

第二期松戸市住生活基本計画

第2回懇談会

<日時>

令和元年11月20日(水) 10時00分～

<場所>

松戸市役所 新館7階 大会議室

<出席者>

| | |
|-----|---|
| 委員 | <ul style="list-style-type: none">・聖徳大学・短期大学部 総合文化学科 蓑輪教授・大妻女子大学 社会情報学部 大橋教授・(公社)千葉県 建築士事務所協会 松戸支部長 青山氏・(一社)千葉県 宅地建物取引業協会 松戸支部長 平川氏・(一社)千葉県 マンション管理士会 東葛支部長 松田氏・(独法)都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部長 石橋氏・(独法)住宅金融支援機構 千葉センター長 高木氏・(社福)松戸市社会福祉協議会 会長 文入氏・千葉県土整備部都市整備局 住宅課副課長 白壁氏 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none">・街づくり部 森岡審議監・街づくり部 住宅政策課 児嶋課長、矢野課長補佐、佐藤主査、松尾主任主事、森下主任主事、 山本主任主事、中嶋主任主事・住宅政策課 空家活用推進室 石井専門監(室長)、石原主査・株式会社オオバ 3名 |
| 傍聴人 | 1名 |

1 開会、街づくり森岡審議監挨拶

2 議題

(1) 現計画のレビューについて

議題内容について事務局より説明

委員 : 施策「分譲マンション再生支援制度の創設」の項目は、派遣制度あるいはセミナー、相談会の実施を通して再生支援を実施したという達成状況になってはいますが、具体的にどのような取組を想定して設定したか、お聞きしたいと思います。

事務局 : 第一期計画の策定当時から分譲マンションに関してのさまざまな問題等あったと思います。例えば居住者の高齢化なり、今後実施しなければならない大規模改修等を踏まえて、分譲マンションの再生を支援するにはどういった施策があるかというところで、マンション管理士の協力を得ながら無料派遣制度などの施策を実施させて頂いたのではないかと思います。

現状としてはそういった分譲マンションの問題は今も当時と変わりなく、問題であると思いますので、現状行っている取組に関しては引き続き行っていかなければならないと考えております。

座長 : 今の関連で施策31と施策32の総合評価は「期待通り」になっていて、施策33「分譲マンション再生支援制度の創設」に関しては総合評価が「未実施」となっていますが、実態としてはマンション管理士の無料派遣制度など、マンションセミナーやマンション相談会などの取組はしている。けれど、再生支援制度というかたちにはなっていないので評価が「未実施」、そのように捉えてよろしいでしょうか。

事務局 : そうです。相談会なりそういったものが再生に関するひとつの一助になるとは思いますが、これに関しては特に大きな具体的な施策というところではないので、「維持する」というかたちになっています。今行っている事業が多少なりとも、再生に向けてのひとつの良い方向に向かう内容であれば、というところで述べさせていただいています。

座長 : ありがとうございます。制度を創設しなくても、実態としてこのような取組が進んでいるということが重要と思っておりますが、取組が断ち切れないように制度化するということも大切かと思いました。

委員 : 補助金制度について質問させていただきます。松戸市の耐震改修工事についての補助金ですが、マンションの場合は耐震診断についての補助金がありますが、耐震改修工事の補助金がないです。そのあたりが、耐震診断があまりなされていない原因にもなっているのではないかなと思われま。前回の資料でも、耐震診断をしない理由として、「耐震改修工事ができる予算がない」、「余力がない」という結果があったと思います。

「共同住宅が道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率」についても、達成状況評価の中で「共同住宅に対する直接的な補助金制度はなく、住宅ストックの更新による自然増と考えられます」とあります。これについても補助金はないということなので、そのあたりも確認させていただきたいと思います。

事務局 : まずマンションの耐震改修費用ですが、木造住宅に関する耐震改修

工事費に関する補助制度というのがありますが、マンションに関しては、実際の工事についての補助はないというのが現状です。

取組が進まない理由としては、診断は行ったとしても、実際に工事を行うとなると費用が非常にかかってしまい、組合の総会などでの決議が難しいというのがあると思います。

このマンションの改修費にかかる費用というのは非常に悩ましいところでもあります。国の全国計画の中でも、マンションは論点の一つとして挙がっておりますので、それに関して何か施策を考えなければならない部分はあるかと思えます。

現状では、組合の方にマンション管理セミナーや耐震診断などを活用していただき、今後費用がかかるということをなるべく早く認識していただいて、改修事業にスムーズに入っていくような流れをまずは作っていただければと思います。補助に関してはなかなか難しい問題でありますので、即答はできない状況にありますが、今後考えていかなければならない部分であるかと思っております。

「共同住宅が道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率」ですが、現在補助制度はないのが現状です。最近の分譲マンションは当然できているというところで、既存のものについての補助制度ということになってくるかと思えます。改修費補助については、住宅セーフティネット法において、要配慮者専用住宅として登録されたセーフティネット住宅については補助制度が国の制度としてございます。

しかしながら、市内セーフティネット住宅は現在7戸の登録となっている状況です。セーフティネット住宅の登録も全国的になかなか進んでいないという状況もありますので、今後の施策検討で考えていきたいと思っております。

委員 : マンションの積立が不足しているという現状の中で、積立をサポートするような制度「マンションすまい・る債」というようなものがあつたり、あるいは共用部のリフォーム改良の追加融資といった管理組合向けの融資などがあります。先ほどお話があつたマンション相談会などの取組においても、そのあたりを絡めても良いのかなと思いました。

事務局 : 市としても、住宅金融支援機構と連携してPR活動、広報活動なども行っていければと思います。

委員 : 「高齢者円滑入居賃貸住宅制度」という施策が書かれていますが、高齢者の一人世帯では、保証人がいるにも関わらず賃貸の入居を断られ

ることが非常に多いということをテレビ等で何度も目にしています。そのあたりを市ではどのように考えているかお聞きしたいと思います。

事務局 : 高齢者だけではないですが、外国人の方、障害者の方、そのような住宅確保要配慮者を拒まない住宅は、現在国でも進めている事業となります。

繰り返しになりますが、市内では要配慮者を拒まないセーフティネット住宅の登録は7戸となっており、全国的にもなかなか登録が進んでいない状況です。こういったものが増えていければ高齢者が入居を断られるといったことは解消されるのではないかと考えております。

セーフティネット住宅はオーナーさんが登録をしなければならぬのですが、いろいろなリスクがあり、なかなか登録に踏み切れないという部分があるのかと考えております。

高齢者の方に関しては、サービス付き高齢者向け住宅というものもあります。市内の戸数は年々増えている状況ですが、整備戸数としては今後検討が必要ではないかと考えております。

セーフティネット住宅も増やさなければいけないというのは課題として考えております。高齢者の方、要配慮者の方に対しては、今後計画の中でも考えていかなければならない状況になっております。

委員 : 市民に対しては、そういう情報をいろいろな方が共有できていて、要配慮者の方が困った状況にあったら他の市民の方たちがこういうことを市はやっていますよ、セーフティネット住宅もこれだけありますよ、というようなことを情報交換ができるような雰囲気、そういうことにしていただければと思いました。

事務局 : セーフティネット住宅に関しましては、ホームページで確認できるようになっています。高齢者の方にはなかなか難しい部分はあるかと思いますが、そういったものを活用していただくのもひとつの考えかと思っております。

委員 : 高齢者の方はパソコンを利用されない方も非常に多いです。民生委員あるいは指導員他いろいろな団体が市内にありますので、そういった団体にも情報を提供していただければと思います。

座長 : セーフティネット関係ですが、千葉県では「あんしん賃貸支援制度」という制度があつて、それがもっと活用されるように何か市の方でいろいろな働きかけというのはできるものなのではないでしょうか。

事務局 : 現状ではそういった情報を提供するというところの部分でしかないのですが、今後の計画の施策の中で考えていければと考えております。

委員 : 国では17.5万戸のセーフティネット住宅を予定していきまして、千葉県においても近々に上げていかなければいけないと思っています。国も積極的に動いていくと思いますので、セーフティネット住宅、断らない住宅というのはこれからどんどん増えていくと思っています。

先ほどから出ているマンションの問題は、現在市と県で、「マンション管理基礎講座」を共催しています。マンションの問題は、首都圏でも「マンション問題の意見交換会」というのを毎年やっています。東京都がマンション管理組合の届出制度を条例化し、マンション組合等の登録制度を施行するというものです。一方で条例化したところで、やはり管理不全のマンション組合からは届出はないだろうと言われており、その辺をどうするかというところで意見交換がなされています。松戸市だけの問題ではなく、やはり首都圏一帯の大きな問題になっていますので、今後の動向を睨んでいく必要があるかと思っています。

座長 : 県の方でも条例化の検討をされるのでしょうか。

委員 : 県では条例化の検討は行っていません。

マンション管理不全の数は、東京都ほどそんなに上がっていません。

マンションが一番多いだろうと言われているのは、千葉市、船橋市、浦安市の東西線の北側の方などであり、松戸市はこれからという感じではあるのですが、今のうちからそういったものを検討していく必要はあるかと思っています。

委員 : セーフティネットについてですが、URでは公営住宅と逆で、まず一定程度の収入がないと入居できません。これは、昔の公団住宅と同じ基準になっているのですが、家賃が低いところから高いところまで幅がございまして。現状は、やはり利便性が良く比較的新しいものは民間のマンション並みの比較的高い家賃。少し古くて郊外型の団地になると、家賃も安くなっております。

また、保証人も必要なく、高齢者でも家賃が払える状況であれば、入居を拒むということはしておりません。外国人の方についても保証人は要らないということもあり、そういった方々の入居が全国的に増えてきていまして、セーフティネットの受け皿という側面の比重が高くなってきているところです。高齢者で家賃負担が厳しい方は、利便性は落ちるのですが、古くて狭い、家賃の安い団地に集まりがちになってきます。もともと住んでいる方も含めて高齢化が進んでいますので、古い団地ほど高齢化率が高いというデータが出ております。古い団地は、高齢者に対応した住宅なのかというと、決してそういうところではないというこ

とで、少しずつではありますが、対策を検討しているところです。

先ほどの資料に、公営住宅に応募なさっている方々の現在の住まいがUR賃貸住宅という結果が多いというデータがあったのですが、一旦URに住み、いよいよ家賃が厳しくなったという方がおそらく公営住宅に応募なさっているのかなと思います。松戸市内もたくさんUR賃貸住宅がありますので、そういった問題は共通認識をもっていろいろな取組をさせていただいている状況です。

委員 : 資料を読み込むと、三世代補助金「子育て世帯 100 万円」などいろいろな施策、補助をやられていることがわかると思いますが、現状どのあたりに集中してやっているのか、そして今後どこに補助金をシフト、注入していくのかということ、今後どうするかたちを狙っていくのかということにもなるかと思います。居住全体の質を上げていくという時に、家賃を払えない方への家賃補助や、住宅を購入する際と家賃補助などその辺のバランスをどうしていくのか何か今後のお考えがあれば教えてくださいと思います。

事務局 : 三世代補助金ですが、これは平成 28 年度から事業を始めさせていただいております。趣旨としましては、子育て世代の呼び込み、そして親との共助環境の構築、親世代からのサポートなどの共助関係、そういったものを目指すというものです。市外から子育て世代の方を呼び込む、現状市内に住んでいる方については転出の抑制、そういったものを目的として制度を行っています。この制度につきましては、非常に評価をいただいております、引き続き施策自体は進めていきたいと考えております。

住宅セーフティネット法における家賃補助制度については本市では現状行っていません。要配慮者に関しては、現状として公営住宅が要配慮者に提供できる住宅ということで行っています。倍率については偏りがあり、申し込まれた全ての方が入居できるというものでもありませんので、どうしても漏れてしまう方もいらっしゃいます。

セーフティネット住宅の登録自体がなかなか伸び悩んでいる状況でして、家賃補助に関しましてもそれだけでいいのかという部分もあるかと思っておりますので、そういった要配慮者の方にどういったかたちで負担なく住宅を提供ができるのかということも含めてこれからの施策を考えていかなければならないと思います。

委員 : 公営住宅はさらに建築整備していくという予定はありますか。

事務局 : 公営住宅に関しては市として新たな建設は現状考えていません。現計画の中では必要戸数というのは2千戸というのは示させていただいているのですが、今回の改定でも再度公営住宅の必要戸数というのは出さなくてはならないと思います。

新たに建てた場合、当然それにかかる費用、それにかかる維持管理費がかかります。われわれの考えとしては、既存ストックを利用して、それを借り上げて公営住宅として提供していくという考えで、現在もUR賃貸住宅などを市で借り上げて、それを公営住宅として提供しているところですが、不足分に関しましては、既存ストックを利用したかたちで提供していきたいと考えています。

委員 : 既存ストックをうまく活用していく仕組みをここでうまくつくれるといいと思います。空き家もたくさんあるということですので、そのあたりを民間の不動産業者やURの方々と組んでセーフティネットに絡むような支援の仕方が新しい仕組みづくりとしてできればいいのかなと思います。

(2) 課題の整理

議題内容について事務局より説明

委員 : 成果指標の達成状況で、最低居住面積水準は現計画策定時より悪化となっており、最新値が8.4%。誘導居住面積水準は計画策定時より改善されていますが、最新値は51.6%。国、県と比較しても決して高い数字で良い数字ではないということが言えると思います。床面積については古くに造ったものが多いのでこういう現状であるという話が先ほどありましたが、今後これを改善していく時に、何らかの方策が必要になると思います。仕方がないということではなく、例えば建て替えや新築の際に、この程度の床面積が必要であるという誘導、規制を市の方で立てるなりをしていかないと居住水準で低所得者のところに歪が発生するのかなという気がします。

事務局 : 居住面積についてですが、既存のものを広げてくださいというのはなかなか難しいと思います。新たなものに関しては、三世代補助金などは床面積の面積要件があります。また、宅地開発で開発行為にかかる場合においては、最低宅地面積というのは条例等で決めております。小さな面積では許可等は認められませんので、狭小住宅というものはできてこないと思います。現状のものを建て替える時、敷地面積自体があまり大きくないものについては、敷地そのものを広げなければならないという問題があるのではないかと思います。敷地を買い足して大きく造って

ださいというのもなかなか難しい部分があるかと思います。

委員 : 集合住宅の床面積が大きく響いてきていると思われませんが。

事務局 : 集合住宅はさらに難しいと考えています。面積を広げるために、壁を壊して広くするというのは構造的な問題もあります。かといって全てを建て替えるとなると当然費用的なものも絡んできます。

委員 : 狭小のワンルームをたくさん造って収入を得るということではないパターンを誘導する、助成金が出るなど、何か仕組みを作っていないとなかなか脱出できないという気がしました。

座長 : 長期優良住宅など良質な住宅が普及することが求められるわけですが、そのためには選ぶ住み手の方たちの視点も育むということも必要になってくるかと思います。住教育「良い住宅とはどういうものか」ということを考えた上で取り組んでいただく。そのための支援はとても大事になってきます。

委員 : 国の動向で、「マンションの老朽化や居住者の高齢化が見込める中、マンションの管理の適正化や再生にどのように取り組むべきか」という視点がありますが、先ほど話がありました「東京都の組合の届出制度」もこのひとつにあたるのではないかと思います。施策「分譲マンションの再生支援」については未実施ということになっていきますので、ぜひとも再生を支援する制度的なものも考慮していただければありがたいと思っております。

座長 : ありがとうございます。いろいろな優先順位があると思いますが、ご検討いただければと思います。

座長 : 国や県の視点で、現時点の松戸市の課題を整理していただいています。住宅のセーフティネット機能は公営住宅だけではなく民間の賃貸住宅においても、家賃の助成や様々な方策があると思います。「公営住宅のバリアフリー化等による～」という前段の文言は入れず、住宅セーフティネット機能も強化するためにさまざまな方策を検討するという方向でご検討いただきたいと思います。

現計画の成果指標に関しては、だいたい順調に達成していますが、個別の施策の進捗を見ると総合評価が「未実施」となっている施策もあり、この「未実施」となっている項目についても課題ということでご検討いただければと思った次第です。特に大きいのは住宅セーフティネット機能で、居住支援制度や居住支援協議会というような取組は難しいと思いますが、国では居住支援法人などの創設に対するアドバイザーの制

度をなさっているようなので、国の支援制度なども利用しながら一歩を踏み出すための何かをご検討をいただければと思っております。

事務局 : 松戸市では協議会をまだ設置はしていませんが、その前段として居住支援にかかる関係課を含めて、「居住支援連絡会議」というものを定期的に設けておまして、情報共有を行っている状況でございます。

座長 : 前回計画の基本目標と施策体系は大きく4つの項目で整理されており、それぞれの成果指標を作っているのですが、4番目の施策を推進するための仕組みづくりというところが特に設定されておりません。これに関しては、実際にはいろいろ関連する項目などもあるようですので、学習機会の創設、相談窓口、そのあたりもぜひ成果指標を出して充実させていくと良いかと思いました。

良い住宅を松戸市全体で普及させるためには学習していただくということがとても大事なかなと思っております。出前講座や学校の住教育など、良い住宅を自らが選んでいける、そういった市民を育てるという方向も打ち出していいただければと思っております。

他に何かご意見、ご質問はありませんか、よろしいでしょうか。ここで質疑を打ち切らせていただきます。

3 閉会

事務局 : 貴重なご意見をいただき、皆様、ありがとうございました。

最後に事務連絡ですが、前回に引き続き、後程メールで「意見シート」のデータを送りますので、今回の懇談会において、細かい点でも結構です、ご指摘や修正案がございましたら、メール等でのご提示をお願い致します。また、今回の議事録につきましても、後日メールで送付致しますので、ご確認お願い致します。

次回、第3回懇談会は、来年1月22日（水曜日）午前10時から、こちらの会議室で開催を予定しております。以上をもちまして、「令和元年度 第2回 第二期 松戸市住生活基本計画懇談会」を閉会いたします。ありがとうございました。

以 上