

第4回 木更津市住生活基本計画検討委員会 会議録

1. 開催日時：平成29年10月27日（金）午後2時00分から午後4時00分まで
2. 開催場所：木更津市役所駅前庁舎8階 防災室・会議室
3. 出席者氏名：
 - （委員） 中島明子、寺木彰浩、山口務、山田邦彦、太田英生、富田浩、山口嘉男、荻原薫、高木厚行
 - （木更津市） 渡部都市整備部長、宮澤都市整備部次長
 - （事務局） 鳥飼参事兼住宅課長、星野副主幹、江尻主任主事、塘主任技師
 - （その他） ランドブレイン株式会社（2名）

4. 会議の公開非公開の別：公開

5. 傍聴人の数：0名

6. 会議内容

○都市整備部長あいさつ

[議長（中島委員長）]

・本日の会議について、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、成立していることの確認。

・議事録署名人について、千葉県建築士会の山田邦彦委員を指名。

（山田委員 承諾）

「議事1 第3回検討委員会における検討内容の整理について」について事務局より説明をお願いします。

[事務局（鳥飼参事）]

・資料2「第3回木更津市住生活基本計画検討委員会における検討内容の整理」をもとに、前回の検討内容を整理し、対応した計画への修正内容を説明。

[議長] 議事1について、意見・質問はありますか。特に無いようですので、次の議題で具体的に検討をしていきたいと思えます。

次の「議事2 木更津市住生活基本計画（素案）について」だいたい形になって参りましたが、一度で説明するにはボリュームがありますので、序章から第2章までと、第3章と、第4章から資料編までの3回に分けて議論していきたいと思えます。事務局より説明をお願いします。

[事務局] ・資料1「木更津市住生活基本計画（素案）」をもとに、序章から第2章までの主な修正点を説明。

・木更津市住生活基本計画（素案）については、本日の意見を踏まえ修正などを行なったのち、12月議会で説明し、年末から1ヶ月間、意見公募を行う予定。

・前回までの資料に「2. 目標別施策」以降を追加した。

・P1「1. 計画策定の背景と目的」では、国の政策や県の取組みを前半に記述し、後半は市の状況や取組みをまとめている。下から2段落目の「また」以降の「オーガニックなまちづくりアクションプラン」の説明部分は、「計画策定の背景と

して記述するより、将来像につながる理念のようなもの」ということで、こちらを削除し、第2章の「基本的な考え方」の将来像の説明として記述したいと考えている。

・P3「4. 木更津市の概況」としまして、「①木更津市の沿革」、「②木更津市の広域的な位置付け」、P4「③土地利用の状況」、「④交通の状況」を追加した。

・P5～「第1章 住生活の現状と課題」では、議事1で説明したとおり、現状と課題の表題を体言止めに修正。また、グラフを見やすいよう大きくした。

・P5「①子育て世帯の住環境整備」の課題に、子育て世帯の住環境整備として、3世代同居や近居支援の方策を検討することを追加した。

・P7「②高齢者・障害者に対応した安心安全な居住環境の形成」の現状に障害者について記述を追加、課題に高齢社会を支える人材の確保や、障害者について地域社会による支援やバリアフリー化の推進などを追加した。

・P9「③ライフスタイル・ライフステージに合わせて住み替えられる多様な住宅ストックの形成」の課題に民間賃貸住宅や空家等の活用による多様な住宅ストックの形成を追加し、P10のグラフ（持ち家率の都市間比較・現在の住まいへの定住意向）を追加した。

・P11「2. 住宅事情の動向に係る視点 ①災害に強い安全な住宅ストックの形成」は、表（住宅の耐震化の現状）を追加した。

・P12「②民間賃貸住宅の居住水準の向上」は、グラフ（世帯の型別居住面積水準・最低居住面積水準未満率の都市間比較）を追加した。

・P13「③環境や健康、バリアフリーに配慮した住まいづくり」の課題に、長年にわたり使用できる質の高い住宅ストックの形成を追加し、P14のグラフ（長期優良住宅の認定件数）を追加した。

・P15「④空家等への対応」の現状に実態調査の結果を、課題に中古住宅の流通促進などを追加・修正し、統計調査や実態調査のグラフを追加した。

・P17「3. 住宅セーフティネットに係る視点 ①市営住宅の計画的な維持管理」の課題に、高齢者や障害者に配慮した居住環境の整備、団地の集約化などの検討を追加し、市営住宅の現状の表・グラフなどを追加した。

・P19「②」は表題を「民間賃貸住宅等を活用した住宅確保要配慮者への居住支援」に修正し、課題に公営住宅とあわせ民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築の検討と福祉政策との連携について追加した。

・P23「4. 住環境と地域コミュニティに係る視点 ②地域と連携した防災・防犯の取組」は、自助、共助、公助などの記述を追加・修正した。

・P24「第2章 基本的な考え方 1 将来像」は、内容を修正したため、本日記布した修正案（P24）を参照。木更津市基本構想の将来都市像を削除し、「木更津らしさ」として「オーガニックなまちづくり」の考え方などを盛り込み「住んでみたい、住み続けたいと思う魅力的な住まいの供給が求められています。」と結びを修正した。

・P25「2 基本目標」に、本市の都市のイメージ図を追加した。

[議長]

今、序章から第2章までの説明がありました。

一番大きい修正は、「オーガニックなまちづくり」の部分が序章にあったものを削除して、P24「将来像」へ入れて、「全体としてオーガニックなまちづくりという考え方で進めていく」としたところです。

ご意見があればお伺いしたいと思います、何か寺木副委員長はお気づきのところなどはありますか。

[寺木委員] P23 グラフ（市民アンケート調査）の「困っていること」について、全て計画の中で網羅されていますか。

[事務局] 割合の高い項目である「建物が古い」は、リフォームについての助成や住宅ストックの質の向上も検討などの対応を想定しています。「災害時の避難」は自助・共助・公助というような取組や防災についての取組も書かれております。「治安に対する不安」は取組のなかで行政や市民主体で進めていくものとして整理しています。「日常の買い物が不便」は「コンパクトなまちづくり」の取組を進めておりますので、課題に対しての取組は整理しています。

[寺木委員] そうしますと、このグラフが「現状と課題」の最後に出てくるのは分かりづらいと感じます。市民アンケートで出てきた課題について全て対応するというのが分かるような整理があった方が、読んでいる人にとっても分かりやすいのではないかと思います。

[議長] このグラフの位置が悪いのでしょうか。

[事務局] 「防災・防犯の取組」の中にこのグラフがあるのは、市民アンケートで「災害時の避難の不安や、治安・防犯に対する不安の項目が比較的高い割合」だということが分かるデータということで、ここに掲載しています。それが伝わるように、その2項目を囲って強調するような形でよろしいでしょうか。

[議長] 将来像のあたりは、県の立場から見ていかがでしょうか。

[太田委員] 基本的には良くまとまっていると思っています。

県で計画を作成する場合はエリアが広いので最大公約数的な計画になりがちなのですが、市で作成する場合はその市の特徴を計画に取り込むのが望ましい。木更津ならではの課題があれば、それを施策に結び付けていくことでもっと良くなると思います。

[議長] やはり「木更津らしさ」は大事だということで、将来像を掲げました。中でも「オーガニックなまちづくり」については条例を制定したこともあり、計画全体に貫いていこうと。つまり、人と自然の関わりがあって、そして自分自身で主体的に人との関わりを豊かに住まおうという視点で進めるということが、木更津の特徴であるというふうに思います。

それでは、次の章が具体的な施策となっておりますので進めたいと思います。事務局より説明をお願いします。

[事務局] ・資料1「木更津市住生活基本計画（素案）」をもとに、**第3章**について説明。
・P26「1. 施策体系」は、基本目標Ⅰの基本方針1と基本方針2の取組について重複しているものを整理した。また、基本目標Ⅲの基本方針1を「防災・防犯面で安心できる住環境・地域コミュニティの整備」から「安心・安全な住環境・地域コミュニティの形成」へ修正、基本方針3を「発展を目指すまちづくりの推

進」から「魅力ある持続可能なまちづくりの推進」へ修正した。

・P27～39「2. 目標別施策」を説明。

・P40「3. 成果指標」を説明。施策目標の進捗状況などを把握するため、国や千葉県の計画を踏まえ、評価の指標を設定した。指標「新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率」の目標値について、耐震性を有するものにも関わらず「概ね解消」という表現は誤りだったため、本市の耐震改修促進計画での表現（平成32年に95%を目標としている）に修正する。

[議長] 各施策について、住宅課が実施することと関連部署が実施することを書き分ける必要はないのでしょうか。

[太田委員] 参考に県の計画の例を申し上げますと、計画作成のバックデータとして施策の担当部署が分かる一覧表を作って把握していますが、計画書の中で表現しているわけではありません。あくまでも計画は一般の方に示すものなので、特に書き分けなくても分かると思います。

[事務局] 事務局でも、市が実施することと民間事業者等が実施することを書き分けるかどうかを検討した経緯があります。市の計画として一般の方が読むときに混乱すると判断し、実施主体による書き分けはせず、表現は一律にすることにしました。今回、県と同様に、計画作成のバックデータとして施策の担当部署が分かる一覧表を作って把握しております。

[議長] それでは、このままで進めるということになりました。

では、順番に、施策について気が付いたことを聞きたいと思います。

[山口務委員] 大変よくまとめられていると思います。個人的には、空家の放置などは強制執行の例も聞きますが、そこまで記載していないのはどうしてでしょうか。

[事務局] この計画は住生活の基本的な方向性を示す計画であるため、個別の具体的な事業の内容までを盛り込む位置づけにはなっておりません。空家については、別途、空家等対策計画の策定を進めており、その中で具体的に記載しております。実務では、平成26年に自治会の皆さんから頂いた情報を元に行った平成28年度の空家の実態調査から1,193戸の空家を確認しており、順次、調査を進め所有者に指導等を行っています。

[山田委員] この住生活基本計画は、策定後に市民へ配付する予定はありますか。

[事務局] 他の市の計画と同様に、市のホームページで公表をします。概要版を作成しますので、ご希望があれば窓口で配付することはできます。

[山田委員] 先ほどの説明の中で、例えば、38ページにアダプト制度というような用語が出てきましたが、一般市民が読んだときに理解できないと思います。

[議長] 後ほど説明がありますが用語解説があります。あと、先ほど説明があった計画の概要版については、ぜひ市民が分かりやすいものを作成して欲しいと思います。

[事務局] 分かりづらい用語については、最後の資料編（P78～）の部分に用語解説がありまして、アイウエオ順に掲載しています。

また、概要版については、全体の情報量を8ページ程度にまとめる予定ですので、要所を分かりやすくまとめることを心がけたいと思います。

[富田委員] P27「子育て世帯向け住宅」とは、どのようなものなのでしょうか。また、木

更津に多いひとり親世帯や低所得世帯も含め移住・定住の支援はありますか。

P28 の子育て世代包括支援センターに関して確認ですが、現在、木更津市では、乳幼児から就学前までは「ゆりかもめ」、就学してからは「まなび支援センター」、小・中学校にはスクールカウンセラーがいるが関連はあるのでしょうか。

[事務局] まず、子育て世帯向け住宅については、子育てに適した住宅（例えば、階下に迷惑をかけないよう一戸建て住宅・適切な面積規模の住宅）を提供するようなサービスを作る、というようなイメージです。子育て世帯の移住・定住への支援については、さまざまな支援・充実策を市全体で検討しているところです。住宅課では、空家バンクでのリフォーム支援を検討しており、その中で子育て世帯には助成額の加算を考えています。市営住宅については、現在、ひとり親世帯などの優先入居制度は無いため、今後、検討していきたいと思えます。

また、子育て世代包括支援センターですが、妊娠期から子育て期にわたるまでの総合的な相談支援をしていく、と聞いています。

[議長] 今、住宅に困窮する人の市営住宅の優先入居の話がありましたが、セーフティネット法が新しくなりました、大都市中心のようですが民間賃貸住宅を活用していこうという方向があります。施策としてはつながっていく話ですが、もう少し時間がかかるようです。

[山口嘉男委員]

P30 イメージ図「地域包括ケアシステムの姿」はかなり大きな規模の大変すばらしいシステムだが、本市ではどうなっているのか。

[事務局] 今、市として地域包括ケアシステムに取り組んでいると福祉部局から聞いております。住生活から見ますと、高齢者や障害者の方が安心して自宅で住むことができるような仕組みや、民間でいうとサービス付き高齢者住宅の整備を促進する取組などになると思えます。福祉部局とも連携して、このような仕組みをつくり上げていくということになります。

[議長] 社会福祉協議会は地域包括ケアシステムの中でかなり大きな役割を果たしていくことになると思えます。このイメージ図で思うのは、今後の高齢社会を見据えたときに、真ん中に「住まい」が描かれています。住まいが安定して初めて医療・介護の安心へとつながっていくということが、あらわされていると思えます。

[太田委員] 地域包括ケアシステムについては、元々厚生労働省所管ですが国交省も一緒に音頭をとって進めています。今週、セーフティネット法も改正・施行されましたが、不動産業界や住宅部局と、実際に福祉をやっている団体との連携が取れていないのが実態です。「住宅課だけがやる」「市役所だけがやる」という訳ではなく、県の立場からすると、社会福祉協議会をはじめとした福祉部局と一体となって進めていかないと、なかなかこれは進まないと思っています。お互いよく分からない、という課題を、居住支援部会と建築部会で両者連携をとりながら進めていく必要があると考えています。

[議長] 私は、地域包括ケアシステムについては、なかなかうまくいっていない側面もあるが、かなり色々な面をカバーできるようになると思っていますので、大事な住宅政策の一環だと見る必要があると思えます。

次に、荻原委員いかがですか。

[荻原委員] 市営住宅についてお尋ねします。木更津市にどれ位あるのか理解できていませんが、日の出町にある市営住宅はひどいものです。子育て以前に若い人が入らない。それを今後、どのようにしていくのか重要な問題だと思っています。若い世帯が入れば東清小学校も児童数が増え、廃校になることもないと考えています。今後、市営住宅を民間に移行するのかどうかも含めて方針を聞かせてください。

[事務局] 市営住宅については、17 ページに管理戸数や整備方針を記載しています。

- ・木更津市には9団地・470戸あり、日の出町にある市営住宅は東清団地。
- ・市営住宅長寿命化計画では、5団地を廃止し4団地を存続することとしている。
- ・東清団地の入居率は70%程度で、若い世帯が入ってこないのが入居率に反映されていると思うが、日の出町全体の児童が減っている地区となっている。
- ・建物が古く設備が時代遅れであるため、木製の建具をアルミサッシに交換したり、今後は汲み取りのトイレを水洗化したり、そこには少なくとも手すりを付けるなど、住戸の改修を進めている。
- ・現在、市の方針としては市営住宅の建て替えを認めていないこともあり、子育て世帯をはじめ高齢者・障害者も暮らしやすい住環境づくりというのを含め、市営住宅の今後の在り方の検討を進めていきたいという表現にしている。

[議長] 「市営住宅をどうするか」は相当悩ましい話だと思います。

では、最後に高木委員お願いします。

[高木委員] 災害に関して、地区ごとに災害が異なるので、防災は地区別に考えなくてはいけないのではないかと思います。

また、空家の実態把握ですが、街なかは増えていますので何年かおきに調査をした方が良いと思います。産業振興課で「街なかの空き店舗の調査をしている」と聞きましたが、空家バンクとはどのような兼ね合いになりますか。

[事務局] 防災についての詳細は、地域防災計画の中で対応していく話だと思います。

空家については、現地調査で新たに見つかっているものもありますし、逆に減っているものもありますので、改めて市で調査をすることは必要だと考えていますが、具体的には、空家等対策計画をもとに進めていきます。

空き店舗の登録制度と空家バンク制度は、住み分けを考えています。空家バンクは一戸建て住宅を取り扱い、空き店舗は店舗のみです。街なかの空き店舗は「店は閉めていて、2階や奥に住んでいる」というケースがありますが、空家バンクでは取り扱いを想定していません。

[議長] それでは、第4章から資料編までの説明を事務局からお願いします。

[事務局] ・資料1「木更津市住生活基本計画（素案）」をもとに第4章から資料編まで説明。
・P41「第4章 重点施策の推進」の重点施策は、木更津らしい計画を作りたいということで「オーガニックなまちづくり」にこだわって作成したが、事前配布した段階で「オーガニックなまちづくりとは、施策というより目標であるため、重点施策にはなじまない」「成果指標との関連も難しい」ということで、本日、修正案（P41）を配布した。
・修正案の説明。重点施策の1点目は「バリアフリー化の推進による住宅ストッ

クの質の向上」とした。本市は、戸建て住宅の持ち家率が高い反面、バリアフリー化は進んでいないという結果が出ている。高齢化も進行しているという状況からバリアフリー化の推進が求められるため、バリアフリー化の情報提供を行うとともに、これを支援する住宅リフォーム制度の創設に向けた取組みが必要だと考えている。

・2点目は「民間賃貸住宅等の活用による住宅セーフティネットの構築」とした。これまで住宅セーフティネットは、主に公営住宅がその役割を担ってきたが、これからは、子育て世帯や高齢者、障害者など住宅の確保に配慮が必要な方々が安心して暮らせるよう、市営住宅の適切な維持管理・あり方とともに民間賃貸住宅等を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築に取り組んでいきたいと考えている。

・3点目は「空家等の活用による地域の活性化」とした。人口減少や空家の増加により、住環境への影響や地域コミュニティの衰退などが懸念される。市では、空家等対策計画を策定することから、その計画に基づき空家等の活用を促進するため空家バンクや空家リフォーム助成制度を創設し、定住促進を図るとともに、高齢者サロン・子ども食堂・シェアハウスなどの地域の交流拠点となる活用を促進し、地域の活性化に取り組んでいきたいと考えている。

・P45「参考」は「オーガニックなまちづくり」に関する記載だったが、重点施策の修正に伴い削除する予定。

・P46「第5章 計画の実現に向けて」では、住宅施策の推進体制として国や県と連携することや、市や市民など各主体の役割や連携・協働による推進を記述している。

・P47「①推進方策」では、庁内関係課や国・県との連携により計画の実現を目指し、PDCAサイクルにより本計画を推進していくことを記述。さらに、PDCAサイクルについては、分かりやすくなるよう図を追加したいと思っている。

・「②上位・関連計画や制度を踏まえた進行管理」では、木更津市基本構想や基本計画などが改定された場合、その内容に応じて見直しを検討する。また、計画期間が10年となっていることから、社会経済情勢の変化などに応じ5年を目途に見直しを行い、成果指標の達成状況や取組の進捗状況の管理を行う考え。

・P48「資料編」には、関係法令や国の計画の成果指標のほか、計画策定の経緯や、P59「住宅事情等の現状」分析の資料、P65「市民意向調査の結果」、P78「用語解説」を掲載している。

[議長] 重点施策については、修正案で「住宅課でしっかり取組むもの」に変わりますが、これについていかがでしょうか。

[寺木委員] 確認ですが、重点施策を修正することによって、42～44ページが全部削除になるということでしょうか。

[事務局] 41～45ページの内容が削除になり、代わりに修正案が41ページに入る形です。

[寺木委員] そうすると、1つ、第1章で課題があって、それを第3章のどの施策で対応・解決するのかわかりにくく、バックデータで良いので資料として整理しておく必要があると思います。ただ、第4章に来て、また重要施策が出てきて、単に「重要な取組みで

す」という説明だけでは良く分かりません。計画の連続性を考えると、序章から3章までと、重点施策との流れや裏付けが必要だと思います。

[議長] 急に変わったこともあって、整理が飛んでいるので分かりにくかったと思います。

[事務局] 重点施策の1点目「バリアフリー化の推進による住宅ストックの質の向上」や2点目「民間賃貸住宅等の活用による住宅セーフティネットの構築」については基本目標のⅠ・Ⅱに繋がる内容で、3点目「空家等の活用による地域の活性化」も基本目標Ⅱに繋がる内容ですので、目標Ⅰ・Ⅱについては関連づけができると思います。ただ、目標Ⅲ「誰もが住みやすいまち・地域コミュニティの実現」については住宅課が主体で進めていく内容ではないため、重点施策には目標Ⅰ・Ⅱに関する施策の位置付けとなっています。

ただ、セーフティネットの構築に関しては、計画に住宅セーフティネット法の説明が薄い部分がありますので、もう少しそこを書き込んで、つながりが分かるように整理することはできると思いますがいかがでしょうか。

[議長] 修正案は急いで作成したので、表現や説明の仕方が足りないのでしょうか。

[事務局（都市整備部長）]

副委員長からは、市民アンケートからの課題について、どういう形で計画に反映したのかを分かりやすくした方が良いというご指摘だと思います。これは、課題が計画の基本目標Ⅰ・Ⅱ・Ⅲのどこに対応しているのか分かるような表、さらに、重点施策についても対応が分かるような表を作って説明するような形が良いと思います。

[議長] そうですね。例えば「26ページの表に、重点目標の位置づけが分かるように書いてある」とか、現状・課題に施策が書いてあって更に重点目標が書いてあれば、きっと分かりやすいのではないかと思います。修正前の重点目標は抽象的だったので、具体的な修正案にいただいたのは良かったと思います。

[寺木委員] 例えばですが、現状・課題があって、それに対応するのが第3章だとします。逆に、市民アンケートで満足である項目を放っておいたら不満になるかもしれないので、満足な項目を「強力に推し進めます」という重点施策の設定をします。これは、視点を変えて設定した重点施策なので、第4章という別の章立てで説明する、というような整理ができるのであれば説得力があると思います。

[議長] 現状・課題から施策があって更に「新たに取り組む」ということがあれば、木更津の重要な施策になると思いますが、事務局いかがでしょうか。

[事務局] 重点施策については再度整理して、また委員長に説明をさせていただきます。

[議長] そうですね。先ほどのセーフティネットを強調するという点については、意外と計画の中に記載がありますので、あとは重点施策については流れを作ることだと思います。これの書き方については、事務局と私とで責任をもって検討させていただくという形でお願いしたいと思います。

他に何かありますか。

[富田委員] 基本目標では住環境にも及んでいるのに、重点施策については、比較的、住まいに関しての事項が多い印象を受けます。

[議長] 確かに住生活の基本計画ですから生活の部分で重点施策が展開しても良いので

は、という考え方もありますが、先ほども出たように何を重点的に住宅課がやっていくのかということに繋がると思います。状況を事務局から説明していただけますか。

[事務局] 現在、市は様々な計画がありますが、横の連携もとりながら策定しています。それぞれの担当課が、取組んでいる各計画を進行管理していきます。住生活基本計画の中で重点施策になっていない場合でも、担当している各計画の中で重点的な施策があり計画を進めているということです。

[議長] 用語解説の記載場所ですが、私は資料編ではなく、同じページのすぐ近くに説明があった方が良い気がします。そういった点も検討していただいて、専門家以外の人が見ても分かりやすい形にしてもらいたいと思います。

もし、委員会終了後でも今週中に事務局に意見をいただければ、私と事務局で判断できる範囲で相談させていただくということによろしいでしょうか。

以上で、議事が全て終了しました。ご協力ありがとうございました。

○その他 次回の検討委員会のスケジュールの説明

第4回木更津市住生活基本計画検討委員会の内容について、上記のとおり確認します。

平成29年11月24日

木更津市住生活基本計画検討委員会 (署名) 山田 邦彦