

第3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7月5日（水）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、山村真哉、村岡陽子（代理出席）山口嘉男、高木厚行

（木更津市） 久良知副市長、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

○委嘱状の交付

○副市長あいさつ

[議長（中島氏）]

- ・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、木更津市社会福祉協議会の山口嘉男委員を指名。（山口委員 承諾）

議事 1 「前回までの検討内容の整理」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1「木更津市住生活基本計画検討委員会 前回までの検討内容の整理」をもとに今回の検討内容に至る経緯を説明。
- ・「木更津市住生活基本計画の策定に係る資料」（P1～2 序章）について説明。
- ・「木更津市住生活基本計画の策定に係る資料」（P3～13 第1章 住生活の現状と課題）について説明。
- ・関連計画「木更津市営住宅長寿命化計画」、「木更津市空家等対策計画（素案）概要」「木更津市都市計画マスタープラン【概要版】」について、住生活基本計画の検討の際に、方向性の整合を図る必要性を説明。

[議長] 議事1について、意見・質問はありますか。

第1章の「現状と課題」の見出しに「～が求められます」という表現については、体言止めでいいのではないのでしょうか。

[事務局] 検討します。

[議長] 順番に意見を頂きたいと思います。

[山口 務氏] 非常に広範囲にわたってまとめられている感じがしました。家族が増えたり減

ったり住環境が変わるときに、市として支援などの配慮は何かありますか。

[事務局] 5ページの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が求められます」のなかで、結婚後に子どもが増え、成長後に子どもが独立していくなど、世帯構成の変化に応じて住生活を変えていくことが良好な居住環境につながるという整理をしています。現在、市の財政的な支援は行っていませんが、「移住・住みかえ支援機構」という機関では、老後にメンテナンスが大変に感じる大きな一軒家を賃貸し、自身は便利な街なかのマンションに転居する場合の支援をしており、そういった支援制度の情報提供はしています。

[議長] 具体的な施策や財政的な援助などは、もう少し検討した後に出てきますので、その時にまたご意見いただきます。

[山田 氏] 市営住宅については老朽化し、存続するにもコストがかかると思いますが、民間賃貸住宅の活用を考えるのもいいのかなと感じました。

[議長] 市営住宅の長寿命化計画は決定しているのですね？

[事務局] はい。平成24年度に策定し、平成26年度に各団地の耐震診断を行い、耐震性が確認できた存続予定団地については、平成27年度から建具改修などの改善事業を進めています。

[議長] トイレの水洗化は無理なのですか？

[事務局] 長寿命化計画のなかでは、建具改修やトイレの水洗化、防水補修など10年の計画のなかで位置づけられています。また、長寿命化計画については5年に一度の見直しとなっており、その時期がちょうど来年度となっておりますので、トイレの水洗化を優先的に行うことも考えています。また、公共施設再配置計画では市営住宅について10年後に一部廃止、20年後に全部廃止の方向性が出されています。そのなかで「社会情勢に応じて必要な戸数の確保について柔軟に対応する」とあり、安い家賃の住環境が必要な人のために、市営住宅を提供する必要があります。必要戸数が不足している場合は、今後、民間賃貸住宅の活用を検討する必要があります。10ページの市営住宅の記述に、民間賃貸住宅の活用の検討などを盛り込みます。

[山村 氏] 少子高齢化のなかで、住宅を求める方たちの年代に伴うスタイルが変わってきていると感じます。例えば、定年退職後に都心から自然を求めて木更津の方に来るケースもあるが、2、3年後に思い描いていたものと違うことに気づき、中心街へ移るケースも見受けられます。また、若い世代は、駐車場2～3台確保し庭が無く洗濯物が干せればよいというような、手頃に購入できる家の需要が増えてきています。

防犯についても、鍵一つでセキュリティが成り立つマンションは優れているが、田舎暮らしの希望者もいるので、市として防犯面の整理をする必要もあると感じます。

市営住宅のトイレ水洗化に伴い、浄化槽設置が必須の団地もあるなかで、市内の下水道整備率について、わかれば教えて頂きたい。

[事務局] 下水道整備率は50%を超える程度です。現在、金田西土地地区画整理で事業を優

先的に整備しています。今後は、区画整理事業の進展を見ながら他の区域の整備を進めていくと思います。また、市営住宅のトイレ水洗化は、浄化槽設置を計画しています。

[村岡 氏] 基本的に他の計画（空家等対策計画やセーフティネット法による計画）のできるものは、この計画に詳細は載せないという考えでよいですか？

[事務局] 詳細はこの段階で記載できないと思います。

[村岡 氏] 第3章の施策では「住宅の質」について記述があるが、第1章の現状と課題では「住宅の質」について、戸建や共同住宅と種類別の記述が少なく感じる。共同住宅については考慮しなくても問題ない旨の表記が必要ではないかと感じます。

空家については、9ページに空家法の「空家等」なのか、共同住宅の空き部屋など法以外の空家なのかを分るよう、補足として明示したほうがよい。グラフで示している空家の定義が不明なので、民間賃貸共同住宅について施策と現状に記載するためには明示したほうがよいと思います。

セーフティネットに係る10ページの部分は、公営住宅で扱う住民と住宅確保要配慮者は必ずしも同じではないので、その定義を明示した方が民間賃貸住宅に係る施策と公営住宅の施策がはっきりしてくると思います。現状だと、経済的な困窮者の内容しか明示されていないように感じます。

「住環境とコミュニティに係る視点」については、買い物についてなどとても分かりやすく、コンパクトシティに繋がっていくかたちで大変良いと感じました。

[議長] “施策課題に関連するけれども現状・課題に説明が足りない”と意見ありましたが、その点について説明をお願いします。

[事務局] 長期優良住宅の施策について、現状・課題に説明記述が無いので、関係する内容として8ページの③「環境や健康、バリアフリーに配慮した住まいづくり」に盛り込みたいと思います。

空家の賃貸マンションについては、賃貸流通に乗っていると思われるため、マンション等の空き室については想定していません。

住宅セーフティネットについては、確かに法の対象範囲が広く、その中の一部として公営住宅がその役割を担うと位置づけられていることは承知しているので、あくまでも市営住宅についての記載と、住宅確保要配慮者については公営住宅だけでなく民間賃貸住宅の活用についても記載したいと思います。

[議長] 住宅セーフティネットでは、公営住宅も民間住宅を利用した場合も関係なく、住宅確保要配慮者を対象にしています。当初の法律では、賃貸住宅の主力は市営住宅だったが、カバーできない部分について民間賃貸住宅の役割が大きくなったという経緯があります。市営住宅を含めて住宅支援が必要だということについて整理をしてもらい、10ページの①については市営住宅、②は民間賃貸住宅の内容について明確に解りやすくするといいいのではないのでしょうか。

[山口 嘉男 氏]

空家については地域福祉計画のなかで、空家・空き店舗を利用した福祉活動の拠点の位置づけがあるが、本計画での考え方を伺いたい。

4ページの高齢者・障害者について、バリアフリー化が全国及び県と比較すると

遅れているが、バリアフリー化の支援について市として今後どのようにお考えですか。また同ページの課題部分の1行目、2行目について詳細説明をお願いします。

[事務局] 4ページの高齢者・障害者の課題について説明します。「高齢化により、社会を支える人材の減少、地域コミュニティの衰退」については、関係団体へヒアリングを行った際に、地域の社会福祉協議会がサポートしているなかで、人材や財源の不足等の意見があったことを反映させています。2行目の「高齢者の生活に対応した住宅が不足」というのはバリアフリー化のリフォームが進んでいないことを受けて、高齢者・障害者が生活しやすい住宅が不足していることを示しています。文書表現については、わかりやすい表現で整理します。

空家の利活用については、課題に明示されていないので、追記します。また、空家等対策計画で現在、空家の利活用についても検討しているので、今後、具体的な内容を報告できると思います。

[議長] 空家については9ページの課題に追記をし、4ページの「社会を支える人材の減少」など解りにくい部分は具体的に表現をお願いします。

[高木 氏] 空家への課題が物足りなく感じております。管理されていない空家等の屋根等が剥がれるなど、他の住民に迷惑がかかるおそれがあり、近隣住民は不安に思っています。老朽化した空家の防犯・防災上危険な部分についても対応を考慮して欲しいと思います。

[議長] 空家の対策については、空家等対策計画で具体的に検討すると思います。

[事務局] 昨年度に市が実態調査した戸建ての空家は、状態に応じて補修や解体の指導をしています。空家の苦情について、近くの区長さんに相談があった場合は、住宅課へ情報提供をお願いします。

[寺木委員] 3つほどコメントします。1つ目は、計画に対する実行性について、市として実行すべきことと民間への支援を明確に書き分けたほうがいいのか。2つ目は、PDCAを考慮し、数値化の表現について検討をしたほうがいいのか。3つ目は、現状課題として数値化されていない、近年増加している外国人や団塊世代の引退後のコミュニティについても、行く先課題になり得る部分の受け皿についても明記したほうがいいのか。

[議長] 民間の各団体等や住民が自ら活動しやすいように、その部分への市の支援などをしっかり明記するということですね。

[寺木 氏] 手持ちの資料でも構わないと思うが、見直しまでの10年間に市が行うことについてしっかり整理したほうが良いと思います。

[議長] 市の住宅課が何をするか、また他の課と連携する事業はどれかを整理すべきだと思います。また、課題に対する指標化については、いろいろ問題があるので後で議論があると思います。外国人については木更津市の人口の何%くらいになっているのでしょうか。

[事務局] 13万4千人のうち、外国人は千数百人だと思います。

[議長] 東京都では外国人に対するコミュニティの施策は、まだうまくできていないの

ですが、木更津市でもそういった兆候があるとして、施策の段階で盛り込むという提案ですね。

[事務局] 東京のように、外国人が集まる地域が木更津市にできる兆候は無いと考えていますが、社会経済情勢の変化に応じて計画を見直すこととなっているので、現在表面化していない課題については見直し時に整理していくこととなると思います。

[議長] **議事2『住生活基本計画における「将来像」と「基本目標」について』**事務局より説明をお願いします。

[事務局] ・「木更津市住生活基本計画の策定に係る資料」(P14～15 第2章 基本的な考え方)について説明。

[議長] 私は木更津に来て「自然・歴史・文化」をととても重要と感じたので、木更津らしさを表現することは大事だと思います。都市計画マスタープランの将来像を少し薄めたかたちになるかと思います。県から見るとどうでしょうか。

[村岡 氏] 千葉県内でもそれなりに歴史もありますので良いと思います。

[寺木 氏] 都市計画マスタープランについては、人口密度が高いところのための計画なので、木更津市はそうでない地域もある。そこから薄まっても当然ではないでしょうか。

[議長] 次の議事の具体的な施策の話をするので、この将来像と基本目標についてどうかが見えてくるかと思います。次の議事の説明をお願いします。

[事務局] ・**議事3「施策体系について」**「木更津市住生活基本計画の策定に係る資料」(P16 第3章 施策の推進)について説明。(P17～19 目標別取組みの施策体系及び取組み例)について、現在作成中の旨を説明。

・「千葉県住生活基本計画及び木更津市住生活基本計画(案)の施策対応表」について説明。

[議長] 例えば、基本目標3に「市民が主体的にかかわれるコミュニティづくり」など、市民が主体的に活動することを支援するなど、協働して活動できるようにどこかで表現できたらいいと思います。

また、市民が自ら住生活を選択できるための教育「住教育」の推進も大事ではないでしょうか。

[寺木 氏] 2つあるのですが、1つ目は、第1章の課題に対して15ページの基本目標は全てカバーされているかという課題と目標の確認です。2つ目は、各基本目標での「コミュニティ」という表現の使い分けについてももう少し検討したほうがいいと思います。また、共助に関する「コミュニティ」については担い手としてのイメージを例示したほうがいいと思います。

[事務局] 基本的には課題に対する目標は対応しています。

[議長] 基本目標Ⅰの「多様なコミュニティの形成促進」については、表現を書き換えたほうがいいと思います。基本目標Ⅲの「地域コミュニティ」については再度確認をお願いします。

住生活基本計画のなかで空家に係らず宅建協会の存在が大きくなってきますが、

意見等いかがでしょうか。

[山村 氏] 基本目標の防災・防犯の協力体制を構築というなかで、地域のコミュニティで行う防災・防犯対策は理解できるのですが、市が具体的に対策を行う部分は何の部分になるのでしょうか。

[事務局] 基本目標Ⅲの基本方針1の①「地域による防災・防犯活動の促進の部分」は、地域で行う取組みとなっており、②の「防災・防犯環境の整備について」は行政が主体的になる取組みになっています。

[議長] 人と人のかかわりのなかで、災害が起きたときに助け合ったり避難したりする内容は、基本目標Ⅲの基本方針1の①ですね。まち全体をハード面で対策するのは②。そして、住まいの災害対策は基本目標Ⅱの基本方針1の①と②ですね。

[山村 氏] 基本目標ごとの取組み例示について、基本目標Ⅲ. は既に取り組んでいるものが多いように見えます。

[議長] そうですね。先ほど私が提案した、「市民が主体的にかかわれる仕組」について、基本目標Ⅲに追加できるといいなと思いました。

[高木 氏] 基本目標Ⅲの基本方針1の①「地域による防災・防犯活動の促進」の自主防犯活動支援については、6月4日に木更津市駅周辺地域自主防犯隊を立ち上げ、市からも支援を頂いています。

[議長] 子ども関係の意見として、民生委員の山口委員どうでしょうか。

[山口 務氏] 待機児童問題が気になります。

[議長] 基本目標Ⅰの基本方針1のなかに「親世帯との近居・隣居の支援」とありますが、この辺をどうするかということですね。

続いて社会福祉協議会の山口委員お願いします。

[山口 嘉男 氏]

1つ目は、障害者が自立して生活ができ仕事も確保して職場の近くに住もうとしたときに、身体障害者という条件で入居まで至らないという問題があります。そういう対応の施策についての考え方はどのようになっていますか。

[議長] その辺についてはとても重要で、宅建協会との連携や、民間賃貸住宅の情報提供などが具体的な施策になると思います。

[山口 嘉男 氏]

2つ目は、基本目標Ⅲの基本方針3の①「良好な住宅・宅地開発の促進」について、具体的にどういったものを想定しているのですか。

[事務局] 金田や千束台などの新規の宅地開発だけではなく、既に区画整理された地域でも、例えば公園の整備をするなど、住宅地の魅力を上げていく必要があります。また、昭和40年代から50年代後半にかけて行われた大規模開発の地区などは、都市計画の制度を利用し、地区計画などで魅力的なまちに誘導していくことも想定されます。そういった手法の検討や情報提供を考えています。

[議長] 他に意見ありますか。

私から一点。基本目標Ⅱの基本方針2で「オーガニックなまちづくり」とありますが、エコなまちづくりなのか、木更津の農業と住まいを繋げるのか、イメージについて説明をお願いします。

[事務局] 「循環」「持続可能」なまちづくりの視点です。住宅に関しては、農村への定住や、地区計画を利用して人口減少地域への定住誘導など、地域ごとの持続可能、循環を誘導するイメージになります。

[議長] 木更津型の住宅ができるのなら、「おもしろいな」と思いました。まだ議論があるかと思いますが、もしもご意見等があれば1週間くらいの中に事務局へ意見を提出してください。

以上で議事が全て終わりました。どうも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3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8月3日

木更津市住生活基本計画検討委員会 (署名) 山口 嘉男