

## 第 46 回千葉市住宅政策審議会 議事録

1. 日 時 令和 4 年 8 月 29 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、  
小板橋委員、小嶋委員 (WEB 参加)、小杉委員、  
佐藤委員、高梨委員、寺田委員 (WEB 参加)、  
長根 (齋藤) 委員 (WEB 参加)、古市委員、  
細谷委員、松藺委員 (WEB 参加)、矢澤委員 (WEB 参加)  
(以上 15 名)  
(欠席委員) 小林委員、須藤委員、永井委員、橋本委員  
(以上 4 名)  
(事務局) 都市局長、都市局次長、建築部長、住宅政策課長、住宅整備課長、  
都市安全課長

### 4. 議 事 審議

- (1) 千葉市住宅政策審議会答申 (案)  
「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

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。着座にて進め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 10 名、WEB による参加の方が 5 名であり、合計 15 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、

- ・資料 1 千葉市住宅政策審議会委員名簿
- ・資料 2 千葉市住宅政策審議会 答申案
- ・参考資料 1 第 45 回千葉市住宅政策審議会 各委員からの意見の概要
- ・参考資料 2 千葉市住生活基本計画 (案) における施策一覧

・参考資料3 千葉市住生活基本計画（案）における評価指標

以上5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前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による参加の方は8月26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46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、都市局長の藤代よりご挨拶を申し上げます。

事務局： 【都市局長挨拶】

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。

大変恐縮ですが、その場でご起立いただければと思います。

小板橋恵美子委員でございます。よろしく願いいたします。

また、WEBでの参加となりますが、元木委員の後任となりました、寺田勤江委員でございます。よろしく願いいたします。

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】

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。

どうぞよろしくお願いいたします。

さてこれまでの審議会で、皆様方から頂いた意見を基に、事務局で答申案をまとめて頂きました。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。それでは、千葉市住宅政策審議会答申案、千葉市住生活基本計画の見直しの方向性について、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 】

○千葉市住宅政策審議会 答申案 資料2

周藤会長 : はい、ありがとうございました。

それでは、ただいまの、説明に基づきまして、答申案について審議に入りますが、ご欠席の委員の方から審議内容について、ご意見を提示することができるようになっております。今回は小林委員からご意見を頂戴しておりますので、紹介させていただきます。「答申案を拝見しましたが、全体として、特段の意見はありません。一点だけ、目標14の記述が物足りないと思います。『空き家の多様な利用方法の推進に向けて、関連法制度の柔軟な運用を検討することも重要です。』という文章を加えてはどうでしょうか。これは、空き家をグループホームに転用しやすくしたり、調整区域の空き家活用を柔軟にするためです。他の自治体での取り組み事例があります。」というご意見を頂きました。小林先生ありがとうございました。それで、私の意見を最後に申し上げるべきかもしれませんが、小林先生の今のご意見に関連しますので、最初に申し上げます。そもそも一般的に計画っていうのは、二つの構成要素からなっています。一つは目的あるいは目標です。で、二つ目はその目的、目標を実現するための手段あるいは手法という、この二つの要素から、計画は構成されているわけですが、今のご説明頂いた案を見ますと、目標について1から15ということで細かく体系的に整理して、内容も非常に分かり易く整理して頂いています。それに対する手段・手法のところ、いわば施策のところですね。対策のところは少しやっぱり物足りない。ということで、小林先生からも空き家についてのご意見が出たわけです。そこで私の具体的な意見としては、1から15の目標について説明文、施策の検討の方向性についてのコメントのさらにその下に、四角書きをつくっていただいて、その中に具体的な施策の例として、例えば、「NPOと連携して、〇〇をします」とか、こんなことをやりますと書き入れていただきたいと思います。内容と数については、事務局にお任せしますが、例えば、先ほどご説明いただいた、参考資料2は、千葉市住生活基本計画(案)における施策一覧で担当課ごとの、施策がこうやって並べられているわけですから、この中から適宜ピックアップしていただいても良いと思いますし、さらに、これまでの審議会の中で、ご意見があったことを入れていた

だいても良いと思います。手前味噌ですが、マンションについていろいろ施策が打ち出されていますが、そもそも、マンション管理に関する基礎的な知識を区分所有者の方は必ずしも持っていないという事実があります。例えば、専有部分と共有部分の違い、専用部分の水漏れが共用部分に影響したときの対応とかですね。トラブルがあるたびに、たまたま管理組合の役員になってしまった方が、解決をするために苦労されているので、大きな意味での予防という意味で、マンションリテラシーの向上、区分所有者の知識を上げるために区分所有法の仕組みと、マンションの管理の基礎的な知識の普及啓発というのをやって頂きたいというようなことを前回の審議会で申し上げました。あくまで施策の例で入れていただければ私としてはありがたいわけです。それぞれの目標1から15の、後のところに四角書きで、二つか三つ入れていただくと、より分かり易くなると思います。そして、答申は一般の市民の方がご覧になるわけですから、現状のままだと、文章としては立派ですけど、抽象的過ぎて、何をやるのか分からないということもあると思いますので、具体的にはこういうことをやるのだと入れていただくと、市民の方も分かりやすいんじゃないかと思います。あくまで意見ですので、よろしくお願います。事務局から何かコメントがあればどうぞ。

事務局： 今回、審議会での答申を受けまして、市として取るべき手段等を盛り込んだ計画案を作成いたしました。それに対してパブコメを行う事を予定しております。10月中に、本日調整した答申案を、会長から市長へお渡しいただいた後に、計画案を最終的に調整します。今回、参考資料2では、各目標に関連する市の施策を挙げておりますけれども、これは、今やっている施策しかここに書きようがないというのがありますので、今後、必要な施策につきましても、計画案の方には記述をさせていただきます。計画案については、審議会で皆様にご審議頂く時間を確保していませんが、審議会委員の皆様には、パブコメ前に計画案をお送りして、このような形でパブコメしますというのは、お示ししたいと考えております。

周藤会長： 蛇足ですけど、あくまでもこれは答申であり、答申に基づいて計画ができるわけですが、計画の内容について答申する以上はですね、折角、目標・目的について詳しく書いた答申は出したけど、手段・手法のところについてはあんまり書かなかったということだと、私達は、審議会は何していたんだということになりますので、計画の内容について、十分な議論を尽くした答申案を出させていただくのが、私たちの責務であると思いますので、そういうことを申し上げました。ただそうは言っても、時間的なものもありますので、具体的な修正等については、後で申し上げますが、私と事務局にご一任いただきたいと思います。そういう風に修正をお願いしたいと思います。

私の意見ばかり長くなって恐縮です。それでは、皆様方のご意見を頂きたいと思えます。今回の答申案、千葉市住生活基本計画の見直しの方角性につきて、委員の皆様方からご意見を頂戴したいと思えますが、一点、注意的なことを申し上げます。前回までの審議会というの、各テーマごとに、事務局から提出された資料について、それに関連するもの、あるいは、関連しないけれど、千葉市の住宅に関連するものと皆様方がお考えになったことについて、自由にご意見をいただいております。今回は、事務局から、答申案をご提示いただいて、ご意見をご発言いただきたいと存じます。それでは、各委員からご意見をいただきたいと思えますが、まず、会場にお越しの委員の方、答申案の内容につきてご意見がありましたら、挙手をしてご発言をお願いします。それでは、よろしくお願ひいたします。はい、細谷委員お願ひします。

細谷委員： 3 ページに、国・県における住生活基本計画の見直しという記載がありまして、千葉県においては、住生活基本計画を策定手続き中でございます。令和4年9月に、住生活基本計画を策定という記載がございまして、県の状況をお話ししますと、今、パブリックコメントを実施してございまして、その後、策定検討会議を開催し、策定となりますと、10月にずれ込む可能性がありますので、答申が何月何日付になるか分からないので、ここの記述を県の方と調整いただければと思えます。よろしくお願ひします。以上でございます。

周藤会長： 細谷委員、ありがとうございます。他にご意見ございませんでしょうか。時間は十分にとつてありますので、別に急かすつもりはありませんが、すでにお読みいただいておりますので、じっくり考えた後で、ご意見を頂戴できればと思えますので、よろしくお願ひします。はい、廣田副会長、よろしくお願ひします。

廣田副会長： 大変構成が分かりやすくなつてお感しました。一点ご検討いただきたいところが、6 ページの、施策の体系のところですけども、ここで3つの視点、8つの基本方針ということで、その次から、目標に入つておるんですが、ここのところで、全体構成を見やすくするために、3つの視点、8つの基本方針、15の目標と、目標を追加で入れると全体の構成が、より市民の皆様にとって分かりやすくなるんじゃないかなと感しました。ご検討いただければと思えます。

周藤会長： 廣田副会長、重要なご意見ありがとうございます。それでは、それに基づいて事務局の方でご検討をお願ひいたします。今の所ご意見がないようですが、これで打ち切りということはもちろんございませんで、また、審議の途中でご覧いただき、ご意見がありましたら、適宜、挙手をしていただ

てご意見をください。それでは、次に、WEB参加の委員の方から、ご意見がありましたら頂戴したいと思しますので、挙手をして、ご発言をお願いいたします。長根委員、ご発言ありますか。はい、よろしくお願いします。

長根委員： 基本的に今回の答申に対して、特段の意見があるわけではなく、むしろ良かったなと思う点について、感想みたいになってしまいますが、申し上げたいと思います。答申案について、異議はございません。むしろ評価すべき点としては、私のこだわりもあるのですが、特に答申案の第一、見直しの必要性のところ、5番の単身世帯の増加のところ、高齢者のみならず、中高年も含めた言及があったのは、近年は未婚や、あるいは、離別、単身者の問題もありますので、進歩というか、時代の流れに即して評価できる点だったんじゃないかと思っております。また、施策の展開の4番目で、住宅セーフティネットの構築のところでも、住宅確保要配慮者として、年代に関係なく単身者の存在に触れられているという点、これも全方位に目配りしている、取りこぼしのない配慮をした答申ではないかと思ひまして、評価できると考えております。私としては、修正意見等はなく、むしろ、こういう点が評価できるんじゃないかと思ひました。以上です。

周藤会長： はい。長根委員、ありがとうございました。WEB参加の委員の方、他に、ご意見ございますか。それでは、ここで一旦休憩を、取らしていただいて、また、WEB参加の方、会場参加の委員の方から、ご意見をいただきたいと思ひます。3時ちょうどに再スタートいたしますので、一旦休憩とさせていただきます。よろしくお願いします。

#### 【休憩（10分間）】

周藤会長： それでは審議を再開させていただきたいと存じます。WEB参加の委員の方、それから、会場参加の委員の方、どちらでも結構でございます。本日の議題、この答申案につきましてご意見がありましたら、既にご意見を頂戴した先生を含めて、挙手をお願いいたします。はい、廣田副会長よろしくお願いします。

廣田副会長： 事務局に質問なんですけれども、先ほど会長から、計画の位置付けとして、目標と方法で構成されるものだと話がありましたが、参考資料の2で、基本施策、具体的施策として、新規・継続と、色々な項目がございますが、これらの施策についてのパブコメの出し方と言うのは、今回の答申の資料的な位置付けで付けられるのか、どういう扱いにしておられるのか、その辺についてご説明いただけますでしょうか。

事務局： はい。現行の住生活基本計画におきましても、この参考資料2のように、基本的な施策、それに応じた具体的な施策は、テーマごとに表示しておりますので、担当部署とかは入らないにしても、目標ごとに順番に、表示してい

くことをイメージしております。重要なものにつきましては、計画本文の中に記述が入ってくるというイメージでおりますので、先ほど会長からご意見がありました件について、答申でも基本方針ごとのレベルになるかと思いますが、1～2個ずつぐらい、具体的な施策を書いてみようと思っております。提言も各内容に応じて、実は、市の施策ではなく国や県のレベルであったり、民間の取り組みだといったものもあろうかと思いますが、答申は提言なので、こういう取り組みが必要である、といった旨の記載をし、その提言を受けて、今度は計画の方で、市としてはこういった取り組みはできますということを書けるような、そんな関係になると分かりやすいと思っております。

廣田副会長： ありがとうございます。

周藤会長： そうですね、今、前田課長からお話のあったとおり、私達が今作って市長にお出ししようとしているものは私達の提言ですから、その中には本当は国のものとか、それから、民間のものもあろうかと思いますが、が、何れにせよ、こういったものはやった方がよいというものをお出しして、その中で、市としてはこれをやります、こういう具体的な計画を作る、という風にまとめられれば良く、私としては、市ができる範囲で提言するのだ、ということでは無く、こういうことをやったらいいということを申し上げたら良いと思います。そういったものを答申の案に追加して、実現するかどうかは置いて、こういったものをやったらいいというものを付け加えて行ったらいいと思います。

他に、ご意見ございますか。はい。では、小杉委員お願いいたします。

小杉委員： 先ほど、周藤会長の方からも目標と手段について話がありましたけれども、目標としては、よろしいのではないかなと思っております。

前回、前々回お休みしてましたので、的外れな意見があるかもしれませんが、それも含めて、アイデアかもしれませんが、発言をさせていただきたいと思っております。基本的に、マンション問題に関心があり、私ごとではありますが、20年前ぐらいに千葉大の学生だったとき、小林秀樹先生のお手伝いで千葉市のマンション建て替えマニュアルを作ったことを、今これを見て思い出しました。答申案にマンションの建て替えの実績が2件と書いてあって、そうか、20年たっても、2件なのかという気がしますし、2件で済んでるのかという言い方もあるのかなと思っております。要するに、建て替えをしなければならないとは思っていないくて、建て替えがなくても、良い状態で住まいが続いていけばいいなあと思っております。今のマンションにはない良さが、昔の住宅団地にはありますので。ただ、私も大学を出てから、愛知に行ったり、仙台に行ったりと、長いこと千葉を留守にしております。

して、状況がわかってないもので、的外れだったら、申し訳ないんですけども、やっぱり大規模な分譲団地が気になっております。何が大変かというのと、建て替えをしたくても民間の事業者さんが付かないという状況です。あと、マンション問題は、住民の高齢化と、建物の老朽化、二つの老いなんてよく言われていますけれども、私どもの研究している仲間、学会とかのメンバーの間では、三つ目の問題ではないですが、管理組合の衰退、管理組合の弱体化というのが気になっております。建物の老朽化よりも先に、居住者の高齢化と絡むと思うのですが、特に団地型の、千葉あたりの分譲マンションは、結構初期の頃から、管理会社を付けずに、自主管理だったりする場合がありますので、居住者が大分高齢化されていて、自主管理疲れとかが考えられます。高齢の、長年のベテランの理事さん達が、ある特定のグループで回してたりしている場合に、若い方とうまくやればいいですけども、やれてないとかですね、色々気になっている点があると思います。それで、何が言いたいかと言いますと、施策のところ、支援体制ということで、アドバイスと書いてあったんですけども、問題のあるところが、問題があると認識されていれば良いんですけども、自分たちで気づいていないとか、問題がないと思っているとか、後はもう手遅れになってしまっているとかもありますので、場合によっては、向こうから連絡が来てから事後対応するのではなくて、どこまで行政で出来るのかという問題はありますけれども、少し厳しそうなものはこちら側から積極的にパトロールというか、そういう風に見て行って、ちょっと早めに対策を打つというようなことも検討した方がいいと思います。では、具体的に何が出来るんだと問われますと、なかなか明確な答えも持ち合わせていないんですが、そのような視点はあって良いかなと思っております。それと私、横浜の方で、団地型マンションの建て替えに関わっております、横浜市は住宅供給公社さんがあり、民間のデベロッパーの出来ないことが出来ているというところがあります。要するに、おそらく建て替えができなかったであろう物件が、ギリギリに、供給公社さんで出来たということがありますので、これも今すぐにとすることは無いのですが、普通の民間ベースに乗らない物件がある場合は、何かしら、市の公社みたいなもの、そういうプロジェクトチームみたいなものが必要なかなと思います。的外れだったら申し訳ないんですが。民間との協力で、ちば方式みたいなものをですね、作って見ないと、他の市域のマンション問題とは大きく違う側面があるのかなと思います。

先ほどの周藤先生と小林先生のお話を借りれば、もう少しマンション問題は能動的な視点もあってもいいのかなという感想を持ちました。以上です。

周藤会長： 小杉先生ありがとうございました。小杉先生のご発言に関連して補足しま

すと、最近、プッシュ型行政というのがあります。つまり、住民からニーズがなくても、役所の方から積極的に施策をするというものです。プッシュ型行政が、まさに今、小杉先生のご指摘されたような、客観的に問題があるのに本人たちが主観的に気づいていない、そういったマンションにこそ必要だと思いますので、その点は是非盛り込んで頂きたいと思います。それからさらに、その行政とは、市役所の方々だけだということではなくて、小杉先生の方から横浜市の公社の事例を挙げていただきましたが、別に市役所本体だけではなく、関連団体も含めた幅広い、多様な関係性の範囲の中で、もう少し柔軟に考えていただければと思います。他に、ご意見がありましたら、ご発言をお願いいたします。高梨委員、よろしく願いいたします。

高梨委員： 先ほどからお話がありますように、構成は分かりやすく、色々網羅されて、よく出来ていると思います。強いて申し上げれば、社会環境の変化の視点の中で、防災・減災あるいは、働き方の変化とか、生活様式の面で、今後、コロナに限らず、色々なウィルスの感染が考えられます。そこで、住宅対策面が非常にこれから重要になってくるのではと思います。集団感染では、家庭で一人が感染した場合、次々と連続して感染したり、職場の他、色々な場所で感染が拡大している中で、感染防止対策として、換気や温度・湿度を考慮する各種住宅の建築も考えられます。4～5日前の話ですが住宅関係の会社の方が、トイレやリビング等、それぞれの部屋が、全部適切な温度や湿度に保たれていて、換気もされているという、感染防止対策に取り組んでいると伺ったんです。それは非常にいい事じゃないかなと思いました。健康で、安心な生活が守れる住宅は、行政の財政面でも負担が軽くなるし、人命の安全確保になりますし、様々な意味で、病院等も含めて、住宅の作り方が、良い影響を生むのではないかと思った次第です。

周藤会長： 高梨委員、ありがとうございました。事務局の方で書いていただければと思います。

事務局： 今、高梨委員からお話がありました、感染症などを含めて、新たな部分というのが、参考資料2でいうと、一番最初の「生活様式や働き方の変化に対応した住まい方の実現」という部分でですね、新たな住まい方の普及・促進というところで、新規の市の施策というのが出ております。先ほど、申し上げましたが、この資料は、今市役所が行っている施策しか書いてないので、これからやる事というのはここでは整理できません。ですので、例えば、新たな視点の取り組みも中間的に見直したりする必要があるれば、こういったものが追加で対応が必要になりますよね、ということが整理できるようにしていければと思いますし、また5年ごとに計画の改定を考えておりますので、ここでまだはっきり見えなかったものが、5年後には、こういったニ

ーズがまたこういった形で対応できるというような、議論に繋がるのではないかと考えております。

先ほどの、プッシュ型の話も合わせてコメントさせていただきます。参考資料2の9ページ、目標12、マンション管理適正の推進の部分、217番ですかね、管理不全の兆候のあるマンションに対する支援、アドバイザー派遣という施策を記載しております。小杉委員、周藤会長から、プッシュ型というようなお話がありましたが、こういった形で、管理不全の兆候のあるマンションに対する支援等が施策として、今後取り込んで行こうかなと考えております。以上です。

周藤会長： 高梨委員のお話に関連して、最近、住まいと健康ですね、スマートウェルネスとか、そういうものが住宅分野で出てきて、具体的な施策で展開されてます。こちらの参考資料2ではまだ盛り込まれていませんが、そういったスマートウェルネス、高梨委員が仰った主旨の通りですね、健康というのも、これからの重要なテーマになって来ると思いますので、事務局の方でご検討頂きたいと思います。はい、古市委員よろしく願いいたします。

古市委員： 私も今回の答申案、概ねまとまっているなどは思っているんです。ただ、一点だけ気になった点が、住宅困窮者について、一つが、障害者の関係では、参考資料2の目標4のところに、障害者の安定住居の支援という事で入っていると思うんですけども、項目の中では、その辺の表現がちょっと少ないなと思いました。さらに、千葉市が今、国際都市ということで、昔から標榜されていたんですけども、外国の方が住宅を取得するとか、または、先ほど小杉先生が言われた、団地の再生において、DIYを通して利用できるとか、外国の方々のものが一切入っていないとか、担当課を見ても、国際課なり、そういった関係の部署が入っていないと感じました。私も街を歩いていると、色々な外国の方とすれ違うことがだんだん増えて来ています。そういった方々の住宅支援という項目が見られなかったのも、この辺がちょっと残念だなと思ってます。基本的に千葉市としてはどういった対策を考えられているのか、また外国の方が地域コミュニティにおいても、もう少し中に入っていけるような場面とか、また交流について書くにしても、その辺のものを対策する施策がありますよというのを謳われたら、もう少し良かったのかなと思ってます。以上です。

事務局： 古市委員からのご意見につきましては、先ほど周藤会長の方から、手段についても何か記載が必要である、というご意見もありましたので、例えば基本方針の、住宅セーフティネットの構築の部分の下の囲みにですね、障害者や外国人など、要配慮者への住宅の供給というようなことも盛り込むような形で記載してみようと考えております。

周藤会長： お願いいたします。他にございますか。 はい、それでは、松菌委員お願いいたします。

松菌委員： 背景や方針や目標などよくまとめていただいたと思います。ただ、少し気になることがあります。千葉市のユニークさ、千葉市の強みみたいなものが、もう少し出ても良いのではないのでしょうか。千葉だからこそ、こういうことができますといったものがあっても良いのではないかと思います。千葉の中でも、場所によって違いますが、例えば、住環境がいいからその環境を生かした住宅はこういう風な形でやりますとか、SDGsに対応した、カーボンニュートラルな住宅を促進しますとか、千葉の強みを生かしたような施策を入れてもいいのではと思います。そして、もう一つ、DXとの関係でリモートワーク等については触れられていますが、今後の住宅の基本的DXは、災害に対しても、何に対しても基本的なインフラだと言えらると思いますので、千葉市はそういうところにちゃんと配慮していると記載してもよいのではないのでしょうか。今までのインフラである電気、水道に追加してインターネットも、色々な意味で、安全・安心の基本になると思うので、住宅施策の中にもその点に触れることで就業を促進するとかいう事につながると思います。子育て世代が住み続けるためには、就業とのセットである必要があり、仕事があるからこそ、千葉市に人が入って来るわけです。これは住生活ではないのかもしれませんが、そことの関連をどこかに書き込めるといいのではと思います。別に通勤者だけが千葉市にいるわけではなくて、千葉市に仕事があるから人が流入しその住居環境を整備する。先ほどの外国人の問題も、そんな事ではないかなと思います。

もう一つ別の指摘ですが、住宅政策というと、住宅を持っている人が住み続けられるという方向でお話が続くのですが、先ほどの、住宅確保要配慮者といいますが、住宅にあまりお金を掛けられない人に対する配慮というの、もう少し入れておいていただきたいです。

周藤会長： はい。松菌委員ありがとうございました。事務局から、何かございますか。特段なければ、先ほどのご意見について検討していただきたいと思えます。よろしくお願いたします。他にいかがでしょうか。大槻委員よろしくお願いたします。

大槻委員： 良質なマンションストックの形成というところで、こちらに、今後築40年を超える、高経年マンションの急増が見込まれるというところで、また、老朽化マンションの再生というところで、現在、大体マンション関係になりますと、10年に一度、市内のマンションは大体、大規模修繕がやられてると思うんですね。で、その10年が、予算の関係で、12～3年になっていく場合もあると思いますけれど、そういうものからしますと、老朽化されて

も、40年以降も持ち続けるんじゃないかっていうのは、私の判断なんですが、これは大体どのくらいを、最終的に行政としては見られてるのか。

二点目として、参考資料2の中に、町内自治会の加入への促進というのを謳っていただいております。この中に9番と10番のところへ、防犯・防災情報を提供するという項目がございますが、この中に、今、マンションに独り住まいの高齢者が非常に多くおられます。こういうのを見て、できれば、見守りっていう項目があれば、なお良いと思っております。それと防災関係につきましても、毎年、避難所訓練、防災訓練を今年も8月28日にやっておりますので、こういう細かいのも、できれば入っていれば、なお、ありがたいと思っております。以上です。

事務局： 一点目、マンションについて、何年くらい使うんだというお話がありましたが、当課において再生の合意形成支援制度という、団地の管理組合で再生を検討する際に行う活動を支援する制度を行っています。制度の実績の中では、建て替えを検討された上で、金銭的な部分の負担等の理由により、改修や修繕という方向性が現段階ではベストだというような結論を出されている団地もマンションもございますので、そこは、団地ごとなのかな、と考えています。実際、まだ千葉市には、築70年・80年というマンションが無く、古くても築50年くらいですので、基本的に耐震性能が満たされていれば、今後は脱炭素に関連してサッシの断熱改修など、そういったメニューが通常の大規模修繕とは別にありますが、そういったものと経済性を比較して、それぞれの事情で検討されると考えております。

二点目の自治会の話については、見守りに関する話がありましたが、参考資料2の3ページの64番に載っております、一人暮らしの高齢者の安否確認等、安心電話、高齢者緊急通報システムの整備というもので、市の高齢障害部の方で取り組みを行っておりますし、最近では民間の警備会社さんの方でも比較的低い料金で見守りサービス提供されていると、DXにも関連するようなものもありますので、記載できるものは、計画の方でも記載していきたいと考えております。

周藤会長： 他の方はいかがでしょうか。この時間だけですべてのご意見を述べるのが難しいということもあるかと思えます。もし、この後意見があるという委員の方がいらっしゃいましたら、文書の形で事務局へ送っていただければ、私も見させていただいて、最後の答申の確定版に反映させていこうと思えます。いつまでかという締め切りは追って事務局の方からご案内させていただきたいと思えます。今日、今までご発言いただいた委員の方のご意見で終了という事ではございませんので、ご発言いただいた方、更なるご意見、それからご発言いただかなかった方も、あとで意見があるということであれば、

お出しいただきますようお願いしたいと思います。できるだけ皆様方のご意見を収斂して、良い答申を作成して、市長さんに答申したいと思います。

では、この場での審議はここまでとさせて頂きたいと思いますが、よろしゅうございますか。本日は、有益なるご意見を沢山いただきましたので、今後は、今申しあげましたように、追加で出していただいた意見に対する対応を含めて答申の修正をさせて頂きます。どういう修正をするかということにつきましては、私預かりとさせて頂きまして、10月に神谷市長に答申させていただきますということで、皆様のご了解をいただきたいと思いますが、よろしゅうございますか。

**【異議なしの声】**

はい、ありがとうございます。なお、意見はまだ追加で募集しておりますので、よろしくお願ひいたします。以上をもちまして、審議としては、一旦終わりとさせて頂きます。

最後に、私の方から補足説明をさせていただきます。机前にお配りした資料「ハザードマップと不動産価格」をご覧ください。

**【 以下の内容について周藤会長より説明 】**

○ハザードマップと不動産価格

私の方からの説明は以上でございます。それでは、その他事務局から何かございますか。

事務局： 本審議会が発言できなかった意見や追加の意見等がございましたら、今週を目処にご連絡いただければと思っております。よろしくお願ひいたします。その後、答申案を修正したものにつきましては、周藤会長にご確認いただきまして、10月下旬を目処に市長への答申を予定しているところでございます。

次回の審議会の開催は、今回の答申を基にまとめました、住生活基本計画につきましてパブリックコメントを1月に予定しておりますので、その結果等を踏まえてご報告をさせていただく予定です。日程につきましては、3月20日の月曜日、時間は午後2時からとお願ひしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

周藤会長： では、次回の審議会を3月20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20日月曜日の午後2時からと決定させて頂きます。

はい、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等をいただきまして、ありがとうございました。

その他何か、ご意見、ご要望等ございましたら、どうぞ。はい、古市委員よ

ろしくお願いします。

古市委員： 一点ありまして、空き家対策で、リノベーションして売却するとか、築40年以上のマンションをリノベーションして売却する場合、以前は借りる方が75歳までとか、80いくつまで、返済期限があればローンが組めたのですが、ここ近年は、建物の築年数の残存年数でしかローンを組めない。今回、空き家対策でも、リノベーションし、それを流通に載せる、または、マンションについても同じような施策があります。そういった施策について、建物が検査済みで、リノベーションをこういう風にやったってという証明書を千葉市で発行すると、金融機関がもう5年、10年とかローンの返済期間を伸ばしていただけるような対策をとらないと、いくら政策で、リノベーションをして、どうのこうのしなさいといっても、今後、消費者が購入するのにローン返済期間が短いと、ローン返済が高くなってしまいますので、その辺を今後、千葉市モデルみたいな形で、何らかの対策をしないと、空き家とか、築40年以上のマンションや団地を流通に載せるというのは大変な問題ではないかなという風に思っていますので、これは別に、今回の答申ではなくても結構ですので、こういったものも、検討課題として今後考えていただければいいんじゃないかなと思っています。以上、意見です。

周藤会長： はい、古市委員、ありがとうございました。

司 会： これをもちまして、第46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。