

## 第1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7月1日（水）9時00分から10時28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、高橋委員、新目委員、横井委員、本木委員、山田委員、喜地委員、谷口委員、椿委員  
**欠 席**：林委員、宮澤委員  
**事務局**：【建設局】舟久保建設局長、豊田建築部長、榎本建築指導課長  
【住宅政策課】栗林課長、木村課長補佐、石田計画係長、木村主事、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（2名）

- 【次第】**
1. 委嘱状交付
  2. 市長挨拶
  3. 委員の紹介
  4. 議事
    - (1) 委員長及び副委員長の選任
    - (2) 船橋市住生活基本計画について
    - (3) 今後のスケジュールについて
  5. その他

- 【資料】**
1. 船橋市住生活基本計画策定委員会設置要綱
  2. 船橋市住生活基本計画策定委員会委員名簿
  3. 船橋市住生活基本計画策定委員会の会議公開の取扱い基準
  4. 住生活基本計画について
  5. 第2次千葉県住生活基本計画の概要
  6. 政策の指標評価
  7. 船橋市住生活基本計画の改定イメージ（案）
  8. 住生活基本計画策定フロー
  9. 船橋市の現状（平成25年住宅・土地統計調査より）

船橋市住生活基本計画  
船橋市分譲マンション実態調査報告書

### 開会

○事務局（栗林課長）

委員会を開会いたします。本日は皆様ご多忙のところご参集いただきましてありがとうございます。

私は事務局を担当しております住宅政策課長の栗林でございます。委員長選任までの間、進行を勤めてまいりますのでよろしくお願いいたします。

まず、本日の出欠をご報告いたします。社会福祉法人船橋市社会福祉協議会常務理事 宮澤久志様より欠席の連絡が入っております。また、公益社団法人全日本不動産協会千葉県本部京葉支部役員 林まり子様が、到着が遅れているようでございます。

本来委嘱状の交付から始めるところでございますが、市長が公務の関係で、9時10分くらいになるということですので、順序を変えさせていただきます。

最初に資料の確認をお願いいたします。事前に送付いたしました、1から8までの資料、それと本日資料9の「船橋市の現状」を配布しております。お手元に資料が足りない方は、事務局までお声かけください。また、参考資料といたしまして、事前に送付いたしました「船橋市住生活基本計画」と、本日置かせていただいております「船橋市分譲マンション実態調査報告書」をご用意しております。参考資料は今後策定委員会において使用する場合がございますが、その都度お持ちいただくには重量があるため、ご希望がございましたら事務局でお預かりをいたします。その場合は、お手元にご用意しています茶封筒に入れ、机においてお帰りください。

## 1. 委員の紹介

### ○事務局（栗林課長）

改めまして、委員予定者の皆様のご紹介をさせていただきます。お手元の資料2、船橋市住生活基本計画策定委員会委員名簿をご覧ください。はじめに、学識経験者の皆様でございます。千葉大学大学院工学研究科教授 小林秀樹様でございます。

### ○小林委員

千葉大の小林です。よろしくお願いいたします。

### ○事務局（栗林課長）

和洋女子大学家政福祉学類教授 中島明子様でございます。

### ○中島委員

中島でございます。よろしくどうぞ。

### ○事務局（栗林課長）

次に関係団体の皆様でございます。

一般社団法人千葉県建築士会船橋市部建築住宅相談室副室長 齊川孝弘様でございます。

### ○齊川委員

齊川でございます。よろしくお願いいたします。

### ○事務局（栗林課長）

一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会船橋支部副支部長 高橋弘明様でございます。

### ○高橋委員

高橋でございます。

### ○事務局（栗林課長）

一般社団法人千葉県マンション管理士会参与 新目孝三様でございます。

### ○新目委員

新目でございます。よろしくお願いいたします。

### ○事務局（栗林課長）

船橋市民生児童委員協議会理事 横井文夫様でございます。

○横井委員

横井でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

船橋市自治会連合協議会会長 本木次夫様でございます。

○本木委員

本木です。よろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部千葉エリア経営部部長 山田淳巳様でございます。

○山田委員

山田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

千葉県県土整備部都市整備局住宅課副課長 喜地良男様でございます。

○喜地委員

よろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

続きまして公募委員の皆様でございます。谷口圭太様でございます。

○谷口委員

谷口です。よろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

椿奈緒美様でございます。

○椿委員

椿でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

以上でございます。次に、市職員をご紹介します。舟久保建設局長でございます。

○船久保建設局長

建設局長を務めております、舟久保です。よろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

豊田建築部長でございます。

○豊田建築部長

建築部長の豊田でございます。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

榎本建築指導課長でございます。

○榎本建築指導課長

建築指導課長の榎本でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

なお、事務局につきましては、お手元の席次表を見ていただくことで紹介は割愛させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、委員の皆様にご自己紹介をお願いいたします。時間の関係がございますので一言ずつをお願いいたします。なお、順序につきましては席次表に沿って、初めに小林委員から新目委員まで、次に横井委員から椿委員までをお願いいたします。なお、ご発言の際には、皆様の前にありますマイクのスイッチを入れてから、ご発言頂きますようお願いいたします。ご発言が終わりましたらスイッチをお切りください。では、小林委員からよろしくお願いいたします。

○小林委員

小林です。私は千葉大学で、住環境計画という分野を専門にしております。主に住宅政策がその一つです。最近、たとえば団地の問題とか、やはり千葉県でも問題が大きいもので、それについて研究しております。どうぞよろしくお願いいたします。

○中島委員

和洋女子大学の家政福祉学部という新しく作った学部の中島です。専門はというと、家政学の中に衣食住とあるのですが、そうすると住居学なのですが、私はひっくり返して居住学、住むということについて、研究しております。どうぞよろしく。

○齊川委員

千葉県建築士会船橋支部の齊川でございます。よろしくお願いいたします。日ごろ、船橋市さんの耐震診断のご協力と、住宅相談の協力をさせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

○高橋委員

宅建協会船橋支部より参りました、高橋と申します。千葉県の方の宅建協会の理事もやっております。県の方でも何回かこういった会議に参加させていただいております。うまく住生活に結びつくような協力が業界としてできないか、少しずつでも、こういう会に参加して意見を出せるようにしていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○新目委員

千葉県マンション管理士会の新目でございます。市からは、マンション相談であるとか、それからマンション管理士の派遣事業、そういったものを受託させていただいております。船橋市は、マンション居住者が大体4分の1ぐらいということだから、これからもっと増えていくんだろうというふうに思いますので、マンションの管理士という立場で、アドバイスさせていただければというふうに思っております。よろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

横井様お願いいたします。

○横井委員

民生児童委員協議会の理事の横井でございます。よろしくお願いいたします。日ごろは、民生委員としまして、地域の自治活動に取り組んでおります。どうぞよろしくお願いいたします。

○本木委員

改めまして、本木でございます。自治会というのは、防犯・防災・環境・福祉・青少年の健全育成、全て守備範囲の中に入っております、お前さんどこへでも出てくるな、というふうに言われているのですけれども、またこちらの方で勉強させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○山田委員

改めまして、UR 千葉エリア経営部山田でございます。船橋市さんには 11,500 戸、13 団地ございまして、世帯数で言いますと、15 世帯ぐらいにお一人住んでいただくと、満杯になるくらいの戸数を提供しているところでございます。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

○喜地委員

千葉県の住宅課の喜地と申します。今年から住宅政策の担当として、着任いたしました。ここにいらっしゃる皆さんには色々千葉県の行政にご協力いただきましてこの場をお借りいたしまして改めて御礼申し上げます。船橋市さんの状況など色々勉強させていただきながら、少しでも協力させていただけたらなと思っております。よろしくお願いいたします。

○谷口委員

船橋市のマンションに住む谷口と申します。八年間委員長を継続しまして、そこで色々な体験をしたのですけれども、今回、この策定委員会に入って、色々勉強したいと思っております。よろしくお願いいたします。

○椿委員

椿と申します。建築士をしております、住宅の設計、耐震、マンションのご相談など、日ごろ、仕事で関わらせていただいております。子育て世代でもありますので、その辺がお話できればと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

どうもありがとうございました。それでは、委嘱状の交付がされておりましたが、議事の議題 1 に入りたいと思います。

## 2. 議事

### (1) 委員長及び副委員長の選任

○事務局（栗林課長）

船橋市住生活基本計画策定委員会設置要綱第 4 条の規定により、委員の互選となっております。ご推薦、立候補などございますでしょうか。

○齊川委員

委員長に小林委員、副委員長に中島委員を推薦したいと思います。推薦理由としては、これまでの経歴及び学識等はもちろん、住宅・福祉行政全般にわたり幅広い知識をお持ちです。小林委員は居住環境について研究され、中島委員は高齢者の住宅について研究されておりますので、今回の計画に生かしていただけたらと考えております。そういう意味においても二人をご推薦したいと思いますがいかがでしょうか。

(異議なしの声)

○事務局（栗林課長）

異議がないようですので、委員長に小林委員、副委員長に中島委員を決定したいと思います。

3. 委嘱状交付

○事務局（栗林課長）

これから市長が参りますので、このまま自席でお待ちください。なお、委嘱状の交付にあたりましては、市長が皆様の席に参りますので自席でお待ちいただいて受領願いたします。お待たせいたしました。ただいまより委嘱状の交付を行います。

(委嘱状交付)

4. 市長挨拶

○事務局（栗林課長）

続きまして、市長からご挨拶申し上げます。

○市長

おはようございます。

本日は早朝より、住生活基本計画の策定委員会にご出席をいただきましてまことにありがとうございます。そしてこのたび、委員をお引き受けいただきましたこと、重ねて御礼申し上げます。

現行の基本計画は住宅マスタープランという名前でやってまいりました。これから検証も含めて委員の皆様方にお示しをしていく形になりますけれども、船橋市は、ご承知のように人口が今年の3月で62万人を超えました。ただその一方で、高齢化も非常に進んでおりまして、高齢化と人口増、そしてまた空き家の関係とか、いま船橋市が抱えている課題は、非常に多くございます。

そういった中で、今後の船橋市のまちづくりの中で、やはり市民の生活の基本となる住宅、そしてまたそのストックをどうしていくかというのが非常に大きな行政課題でありまして、一年間忌憚のないご意見を出していただいて、また今後の船橋市のまちづくりに向けて、こういった形がいいのかということで、また計画を策定していただければというふうに思います。

この住生活基本計画と同時に、今日スタートいたしますけれども、高齢者の生活環境の基本計画、安定確保計画の策定をいたします。これは、両方ともこれから高齢化に向けてリンクをしていく計画になっておりますけれども、その辺の連携も踏まえて、この計画を策定していただければというふうに思います。

ちょっとご紹介させていただきますと、船橋市にいま 75 歳以上の方の人口が約 6 万人といわれております。これが、十年後には 9 万 6000 人を超えるという予測をしております。ひょっとするとそれ以上の数字になるかもしれないなというふうに思いますけれども、隣の白井市の人口が 6 万 3000 人弱という状況を踏まえれば、この船橋市の中で、隣のひとつの市よりも大きな 75 歳以上の人口を抱えるというなかで、住宅の確保、集積も含めて、やっていきたいと思っておりますので、是非ともよろしく願いいたします。

先生方にはまた色々な形で、この委員会以外でもアドバイスをさせていただく機会があると思っておりますけれども、是非とも船橋市の今後のためにお力添えを賜りますよう、心からお願いを申し上げまして、委員会でのご挨拶に代えさせていただきます。どうもありがとうございます。

○事務局（栗林課長）

ありがとうございました。市長は公務の都合上、ここで退席させていただきます。

○市長

よろしく願いいたします。

## 5. 議事

### (2) 船橋市住生活基本計画について

○事務局（栗林課長）

それでは小林委員長、まずご挨拶をいただいて、引き続き議事の進行をお願いいたします。なお、本日の会議終了時刻でございますが、10 時 30 分頃を予定しておりますのでよろしくお願いいたします。

○委員長

ただいま皆様のご推挙により委員長に就任することになりました。どうぞよろしくお願いいたします。

それで今、市長の話からもありましたように、最近住宅問題というのは非常に幅が広がっています。市長は高齢化問題を挙げましたね。それから空き家の問題もご指摘されました。さらに、船橋市は、団地は多いしマンションも多い。それらがいずれ高齢化していく、ないし老朽化していきますので、その問題も大きいなと思います。さらに、これからおそらく議題になってくると思いますが、生活保護者というのが増えておりまして、その中で住宅扶助費という家賃補助があります。これはいままでは住宅政策の枠とは別に扱っていたのですが、しかし考えてみれば住宅政策と一緒に考えていくべきじゃないかという課題がこの中に出ています。そのように、昔は、住宅に困っている人に住宅を提供すればよかったのですが、現在は、非常に多様な課題に広がっていますので、是非皆さんの、色んな知恵をお借りして、良い政策を作っていくことができればと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

ありがとうございました。それでは、副委員長に選任されました中島委員からも一言お願いいたします。

○副委員長

座ったままで失礼いたします。ご紹介いただきました中島でございます。最初に、住居学

をひっくり返して居住学というふうに申しましたけれども、住宅のことをやっていると、やはり住宅をどう提供するかということも大事なのですけれども、そこにどうやって住み続けるか、そういったことも重要になってきます。

市川市ではガンバの会というのがあって、ホームレスの方の支援をやっています。それに、関わったりなんかしても、やっぱりその方がほんとうに生活をきちんと立て直しながら、住んでいく、というようなことがどうも必要だと思います。それで、いろんな国の政策だとかを見ていきますと、居住支援というんですね、実はそれはまだモヤモヤしていてわからないところがいっぱいありますけれども、居住支援が大変大事なんじゃないかという思いをしております。震災のこともありましたから防災のこともやっぱり抜けられないのだろう。それから、居住困難な方への支援が大事。それと空き家とが繋がって行って、というような形で、船橋市として、何ができるのか、それを考えていきたいと思います。大変短い時間ですがどうぞよろしく願いいたします。

#### ○委員長

はい、ありがとうございます。それでは、議題2に入る前に、会議の公開について事務局から説明をお願いします。

#### ○事務局（木村課長補佐）

それでは資料3をご覧ください。本策定委員会は、地方自治法第138条の4第3項の規定に基づき設置する附属機関に準ずるものであるため、船橋市情報公開条例第25条の規定により、会議の公開が必要となっております。したがって、資料3のとおり「船橋市住生活基本計画策定委員会の会議公開の取り扱い基準」を制定しております。この会議の開催にあたりまして、ホームページで事前に市民の方々に周知を致しております。なお、本日、傍聴者につきましてははいらっしゃらない状況でございます。

この取扱基準の規定によりまして、会議終了後に速やかに会議録を作成して閲覧に供することとなっております。また、情報公開条例第7条に基づき、個人に関する情報であって、特定の個人を識別できるもの等については、不開示情報といたします。

なお、会議録につきましては、要点記録とし、事務局で作成します。要点記録の考え方は、読みやすく理解しやすい文章とするために、例えば「えーと」というような言葉ですとか、不必要な繰り返しの言葉を省略したりいたします。作成した会議録は、公開前に委員の皆さまに発言内容のご確認をお願いいたします。

以上でございます。

#### ○委員長

ただいまの事務局の説明について皆様からご質問・ご意見ありますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、議事に沿って次に進みたいと思います。

議題2の船橋市住生活基本計画について、事務局から説明をお願いします。

#### ○事務局（栗林課長）

「船橋市住生活基本計画」についてでございますが、「策定委員会について」、「住生活基本計画について」、「現状と課題について」、この3点について順次担当者より説明させます。

#### ○事務局（木村主事）

では、策定委員会について説明いたします。

資料1をご覧ください。住生活基本計画策定委員会設置要綱をお配りしております。

船橋市住生活基本計画策定委員会は、住生活基本計画について、専門的かつ幅広い分野からの意見を反映させるため設置しました。策定委員会では、計画の策定に関する事項及び、計画を策定するために必要な事項について、協議していきます。策定委員会の委員は、学識経験者、関係団体代表、公募市民で構成しております。以上でございます。

続いて住生活基本計画についてご説明いたします。

資料4をご覧ください。住生活基本法第17条第1項で、「都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めるものとする。」とあり、この計画の中で市町村による住生活基本計画策定を促進しております。船橋市住生活基本計画は、平成15年3月に策定した「船橋市住宅マスタープラン」の基本理念を継承し、市民が安心して住み続けられる地域社会の実現のために、住宅確保と質の向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として平成21年3月に策定されました。現計画が策定されてから現在まで6年あまりが経過しており、この間に、上位計画である船橋市総合計画が改訂され、更に、国においても平成23年3月に住生活基本計画（全国計画）が変更決定されております。また、少子高齢化の深刻化、東日本大震災による防災意識の高まりなどがみられ、社会状況も大きく変化しております。現計画は平成27年度末をもって終了期間を迎えるため、これらのことを踏まえ、計画を改定いたします。計画期間は全国計画と合わせ、平成32年度までの5年間を計画期間と考えております。

また、参考資料として資料5に、第2次千葉県住生活基本計画の概要を添付しております。以上でございます。

#### ○委員長

策定委員会及び住生活基本計画について、ご説明頂きましたけれど、皆様の方からご質問、ご意見ありますでしょうか。

#### ○本木委員

頂戴した資料を大急ぎでみたが、この中で一つだけ、これから議論していくのに確認しておきたかったのです。それは、高齢者居住安定確保計画と別立てにしている理由、あるいは、これから議論していくのに、高齢者問題を抜きにして議論はできないと思いますし、また居住安定こそ本計画の基本になることではないかなと思います。これを別立てにしている理由、それから、高齢者の居住安定確保という視点は、どういうふうに、本会議の中で議論していったらいいのか、確認させていただきたい。

#### ○委員長

大事なことです。これは事務局からお答えいただいた方がいいかと思しますので、よろしくをお願いします。

#### ○事務局（栗林課長）

一つ目に、なぜ計画を別につくるのかというご質問だったかと思いますが、これは事務的な都合も少々ございます。住生活基本計画というのは、国が5年ごとに行っている住宅・土地統計調査の結果をもとに現状を把握し、計画をつくって参ります。一方、高齢者居住安定確保計画は、介護保険事業計画と密接な関係を持った計画でございます。介護保険というのは3年ごとに見直しを行うものであって、それと整合を図るためには、片方が5年スパン、片方が3年スパンということで、合わせることはできませんでした。今年度に限って、仮に合わせたととしても、その後齟齬が生じてしまいますので、一緒につくることを検討した上で、あ

えて別につくることといたしました。それから、住生活基本計画の中で、高齢者のみならずすべての方の居住安定確保は非常に大事な視点ですが、とりわけ高齢化が問題になっている中で、高齢者に特化した計画を高齢者居住安定確保計画という形でつくって、そのエッセンスは、住生活基本計画の中にも盛り込んでいくと考えています。

#### ○本木委員

在宅介護ということが、国の施策としても目指す方法がそうになっている。とはいえ、これから議論していく中で、高齢者問題を抜きにして議論はできないのではないかと。それは高齢者居住安定確保計画の中で議論するという事はないのでしょうか。あるいは高齢者居住安定確保計画の中で議論することと、本会議で議論することというのは、しっかり分けられているのでしょうか。

#### ○委員長

住生活基本計画は住宅全般について議論しますので、当然高齢化問題も一緒に議論しなければいけないです。その中の重要な部分については、高齢者居住安定確保計画とかなり重なっていますので、連携しながら進めていければと思います。ですから、この場では区別はまったく意識する必要はありませんので、是非意見を出していただければと思います。他にご質問、ご意見ありますでしょうか。もし位置づけで分からないことなどありましたら、この後の議論でも出していただければと思います。それでは事務局から現状・課題についてお願いします。

#### ○事務局（木村主事）

現状・課題について説明させていただきます。

まず、資料6をご覧ください。これは現計画の88ページに進捗状況を加えたものです。1つ目の耐震性を有する住宅の比率以外は、住宅・土地統計調査の資料を使用していることから、直近年である平成25年住宅・土地統計調査の資料を基に計算しております。5の進捗状況につきましては、現在公表されている平成25年実施の住宅・土地統計調査のみでは集計ができない為、調査情報の提供を受け次第、再集計する予定でございます。6と試算中の5を除き改善はしているものの目標は達成できませんでした。しかし、市の住宅政策により改善が難しい項目もあると思われることから、次期計画では、国の動向をみながら、指標を設定していきたいと考えています。

続いて資料7の船橋市住生活基本計画改定イメージ（案）をご覧ください。こちらは、船橋市の現状や課題、問題点についてまとめたものです。船橋市の現状を踏まえたうえで、国や県で策定している計画との整合性を図りながら、課題を8つ挙げております。タイトルにもありますようにまだまだ案の段階ですので、現状分析を進めるとともに、皆様から忌憚のないご意見を頂戴したいと思いますのでよろしく願いいたします。

まず課題の1点目ですが、「子育てに対応した住まいづくり」です。誘導居住面積水準未達の割合が、高齢者世帯が2~3割なのに対し、子育て世帯では6割強と高くなっております。また、子供の年齢が高いほど水準未達の割合が高くなる傾向があり、必要な面積が確保できていない問題があります。子育て世帯が快適に暮らせるような住まいづくりが課題といえます。

2点目は、「高齢化社会に対応した住まいづくり」です。本日お配りした資料9の2ページ、年齢3区分別人口構成の推移をご覧ください。現在船橋市では65歳以上の人口が10年前の1.5倍になり、約4人に1人が65歳以上という状況です。今後この人口は更に増加する見込

みで、20年後には3人に1人が65歳以上になるともいわれています。続いて、資料9の7ページの高齢者等のための設備を備えた住宅の割合をご覧ください。高齢者設備がない住宅は平成15年の同調査では60.8%でしたが、平成25年の調査では46.6%と改善傾向にあるものの、設備がない住宅はまだ半分近くもごさいます。今後バリアフリー化を促進するなど、高齢者にやさしい住まいづくりが必要になると考えられます。

3点目は、「住宅ストック量の適正な管理」です。現在人口が微増を続けているものの、今後人口が減少する見込みがあることから、空き家の問題も含め、適正な住宅ストック量を保つことが重要になります。

4点目は、「住宅ストックの質の向上」です。今後人口の減少が起こることで、住宅は供給過多になることが予測されます。そのため、安易に供給量を増やすのではなく、既存ストックの質を向上させ、活用していくことが重要になります。

5点目は、「マンションの適切な管理」です。市内には築40年を超えるマンションが約300棟ごさいます、マンション全体の4分の1を占めています。これらのマンションは今後、大規模な修繕や建替えの時期を迎えており、今後のマンション管理は、重要な課題の一つといえます。

6点目は、「住宅セーフティネットの構築」です。社会情勢の変化により、低額所得者が増加しております。また、高齢者のみの世帯数の増加が予想されることから住宅確保要配慮者への対応が必要となります。今後、さらなる状況の変化に対応するためにも、住宅確保要配慮者の実態把握と共に、支援体制の仕組みづくりが必要です。

7点目は、「安心安全で快適な居住環境の形成」です。東日本大震災以後、市民の意識に変化があり、地震時の住宅の安全性を重要視する傾向があります。また、治安に対する不安を挙げる声も多いことから、居住環境の整備は重要といえます。

8点目は、「環境への取り組み」です。こちらは船橋市だけの現状ではごさいませんが、住み続けられる住宅を考えるうえでも、環境への配慮は欠かせない問題です。住宅の断熱性能の向上、省エネルギー化の促進。太陽光、風力等の自然エネルギーの有効活用等、環境に配慮した住宅への取り組みは重要な取り組みといえます。

以上8点を課題として挙げさせて頂きましたが、最初にお話した通り、まだまだ案の段階ですので、皆様からご意見を頂き、作り上げていきたいと考えております。今後は現状分析を進めるとともに課題を精査し、基本理念や基本目標についても次回までに案を出せればと考えておりますので、ご意見がございましたら伺いたしたいと思います。

議題2の船橋市住生活基本計画についての説明は以上です。

#### ○委員長

ただいまの説明に対してでもよろしいですし、今日は第1回ですので、皆様が普段住まいについて考えている課題がありましたら、是非披露いただければと思います。

#### ○高橋委員

今ご説明いただきましたことについて2点ご質問させていただきます。(資料7 課題の)4番に住宅ストックの質の向上とごさいますが、既存住宅の質を向上させるということは基本的に不可能だと思います。どういう手段を考えているのか、皆目検討がつかいません。既存住宅のストックの質をあげるということがどういうことなのか、お答えいただきたい。2点目は、5番のマンションの適正な管理について、4分の1は築40年を超えているという内容でごさいますが、これは新耐震基準を満たしていないということになるかと思えます。新耐震基準について、今後どのようにそれを求めていくのか、あるいは建替えということになると、船橋市の場合は高さ規制があり、1度までの建替えは認めるという内容になっていますが、2度

目は認めないということになり、建替えが行われて、31mあるいは20m以上の建物が建つと、その物件が流通するときには既存不適格になってしまいます。マンションの建替えについて、それと良好な住宅ストックあるいは建替えについて、建物を良くしていこうということであれば、総合設計等を考えなければいけないと思いますが、総合設計は、船橋市は30数年間やっていない。今後船橋市をどのようにしていこうかという骨太な計画について考えていただけているのかどうか、ご質問したいと思います。

#### ○委員長

ただいま2点ありましたけれど、順番にお願いします。最初の住宅ストックの向上はどのような趣旨かについて、いかがでしょうか。

#### ○事務局（栗林課長）

一つ目の住宅ストックの質の向上に関するご質問にお答えいたします。これは確かに難しいと思っております。私的財産に行政がどのように意見を言うのかという難しいところではございます。ただ、高齢者居住安定確保計画に絡む問題ではありますけれど、先日、高齢者の住み替えについての講演会を開催いたしました。その中で少しお話させていただいたのですが、例えばバリアフリー化や断熱化を高めるということは、お住まいの皆様のご健康寿命を延ばすため、介護予防の観点からも重要だというお話を、主催者挨拶の中でさせていただいています。断熱性能が低い住宅にお住まいの方は、ヒートショックで心筋梗塞や脳梗塞を起こしやすいですとか、要介護者の2割の方は、転倒や骨折が原因でそういう状態になっている。そういったお話を地道に続けることによって、自宅のバリアフリー化を進めよう、断熱改修をやってみようというお気持ちに繋がる可能性もありますし、もちろん東日本の後は、耐震改修の気運もかなり高まりました。そういった地道な住教育とか、講演会を続けることで少しでも質の向上が図れたらいいな、と思っているということと、将来的には、例えばバリアフリーに対する補助なども検討していかないといけないのかなと考えています。国の方でも、エコポイントなど断熱改修に力をいれているので、そういったことを市としてもっと周知することも必要だと考えています。バリアフリー化の補助については、必要な面はあるかと思いますが、私的財産にどこまでできるのかという別の問題もありますので、すぐに実現というふうにはなりません、それも検討しなければいけない課題だと考えております。

#### ○事務局（豊田建築部長）

マンション問題について、私の方からお答えさせていただきます。旧耐震のマンションも含めて、今後どうしていったら良いかということは、市の内部でも検討しております。それから総合設計についても、既に相談があるところもございまして、これから船橋市としてどういうふうを考えていくかということは、また別のところで考えていかないといけない部分もございまして。この住生活基本計画の中では、そういうことを総合した中で、お話をいただいてやっていければと考えています。ただ一個一個の案件、船橋市の潜在しているものについては、きちんとした船橋市の考え方を作らないといけないと考えておりますので、少しお時間をいただきながら、やっていきたいと思っております。

#### ○委員長

2つ問題が出ましたので、順番に進めたいと思いますが、前者のストックの質については、主に改修に力をいれていきたい、という理解でよろしいですか。

○事務局（栗林課長）

そう考えております。

○委員長

高橋委員よろしいでしょうか。

○高橋委員

改修ということなんですけれども、現状に対する問題と課題と書いてあるのもかかわらず、今後こういう方針でいきたいというような書き方だけで、大筋ではこういうふうな方向で行こうという話になっているのですが、各論になって、それが進んでいるのかどうか、どうも疑心暗鬼になる部分が多くて、今回第1回目ということもあって、この会議が机上の空論であってはならないのだと思います。船橋市という62万の都市は、ボストンと同じような都市でありながら、地方の大きな田舎のような形になってしまっている。どこか変えていかないと市長もおっしゃっていただきましたけれど、変えていないといけない状況にあるにもかかわらず、今後は改修に向けて頑張っていきたいということでは、先に進んでいかない。もう少し目に見えた形で、他の市町村では改修について、色々な業界と話し合っていて進めているところもあるようです。このままここに書かれているだけでは、先に進まないような気がするのです。今のお答えを聞いていても、なんとなく明確でないという印象を持たれている方もいらっしゃるかと思うのですが、もう少し明確にしていかないと、このまま次回もこれについて検討していきましょう、ということで終わってしまうような気がするのです。時間はあまりありませんし、2020年にはオリンピックがきて、その後には選手村が大量に供給されるという時代になりますので、住宅ストックの改修をするのであれば、きっちりとした目標をつかっていかないと、何もできないで言葉だけで終わってしまうという気がしてならないということを、第1回目なので質問させていただきました。

○委員長

今後の具体策が重要ということですね。

○新目委員

資料6を拝見すると、目標値に対して進捗状況がどうだったということが書いてあるのですが、政策論との因果関係が何も書いていない。どういう政策をとって、この数字ができたのか、できなかったのか、ということがあると思います。この表だけではなくて、5年間こういう政策をとったけれど、それが功を奏したのか奏さなかったのか、という分析がないと、次の計画を立てる参考にならないのだと思います。もう一つ質問なのですが、マンションの適切な管理というところで、4分の1がマンションであると書いてありますが、これは分譲と賃貸を両方含んだ数字ということなんでしょうか。政策を展開するときに、分譲と賃貸ではやり方が違うと思うのですが、この4分の1というのは、どういう数字なんでしょうか。

○委員長

まず、後者の質問についてお答えください。

○事務局（栗林課長）

4分の1というのは、分譲マンションだけです。

○委員長

大変多いですね。前者のご意見ですが、具体的政策・手段として何がされたのか、その結果どうなったのかということですので、それはこの委員会で、おいおい具体化していければと思います。先ほどのマンション建替えについてですが、高橋委員よろしいでしょうか。マンション関係で、他に皆様でご質問ご意見ありますでしょうか。

○本木委員

マンション関係ということで限定されますか。

○委員長

順次進めてまいりますので、今はマンション関係で何かありますでしょうか。新目委員、マンション管理士の立場から何かありますか。

○新目委員

高齢者の問題、地域との関係をどうするかなど、これから質問していきたいと思います。先ほどの話で、分譲と賃貸について、賃貸は賃貸で、また別の政策を展開すると考えていらっしゃるのでしょうか。東京都の場合ですと、区によっては、分譲マンションの調査と賃貸マンションの調査を別々にやっている区もあるのですが、賃貸マンションの現状把握というのはどうなっているのでしょうか。

○事務局（栗林課長）

現状では賃貸マンションについては考えておりません。先ほどの高橋委員のご指摘について、具体策を考えるために業界の方と話し合いが必要だと考えていますので、策定委員会がそのきっかけになればと考えております。また、指標と政策の因果関係がどうなっているのかというご指摘がございましたが、評価をする中でどういう因果関係があるか明確にすることができなかったのです。今後、因果関係が明確になるような指標を持っていきたいと考えておりますので、そういうふうを考えているということで、ご意見をいただければと思います。

○委員長

マンション関係について、マンションの建替えというのは簡単ではないので、しっかり管理して長持ちさせるということが非常に重要になってくると思います。そのために、ある自治体ではマンション管理推進条例という条例を作って、マンションの市への登録、あるいは指導・勧告等できるようにしているの、それが船橋市で必要かどうかということも、議論していただければと思います。他にいかがでしょうか。

○本木委員

基本計画改定のイメージということですので、その辺に絞って議論したいと思うのですが、空き家の現状の部分は、改定イメージ案のなかで、どれをとったらいいのか。去年の11月27日に空き家の特別措置法が（国会を）通っており、今まちづくりという視点からも大きな課題になっている。市民安全推進課の方に、この議論に参加しているか、参加しているとすれば、空き家の問題、特別措置法との関係は、現状と課題の中で入ってこないといけないはずなのに入っていない、と聞いたところ、市民安全推進課の方は議論に参加していないとのことでした。空き家の問題等を具体的に対応しているのは市民安全推進課なので、そういう視点で、問題と課題の中に入れておかなければいけないのではないかと。先ほど市長の挨拶、委員長の挨拶にもあったように、空き家の問題が非常に大きな課題となっているので、この

中に入れていただければというふうに思います。それから、問題と課題というふうにあげたとすれば、仮にイメージであったとしても、例えば 2 番目の高齢者社会に対応した住まいづくりについて、高齢化が深刻になることが予測されますということだけでは、課題ではない。高齢化が深刻になっていくために、どういうことをしていかなければならないのか、どういうふうな視点で議論をしなければならないのか、が課題であって、この 2 番では、課題という部分は読み取れない。これからの議論をしていく上で、イメージの案も明確にして、問題の方向性は会議で共有できるような表現にしなければいけない。

#### ○委員長

今 2 つ出ましたけれど、最初が空き家の問題についてどのように取り組んでいかれますかという内容だったと思います。事務局からご意見ありますでしょうか。

#### ○事務局（栗林課長）

空き家に関しましては、庁内で連絡会議を持っております。住宅政策課もそこに入っています。空き家のうち、使えるもの、状態の良いものについてはストックとして活用できるというふうに思っておりますので、状態の良いストックをどのように活用していくのかは、住生活基本計画の中に入ってくると考えております。危険なものについては、住生活基本計画というよりは、市民安全推進課がやっていることだと考えています。もちろん、その視点がここに入っていけないということではありませんが、計画の中で重い、軽いということがあると感じております。

#### ○本木委員

千葉県の基本計画の概要とあるが、この中で空き家の問題が入っていないのですが、県の計画の中では、空き家の問題はどのようなふうになっているのか、お答えいただければと思います。

#### ○喜地委員

県の計画については、空き家問題も入っており、目標 4 の住宅市場の環境整備の施策として、空き家の有効活用方策の推進ということで、空き家の問題として課題と取り組みをあげています。5 年前に策定したのですが、更に空き家の問題というのは、新しい法律もできましたし、空き家率も上がっていますので、県の方も取り組みを進めている状況です。

#### ○本木委員

地域では、空き家の有効活用という視点だけが問題なのではないのです。高齢者が 2 人で住んでいて、1 人亡くなると単身高齢者になり、子供のところに引き取られていく。この人たちが住んでいる住宅というのは、有効活用できる状態ではないものがいっぱいある。有効活用という視点からだけ議論しては、片手落ちになりがちだと思います。地域として困惑している問題として、率直に言わせていただきます。

#### ○委員長

空き家については、地域の迷惑空き家に対する対策と、そうならないように活用するという両面があると思います。両面とも住宅政策上大きなテーマですので、皆さんの意見を集めながら検討できればいいと思います。活用の方については、法令上の問題もありまして、簡単に活用できない問題もあります。それに対して、船橋市が何らかの対処をすれば乗り越えられる可能性もありますので、次回以降検討できればと思います。一方、空き家対策特措法

関係の迷惑空き家対策についても、ここで紹介していただいて、議論できればと思います。

○副委員長

空き家問題は、色々な自治体で調査もしているが、非常に難しい。危険だとか、防災・防犯上問題だというのはかなりはっきりしていて、どうしようもない場合は代執行をやるというのは、比較的分かりやすい。活用するというので、所有者の活用したいという意向は、大規模に調査しても1%あるかどうか。それはそれで楽しい色々なことができると思いますが、本木委員が提起されたのは、その間にある色々な問題で、所有者はいるが、住んでいないが使えるかどうか分からず困っている。本当に困難なところと、誰かがいそうなところの間の問題があって、これは今まであまり議論されていない。老人ホームに入っていて、空いているがどうしていいか分からない、家族も困っているというような、その辺をどうするかというのは、すごく難しいけれど、これからの課題なのだと思います。議論していく一つだと思います。

○委員長

現状に対する問題と課題の中に、住宅ストックの質の向上とありますけれど、その中に、戸建ての適正な管理、活用などテーマとして含んでいると思います。他にいかがですか。

○新目委員

マンションについて、今回の調査をみても、回収率が50%以下ということで、回答があるところはちゃんと管理組合が機能しているということだと思うのですが、まったく機能していない、回答もない、管理組合もないという管理不全のマンションをどうするか、というところを、テーマの一つに加えていただければと思います。

○椿委員

個別の住宅ですとかマンションですとか、そういったものに目が向いているわけですが、その間の道路というものが、防災の面でも安全に確保されるということが非常に重要だと思ひまして、この中になかったものですから、提案させていただきたいと思います。

○委員長

道路そのものですと住生活基本計画のテーマ外になってしまいますが、細街路といって、狭い道がある場合は、住まいのつくり方に影響しますので、そういう場合は取り上げてもいいかもしれません。いわゆる2項道路と呼ばれているような細街路は船橋市にたくさんあるのですか。それともあまりないのですか。

○事務局（榎本建築指導課長）

建築基準法42条2項道路といわれる道路は、市内に多数存在しています。

○副委員長

道路に関しては、細街路をむしろコミュニティ道路にして、車をどうコントロールするかをやると、意外と良い空間になったりする。ちょっと違う発想で、住宅の周辺を、コミュニティとして広げてどう整備するかということにならないか、と思っています。

○委員長

逆転の発想が大事かもしれませんね。他にいかがでしょうか。

#### ○谷口委員

マンションの適切な管理というところで、その役目を一義的に担っているのがマンションの理事会なわけです。ところが理事会というのは、圧倒的に情報量、知識量が不足しているのが実情です。しかも理事会のほとんどが輪番制で、あまり専門知識がない人が集まっているというのが実情です。私のマンションでは、理事になられた方に、マンション管理士会のセミナーに行ってもらって、マンション管理に関する知識を学んできてもらっている。ただこれが行われているのが、年に2回、多くて3回くらいなので、これももうちょっと、市の援助をともなって、増やしてもらえれば、そういった形での情報と知識を増やすことができるのではないかと考えています。

#### ○委員長

船橋市は、マンション管理組合協議会というものも確かありますよね。それらについて、市が支援しながら、協議会をしっかりとっていくという方向性もあるかと思いますが、何か市の方からありますでしょうか。

#### ○事務局（栗林課長）

マンション管理組合の協議会というものは把握しておりませんが、谷口委員が交流会をやっていたいて、多くの方が参加され、他のマンションの大規模修繕の見学に行ったりということは伺っておりますが、市が関わっているものはない現状です。

#### ○委員長

今後重要な課題となると思いますので、市がそのような管理組合協議会を強化する、支援するということは今後必要となると思います。その根拠は、マンション管理適正化法ができたときに、自治体のマンション管理の支援をするということが定められて、それ以降、自治体が支援する協議会というものがかなりたくさんできています。その意味では、船橋市でも、検討していただけたらと思います。

#### ○横井委員

地域の空き家問題が、地域においても非常に大きな問題となっております。私が民児協であり、自連協と色々関連性がありまして、私は大穴地域なのですが、船橋市内で高齢化率が第1位という状況がありまして、空き家が非常に問題になっています。色々相談を受けることもあるのですが、その問題が大きいのしかかっています。特に独居の方、高齢者夫婦の方が、介護問題、施設に入居されて、その方々が年々増えております。私たちの地域は、マンションはあまりないのですが、集合住宅、市営・県営住宅もありますが、そちらの方の問題も、民児協としては取り上げていきたいと思っています。

#### ○委員長

データから言うと、船橋市の空き家率はむしろ低下しているということになっているのですが、この住宅・土地調査という調査は1/10～1/20の抽出調査というもので、必ずしも正確ではないと言われております。事務局の方で、空き家の実態を把握するというのを、されていますでしょうか。

#### ○事務局（豊田建築部長）

空き家の問題については、市民安全推進課が頭になって、市役所内の各関連課が入って協

議会を作っております。その中で、市民安全推進課に寄せられた苦情等を集積しており、あるいは消防の方に緊急の連絡が入るような物件も含め把握しているつもりでございますが、見えない部分があるということでございます。それはどういうことかという、ご夫婦とも外に出られてしまって家だけが残っている。残った最初の常態というのは、まだ健全な状態に近いのですが、そこまで把握しているかという、そこまで把握しきれていませんので、皆さんから苦情という形で頂いたものは集積して、件数が分かっているという状況です。

○委員長

地区を限っても、空き家実態調査をしてみようとか、そういう意見はありますか。

○高橋委員

仕事が不動産業なのですが、不動産業の大手はほとんどの空き家を知っています。60%~70%を知っています。なぜかという、新聞屋さんからの情報をもとに、空き家になっているところに個別に郵送の手紙を出しています。その郵送によって、利用されていない家について売却されませんか、という案内を出しているのですが、空き家の60%程度まで把握しているのではないかと思います。知ろうと思えばそのような方法で、職員の方が1軒ずつ尋ねるのではなくて、そういうコミュニティのところに問い合わせをして、フィーがかかるか分かりませんが、かなりの数が把握できると思いますし、早急にそうすべきだと思います。

○委員長

空き家の把握の方法も色々と具体的にあるようですので、是非ご検討いただければと思います。

○本木委員

先ほどマンションの管理組合の話がでましたが、ここで議論するのは、ハード面だけに限るのか、それともソフト面から議論してよろしいのか、確認させていただければと思います。なぜならば、マンション管理組合が、法律が改正されて自治会の機能も持つことができるようになりました。私は自治会の代表ですけれども、船橋市は、近隣7市の中で自治会の加入率は高いのですけれども、それがどんどん下がってきている。その大きな原因というのが、マンションの問題があると思います。(船橋市住生活基本計画の)57pに、少子高齢化に対応した住まいづくり、高齢者世帯が安心して生活できる取組みが必要だ、という方向がはっきりしているわけです。そのためには、バリアフリーや建替えなどによる立ち退き要求、家賃の値上げという問題だけではなくて、防犯・防災という視点から、あるいは人々の絆ということが大震災以来盛んに言われておりますけれど、こういったものを市民全体のものにしていくという視点からも、非常に大切な部分だと思いますので、この席でも議論の対象になるかどうか、確認させていただければと思います。

○委員長

是非対象にしてください。それは、住生活基本計画ということで生活という言葉が入っています。それには理由があって、もともとは住宅政策、住宅建設計画というのがもともとの趣旨で、それが住生活基本計画変わったのです。変わったという趣旨は、ハードだけではなく、ソフトも一緒に考えて、暮らしそのものを良くするという趣旨です。是非、自治会の問題、高齢化問題の問題も出していただければと思います。先ほど高齢化問題に具体策が足りないという話もありましたが、それに関して、何かありますでしょうか。

○山田委員

直接高齢者の方へ、ということではないのですが、習志野市で住生活基本計画を作成するのと同時並行で、親元近居住宅取得促進助成というものが制度化されています。千葉市では三世同居、近居の支援をされていて、URでも近居は今までやっていましたが、自己完結型でした。URに住む人のそばにあるURに住んだ人を、少し割り引くというやり方でした。まだ記者発表まではいっていないのですが、9月からは、分譲住宅のそばのUR賃貸に越してきた人も助成しようという制度をやります。例えば行田団地の周りにお住まいの方が、行田団地に自分のお母さんをお呼びになったら、それを割り引きしましょう、という制度を作ろうとしていますので、船橋市でも、住生活基本計画と同時並行で、そのような制度を作る形で動いていただければ、少し具体的な取り組みとしていけるのではないかと考えているので、ご検討いただければと思います。

○委員長

次回以降は、具体的な政策・制度を含めて議論できればと思います。時間が迫ってまいりましたので、更にご意見がある場合は、事務局まで出していただければと思います。

(3) 今後のスケジュールについて

○事務局（木村主事）

議題3の今後のスケジュールについて、説明させていただきます。

資料の8をご覧ください。住生活基本計画の策定フローになります。本日同様、11時から開催される高齢者居住安定確保計画策定委員会と同日開催を予定しております。次回につきましては、第2回策定委員会を8月6日（木）に開催する予定です。資料では午前・午後としておりますが、本計画は、午前10時開始の予定でございます。修正をお願いいたします。策定委員会は文書審議を含め、全部で6回の開催を考えております。このフローは、あくまでも現時点のもので、今後、開催回数を含め、時期、内容等については、変更されることもありますので、ご了承ください。なお、この策定委員会と同時並行で庁内検討委員会を開催していきます。以上でございます。

○委員長

ただいまご説明があった資料8について皆様からご質問・ご意見ありますでしょうか。まだ仮のもので、現在ここに入っている具体的な議題がありますね、これは、今後変わるということだと思います。いかがでしょうか。

ぜひ、次回第2回では目標についてだけではなく、目標達成する先ほどの政策手段とか、そういうのについても議論しないと議論が深まりませんので、是非、そこで出していただけたらと思います。

○本木委員

8月6日は午前10時でよろしいですね。

○委員長

はい、8月6日10時ということです。他にスケジュールについて何かご質問・ご意見ありますでしょうか。よろしいでしょうか。

6. その他

○委員長

それでは、議題3の「その他」について、委員の皆様から、ご発言したいということがあれば、お願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。まだ発言をあまりされていなかった方、齊川委員何かありますか。

○齊川委員

建築士会では、月2回、市民の声を聞くような住宅相談をやっていまして、年に100件くらいの相談を受けております。あと耐震診断と補強を行っているのですが、その中で、対象になっていないような住宅もあつたりするので、その件に関して、これから意見を述べさせていただきますように思っています。

○委員長

耐震診断や耐震改修、非常に大きなテーマですので、是非お願いします。他にありますでしょうか。よろしいでしょうか。

閉会
----

○委員長

それでは、他に意見は無いようですので、以上で第1回の船橋市住生活基本計画策定委員会を終了させていただきます。どうも皆さんありがとうございました。

以上