

第3回船橋市住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画策定委員会 議事録

日 時：令和3年4月7日（水）14時00分から15時40分まで
場 所：市役所6階602会議室
出席者：小林委員、中島委員、大井委員、長島委員、宮澤委員、布留川委員、林委員、岡田委員、久保委員、藤井委員
欠 席：高橋（弘）委員、松井委員
事務局：鈴木建設局長（欠席）、岩淵建築部長
【住宅政策課】齊藤課長、櫻井課長補佐、澤田主査、川端主査、木村主任主
柏主事、田畑技師
その他：市民安全推進課長、高齢者福祉課長、介護保険課長、地域包括ケア推進課長、宅地課長、ランドブレイン株式会社（2名）

- 【次第】** 1. 議事
(1) 住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画素案修正案について
(2) 今後のスケジュールについて
- 【資料】** 1. 船橋住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画（素案）
2. 第2回策定委員会の意見に対する素案への反映と回答
3. 正誤表

席次表

開会

○事務局

それでは、定刻となりましたので、第3回住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画策定委員会を開催いたします。

会議に先立ちまして、事務局より申し上げます。

先日、委員の皆様には委嘱期間の延長について同意頂きました。こちらの委嘱状につきましては後ほどお渡しさせていただきたいと思っております。

また、これまで船橋市老人福祉施設協議会よりご推薦いただいた委員として高橋章博様にご出席頂いておりましたが、本日より林武仁様にご出席いただいております。それでは、林様、一言ご挨拶をお願いいたします。

○林委員

船橋市老人福祉施設協議会の高橋の後任となります。今回から初めて参加します。社会福祉法人清和会の林と申します。今後ともよろしくお願い申し上げます。

○事務局

ありがとうございます。林委員、よろしく願いいたします。また、本日は千葉県宅地建物取引業協会船橋支部の高橋弘明委員、そして全日本不動産協会千葉県本部の松井皇一委員は欠席となっております。また、船橋市社会福祉協議会の長島委員は遅れてみえるようになっております。

それでは、改めまして本日の配布資料の確認をいたします。

左側に席次表がございます。

右側の1枚目に本日の次第がございます。

その次に、資料1、船橋市住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画（素案）。

資料2、第2回策定委員会の意見に対する素案への反映と回答。

資料3、正誤表がございます。

以上、不足等ございませんでしょうか。ありがとうございます。

資料のうち、正誤表についてですが、本日お手元にお配りした素案修正案は、事前にお送りした素案修正案の中で、本日までに判明した情報の更新や、脱字等の修正を加えたものでございまして、この正誤表はその修正箇所をお示ししたものでございます。つきましては、本日の会議では、これらの修正箇所については、事前にお送りした素案修正案から修正されている部分としてご了解いただければと思います。

また、議事の進行にあたり、ご発言される方には事務局からマイクをお持ちいたします。その都度、事務局で消毒を行います。マスクを着用のうえご発言いただきますようお願い致します。

なお、本日の第3回策定委員会が、夏ごろに予定しているパブリック・コメント前の最後の委員会となります。本日いただいたご意見をふまえて、素案の修正を行いまして、委員長にご確認をいただいたうえでパブリック・コメントに進んでまいりたいと考えております。本日の会議の終了時刻は、15時30分頃を予定しております。限られたお時間ではございますがよろしくお願いいたします。

それでは、以降の議事は委員長よろしくお願いいたします。

○小林委員長

皆さんこんにちは。前回は書面開催でしたので、今回は久しぶりの対面の開催となっております。よろしくお願いいたします。

議事に入る前に傍聴についてご報告いたします。本策定委員会は船橋市の情報公開条例に基づいて会議の公開が必要となっております。このことから会議の案内を市のホームページで事前通知しましたが、本日傍聴希望の方はいらっしゃいませんでした。

それでは議事に進みたいと思います。議事の1番目、住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画素案修正案について、事務局から説明をお願いしますけれど、私の方から本日の委員会の位置づけについて確認させていただければと思います。素案の49ページに策定経緯とありますが、これはもちろんまだ案の段階ですので、このようになればいいということですが、第1回、第2回ときて今日が第3回ということになります。この後最終調整を経てパブリックコメントに向かうことができるとのことなので、本日みなさんのご意見を出し尽くして、最終調整に任せていただければという流れでおります。以上の位置づけに基づいて議事を進めさせていただきます。

議題1「住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画素案修正案について」、事務局から説明いたします。

1. 議事

(1) 住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画素案修正案について

○事務局

住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画素案修正案についてご説明いたします。第2回住・高計画策定委員会は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、書面開催としました。そこで委員の皆様より書面でいただきました意見を素案に反映いたしまして、「素案修正案」として先週送らせていただいております。先ほどご説明しましたが、いただいた修正案に

はお配りした正誤表を反映したものを配布しております。

続いて、「第2回策定委員会の意見に対する素案への反映と回答」についてですが、こちらは、頂いたご意見をページ順に並べて掲載し、ご指摘に従い素案修正案へ反映したものと、ご質問などに回答したものとを分けて記載しています。こちらは先週送らせていただいたものと同じものがございます。素案へ反映したのものの中には、ご指摘のとおり修正したのもございますし、ご指摘を踏まえて、一部修正、あるいは表現や見出しがわかりづらいことからページ全体を修正したのもございます。ご指摘の主旨と違うようなものがございましたら、ご意見いただければと思います。

それでは、第2回策定委員会の意見に対する素案への反映と回答に沿ってご説明させていただきます。

1 ページ目は、岡田委員から計画書の構成、章立てに関するご意見を頂戴しております。こちらは第1回の策定委員会の中で章立て案を事務局の方から提示させていただいておりましたが、素案を作成していく中で第5章に重点を置き、住宅政策の基本構想と合わせて表現した結果、現在のお配りしたような形になりました。それに合わせて第5章の見出しの修正をしております。

続いて素案2ページに関する事で、第2章、計画の目的及び位置づけについて、中島副委員長よりご意見いただいております。こちらはご指摘の通り修正してございます。

続いて第2章船橋市の現状のところでございます。素案7、9ページについて中島副委員長からご意見をいただいております。こちらはご指摘を踏まえて説明文を修正してございます。

続いて空き家に関連することについて複数の方からご意見いただいております。小林委員長、高橋委員、久保委員から同じところについてご指摘いただいておりますが、こちらは住宅・土地統計調査と市が行いました実態調査の調査対象の違いがあることを追記することで素案に反映しております。

続きまして素案11、12ページにつきまして中島副委員長からご意見いただきました。こちらはご指摘の通り修正したものと、ご指摘の趣旨を踏まえて説明文の修正を行っております。

素案12ページ、高橋委員からご意見をいただいております。市営住宅の12条点検についてご意見いただいておりますが、こちらが市の方から12条点検に関する書類の提出を求めています。これは計画には反映しておりません。

続きまして第3章、市の住宅政策の現状分析につきまして、素案13～18ページまで中島副委員長からご意見いただいております。第3章につきまして、現状分析に使用したデータのうち、主な図表を抜粋して掲載しているため、詳細データにつきましては、資料編のページ番号に記載をしています。

続いて素案14ページ、藤井委員からご質問いただいておりますので、それに対する回答を載せております。

続いて素案19ページ、久保委員から空き家の状況についていただいたご質問に回答をしているところです。こちらは同時期に新たな計画として空家等対策計画を策定中でございます。

続きまして、素案22ページは中島副委員長から、素案23～25ページについては小林委

員長からご指摘をいただいております。どちらもわかりづらい表現があるという趣旨だと思います。ページ全体についてご指摘を踏まえて修正しております。

続きまして第5章、住宅政策の基本方向、1-1 住宅セーフティネットの充実について、素案26ページに小林委員長よりご指摘いただいております。こちらはご指摘の内容を踏まえて修正を行いました。

続きまして素案27ページ、久保委員から居住面積の改善施策についてのご意見をいただいております。こちらは、親世帯・子育て世帯近居同居支援事業という事業で、離れて暮らす親世帯と子育て世帯が近居又は同居するために必要な費用を助成しており、転居先が最低居住面積水準を満たしていることを要件としておりまして、誘導居住面積水準を満たす場合に加算するという事業を実施しています。

続きまして素案28～29ページ、宮澤委員よりご意見を頂戴しております。高齢者の居住について様々な問題がある中で、一例としてエレベータのない分譲マンションについてご意見をいただいております。これにつきましては、高齢者住み替え支援事業として、1階若しくはエレベータ設備のある賃貸住宅へ転居する場合に助成を行っているというものを、回答としてご案内しています。

また、久保委員から結婚後の住宅供給についてご意見をいただいております。こちらにつきましては、先ほどご案内した親世帯・子育て世帯近居同居支援事業が近い事業かなというところで、回答として掲載してございます。

続きまして素案28～29ページ、宮澤委員からご意見いただいております。こちらは高齢者世帯と子世帯が近居しているというところをもっと広くアピールしてほしいというご意見です。こちらは引き続き事業を継続するとともに、事業の周知に努めてまいります。

続いてURに関連するところで、岡田委員にご意見いただいております。こちらはご指摘を踏まえ関連するその他の事業等を追加してございます。

続いて第5章、2-1 住宅ストックの質の向上について、中島副委員長より耐震化についてご意見いただいております。こちらは耐震改修促進計画の中で目標の達成に向け、住宅の耐震化を実施して参ります。

続きまして素案30ページ、久保委員からのご指摘です。住宅ストックの質の向上についてご提案いただきました。ご指摘を踏まえて関連する主な事業等に「雨水浸透ます等設置補助事業」を追加しています。

続きまして、2-2 分譲マンションの適切な管理につきまして、中島副委員長より計画の中身の記述についてご意見いただいております。ご指摘を踏まえて記載方法を修正しています。

続きまして素案31～33ページの部分につきまして、大井委員よりご意見をいただいております。基本的には住宅ストックの適切な管理と利用について記載いただいておりますが、課題についてはおおむね素案の中で触れているところではあるのですが、いただいたご意見をもとに一部修正を加えております。13ページのところ、マンション管理適正化計画では具体的な記載というのは予定していないのですが、マンションに関する専門家の相談対応を行っております。その際の対応としてサポートさせていただきたいと思っております。14ページに引き続き、マンション管理派遣につきましてご意見をいただいております。こちらもそこまで具体的な記載というのは予定していないのですが、現状のマンション管理士等派遣事業の

中でも実施できる取り組みがあるのかなというところで、活用を検討したいと思います。あとは継続的な派遣というご意見をいただいておりますが、こちらにつきましては同一年度内で今までの派遣を活用することをきっかけとしまして、マンション管理士の活用を期待しております。いただいたご意見はこの事業の中で、参考ということにさせていただきたいと考えております。

続いて素案34ページ、中島副委員長より空き家の流通促進・活用でご意見いただきました。こちらはご指摘を踏まえ主な施策取組方針を修正しています。

続きまして素案34ページ、久保委員より空き家の管理と空き家防止対策についてのご意見を頂戴しております。市では専門的な知識を有する団体などと協定を締結し、空き家に関する様々な問題を解決するための相談窓口を設けております。そこでは、近隣住民等からの相談だけでなく、所有者等からの空き家に関する悩みの相談も受け付けております。また、ご指摘いただいているシルバー人材についてですが、必要に応じてご紹介しているところであります。

続きまして素案34ページ、久保委員から空き家の有効活用方策の検討につきまして具体的に空き家バンクの開設についてご意見いただいております。こちらにつきましては「住み替え」による中古・空き家住宅の活用流通が求められているのはご指摘の通りというふうに認識しております。具体的な促進策としましては、マイホーム借上げ制度等を掲載しているところです。また、地域での利用につきましては、空き家バンクの活用等も含め、居住支援協議会を通じて検討してまいります。

続きまして第6章、船橋市高齢者居住安定確保計画について、中島副委員長より高齢者の多様な住まい方の充実についてご意見をいただいております。こちらは基本目標の3についてご意見を頂戴しておりますが、ご指摘の内容も含めて多様な住まい方に含まれていると考え「高齢者の多様な住まい方の充実」を目標にしたいと考えております。

続きまして素案37ページ、藤井委員よりご意見いただいております。こちらは資料の23ページに記事の見出しがあるのですが、バリアフリー法の施行令改正案についてのご意見を頂戴しました。個人住宅にも義務付ける場合には、記事にもあるのですが、建築主にとって過度な負担が生じる恐れがあることから条例制定することは考えておりません。

素案37ページ、中島副委員長から住宅の質の向上について、温熱環境というキーワードについてご意見いただいております。宮澤委員からも同じようなところでご意見をいただいておりますが、ヒートショック対策など、温熱環境への配慮を進めるため、「住宅バリアフリー化等支援事業」として、断熱改修等を行う際の費用を助成しているところです。

続きまして素案39ページ、中島副委員長より居住支援の充実についてご意見いただいております。こちらは、地域包括ケアと連携して生活支援を充実させる内容を含んではどうかというご意見です。こちらにつきましては、第7章の高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画にもあるとおり、「地域包括ケアシステム」を実現するため、5つの基本方針「住まい」「予防」「生活支援」「介護」「医療」、それぞれ専門部会を立ち上げており、高齢者居住安定確保計画はこのうちの「住まい」を担う計画として位置付けられておりますので、今後も他の専門部会と様々な連携をしてまいります。

続きまして、第5章・第6章の関連する主な事業等につきまして、久保委員よりご提案をい

ただいております。内容が市単独の予算事業について掲載してほしいということで、ご意見いただきました。こちらは、本計画は今後10年間の住宅政策の方向性を示すものでございます。各事業の予算内訳につきましては、年度毎に議会で決議されていくものであることを考慮しまして、掲載しないものとしております。

続きまして素案42ページ、岡田委員よりご意見いただいております。第7章の関連計画については、災害、地域共生、持続可能な住宅地形成などの目指す方向性で分けて表すと分かりやすいのではないかとということでご意見をいただきました。こちらは、カテゴリを分けて整理して記載しております。

素案44ページ、中島副委員長より、木造密集住宅地基本方針についてのご意見をいただきました。こちらはご指摘の趣旨に沿いまして追記しております。

続きまして46ページ、藤井委員よりご意見いただいております。こちらに関しましては住宅政策の推進については、市民の幅広い理解と協力が欠かせないということは我々も認識しており、市民及び市民団体等との連携の中で、情報提供や啓発等に努めると記載しております。

続きまして46ページ、岡田委員よりご意見をいただいております。URに関連する内容でございますが、こちらはご指摘の通り修正しています。

続きまして、藤井委員より計画の配布先についてご質問いただきました。計画書の配布につきましては、出張所や公民館、図書館等を予定しております。

最後に、久保委員、藤井委員より、それぞれご意見として頂戴したところです。

第2回策定委員会の意見に対する素案への反映と回答には、今ご説明した通りでございますが、ご指摘いただいた意見の趣旨と異なるというような場合には、後ほどご意見を頂戴できればと思います。

続いて、素案修正案につきましては、書面開催となりました第2回の策定委員会に際してお送りした下案がベースとなっておりますので、全体的な方向性は変わっておりませんが、大きく加筆している部分がございますのでご説明いたします。

まず、31ページ「2-2 分譲マンションの適切な管理」の中で、次の32ページに「船橋市マンション管理適正化推進計画」を掲載しております。これは、第1回策定委員会の際にも委員からご質問いただいていたものですが、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律、いわゆるマンション管理適正化法が改正されたことを受けて策定したものでございます。内容としましては、住高計画の策定期間と同じ令和3年度から令和12年度までの10年間として、船橋市内におけるマンションの管理の適正化に関し、管理状況を把握するためのアンケート調査の実施や、国のマンション管理適正化指針に即して助言・指導等を行うこと、マンションの適正な管理のために活用できる支援等について普及・啓発を進めることなどを定めております。この計画を出発点とし、市内の分譲マンションの適切な管理のため、今後の国の動向等をみすえて、随時内容を充実させていくことも検討していきます。

また、34ページの「2-3 空き家の管理と空き家防止対策」、こちらの項目についても、第2回策定委員会開催後に担当課と調整した部分が多くございますのでご説明させていただきます。

船橋市の空き家の問題については、現行の「住生活基本計画」の中で取り扱うと同時に、現

行の「空家等対策計画」においてより詳細な事業計画を策定しております。また、現在皆様にご協力いただいて策定作業中の住生活基本計画は、令和3年度から新しい計画となりますが、空家等対策計画も同時期に新しい計画となります。このように、船橋市の空き家の問題については、常に住生活基本計画と空家等対策計画の中で取り扱われている状況です。

これらの計画の関係性は、どのようになっているのかと申しますと、総じて言うならば、住生活基本計画では、住宅・土地統計調査に定義されている「空き家」のうち、賃貸用の住宅や売却用の住宅を含めた全体を対象としております。空家等対策計画では、平成27年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、「空き家」の中でも「その他の住宅」の中の管理不全空き家を主な対象としております。とはいえ、「管理不全空き家」は突然生じるものではなく、「管理不全空き家」になることを予防したり、解消したりするためには、その予備軍である、住宅・土地統計調査に定義されている「空き家」全体を注視しておくことも大切な要素となります。よって、この空き家の項目は、それぞれの計画が重複している部分を調整し、実際にそれぞれの計画を所管している住宅政策課と市民安全推進課双方の事業の状況等を合わせて表現しているページとなっております。

具体的には、主な施策と取組み方針のうち、2番目の「管理不全の空き家の防止・解消」を主に担っているのが「空家等対策計画」であります。それ以外の部分については、市民安全推進課と住宅政策課で連携はしているものの、全体としては「住生活基本計画」を所管する住宅政策課が主に対象としている分野となっております。そういう分類のもと、「関連する主な市の事業」を検討した結果、住宅政策課と市民安全推進課の事業をご覧いただいているとおり掲載することでまとめたものでございます。

続いて、41ページの第7章に掲載しておりました市営住宅供給方針についてですが、第2回住・高計画策定委員会の書面開催資料では、参考として現行計画の内容を掲載しておりましたが、今回更新しておりますので、こちらもご説明させていただきます。

本方針は、最低居住面積水準の住宅を市場において自力で確保することが困難な住宅確保要配慮者に対して市営住宅等を供給するにあたり、中長期的な展望から供給量を設定することを目的としております。方針の期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とし、この10年間の供給戸数については、平成30年住宅・土地統計調査の結果等を踏まえ、令和3年度から令和7年度までの5年間で70戸、令和8年度から令和12年度までの5年間で30戸の計100戸を目標としております。当目標の算出方法については、令和12年度における世帯数等の推計を基に、借家に住む公営住宅入居資格収入基準未達の世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯「著しい困窮年収未達の世帯」数を求め、令和12年度における公営住宅等の著しい困窮年収未達の世帯に対応した住宅ストック量との差から新規供給戸数を算出しております。供給方法については、独立行政法人都市再生機構の管理する公的賃貸住宅ストックの一部借上げにより、市営住宅として供給いたします。なお、既存ストックの保全及び補助制度の積極的活用についても併せて掲載しております。

素案修正案について説明は以上です。

○小林委員長

ありがとうございました。それでは質疑応答に移ります。マスク越しなのでなるべく大きな声でお話していただければと思います。第2回でたくさんのお意見をいただきましたのでこれについてこのように対応するというようなお話がありました。この内容について、皆さんから、私が言った意見とあっているか違っているか。あるいは回答についてさらに質疑があればお受けしたいと思います。いかがでしょうか。みなさまの出された意見に対して的確に対応していただけたでしょうか。大丈夫ですか。

ないようでしたら、後でもう一度振り返っていただいても結構ですので、素案全体について気が付いた点、あるいは評価している点、そういったことでも結構ですのでご意見いただければと思います。いかがでしょうか。

○長島委員

長島です。遅刻してしまい申し訳ございませんでした。今回の素案について中身について異論はないのですが、計画として出すにあたっては10年間使うものなので、掲載等含めて少し整理していただいた方がいいかなと思うところが少しあります。申し上げるのは私の好みの部分もあるので、今のままでいいということであればそのまま結構です。

6ページの棒グラフ一番上に数字がありますが、枠と数字が交互に出てきて、最初見たときマイナスかと思いました。あらぬ誤解を起こさないために枠を取ってしまうか、広げるかしていただいたほうがいいのではないかと思います。

○小林委員長

その通りなので対応してください。

○長島委員

次の7ページで、世帯の内訳の解説の部分、「単身世帯が最も多くなり」から始まっている部分ですが、「単身世帯が増加しており」と同じことを二回言ってしまうので整理した方がいい。余計なお世話かもしれませんが、「単身世帯が最も多くなり」とあって、普通であれば単身世帯が多くなったことについての何か言葉が出てくるのだと思うのですが、全く違う夫婦と子供を述べております。そのあとに小世帯化が進んでおり、「単身世帯が増加」となっているので、もう少しこの辺を整理して記載していただいた方がいい。単身世帯が多いこと、そして子育て世帯の割合が高いこと、さらに小世帯化が進んでいるので単身世帯がさらに増加する傾向にあるとあっていいのかわからないのですが、そういった書き方であればいいのではないかと思います。

3点目、12ページの世帯年収のところですが、年収200万円未満の世帯は微減しています「が」年収200～300万円未満の世帯「が」増加していますと、「が」が連続できているので、前のところを残すのであれば後ろの部分を「は」にするか、前のところを「しています」にするなど、工夫していただければと思います。

20ページの住宅セーフティネットに関する現状と課題で、棒グラフがあります。前回の計画にも同じようなものがあったと思うのですが、持ち家の次にある「借家計」とはなんだっけと疑問に思いました。よくよく考えると多分、公営、UR、民営などの合計なんですよ。初めて読むと全く別なもののように思ってしまうので、合計だとわかるようにくくりをつけていただくとか、工夫があればいいと思います。民営の次は給与なのですが、給与住宅とは社宅や借り上げ住宅のことだと推察するのですが、普通の人にはわからないと思います。簡単でいいので解説があればいいと思います。

続きまして22ページの基本理念のところ、前半に4つポツがあり、基礎の文章中にポツを入れて項目だてした形になっています。組織の中での報告書や通知文章の中では、国や県

はよくこういった形を出すと思うのですが、計画書として一冊の本にするにはこういう書き方はどうなのかと思います。前回の計画では、同じようなことが記載されていますが、一つ一つ独立した形になっていたのので、そういった形にしたほうが計画と銘打つには格好いいのかなと思います。

23ページ、二重括弧のくくりで基本目標がありますが、見た瞬間にちょっと違和感があります。センターに置くのであればセンタリングしてほしいし、この形であればもっと左に寄せた方がいいのではないかと思います。

24ページ、内容は異論ございません。図があつて下に「良質な住宅ストック」としてラウンドした文字がついているのですが、通常だとこの下になにか入るのを期待するのだと思います。「良質な住宅ストック」としたいのであれば単に文字で一直線のものを入れていただければ結構だと思います。

34ページ、空き家の管理と空き家防止対策のところ、施策の方向で、中段に空き家の適切な管理は所有者に責任があるため、と始まっているんです。ところが後のほうへ行くと、空き家の除去等を促進するとともに人口減少を見据えて既存ストックの有効活用を促進しますとなっています。これだけ読むと責任は所有者にあるけれどやるのは行政だというふうにも取れるので書き方を工夫したほうがよいかと思います。

○事務局

空き家等の管理そのものは所有者の責任ですけれども、空き家として存在する家が活用されていることは、例えば管理不全の空き家になることの予防になったりしますので、そこが促進されていくことについては国のほうでも推奨しているところもございますので、そういった意味で既存ストックの有効活用を促進しますという表現をしています。

○長島委員

そうすると責任ある大家さんにそうさせるように活動していくということですよ。

○事務局

流通という面に関しては大家さんにそういう方向での活用を提案するということはもちろんありますけど、空き家の管理という意味では草木繁茂とか、隣人との関係とかで様々な問題を生みかねないところがございますので、所有者の方が具体的にきちんと管理することでそういった問題を回避できるという側面があります。

○長島委員

おっしゃることが十分理解できていないのですが、いずれにしてもこの部分だけ見ると責任は大家さんにあつて、対策をするのは行政というふうにとらえられかねないので、わかりやすく文章を工夫していただくといいのかなという私の感想です。

38ページ、ちゃちゃを入れるわけではないのですが、一番下のところで移住住みかえ支援機構（JTI）の説明のところで、2行目に「シニア世代（50歳以上）」とあります。通常シニアというと60歳か65歳以上のことを言うので、もし直せるのであれば工夫して書いていただければと思います。

78ページのグラフが20ページのグラフと同じようになっているので直していただければと思います。以上です。

○小林委員長

長島委員ご指摘の表現や表記の内容はごもっともだと思いますので、修正いただければと

思います。

○事務局

今のご意見の部分も含めて、全体に改めて分かりにくい表現になっていないかなどを検証して進めてまいりたいと思います。

○久保委員

久保と申します。いろんな意見、私見的なものも交えてたくさん印刷の労をかけてしまって申し訳なかったんですが、すべてこれがこの計画に載るというつもりはなかったですけども、例えば素案への反映と回答の中で、8～9ページ、住宅政策の基本方向で、居住面積水準未満の家庭がまだ6.3%ある。これは実際改善に向かって市も努力されていることは承知しています。これをいつまでになくすのかという数値目標、この10年の計画の中で年度計画的にやれるのかやれないのかというところなんです。単純に言えば短期中期長期的に、どこまでに居住面積水準未満の家庭をどれだけ改善する、法定計画が別にあるのであればそれを援用するとか、新しい対応がないと何の10年なのか、きれいな文言が並んでいるに過ぎない。施策の方向だけがあり、実施計画がない。予算に反映するにはそういう短期中期長期の方向がまず求められるのではないか。どういう手順で解消しようとするのか。計画の目標値が素案の中で、市営住宅以外明確に示されていないというのが一点です。

それから、2ページの計画の位置づけのカラーの絵がありますが、住まいるサポート船橋とか居住支援協議会の相談場所があります。任意の団体とはいえ、市としての市民に対するひとつの公的な窓口です。この位置づけの中に取り込むのは難しいでしょうけれども、市民が住宅について相談したい場合は、市民の便利帳だけではなくて公的な計画の中に、いわゆる空き家管理不全の問題とか、市営住宅の窓口とか、そういったものをもう少しわかりやすくできないか。景観なり環境なり、いろいろな市の長期計画がございます。それとの関連で、どういう位置づけで他の計画との関連になるのか、もう少しわかりやすくできないのかなという気がするんです。5年前の計画の中にもそういうページがございました。この図で市の総合計画の中に、住宅計画がその中の一部であると示しながら、この住宅計画が福祉とも関連するし、空き家防止等の対策とも関連するし、老朽家屋対策とも関係する。あるいは洪水計画とか防災計画とかという点でも関連するので、全体プランがもう少しわかりやすくなった方が、よりこの住宅計画の位置づけがわかるのではないかと。特にこの中でがけやブロック塀など、実施しないといけない命にかかわる問題の個所というのは、耐震計画も含めて当然明確にしなければならぬのではないかと。そういった点が気になりました。

もう一点追加ですが、9ページ、結婚対策について、意見を出す前に迷ったんですけども、ある意味少子高齢化の中で結婚しない男性も女性も増えて、子供も少なくなって確実に少子化が進んで後期高齢者が拡大して、奥さんがなくなったりすると一人住まいになって空き家が増える。そういう時代になったのは間違いないことですから、要配慮者や市営住宅といった問題とは別に、利用可能な空き家の利用を、船橋モデルというシステムで幅広くこの計画に取り込むことはできないだろうかという単純な考え方です。ですから結婚するご家庭で市外に出る方たちが、この前の5か年の資料によると、3～4月に集中しているかはわかりませんが、ものすごい数の市民の移動が増えているわけですし、転居も増えていると思います。それだけたくさん結婚する方がいるのであれば、中核市第一位の船橋市としたら、何らかの船橋市に住んでいただける、その辺の努力をできないか。お祝いを兼ねるということではないですが、高齢者が移転するときの引っ越し代金を出しているのですから、住宅が欲しいという方に、不動産業者が船橋市は引っ越しの助成があるという追い風があればすばらしい。マンションにしろ一戸建てにしろストックの利用という面で、より船橋モデルとしてPRでき

るのではないかと。つまらない考え方かもしれませんがそういう面を書いたということだと思います。

○小林委員長

大きく3点ありましたが事務局はいかがでしょうか。最初は居住面積水準について、数値目標を掲げるべきではないかという、そういうご意見ですね。

○久保委員

この資料では、全体に計画目標値がはっきりしない。

○小林委員長

数値目標を掲げるべきではないかというご意見ですね。事務局から考えをお伺いしたいと思います。2点目は、2ページ目に船橋市住生活基本計画の位置づけは書いてあるけれども、それ以外の、先ほど説明のあった空家等対策計画などのほかの計画との全体像が分からないのももう少し工夫したらどうかというご意見ということですね。最後はファミリー向け世帯について支援すると打ち出したらどうかという3つですね。いかがでしょうか。事務局から何かお答えありますでしょうか。

○久保委員

採用するしないは別の判断ですから、必ず採用してくれと言っているわけではなく、そういう判断が計画になじむのであれば、将来的にも含めて、一步を踏み出す覚悟はあるかどうかという感じなんですよね。空き家バンクもそうです。

○小林委員長

事務局どうでしょうか。

○事務局

最後に久保委員のおっしゃった一步踏み出す覚悟があるかというお話につきましては、予算が伴わなければならない部分でございまして、この場で一步を踏み出す覚悟があるというお答えはできない状況でございます。

目標値のことでございますけれども、これまでの計画でも目標値というものを設定してきておりました。目標値は客観的にその状況が改善されたかどうかを図る指標になるものと、直接的に市の施策によってコントロール可能な小さな部分と、いろいろな段階の指標があるかと思います。現行計画では、比較的大きな、直接的にコントロールできる部分は一部であるのかかわらず、全体を見て図るような指標が扱われていたところがございます。例えば最低居住面積水準のお話につきましても、理想として何%までということ掲げたとしましても、国の新しい現行計画の中でも出てきておりましたけれども、人が住まいを選ぶときには、広さだけではなくて利便性とか様々な要素で家を選ぶのが現状です。総合的に含めて満足度が上がっていくことが求められていると理解しておりますので、個々の事業の客観的な指標からみた目標値というものは、今のところ掲げない方向でまとめております。

計画の位置づけについてですけれども、もちろんご覧になってお話しされていると思いますが、第7章に、市の都市計画マスタープランや立地適正化計画とか、関連計画はもちろんございます。総合計画は現在まだ策定作業中で固まっていない部分もございまして、総合計画の位置づけから、具体的な内容が入っているというよりも総論的なものになりますので、この2ページの図についてもどの部分に直結して、住生活基本計画があるというよりも、総

合計画の中のある一定の分野を担う計画として存在しているというような位置づけになっているので、そこを説明しているような図になっております。7章にある計画それぞれが、それぞれの所管で法律に基づいて計画を遂行しているものですので、直接的に線が分かれているというよりも、それぞれの所管の立場からの計画をそれぞれが遂行しているものが大きく重なる部分もあれば少し重なる部分もあるという濃淡がある中で、関連していつているものと考えております。

先ほどの空き家の活用のファミリー向けの、空き家を活用するようなモデルのようなものが、船橋モデルができたらいいのではないかというのは、船橋への転入を促進するような事業のことかと思えますけれども、そこにつきましては、最初にお話しした通り一歩踏み出す覚悟という意味で、予算の状況が今の時点で裏付けがあるものではございませんので、そのような形での掲載は難しいものと思っております。

○久保委員

予算が今たてられないというのはわかりませんが、道路でも河川でも、5か年計画をたてる場合は、総投資額いくら、整備キロはいくら、堤防の高さはどれだけと、どの計画でもやっているでしょう。そういう枠の中で、今この10年計画を皆さんがどれだけ腹を据えてやろうとしているのか。前もって前出しできるくらいのことは、事業の新しい視点のターゲットの一つ加える。若者対策として加えるのであれば、あるいは3ページ、子供を産み育てやすい住宅、今度はこれを持ってきましょうという考え方ができるのであれば、今までのものだけでもなくて、対策としてやりましょうと方向性を書いてもいいわけです。それがこの委員会の役目であり、議会の議決も承認もこの委員会はいらないです。マクロの計画があって、個別の市の計画が、委員長副委員長も含めて皆さんの知見を得て了解したら、議会もこれを否定できない。数の大小も予算の実行において変化はあるけれども、新しいテーマを皆さんからいただいでいてそれを出さない。皆さんのほうにお任せするんですけれども、そういう視点から余計なことを書いたということです。政策目標が載っていないというのも、他の計画をやっているからというのではなくてです。第7章の総合的な他の計画との関連について、市民が窓口としてまず最初に一歩相談したいところから初めて、総合計画がある。その中の一歩として、市営住宅の窓口とか、空き家とか不良対策をどうするかなど、関連図を皆さん自身もたないと、市民が入ってくるときわからない、という感じがしたんです。以上です。

○小林委員長

ありがとうございます。目標の掲げ方はいろいろな考え方がありますが、これに欠けているのは、進行管理について書いてないことです。数値目標を掲げるかどうかはいろいろ考え方がありますが、毎年、前の年より改善しているかどうかを進行管理しなければいけない。そのことについて、最後に記載するとよろしいのではないのでしょうか。市の直轄事業については数値目標が立てられるのですが、最低居住面積水準未満の世帯の数とかは、市の事業だけで決まっているわけではないので、必ずしも明確な目標が立てられるかというのは難しい。その場合は進行管理でどの程度改善したかというのを評価する、その流れができるといいですね。

○久保委員

掲げられるものとなないものがあるのはわかります。コンクリートブロックなどはまさしく緊急的な制度として国が助成などをもってやりますが、今でも残っているものがあるという事実がこの資料の中にもあります。それをどうするのか。短期的目標で、3か年でやりますと書いてもいいではないですか、それがなぜ書けないのか。命にかかわる部分ではないですか。

○小林委員長

今のご意見をかみ砕いていただいて、どの程度まで反映できるかご検討いただければと思います。

○久保委員

市営住宅は目標が入っているんです。

○小林委員長

よろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは他のご意見もお伺いいたします。

○大井委員

千葉県マンション管理士会の大井と申します。よろしくお願ひいたします。32ページ、船橋市のマンション管理適正化推進計画。項目3の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項に、「マンション管理適正化指針に指針に即し助言指導等を行います」とあります。本当はこの間書面で回答した時に書こうかなと思ったんですけども、まず今回適正化改正が公布されました。来年は施行ということになっています。それで船橋市として一步踏み込んだかたちで、例えばこの表現を、「マンション管理適正化指針に即し必要に応じて」ではなく、「必要な助言指導または勧告を行います」「勧告をすることができる」など、船橋市が前面に出る形の表現にさせていただけるとありがたいなと思っております。助言と指導または勧告をする場合でも基準が必要というふうになります。今回の法改正によって、管理計画の認定制度というものができておりますけれども、船橋市としては勧告とは書いていないんですけども、勧告をする場合の基準として管理計画の認定制度を市として作成するのかわからないのか。国の方や県もまだ指針が出ていないのですすぐお答えすることはできないと思うのですが、いかがでしょうか。

○小林委員長

いかがでしょうか。

○事務局

マンション管理適正化推進計画の認定制度については承知しているところでございますけれども、委員がおっしゃいました通り国の方でもまだ固まりきっていない部分もございますので、マンション管理適正化推進計画については今後の国の動向などをみながら内容を充実させていくことも検討させていただきたいと思っております。マンション管理適正化の指針についても国の方での指針がでてくることになっておりますので、そういったものを基準として対応していく方向で記載しております。

○大井委員

文章的には、いま「行います」と一步出る形は難しいですよ。そのままの形ということでしょうか。

○事務局

勧告という言葉が先ほどあったと思いますが、マンションの実態調査については2度行っておりますし、2年後もする予定にしております。そういうものを踏まえての助言指導については、現在発表されている内容に基づいても可能かと思いますが、勧告となりますと少し強

い表現になってきますので、勧告という掲載をしようと思うならばもう一段、市の側の条例ですとかそういったことが固まっていく必要があるのではないかなというふうに考えてこのような表現にさせていただいております。

○大井委員

かしこまりました。

○小林委員長

他はいかがでしょうか。

○岡田委員

UR の岡田です。前回ご意見出させていた後に読み返して気づいたところが何点かありましたのでお話しさせていただきます。

8 ページ、(4) 高齢者のいる世帯のグラフに関する記載ですが、同居近居している方が5割、一方同居していない方が4割。割合は大きく二つに分かれており、本文はグラフを見ればわかる記載になっています。年齢があがるにつれて同居近居の方が増えているということを記載していただくと、このような状況を踏まえ、UR も実施していますが、近居の支援が始まっているということもありますので、そのように記載してはどうかと思います。

24 ページのところ、「バリアフリー」、「環境への配慮」、「空き家対策」と並んでいますが、「マンション」のところは「マンションの管理」ということではないかと思いますので修正した方がいいと思います。

26 ページ、高齢者居住安定確保計画のところの主な施策の欄が再掲となっていますが、わかりにくいので記載を見直した方がいいと思います。

○小林委員長

ありがとうございます。ただいまのは表現の修正で、もっともですので事務局の方で対応いただければと思います。

○事務局

はい。

○中島副委員長

UR さんが8 ページのところで、同居近居の近居のお話をされて、近居が喜ばれていますね。同居近居が出たときなんです、安倍首相が同居をして子育てがやりやすくなって子供もたくさん生まれるよ、と出されたと思うんです。そのとき女性関係の人たちは、近居はいいけれど同居に対してすごく抵抗があったんです。UR は、近居はどのくらいの距離という調査研究もやっていらっしゃると思います。支援をはじめて10年以上経っていると思うんですけれども、同居を推進するのは外していいのではないかと。UR さんは同居を入れなかったですね。

○岡田委員

UR で実施している近居の割引制度につきましては、どちらかが高齢者世帯か子育て世帯であれば、親世帯と子世帯のどちらも UR 賃貸住宅にお住まいの場合に割引が適用される制度でしたが、その後拡大しまして、片方が市内にお住まいの場合で、そこに呼び寄せ等で UR 賃貸住宅にお住まいなられた場合にも割引が適用される場合があります。例えば船橋市内に親世帯が UR 賃貸住宅でない住宅にお住まいでも、子世帯が新たに UR 賃貸住宅にお住まいになると

割引が適用されます。UR の近居割は同居の場合には適用しないことになっているので近居の方だけが対象になります。

○小林委員長

ありがとうございました。特に内容を変更するという話ではないことよろしいでしょうか、参考にしてください。

○藤井委員

16 ページの住宅の耐震化というところで、平成27年度、令和2年度と書いていらっしゃいますが、68 ページの耐震化の表のところでは平成30年となっています。どちらなのかなと思いました。

○事務局

令和2年が正しいものでございまして、68 ページの平成30年が誤りでございますのでこちらは修正させていただきます。申し訳ございません。

○藤井委員

78 ページ、居住面積水準というところの文言のところに、家族類型別では65歳以上の単身が高くなっているとありますが、表から見ますと高くなっていないのではないかと思います。家族類型別居住面積水準の表とこの文章が少し違います、ということなんです。

○小林委員長

事務局わかりますか。25年より30年のほうが、図を拝見した限りは、最低居住水準未満の割合は23.2%から18.8%なので、下がっているのでおかしいのではないかというご意見です。経年変化について高いと言っているのか、それともほかの家族類型に対して高い低いと言っているのか。現在の表現はほかの家族類型から見て高い低いと言っているんですね。誤解を招くので、それをわかるようにしてください。見逃してしまうところをご指摘いただきありがとうございます。

他はいかがでしょうか、よろしいでしょうか。みなさん大体意見は出尽くしましたでしょうか。この後、事務局で今のご意見を踏まえて修正して、そのあと私が確認して、それでパブリック・コメントにかける流れでよろしいでしょうか。

(異議なし)

○小林委員長

ありがとうございました。素案についての質疑応答は終了させていただきます。それではそれ以外の内容について事務局から何かありますでしょうか。

○事務局

計画案の中で取り扱われている内容ではないのですが、一つご相談がございます。3月議会の中で、「住宅政策としての家賃補助を検討してほしい」という議員のご発言がございまして、住宅政策課で様々な調査をしているところでございます。

家賃補助といいますと、生活保護の中の住宅扶助費や、地域福祉分野での住居確保給付金など、福祉の方面では様々な支援のあるところですが、今回要望されていますのは「住宅政策」

としての家賃補助でして、これらとは別のものになるかと思えます。

住宅政策としては、住宅政策課で所管している市営住宅も、広い意味では家賃補助の一環であると言える面もあるかと思えますし、国の補助金も受けながら実施している、民間賃貸住宅を活用した「家賃低廉化」事業もございますが、いずれも収入が一定水準以下である等の制限のある事業となっております。

近隣市におきましても、家賃補助はおろか家賃低廉化事業を実施しているところもない状況でございまして、参考にできる例が見当たらず、委員の皆様のご意見をいただければと思っております。以上です。

○小林委員長

家賃補助について議会で要望が出たということですので、皆さんの中で家賃補助についてどう扱ったらいいかということについてご意見があるかたがいらっしゃれば是非お伺いしたい。いかがでしょうか。

○中島副委員長

私はずっと家賃補助をやるべきだと言ってきました。それについてこの間住生活基本計画の全国計画が見直しをして、3月に閣議決定までしたんですけど、その前に行われたパブリック・コメントにも意見を出しました。公営住宅を作るだけでは、公営住宅は立地が決まっているので、そこに行けない人たちへの対応が必要。もっと便利なところで住みたいけれど、そこでは家賃が高くて入居できない。特にコロナのあとで困っている人がたくさんいる。そうした時に家賃補助をやらない限り無理なんです。私はできれば計画に入れてほしいと思いますが、10年間絶対家賃補助をしないというならともかく、検討してできるならやっていく、というならば中身を検討して頂いた方がいいです。例えば子育て世帯の人たちが良好な住宅に住めるようにというのは昔から言われているのだけども、まったくいい案がないです。なぜかというとお金のある人はいいところに住めるんですけど、そうでない人は狭い家にしか住めない。それは住居費負担の問題なんです。もし子育て支援を住生活基本計画の中に入れるのであれば、ファミリー層への家賃補助というようなことを入れてほしいです。

私たちの研究者の間でずっと言ってきたのは、生活保護の住宅扶助は、生活保護を受けないと給付はされないけれど、それを単独で給付するような仕組みにして生活保護を受けている人はもちろん、受けられていない人も住宅給付を、とそういうふうに私はずっと思っていて、計算の仕方とか色々出したりしました。コロナ禍で住居確保給付金がでて、いわゆる家賃補助のような形で、内容は生活保護に準ずるような形になっていて、それが結構動いたんです。そちらを一般的な家賃補助につなげていけるかと思ったけれど、国はそう思ってないです。厚労省もです。

家賃補助は自治体、特に東京都に制度がありますけれども、バブルの時に東京都と区と合わせて、ほぼ全部の区が高齢者の住み替え家賃補助をしたんです。住み替えの場合は家賃補助の期間はその人が亡くなるまでやるというような形です。そのあと東京都は止めました。現在半分以上の区で家賃助成をやっています。それは2万円くらいで、ファミリー世帯と高齢者向けが多いです。新宿区は若者向けもやっていてすごいと思っていたのですが、やめてしまいました。2万円プラスされると、いままで例えば6万円の家賃だった人が、8万円になれば設備水準とかをあげられます。対象世帯は設定の仕方によりますがだいたい公営住宅層です。そういうふうにするとかかなり政策的には効果的。一番簡単なのは東京都がやってるような家賃補助から始めるのがよいと思えます。

○小林委員長

ぜひやるべきだというご意見ですけれども、ほかのご意見お持ちの方いらっしゃいますでしょうか。どんなことでも結構ですので、他はありませんでしょうか。今日は宅建の方がいらっしゃらないので意見が出にくいかもしれません。

ご意見がなければ私の意見を加えていただいてまとめさせていただきます。家賃補助については、長期的な方向と、ここ1、2年でどういうことをやるかというのは2つに分けた方がいいと思います。

長期的に向かう方向としては、大きくはやはり公営住宅から家賃補助に転換していくという流れにあると思います。いずれ公営住宅は縮小し、民間賃貸住宅を活用して家賃補助政策に転換していくという流れになると思います。ただそれを最終的に決定するためには生活保護の住宅扶助費その他の整理、所管の整理が必要なので、1、2年でできるという流れではないと思います。

では1、2年でなにをやるか。船橋市が何をやるかということですが、現在民間賃貸住宅を利用してセーフティネット住宅というものに登録すると家賃補助ができるという国と船橋の仕組みがあります。これをどう拡大するかというふうな流れになるかだと思います。現在どの区も、どの自治体も家賃補助は少ないのですけれども、それはセーフティネット住宅の登録基準というのが非常に厳しいからです。専用住宅とあって、今後10年、長い間低所得者住宅に使いますと宣言してくれないと補助ができないという条件があって、非常に使いにくいんです。これを拡大するというのは当面の課題だと思います。その時に、国も条件を緩和しましたので、まずはそれを使って緩和するというのを進める。

同時に、船橋市独自でやると国からの補助が出ないので、全額船橋市負担になりますけれども、すこし船橋市独自の家賃補助を検討してもよいのではないかと。基本的に期限付きの家賃補助になると思いますが、期限を限った補助というものを検討することはあってもいいと思います。例えば、船橋市にお住まいの方のご家族が近居する場合に3年間補助しますというのは、非常によい政策です。また、船橋市に例えば10年間お住まいになっていた方がリストラや病気で住宅を手放さなければいけない時に、3年間家賃補助をする。そういうふうな方法を工夫すれば、船橋市に住んでいてよかったなと市民の方は思ってくださいと思います。いずれにせよ、できる範囲で家賃補助等を検討されるといいのではないかと思います。

素案の28ページ、家賃低廉化支援事業と書いてありますけれども、これはいま進めていることを書いているのですけれども、そのあとに家賃補助のあり方を検討するといった文章を付け加えたらどうでしょうか。実際検討されているようですので、記載は可能だと思います。その検討の結果を見て何ができるかということが分かります。いずれにせよ家賃補助を始めると予算が永続的に必要になってしまうので、どうやって区切るかという技術的な話が必要になってきます。ですから期限付きということも含めてご検討いただければと思います。前向きな検討をお願いするというところでよろしいでしょうか。

以上で本日の予定の大体が終了しましたが、今後のスケジュールについて事務局からお願いいたします。

1. 議事

(2) 今後のスケジュールについて

○事務局

今後のスケジュールについてご説明いたします。住・高計画につきましては、当初令和2年度中に策定を予定しておりましたが、コロナウイルス感染症の影響もあり、令和2年度中に終わらないことが見込まれたことから、議会の承認を得て、令和3年度に引き続き策定作業を進めて参ります。

今後のスケジュールですが、お手元の素案修正案49ページをご覧ください。こちらにもあ

りますとおり、6月、7月頃に開催する令和3年第2回船橋市議会定例会において計画の素案を報告し、7月、8月にパブリック・コメントを実施し、8月末に予定しております第4回住・高計画策定委員会で承認を得て計画の策定を目指しています。

よって、本日の第3回策定委員会がパブリック・コメント前の最後の委員会となりますので、パブリック・コメントに向け、本日いただいたご意見により素案の修正を行います。修正したものにつきましては、委員の皆様のご代表として委員長にご確認いただいた上で、パブリック・コメントに進めさせていただきたいと思っております。

今後のスケジュールについて、以上でございます。

○小林委員長

ありがとうございます。スケジュールについてみなさまからご質問ご意見ありますでしょうか。よろしいでしょうか。

(発言なし)

○小林委員長

49ページのスケジュールで承認されたということにさせていただければと思います。ありがとうございます。参考までに、もし委員の方が意見を言い足りないことがあれば、パブコメに出していただいてもいいと思います。

それでは以上で本日の議事は終了しました。ありがとうございました。