

第二期松戸市住生活基本計画

第5回懇談会

<日時>

令和3年3月8日～令和3年3月18日まで
(新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け書面による開催)

<参加者>

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 春日氏・(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 小林氏
----	---

1 議 題

(1) 住生活基本計画素案内容の検討

計画素案概要、計画素案を事務局より提示し意見を聴取する。

委員 : 計画素案75ページについて、「基本施策の取組み状況を示す指標」の表中の「住宅リフォームの推進」のところに「高齢者、障害者等の居住する住宅のバリアフリーに関する住宅 改修費等の補助を実施する。」「木造住宅の耐震改修に伴うリフォーム補助を実施する。」とありますが、すでに実施しているものなので、「拡充する」などより高い目標をめざしてはいかがでしょうか。

事務局 : ご指摘いただいた内容は他部署にて実施している事業であり、次年度に庁内調整を図る予定でございます。その際に拡充の方向性も含めて新たに検討致します。

委員 : 計画素案76ページについて、子育て世帯親元近居・同居住宅取得補助金の指標値が、令和3年676件に比べて、令和12年の目標値が170件(年平均)と少なく見えるため、その数値となった理由を少し文章で入れてはいかがでしょうか。

事務局 : 170件は制度開始からの平均件数を採用しています。実際に計画を掲載する際は実績値部分に合計値である676件ではなく、令和2年度実績を掲載予定です。

委員 : 計画素案72ページに「現在市で実施している「住教育」の出前講座等を通じて、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」を幅広く実施します」という表現がある。健やかに育つ住まい方というのは捉え方がやや曖昧で学習が難しく感じるため、「子どもたちや親世帯が安心して生活できる住まい・地域づくりを学ぶ」という表現にしてはいかがでしょうか。

事務局 : ご指摘のとおり修正します。

委員 : 「マンション管理の適正化」の推進の指標として、「マンション管理士による無料相談会・セミナー・派遣事業を実施する。」とありますが、すでに相談、派遣など実施されているので、「拡充する」などさらに高い目標値を設定してはいかがでしょうか。同様に、「住宅の耐震性の確保の推進」の指標も、「耐震診断費、耐震改修費の補助を実施する。」だけではなく、「拡充」を目標にしてはいかがかと思いました。また、「環境負荷に配慮した住宅の整備」の指標も、「省エネルギー設備等の設置に係る補助を実施する。」だけでなく、「拡充」が目標にできるとよいのではと思いました。

事務局 : マンション管理の適正化についてはプッシュ型支援を新たに検討することから実質的に支援を拡充する方向性であると認識しております。耐震、省エネルギーについては他部署にて実施している事業であり、次年度に庁内調整を図る予定でございます。その際に拡充の方向性があるのかも含めて新たに検討する予定です。

委員 : 計画素案概要について、「近居・同居の推進により高齢者・子育て世帯の住環境が著しく向上しています。」という記載があるが「近居・同居の推進により高齢者・子育て世帯の生活サポートへの満足度が向上しています。」という表現のほうが適切ではないか。

事務局 : ご指摘のとおり修正します。

委員 : 民間賃貸の29㎡未満（最低居住水準未満）の住宅に住んでいる人たちは、どのような人たちでしょうか。高齢者については明らかにされていますが、経済

的にも厳しいであろうシングルペアレントや外国人居住者も多く住んでいるのではないのでしょうか。内訳のデータがあるようでしたら、明らかにしておくと思います。また、居住水準を底上げし生活の質を上げるために、居住支援協議会による家賃債務補償費の助成や住宅改修費制度に加えて、水準以上の面積の住宅に住む人を対象とした家賃補助などの経済的支援があると水準以上の面積の住宅へ誘導することになり、即効性があるように思いますが、いかがでしょうか。

事務局 : 最低居住水準未満に居住している人の内訳までは把握できておりません。各種統計調査上のデータにも恐らくないものと思われます。家賃補助については次の理由により市では導入を見送っており、低額所得者への対応は市営住宅の維持管理を基本として考えております。一点目として、一般財源で民間賃貸住宅の家賃補助を実施するには対象範囲が膨大であること。二点目として、国制度における家賃補助期間は10年間の時限措置があり、高齢者等が利用するにあたって障壁が高いことが理由として挙げられます。

委員 : 合計特殊出生率の推移が1.28という数字は、全国平均や千葉県の平均よりかなり下がっていて、大きな課題だと思います。「子育てできる」のみならず、「産み育てることができる」ための対策が必要ではないのでしょうか。この地で生まれ育つ子どもは松戸への愛着も強くなるでしょう。近居・同居の支援以外にも具体的な支援があると良いと思います。転入者の満足度をあげることもつながるではないのでしょうか。

事務局 : 合計特殊出生率に関する事項は上位計画との関連性も鑑みた上で、次年度以降に検討予定です。

委員 : 修正意見ではございませんが、中古住宅や空家の利活用のためにも、大人はもちろんですが子供たちへの教育をお願いします。新品ばかりでなく中古品も良いものがある等、循環型社会教育の一環として実施していただければと思います。

事務局 : 住教育の推進について基本目標として掲げさせていただきました。詳細内容についてはまだ未検討でございますが、中古住宅・空家の利活用も含め今後検討を進めてまいります。

委員 : 転入者が松戸市のどのような点に魅力を感じて転入し、それに対する満足度に関する調査はされたのでしょうか。その魅力を上げていくことも重要な視点かと思えます。

事務局 : 今回のアンケート調査結果によると住宅価格、交通の便、居住環境を理由として転入されてきた方が多くございました。一方で、計画素案54ページでお示した通り、転入者の居住環境に関する満足度は転入前と比較すると満足度が低下する傾向にあることから、基本目標4に掲げたような総合的な居住環境の形成に全庁的に取り組む必要があると考えております。

委員 : マンション管理の適正化の推進については、今後、国が定める「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」に基づき作成できるとされている「マンション管理適正化推進計画制度」や「管理計画認定制度」等の検討・実施に関して触れた方が良いかと思えます。

事務局 : マンション適正化推進計画制度については現在導入予定はございません。マンション施策における直近の主要課題は管理不全マンション対策であると認識しており、川下対策にはなり得ない本制度は現在のところ施策優先順位は高くないものと考えております。一方で長期的には重要な施策ではあると認識しておりますので、他市町村における施策評価、マンションみらいネットに関する評価等を通じて引き続き検討を進めてまいります。

委員 : 「高齢者への働きかけの観点から住まいの終活を周知し、必要に応じて住宅の入居支援を実施します。」とありますが、ここでいう住宅の入居支援とは、具体的にどのようなことを想定されているのでしょうか。例示があった方がイメージが分かりやすいかと思えます。

事務局 : 市営住宅、セーフティネット住宅等を例示として記載します。

委員 : 松戸市の立地、自然を活かした良好な居住環境の形成を示す指標で、紐づけ計画として、総合計画等から運用する等独自手法がみられる点が良いと思えました。また、都市再生機構の戸数が常盤平団地を筆頭に1万2千戸とまとまった住宅団地があり、今後団地再生等検討課題の一つになると思われることから、この公的住宅についての現状分析は重要と考えます。

事務局： 大規模団地については現在改定作業中である上位計画の中で触れていく予定です。ご指摘いただいた内容については本市においても重要課題と認識しており、今後施策を推進していく予定です。

2 連絡事項

事務局： 各種ご意見をいただきありがとうございました。いただいた意見をもとに今年度中に素案を策定し、次年度に計画策定予定でございます。引き続きよろしくお願ひ致します。