

第2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29年2月17日（金）午後2時00分から午後4時00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、山田邦彦、山村真哉、
麻生宗明（村岡陽子代理出席）、白石和義、高木厚行

（木更津市） 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：0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2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。

本日は傍聴人がおりませんので、このまま進めさせていただきます。

始めに、住田都市整備部部长よりご挨拶を申し上げます。

〔住田都市整備部部长〕

皆様、こんにちは。都市整備部部长の住田でございます。木更津市住生活基本計画検討委員会の開催にあたり、一言 ご挨拶を申し上げます。

本日は、中島先生はじめ、委員の皆様方には、大変 ご多忙のところ、今年度、2回目の検討委員会に、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

昨年11月の第1回検討委員会におきましては、住生活基本計画の概要、本市の住宅事情の現状、市民アンケートの結果、市の関連事業などをご説明し、委員の皆様には大変貴重なご意見をいただきました。誠にありがとうございます。

また、先般、関係団体の皆様に、住宅事情などに関するヒアリングをお願いしたところ、皆様には、ご多忙の中ご協力をいただき、重ねて御礼申し上げます。

本日は、第2回検討委員会ということで、市民アンケートや関係団体の皆様から伺った住宅事情に関する課題などから、本市の住宅政策としての課題と取組みの方向性について、まとめましたので、ご説明いたします。

また、住生活基本計画における、本市の住まいに関する将来像につきましても、提案させていただきます。委員の皆様には、忌憚のないご意見を頂戴したいと存じます。簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。

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。

住田部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、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、山口務委員、山口嘉男委員、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。なお、麻生委員欠席ですが村岡様に代理出席をいただいております。

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。

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。

[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。

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たいと思っております。

千葉県宅地建物取引業協会南総支部の山村委員にお願いしたいと思いますが、山村委員よろしいでしょうか。

[山村委員] 承諾の意思表示有。

[委員長] それでは山村委員、よろしくお願いいたします。

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。

事前に送付いたしました、

資料1、住宅施策の課題と方向性の整理

資料2、住宅施策の課題と方向性の整理（資料編）

資料3、空き家等実態調査でございます

それと、本日お配りしました、検討委員会会議次第、席次表、委員名簿、木更津市の将来像（案）です。

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。

[委員長] それでは、議題（1）「住宅政策の課題と方向性について」事務局から説明をお願いします。

[事務局] 「資料1、住宅政策の課題と方向性について説明」

[委員長] どうもありがとうございました。これについて、今日の中心的なビジョンの内容となります。皆さんからご意見をいただきたいと思いますがいかがでしょうか。全体的にまずご質問、ご意見があればお願いいたします。

[事務局] 一つ付け加えさせていただきます。先週、庁内検討委員会を開催いたしましたところ、障害福祉課より障害者に関する内容が出てきていないので検討いただきたいという意見があったことをお伝えいたします。

[委員長] ありがとうございます。障害者ということで、住宅困窮世帯へ入るのか、いかがでしょうか。大きな事からいって、このまとめ方、整理のしかたとして、1, 2, 3, 4まで、それぞれ視点となっているのですね。ちょっと視点というのはおかしいような気がしまして、〇〇に係る課題として、まず実態の説明があって、その後矢印がありますがこれは多分視点を書いているのではなくて課題なんです。視点というともっとクリアな見方をすることになるのですが、1, 2, 3, 4はそれぞれ課題を整理したものだと思います。

皆さんどうぞご意見を出していただければと思います。

[高木委員] 1の1)の子育て世帯の定住支援ですが、今日の読売新聞に学校の統廃合の記事が出ていました。農村地区は統合、金田、真舟地区は増やさないといけない、こういうところで住環境が違ってきているという問題があると思います。

[事務局] 本日の読売新聞に木更津市の真舟小学校が33年ぶりに新設校で開設された

という記事が載ってしまっていて、開設したときは児童数が620～30名近くでしたが、今は740～50人、約100名ほど増えて教室が足りなくて校舎の増築を29年度から進めるということです。新市街地については子育て世代の流入が続いているということで喜ばしい反面、そういった学校の教室が不足するといった現象が起きています。木更津の東部の農村部に富岡・馬来田地区というのがありますが、そちらの方の学校は児童数が30名位で、複式学級でおこなっています。中郷地区、田園地帯ですがこちらも児童数が20名くらいしかいないということで、複式学級でおこなっていて、近隣の小学校と統廃合するという計画があります。都市部と農村部の住環境に大きな差が出てきているという現象が木更津市に生じてきています。どこの市町村に行っても農村部の人口減少が激しいところと、たまたま木更津市の新市街地の人口が流入して増えているという結果がはっきり出ているのは県内でも珍しいと思います。人口が増えているのは千葉県内で何市もありませんので。木更津市は人口が年間1千名弱増えてきていますがそのほとんどが新市街地、区画整理を行って5年から10年で造成が完了した地域に人口が張り付いてきていますけれど、調整区域の農村部については、高齢化の進行と人口減少というのは著しい。それは周りの市町村と同じ現象となります。

[委員長] 新市街地というのは、金田地区ですか。

[事務局] 今、区画整理を行っている金田東、西の方になります。

スクリーンに出します。左の上の水色のところが金田地区になります。

左側は県が施行しているところで、URが施行したところが右側で、住宅及び共同住宅の立地が増えてきていますので、若い世代の流入が進んできています。

[委員長] ありがとうございます。そうしたときにこの子育て世代の定住支援とありますが新興住宅地で子育て世帯が入ってきて、市全体の人口の増加を引き上げているわけですが、そのあたりに対してやることと、農村部の人口減少のところに対してどのようなことをしていくのかということが見えないのですが、そういったことがあるというのが課題ですね。

[事務局] 課題としては地域により実情が違うというのはあります。

配慮していくのは子育て世代に対してどのような住宅を提供していくかとか、住宅情報を提供していくという方向性ということになります。

[委員長] この文章を見ていると、そういったアンバランスな状況は書いてありませんが、入れたほうが良いのでは。

[事務局] はい。

[委員長] 対策は難しいかもしれませんが。

[事務局] 対策は難しいと思います。ただ、住宅だけではない市が抱えているまちづくりに関しての課題だと思います。

[高木委員] 自然増が急激になると、学校が仮設教室になってしまって、外部から来る人は学校、買い物、病院の3つの状況を気にしているんですね。学校が仮設だとどうしようかということになるかと思いますが、その辺も将来を見据えて作るなりしていかないといけないと思います。

[委員長] 住宅の計画ですから、学校の仮設をどうするかということは教育委員会での話になりますが、それを含めたまちづくりですね。急に増えて10年、20年、30年たった時、50年後には高齢化地域になるといういままでのやり方は間違っていて、多様な世代をミックスさせていかないと、こども世代がまとまっていて、その後は高齢化していくというのがわかっているから。ある地域の中に若い世代を入れてミックスさせていければ、少し高齢者の増加が違うのではないかと。

[事務局] 余談ですが、真舟小学校というのは、児童がずっと増加していくことばありえないということで、他用途に変換できるような平面計画で作られた小学校です。それが予想に反して児童数が増えているということで、当初予定していなかった増築というものを早々に対応する必要が出てきた様です。

[委員長] その辺が住宅の供給をどういう風に考えていくのかというのが上手いかわなくて、嬉しいようなでもちょっと何とも言えないですね。

他にないですか。千葉県はどうですか。私は人口が増えているところばかりやっている様な気がするのですが。私の大学がある市川も、まあまあ減らないです。千葉県全体の中ではどんな感じなのでしょう、子育て世代の存在というか。

(代理) [村岡委員]

人口増加は県北西部に関してはかなり増加している状況にあります。子育て世代がどこら辺で増えているかという、子育て世代限定の話ではないのですが、人口が増えていて割と高齢化が低いところ、高齢化が低いということは年齢層が低い人たちの数が入ってきているということですね。今、千葉県の住生活基本計画をこの間までパブリックコメントをしまして、今度策定に入る段階に来ております。その中の資料で高齢化の県内分布図が載っていますのでそれを見ていただくと一番早いかなと思います。このなかで言うと南房総ゾーンあたり、あと銚子方面で高齢化がかなり進んでいるということで、それよりも内側東京寄りの方は割りと若い世代が多い、この地区は特に若い部分に入っていると思います。あと、市内で高齢化の幅が地域によって様子が変わるとするのはニュータウンが入っているところは顕著に出ています。白井、印西のあたり印西などは特に、村を合併した分については、こち

らの農村部に近い状況で学校の統廃合などを行っていますし、ニュータウン付近では学校が足りなくて増やすとかそういう状況が続いていましたので比較的近いかなあと。あと、そういうところだと在の方とニュータウンの方でなかなか交流が取れなくて市民のみなさまのご意見をまとめるのがかなり厳しいという状況です。

あと、先ほど先生が最初におっしゃっていた、全体に質問なんだよねっていうのが、今日の課題からいくと、課題と方向性を質問の中から方向性部分と課題部分を仕分けられたら良いのかなあと。分析に入ってしまったようなので、さらにこの段階で現状、課題、方向性と書いてある文書を理解していくとその後がスムーズにいくのではと思います。

[事務局] ありがとうございます。今後の修正の段階で現状と課題というものと、方向性というものがもう少し分かりやすくなるような文章表現と構成に直していきたいと思います。

[委員長] その他にいかがですか。

[白石委員] 私はPTAなので、子育て世代の人たちの代表として、先程真舟小が2年前に開校してその地区はクラスも5クラス学年ごとにあって、それに比べ富岡小学校は全校で70数人で、PTAとしてもやるのが違うので、あと子育て世代の3世代、おじいちゃん、おばあちゃんのいる家庭と、夫婦と子どもの家庭、一人身で育てている家庭もありまして、その辺の格差はあると思います。木更津市の抱えている問題は学校の規模も違いますし、所得も違うと思いますが、子ども達には環境は平等に与えてあげたいという希望は持っています。現実としては学校、家庭、地域の格差がありすぎて、どこかで方向性を作っていただければと思います。

[委員長] 難しい話ですが、この木更津市のデータ、単身者が31%、夫婦が21%、子どもがいる世帯は29%でひとり親が9%ほどいますね。3世代というのは本当に少ないですね。結構都市型に近い状況ですね。これに対応していくことを考えていかないと。

(代理) [村岡委員]

単身というのは高齢の単身なのか若い方が流入してきて単身なのかどちらでしょう。

[事務局] 高齢の単身か若い単身かの区別はこれでは分かりません。家族の構成の判断になりますので。あと、議長がおっしゃいました、3世代が少ないというお話ですが、木更津の農村部に行きましても、学校の事情でクラブ活動が出来ないとか、クラスの人数が少ないということで、どうしても越境なり若い世代が親から独立して、市街地のほうに移り住んで学校に子どもを通わせているというような、状況も先程の農村部のほうでは見受けられます。

そういうことで、3世代が同居している家族構成というのはどんどん減ってきています。

[高木委員] 駅の周辺は、一昨年あたりからワンルームのアパートがすごく出来て、これは恐らく若い人が働きに行くのに借りているところだと思います。ほとんどが満室状態です。やはり、地区によって形態が違うのではないかと思います。

[委員長] そのあたり何かわかりますか。ワンルームでもこの頃は若い人だけではないんです。シングルで結構年齢のいつている人も入っていることがあります。どうなのでしょう。

[事務局] 駅周辺とそれから、先ほどの金田地区もワンルームもしくは1Kくらいの共同住宅は増えてきていると思います。それは新日鉄の南側にイオンモールが出店して、その従業員の方の住宅を提供するというのと、金田の区画整理の中で大型商業施設が出来て、その従業員の方の住宅ということも見込んで、元々の地主さんが税金対策も含めて、共同住宅建設というものを行っていると思われます。その新しい共同住宅への入居率というのは、わかりませんが、高齢者世代というよりも若い世代がそういった共同住宅の入居者となっているとは思いますが。

[委員長] それが人口を少し押し上げているという。

[事務局] 金田地区の方も高齢化と人口減少がずっと進んでいたんですが、大型商業施設が出来て、多少高齢化率が下がったのと、人口減に歯止めがかかって前年よりマイナスではなく、若干プラスの方向に金田地区も変化してきています。今後は更に増加していく傾向が強くなっていくと思います。

[委員長] アクアライン効果と言ってよいのでしょうか。

[事務局] アクアライン効果だと思います。アクアラインが800円になって、金田地区に商業施設の出店がどんどん進んできていますので。それまで大型商業施設の立地というのは具体的な計画は出来ていませんでした。アクアライン効果が、一番の理由だと思います。

[委員長] 先ほど高木委員のおっしゃった、駅の周辺のワンルームというのは、それはどうですか。

[事務局] 駅周辺のものは、やはり高速バスが木更津駅から出ていますのでJRを利用するもしくは、高速バスを使うという方が多いかもしれませんが、若い人達が駅に近いところに住んでいただければ、東京が通勤圏になるということで、木更津駅の西口ですと駅まで歩いて5分～10分で行けます。そこからバスで東京まで60分で行けますので、非常に交通の利便性が高いエリアということで、若い人達も西口には多少入って来られているのかもしれない。

(代理) [村岡委員]

立地として若い方が集中して入ってきているエリアがあるということと、一人でも広い住宅に住んでいる農村部があるということですね。そうするとこれを地区別に分けると、こういう対策が必要という状況が見えてくるのかなと思います。

[事務局]

木更津市全体で見ますと、地域の格差を解消するというのは非常に難しい問題でありまして、農村部は当然市街化調整区域になっていまして、住宅地開発できません。既存の古い民家に若い世帯が入ってこられるような仕組みといたしますか、土壌が出来れば別かも知れませんが。もともと住宅の数には限りがあるといえますか既存の建物しか使えませんが、そこにどれだけの人口を誘導できるのか非常に難しいところだと思います。

[委員長]

政策課題が明らかにならないということについては置いて、もうちょっと全体を見ないといけないので、他に何かありませんか。寺木委員どうですか。

[寺木委員]

専門が都市計画なものなので、こういうのを見ると、地区別に落していつて、ここはこういう課題、ここはこういう課題で、ここは基盤整備が必要というふうにやり始めてしまうんですが、住生活基本計画、住宅施策なので、ちょっと余談になるんですが、私が建設省に入ったときに居住環境と住環境は違うと言われまして、住環境というのは、家の周りの環境、居住環境というのは家自体の間取りとかそういう話で、当時建設省では居住環境というのはスラムクリアランスの話かと言うことがありまして、住宅政策というと建築基準法をどうクリアするかという話で、誘導の話は別な話であるべき姿に持っていくという話は民間活力を導入してやってくださいという話で、日本に住む以上は最低水準としてこれだけは付けてというのが住宅施策であって、そういう話を20数年前に聞かされた覚えがあります。それで、課題と方向性と言ったときに、ミニマムスタンダードの最低水準をクリアするというので、困っている人がどこにいて、どういう人達がどういうことで困っているのかという話が障害者の話とはもかくとして、とりあえず一応網羅されていると思いますが、地区ごとに困っている人達も困り方が違うという話まではちょっと行ってないですね。地区別の話があまり書き込んでいないので。住宅政策としてどういうふうなメニューがあって、困っている人達をどう救い上げて問題を解消してあげられるのかという話で。高齢者と子育てのはなし、最低居住面積のはなし、あと老朽化、あと防犯の関係、地域の強化に力を入れているということで、そうすると大体聞いたことのある話ばかりという印象で、それぞれの自治体でうまくいったという事例集を持ってくればいいのかないのかなというのが率直な

感想です。とは言いながら住生活基本計画なので課題を解消する話ともう一つ木更津ってこんなにいい住宅地になるよ、住んでいる人達がこれから先バラ色の生活が待っているよといったところを示してあげたいと思います。そういう話が今回あまり出ていないのがちょっと残念です。

[委員長] ありがとうございます。この2つ目の議題で、将来像についてというのがあります。このあたりで今おっしゃった、どういう方向に持っていくかということを検討して、それにあわせてこういった理念・スローガンに基づいて、木更津は他の都市と違ってこんな良いところがあるじゃないか、海もあるし山もあって、色んな歴史もあってアクアラインも出来たしとか。そのようなことがビジョンにあって、そして具体的な課題とか出てくると良いのですが。どうですか、先に将来像をやってまとめましょうか。

でも、まだ意見を言っておられないお2人に先に何か意見を言っていた方が良いでしょうね。

[山田委員] 私は中郷地区出身で、今は違うところに住んでいますが、我々の学校が無くなってしまふ状況です。基本の問題は、中郷地区とか富来田地区とかは基本的に市街化調整区域なんですね。農振法にほとんど引っかかかっていまして、一切開発が出来ないというふうに決められてしまっているんで、まず伸びない。これは不可能に近いですが、それを取り払って開発をするときに、現在金田、真舟、ほたる野などはあまりにも規模が大きすぎますね、そうすると人口が偏在するのは当たり前のことで、木更津市はマスタープランを作りましたよね、その中で中郷地区でも住宅を立てていいよとなっていますが、私も地図を見ましたが現実的ではないと思いました。そんなに大きな開発区域でなくて、例えば50戸から100戸の開発を市街化調整区域、農振法からはずせるようなことを考えていただければ過疎地になったところでも人口が増えると思います。そうすれば当然宅地としては安く提供できると思いますので、それで若い人が定住するようになれば学校とか商店とかが当然増えてくると思いますので、その辺を考えた方がいいと思います。現状、農業をやっている人はほとんど70歳、80歳台で恐らく1~2年で農機具が壊れてしまえばもうやらないという人がほとんどですよ。ほとんど大規模の人にやってもらっていると思いますが、それも出来なくなってしまうと思います。

[委員長] 今のことで何かありますか。

[事務局] 山田委員おっしゃったように、木更津市の市街化調整区域のほぼ全域が農振農用地となっていますので、開発をするということになると、よほどの理由、計画がないと農用地は外れないですし、開発もできません。それと、線引きを見直すとなると県の都市計画の話になりますがそれも難しいと思います。ただ、農業従事者の高齢化ですとかの話で、産業構造が変わってきていると

ということになりますと、この委員会で結論を出せるお話ではないと思います。申し訳ありません。

[委員長] もちろんこの委員会で扱える事は、先ほども言いました、住宅のこと、住宅の周辺のことになりますが、調査区域を活用して高齢者住宅を作るとかちよつとはみ出してきますが、無くはない。

[事務局] 昨年、市のマスタープランの見直しをしましたが、その中で、調整区域は基本的には自然環境、農業環境は保全するというのがひとつ、それと地域のコミュニティの維持のために地区計画を導入して宅地開発を認めていきたいと思いますという方針は作ってあります。ただ、どうしても地区計画というのは行政主導ではなくて民間主導を想定してまして、どなたか地区計画を考えてくださるキーパーソンがいませんと、その制度も使えないということで、いまは難しい制度しか都市計画では提案できていない実情があります。

[委員長] いろいろ話がありましたが、宅建の山村委員、いまの関連で地域格差という話がありましたが。

[山村委員] この議題で話すことなのかわかりませんが、農家住宅ですとか、農村に行きますと、農家の分家ですとかそういう住宅が出てくるわけですね。農家住宅になりますと、やはり建物はよくても農地がついているのでその部分は他の方が買っても仮登記になってしまうということで、私達、宅建業者もですね、仮登記のまま売買するというのは不安定になりますので、それは出来るだけしないようにという方向ではいるんですけど、建物も基本的に分家が使うということで許可をもらって建てるわけですから、それを売却して他のひとが使うということは出来ないわけですから、難しい面があります。そういうなかで私達の業界も、農家の資格、5反以上耕作していないと農家の資格が取れない。農家の資格をもっていれば他の農地を購入できるということがあるんですけど、その辺のところを特に南の方の行政ですね、南房総とか館山とかの市長さんに要望で上げてはいるんですが、農家の資格を2反ぐらいに引き下げてもらって、若い世代でも田舎暮らしで、農業をやりたい、子どもなども今、農薬の問題、アレルギーの問題で、無農薬の自給自足をして子ども達の病気を治したいといった需要が多くはないですが現実的にあります。過疎化になっている地域ではいろいろな物件があるんですけど、どうしても農地の登記の問題が出てきてしまうんですね。自治体単位でそのへんのところを改善していただけないかということで要望しているところです。

ちなみに大多喜町では、1千㎡で農家資格が取れるということで町長さんとお話しましたが、農家住宅を買って生活している人が増えているということです。

[委員長] それは市町村の条例か何かでできるんですか。

[山村委員] 県と市町村でやり取りがあるようなんですが、市の方でやっていいよという流れになっているようですが、お互いどちらが先ということで、うまくいっていない状況もあるようですが、そういったところを周りの各自治体と一緒にやりましょうという流れに持つていくためにも、とりあえず南房総市や館山市、鴨川市、といったところで過疎地を中心にそのような要望を今年度からはじめていくところだと思います。

[委員長] いままでなんとなくやってきたことが、木更津市らしいものを作ろうということで、例えば木更津型農家暮らしを応援しますということで、若者が動く、そういったことが、全体の住宅の数とか量が少ないけども農家住宅が廻っていく、そのようなものがひとつのモデルになるし、続く人が出るかも知れませんが、これから全体をどうするかということになります。それについて、最初に私、課題ということでお話ししましたが、現状と課題と方向性というようにやるとして、さらに枠組みをもう少し整理したほうが良いと思います。2ページの住宅事情に関する一つ目が、災害に強い住宅ストックの形成ということで、地震が書いてあるんですね。木更津は津波はどうなんですか。津波対策をしなくていいのかというのがあります。どれくらいの被害が想定されるかということで対策を取る。木更津の場合に耐震の課題もありますが、もし津波の可能性があったときに海側の地域の住宅の課題ということが一つ出てきます。それから空家についてですが、2ページに空家の有効活用、4ページに老朽空家について出てきます。確かに周辺環境に問題を与えているということで位置づけは悪くは無いですが、やはり空家でまとめたほうが良いかなと思います。空家の現状と課題、老朽空家の問題があって、有効活用があって、こちらにまとめたほうが良いのではというのが私の考えです。それから3ページの4に住宅困窮世帯への対応と書いてあって、いま住宅セーフティネット法が改正されて、大都市がかなり中心だとしても先ほど言った困窮している人はどうしたらよいかという住生活基本計画の課題とすると、3ページの下に市営住宅に係る視点というのがありますが、住宅困窮世帯への対応ということにして、第一義的に市営住宅があって、市営住宅に限りのあるので民間を活用して困窮した人に対応するというふうになるんですね。宅建さんに助けていただくことにはなりますが、住宅困窮世帯への対応を大きな3にして、一つ目を市営住宅のことにして、使えるように整備して困窮したひとが住めるようにすると、二つ目が民間の借家で最低居住面積水準を向上させて対応するというようにまとめたほうが良いのではないかと思います。それから4ページの4ですけど、住まい周りの住環境に係る視点というのがありますが、住環境といいますと、どちらかと言うとハードなものだ

と思うんですね、施設とか緑だとか。それとコミュニティとして防犯とか災害に係ることで防犯とかはコミュニティによって改善されることがありますので、4は住環境とコミュニティとして、それから2番目の安全な歩行空間の確保は重要で中心的なテーマだと思うし、もしかしたら木更津の大きなテーマかもしれないので、もう少し地域の安全を高める課題とかにして。但し歩行空間とすると住宅から離れるなという感じがします。3番目として買い物・交通の便、アンケートでも要望が出ていますが、3位か4位ぐらいに医療・福祉に関するサービスの要望がありましたね。高齢者については絶対に医療、福祉ですよ、それを入れてもうちょっと整理の仕方考えたほうが良いのかなと私は思います。また、障害者の方について、住宅セーフティネット法では住宅確保要配慮者の中で高齢者、障害者、外国人など、それから災害被災者となっていますので住宅困窮者の中にいれて。いろいろな障害の方がいて、私達のテーマでは精神障害の方が一番大変なんですね。親から独立したいが、なかなか出来ないのどうするか、地域の中で民間のアパートに入って暮らせるにはどうしていったらよいか。家主さんに了解してもらうにはどうしたら良いか考えなければいけないのですが、そういう課題でよいのか、障害福祉課の方で障害者の住宅課題、住宅要望でどういうものがあるか聞いていただけたら、どこの項目に入れられるかははっきりすると思います。

[事務局] 住宅困窮世帯の対応というのは今出たセーフティネット法の住宅要配慮者ということで整理をしていけば、この中に高齢者、障害者、全て入ってきますので整理できると思います。それと障害者についての推移は一応データでは整理をしてあって、身体障害、精神障害についても若干増加傾向にあるというデータはありますが、その受け皿になる、障害者施設のデータが入ってなかったものですから、どういった現状、施設が充足しているのかどうか、民間住宅での受け入れが可能かどうかといったことまでが把握できていませんでしたので、課題とか方針ということについて触れていません。

[委員長] 身体障害の方の場合はバリアフリーですよ。民間賃貸の場合でも改装費というのができますよね。それと精神障害の方の場合はサポートと病院がセットでないと難しいですよ。その辺をどうするかということがどこかにないと、家主さんは受け入れないですよ。かなり重度の方は施設ですけど、軽度の人達は地域で暮らすということになってきています。その受け入れなんです、それがかなり困っていて、家族で抱えていますけど、親も年をとってきてどうするか。それと子育て支援は今度の住生活基本計画で、第一弾で安部首相のテーマなんですよ。これから人口を減らせない、これを何とかしたいと、子育て支援を重点に置きましようということになっています。その中で木

更津で何がやれるか、そういうのがテーマでいいのかなと思います。あと、
どういうニーズがあるのか。子育てをしている人達が木更津に何を求めている
のか。人が増えているわけですから。子どもにとっては体験することが非
常に大切ですから、その辺で何か出来ればと思います。

[白石委員] 先ほど地図にありましたブロックごとに課題がありまして、子どもは今、塾
とかにいつてますので、子どもにかけのお金が必要になってきて、親も東京
に勤務すれば所得が高いので、同じ広さの土地でも建物でも木更津が安い
ので、お父さんは東京にアクアラインを使って通勤し、子ども達は塾に行って、
海もある山もある環境で、お父さんお母さんに聞くと川崎とか横浜から引
越してきている人が多いような気がします。

[委員長] 地域別の整理の仕方というのを一応入れることにして、入れないと空虚な計
画になってしまうので。一般的にもよくやるんですけど、ここで横断的な課
題を挙げておいて、その後で地域別の課題について整理するというこ
で進めていいですか。

[事務局] はい。

[委員長] それではこの課題と絡みますので、議題の2のところ
に木更津の将来像についてとありますので、この課題にした
らこの部分をもう少し膨らますとか出てきますので2の
説明をお願いします。

[事務局] 「議題2 木更津市の将来像の(案)について説明」

[委員長] 基本構想の中で、「魅力あふれる創造都市きさらづ」～東京湾岸の人とまち
を結ぶ躍動するまち～。基本理念で「人」「結ぶ」「創造」「躍動」とありま
す。そういったなかで住生活基本計画の将来像ということになるのですか
ね。基本理念ですかね。どういうビジョンでやっていくかというときに、「魅力
ある自然・歴史・文化のなかで 様々な暮らしが選べるまち 創造都市 木
更津」というふうになっていますが、これを検討して固めると、先ほどの課
題等のところがもうちょっと出てくると思うのですが。いかがですか。

[寺木委員] すみません、平成28年度住生活に関する市民アンケート調査結果というの
がありますが、この手の肯定的評価の結果はまとまっていなかったでし
ょうか。市民アンケートで住民が木更津市に対してどういうイメージを肯定的に
もっているかという。

[事務局] 住宅とか周辺環境の評価ということで満足から不満というところ
でデータはとってあります。住宅が広い、土地が広い、自然が豊かという
ことで満足というデータは出ています。

[寺木委員] それは恵まれた住宅ですね。

- [事務局] 首都圏にあってゆとりがある環境ということで満足という評価は高くなっています。
- [寺木委員] 家自体の満足の話ではないですよ。床面積の水準を満たしていない住宅があるにしても、アンケート結果からすると住んでいる家に対して満足感をもっている人が多いということですね。それが豊かな住宅というか、木更津は家に対して満足感を持っている人が多いというのがどこにも書いていないので。それはもったいないですよ。
- [事務局] アンケートをとったデータを皆さんにお配りしてないんですが、一番は住宅、その周辺環境で非常に満足。やや満足という評価で高いのは、敷地が広い、駐車スペースを十分取れるというのを含んでいます。それと日当たりが良い、住宅の広さ、そういった項目が非常に高くなっています。木更津の特徴といえば特徴です。安い価格で土地を提供できたというのがありますので、一般よりも広い敷地ということだと思います。
- [委員長] それを反映させるとして、「豊かな住まいに住める」。頭に自然、歴史、文化と書いてありますけどそれはどうでしょうか。いくつかキーワードがありますけど。自然についてはほぼ網羅しているんですね。
- [寺木委員] 住生活基本計画で、まちとか創造都市とかは将来像としてどうなんですか。
- [委員長] 住宅像を示さないといけないですね。
- [寺木委員] せめて暮らしだと思っただけですね。
- [委員長] 例えば、魅力ある自然・歴史・文化のなかで育まれる創造都市木更津の豊かな・・・長いですね。主体的な関りを入れてみて、共につくる住まいづくりとか・・・
- すぐに出ないようだと時間的に厳しいですが、もうちょっと考えますが、ここが据わらないと後が据わってこない。次はこの会はどうなりますか。
- [事務局] 6月頃を予定しています。その委員会ではある程度の文章構成が出来たものをご提示したいと思っています。
- [委員長] 今日、この将来像が決定していないといけないですね。他の方いかがですか。
- [山村委員] 木更津に住んでいる者からして、この文章よく出来ているなど思ったんですが、自然・歴史・文化、確かに一つひとつまちの中にあるんですが、この様々な暮らしという言葉だけで広い家だけが良い家じゃない、いろいろな価値観の人がいて、狭い家が良いという人もいれば、田舎が良いという人もいる、そういった中で様々な暮らし、いろいろな人がいろいろな考え方でいろいろな暮らしが出来ると、いろいろなことを創造、作り出せるまち、これすごくいい言葉だと単純に思ったんですが、今日の会議の中で、住まいとい

う言葉を入れないといけないのか、様々な暮らしという言葉の中に住まいも含まれるんじゃないかなと解釈してもいいのかなと思ったんですが。

[委員長] 寺木先生いかがですか。

[寺木委員] 私、今のお話で納得しました。

[委員長] まだ修正の可能性はあると思いますが一応これで、様々をひらがなで書くとしてもこれでいけませんか。何かご意見があれば3月ぐらいまでにいただければ検討できると思います。

基本構想のほうはアクアラインありきですが、木更津はやはり自然があって、歴史があって、それは抜かせないかなと思いました。

それでは三つ目の議題で空家の実態調査について、これは報告でいいですか。事務局お願いします。

[事務局] 「資料3、空き家等実態調査について説明」

[委員長] これは今後どのように動いていくのですか。

[事務局] 空家につきましては、建築時期の昭和56年以降の新耐震基準以降のものが18%ほどあります。それと8ページの内部の腐朽・破損の状況と外回りの腐朽・破損の状況、これはあくまでも所有者の主観的な判断になりますが、38%とか30%は腐朽していないということになりますと割合で考えていきますと1千戸の空家があって新耐震のものが200戸ある、腐朽・破損していないものは300戸ほどあることになりますので、そういったものは空家バンクに誘導していきまして、移住定住に繋がるような形で空家の活用を図っていく施策に乗せていきたいと思っています。

[委員長] それはこことは別に検討していくのですか。

[事務局] 空家バンクにつきましては、空家対策協議会を新年度に立ち上げる予定でおりますので、そちらのほうで進めていきます。情報につきましては、6月の検討委員会で簡単なご説明できると思います。

[委員長] 何か全体で気になったことや聞き忘れたことがありますか。将来像のほうはまだちょっと引っかかっていることがあるようですが。それについては今月中に意見があれば連絡すればいいのですね。

[事務局] 3月中にご意見をいただければ修正を対応させていただきます。方向性としては自然・歴史・文化というキーワードと様々な暮らしがあるということを中心に今後計画の方向性を考えていきますので。それともうひとつ山村委員からお話のありました、農村とかの移住のお話ですが、今、木更津市でオーガニックなまちづくりというのを推進していきまして、農村移住ですとか循環型社会を作るといったことは積極的に進めていますので、そういったものも

踏まえて今回の方向性のほうには自然とか農村とかというものも視点として盛り込むようなかたちで整理していきたいと思います。

[委員長] そういふのがあると木更津らしくて、魅力があるということになりますね。

[事務局] 一番近い田舎というイメージでやっていくようなので。

[委員長] ありがとうございます。私のほうはこれで終わりですけど、何かありますか。

[山村委員] 空家の戸数が1千戸というお話がありました。木更津市の住宅の全体の戸数はどのくらいですか。

[事務局] 住宅の戸数は5万5千弱ぐらいです。

[山村委員] その内、1千戸が空家ということですか。

[事務局] はい。ただ今言った住宅戸数は共同住宅も含まれていますので、今回の空家は戸建てを対象にしていますので、戸建ての住宅ですと3万4～5千ぐらいになります。

[委員長] それにしてもかなり国の数字が多い。

[事務局] 国の数字は、その他の空家が3千8百～9百という数字が出ています。それと比べるとかなり少ない数字になっています。一応、外観の調査をした数字になっています。これを参考に次の作業を進めていきます。

[委員長] それではこれで終わります。最後に事務局よりお願いします。

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

本日頂きましたご意見を踏まえ、素案を作成してまいります。次回、第3回目の検討委員会につきましては、素案をご提示させていただきますので、ご検討いただきたいと思います。会議開催日につきましては、6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。

以上を持ちまして、第2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 29 年 4 月 5 日

議事録署名人

山村真哉