

第3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9月11日（金）18時00分から19時55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、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、椿委員
欠 席：横井委員
市職員：【建設局】舟久保建設局長、豊田建築部長、榎本建築指導課長
【市民安全推進課】宇田川課長補佐
【危機管理課】矢島課長、安藤課長補佐
事務局：【住宅政策課】栗林課長、木村課長補佐、石田計画係長、黒田公営住宅係長、木村主事、荒木主事、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. 第2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. 議事
 - (1) 第2回策定委員会の指摘事項について
 - (2) 市営住宅供給計画について
 - (3) 施策について
 - (4) 住生活基本計画の構成について
 3. その他

- 【資料】**
1. 第2回策定委員会指摘事項
 2. 耐震関連事業パンフレット
 3. 市営住宅供給計画
 4. 船橋市住生活基本計画（案）
 5. 新規施策の検討
 6. 素案（第1～4章）
 7. 新目委員提出資料

開会

○小林委員長

定刻となりましたので、「住生活基本計画」策定委員会を開会いたします。

まず、本日の出欠について確認させていただきます。事務局から出欠の報告をお願いします。

○事務局（栗林課長）

本日は横井委員から欠席の連絡をいただいております。

○小林委員長

1名だけですね。一応会議が成立していることを確認させていただきます。

次に会議の傍聴について、この策定委員会は、船橋市情報公開条例により、会議の公開が前提となっております。このためホームページで周知しましたが、本日はいらっしゃらない

ということでしょうか。

本日の会議の時間ですが、20 時終了という目標で進めたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

それではさっそく議事 1、第 2 回船橋市住生活基本計画策定委員会の議事録について、事務局から説明をお願いします。

1. 第 2 回船橋市住生活基本計画策定委員会の議事録について

○事務局（木村主事）

お手元に第 2 回住生活基本計画策定委員会議事録をお配りしております。事前にご確認いただきましてありがとうございました。特に修正はございませんでしたので、この議事録をもちまして承認をお願いいたします。

○小林委員長

船橋市は委員の名前を記載して公開ということでしょうか。

○事務局（木村主事）

はい。名前もホームページ上に載るようになります。

○小林委員長

ということですので、どうぞよろしくお願ひいたします。万が一、気が付いて修正したいことがあれば、後で事務局にお届けいただければと思います。

2. 議事

(1) 第 2 回策定委員会の指摘事項について

○小林委員長

それでは、次第 2 の議事に入らせていただきます。

議題 1、第 2 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）

お手元の資料 1 をご覧ください。策定委員会で挙がった意見を 10 個の項目に分類しています。

策定委員会の場で返答していることもございますので、要点を簡単に説明いたします。

まず、項目の 2 番「基本目標について」ですが、資料 4 をご覧ください。修正点を網掛けしております。前回の資料では基本目標の 3 番を「居住の安定の確保」としておりましたが、「住宅セーフティネットの確保」としたほうがわかりやすいとの意見がでました。事務局で検討した結果、修正したほうがよいと考え、今回の資料で「住宅セーフティネットの構築」と修正しております。

基本目標についてはもう一つ意見がありました。環境への取り組みは、目標 2 の中に入れるのは無理があり、目標 5 として「自然環境に配慮した住まいづくり」と独立させてもいいのではないかとこのものです。こちらは資料 6 の 43 ページ (2) をご覧ください。長期にわたって住み続けられる良質な住宅ストックの形成を目指すうえで、低炭素社会への対応など環境への取組みは欠かせない問題です。そのため、環境への取組みを独立させて目標設定するのではなく、従前どおり「住宅ストックの適正な管理と質の向上」の中に環境への取組みを含めて、目標 2 としたいと考えております。

また、自然環境につきましては「船橋市環境基本計画」の中でも各種取り組みを進めてお

り、省エネルギー型の建築物の普及推進もその中の施策の一つとなっております。

なお、課題7にある景観に配慮した住まいづくりについては、基本目標の4「安全で良好な居住環境の実現」に含めたいと考えております。

続いて項目の4、5、6番ですが、こちらは資料1の2ページ、3ページをご覧ください。マンションに関連する意見についてです。マンションの耐震・改修、維持管理等について活発に議論がなされました。資料2をご覧ください。こちらは現在市で行っている耐震関連の事業のパンフレットです。整理しますと、マンションには耐震診断の助成がございます。戸建て住宅は木造のみですが、耐震診断と改修の助成制度がございます。助成金額や細かい要件につきましては、資料をご確認ください。

次に、項目の7番「空き家対策について」資料1の4ページをご覧ください。実態調査等について調査の目的、手段、対象をよく検討する必要があると指摘がありました。住宅政策課では空き家の活用について市民安全推進課と連携を図るとともに、実態調査の内容についても協議していきたいと考えています。

続いて5ページをご覧ください。項目の9番、近居制度については議題の3で説明いたします。

同じく項目の10番、セーフティネットについては、市営住宅供給計画について話が及びました。こちらは議題の2で説明いたします。

以上でございます。

○小林委員長

ありがとうございました。ただ今のご説明について、皆様からご意見・ご質問ありますでしょうか。ただ今の整理を踏まえてこれからの議題の内容に生かしていただければと思います。

2. 議事

(2) 市営住宅供給計画について

○小林委員長

それでは議題2、市営住宅供給計画について事務局から説明お願いいたします。

○事務局（荒木主事）

市営住宅供給計画の前に、市営住宅の現状をご説明します。

資料6の37ページをご覧ください。(1)は管理戸数を年度別に直営、借上の供給戸数をグラフにしたものです。本市では、直営団地12か所818戸、借上住宅23か所549戸、合計1,367戸の公営住宅を管理しています。(2)は入居者の年齢割合です。65歳以上の高齢者の割合が高く、42.9%となっています。(3)は入居世帯を世帯人員、世帯類型をグラフにしたものです。入居世帯は、単身世帯が44.5%と最も高くなっています。世帯類型では、夫婦のみの世帯は15.8%、夫婦と子供からなる世帯は12.7%、ひとり親と子供からなる世帯は20.3%となっています。高齢者のいる世帯は、全体の64.8%にのぼり、そのうち高齢単身世帯は35.6%、高齢夫婦世帯は13.2%となっています。18歳未満のいる世帯は、全体の15.9%となっており、そのうち6歳未満のいる世帯は5%となっています。続いて39ページをご覧ください。(4)は募集状況になります。応募倍率は、平成22年度の14.5倍から平成26年度の5倍まで低下しています。その理由として、募集戸数を、後程ご説明いたします市営住宅供給計画により、新たに供給しているため増加しているのに対し、応募世帯数は600世帯程度で推移しているためと考えられます。

つづいて資料3をご覧ください。市営住宅供給計画のご説明をします。本計画は、平成23

年2月に策定をし、平成23年度から平成32年度までの10年間の市営住宅供給量を定めているものです。計画期間中は200戸を供給することを目標としており、平成23年度から平成27年度までの前半5年間で110戸、平成28年度から平成32年度の後半5年間は、平成25年の住宅・土地統計調査の結果等を考慮し、改めて決めることとなっております。

供給実績としては、市営三山団地の建替戸数を65戸から55戸、独立行政法人都市再生機構からの借上げ戸数を45戸から55戸に変更をしましたが、平成23年度から平成27年度の5年間で、計画どおりに110戸を供給しております。

後半5年間の供給に関しては、時点修正のみではなく、算定方法などを改めて精査し、供給戸数及び供給方法を決め、次回の策定委員会で案をお示ししたいと考えております。

以上でございます。

○小林委員長

ありがとうございました。住宅政策の中では公営住宅をどうするかということは非常に大事なテーマです。これについて、皆様からご意見・ご質問はございますか。

○椿委員

5番の所に書かれております、①の「ライフサイクルコストの削減を図り」という所なのですが、今のストックの老朽度や、耐震性、今の生活にあっているかなど、そういったことについて少し具体的に教えていただきたい。

○小林委員長

公営住宅のストックについてということですね。築年数であるとか、広さであるとか、そのようなことについていかがでしょうか。

○事務局（栗林課長）

築年数でございますが、一番古いものが昭和46年の二和東第2団地です。築年数が44年になります。耐震強度につきましては順次確認の上、耐震強度が低かった三山団地の建て替えが終了しており、他の団地については耐震性が確保されていることが分かっております。

老朽度につきましては長寿命化計画という計画を別途持っておりまして、それに則して順次改善を図っておりますので、耐久年数が到達する前の更新・更正を行っております。

部屋の広さですが、1DKから3DK、狭いところだと27㎡から広いところだと68㎡ぐらいありますが、部屋の広さに応じて入居者の人数を定めています。

○椿委員

新しく供給するものについては法律に則って、バリアフリーなどもありますので、心配はないかと思うのですが、これだけ高齢化率が高くて一人の方が多ということは既存ストックについてバリアフリーの改修など、そういったことも何か盛り込めるといいのではないかと思います。

○小林委員長

既存ストックの改修について検討をお願いしたいということですね。他にいかがでしょうか。私から皆さんに意見を伺いたいのですが、現状は居住者の高齢化が進み、かつ一人暮らしが増えている状況です。そのような方向を今後も続けていくのか、それとも、本来であれば公営住宅というのは高齢者住宅というわけではないので、例えばリストラにあった人が入居できるとか、あるいは子育て世帯が入る事ができるとか、そういうふうになっていること

が望ましいという意見もあります。船橋市がどうするかということについて、皆さんの意見を伺いたいと思います。さらに実態としては、今お住まいの方がだんだん高齢化していくと、3DKに一人で暮らされている方とか、そういう方もかなり増えています。事実上ミスマッチが起きていますがなかなか住み替えをお願いしてもなかなかうまくいかない現実があります。これらについて、この委員会としてどのようなことを考えるかというのは非常に重要なテーマになります。少しご意見いただければと思います。中島委員いかがでしょうか。

○中島副委員長

ミスマッチの件については、私は住み替えをうまくやれる方法を考えたほうがいいと思っています。それが一つです。それから高齢者の一人暮らしで、限られた枠の中でずっと住んでいると相当に高齢なコミュニティになってしまうだろうということでしょう。建て替え等があれば建て替えを契機にミックスコミュニティ、ミックスした世帯を入れたり等できるでしょうが、その辺がどうなのかということですね。

ご質問で言うと、一人暮らし高齢者のコミュニティに対して別の所に移ってもらって、新しい若い人等に入ってもらったらどうかというご提案なのかもしれないと思いますが、私は新しく建て替えのときにソーシャルミックスを果たしていく事が良くて、今ある人を出してというのはちょっと良くわかりません。

○小林委員長

他にご意見ある方いらっしゃいますでしょうか。

○新目委員

質問なのですが、直営と借上げのコスト比較や、将来的にどちらを減らすべきなのか等、そういった判断も必要ではないかと思いますが、そのあたりはどうでしょうか。

○小林委員長

直接市が所有し供給するものと、借り上げるもの、これについて今後どうするかということについて、もし今までに考えていることがあればお願いします。

○事務局（栗林課長）

次回資料でお示ししたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

○小林委員長

では次回お願いします。他にいかがでしょうか。

○谷口委員

質問が3つあります。公営住宅というのはそもそもどういう経緯で市として供給するようになったのか。2番目は公営住宅を借りることができる、対象の条件です。例えば、非課税の人が対象なのかなど。3番目は船橋市の人口が62万人強に対して、200戸というのは少なすぎるのではないのか。市としてはどういうビジョンを持っているのか。4番目は入ってもらうためには魅力的でないと利用する人が増えません。その4つについてお尋ねしたい。

○事務局（栗林課長）

1点目に、どういう経緯で供給することになったかというのは、公営住宅法という法律に基づいて市が供給することになりました。

対象の条件は基本的に同居者がいる方で、一定の所得未満の方です。単身で入居できる条件として、60歳以上であること、障害を持っていること、ひとり親家庭であることといった様々な条件がございます。

人口が62万人に対して少ないのではないかとということですが、現在200戸ではなく、全体で1,367戸ございます。適正な数がどうなのかというのを、この市営住宅供給計画の見直しの中で考えていきたいと考えております。

入ってもらうためには魅力的でない、というお話ですが、現在5倍の申し込みがございますので、少なくとも家賃としては魅力的ですし、順次長寿命化等図っておりますので、そこは十分供給できていると考えております。

○小林委員長

私から補足しますと、もともと公営住宅というのは低所得者向けとは言われたのですが、同時に、昔は住宅を不燃化するとか、近代化するという目的がありました。ある意味、各自治体における先導的な住まいとして作ってきた歴史があります。ところが平成8年に公営住宅法を改正して、低所得者向け福祉住宅に限定するというように政策転換を行っています。その結果、非常に大きな問題が発生してしまっていて、生活保護政策と公営住宅政策の重複が出てしまっていて、その関係をどう整理していくのかというのが非常に重要になっています。低所得者向け住宅を提供することと、生活保護の中に住宅扶助費という家賃補助があり、それによって民間住宅に入っていますが、事実上対象が重なったり、あるいは対象が重なる場合はどういう役割分担をするかちゃんと議論しないと、公営住宅政策の5、10年後が不安定になってしまうという状況です。

もう一つ補足しますと、公営住宅については事務局からお話があったように、入居するときは基本的には同居される方がいらっしゃる方を中心としていますが、その後配偶者の方が亡くなる等して、一人暮らしになります。その場合2DK、3DKに一人暮らしするというのはどの自治体でも非常に増えていて、この問題をどうするかというのが課題になっています。しかし、自治体で取り組むには限界があります。広い住宅に一人暮らしになった場合は家賃が上がる仕組みにして、自主的に狭い住宅に住み替えていただくというふうにしたらどうかというアイデアはありますが、家賃を引き上げるのが自治体の判断ではできません。公営住宅法の中で、家賃の決め方が書いてあり、高くしようと思っても高くできないという状況です。そういう限定した状況ですけれど、将来的には広い住宅に一人暮らしの場合は家賃が上がっていく形に、県を通して国に要望するなりしていくのが大切かと思っております。公営住宅法の改正をお願いしていくと、自然に住み替えがうまくいくと思っております。

もう一つ補足しますと公営住宅については、例えば大阪府はグループホーム化を進めています。3DKを2つ合わせるとグループホームのワンユニットができますので、3DK2つに5人住むこととなります。そのように転換していくことによって、広い住宅に一人暮らしの方を住み替えていただくという方法もありうるかもしれません。いずれにせよそのような課題をある程度方向付けだけでもこの委員会ですていくタイミングだろうと思っております。もし皆さんのご意見がまとまるようであれば、策定委員会の検討課題として公営住宅におけるミスマッチの解消について検討していくことを掲げていければと思っております。

○椿委員

3DKを2つにしてグループホーム化することは、それだけ独居が多いわけですから、お互いのセーフティネットとして高齢者にとってはいい方向になる可能性はあるかと思っております。一人世帯で3DKというのは、家賃というのは難しいのかと思っておりますが、何人かのご家族で住みたいと思っていられる方もたくさんいると思うので、そういう方に3DKに入っていた

だくという方向性は必要かと思います。

○林委員

住宅ストックは既に充足しており、将来的には人口減も予測されていることから、というふうになっているし、空き家も多いことですので、そういう問題もあると思います。どうしてこれ以上公的な市営住宅を建てていく必要があるのかどうかお聞きしたい。

○小林委員長

私から一言ですが、基本的な流れは直接建てるよりは借り上げる方向に動いています。民間アパートが空いていますので、それを借り上げて公営住宅的に使っていく流れになります。

○林委員

アパートを持っていらっしゃる、空き家を持っていらっしゃる方にとっては、市が借り上げてくれるということは非常に、ある意味では安定するということもあり、両方にとってWIN-WINではないかという感じもします。

○事務局（栗林課長）

市でもこれから新たに建てるという考えは、今のところ持っておりません。供給計画を考える中でそういう手法が適切なのかの検討はもちろん行いますが、借り上げられるように要綱の整備を行ったところですが、ただ一つネックになるのが公営住宅には整備基準というのがございますので、それを満たす民間アパート等がどの程度あるのかというところはよく考えないといけないと思っております。

○林委員

そういう基準があるということは非常に借り手にとって、安心感がありますので、建てることを考えたら、既存の足りない部分のアパートなり貸家にそういう補修の補助をすべきではないかと思います。

○小林委員長

それは大変大事な視点ですね。他にいかがでしょうか。山田委員に伺いたいのですが、船橋市内にあるURの住宅で比較的家賃が安い、古い団地は結構ありますか。

○山田委員

すでに借り上げていただいていますけど、芝山、行田、あと高根台の一部にまだ建て替えをしていない所がございますので、そこぐらいかなと思います。あと規模は小さいですが、金杉台が公営に向いているといいますか、すでに借り上げをいただいている物を含めて、そのような団地がございます。船橋市全体で11,005戸でございますので、空き家も全て埋まっているわけではございません。ボリュームゾーンというのが決まっています、我々の欲しいところを、やはり市の方も借り上げていただく形になっています。

○小林委員長

公営住宅は、応能応益といって、所得に応じて家賃を決めますので非常に安いです。例えば1万円くらいというのが結構多いです。それを一つのグループとして、もう一つがURなり公社なりで家賃が4、5万円くらいで安い賃貸のゾーン。これが第2グループゾーンだと思います。それ以上は市場原理の家賃として、その第2グループゾーンの戸数がどれくらい船

橋にはあって、今の公営住宅だけではなくて、少し安めの古い住宅の家賃というのはどれくらいあって、と整理すると、船橋市の人口に対してセーフティネットに近い住宅が何戸あるかというのが分かります。もし可能であればそれを整理していただくといいかもしれない。

その上で、さらに第1グループの非常に低い家賃が必要であれば、今のURの借り上げなり民間のアパートを借り上げるなりで増やしていく、そんな方向になるのではないのでしょうか。

○林委員

私は、あまり住宅の家賃というのを知らなかったのですけれど、1万円というのは何ですか。

○小林委員長

事務局から説明していただいた方がいいですね。所得に応じて家賃が決まるという仕組みです。

○事務局（栗林課長）

一番安い家賃の一つの例として、1DK、27.4㎡という所で1万500円というのがあるので、これは収入に応じて一番安い家賃です。収入がある程度ある方は2万4600円となっています。先ほど委員長から応能応益というのがありましたけれど、住宅の規模や、利便性という立地、設備とか、そういったものから決まる部分と、入居なさる方の所得に応じてという部分の二つのものを掛け合わせて家賃が決まっております。

○小林委員長

船橋市の実態を知っているわけではないですけど、一般的にはほとんど最低所得の方が多いと思います。高齢者の方は非常に所得が低くなる、みかけに低くなりますので、家賃としては一番低いものに近い方が多いのではないのでしょうか。

○林委員

生活保護の方が住める市の上限が4万3千円です。そういう人たちだって4万3千円払っていらっしゃるわけですよ。どうやったら1万円に入れるかとなると、1万円を出ていく人は、亡くならない限りは出ていかないわけですよ。

○小林委員長

そうですね、疑問を感じられることはあると思いますけれど、一度入居されると出ていけないという状況があるので、それで3DKに最後一人暮らしまで続いてしまうという現状があります。それをなんとか解決するものの方付けをできればと思います。

○高橋委員

違和感を感じたのが、供給というのは私たちにとって増加というイメージを伴うのですが、先ほどの説明の中では増加をさせるということではなく、リニューアルや耐震工事をしたり、というお話だったので、市営住宅供給計画というのは何となく違和感があるなというのが第一点目です。

それと、今年収が低いということだったのですが、マイナンバーが付加されると年収がもう少し明確になってくると思います。そのときにマイナンバーというのは自分で与えてもらうかどうか、決めることができるのですが、多分、他の収入があつたりする方が無くはないと思うので、マイナンバーを必ずすることを条件として、その方の収入を把握する必要がある

れから先出てくるのではないかと思います。

それと、都市再生機構の住宅を借り上げて市営住宅とするというのは、何かお手盛りな感じがします。UR の住宅も、入る方が居なければ値段が下がります。十分安い住宅もあるのでそこまでする必要があるのかと疑問に思っています。

あと、私どものオーナーさん等が一般的に公営住宅で貸したり、そういう場面があると思うが、いま賃貸住宅で孤独死をされたり、事故死をしたりすると連帯保証人等、家族の方が責任を追求される場面があります。船橋市が公営住宅として借り上げているとなると、立場上連帯保証人等、そういった形に近くなると思います。その際に事故が起こったら、責務を船橋市が負担しなければいけない状態になるのかどうか。私の管理している住宅に船橋市が借り上げている住宅があるが、別に船橋市の方が回ってきていらっしゃるわけではないです。亡くなってしまうと、空恐ろしい感じがするのですが、その辺の危機管理がどうなっているかを質問させていただきます。

それと、先ほど委員長が言われていた件ですけれど、船橋市はワンルームが 25 m² という姿で考えていると思います。やはり住む方が二人だったら 50 m²、60 m² というのもありだと思のですが、一人になったら面積は少なくする、即ち基準の中に住む方の人数による面積案件というのを入れれば、今は解決できなくても、50 m² に住んでいる方が、残念ながら伴侶の方をなくされて一人になってしまったら、25 m² に半年以内に移らなければいけない等、そういう方向性を持たないと、小さなお子様を育てていて年取の低い、まさに社会が大事にしなければいけない家庭を守ることができないので、残念ではありますけど、一人になった方には移っていただくようなシステムを考えないといけないと思います。これは意見です。

○小林委員長

前半の質問についてはいかがでしょうか。

○事務局（栗林課長）

一つ目のリニューアル、耐震は、供給とはイメージが違うのではないかとこのところですが、言葉が不足していたかもしれませんが、長寿命化計画の中でやっております。市営住宅長寿命化計画という計画がまた別途ございます。

二つ目のマイナンバーですが、これは導入することを前提でシステム改修の準備を行っております。

三つ目の UR の借り上げの件ですが、平成 23 年当初はそのような判断で計画を作りました。それより前の借り上げというのは 1 棟まるまる借り上げという形なのですが、UR さんの方の借り上げからは、部屋ごとの借り上げというのをやっております。そのノウハウが身につけて来ましたので、これからはおそらく民間の方も借り上げの対象に入れていくこととなると思っております。そういう制度的な準備も既にしております。

孤独死の危機管理の件ですが、意外と市営住宅はコミュニティがしっかりしていて、最近姿が見えないとか、新聞が溜まっているなど連絡がマメに入っていますので、その連絡があった場合には、迷うことなく警察と一緒に部屋に入って安否確認をすることはやっております。

最後の面積の関係はこれからの検討課題と認識しています。

○高橋委員

この間新聞に載っていて、世田谷だったと思うのですが、区の方で電話をかけるシステムで安否確認するということがありました。新聞がたまっている、というのは朝刊と夕刊が 3 つ 4 つ溜まらないと、溜まったということにならないので、それは亡くなられた方も不幸な

ので、もう少し丁寧な扱いをされた方がよいと思います。(住宅を) 持っていらっしゃる方、先ほど UR さんから一般の方への借り上げを増やしていくというようなお話であれば、その部分は必ずもめることになると思います。だからもう少し丁寧な方法を考えられれば、提供される住宅の数は増えるような気がするので、一度再考いただければと思います。

○小林委員長

今のお話はとても大事な内容で、この後出てくるとは思いますが、居住支援協議会というのを設立して、その中で保険や孤独死対策等、そういうことを民間業者と連携しながら進めていくことが必要になってくるとは思います。この後は是非ご意見いただければと思います。

○林委員

私は、ある意味においては UR さんの場合は建物自体が耐震などしっかりしているので、民間を借りて補修をすることを考えるよりも非常に格安になるのではないかと、安心感などもあるのではないかと思います。もちろん数が足りない場合は、民間の方を借り上げるという手法もしていただければと思います。

○小林委員長

最初に事務局からご説明があったように、借り上げるには住宅の質がある程度なければいけないので、民間の中でも質が高ければ借り上げられるし、UR は全般に質が高いですから借り上げられるということだと思います。他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。公営住宅について次回、施策をまとめて議論したいということですね。またよろしくお願ひします。

2. 議事

(3) 施策について

○小林委員長

それでは、議題3、具体的な施策について、ようやく議論を積み重ねて施策の具体的な部分に入りますので、是非ご意見いただければと思います。事務局から説明をお願いします。

○事務局（木村主事）

資料5をご覧ください。こちらの資料はこれまで、策定委員会で各委員から出された意見や、住宅政策課で考えた新規施策をまとめたものです。こちらの新規施策は、実行するかどうかを含め検討していくものです。策定委員会で出た意見でもありますので、この中の施策を中心に重点的にやるべき施策として取り組むことを考えています。また、新規施策につきましては全てを実行できるものではありません。最終的には庁内の会議や委員会で決定していくものではありませんが、この策定委員会で出た意見を反映させたいと考えておりますので、よろしくお願ひいたします。なお、こちらの資料ですが、(1)に制度概要とメリット・デメリット等、(2)に他自治体の事例、(3)に取組み成果と課題を載せております。では、簡単に制度名と概要を説明いたします。

1つ目の近居住宅取得促進制度は、子世帯もしくは親世帯が近居を行うための支援を行うものです。市内に住む親世帯または子世帯が近居、もしくは同居した際にその住宅取得費用の一部を助成するというものですが、その助成の仕方や要件は自治体によって異なります。近年始まった取組みであり、施策効果の検証が行われていないという課題はありますが、親世帯による子育ての支援や、子世帯による親世帯の介護・見守り等が期待されます。

2つ目がバリアフリー化助成制度・分譲マンション共用部分バリアフリー化補助制度です。

バリアフリー化助成制度は介護保険の対象とならない世帯に対して、バリアフリー化の助成を行うものです。私有財産に対する支援とはなりますが、住宅の安全性向上による介護予防の観点からも住みなれた住宅に長期間住み続けられるという効果が期待されます。

3つ目のマンション管理組合協議会は、マンション管理組合が協議会を組織し、情報共有や意見交換を行う場を創出するものです。マンションセミナーや相談会等を通じて運営に係る知識や情報を交換できます。他の自治体では管理組合が主体となって協議会を運営しているケースが多いようです。

4つ目のマンション管理条例は、マンションの良好な管理を推進するため条例を制定するものです。具体的には豊島区では、マンション管理状況届出書の提出を義務化し、届出をしないマンションに対し指導及び要請・勧告のうえ、マンション名を公表する罰則を規定しています。

5つ目は空き家活用方策の検討です。空き家問題の解決を図るとともに、中古住宅の有効活用を促進するため、空き家の活用方策を検討します。空き家については、前回の策定委員会でも迷惑空き家の話も含め様々な意見をいただきました。どういう形で行うにしろ、綿密な調査が必要になり検討を重ねる必要があることから、検討課題として載せております。

6つ目は居住支援協議会の設立です。こちらは地方公共団体や関係団体等が連携し、住宅確保要配慮者に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものです。他自治体の事例を見ていただくとわかるのですが、他自治体では空き家等の活用や子育て世帯の定住、高齢者世帯の入居支援等、対象者を絞り事業を実施している自治体が多いようです。このため実際に居住支援協議会を設立する際には、設立前に協議会で重点的に取り組むべき課題をしっかりと整理しておくことが重要となります。

7つ目は被災者住宅提供事業です。こちらは、火災等で住宅に困窮する世帯に対し、民間賃貸住宅を一時的に借上げ提供するものです。災害時における住宅情報の提供事業については、千葉県で「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」事業を行っておりますが、こちらは地震等の大規模な災害により住宅を失った被災者に対して行うものであり、火災等による1～2軒の被災者を想定しているものでないことからこちらの施策を新規検討施策として載せております。

新規検討施策については以上です。今ご説明した新規検討施策への意見と、この他に是非重点施策として検討するべきと考える施策についてのご意見、ご提案をお願いいたします。

以上でございます。

○小林委員長

ありがとうございました。とてもよくできた資料だと思います。この具体的な施策に関連して委員から資料が出ていますので、ご説明をお願いします。なるべく短くご説明いただければと思います。

○新目委員

今話がありました、管理組合協議会と管理条例というのが出ています。それに加えて必要となる項目を3項目提案させていただきました。一つは管理組合協議会が大事なわけですが、その前段としまして、マンションの管理組合同士が交流できる場を設けていただきたいと思います。年1、2回テーマを決めて集まって話をする。その中で交流会自体が協議会の母体であるとか、協議会をやる場合、中核的な人材がいないと発展しませんので、そういう人材発掘の場にもなるのではないかと考えます。

二番目、各種助成制度の拡充及び創設ということで、マンションの耐震助成、これは耐震診断費であるとか耐震工事費、こういったものに助成制度を設けていただきたいと思います。診断費に

については今もありますけれど、これをもう少し拡充することもお願いしたい。それからもう一つ、マンションの大規模修繕、これは12年ぐらいのサイクルでやらなければいけないわけですが、修繕積立金が不足して、特に小規模マンションでは十分できないというマンションがございます。そういったところに対する助成制度を創設していただきたい。それからマンションの再生に対する助成制度ということで、築40年を超えてきますと、改修するのか建て替えか、例えば外壁の大規模修繕をいつやるのか、そういったことを判断しなければならぬわけですが、それを自分たちの力で判断するのはとても難しくなる。建て替えを含めて専門家の派遣、あるいは派遣に対する補助、そういった制度の創設をお願いしたい。

最後に、地域におけるマンションの位置づけの明確化と支援ということで、マンションは地域の中でどういうふうになるのか、町内会との関係性とか、防災において、自分たちでどこまで頑張ればいいのか、そういったところも含めてマンションの位置づけというのを、市の行政全体の中で位置づけしていただきたいと考えます。以上3点提案したいと思います。

○小林委員長

ありがとうございました。マンションに関する助成制度については施策の中でまとめて少し議論できればと思います。この場で最後の防災について、何か事務局からご説明ないしご意見ありますでしょうか。お願いします。

○危機管理課長

皆さんこんばんは。はじめまして、危機管理課長をしております、矢島と申します。よろしくお願いたします。

防災の観点の方からお話をさせていただきます。ここ2、3日の間、大雨の関係で茨城から栃木にかけて非常に被災を受けた状況が示されていると思います。まず、自然災害を事前に防ぐということは非常に困難でございます。少しでも多くの被害を減らすことが軽減ということで、市として色々な防災対策、減災を目指した施策に取り組んでいる所でございます。船橋も多くのマンションが形成されているところでございます。マンション自治会や自治会に属していないマンションもございます。そういう中で地域の防災力を向上することが減災に繋がるという思いで防災対策を進めているところでございますが、このマンション自治会、もしくは通常の地域の自治会につきましても、自主防災組織という組織作りをしていただき、各マンション、自治会等の防災力の向上に掲げていただきたいと思っております。その中でハード面の耐震対策と、私どもが多く取り組んでおりますソフト面での住民相互の防災対策が整っていくことで、現在取り組んでおります防災施策も非常にプラスになるのではないかと考えております。それから地域防災力の向上ということで発展していくことを願っているところでございます。マンション住民の行動のあり方ということで、自助、共助、公助となりますが、自助という部分であれば個人個人が執り行う災害時に備えての備蓄の関係、それと今色々お話に出ております管理組合や自治会としての活動、それと個人個人が出来る部分の家具の転倒防止などが自助という形になると思います。共助ということになりますと、住民相互の救助や大きな災害が起こったときの助け合いということに繋がると思います。公助ということで先ほど申しました、耐震の関係の促進などがあると思います。提案について、マンション防災マニュアル作成の手引きについては、危機管理課の所管の方で進めているところでございます。千代田区等の先進地区のものなどを参考にしまして手引きを作成しております。地域防災においてマンションの果たすべき役割の明確化と記載されている部分では、帰宅困難者の受け入れ等と記載されておりますが、現在市の方では津波が発生したときの一時避難施設ということで民間のマンションの方と協議させていただいてご協力を得ているところでございます。

○小林委員長

新目委員、何か補足することありますか。

○新目委員

今のマンション住民の行動のあり方ということで、自助、共助、公助の説明はいただいたのですが、マンションにとってみると具体的に自助で3日分やればいいのか、マンションの管理組合で、備蓄にしても1週間分やればいいのか、そういったものの判断の材料になるものがない。地域でどれだけ助けてくれるのか、どれだけのがくるのかということがわからない。それぞれマンションごとに勝手に決めるしかないというのが現状だと思う。それをどうしていくのかということをお伺いしたい。

○小林委員長

私からですが、今のお話ですと、船橋市に限ったことではないので、マンション管理センターでマンションの防災にどう取り組むかということのマニュアルに近いものも作成されていますので、そういうのを取り上げたらよいのではないかと思います。むしろ船橋市で是非検討していただきたいのは、仙台市でマンションのエレベーターが動かなくなって、避難所に一斉に行ったときに、避難所がいっぱいに入りきれなくてマンションに戻ってくださいと言われた例が何か所かあるのだそうです。基本的にはマンションのロビーやあるいは集会室が事実上の避難所として機能せざるを得ない状況がありましたので、それを踏まえて大規模マンションの集会室なりロビーなりを避難所に準じるものとして地域防災計画に位置づけていただくといいと思います。そうすると万が一災害が起きたときの物資の供給先や連絡先として位置づけていく。これを避難所ではなく準避難所という概念として位置づけるのがあるかなと思っているのですが、その理由は必ずしも不特定多数を受け入れる避難所ではないのです。しかし、避難所の負担を軽減する目的がありますので、公共に準じる目的、そういう意味で地域防災計画に位置付けられないか、ご検討いただければと思います。

○本木委員

自治会という立場から発言をさせていただきたいのですが、(3)地域におけるマンションの位置づけの明確化、これはマンションだけの問題ではありません。地域というのは全てそうです。全国自治会連合会のときにマンションの自主防災をどうすべきか、というテーマでの発表会もありました。沼津で大会をやりました。そのくらい大きなテーマなのですが、マンションに限ってだけでなく、地域防災を考えると時には地域全体で考えないといけない。先ほど公営住宅の中で居住者の安否をどうするか、これは公営住宅、マンションだけの問題ではありません。地域でも全てそうです。そのために安心登録カードとか災害時要援護者避難支援事業など、船橋市は施策を沢山うっているわけです。私は、願わくば申し上げたいのが、この位置づけの明確化ということもありますが、船橋市では、マンションの場合も、管理組合でも自主防災組織をつくって、それに対して助成をして自主運営をしてくださいという制度があります。特に今回の市政執行方針にもあるのではないかと思います。自主防災組織の強化という問題がありました。やはり住民の行動のあり方、自助共助公助はマンションだけに限られたことではない。今委員長がどこの街でもあるとおっしゃいましたが、船橋市ではマンションだけでなく一般の戸建て住宅の街でもありうるわけで、今、市民と行政が知恵を出し合いながら取り組んでいるのが現状です。そういう中にマンションの居住者も積極的に入ってきていただきたい。私はそう思います。

○小林委員長

大事なことで、自主防災組織をどう作っていくかは戸建てとマンションに共通することです。先ほど私が申し上げた準避難所はマンション特有の問題ですので、それらを少し区別して整理されるとよいのではないかと思います。準避難所というのは、マンション住民が一斉に避難所に行くと避難所がパンクしてしまいます。

○本木委員

自治会でも、特に浦安市あたりからの自治会から大きな提起があります。地震があつたら余震が来る中で家に一人でいるのは怖い。だから避難所へ、というものがある。そうではなくて、自分の家でどこまでいられるか考えようではないかというようなことが自治会活動の中でも話が出ております。

○小林委員長

大事なことだと思います。

○本木委員

それからもう一つ。マンションを準避難所と委員長はおっしゃいましたが、特に西部の方、西船橋や中山の辺りは（海拔が）低いです。そういう中で特に市川市の市境あたりの大きな建物を特別の避難所というふうに特別契約をしてというような施策もとっています。

○小林委員長

マンションが避難所として位置付けてくれるかは、マンション側が容認するかですね。それは非常に望ましいことですが、基本的に不特定多数を受け入れることになるので、それは必ずしもマンション側が望まないこともあります。そういう意味で準避難所というのを位置づけてはどうかという意味です。

○中島副委員長

マンションが持っている色々な資源があつて、今までの話になかったのは水の問題ですね。あれを地域に提供しようというのが東京のマンションの中にあつたりします。そういったものを地域とどう連携するか、自分のところでどう避難したり確保するかということと、地域の中での役割として何ができるかということで考えるといいかなと思いました。ずっと気になっていたのが、管理組合がないマンションについて、それをどうしたらいいのか。もう手の打ちようがないのか、あるいはもう少し何かできることがあるのか。そこが一番で、この辺の対策をどうしたらいいのか、検討の一つの課題になるかなと思います。

○小林委員長

先ほど出たマンション管理条例等で対処するかどうかという問題ですね。船橋で管理組合がないマンションがどの程度あるのかは実際分らないですが、そんなに多くはないのではないかと予想はあります。それでは先に進めたいと思います。もう一名、高橋委員から資料が出ていますので先に説明をお願いいたします。

○高橋委員

先般、この会議で空き家の活用についてももう少し積極的になってほしいということをお伝えしていましたが、それを自分の方から何か資料を提供しなければという気持ちもありまして提出させていただきました。船橋市のやっている空き家対策ということで、お手元に配

りましたのは、千葉市と、八千代市もやっているのですが、私どもが加入している協会と、私たちが営利を目的としないという大前提で協定を結んでいるというのが一つあります。

一方で船橋市の方は見ていただくとわかるのですが、NPO 法人にこれを任せて、その後いろんな場面については適時業者を紹介するとなっているのですが、どの NPO 法人を選んでいるのかもわからないし、いったい NPO 法人が何の基準を持ってどこかにその人を紹介するのも分からないと、書類上はそういう状況になっています。NPO はどこを選んでなぜそこを選んだのかとか、そういうものが頂いた書面の中には入っていないので、分からないというところがあります。各町会・自治会長様という宛に船橋市から提供されている A4 の案内用紙と A3 の紙があり、そこに NPO が出てくるのですが、これを誰がやっている NPO なのか分からないし、何故ここが選ばれたかがわからない。一方で千葉市の方はどうなっているかというところ、宅建協会が一番大きな組織ですので、そこを選んだということは考えられる普通の話かなと思います。私たちに任せてほしいということではなくて、もう少し分かりやすいものにした方が良いでしょうというので、資料を添付させていただきました。議題ということではなくて、お目通しをいただければと思います。

○小林委員長

千葉市ではこのように協定書を交わしているということですが、これについて事務局コメントはございますか。

○宇田川市民安全推進課課長補佐

船橋市では仰られた通り、NPO 法人と、町会さんと市民協働という立場でモデル的に行っています。今後この方針でいくのか、変更するのか、まだまだ検討させていただいている状況ですので、今後とも色々と相談させていただきたいと思います。よろしく申し上げます。

○小林委員長

色々な主体が協力して関わるといいですね。

○林委員

ということはまだ船橋市としてはこの NPO 活用は全然していないということですか。

○宇田川市民安全推進課課長補佐

一応 NPO の方と協働で事業の方はモデルケースという形で東部地区を中心にやっております。

○高橋委員

蒸し返すということではないのですが、何のために組織された NPO なのかがわからないということです。だから、それが明確になっていないと空き家対策ということを対象に活動されている NPO なのか、そうではなくたまたま NPO が都合がいいから NPO にしたのかわかりません。何のための NPO なのかここに一切記載がないですよ。それがわからないですねということも申し上げています。その辺が少しでも分かれば今後続けていくかどうかということについても話し合いの余地があると思うのですが、何もわからないということも申し上げたいということです。

○小林委員長

NPO 法人はどういう法人かというのは、ご説明は可能ですか。

○宇田川市民安全推進課課長補佐

空き家対策コーディネートをやっているということですので、その関係ということだけしか、今は資料がございませんので申し訳ございません。

○本木委員

自治会というのが入っておりますので、私どもも相談を受けてやっているのですが、要するに私有財産に行政がどういうふうに関わっていけるかという問題があると思います。町会、自治会が空き家問題に困っていることは、私はこの会の冒頭から申し上げてきました。そういう町会、自治会があるので、個人の財産の中に行政が直接踏みこむということ、それは以前から所有者に対して対応することはできるが、それ以上のことはできない。そこでこのコーディネートを専門にしている NPO を挟んで、具体的な対応策を町会と NPO と相談をしながら行政がそれに対して噛んで行けるものは噛んでいく。協働というのはそういうふうに私どもは理解しております。

○小林委員長

ありがとうございました。今後さらに検討したいというふうに思います。それでは時間もありますのでただ今ご説明いただいた新規施策についてご意見ご質問ありますでしょうか。この辺については是非推進していただきたいとか、こういう物を付け加えたらどうかということでも結構です。2番目の分譲マンション共用部分バリアフリー化補助制度とありますが、新目委員からは、耐震改修の補助制度について可能かどうかご検討いただくというご提案でした。

○新目委員

はい。耐震や大規模修繕も含めてです。

○小林委員長

大規模修繕まではなかなかやっている自治体は少ないと思いますけど、耐震改修は確かに、一戸建木造はあってマンションはないというのは変なので検討課題にさせていただければと思います。

○林委員

非常に幼稚な質問かも知れませんが、地域にマンションがあって一戸建て住宅があるということは、同じ地域の住民なわけで、地震や火災が起きたときに避難する場所に入れないから無理ですということ自体が不自然だし、何かあったときにマンションだって揺れて下におりたいと思う人もいるのに、ロビーを避難場所として使いたいということも現実的ではないような気がします。建築に対しての一般住宅とマンションをそういうふうに立て分けて考えられているのか。

○小林委員長

これは私がお答えした方がいいと思うのですが、基本的には止むに止まれずということですよ。避難所には数に限りがあって、収容人員にも限りがあります。例えばタワーマンション一棟の方がそこに行ったら絶対入れません。そういうのが実際に仙台で何か所か起きています。その場合、そういう団地のマンションについてはある程度集会室を持っていたり、あるいはロビーを持っていますので、何日かそちらで待機してくださいというお願いをしたとい

う実態です。そのときに、お願いするときにそこが避難物資の提供先になったり、行政からの連絡先になったりすることが重要ですので、地域防災計画に位置付けておいてはどうでしょうかということです。

○本木委員

私が西船橋、中山の例を出しました。あれは実は津波です。あそこは海から平らなので、津波が非常に心配だという住民の声が非常に高く、万一のときに高いところに避難できるようなビルを持っている企業があるだろうかと、そういうようなことで企業と特別にそういったお願いして、そこへ住民が避難できるという制度です。私は津波を前提に話をしたものですから、委員長と視点が違ったかもしれません。

○小林委員長

マンションで津波避難ビルに指定されているのは結構あります。それは円滑に進めれば良いと思います。今、マンション問題ばかり出ているのですが、住生活基本計画というのはそれ以外のテーマも多いのです。谷口委員はマンション関連ですか。では短くお願いします。

○谷口委員

仙台のタワーマンションの避難場所の質問です。この場合マンションが提供したのは空間だけなのか、あるいは避難民のトイレだとか寒さ対策だとか、あるいは炊き出しとか、その辺を一式含んだ避難場所という設定なのですか。

○小林委員長

それはマンション住民、自分たちの住民だけの場所です。自分たちで食事を持ち寄ったりストーブを持ち寄ったりして共助で乗り切ったという話です。他にいかがでしょうか。マンション問題以外でぜひご意見いただければと思います。

○中島副委員長

居住支援協議会のことが書いてあって、8ページに設立の課題が出て、メリット・デメリットがあって、事例があります。それから豊島区は小林先生がやっておられて、モデル事業をやられている。私は板橋区で設立をしてやっているが、空き家がなかなか出てきません。全数調査をやったけれどもそれを活用できるところはなかった。それともう一つの課題をずっと持っていて、民間賃貸住宅を困難な方たちに、特に高齢者、ひとり親、障害者、この方たちをどうやって住宅に入ってもらえるか。入った後もどうやって居住継続できるか。それは家主さんの方が、そういう方たちにすごく不安を持っている。一番は亡くなったときでしょうけれど、火事をおこすとか、あるいは一番問題は精神障害の方など、行動がおかしかったりして、それに対して色々なサポート、居住支援をできないか。また、そういう方たちが入居のときの保証が出せないといったことがありますから、その保障制度をどう組むかといったことで、宅建業者さんが中心となって、取り組みをしています。一般的な窓口に来てしまうと皆断るだろうということで、居住支援協議会の窓口に来たら、何とか支援しようという取り組みです。これは東京都が、ホームレスの人たち 2,000 人を支援したという実績を持っていて、そういう経験を持った人たちがいます。そういう困難な方にどうするかということ。一番問題になったのは精神障害の方で、そういう方へサポートがきちんとないと入れないだろうというのがありますが、そのことをやることでずいぶん変わってくるかなと思っています。居住支援協議会をつくることで、先ほど市営住宅の話がありましたけど、非常に数が限られているわけだから、もっと身近なアパートなどを使ってできないか。そのと

きは宅建や不動産業者さんたちが大きな力を出していただくとか、あるいはサポート団体がもうちょっとできるかということによるのですが、そのあたりで恐らく公営住宅を補完する形で組織としては非常に良いのではないかと。それは本木委員がいつも一般的だと言うけれど、全くその通りです。非常に所得が低い高齢者というけれど、所得なんて関係ない。認知症の高齢者のお金持ちの人もいっぱいいる。そういう人たちが地域の中で生活していくためにはこういった居住支援を必要としてやっているわけですから、そういった形に将来的には広げるにしても、当面は困難な人たちの支援という形でこれができるばいいのかなと思います。ただし、条件としては、この地域にそれをサポートする団体があるかということです。

○小林委員長

居住支援協議会は、まだイメージがつかめない方も多いと思うのですが、基本的には民間の力を生かし、民間の賃貸住宅を生かし、セーフティネットを充実したい、そういう目的のもので。そういう意味では中島先生がおっしゃったように公営住宅を補完する、そういう役割のものを作っていきたいという流れです。

○本木委員

今船橋市で生活支援コーディネーターという制度を作ろうかと検討しています。これを 24 コミュニティの中にある地区社会福祉協議会の中に配置しようという話です。おそらく今のような話も必ず具体的には出てくるはずですが、具体的に、精神疾患を持っている人にどういった補助ができるかというのはこれからの問題ではありますけど、船橋市としてもそういうふうな視点で社会福祉協議会と一緒に考えていこうという段階です。

○小林委員長

非常に大事だと思います。居住支援協議会も社会福祉協議会、民生委員の方が結構入られていると思います。他にいかがでしょうか。皆さんここに出ている新しい施策については大体賛同されるという形でしょうか。

○高橋委員

近居住宅取得促進制度というのが一番はじめに書かれているのですが、私の聞き違いでなければ、たしか UR さんがこの施策を一部されていることを言われていたと記憶しています。この中でどうしてもわからないのが、どこまでを近居と呼ぶのか、範囲がわからないですが、私も住宅を分譲していると今は息子さんを産むと離れてしまって、女の子を産むと親御さんのそばに帰ってくるとか、色々と世の中が昔とは変わってきていますが、子供を育てていく上で、どうしても親御さんの傍にいたいという方が結構多いのが事実です。親御さんの家の傍に住むという方が多いので、それをもう少し手助けしてあげることができればと思います。UR さんの言われていた先般の近居がどういうことなのか、もう少し教えていただけると、これとリンクできるのかという気がします。

○小林委員長

近居の定義のようですが、いかがでしょうか。

○山田委員

あくまでも内規で決めたものですが、だいたい 2km 半径で、その中にある団地を指定して決めました。当初決めた近居というのはそういうものです。この間もお話したかもしれませんが、地域のなかの賃貸住宅として生かしてもらおうということで、分譲に住んでいらっ

しゃる方、たとえば高根台の分譲に住んでいらっしゃる方が高根台の賃貸に入られた場合も、試行的に船橋では導入できないのですが、そういう場合も少し家賃を安くして差し上げるといっているのを考えています。今モデル的にやろうとしているのが幕張ベイタウンなのですが、打瀬という住所に住んでいる方であればその割引をしますということでやっています。考えようによっては色々できると思いますので、たとえば中部だと、非常に広い春日井市というような大きなくくりでその近居制度、分譲賃貸も混ぜてやれるといっているのをやっています。試行として千葉はベイタウン、打瀬という住所の方であればUR賃貸に近居していただくのであれば5%割引というような建付けになっています。今後少しずつ拡大していこうと、少なくとも私は考えています。

○小林委員長

よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。

○中島副委員長

バリアフリー化の助成のことで、助成となっていますが、バリアフリー、要するに高齢者が住み続けるための住宅、私たちは改善と言うのですが、制度上は改修なのですが、介護保険の範囲では20万円です。それでやると手すりとか何とかなど、ということになってしまう。もう少しきちんとその人の生活の能力を把握し、その人の生活の質を向上させる形で改善できるような相談が私は必要ではないかと思っています。5、6年昔なのですが、調査をすると不要な形で改修にお金を使ってしまったとか、もう少しきちんと改修をすることでその人が家の中をもっと自由に、あるいは外にも出れたとか、そういうことがあるわけです。前だったら色々な人の関わりの中でやれたのが、介護保険の場合、ルーティンワークになっているので、そういう窓口を市の方で持って色々アドバイスしていく仕組みが欲しいと思っています。千葉市では専門家がアドバイスしてやっていると思います。それはかなり専門的な蓄積を持った方がやっている形です。だから助成制度もいいけれど、本当に生活の質を上げられるかどうかの方が大事なのではないかと思っています。その中で介護保険を使うとか使わないとか色々あると思います。

○小林委員長

大変重要ですね。2年ほど前、千葉県の高齢者福祉課で福祉関係の方と建築関係の方と協働で、どういうバリアフリー改修をやるか、研修を千葉県全体でやりました。非常に好評で、それまで福祉関係と建築関係、あるいは宅建の方が、一緒に話をしてどんなものかいいのかやる機会がなかったそうで、残念ながら予算措置が終わって今はないので、もし船橋市でそういうことができればすごく価値があります。この中のひとつのテーマとして取り上げていただければと思います。他にいかがでしょうか。

私は今出ている新規施策は大変意欲的な内容が多くて、大変結構だと思っています。ぜひこれを皆さんでも合意していただければと思います。さらには次回公営住宅について出ることですので、たぶん公的住宅の管理の適正化事業というようなものが加わってほしいと思います。次回の検討課題としてお願いします。この新規施策の検討を、策定委員会としてお願いするというのでよろしいでしょうか。ありがとうございました。

2. 議事

(4) 住生活基本計画の構成について

○小林委員長

それでは次の住生活基本計画の構成についてお願いします。データの説明は省略して結構

ですので、事務局お願いします。

○事務局（木村主事）

資料6の目次のページをご覧ください。素案の骨子ともいえる本計画の構成について示してあります。今回は内容が固まりつつある第1章から第4章までを資料6として作成しております。第5章以降もこの策定委員会や庁内検討委員会で内容が固まり次第作成してまいります。また、随時数字の精査や必要な資料を付け加えていくほか、文章の精査も行ってまいりますので、お気づきの点がございましたら、会議が終わってからも構いませんので、事務局までご連絡ください。

以上でございます。

○小林委員長

ありがとうございました。今まで出た資料に何かデータを付け加えてあることはありますか。基本的には今までの資料をまとめているということでしょうか。

○事務局（栗林課長）

先ほどご説明しました37ページの市営住宅の現状として追加しております。

○小林委員長

ありがとうございます。では本木委員お願いいたします。

○本木委員

実は電話をかけてこのデータはこれでいいですかと確認をしていましたが、25ページですが、高齢化率は新高根・芝山地域や八木が谷地域で高く、それぞれ26.4、25.6%となっている、葛飾地域は13.0%と地域別に大きな差が見られますとあります。実は、船橋の総合計画では地域というのは24コミュニティとなっています。5ブロックの24コミュニティです。何故ですかと聞いたら、都市計画マスタープランの区分けでやって、総合計画の中の分け方ではないということだったのです。新高根・芝山地域というのはコミュニティとしてひとつあるわけですが、際立って高齢化率が高いということにはならないのです。高根・芝山地区というのは高齢化率が5番目か6番目です。平成22年国勢調査、いわゆる前回の国勢調査のものであるので、平成22年10月1日現在の、これはホームページで誰でも取れますから、取ってみたら、コミュニティで言えば、新高根・芝山地域というのはそうではなく、全然低いわけです。八木が谷もそうです。コミュニティで言えば、大穴地区が船橋では一番高い。そういうものが出ていなくてこれを市民が見たら、新高根が高齢化率が高いのだと誤って思ってしまう。これはできれば総合計画で定める24コミュニティにしないと、市民がホームページから取れる数字なので、これだけは直しておいたほうがいい気がします。

○小林委員長

事務局いかがでしょうか。計画ごとに地域区分が違っているとわかりにくいのは確かですので、いかがでしょうか。

○事務局（栗林課長）

現在の計画は、都市マスの地区になっているので、それを踏襲したのですが、今いただいたご意見を踏まえましてどのようにしていくかももう一回検討させてください。24コミュニティでも出すことができるとお思いますので、やってみたいと思います。

○小林委員長

他にいかがでしょうか。

○新目委員

素朴な疑問なのですが、目次のところで第六章の市営住宅供給計画だけが独立した章になっているのですが、それはどういう理由なのでしょう。

○小林委員長

いかがでしょうか。

○事務局（栗林課長）

今、市営住宅供給計画というのは住生活基本計画の中には含んでいなくて独立しております。この改定する計画からそれを中にはめ込みたいと考えておりますので、あえて独立して掲載しております。もちろん内容的には住宅セーフティセットの構築の中に入るとは考えております。

○小林委員長

よろしいでしょうか。供給計画は戸数をどうするかとかそういう内容が中心だと思いますので、さきほどの所有者の管理をどう適正化していくかというのは供給計画の中には入っていないのでしょうか。

○事務局（栗林課長）

管理をどうするかは長寿命化計画で定めているのですが、それは国の補助金をもらうときに随時必要に応じて変更する必要があることもありまして、中には入れておりません。

○小林委員長

5章の施策の基本項目の中の住宅セーフティネットの構築の中に、管理をどうしていくかというのが入ってもおかしくはないです。

○本木委員

時間が短くなっているのに申し訳ありません。ひとつは結論から言えば事務局にお願いをして20ページに、居住面積水準というものがあります。最低居住面積水準未満の場合とはいうことがあって、不勉強なものですからこれはいったい一人の場合はどれくらいなのだろうか、3人の場合はどれくらいなのだろうか、標準世帯の子供2人と夫婦だったらどうなのだろうか、この例示をここに入れたらいいかなと思います。ただ、居住水準の説明はどこかでつけるようなので、それもいいかもしれませんが、つけるならばここに参照を入れ込むといいと思います。

それからもう一つ。23ページに、生活保護世帯の特性というのがあります。本当に生活保護世帯の特性というのは、この2つだけなのだろうか。もっと生活保護世帯の住居と言うことを前提に考えると、もっと特性というのがあるのではないかと感じました。

○小林委員長

今の指摘について事務局はいかがでしょうか。

○事務局（栗林課長）

居住面積水準については説明と共に例示も載せたいと思います。生活保護の特性については、年齢ですとかいろいろな要素があると思いますので再検討させていただきます。もし、こういった情報があつたほうがいいのではないかとのご指摘がありましたらいただければと思っております。

○中島副委員長

今の年齢より何より住宅事情がわかるかどうかですよね。

○小林委員長

おそらく予想ですが、高齢单身の方が多いのではないかと思えます。それはデータとしては重要で、今の中島副委員長の住まいがどうかということに大変かかわるということと、本来生活保護は生活再建していくというのが本当の趣旨なのですが、高齢单身になるとその見込みが非常になくなってしまいますので、対応の仕方が異なってくるのです。そのあたり、大事な問題なのですが、解決策はどうしたらいいかというのは簡単には出ないですが、データとしては少し入れておい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

何故この生活保護世帯の特性の中にはもっとありませんかと投げかけたかといいますと、私は、民生委員を36年やっています、相当こういう保護世帯の対応をやってきた、その中で色々直接意見も聞いたし、実際にそのお宅にお邪魔して上がりこんで様子を見たりしました。例えば需要に対する充足率、なかなか生活保護世帯というのは住宅が見つけないとか、確保しにくいとかそういう問題もありますし、それから先ほど居住水準の話が出ましたけど、それ以下というのもたくさんあります。特性というのであれば、そういうような部分を加味した書き方をすべきではないかと思いました。

○小林委員長

生活保護世帯がどういう住まいに住んでいるかというのは船橋市の方でわかりますか。

○事務局（栗林課長）

確認してみたいと思います。

○小林委員長

もし、民間賃貸にお住まいの方が多ということであれば、先ほどの居住支援協議会の中のひとつの大きなテーマになってくると思えますので、検討をお願いできればと思います。他にいかがでしょうか。

○高橋委員

今まで居住弱者というか、そういう方についての議論がものすごく多かったと思うのですが、先ほど高齢人口、高齢者人口が25ページに載っているということで、ご意見がありましたけれど、そこを見ても60数%が生産年齢人口ということで、今スポットを当てなければいけないのは弱者であることも事実ではありますが、マジョリティは普通に生活されている方だと思います。この生活基本策定委員会の中で船橋市に良好な住宅を作っていく、ステップアップの住宅というか、住環境のすばらしい地区というのか、そういうものを作っていくという意見があまりにも少ないような気がします。確かに弱い方を助けなければいけない。そ

れは大事だと思います。ただ、船橋が住み良い街であることを標榜していくとすれば、いろんなこと、良好な住宅環境を作っていく場所に補助を出すのか、賞賛していくのか、わかりませんが、良好な住宅を作ることにも目を向けていかないと、片手落ちな気がしてなりません。ですから、その辺も議題の中に入れていただければと思います。

○小林委員長

これはいかがでしょうか。事務局の方、今のご意見について何かお答えとかありますか。

○舟久保建設局長

今、そのようなご意見をいただきましたが、これまで基本理念、目標、それから施策イメージを示してきている経緯があるので、申し訳ないのですが、もう少し具体的に、例えばこういう物言いというか、書き方で、こういうことに力を入れるみたいなことを書くというようなことがあるのではないかと、ご提案があればいただきたいと思います。

○小林委員長

何かご提案はありますか。

○高橋委員

提案があるということではないですが、例えば船橋には風致地区というのがありまして、海神等にあります。また私が仕事をしているあたりには地区計画が定められていて、そのあたりの住宅というのは165㎡以上で、かつて船橋市は開発行為のときにはそのくくりがあって、それがずっと続いている地域があります。ずっと続いている地域というのは165㎡以上であるがゆえに地価が安くなってしまっている。何故かと言うと、グロス価格が高くなってしまふからです。そのことは街並みが綺麗であることは船橋が自慢できるところではあるのですけれど、ある意味その部分を負担している方がいるのだということ認識しなければいけないのではないかと思います。ですからもう少しそういう地区計画があったり、風致で土地を広くして建物が低くならないようにして松の木を切らないようにしていくというような地域があるということが、船橋をよくしているということをどこかの部分で発表していかないといけないのかなというのがひとつあります。それといまセットバックというのがあって、4mにセットバックしなければいけないのですけれど、建物を建てたときにセットバックが行われて後、また、下がらなくなってしまふ街並みが悪くなっているというのは安全上も良くないと思います。海人山などに行くと、セットバックはしたくても擁壁が高くなっていて実質的な道路は2.7mしかないとか、災害時に向こうから車が来てこちらから車が来ると通れなくなってしまう。かつて馬で通うようなところとか、そういうところは道路の幅がもともと細いのですけれど、その部分を広くすることで住民は助かるところは絶対出てくると思います。擁壁があつたり、それで4mに下がることのできない部分等、そういうところについても少しスポットを当てていただいて、街並みを良くしていくというようなことがどこかの部分で提案されていただけると助かると思います。

○小林委員長

今の話はもしかしたら都市マスタープランに近いところがあると思うのですが、重複しても構わないので、都市マスタープランにそういうのがあれば、今44ページに良好な居住環境と書いてありますので、取り組んでいるところがあれば追加していただくと今の高橋委員のお答えになるのではないかと思います。高橋委員、そういうことでよろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。

○椿委員

子育て世帯の居住環境整備というところが一番目に書かれているわけですが、私も子供を育てておまして、具体的に今どういうものがあるか分からないですが、道路の隅切りが新しい家でもされていないというのが結構あって、それで非常に見通しが悪くて危険な感じがします。これはどういうふうに行われているか分からないですが、都内ですと割と隅切りされているところが多いように感じているのですが、そういったことも、道路の安全性のようなことも確保できるようになるといいと思う。

○小林委員長

今どういうふうに取り組んでいるか、ありますか。

○榎本建築指導課長

建築指導課長です。千葉県建築基準法施行条例においては、隅切り部分をもうけなければいけないという規定はございません。たぶん東京都の場合ですと建築基準法関係の条例の中で隅切りを設けるというような規定が設けられているのかなと思います。

○小林委員長

都市マスタープランの中にそういう話は書いてありませんか。特にないですか。

○舟久保建設局長

確認しないと分かりません。

○小林委員長

細街路に対する対応というのはおそらく都市マスタープランにありますよね。ちょっと確認していただいて、やはり良好な居住環境というのは、少し道がどうなっているのかに関係するものがあれば、ちょっと入れていただければと思います。他にいかがでしょうか。

○新目委員

2章と3章の作り方で、2章の方でまず現状を全部書いてしまって、それから3章で問題、課題という書き方になると思うのですが、2章の現状について3章に対応する部分については、3章の例えばマンションであれば分譲マンションの現状、実態があって、それで問題、課題というふうに分けていただくと、総論部分はしょうがないとしても、わかりやすいのかなと思います。

○小林委員長

事務局いかがでしょうか。

○事務局（栗林課長）

やってみたいと思います。

○小林委員長

他にいかがでしょうか。前に戻っても結構ですので、ご意見があればお願いします。だいたい皆さん出尽くしましたでしょうか。

○中島副委員長

人に優しく安全に住み続けられる街ということもとても良くて、基本目標と施策の方向もずいぶん整理されて非常にわかりやすくなったと思いますが、ちょっとまだピンとこないのが船橋市としてどういう住生活像というか、そこをやろうとしたときに、どういう質の、いい環境にするかといったことです。例えば船橋市は、千葉県の中でも都市化した地域で高齢化もそれほど高くないですね。高くない中で、住宅都市として成り立ってきていてということだから、船橋市としてこれだ、ということをおっしゃるとしたら、どなたか整理してもらえるといいのですが、いかがでしょう。

○小林委員長

船橋市の特徴ということですが、何かありますか。事務局の方は何かありますか。あるいは他の委員の方でも結構です。

○事務局（建築部長）

建築部長です。今副委員長がおっしゃったことについては、確かに船橋市というのは住生活基本計画の中で謳うのか、都市マスの中でも、あるいは基本計画の中でも謳っていますが、やはり、海があり山があり住宅街があり、田園部分があり、山の部分があるというような一つの流れとしてのものは昔から船橋としてあります。ですから、そういうものを基本にしていろいろな施策というのはある程度打たれている部分もあります。そういうところをここに載せるというのは、重複してしまう中でも、できることはできますが、この住生活基本計画のなかでどこまで謳いきるのかというところはひとつの課題かとは思いますが。

○本木委員

実は総合計画を作るときも同じ議論がありました。今部長がおっしゃったような、最終的にはそういう議論になって、これが船橋の特長であると、それを総合計画の中ではある程度取り入れているはずですが。住生活基本計画の中でこれが船橋だというふうに入れるとすれば具体的にはどういうふうに入れればいいのか考えてもなかなかそれが思い当たらないけれど、たとえば今、商業活性化協議会というのがあって、そこで船橋の街をどうしていこうか、街をどうしていこうかという議論というのは今、そういうふう具体的にやっています。市長の市制方針の中でも船橋市の駅から海から循環型のまちづくりをしようと、こういう街作りという視点からは私も参加しているのですが、住生活の中でどういうふう具体的にいれていけばいいのかなというのはちょっと思い当たらないです。

○中島副委員長

この計画自体で、いいと思っているのは何かというと、ここからのイメージだと、新しい住宅をどんどん作ろうという話はあまりないです。つまり既存の住宅を良くして行って、空き家があればそれを活用して行って、それで皆で住み合っていこうよというイメージがします。私はそのことはとてもいいと思っていて、けど違うところで、総合計画とかそういうところではもっと若者を呼びたいとかもっと経済力のある人を呼びたいとか、そういう話なのか。もしそうだとすれば、先ほどおっしゃったような違う施策も入れなければいけないかもしれないというのがちょっとあったのですが、船橋としては今の状態で、既存のものを大事にしていくという話でいいのかどうか。

○小林委員長

もう一度事務局の中でも議論していただいて、よろしく申し上げます。他はいかがでしょう。

うか。よろしいでしょうか。それでは議事の4を終了し、最後のその他に移りたいと思います。

3. その他

○小林委員長

その他として何か皆様からこの機会にご意見を出したいということがありますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、スケジュールについて確認したいと思います。事務局からスケジュールの説明をお願いします。

○事務局（木村主事）

今回の第4回策定委員会ですが、10月28日水曜日の9時に開催予定です。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2回目に開催しました湯浅船橋ビル3階会議室です。

以上です。

○小林委員長

今回はテーマとしてはどういう段階に入りますでしょうか。主に議論する内容は、いかがでしょうか。

○事務局（栗林課長）

計画全体の素案を提示してご意見をいただきたいと思っております。

○小林委員長

そうすると5章以降が出てくるという、そういう理解でよろしいですか。皆さんよろしいでしょうか。実際は5章以降が具体的な施策になりますので、大変重要かと思っておりますので皆さんどうぞよろしくお願いします。以上ですが皆様から言い残したことがありますでしょうか。よろしいでしょうか。

閉会

○小林委員長

それでは、以上で本日の議事を終了させていただきたいと思います。お忙しい中、どうもありがとうございました。

以上