

第2回策定委員会の意見に対する素案への反映と回答

※該当頁については、修正後の素案のページ番号を記載しています。

※ご意見の中で該当頁が明記されていない場合は、事務局側で関連する素案のページ番号を記載しています。

該当頁	項目	素案への反映	回答
	計画書構成		
岡田委員	<ul style="list-style-type: none"> ●章立て等に関すること <p>前回会議の章立て（案）〈資料4〉から重点施策の章がなくなっていますが、理由をお聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・重点施策がなくなったように見える為、第5章の見出しを修正しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・素案を作成していく中で、第5章に重点を置き、住宅政策の基本方向と合わせて表現した結果、現在の形となりました。
	第1章 計画の目的及び位置づけ		
p. 2/中島副委員長	<ul style="list-style-type: none"> ●船橋市住生活基本計画の位置づけの図（「船橋市」を入れては？） <p>図のタイトルを入れ、「船橋市住生活基本計画」を大きくする</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘の通り修正しています。 	
	第2章 船橋市の現状		
p. 7/中島副委員長	<ul style="list-style-type: none"> ●(2)高齢者人口：後期高齢者が「R35年をピークに」急増する ●(3)世帯の内訳：「単身世帯が最も多くなっており、」全国や県平均（以下同じ） <p>*子供⇒「子ども」（船橋市では「子ども」で統一しているのでは？）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘を踏まえて、説明文を修正しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・計画書では原則として「子ども」を使用していますが、国勢調査の結果については、出典元の「子供」を使用しています。
p. 9/中島副委員長	<ul style="list-style-type: none"> ●(2)住宅の所有関係 <p>「公営住宅の割合が低く、UR・公社の賃貸住宅が多くなっています」を入れては？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘を踏まえて、説明文を修正しています。 	
pp. 10-11/小林委員長	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅土地統計調査と空き家実態調査の空き家率に大きな差があるため、下記の趣旨を記載するとよい。「住宅土地統計調査は、調査期間中に居住が確認できない住宅の数を表すため短期間の空き家を含む。さらに賃貸住宅を含むため、空き家率は高くなる。」文章は一案ですので、適宜修正して下さい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅・土地統計調査と実態調査の調査対象に違いがある旨を追記しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅・土地統計調査：概ね3か月以上人が居住していない住宅を、戸単位で調査。共同住宅等の空き家（空き部屋）も含まれます。

該当頁	項目	素案への反映	回答
pp. 10-11/ 高橋 (弘) 委員	<p>●p. 10 の住宅土地統計調査による空き家は平成30年で 32,120 戸となっています。p. 11 になると空き家の数は 2,864 戸であり 10 倍以上違います。</p> <p>また当然ながら空き家率も船橋市の調査によれば 2% であるのに対し住宅土地統計調査では 10.4% です。</p> <p>市の調査が偏っているのか住宅土地統計調査が偏っているのかわかりませんが乖離の理由説明がなければこの 2 つのデータを一載せるのは危険です。</p> <p>虚構の数字をもとに考察することにもなりかねません</p>		<p>実態調査：概ね年間を通して使用実績がない建築物等を、棟単位で調査。1 棟全てが空き家となった建物が対象となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 中核市や近隣市の空き家率と比べても、低い水準にあります。 <p>船橋市 10.4% 市川市 11.2% 松戸市 12.7% 柏市 11.0% 中核市平均 14.0% (平成 30 年住宅・土地統計調査)</p>
pp. 10-11/ 久保委員	<p>●第 2 章 船橋市の現状 (数字の確認)</p> <p>p. 10 (4) 統計調査における空き家数、p. 17 (3) 【編注：p19 (3)】</p> <p>p. 11 (5) 実態調査における空き家状況</p> <p>統計調査：住宅数 31 万戸、空き家率 10.4% ・ ・ 計 32,120 戸</p> <p>実態調査：建物数 141,636 件 ・ ・ ・ この数字の差異は何か (実態調査の数字は、持ち家・1 戸建てを対象としたものか)</p> <p>統計調査による空き家率は、中核市あるいは近隣の市川市、柏市、松戸市と比較してどの程度か。特異的に多いのか。</p>		
p. 11/中島 副委員長	<p>●上の空き家率の図表：千葉県と全国の数値も入れては？</p> <p>(5)実態調査における空き家の状況</p> <p>「〇年実施した/実態調査の名称」実態調査…実態調査の名称を入れて。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご指摘の通り修正しています。 	
p. 12/中島 副委員長	<p>●(2)市営住宅</p> <p>表には「高齢者のいる世帯数」があるので、説明文に「全体に高齢者の割合が 6 割を超え、全体では 7 割近くが高齢者である」を入れては？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご指摘を踏まえて、説明文を修正しています。 	

該当頁	項目	素案への反映	回答
p. 12/高橋(弘)委員	<p>●市営住宅の管理戸数（12 ページ）については市営住宅については借上が基本となっていると記載されておりますがこの市営住宅も経過年数がたち更新をしておるものと思われま。更新の際に建築基準法に基づく12条点検を行い修繕することが義務となっていると思われまがこの修繕の履行についてのチェックはなされているのでしょうか？</p> <p>修繕をしている人とそうでない人がいるのでは不公平ですし、未修繕では居住する人にとっての安全が守られているとは言えませんしこれに起因して事故が起きれば市の責任が問われかねません。</p>		<ul style="list-style-type: none"> 借上の市営住宅については、更新の際に12条点検に準ずる書類の提出を求めています。また、修繕については、オーナーの責任において、実施されているものと考えております。
第3章 市の住宅政策の現状分析			
p. 13/中島副委員長	<p>●(1)子育てに対応した…： p. 6と同じ図になっており、「前述したとおり」などとしておき、むしろ説明文に合計特殊出生率があるので、資料編の合計特殊出生率の図を入れた方がよいです。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 第3章では、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、詳細なデータについては、資料編のページを項目ごとに記載しています。 14pの2つ目については、説明文を修正しています。 	
pp. 14-15/中島副委員長	<p>●(2)高齢化に対応した…： この図表もp. 7と同じです。「高齢者向けの住宅数は増加」に対応するデータを入れた方がよいです。 下の説明1つ目の・「高齢者の居住する住宅について・・・4割が不便・・・」等についての資料名を入れて下さい。 2つ目の・【編注：p15の一番下の・】根拠となるデータは？</p>		
p. 16/中島副委員長	<p>●(1)住宅ストックの質…： p. 9と同じ図ですので、下の説明にある「住まいの満足度は向上」のデータを入れては？</p>		
p. 17/中島副委員長	<p>●(2)分譲マンションの適切な管理： 上の2つの図はp. 10と同じですので、これは「 頁図〇〇参照」などとして、説明にある「高齢者世帯が増加・・・長期修繕計画の策定率は向上」のデータを入れるとよいです。</p>		

該当頁	項目	素案への反映	回答
p. 17/中島副委員長	<p>● (3) 空き家の管理と… : 上の図が p. 11 と同じ 下の・「空き家予備軍と…3.3%になっています」のデータを入れては？</p>		
p. 18/中島副委員長	<p>● 3 住宅セーフティネット… : 図の間の説明にある「外国人なども増加」の外国人人口のデータを入れては？今後重要になるでしょう。</p>		
p. 14/藤井委員	<p>● 船橋市の高齢者向け住宅への入所滞在平均年数は各施設、何年位ですか。</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 船橋市における入居期間はデータがありませんが、全国平均は以下の通りです。 • 入居期間の全国平均 介護付有料老人ホーム：1,164日 住宅型有料老人ホーム：713日 サービス付き高齢者向け住宅：538日（平成28年度高齢者向け住まい及び住まい事業者の運営実態に関する調査研究）

該当頁	項目	素案への反映	回答
p. 19/久保委員	<p>●第3章 市の現状分析</p> <p>p. 17【編注：p19】空き家の管理と防止対策中、p. 58、59【編注：p72、73】資料編 3-5 空き家の状況</p> <p>①「道路に接していない」「接道義務を満たさない空き家」とはどのような住宅か（イメージが湧かない）。現行では、そのような建築許可、宅地開発は許可されないのでは。</p> <p>これまで結果的にそのようになってきたもので、抜本的な解決は困難かと。消防、救急、下水道、ゴミ収集等のインフラ整備は今後とも改善されないのだろう。取り壊しを待つだけか。何故、そのようになってきたのか。今後の対応策は。</p> <p>②「その他の住宅」が減るのではなく、この5か年で増えた主な原因は、そのような住宅が増えた、増えている原因は何か。</p>		<ul style="list-style-type: none"> • ①について、建築基準法では「幅員 4m以上の道路に 2m以上接していないといけない」という接道義務が定められています。 • 建築基準法ができる以前に建てられた住宅等の中には接道義務を果たしていないものが存在し、原則として建て替え等ができません（いわゆる再建築不可物件）。 • 新たに住宅を建てることはできませんが、近年では建築申請が不要な範囲でリフォームをして再生を図る事例もみられます。 • ②について、「その他の住宅」とは、二次的住宅、賃貸用・売却用住宅以外の人が入居していない住宅で、全国的にもその戸数が増加しています。 • 国土交通省が全国を対象に実施した「令和元年空き家所有者実態調査」では、その他の住宅に入居しなくなった理由として、「別の住宅へ転居」44.3%、「死亡」37.5%の順になっており、高齢者世帯の増加が影響していると考えられます。 • なお、その他の住宅には、空き家の区分の判断が困難な住宅も含まれます。

該当頁	項目	素案への反映	回答
第4章 住宅政策の基本理念・基本目標			
p. 22/中島副委員長	<p>●p. 20【編注：p22】 第4章</p> <p>8行目：「形成する基礎となる必要があること」⇒「形成します」</p> <p>9行目：「本市に…次のように定め…」どこに定めているのでしょうか？</p> <p>11-14行目：ピンクでマークしているところ、2つ目の「・住み慣れた…」が最初かと思いますが、引用したところがそうならいけばそのままに。</p> <p>下から3行目：「誰もが」安全・安心して…「誰もが」入れると、以降の政策に合致するかと思います。＊できればスローガンにも入れる？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 分りづらい表現となっていた為、ご指摘を踏まえページ全体を見直しています。 	
pp. 23-25/小林委員長	<p>●イラストの文字が、住まいの目標ではなく地域やシステムとなっている。本文にあわせて検討して欲しい。下記は一例。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅セーフティネットのイラストは、「安心して暮らし続けられる住まい」のほうが分かりやすい。 地域包括ケアシステムは、高齢者の居住安定の基盤となるため表現を変えて残し、新たに「高齢者の多様な住まい」を記載してはどうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ご指摘を踏まえて修正しています。 	

該当頁	項目	素案への反映	回答
pp. 23-25/ 中島副委員長	<p>●p. 21【編注：p23】 2 基本目標 3つを設定したのですが、以下の3つの見出しがわかりにくいので、以下のようにして、1・2・3がわかるようにしてはいかがでしょうか？</p> <p>(1) 住宅セーフティネットの充実《住生活基本計画の基本目標》 (2) そのまま (3) 高齢者の多様な住まい方の充実《高齢者居住安定確保計画の基本目標》</p> <p>*但し「高齢者の多様な住まい方」については、 ①基本は既存住宅に在宅で高齢期に住む人が多く、施設・高齢者住宅等に住む人は現在は勿論、今後も少ないと考えられ、施策としても既存住宅の改善が重要です。 ②「住宅」というハードな施策と、居住支援（安否確認やコミュニティでの活動支援等）といったソフトな支援が不可欠です。タイトルを以下のように変更してはどうかと思います。 ⇒ (3) 高齢期の住まいの充実とソフトな支援との連携（充実）</p> <p>●p. 22【編注：p26】 3 基本体系：上記の件で、基本目標 (3) の変更</p>	<ul style="list-style-type: none"> 23 ページに、基本目標を先出して、1・2・3がわかるように修正しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ご指摘のとおり、ハード面とソフト面の支援の充実は重要と考えておりますが、支援の充実が高齢期の様々な住まい方の充実に図る為の手段と捉えております。その為、目標としては「高齢者の多様な住まい方の充実」とさせていただきたいと思っております。
	<p>第5章 住宅政策の基本方向（基本目標1） 1-1 住宅セーフティネットの充実</p>		
p. 26/小林委員長	<p>基本体系のうち、住宅セーフティネットの中に、市営住宅のあり方についての項目を検討してはどうか。</p> <p>その方針としては、空き家活用型のセーフティネット住宅を充実しつつ、現在の市営住宅は貴重な自治体の資産として〇〇の方向での活用をはかることを検討する。</p> <p>〇〇の方向は、障がい者向けを充実する方向が一案である。居住支援活動（民間賃貸住宅の活用）において、障がい者向けを充実することは容易ではないことが背景にある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の優先入居の制度を活用して、ひとり親世帯等が入居しやすくなる取り組みを進めており、市営住宅は貴重な自治体の資産として、子育て世帯への充実に図ることを「主な施策と取組み方針」に追記しています。 	

該当頁	項目	素案への反映	回答
p. 27/久保委員	<p>●第5章 住宅政策の基本方向（提案）</p> <p>その1 基本目標1：住宅セーフティネットの充実関連</p> <p>p. 18【編注：p20】第3章市の現状分析、p64【編注：p78】資料編（5）居住面積水準では最低居住面積水準未達の世帯割合は6.3%</p> <p>・・・これらの世帯を対象とする居住水準改善施策には何かあるか。</p> <p>勿論、公営住宅入居の制度があると思うが。</p> <p>最低居住面積水準未達の住宅から、もう少し、広い家、環境の良いところに住みたい。子供にもう1部屋欲しい。暮らしの質の向上をはかりたい。（要望）</p> <p>（対象者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひとり親家庭（保育期間中、18歳まで） ・子育て世代（18歳以下の子供3人以上の夫婦世帯） ・身体障害者等のいる家庭 <p>居住面積水準に満たない状況等の場合、公営住宅入居の世帯月収基準の縛りがなくても、民間等賃貸住宅に住み替えができることとする。助成制度があれば。</p> <p>現行の、高齢者が身体的、経済的等理由により住み替える場合と同様、住環境の改善に資するため、「住宅確保要配慮者」として、高齢者と同様な「住み替え支援事業」の対象とすることは可能か。</p> <p>※勿論、家賃低廉化支援事業、市営住宅の一人親優先入居事業も制度として利用でき、家賃支払いの経済状態によって選択できるでしょうが、空き家など住環境に優れた住宅ストックの活用でもある。</p> <p>（今住んでいる地域の保育園、小学校区、支援学校区などの転校をしなくてもいい条件が満たされることも重要であるとみとめられ、住み替えの選択しやすい工夫も必要と認められる。）</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・ 「親世帯・子育て世帯近居同居支援事業」として、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います。 ・ 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いるほか、誘導居住面積水準を満たす場合は、助成額を加算しています。

該当頁	項目	素案への反映	回答
p. 28, p. 39 /宮澤委員	<p>●高齢者の住居も様々な問題があり、その一つとして昭和 50 年頃に建築された 5 階建てエレベーターの無い分譲マンションです。</p> <p>購入した頃はまだ若く上り下りも大して苦にならず生活していたが、70 代 80 代になると生活にかなり支障が出ている。最近では買い物は宅配などを利用しているが、通院や日常行動はかなり制限されている方も少なくない。</p> <p>このままでは 5 年後・10 年後が大変心配されるどころです。</p> <p>自治会等でも問題視して低層階に空きが出て住替えたというケースもあるが、このような上下での転居は生活環境が変わらず、高齢者の戸惑いも少なく、システムとして構築されれば高齢者の大きな入居支援になると思います。</p>		<ul style="list-style-type: none"> 「高齢者住み替え支援事業」として、市内の高齢者が賃貸住宅に住み替える場合に助成(上限 15 万円)を行っています。この事業は、持ち家からでも 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は対象となります。
p. 28, p. 39 /久保委員	<p>●第 5 章 住宅政策の基本方向(提案) 若者対策(結婚後の住宅供給)</p> <p>現 5 か年計画・住生活計画の p. 35(表 7-9)で転出のきっかけ、結婚が 22.7%。最も多い。</p> <p>島根県並の人口を抱えている状況から、この件数は驚くに値しないが、都心方面への転居が多いのであれば、市内でも結婚による住宅ニーズが示されているとみても良いのではないか。</p> <p>転出しなくても結婚後、市内に新住居を確保しやすい誘導施策があれば、住宅ストックの活用になるのではないか。勿論、結婚による転入者も対象。</p> <p>中島副委員長の提案、若者もターゲットにする方向でもある。世代間の地域交流にもつながる。</p> <p>引っ越し費用の支援、礼金等の範囲、あるいは地域商品券、地域通貨の祝い金とかの制度もあるだろうし、これも地域消費・経済の活性化にならないだろうか。</p>		<ul style="list-style-type: none"> 「親世帯・子育て世帯近居同居支援事業」として、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います。 なお、30 歳台の 2019 年の人口移動をみると、市川市、江戸川区、浦安市からは転入超過、習志野市、千葉市へは転出超過となっており、結婚等により都心方面からの転入が多く、千葉市方面への転出が多いと分析できます。(RESAS 地域経済分析システム)

該当頁	項目	素案への反映	回答
p. 28, p. 39 /宮澤委員	<p>●民生委員にとって高齢者世帯の子世帯が近居してくれているのは何よりも心強いです。この近居と言うフレーズはまだ耳新しく、もっと広くアピールすることでその意識も上がり子世帯が住居を構える時の行動に少しでも変化が起こることを期待します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • 「親世帯・子育て世帯近居同居支援事業」として、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います。 • 引き続き事業を継続するとともに、事業の周知に努めます。
p. 28, p. 39 /岡田委員	<p>●URに関連すること</p> <p>① 基本目標</p> <p>1-1住宅セーフティネットの充実、3-3居住支援の充実 近居割に関する内容について</p> <p>UR賃貸住宅にも近居割の制度があります。</p> <p>《親世帯子世帯がUR都市機構の定めるエリア内で、対象となるUR賃貸住宅を新たに契約し、近居することになった場合、契約したUR賃貸住宅の家賃を一定期間割引きます。（前計画に記載あり）》</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ご指摘を踏まえて、「関連するその他の事業等」として追加しています。 	
	<p>第5章 住宅政策の基本方向（基本目標2）</p> <p>2-1 住宅ストックの質の向上</p>		
pp. 29-30/ 中島副委員長	<p>●耐震化については9割前後が達成するとなっていますが、残りの1割程度が難しく、ここをどのように耐震化するのかの施策を示せないでしょうか？木造密集地域の住宅、低家賃低質賃貸住宅、老朽化分譲・賃貸共同住宅等かと思いますが。</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 耐震改修促進計画の中で目標の達成に向け、住宅の耐震化を促進して参ります。

該当頁	項目	素案への反映	回答
p. 30/久保委員	<p>●第5章 住宅政策の基本方向（提案）</p> <p>2-1 住宅ストックの質の向上</p> <p>第3章現状分析-4：安全で良好な居住環境 p19【編注：p21】のハザードマップに示される地域において、梅雨前線や台風時のこれまでにない異常気象による集中豪雨による住宅地での内水氾濫防止のための関連施策…道路が川になる、下水道が使えない等の被害が想定される。何があるだろうか。</p> <p>※政策メニュー…宅地開発に伴う雨水対策以外に雨水浸透マス設置補助は、今計画ではスクラップされたのか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご指摘を踏まえて、関連する主な事業等に「雨水浸透マス等設置補助事業」を追加しています。 	
	<p>第5章 住宅政策の基本方向（基本目標2）</p> <p>2-2 分譲マンションの適切な管理</p>		
p. 32/中島副委員長	<p>●2 船橋市の区域内に…：</p> <p>「…計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を実施することを検討します。」⇒「…計画期間内に管理組合へのアンケート調査等を実施し、データベースを構築し、計画的に支援できる体制づくりを検討します。」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご指摘を踏まえて記載方法を修正しています。 	

該当頁	項目	素案への反映	回答
pp. 31-33/ 大井委員	<p>●素案の基本目標2 住宅ストックの適正な管理と質の向上「2-2 分譲マンションの適切な管理」の27ページ～29ページ【編注：31ページ～33ページ】についてご提案をいたします。</p> <p>●1. 船橋市の分譲マンションの課題（平成30年船橋市分譲マンション実態調査より）</p> <p>①マンションの高経年化（築40年以上の棟数は1/3以上、築30年以上では約1/2）</p> <p>高経年マンションでは、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱える。</p> <p>②居住者の高齢化と管理組合役員のなり手不足</p> <p>65歳以上の夫婦世帯の増加及び役員のなり手不足により組合運営において議決等が困難になる等の問題が発生しているおそれがあります。</p> <p>③管理費・修繕費の不足による補修、修繕（大規模修繕含む）、改修等の先送り</p> <p>築40年超の高経年マンションでは、①に掲げた問題及び旧耐震基準で設計されている</p> <p>マンションでは、耐震診断を実施することができない等の問題もある。旧耐震基準により設計されているマンションの5割以上が、耐震診断の予定なしとしている。</p> <p>④専門知識の不足</p> <p>管理組合運営や修繕工事・コミュニティ形成等、役員の組合業務が複雑化しており、専門知識の不足により判断ができなくなっている問題を抱えている。</p> <p>28ページ【編注：p32】「船橋市マンション管理適正化推進計画（計画期間：令和3年度～令和12年度）」に則り、29ページ【編注：p33】【関連する主な事業等】について上記船橋市の分譲マンションの課題を踏まえ、下記項目をご提案いたします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 課題については、概ね素案の中で触れていますが、ご指摘を踏まえ一部修正しています。 	

該当頁	項目	素案への反映	回答
pp. 31-33/ 大井委員	<p>● 2. マンション管理適正化推進計画（住宅政策課）について 中長期的視点による計画策定の検討項目としてご提案いたします。</p> <p>① 管理組合の運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外部専門家を活用している⇒専門知識不足への対応 ・ 総会、理事会議事録が保管されている ・ 理事会業務の引継ぎを実施している ・ 災害対応マニュアルの等の作成・配布をしている⇒防災マニュアル作成の促進 ・ 管理費及び修繕積立金を 3 ヶ月以上滞納している組合員がない <p>② 管理規約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 最新の管理規約を配布している⇒専門知識不足への対応 ・ 管理費等の滞納時の措置を定めている⇒管理費・修繕積立金不足の防止 ・ 外部専門家の役員選任を必要に応じて採用できるようにしている⇒役員のなり手不足、専門知識不足への対応 ・ 専有部分に属する配管の更新工事について管理組合の費用負担で実施できるように定めている⇒漏水等による管理不全の防止 <p>③ 長期修繕計画の策定及び見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 5 年程度を目安とした長期修繕計画の定期的な見直しをしている ・ 長期修繕計画に専有部分に属する給排水管更新工事の実施が計画されている ・ 共用部分及び専有部分の雑排水管の洗浄工事を毎年計画している 		<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理適正化推進計画では、具体的な記載はする予定はありませんが、マンションに関する専門家の派遣や相談対応の際に参考とします。

該当頁	項目	素案への反映	回答
pp. 31-33/ 大井委員	<p>④ その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕工事を2～3回実施している ・漏水事故の履歴情報は作成及び保管している ・防火管理に機械警備を導入している ・防火管理上共用部分での喫煙行為は禁止している派遣事業で管理組合役員様の相談に対応しての感想ですが、管理組合運営の基本的な知識を理解していただくことの必要性を感じています。役員に就任する前の新任管理組合役員様のための「派遣講座」及び現管理組合役員様を対象とした「派遣事業の継続支援制度」の検討をお願いいたします。 <p>● 3. マンション管理士等派遣事業（住宅政策課）について</p> <p>① 新任管理組合役員への派遣講座の実施</p> <p>タイトル：「新任役員のためのマンション管理の基礎知識と円滑な理事会運営」</p> <p>内容：「管理組合とは」「管理組合の組織」「役員の職務」「総会・理事会の運営」「管理規約及び使用細則等・管理委託契約書について」「マンションの施設・設備」</p> <p>期間：2月～6月の役員の交代時期</p> <p>② 派遣事業の継続支援制度の導入</p> <p>指導・助言等が継続的に必要であると認められる管理組合に、3ヶ月～6ヶ月の期間を設定して派遣事業の継続支援が可能になる制度の導入をご提案いたします。</p> <p>派遣依頼された管理組合での2時間余りの相談対応では、問題解決のための助言・指導・支援が十分ではないこともあります。管理組合によっては相談項目が多々あり、すべてに助言できません。派遣で相談対応した管理組合のかかえる問題解決のため、ご検討をお願いいたします。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理に関しては、専門知識・ノウハウの不足などの困難が伴うと認識しており、「マンション管理組合による主体的な維持管理の促進」の中で、専門家等と連携した取組みを促進すると記載しています。 ・ マンション管理士等派遣事業は、マンション管理士等の有用性を知ってもらうことも目的の一つとしています。同一年度内で2度までの派遣を活用することをきっかけとしてマンション管理士の活用の拡大につながることを期待しております。よって、①と③については、現行の制度の中で実施を検討できる内容ですが、②については、各組合で継続的な活用を検討していくものと考えております。

該当頁	項目	素案への反映	回答
	<p>(理由) 派遣された管理組合での2時間での相談対応だけでは、問題解決のための助言・指導・支援が困難である。管理組合によっては相談項目が多々あり、すべてに助言できません。派遣で相談対応した管理組合が、その後どうなったのかも分かりません。特に高経年の高齢者で構成されている管理組合が、管理不全マンションになることを危惧しています。</p> <p>(検討事項) 継続支援にする判断基準・継続支援期間・支援項目の内容・支援内容の報告様式 予算（月当たりの支援業務時間及び単価・船橋市及び管理組合の費用負担等）・管理組合との契約書等</p> <p>③ その他 マンション管理士制度の普及とマンション管理士育成のため、「マンション管理士等派遣事業」に新入会員マンション管理士の研修制度として利用できることを明記できないでしょうか。</p>		
	<p>第5章 住宅政策の基本方向（基本目標2） 2-3 空き家の管理と空き家防止対策</p>		
p. 34/中島副委員長	<p>● 「空き家の流通促進・活用」： 「セーフティネット住宅としての活用も検討します。」を入れては？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご指摘を踏まえて、主な施策と取り組み方針を修正しています。 	

該当頁	項目	素案への反映	回答
p. 34/久保委員	<p>● 3・・・第5章 住宅政策の基本方向（提案）</p> <p>2-3 空き家の管理と空き家防止対策</p> <p>空き家対策5か年計画が制定されて、すでに特定空き家などへの取り組みが行われているのであるが、空き家の放置状態を改善するために、市の「生きがい福祉事業団」（シルバー人材センター）に、当該法人業務として空き家の所有者（管理者）と草刈、見回り点検、ゴミ処理等について、年間手数料を支払う維持管理の委託契約が行えれば、他県に所有者等が居住していても、放置対策が行える。…既に制度として行われているのか。</p> <p>所有者にとっても、譲渡するに際してメリットがあるのではないか。</p> <p>シルバー人材にも蜂とり名人とか草刈名人とかがいるものである。</p> <p>世帯主が転居する際には、所有者の義務として、このようなチラシを配布することも出来る。</p>		<ul style="list-style-type: none"> 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います。そこでは、近隣住民等からの相談だけでなく、所有者等からの空家に関する悩みの相談も受け付けております。 現行の空家等対策計画にも掲載の通り、草木などにより周囲に悪影響を及ぼしている空家等で、自力で解決できない場合には、造園共同組合やシルバー人材の業者を紹介するなどしています。

該当頁	項目	素案への反映	回答
p. 34/久保委員	<p>● 3・・・第5章 住宅政策の基本方向（提案） 空き家の有効活用方策の検討（空き家バンクの開設） 追加資料「高齢者の住まいの全体像」、資料編 p. 48【編注：p62】 にみるとおり、全世帯の約 4 割が高齢者世帯、そのうち、持ち家世帯が 85%近くを占める。 高齢单身、高齢夫婦のみ世帯が 2 割を占め、高齢単独世帯の持ち家は約 20,000 戸である。いわば、将来の空き家予備軍を抱えている。現実の空き家も不良空き家を除けば約 2,000 戸もある。 p. 57（5）高齢期の住まいに見る意識調査、p. 59【編注：p73】 （3）最終的な持家の処分でも 60 歳以上で賃貸、売却、空き家の割合が約 3 割を占めている。 今後の方向は、むやみな宅地開発・新築による街づくりよりは、「住み替え」による空き家の管理、住宅ストックの活用、子育て世代が増えることによる世帯構造の若返りを目指した政策変換が核になるのではないか。高齢者向け住宅の整備も「住み替え」には必要。 2025 年から 2040 年の期間では 20 歳以上 65 歳未満の生産年齢人口は 1092 万人も減少。高齢者の増加、人口減少の加速という静かな有事とも言われる事態。 そこで、これまでの新築住宅購入でゴールという「住宅すごろく」から「住み替え」という住宅ストックの活用に方向転換することにより、働き手が多大なローンを抱えることなく優良住宅を取得し、低成長下の収入低下、貧困を回避するためにも、中古・空き家住宅の活用流通促進策が求められる時代に入ったことは共通認識に。</p>		<ul style="list-style-type: none"> 「住み替え」による中古・空き家住宅の活用流通が求められるのはご指摘の通りと認識しており、具体的な促進策として、マイホーム借上げ制度等を掲載しています。 地域での利用については、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。

該当頁	項目	素案への反映	回答
	<p>中古住宅の需要に対しては、民間不動産業者によってインターネット・サイトでも盛んに広告されているが、市のHPとして「空き家バンク」の設置により、登録、掲載、業者紹介、成約後の助成策など、情報アクセスの共同化を不動産業界と協働で空き家の解消に向けた行政の積極的な関与が期待できないか。優良認定中古住宅制度とも、住宅リフォーム産業化とも云える。</p> <p>これは、空き家対策計画にも関連すると思われるが、いわば、市民（空き家所有者）の要望がすくい上げやすい窓口の拡大、不動産店舗間および住宅需要者との情報の共有化を図ることでもあり、市外から生産年齢層に住み替えを促す、全国的な住宅ニーズへの情報公開と住宅ストック活用への公正な関与につながるのではないか。私の経験からも、売買契約成立のスピードが速いと思う。</p> <p>埼玉県が県内全体で地域別、市町村別の「空き家バンク」を設置しているものも参考になる。</p>		
第6章 船橋市高齢者居住安定確保計画			
p. 36/中島副委員長	<p>●p. 32【編注：p36】 下部の「基本目標 高齢者の多様な住まい方の充実」：</p> <p>在宅が基本という実態を考えると「高齢者が安心・安全に暮らせる住まい方の充実」になるかと思いますが、元の基本目標3を変えることはできないですね？</p>		<ul style="list-style-type: none"> 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」を目標にしたいと思います。
p. 37/藤井委員	<p>●高齢者が自宅で最後まで自立した生活をするためにバリアフリーは必須です。新築のバリアフリー化は負担が生じるが、改修は費用も然ることながら空間的に困難です。ストックの観点からも個人住宅にも義務づける方向で検討すべき条例制定と思われる。雑誌「建築士」の小欄に掲載された『バリアフリー法の施行令改正案』を参考までにコピーして添付します。</p>		<ul style="list-style-type: none"> 個人住宅にも義務付ける場合には添付して頂いた記事にもありますように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。

該当頁	項目	素案への反映	回答
p. 37/中島副委員長	<p>●p. 33【編注：p37】 3-1 住宅の質の向上〔施策の方向〕の2行目 ここに「温熱環境」がでており、大変重要ですが、以下の事業等にはでてきません。「温熱環境への配慮に対する普及・啓発」を入れてはいかがでしょうか？実際にはケアマネ、ヘルパーさん等の役割が大きいと思います。</p>		<ul style="list-style-type: none"> 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ます。
p. 37/宮澤委員	<p>●近年夏の高温化で熱中症による事故も増えていますが、エアコンがあっても使わずに節約をする高齢者も多く、安心して電気を利用できるシステムが出来ると良いと思います。</p>		
p. 39/中島副委員長	<p>●p. 34【編注：p39】 3-3 居住支援の充実 関連する事業等をみると、高齢者の転居支援が中心になっていますが、地域包括ケアと連携して、地域での生活支援を充実されることも入れてはいかがでしょうか？</p>		<ul style="list-style-type: none"> 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」ごとに専門部会を立ち上げております。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いきます。
第5章・第6章 関連する主な事業等			
pp. 27-40/久保委員	<p>●第5章 住宅政策の基本方向（提案） p. 24「関連する主な事業等」一覧 ここに掲げる事業で、国、県の補助がある事業と市単独の予算事業とがあると思う。 市の単独予算事業（予定を含む。）について、明示してもらいたい。以下、各基本目標に掲げる一覧について同様。</p>		<ul style="list-style-type: none"> 本計画は今後10年間の住宅政策の方向性を示すものであり、各事業の予算内訳については、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、掲載しないものとしております。

該当頁	項目	素案への反映	回答
第7章 計画の実現に向けて			
p. 42/岡田委員	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思います。	<ul style="list-style-type: none"> 「1-2 本計画と関連の深いその他の計画」について、カテゴリを分けて整理しています。 	
p. 44/中島副委員長	<p>●木造密集住宅地基本方針</p> <p>木密地域の改善は、「防災意識の向上」も含めて、地域コミュニティの役割が大きいと思います。「地域防災まちづくり組織の（確立・）支援」を入れられないでしょうか？」</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「木造密集住宅地基本方針」の中に、「まちづくり活動の支援」「自主防災組織の結成・活動の促進」と記載されているため、ご指摘の通り追加しています。 	
p. 46/藤井委員	<p>●社会保障費は国の全歳出の約3分の1を占める。子々孫々への負担を増やさないために国の借金である国債の発行を出来るだけ抑えたい。そのために我々市民ができることは何か。地域コミュニティの互助精神・健康寿命の延伸のための住宅の質の向上・住宅ストック・予防等を市民に啓蒙すべきであると思う。</p>		<ul style="list-style-type: none"> 住宅政策の推進には、市民の幅広い理解と協力が欠かせないため、「2 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います。

該当頁	項目	素案への反映	回答
p. 46/岡田委員	<p>●URに関連すること</p> <p>② 関係機関・民間団体等との連携 (3)(独法)都市再生機構との連携・協働</p> <p>団地再生事業だけでなく、貴市との連携による住まい・まちづくりを進めておりますので、記載内容の見直しを検討いただけますでしょうか。</p> <p>平成30年12月に策定した「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」において、UR賃貸住宅ストックの多様な活用を図ることとし、地域の医療福祉拠点化の形成等、貴市や地域の関係者と連携し進めているところです。</p> <p>記載例：市内には、約1万1千戸のUR都市機構が管理する賃貸住宅があり、本市において大きな役割を担っています。これらの賃貸住宅ストックにおいて、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指し、多様な活用が進められており、地域の医療福祉拠点の形成やまちづくりの総合的な施策において、今後も密接な連携・協働を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ご指摘の通り修正しています。 	
その他			
藤井委員	<p>●多くの市民がこの計画書を知る事により船橋市の住宅政策の展望を知ることになる。今後、計画書の配布先や設置施設を考慮する必要があると思われる。</p> <p>特に、「高齢者居住安定確保計画」の内容（介護・予算・予防・バリアフリー化・住宅の質・地域共生社会など）を公民館や学校で一般市民や小中高生に知らしめるべき事である。誰もが年を取る。人生100年時代に備えて、高齢者の住まいや暮らしについて、家族・親子で共通認識を持ち心の準備をしておきたい。</p>		<ul style="list-style-type: none"> 計画書の配布は出張所や公民館、図書館等を予定しています。

該当頁	項目	素案への反映	回答
久保委員	<p>●その他（私的）</p> <p>※船橋市の住みにくい理由の第1に道路整備に対する不満がある。</p> <p>大規模地震、津波、火災、台風等による避難時の安全対策面からも、平時においても安心して歩ける道路（歩道）が欲しい。道路の拡幅、（道路予定地-都市計画）など。</p> <p>バスもすれ違えない道路、一方通行にもなっていない道路、通学・通勤にも自転車通行にも配慮が必要な道路がある。</p> <p>子育て世代の自転車通園や、児童、高齢者、小・中・高生の通学、通行がもっと快適になるように望みたい。住環境、住景観と併せ、道路に対する愛情をもっと持って欲しい。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ご意見として頂戴します。
藤井委員	<p>●今年 80 歳になる私が現在の高齢者向け住宅（老人ホーム等）に要望する事。</p> <p>施設の予算や運営、入所者の介護状況や利用料などの問題はあ るが、防護柵を設置した屋外空間（花や野菜を育てる園芸作業が できる庭、テラス、ベランダ、屋上庭園等）を設けた施設を要望 します。施設での日常生活の中で土に触れ、草木・花・水・小鳥・ 太陽・天空などを体感することは身体面・精神面に効果があり、 認知症予防や人とのコミュニケーションの効果が期待できます。 （私はステイホームのコロナ禍の生活で、庭に出て外気を吸い、 草花や樹木の季節の変化や虫や野鳥を眺める事で救われています。）</p>		<ul style="list-style-type: none"> ご意見として頂戴します。

※雑誌「建築士2021.2」に掲載された「バリアフリー法の施行令改正案」

バリアフリー法の施行令改正案

国土交通省は、バリアフリー法の施行令改正案をまとめた。地方自治体が条例で建築物移動等円滑化基準（建築物バリアフリー基準）の適合義務対象を延べ500㎡未満の建築物に引き下げる取り組みを促すため、小規模建築物専用の基準を新設する。パブリックコメントを経て2020年12月上旬公布、2021年10月1日の施行を予定する。

道路から利用居室までの経路のうち1つ以上を移動等円滑化経路と位置づけ、移動等円滑化経路を構成する通路の幅を90cm以上とすることなどと規定する基準を新たに設ける。

バリアフリー法の政令は、建築物バリアフリー基準の適合義務対象を延べ2,000㎡以上の特別特定建築物と定めている。また、同法は地方自治体が条例で適合義務対象を引き下げられると規定するが、現行の建築物バリアフリー基準を小規模建築物に当てはめると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、地方自治体が柔軟に条例制定できるように小規模建築物専用の基準を定める。