

千葉市住生活基本計画(案)に対する意見の概要と市の考え方

No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	修正
1	2	第1章 目的と位置付け [1]策定の経緯と趣旨	住宅政策の方向性に関する7つの重点課題が囲みの中に整理されています。その重点課題に番号が付けられていますが、番号の順序が重点課題の重要性順序、あるいは取り組む順序との理解でよろしいでしょうか？もし7つの重要課題は皆同等であるという認識ならば、番号の付与は必要ないと思います。	7つの重点課題は千葉市住宅政策審議会でご審議いただいた順番に記載しており、重点課題の数をわかりやすくするという意図で付番していることから、原文のままとします。	
2	6,7	第2章 現状と課題 [1]人口と世帯の状況	人口と世帯の統計値が①～⑤として図示されています。図3～図5は、図1及び図2のように和暦(元号)と西暦併記のグラフを希望します。図で併記していただければ、文章の中での併記は必要ありません。①～⑤のデータを横断的に見ようとする和暦と西暦の混用は混乱を生じさせます。千葉市役所の各部署で異なる表示方法をするのは理解に苦しみます。(以下のページも同様です)	ご意見を踏まえ、グラフについては和暦のみの記載で統一します。	○
3	8	第2章 現状と課題 [2]住宅ストックの状況	⑦の昼夜間人口比率(令和2年)の説明文は、千葉市各区のデータを紹介していますが、図7は東京・千葉・神奈川の広域を示しています。図を拡大するなどして各区の昼夜間人口比率が分かるようにしていただきたい。	ご意見を踏まえ、各区の昼夜間人口比率をわかりやすくするため、図7をカラー版に修正し、区ごとの数値を図中に記載します。	○
4	10	第2章 現状と課題 [2]住宅ストックの状況	③として図10政令指定都市の持ち家比率の比較が示されています。千葉市(59.9%)、さいたま市(60.4%)、堺市(59.8%)の比率は拮抗していますが、図の堺市(網掛け部)は、他と拮抗していません。堺市の数字は間違いですか？	ご意見のとおり、当該図に誤りがあったため、図10に持ち家・借家のほか不詳分の数値を追加し、修正します。また、他都市との比較をわかりやすくするため、比率が大きい順番に各都市を並び変えます。	○
5	15	第2章 現状と課題 [3]社会的課題の状況	ZEH新築件数の推移のデータが掲載されています。ZEHとは何かは、巻末の用語解説に示されていますが、P.15の②の空白に記載していただく読みやすくなります(P.17③誘導居住面積水準のように)。または、ZEHの右肩に*を付記していただきその意味は用語解説に掲載されていることをお示しいただきたい。なぜならば、③の“低炭素建築物”は用語解説にはないからです。	ご意見を踏まえ、巻末の用語解説に記載されている用語が初出の箇所においては、用語の右上に*マークを追記します。また、低炭素建築物の用語解説につきましては、P.15に記載されている図22の説明文の下部に追記します。	○
6	29	第2章 現状と課題 [4]住生活を取り巻く課題	[4]は、[1]から[3]までのデータのまとめだと思いますが、もう少し紙幅を割いていただきたい。各データに対しての説明はその都度されていますが、事実(状況)だけとなり、変化等の理由は明示されていません。例えば、5. 分譲マンションの項で、建築年数、長期修繕計画有無、管理規約有無、総会開催有無などの関連性があるのかないのかは重要です。	[4]は[1]～[3]の本市の現状と、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方の転換への必要性を考慮し、客観的に導き出された課題を記載しており、原文のままとします。	
7	35	第3章 基本的な方針 [4]施策の体系	施策の体系において、横断的視点の次に視点があります。一般的には順序が逆だと思います。先ずいくつかの視点があって、次に、それらを横断的に見るというのが普通行われます。横断的視点の内容を見ると、社会変化の内容となっており、横断的視点とは異なります。	「千葉市基本計画」において、将来のまちづくりの方向性を考えるうえで重要な社会変化として整理している、4つの「2040年を展望した重要な社会変化」を施策横断的な視点として位置付け、住宅政策を効果的かつ効率的に展開することとしているため、原文のままとします。	

No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	修正
8	39	第4章 施策の展開 [2]目標を達成するための基本的な施策	目標を達成するための基本的な施策の構成は I.【社会環境の変化の視点】 (1)新しい日常に対応した住まい方の実現 目標1 生活様式や働き方… (1)田活様式や働き方… 基本施策 ①、②、… となっています。番号の付け方を含めて構成を再考していただくと読みやすくなります。以下同様。	ご意見を踏まえ、施策の構成を以下のとおり修正します。 <修正案> I.【社会環境の変化の視点】 i.新しい日常に対応した住まい方の実現 目標1 生活様式や働き方… (1)田活様式や働き方… 基本施策 ①、②、…	○
9	41	第4章 施策の展開 [2]目標を達成するための基本的な施策	・P41 下記文章を追記する事を提案します。 ⑥災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能向上の促進 (理由) 千葉県内は令和元年の房総半島台風により大規模で長期化した停電が発生し、甚大な被害を受けました。被災者の住まい確保においては、住宅の耐震化に加え必要最低限のエネルギーを確保できるように、自立・分散型エネルギーシステム(太陽光発電・蓄電池・家庭用燃料電池等)の導入を促進するなどエネルギーの視点も重要と考えます。	ご意見を踏まえ以下のとおり修正します。 <修正案> P.41に「⑥災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能向上の促進」を追加	○
10	46	第4章 [2]目標を達成するための基本的な施策	“…リバースモーゲージやリースバックの制度を普及促進します”と記載されていますが、“…リバースモーゲージやリースバックという制度があります”程度にしておいた方がよいと思います。P.47のコラムに両制度の内容が記載されていますが、いずれも金銭がからむ制度ですので、制度の紹介だけに留めて選択は高齢者世帯の自己判断に任せるべきと考えます。	ご意見のとおり、資産の活用については、自己判断となることを前提としておりますが、ここでいう制度の普及促進とは、情報提供等を通じて住替えを支援することを意図していることから、原文のままとします。	
11	50	第4章 [2]目標を達成するための基本的な施策	コラムにおいて“千葉県は、UR都市機構、㈱良品計画、㈱MUJI HOUSEとともに、…協定を令和4年5月26日に締結しました”と記載されています。これは千葉県から業者3社に対して業務発注契約が成立したことではないのですか？地方公共団体と民間会社の業務提携、協定締結は可能なのですか？もし協定締結であれば、パース図の標題に、MUJI×UR団地まるごとリノベーションによる商店街区のリノベーションのように業者名だけがつけられていることの理解に苦しみます。	本市では、「団地まるごとリノベーション」をさらに進めるため、4者で協定を締結いたしました。協定の詳細については、以下リンク先をご確認ください。 https://www.city.chiba.jp/toshi/seisaku/hanamigawa.html また、ご意見を踏まえ、以下のとおり修正します。 <修正案> ・本文中の「MUJI×UR」という記載を削除 ・パース図の出典(UR都市機構)を追記 ・パース図のタイトルを一般的な名称にするため、「商店街区のリノベーション 完成イメージ図」に変更	○
12	53	第4章 [2]目標を達成するための基本的な施策	マンション適正管理の推進は、対象が分譲マンションと思われます。評価目標の内、1の30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合は、現状(R3年度)60%で目標値(R12年度)を75%としています。住戸数の少ない分譲マンションやそもそも長期修繕計画を作成していない分譲マンションが多いと聞きます。それらに対する対策をお聞かせください。	令和5年度より、住戸数の少ない分譲マンションやそもそも長期修繕計画を作成していない分譲マンション等で管理不全の兆候のあるマンションに対して、専門家を派遣し、長期修繕計画の策定や適切な修繕積立金の設定等を支援するなど、プッシュ型の支援を開始する予定です。施策については、P.76「目標12 マンション適正管理の推進【千葉県マンション管理適正化推進計画】」にお示ししています。また、長期修繕計画作成支援も令和5年度より開始予定のため、施策を計画中に追記します。	○

No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	修正
13	53	第4章 [2]目標を達成するための基本的な施策	2のマンションの管理計画認定制度は分譲以外も対象ですか。	マンション管理計画認定制度は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、分譲マンションが対象となります。	
14	54	第4章 [2]目標を達成するための基本的な施策	P.54の囲みで示されているのは、千葉市マンション管理適正化推進計画だと思いますが、その標題またはタイトルが必要と思います。	P53～P54の『目標12 マンション適正管理の推進【千葉市マンション管理適正化推進計画】』を千葉市マンション管理適正化推進計画と位置付け、P53.54に記載しておりますが、ご意見を踏まえ、標題を記載し、マンション管理適正化推進計画において定める事項を整理し直します。	○
15	55	第4章 [2]目標を達成するための基本的な施策	コラム全棟リノベーションでメリットだけが記載されていますが、メリットとデメリットはペアで記載されるべきと思います。次に、躯体の改造と変更、設備の更新とリフォームは同じ意味でしょうか。さらに前段の説明と下段の図が一致していないように思います。例えば①狭義の全棟リノベーションとは、もっぱら共用部分の変更を行うものであって、増築を伴わず、専用部分の変更は、各区分所有者判断に任せる類型と記載されていますが、下段の図では、大規模修繕＋開口部・共用設備等の改修＋耐震補強 が①狭義の全棟リノベーションとしています。さらに冒頭、「老朽マンションの再生手法としては、耐震改修や大規模修繕による延命か、建替えによる新築が一般的な手法です。これに対し全棟リノベーションは、構造躯体の健全性を条件に、建物全体の軽量化や・・・」との記載があり、下段の図と矛盾があります。	コラムは千葉市住宅政策審議会から資料提供されたものであり、原文のままとします。なお、耐震改修や大規模修繕による延命に対し、「①狭義の全棟リノベーション」は、耐震補強、大規模修繕に加えて開口・共用設備等の改修といったもっぱら共用部分の変更を行うものであり、「②全棟リノベーション」と「③フル全棟リノベーション」は、さらに専用部分内装・設備改修、増築等を行うもので、記載内容に矛盾はありません。	
16	56	第4章 施策の展開 [2]目標を達成するための基本的な施策	(8) 空き家対策の推進 目標14 空き家の予防と流通促進 今後、空き家の増加が懸念されているため、空き家の適切な管理方法や活用方法などの普及啓発を空き家所有者等へ講じる必要があります。 ↓ 以上の文案についてだが、空き家予防というのはすでに空き家を持っている人へのアプローチではなく、空き家となる前の持ち家や親の家がある人への対策であると思うので、言い方を変えた方がよい。	ご意見を踏まえ以下のとおり修正します。 <修正案> ・今後、空き家の増加が懸念されているため、空き家の適切な管理方法や活用方法を 空き家所有者を含め広く市民へ周知していきます。 ・(1)空き家の予防と流通促進 空き家の適切な維持・管理や活用促進、相続・流通に関する情報提供を 空き家所有者を含め広く市民へ 行うことにより、空き家の予防と流通促進を図ります。	○
17	56	第4章 [2]目標を達成するための基本的な施策	“・・・空き家の適切な管理方法や活用方法などの普及啓発を空き家所有者等へ講じます”と記載されています。空き家所有者が千葉市や近郊に居住している場合は少ないと思います。空き家所有者が遠方に居住している場合、どのように指導するのかご説明願います。文書等の送付では改善しないと思います。 “また、消費者が安心して空き家を購入できる仕組みの普及により、流通を促進する取り組みを行います”と記載されています。この場合、消費者という言葉は適切ではないと思います	市外の空き家所有者への啓発は納税通知を使い行っておりますが、空き家は相続によるものが最も多く、あんしんケアセンターなどと連携し、広く市民に空き家について問題意識を持ってもらえるよう啓発を図っております。また、管理不全な空き家への指導は、『目標15 管理不全空き家の解消』で、遠方に居住している場合でも市内と同様に指導しております。 「消費者」に関しては、住宅を購入するという意味で「消費者」としているため、原文のままとします。	
18	57	第4章 [3]地域特性に応じた施策の展開	地域特性に応じた施策の展開は、問題解決をする上で最適な視点です。特に高度経済成長期に開発された住宅団地の課題を克服できれば、千葉市全域の住宅やそれに付随する課題の解決になると思います。	地域特性に応じた施策の展開について、評価いただきありがとうございます。ご意見のとおり、高度経済成長期に開発された住宅団地は、本市の特徴が表れた地域であるとともに、様々な課題を抱えている地域のため、それらの課題を踏まえて地域の特性に応じた施策の展開に努めて参ります。	

No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	修正
19	58	第4章 [3]地域特性に応じた施策の展開	地域目標が【多様な世代が交流できる住宅団地の再形成】となっています。ハードルは高いと思います。高齢年住宅団地に若年世帯を居住誘導するにはどんな対策が有効かを考える必要があります。過疎地のそれであれば、補助金の支給などで少数世帯を誘導できるかもしれませんが、千葉市では交流に必要な相当数の世帯を誘導できません。若年世帯が積極的に住むには間取り、設備などでニーズに対応できず、逆に、近隣地区の新築高層マンションを選択することになります。	高齢年住宅団地への若年世帯の居住誘導については、『目標9 多様な世代が交流できる住宅団地の再形成』の施策『結婚新生活支援事業の推進』、『子育て世帯の住替え支援』により推進して参ります。また、ご意見のとおり、住宅団地活性化においては『団地の魅力発信』など様々な施策の展開が必要と認識しており、今後の事業検討における参考とさせていただきます。	
20	59	第4章 [3]地域特性に応じた施策の展開	都心(商業・業務・文化の拠点)の住宅地の地域の目標【ライフスタイルの多様化に対応した、賑わいのある魅力的な居住環境の形成】は、特に対応をしなくても実現できると思います。ただし、数十年後の要求に対応できる居住環境になっているかどうかを今から想定しておく必要があります。さらに、(1)高度経済成長期に開発された住宅団地の再形成に悪影響を与えないような対策、規制は必要と思います。	ご意見のとおり、今後の社会経済情勢の変化を見据え、施策を展開することは重要と認識しております。そのため、本計画は、今後の計画の進捗状況、社会経済情勢の変化等に伴い適宜見直しを行う予定です。また、頂いたご意見については、今後の事業検討における参考とさせていただきます。	
21	60	第4章 [3]地域特性に応じた施策の展開	地域の目標【豊かな緑と水辺に恵まれた郊外地域での暮らしの実現】ですが、この地への移住は、中・高齢者世帯が中心になると思います。したがって重要なのは、重点施策③の(公共)交通手段の確保に加えて居住者の循環ができる仕組みを構築しておくことだと思います。	『目標6 高齢者が安心して暮らせる居住環境の形成【千葉市高齢者居住安定確保計画】』の施策『三世同居・近居支援事業の推進』『リバースモーゲージ、リースバック制度の紹介』等による高齢者の住替え支援や、『目標14 空き家の予防と流通促進』の施策『安心して購入できる仕組みの普及』等による空き家の流通促進を行うことで、居住者の循環ができる仕組みの構築に努めて参ります。また、頂いたご意見については、今後の事業検討における参考とさせていただきます。	
22	63,64	第5章 具体的な施策と評価 [1]具体的な施策	<p>・P63.64 下記文章を追記することを提案します。</p> <p>基本施策 ⑥災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能向上の促進 具体的施策 自立・分散型エネルギーシステムの導入促進 (理由) 千葉県内は令和元年の房総半島台風により大規模で長期化した停電が発生し、甚大な被害を受けました。被災者の住まい確保においては、住宅の耐震化に加えて自立・分散型エネルギーシステム(太陽光発電・蓄電池・家庭用燃料電池等)の導入を促進するなどエネルギーの視点も重要と考えます。また千葉市地球温暖化対策実行計画に記載のあるとおり、「千葉市住宅用設備等脱炭素化促進事業補助金」による太陽光発電システム、太陽熱利用システム、エネファーム等の普及促進に向けての補助事業は住まいの防災・減災対策に有効と考えます。継続しての支援をお願い致します。</p>	<p>ご意見を踏まえ以下のとおり修正します。</p> <p><修正案> P.63,64に以下の施策を追記 【基本施策】 ⑥災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能向上の促進 【具体的な施策】 ・再生可能エネルギーの活用促進 ・住宅用太陽光発電設備・太陽熱利用給湯システム等設置への支援 ・ZEHの普及促進 ・次世代自動車(EV・PHV・FCV)の普及促進 ・市営住宅への省エネルギー及び再生可能エネルギー設備の設置</p>	○

No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	修正
23	83	第6章 施策の実現に向けて	都市再生機構の正式名称は、独立行政法人都市再生機構(英語名:Urban Renaissance Agency)です。本計画書には、UR賃貸住宅、UR都市機構、UR、UR団地等、TV広告でお馴染みの略称が使われています。用語解説などで説明が必要と思います。	ご意見を踏まえ、用語解説に「UR都市機構」の解説を追加します。	○
24	83	第6章 施策の実現に向けて	“改正都市再生機構法(平成27年7月施行)に基づき、UR団地の建替えが現地のほか近接地においても実施可能となったこと”と記載されています。この近接地の意味を教えてください。	従来の制度では、従前の建物が建てられていた敷地と隣接地のみでしか建替えをすることができず、居住者の適当な移転先や適地の確保が困難なケースもあったことから、平成27年7月の法改正により、上記以外の土地を「近接地」として取得し、近接地への建替えが可能になりました。近接地での建替えを可能とすることにより、居住者の移転の円滑化が可能となりました。	
25	-	計画全般に関すること	1ページの文章の中に異なる元号が2つ以上ある場合は、カッコ書で西暦を付記しただけのとつながりがわかりやすいと思います。(例:昭和26年(1951))	ご意見を踏まえ、1ページの文章の中に異なる元号が2つ以上ある箇所については、カッコ書きで西暦を併記します。	○
26	-	計画全般に関すること	各ページの右上に“第〇章 △△△”の表示がある場合と無い場合があります。100ページを超える文書では、表示されている方がわかりやすい。	ご意見を踏まえ、すべてのページの右上に、該当する章の記載をします。	○
27	-	計画全般に関すること	高齢者だけ、子育て世帯だけ、単身者だけの住宅ではなくて、シェアハウスが普及するよう、市の支援策が必要ではないか。 高齢者と若者が適切な距離を保って同居できるような住宅がもっと増えるとよい。また、女性の単身者が集まって住まうことができるような、リビング付きのアパートなど、新たな住まいのありかたが、計画の中に含まれるようにしてほしい。	『目標1 生活様式や働き方の変化に対応した住まい方の実現』では、新しいライフスタイルや多様な住まい方としてシェアハウスも含まれており、普及・促進に取り組んで参りません。	
28	-	計画全般に関すること	古い住宅地に若い世代が引っ越してこられるようなインセンティブがあるよい。それは、ハードだけではなく、人の問題なので、楽しく元気な地域になって若い人を歓迎できるよう、他の施策(たとえば、区役所のあり方など)とも連携が必要だと思う。	『目標9 多様な世代が交流できる住宅団地の再形成』で、基本施策『①若年世帯の流入促進』を掲げており、P.73に記載している『結婚新生活支援事業の推進』や『子育て世帯の住替え支援』等の具体的施策を実施するほか、地域資源の活用や大学連携等により、地域コミュニティの形成に努めて参ります。	

No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	修正
29	-	計画全般に関すること	例えば、調整池すぐそばの低地に住宅を建てたり、崖のすぐ前に住宅を建てたりなど、風水害や地震などで、危険のありそうな土地に民間業者が安く建売住宅を建てたりすることがある。しかし、万一大きな被害がでれば、対応するのは自治体であり、多額の税金をつかって、次の災害がおこらないようにすることになる。そのような土地に住宅を建てなければ、多額の税金を払う必要はないのであるから、最初から、住宅に向かない土地だと制限をかけることはできないのだろうか。市の条例を作ってここはダメ、と指定することができれば、被災を防ぐことになるのだがどうだろうか？	建築基準法の災害危険区域やがけ付近における住居では、がけ崩れによる土砂の流出から人命や財産を守るため、県条例によって建物の位置や構造等を制限しております。近年の頻発・激甚化している災害への対応として、本計画では『目標2 住まいの防災・減災対策』において、施策『ハザードマップの周知』や風水害に対する施策『自然災害に対応するための開発抑制』などを位置付けており、住まいの防災・減災対策に努めて参ります。	
30	-	計画全般に関すること	現在コミュニティづくりで苦労しているが、この減災活動は具体性がまったく出てこない。街が作られている場所の行政・公共のルール、公共財と自分の資産との違いを知らないために、各自が自己流で生きているということが問題だ。	防災・減災活動について、ご意見いただきありがとうございます。町内自治会は、地域の防災・防犯・環境美化活動や地域交流の促進など、自分たちの地域をより良くするための活動に取り組むまちづくりの担い手であり、自主防災組織は、主に町内自治会を基盤とし、地域住民が適切な防災活動を展開し、災害に対処するため組織されている団体であると考えています。防災組織と自治会の関係性については、『目標2 住まいの防災・減災対策』の施策『町内自治会加入促進』『自主防災組織の育成』にお示しております。また、『ハザードマップの周知』等により、今後とも防災に関する情報提供に努めて参ります。住生活に係る防災・減災対策につきましては、引き続き関連部局と連携のうえ、推進して参ります。頂いたご意見は今後の事業検討の参考とさせていただきます。	
31			自治会活動加入促進とあるが、防災組織と自治会の関係が整理されていない。		
32			現在は避難所も災害の種類に応じて場所が違うという、知識のない人には全く理解できない状態になってしまった。		
33			地形・地盤の状況をよく理解し、エリアごとに想定される災害リスクを把握し防災減災対策を講じる必要がある。		
34			ハザードマップが不完全であり、アンダーパスを含めた幹線道路の浸水箇所が明確に示されていないので、孤立するエリアがでることも注意が必要だ。		
35			災害に関する資料がない地域も災害の都度、写真なりデータを集めればタイムラインも考えられる。そのため、データ収集等の活動による、地域の災害リスクに関する情報の事前周知が自治会の加入所帯の低減や、防災組織の組織率の向上となり減災につながるという。		
36	-	計画全般に関すること	緑化を勤めるなど環境に配慮した街づくりを目指す。どの基本計画を見てもこのように書かれているが、実態はかなり異なる。公園周りの樹木の落ち葉掃きが面倒だと言うと公園事務所はすぐ木を切る。最近おゆみ野の、マンション前の桜並木を筒切りされた例が報告されたが、自宅庭前の樹木を切る分譲住宅の住民がおり、公共財の観念がない。	『目標4 子どもや高齢者等が安心して住み続けられる地域づくり』の『(4)環境に配慮した住宅市街地の形成』における各施策の展開により、緑化の推進を含め、より良い住環境の形成に努めて参ります。頂いたご意見は今後の事業検討の参考とさせていただきます。	
37	-	計画全般に関すること	居住に関する情報提供、住宅相談の充実が必要である。	ご意見のとおり、住宅に関する情報提供・相談対応の充実が必要であるため、『目標5 子どもを産み育てやすい居住環境の形成』と『目標6 高齢者が安心して暮らせる居住環境の形成【千葉市高齢者居住安定確保計画】』の施策『すまいのコンシェルジュによる情報提供』『住まい・居住環境に関するセミナー等の開催及び支援』において、市民に向けた住宅に関する情報提供と住宅相談の充実にも努めて参ります。	

No.	頁	項目名	意見の概要	市の考え方	修正
38	-	計画全般に関すること	実際に相続住宅を抱えると整理は非常に難しく、業者には頼みづらい、しかし第三者でないと思切った整理や処分はできない。従ってこの分野はNPO 法人を育成すれば有望な市場だと思う。	空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携することは、有効と考えております。頂いたご意見は、今後の空き家対策の参考とさせていただきます。	
39			マンションの管理について、小規模マンションの場合、近隣で連携しマンション管理士を雇うなど工夫や経営内容のオープン化などの連携で今まで考えなかったことが必要になる。		
40	-	計画全般に関すること	いわゆる管理組合オタクな人の連携で小マンションのコンサルをやったら面白いし、実益があるので管理組合も力を入れられると思う。	ご意見のとおり、マンション管理組合や居住者(区分所有者)へ、地域コミュニティとの連携を通じた支援が必要であると認識しておりますので、頂いたご意見は、今後の事業検討の参考とさせていただきます。また、当市では、地域活動を行うマンション管理組合を町内自治会と同様の組織として位置づける取り組みも行っております。本計画においても、目標2に施策『町内自治会加入促進』を位置付けており、関連部局と連携して今後もマンションの適正管理を支援して参ります。	
41		マンションは、あくまでも話し合いのできる雰囲気が必要と言われているが、それには管理組合だけでなく自治会が必要だと考える。			
42		地の利が悪いと居住者のスポンジ化の危険がある。それを避けるには高齢者では地の利が悪いので、学生のシェアハウスにする等の工夫が必要になる。			
43	-	計画全般に関すること	老朽化してしまっはいくら技術が進歩しても金がかかる。防水・外壁塗装・給排水の漏れがない状態に最低限保てないと無理だ。爆裂を始めたような物件では資金は調達できない。 また、椎名公民館は2階を減築して避難所兼用はどうでしょうか？		ご意見のとおり、マンションが管理不全に陥ってしまう前に予防策を講じることが重要であるため、管理不全の兆候のあるマンションに対して、専門家を派遣し、長期修繕計画の策定や適切な修繕積立金の設定等を支援するなど、プッシュ型の支援を開始する予定です。施策については、P.76『目標12 マンション適正管理の推進【千葉市マンション管理適正化推進計画】』にお示しております。 椎名公民館をはじめとした市内各公民館の多くは、建築年数が経過し、老朽化が進んでおります。現在、公民館全体の施設保全計画の策定を進めており、椎名公民館についても、同計画の中で今後の方針を検討して参ります。 なお、椎名公民館は現在も市指定避難所となっておりますが、敷地の一部が土砂災害警戒区域等に指定されており、大雨警報、洪水警報、土砂災害警戒情報等が発表された場合は、施設を利用することができません(避難所としても利用できません)。