

## 第4回 第2次浦安市住生活基本計画策定委員会議事録（議事要旨）

1 開催日時 令和元年10月21日（月） 午前9時30分～午前11時30分

2 開催場所 浦安市役所4階 S2・S3・S4会議室

3 出席者

（委員）

服部委員長、中城副委員長、小林委員、石橋委員、大塚委員、大西委員、加藤委員、菊間委員、平林委員、安藤委員、二階堂委員

（事務局）

高橋部長、小嶋次長、文達課長、村山課長補佐、桑原、中村

4 議題

(1) 開会

(2) 議題

① 前回の策定委員会における意見概要

② 分譲集合住宅実態調査、空き家実態調査、民間賃貸住宅アンケート調査結果の概要

③ 第2次浦安市住生活基本計画の施策体系について

④ 今後のスケジュールについて

(3) 閉会

5 議事の概要

(1) 開会

(2) 議題

議題1では、「第3回策定委員会における意見概要と対応について」事務局より資料説明の後、意見交換を行った。

議題2では、「分譲集合住宅実態調査結果の概要」「空き家実態調査の概要」「民間賃貸住宅アンケート調査結果の概要」について事務局より資料説明の後、意見交換を行った。

議題3では、「第2次浦安市住生活基本計画の構成案」「第2次浦安市住生活基本計画の骨子案」と「第2次浦安市住生活基本計画における基本理念及び基本目標の考え方」「第2次浦安市住生活基本計画施策体系案」について事務局より資料説明の後、意見交換を行った。

議題4では、「第2次浦安市住生活基本計画策定における全体スケジュール」について事務局より説明し、今後の予定について確認を行った。

(3) 閉会

6 会議経過

(1)前回の策定委員会における意見概要

（事務局より議題1について資料を用いて説明を行った。）

(2)分譲集合住宅実態調査、空き家実態調査、民間賃貸住宅アンケート調査結果の概要

（事務局より議題2について資料を用いて説明を行った。）

委員長 分譲集合住宅実態調査ですけれども、旧耐震建築物の耐震診断の実施状況は実施しなかったというのが非常に多いということです。アパートや分譲住宅で耐震補強するというのは猛烈にお金がかかることで、なおかつ非常に古い高経年の分譲マンションだと、建て替えるな

り何かすることとの関係性が出てきます。あるいは居住者が高齢化していることの関係も出てきます。浦安市では、耐震診断の補助はあると思いますが、耐震診断をして耐震改修をするときの補助はあるのですか。

事務局 改修も一部補助はあります。

委員長 空き家についてですが、特定空家に対する除却のような事業は今まで行ってきていますか。

事務局 行っていません。

委員長 空き家については、現在は健全な状態ともいえますが、今後特定空家のような空き家が出てくる可能性もあります。

民間賃貸住宅に関しては、入居に対する制限を加えるということは、国民的な平等という意味では掛けないほうがいいだろうという意見に当然なるわけですが、それなりのリスクがあるということが出ています。外国人との共生という課題も出ています。

委員 空き家について、元町地区の空き家の地図が出ていますが、先日、防災の関係で、猫実4丁目と堀江3丁目を視察し、空き家が多いということは分かりました。この地域は再開発のターゲットになっており、市が所有している土地が多くありました。空き家を壊して道路を整備する、整備するために市が買い上げるという施策は、別の事業として動いているのですか。

事務局 市街地開発課等、まちづくりを含めた様々な部署が対応しています。

事業については、1つの事業の網が掛かれば、国や県からも財政的支援をもらえますし、制度として市が買い上げることもできますので、事業の網を掛けてからやるものもあります。この地区は重点密集市街地として緊急に改善が必要な所ですので、政策的に網が掛かる前から、市が先行買収という制度を使い、特に未接道の宅地については買い上げています。基本的に買い上げるときの条件としては、更地にしていただくまでを権利者の方にさせていただき、土地として確定したものを市で買い上げる。もしくは土地の買収の費用の中から除却費を相殺しまして、現状でその分を差し引いて契約をして、市のほうで除却をするといったようなやり方も過去には行ってきています。

委員 耐震診断は、市のほうで費用負担を若干してくれるということで聞いてはいますが、市から援助を受けるためには、診断をした結果、不具合があったら直さなければいけないという条件が付いてきます。それが1つの大きなネックになってくるようです。市でその辺を緩和してくれれば、もう少し受けるマンションは多くなると思うし、小さい所はより受けやすくなると思います。

また、賃貸についてですが、やはり貸すほうとしては高齢者の夫婦でもかなり心配だということですね。特に認知症を持たれていると、マンションだと周りに迷惑を掛けてしまうということで拒否せざるを得ないようです。その辺を市のほうで何か方策を取っていただいて、周りの民生委員や社会福祉協議会をうまく活用して面倒を見てあげれば安心なのかなと思っています。

事務局 耐震診断については、市としては受けていただくという前提で、次へのステップで長期修繕計画に組み込んでほしいと考えています。

高齢者等の入居に関しましては、住宅セーフティネット法が定まってから、市の中でも検

討委員会等々を開かせていただき、不動産業界さんのようなところとお話をさせていただく中で、大変重く受け止めているところです。貸す側、借りる側も含めてお互いに問題になっているところをどうしようかという部分にはまだ至っていないので、今回この計画に盛り込めるように、考えていきたいと思っております。

委員 高齢者についてはやはり市で少し家賃補助をして、市場と同じ価格だけれども、高齢者を入居させたら補助をするなど、目に見えたものがあれば良いと思います。人の手配、お金の面です。浦安市では空き家は少ないという話ですが、入居がないときは半年、1年入らないということです。現在家賃が上がっていますが、家賃が落ち着いた時点で長期にわたる未入居住宅が出てくると思います。

委員 空き家の調査ですが、接道条件や借地の調査は行っていますか。借地は比較的空き家になりやすいと言われていました。

事務局 接道条件は確認していますが、借地については調査していません。また、接道条件については、個表として取り扱っているため、本日の資料ではお示しできていません。

委員 マンションについては、マンション管理条例が必要かという目で見えていましたが、長期修繕計画がないマンションが結構あるということです。古いマンションは単棟型が多いという理解でよろしいですか。長期修繕計画の団地型と単棟型のクロス集計のようなものはありますか。ないようであれば、いずれそのデータをください。マンション管理条例の必要性の判断にいいかと思えます。団地型は力があるので自ら長期修繕計画を作ることは可能だと思いますが、単棟型は少し行政の強制力がないと難しいことがあるので、管理条例で長期修繕計画の義務付けを行っていったほうがよいかと思えます。

### (3) 第2次浦安市住生活基本計画の施策体系について

(事務局より議題3について資料を用いて説明を行った。)

委員 基本理念ですけれども、副題の“つながる「住まい」”というのは文字的に分かりますが、“「明るい暮らし」”の“明るい”がどの部分を指して明るいと言っているのか、少し見えにくいように思います。前半はつながる“住まい”のところにかっこが付いています。次は“明るい暮らし”全部に付いています。その辺りのバランスもどうなのかという印象を持ちました。

事務局 イメージの問題なので非常に難しいところです。例えば、先ほど話のあった分譲集合住宅に長く住み続けるためには、いろいろな問題を抱えながらも未来に向けて、住み続けられるような明るい暮らしが前提になっているので、現在のいいものを守りながら、環境や景観などに配慮した前向きなイメージを持っています。

委員 現行の住生活基本計画では基本方針1に「安全で安心な住まいづくり」とありますが、今回の第2次計画では「安全・安心」が基本方針7に格が下がってしまっています。市民アンケートを取ったときも安全・安心については上位で、やはり災害に対する不安があったと思えます。これだけ地震と台風が来ている中で、やはり不安なまちには住まないで、安全・安心ということに関してもう少し厚みを出していかないと、明るくても不安では恐らく住まないというのが私見です。

委員 明るい暮らしとありますが、元町地区に空き家が多くなってきて、明るい暮らしというの

は元町全体から考えると少し難しいと思います。高齢化が進んで独居老人がすごく多くなっています。今後も徐々に多くなりつつある中で自治会としてどのような対策ができるか考えると難しいと思っています。市にもどのような手当てをしていただけるのか聞いていきたいなと思います。浦安市全体でしたら明るい暮らしというのは理念としてはかなっていると思います。

委員 個人的な意見ですが、基本方針1に「安心」という言葉が出てきます。先ほど他の委員の方からもご指摘がありました。基本目標4にも「安全・安心」が出てきます。公的賃貸住宅は、やはり基本的に基本目標4の安全・安心というのが一番の目的といたしますか、一番大事にすべきところかと思っています。かつ、住む方の心の安定や安心、居住の安定が次に続くものかと思っていますので、本当は基本方針1の地域共生の中の安心して住み続けられるというところに、基本目標4の基本方針7にあります安全で安心な住環境づくりというところがうまくリンクしてくると、非常にすっと入るのではと感じました。

委員 前回の私の発言の中でフューチャーされていたのは、小さい政府に対応することです。自分が若いときは自己責任に近い考えでいきましたが、だんだん歳を取ってきますと、自己責任ではできないことが多くなり、行政に頼って生きていかなければならないわけです。そう考えると、市の負担は大きくなります。いろいろ煩雑なことも増えて、市民全体を管理する方向に向かっていくのではないかと思っています。

委員長 骨子案の50ページに今回の計画における行政の役割が書かれています。行政がリーダーシップを執らなければいけないのかどうかというのはまだ読めませんが、市民の役割もあるけれども、市の役割が今後非常に大きいというニュアンスのことがここに出てくると思います。確かに言われるように問題は山積していて、行政に依存せざるを得ないということがありますが、やはり市民の主体的というか、協働的な気持ちの中で行政と一緒にやらなければいけないという時代が、もうはっきりきていると思います。

委員 基本理念の中のつながるという言葉です。「つながる」という意味は、未来志向で多様な住みややすさが繋がるという意味なのか、人のつながりに関する内容が含まれているのでしょうか。例えばセーフティネットの充実や高齢者に対する考え方などが「つながる」意識なのか、その辺の内容をもう少し突っ込んだほうが良いと思います。

委員 基本目標1と2についてと、情報提供のようなこととお話をしたいと思います。

まず、セーフティネットで、今年度から社会福祉課の中に総合相談窓口が設置されていると思いますが、福祉関係も障害や高齢、生活保護など、どうしても縦割りになっています。しかし、複合的な問題を抱えている世帯も多いので、窓口1本でいろいろな制度につなげてもらったり、アドバイスをもらったりできることが、市民の方にはとても大きなことだと思います。今ある総合相談窓口をぜひ住まいのことにしても、窓口1本として処理されていくようになるという感じでした。

福岡市の社会福祉協議会について、終活と相続ということで、存命中で生活の身寄りがない方のサポートを支援していく取り組みが紹介されていました。まず存命中の支援に関しては、「ずーっとあんしん安らか事業」をやられていて、まだ生きていらっしゃる時にご自身の葬儀や納骨や、亡くなった後の家の処分、家財の処分について細かく打ち合わせをして、預託金を預けて死後事務の委任契約のようなものをしておくということを社会福祉

協議会が請け負ってやっています。あとは急に入院になったときの支援や定期的な見守りなどの支援を行っています。

空き家に関しても取り組みをされていて、「社会貢献型空家バンク事業」をやられています。空き家の活用法を、売るだけではなくいろいろな活用法を知りたいという人に情報提供するようなことをされているそうです。サロンや地域カフェや子ども食堂などの地域活動の拠点になるような活用法を紹介しています。空き家を管理している人が登録をして、登録された不動産を利用したい活動内容とマッチングをするようなことが紹介されていました。

保証人の問題に関しては、「住まいサポートふくおか」という事業でやられていて、家賃滞納時の債務保証や緊急時の対応や亡くなったときのこと、病院に入院になったとき、または退去時の片付けなど、それぞれ得意分野となる団体が対応に当たるといことです。

他にも全国を見ると様々な取り組みをされているところがあると思うので、具体的な取り組みの中でも、そのような先進的な取り組みを、いきなり実践することは難しいと思うので、まずは調査から着手していけば良いと思います。

事務局 委員からご提案いただいた内容については、「空き家の発生予防及び適正管理等の促進」という、方向性4-2での具体的な取組の中に入れてはいますが、なかなか表現しきれていない部分がありますので、いま一度、具体的な取組の例のところをもう少し事業にイメージが湧くように加筆修正をしていきたいと思っています。まだ文章がこなれていない、きちんとわれわれの意思が皆さんにお伝えできていないと思っていますので、時間の許す限り修正を重ねていきたいと思っています。

委員 浦安は他の地域と比べて空き家率はかなり低いと思います。ただ、今後高齢化とともに空き家は必ず増えてくると思います。そのときに事前に市が高齢単身で住まわれている方をきちんと把握しておくことも大切ではないかと思っています。

また、空き家で一番問題なのは、所有者を割り出すのに、登記簿上の所有者と実質の所有者が違ってくるといことです。個人情報の観点から市なり行政側は実際の所有者、固定資産税などを払っている方の情報を出せないという問題があります。

委員 基本目標、基本方針は、これは違和感がなければ特に問題がないのでいいと思います。施策の方向性の内容をしっかり議論したほうがいいと思います。

市民の方には施策の方向性に出てくる表題で、重視している内容が伝わらないといけません。それでいくと意味不明な施策の方向性の表題が幾つかあるので、それをご検討いただければと思います。例えば方向性1-3の「生きがいつくりと連携した住まい・まちづくり」は意味不明です。基本方針1は共助や助け合いによって住まいを充実してほしいという趣旨だと思うので、そのようなことが伝わるようにしていただければと思います。セーフティネットは行政がやることなのでそれでいいと思います。

また、市場とストック、住宅価値のところはかなり施策の方針が混乱しているので、整理したほうがいいです。例えば持ち家ストックの質の向上と市場の話が少しあちこちに混乱して入ってきています。これは整理可能ですので、実務的に整理していただければと思います。

あとは具体的な取組のところ、実際には一番重要な内容になってくると思います。その中で今はまだ調整が取れていないということで恐らく書きにくいのだと思いますが、中身を見てみるとかなり具体的なものもあれば、そうではない、いわゆる方向性だけ示したものな

どいろいろ交ざっています。例を挙げると一番上にある「子育て世帯の居住に適した広さや設備、安全対策等の仕様の住戸整備を誘導します。」これは具体的な取組ではなくて、具体的な取組の方向性と言われているものです。具体的な取組で一番簡単なのはガイドラインを作るという取組です。次が補助をする、基準を作って誘導するというように段階があります。段階まで踏み込んで初めて具体的な取組となるわけです。そうすると市民から見て何をやるかということが分かります。

ただ一方で、中には本当に具体的な内容が入っているところがあります。その辺は最後のまとめの段階で、行政としてやるべきことの水準が伝わるような作り方をぜひしていただきたいと思います。

後の実践する段階では、条例や居住支援協議会を作るなどの具体的な言葉が入ってくるといいと思います。今はかなりぼやかした表現になっているので、最後の段階では、居住支援協議会を検討するでもいいですけども、そのような言葉がしっかり入ってくれば何をやるかということが伝わってくると思います。

具体的に一つ、ぜひご検討をいただけたらと思うのが、マンション管理条例の検討をされるといいと思います。実は浦安は団地型が多いので必要性がないと思っていましたが、先ほどの調査を見ると単棟型のマンションで少し管理不全化の懸念が出てきそうです。マンション管理条例は浦安でも必要ではないかという印象を持ちます。

委員長 一戸建て住宅地のリノベーションというのは少し意味不明です。空き家対策のことを言っているのか、それともまちづくりのことを言っているのか、あるいはもっと広いのかというようなことです。

重点的な施策の「多様なニーズに対応した住まいづくり」というのは、何を重点施策にしていますか。

方向性1-3の「生きがいくつりと連携した住まい・まちづくり」ですが、提案されている総合計画の内容を受け取った地域共生をここで作っていただけると、住生活基本計画そのものが総合計画と関係ない宙に浮いた状態のものにならないと思います。

浦安市は暮らしや住まいのまちとしてどういうイメージなのかを問いかけてください。その問いかけにこの基本理念も含めて、非常に曖昧にしか応えていません。

施策の方向性のところから順番に確認したいと思います。方向性1-1「子育て支援と連携した住まい・まちづくり」です。1-2は「高齢者や障がい者等が地域で安心して暮らされ続けられる住まい・まちづくり」です。これは人口の高齢化等から考えて、当然あっていい問題です。1-3はいわゆる就業場所づくりのようなものを市が応援してやる形であればいいと思います。

委員 基本方針1は記述のない世帯累計に意味があると思います。すなわち若者単身や外国人という言葉が表題に出てきていませんけれども、それは浦安市にとってはそれほど重視する項目ではなく、子育て支援と高齢者・障害者が重要であるということを伝えていきます。私は浦安市はそれでいいと思います。逆に今の単身の若者など、あるいは外国人を重視すべきだという意見が出てきてもいいと思います。

次に方向性2-1と2-3の差がはっきりしないので、合体したほうがいいと思います。そうすると支えるサービスや福祉施設を対象としているものと、方向性2-2が民間賃貸住

宅、最後は行政の調整と少し分かりやすくなると思います。

委員長 方向性3-1から3-3については、浦安が故郷であれば帰ってくるような仕掛けづくりが1つのテーマになると思います。

方向性4-1は社会貢献型の空き家活用が見えるといいです。有効活用というと何か市場で活用するような感じになります。

方向性5-1での「住宅市場の活性化」という言葉は似つかわしくないかもしれません。

方向性5-2、5-3は性能の問題で、ある意味市場の問題かもしれません。

委員 方向性5-2の「省エネルギー性や健康に配慮した住まいづくり」という言葉もよく分かりません。方向性8-1に、具体的な取組も含めて書いてあります。これはまとめたほうがいいのではないのでしょうか。

委員長 方向性6-1から6-6まで、これは多いですね。このように多いと頭が混乱するので、少ないほうがいいのではないですか。また、先ほど委員が言われたマンションの管理条例が出てくるような仕組みになっていますか。

委員 浦安は集合住宅の割合が多いので重要な項目だと思いますが、それでもやはり項目が多いです。方向性6-1と6-3、6-5、いずれも集合住宅ストックの質の向上に関わることです。これを分けた理由を教えてください。

事務局 これらについては、重視したいというところから細かく設定をさせていただいています。方向性6-1で展開を進めたい事業が細かく見えるような形にしています。方向性6-3については、旧耐震も含めた耐震を備えながら、災害に向けた整備の充実を書かせていただいています。方向性6-5では、考えられる長寿命化に向けての方向を分けて、3つ提案をさせていただいています。

委員長 やはり項目は少ない方がよいと思います。無理やりでなく、3つぐらいにすると良いです。

委員 集合住宅の中には賃貸住宅と分譲住宅があると思いますが、それがやや混乱しているようですので整理をされたほうがよいと思います。

委員長 方向性8-1から8-5は、環境、景観ということで項目が多いので整理してください。方向性8-2で子どもと高齢者というのは一緒にしても大丈夫ですか。基本方針7は防災についてですが、安全・安心だと子どもの安心とも考えられます。

少し市のほうで委員とのやりとりを工夫して、ご意見を賜ったほうがよいこともあるかと思いますが、何らかの形でお願いします。

#### (4)今後のスケジュールについて

(事務局より議題4について資料を用いて説明を行った。)

事務局 本日の会議では、具体的に事業までお示しすることができませんでしたので、次回12月24日開催予定の第5回の会議では、具体的な事業、重点的な施策、評価指標も含めてパブリックコメントに出す案をお示しし、内容をご確認いただきたいと考えています。2月下旬に開催予定の第6回の会議では、パブリックコメント後の修正案をご確認いただき、ご意見いただければと考えています。ご多忙のところ恐縮ですが、よろしくお願いします。

委員長 第6回の日程は未定でよろしいですか。

事務局 未定です。

委員      パブリックコメントの時期はいつですか。  
事務局    1月の予定です。

以 上