

第二期松戸市住生活基本計画懇談会

第3回懇談会

<日時>

令和2年1月22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 (委員長)・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 本田審議監・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・株式会社オオバ 3名

1 開 会

2 議 題

(1) 住生活基本計画の骨子、施策体系及び基本理念・目標について

議題内容について事務局より説明

座長： ご説明いただきました、基本理念の「誰もが安心して「住みたい」「住み続けたい」と思える豊かな住生活の実現」に関して何かご意見などがありましたら、まずお伺いできればと思います。

「誰もが」ということと、「安心して」ということで、幅広く含んでいて、いろいろな解釈もできますので、よろしいのかなと思いました。

全員： 意見なし。

座長： 特によろしいですか。そうしましたら、基本目標の4つについて、もし何かありましたらご意見を頂戴できればと思います。

委員： 基本目標3の「住宅ストックの適正な管理と利活用の推進」というところで、「マンション管理の適正化の推進」という項目がございまして、「マンション管理に関する相談窓口の設置」、それから「管理不全マンションへのプッシュ型支援の実施」ということですが、このプッシュ型支援というのは、具体的にどのようなことをお考えなのかお聞きしたいと思います。

事務局： ★印がついている部分は、この後、ご説明させていただく重点施策になります。この議題が終わった後に、まず重点施策の内容についてご説明させていただきますので、その時に改めてご意見をいただくという形でもよろしいでしょうか。

委員： わかりました。もう一点、前回の懇談会の中で、耐震診断の実施率が低いというようなお話があったかと思いますが、それに対する具体的な施策というのをお考えかどうか、そのあたりもちょっとお聞きしたいと思います。

事務局： それも含めて、重点施策の中でご説明させていただきたいと思います。

座長： ありがとうございます。重点施策もお話を伺ったうえで、再度、ご意見、ご質問等をいただくということだと思いますが、何か他にご意見、ご質問はいかがでしょうか。

委員： 今回この部分が新しいというのが分かるよりも判断しやすいかなと思います。子育て世帯への支援についても、既にやられているということだったと思いますが、それと比較して今回の目標、施策というものがどのように違うのか、子育ての部分だけではなく、全般的に現状よりステップアップしたものはどういったものなのかという比較があるとより見えやすいという気がいたしました。

座長： ありがとうございます。昨年懇談会資料をもう一度深く読み込んだうえでこれを拝見すると、より具体的なイメージが分かると思います。

そうしましたら、重点施策をご説明いただいて、それでさらにご意見を頂戴できればと思います。それでは引き続きご説明をお願いいたします。

(2) 重点施策について

座長： それでは、今の重点施策も踏まえて、全体に戻っても結構ですので、何かご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

基本目標3の住宅ストックのマンションですが、築50年近いマンションが増加していて、市内では約1割ということで、建物の数としてはどのくらいになりますでしょうか。

事務局： 30～40棟程度になります。あくまでも実態調査にご協力いただいた組合から聴取しているので、調査票を送った団体は550、その中からご回答いただいたのが340、そこから築50年前後と回答をいただいているのが12%ということになります。

委員： 基本目標2のセーフティネット関連で、不動産事業者が空室状況や、要配慮者に対する入居ニーズなどの調査をするというのは結構大変なことだと思います。松戸市は、現在、居住支援連絡会議を盛んにやっているようですが、これから居住支援協議会などを立ち上げて、こういったことを行っていくのでしょうか。

事務局： 先程ご説明させていただいた重点施策の説明の中で、今後考えられる協議会等は書かせていただいています。今、連絡会議で、担当課と情報共有を図っているところです。今後、協議会を設立するということになりますと、様々な関連団体とも協力しなければいけないので、ニーズ調査なりを踏まえて、時間がかからずにできる見守りなどの支援をまずは行っていきたいと考えております。そういったものをやるにあたっては、居住支援法人との締結等で行っている自治体もあるので、現段階としては必ず協議会等を設置するという事は検討の段階という部分です。今後の状況によっては、必要性を含めて協議会等の設置も考えていかなければいけないとは考えております。

委員： 船橋市や千葉市も比較的最近始められたばかり。特に、松戸市では県で10番目の居住支援法人がつい最近立ち上がったので、是非そういった取組をお願いしたいと思います。

座長： ありがとうございます。ニーズ調査をするということで、まずはニーズをしっかりと把握するという事からかと思えますので、とても貴重なことと思います。

先程、不動産業者を対象として挙げておりましたが、実際に支援されている障害者の方や高齢者の方、困っておられる方を支援している人など、多方向からお話を聞いていただくとよいのではないかと思います。いろいろなところから聞いていただいて、制度に生かしていただければと思います。

す。

「住宅改修費補助事業の創設」と書いておられますけれども、この住宅改修費といいますと、バリアフリー、省エネ、老朽化の改善等々非常に幅広くありますが、ここでのイメージ、改修の中身、何か限定されるようなものはありますか。

事務局： 住宅改修費のことについては、国の補助金等の関係もございまして、もちろん補助できる範囲というものが明確に決められております。細かい内容なので説明を割愛しましたが、既に国から直接補助という形で、松戸市がこういった制度を行っていないなくても、補助自体を受けることができるようになっております。実際、市独自でやるのかどうかというところは、これからの検討にはなりますが、基本的には国の補助に沿った枠内の中で改修費をまとめていく形を考えています。

委員： 改修事業費は、介護保険に関係する改修もあれば、セーフティネットに関連する補助もあるので、その辺の使い方を注意していただきたいと思います。

座長： ありがとうございます。介護保険でも住宅改修費の補助があります。そちらを利用されている方はそちらを使うということになります。やはりこういった方たちの住まいが、耐震性が非常に低い老朽化した住宅だとしますと、住宅改修をただけではやはり命を守れない。いざという時に壊れてしまう住宅にお住まいになっているという可能性もありますので、家賃補助で、ある程度耐震性が確保された住宅にお住まいになっていただくという方がより効果的かもしれないと思います。家賃補助と住宅改修費の補助、どちらが住んでいる方のメリットになるかというのをご検討いただいて、重みづけを考えていただければと思います。

委員： 改修費のお話がありましたが、住宅金融支援機構でも住宅セーフティネットの登録された住宅に関してリフォームする際のご融資をさせていただいています。先程の補助対象の工事と合わせて、リフォーム工事の融資というものもあります。そのあたりを幅広く使っていただけると住宅の質の向上にもつながるのかなと思います。

委員： ご質問させていただいた内容について、ご説明でよく分かりました。築50年近いマンションの増加ということでございますが、これは多分圧倒的に小規模マンション、50戸以下の小規模マンションではないかと思います。市でやられた分譲マンションの実態調査においては、50戸以下のマンション自体が43%程あった。そういうことから、やはり小規模マンションは多くの課題を抱えているのではないかという認識をしております。

検討施策ということで、基本目標3で、「平成30年に実施した実態調査データを元に、老朽化したマンションや管理不全マンションを中心に、市から管理組合に直接支援を働きかける「プッシュ型支援」を実施し、民による自浄作用の促進を促す」ということが記載されているわけですが、実際に、管理不全マンションはなかなか実態として把握されていないという現状があるかと思えます。

東京都の管理不全マンションの定義を申しますと、「維持管理や修繕が適切に行われず、居住環境はもとより周辺にも悪影響を与えているマンション」という定義をされているわけです。この内容からすると、やはり現地に行かないとわからない部分があると思うので、そのあたりをこの「プッシュ型支援」の中に盛り込んでいただければありがたいなと思っております。

座長： ありがとうございます。この「プッシュ型支援」というのは、とても効果があるのではないかなと思って期待しているところですが、何か先行事例はあるのでしょうか。

事務局： 聞いたことがないだけかもしれないですが、参考にした事例はないです。

座長： こういった働きかけが、一番効果があると思います。是非期待しております。

委員： 言葉遊びみたいになってしまいますが、基本目標の1の「豊かに生活を営める住まいづくり」について、施策の方向性が「生活できる地域づくり」になっています。基本施策の中で重点施策が何かというと、近居・同居の推進という形になっていまして、住まいと地域というと、感覚的には地域のほうが広く捉われるような気がしますので、そのあたりは少し工夫をしたほうがいいのかというところが一つ。

それと、「安全・安心」という文言で、どういう印象を持つかということ、恐らく「安全」はハード的なものが大きい。「安心」というのは、例えば、何かあった時に親御さんに頼る、もしくは、空き家が多くなると防犯上心配、そのあたりの感覚があると思います。「安全」という文言が、この施策の中で、耐震や防犯の部分で出てきていて、基本施策の中を見ると、「災害時にこういうことをします」というようなことが書かれていますが、地震だけではなくて、例えば、集中豪雨があるとか、密集市街地では火災や建物の倒壊などいろいろとあると思います。そのあたりも広い意味では地域や住環境だったりします。基本理念の冒頭に「安心」という文言がありますので、例えば、基本理念のところにもう少し「安全」という文言を入れる、個別の施策に入れるのはなかなか難しいということは重々承知してい

ますが、もう少し踏み込んだほうがいい感じがいたしました。

座長： ありがとうございます。一番大事なのが「命を守る」というところで、安全が一番と思いますので、そのあたりをどう表現するか、あるいは、「安心」の中に、安全だから安心というのが含まれてしまうのかもしれませんが、「安全」という言葉も入れていただくと、よりハード面でも安全ということが分かりやすいかもしれません。

目標の一番はじめに子育て支援の話が出てきているのは、子育て世帯を呼び込むことが今一番市として大きな目標ということで、こういう優先順位になっているということでしょうか。

事務局： 市としても、子育て支援ということで、第一に「子育てしやすいまち」にしましょうというところで、子育てしやすいまち1位など、そういったものも含めて住宅施策の中でもこれを第一に行っていくということで挙げさせていただいているところでございます。

座長： ありがとうございます。三世代補助金交付対象者へのアンケートで、回答者の人数、制度を利用されている方は何人程度か、もしお分かりになれば教えて下さい。

事務局： 事業自体が平成28年度から実施しておりまして、28年度から30年度までの方を対象に行ったアンケート調査の結果をもとに数値を出しております。アンケートは2パターンに分かれておりまして、補助金を利用される前に行う事前のアンケートと、補助金を交付して、近居・同居された後のアンケートという形で分かれております。事前のアンケートについては、対象者が653件、そのうち有効回答件数が646件。事後アンケートにつきましては、対象者が478件、うち有効回答件数が375件になります。

座長： ありがとうございます。大勢の方がこの制度を既に利用されているということですね。意外と知られていないような気がしますので、広報にも引き続き力を入れていただきたいと思います。

基本目標1の制度に関して、「インセンティブ世帯が減少して、数値が10%を下回った段階で、発展的に制度廃止を検討」というのもありますが、やはり一番大事なことは、命を守るということで、耐震性能を上げる、そういったことにまずは重点的にお金を回していただいて、それから一番困っている人、住宅確保要配慮者の方にも重点的に回していただく。子育て世帯をもちろん呼び込みたいですが、優先順位としては3番目くらいという印象があります。いろいろなお考えがあると思いますし、もちろん次世代を呼び込むということはとても市の発展には必要なことですが、個人的

にはそう思っております。

「数値が10%を下回った段階で、廃止を検討」とありますが、多分こういう制度があれば魅力的なので、皆さんこれを利用して入りたいと思います。この制度がある限りは、この制度が魅力で入ってくるような気がします。それはそれで魅力となって、いろいろな子育て世代が入ってくるというのはありがたいことではあるので、「10%を下回った段階でこの制度廃止の検討」というのは書かずに、「社会情勢に合わせて検討」ということによるしいかなと思いました。

委員： インセンティブ世帯は、補助制度を使った方ですか。

事務局： 補助金の制度が複雑で、住宅取得に係る契約手続き前に、事前相談というものがありまして、実際にお住まいになられてから補助金交付申請を行います。事前相談の段階で、建物を取得される前にアンケート調査を行っていきまして、補助金がなかったら他の自治体も検討されたかとか、補助金があったから松戸市を選んだのか、補助金がなくても松戸市に来たのかとか、そういった項目を調査しています。今回のインセンティブ世帯の数値は、市の定義の中で補助金があったから来たという世帯が22.2%ということになります。

委員： 何らかの補助金に絡む方の割合ですか。

事務局： そうです。補助金を利用されることを考えている方のみになります。

委員： 松戸市が行っている近居・同居住宅取得補助金のパンフレットの中で要件が書かれており、住居専用面積が国の基準を満たすということで、近居の場合、戸建て住宅95㎡以上、マンションが70㎡以上という内容があります。現状として松戸市内のマンションの専有面積は、平均するとどの程度になっていますか。

事務局： そこまでは押さえていません。

委員： 70㎡以上は高い数字と考えていまして、そのあたりを確認していただいて、70㎡以上を例えば65㎡以上にすべきかどうかというところを検討していただければありがたいなと思っております。かなりこれはいい施策だと思います。

座長： 重点施策についてですが、やはり地球環境を考えて、地球の温暖化に対して、住宅を省エネにするというのもとても大事なテーマになってきます。他計画で「省エネ住宅を普及させよう」というようなことが書かれていると思いますが、住生活基本計画でもそういった意識を見えるように

しておいていただくと啓発活動にもなるかなと思います。ですので、「環境負荷に配慮した住宅の整備」であるとか、「省エネ住宅の普及」というものも目立つようにしていただいて、実際には経費をかけることではなくて、啓発活動をするというようなスタンスを示していただければと思います。これは自分たちで考えて、自分たちで率先してやるべきことだと思いますので、もちろん補助金の紹介もしていただいて、見えるようにしていただけるとありがたいなと思いました。

委員： 資料4（2）施策の方向性のところで、「世帯を掘り起し」という内容がありますが、どのように考えたらいいかと思っているところで、インセンティブで入ってくる方たちをなくしていこうという方向性と捉えていますが、それに代わる魅力をとにかく打ち出さなければいけないのではないのでしょうか。実感できる内容というのは一言で言うとどうことがあるのでしょうか。

事務局： 相反する部分がありまして、市としては補助金がなくても松戸市を選んだ方、補助金を交付しなくても来た方々なので、インセンティブ世帯以外で入ってきてくれた方がもちろん好ましい。しかし、制度としては、補助金があったから来たという方が多い方が制度としては好ましくなります。

市の居住環境ということで考えていくと、基本目標4にもございますが、あくまで総合的にまちづくりが進んで、居住環境が子育てであったり、福祉であったり、景観であったり、利便性であったり、こういったものが向上していくのであれば、自然とインセンティブ世帯が減ってくるのではないかと考えています。

なので、制度としてはインセンティブ世帯を掘り起していかなければいけないけれども、最終的にはインセンティブ世帯が減っていったら、補助金がなくても松戸市に来てくれたということが最終的な目標になると思っております。

委員： わかりました。ありがとうございます。

委員： 「市営住宅の一部住戸を災害時提供住戸として整備」というのが施策にあります。例えば、不自由な方を入居させないで、空きを少しかかえておき、そこに特別な設えをするという意味の整備でしょうか。単純に災害が起こったときに、空いている住戸があれば、そこをそういう形で貸し出しますという意味なのか。

事務局： 災害時の提供住戸というところで、基本的に数はそれほど多く確保でき

ないですが、災害時に一時的に入居していただける住戸を事前に確保しておくという考えです。

委員： 募集停止で空けておくということですか。

事務局： そうです。市営住宅は、基本的に募集の時期にある程度修繕をかけて入居できる状況にしてから、入居していただくので、通常空いている部屋は、修繕もかけてないような生活するには苦しいような状況です。数ははっきり明記できないですが、そういった整備したものを、事前にある程度確保できるような状況をつくることを考えております。

委員： 千葉県の台風の災害時、やはり県の住宅だけでは足りずに、UR、都営住宅、市営住宅、国家公務員宿舎などのご協力をいただきました。市営住宅は、基本的に市民が使うということですが、松戸市は市営住宅が比較的少ない。市営住宅が多い千葉市などは、他の市から受け入れるなど、相互に融通しあっていたので、考え方の一つとして有るのではないかと。

座長： ありがとうございます。市営住宅の数は本当に限られていて、いつもいっばいのような気もしますが、URなど、いろいろな団地がありますので、そういったところと連携をして安定確保に努めるなど、検討していただければと思います。

委員： 最後の基本目標4のところについてですが、ここは重点施策がないということであまり具体的な話が今回出てなかったようですが、現状、何か考えられていること、そして先程から出ている「安全」に関する意識も踏まえて、ここで具体的なもの、安全意識を生かしたまちづくり、住宅づくりといったところでここでも何か具体的なものがあるといいのかなと感じましたが、今の段階でお考えのものがあったら教えて下さい。

事務局： 基本目標4に関しましては、先程の説明の中でも申し上げましたとおり、かなり広い住環境の整備の形成というところがありまして、これに関しましては庁内でいろいろな担当部署がございまして、当然、その部署での計画がございまして、そこと連携をしてよりよい住環境の整備というところでやっていきたいという部分があるので、ここの中で特に重点施策に挙げるとするのは難しい部分もあります。ここに関しましては、関連する計画との連携を図った中で、良好な環境を整備していくということで考えていきたいと思っております。

委員： 今回の台風時に防災無線で、崖下の住宅に避難を促す案内がされていま

したが、住生活の範囲では全くないということでしょうか。

事務局： 生活という部分がありますので、全く関係ないというところはないですが、やはり防災は、防災計画なりそういったものと連携するということで、今回の中では表現をしていきたいと考えております。

委員： 重点的なケアをしなければならぬエリアや、まちづくりの仕方を少しずつ変えなくてはいけないエリアというのは、特に現状ではあまりないということですか。

事務局： この住生活の計画の中では、地区ごとにこうしましょう、ああしましょうというところは、特に表現をする予定はなく、総体的に住生活に関する質を上げていこうという考え方になっています。老朽化したマンションに関して、セーフティネット住宅、そういったものの質を上げていこうという考えで進めていきたいと考えております。

座長： ありがとうございます。今のようなお話を、目標4のところに少しでも触れていただくとよいのでは。それぞれの立地に合わせて、防災対策を住宅の面からできることもありますので、地盤の悪いところはしっかり基礎をつくる、水害の恐れのあるところは少し基礎を高くする、などいろいろとあるので、防災面もしっかり考えた住宅づくりを推進するというような方向で、普及啓発活動に繋げていただければと思います。

事務局： 現在、市でハザードマップを公表しており、堤防が決壊したらこれだけ浸水します、決壊しなくても一定量の雨が降るとこれだけ浸水します、市で指定されている崖の急傾斜地はこういうところがありますと、そういったものは既に出している部分はあると思っております。

座長： 重点施策のところに★印をつけていただいておりますが、例えば、「良質な住宅ストックの確保」のところの「住宅の耐震性の確保の推進」、これは住宅としてはとても大事なことで、重点施策になりうると思います。それから、「環境負荷に配慮した住宅の整備」、「地球環境に優しい住宅の普及」、この辺も重点施策として是非挙げていただきたいですが、ただここで★印をつけたのが、後ろで細かく解説をして具体的な何か計画等に結びついていくということになりますと、★の数はあまり増やせない、この4つに限定されるという形になりますでしょうか。

意識としてはとても大事なので、普及啓発をしていただきたいです。必ずしも住生活基本計画だけではなく、他計画との兼ね合いもありますので、そちらの方に任せる部分もあるとは思いますが。

事務局： 耐震性の確保に関しましては、現状として、木造住宅に関する耐震の補

助制度というのが既にございます。ですので、これは引き続き推進していくという考え方でございます。三世代の補助金についても既にあるものですが、これに関しましては、市の子育て世帯を支援するという考えがありまして、そういったところで重点施策として載せております。

耐震性に関しましては、更なる推進を図る、今後も引き続き推進していくという考えで、あえて重点施策というところでは載せなかったというところがございます。

委員： 木造住宅の耐震の相談会に担当として出ていますが、前まで昭和56年以前のものを対象としていたのが、平成12年までの建物の耐震性まで補助をするようになって、昭和56年以降の新耐震の建物、基準強度に近い建物を所有する方が、耐震相談会に来られる。また、基準に満たなくても1か所直せば耐震基準に適合するという建物を所有していたりするので、そういう数値であると、ご自分が高齢であるというのがありますけど、なかなか診断まではしても補強までは踏み出せない。もちろん補助金もありますが、やはり年金生活者であったり、お子さんがいても各々独立して生活していることがあるので、三世代の近居・同居であったり、空き家も絡めて、リフォーム・リユースして新たな価値を見出すみたいなことをしていかないと、耐震性の確保だけで重点施策をやろうとしても現状で行き詰まり感があると思います。

座長： ありがとうございます。書き方をどのようにしたらいいのかは検討が必要ですが、耐震性の確保はとても大事なことです。何か印象に残るような形で他のところにも入れ込んでいただければと思います。住宅確保の配慮が必要な方、そういった方たちも耐震性は必ず考慮が必要だと思いますので、ご検討いただければと思います。

委員： 耐震性の確保でございますが、マンションにおいてもやはり耐震診断をしたいというところは結構あると思います。耐震診断をして、NGになった場合、耐震工事を行うという資金的な問題もありますし、加えて、重要事項説明の中で、耐震診断の結果内容を記入しなければならない。そうすると、「耐震診断をしたけれどNGだった」というかなり厳しい内容を書くことになるので、そういうことも意識して耐震診断をされないと思われま。

座長： ありがとうございます。他に何かありますか。よろしいでしょうか。後からでもお気づきの点がありましたら、ご意見を直接市役所の方にお届けいただければと思います。貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。

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ので、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。

最後に、次回、第4回 懇談会は、3月24日（火曜日）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。詳細につきましては、改めてご連絡をさせていただきます。

以上をもちまして、「令和元年度 第3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。