

第二期松戸市住生活基本計画（中間年の見直し）

第1回懇談会 議事要旨

< 日時 >

令和8年7月13日（月）10：00～

< 場所 >

松戸市役所 新館7階 大会議室

< 参加者 >

委員	・聖徳大学・短期大学部 総合文化学科 蓑輪教授（座長） ・大妻女子大学 人間共生学部 大橋教授 ・千葉県土整備部都市整備局 住宅課副課長 若菜氏 ・（公社）千葉県 建築士事務所協会 松戸支部 副支部長 青山氏 ・（一社）千葉県 宅地建物取引業協会 松戸支部長 橋本氏 ・（一社）千葉県 マンション管理士会 東葛支部長 野崎氏 ・（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 栗林氏 ・（独法）住宅金融支援機構 千葉センター長 中野氏 ・（社福）松戸市社会福祉協議会 会長 小川氏
事務局	・街づくり部 柳下部長 ・街づくり部 住宅政策課 木内課長、田中課長補佐、田中主幹、中澤主幹、清水主査、鴨下主任主事 ・街づくり部 住宅政策課 空家活用推進室 橋本専門監（室長）

1. 開会、街づくり部長挨拶、座長の選任

街づくり部長： 本計画は、令和4年3月に策定し、令和4年度から令和13年度の10年間を計画期間として、基本理念であります「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」に向け、住宅・住環境政策を推進しているところでございます。

計画期間が10年間と長期にわたることから、社会経済情勢の変化や施策の進捗状況、関連計画との整合を踏まえ、5年を目途に見直しを図ることとしております。加えて、近年は急速な社会情勢の変化により、本市の住宅・住環境を取り巻く状況も大きく変化しております。

こうした状況を踏まえ、計画をより実効性のあるものとしていくためには、現状や課題を的確に把握するとともに、必要に応じて施策や事業の進め方を見直していくことが重要であると考えております。

本日は、中間見直しの概要につきまして、事務局からご説明申し上げますので、皆さまの専門的なお立場や幅広いご見識から、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

会を円滑に進めるため、座長の選任を事務局により行った。

2. 議題

(1) 計画見直しの概要 及び 上位計画等の整理 (資料1・2)

(2) 住宅・住環境の状況 (資料3)

事務局： (議題内容について説明)

座長： 松戸市においては人口が50万人を超えたと同っていますが、人口推計については維持する見込みなのでしょうか。

事務局： 現在、松戸市総合計画の見直しを行っているところですが、現行計画における50万人規模を維持するという展望を踏まえつつ、本計画は進行していく予定です。ただし、年少人口の減少・老年人口の増加という傾向自体は変わらないと考えております。

(3) 成果指標と今後の見通し 及び 見直しにあたっての論点 (資料4・5)

事務局： (議題内容について説明)

座長： それでは、全体を通して、それぞれのお立場からご意見、ご質問等ありましたらお願いいたします。

委員： 資料4の2にある、セーフティネット住宅の課題と今後の見直しについて、空室率の改善や低廉な家賃の住戸確保に努めるとの記載がありますが、具体的にどのように取り組まれるのでしょうか。

事務局： セーフティネット住宅は登録件数が増えています。空室が多いのが現状です。主な働きかけとしては、千葉県と協力しながら、広く、市に限らず県内のセーフティネット住宅を増やすために周知を行っているところです。

その他、居住支援法人などに働きかけるなど、地道な働きかけも重要と考えております。

委員： ありがとうございます。地道にコツコツと取り組まれる、ということだと思いますが、大きく打開策みたいなものがあれば、より良いのではないか、という印象を持ちました。

市営住宅については今後、耐用年数を過ぎる市営住宅が多くなる見通しだということですが、管理戸数が減少していく中で、具体的な取り組みを教えてください。

事務局： 市営住宅については、2035年までは需要予測し、足りている状況となっています。今後国交省から新たな需要予測のプログラムが出次第改めて需要予測を行っていきたいと考えております。

それから、市営住宅はかなり年数が経っておりまして、すでに1か所は用途廃止しております(ハケ崎住宅)。今後もそういったところが出てきますので、まずはどこを残すのか、残す場合は建て替えなのか、借り上げなのか、あとは地域性も踏まえてどうしていくか、そういったところも踏まえて検討

していく必要があるのかなと思っています。

次期計画になりますけれども、令和14年度から新たな計画になります。その頃には大まかな方向性を整理できるよう今後検討していきたいと考えています。

委員： ありがとうございます。市営住宅においても、子育てで苦勞なさっている方、また低収入の方などへの支援が具体的になされるとよいのではないかと
という印象を持ちました。

座長： ありがとうございました。では順番にお話をお伺いしたいと思います。

委員： 資料4の1ページ、新耐震基準の比率について、だいぶ目標値に近づいて
おり、実際に耐震相談会に出席している中で、昭和56年以前に建てたお客
さんはほとんどいません。

耐震診断については平成12年までみようということに変わったため、そ
ういう方もいらっしゃるんですが、大体そういう方のお家は診断ソフトを使っ
ても基準値が1を上回るか0.8くらいかで、工事をしたとしてもそれなり
に大掛かりな工事になります。耐震の相談としては、昔に比べると少なくな
っている感じがします。

今後については、残りの0.5%の方に、どうアプローチしていくかとい
うのが課題だと思います。住んでいる方としては高齢者の方が多いので、よ
く相談されるのが、自分が亡くなるまで、向こう10年は保たせたいという
相談。自分さえよければいいというわけではないことを啓発していかないと、
なかなか高齢者で、耐震診断に対して積極的でない方々に市として啓発
していただければ、そのあたりの改善が図れるのではないのでしょうか。

座長： ありがとうございます。事務局から何かございますか。

事務局： 耐震およびリフォームの関係は、同じ街づくり部の中でも建築指導課だっ
たり、あとは部を超えて福祉の方でもバリアフリーのリフォームをやってお
りますので、頂いた意見を関係課とも共有しながら、今後どういう形で進め
ていくのか、検討していきたいと思っています。

座長： ありがとうございました。次の方お願いいたします。

委員： 宅建協会は松戸市と協定を結び、空家問題の相談を行っています。相談を
受ける中で、売却・除却・リフォーム・跡地の利用などありますが、売却以
外は経済的な負担がでてくるので、現在の除却の補助金のような制度は推進
してほしい、取り壊す方の動機になることは間違いないと思います。リフォ
ームに関しては、往々にして築年数が古いので、耐震補強してリフォームす
ると莫大な費用が掛かり、所有者の方にとっては二の足を踏む要因になりま
す。

そして跡地の活用とありますが、空家を除却する経済力があっても除却す
ると土地の固定資産税が大きく跳ね上がることが躊躇される動機になりま
す。この辺りの仕組みを、インターバルを取りながら補助できるような仕組
みがあったりすればありがたいだろうなと思います。

空家の利活用においては、提案できるところが非常に少ないということ
を伺っています。

全国的に言えることですが、空家率がこれだけ増えて、少子高齢化であり
ます。松戸市は立地適正化計画エリアがいくつかありまして、再開発など具

体的に行われている箇所がありますが、なかなか私有地の利害関係の調整は難しいと思います。

すでに国交省・UR・松戸市で協定も始まっているようですが、全国最大規模の常盤平団地、こういった広大なエリア、かつ6割強が空地率の高い住宅形成になっており、居住している層が比較的高齢で、先ほど公営住宅の話もありましたが、階段しかなく4、5階まで、高齢者にそれを負担させることは現実問題として厳しいわけであって、まさに都市再生という名前の通り、具体的なビジョンを示した方が、一般の方からはわかりやすいのではないのでしょうか。

座長： 宅建協会の皆様には、セーフティネット住宅についても相談される機会があると思いますが、なにか協会としての取り組みなどございますでしょうか。

委員： 視点が利用者に行きがちですが、実際に民間住宅を大いに利用していただくことは、主に市内のアパートなり、賃貸に携わる仕事をしているのは私どもの団体が多いわけですから、個別に理解を示してもらえるオーナーへ具体的にサポートしていくことを、支援の内容としてPRしていくとよいのではないのでしょうか。

高齢者であるがゆえに心情的に貸すことに二の足を踏む場面は多々あると思います。ただいろんな側面を集約すれば、オーナーに理解いただいて、供給ができるような背景は作れるのではないのでしょうか。

座長： ありがとうございます。次の方お願いいたします。

委員： 資料4の最初に分譲マンションにおける修繕計画の策定状況が、目標値100%となっていますが、志としてはよいと思いますが、実態調査で1件でも計画を作っていないと達成できないことになるので、現実的な目標値とされるなら95%ぐらいがよいのではないのでしょうか。

資料3の21ページの要支援マンションのところで、「長期修繕計画が作成されていない」が10.4%で、「相当の期間見直されていない」が8.4%。こちらについては国の調査の結果よりも数%多い状況です。国土交通省では5年ごとに見直してくださいと推奨しているので、修繕計画の作成と見直しに対して、なにか市としての支援を入れていただければ管理不全につながっていくようなところは減っていくのではないのでしょうか。

座長： ちなみにプッシュ型支援において、市の支援を拒否する場合というのはどういった理由でしょうか。

事務局： 問題意識のある区分所有者がいる一方、市に関与してほしくない区分所有者もあり、理事長交代時に支援として入ってほしくないという話がありました。プッシュ型支援の対象となることで、国や市がペナルティを課すのではないかと懸念している区分所有者もいます。市としては、管理不全を解消するために制度をご利用いただきたいと考えており、令和5年に開始して以降、区分所有者には情報提供しているところです。このような呼びかけは重要であると考えております。

委員： 法律的には、プッシュ型は相手が拒否しても、行って話ができるという建付けにはなっています。ただし、他市においてもそうですが、なかなか勝手に行って話をし、ここを改善してください、といった話は困難です。やはり相手があって、初めて話ができるというような状況なので、拒否されるとなかなか困るというのはありますけれども、受けてくれた管理組合は、市の

方が行くと全然対応が違います。マンション管理士だけが行くんじゃなくて、一緒に行って話をすると、管理組合もやる気が上がってくるということで、行政の動きが非常に重要になってくるのかなという風に考えています。

座長： ありがとうございます。見守り体制を継続してほしいと思います。
次の方お願いいたします。

委員： 説明を伺って、我々の抱えている課題にリンクしていると思いました。現在URは二つの老いに直面しています。お住まいの方の高齢化と建物の経年化、この二つにどう対応していくかが大きく課題としてございます。

松戸市では、約1万戸を超える賃貸住宅を管理していますが、常盤平を主体として、そういった団地のほとんどが昭和30年代から40年代にかけて管理開始しておりますので、そういった意味でも資料5にございました見直しにあたっての論点は、我々にとっても同様の論点だと認識しておりました。高齢の方がこれからも増加していくといった中でのセーフティネットの関係ですとか、子育て世帯の方にも団地に入って頂きたいという思いもございます。

あとは建物をいかに長く使っていくかということも考えていかなければならないのかなと思います。建て替えといった手法も一つ考えられますが、いかに今ある建物を長く使っていくのかということも検討していかなければならないと思っております。

主にこの辺りの論点が重複しているところがあると思っておりますが、一つ、ここで論点を広げるつもりもないんですが、最近外国人の方の入居が増えているのかなという認識がございまして、松戸市がどのような状況が把握はしていないのですが、今回見直すにあたって、多文化共生といった視点を載せるようなイメージはございますでしょうか。

事務局 多文化共生という視点は、今までも計画の中である程度方向性として位置づけてはいるんですけども、具体的なところではなかなか進んでいないところがあります。実際松戸市でも、市営住宅一つとっても外国人の方が増えてきていらっちゃって、実際にトラブルもありますので、そういった視点も踏まえて、今後検討していきたいと思っております。

座長： ありがとうございます。次の方お願いいたします。

委員： 資料にもございましたが、金利が上がっているという話がありました。金利のある世界というのが約30年ぶりに起こっている状況で、住宅価格も高騰しています。周辺の話を書き聞いていると、金利の上昇に伴い、銀行の住宅ローンの審査金利も上がってきており、1%くらいで融資する場合も、審査金利は例えば4%としているケースもあるようです。それにより融資額の上限が低くなってきており、一方で住宅価格が高騰していることから、住宅を購入できる方が少なくなっているという話を聞きます。また、返済期間は、以前は35年が普通だったのですが、融資額を増やすために40、50年でローンを組む方も増えています。期間が長くなることで、金利変動リスクが高まるとも言えます。これは松戸市だけではなく全国的なことですが、そんな問題意識があるかなと思っています。

フラット35は松戸市の補助金と連携していますが、先ほど、国の補助金と両方もらうことができないため、利用が減っているとの話があったと思います。国のルールであればどうしようもありませんが、長期優良住宅はかなり普及していますので、長期優良住宅の補助金と重複すると使えないというのは厳しいハードルではないでしょうか。近居は2キロ以内となっていますが、先ほど申し上げたとおり価格の問題から住宅を購入すること自体が難し

くなっている中で、例えば市内なら近居と判断するなど補助制度に柔軟性を持たせてもいいのかなと思いました。

金利のある世界の話でいきますと、マンションの話ですけども、住宅価格の高騰と併せて工事費の高騰もございます。我々も大規模修繕の際に管理組合にご融資する共有部分リフォーム融資をしていますが、この利用はかなり増えています。当初の計画通り修繕積立金を集めていても、工事費が計画より高騰しているのので、融資を受ける管理組合がすごく増えています。それに対してはどうしようもないところではありますが、例えば浦安市だとそれに対する利子補給制度をやっていたりしますので、検討していただくのもいいのかなと思いました。

一方で、これまで、修繕積立金については、運用を考えてもなかなか難しかったところですが、急に金利のある世界になって、運用の必要性ができています。我々も運用制度がありますが、そういうところもマンション管理の課題かなと思いますので、我々も持っている制度で、先日も管理組合向けセミナーに呼んでいただきましたけども、いろいろなところで引き続き連携させていただきたいと思います。

気になったのは、国の補助金との重複がどうにかならないのかと、近居の要件がどうにかならないのかという点でしょうか。

座長： ありがとうございます。次の方お願いいたします。

委員： データの中にもあったように、福祉の視点から申し上げると、その地域に長く住むことは非常にいいことだと思っていますが、その人の状況によって住まい方が違って来る、これが大きくでてくるのかなと思います。

精神疾患の方が多くなってきていて、身体に障害をお持ちの方が減ってきている、こういう方たちが、親御さんが亡くなったあとどういう住まい方をするのか。多くの親御さんたちは施設に預けたりとか、共同でという方向でいっています。独り住まいの世帯が増えているというのが市の現状であると思いますが、そういう方たちが閉じこもりのないようというところの共生社会の中で生涯を終えるための終の棲家をどう求めているかということになると、グループであったりとか施設での暮らしがあるので、住まい方が変わってくるのではと思います。そうすると、親御さんと住んでいたおうちの終活ということも違った方向で出てくるのかなと思っています。

社会福祉協議会としては、厚労省で出している終活を全体的に進めていきましょう、それを公的なところでやりましょうというところが出てきております。これが松戸市では地域福祉課で一部始まっていますが、民間に委託をしている、全体的に取り組むのが、県の社会福祉協議会から降りてくるのがおそらく令和9年からそういう作業が始まりまして、実質的には令和10年から事業が開始されるのかなと見込んでおりますが、そうしますと、一人暮らしの高齢者の終活で相談に来る方が多くなりますと、住まいを含めたところの相談が多くなります。財産管理も含めて。そうしますと空家対策とか一方では後見の形になるのかなと思いつつも、そういうところも住宅政策課の計画を合わせて福祉の計画と合わせて考える必要があるのかなと思っています。

末永く同じ家に住み続けることの難しさが出てくるのかなという感想も含めて申し上げました。

座長： ありがとうございます。若菜委員お願いいたします。

委員： 見直しにあたっての主な論点での、「住宅確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」となっておりますが、データを見ると単身高齢世帯が増え

ており、居住支援がますます重要になるのかなと思います。そのために福祉部局との連携は重要だと考えており、市における居住支援協議会の設置はぜひ進めていただきたい。

資料4の4ページ、松戸市では平成25年に住宅部局と福祉部局による居住支援連絡会議にて意見交換など理解を深めている段階だとありまして、良いなと思いました。10年以上前からやってらっしゃるということで、これは定期的に福祉部局と住宅部局で意見交換会を行っているということでしょうか。

事務局： 年1回・2回程度実施しています。

委員： 目的としては、居住支援的なところが大きく関わっているのでしょうか。

事務局： 居住支援に関する情報交換であったりとか、直近だと居住サポート住宅の認定制度が始まりましたので、こういった住宅の普及のために、福祉部局と調整会議を行っているところです。

委員： どちらの部局が主導というのあるのでしょうか。

事務局： 松戸市は住宅部局が主導で進めています。

委員： 松戸市さんは下地というか、基礎ができている感じがしますので、ぜひ居住支援協議会の設置に前向きに取り組んでいただきたい。ここに書いてある千葉市・船橋市は設置済です。今年度八千代市で設置予定ということになっておりまして、経緯をお話ししますと、昨年八千代市・市原市・県で、国の居住支援協議会設置の伴走支援プロジェクトに応募し、県と市で一緒にやってきました。そういうこともあり八千代市で設置の運びとなり、県といたしましてもこのノウハウを生かしながら、県内の市町村の設置について支援してまいりたいと思います。相談いただければ県としても協力できる場所があるかと思うので、計画にどこまで書けるかというのがあるとは思います。が、検討いただければと思います。

座長： 皆様ありがとうございました。以上で質疑応答を終わります。

3. その他

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。

最後に事務連絡がございます。

後程、メールで「意見シート」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、ご指摘等がございましたら、メール等でのご提示をお願い致します。

また、今回の議事要旨につきましても、後日メールで送付致しますので、ご確認をお願い致します。

最後に、次回、第2回 懇談会は、11月5日（木曜日）午後3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。

4 . 閉会

事務局： 以上をもちまして、「第1回 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。