

第二期松戸市住生活基本計画 第1回懇談会 議事要旨

<日時>

令和元年10月16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
事務局	<ul style="list-style-type: none">・山田副市長・街づくり部 福田部長・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

※ 千葉県県土整備部 都市整備局 住宅課副課長 白壁氏は公務の都合により欠席。

1 開会、副市長の挨拶、座長の選任

副市長 : 住生活基本法の検討段階から携わっています。松戸市の住生活の問題意識としては以下の点が挙げられると考えています。

- ① 空き家問題の顕在化
- ② 老朽化した住宅のストック再生
- ③ 子育て世帯、高齢者等の住宅確保要配慮者に配慮した住環境の創出

他にも改善、解決していくことがあると思いますので、この懇談会において議論し、より良い計画としていきたいので、よろしくお願いたします。

議事を円滑に進行するため、座長の選任を事務局より行った。

2 議題

(1) 計画策定の背景と主旨について

議題内容について事務局より説明。

- 座長 : 東葛・湾岸ゾーンの住宅政策の方向性が2つ挙げられていますが、これも検討するということですか。
- 事務局 : 既に策定された千葉県の計画内容であり、検討対象にはなりません。
- 座長 : 背景として踏まえてということですね。ではご意見があれば。
- 委員 : 国で住生活基本計画の見直しが行われていますが、今回どのように考えていますか。
- 事務局 : 第1期住生活基本計画の策定から10年経過しており、住宅に関する施策も変わってきている部分があります。今回、第1期計画の施策の検証・レビュー、少子高齢化対策などの新たな施策なども含めて考えながら、計画検討を進めていきたいと考えています。
- 委員 : 第1期計画の目標をどのくらい達成できているのか、なぜ達成できなかったのかが、次をつくるにあたって重要な部分だと思います。そこを数値的に表現できるかということはあると思いますが、数値的にどの程度クリアしたのかを示してもらえると議論しやすいと思います。
- 事務局 : 数値的に示すことが難しい施策もありますが、なるべくご助言いただいた形で示したいと思います。
- 座長 : なぜできなかったのか、その辺を可能な範囲で整理をお願いします。

(2) 住宅・住環境 現況及びアンケートの整理

議題内容について事務局より説明。

- 事務局 : アンケート結果の説明について補足です。資料2の1ページ、人口の推移ですが、説明は予測と説明しましたが予測ではなくて、目標的な数値と見ていただきたいと思います。また、現在見直し中であり、ある程度正確な数値が出た時点で、資料等は修正し示

したいと考えています。

座長 : 何かご意見、ご質問がありましたらどうぞ。

委員 : (参考) 調査結果から得られる問題点と課題の整理で、市内分譲マンションの6割近くは昭和に建築とありますが、アンケート調査結果の建築確認年月内訳の表の内訳を足すと6割にならない、4割程度になります。見方が間違っているのかどうか伺いたいです。

事務局 : 確認し、次回正しい数値を報告します。

座長 : 他には。

委員 : 住宅ストックの空き家の状況において、空き家率が平成25年に減少している要因はわかりますか。

事務局 : 要因は何とも言えないというのが現状です。それだけ空き家に人が入居して減少しているということですが。話がそれてしましますが、これは平成25年の数値で、新しい住宅・土地統計調査の結果で数値がどうなっているかもあります。なるべく新しいもので示したいと思います。

委員 : わかりました。空き家の問題は、他の市町も苦勞しています。空き家率が減少した有効な要因があれば、それを伸ばしていく、あるいは、施策を進めるとというのが効果的と思い、質問しました。

事務局 : 松戸市には住宅政策課に空家活用推進室という、空き家に特化した担当室があります。そちらのほうで空き家に対する対策、あとは、活用も含めての施策のほうを進めています。

委員 : 1割の空き家があるということですが、どんな空き家が多いか、特定空き家がどのくらいあるのかということとは大きな問題だと思います。

事務局 : 空き家については、別の計画があります。この数値は住宅・土地統計調査の空き家率で、空き家と空き室も入っています。空家活用推進室では、戸建て住宅で所持者がおらず、住んでいない住宅の実態調査等を行っており、数字も把握しています。特定空き家も押さえています。

委員 : 松戸市としてのデータがあるということですね。この住宅・土地統計調査と市の調査とでは数が異なることが多いので、市でやられた実際の数字がいいのではと思います。

事務局 : 住宅・土地統計調査は公に出ているもので、これはこれとして把握し、実態調査も整理するというにしたいと思います。

- 委員 : わかりました。
- 委員 : 住宅ストックの状況で、延べ床面積が持家、借家とも、国、県、近隣市より狭くなっている。その原因を感覚的なことでよいので聞かせてほしいと思います。
- 事務局 : 松戸市の特徴として公的賃貸住宅が多いことがあります。家賃が安く、面積が小さいものも多く、それが関係しているのではと思います。松戸市は、住宅都市としての形成が早かったこともあり、当時の社会経済状況を反映した住宅供給というのが進められ、残ってきました。ただ、求められる水準が時代とともに変化したこともあり、今のご意見にあった結果になっているのではと想定されます。
- 座長 : 最低居住水準未満の住宅はなかなか減らず、この数字がいつも残っている印象があります。実効性ある対策を検討してもらえればと思います。
- 委員 : 先ほどの空き家の状況ですが、分譲マンションでは1棟丸ごと空き室にならないと空き家の状況の中にカウントされないと聞きますが、それでカウントされているのでしょうか。そのような考えであれば、分譲マンションの空室に伴う様々な管理問題が発生していますが、それが数字として顕在化されていないように思われます。
- 事務局 : 空き家特措法に基づき、市で対応しているのは、戸建住宅の空き家です。空き室対策はやってない部分はあります。
- 座長 : 空き室をどう有効活用するかは、効率的に住宅政策を進めるにはとても役に立つのかなと思います。また、NPOが、空き家をリフォームして活用するなどいい事例を紹介することも役立つと思います。
- 委員 : 人口の推移、転出・転入で、平成27年に転入・転出とも大きく増えています。何かあったのか、どういう原因なのかをわかれば教えてほしいです。
- 事務局 : 特に大きな開発等があったこともなく、原因を突き詰めるのは難しいです。震災後であり、そういった影響だけではないとは思いますが。次回までに調査してみます。
- 座長 : 近年人口が増え、マンションが建設され、大型ショッピングセ

ンターも進出しています。ただ、アンケート結果を見ると、転出者の満足度は上がり、転入者の満足度は下がっている。何か理由というか、心当たりはあるのでしょうか。

事務局 : 何が原因かの判断は難しいです。ただ、これは抽出した方へのアンケート調査であり、これがすべてではないと考えています。アンケートでこういった結果が出ており、ある程度傾向はあるのではないかとありますが、原因を特定することは難しいと考えています。

委員 : 例えば助成金を出すなど、何か施策との連動はないのでしょうか。子育てナンバーワンという幕が庁舎内に貼られており、どういことをやられているか知らないのですが、そういうことが転入してくる要素になったりするのではないのでしょうか。

事務局 : 転入者は松戸市に何らかの期待を持って、松戸市に住みたいなどと転入されていると思います。その要因が子育て施策とか、三世代の近居・同居の補助金など、そういったものが動機となっている部分はあるかと思えます。転出の原因は難しいのですが、各担当課で様々な施策をやっており、次回、各施策の検証をしますので、それを踏まえ議論をお願いします。

委員 : 高齢者の設備状況です。専用住宅等では、平成20年度までは設置率が上昇していますが、平成20～25年では設置が見られなくなっています。何か原因があると考えられるのですが、それはどういことが考えられますか。

事務局 : 住宅のバリアフリーの関係になりますが、本市には補助制度があり、担当課に何で変わらないのか確認します。

座長 : アンケートで、年代別の重点的に取り組んでほしい市の住宅施策があり、転入者の状況と転出者の状況を比べると、転出者の方が突出して多いのが、低額所得者、高齢者、ひとり親等への入居支援であり、特に40歳以上65歳未満が多くなっています。この辺も転出の要因、一つのきっかけになっていると思われるので、もし推測されることがあれば提示してください。全体として、対象が、転出は中高年が多く、転入は若年層が多いようですね。

事務局 : それも若干影響していると思います。

座長 : 他は如何ですか。

委員 : UR賃貸住宅は、最近是全国的に団地によっては1棟丸ごと外

国人が住んでいます。ゴミの出し方がわからないなど、そういった問題を抱えている団地も地域によってはあります。松戸市では、外国人の居住に関し、問題が生じているとか、今後増えそうだとか、もしあれば、その視点を入れてもいいのかなという気がしています。その辺はどうですか。

事務局 : 外国の方は毎年増えています。市営住宅にも、外国の籍の方がいます。本市では、多文化共生ということで、外国の方も不自由なく生活できるよう進めており、どこまでということは難しいのですが、外国の方も住んでいただけるような部分は必要と思っています。市営住宅の入居に関しても、英語での案内文書を用意しており、そういった施策は必要と思っています。

座長 : 毎年、松戸まつりでボランティアをしています。今年は外国の方が多かった印象があります。まだオリンピック・パラリンピックの影響はないので、住んでいる方だと思います。UR団地で話を聞いたことがあります。噂として、やはり外国の方は文化が違うので、習慣も違うと聞きました。その辺も対策として必要なことがあればご意見をいただければと思います。

委員 : 戸建住宅では、耐震の問題があります。耐震性のない住宅の耐震化やリフォーム、建て替えとかが大きな問題と感じました。もう一方で、民間借家の居住水準が非常に低いです。この2つが大きな問題と感じており、それぞれ具体的な方針、対策がこれから必要になると思いました。この委員会には、民間借家の専門の方もおり、空き室の話もありましたが、相互に協力しつつ、何かよい対策が練れないかなと思います。

座長 : あと、老朽化が進んでいるマンション。高齢化も進み心配ではあります。例えば、老朽化が進んでいるマンションに、耐震診断とか建て替えの勉強会とかの働きかけを協会で行うことはあるのですか。

委員 : 松戸市の相談会などで、そのような質問があると、旧耐震のマンションについて耐震診断をされるべきという話をしています。それに松戸市では、マンションの耐震診断の補助制度があり、案内しています。

座長 : アンケートにもありますが、多分、重大性に気づかない内に高齢化し、経費的に大変になっている方も少なくない気がします。周りからも働きかけ、早めの対策が必要だということを知らせて

いくことが必要だと思います。建築士協会では、そういった耐震関係で、広い意味での住宅の質の向上に向けて、市民への啓発活動、相談会など、そういった機会はありますか。

委員：松戸市の建築士協会では年間10回、木造住宅の無料の耐震相談会をやっています。無料で診断をし、その先は市が進めています。やはり予算的な問題があり、市に補助金がありますが、神奈川県とか静岡県に比べると補助金の額が少ないです。補助金をもう少し手厚くしたり、あとは耐震改修にも手厚い予算をあててもらえれば増えると思います。団体としての啓蒙はしていますが、地域差とか、家族での問題で継承とかそういう個々の問題で悩まれる方が多いと実感しています。

座長：診断はしても、実際に工事までは大変なので、少しでも補助金があると一歩踏み出せるというところがあるかと思います。予算は限られているので厳しいですが、意見等いただければと思います。宅建協会では、市民のリフォーム相談とか、身近な存在として、機会もあると思いますが、市民からの意見、要望とかはありますか。

委員：相談窓口としては、協会も入っていく形となります。耐震問題についても、売買では重要事項説明書を書きますが、耐震診断を受けています、受けていませんという項目もあります。受けていない住宅は、売買の重要ポイントなので、なるべくお願いをする形では進めています。

委員：予算の話で、高齢化もあり、なかなかお金が出せない。そうすると融資の出番というのがあります。手前どもでも、耐震改修に関するリフォームの融資、マンションの共有部分のリフォームの融資とかもやっています。あと、高齢者向けで個人住宅に関しては、高齢者向け返済特例という、リバースモーゲージ的な返し方ということで、利払いだけしてもらって、低い返済額で返してもらう。繰上返済でもいいですし、お亡くなりになられたときには相続の方が全部払うとか、あるいは、その物件を処分するといった返し方もあります。それと連携することも一つの手かなと思います。

座長：リバースモーゲージは、やはり知らない方が多いと思うので、普及・啓発を続けていただければと思います。また、他の機関、団体とかも含めて色々な啓発活動みたいなことをお手伝いできればと思います。

あと、市営住宅の倍率がすごく高いです。当たらなかった方との格差が大きいので、当たった人だけが恩恵を受けるのではなく、例えば、家賃の補助をするなど、薄く広くみたいな方向性もあるのかなと思いました。それでは、ここで審議を打ち切らせていただきます。貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。

3 閉会

事務局 : 皆様、ありがとうございました。事務連絡ですが、後ほど、メールで意見シートを送るので、ご指摘や修正案があれば、メール等でのご提示をお願いいたします。また、今回の議事録につきましても後日メールで送付するので、ご確認をお願いします。

次回、第2回懇談会は、11月20日（水）午前10時から、こちらの会議室で開催を予定していますので、よろしくをお願いします。

以上をもちまして、令和元年度第1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