

第二期松戸市住生活基本計画

第4回懇談会

<日時>

令和2年3月24日（火）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）・（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）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 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 2名

1 開 会

2 議 題

（1）住宅確保要配慮者に関する市内不動産事業者

議題内容について事務局より説明

座長 : 今の説明に関して、ご意見、ご質問がありましたらお願いします。

委員 : 4ページのQ2「貴社管理物件のうち1年以上空き室となっている部屋はどの程度ありますか」で、1年以上空き室になっている住戸について、先程50%程度が空き室ということでしたが、左側の青以外の部分が50%ということですか。松戸市の場合、現状600戸が空き室となっているということであれば、国が出している賃貸住宅供給促進計画の検討策定の手引きからすると、どのぐらいの戸数が想定できるのですか。

- 事務局 : 国の算定マニュアルは、まだ自治体までおりていません。
国の方で確かにセーフティネット住宅の登録戸数の推計マニュアルというものが出されているのですが、都道府県レベルまでしかおりておらず、マニュアルが手元にないので細かな推計までは行われていない状況です。
- 委員 : Q8「セーフティネット住宅への登録意向」で、「行政の支援策があれば登録を検討する意向がある」とありますが、具体的に、例えば改修補助等をやった時に、セーフティネット住宅としてしか使えないという説明をきちんとしているのですか。
- 事務局 : 不動産事業者にアンケートをお送りする際に、市の方で作成しているパンフレットを配布しており、それにセーフティネット住宅のホームページのURLを掲載しています。実際に回答をいただいた中で、耐震基準の関係でそもそも登録できないと答えていただいている事業者もいれば、そこまで細かい内容を理解されていない事業者もいらっしゃると思います。今回はあくまで基礎調査の第一段ということで設定しておりまして、もう少し細かなところについては今後の施策設定の段階で、耐震基準等についてご説明した上で検討していければと考えております。
- 座長 : 制度について、セーフティネット住宅としてご利用いただくために住宅を改修すると、それ以外の方が借りたいという場合貸せないで、要配慮者のみに貸すということになってしまうわけですか。
- 事務局 : セーフティネット住宅を登録する際に、要配慮者のみの受け入れ専用住宅にするか、それ以外の方も受け入れることができるようにするか、という2つの選択肢があります。国の補助施策である住宅改修費や家賃債務保証など、こういったものにつきましては、基本的に専用住宅であって、10年間は管理し続けるということが前提となっております。
- 座長 : ありがとうございます。他にご意見、ご質問はいかがでしょうか。今回の調査において事業者の方には大変ご協力いただきましてありがとうございます。何か皆さまからの反応や、ご意見などありましたでしょうか。
- 委員 : この件に関して市から依頼をいただき、今回の調査に協力させていただきましたが、データの方は今日初めて見させていただきました。もう少し反響があってもいいのかとは思えるのですが、このセーフティネットに関しては、県と

宅建協会の本部ですすでに提携を結ばせていただいております。それについては、会員の方にも周知をしているのですが、やはり大家さんとの問題もあり、この数字の中にもたいぶ表れているかと思えます。セーフティネットもどこまで会員の方が知って理解をしているのかというところが非常に重点的なものではあったのかと思えます。先程の補助金の問題や提携の仕方など、細かいことは会員の方もまだ徹底されていないので今後に関しては、少し勉強していただき、理解をしていただくように進めていければいいと思えます。

座長 : ありがとうございます。こういった調査をしていただくということ自体も啓発活動になり、制度を周知する機会になるのではないかと考えております。

委員 : 県からのお願いですが、市町村において「居住支援協議会」があまり立ち上がっていない状況です。立ち上げているのは千葉市、船橋市くらいですので、松戸市も来年度以降、ご検討をよろしく申し上げます。

座長 : ありがとうございます。この10年間の中でいろいろな機会があるのではないかと思いますので、ぜひご検討いただければと思っております。それではまた後半の議題の中で振り返ることもあるかもしれませんが、とりあえずこの議題に関しましては以上とさせていただきます。

(2) 基本理念、基本目標、基本施策について

議題内容について事務局より説明

座長 : 今の説明に関しまして、ご意見、ご質問がありましたらお願いします。

先程の話になりますが、基本目標1の中に「居住支援法人との連携」とあります。「居住支援協議会」の創設等も加えてご検討いただけると、支援法人だけではなくて住宅提供者の方とも連携が広がって実際に支援が進みやすいと思えます。

また、基本目標1の「災害時の住宅確保」のところで、市営住宅で確保すると書いてありますが、実際市営住宅はなかなか入れないのではないかと思います。市営住宅を確保するということがよろしいのでしょうか。例えばURとか民間の賃貸住宅を借りられる、そういったさまざまな方法も検討されているのでしょうか。

事務局： そちらに関しましては他の住宅との連携ももちろん必要になると思います
が、実際に災害が起きた時には、民間賃貸と連携を取って、そちらの方に入居
というのが第一になるかというのがありますので、こちらの書き方については
もう少し考えなければいけないかと思います。今市の方で考えているのは、火
事などそのような小さい災害、そういう時の一時的な住まいとしての対応を市
営住宅の方で図れないかということです。

座長： ありがとうございます。そうしますと、地震等の大規模災害というのではなく
個々の災害ということですか。

事務局： 市営住宅では対応しきれないだろうというのがあります。

座長： 災害時というと大規模災害を想定してしまいますので、少し書き方をご検討
いただきたいと思います。

委員： 協会の方では、県と「災害時に対する民間賃貸住宅の提供」という協定を締
結しております。昨年の台風があった際も、400件近くの登録をさせていただい
ているという経緯がありますので、その辺も踏まえていただければと思います。
資料を見ると、住宅確保要配慮者という項目の中に入るかたちになっていま
すが、災害時だけであって、高齢者、障害者、外国人とはまた考え方は別なの
かなと。あくまでもそこにいるのか、災害に遭った人たちを対象とするのか、
そこを明確にしていきたいと思います。

委員： 台風15号等の一連の災害による応急仮設の借り上げ住宅の件で協会にだい
ぶお世話になっています。その借り上げ住宅は、2年という期限を設けている
ので、期限後をどうしようかということで、今回「千葉県賃貸住宅供給促進計
画」の中で台風15号等の被災者（住宅確保要配慮者）に対しての手当てを千葉
県独自の考えとして入れました。台風15号の被災者と、それから罪を犯して服
役後、アパートを借りるのがなかなか大変といった方に対して配慮しよう
ということで、国の法律から幅を広げています。火災にあった方を市営住宅に
入れるということであれば、そんなに数があるわけでもなく、目的外使用許可
でも十分使えると思います。県の取組を踏まえて災害時に借り上げ住宅を供給
促進するためのものかと思いました。市営住宅だけでは足りないから民間住宅
も借りた方がいいと思ったのですが、少し内容が違うみたいですので、火事
のためだけの目的であれば、あえて載せる必要はないのかなと。むしろ住宅確保
要配慮者に対して災害後2年間の借り上げ後に貸し出す、そういったことであ

れば載せる意味があるのですが、今の内容ですと目的外使用許可で対応できると思います。

事務局： やるとすれば目的外で思っているところで、規模が小さい話になっているので、今のご意見を参考に再度考えたいと思います。

座長： そういった制度を書きといてくださっていると、数は少なくてもいざという時に困っている方、助かるという方もいらっしゃると思いますので、活かす方向で調整していただければと思います。

委員： 前回資料と見比べていた中で、前の資料だと子育てが1番目に来て、住宅確保は2番目だったのですが、基本目標の順番を変えたのは何か思いがあって変えたのでしょうか。

事務局： 基本目標2の「子育て世代への支援」については、基本施策自体が三世代の補助金など、すでにやっているものになりまして、推進するというかたちになっています。どちらかというと、基本目標1の「要配慮者の方への支援」の方が、年々そういう方が増えているということで、新たな施策を展開しなければいけない部分があるので、順番を変えさせていただきました。

委員： ありがとうございます。それだけここについては思いがあるということなのだと思いました。

事務局： 基本的にはどの基本目標も同じレベルでやっていかなければいけないとは思っていますので、これが優先順位というわけではありません。

座長： ありがとうございます。私も前回の委員会の時に、優先順位として1番目は「命を守ること」、2番目は「困っている人を優先的に支援すること」と意見させていただいた気がしまして、ありがたいなと思った次第です。ただ松戸市のイメージで、子育て支援に特に力を入れているというところもありますので、順番は決して力を入れている順番ではなく同じ扱いということで理解しました。

座長： 基本目標2で、「住教育」を入れていただいたというのはとてもありがたいと思っております。最後の行に「子どもたちや親世帯が健やかに育つ住まい方を学ぶ住教育を」という書き方をしてくださっていて、これも良い表現だと思うのですが、実はこれは基本目標1「住宅確保要配慮者の住まい」にも関わって

くると思います。それから景観、省エネ対策になど、様々な分野に関わってくるので、基本目標の2に入れてしまってもいいかどうかやや難しいと思っています。前回の計画は別枠で出ていたような気がするのですが、住宅ストックの方にも関わるということで、基本目標2の中に入れてしまうべきなのか、別枠にした方がいいのかどちらがよいかと思っています。出していただくことで何か一步でも多方面への意識が高まればいいと思います。

委員： 「住教育」というお話がありました。あまり聞き慣れない言葉でして、市民全体もそうだと思います。住教育を松戸市がきちんとやっているのだということを知りたいと思います。子どもに関連していても、住教育というのは子どもだけではないと思いますが、そういう部門をきちんと何かできた方がいいのではないかと単純に思いました。

座長： 中学校や高校では家庭科の教科書の中で住まいについて、省エネ住宅、安全な住宅などを学ぶのですが、大学になるとそれを専門にしている人しか学ばなくなります。一般の社会人の方は学ぶ機会がありません。松戸市の出前講座では、例えば省エネ住宅とか耐震住宅とか、そういった住宅関係の講座もあったような気がするのですが、その辺の取組とかはいかがでしょうか。また部署が違いますか。

事務局： 住宅政策課の中に空家活用推進室があるのですが、出前講座に関しましては、空家関係の出前講座を要望があれば年に数回実施している状況ではあります。住宅政策に関しては、まだ実施はしていないという部分があるので、そういったものも含めて、「住教育」というものを検討できればと考えています。

座長： ありがとうございます。出前講座の中で「安全・安心な住まいづくり」という講座を入れていただければ、地域の皆さまも学びやすいのかと思います。また、高齢者向けの生涯大学ではいろいろなテーマで講座を開いていますので、「安全・安心な老後のための住まいづくり」とかそういうものを入れていただいてもいいかなと思いました。

委員： 住教育という話がありました。住宅に関する金融の分野は、意外と大人の方でも知らないことがあると思います。例えば住宅ローンのことでもいいですし、リバースモーゲージのローン、高齢者向けのローンなどありますので、そういったことを正しく知るとか、そういった分野での出前講座みたいなものもあってもいいのではないかと思います。

委員 : 基本目標3「マンション管理の適正化の推進」で、重点施策として「管理不全マンションへのプッシュ型支援の実施」という項目があります。現在、国ではマンション管理適正化法の改正が閣議決定されており、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進として次の措置を講じることになっています。1. マンション管理適正化推進計画制度の創設、2. 管理適正化のための指導・助言等、3. 管理計画認定制度ということで、いずれも今までよりももっと積極的なかたちで行政がマンション管理に関わっていくというような法改正と理解しております。今回基本施策の中に「プッシュ型支援の実施」という項目が入ったというのはまさにタイムリーな内容ではないかと理解しています。

座長 : 基本目標3の文章で、「住まいの終活を周知する」という文言がありますが、「住まいの終活」というのも今注目を集めているところかと思えます。これに関して、どのような周知の仕方をするのか、先程の住教育と絡んでくると思いますが、もし何かありましたらお伺いできますでしょうか。

事務局 : 先程の話と重なってしまいましたが、空家対策の部分で、長年住んでいるご自宅を将来的にはどうするかというところも考えなければいけないということもありますので、そういったかたちで終活に関する講演会等もやっているような状況ではあります。終活も住教育という部分に入ってくると思いますので、今後も進めていければと思います。

(3) 指標値について

議題内容について事務局より説明

座長 : ひとつ質問させていただきたいのですが、実際に指標値にならないような項目というものもあるかと思えます。例えば多言語化の推進、案内文書の多言語化など、言語パンフレットを作ったかどうかということは指標には出てこないです。そういったものは、年度計画の中で進捗を確認して、次年度に振り返りをしながら進むという流れになってくるということですか。

事務局 : 数字に表れない部分に関しましては、開始、実施というかたちになります。この計画は10年計画なので、5年程度のところで一度計画の見直し等を考えております。その中で進んでいないものに関しては再度検討して、どういったか

たちで進めるかという見直しをしながら進めていきたいと考えております。

委員： 「良質な住宅ストックの確保と空き家対策の推進」に、「新耐震基準」とあるのですが、昭和56年基準ではなくて平成12年基準にはならないですか。指導課が行っている耐震診断ですと、平成12年の耐震基準で行っているの、昭和56年でも耐震基準は満足すると思いますが、現状として平成12年の考え方なので、引き上げるということになるのでしょうか。

事務局： 耐震基準に関しては他の施策とも重なる部分があるので、再度指導課なりと協議をして、改めてご報告できればと思います。

座長： ご質問、ご意見はいかがでしょうか。なかなか10年後の数字を予想するというのは難しい作業ではないかと思うのですが。前の計画の時にどうだったのかというのをもう一度見ながら比較するとイメージしやすいのかなと思います。現在計画の中、他計画を基に試算したり、決めていく部分もあるということでしたが、基本目標4の指標はいつ頃に明らかになるのでしょうか。

事務局： 緑の基本計画などは、この計画と一緒に令和3年度策定というかたちになっていますので、基本的には担当部署と連携しながら作っていきます。時期はまだはっきりしていない部分がありますので、その都度担当部署と連携を取りながら、計画書に盛り込んでいきたいと考えております。次年度、分かり次第報告させていただければと思います。

座長： こういった計画書は、インターネットでもすべてダウンロードできるようになっていて、本当に活用しやすくなってありがたいのですが、やはり住宅関係の用語は専門的で難しいので、例えば「セーフティネット住宅」、「安心R住宅制度」、そういう言葉は分かりづらいと思うので、用語集みたいなものを入れていただくと誰が見ても分かりやすいと思います。

一市民の立場としては、こういう計画が進んでいるというのは全然知らないという方も多いと思います。住教育で、自分の住まいは自分でいいものを作っていくという意識を持っていただきたいと思っていますので、こういう計画があるというのも見ただけでもいいと思っています。

指標値の数字を読み込むのは難しいところもありまして、すぐに意見をというのは難しいと思いますので、また何かお気づきの点がありましたら後から色々お伝えして頂ければと思います。それでは以上で今回の議題は終了いたします。

本日は貴重なご意見を本当にありがとうございました。

3 その他

4 閉会

事務局： 最後に事務連絡がございます。前回に引き続き後ほどメールで意見シートを送りますので、今回の懇談会の意見、細かいことでも結構ですので、ご指摘や修正案等ございましたらご提示をお願いします。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をお願いいたします。

最後に次年度の懇談会の日程ですが、現在調整中でございますので、確定した段階で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4回第2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。