

第1回 木更津市住生活基本計画検討委員会 会議録

○開催日時：平成28年11月18日（金）午後2時00分から午後4時20分まで

○開催場所：木更津市役所駅前庁舎8階 防災室・会議室

○出席者：

（検討委員） 中島明子、寺木彰浩、山口務、山田邦彦、山村真哉、
麻生宗明（村岡陽子代理出席）、白石和義、山口嘉男、高木厚行

（木更津市） 久良知副市長、住田都市整備部部长

（事務局） 鳥飼課長、佐藤主幹、江尻主任主事、大野技師

（その他） ランドブレイン株式会社（2名）

○会議の公開非公開の別：公開

○傍聴人の数：1名

○会議内容

〔事務局〕 皆様、本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。ただ今より、第1回木更津市住生活基本計画検討委員会を開催致します。

私は本日の司会進行を務めさせていただきます住宅課の大野と申します。

よろしくお願いいたします。

まず、始めに2点申し上げます。1点目、この委員会は公開で行われます。

2点目、会議の内容を記録するため、録音し、適宜写真撮影もさせていただきます。写真につきましては、ホームページに公開させていただきますので、ご了承ください。

本日は傍聴人が1名おります。傍聴人は次の点にご留意ください。

傍聴人は発言できないことを、あらかじめ申し上げます。メモを取ることは差し支えありませんが、カメラ撮影、録音等にご遠慮いただきます。

始めに、久良知副市長よりご挨拶を申し上げます。

〔久良知副市長〕

皆さん、こんにちは。副市長の久良知でございます。本来であれば渡辺市長が参りまして、皆様にご挨拶を申し上げるところでございますが、あいにく公務が重なり出席ができませんので、私から一言ご挨拶を申し上げます。本日、皆様方には、大変ご多忙のところ、木更津市住生活基本計画検討委員会に、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、委員への就任をお願いいたしましたところ、10名の皆様に快くお引き受け頂き、心より厚くお礼申し上げます。さて、国におきましては、住宅供給量の確保から住生活の質の向上への政策転換により、住生活基本法が

平成18年に制定され、住生活基本計画が策定されました。
その後、平成23年、平成28年には、少子・高齢化等に対応した計画の見直しが行われております。また、千葉県におきましても、国の計画を受け、平成19年3月に住生活基本計画を策定し、5年ごとの見直しにより、今年度中に計画の見直しが行われると伺っております。こうした状況の中、本市においても、住宅政策全体の基本計画として、住生活基本計画を策定することといたしました。現在、本市の人口は、増加傾向が続いておりますが、概ね10年後には減少傾向に転じると推測されています。また、空き家問題の顕在化など、住まいを取り巻く状況は変化しており、安全・安心な住まい・住環境に対するニーズは多様化し、高まっております。市では、このような様々な課題に対応し、いつまでも木更津に住み続けたいと思っけるような住環境作りが不可欠であると考えており、本計画は、その基本的指針の役割を果たす重要なものであります。委員の皆様方には、それぞれのお立場から、忌憚のないご意見をいただきたいと考えております。
どうぞ、よろしく お願い申し上げます。

[事務局] ありがとうございます。
つづきまして、委員の皆様へ委嘱状の交付を行います。なお、委嘱状の交付にあたりましては、副市長が、皆様の席に伺い交付させていただきます。
お名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、その場でご起立くださるようお願いいたします。

(委嘱状交付)

[事務局] 以上で木更津市 住生活基本計画検討委員の委嘱状交付を終了いたします。
久良知副市長は公務の都合により、ここで退席させていただきます。

それでは、あらためて委員の皆様をご紹介します。
和洋女子大学教授 中島明子様、千葉工業大学教授 寺木彰浩様、木更津市民生委員・児童委員協議会理事 山口務様、千葉県建築士会君津支部支部長 山田邦彦様、千葉県宅地建物取引業協会南総支部支部長 山村真哉様、千葉県県土整備部都市整備局住宅課副課長 麻生宗明様、なお、本日は、村岡様に代理出席をいただいております。木更津市 PTA 連絡協議会会長 白石和義様、木更津市社会福祉協議会副会長 山口嘉男様、木更津市区長会連合会副会長 荻原薫様、本日は欠席の連絡をいただいております。木更津市区長会連合会代議員 高木篤行様、以上よろしく お願いいたします。
次に、市の出席職員を紹介いたします。住田都市整備部長でございます。

鳥飼住宅課長でございます。住宅課佐藤主幹でございます。住宅課江尻主任主事でございます。私 住宅課大野でございます。以上で職員の紹介を終わります。

次に本計画策定のための基礎調査業務を委託しておりますコンサルのランドブレイン（株）にオブザーバーとして出席いただいております。

それでは、検討委員会を続けさせていただきます。

本日の検討委員会は、荻原委員より欠席のご連絡がありましたのでご報告します。会議につきましては、委員の半数以上出席のため、木更津市住生活基本計画検討委員会設置要綱第6条第2項の規定により、成立しております。

それでは議事に入ります。議長は委員長が務めることとなっておりますが、本日は第1回目の委員会であります。

そのため、委員長及び副委員長を委員の皆様による互選で決める必要がございます。委員長、副委員長が選出されるまでの間、議事の進行を住田 都市整備部長にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

[各委員] 異議なしの声

[事務局] 住田 都市整備部長 仮議長をお願いいたします。

[都市整備部長]

それでは委員長、副委員長が選出されるまで議長を務めさせていただきます。

議事1 委員長、副委員長の選出について、事務局より説明願います。

[事務局] 木更津市住生活基本計画検討委員会設置要綱第5条第2項の規定により、委員長、副委員長の選出は、委員の皆様による互選とされております。

そこで、委員長1名、副委員長1名の選出をお願いするものでございます。

[都市整備部長]

事務局より、委員長1名、副委員長1名を選出願いたいとのことでございます。選出について、委員の皆様のご意見はいかがでしょうか。

[山田委員] 事務局案がありましたらお願いいたします。

[都市整備部長]

ただ今、山田委員から事務局案についてとのご意見がございましたが、事務局案がありましたら説明願います。

[事務局] それでは事務局案をご提示させていただきます。委員長に和洋女子大学の中島委員、副委員長に千葉工業大学の寺木委員にお願いしたいと思います。

[都市整備部長]

事務局から、委員長に和洋女子大学の中島委員、副委員長に千葉工業大学の

寺木委員との意見がございましたが、いかがでしょうか。

[各委員] 異議なしの声

[都市整備部長]

それでは、委員長に中島委員、副委員長に寺木委員に、ご就任いただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

[中島委員、寺木委員] 承諾の意思表示有。

[都市整備部長]

ありがとうございます。ただ今、中島委員、寺木委員にご承諾をいただきましたので、委員長を中島委員に、副委員長を寺木委員にお願いいたしたいと存じます。委員長、副委員長の選出の案件につきましては、決定いたしましたので、仮議長の職を解かせていただきます。ありがとうございました。

[事務局] 住田部長ありがとうございました。委員長、副委員長が決定いたしましたので、中島委員長、寺木副委員長より一言ご挨拶をたまわりたいと存じます。

[中島委員長] ただ今選出していただきました和洋女子大学の中島でございます。和洋女子大学は千葉県の西の外れにありまして、江戸川を越えると東京ということで、千葉の仕事はおもしろくて、特に木更津の事といいますと何かわくわくします。小さいときに潮干狩りによく来てまして、お話を伺ったときは是非にお受けいたしました。住生活基本法というのが出来まして10年たったんですね。この10年間でいろいろな所で住生活基本計画というのが出来たのですが、どうも国の本を集めて作っていたのが、最近はどうもちょっと考え直してみようという動きが出てきています。つまり地域に本当に根ざして、地域らしい街をどう作るか、そこでの住まいをどう作るか、ということで、木更津らしい、先程副市長さんの挨拶ですと木更津に住み続けられるような住まいをどうやって作るのか、皆さまで知恵を出し合っていたら、それをここで考えていけたら何か面白いことになりそうだなと思います。私は歴史が好きなので、あそこに松井天山の図がありますね、昭和4年に作った、あれを見ますと木更津は江戸との関係でにぎやかだったということがわかります。ここでお仕事させてもらうのは非常に楽しみです。どうぞよろしく願いいたします。

[事務局] 中島委員長ありがとうございました。続きまして、寺木副委員長お願いいたします。

[寺木委員] 寺木でございます。不摂生で先程からチョット咳き込んでおりまして、短めにご挨拶させていただきます。専門分野は都市計画でございまして、千葉県といいますと日本の縮図、大都市圏の部分もあれば、農村・漁村もある、山間部もあるということで、すごく勉強させていただく場だと思います。少し

でもこの委員会に貢献できればと思います。住生活基本計画からすると隣接分野から見る角度の違った意見を出すが多いかと思いますが、そのあたりは中島委員長のご手腕でさばっていただければと思っています。少しでも貢献できればと、微力を尽くします。よろしくお願いします。

[事務局] ありがとうございます。木更津市住生活基本計画検討委員会設置要綱第6条第1項の規定により、委員会の会議は、委員長がその議長となることとなっております。これからの議事進行は、中島委員長にお願いいたします。
中島委員長 中央の議長席にご移動ください。

[委員長] これより議長を務めさせていただきます。各委員の皆様にはご協力をお願いいたします。はじめに、各委員の皆様は、本日ははじめての顔合わせのことと思いますので、自己紹介をいただき、住生活基本計画を作るわけですが、木更津の特徴だとか、こういうことをやったらどうかとかありましたらお話いただければと思います。

寺木先生は先程、ご挨拶いただきましたので、となりの山口委員から順番にお願いいたします。

[山口委員] よろしく申し上げます。私、民生委員ということで、先日の会議で新しい住生活基本計画の検討委員会の組織を作るので、私に話がありまして本日出席しております。私たち民生委員は主に、日ごろから活動の中で、いろいろな活動がありますが見守り活動を基本に行っております。その中で最近問題となっているのが空き家が非常に多いということで、いままで見守りに行っていた家がある日住人がいなくなっていて、聞いてみたら施設に入っていたとか。空き家になると地域の環境が悪くなるなどの問題があり、どうしていったらという明確な解決策がないわけで、この会議に期待するところは大きいと思っています。私たちの立場を皆さんにお話しながら、最後に解決法があればなと思っています。木更津市では補助制度とかいろいろな施策を行っておりますけど、それだけでは足りない部分があると思います。それも含めて総合的に何とかいい方向にこの会議が進んで、地域元住民に活かされればと思います。よろしくお願いします。

[委員長] ありがとうございます。次に山田委員お願いします。

[山田委員] 私、千葉県建築士会君津支部の支部長をしております。木更津、君津、袖ヶ浦、富津の4市で会員を構成しておりますけれど、私ども建築士の資格団体になりまして、もうひとつ業務団体として建築士事務所協会というのがあります。建築士会は多岐にわたって、いろいろな職種の人がおりまして、行政の方もいます。建築設計、施工をしている人、メーカーの人等いろんな方が会員におりますので、建築に関しての協力が出ればと思います。

[委員長] ありがとうございます。次に山村委員お願いします。

[山村委員] 私、千葉県宅地建物取引業協会南総支部の支部長を仰せつかっております山村と申します。いわゆる不動産業者の集まりですけど、簡単に南総支部の紹介をさせていただきます。袖ヶ浦から富津、鋸南、館山まで内房がきまして、外房のほうに廻りまして、鴨川、勝浦、夷隅、大多喜と全部で12の市町村からなる支部となっています。320社の宅建業者の集まりで構成されております。今回、住生活基本計画ということで身近に感じるところは私どもの協会かなと思います。重要になってくるのは、先程から話に出てきます空き家問題ですよ。やはり少子高齢化に伴う空き家がこれから増えてくるのが見えてきます。そういう中で空家対策等特別措置法が施行されまして、各自治体も空き家バンクを活用したところがこれから多くなっていくかなと思います。そうしたところで宅建協会としても協力できるところは協力しましょうという形を各市町村ととりまして、協定を結んだりしています。この近辺ですと君津市、袖ヶ浦市と協定を結んでおります。今回の住生活基本計画では空き家がメインではないと思いますが、そういったところも重要な要素となってくると思いますので、私たち宅建業会の立場からの考えをお話してお力になればということで参加させていただきました。どうぞよろしくお願いたします。

[委員長] ありがとうございます。次に麻生委員の代理で、本日は村岡さん、お願いします。

[村岡] 千葉県住宅課の村岡と申します。委嘱状をいただきましたのは、麻生宗明と申します。私の上司になります。住宅課は何をしているかと申しますと、千葉県バージョンの住生活基本計画を今やっております。それと空き家問題も担当しております。あとはリフォームとか、災害時の対策も担当しております。居住支援に関わる協議会も担当しております。よろしく申し上げます。

[委員長] ありがとうございます。次に白石委員お願いします。

[白石委員] 木更津市 PTA 連絡協議会会長をしております白石と申します。現在木更津市は小学校が19校、中学校が13校、全部で32校。PTAとしては、鎌足、中郷、金田につきましては、小学校、中学校合同 PTA で、PTAとしては29ありまして、その中で会長を務めさせていただいております。木更津市の学校規模は900人規模から数十名まで非常に格差のある学校管理となっています。宅地造成された羽鳥野地区、請西南地区、ほたる野地区の学校につきましては児童生徒がうなぎのぼりに増えておりまして、山間部等につきましては逆に減っている、子ども達を育てる環境といたしましては PTA としても大きな学校は教室が足りない、児童生徒が少ない学校は和やかな教育環境で育てている子ども達もおりまして、いろんな学校のいろいろな悩み、良い面、

悪い面、いかに子ども達を健やかに育てるかという事で日々苦勞しております。この中で、子育て世代が安心して暮らせる住生活の実現ということで、学校関係を通して子どもや親が安心して暮らせるように提案できればと思います。新しい住宅地では親同士が知らないというところで、いかにコミュニケーションをとりながら子ども達を育てるか、そのようなところもありますので皆さんの知恵をいただき子ども達が安心して暮らせる環境が出来ればと思いますのでよろしくお願いします。

[委員長] ありがとうございます。次に山口委員をお願いします。

[山口委員] 市の社会福祉協議会から出ております山口でございます。よろしくお願いします。私ども社会福祉協議会といたしましては、市民の皆様お一人お一人が住み慣れた地域で安心して暮らすことが出来る福祉の街づくりを目指しているような活動をしているところです。その中で木更津市もいろいろ地域がありまして都市化が進んだ地域や山間部の旧町村単位のところでは生活のままならない問題がございます。市街化が進む中でも大きな課題の一つとして買い物弱者の問題があります。特に富来田や波岡地区で発生しております。その辺もこの計画の中で少しでも対策が出来れば大変有難いなと思います。よろしくお願いします。

[委員長] ありがとうございます。次に高木委員をお願いします。

[高木委員] 区長会の高木と申します。私は住まいがここから1～2分のところにごいまして、地元の地区の社会福祉協議会もやっております。それから1中学区の住民会議もさせていただいております。お年寄りの見方、それから子ども達の見方からやっていきたいと思っております。昨日近隣の区長数名といういろいろ話合いがありまして、空き家の利活用ですよね、そういう面も少し話合いました。この検討委員会を通して安心安全な街を作っていければなと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

[委員長] ありがとうございます。それではご欠席の方もおりますが、一通りお話をいただきました。少子高齢化というのがやってきておりますが、安心安全な街づくりですかね、その中身を具体的に何を作っていくか、しかし海あり山ありというすごく良いものを持っておりまして、海も山もなかったり、そういうところで私も研究テーマをやってきましたので、ここに来て何かそういったものがうまく使えたらいいなと思います。空き家も何か出来るのではないかと、伺っていて皆様取り組まれていたり、関心をお持ちになっているのでその辺何か出来るのかなと感想を持ちました。どうもありがとうございました。それでは、議題に入る前に今回の委員会の議事録署名人を指名させていただきます。

千葉県建築士会君津支部の山田委員にお願いしたいと思いますが、山田委員

よろしいでしょうか。

[山田委員] 承諾の意思表示有。

[委員長] それでは山田委員、よろしく願いいたします。
続きまして、配布資料の確認を事務局お願いします。

[委員長] それでは配布資料の確認をさせていただきます。
本日の検討委員会会議次第と出席者名簿、座席表、委員会設置要綱
資料1、住生活基本計画の概要
資料2、木更津市の住宅事情等の現状分析
資料3、市民アンケート意識調査
資料4、空家等実態調査
資料5、木更津市の住宅関連施策の取り組み状況 なお、資料5につきましては、事前にお渡ししたものと差し替えをお願いいたします。事前にお渡ししたものに、新たに関係各課から寄せられた施策を追加しております。
冊子、木更津市都市計画マスタープラン【概要版】でございます。
資料等の不足がございましたらお申し出ください。よろしいでしょうか。
それでは以上になります。

[委員長] ありがとうございます。本日は議事がいろいろございますが、始めに議事
(2) 木更津市住生活基本計画の概要と今後のスケジュールについて事務局
から説明をお願いします。

[事務局] 「資料1、住生活基本計画の概要に基づき説明」

[委員長] どうもありがとうございました。住生活基本計画、国が今年3月に見直しを
されまして、とても詳しく概要が書かれていました。私たちがこれを分析し
てみますと、少子高齢化対策ということですね。それが色濃く出た全国計画
となっています。それと既存住宅をどうやって維持管理していくか、また活
用していくかということです。そこに人が住んでいる場合もありますが、空
き家問題というのも大きな問題で、どうしていくか、そのために事業者です
とか住宅産業などを強化していこうと。若干、これにあまり時間をかけて議
論はできないですが、ご質問があればどうぞお願いします。木更津市の基本
計画は今年度もう一回やって、来年度出来上がるというスケジュールでした。
よろしいですか。それでは次に進めたいと思います。
議事3の木更津市の住宅事情等の現状分析について事務局から説明をお願い
します。

[事務局] 「資料2、木更津市の住宅事情等の現状分析により説明」

- [委員長] ありがとうございます。ちょっと進行の確認ですが、本日の会議の終了時間は何時を予定していますか。
- [事務局] 4時です。
- [委員長] そうしますとこの後、あまり議論が出来なくなりますが、今日は初めてですので、もう少し時間があればいいと思いますが。今資料の2ですね、後、市民アンケート調査について、空家実態調査について、木更津市の住宅関連施策の取り組み状況と三つありますが、ちょっと説明を簡潔にさせていただいて、15分位時間を延長してご意見を伺いたいと思いますがよろしいですか。この後資料3、4、5を説明をさせていただいて、一連の説明に基づいて皆さんご意見をいただければと思います。よろしいでしょうか。
- [事務局] はい。
- [委員長] それでは、資料3、4、5の説明を事務局お願いします。
- [事務局] 「資料3、市民アンケート意識調査、資料4、空家等実態調査、資料5、木更津市の住宅関連施策の取り組み状況について説明」
- [委員長] ありがとうございます。一度にたくさんの情報をいただきまして大変ですが、今までいろいろご紹介いただいたことについて関連して、ご意見、ご質問がありましたらお願いしたいと思います。
- [高木委員] 空き家の調査については、私も参加させていただいたわけですが、空き家の中で、管理されてないもの、特に危険な空き家についてのパーセンテージは分かれますか。
- [事務局] パーセンテージについては特に出しておりませんが、624件情報をいただきまして、その中で約40件ほどが危険な状態にある空き家と把握しております。
- [高木委員] じつは、大分前、7～8年になりますが、空き家に人が入り込んでそこから大きな火災になったという事例もございまして、その辺の把握をしっかりしていただきたいと思っております。
- [委員長] 危険な空き家の状況というのは、何か検討しなければいけないというものがあつたのですか。
- [事務局] 物件によってはかなり朽ち果てている状況の物もありまして、除却をしなければならぬ物もありますが、現段階では除却まで至っているものはありません。
- [委員長] 空き家条例がまだ無いわけですね。
- [事務局] 空き家条例は、法律施行前に作ったものがありまして、その後、法律が出来ましたので今年度法律との整合を図るため条例改正を進めているところです。

- [委員長] そうですか。失礼しました。空き家の問題は議論が大事なポイントとなるわけですが、他に何かございますか。実態が分かってその後がすごく大変な話になる訳ですが、いかがでしょうか。
- [寺木委員] うちの大学は習志野市にございまして、となりの船橋から空き家の委員会に入れといわれまして議論する中で、資源として使えそうな物と特定空家、千葉大の小林先生が、迷惑空き家という言い方をされていたのですが、それを明確に区別しなければいけないし、すべきだと思います。それが残念ながら船橋市もそうでしたが、この調査のやり方だと区別できないんじゃないかと。もし、今から調査のやり方を変えられるなら、そこが分かるような区別が付くようなやり方が出来れば今後の議論がやりやすくなると思います。
- [委員長] 私が知っている隅田区では除却の件数がかなり出てきていますけど。いわゆる迷惑空き家なのか、活用可能空き家なのかその当たりの調査はこの後なされるわけですね。
- [事務局] 自治会からの情報で40件という危険な空き家の情報はいただいております。それについては、市のほうからの勧告とか命令とかで除却したとかは把握していませんが、自主的に解体したものが数棟あります。それから今回の空き家の実態調査ですけれど、外観調査でいったん空き家かどうかの判断をいたしまして、空き家というものについて次の段階で活用できる空き家になりそうか、特定空家になりそうかという判定をその後にして結果としてはその棟数のある程度の内訳、それからそれをプロットした情報の整理を想定しています。
- [委員長] 寺木委員、今のようなやり方ではどうですか。
- [寺木委員] AとかBとかの判定の表がありますよね。ぱっと見て、これこうなったらまずいよねという項目にみえるのですが。
- [事務局] AとかBは空き家かどうかの入口を判断するための内容になっていまして、実態調査で使っている調査表は、屋根とか外壁の材料が破損しているとかの外観の調査を詳細にする項目があります。その項目数が多いので資料には載せていません。実態調査ではそこまでの調査項目を入れて現地での確認を行っております。
- [寺木委員] よく分かるんですけど、逆にですね資源になりそうな物はこの前の段階で止まっている物だと思います。明確に引っかかってくる物はそもそも使う気にならない物じゃないかなと。不動産の関係の方の感覚のほうが私より正しいと思います。そのあたりは不動産関係の方に教えていただきたいと思いますが。
- [委員長] 不動産関係の宅建さんどうですか。
- [山村委員] 私たちは宅建業会ですので、空き家住宅が流通できるかという判断をして、

そのままでは使えない状態だと思しますので、手を加えてリフォームなり、付加価値を付けた状態で流通させるという形で私たちは商売する訳ですけど、それを所有者がそれだけ費用をかけてやるかどうかという問題が出てきますし、それだけお金をかけたのに賃料取れるのか、売買したときリフォーム代を回収できるのか、所有者が持ち出しするんではそんなことするわけないのでその辺のところは、調査というところで我々宅建業者や設計士がいるので耐震的などところとか総合的に判断していく必要があるとは思っています。

[委員長] 今の流れの仕組みだと、空いているかどうかを判定して、空いていると判断できたら、アンケート調査とかいろいろして、まったく使用されていないとなったら耐震的にどうかとか、相続でどうか、検討して活用する物かどうか、その過程で老朽化が激しいので無理なのか、相当お金をかければ何か出来るのかという流れですかね、それだと本当に活用できるものが漏れてしまうものがありそうですが、あまりこのことの議論を深めてしまうとちょっと大変ですが、何かございますか。

[事務局] 追加でご報告しますが、空き家の調査で空き家と判定されたもの、特定空家も含めてですが、その所有者にたいしては今後の活用の意向があるかどうか、今後どのような管理をされるかのアンケートをやりますので、そこで活用できるもの、若しくは所有者がそういった意向があるかどうか分かってきますので、資源として活用できるかはそこである程度の目安が出てくると思います。

[委員長] 資料4にその日程が出てこないの、どこまでいつやるのかがわからない。

[事務局] 今年度中に空き家のアンケートを行って集計をかける予定となっています。

[委員長] その結果が分かってくると、どのくらい活用できるかが分かってきますね。建築士会の方、いまの関連について、それ以外でもどうですか。

[山田員長] 9月位ですか、市からの通知で1件解体しましたが、現状は朽ち果てて、本当に特定空家、迷惑空家そのものでした。壊したときにですね、壊しましたという通知が市に来るようになってるんですか。

[事務局] 法に基づく助言・指導は行っていません。行政指導で所有者の方に、近隣の方から通報があったりしたときに、こういう状況になっていますので適正な管理をお願いしますと通知を出して、どのように対応するか連絡をくださいということになっています。何らかの行動をされる方は市に連絡をくださいまして、いつ頃壊しますといったことの連絡を事前にいただいておりますが、結果をご連絡くださる方は若干名いらっしゃる程度です。全ては把握できていません。

[委員長] ありがとうございます。ほかの事でも何かありますか。

[山田員長] 確かに市内ですね、特に旧市外ですか、10軒のうち8軒が空き家とかの現

状が多いですね。新しく結婚した人とかは、新しく宅造したところに移ってしまう傾向が強くて、世代間の交流が無いと言うか2世代、3世代で住んでいる方は非常に少ないと思います。我々建築でお客様の所に伺っても、高齢者だけとか親子ぐらいいはいますけど3世代は特に少なくなった感じがします。

[委員長] 船橋にしても市街地はそんなに深刻では無いですが、木更津の場合は集中して空き家のある地域が出ていますと、そういう感じですか。

[山田員長] 独居老人が住んでいて、その方が亡くなったら将来空き家になる。

[委員長] 空き家バンクの話が出ていましたが、空き家バンクは既に近隣でやっているんですか。

[事務局] 木更津はこれからになります。先行して近隣4市ですと君津市が先にはじめて、2～3週間前に袖ヶ浦市が空き家バンクを実施しますという情報を出していると思います。

[委員長] その場合のイニシアチブをとる中心的な方というのはどういう方になります。

[事務局] 空き家バンクで中心的に活動するのは行政と宅建業会さんと建築の団体さんの3者が重要なプレイヤーになると思います。

[委員長] 分かりました。そういう方向もありそうな感じで。今空き家のことがかなり出ましたが、それ以外のことでいかがですか。

[事務局] まだ実態調査が済んでいないですけれども、山田委員がおっしゃったように地域によって空き家が大変多いというのはあると思うんです。木更津を8地区に分けているんですが、木更津地区、清川地区、岩根地区、とか分けているんですが、その中で、高齢化が高いところは、もしかしたら空き家率も高いかもしれません。その8地区分けているところでも請西の新しく区画整理を行った請西東とか請西南とか新しいところは、若い世代で新しい住宅しか建っていませんので、高齢化率は10パーセントとかで空き家も少ない。旧市街地とか、郊外の住宅地、高齢化が進んでいるところは空き家の率は高くなっているんじゃないかなというのは想定しています。今回の実態調査が済んでプロットとかのデータが作れば高齢化のデータと一緒に見ることが出来ますのでより分かりやすくなると思います。それは次回かその次位にお示しできて説明できればなと思っています。

[委員長] 自治会情報と水道情報はよく分かり、ほぼ悉皆しつぱいというか全体ですね。それでは調査結果を待って議論するというので、活用きようの問題は都内とかはすごく難しい問題で、なかなか活用に至らなくて、空き家があって所有者が使っていないよと言ったが耐震改修が出来ていなくて使えなかったということが、膨大な調査をした上でそういう話がよくありますが、木更津はもしかしたら山間部と旧市街地で違った形で何か出来るかもしれませんね。何かありそうな

気配が感じられましたが。空き家についてはこの位でいいですか。他のテーマをどうぞお出しください。高齢化率が意外と低いですね。22パーセントぐらいですか。何かありますか。

[事務局] ご説明いたします。木更津市は平成17年から人口が数千人増えておりまして、そのきっかけが新市街地、区画整理を行ったところへの入居が非常に好評だったことがありまして、そこへ住宅を新規に建てられて移られたという方が多分若い世代が多いということで平均にならずと全国平均より低いですが、地区ごとで見ると駅周辺でも西口のこの庁舎が建っているところは高齢者率が30数パーセントで東口は若干低くて、その東側の南に行くと20パーセントも無いというところがあります。そういったことで平均すると低いですが、地区によっては高い低いがあります。高齢者に対する配慮とか交通問題も含めてですが今後空き家も更に増えていくと思われまので、高齢者率の高い地域に対して検討が必要ではないかと思えます。

[委員長] 空き家率と高齢化率はなにか繋がっていて、地域別にこの計画をきちっと作らないといけないかもしれないですね。区長さんとか子育て世代ということで何かございませんか。

[高木委員] 私の町内は40パーセント切っているぐらいだと思います。空き家も多いですし、高齢者については建物よりも地域の道路だとかそういう関係が、高齢者にはふさわしくない環境が出ております。

[委員長] それはアンケートに出ておりましたよね。買い物難民などはどうですか。

[高木委員] この地域はスーパーとか無いので、この下に一軒できましたがそれまでは本町のほうに一軒でした。車に乗れないお年よりは買い物に本当に困ってましたね。

[委員長] 対極で子育て世代はどうですか。

[白石委員] PTAのほうは先程出ました請西東とか南とかは造成されたところで新しい店が出来ている。若い人は車が運転できるので。買い物については非常に便利です。逆に子どもがいない地域、おじいちゃん、おばあちゃんがいて、私たちもおじいちゃんおばあちゃんがいると時間的に余裕があって子どもたちも安定している。新しい造成のところは若い世代で、こどもが小学校高学年、中学校になると母親もパートに出ていると一日がせわしい。そうするとせわしい子どもが出来やすい傾向がある。そのアンバランスをどうするかが難しい。

[委員長] 地域開発のやり方がね、ある層の年代の人がどっどある時期に来てまた高齢化して、元気なところも50年後は怪しい。日本の都市開発のやり方がちょっとまずいかな。多様な世代が入れるようにして、開発してくれると若い世代と高齢者がミックスするんですけど。逆にいうと今高齢化している場所に若い世代が入れるよう仕組みがあるといいんですけどね。

[白石委員] 私たちは学校支援ボランティアというので定年退職した人達が比較的余裕があるので学校に来てもらってお手伝いしてもらおう。

[委員長] そういうかたちで交流できて、その交流の場に空き家を使ってとかそういうことができるとちょっと面白いかもしれないですね。
社会福祉協議会さんは全国的にサロン活動とかやっていて、たまり場を作ったりしていますがどうですか。

[山口委員] サロン活動は社会福祉協議会で定期的にやっております。お年寄りの方に公民館に集まっていたいただいて、来れない人は福祉の関係の人に迎えに行ってもらって、食事会などを行っています。それから先程、買い物弱者の話がありましたが、こういう問題が顕在化してきましたので、商工会議所にご協力いただいて各地区の商店に電話なりで配達していただくという協力体制を少しずつ行っています。

[委員長] 買い物弱者に関しては、被災地の石巻では、配達をしてあげるのがよいか、高齢者を買い物の場所に連れて来てあげて自分で選んで買い物をする。交流するほうがよいという調査結果が出たんですよね。生活協同組合みたいに配達してくれて、助かるというのもあるんですが、それは家の中に閉じ込めてしまう、むしろそこへ連れて来て交流させるという、ちょっと発想を変えて買い物弱者の対応を検討してみるのもいいかもしれないですね。

[山口務委員] 買い物弱者については今、木更津市の社会福祉協議会のほうで買い物サポートシステムというのを作りまして、冊子を持っていけば配達してくれるというのを10月頃からスタートはしているんです。木更津では地区によって買い物弱者がいる地域とそうでない地域があるんです。私は岩根という地域ですが、そんなに苦労は無いです。結構お店がありますので。ですから必要な人にはその冊子をお配りしてやっていますが、対象者が非常に少ない。それからサロンについては私の地区では3箇所毎月1回やっているんですが、大分人気があります。

[委員長] 住生活基本計画では住宅のことをやらなくちゃいけないんですが、そこでの生活を生き生きとやるためには地域でサロンのようなそういったことが必要になってくると思いますが、そういう計画が必要になってくるとどうやって計画を作るか悩んでしまいますが。

[山村委員] 住生活基本計画でハード的なこと、いわゆる箱もの、それだけでなくソフト的な、地域のコミュニティー、自治会、PTA、学校支援ボランティアこういったところが地域の様々な世代の方々が地域でどのように触れ合うことが出来るか重要になってくると思います。自治会に新しい世帯の人はなかなか入りづらいとか、新しい地域で自治会が出来ても運営がしづらいとかいろいろ問題がありますが、人と人の地域のコミュニティーを大事にしていくこと

が住みよい街づくりに繋がっていくことだと私は思っていますので、箱ものとソフト的なものと両方で考えていくことが大切だと思います。

[委員長] そうですね、住宅政策というか居住政策というか、もう少しやわらかい住宅提供が出来ないかなと思っているんですが。

[山口務委員] 今ですね、新しい組織でまちづくり協議会というのを作っているんですね。木更津市全体として7つぐらい出来たんですけど、私どもの地区でも今年度作ったんです。その中で住生活をどうするかというのを、今までいろんなボランティア団体などが独自にやっているんですがうまくいかなくなってきたんです。そういうところがひとつになって、それぞれの隙間を埋めていこうという発想で、もちろん市役所の方針もありますから、この中に議題を入れるべきだったと思っています。

[委員長] そろそろ時間になりますが、寺木先生あとでまとめてお話いただくとして、県のほうから何かアドバイスとかありましたらお願いします。

[村岡] ハードのほうはやるしかない状況ですが、空き家は調査結果待ちというところですが、ソフトの面ですと、コミュニティ問題と日々の生活を支える買い物問題というお話がありました。この問題はいろいろ努力していただいています。もうひとつとしてコミュニティは災害のとき非常に役立つということがありますのでそういう観点からも安全な街づくり、高齢者の方に非常に不便という都市計画の視点も必要なのかなと思います。それから自治会に若い人が入りにくいというお話がありました。若い人はお仕事をしていますので NPO のような団体がお仕事としてやっていただける、資料5の目標7あたりで木更津らしい取り組みができればいいのかなと思います。

[委員長] 最初に作った千葉県住生活ではコミュニティが無くてはいけないと書き直しまして、コミュニティ重視の計画を作ったということがありました。時間も15分過ぎたということで、最後に寺木先生のほうからまとめをお願いします。

[寺木委員] 私、大学に移る前は建設省、国の研究機関におりまして、その発想からするとですね、役人の習性ってあるんですよ。資料3の市民アンケート調査のお話を伺っていて、2ページ目の住宅や周辺環境の評価等の説明で、建物の老朽化・美観についての評価は低い、日常の買い物の便利さは高いんですよ、そういう説明だったと思います。逆にその右側の現在の住居・周辺環境について困っていることで、建物が古い・傷んでいるから現在の住居に不満だよというのは同じ、逆に買い物などに不便は高いですよ。それで買い物弱者の話が出ていましたが、そうするとこれは地区によって深刻な所と、深刻でない所がある、そうするとこれは住調でなく市の調査ですよ。回答者属性で施策の根拠になる。そうするとこれ噛めばかむほど味が出る。

[事務局] クロスで集計したいと思っていますので。

[寺木委員] それをやると多分、地区別に何かやらないといけないとなって、私が思っている住宅施策について市一本、地域別の話は持たない、という感覚がありまして、専門外なのでこれ以上はよく分からないですけど。あまり突っ込みすぎても困っちゃうかなというのがありまして、このあたりは中島先生にお願いしようと思います。もうひとつ資料5の一覧表、県の方を前にして言うのもあれですが、これから県に対する一覧表を作ろうと思っていच्छやると思います。こういう表を作るとき役人の習性としてすべて埋めたくなるんですよね。埋めるのがいいのかどうか、木更津の地域特性があるから、この項目はいらんんじゃないかと思う項目は削るべきじゃないか、削るときも根拠が無いと、国、県からいじめられますので、そのためにこの調査をした訳で、逆に国、県に載ってないけど木更津はこれが必要だと考えるものは積極的にお考えになったほうがよい。そのために1年半あるわけで、有効に使えるといいなと思います。

[委員長] 大変大事なことを言ってくれました。この住生活基本計画自体が、全国だから木更津に当てはまるわけじゃないと思うんですね。近居、同居についても木更津らしさをどう使うか、次回の委員会までに皆さんに考えていただいて。もうひとつ地区別にやるかどうかですよね。800いくつかを地区別でクロスしてもどうかと思うんですが。いずれにしても地区によってだいぶ違っていることが今日分かりましたので、旧市街地、新興市街地等に分けて、そこでの課題をきちんと出してやるのが必要なという感じです。うまく出来るかよく分かりませんが、検討課題としてお願いします。すみません、時間が20分ほどオーバーしているので、この辺で終わりにしたいと思います。事務局から何かありますか。

[事務局] 中島委員長ありがとうございました。最後に、今後の予定について事務局より説明いたします。

今後についてですが、本日頂きましたご意見等ふまえながら、先程説明しました木更津市住生活基本計画策定に係るスケジュールに沿って、次回、第2回目については課題整理、基本方針等についてご検討いただきたいと考えております。会議開催日につきましては、来年2月ごろを予定しております。日程が決まりましたらご連絡させていただきますので、ご出席をお願いいたします。

[委員長] 一言だけちょっといいですか。わたしもいろいろと住生活基本計画作りに関わってすごく思うんですが、行政用語、行政的な報告書になったりするんですけど、本当に市民目線の、市民が見て分かるような計画書を作りたいと思っています。ありがとうございました。

[事務局] 以上を持ちまして、第1回木更津市住生活基本計画検討委員会を終了させていただきます。
委員の皆様方には、長時間にわたりご検討をいただき誠にありがとうございました。

以上、この議事録が正確であることを証します。

平成28年 12月 2日

議事録署名人

山田邦彦

