

第2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8月6日（木）10時00分から11時55分まで
場 所：湯浅船橋ビル3階 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、林委員、新目委員、宮澤委員、本木委員、山田委員、喜地委員、谷口委員
欠 席：横井委員、椿委員
市職員：【建設局】舟久保建設局長、井上建築部参事宅地課長、太田建築指導課長補佐
 【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、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. 議事
 - (1) 第1回策定委員会の指摘事項について
 - (2) 住生活基本計画骨子（案）
 - (3) 施策について
 2. その他
 - (1) 第1回船橋市住生活基本計画策定委員会の議事録について
 - (2) スケジュールについて
 - (3) その他
- 【資料】**
1. 第1回策定委員会指摘事項
 2. 計画の位置付け
 3. 空き家適正管理台帳取扱件数
 4. 船橋市の現状
 5. 船橋市住生活基本計画（案）
 6. 住生活基本計画関連事業調査表
 7. 谷口委員提出資料
 8. 住生活基本計画策定フロー

開会

○委員長

第2回住生活基本計画策定委員会を開催いたします。最初に本日の出欠について確認をお願いします。事務局からお願いします。

○事務局（栗林課長）

本日、横井委員と椿委員から欠席とのご連絡いただいております。あと連絡はいただいているのですが、副委員長と山田委員が遅れているようです。

○委員長

会議は成立しているということですのでよろしいですね。それでは前回の策定委員会でご欠席でしたお二人の方に自己紹介をお願いいたします。最初に全日本不動産協会千葉県本部 林ま

り子さんお願いします。

○林委員

おはようございます。京葉支部の林でございます。よろしくお願いいたします。皆さんと一緒に色々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。

○委員長

続きまして船橋市社会福祉協議会 宮澤久志さんお願いします。

○宮澤委員

社会福祉協議会の宮澤でございます。1回目を欠席いたしまして申し訳ございませんでした。私の職務からいくと非常に門外漢でございますけれども、皆様のご意見をお聞きしながら勉強させていただ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。

○委員長

次に会議の傍聴についてご報告します。この策定委員会は船橋市の情報公開条例に基づいて公開が必要となっております。市のホームページで案内しましたが、本日傍聴人はいらっしゃらないということです。本日の会議の終了時刻でございますが、大体12時頃を予定しております。どうぞよろしくお願いいたします。

1. 議事

(1) 第1回策定委員会の指摘事項について

○委員長

それでは次第に沿って進めさせていただきます。最初に議事の1番、第1回策定委員会の指摘事項について事務局から説明をお願いします。

○事務局（木村主事）

それでは説明させていただきます。基本的には前回の第1回策定委員会の場でも回答しておりますが、資料1に指摘事項をまとめさせていただいております。

資料1をご覧ください。第1回船橋市住生活基本計画策定委員会で挙げた意見を8つの項目に分類しております。

1つ目が高齢者居住安定確保計画についてです。お手元の資料2をご覧ください。住生活基本計画と高齢者居住安定確保計画の位置付けを図示しました。住生活基本計画は総合計画を上位計画とし、国、県の住生活基本計画と整合性を図りながら改定いたします。高齢者居住安定確保計画は高齢者の住まいに関することに特化した計画であることから、住生活基本計画とはその部分で内容が重複しています。ただし、高齢者の住まいについて住生活で議論をしないというわけではなく、内容によっては高齢者居住安定確保計画で深く掘り下げて議論を行うものであり、前回の策定委員会でも特にすみ分けする必要はないとしております。また、相互に関連性がある計画であることから図を見てもわかるように相互に矢印を配置しております。

続いて、資料1の2番、現状と課題についてですが、こちらは資料5をご覧ください。具体的に課題2の高齢化社会に対応した住まいづくりの文章から課題という部分が読み取れないとの指摘をいただきましたので、具体的にどんなことが必要なのか、どんなことをしなければならないのかが明確になるようにしております。他の項目に関しても、方向性は変わっておりませんが、表現を変更しております。

再び資料1に戻ります。3番の計画指標については、現計画では、事業と成果指標があまりリンクしていないため、新しい計画に盛り込む指標については、因果関係が明確になるような指標を、国土交通省住宅局の指標の設定例等を参考に、市として施策の効果を反映できるような指標の検討をお願いします。

4つ目はマンションについてです。マンションに関しては、様々な意見をいただきました。内容としましては、主にマンション管理に係るソフト面での意見が中心でした。船橋市では、マンション管理無料相談を月に1回開催しております。昨年度からマンション管理士等派遣事業を行っております。しかしながら、昨年度のマンション管理士等派遣実績は1件にとどまり、今年度も現時点で申請は1件のみです。他の自治体を参考に、新たな取り組みを行うことも検討していきますが、まずは、マンション管理士等派遣事業の周知を図ることが重要ではないかと考えております。そのためには、千葉県マンション管理士会からご意見を伺い、マンション管理士等派遣につながるような取り組みについて、検討をお願いします。

5つ目は空き家問題についてです。こちらも様々な意見をいただきました。市民安全推進課と連携をとり、早急に実態調査をとる意見も出ましたが、現在実施に向けて検討中でございます。空き家の活用についても市民安全推進課と連携を図りながら検討していきたいと考えております。本日は市民安全推進課長も出席しておりますので、補足説明をお願いしたいと思います。お願いいたします。

○伊藤市民安全推進課長

市民生活部市民安全推進課長をしております伊藤と申します。よろしく申し上げます。空き家の所管ということで、全国的に空き家の問題が浮上し、各市町村が今までは条例を作ってきてやってきた中で、国も危機感を覚えている、空家対策特措法が施行されております。船橋市としましても、今までは市条例に基づいてまいりましたが、今後はその特措法に基づいて、先ほどございました実態調査も含めまして、空き家対策を推進してまいりたいというふうに考えてございます。具体的な内容につきましては、まだ議会等にも説明してございませんので、この場では控えさせていただきたいと思っております。

簡単に資料がございまして、現状の説明をさせていただきます。お手元の資料3、空き家の適正管理台帳取扱件数となっております。1枚目には平成24年度からの累計の数になってございます。累計で今まで相談があった件数が、集計の関係で申し訳ございませんが、508と書いてありますが509件が正しい件数ですので訂正をお願いいたします。それから、その509件の内訳でございます。右側にそれぞれの項目ごとに数字が書いてございますが、空き家の多くが、かなり古く建てられたもの、昭和30年、40年代に建てられたものです。空き家になっている原因として、お子様たちが出て行かれてそれぞれが家庭をお持ちになって、そういった中でご夫婦ともに亡くなられてしまって、出て行ったお子様たちが帰ってこないというような状態で空き家になってしまっているという物件が多くございます。あとはお子様たちの間の、俗に言う相続問題の関係でなかなか解決せず、苦慮しているところでございます。右側に行きまして管理物件と書いてありまして、相談、対応済、対応予定となっておりますが、相談の大部分は、草木の繁茂です。要するに手入れがされていない状態なので、草木が大きく育ち、隣家あるいは道路の方に影響してしまって、といった相談が大部分を占めております。それに対応するべく所有者等を調査してその部分がクリアされたというようなことが相談終了の主なものでございます。取り壊して更地になったもの、あるいは売却されたもの、そういったことで対応が完了しているというものもございます。それから一番右に行きまして管理不全な物件ということですが、先ほど申し上げた空き家になっている原因の中で、相続問題でもめていてそういった手入れまでいきわたらない、あるいはお子様たちが遠いところへ引っ越してしまっていて、なかなか現地に来てそういった手

入れをすることができないといった部分でございます。後につきましては年度ごとの取扱い件数の表になってございます。簡単ですが概要については以上でございます。

○事務局（木村主事）

再び資料1に戻ります。6番の既存ストックの質の向上についてです。既存ストックの質の向上については、増改築やリフォームなどの改修が考えられます。それを書面だけの計画で終わらせないためにも、新しい計画の指標に関しましては、指摘事項の3番目にもありますように、因果関係が明確な指標の検討をお願いします。

7つ目は道路についてです。道路そのものですと、住生活基本計画のテーマ外だと考えておりますが、道幅が狭い道路について防災の面から考えて欲しいとの提案がありました。道幅が狭い道路が多い地区は密集市街地となっていることが多いと考えられるため、密集市街地対策として検討をお願いいたします。

8つ目は計画の具体的な施策についての意見です。こちらは、今回の議事にもあります計画の基本目標が固まりましたら、具体的な施策として検討したいと考えております。本日の会議では、資料5に施策をイメージとして載せており、ご提案いただいた施策も載せております。

以上、第1回策定委員会における指摘事項への対応をご説明いたしました。具体的な施策の検討は、議事3の中でお願いいたします。以上でございます。

○委員長

ありがとうございました。ただいまの説明について何か皆様からご質問・ご意見ありますでしょうか。

○本木委員

本木です。自治活動の中で、活動のテーマの一つとして空き家問題が非常に大きな問題で、我々自治会連合会の総会の中でまで提起されている問題でもあります。実態調査に関しては実施に向けて検討するというふうに書いてありますけれども、先ほど資料3を見ますと相当細かく具体的に資料が出ています。509件になったというのは、24年度から27年度まで出ている資料はちょうど508件なわけですから、どこで1件違っているのか、これはいったん置いておきます。条例外というのは特措法の2条1項には入らないという意味だというふうに理解しております。管理不全物件というのは2条2項そのものだと理解しますがそれではよろしいのでしょうか。それからもう一つ、一番初めに月別のものがあります。6月と10月が異常に多いのですけれども、この月というのは何か特別なものがあつたのかどうか、ご説明いただけますか。

○委員長

2点ありました。

○伊藤市民安全推進課長

市民安全推進課長でございます。1点目の条例対象外というところですが、これは空き家ではなくて更地に生えている雑草の処理を依頼されたもの、あるいはゴミの処分で空き家の事務には該当しないという意味でございます。

○委員長

管理不全物件の定義についても、質問されました。

○伊藤市民安全推進課長

空き家になっていて、定期的にそこにおいでになって、草木が生えていればそういったものの処分してもらっている物件については管理不全とはみなしてはおりません。ある程度管理されているということです。常時住んでいない状態がずっと引き続いている状態であってまったく管理がされていないものを管理不全な空き家としています。

○委員長

10月に多いのはなぜかという質問についてはいかがですか。

○伊藤市民安全推進課長

6月と10月に多いことについて、やはり草木の繁茂の相談が非常に多いので、それらが育つ時期にあたります。具体的にひとつひとつ集計はしていませんが、恐らくそういったことではないかなというふうに思います。

○委員長

本木委員よろしいでしょうか。

○本木委員

はい。実態調査に関しては実施に向けて検討中ということですが、この実施に向けて検討中という意味はどういうことでしょうか。

○伊藤市民安全推進課長

先ほど少し申し上げましたが、特措法の規程は、大部分が「できる規定」になっているのですが、船橋市の空き家の現状を踏まえて、市としても適切に対応していかなければならないという危機感を持っています。ですので、新年度から実施したいというふうに考えてございますが、なにぶんにも予算も絡みますので、議会等にもまだ具体的な説明がなされていないので、この程度でご理解いただきたいというところです。

○委員長

よろしいでしょうか。実施したいということ、今の段階ではそれでご理解いただきたいということです。

○本木委員

分かりました。

○委員長

他にありますでしょうか。高橋委員どうぞ。

○高橋委員

4番目のマンションについて、先ほどマンション管理士を派遣して充実させるというお話がありました。先般の会議で耐震性が88%しか満足されていなくて、90%を目標とされているということですが、大きな地震があれば10%は倒壊する可能性があるということなのだと思います。だとするともう少しその辺について深く考えていかなければいけないと、個人的には思うのですが、対応について何も書かれていないのでその点について質問です。それ

と5番目の空き家対策について、3.11で被害を受けた家屋については船橋市が補助を出して解体をすすめるというようなことができるかと聞いておりますけれども、その辺の補助金の有無あるいはどのような要綱になっているのかをお聞きしたいと思います。先ほど、先ほどの資料も、相談件数であり、市民から相談があつて初めて把握している件数であつて、何か能動的な調査をされているというようなところが見えないです。相談に対しての対応だけなのか、その辺の体制が少し受動的だなというふうに感じるのですが、その辺はいかがでしょうか。

○委員長

議事2、3に入っていますので、そちらの方で実際に何をしたらいいかというような話を進めたいと思います。まだ、前回の指摘事項に対する回答だけですので、それについて不十分であるとか、今後もっとこうしたらいいという話は、この後の議事2、3に回していただいた方がいいと思います。先ほどのご質問はもう一度その時に取り上げますので、よろしくをお願いします。

○高橋委員

わかりました。

1. 議事

(2) 住生活基本計画骨子(案)

○委員長

資料1は事務局の回答というだけですので、実際に策定委員会で具体的にこのような方向に持っていったらいいという話はこの後お願いします。それでは議事の2、住生活基本計画骨子案の説明をお願いします。

○事務局(木村主事)

議事1の第1回策定委員会指摘事項にもありましたが、現状と課題について、再整理致しました。現状に関しては、データの整理と分析を行い、問題・課題に関しては何が必要なか明確になるように変えております。まず、資料4について簡単に説明させていただきます。こちらは、現計画の船橋市の現状を基に、データを更新し再分析したものです。今後は、政策企画課で進めている人口推計が完成次第、図表を差替えるほか、数字や記述の精査を行っていきます。また、その都度必要な図表を更新していく予定です。

続いて資料5をご覧ください。一番右の基本的な施策に関してですが、本来ですと、問題・課題、そして基本理念と目標が固まってからご提案させていただくものですが、今回はイメージとして載せております。こちらは、後ほど議事3「施策について」で説明いたしますので、よろしくお願いいたします。一番左の船橋市の現状と資料4の船橋市の現状で記載した文章が合致するように修正しております。もちろんすべて記載することはできないので、一部抜粋、もしくは簡略化して記載しております。続いて、現状に対する問題・課題についてですが、先程の指摘事項でもご説明したとおり、表現を修正しております。また、大きな変更点としまして、住宅ストック量の適正な管理を第3の課題として記載していましたが、住宅ストックの質の向上と合わせて記載いたしました。理由としましては、この二つの項目は元々関連性が強く、住宅ストックの質の向上を挙げた背景に住宅ストック量が既に充足しているということと、将来的にも人口減少が予測されていることがありました。また、住宅ストック量の適正な管理だけでは、市が関与できる内容が限られてしまうということもあり、この二つの項目を一つに合わせて記載いたしました。

船橋市住生活基本計画は改定ということもありますので、現計画の基本理念である「人にやさしい住み続けられる居住環境」を大きく変更することは考えませんでした。ただし東日本大震災の影響もあり、市民意識調査でも地震に対する不安を挙げる声も多かったことから、安全にというキーワードを入れ「人にやさしく安全に住み続けられるまち」としました。

続いて、基本目標について説明いたします。1つ目の目標は、現状に対する問題・課題の1、2より「多様なニーズに応じた住まいづくりの推進」です。主に子育て世帯や高齢者世帯のニーズに応じた住まいづくりを意識した目標です。2つ目の目標は、問題・課題の3、4、7より「住宅ストックの適正な管理と質の向上」です。住宅ストックの質の向上、マンションの適正な管理、空き家の管理とその防止対策、環境への配慮等を意識した目標です。

3つ目の目標は、問題・課題の5より「居住の安定の確保」です。こちらは、住宅確保要配慮者を念頭においた目標です。4つ目の目標は、問題・課題の6より「安全・安心な居住環境」の実現です。こちらは、安全・安心な住生活と良好な居住環境を意識して目標をたてました。以上でございます。

○委員長

ありがとうございました。それぞれ議論という話でしたけれども、やはり議論すると、具体的な施策まで含めた議論にならないと深まりませんので、全体を説明していただいた後に、質疑をしたいと思います。次の説明をお願いします。

1. 議事

(3) 施策について

○事務局（木村主事）

続けて説明させていただきます。議事3の施策について説明いたします。まず、資料5をご覧ください。一番右に施策（イメージ）とあります。こちらは今回設定した基本目標に対応して作成したものです。

基本目標を大項目と考え、中項目として、1-1、1-2といった具合に載せております。それぞれの項目に対応した施策を載せておりますが、関連する施策が多いことから作成するときも、どちらの項目で載せたらいいのか迷う場面がございましたので、別のご意見がございましたら検討したいと思います。また、検討と書いてある項目は、第1回策定委員会で委員の皆様から意見があった施策を載せております。こちらは、まだ実施すると決めたわけではなく、実施するかどうかも含めて今後検討していただきたいと考えておりますのでよろしくお願いたします。続いて資料6をご覧ください。こちらは、住生活に関連する事業を調査し、各課から回答いただいたものを先程の基本目標の中項目の順に並び替えたものです。また、住生活基本計画に載せるべきと考えている施策を一番右に丸印をつけて表示しております。住生活との関連性が強い施策を選んでおりますが、他の計画でメインとなっているような施策については、外しております。まだ、たたき台の段階ですが、次回に向けてご意見いただければと思います。

なお、関係団体で実施している事業等がございましたら、市の施策と合わせて住生活基本計画に掲載することを検討していきたいと思いますので、ご提案いただければと思います。以上でございます。

○委員長

それでは、まず高橋委員の先ほどのご質問を取り上げて、その後谷口委員からマンションに関して、ご説明いただくということにしたいと思います。では高橋委員の先ほどの説明、ご質問についていかがでしょうか。

○高橋委員

マンション管理士派遣事業を整備、あるいは充実させていくということですが、そうしますと耐震基準とかそういうものについては、そこに波及していくということが少ないのではないかと思います。先般の会議で、現況が88%耐震基準を満たしているということで、90%を目標と定めていますが、それでもなお10%が耐震基準を満たしていないということになるので、大きな災害になる可能性があるのではないかと考えていますがどのようにお考えでしょうかというのが1点です。

○事務局（栗林課長）

その前に、先ほどの説明の中で、資料5の施策イメージの「検討」というのは第1回策定委員会でご指摘いただいた事項と説明がありましたが、中には市の方でやったほうがいいのではないかと考えているものもあるので、補足させていただきます。

先ほどのお話なのですが、市としましても耐震強度が十分に満たされていないマンションがあるところをどうしたらいいのかということにつきまして、その対策の一つとしてマンション管理士等派遣事業というのは作っております。実際に耐震診断、耐震改修をするところ、管理組合の中の合意形成が難しいという話があるので、その一助になるのではないかとということで専門家の派遣を考えていますが、なかなかそれが耐震性とか管理組合の運営がよくなるということに繋がらないので、どうしたらそのところがよくなるかどうかというご意見をいただけたら思っております。

○委員長

その件についていかがでしょうか。市の方から色々働きかけても、なかなかマンション側で合意形成が必要なために進まないということです。それについてどうしたらよいかということについて、ご意見がある方はいらっしゃいますでしょうか。谷口委員お願いいたします。

○谷口委員

船橋市のマンションで役員をしている谷口と申します。我々もマンション管理士というものに非常に興味を持っていて、理事会等で色々プレゼンを受けたりしたのですが、マンション管理士を雇うという合意形成ができませんでした。理由は3つあり、一つは、最低でも派遣するにあたって月5万、年間で60万円の費用がいること。60万円というのは、例えば我々のマンションですと、年間の管理費出費の合計が大体300万円ですから、2割に相当します。なかなか2割を新たに予算に追加することはできないというのが1点です。2番目は、マンション管理士の役目の中にどんなものがあるか調べたのですが、区分所有法、民法が中心なので、建築の技術、あるいは修理・修繕になると、その辺の突っ込んだアドバイスが貰いにくいというのが2番です。3番目は、マンション管理士の派遣していただくにあたって、これは市の方から申し入れがあるのかもしれないのですが、紛争やそういったことに関しては極力入り込まないようにということがあります。しかし実際にマンションで、マンション管理士に来ていただいてまで問題を解決したいということの背景には、紛争あるいは紛争を起こさないための施策についてのニーズの方が多いです。ですからこの3点を改善すれば、かなりマンション管理士さんも活躍していただける場が増えると思います。

○委員長

今の話は、施策イメージの中のマンション管理士等派遣事業の内容について、改善の余地

があるという意見でした。その改善をしていけば耐震診断の向上に繋がっていく可能性があるというご意見です。

○事務局（栗林課長）

事業の名称は「マンション管理士等派遣事業」というふうにしています。実際に今派遣しているのはマンション管理士だけですが、なぜ事業名に「等」というのが入っているかというのと、やはりマンション管理士さんだけでは扱えない分野の問題があるということで、ゆくゆくは派遣できる業種を増やしていきたいという思いがあって当初そういう名称をつけています。例えば、建築士さんがそこに派遣されることで、マンションについて、耐震の問題のところで解決に結びつくようなことが期待できるのでしょうか。

○委員長

どうでしょうか。

○齊川委員

建築士会では住宅相談というのを月4回ぐらいやっております、その中でマンションの方も年間と言うと10～20件くらい来られます。特に来られる方は組合の方が来られる。理事長さんとかが来られて、それで耐震診断や費用のお話、改修の話などの相談を受けることがよくあります。それに対して構造の専門家を派遣して、マンションの理事会の方に説明をしたりさせていただいていますが、実際に耐震診断を行うにあたって、やはりかなりの費用がかかり、マンションの方に負担がすごく大きいようで、相談から実施に至るというのはほとんどないです。その実態は何が原因かというのは、お金の問題もありますし、マンションが古いということは、この資料にもありましたけれど、住んでいる方もお年を召した方が多い。僕も何度か相談に行ったことがあるのですけれど、そこで費用を負担して診断して、診断した結果、もし悪かったら資産価値も落ちてしまう可能性があるということで、診断を見合わせるマンションが多いのが実情ではないかと思います。それと、診断をして改修するとなると、また莫大な費用がかかってしまうので、そういうものを天秤にかけると、維持保全の方にお金をかけた方がいいのではないかと、というようなマンションが多いのかなという感じはします。その辺でもう少し簡易な診断で費用が出るとか、診断の手間を下げても補助してもらおうということがあれば、もう少し今の実態を把握できるのではないかなというふうに思います。

○新目委員

江戸川区だったと思うのですが、旧耐震のマンションに限って調査をやったことがあります。調査をやった後に、理事会と連絡をとって、なぜ耐震が進まないのか、そういった所まで含めて調査をやったことがあります。そういった形で、旧耐震のマンションに限定した調査で、耐震の促進を図るというのも一つの手としてあるのかなという気がします。

○委員長

この問題は、東京都では緊急輸送道路沿いは義務化しているので、そういうところではある程度進みますけれど、任意の判断で行う場合は、これは全国どこでもなかなか進まないというのが実態です。これについてはもう理念の問題なので、私有財産にどれくらい行政が関わるのか、あるいは強制するかという判断の問題になります。そういう点で私の意見は、基本的に私有財産なので、耐震診断及び改修について助成制度は整えるけれども、それ以上のことについては自主的に判断していただく、ということ以上には言えないのではないかと思います。

います。ただ、緊急輸送道路沿いとか、何らかの公共目的があるところについては、これは可能性があれば何らかの条例で義務化するなりということも検討いただければと思います。

○林委員

それは、船橋市にもあるのですか。

○委員長

今はないと思います。耐震化を義務化しているところはないですね。

○舟久保建設局長

義務化までではないです。

○委員長

必要があれば今後検討していただければと思います。

○舟久保建設局長

耐震診断について、集合住宅についても助成を行っているということはあるのですが、義務的にこれは必ずやらなくてはいけない、ということはないです。

○太田建築指導課長補佐

旧耐震に限定したものですけれど、予備診断及び本診断という形で助成があります。

○委員長

1 番目の質問が終わりました。2 番目をお願いします。

○高橋委員

先ほど空き家のことでお話がありましたけれど、相談件数をとりまとめて 508 あるいは 509 という話がありました。それは住民の方が困って相談に来られた件数をまとめられたものの合計数字のように聞こえるのですけれども、市として空き家対策が大事だと先般から言われておられるのに、まとめている数字が相手先から来た情報をまとめているだけです。前回の会議の時にも申し上げたのですけれども、空き家というのはどこが空いているか、調べようと思えば調べることができます。それについてどう対応されているのかお答えもないですし、今見たところによると、相談件数をまとめただけになっているのでこのままでいいのかということをお答えいただければと思います。3.11 の被害があった住宅については、補助金を出すようなシステムが船橋市にあるのではないかと思うのですが、それと一緒に答えていただければと思います。

○委員長

事務局からお答えはありますでしょうか。

○事務局（栗林課長）

空き家の調査については、先ほど市民安全推進課長からお話がありましたように、実施に向けて検討というところではあります。3.11 の被害についての補助金については、市単独事業では平成 23 年度だけやっていました。現在は、県がやっている液状化の被害住宅の助成制度がありますが、年に数件だけの利用に留まって、概ね収束してきているのかなという感じ

がしております。

○委員長

この策定計画というものの位置づけの話だと思うのですが、もともと予算措置がなされたものだけ書くということであれば計画を作る必要はないです。計画というのは、今後予算を色々獲得していくのにあたって、必要なことを書いていくものであって、是非これは空き家調査が必要ということであれば、必要性についてきちんと書くということだと思います。事務局はそれを活かして議会で予算を取っていただいて、調査をしていただければと思います。

○副委員長

空き家調査は色々な自治体で取組み始めまして、私も関わっているところもありますけれど、国からは中途半端なお金がでるから、ある地域とある所を選んでやっているところもあるし、つまり全体像がなかなか分かるようなことができていないです。しかも、実際に統計上のデータから空き家ではないかと訪問して、それから基本台帳を見てと調査を進めていくと、空き家として問題が分からなくなります。どういう調査をするのか、どういう目的でやるのか、どこを対象にするのか、それをかなり明確にしないと、お金だけ膨大に使うけれども、その後がすごく無駄になるという印象を受けています。実際に実態調査をすることに向けて、検討中の中身としては、かなりその辺をよく考えてやるというふうにした方がいいのではないかと思います。

○委員長

何か空き家調査について、皆様からご提案等がありますか。

○本木委員

空家法がようやく実施されてきたところで、船橋市も具体的にこの空き家の問題に取り組んできてまだ日も浅いです。船橋市もある所をモデル地区として具体的にどういう問題があるかというところを今検討していて、その結果というのはまだ私どもは知らないわけですが、そのモデル地区に指定して始まってからもまだ日が浅い。ですから私ども自治会連合会でも取り組もうとしているところで、そういったモデルのところに出てきた問題も加味しながら、我々市民としてどういう取り組みができるのかということを検討していこうというふうに思っています。行政としても、今のところは、市全体で 508 件なり 509 件あり、先ほど 2 条 1 項の部分と 2 条 2 項の部分とを分けて判断しているのかということを質問しましたが、こういう具体的なものを判断していくのはこれからかなという感じがします。今回のこの基本計画の背景の中にどういうふうに盛り込んでいったらいいのかというのが議論になると思います。

○委員長

他にいかがでしょうか。

○齊川委員

住宅相談や耐震診断を、船橋全域でまわってやっているのですが、その中で建築士の立場から見ると、明らかに次の地震で崩れるかもしれないという空き家が何軒か見受けられます。それを僕らが市の方に訴えるのがいいのか、町会の方にお知らせするのがいいのか。耐震診断をやっても隣の建物が崩壊して倒れ掛かってきたらどうかという話も出てきたりはしているので、危険度というものを定めて、調べたらどうかと思います。いい空き家、管理

されているものだけでなく、危険な空き家というのを早く把握していただきたいというふう
に、建築士の立場からいつも思っております。

○委員長

空き家調査については、調査の目的をどこに置くかによって変わってくるので、まず地域
に対する迷惑空き家を中心に調査するという目的と、もう一つは活用を想定した調査と2種
類あると思います。それで迷惑空き家の調査をするのは、基本的には自治会、町会経由でさ
れるといいと思います。大体町会の方は、迷惑空き家を普段把握されていると思います。一
方活用の方は、これは全数調査を必ずしもする必要はなくて、ある地域でかなり綿密に調査
した後、活用策がどういふことがあるかということを考えるための調査を行います。それは
是非何らかの地域を定めて調査し、所有者にもアンケートを実施します。

○本木委員

一戸建と共同住宅を合わせて1万戸と言っているのですけれど、そのうち共同住宅がどの
くらいあって、戸建てがどのくらいあるのか分かりますか。私どもの戸建てを中心にした町
会は、戸建ての中で空き家がいっぱいあると分かりますが、共同住宅があるところは共同住
宅の空き家は分かりかねる部分があります。ですから私ども町会活動の事業の一つに位置づ
けていこうというのは、これからの問題ですね。

○委員長

今統計で出ている数字は、住宅・土地統計調査というものなのですが、これは抽出調査と
いって10分の1～20分の1の抽出率で、しかも外観目視による判断ですので、正確性がかな
り低いです。1万戸と言っていますが、多くの自治体で実際に実態調査をすると、その
5分の1くらいではないかというふうに言われています。ですからあまり1万戸というもの
を見てびっくりされなくてもいいと思います。

○谷口委員

建築士会の齊川委員の説明にあったのですけれど、調査をして危険な空き家というふう
に判定された場合、強制執行も法的にできるのですか。例えば勧告して、期限を設けても、例
えば補強なりやらないという場合には、市として強制執行で取り壊すということもできるの
ですか。

○伊藤市民安全推進課長

特措法の中に、行政代執行ができるというところまで規程がございます。

○林委員

それは、市の方が更地とかにしてくださるのですか。

○伊藤市民安全推進課長

特定空き家、危険な空き家等については、取り壊しを強制代執行でできます。

○委員長

よろしいでしょうか。高橋委員のご質問は以上でよろしいですね。それでは引き続き谷口
委員から、先ほど出なかった内容を中心に5分ほど説明をお願いします。

○谷口委員

資料7です。私の方でこの資料をまとめたのですけれど、なぜこういう物を事前に市に配っていただきたいというのを提案したかという、いきなりこの策定委員会の場で誰かが何かのトピックについて話しても、なかなかその話題に深く立ち入れないというのが実情だと思ったからです。私は先ほど紹介したように、この船橋市でマンション理事会の役員を8年間やってきましたので、その経験に基づいて、行政に何かをしてもらうというよりも、行政に対して自分はこういうことができるのではないかという提案をここに3つまとめてみました。同時にその効果というのはどんなものが期待できるかも別記しています。つまり費用はほとんどかからないものばかりです。

まず提案1というのは、先ほどから話題に上っているマンション管理士会による無料マンションセミナーが船橋市で年間2回開催されています。提案というのは2回を5回、4回でもいいですけど、増やしてみたらどうかというものです。増やしたことによって得られる効果として、新任役員たちの基礎知識や、あるいはどういった問題がマンションで起こりやすいのかといったことがその場で勉強できるという特典があると思います。このマンションセミナーは2部に分かれているのですけれど、第1部はマンション管理士の方が主だったレクチャーをされて、第2部では具体的なマンションで、こういった問題解決がありましたという事例を発表するという形式をとられています。これが非常に役立つということなので、こういった機会を増やすことによってマンションの理事会が活性化するということが期待できると思います。ちなみにその増やした分、私の方で所属している近隣マンション交流会から講師を無料で派遣することができます。余談になりますけれど、マンションには通常3つの管理組合の形があります。1番目はブランドマンションで、管理会社が全てやってくれるというところがあります。こういったマンションの方はマンションセミナーには来ません。2番目はブランドマンションではないですけど管理会社まかせで、こういった方たちもたぶん問題意識を持っていないので来ません。ではどういった人たちが無料セミナーに来るのかというと、少数ではあるけれど、急に理事長のくじをひいてしまって、いったい何をしたらいいのだろうと、そういった中で、自分なりに頑張ろうと藁をも掴む思いで、こういったマンションセミナーに来られるわけです。そういったところで横のつながり、あるいはマンション同士の交流等が広がっていけば、ひいてはマンションの適切な管理につながると思います。

2番目は、住宅政策課の方でマンションの管理無料相談というのを月一回、第一日曜日の13時から16時に予約制でやっているのですが、これも同じ理由で2回に増やしたらどうかという提案です。一回増えた分については、先ほど申しました近隣マンション交流会から具体的な回答者を派遣して、より具体的な問題の解決のために、例えば書式やアンケートで使った用紙等々を準備して、すぐにでもその問題の解決策に取り組めるような具体的なアドバイスができるような形にすれば、よりマンションの管理組合の方たちは助かると思います。

最後3つ目なのですが、この3つ目は、課題の7番目の安心安全で快適な住環境の形成ということに関係するのですが、主に消防署で消防法に基づいてマンション内の消防組織をつくりなさいとされています。実際我々の近隣マンション交流会で調べてみたところ、組織はあるけれども実際には機能していないということが分かりました。ステップ1の9番目に、避難困難者の把握というのがあるのですけれど、ほとんどのマンションでは居住者リストというのはあるのですが、これに個人情報やプライバシー法等が絡んでくるので、ほとんどの管理組合では鍵のかかる倉庫に入れて見ないというのが現状です。そのため消防で求めているような活用に至っていないのが実情です。個人情報とこういう緊急・人命にかかわるところを混同しているマンションが多いので、正しい認識が必要になると思われます。そういったところを、我々の方で8年間にわたって蓄積したデータ等をこういったマンションに提供

することが可能であるというふうに考えております。

最後に1分間だけ時間をいただいて、私の方で所属している近隣マンション交流会というのはどんなことをやっているのか紹介したいと思います。発端は2010年にマンションフォーラムというのが船橋市でありまして、これは住宅政策課が主催されました。私の方で大規模修繕工事と題してプレゼンを行ったところ、もっと詳しく話を聞かせてくれないかと5人が集まりまして、交代でそれらのマンションを訪問して、お互いに発表し合ってみようというところから始まりました。ちなみに会則とか会費等は一切ありません。いつでも入退会自由です。ただしこの交流会の問題なのですけれど、こういったセミナーに来られる方は新たに理事長になった方等で、2年なり3年なりの役員が終わると自然消滅的に去って行かれる方が多いです。今ちょうど5年経ったのですけれど、細々と、という状況になってしまいました。ですから、先ほど言ったようなマンションのセミナーあるいはマンション相談等、さらにその先を知りたいという方が来られると、これをさらに継続して行きたいと思っています。以上です。

○委員長

これについて皆様から何かございますか。

○本木委員

谷口委員のただ今のご提案は、非常に具体的で、よくできていると私は思います。行政が目指しているもの、この計画で目指しているものも、こういう部分ではないだろうかとは私は推測しました。これならば、基本計画の中にかようにも入れることができるし、現実に行うことができます。今、千葉県の弁護士会が自治会と連携して、消費者被害を防ぎましょうという協議会を作ろうとしているのですが、弁護士会も非常に積極的に取り組んでいます。市民のお役に立つならばかようにもお役に立ちたいと思っていますので、千葉県の弁護士会千葉支部で、弁護士を含めたセミナー、相談会も可能だと思います。こういう部分というのは基本計画の中に入れられます。それからもう一つ、マンション交流会の防災対策準備状況とあり、このステップ1の9という項目の中に、先ほど谷口委員が触れておられましたけれども、避難困難者の把握、あるいはステップ2の13に、全戸安否確認の実施の有無というのがあります。これこそまさに船橋市の自治会連合会、民生委員協議会、社会福祉協議会と共同で進めている一大事業なのです。しかも、マンションの自主防災組織も市で認めましょう、それに対して運営の補助金も出しましょうという制度が船橋市にはあるわけですので、是非この辺も具体化できる部分ではないかというふうに思います。

○委員長

資料5の施策イメージのところ、マンション管理組合協議会という施策イメージが入っていますので、今のご意見に沿って充実していくといいと思います。あとマンション管理士等派遣事業については、先ほど事務局から説明もあったように、建築士ないし弁護士も含めて広げていくことがありえそうですね。他に皆さんいかがでしょうか。

○新目委員

谷口委員の話はとてもいい話、大事な話だと思います。マンション管理の施策というのは、これだけではなくて、更にポイントがあると思います。セミナーや交流会の進め方も細かいことを言えばきりがないのですけれど、どんなやり方がいいのかというのは模索しているところです。実はマンション管理士会というのは、昔は千葉に2つありまして、これは首都圏マンション管理士会の千葉県支部という所がやっていたセミナーが、今はひとつに統合され

て、どんなやり方がいいのかを模索している部分もあります。あと相談会についても、例えば時間が短いとか、そういったところもあったりして、どういうやり方がいいのかというのを今検討中です。その辺も含めて、私はサプライ側なので、谷口委員のニーズとすりあわせをして、マンション施策が具体的にどんなふうにしたらいいのか検討したいと思います。例えば、管理不全のマンションをどうするかという問題もありますし、それから派遣の仕方もあるいろいろなやり方があると思います。そういったあたりも組合側の要望ともすりあわせをして、一回打合せさせていただいて政策的にまとめられればいいなと思います。論点はとってもいいと思います。

○委員長

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。

○谷口委員

新目さんの方からマンション管理士会としての意見をいただいてすごく嬉しく思います。ただ、新目さんの目指す方向と、私の目指す方向の根本的な違いは、新目さんの場合はいわゆるマンション管理士の派遣という営業があるわけです。そのためには市の色々な指示に従わないといけない。その大きなところが、紛争あるいは紛争に似たことにはタッチしてはいけないというところです。

○新目委員

ADR という紛争の解決の方法もあります。

○谷口委員

それは有償の場合で、無料の相談会やセミナーでそれを話すことはできないわけです。

○新目委員

それというのは何ですか。

○谷口委員

いわゆる紛争あるいは紛争の前段階の相談です。おそらくそこが根本的に問題になっていると思います。その紛争抜きにマンション問題を語ることはできないと僕は思っております。今まで嫌というほど紛争に関わってきましたけれど、紛争が嫌なので皆さん理事や理事長になりません。ほとんどの役員の方は、役員の任期の1年間を波風なく済ますということしか考えていません。新しいことをやると波風が立つし、ましてやマンション全館で禁煙なんて言うと必ずそこで相反する意見が出るものですから、皆さん避けて通っています。でも本当のマンションのニーズというのはそこだと思うのです。

○委員長

船橋市として何ができるかという観点からみると、マンション管理士等派遣事業について、紛争に関わるものは派遣しないということなのですか。それを、例えば理事会決議があった場合は派遣するなど、そういったことは考えられます。まずそういうふうに事業そのものを少し改善できるのかどうか検討していただくというのが1点です。突っ込んだ紛争の相談については、マンション管理組合協議会というのがしっかりとできれば、その中で弁護士、マンション管理士、建築士等が会員となって参加し、そこで綿密な相談ができるという例が実際にあります。その場合、船橋市は協議会に場所を提供するとか、間接的に支援を行うとい

うことにもなると思います。1つ例を挙げると、例えば福岡の管理組合連合会は、弁護士を中心に据えていて、紛争相談にも応じているので管理組合の参加率が非常に高いです。そういうことも船橋市でぜひご検討いただければと思います。

○副委員長

マンション管理士さんは、マンションを適切に管理する、そのために必要なことを発信するという、という形で関わります。今の紛争やそういった問題は、色々な問題があるから私達も弁護士、建築士の人たちなど、そういう人たちと対応するわけです。マンション管理士とは別に、独自に紛争に対応できる体制をとらなくてはいけないのではないかと思ったのですが、実際に別々に対応してきたのでしょうか。

○谷口委員

おっしゃる通りで、我々もお金がかからない方法を色々考えるわけです。そうすると市役所で30分の無料弁護士相談というのがあり、そこに足繁く通って、弁護士さんからアドバイスをいただくという制度を今まで利用してきました。少なくともそういった紛争に関わるものをマンション管理士さんに相談しても、ちょっと無理なところがあります。

○副委員長

その体制をどうやってこれから作っていくかが課題なのですね。

○委員長

マンション管理組合協議会というものを少し前向きにとらえて、その中で今出たような様々な問題について対応するというような方向を検討いただきたいと思います。マンション関係は、他にありませんでしょうか。それではこのマンション関係以外で、皆さんからご意見・ご質問いただきたいと思います。それぞれの立場からこのような施策が必要ではないかというご意見でも結構です。いかがでしょうか。

○本木委員

別の視点なのですが、資料4の4ページに世帯構成の時系列の比率が出ているのですけれど、平成7年から22年まで、国勢調査の行われた5年ごとの数字が出ているのですけれど、単身者が急増しているのではないかというふうに思います。一人世帯が平成22年に34%で、17年からの5年間で急激に増えています。この単身世帯の内訳というのはわかりますか。内訳が分かれば、対策の方にも影響してくると思うので、この図表1-7世帯人員別世帯数の割合というのに注目してみました。また後日でも結構なのですが、もし詳細が分かればこの次にお示しいただければと思います。

○委員長

今お答えできますでしょうか。一人世帯の中で高齢者がどれくらいか、若者がどれくらいか、そういうことが知りたいというご質問でした。

○本木委員

地域の中で、いわゆるワンルームマンションというのが非常に増えていて、一人世帯ということの中身が気になりました。地域で言うと、夫婦の高齢者世帯で1人死んでしまうともう1人になってしまう。この人が子どもさんに引き取られると空き家になってしまう。ですから色々な視点がこの問題には含まれていると思います。

○事務局（栗林課長）

全体像は分からないのですが、平成 26 年の高齢の一人暮らしの方が約 3 万 3 千人いらっしゃることは分かっています。

○本木委員

これは国勢調査ですから、今年 10 月が国勢調査の年ですので、その結果が半年ぐらい先に出ると思います。この 17 年から 22 年の一人暮らしの急増というのは、その前の 7 年、12 年、17 年までと比較すると相当な異常値です。これが平成 27 年の国勢調査でもこういう傾向がでるかどうかというのを、これから注目していかないといけないと思います。表は 22 年までですので、この中で分かればと思ったのですが、今でなくても結構です。

○委員長

今わからなければ次回にお願いします。私から質問なのですが、本木委員からご指摘がありましたワンルームマンションの問題というのは、船橋市の中で問題になっているのでしょうか。事務局の方は何かそういうことはありますか。地域の中でワンルームが増えて問題になっているという例はあるのでしょうか。

○本木委員

問題といえるかどうかは分からないのですが、例えばワンルームマンションにちゃんとした駐車場がないと路上におかれてしまいます。それから地域活動で一番困っているのは、ワンルームマンションの居住者が町会・自治会に加入していただけないことです。そうすると、町会のまちづくりという意思が伝わらなくなります。今は町会でも、マンションの場合は会費を半分にするなど、そういう工夫をしながら入っていただくようにしているのですが、そういう悩みがあります。ですからワンルームマンションというと、地域の中で忌避されている状態がかなり出てきていると思います。

○事務局（栗林課長）

数字の件でよろしいでしょうか。世帯の数が 26 万世帯あり、これに 34%の単身世帯の割合をかけると、単身が 8 万 8 千世帯ぐらいになります。そのうち平成 22 年の時点で 1 万 9 千の高齢単身世帯がありますので、残り 7 万弱の高齢ではない単身の方がいらっしゃるという計算になります。ただ、現在は単身の高齢の方がこれに比べるとかなり増えています。

○委員長

比率としては高齢以外の単身が多いが、ただし高齢単身は数として増えているということでした。ワンルームマンション問題について何かご意見ありますか。参考までに他の自治体の例を紹介すると、ワンルームマンションの場合、何かゴミ捨て問題などが起きたときに、地域の方が誰に言ってもいいか分からない、ということがあるので、入り口に連絡先を表示するというのを条例化したところがあります。中央区がそういう事例です。自治会というのは任意加入になっていますから、それに加入することを強制することができないので、その代わりに連絡先を示せば、何か問題があったときはそこに連絡できるということなのです。

○井上建築部参事

船橋市ですと、ワンルームを建てるときに、ある一定の数それから面積の場合に、建てる前に近隣に説明して意見を聴取して、なるべくそこに反映させるようにしています。今言わ

れたゴミの話も、そういうものも含めた上で、なるべくそこに反映させるような指導は行っています。

○委員長

その指導に、皆さん大体従ってくださるわけですか。

○井上建築部参事

大きいワンルームマンションから2階建ての木造家屋まで、色々ありますので事業者さんによって違います。

○高橋委員

先ほど自治会費の件でお話がありましたが、当社では賃貸住宅の管理もしているのですが、その際は、住宅数の7掛けくらいを自治会にお金を払っています。それほどこの自治体とも協定を結んでいます。空室率が10%くらいなのですが、色々な方が出たり入ったりするので正確に戸数を把握できないので、7掛けにしています。先ほど半額とおっしゃられましたけれども、7掛け程度だと大抵みなさん払われるのではないかと思います。管理会社と契約を結べば、自治会にお金はきちんと入るのではないかなというふうに、個人的には思います。それを船橋市がやるのか分かりませんが、必要なお金は住んでいる方から取ったほうが良いと思います。そういうような取組みをされれば、私たちの業界は素直に応じると思います。

○本木委員

非常にありがたいと思います。大体7掛けとおっしゃったのですが、マンションにも色々な形態があります。例えば病院が近くにあり、病院の夜勤の先生、看護師の方などは半額というふうにしています。70%というのは、大体一般的なのですか。

○高橋委員

他がどうであるかは存じ上げませんが、当社は7掛けで払うことにしています。それが、単身赴任者用であっても、そうでなくても全部7掛けです。たまに来る場合であっても、すべてを平均して7掛けで払うことにしないと、こちらの方も大変なのでそうしています。管理組合が自治会とそういう契約の方式を取り決めてお支払いいただいていますし、そういうところが多いと思います。

○委員長

管理会社の役割を評価することも、ひとつのやり方だと思います。もし施策イメージの中に入るようであれば、位置づけていただければと思います。他にいかがでしょうか。

○谷口委員

ちょうどこの場に不動産関係の方が2名来ておられるのでお聞きしたいと思っていたのですが、我々マンションで管理組合を運営する際に、区分所有法に書いてある資産の維持向上に努めるということを実施、実践しているわけです。例えばこまめな修繕をしてきれいにする、劣化を防ぐ、あるいは玄関をきれいにする、ゴミ置き場を整備するなどです。実際我々もそれをやっているのですが、ある理事さんからこういう質問を受けました。我々こんなことをやって不動産業者は本当に評価してくれるのか。評価するのだったら3千万のものが3千百万になるのか数値で示してくれ、ということを言われました。実際に不動産業

界として、マンションがきちんと整備されているから、プラス5%など、そういった闇魔帳みたいなものはあるのですか。

○高橋委員

マンションの査定には各種の方法がありますし、FRK や組合など色々なところで評価の方法が違ってきます。端的に言うと、汚いかきれいか、その程度しか評価はしないです。それよりも、マンションとしての値段、例えばライオンズマンションなのか三井パークマンションなのかという、マンションの値段をつけるということになるのだと思います。個別の点数をつけるようにしていて、-5 から +5 ぐらいまであって、管理状態がいいか、修繕積立金がちゃんと積み立て上げられているか、滞納がないかなど、そういう全部を点数にして評価していきます。多分玄関を綺麗にしたからといって値段は上がらないと思いますが、消極的な要因で言うと、汚いと下がってしまうということはあると思います。

○谷口委員

私がある理事会で言われたのですが、こういった管理組合の仕事をしてどのくらい資産維持に連動するのかということを知られた場合に、今のようきちとした根拠はないんだ、と回答すればいいのでしょうか。

○高橋委員

根拠がないというよりも積極的ではないと思います。外国はスケルトン・インフィルという考え方ができていますから値段が上がると思います。ただ日本の場合は、資産は下がっていくという考え方になってしまうので、下がらないようにしているんだ、というふうにお伝えされればいいと思います。

○谷口委員

それ以前に、本来の眺望がいい、あるいは今言われたようなブランドマンションである、あるいは駅に近い、建築年数などが主体であって、マンション管理組合がこんなことしているから、そこでプラス2ポイントつけるということはないわけですね。

○高橋委員

上がるか下がるか分かりませんが、例えば打瀬の方に行きますと、マンションの感じがいいので値段が上がっているマンションもあります。ただ、決めるのは消費者であって、私たちが決めるわけではないです。私たちが何を決められるかということ、消費者が何を考えているかということ、直接ヒアリングできるので、そのマンションいいねということになれば値段を上げます。今は、ほとんどマンションに定価が付いてしまっているので、よく調べるとどこのマンションはいくらだ、という部屋ごとの値段がほぼ出ています。きれいにすることで、その全体的な価値を上げることはなるのではないかと思います。

○谷口委員

不動産の方は、玄関と管理人室と掲示板の3つをみると、そのマンションの管理状況が把握できると聞きましたが、これはあたってはいるのですか。

○高橋委員

紛争があると掲示板に色々なことが書いてありますから、下がる原因になるのだらうと思います。

○谷口委員

あるいは掲示板に1年前のものが飾ってある場合はどうですか。

○高橋委員

そこはあんまり気にしません。

○委員長

いずれにしる、管理がいいと価値が上がる、となるといいですね。今は、管理がいい場合はマンション自体がホームページを作成して、消費者に積極的にPRしていくということも効果があるようです。そういうこともご検討いただくといいかもしれません。

○林委員

それとリフォームは必ずするので、そういうものも大きいです。

○谷口委員

僕が期待したのは、理事の方がお仕事を、みんなで維持向上に努めれば、それがおのずと結果として出るのかなということを期待したのですけれど、そういうことではないということですね。

○副委員長

この船橋市の住生活基本計画のポイントの一つがマンションで、マンションについてかなり具体的な提案がありましたから、それをひとつの柱にするのはよいのですけれど、議論されていないことが他にもあります。2つあって、一つは子育てに対応した住まいづくりについて、施策のイメージで親元近居住宅取得促進助成制度を検討するとあります。子育てにやさしい住まいづくり、子育て世帯に対する支援という、従来であれば子育て認証マンションのレッテルを貼るといったあまり効果のない政策もありました。他には、子育て世帯を確保したければ、家賃補助をやるという形でやってきました。なかなかそれも難しいのですが、もしこの親元近居住宅取得促進助成制度というのが具体化したら、ちょっと面白いと思いました。こういう形で子育て世帯が船橋に戻るのか、あるいは逆に親が安心できる。これをどの程度まで考えているかというのが一つ目です。それからもう一つは、住宅セーフティネットについて、ここでは生活保護世帯が増えてきていて、200万円未満の収入世帯が増えているというデータが出ています。このあたりに対して、具体的にはどのような対応、施策ができるか。なかなか簡単にはできなくて、公営住宅くらいだったら無理だとはっきり分かっているわけです。そうするとそれ以外で民間の力をうまく集めてやるかどうかとなると、これは居住支援協議会になりますから、高齢者（居住安定確保計画）の方と一緒に、居住支援協議会を具体的に立ち上げるかどうか検討するのが、具体的なテーマとしてあるのではないかと思います。その二つです。

○事務局（栗林課長）

親元近居制度はこの前ご提案いただいて、初めて調べてみたところでした。これはできるのかどうか、やったときの効果はどうなのかも含めて考えていきたいと思っていますので、他の委員さんからもご意見いただければと思います。住宅セーフティネットについては、確かに生活保護者が増えています。どういった対応ができるのかということで、お話にありました公営住宅がひとつあります。これは今回の議題としては出さなかったのですけれど、市営

住宅供給計画の見直しも行っているので、次の会合のときに、市営住宅をこれから増やすのか、現状維持するのかについてもご意見をいただきたいと思います。

居住支援協議会については、高齢者居住安定確保計画でも話題に上っています。ただ、すぐさま4月に作るというのは難しく、もし作るすると、ここにいらっしゃる皆様方が関わっていただくことになるのかなというふうに思っています。皆様が作ることの意義を理解していただいて、この策定委員会の場が、そういった契機になればいいと考えております。

○副委員長

一つだけ言うと、公営住宅の方をちゃんとやるということはとても大事なことですけれども、限界があるのが見えているわけです。そこを次にどうするかということです。

○事務局（栗林課長）

次の会議のときに、現状と、これから増やすのかどうかというところの試算の結果をお出ししたいと考えております。

○委員長

それは大事なテーマです。低所得者向けの住宅確保、あるいはセーフティネットと言われるのは公営住宅だけでは難しいので、基本的には、空き家活用によるセーフティネットの充実という方向に進むのだと思います。そうすると居住支援協議会を活用して、そこで空き家活用型のセーフティネット住宅を充実していく。一方で、市営住宅は少し位置付けを変えて、子育て支援を重点化するなど、そのような方向に進むのがよろしいのではないかと思います。今の居住支援あるいは住宅セーフティネット、住宅確保の配慮者への対策について、何かご意見ある方いらっしゃいますでしょうか。

○本木委員

先ほど副委員長が、子育て世帯の居住環境という視点から、習志野市でやっている親元近居住宅取得促進助成制度というのを取り上げました。これは空き家対策という視点、いわゆる高齢者対策という視点からもこの制度はありだというふうに思いました。そういう視点で、子育てということだけではなく、高齢者対策あるいは空き家対策という点からも受けとめていくべきだと思います。それから生活保護家庭は助成制度がしっかりしていますから、今度法制化された困窮者自立支援法の部分について、しかも今船橋市は地域包括ケアシステムを強力に進めていこうとしているので、そういった部分の対応が大切ではないかというふうに思います。

○委員長

社会福祉協議会で、グループホームなど、低所得者ないし住宅に困っている人に住まいを提供するという取り組みにいらっしゃいますか。

○本木委員

社会福祉協議会としては取組んではいないです。

○委員長

ぜひこれから居住支援協議会を立ち上げて、そこに社会福祉協議会に入っていて、空き家を活用するというのが一つの考え方だと思います。他にいかがでしょうか。

○事務局（栗林課長）

事務局からお願いがあるのですが、この計画は行政だけ作っていくものではなく、関係団体の皆様が取り組んでいただいているような事業も掲載できたらいいなと思っています。今ではなくて次回でも構わないのですけれど、ご提案いただければと思っています。

○委員長

いかがでしょうか。それぞれの立場からこのような事業があったらいいのではないかといいご提案があればぜひお願いします。UR から何かご提案はありませんか。

○山田委員

我々もさっきおっしゃったセーフティネットとなるべく、船橋市の1万1千戸をきちんと管理をして、その役割を果たしていきますが、こちらから何かご提案するという事はなかなか難しいと思います。色々な若年層向けに、定借で収入に見合ったお家賃で入っていただくというような若年層向けの制度はやっておりますけれども、それはなかなか行政になじむということも無いと思います。やるとすれば、この前もお話ししましたが、近接地建て替えができるようになってきたので、ぜひ国有地なり今遊休になっているところを入れ替えて駅前に立地させるなど、そういうことが今後考えられますが、時間はかかります。まだどこで一例があるというわけでもないのです、すごく時間がかかるとは思いますけれども、近接建て替えというのは、空き家問題など解決していくコンパクトシティというひとつの考え方だと思います。ただすごく時間がかかるとは思いますので、この次の住生活基本計画5年間の間にそれが1個できるかどうかはわからないぐらいの時間的なタームだと思っています。

○委員長

UR 団地に色々福祉施設を導入していますよね。そのようなことを市と連携して進めていくと、いわゆる地域の拠点になってくるのではないかと思います。UR 団地に色々導入しながら団地拠点化事業みたいなものを推進すると、船橋市らしいのではないかとと思うのですが、どうですか。

○山田委員

医療福祉拠点の誘致というのは我々の力だけではできなくて、我々の計画を読んでもらえば分かるのですけれど、行政の協力が必須ですということを書いてございます。今までは、UR に住んでもらっていいな、ということばかり考えてきたのですけれど、UR 団地が側にあってよかったなという方向に少し再価値化していこうと思っています。そういう協力も、時間がかかるとは思います。まず土地も生み出さなければいけないですし、非常に時間がかかるのですが、考え方は少なくとも変わってきていますので、ご協力できることはどんどんしたいと思っています。私は再開発のプロではないので、またプロの意見が必要であれば連れてまいります。

○高橋委員

UR の建替えに病院の誘致ということがありましたが、船橋市の場合にはたしかベッド数が決められてしまっていて、どこかの病院が移転しなければできない事業になっていると思います。普通の市や市町村ですと、新たに作るのはベッド数が認可されればそれで済むのですけれど、例えば今回、徳洲会が高根台に移動になりましたけれど、今あるところをやめるからそのベッド数が向こうにいけるといいう話なのです。今度他に何かをしようとする、船橋市の大きな病院はもうほとんど建て替えてしまっている、ベッド数がないということにな

り、建て替えができないのだと思います。目に見えないようなしらがみがあって、建て替えができないとかいう状況になっているのだと思います。その辺をもう少しゆるくして、建て替えをしていくことで街がよくなることに比べたら、ベッド数による弊害は減るのではないかと思います。この場ではないのかもしれませんが、市の方がいらっしゃっていますので考えていただければなというふうに思います。

○委員長

大事なことです。色々なしらがみがあるのですが、ぜひ検討していただければと思います。

○山田委員

それはURも、参入している業者にも非常に重くのしかかってくることです。

○谷口委員

先ほど古いマンションの耐震診断の話題が出たのですけれど、我々の近隣マンション交流会の理事長さんで強い意志を持った方がおられて、築45年のマンションの耐震診断に踏み切った方がいます。その結果、何も問題なしという結果が得られました。その場合に、習志野市なのですが市の助成があって、400万円全額が市で負担され、自分たちのマンションで払ったのは消費税の20万円だけだったと聞きました。質問は二つあって、ひとつは船橋市の場合、そういった耐震診断の補助制度があるのかどうかというのが一つです。2番目は、先ほどの不動産の価値なのですけれど、そういった耐震診断の結果問題なしと明らかに証明された場合は、不動産的にも実際に値段をつける場合にアップするのかどうかという2点を聞きたいです。

○委員長

前者は船橋市からお願いします。

○太田建築指導課長補佐

診断の助成制度はございます。ただし先ほど400万というお話が出ましたけれど、正確には覚えていないのですけれど、そこまでの金額は出ないです。診断方法ですが、予備診断・本診断という二通りがあり、予備診断というのを受けてから本診断になります。条件がございまして、先ほどお話ししましたけど、旧耐震の昭和56年以前が対象で、後は住む方の一定数の方の賛成が必要というところでございます。

○委員長

具体的に補助率や補助金額は、次回にお持ちいただければと思います。あと改修費の補助についてもお願いします。

○太田建築指導課長補佐

マンションに関しましては改修費の助成制度はないです。

○事務局

改修費は木造の戸建て住宅だけが対象になっていて、集合住宅については市ではございません。

○委員長

それを提案していくというのはあると思います。後者は、高橋さんどうですか。

○高橋委員

5階建等の公団タイプという言い方をしますけれども、そういうものについては基本的に耐震というのは満たされてしまっている場合が多いです。なので、そういう5階建ての階段室型のものについてはWRCだったりするので、耐震はあまりいらぬということになっているかと思います。さらに、それが調べた結果がまずいものになってしまうことの方が怖いような気はします。耐震を満たしているよということで、例えばテナントで託児所が入るということであれば、すごく経済的価値が上がるのだと思うのですが、住居として見たときは、それがアップの要因になるのかということ、あまりそうはならないような気はします。

○副委員長

戸建ての場合、先ほどおっしゃられたように、診断までやるが実際に改修はやらない、自分は年をとっているからこのままでいい、というのが多いわけで、そこをどうするかというのが今の段階の政策課題なのかなと思います。耐震診断は、3.11以降ピークは下がったにしても結構それなりにあるのですが、改修した方がいいという時に途端に難しくなります。自治体の問題なのか、もっと国が助成すべきだという話にするのか。簡易耐震で色々なやり方がでてきているので、そういったものをもっと導入して、少なくともすぐには倒れないとか、そういうやり方も考えられます。

○委員長

改修費の補助を検討するのであれば、普通にやってしまうと現在の耐震水準まで引き上げないと補助を出さないというところが多いのですけれど、それだと敷居が高すぎるので、少しでも向上すれば補助します、とすると使用率は高まります。筋交一本入れるだけでも補助します、というふうにやるといいと思います。

○副委員長

トップの人の腹が据わっているかどうかになります。墨田区でそれを最初にやったが、やはり業者の方もやや心配なのです。ただ墨田区というのは歴史的なところであって、よりまし耐震でやっても大丈夫だろうという形で、上の人がOKを出した。ただ他でなかなかやらないというのは、万一だめだったということになったら誰が責任を取るのだろう、ということなのです。

○委員長

これからの検討課題ということですね。他にいかがでしょうか。

○本木委員

これは現行基本計画をこういうふうに変えようとしているのでしょうか。つまり資料5の住生活基本計画(案)というのがあり、ここに基本理念という理念と目標というのがありますが、これが現行と大分違っています。最終的には現行のようなものにしていこうとしているのか、この辺をどう考えたらいいのかというのが一つです。もう一つは、基本理念の中でちょっと無理があるように思います。例えば、基本目標2の中に、課題7の自然環境の部分も入れてしまっているのです。課題3と4と7を一緒にしているのですけれども、この課題7の環境への取組み、いわゆる低炭素社会への対応、緑化という部分というのは、今これ

だけ自然環境の問題が言われているので、基本目標の中で、自然環境に配慮した住まいづくりなんていうふうに独立させてもいいのではないかと思います。でなければ、1番の多様なニーズに応じた住まいづくりの推進の中に入れる。目標3の居住の安定の確保は、住宅セーフティネットの構築の方が分かりやすすくないかなと思います。現行のなかでは、住宅セーフティネットの確保というふうに言っています。最終的にはどういうふうになってくるのか、この基本理念もイメージとして受け止めていいのか、最終的に現況のようなものになっていくのか、ここのところだけ確認しておきたいです。

○委員長

事務局から今のお考えをお願いいたします。

○事務局（栗林課長）

一つ目の点については、今ある計画と、その後の何年かの経過によって、こう変えていったらどうだろうかという考えを示しています。ご意見をいただいて、元の方がいいのではないかと、もっとこうやったほうがいいのではないかとということがありましたらご指摘いただければと思います。それで、現状に対する問題・課題の7つから、この基本目標へのはめかたに、ちょっと無理があるのではないかとということにつきましても、ご意見いただいて、必要な修正を行っていただければと思います。

○委員長

基本的には資料5に基づいて計画をつくるということです。資料5にもし不足があれば是非ご提案いただきたいと思います。

○本木委員

時間がないから率直に申し上げます。現状に対する問題・課題というのは非常によかったし、現行よりも良くできていると思います。これを基本目標の中にあてはめて作りあげたというのも、私はいいと思います。ならば、無理があるのはこの課題5セーフティネットの構築というふうなものが、居住の安定の確保という目標につながっているのが、市民が見ると分かりづらいのではないかと思います。現計画には、住宅セーフティネットの確保と素直に言っています。この辺の表現を率直に言った方がいいのではないかと思います。それから基本目標2の中で、課題3番、4番、7番のうち、課題7というのは環境への取組みなので、住宅ストックの適正な管理の中に入れるのはちょっと無理があるという気がします。こういう時代ですから、環境の問題は目標の5番に、自然環境に配慮した住まいづくりなど、市民が分かりやすい表現にしているのではないかと思います。こういうことを事務局でご検討いただければと思います。

○委員長

事務局はご検討ください。

○事務局（栗林課長）

他の委員さんからもご意見をいただければと思います。

○委員長

他の委員の方がいかがでしょうか。基本理念目標の作り方について、ご意見はありませんでしょうか。

○谷口委員

この基本理念云々なんですけども、我々策定委員が集まっているいろんなことを審議します。その最終ゴールというのはどこにあって、施策というのはいつから実施されるのか、その辺を知らないとなんか何をどうしていいのかわからないと思うのです。

○事務局（栗林課長）

計画は今年度中に作成しまして、5年計画で作ります。計画に載せるものは、来年度から取り組めることもあるかもしれませんが、5年かかって少しずつというのももちろんありますし、5年ではできないもの、方向性としてお示しするだけのものもあるかもしれません。この住生活基本計画はまた5年後に改定をしていきますから、もちろん積み残したものはそこで議論していきます。今はフラットな状態で施策を載せていますけれど、5年間で確実にやらなくてはならないこと、やりたいと思っていることなどを重点施策としてピックアップしてやっていきます。

○委員長

資料5の施策イメージの中でも、重点的なものを更に作りたいということですね。それは大変いいことだと思います。

○副委員長

重点施策ということをはっきりすることで、船橋市として、住まいのことでいったい何に責任を持てるかが明確になると思います。何を重点にするかということが次の議論かと思いますが、私はそこがすごく大事だと思っています。

○委員長

時間がそろそろ近づいてきましたので、さらにご意見が足りなかった方は、後でペーパーでもメールでもいいので事務局に出していただければと思います。

○舟久保建設局長

資料5に対する文言の意見等についても、もしありましたら後日で結構ですのでおっしゃってください。

○事務局（栗林課長）

後でスケジュールの話も出しますが、約1か月後に次の会議が計画されており、その1週間ぐらい前には資料の準備をしていきますので、その前にいただいて、できるものは反映していきたいと考えております。

2. その他

○委員長

それではその他について事務局から随時進めてください。まず議事録についてですが、いかがでしょうか。

○事務局（木村主事）

その他の1、第1回住生活基本計画策定委員会議事録についてですが、ここでちょっと一つお詫びをさせていただきたいです。机の上に第1回船橋市住生活基本計画策定委員会議事

録についてと、先ほど議事の3の施策についての中で、資料6について説明させていただきましたが、大きくは変わっていないのですけれど、若干の修正を加えたものを本日お配りしております。そのご案内をしていなかったのが大変申し訳ございませんでした。その他の1に入らせていただきますが、こちらは事前にメール、もしくは郵送で議事録をお送りいたしました。それに関して修正をいただきましたものをお配りしております。この議事録で承認をお願いしたいと思いますのでよろしくお願いします。

○委員長

これを公開するそうですので、皆さんの了解が必要ということです。よろしいでしょうか。

○副委員長

今後は、議事録については一番最初にやった方がいいような気がします。

○事務局（栗林課長）

次回からそのようにします。

○委員長

次に、スケジュールについてお願いします。

○事務局（木村主事）

資料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。次回の第3回策定委員会ですが、9月11日金曜日の18時に開催予定です。当初、第3回住生活基本計画策定委員会は9月30日を予定しておりましたが、急遽変更しております。委員の皆様にはお忙しい中、大変ご迷惑をおかけして申し訳ございませんが、ご理解ご協力の程よろしくお願い申し上げます。場所は、第1回目に開催しました市役所9階第1会議室です。

なお、次回の策定委員会は高齢者居住安定確保計画策定委員会とは別日になりますので、ご了承ください。以上でございます。

○委員長

私の都合が悪くて9月11日に変更していただきました。どうも申し訳ございません。いかがでしょうか、何かご質問ありますでしょうか。

○高橋委員

会社が不動産業なので、火曜日、水曜日が休みで、実をいうと今日資料の封を開けたという状況なのです。少なくとも3日、4日前には届いていないと見る時間がないので、もう少しご配慮いただければと思っています。

○事務局（栗林課長）

申し訳ありませんでした。次回から資料を早めにお届けするようにします。

○委員長

よろしくお願いします。スケジュールについてはよろしいでしょうか。ありがとうございます

ました。その他はありますか。特に事務局からはありませんか。委員の皆様からその他で何かご発言されたいことありますでしょうか。特にありませんでしょうか。ありがとうございました。

閉会

○委員長

それでは以上で本日の第2回策定委員会を終了させていただきます。長い間どうもありがとうございました。

以上