

## 第5回 船橋市住生活基本計画策定委員会 議事録

**日 時**：平成27年11月11日（水）10時03分から11時56分まで  
**場 所**：市役所9階 第1会議室  
**出席者**：小林委員（委員長）、中島委員（副委員長）、齊川委員、林委員、新目委員、宮澤委員、中墓委員、本木委員、喜地委員、谷口委員、椿委員  
**欠 席**：高橋委員、山田委員  
**市職員**：【建設局】舟久保建設局長、豊田建築部長、榎本建築指導課長  
【市民安全推進課】伊藤課長  
**事務局**：【住宅政策課】栗林課長、木村課長補佐、石田計画係長、黒田公営住宅係長、木村主事、荒木技師、行木主事  
**その他**：ランドブレイン株式会社（2名）、株式会社 住宅・都市問題研究所（1名）

- 【次第】**
1. 議事  
(1) 策定委員会の指摘事項及び素案の修正について
  2. その他
- 【資料】**
1. 第4回策定委員会指摘事項
  2. 船橋市住生活基本計画（素案）
  3. 谷口委員提出資料

### 開会

#### ○小林委員長

定刻となりましたので、「住生活基本計画」策定委員会を開会させていただきます。

最初に本日の策定委員会の位置づけについて確認させていただきます。12月にパブリックコメントを予定していますので、本日がその最後の委員会となります。ここで公開する前の内容をまとめたいと思います。よろしく願いいたします。さらに、前回の指摘事項を踏まえ内容を修正しておりますので、もし皆様の意見が適切に反映されていない場合は、ぜひご意見をいただければと思います。

まず、本日の出欠をご報告いたします。それでは事務局から連絡事項についてお願いします。

#### ○事務局（栗林住宅政策課長）

本日は、高橋委員と山田委員から欠席の連絡をいただいております。齊川委員は間もなく到着の予定、林委員は遅れているようです。

#### ○小林委員長

皆様資料はお手元にありますか。それでは最初に、会議の傍聴について、ご報告いたします。この策定委員会は、情報公開条例によって、公開が義務付けられており、そのことについて市のホームページで周知いたしました。本日傍聴人はいらっしゃらないということです。

## 1. 議事

### (1) 策定委員会の指摘事項及び素案の修正について

#### ○小林委員長

それでは議事に移りたいと思います。最初に次第の1番、策定委員会の指摘事項及び素案の修正について、事務局から説明をお願いいたします。

#### ○事務局（木村主事）

第4回策定委員会指摘事項をご覧ください。第4回策定委員会の主な指摘事項をまとめています。内容としましては、施策の具体的な内容について、施策の追加について、施策の記載表現について、重点施策についての意見が挙げられました。それでは、住生活基本計画素案への修正箇所とあわせて説明いたしますので、船橋市住生活基本計画素案もご用意ください。

まず、第4回策定委員会指摘事項の1ページをご覧ください。施策の内容についてですが、項目の1番、バリアフリー化等助成制度について、対象工事のうち、断熱改修工事については介護認定を受けている世帯も対象にしてよいのではないかという意見があがりました。ご意見を反映させるため、高齢者福祉課、障害福祉課、住宅政策課の3課で別途検討を行うこととしております。

続いて指摘事項の2番目をご覧ください。分譲マンション共用部分バリアフリー化助成制度についてですが、こちら断熱工事を対象工事を含めるよう意見がでましたので、具体の制度設計の中で検討を行います。また、賃貸アパートも対象にしてはどうかという意見が挙がりましたが、こちらは検討の結果、同列で考えることが適当でないと考え、賃貸アパートは対象としない予定です。

続いて施策の追加について、指摘事項の3番をご覧ください。住宅耐震改修助成について、分譲マンション等の住宅耐震改修についても助成を検討してほしいとの要望がありました。素案の49ページの上段をご覧ください。こちらは、実施するかどうかも含め、所管課で検討を行うとともに、検討する旨の文を素案に反映させております。

続いて指摘事項の4番目をご覧ください。UR賃貸住宅近居制度について、千葉市の打瀬地区で行っている近居制度を、来年から船橋市でも行う予定との情報提供がありました。こちら素案の45ページ、4番目に反映させています。

次に指摘事項の5番目をご覧ください。優良マンション認定制度についてですが、防災訓練の実施や自主防災組織を結成するなどマンションの価値を高める活動をしたマンション管理組合に対して優良マンションの認定をしてほしいとの要望がありました。素案の50ページをご覧ください。こちらはマンション管理組合の自主防災組織への支援の中で実施するかどうかも含め、所管課で検討します。

次に施策の説明表現についての意見が挙げられたのでご紹介します。

項目の6番ですが、空き家をグループホームとして活用するなど、具体例を文章に加えてほしいとの意見が挙がりました。素案の51ページ、具体的な施策・事業の一番下をご覧ください。こちらはシェアハウスやグループリビング等を具体例として挙げ、文面を修正いたしました。

続いて指摘事項の7番をご覧ください。市営住宅の適正な入居管理について、高齢者が広い部屋に一人で住むミスマッチの問題やグループホームとしての活用の検討を記載して欲しいとの意見が挙がりました。素案の52ページの3番目をご覧ください。こちらに必要な文章を追記しています。

次に指摘事項の8番をご覧ください。居住支援協議会について、重点施策としても挙げているので、検討しますという表現ではなく、居住支援協議会の設立を目指すという表現に変

えてほしいという意見が挙がりました。こちらは素案の 52 ページの 5 番目に居住支援協議会の設立を目指すとして修正しております。

次に指摘事項の 9 番目をご覧ください。重点施策に関する意見です。まず、重点施策の順番について、重点 1 には船橋らしさを持ってくるべきであり、居住支援協議会はまだ設立していない状態なので、1 番目には向かないのではないかという意見が挙がりました。検討の結果、前回の資料では、重点 1 としていた官民連携による居住支援体制の構築を重点 2 とし、多世代が健康に暮らす住まい・居住環境づくりを重点 1 と修正しました。また、重点 2 に変更した官民連携による居住支援体制の構築については、公営住宅の在り方の検討に係る文章の追記、重点 3 の分譲マンションへの支援とまちづくりへの活用については、高齢者の居住が多いマンションも対象とした文章への修正について意見が挙がりましたので素案に修正を加えております。素案の 60 ページをご覧ください。黒丸の 2 番目に市営住宅のあり方の再検討を行うとともに、と追記しました。続いて、61 ページをご覧ください。黒丸の 3 番目に入居者の高齢化等、記載内容の変更を行いました。

続いて、指摘事項ではありませんが、素案の 56 ページをご覧ください。前回の策定委員会の議題としました市営住宅供給計画を素案に入れ込みました。

次に庁内での意見を反映させたものです。大きく変更した点だけ簡単に説明させていただきます。素案の 45 ページをご覧ください。前回の第 4 回策定委員会の資料では、5 番目に子育て支援センター・児童ホーム事業を載せていましたが、子育て支援センターや児童ホームは子育て中の親子が集える地域の子育て支援拠点であり、子育て家庭の身近な場所で事業展開や出張相談等を行うことで子育て支援サービスの充実をはかることを目的としたものであることから、住環境の整備を目的とした具体的な施策・事業として位置づけることは、違和感があるとの指摘があったため、削除いたしました。なお、こちらの事業については子ども・子育て支援事業計画の中で記載されております。

また、45 ページにつきましては一番上の段、市営住宅の優先枠の設定を市営住宅の優先入居の実施と変更し、文章表現も変更しております。

続いて 46 ページをご覧ください。下から 2 段目に高齢者の住み替え支援事業を追加しております。こちらは並行して策定しております高齢者居住安定確保計画で出ている新規施策を反映させました。続いて 52 ページの民間賃貸入居支援事業の文章についても高齢者居住安定確保計画と調整し、必要な修正を行いました。

その他にも、軽微な修正を行っておりますが大きく文面を変更した箇所をご紹介させていただきます。

以上でございます。

#### ○小林委員長

これについてご意見いただく前に、谷口委員から資料が提出されていますので説明をお願いします。

#### ○谷口委員

公募委員の谷口と申します。船橋市のマンションで理事長を 8 年務めております。皆様のお手元にある資料の、マンション管理組合協議会の設立に関する他行政の協議会の調査結果とそれらを踏まえた提案について、ただいまから説明をさせていただきたいと思っております。説明に先立って、船橋市で人口の 25% がマンションに住んでいるということなのですが、今日出席の委員の方々の中で、実際にマンションにお住まいの方は手を挙げていただきたいと思っております。事務局の方もお願いします。こうしてみると非常に少ないです。この中でマンションの理事長あるいは役員を過去にされた、今している方は手を挙げていただきたいです。この

数字をみても、マイナーな話題であることを承知の上で説明を聞いていただきたいと思います。まず表紙の写真を見ていただきたいのですが、これは我々のマンションで、町内会と一緒に、船橋市のごみゼロ作戦、ごみ拾いを実施している写真です。小さいお子様たちが参加してほほえましい光景なのですが、実はちょっとした工夫をしています。これについては後で説明させていただきます。ごみ拾いというと、黙っているとお母さんや子どもたちは町内会のごみ拾いには出てこないのが実情です。次のページでは、過去の策定委員会で、マンション間の情報交換を目的としたマンション管理組合協議会を視野に入れて、という具体的な施策が紹介されました。実際どのようなものか、話を聞いてきました。その結果を3の調査結果というところに特記事項として述べています。具体的には、資料Aに、実際のマンション協議会A、B、C及びAの所属する自治体に聞き取りを実施した主な概要を述べています。マンション管理組合協議会の調査結果として、特筆すべき事項は以下の通りとして、協議会Aは11年、協議会Bは19年、協議会Cは6年経過し、いずれも歴史のある協議会です。それに加え、Aの所属する自治体の住宅政策課に行って、現状を確認してきました。これによると、協議会加入のマンション数が極端に少ないということが分かりました。例えば協議会Aは0.4%、1000戸あって4つの団体しか参加していないということです。Cの協議会は13%という数字がありますが、実際にヒアリングをした結果、登録はしても来ないマンションが多く、実質は4～5%という話を聞いてきました。2)として、それら協議会の牽引役を担っているのは70歳代、団塊の世代の方々です。3)は、協議会を運営するにあたってはお金が必要になるのですが、協議会Cは赤字で、会長やマンション管理士が個人的に負担しているという実情もあるようです。4)が非常に大切なのですが、なぜ人気がないのか、加入の管理組合が少ないのか聞いてみました。理由として、マンション管理の仕事をすることに魅力を感じていないということが非常に大きいです。それらのマンション管理の仕事を生懸命やっても、資産価値の維持向上に直接つながらない、不動産価値に反映されるわけではないです。マンションの管理に参加しなくても、区分所有法あるいは管理規約等には罰則がないので何ら諫められないです。例として、協議会主催のセミナーに参加して、講師の話は聞くが、自分のマンションで実施する人は非常に少ないという話も伺いました。マンションの仕事をする、気まずい感情が生まれて、それをストレスと感じて転居する人も多いです。私もマンションに8年住んで理事長をやっていますが、意見が同調せずに4人の方が転居されていきました。自治体の方からは、時代がマンション協議会を必要としていない、近いうちに解散を考えているという自治体もありました。豊島区のマンション管理推進条例にならって、マンションの管理に行政が力を入れていく時代が来ている。理由は、管理不全のマンションを増やさないためという声も出ています。

これらの調査を受けまして、次のページに3つ提案事項を書きました。提案事項は3つなのですが、実際にはこの3つが連動して、一つの提案と考えてもよいと思います。まず一番目の提案は、マンション管理条例（新規）も施策の一つになっているようなのですが、その際に、それぞれのマンションの自主的管理の取り組み状況によって、20～30の項目によって、管理状況を示すグレード、採点を盛り込むと良いと考えました。行政は、その自主的管理の取り組みを1年ごとに更新して、不動産業界に公表する。不動産は、マンションの価格設定の際に、採点表に基づく数字を盛り込む。現在は、第2回策定委員会で、千葉県宅地建物取引業協会の高橋委員からも、マンションの管理の良さは一切考慮されていないという回答がありました。こういった状況を加味して、住民が魅力を感じて、マンション管理の仕事を生懸命自主的に取り組めるようにすることが先決だと思います。そういうマンションで管理の担い手となっている理事会も、一生懸命やっているマンションは、これらの資産価値の維持向上を数値で確認できるようになるので、理事のなり手が不足しているという問題も解消できると思います。

提案の2は、新しいマンション条例が制定されると、管理状況を定期的に行政に報告する義務が生じます。その際に、行政は、優良な自主的に取り組んでいるマンションには、ご褒美をあげるようにしたらどうか。提案書の表紙にあった船橋市ごみゼロ作戦ですが、これも同じ発想で、ごみ拾いに来ていただいたお母さん、子供たちも含めて、ご褒美としてごみ袋10枚、価格にして100円程度のものをあげるようにしています。ごみ袋がもらえるという部分で、子供をたくさん連れてくる。子供が小さくても一人10枚なので、子供はそれをお母さんにあげてお菓子をもらおうということにしています。発想は同じで、何らかのご褒美をあげると、マンションの管理に対する取組みが活発化するというのが提案の2です。

三番目も同じようなものなのですが、レストランの業界ではミシュランのガイドラインで、星の数によるランク制を儲けているのですが、マンションも秀や優のランクを受けたマンション、管理が良くできているマンションを公表していくということを提案したいと思います。斬新なアイデアかもしれませんが、ホテルではこういった星によるランクが定着しているので、マンションに採用しても何ら違和感はないと思います。豊島区の条例では、管理の悪いマンションは公表していくということも盛り込まれているようなのですが、逆に、悪いことを公表するだけでなく、良いことも公表すれば、実際にマンションで管理している人間、管理の担い手となる人たちにとっても励みになって、マンション管理に弾みがつくと考えました。以上です。

#### ○小林委員長

それでは、ただいまの事務局からの説明と谷口委員からの説明をあわせて、素案の内容について意見及び質疑を勧めたいと思います。最初に谷口委員の提案について皆様の方から何かご意見はございますでしょうか。

#### ○新目委員

面白いアイデアだと思うのですが、似たようなことは過去にも試みとしてありました。例えばマンション管理センターのみらいネットも、ある意味そういう評価をしましょうというところも含んでいるのですが、なかなか今うまくいっていないと思います。難しいのは、お上に評価してもらうのか、というところがあると思います。豊島区の条例についても、そういったところがあると思います。私共が所属する日本マンション管理士会連合会では、マンション管理適正化診断をやっています。それはマンションの保険と結び付けて、古くても管理が優良であるマンションは保険料を安くしましょうということをやっています。ですので、そういったものを発展しながら、マンションの評価をどこかで公表につなげるという形が現実的な近道だと考えるのですが、アイデアとして面白いと思います。

#### ○小林委員長

他にご意見はございますか。

#### ○本木委員

素案の中の基本体系をみたときに、一番気になったのが管理条例の制定という部分です。個人の財産を、行政計画の中で、どういうふうに管理状況を評価していいのか。そしてせっかく条例ができて守られないと意味がない。私も市民運動を半世紀あまりやっていますが、今ごみ拾いの話がでましたが、ごみ拾いに参加をしてもらうのはマンションの住民だけではありません。私も戸建ての町会で、1,300所帯を持っていますが、その中で参加してもらうのも非常に大変です。その中で、自分たちのまちづくりを一緒にやっていきましょう、ということの原点は、結局は個人その人の社会観や生活観という部分になってきます。それを行政

の方でどういうふうにコントロールできるかというところが非常に難しいものであって、管理条例をつくっても守られないと意味がないので、この辺をどういうふうに今後行政として具体的に取り組んでいけるかが、大きな課題ではないかと感じました。

#### ○椿委員

今の問題の部分で、70代の方が主導でやっておられるということも、若い世代にとっては、住んでいても管理が身直に感じられないところが大きいです。マンション管理は管理会社任せで、働き盛りの人は、個人として一つ仕事が増えてしまうと考える人も多いと思います。まずマンションの中で、顔を合わせる場が減っていて、住んでいる人同士の関係を作りづらいというのが現実だと思います。評価するということまでいくのは、なかなか長い道のりのような気がしますので、顔を合わせるレベルのことを行政が後押ししていただけると、一歩進むのではと思いました。

#### ○中臺委員

私共は市民活動、ボランティア活動をしている中で、戸建てとマンション両方をお伺いするのですが、マンションの方はまず会ってくれないです。市の方から、こういう事情の人がいるから、ということで行くのですが、まず会えないです。戸建ての家の方だと、だいたい1回で面会できるのですが、マンションだと夜に行っても、どの部屋にいるのか分からないので、明かりの付きぐあいも見えないです。個人的な主観ですが、マンションにお住まいの方は、もともと他人との関わりをあまりしたくないという方が、お住まいになっている場合もあると思います。マンションにお住まいの方全員が、近所のつながりを拒否している人ばかりではなくて、行くとすぐご苦労様といわれる場合もあるのですが、そういうことを考えると、戸建てであれマンションであれ、条例の決めごとで、例えばマンションは月に一回会合をやりなさいと決めるのは、難しいと思います。個々の基本的な人権も認められていますし、個人情報もありますので、そういったものに踏み込んで、条例で何かやるといって、掛け声だけの条例では意味がないので、なかなか難しいのではないかなと思います。

#### ○谷口委員

今のご指摘は全くその通りだと思います。我々のマンションは平均年齢が42歳で非常に若いマンションです。共働きの方が多いです。実際に会って話したのですが、2割くらいの方は、関わりを持ちたくないからマンションを選んだという方もいます。そういう方も多いのですが、この間あるセミナーにいったところ、20年前はそうだったかもしれないが、最近の調査によれば、過半数の方が終の棲家と考えているということなので、その辺の考え方が少しずつ変わってきています。例えば大震災の後のように、関わりなしでは生きていけない世の中になってきているということ市からあるいは国からアピールして、マンションは必ずしも関わりを持たない場ではないという理解を深めていただければと思います。

#### ○中島副委員長

だいたい3つくらいのことが出たのかなと伺いました。マンション管理条例は、かなり大昔にカリフォルニア州で、管理条例に近いものを作ったのですが、世界的にみても、区分所有で、耐用年限がある一つの建物を分割して所有するというやり方は、歴史的にみても最近の話です。イギリスはそういうことをずっとやらなかったのですが、何十年か前に入れて、そうなりますと、完全な戸建てと違って、共有部分があります。そこをやらないといけなから管理組合が成立し、それについては、準公共財に近いことになっています。それが良好に維持されるかどうかというのは、地域や社会にとって非常に大きいので、やはり行政と

してそれをコントロールしていくというのは根拠としてあると思います。ただそれが入り過ぎて、あれやれこれやれ、というところまではやらなくていいと思いますが、準公共財とした建物を、どうしていくのか。長期的に見て耐用年数があるわけですから、維持管理をサポートしていくことに、管理条例を作ることの意義が一つあると思います。

それからご提案があった評価について、自分が中野区の歴史的なマンションに住んでいて、確認申請もあやしいくらい古いマンションで、しかしものすごい人間関係が良くて、一生懸命やっているというところです。評価されると低く出てしまうのではないかと思います。つまり建物のハード部分は低く出て、しかし人間関係や管理に対する情熱は熱いなど、一律に評価をするのは、ちょっとつらいという印象があります。よくあるのは、グットプラクティス、良い事例を出していくということや、問題点をきちんと共有するということは大事だと思うのですが、一つ一つのマンションをランク付けするというのは、全部はいらないかなと思いました。

それから交流に関しては、日本のマンションの作り方はものすごいまずいです。スチールの扉一つで周辺とつながっているだけです。それ幸いに、仕事が忙しいときは呼び鈴が鳴っても出ないということができるという形になっています。少なくとも、アジアの他の国のマンションを見ても、もう少し外に開かれているデザインになっています。それから北欧では、自殺率が高いという問題がありますが、みんなが共同でやるようなことがないと、これからの高齢社会の中でやっていけないということで、共同の場をつくるなどデザイン自体が変わってきているわけです。そういうものがない日本のマンションの中では、非常に難しいのは確かで、孤立したり閉鎖的だが、物理的には閉鎖していても、いろいろな形での交流は絶対いると思います。それをどうやって作っていくか、例えば近くに空き家があればそれを交流の場にする、あるいはマンションの一つをみんなで共有して交流の場にするなど、そういうことがないと、これからの高齢社会の中では上手くやっていけないと思っています。それは皆でよく考えてやっていく。

それから子育てマンション、キッズプレイスマンションを昔企画して、結構広がりました。それは共有部分に子供の居場所をつくったり、オープンスペースも広くして遊び場にするなど、そういうことをやったのですが、当然住んでいる子供は大きくなるので、共有部分があったら、皆で話し合っ、高齢者の集まり場になるなど、そういうことがやられています。交流について、マンションデモクラシーという言い方をするようになっていて、マンションの中で皆で話し合っ決めていくということの基本をしながら、そういう場作りが大事だということは確かにその通りです。今色々提案いただいた内容をきっかけに、新しい方向を感じました。

#### ○小林委員長

私から少しお話したほうがいいと思います。私は豊島区のマンション管理推進条例の推進者だったのでご紹介したいのですが、この条例の意義というのは、行政がマンションに対してあれこれやれという意味ではないです。マンションというのは合意形成をしないと一歩も進まないという性格を持っています。条例で最低限のことが義務化されていると、マンション内の合意形成が容易になるという効果があります。例を挙げると、市からマンションに調査が来ました。普通であれば管理会社や理事長が書けば簡単にできますが、回答するにも理事会の合意が必要です。そうすると回答率が落ちます。しかし、それが条例の中で、市の調査に対して回答することが義務化されていると、管理会社がサッと書けばすぐに回答できます。理事長一人でも書けます。さらに、長期修繕計画というものを作ることが望ましいとされていますが、これも一部からお金がかかるから作らなくていいよという意見が出てきます。条例で義務化されていると、仕方がないからやりましょうよと管理組合の中で合意が

進みます。もう一つ例を挙げると、災害対応で居住者名簿というのが求められているのですが、一般的には個人情報保護を盾に居住者名簿を集められないということが非常に多いです。そこで条例で義務化していると、管理組合の中で最低、居住者名簿は作りましょうよということ合意できます。この条例の意義は、合意形成がないと一步も進まないというマンションの特性に対して、合意形成を促すことで、やる気のある理事を応援する条例です。その点を誤解のないようにしていただくとありがたいです。実際にこれがパブリックコメントにかかったときに、マンションの理事の皆さんほとんど賛成でした。理事を応援する条例です。

もう一つは、マンションの評価をして公表してはどうかというお話ですが、これは行政が関わるべきものなのか、それとも民間や管理組合団体が自主的にやるべきものなのかという議論が大事です。結論から言うと、行政がやるのは困難だと思います。例えば、業者にランクを付けるのでさえ行政では難しいです。しかし、ランク情報というのは不動産業界の中では最も重要な情報で、簡単に言うとそれが広まればお金になる情報です。本来は、これは民間の組織や活動の中でランク付けというのが進んでいき、それを活用して中古売買が進むという形が望ましいです。

参考までに、今紹介された管理組合協議会の組織率が低いという例が挙がっていますが、この近くで最も組織率が高いのは、浦安の住宅管理組合連合会で、5割を超えていると思います。他にも福岡の管理組合連合会も非常に高い組織率を誇っています。それらがなぜ高いかという点、一般的な相談やセミナー、あるいは色々なシンポジウムは、全国のマンション管理センターという組織や各自治体が主催したりして、管理組織、いわゆる管理組合連合会や協議会がやるという意義が薄れています。その部分だけに着目すると、協議会はいらないという話になってしまいます。しかし、組織率が高いところで最も重要なのは、優良業者の紹介をやっていることです。大規模修繕をここに頼むと大体大丈夫です、というような情報です。これは行政からは絶対に出せない情報です。ですから管理組合連合会の中に、今までちゃんとした仕事をしてきた業者が登録されていて、それが羅針盤になっています。あとは弁護士が協力していて、弁護士相談ができる連合会は非常に組織率が高いです。一般的に低いというわけではなく、管理組合連合会がやる内容によって、必要性が高まるというのもあります。

以上、主に施策としては管理推進条例のお話だと思いますけれど、行政がこのような条例を作るときの効果、あるいは意義ということについて整理していただくといいと思います。一戸建てに対する条例とマンション管理組合に対する条例とは意味が違います。管理組合というのは、1棟の背景に何十人と合意しないとイケないという性格を持っています。その違いを理解していただくとありがたいです。

他に何かご意見ありますでしょうか。それでは今の谷口委員の意見がどこかに入らないかということも含めて、順番に確認していきたいと思います。まず素案を見ていただいて、最初の39ページまでのデータの部分について、何か皆様から改めて気がついたことや修正点はありますか。

## ○新目委員

4ページの人口動態のところ、社会動態と自然動態という概念が、普通の人を読むとよくわからないだろうなということで、何が言いたいのかなということがひとつありました。次のページの通勤通学の流動というところで、通学と通勤を分けていただくとわかりやすいと思います。通勤で出て行く人と入る人、通学で出て行く人と入る人を分けたほうがわかりやすいのではないのでしょうか。

○小林委員長

今の点は、確かに一般の方は言葉の意味がわからないので、どこかに社会動態と自然動態の説明を入れていただければと思います。よろしいでしょうか。

○事務局（栗林住宅政策課長）

自然動態は出生と死亡の差、社会動態は転入と転出の差です。国勢調査の結果、通勤と通学の流動が分けられるかどうかは資料を見てみないとわからないのですが、考えさせてください。

○本木委員

6 ページに、いわゆる高齢化率が進んでいるという部分があって、全世帯の3割に達していますとあります。これを市民が見た時に、近隣はどうなのだろうかと感じると思います。前のページに、本市の特性などに配慮した計画を作りましょうといているので、こういうふうな部分も、近隣とは違うのだろうかという疑問は当然出てくると思います。私共は、近隣7市との情報交換をやっていますから、そういう部分がそれほど船橋の特性とは思っていませんけれど、その辺は行政としてどういうふうに市民に説明なさるのでしょうか。

○事務局（栗林住宅政策課長）

7 ページの方では、千葉県と全国の数字を併記しておりますので、だいたい全国的な傾向と変わるものではないけれども、全国や県と比べるとやや単身化が進んでいるという状況が読み取れると思います。

○小林委員長

千葉県全体を表現することで大丈夫ですか。それとも船橋市の周辺市をいくつか表現したほうがよろしいですか。

○本木委員

千葉県全体がこうだというふうなことで説明にはなると思います。では市川はどうなのだろうか、浦安と船橋は違います。ですから、そういう実態なども市民としては知りたいなどは思うのですが、各市のデータを出すというのはボリュームが多すぎるので、やむを得ないと思います。

○小林委員長

一応このままで結構ですけれど、コメントの書き方で注意できるのであれば少し配慮してください。

○林委員

5 ページの通勤通学流動というところに、なぜ船橋がないのですか。船橋から見た千葉市や市川市への流出、流入ということですか。

○小林委員長

船橋市からの流出、流入なので船橋市自身は入らないです。千葉市から船橋市に来るということになります。

○林委員

わかりました。

○新目委員

35 ページのところで、分譲マンションの実態として、棟数や戸数がありますけれど、ここに南部、西部、東部という言葉が出てくるのですが、その前には出てこないと思います。24 ページに地域別とありますが、南部、西部、東部がどこを指すのか、わかり難いと思います。

○小林委員長

事務局いかがでしょうか。

○事務局（栗林住宅政策課長）

説明を加筆いたします。

○小林委員長

確認しますけれど、1、2 ページも含めて 39 ページまでいかがでしょうか。それでは次に 3 章と 4 章、40 ページから 44 ページまではいかがでしょうか。

○中島副委員長

42 ページの基本理念のスローガンなのですが、「人にやさしく安全に住み続けられるまち」の実現となっていて、安全という言葉が使われていて、一番右の基本目標の最後も安全となっています。私は、全体を見渡したときに、ここは安心の方がいいのではないかと思います。安全というと何となくハードな感じがして、色々な安全対策を含めて安心して住み続けられると言われた方が、包括的な意味合いがあるので、安全より安心して住み続けられる方がいいのではないのでしょうか。

○本木委員

それに関連して、千葉県にはご存知の通り安全安心まちづくり条例というものがあります。安全、安心というのは、やはりニュアンスが違います。安全というのは交通事故、安心というのはオレオレ詐欺ではないけどそういった防犯や、福祉の視点からもあります。そういう意味で言えば、県条例では安全安心というふうに言っています。あえて言えば、安全安心かつ快適といった方がいいかもしれません。

○小林委員長

あまり長いと問題になるので、どうでしょうか。人にやさしくの中に、安心という意味が含まれていると解釈することもできます。事務局から何かご意見はありますか。

○事務局（栗林住宅政策課長）

策定委員の皆様から、どちらがいいのか、ご意見を聞かせていただけますでしょうか。

○林委員

やさしくの次の言葉が安全と来るよりは、人にやさしく安心という方がスムーズで優しく感じられます。

○中墓委員

今中島委員さんがおっしゃったように、安全というのはハードな感じがします。この会議

は住宅に関わる組織の方々が集まったので、建物に関わるから安全というものを強調したかったのだらうと思います。でも本木委員が言ったように、船橋市はよく安全安心と言っているの、安心も入れておいた方がいいのではないかという気がします。

○小林委員長

安心の方が優勢ですが、他にいかがでしょうか。これは「人にやさしく安心・安全に住み続けられるまち」とするか、あるいは「人にやさしく安心に住み続けられるまち」とするか、最終的には事務局に一任します。

それでは先に進めさせていただきます。5章、45ページから56ページまでいかがでしょうか。前回の意見を受けて少し修正が入っていますけれど、皆さんいかがでしょうか。

○谷口委員

50ページの一番下から2番目、マンション管理組合の自主防災組織への支援というところで、町会・自治会に属していないマンション管理組合に補助金を交付しますというふうに書いてあるのですが、町会・自治会に所属しているマンションは、補助金の対象外ですよということなのではないでしょうか。その根拠は、町会単位で補助金を交付しているので、町会に加入しているマンションでは、ダブルの交付は不公平になるからしないという趣旨でしょうか。

○小林委員長

いかがでしょうか。

○事務局（木村課長補佐）

ご指摘のとおり、既に町会に属しているマンション管理組合に関しては、町会が補助金の支給対象になっていますので、重複した支給というのは認められていないというふうに聞いております。

○谷口委員

その趣旨はよく分かるのですが、一方で消防法では、50人以上が居住する共同住宅、つまりマンションでは、自主防災組織作りが義務付けられています。それと、実際の震災等の場合に、町会がマンションの面倒まで見てくれるとは期待できないと思うのです。ですから、公助、共助、自助という世界で言うと、町会に加入しているマンションでも、防災用備蓄の整備等について補助が出てもいいのではと考えています。例えば、我々のマンションは町会に加入していますが、実際に町会に期待できることは何ですかと問うたところ、震災時に自衛隊なりから救援物資が届いたとき、それをまず町会が受領して、それをマンションや近隣の住戸に配るということなのですが、そういうことあれば理解できます。実際の防災の支給は、例えば我々のマンションの場合だと緊急用の布担架や、あるいはガラス戸を破って、実際に消防の方が道路の寸断等で来られないときに、バール等で窓を突き破って中の人達を救助するというのも視野に入れたいといけないので、そういった支給もしております。この辺は、実際には町内会とはダブるところではないと考えておりますが、いかがでしょうか。

○本木委員

今、船橋市には八百数十町会ありまして、私もその責任者という立場からお答えしたいのですが、やはり町会・自治会単位の自主防災組織というのは非常に大きな役割を果たすことになっています。私自身の町会でも、常時ペットボトル水は200本用意していますし、毛布も200～300枚は用意しています。そういうふうな活動をしています。それから、特に最近必

要なのが、災害時要援護者への支援です。ご存知の通り、災害対策基本法が変わって、地域のそういった災害時の要援護者の支援というのが、非常に大きな役割を担っています。その要支援者の名簿は、民生委員や町会・自治会にも渡します。浦安市などでは、町会・自治会ということではなく、自主防災組織に渡すことになっています。それから浜松市は町会・自治会の数からすると108%くらいの自主防災組織ができています。そういう意味で、マンション、あるいは戸建を中心とした自主防災組織への支援ということではなくて、自主防災組織を持っている部分に対する行政支援ということを統一したほうが、私はいいと思います。

○小林委員長

事務局いかがでしょうか。今のご提案は町会・自治会に属していないという言葉を取ることができるかどうかというご提案だと思います。町会・自治会に属しているマンションは町会・自治会としてある意味支援しているわけですが、谷口委員の意見は、その中でも小さいマンションは、町会・自治会の一部になっているので、その場合の問題を指摘されたのだと思います。大きなマンションはマンション単独で町会・自治会を作るか、あるいは単独の自主防災組織として組織されると思います。いかがでしょうか。町会・自治会の属していないという言葉を取ると問題があるかどうかです。

○豊田建築部長

今のお話でございますが、やはり本木委員もおっしゃっていましたが、町会の中にあるマンションの方々は、町会内でそれは解決していただくことが必要だというふうに、私も行政としては考えます。町会の中にあるマンションと、それからマンションだけで単独で町会を作っているところは違うのですが、いま最初に言いましたように、町会の中に入るマンションであれば、町会の中で資材の要求を行政側にさせていただくことで問題を解決するのかなと思いますので、その辺は行政がどうこうすることではないと思います。

○小林委員長

ということは町会・自治会に属していないは残した方がいいというご意見でしょうか。

○中墓委員

おそらくこの項目のところに、町会・自治会に属していないと書いたのは、船橋市内のマンション管理組合が、組合そのものが町会の役もしているものもありますが、町会や自治会を作っていないというマンションが結構あるのだと思うのです。そういう中で、町会・自治会組織もダブって作っているマンションに対しては、すでにこういった支援がされているので、これを外してしまつてマンション管理組合による自主防災組織と書いてしまうと、二重に貰えるように誤解されるというところで、町会・自治会に属していないのを入れて、二重の支給を防ごうという気持ちがあるのではないかと思います。

○小林委員長

町会・自治会に属していないマンション管理組合においても、とした方がよろしいのではないのでしょうか。

○事務局（栗林住宅政策課長）

もう一回文章を精査します。

○小林委員長

参考までに、今年の春に、総務省からこのような活動を行っている管理組合について、町会・自治会と同様に扱うことと通達が出ていますので、おそらくそれを受けたのだと思います。

○本木委員

誤解しないように言ったほうがいいと思うのですが、事務局に確認したいのですが、現在のマンション等の自主防災組織に対する行政の支援というのは、変更を考えているのでしょうか。現在マンションへの自主防災組織の支援というのは、あくまでもマンション管理組合であれ、あるいは個人的な組織であれ、自主防災組織に対して出すということが前提だというふうに私は理解しているのですが、この計画では変更しようとしているのでしょうか。

○事務局（栗林住宅政策課長）

変更は考えておりません。

○小林委員長

本木委員のお話は、できたらマンションも全部町会・自治会に入って欲しいという気持ちがあって、それでのご発言だと思います。そうでないと、実際に町会・自治会に入っていないマンションが多いので、その場合にあっても、自主防災組織を組織した場合には、自治体が補助金を交付するという趣旨だと思います。

○本木委員

そうではなくて、マンション管理組合の法律が変わって、町会・自治会の活動をするということが出来ます。少なくとも、マンションのグループで自主防災組織というものを是非つくってください、個々の活動では助けあいというのはできないから、グループを作ってください、となっています。それは、町会・自治会とは言わなくてもいいのです。自主防災組織と言ってもらえればいいので、そういうふうな組織を作ってください、そうすると行政から資金を出します、ということになっています。町会・自治会に加入していない、と言うから誤解が生まれるのではないのでしょうか。

○小林委員長

今の本木委員のご意見だと、町会・自治会に属していないという言葉が入っているので誤解が生まれるというご意見ですね。

○谷口委員

この間、市役所の危機管理課に行って、具体的に我々のマンションの自主防災組織を見せて、こういうものを購入・設置していますという話をしたのですが、説明があったとおり、町会・自治会に属しているマンションは適用外として断られた経緯があります。ですから、それが町会に属していようが属してなかろうが、町会とは何も自主防災組織だけの町会ではなく、他の色々な親睦、それからコミュニティを形成する場というところもあります。

○本木委員

まだ誤解があると思います。町会・自治会を組織化していなくても、自主防災組織というものが組織されていれば、そこに対して行政は支援をしますよという制度になっています。

○小林委員長

そうすると今の谷口委員と本木委員の話を総合すると、谷口委員が行政から伺った話は誤っているという話になります。

#### ○中墓委員

行政の方も谷口委員さんの話ですが、多分同じマンションの管理組合を作っていて、町会・自治会を作るときには、管理組合長さんをそのまま町会・自治会長の名前で出す管理組合と、別の方を代表にしている、実態は管理組合とイコールなのだけれど、書面上は自治会・町会ということで、管理組合ではないという形で申請しているマンション管理組合があると思います。それはどうしてかという、危機管理課以外にも、自治会・町会をつくと市の所管の方から支援が出ます。例えば街灯、街の中にある街灯は、自治会・町会さんが自主的につけています。そういった支援があったり、自治会館の光熱費の負担も一部してもらったりできます。これを管理組合として出すと、受け付けない部署があります。だから、あえて管理組合でも、副会長さんや別の方を町会長、自治会長にしています。そういったマンションの街灯というと、マンションの中だけの街灯になります。これは本来、戸建ての自治会だと、一般の人達が通る道路を照らしているから支援されているので、マンション管理組合が街灯をつけましたというと、自分の家の前だけになります。そういったところで、マンション管理組合という申請だと受け付けない部分があるということも、微妙に絡んでいるのかと思います。場合によっては、谷口さんのところはどうかわからないのですが、すでに補助金を町会・自治会として受けているマンションがあるから、二重に出さないようにという含みを持って、ここであえて町会・自治会に属していないマンションと表現しているのだと思います。

#### ○小林委員長

今のお話がだいぶ混乱しているようですけれども、本木委員のお話だと、町会自治会に属していることと、自主防災組織を組織するのは実は関係はないのではないかと、というお話になっていました。それが正しいとすれば、最初の文章、町会・自治会に属していないではなくて、既存の防災組織に属していないマンション組合に限るというふうになりますね。その辺を確認してください。

#### ○舟久保建設局長

いま委員長に取りまとめていただきましたが、担当課の危機管理課が出ていないので、改めて制度を確認したうえで表現を修正します。こここのところの趣旨は、要は補助の対象として、管理組合だけで町会・自治会に属していないマンションが穴抜けになることを避けるという趣旨で、町会・自治会として措置されているものは措置されている中で行えば良く、そこに一部のマンションが穴抜けになるのを避けようという趣旨でこれを書いているものですので、改めて制度内容を確認して誤解のないようにしたいと思います。

#### ○本木委員

町会・自治会は、今八百数十町会ありますよね。それで自主防災組織をつくっているのは60%くらいです。あとの40%は、マンションでなくても補助金をもらっていないです。こういうふうにご理解いただければ、自主防災組織に対して補助を出しますということが行政の趣旨ですから、これはマンションであれ戸建ての組織であれ、同じです。

#### ○事務局（栗林住宅政策課長）

おそらくなのですが、町会で自主防災組織を作っていて、その町会に属している個別のマ

ンションの中だけでも自主防災組織を作っているというケースがあって、そうした場合に、マンションについては、実際にはないのかもしれませんが、町会経由のものとそのマンションに直接支給されるものと二重で補助があるというところを防ぎたいという趣旨だと思います。それで谷口委員のケースでは、そのケースにあたっているというところで、おそらくわかりにくさがあるのだと思いますので、少し整理をさせていただきたいと思います。

○小林委員長

文章が誤解を与えないように精査すればいいと思います。

○新目委員

2点ありまして、49 ページの耐震の一番下のところ、新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率83%を95%に上げるというふうになっています。これは当然戸建とマンションとを含んだ数字だと思うのですが、これはある程度分けないと対策が違ってくると思うので、合算して95%という話にはならないのではないのでしょうか。それぞれ政策手段が違ってくるので、戸建てが何%、分譲マンションが何%というふうにしないと政策目標にならないのかなという気がします。

次の50 ページの成果指標で、長期修繕計画があり、定期的に見直している管理組合の割合を57.8%から70%にするとなっているのですが、この成果指標でいくと、上の施策・事業との直接的な関連というのを見つけにくいのです。これをやったから、例えば長期修繕計画の作成率が上がるということには、直ちにはならないと思います。この指標自体はいいと思うのですが、関連が薄いということと、他の指標、例えば管理条例が制定されるかは分からないですが、条例に基づく管理状況の把握件数など、そのような指標のほうが分かりやすいかなと思います。

○榎本建築指導課長

耐震改修促進計画についてですが、今船橋市の耐震改修計画につきましては27年度中に90%というような形で計画が作られています。27年度で目標年度が終わるので、来年度に向けて新しい促進計画を作成している途上でございます。ご意見がありました戸建てとマンションの耐震目標を分けたらどうかについては、計画策定中なので数字が出ておりません。こちらの住生活基本計画の策定をまとめるまでに間に合うかわからないですが、調整させていただきたいと思います。

○事務局（栗林住宅政策課長）

新目委員のご指摘についてはわかりました。具体的には、長期修繕計画があり、定期的に見直している管理組合が増えるようにというところで、マンション管理士等派遣事業を行ったり、マンションセミナーや相談会を開催していただいていると理解しております。ただ、成果指標がこれでいいかどうかについては、頂いたご意見を踏まえ、もう一度検討させていただきます。

○小林委員長

よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。

○宮澤委員

1点だけお聞きしたいです。48 ページ、49 ページ、住宅ストックの適正な管理と質の向上という具体的な施策・事業が出ているのですが、翻って前のページの40 ページの、現状に対

する問題・課題の3番目が、具体的な施策・事業へと反映されていると受け止めています。3番目の最後の行に、空き家予防の取り組みにより、住宅ストックを循環させる、とありますが、この循環という言葉が、具体的な施策事業の中に、どこに反映されているのか、もしくは反映されていなくても、この循環という言葉がこの計画の中にひとつのキーワードとして扱われて一つの定義として出てくるのか、その辺が分かりづらかったのでお聞きしたいです。

○事務局（栗林住宅政策課長）

ご指摘の通り、住宅のストックの循環に対する直接的な政策は確かに載っておりません。空き家等が増えている中で、一つ一つの住宅の質を向上することによって、それを循環させることができる可能性が高まるのかなと考えています。政策としては弱いのですが、その程度の書きぶりになっております。

○中島副委員長

住宅ストックの循環というのはそれを地域の中で継承していくということですね。使って継承していく。だから、今の段階でそこまでやっているわけではないから、住宅ストックを活用するなど、循環させるとまで言うかどうか検討してもいいと思います。そういうことと言うと、空き家の活用は循環の一つだと思いますが、それ以上にもっと体系的に循環することが必要になるわけだから、そこまであるとすれば、住宅ストックの活用以上のことは言えないのではないのでしょうか。

○小林委員長

検討していただいて、循環とするのではなく活用程度でもいいのではという意見出ました。それはお任せしたいと思います。

○喜地委員

千葉県としても中古住宅の流通促進ということで、国をはじめとして色々動きがあるところでございまして、48ページの中の長期優良住宅の普及の中で、新築だけを長期優良と認定して税制優遇などをやっているところなのですけども、来年の4月から中古住宅につきましても評価を入れて、中古住宅が流通しやすいように制度改正されております。評価制度のなかで、インスペクションで調査をやって既存住宅を適正に評価していこうということの流れもございまして、長期優良住宅のあたりは中古流通の部分もあるのですけれど、確かに市のレベルですと、なかなかそういった取り組みも難しい課題なのかなと感じています。

○小林委員長

中古流通という意味で循環と言っているのではないかということですね。それも加味してご検討ください。他にいかがでしょうか。それでは6章、市営住宅供給計画が新たに加わっていますので、これについていかがでしょうか。ここだけ極めて具体的です。これは主に市営住宅の建設、建て替えや供給をどうするかということで、市営住宅を今後どう使っていくかということについては、他のところにバラついて入っているという構成になっています。それで少しわかりにくい点があるので、場合によっては、6章という章立てではなく、もう1段落とした表題はどうでしょうか。そうしないと他のところに市営住宅の利用についてのテーマがずいぶん入っているので、章立てにしない方がスムーズな気がしますけど、いかがでしょうか。場合によっては、最後の数値目標のところにとめるなど、それは表現だけの問題ですので検討してください。他にいかがでしょうか。

それでは第7章の重点施策についていかがでしょうか。議論に入る前に、このページ数がずれていますので、精査しておいてください。いかがでしょうか。

○中島副委員長

ひとつお尋ねしたいことがあるのですが、59 ページの重点施策のひとつに、親・子世帯近居同居というのがあります。これはまちひとしごと創生事業からお金が出るのですか。出るために、同居支援にしないとダメだという自治体があつて苦労しました。それとは独立して、まず住宅施策でお金を出すのか、もしそれが付くのであれば、結構やれるのかなと思います。

○事務局（木村課長補佐）

その件については、所管している政策企画課にも確認したのですが、事業について、他の事業とどれを組み合わせ、というのは今後検討するということでした。ただ対象になりうる事業ではないかというふうに伺っております。

○小林委員長

他にいかがでしょうか。谷口委員、先ほどのご提案は、61 ページの重点3のこの内容でよろしいですか。他の委員の方いかがでしょうか。

○新目委員

重点施策3、61 ページのところなのですが、④マンション管理組合の自主防災組織への支援というのと、⑤町会自治会活動支援事業というのが書いてあるのですけれど、内容がどれを指すのでしょうか。それと5番目の町会自治会活動支援事業というのはどういう意味を持たせているのでしょうか。町会に参加しろと言っているのか、自主防災組織を作れと言っているのか、その辺のところはわかりません。

○小林委員長

町会自治会活動支援事業は56 ページにあります。それがマンションの中に入っているのは、違和感があるというご指摘でした。

○本木委員

市内全域の町会・自治会の組織率も決して高いとはいえないが、マンションは特に町会・自治会の結成率が非常に低いです。そういう中で、マンションの中に町会自治会活動支援事業というのを入れたのは、町会・自治会の活動というのは、防犯、防災、青少年健全育成、環境福祉、非常に幅広いものがあります。決して防災だけではないです。そういうふうなものを、その居住者の皆で協力してやっつけようよ、というのがこの町会・自治会なので、マンションの中に入れたのは、マンションの町会・自治会の組織率が特に低いですから、あえてここに入れたのかなと理解しました。

○事務局（栗林住宅政策課長）

まずはページ数が間違っており申し訳ありません。正しくは④が50 ページ、⑤が56 ページでございます。本木委員がおっしゃったところは発言ありがとうございます。町会の結成率がマンションにおいては戸建てよりは低いということがあつて、ここに入れてはあります。ただ、それがもし違和感があるということでしたら、それは見直したいと思いますので、他の方からもご意見がもし頂けるのであればお願い致します。

○小林委員長

マンションが町会・自治会に入っていないというのは全体の流れで、これを行政が関与してなるべく入ってくださいますか、現実には難しいかつ、最高裁の判例で、管理組合と自治会を分けなければいけないというのが出ていますので、行政から推進するというのは、実際には難しい状況にあります。その結果どうするかというと、千葉市は管理組合を町会・自治会と同様に扱うという対処、町会・自治会に入るというよりは管理組合を町会・自治会と同様にみなして、市の方から色々な支援をする、という扱いをしています。その辺は非常に大事な区分けになっているので、検討いただいた方がよろしいのではないのでしょうか。

○中基委員

5番の自治会支援活動事業について、重点3という分譲マンションの支援とまちづくりへの活用とすると、4番まで全部マンションと入っているので別枠のように見えるが、おそらく重点3の大きな項目で、マンションへの支援とまちづくりへの活用というところで、まちづくりという言葉があります。本木委員も言っていましたが、そういった意味でまちづくりというのは、町会自治会活動でやってもらう、広い意味で促す形のもので支援事業というが入っているのではないのでしょうか。これは関連する成果指標という中に、町会・自治会活動支援事業と実績が書いてありますが、こういった支援も含めて、まちづくりの促進ということもあって入れたのかなと思います。そうでないと5番が浮いているような感じがします。マンションへの支援というのではなくて、マンションへの支援とまちづくりへの活用ということでこれを入れたのかなと理解しました。

○小林委員長

一般的なまちづくり及び自治会・町会加入の推進であれば、本来重点施策としては一番目に入る内容です。マンションに入る話ではないように思います。マンションのところに入る場合は、町会・自治会というのをあえて表現せずに、マンションと地域の関わりを深めるような趣旨になります。

○中島副委員長

基本方針の黒丸の2つ目のところに、分譲マンションを地域の資源として活用する視点が必要ですということで、おそらく分譲マンションを支援するということと、分譲マンションをまちづくりの資源として活用するというタイトルでした。ただ分譲マンションを地域の資源として活用するところが、4番も多少関わっているのでしょうか、5番の書き方がわかりにくいです。まちづくり一般のことを言っているわけではないですね。

○小林委員長

もし事務局がおっしゃっていた趣旨で、この町会・自治会に関する項目を入れたいのであれば、50ページに新たに項目を起こしたほうがいいです。自主防災組織の次に、マンションにおける地域活動の推進とかそういう項目を立てていただいて、千葉市と同じような扱いができるかについて、ご検討頂いたほうがいいと思います。

○中基委員

56ページの2番目のところに町会自治会支援事業とあって、ここに自治会館の設置や光熱水費などの補助をしますという項目がありますが、マンションの中にも町会・自治会があるから入れたのだろうと思うのですね。マンション関係の重点施策だから入れたのだろうと思います。ただ、マンションの流れがあるので、表現が理解しにくいかもしれないです。マン

ションの中の町会・自治会に対しても支援しますというふうに書いた方が親切だと思いますが、あえて載せなくてもいいのかなと思います。基本方針の中では5番が浮いているような気がして、説明をしないと理解しにくいかもしれないです。

○小林委員長

今の表現では、おっしゃるとおり説明しないと理解し難いです。ただ事務局がこれを載せた趣旨の話では、管理組合と自治会の関係に関わる問題なので、戸建の場合とは違います。自治会がなくても管理組合があるので、管理組合が自主的にコミュニティ活動をやっている例が多いので、千葉市はそのケースについては、自治会・町会と同じように扱って、様々な措置を講じますというのを発表し、5月に総務省も同様のことを全国の自治体に通知しています。これは国が通知していますけれど、管理組合が自治会になれと言っているわけではないです。それは憲法違反になります。そうではなく、自治会と同じように、市側が扱いますというだけです。そのことの区別は伝わるようにした方がいいと思います。

○事務局（栗林住宅政策課長）

所管課と協議して文章の変更を検討します。

○谷口委員

50ページのマンション管理条例の制定というのが載っているのですが、この61ページの重点的に実施する取り組みには含まれていないです。ということは重点的には取り組まない、将来の課題であるという認識ですか。

○小林委員長

今の管理条例の制定も、50ページの中では検討しますとなっているので、そのまま重点の中にいれたらどうでしょうか。重点の中で検討するということです。

○事務局（栗林住宅政策課長）

入れることを検討します。

○新目委員

先のことと関連するのですが、マンション管理組合の自主防災組織への支援ということで、55ページの表に、自主防災組織結成率というのが61%から70%にすくなっています。これも同じように、なかなか実態把握するのは難しいと思うのですが、戸建てとマンションを分けた方がいいと思います。マンションの自主防災組織の結成率をどうするのか、上げるというのはなかなか大変だと思うが、これも分けた指標の方が明確になると思います。

○小林委員長

指標について、戸建てと分けたらどうかというご提案です。

○事務局（木村課長補佐）

危機管理課に以前相談したところ、この制度が始まって1年なのですが、まだ3件しか結成されていないということで、指標として出すには時期尚早ではないかということでした。

○小林委員長

指標にあまりこだわらなくてもいいと思います。

○新目委員

ただ、マンションの自主防災組織を作るのを支援するというのは、全然別な努力が必要なので発言しました。

○中島副委員長

マンション管理条例なのですが、これは居住支援協議会のように、具体的に来年検討して再来年にはやるぞと、そういう意気込みなのか、検討するのでその後ダメならやめるという含みなのでしょうか。

○小林委員長

検討した結果やめるのもいいと思います。私の意見ですが、検討した結果どうなるかはいろんな事例で判断すればいいと思います。

○事務局（栗林住宅政策課長）

正直申し上げますと、来年度は居住支援協議会の準備に入って、その他新規事業をいくつか予算要求しておりますので、その制度設計に時間がかかると思っております。今喫緊の課題として、地域包括ケアシステムをどう構築していくか、というのがありますので、この中にもいくつか事業がございますけど、まずはこちらを先に手を付けて、その後でマンション条例をどうするか考えていく予定です。時期についていつになるかは、今の段階では申し上げられません。申し訳ありません。

○小林委員長

それでは次の8章以降、最後までいかがでしょうか。

○中島副委員長

他との連携ということでURのことがあったので思い出しましたが、45ページの一番最後のところに、URによる近居の支援とあります。これはURが家賃を一定割り引くのか、これを市がやるのか。この文章がわからなかったのと、私はURがやるものだと思っていたのですが、どうなのでしょう。

○事務局（栗林住宅政策課長）

これはURが行うものです。わかりにくいのであれば、今日は山田委員が欠席なのですが、もう一度山田委員と調整してわかり易い文章に修正していきます。事業名のところに括弧書きとして独立行政法人都市再生機構と記載はしておりますので、URが行うというふうに読んでいただければと思います。

○新目委員

お願いなのですが、63ページの民間団体との連携協力というところで、マンション管理士を入れておいていただければありがたいと思います。団体を言うのか資格を言うのかわかりませんが入れていただければと思います。

○事務局（栗林住宅政策課長）

加筆させてください。漏れてしまって申し訳ありませんでした。

○小林委員長

元に戻っても結構ですので、漏れ落ちたことがあればご発言をお願いします。

○小林委員長

それでは今の次第2についてこれで審議を終了させていただきます。

## 2. その他

○小林委員長

この後スケジュールについて確認することになりますが、まず事務局の方からスケジュールについて説明をお願いします。

○事務局（栗林住宅政策課長）

今日は多くの意見をいただきましてありがとうございました。今後の予定でございますが、本日もご意見により素案の修正を行います。時間の関係もございますので、それを委員長にご確認いただいた上で、委員の皆様にお送りさせていただきたいと思っております。

12月には議会に報告し、12月15日から年明け1月14日までの1か月間パブリックコメントを行います。2月17日の水曜日10時に次回の策定委員会を予定しておりますので、パブリックコメント及び対応、これは必要な修正も含まれますが、それを取りまとめて皆様に確認していただく予定でございます。詳細については決まり次第ご連絡いたします。

○小林委員長

今日出た意見については、事務局で修正していただいて、私が確認するということに一任させていただいてよろしいでしょうか。

（承認）

○小林委員長

ありがとうございました。多くは文章のわかりにくさを修正する内容が多かったと思いますのでご一任いただければと思います。それでは皆さんの方からスケジュールについて、何かご質問はありますか。

○中基委員

事務局にお伺いしたいのですが、この船橋市住生活基本計画は、市民に見せるような形をとるのでしょうか。それとも関係しているところがこの冊子を持っていて実施するのでしょうか。要するにコンパクトなものを作って町会・自治会にも配って、ということは考えているのでしょうか。

○事務局（栗林住宅政策課長）

全体の冊子の他に、概要版を作成する予定でおります。

閉会

○小林委員長

よろしいでしょうか。他にご質問ご意見ありますでしょうか。それでは本日はこれをもち

まして閉会とさせていただきたいと思います。どうも長い間ありがとうございました。

以上