

第 45 回千葉市住宅政策審議会 議事録

1. 日 時 令和 4 年 5 月 30 日 14:00～
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、廣田副会長、大槻委員、春日委員、
小嶋委員 (WEB 参加)、佐藤委員、須藤委員 (WEB 参加)、
高梨委員、長根 (齋藤) 委員 (WEB 参加)、古市委員、細谷委員、
松菌委員 (WEB 参加)、元木委員 (WEB 参加)、矢澤委員 (WEB 参加)
(以上 14 名)
(欠席委員) 小坂橋委員、小杉委員、小林委員、永井委員、橋本委員
(以上 5 名)
(事務局) 都市局次長、住宅政策課長、住宅整備課長、都市安全課長
4. 議 事
審議
(1) 検討テーマの中間整理について
(2) 千葉市住生活基本計画改定の方向性について
(国、県計画との整合性について)
5. 会議経過
司 会 : 本日はお忙しい中、千葉市住宅政策審議会にご出席頂きまして、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。よろしく願いいたします。着座にて失礼させていただきます。
まず始めに、本日の審議会は、会場にお越しの方が 8 名、WEB による参加の方が 6 名であり、合計 14 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
第 44 回千葉市住宅政策審議会における各委員からの意見への対応	資料 2
検討テーマの中間整理について	資料 3
千葉市住生活基本計画改定の方向性について (国、県計画との整合性について)	資料 4

千葉県住生活基本計画 施策の体系（案）	資料5
検討テーマと基本方針の関係性について	資料6
第44回千葉県住宅政策審議会 各委員からの意見の概要	参考資料1
第4次千葉県住生活基本計画の概要	参考資料2
第4次諮問における住宅政策審議会の進め方	参考資料3

以上9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、前回まで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、一部資料を修正した箇所がありますので、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。WEBによる参加の方5月27日にメールでお送りしている資料をご確認ください。

また、WEBでの参加の委員の皆様にご案内です。審議会の途中で機材の不具合等により、音声や映像にトラブルが生じた場合は先日メールでお伝えした電話番号にご連絡下さい。

そのほか、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。本日は、傍聴の方と記者の方は来られておりません。

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45回千葉県住宅政策審議会を開会いたします。

開会に当たりまして、都市局次長の藤代よりご挨拶を申し上げます。

事務局： 【都市局次長挨拶】

司会： ありがとうございます。

続きまして、人事異動に伴いまして今回初めて本審議会にご出席された委員のご紹介をさせていただきます。

山田健司委員の後任で須藤功行委員でございます。

佐野博也委員の後任で細谷秀男委員でございます。

司会： 続きまして、千葉市事務局側も人事異動がございましたので、出席者を紹介させていただきます。

【事務局紹介】

そのほか、担当職員を同席させていただいております。

- 司会： 以後の議事進行につきましては、周藤会長にお願いいたします。
周藤会長、よろしくをお願いいたします。
- 周藤会長： それでは、次第に沿って議事を始めさせていただきます。
どうぞよろしくをお願いいたします。
まず、審議に入る前に、前回の審議会で委員から頂いた意見への対応について、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 】
○第4 4回千葉市住宅政策審議会における各委員からの意見への対応 資料2
- 周藤会長： ありがとうございます。今の説明について、何か付け加えたいこと等ある方はいらっしゃいますか。
何も無いようであれば、本日の議事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。まずは、「(1) 検討テーマの中間整理について」です。前回の審議会までに6つの検討テーマに沿って、答申の作成に向けて委員の皆さんと議論を進めてまいりましたので、それらを整理した資料について、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 】
○検討テーマの中間整理について 資料3
- 周藤会長： はい、ありがとうございました。
只今、事務局から資料3について、説明いただきました。
答申の作成につきましては、この資料3をベースに作成する予定です。そのため、皆様からこの資料3に対してご意見をいただきまして、追加や修正等をおこない、答申へ反映していきたいと考えております。
それでは、「(1) 検討テーマの中間整理について」につきまして皆さんご意見等はございますか。まず、会場の委員の方から意見をいただきたいと思っております。
はい、それでは古市委員、よろしくをお願いいたします。
- 古市委員： ちょっと、論点から外れるかもしれませんが、資料3のテーマ1につきまして、論点の中で、災害に強い住宅地の形成というのがございます。地震・津波・洪水・土砂災害などのハード・ソフトの対策ということで、例えば、災害時は、ガス・水道、道路とかの状況が悪くなると、電気等はすぐ繋がりに、災害の方で対応ができるという形になりますけれど、特に水、ガス等は千葉市として、今現状、井戸、備蓄、洪水、または津波、それぞれによって状況が違いますので、その辺のハザード・マップ的なものというのが示されているのでしょうか。最近浸水とかそういうハザード・マップはありますけれども、井戸や、備蓄場所とか、洪水が発生したり、川が氾濫したり、

どこへ避難すればいいとか、津波があった場合はどこへ、大体普通、学校になってますけれども、海岸に近い学校は、津波・洪水等があれば、浸水しちゃいますので、千葉県ではまだそういった大きいものは千葉市内ではないと思いますけれども、今後地震とか大雨とかそういった場合におけるそういうセーフティ的なものを中心にして住宅地を形成する形になってきますので、その辺の対応はどうなっているのでしょうか。

事務局： ハザードマップにつきましては、ウェブ版という形で、市のホームページの方で令和2年4月から公表しております。津波、内水氾濫、地震、液状化、被害の想定に基づいて、それぞれのハザードマップを公表しております。津波につきましては、千葉市は東京湾の再奥部で、確か東京湾口で10mの波動があっても、こちらの方には3mという形の被害想定になっていたかと思えます。まあ学校等はRCの建物のため、津波避難等でも有効ではないかと考えております。井戸の情報につきましては、ハザードマップが避難所の情報で、個々のところについては、出ておりませんが、防災井戸ですとか、飲料水の備蓄等につきましては、各避難所で対応しております。その辺の情報提供や周知につきましても、引き続き取り組んでいきたいと考えております。

今、画面の方に出ていますがけれども、これは、風水害のハザードということで、千葉市役所付近のみなど公園のところにある、赤ハッチが避難場所です。緑色のマークは指定緊急避難場所ということですかね。で、赤ハッチが広域避難場所にもなっている公園です、というのがそれでわかるということですね。全域において、こういった形で示しておりますので、お住いのところの近くにどういった避難関係の施設があるかはこれでご覧になっていただくのがわかりやすいのかなと思います。高齢の方や、インターネットちょっと使えないよという方につきましては、これをプリントアウトしたものをお渡しするという事を、各区役所の方でやっていると同っております。

古市委員： はい、どうもありがとうございました。私共、不動産取引するときに、やはりハザードマップをつけなきゃいけないという事で、千葉市からも要請されていまして、取引で行っています。先ほど言った、避難地に必ず井戸を掘ってあるとか、学校とか、公的なところにも井戸が掘ってあるかどうか、っていう確認をしていただければ、安全な住宅地ができるんじゃないかなと思っております。それと、質問させてもらってよろしいですか。

テーマ3につきましてですけれども、こちらの方には、子供とか高齢者の安心、それから、子供を育てやすい、生みやすいっていうものがあります。これまた、論点から外れるかどうかわかりませんが、やはり、千葉市の場合は古い住宅地が結構ありまして、また、遠隔地の団地っていう形のも

のも多く存在して、足の便が悪いです。そういった部分での交通環境ですね。やはり、私ども、地元に住んでますと大巖寺とか、あの辺は、古い住宅地と、それから駅の近くは新しいマンション等ができてきましたけれども、やはり大巖寺地区に行きますと、道路が整備されていけませんので、子供や小さい子供がいると乳母車とか、手を引いて歩いて、道路を通らなければいけないという部分もあります。そういった関係の道路整備等、今後、住宅も含めて、道路を含めての改善をしていかないと、災害時に、もし地震が起きて、建物が倒壊すると人は通れない。そういった部分もありますし、結構細い道路でも交通量が多いんで、一番子供の通学とかそういった部分のものも見ていただけないかなと思っています。論点に加えるかどうかわかりませんが、その辺も、将来的な安心して住めるようなものっていう環境ですね、どう考えていらっしゃるか。

事務局 : 今、ご意見がありましたのは、既存市街地の中の環境整備といった部分でしょうか。規模の大きいものであれば区画整理とかがありますけれども、実際、そういったものが現状できないところについては、狭い道路の拡幅ですとか、そういった個々の事業で対応していくということになるかと思えます。

これまでの議論の中で、テーマ1での市街地住宅の安全確保におきまして、密集市街地の状況の改善が、テーマとして論点で議論されておりましたので、少子高齢化の議論においても、再掲というような形で、将来にわたって、そういったものが重要であることを、ここでももう一度、振り返るというような形が必要かどうかにつきましては、また今後、答申案をまとめたりする段階で改めて整理してお示ししたいと考えております。

古市委員 : あと、事前に資料をいただきまして、ちょっと目を通した時にいくつか気付いた点を、教えていただければと思います。テーマ6の空き家の問題ですけども、今現在千葉市として、空き家の定義、並びに、空き家に対しての固定資産税の取り扱いについてですが、どういった状況であれば、建物が無い状態で、土地という形で税金を取るのでしょうか。柱一本でも残っていれば、建物が建っている状況で固定資産税を付加しているのか、または、今、いろんなところで、空き家で、倒壊すれすれの建物があって、通学路で子供達が通学しているところが倒れそうとか、色々、話が最近多く出てます。その辺の危険性を排除する方法として、どういう手立てを考えて、将来的には条例化等決めてある程度の基準で取り壊しができるとか、そういったものが検討されているかどうか、教えていただければありがたいと思います。

事務局 : ただいまのご質問につきましては、まず、課税はどういった状況で課税されるのかということですが、これは空き家特措法の法律がありまし

て、その法律に基づいて、指導・勧告・命令を行います。まず、特定空家として、危険な住宅であることが認定されて、その住宅については指導を行なって、指導でも改善されない場合は勧告を行います。そして勧告を行なった際に、合わせてその年から固定資産税の特例、都市計画税等の特例がなくなると、通常の課税状況よりも高い状況になる、という仕組みを実施しております。で、今ご質問のありました危険な空き家に対しては、空家特措法と、千葉市にはもうすでに空き家の条例がございまして、その条例と法律に基づいて、指導・勧告・命令を行なっています。そして命令を行なっても改善されない場合については、先ほど古市委員がおっしゃっていたような代執行というの視野に入れながら今、是正命令等を行なっているところでございます。以上です。

古市委員： 最後に、実際に今まで空き家の命令とか改善命令とか勧告とか色々なされて、それから代執行という例もあるのでしょうか、実際今まで何件くらいこういった実績があるのかだけ教えていただければありがたいです。

事務局： はい。代執行につきましては、本来、行政代執行と略式代執行とございまして、所有者が不明だったものですから、過去に中央区で1件、略式代執行を実施したケースがあります。また、命令までいったケースにつきましては、過去に2件実施しており、その命令の状態で、改善された空き家が2件ある、という状況でございます。

周藤会長： ありがとうございます。はい、それでは廣田副会長お願いします。

廣田副会長： まず、テーマ1のところ、施策の方向性の最後の行なんですけれども、防犯組織、防災組織等の地域コミュニティづくりということで、千葉市では、消防団等の活動はどうなっているのでしょうか。防災について、もう少し、コミュニティづくりの核を定めて、そして、関係性を作っていくという雰囲気づくりが必要だと思います。その時に、NPOとか町会とか、大学とかいろんなものがどうやって絡むのかという時に、リーダーシップを取って貰うような存在が必要になります。ぜひ、消防団というものについても、啓蒙活動を含めて、力を入れるべきじゃないかなと考えます。それが一点です。

もう一点。ちょっと私、専門外で詳しくないんですけれども、テーマ3の少子高齢化対策のところ、住宅のライフサイクルの問題について、住宅を作ってから、ライフサイクルに合わせたことをほとんど行っていないのが、今日本の現状だと思うんですけれども、私の知る限り1983年に減築という言葉が出てきまして、一般的に建築学会等で使われるようになった、書籍等で、大きく謳われるようになったのが2008年からと認識しているんですけれども、高齢者対策として、事前に経済力のある50代くらいからです

ね、減築に対応した施策を取ることによって、高齢化しても住まいやすい住宅になっていくんじゃないかなと思います。そういう施策をすることによって、空き家にする必要がないといいますか、あまりに大きくて、手に余ってしまうという時には、小振りなマンションに行ったり、引っ越してしまうケースがあると思うんですけれども、そういう減築に対する方向性もちょっと触れてもいいかなと感じました。以上です。

事務局 : いただきましたご意見について、まず、テーマ1に関しては、千葉市でもコミュニティとして消防団はございます。地区によって活動の度合いはやはり若干濃淡があるところでもありますけれども、消防部局の方でも地域の消防団を非常に重視しているということも伺っておりますので、こちらにつきましては、施策の方向性の中に加えるという形で整理をしたいと思っております。それから、テーマ3のライフサイクルに応じたリフォームについて、子育て世帯向けのリフォームというのは、すでに施策の方向性にありますけれども、そうではなく高齢化に伴う小家族化に対応した減築といったものも手法の一つではないかというご意見につきましては、こちら、方向性の方に加えさせていただきたいと思えます。

周藤会長 : 減築について、ちょっと私の方から追加しておきますと、ドイツなんかで色々事例があるのですが、基本的に、集合住宅、しかも老朽化した住宅の対策の中で出てきたのが、ヨーロッパの減築ですよ。日本で戸建てで減築っていうのは、わざわざ金を掛けて面積を減らすということがあって、なかなか、現実的じゃない。集合住宅についてはあり得るということで、確かURさんでもそういった減築の実証研究とか、おやりになってたかと思えます。URの小嶋委員、もし追加で何か発言があったら、それをご紹介されると思います。

あと、私の方からもう一点、減築の話をさせていただくと、前回、全棟リノベーションというのを私の方から紹介させていただいたと思えます。これの中で、既存のリノベーションですから今住んでいらっしゃる方は当然そのまま住み続けることができるわけですが、同じ面積をもらうっていうことではなくて、増やすこともできるし、減らすこともできる。リフォームと違ってリノベーションですから当然構造壁とかも変えられるんですね。専有面積も変えられるのが、リフォームと違った全棟リノベーションのメリットになりますね。ですから全棟リノベーションを実施することができれば、その中で、まさに今廣田先生がおっしゃったような、ライフサイクルに応じた減築、かつ自分のライフサイクル、それから世帯の規模に応じた適切な居住面積の自宅に変えることができるので、この全棟リノベーションというのを、今まで賃貸マンションでは日本で実績ありますけど、分譲マンションではな

いので、これを特にマンションの多い千葉市において実現できればいいかなと思います。廣田先生の発言に便乗させてもらって申し訳ないですが、全棟リノベーションという言葉もちょっと入れて頂いて、そういう建物の寿命と、それから住む方のライフサイクル両方に合わせた形で、適切な居住環境が確保できる仕組みだということで、方向性を出していただければと思います。よろしくお願いします。

他にご意見ございますか。はい。高梨委員どうぞ。

高梨委員： はい。少子高齢化の中での持続可能を考えますと、将来的な人口の変容によって色々形態が変わってきますよね。例えば年齢層とか。それから今は未婚者が増え、相当な割合になるってことは予想されてますよね。将来お一人様が高齢になるとワンルームが求められがちです。また、老々介護が考えられます。将来の家族構成なども考慮し、様々な住宅問題を捉えていただく必要があると思うんです。私も全棟リノベーションが千葉市内の分譲マンションには考えられますし、今後の多様なライフサイクルからも、その辺を捉えてSDGsも関係するよう住宅政策に取り入れて頂ければありがたいです。

事務局： そうですね、テーマ3の施策の方向性で、高齢者向け住宅や施設を適切に整備というようなものはあるんですが、単身高齢者向けに整備されたものではなくて、現在お住まいのところをいかに、そういったものを対応していくか、例えば、単身向けになった時にも、引き続き今の住まいに住めるような、一人だったら見守りの仕組みであったり、機械・機器を使ったそういったものだったりとか、そういったアイデアというものはあると思います。ここには、そういったものが記載されていなかったもので、高梨委員のご意見を参考に、そういったものも加えていきたいなと思います。

周藤会長： ありがとうございます。はい、春日委員、お願いします。

春日委員： 今回の議論の補足的な話になりますが、高齢者の住まいの減築について申し上げたいと思います。高齢者が若いときに住宅を取得し、お子さんが生まれて育て、そのお子さんが家を出て戻らないといった際には、ご高齢の夫婦には家が広すぎるという問題が発生することがあります。私が知る限り、それを現実的に解決している手段は、おそらく住み替えが多いのではないかと考えています。今の自分のライフスタイルに合った住いに住み替える。これが、リバースモーゲージなどで使われる典型例だと考えています。昔若い時に取得した家は、子供と住むつもりで大きい家を持ち、その時の自分達は若いので足腰も丈夫だったりします。でも実際に住んでみたら、成長したお子さんが別の場所で家を持ったりすると、今の自分達には、家が少し広すぎたり、街からちょっと遠いと感じることがあると思います。そのような時に、街中に、高齢者向けのマンションとかがあれば、おそらく今よりは広くない

そのような物件に、住み替えたりする動機になるのだと思います。実際に持ち家をリフォームして減築するというのは、あまりない印象を持っています。お子さんが家を相続する可能性がないと考えているのであれば、自分たち夫婦でこの家を終わりにすると割り切り、そこを処分などして、街中の方へ身の丈にあった住まいに住み替えようとするのではないのでしょうか。それほど広くなければ、資金的にもなんとかなるという方もいらっしゃると思います。もちろん減築も否定しませんし、色々な解決の方法があると思いますが、やはり今、合理的に行われているのは住み替えが多いと思います。例えば高齢者が賃貸に住もうとした時に借りやすくする環境や、取得しやすくする環境とか、こういった方法で解決していくことも、今は、現実的ではないかと考えております。

周藤会長 : はい。確かにそうです。はい、佐藤さんいかがですか。

佐藤委員 : 今の話等に関連するんですが、高梨さんはご自分のお家で悩んでいらっしゃるんですか。今のような問題で、今マンションに入っている高齢者の方々、みんな難渋していますよね。この、いろんな問題だとか、方向性等についてはですね、文字が踊っていますけれどもね、現実的に、進んでないんですよ。建て替えてというのは非常にむずかしい。これが、現に、●●団地がちょうど始めようかと思っていたところを見ていると、逆に、そこを据え置いて、●●(店舗名)さんの方の近くの空き地に、マンション建設がされて、そうですね。結局は、デベロッパーさんは建て替えるより、自力でもって建てるほうが楽なわけですよ。ですから、そんな面倒臭いことはやってられないよと言って、すぐそばのところへ行ってですね、マンションをぶち上げてやっているわけですよ。こういうのを見ると、私は非常に、憤りさえ覚えるんですよ。なぜ、こんなことが起こるんだろうかと。その一因は、住民、あるいは所有者、そういう方々のまとまりがつけがたい、というところにあったんだろうと思うんです。しかし、それをまとめるためにはどういうふうにしてやったらいいかという道筋が、どこにも示されてないんですよ。ですから、文字だけが踊っているというのは、マンションの建て替えて、老朽化したマンションの建て替えて、こういう話になってますけれども、今、こういう団地にお住まいしている方の中で、もう 65 過ぎた高齢者といわれる方が、多分に 3分の1 住んでおられるんじゃないかと思います。そうすると、相当多くの方々が不自由されて、2階までは大体どうにかお使いできると思うんですけれども、それ以上になってくると、車椅子どころじゃない、年にとって歩けなくなった時に、そういったことさえもできない。どうして安全なんだろうかと。だから、安全というのは、いわゆる防犯上みたいな安全ではなくて、むしろそういう、物理的なものからくる安全。これを

ですね、成し遂げてあげるのが、行政の役割でもあるんじゃないかと思うのですよ。それでもって、色々な部署から、例えば、ちょっと私もすぐに出てこないんですが、高齢者関係の部署ですね、そういった所でも、こういうふうな建て替えをされて、そういう方々を救済したいというけれども、建物については、自分たちの関与できる所ではないということで、住宅政策課さんあたりに、お任せしようではないかということでそういう部署では、依存しているわけですね。ですから、そういう意味で、どうしても高齢者を、安心して住み続けられるようにするためには、物理的に安心な施設のみならず、団地建物を安心安全な建物にしてあげなければならないと、これを、どうか今年中に、まとめていけないものかというふうに考えております。ですから、私は、ひとつ、団地の建て替えで、以前、皆さんにお願いしながら、ようやく、まとめたところでございます。それが、●●団地ですね。そして、ここで同じような、やはり苦勞をしたことがございます。それはやはり、デベロッパーさんに依存しては駄目だということなんですね。いわゆる住民が、住民を説得できるような立場の人が居てこそ、理解が早い。どちらかという、デベロッパーさんの話という、なんかごまかされそうだなとか、そんな感じを受けて、なかなか信頼まで至らないというところがあって、まとまり切れなかったところを、週2回、住民の方々にお集まりいただきながら、やはり同じ仲間が、それを説明することによって納得していただいて、取りまとめた事実がございます。そういったことで考えると、●●団地さんも何かあったんだろうなと。また、近くの●●団地も同じように、あのまま流れてしまっていますけれども、あそこなんかも、正直言うと、本当に勿体無い企画でした。それを、実現していたならば、あの1,040戸のみなさん、もう今頃は、裕福なあるいは幸せな生活ができたんだろうなと思う時に、非常に残念でしょうがない。それは、話をできる人がいなかったんですよ。ですから、これから私は、行政の皆さんと本当は、そのマンションの建て替えのことについて、根本的なことからお話をさせていただいて、それでもってご指導願いたいと、こういう意味合いからも、ここで籍を置いて、どんな動きをすればいいんだろうかということで、それを知りたくってここに籍を置いた次第だったんです。ですから、実際のマンションの建て替えなんかについては、こことはまた別にして、個別にまた、お話したいと思っています。ちょうどコロナも終息しつつありますので、移動もできようかな、あるいは面談するのも容易になったかなと思っていますので、ぜひひとつその機会を設けていただいて、これから、実現に向けて、ただ文字が踊ったものじゃなくて、これをしっかりとしたもの、こしらえていきたいなと、こう思います。それは、こちらのほうの審議会のほうにまたお願いして

において、私は、もう少し具体的な面で、現場の役所の皆さんと進めてみたいと、ぜひひとつお話を聞いていただきたいと、こう思っている次第です。そんなことで、これを目指していただいた時に、随分と変わってきました。都市計画の、用途地域の変更、これの必要性もありうるねということで、都市総務課さんあたりが、それを打ち出してきておりますし、当然、ここにも書いてありますように、職住近接というようなことで、今まで、市の方では、産業用地が無いと言いながら、結局は、市の中に、非常に作るのは困難だったと、その作り方も、ある書面で、一案を出しております。行政さんのほうに。ですから、そういったことも踏まえて、それでもって、ひとつひとつがなされつつあります。いわゆる都市計画、用途地域の変更を、可能にするにはどういうふうなことでやればいいのか。あるいは職住近接。あるいは高齢者の、安全な住まい。永続性あつての暮らし。こういったことを是非ひとつ肉付けるような中身にしていきたいと、こう思っていますので、是非ひとつ、コロナが落ち着いた今から、話し合いに乗っていただければと、こう思っております。

周藤会長： はい、佐藤委員ありがとうございました。他にございますか。はい、大槻委員お願いいたします。

大槻委員： はい、大槻でございます。今まで皆様のお話をお伺いしている中で、だぶるかもしれませんが、まず資料3の住宅の安全確保というところから申しあげますと、市の方は、なぜああいう崖っぷちに住宅建築の許可を与えていたのでしょうか。3年前にご承知のように、大雨と台風15号や19号が発生し、その崖っぷちのおうちが崩れ、人が亡くなりました。その修理に相当な時間が掛かって、修理されたところは、そこだけであって、その崖っぷちを一通り見ますと、直されてない部分等が、非常にまだあると思います。今でこそ、その崖っぷちのところには、こういう許可が必要ですよということが、立て掛けられておりますので、多少は違ってくるかと思えます。それと、次に施策の方向性で、町内自治会とか、NPO法人等々謳われておりますけれど、これも全て、防犯組織や防災組織あるいは見守りと、全て町内自治会員が兼務しているんですよね。どうしたら、町内自治会に、もっと加入できるようになるか。千葉市の場合も60%が加入をしていない。そして、何かあると、協力を願うと、いや、だったらやめますと。会費取られてなんでそういうきつい仕事しなければならないんだろう、というのが本音であると思います。実際に、私のところでも、この間、大雨の時に前もって、土砂袋を積み、いわゆる訓練等々をやりましたけれども、そういったことすら、避けて通られるっていうことでございます。そういう中で、U字溝のマンホールの中の清掃は、町内会がやるものなのか、行政がやるものなのかというこ

とです。あの、U字溝の、細い道路に建っている住宅街などは、まさしく、U字溝そのものが、埋まってしまっているんですね。U字溝の役目をしないから、水があふれ出る。それが、そういったところに、被害を被らせているんじゃないかと思います。それと、ちょっと飛びますけれど、少子化高齢化の問題のところで、大きな住宅が建った場合、ちょうど私どもの近くで、640世帯という大きな家が建ちました。皆さん、すぐにお入りになるのは、若い方ばかりですね。ところが、その若い方たちが、数年後には出ていかれると、やはり高齢化された住宅になり、また、先ほどからおっしゃられているとおり、出ていかれると、その家が空き家になってしまう。こういった問題を、どうしたら防げるのか、やはりそれは、コミュニティをするための公園等をもっとたくさんできてくれば違うのかなと思ったりもしております。そういった色々な問題で、町内自治会出身ですので、取り組んでおりますけれども、皆さんのお知恵を借りできれば、是非ですね、自治会員の方を増やしていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

周藤会長： 大槻委員ありがとうございました。 それでは、大変長らくお待たせしましたが、WEB参加の委員の方からご意見等をお願いいたします。はい、長根委員お願いいたします。

長根委員： はい。これまでの委員からも、出た件かもしれないのですが、まず、検討テーマ1に關しまして、施策の方向性の一番最後の点で、町内自治会、NPO団体等と地域に資するコミュニティづくりを支援するという施策の方向性が出ていたと思うんですけども、これ、私は非常に賛成しております。災害が起きた時の地域のコミュニティが組織されているということは非常に大事なことだとは思いますが、やはり、如何せん、自発的にコミュニティを結成するのは難しいので、実際何かしらコミュニティ形成の支援を行っていくことは重要かと思っています。特に、比較的若い単身世帯は、いかに、自治会に入ってもらおうかという話もあるかと思うのですが、働いている世帯というのは、自治会に関わらず、防災とか防犯組織に関心が仮にあったとしても、普段から参加する機会がなかなか確保できない恐れがあるので、こういった単身の世帯をどう取り込んでいくのか、具体的な支援策を今後考えていく必要があるかと思っています。これに関連して、全般的に関連する中で、テーマ3に特に関連するのですが、やはり全般的に、子供や高齢者といった弱者に焦点を当てた施策作りになっておりますが、以前から申し上げているように、やはり年代に関係ない、単身世帯の存在を取り込める施策であってほしいなと思っております。高齢単身世帯はもちろんなのですが、若い単身世帯というか、要は、学校出たての単身世帯のような、若い単身世帯や中高齢の単身世帯も増えています。この単身世帯というのは同居家族がいない分

だけ、地域情報について、情報弱者になりがちなのではないかなと考えております。現状でも、市報だとかで、様々な周知はしているとは思いますが、やはりこの地域の人とお話しして得られる情報と、市報だとかで得られる情報とでは、すごく情報格差があるなと感じています。やはり市報だと最小限になりがちなので、SNS やネットだとかで、情報量を豊富に発信して、せめて、地域コミュニティに積極的に参加できると、物理的に参加出来ない方でも情報格差を埋めることができるような施策を検討していただきたいという点がもう一つです。あともう一つがですね、検討テーマの4になりますけれども、施策の方向性にある3点目について、私の質問としてもあるのですが、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の役割分担について、お考えをお示しいただければなと思っています。民間の賃貸住宅市場では、自発的に供給されないような、一定の質は持っているのですが、低価格、これが市場の原理に則ればなかなか難しい話なので、そういった点をフォローするために公的賃貸住宅ってあるんだらうなと考えています。しかし、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅が、競合するようなことがあれば、やはりどうしても公的賃貸住宅が民間普通賃貸住宅を市場から押し出してしまふ、クラウドイングアウト状態が起きるのではないかと思います。それで民間賃貸住宅市場の、すごく抽象的な話になりますけれども、廃れていくとすると、その多くの部分を公的賃貸住宅でカバーせざるを得なくなってしまいます。もちろん、公的賃貸住宅を整備管理してそれを活用するのはいいのですが、結構そっちの方が、費用がかかるのかなって、素人考えで思うので、ならば、家賃補助を通じて、民間の賃貸住宅を活用した方がいいのかなという気もします。要は行政としては公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の役割分担をどのように考えていらっしゃるのかというのをお聞きしたいと思いました。以上です。

事務局 : ご意見の後の今の公的と民間賃貸住宅の役割ということで、特に住宅セーフティネットの面では、公的賃貸住宅の担う部分は非常に大きいと思っております。現状では、特にその収入の低い層に対して、公営住宅の果たしている役割というのがあるんですけども、そういった部分につきましては、今後その現状で、公営住宅のストックの推移を見ていく形で対応すると、端的にいうと、現状の収入の低い層の部分は、公営の現状持っているストックが担っていくので、そこの層の推移に合わせてストックを場合によっては減らしていく施策を千葉市では取るような形になるだろうと考えております。自治体によって公営住宅のストック数とか整備数、違いがあるので、自治体によっては、民間賃貸住宅に対する家賃補助という形で、これから新たに公営住宅を整備するよりはその方が、費用対効果高いというような考え方もあらうと思えます。しかし千葉市においては、比較的、公営住宅のストックが現

状ございますので、これを更新していく中で、全数、100戸あるのがそのまま100戸になるのではなくて、減らしつつ、更新しつつ、対応するというのが、まず先に行う施策なのかなと思います。その中で、短期的に、収入の低い層の増加が見られるような場合に、民間の方へ、家賃補助をするのが次の手段として出てくるのかなと思います。住生活基本計画の中でそこまで細かい話は出てこないと思いますけれども、これに関連する、例えば、公営住宅の方の長寿命化再整備計画等の策定ではそういった将来的な見込みなどを加味した形で、検討していくことを考えております。

周藤会長 : 長根委員よろしいでしょうか。はい。では他のウェブ参加の委員の方で、ご意見のある方、元木委員、お願いいたします。

元木委員 : はい、テーマ3の、少子高齢社会に対する対応の、施策の方向性の中で、3番目に、高齢者世帯が所有する住宅をリバースモーゲージ等の制度を利用して子育て世代向けにリフォームとあるんですけども、今まで、設計とか工事とかやっていた経験からいうと、高齢者がそれをするメリットというのはあるのでしょうか。自分の借金になるわけですよね。それでもって、子育て世代向けにリフォームして、流通させ易いようにするということなんですけれども、どうも、高齢者世帯がそれを希望するのかどうかちょっと疑問かなと思いますね。それは、どうして載っているのかわかりたくて教えていただきたいなと思ったんですけども。

事務局 : はい、この文言の整理の仕方もあろうかと思いますが、リバースモーゲージですと、基本的には、それを担保として当座の生活資金の融資を受けるものです。その資金で住まわれたものを、リフォームした上で賃貸等にまわすということもできます。ゆくゆくは、資産としてご子孫に残したい、手放したくないというような方の選択肢の一つと考えております。

元木委員 : なるほど。周りの世帯とか、今までの仕事の関係で見た場合、なかなか高齢者の方は、自分のお家を離れたがらない方が多くて、そのために、バリアフリー改修とか、いろいろされるんですけども、そういう方法もとっておくということなんです。

事務局 : そうですね、先ほど春日委員からご紹介があった、サ高住ですとか、高齢者向けの賃貸住宅とかもございますので、そういったところへ住み替えた上で、今までのお住まいは手放したくないというような需要もあろうかと思えます。もちろん、もうそこで売却して、完全に縁を切って、現金化するというようなやり方もあると思いますけれども、資産としてですね、いろいろな活用の仕方があるというような選択肢の一つで、こういったものも促進していく必要があるかということでのご意見だったと思っております。

元木委員 : なかなか、高齢者の方って、金銭的にもそんなに余裕のある方が多くない

ので、自分は小さいところに住んで、その持ち家をリフォームして子育て世帯に貸すってことがちょっとイメージがしにくかったもので、ちょっとわからなかったんですけども、そういう方もいるということで、そういう方のために、促進すべきってということなんですね。

周藤会長 : 私からいいですか。基本的には、リバースモーゲージであれ、リースバックであれ、持ち家に住んでいる高齢者の方々が、お金はないけど家はあると。で、お金は欲しいけど、手放したくない、住み続けたいという時の金融の一つの仕組みなんですね。ですから基本的には、高齢者の方はずっとそこに住み続けるということが一応基本なんですけど、しかし、応用のテクニックとして、ここに書いてあるような、住み替えにも使えるというようなことが、提案されているんだと思います。しかし、元木委員のご質問にあるようにですね、ここは中間整理で簡単に書いてあってちょっとわかりにくかったと思いますんで、ちゃんとした、最終的な文章になる時にはですね、もう少しわかりやすく説明文章を作っていただきたいと思います。元木委員よろしいですか。

元木委員 : よろしいです。ありがとうございます。

周藤会長 : はい。それでは他の WEB の委員に進みたいと思います。では須藤委員ご発言をお願いいたします。

須藤委員 : はい、よろしく願いいたします。今回の検討テーマを、拝見させていただいて今ご説明をいただいたんですけども、例えば、建設会社ですか、建築メーカーとか結構会社レベルでは、このテーマほとんどがクリアできているところ多いと思うんですよ。全メーカーじゃないと思うんですけどね。ただ、実際ですね、現場で、住宅等を販売する時にですね、例えばこの ZEH ですね。テーマ 2 番にある ZEH なんですけども。まあできてる会社では、そのメーカーが販売している戸数の 90%以上が ZEH 化されているんですね。でも、市全体で見るとこのパーセンテージっていうのはかなり低くて、ということは、ほとんど、ZEH 化していない会社もあるっていうことだと思うんです。これですね、非常に、ポイントがありまして、実は我々も ZEH 住宅を販売するにあたって、相当お客様から抵抗があるんですね。元が取れない、というんですね。まあ、そういうような話があるんですけども、やはり、そういった経済的な論理だけではなくて、災害時に強いですか、サステナビリティな意味とか、色々なことをお話しさせていただいて、結果、90%位の方に、太陽光発電を載せていただいたり、高断熱な建物にさせていただいたりするわけなんですけども、非常にですね、市民の方々の ZEH ですか、こういった防災ですか、そういったことに関して、浸透があまりよくないなというのが正直な感想なんですよ。

周藤会長 : ありがとうございます。それでは、松菌委員お願いいたします。

松菌委員 : 質問は、これからの方向についてです。千葉市では色々な計画の方向性が出されていますが、千葉市は大変いろいろなキャラクターを持った都市で、それぞれ地域によって、例えば災害の種類も、取り組むべき課題も大きく違っているので、全市的にこれは絶対やりますということと、それからこの地域で特にこのような住宅施策に重点を置いた政策をやっていきますといったことを記載してほしいです。最終的な答申の時には、もう少し自分の地域のことなんだということがわかるような形で書いた方がいいのではないかと感じました。これが一点目です。

二点目ですが、先ほど、元木委員の時もありましたが、高齢者がその地域に住み続けたいと思っているという点についてです。まあ確かに希望としてはそうかもしれないけれども、一方で周藤先生がおっしゃる通り、どうやったら住み替えがスムーズに進むのかという施策を進めていかないと、免許を返納した人が動けないとかといった問題があって、結局高齢者の生活のクオリティが上がらないんじゃないかなという気がします。そのため、高齢者は必ず地域に住み続けたいのだということを前提にするだけでなく、本当のクオリティはどちらかということも考えて、住宅政策というのはあってほしいなと思います。これは質問ではなく要望です。

周藤会長 : じゃ、要望ということで、お伺いしてよろしいですね。はい。ありがとうございました。あと、WEB参加の委員の方で、他にご発言の方はいらっしゃいましたか。大丈夫ですかね、はい。ほぼ皆さんからのご議論をいただいたと思います。すいません。私からも一点だけ言わせてください。ちょっと長くなって恐縮ですけども。それは、分譲マンションの管理について、検討テーマの5-1に関係することだと思うんですけども、分譲マンションの区分所有者の、マンションリテラシーを上げるということをやっていただきたい。つまり、わかりやすくいうと、区分所有者の方のマンションに対する知識の底上げをしていただきたいという、本当にイロハのイみたいな、ABCのAみたいな話なんですね。この施策の方向性についてのところでは、管理適正化法の新しい改正法に基づく、いろんな計画の策定とか、認定制度とか、新しい取り組みをちょっと盛り込んでいただきました。それから、小林先生からもご提案のあった、マンション条例の制定とかですね、非常に新しいことも入れていただいています。で、私が言いたいのは、当然、そういうことはやっていただくんですが、もっと基礎的なこととして、今更ということかも知れませんが、区分所有者の方のマンションに対する、基本的な知識の底上げが必要じゃないかと思います。というのはですね、先日、4月13日のNHKの昼の1時過ぎの列島ニュースというテレビの中

で取り上げられていたのですが、熊本市が一昨年熊本地震で被災したマンションを対象に、マンションの耐震診断、それから耐震改修について、市独自の補助金の制度を導入したんです。2年前に。ところが、2年経っても、両方とも全く実績がないという報道がなされていました。あれだけ被害があったところですから、早速申請する管理組合がいても不思議ではないのに、2年間、全くない。どうしてだろう、というような報道がありました。そこで、ある大学の先生が出てきてですね、それがなぜかということの説明したんですが、それは、耐震診断とか耐震改修は、区分所有者の全員の同意が必要なので、できないんだという説明をされたんです。みなさんご存知の通り、それは、違っているわけですね。そんなことはないわけで、耐震診断くらいだったら、理事会で決議したらできるでしょうし、耐震改修もですね、過半数の同意で出来ちゃうわけですね。ということで、何が言いたいかというと、専門家が間違っただけのことではなくて、要は、マンションについて、いろいろ難しいルールがあったりするので、正しい知識を持つっていうのはなかなか難しいということなんですね。しかし、千葉市の場合にはマンションが多いわけですから、いわば千葉市民のかなりの人が区分所有者なんですね。ですから、区分所有者として、特に分譲マンションのオーナーである住み手側として、必要な知識はちゃんと持ってほしい。自分の財産なんで、自分の住処ですから、そこに関する知識は持っていただきたい。理事や理事長になってから勉強していただくのも結構ですが、一区分所有者としても最低限の知識は持っていただきたい。知識を持っていないと、例えば、上の階から水漏れがあった時に誰がこの責任だという。そう言った、ありうる話について、きちんと適切な対応ができない。ましてや、先ほど話にありました通り、建て替えみたいな話になった時に、とんでもないことになる。こういうことで、ここの施策の方向性に書いてあるような施策はもう当然やっていただくとして、区分所有者のマンションに関する知識の底上げを、本来自分の財産ですから自己責任だろうという筋論もありますけれども、しかし、そこは市の方もサポートしていただいでですね、底上げしていただくというようなことを方向性に入れていただければというのがお願いです。

かなり全体の進行が遅くなっておりますので、この資料3の議論は、ここまですておきたいと思っております。なお、追加で意見のある方は、また、文書なり何なりで、事務局に提出していただければ、ちゃんと対応して頂けると思っております。それでは、次の議題ですが、(2) 千葉市住生活基本計画の改定の方向性について(国・県計画との整合性について)、これについて、事務局から説明をお願いいたします。

- 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 】
- 千葉市住生活基本計画改定の方向性について 資料4
(国、県計画との整合性について)
 - 千葉市住生活基本計画 施策の体系(案) 資料5
 - 検討テーマと基本方針の関係性について 資料6
- 周藤会長： ありがとうございます。それでは、ただいまの説明につきまして、皆様方から、ご意見を伺いたいと思います。また、会場にいらっしゃる委員の方から、ご発言をお願いしたいと思います。では、廣田副会長、よろしくお願いいいたします。
- 廣田副会長： はい。私、ちょっと気になったのが、内容よりも表現の仕方です。資料4の中で、国と県と市が同じような項目で表現するというのはとてもわかりやすく、市民の方も理解しやすいと思います。千葉市の特徴が出される表現だと思います。そこに、今年度といますか、令和5年度から12年度の基本目標として、安全で安心して住み続けられる豊かな住生活の実現、ここに特化して、やはりまとめるべきだと思うんですね。資料3の検討内容というのは、テーマごとに6つのテーマに分けて網羅的な表現、になっているので、それをどうやってこの基本目標に特化していくかっていう表現が重要だと思います。たくさんの課題がある中、この7年間でどこに重点を置くのかというのが、重要な表現になると思います。で、住み続けられるという表現ですとか、例えば、2040年を展望した重要な社会変化ということで、4つの項目を出されて、そして、基本方針に持ってくる、こういうようなことで、対になっている表現というのは、非常にわかりやすいと思います。ただ、ここまではいいんですけども、資料6の表現が、また網羅的な表現に戻ってしまっているのかなという印象を受けました。その辺の表現が、どちらかというところ、このような表現よりも、資料5までに留めておいたほうが、かえって読みやすいのかなという印象を受けました。ご検討いただければと思います。
- 周藤会長： はい。特にコメントがあればあれですけど。ご要望ということだと思いますので。
- 事務局： 今回、資料6につきましては、参考資料というような、これまでの議論が、どこらへんに生かされるよということを委員の皆さんにお示しするような内容の資料でございます。ご理解いただければと存じます。
- 周藤会長： 他の委員の方々から、どうぞご意見を願いいいたします。それでは、WEB参加の委員の方から、この資料4、5、一応6も含めてですね、ただいまの事務局の説明に対してご意見等ございましたら、ご発言をお願いいたします。今までのところ無いようですが、それでは会場の方も含めて、すべての

委員の方々から、どうぞご発言をお願いいたします。

廣田副会長：先ほどと重複するんですけれども、今回の基本目標というのは理念に当たる部分だと思います。それに対して、横断的な視点を示されていて、特にテクノロジーの進展とか、SDGsへの対応という、具体的な項目がされております。それに対して、どのような姿勢をとっていくのかという、具体的な提案が、ちょっと少ないんじゃないかなというふうに感じました。具体的には、テクノロジーの進展に対して、どういう方策をとるのかということ、そして、私、最初に申し上げた減築は、SDGsという、一つの地域に住み続けるという現実性は置いといて、そこでコミュニティの醸成というのは成り立つと思うんですね。確かに、現実的には住み替えてというのが、現実的な動き方だと思うんですけれども、それをどのように目標として持っていくかという、その施策が、千葉市の基本計画として重要だと思いますので、SDGsという言葉、または住み続けられるっていう言葉を入れたからには、そういうことをもう少し意識した、強い表現でもいいんじゃないかなというふうに感じます。ちょっと具体的になりますけど。

周藤会長：ありがとうございます。それでは、古市委員お願いします。

古市委員：廣田副会長と同じような意見で、基本目標に関しては、視点が今言われた、人口の変化、災害等のリスク増大、そういう問題が非常に今出てますので、例えばそういった変化に対応するような、街づくりも必要だと思いました。その時代、時代に合わせた変化をし続けないと、安心で安全な町づくりはできないのかなと思います。その辺の、思い、変化に対応するとか、そういった文言を入れたらどうなのかなと思います。また、行政的にも変化をし続けないと、市民生活に対応できないのかなと思いました。意見です。

周藤会長：はい。古市委員ご意見ありがとうございます。他に、ウェブ参加の委員の方も含めて、ご発言をよろしくをお願いいたします。よろしいでしょうか。また、言い忘れたというようなことがありましたら、各委員の方々はそれぞれ、文書なり何なりで、事務局の方にお寄せいただければ、事務局の方で対応していただけたと思います。この会場における議論としては、ここまでにさせていただきたいと思います。本日は有意義なご意見をたくさんいただきましたので、また、いつものように事務局の方で、取りまとめて整理していただきまして、次回以降の会議で、議論を深めていきたいと思っております。それでは、他に、事務局の方から何かございますか。

事務局：はい。今後のスケジュールについて、ご説明させていただきます。

【 以下の内容について事務局（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

参考資料3

そして、次の開催日程ですけれども、8月の29日の月曜日でいかがで

しょうか。時間は午後2時からでお願いしたいと思います。場所は今回と同じ、生涯学習センターを予定しています。また、WEBでの参加も可能とさせていただきます。

周藤会長：では、次回の審議会を8月29日月曜日の午後2時から開催したいと思いますが、委員の皆様いかがでしょうか。

【異議なしの声】

それでは、8月29日月曜日の午後2時からと決定させていただきます。

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をいただきまして、ありがとうございました。

司会：これをもちまして、第45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、本日の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、机の上に置いておいていただいて構いません。

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。