになると思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、高梨委員いかがですか。

高梨委員： マンションの居住環境に関してですが、タワーマンションで、防災庫とか、コミュニケーションのスペース等大事な部分が無かったり、狭いので多機能の為、不便さを感じた経験があります。防災庫については消防署員に来館して頂き、認められたスペースに総会で議決の上、確保しました。新築マンションがかなり中央区に多く、新築する際の条件として、たとえば、限られた地域の中で、今条例として千葉市ではマンションを建築する場合には、2階までは複合マンションということで、商業施設が入るようになってると思います。実際、地域の居住者が便利で安心というジャンルの商店が入っているかという、入って欲しい業種がなく、特に高齢者の方は困っているのが実態です。また、2階まででは必要スペースの関係もあり、課題があると耳にしていますので、タワーマンションの場合は3階とか4階までの条件を条例にして頂くことは難しいのか、検討して頂ければと思います。これだけマンションが林立していますので便利で安心な豊かな居住づくりこそ地域活性化にもつながり、元気で安心、安全なまちづくりが期待されます。

それから、高齢になり一人になりますと、マンションを売却しお子さんの近くで入居するため、不動産屋さんとの契約が難しく、娘婿の名前で借りることができたとか。それぞれの市町村で相談窓口もあると思いますが、千葉市には誰もが安心して居住できるという施策づくりをしてもらうことを願っています。

また、新築マンションの契約者は若い方が多いので、販売率の高くなるような住まいづくりとなりがちです。出来れば市内居住者の定住率を視野に、将来の高齢化も考えた健康長寿で、市の財政負担軽減にもつながる健全で、居心地のいいマンションづくり、まちづくりになるように、新築マンションの課題も検討して頂けたらいいなと思っております。よろしく願いします。

小林会長： はい、ありがとうございました。

そうですね、最初の説明で、老朽マンションが課題になっていますけれども、新しいマンションも課題があるというお話だと思います。ぜひ検討できればと思います。他の課題についてもぜひ事務局の方で検討できる案などを作っていただければと思います。ありがとうございました。

他の方いかがでしょうか。他の方は諸団体の代表ということですが、諸団体代表だと少し話しにくいかもしれないので、個人的な意見も結構ですので、ご意見いただければと思います。

順番に行っていいですかね。

春日委員からいかがですか。

春日委員： 春日でございます。今、会長からお話ありましたように、私どもも法令に基づく組織でございます、組織の立場では、なかなか話しづらい面もございますので、個人的な意見を述べさせて頂きたいと思っております。

今回いただいております、検討テーマについて、新たにこれを、というものはございません。感想めいた話をさせていただきます。

まず、老朽マンションと空家対策に関してですが、ものの高齢化と、住まい手の高齢化という2つの課題に着目して検討を進めていくことになろうかと思っておりますが、そこにいかにして若い世代に関わってもらえるか、ということも大切な視点であると考えています。検討テーマで言いますと、5と6と、あとは3を合わせて議論して進めていくべきと考えます。また老朽マンションについてですが、先ほど他の委員の方からもマンション管理適正化法の改正の話がありましたが、千葉市において、今後更に、マンション管理の適正化を進めていく中、それらを支援する施策として、何らかのインセンティブを用意した方がよいと思っています。管理組合がよい管理状況、適正な修繕積立金の積立を目指すにあたり、某かインセンティブがないとモチベーションが上がらず、なかなか動きにくいかと思います。この計画そのものに具体的に書き込むのは難しいかと思いますが、これらを意識した計画にして頂いた方がよろしいかと思っております。以上です。

小林会長： はい、ありがとうございました。それでは順番にお願いできますか。

小嶋委員お願いします。

小嶋委員： UR都市機構の小嶋と申します。私も初めてこの会に参加させていただきまして、全体的な感想になりますが、私どもURは千葉県に約9万戸の賃貸住宅を管理して居ります。そのうちの約3割、3万戸が千葉市に存在し、一番近くでは、千葉幸町がありますが、戸数が4000戸、5000戸といった、いわゆる郊外の大団地を抱えているという特徴がございます。そういった団地は、昭和40年の前半から50年の始めにかけて建築供給され、私どもではメインストックと呼んでおりますが、国の住宅政策に沿って住宅を供給してき

た歴史がありまして、ご存知のように、団地の経年と居住者の高齢化が進んでいる状況でございます。おそらく、高齢化の比率は千葉市全体のそれよりも高いのではないかと認識をしているところでございます。URも法令に基づく組織でございますので、こういった団地についてどうやって業務を進めていくのか、ストックの活性化や再生についてどう手を打っていくのかということの日頃の業務として取り組んでいるところでございます。その点から申しますと、今回の見直しの検討テーマであります内容については、例えば3番4番とか5番などは、私どもも日頃の業務としても取り組んでいかなければならない問題でございますので、そういったところを上手に検討会等々のテーマと合わせていければいいのかなと感じたところでございます。

小林会長： はい、ありがとうございました。

千葉市はUR団地が多いですため検討すべきテーマも多いと思いますので、よろしくをお願いします。

佐野委員、県の立場じゃなくても結構です。どうぞ、一言お願いできればと思います。

佐野委員： まず、千葉県としましては、千葉県すまいづくり協議会という形で、すまいに関する協議を行っており、また、その中で居住支援部会、法律上で言いますと居住支援協議会に当たるものですか、空家対策などについて検討等を行っており、マンション管理適正化法に基づきます、マンション管理についてもこれから検討していきたいと考えております。いつも千葉市さんにはご協力をいただいておりますので、まずはお礼を申し上げます。

次に、先ほど冒頭の方にご説明いただいたとおり、県の計画も今年度策定する予定でございます。昨年度、基礎調査を行いまして、今年度、それを踏まえ、計画を策定するというので、千葉市の計画と並行して策定することになりますので、できれば情報を共有しながら連携して検討を進めていければと思っておりますので、宜しくをお願いします。

検討に当たりましては、2点ほどお願いがあります。特に千葉市は、先ほどから何回もお話に出ているのですが、マンション・団地が非常に多いということですので、その辺の具体的な状況ですとか、取組なんかをご提示いただきながら、話をしていただけると、非常にわかりやすいのかなと思いますので、それを一点お願いします。

もう一点は、防災や福祉というのは、住宅政策とかなり密接に関係しますので、それらの関係部局、または関係計画との連携を踏まえた、検討の進め方というのも含めてやっていただけるとよいのかなと思います。我々県の計画も同じことですが、そのような視点で広くやっていくことが必要だと考えておりますので、宜しくをお願いします。私からは以上です。

小林会長： はい、ありがとうございました。

千葉県計画も並行して進むということですので、ぜひ連携できればと思います。

あと最後の福祉との連携、確かに重要ですので、ぜひ十分に検討いただければと思います。

それでは、古市委員いかがでしょうか。

古市委員： 私も今回初めての参加で、内容がいろいろいっぱいですので、迷っています。

私の業界は不動産関係の業界ですから、現実的に検討テーマのうちの(1)、(4)、(5)、(6)あたりを考えられると思うんです。それで一応、千葉市住生活基本計画とか今回の住宅政策審議会という形で、まず最初に千葉市の魅力とは何なのか、よく地方へ行きますと、舞浜とか袖ヶ浦のあたりに行きますと、子育てがしやすいとか、そんな部分があると思いますけれども、特に千葉市がどういう魅力があるのか、ベッドタウンなのか、それとも自然が多くてなのか、そのあたりがリンクし、千葉市のグラウンドデザインというかそういうものがあるのかということ、初めてなのでよくわかりません。千葉市の魅力って何なのか、ということが一点です。

それから、私ども、空家対策で相談員を派遣しています。現実的に、千葉市の中で特に問題なのが、戦後引き揚げ者住宅など、旧住宅地の道路巾が1メートルくらいしかなくて、なかなか建て替えが難しい、または処分するにしても、解体するにしてもなかなか敷地の中に車が入りませんので、そういった部分の住宅が結構多いです。我々としては、老朽化し、または高齢化してますので、その辺のものがミニ開発ではないですけれども、その辺をまとめて、そういう方々と相談して連携を取りながら、道路が狭いことから、道路を広げながら、再開発ができる、許可が取れないか、多少市の条例かなんかがあれば、人が入ってくる、という感じがあると思うのです。実体験としてはそういうふうに感じました。

それから、住宅セーフティネットに関しましては、例えば、災害時に動ければ、例えば新潟の時も東日本大震災のときも、我々業界としては、空いてる部屋、大家さんと話しをしまして、活用していただくという形で協力していただきました。今現在も住宅ネットワークとして、先ほどの保証人の問題等々、緊急連絡先の問題も大分、市と協議しながら、前向きな方向へ向かっておりますので、その辺をもう少し、まとめ上げてうまい供給提供ができればなというふうに思っております。

それと、私共災害対応ということで、災害後、例えば災害が起こって1週間10日後、例えば、今回台風があった場合、瓦屋根、屋根が飛んでしまったと、事前に市とお話し合いをして、例えば、瓦を直すのにこんな

やり方があるよとか、そういう勉強会、コミュニティを作って、人が協力し合えるものをコミュニティとして考えていく住環境そういったものも含めて検討できないのかなと、災害の時もそうだし、また街づくりも、今商店街にしても何にしてもだんだんシャッター通りが増えていますので、やはり人とのコミュニケーションをとって行って、街が活性化するかというような、この審議会に関係あるのかは分かりませんが、そういったものも、考えられるのかなというふうに思っています。とりあえずまとまらない話しをして申し訳ないです。

小林会長： いえ、ありがとうございました。それぞれ重要な視点ですね。
最初の千葉市の魅力については、ぜひ宅建取引の中でこんな魅力があると売りやすいとかね、そういうのがあればぜひご提案いただくとありがたいかもしれませんね。よろしくお願いします。

それでは、山田委員いかがですか。

山田委員： 本日初めて参加させていただきます、よろしくお願いします。
私は住宅生産団体連合会に所属しておりますので、住宅のストック、またストック形成する場としてご意見を今後述べさせていただければなと思っております。検討テーマが大変多くて、事務局の方たちは大変苦労されているんだろうなと思ひまして、ぜひ少しでも力になればなと思っております。
ストックを形成する側の意見としては、先ほど ZEH、我々ゼッチと言っているんですけども、ゼッチ住宅、新築・既存住宅に関するゼッチ化をかなり肌感覚では進んでいることが感じられます。最近メディアでもゼッチという表現が大分出るようになりましたので、そのあたりについては、現場の生の意見をいろいろとお話できるのではないかなと思います。

以上でございます。よろしくお願いします。

小林会長： はい、ありがとうございました。
今一通りいただきましたけれども、何か言い忘れたとかそういうのがあれば、手を挙げて、ご発言いただければと思います。

いかがでしょうか。

大丈夫でしょうか。

それでは、事務局、今いろんなご提案がありましたので、それらをメモしていただいて、次回の審議会の時には、それに対する資料などもぜひ用意していただければと思います。

最後にちょっと私から、今回の計画の作り方について、こうなったら望ましいということについてお話できればと思います。この基本計画というものは、なるべく、網羅的に書くという性格が一つあります。それがなぜ必要かということ、行政が直接やるわけではなくて、誰かがこれを進めたいという

きに、計画に書いてあるというのは一つの根拠になるので、その人の背中を押すということになります。このため、やはり網羅的に示すというのは必要だと思います。

その一方で、5年後を見通して、目玉となる政策というのをもう一つ作るとういと思います。今回、団地の問題とか空家の問題とかいろいろありましたけれども、その中から、2つくらい取り出して、5年以内にはこれを実現して、ほかの都市ではないような、あるいは意欲的などということでも結構です。ぜひ取り組むというのを検討できればいいなと思います。最終的には、それが条例化すればよいのですけれども、その可能性も含めて検討していきたいですね。というように思っております。これが私の今の考えです。

他にみなさん、言い忘れたことはありますか。

大丈夫でしょうか。

はいどうぞ。

周藤副会長： 私から最後にこの審議会として提出する成果物、市長から諮問をいただいたので、審議会としてそれにお答えするわけですが、何をお答えするかといった時に、それはまず、当然、千葉市住生活基本計画の新しい内容をお答えすると考えて、提出するのが当然ですが、それだけにとどまると、今日の議論でもいろいろ出てましたが、住宅政策の計画だけでは完結しないけれども、いろんな問題があるというのも、今回委員の方から指摘されましたけれども、それについては、計画には盛り込むことができない、できないから議論しないということになってしまうと、かなり中途半端な形になってしまうのではないかと思います。で、言葉尻をとらえて申し訳ないのですが、諮問の最後の文章は、「新たな住宅生活の方向性について、諮問…」と書いてあります。ですから、計画に書けないことでも、新たな住宅政策の方向性について有用な意見というような、有用な考え方であれば審議会の成果としてだしていいのではないかと、私は思うんですけれども、防災もありました、外国人の話とかもいろいろありました、太陽光の話もありました、そうゆう中で、計画に盛り込むべきものと、計画に盛り込まないけども千葉市の住宅をよりよくするために必要なことだね、ということ審議会の意見として千葉市の住宅としてこうゆうことがあったら大丈夫かなということは、書いていいと思うんです。計画には書けないけど、審議会の成果としては、ありました考えました、提案します。ということがあってもいいと思うんです。その中には、例えば、国の法律でここでは決められない、というもしほかの分野でこういうことができれば、とつても良くなるかなとそういうことがあれば、我々もリクエスト、要望として、成果物として出していいのではないかと思います。可能であれば、そのようにしていただきたいと思います。

小林会長： はい、ありがとうございました。そうですね、ぜひ、範囲を広げて計画に載せたいですね。また、計画の載せ方にはいくつかタイプがあって、例えば市が自分でできること、あと民間などいろんなところへお願いすること、最後に国にお願いすることという内容があります。それは、国の法律が変わらないとできないんだけど、市の現場とか、市民の声とかから、これはぜひやってほしいという内容になりますが、やはり計画に入れておく、見える形で入れておくということが大事かもしれませんね。

はい、よろしいでしょうか。他にご意見はありますか。

よろしいでしょうか。

それでは、本日の第1回について、終了させていただきます。

第1回ですので、次回さらに突っ込んだ議論になるかと思えます。

次回以降について、事務局から日程などについて説明いただけますか。事務局よろしいでしょうか。

事務局： 事務局から次回の審議会のスケジュールについて、ご説明したいと思います。次回は10月中旬予定と説明いたしましたけれども、事務局としては10月29日、金曜日、午後2時からをお願いしたいと思っております。いかがでしょうか。10月の29日、金曜日。

小林会長： 10月29日、みなさんよろしいでしょうか。

事務局： 個別に委員のみなさまには、ご連絡して出欠を取らせていただきます。

小林会長： わかりました。

事務局： それと、会場が今回とまた別の会場になりまして、千葉市市民会館というところを予定しております。

総武本線沿いに行くと100mくらいのところにある、市民会館が会場となります。以上です。

小林会長： はい、わかりました。

市民会館で10月29日の2時からということですね。

みなさん手帳にご記入いただければと思います。

それでは、以上で、すべての内容を終了いたしました。事務局にお返しいたしますので、よろしくお願ひします。

事務局： これをもちまして、第42回千葉市住宅政策審議会を閉会とさせていただきます。なお、フラットファイルをご用意させていただいております。資料をお持ち帰りにならない委員のみなさまにおかれましては、事務局にて次回会議の席上にご用意させていただきます。よろしくお願ひいたします。

本日は長時間にわたり、活発なご審議をいただきましてありがとうございました。