

## 第2回柏市住生活基本計画検討委員会会議録

### 1 開催期間

令和2年12月9日～12月24日

### 2 開催方法

書面開催

### 3 委員

泉委員，岡田委員，小林委員，曾波委員，新田委員，星合委員，堀内委員，森委員，吉田委員

### 4 議案

- (1) 課題の整理について
- (2) 目標方針・施策の方向性について

### 5 議事（要旨）

議案の(1)(2)について，資料1～3，参考資料1～2をもとに各委員の意見をいただいた。要旨は以下のとおり。

#### ①全体について

(小林委員)

・全体的に良くまとまっているが，自助・共助・公助の中の，共助に関する記述が弱い印象がある。

(曾波委員)

・【ひと】【すまい】【まち】の3つの視点に分けて課題を整理したうえで，3つをそれぞれ目標にし，これにより非常にわかりやすいプランになったと感じた。

・住宅セーフティネットの方向性の中に「入居を拒まない住宅供給」という言葉が入っているのは，「空き家・空き室の活用」と表現するよりも具体性があり，わかりやすく，重要である。

(星合委員)

・小林委員による提案のとおり，柏市は中核市であり，国・県の計画に惑わされることなく，自主的に独自のものを市民に対して発す

ることこそ大事なことである。

- ・参考までに、藤心地区では、社協の支援を得て、所有者了解のもと借り上げ、近く改修を実施し、地域の方々の集える場所として活用することとなった。

- ・各委員それぞれの立場での発言があったが、市の対応として「～を検討する」という記載があるが、その実現に期待する。

- ・高齢化率が年々高くなっている。市の福祉政策課、民生委員、町会で情報を共有している K-NET をより理解してほしい。

- ・災害対策については、市と各地区の「ふるさと協議会」がその地区にふさわしい計画を立てているので参考にしてほしい。

(森委員)

- ・分譲マンションを主要な居住形態の1つと位置付け、課題の整理10項目の中に「マンションの維持管理等に関すること」という項目が加えられ、目標2に「マンションの適正な維持管理」「良質なマンションストックの形成」という方針が盛り込まれたことは、マンション管理専門家として歓迎する。

- ・施策の方向性として、マンション実態調査の実施、マンション管理に関する情報提供や相談体制の充実、専門家派遣や「マンション管理適正化推進計画」の策定の検討が盛り込まれたことも評価する。

- ・市内の分譲マンションには築年数が古いものも相当数あるとのことで、その中には管理不全マンションも一定程度あるのではないかと危惧している。管理不全が深刻になると、周辺の環境に悪影響を与え、中には、解体工事などに多大な費用が発生するケースも報告されている。

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律が今年6月に改正され、地方公共団体の権限が強化された。柏市でもマンション管理適正化推進計画を策定し、マンション実態調査を実施して、管理不全マンションには早めに専門家を派遣し、適切な管理状態に戻すという体制の確立を期待する。

## ②資料2「課題の整理」について

### ●資料全体

(小林委員)

・「上位計画」という言葉は，地方分権の時代に違和感があるため，「国・県の計画」としてはどうか。

（新田委員）

・住宅の確保，世代を超えた住民の連携を中心に課題設定しているが，公共交通機関を中心とした生活圏の整備と連動した住宅施策が必要である。駅・バス停から住居までの道路の安全性，通学路の安全性，バリアフリー化なども併せて検討すると良いのではないか。

● **1** 若年・子育て世帯等に関すること

（星合委員）

・市内の北部（特に柏の葉地区，新線の建設）と南部・沼南地域で格差が大きい現状がある。住環境，道路，公園等への配慮が望まれる。

● **2** 高齢者・障害者等に関すること

（小林委員）

・「■地域で暮らし続けることができる住宅等の整備」で，高齢者単独世帯の増加を受けて，福祉だけでなく，共助やグループリビング，非親族同居などに関する記述を加えた方が良い。

（星合委員）

・包括支援センターの人員不足の解決についても，具体的に明示してほしい。

● **4** 地域連携等に関すること

（小林委員）

・「地域連携」という言葉は「地域間連携」と誤解されやすい。

・【まち】の内容と区別がわかりにくい。

・今後，空き家活用や地域包括ケアなどにおいて，自治会，多様な地域組織，共助の役割が大きくなると思われるため，地域のコミュニティ活動に関する記載があった方が良いのではないか。

（星合委員）

・地域連携については，包括支援センターだけでなく，市社協，地

区社協，ふるさと協議会，町会，サロン，民生委員児童委員協議会等と総合的な連携が必要がある。

● 7 マンションの維持管理等に関すること

(小林委員)

・千葉市では，一定の条件をもつ管理組合を自治会として扱う施策をとっており，柏市でもマンションの自治会加入の推進を検討してはどうか。

● 8 空き家等に関すること

(小林委員)

・「■空き家の新たな利活用の検討の必要性」に，「空き家について，地域活動の場やデイサービス等の福祉施設としての活用の推進を図る」という趣旨を追記してはどうか。

(星合委員)

・空き家については，年々高齢化が進み，多くなってきつつあるのが実感である。これらの活用と，空き家のまま放置されているものの，権利関係の不明のものを法整備も含めて前向きに処理できるよう努力すべきである。喫緊の課題として，解決の方向を見出したい。

● 9 地域特性などを活かした住まい・まちづくりに関すること

(小林委員)

・「■地域の特性を生かした住まい・まちづくりの推進の必要性」に，高経年の住宅地の再生について記載してはどうか。

(星合委員)

・南部地域では，市街化調整区域内に，相当以前から住宅が建てられているが，法的にも放置されたままになっており，住環境が悪化している。このような，いわゆる「みはなされた」地域の解消が望まれる。

③資料3「基本理念・目標・施策の方向性（たたき台）」について

●資料全体

(新田委員)

・旧沼南地域においては、交通の便や地盤の脆弱さ等にも不安があり、新しい住民の呼びこみには、工夫が必要である。南部においては、地縁に基づくやや閉鎖的な文化も残存し、新しい住民をどのように受け入れることができるか、という課題も抱える。異なる生活スタイルを持つ世代が、ともに暮らせる地域を創出するためには、地域別での住み分けと、共通施設の利用を通じた交流の促進が効果的と考える。

## ●基本理念

(星合委員)

・基本理念の中で、「本市で暮らす環境を主体的に選び、本市に永住することを選択し～」とあるが、「主体的に選び」という文言は理解が難しく、従来の文言の方が良いと思われる。

## ●目標・施策の方向性

(泉委員)

### ・目標 1

柏市の出生率1.31と、松戸市よりも少ないのは残念である。今後は、これまでのように若い世代が柏市に転入してこなくなるのではないか。子育てにやさしい、具体的な給付金や施策を実施しなければ、出生数も転入者も、今後減少することが考えられる。

### ・目標 2 - 8

賃貸用の住宅の空き家が13,402戸あるとのことだが、このうち1割でも生かすために、古くなった空き家の耐震化、バリアフリー等に補助金を出し、公的な住宅として市が借り上げれば、公的賃貸住宅の不足の解消や、高齢が故に賃貸住宅を借りることができない人にも住宅の提供ができるのではないか。そのためにも、助成制度をつくるべきである。

(小林委員)

### ・目標 1 - 2

高齢者の助け合いにもとづく多様な住まい方の支援について、記

載があると良い。

・目標 1 - 3

その後のマンション管理組合の自治会加入や、空き家の利活用として地域活動の場等につながるため、地域のコミュニティ活動にふれると良い。

・目標 2

タイトルに「いつまでも住み続けられる住まいづくり」とあるが、「安心して住み続けられる」という表現の方が良いのではないか。

・目標 2 - 8

空き家の利活用について、下記を強調すると良い。

○セーフティネット住宅としての活用

○地域活動の場や福祉サービスの場としての活用

・目標 3

高齢年住宅地の再生の推進を加えてはどうか。

(曾波委員)

・目標全体

目標 2 のタイトル「すまい」と、目標 3 のタイトル「住まい」は、住居自体に目標を置いているのは目標 2 であるため、目標 3 の「住まい」は省いて良いのではないか。意図があればそのままの表記で良い。

・目標 1 - 4

施策の方向性の 1 つである「同居・近居の推進の検討」について、本来であれば、民法に定める「扶養義務者は互いに扶養する義務がある」という住まい方ができればいいが、それがしにくいご時世であれば、むしろ「遠方の家族よりお隣さん」、家族が安心して任せられる地域での支え合いを重視する、という方向性に注力した方がより現実に沿っているのではないか。

(新田委員)

・目標 1 - 1 ・ 1 - 4

柏の葉キャンパス駅周辺では、子育て世帯が多いものの、高齢者

はあまり見かけない。マンション周囲に高齢者向けマンションを誘致する等、戦略的な住宅施策が必要である。

・目標 3

地域コミュニティの課題として、各町内会はいまだに現金集金を実施している。集金だけでなく、回覧板も、WEBやSNSを利用することで、かえって住民どうしのコミュニケーションが活発化するのではないか。

(堀内委員)

・目標 1 - 1・2 - 8

空き家利活用について、下記の視点を入れてみてはどうか。(富里・旭町地区)

○若年・単身世帯向けに活用する。

○防音設備、遮音サッシ等の設備、及びリフォームについての助成(喧噪があっても、利便性とプライオリティが確保された住宅への転換)。

・目標 1 - 2・2 - 8

空き家利活用について、下記の視点を入れてみてはどうか。(手賀地区)

○空き家を活用した訪問診療所・介護事業所・訪問看護ステーションの誘致促進、解体・土壌改良・リフォームへの補助。

・目標 1 - 3 (居住トラブル)

居住に伴うトラブルの解決支援体制の整備の為に、下記の視点を入れてみてはどうか

○賃貸物件における紛争解決の仕組みづくり

○リフォーム等の業者トラブルの回避や優良業者の選定(騙されやすい高齢者を守る・若年層が安心して利用・相談できる体制の確保)。

○相談可能な行政書士・司法書士・弁護士等の法的手続きの相談体制の強化

・目標 1 - 3 (セーフティネット)

住宅セーフティネットの形成による居住環境の整備の為に、下記の視点を入れてみてはどうか。

- 入居時の契約による，緊急時居宅介入の支援体制
- マンション管理組合の業務に，居住者向け知識学習のプログラムの実施を積極導入（休日を利用した住み替えやリフォーム等についてのミニ講座を開催）。

・目標 1 - 4 ・ 2 - 5

子育て世代の定住支援として，下記の視点を入れてはどうか。

（手賀地域）

- 土壌改良の助成とリノベーション
- 動物を飼える環境の整備
- 主要駅からの遅い時間の交通手段の確保

※多世代が完全に地域内に混合して居住するよりも，同一地区内でも，従来の高齢者世帯と子育て世帯が，総合施設を挟んだ形で住み分けができるまちづくり（子育て世帯の方が少し利便性の良い地域よりに居住）を提案する。

・目標 3 - 9

まちづくりについて，下記の視点を入れてはどうか。

- 公園＋屋内運動施設＋地域カフェスペースを備えた施設の整備。防災拠点として整備し，日常的な活用場所として市民活用を促進する（自然・安心して過ごせる屋外・屋内施設の確保により地域交流を促進）。
- 施設の維持・管理業務を障害者施設へ委託（障害者雇用の創出と，障害者等の居住を促進する）。
- 運動施設等は，平日に，高齢者のリハビリプログラムを実施する場所とし，土・日は，子育て世代が利用できる拠点とする。
- 地域カフェスペースにおいては，食事等の提供も可能とする（飲食スペースと，子供の遊び場スペース・カフェスペースの複合施設）。単身者・高齢者等への健康的食事の提供，子ども食堂も兼ねる。
- 教育活動・文化活動・家庭支援・健康支援事業者に限定した個人事業主もしくは共同経営事業者へのリノベーション助成（3年契約）（子ども食堂や学習塾，曜日ごとに異なる教室などを行うことを可能とする。助成対象事業者への審査は行政が行う）。



(森委員)

・目標 2 - 7

マンションの管理の適正化の推進に関する法律改正によってマンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体は、管理が良いマンション管理組合にインセンティブを与える「管理計画認定制度」を設けられる。認定されたマンションは、市場における評価や、住宅ローン金利・マンション保険料などでの優遇、空き住戸の減少などが期待できる。可能であれば、この認定制度についても検討することを施策の方向性に盛り込んではどうか。