

第 43 回千葉市住宅政策審議会 議事録

1. 日 時 令和 4 年 1 月 26 日 14 : 00 ~ 16 : 15
2. 場 所 千葉市生涯学習センター 3 階 大研修室
3. 出席者
(出席委員) 周藤会長、大槻委員、小嶋委員、小杉委員
佐藤委員、佐野委員、高梨委員、長根(齋藤)委員
古市委員、元木委員、矢澤委員
(以上 11 名)
(欠席委員) 春日委員、小坂橋委員、小林委員、永井委員
橋本委員、廣田委員、松菌委員、山田委員
(以上 8 名)
(事務局) 都市局長、建築部長、住宅政策課長、住宅整備課長

4. 議 事

審議

- (1) WEB による会議への参加について
- (2) 第 4 次諮問における住宅政策審議会の進め方(修正)
- (3) 千葉市の現状と課題及び論点(案)について
【検討テーマ 1】市街地・住宅の安全確保
【検討テーマ 2】脱炭素社会の実現に向けた対応
【検討テーマ 3】少子高齢社会に対する対応

5. 会議経過

事務局 : 本日は、お忙しい中、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。進行役を務めさせていただきます、住宅政策課の谷川と申します。よろしくお願いたします。着座にて進めさせていただきます。

まず始めに、本日の審議会は、11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ご報告させていただきます。

次に、お手元にお配りしました資料について確認をさせていただきます。
議事に関する資料といたしまして、

千葉市住宅政策審議会委員名簿	資料 1
WEB による会議への参加について(案)	資料 2
第 4 次諮問における住宅政策審議会の進め方(修正)	資料 3

千葉市の上位計画（基本計画等）の概要	資料4
千葉市の現状と課題	資料5
検討テーマごとの主な課題と論点（案）（検討テーマ1～3）	資料6
第42回千葉市住宅政策審議会 各委員の意見の概要	参考資料1
千葉市住生活基本計画の評価指標と進捗状況	参考資料2

以上8点をご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、前回の資料をフラットファイルに綴じて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、お配りした資料でお願い申し上げます。

お気づきの点などがありましたら、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。

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、ただ今より第43回千葉市住宅政策審議会を開会いたします。

開会に当たりまして、都市局長の青柳よりご挨拶を申し上げます。

都市局長： 【 都市局長挨拶 】

事務局： 続きまして、本審議会に今回初めてご出席された委員のご紹介をさせていただきます。

【 委員紹介 】

事務局： 次に、小林会長が体調不良により、会長を辞任されることとなりました。委員としてはご参加して頂けると承っております。

このため、次第3 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、会長及び副会長を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。

【 会長に周藤委員、副会長に廣田委員が推薦され選出される 】

ここで、ご就任されました周藤会長にご挨拶いただきたく存じます。

周藤会長： 【 就任挨拶 】

事務局： ありがとうございます。

それでは、以後の議事進行につきましては、周藤会長をお願いいたします。

周藤会長、よろしくお願いいたします。

周藤会長 : はい、わかりました。

それでは、次第に沿って議事を始めさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

まずは、(1) WEBによる会議への参加について、(2) 第4次諮問における住宅政策審議会の進め方、の2つについて事務局から説明をお願いします。

事務局 : 【 以下の内容について事務局（住宅政策課長）より説明 】

○WEBによる会議への参加について（案） 資料2

○第4次諮問における住宅政策審議会の進め方（修正） 資料3

周藤会長 : ありがとうございます。

資料2、資料3について説明をしていただきました。

次回からWEBによる会議の参加と3月中旬に審議会を追加することについて皆さんよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

ありがとうございます。

それでは、次の審議に入りたいと思います。

事務局において、説明資料を用意されましたので、ご説明いただいてから、審議に移ります。前回の審議会で検討テーマは6つとされておりましたが、本日は、4時半の終了を予定しておりますので、時間の関係で、検討テーマ1～3までをご審議いただきたいと思います。審議の方法は、検討テーマごとに事務局から説明を行い、審議をしたいと考えております。

それでは、(3) 千葉市の現状と課題及び論点（案）について「検討テーマ1 市街地・住宅の安全確保」まで、事務局説明をお願いします。

事務局 : 【 以下の内容について事務局（住宅政策課長）より説明 】

○千葉市の現状と課題（検討テーマ1まで） 資料5

○検討テーマごとの主な課題と論点（案）（検討テーマ1まで） 資料6

周藤会長 : はい、ありがとうございました。

只今、事務局から「検討テーマ1 市街地・住宅の安全確保」まで、説明いただきました。

審議の前に今後の流れについてですが、今、事務局から提案いただきました資料6の右側にあります「論点（案）」をベースに、委員の皆さんと議論を進めて、答申を作成していきたいと思います。（案）ですので、今後新しい論点が出てくるかもしれませんが、それは今後対応することとして、この「論点（案）」をベースに答申案を作成していこうと考えておりますが委員の皆さんいかがでしょうか。

【異議なしの声】

はい、ではそのように進めたいと思います。

事務局の説明では、「●住宅の強靱化・耐震化率の向上」など4つについて「論点（案）」と提示されましたが、これらにつきましてご質問やご意見等があればご発言願います。

長根委員： 2点ほどありまして、まず1点目は論点の2番目に関連する、災害に強い住宅地の形成というところになると思うんですけども、委員からの主な意見にも挙がっていますが、災害時のソフト対策というものも重要なと考えております。そのためには普段からの地域コミュニティづくりが重要と思われまます。特に千葉というのは結構転出入が多くて、特に若い世帯が入ってきたりとかも多い地域なのかなと思うんですけども、この転出入の多い地域、あるいは集合住宅が多い地域では、特に働いている世代は、町内会とかにも入らず、お子さんがいればそれを通じてコミュニティに入るかもしれませんが、またそうじゃないご家庭だとか、あるいはあまりコミュニティ活動に積極的じゃない若い世帯もいらっしゃると思います。そういった方々にいかに働きかけて、災害が起きたときはここに行って、こういう支援を受けることができるという、実際に災害が起きたときにどう助け合うのかとか、そういった事前の周知とかコミュニティ作りを今後どうしていくのか検討しなければいけないと思います。

あともう1点は、論点とは直接関係なく、それでも論点の2点目に関係するかもしれないのですが、ハザードマップのあり方について、提案というかお願いがあります。ハザードマップは地図みたいなものが各家庭に配られていると思うんですが、自分で拝見していても、地図はわかりやすいようで、実は自分の住まいがどこにあるのか分かりづらいところもあります。小さいというのがありますが、もしかしたらネットで公開してくれたら拡大して確認できるということもあるんですが、地図だけでなく、大まかな町丁目ごとに、例えば浸水の危険性があるって、避難場所としてはこういうところがあります、というような地図以外に自分の住所をたどれるような、そういう一覧表があると便利だなと思っています。そういったことをご検討いただければと思います。以上です。

周藤会長： ありがとうございます。

災害時のソフト面での対策ということで、コミュニティのあり方、特に若年、いわゆるニューカマーな今まで地域にいなかった人たちに対するコミュニティの活用についてご意見がありました。

また、ハザードマップについて、もう少し自分の住んでるところが該当するかしないかわかりやすく表示する方法について、ご提案があったと思いま

す。事務局の方からこれらについて、何かあればお願いします。

事務局 : はい、今貴重なご意見をいただいたところでございます。ハザードマップについては、市のホームページでやってるか、確認が取れておりませんが、まさに同じようなお話をいただいております。今回宅建さんもいらっしやいますけれども、ハザードマップについては流通の過程でその危険地域については不動産取引の中でご説明して頂いてます。コミュニティの活用というのは、自治会の加入促進等、地域振興という観点で、色々携わっている部署がありますが、今頂いた意見のとおりになっていなければ確実にそこはできるように反映していきたいと思っております。

大槻委員 : 自治会出身なもので、今の自治会への加入率についての件でございます。我々も自治会への加入促進を進めておりますけれども、どうしても入らないという方は、もう自治会へは入りません。その対策として、“防災会（自主防災組織）”というのを今立ち上げております。防災会には、必ず行政からの補助が出ますので、これを平等にあるいは自治会員が負担をしてやっていくというのでは無理だということで、自治会は入らなくても防災会には入ってもらおう努力を今多少しておりますので、少しは改善されるんじゃないかと思えます。

それと、この間市長さんとお話をさせていただいたんですが、災害に強くということで、特に緑区とか、非常に坂道等が多く、歩道が狭い、あるいは無い。そういったところは歩道が U 字溝の蓋になっているということで、危険な状態となっている。家庭の建物よりもまず避難するときのことを我々は前に進めたいなと思っております。

周藤会長 : ありがとうございます。

大槻委員のご発言について、事務局から何かありますか。

なければ、他の委員の方、何かありますか。では、古市委員、お願いします。

古市委員 : 千葉市における人口移動について、県南部の方から千葉市等に住宅を建てる、人口吸引力があるという話ですけれども、近接している四街道市に転出超過が続いています。東京とか市川などに向かって、北に上っていくという傾向はあると思うんですけれども、四街道市は千葉駅よりも更に先のところにあり、快速とかそういうのは止まると思うんですけれども、近年は駅周辺というのはかなりにぎやかになってきたと思いますが、そういう部分を考えてときに、四街道市に転出超過が続いているというのは、どういった原因でどういう風に流れがあるのか、そこを分析することによって、千葉市もどのような対応でよりよい街づくりができるのかというのを、何かあれば教えていただきたいと思えます。

周藤会長 : 事務局いかがでしょうか。

事務局 : このコメントについては、千葉市の総合政策局で出しております、こちらの原因について聞いたんですけれども、明確な理由というのではないそうです。人数が四街道市だけ数百人単位で出ており、流入も多く、出入りが多い都市らしいということは確認ができましたが、おそらく、移動しやすい理由があると思うんですけれども、その明確な理由は分かっていない状況でございます。

周藤会長 : ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。はい、小杉委員どうぞ。

小杉委員 : 20ページ、密集住宅市街地の件ですけれども、平成16年度調査の図なのででしょうか、住宅密集市街地と重点密集市街地が載ってまして、21ページの方ですと、密度もゆるくなってきているし、接道の不良率も改善されつつあるということですが、これは令和3年になってもこのピンクと赤の状況はいまだに密集住宅市街地のまま、重点密集市街地のままという理解でよろしいでしょうか。これはまだ脱しきれてないと。

事務局 : 今回の重点密集市街地の設定はかなり古い状況でございます、この区域の見直しも必要でないかと事務局では考えているんですが、この資料については現状の区域の中の数値を出させていただいております。凡例にございますが、平均住宅戸数密度が一般の13地区だと60なんです、重点だと80というように基準で示していたり、他の地域よりも厳しいところは現在も、2地区を重点としております。

小杉委員 : わかりました。続けてなんですけれども、そうはいつでも危険であるとか、引き続き対応していかなければならないということで、道路の拡幅とか狭あい道路の事業とかあるんですけれども、これは地元の状況ってどんな感じなんですか。事業に対する協力が得られて、徐々に進んでいる状況なのか、もしくはなかなか協力が得られないでだいぶ停滞しているところなのか。後は、数値が改善されているというのも、特に何かしている訳ではなく、自然発生的に更新が進んで土地が集約されるとか、そこら辺は役所側からどう見ているのでしょうか。なかなか難しいんだよとか、これで進んでいる方なのか、自然に改善しているとか、その辺を教えてくださいと思います。

事務局 : 重点密集地域については、各自治会の方においてやっていく中で、道路拡幅事業というのを市の方で検討しておりましたけれども、隣接住宅の方々の同意が障害になってまして、進まない状況であります。この数値につきましては、むしろ行政がやったというよりも、いわゆる自然に改善してきたという状況でございます。

- 小杉委員 : ありがとうございます。もう1点。
もう区画整理みたいなところまでは考えていないということですよね。
- 事務局 : はい。区画整理を行うことまでは現状考えておりません。
- 小杉委員 : わかりました。たぶん進めていくにあたって、地元とのまちづくり的なワークショップをやるだとか、個別に議論をするだとか、地元の理解というのが課題なんだろうなという風に推察いたしました。ありがとうございます。
- 周藤会長 : ありがとうございます。
他にありますでしょうか。では高梨委員、お願いします。
- 高梨委員 : 災害に強い住宅の形成や、まちづくり等にも関係すると思われませんが、津波、洪水や土砂災害、地震といった災害がある中で、最近、強風で千葉銀座通りの街路樹が歩道に倒れるという大変なことがありました。その原因が高層タワーマンション、あるいは商業ビル等のビル風で、普段でもほかの場所に比べたら風速が10mくらい違うのではと体感では思われる程、非常に風の強さが気になっているところです。免振の高層タワーマンションになりますと、なおさら上層階は強風による危険を感じる時が多々ございますので、強風対策も考慮して頂きたいと思っております。
- 周藤会長 : 事務局、なにかありますか。なければ、そういうご指摘があったということをお願いいたします。
- 古市委員 : 先ほどの小杉委員のお話の中で、私も現実に空家対策、空き家相談ということで、昭和30年代から存在しているとか、そういう住宅地について、空き家の相談に乗ります。そうすると昔からある街並みというのか、道路の幅員が4mあるかないか、特にひどいところだと1m幅の道路で家が奥に2〜3軒建っているという状況のところがあります。面積が広ければ区画整理だっていう話ができるんですけども、狭いので区画整理をやると還元される土地がほとんどなくなってしまいうという現状があるんです。だから、そういう特別なところをどう対処していくか。結局そういうところにお住まいになっている方々は高齢者が多いんですね。その高齢者が亡くなったときに、空き家になって、相続人が建替えることもできない、売ることもできない。例えば、リフォームして貸すにしても工事車両が入っていけないという現状があり、私共にも相談があつて、どうすればよろしいですかって聞かれたときに、隣近所で売るとしたら共同して売らないと再建築なり商品化できないです、ということで近所で仲良くご相談してくださいというお話をさせてもらったんです。しかし、表通りというか、千葉市の道路に面して縦に3軒つながっているんですけども、その縦につながっている3軒とも、昔住んでいた方がいなくて、相続人が全然違うところに住まわれてるんで、やはり権利関係がなかなかまとまりづらいということがあるんです。だからその辺で公的な何かで所

有者を調べることが出来て、3軒一緒にまとまれば道路の拡幅とか再建築ができるんですけども、我々業者としても調査する方法が無いという部分があるんで、話ができないと。開発にしても多少道路を広げて寄付した場合は、多少何かの形で還元していただかないと、あの密集住宅地というのは改善が難しいと思います。

周藤会長： ありがとうございます。今空き家ということがございましたが、空き家に関しては、検討テーマ6になっていますので、また次回そこで重点的に審議したいと思います。ありがとうございます。

時間の関係もありますので、次のテーマに行かなければいけないと思うのですが、私の方から1点だけ。

18ページの資料5の土砂災害警戒区域等のことについて割とご存知の方少ないんじゃないかと思うんですが、土砂災害の中で、がけ崩れということがありますけれども、ここで対象となっているがけというのは自然がけですよ。ところが実際には市街地の中にある人工のがけ、擁壁とかそういうのがあります。先ほど大槻委員の発言にもありましたように、千葉市は坂道も多いということですから、当然人工のがけも多いし、擁壁の問題もたくさんあるのですが、人工のがけあるいは擁壁の状況とその危険度についてもやはり対処するべきだと思います。今は手元に資料がないと思いますので、そこらへんについて、次回もしデータとか整理できたらご報告をお願いいたします。

まだまだご意見があるかと思いますが、お時間の関係もありますので、次のテーマに行かせてください。

「検討テーマ2 脱炭素社会の実現に向けた対応」について、事務局より説明をお願いします。

事務局： 【 以下の内容について事務局（住宅政策課長）より説明 】

○千葉市の現状と課題（検討テーマ2まで） 資料5

○検討テーマごとの主な課題と論点（案）（検討テーマ2まで） 資料6

周藤会長： はい、ありがとうございます。

只今の事務局の、「検討テーマ2 脱炭素社会の実現に向けた対応」ということにつきまして、先ほどのように、委員の皆様からご質問やご意見等、どうぞご自由にご発言をお願いします。はい、どうぞ。

大槻委員： 少しお伺いしたいのですが、太陽光発電。要するに屋根の上とかに作られる、基準というのはお決まりになっているんですか。例えば、私共の近くでは、家の前後に太陽光発電を建てられて、私も見に行きましたが、とても住めないくらい、太陽光の反射がひどいところがあるんです。そういったものは、基準というのは、例えば何m以上離さなければいけないとか、そういっ

たものはございますでしょうか。

周藤会長 : 住宅の屋根につけるのではなく、空地のところに太陽光発電を置いたということですね。

何かありましたっけ。

事務局 : 今ここではご回答を申し上げることが出来ないんですけども、その太陽光発電のいわゆる発電所のようなイメージですよ。

また調べて回答させていただきます。

周藤会長 : 住宅の上につけるのは当然皆さんご存知ですが、空地ということになりますと、経済産業省が確か基準作っているんですよ。その中にあるかどうか事務局の方で調べて次回ご説明をお願いします。

ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。はい、どうぞ、佐藤委員。

佐藤委員 : 今の太陽光発電の問題なんですけど、テレビなんかで紹介された、いわゆる経年で発電力が衰えてきて廃棄された。という問題がぼつぼつ出てきていると。この問題については、業務用というか、大きくやっているのは別段問題ないとしても、家庭用の廃棄、あるいは交換については、何か市の方ではご指導されておられるのですか。

事務局 : 今の点につきましても、どちらかというとな廃棄物の問題になってしまうので、我々、手元ですぐお答えできる資料がございませんので後ほどご回答させていただきます。

周藤会長 : よろしくお願いたします。そのほか、長根委員、お願いします。

長根委員 : 2点ほどございまして、資料を拝見しますと、おおむね脱炭素に向けた住宅の件数が増えているように見えるんですが、その背景にはおそらく主な施策のところに挙げられていました、各種支援策とか事業が効いているのかなと思われまして。その中でも、25ページに低炭素建築物新築等計画の認定件数というのがあって、令和2年から3年にかけて大幅なジャンプがあると。要は非連続な増加があるんですけども、その背景で何があるのかというのを教えていただきたいです。あとは、これも教えていただきたいことなんですけど、こういった一連の、脱炭素の省エネ性能を持つ住宅への誘導に関する施策というのは、消費者側、住宅を購入する側の方々には直接的に働きかける施策なのではないでしょうか。つまり補助金が出ますとか、こういう設備を整えると安く設定できますよ、というような消費者側に働きかけているのか。それとも住宅メーカー側に、供給する側に対して、できるだけこういう住宅を勧めてくださいと働きかけるような施策なのか、この2点を教えていただきたいと思っております。

事務局 : まず最初のこの129件という一気に突出したような非連続のグラフの原

因につきましては、2つ前の長期優良住宅とほぼ似たような省エネ基準で認定をされます。違いは長期優良の場合は、建物の長期に耐えるスペックで省エネという基準があるんですけども、低炭素建築物っていうのは、そこで環境に与える影響、例えば節水だとかそういったものも評価の対象になってくる。ちょっとこの辺が違うだけなんですけれども、どちらも次の質問にも関係するんですが、税制上の特例が受けられます。所得税の控除とかの対象になるものですから、そこで認定をかけていくということで、長期優良住宅の場合は、住宅の耐用年数が長くなる仕組みの基準になっています。低炭素建築物は逆にそのところは緩くなっているんで、その辺の基準をうまく使い分けた業者さんが、一気に申請してきたんじゃないかという、予測になります。特定の業者さんがたくさん出してきたので、おそらくユーザーによって、その長期優良住宅をとるのか、低炭素建築物をとるのか、有利か不利かという判断の中で行われたんじゃないかという予測でございます。実際にそれはそういう理由でというのははっきり分かっていませんけれども、突出した数字が出てきたのはそういうことではないかというふうに把握しております。

それと2点目の政策誘導的なお話でございますが、政府の方でも脱炭素社会の実現に向けて、先ほども申し上げましたが、税制上の優遇、各基準の設定、メーカー側にもそういったものを誘導的にやるようにというような産官両方あわせて推進していくという流れの中で、徐々に増加をしているという流れになっていると思います。ユーザー側としても有利な点として、税制上の優遇が受けられたり、補助金があるので、必然的にやられる方が多いという状況だと思います。

周藤会長 : 私から蛇足ですが、長期優良住宅は昨年法律が変わりまして、今年から施行されると思うんですけども、特に私の理解でいうと、マンションとかを中心にもっと長期優良住宅を普及するという、そういった施策になっておりますので、具体的な誘導策もこれから発表されると思いますので、そこらへんがもしまとまったら、その時点で適宜説明をしてください。よろしく願います。

そのほか委員の皆様、ご意見、ご質問等ございますでしょうか。

元木委員 : こちらの論点の案のところ、既存住宅ストックの省エネ化というのが書かれているんですけども、よく感じているのは、窓とか、開口部というところの熱の放射というのがものすごく大きいんですね。そういうところをまず改善していくとかなり省エネ化が進むんじゃないかと思いますが、そういったものに対する補助金は千葉市ではあるんでしょうか。

事務局 : 現在はありません。あ、ちょっとお待ちください。失礼いたしました。窓

の断熱改修の助成制度はあります。

元木委員 : そういったものをもう少し皆さんにアピールしていくと、案外工事費もかかりませんし、既存の住宅なんかで大々的な改修をすることが難しい家でもかなりの省エネ対策になると思います。

事務局 : 千葉県環境局の方のホームページでは、断熱改修を推進しているということで、窓の断熱改修についての助成制度がございます。ご報告させていただきます。

周藤会長 : いろんな部局に関連しますから、住宅に関係するとすべて住宅政策課でわかるかというところでもないこともあります。最終的にはオーナーさんとか利用者の方がよくわかるように PR するというのも重要なことだと思いますので、そういったことも何らかの形で、施策の中身を考えていくと同時に、施策をわかっていただく、普及するというのを含めてですね、最後の審議会の答申にうまく盛り込めればよいなと思っております。よろしく願いいたします。ありがとうございました。

その他、ご意見、ご質問等ございますか。はい、どうぞ。

佐野委員 : 私からもいくつか意見させていただきます。まず、ZEH 等の性能が優れた住宅の普及啓発については、消費者に対し、セミナーや講習会などを通じて、性能や効果について啓発をしていく必要があると思われます。また、省エネとか再生可能エネルギーの導入については、民間住宅に対しての啓発や促進に加え、市営住宅などの公的賃貸住宅での取り組みも必要であると思われます。

戻ってしまいますが、検討テーマ1について、意見させていただきます。まず、災害時における住宅の確保については、県でも2年前の房総半島台風等での対応を踏まえますと、関係団体との連携・協働というのが非常に大切だと考えます。例えば、応急仮設住宅の供給として民間賃貸住宅を活用する際には、宅建協会などの関係団体と協働が必要ですし、相談対応については、建築士会などの建築関係団体と相談体制を事前に整備しておくことが必要です。また、住宅の再建支援については、居住支援団体や市町村福祉部局との連携が非常に大切だと思います。応急仮設住宅（賃貸型）の供用期間が終了していく中で、仮設住宅から恒久的な住宅へ移行する時、新たな住まいを自ら確保できない方に対し、居住支援や福祉的な支援が必要となりますので、事前に連携体制を作っていくことが重要です。私からは以上です。

周藤会長 : ありがとうございました。そのほか、委員の皆さま、何かありますか。

佐藤委員 : 佐野さんからお聞きしたいと思うんですが、台風で屋根が飛ばされて、房総半島がだいぶ景色が変わってました。私もずいぶん、あちこち歩いてみたんですが、なかなか修理が思うようにいかない。こういったものを県とし

て、他の県から応援をいただいて、多少なりとも県の費用をつぎ込んでも直そうというような方法はないものかなど。これは、千葉は非常に平穏な土地だというようなことで、人の行き来が非常に多かったんですが、あの光景を見たときに「いやあ、千葉はこんなこともあるのか」と、失望する方々もありました。県の力もある程度お貸しいたいて他の県から応援に来ていただいて修復に協力してもらおうということもあってもいいんじゃないかなという気がしました。そういうことで、一つの課題として、千葉だけじゃなくて逆の場合もあるでしょうし、お互いがやれないものか、そして、早くそれを承知していきたいという風に考えているんですが、一つよろしく願います。

佐野委員：ありがとうございます。2年前の房総半島台風等では、多くの風被害があり、千葉市の施策にも瓦屋根の記載がありますが、当然、対応を考える必要があると思われまます。県では、災害の復旧復興指針の改訂などを通じ、検証しているところですが、房総地域などでは、なかなか住宅の復旧工事が進まないという状況がありました。工事業者の確保、工事の進め方、地域の方の要望や意向などを踏まえてどのような体制を整備すべきかなどを考える必要があります。

周藤会長：ありがとうございます。それでは、時間も押しておりますので、ここで休憩をとらせていただきたいと思います。

【休憩】

それでは、審議会の方を再開させていただきます。

本日最後のテーマ、「検討テーマ3 少子高齢社会に対する対応」について事務局の方から説明をお願いします。

事務局：【 以下の内容について事務局（住宅政策課長）より説明 】

○千葉市の現状と課題（検討テーマ3まで）

資料5

○検討テーマごとの主な課題と論点（案）（検討テーマ3まで）

資料6

周藤会長：では只今説明がありました、「検討テーマ3 少子高齢社会に対する対応」につきまして、委員の皆様方からご意見・ご質問等、その他何でも結構ですのでご自由にご発言をお願いします。

長根委員：質問と意見があるんですけども、まず1点目の質問についてですが、資料で言いますと37ページのバリアフリー化に関して質問なのですが、これを拝見すると、一定のバリアフリー化だけで見ても、件数がこの10年間増えているということは分かったんですが、パーセンテージで見た場合のこの10年間、平成20年から30年の10年間で見ても、書いてあるようにほ

ば一定なんです。1%も増えていないという感じなんです、この背景には何があるのかということ質問として1点挙げておきます。

もう一つは、検討テーマ6の空き家対策にも関連してくる話なのかもしれませんが、論点で言いますと、子どもを産み育てやすい住まいの実現の2点目に関連するところ。高齢者世帯が所有する住宅を子育て世帯向けに活用していく取組に関してですが、高齢者世帯が所有する住宅を子育て世帯向けにリフォームとか流通させるということはすごく重要だと思っております。特に高齢者にとって、住むには大きすぎたり、あるいはバリアフリー化が難しいというような家に住むよりはサ高住とかそちらに移った方が、生活の利便性という点で高齢者にとってもメリットはあると思います。ただ、空き家問題とも関連するんですが、家を売るとか土地を売ることに対して抵抗のある方がまだまだ多いような気がしていて、特に土地に関する執着、手放すことに抵抗が強いので、「貸す」ということで流通させる枠組みをぜひご検討していただければと思います。

借地借家法などによるハードルもあるので、土地を貸して、あと家は自分でとなると、なかなかその後の問題をめぐってトラブルになったりもすると思うんですけど、市のレベルでできることとできないことというのはもちろんあると思うんですが、高齢者が持っていた住宅の流通に成功している自治体の例や、方法を確認をしていただければと思います。以上です。

事務局 : 1点目のご質問で、住宅数が増えているのに、バリアフリー化率があまり向上していないという、この背景というご質問だったと思うんですが、全体的にこの平成20年から平成30年にかけて住宅数も右肩上がっております。一定程度バリアフリー化の住宅数も増えているんですけども、総数がおそらく増えているので、分母も大きくなっており、率があまり下らないというような状況ではないかなと、私的には解釈しています。

それと、流通というお話は、以前周藤先生からもお話をいただきました通り、高齢者の方が広い住宅に住んでいて、子育て世帯が狭いところに住んでいて、住み替えのような議論いただきたいなと思ひまして、資料をつけさせていただいたところがございます。流通以外でも先ほどの貸し方、売り方その辺については逆に古市様の方からご意見等いただければと思います。

周藤会長 : これは、高齢者の方の、自分の住まい方（利便性）と所有している住宅資産の両立。という問題を指摘していただきました。

一筋縄ではいかない問題で、リバースモーゲージやリースバックなどいろいろな業界の方から工夫をいただいておりますが、それぞれの各個人の、高齢者の方々の想いというものありますので、一義的な解決が難しいという。しかしこれは重要な問題ですので、審議会の答申で正しい方向性を出せたら、

非常にチャレンジなテーマだと思いますので、引き続き議論していきたいと思うんですが、特に業界の役割も重要だと思いますので古市委員の方から、何か高齢者の住まいの活用とか住宅の資産の活用について、もし何かあればご発言いただければと思います。

古市委員 : 私もこの論点でちょっと気になったんですけども、やはり高齢者の方々の状態だと思うんです。ご夫婦2人きりで住まれている住宅とか、または、お一人という場合もあります。それから、お子さんとか周りに親戚がいるかどうかとかそれによって状況が違ってくると思うんです。あとは問題は先ほど言った、サ高住とか入所できる施設に入るために、それを担保に入れる形で住まいが利用できるか。ただ利用するときにはリフォームとかリノベーションとかそういったものも関わってくると思うんです。じゃあ、その経費を誰が負担するのかという状態もある。そうするとお金をかけて、貸したとしたら賃料はどれくらい、売買しちゃえばそこで終わりなんですけれども、高齢者が何かでまた戻ってきたりとかがあった場合、いろんなものが関連してくるので、この部分はかなり難しいのかなと。だからなんか保証するものとか、または相続において、それがスムーズに移動できるのかとか、そういった部分を考えながら検討していかなくちゃいけないのかなと思っております。大事なことだとは思いますが。

周藤会長 : ありがとうございます。さらに補足的に申し上げますと、長根委員の方からご質問のあった37ページの計画で、数は増えているけれどもなぜ率がよくなるのかという話ですが、一つの私の仮説で言うと、ずっとそのまま家に住んでいて、高齢者になると高齢者居住住宅になって、バリアフリーが必要になります。若い時からバリアフリーの住宅に住んでいれば、高齢者になってもバリアフリーの住宅に住んでいるので、そうでない住宅だったらバリアフリーリフォームをしなければならない。すればいいんですけど、する人がそんなに多くないので率が上がらないのではないかなという。すれば必ず上がりますよね。何もしなければ横ばいですから、ということじゃないかなと、これは仮説です。市の方で千葉市において特にバリアフリー改修が多いか少ないかというのはちょっと事実関係を確認したいと思いますね。さらに言うと、例えばリバースモーゲージが盛んなイギリスなんかでは、イギリスのお年寄りにはリバースモーゲージで得たお金でバリアフリーリフォームするんですね。イギリスの住宅は古いので。リバースモーゲージだから返さなくていいんです。気楽に借りてバリアフリーにして快適に過ごして、借金も返さなくていいんです。日本もリバースモーゲージがないわけではないんですけどもなかなか普及してない。そういったことも今後の答申に盛り込んでいけたらいいかなと思います。

他に委員の方々、ご意見、ご質問等ございますでしょうか。どうぞ。

佐藤委員 : 今の問題で、分母になるのが何であるのかが私には分かりかねるところがあるのですが、バリアフリー化ということは、必要のある所帯でそれがなされていない、あるいはなされました、というものなのか。それとも、今ある建物、それを分母としてみておられるのか、今のマンションなんかは新しいところ、ほとんどがバリアフリースタイルでされているのではないかなと思うときに、こういう風なものはどこに入っているのだろうか、ですからその辺の分母になるものが何をもってしてこの数字になっているのかちょっと知りたいところです。

事務局 : 今32ページを出さしていただいたんですけども高齢者のいる住宅数が増えているので、この数が分母になっています。そこにおけるバリアフリー化率がH20年からH30年で上がらないということです。

佐藤委員 : そうすると、今作られている新しいマンションなんかでバリアフリーになってるやつ。これは分子には数えられない、という意味ですね。そういう意味でいいんですね。分かりました。

周藤会長 : 新しいマンションでバリアフリーだけど、住んでる人が若ければ、これは入らないということですね。

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

佐藤委員 : この資料の中でですね、ちょっと気にかかるものが高齢者の誘導面積水準、これについてちょっと、どういう風に考えたらいいんだらう。単身世帯で、55㎡、そういうような数字で、これ悩んでるんですが、果たして、これが必要なんだらうかというような気がするんですね。ですから、広いに越したことはないかもしれませんが、我々高齢者から見れば、あまりにも負担が多すぎて、逆に言うたらこんな広いのいらないよ、というような感じがして、私は、2人くらいだったら45㎡ぐらいあればまあいいところかなという感じがするんですけど、見直される必要はないものか。

事務局 : この面積水準につきましては、国の方で誘導居住面積水準として基準を示したもので、まさに今回の答申で面積については、もう十分じゃないかという意見だというふうに考えれば、別にここで見直すというよりも、むしろ住宅政策のなかで面積は満たされているんだというようなお考えだということで、この中で皆さんで議論いただければと思います。

周藤会長 : あと、誘導居住面積水準というのは一戸建て住宅と、マンションのような共同住宅は違いますので。ここに書いてある数字は一戸建て住宅のはずですから、マンションはもう少し狭いんです。例えば4人世帯で言うと、92㎡しかなかったとか、新基準は忘れましたが、また次回資料でご説明してください。

大槻委員 : 少子高齢化の問題から外れるかもしれませんが、子どもを産み育てやすい住宅の実現ということですね。私共の近くでは今1千世帯ものうちがここ1~2年の間に建ち上がっているんです。保育所も4つほど建ち上がってやっています。肝心の小学校が全く前へ進んでいない。現在でもプレハブ住宅を使いながら授業をやっており、たしか、若葉区と美浜区には各1校小学校が建つと新聞に載っていたと思うのですが、学校関係について、緑区では、計画というのがあれば教えていただきたいんですが。ということは、中学校も今から2年先には350名ほど生徒数が増えるというものはっきりしているんですね。そうすると、まったく学校関係も使えないもんですから、この辺は職場そのものは近くにイオンさんとか近くに食品工場等々が建つというものはっきりしていますから、余計若い人たちが集まるだろうと思うんです。そういうので、学校関係がもし建つことがおわかりでしたら、教えて下さい。

事務局 : 承知していないので、申し訳ないのですがわかりません。

周藤会長 : 教育部局の方で確認して、また次回説明をお願いします。非常に居住環境において重要な論点をご指摘いただいたと思います。ありがとうございます。

小杉委員 : 市営住宅ですね、資料6に市営住宅とだけ書いてあってわからなかったんですけれども、これは市営住宅を増やすという話ではないのかなと思うんですが、これは今ある市営住宅を高齢者向けに変えていくとか、市営住宅で高齢化が進んでいる問題を何とかしようか、ということなのでしょう。あと、次回かなと思うんですけれども、セーフティネット住宅の登録が伸びているということも書いてありますので、そちら側で対応することがあるのかなとかも、考えられるんですけれども、

市営住宅が今どういう状況で具体的に高齢期に向けてどんなことを考えているのかとか、あとは逆にどこで困っているのかなというところがあれば教えていただければと思います。

事務局 : 市営住宅につきましては、ここに書いた理由としては、高齢者に限って募集している住戸があるので、高齢期に安心して暮らせる住まいの実現ということで、新しいものについては完全バリアフリーになっているので、そういったものを展開しているということです。すべてを覆っているわけではないんですけれども、高齢者に向けた政策として市営住宅も展開しているという意味で書かせていただきました。

これについては、高齢化の問題というのは市営住宅の中でも課題になっていて、階段室型の上層階において、なかなか高齢者の方がバリアフリーの問題で難しいとかですね、いろんな高齢者問題としてたくさんありますけれど

も、これから検討していかなければならない問題だと認識しております。

小杉委員：昔の階段室型の住宅にエレベーター外付けっていうのは、実施されたりしているんでしょうか。それとも検討段階とか、全然実施の予定がないとか。

事務局：現時点では実施の予定はございません。基本的には住み替えという制度を適用しておりまして、上層階で、もし足に不自由な症状等が現れた場合には、1階に移住、住み替えができる仕組みがございます。

小杉委員：住み替えって実際のところどうでしょうか。上の階の方だと喜ばれてるのか、お部屋が出来上がっちゃってるんで、そうはいつでも難しいよとか、あと、引越しが大変だとか、もし実態が分かれば教えていただけますか。スムーズに喜ばれてるのか、逆にそうはいつでも大変だとか。

事務局：住み替えを希望されている方というのは非常に多くてですね、しかし1階の住宅が空きがあるかどうかという。できれば同じ階段での垂直移動での引越しというのが負担も少ないと思いますので、そういうのを希望されている方が若干順番待ちとなっています。同じ階段室でなくても、同じ建物、できるだけ同じ団地の中でと希望されている方は多いです。特に高齢の方、近くに新しく、エレベーターのついた市営住宅建ちましたよって言ってもやっぱり住み慣れた環境の方がいいという方もいらっしゃるんで、個別に相談乗りながら、なるべく、そういう空きが出たときにはあっせんしていくように取り組んでいるところです。

周藤会長：はい、ありがとうございます。その他、いかがでしょうか。

まだご意見があるかもしれませんが、時間がきておりますので、この辺りで検討テーマ3についての審議を終了したいと思います。

審議の最初に申し上げましたように、今後の流れとしては、事務局の「論点(案)」をベースにですね、最終的に答申につなげていきたいと思っております。

本日は有益なご意見をたくさんいただきましたので、事務局で整理していただいて、次回以降の会議で本日審議ができなかった検討テーマ4～6とともに議論を深めていきたいと思っております。

それでは、その他に事務局何かございますか。

事務局：次回の開催日程について説明させていただきます。

事務局としては、3月14日、月曜日の午後2時からでお願いしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

場所は今回と同じ、千葉市生涯学習センターを予定しております。

周藤会長：では、次回の審議会を3月14日月曜日の午後2時から開催したいと思います。委員の皆様いかがでしょうか。

【異議なしの声】

それでは、3月14日月曜日の午後2時からと決定させていただきます。

その他に何か言い残したことがあれば、ご発言願います。よろしいでしょうか。

最後に、私の方から委員の皆様にお願ひ事がございます。本日は残念ながらご欠席の委員もいらっしゃいますが、次回以降、WEB会議ということですので、会場に来て頂かなくてもリモートで参加すれば出席となりますがWEB会議にも出席できない、欠席される方は、出席の代わりに宿題がありまして、メモを出していただけないでしょうか。事務局の方から、資料を委員の皆様事前に送付させていただきますので、それをお読みいただいて、メモを作成して事務局にご提出をお願いします。次回であれば検討テーマの中の資料について、質問、意見、感想等、内容は何でも構いません。メモの書式についても、メモ書き、箇条書きで書いていただいても、ちゃんとした文章でなくても構いません。これはわからない、これは重要だと、そんな程度で結構ですし、分量も長い短い等問いません。出席の代わりに出して頂ければ、提出して頂いたメモを、出席委員の間で共有させて頂いて、審議会の充実化と活性化に図っていきたいと思いますので、皆さんご協力をお願いいたします。

それでは、これにて審議を終了いたします。長時間にわたり貴重なご意見、ご質問等をいただきまして、ありがとうございました。それでは事務局にお返しします。

事務局 : これをもちまして、第43回千葉市住宅政策審議会を閉会とさせていただきます。

尚、フラットファイルをご用意させて頂いております。

前回の資料を綴じておりますが、本日の資料も次回以降、用意させていただきますので、資料をお持ち帰りにならない委員の皆様におかれましては、事務局にて、次回会議の机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。