## <会議録>

名称	平成 26 年度第 2 回 四街道市住生活基本計画策定検討委員会
10 17h	一个灰 20 千皮
日 時	平成 27 年 2 月 4 日 (水) 14:00~16:15
場所	四街道市役所こども保育課2階会議室
出席者	【委員】中島委員(委員長)、齊藤委員(副委員長)、大山委員、梅山委員、飯田委員、小湊委員、菅谷委員、中村委員 【事務局】勝山都市部長、渡邊都市部次長、櫻井都市部主幹、越塚建築課長、青木主査、荒木主査補、ランドブレイン株式会社(2名)
傍聴人	1 人
	議題 1 住まいに関するアンケート調査の結果について 議題 2 空き家実態調査の結果について 議題 3 四街道市の住宅・住環境の現状と課題について 議題 4 その他
資料	資料1 住まいに関するアンケート調査の結果について 資料2 空き家実態調査の実施 資料3 現状と課題 参考資料1 平成26年度第1回住生活基本計画策定検討委員会会議録 参考資料2 策定スケジュール

### 会議内容

### 1 開会

### 2 委員長挨拶

新年初めての委員会となります。戦後 70 年であったり、阪神淡路大震災から 20 年であったりと、いろいろな節目を迎えている中、四街道市でずっと幸せに住み続けていくために基本となるのは住宅ではないかと思います。住生活基本計画について皆さんと一緒にいい計画となるよう進めていきたい。

- 3 会議の公開等について
- (1)会議の公開について

(公開とする)

(2)会議録の作成及び会議録署名人の指名について

(要点筆記)(署名人2名)

## 4 議題

(1) 住まいに関するアンケート調査の結果について

[事務局]資料説明

- [委員長] 内容のある結果となっています。感想や質問はありますか。高齢者の回答が多かったから回収率が高かったのでしょうか、このような高い回収率はこれまで経験がありません。
- [梅山委員] 私は千代田に住んでいます。アンケートを自分自身で回答してみましたが、一番回答数が多かったところと私が回答した項目がほとんど一致している結果となっています。非常に私たちの生活を端的に表しているアンケート結果になっていると感じました。
- [菅谷委員] 人口の比率からいうと、高齢者が 60%も居ないと思いますが、データがほしいと思います。
- [小湊委員] 四街道市で世帯主の年齢構成がわかると、全体の人口構成と比較すればそんなに違いはないと思います。

- [委 員 長] 正確にはわからないと思いますが、世帯主の年齢データはありますか。
- [梅山委員] 26 年 4 月 1 日の四街道市の人口の年齢を調べてみました。本日の資料に記載されている人口は、平成 22 年となっています。4 年のずれがあるため、大きく変わってきています。千代田 1~5 丁目の合計で現在 65 歳以上割合は 50.8%となっています。選ぶ地区によって高齢化率は上がっていると思います。
- [委 員 長] 国勢調査の最新データは平成 22 年です。開発団地は相当高齢化が進んでいると思います。世帯主は高齢者が多いのに、四街道生まれが少ないといった結果に驚いています。団地が開発された時に来ているといった人が多いということでしょう。
- [梅山委員] 私自身は団地ができてから転入してきたが、開発団地が多いので、偏った数字になってしまうと思います。やはり近隣で四街道生まれは少ないと感じています。
- [小湊委員] 四街道市生まれの方が 1 割と少ないが、10 頁の四街道を住むきっかけについては、「利便性」や「価格が手頃」が多くなっています。居住年数と住むことを決めた理由をクロス集計していますが、昔から住んでいる人も「利便性」を理由にした人が多く、最近の人は「親族」「利便性」「価格」が多くなっている。以前は「利便性」「価格」が前面に出ていたものが、「親族が住んでいる」というのが直近では多くなっているので、分析すると面白いかもしれないと思います。17 頁、どんなところに満足度が低いかについて、いわゆる高齢者等への配慮がされていない住宅にお住まいで、バリアフリーや省エネに関して不満が高くなっています。施策を考えるうえで、行政に助けてほしいという項目としてあげている方が多い状況となっています。住環境についても、周りの道路へのバリアフリーを希望する方が多くなっています。施策を考える上で、とてもいいヒントとなるアンケートになっていると思いました。
- [委員長] 四街道へ住むことを決めた一番の理由が、居住年数でクロスした結果で若い世代が 選んだ「親族が住んでいる」という項目が多いのは、若い世帯への定住へつながる 方策に結びつくかもしれないと思います。
- [飯田委員] 私は生まれが四街道市です。同じような時期に団地が多く建設されました。和良比育ちですが、和良比で育った人は1割くらいしか居ないと思います。アンケートの結果はよくわかります。なお、56年以前に建設された住宅が多いため、耐震についてはかなり遅れていると思います。
- [委員長] 耐震診断は費用があまりかからないが、耐震補強をまともにやると何百万となるため、どのように支援するかが問題だと思います。高齢者が若者の定住を望んでいる 結果となっているのが、うれしい気がします。
- [梅山委員] 開発団地では交通が不便なので、近隣に勤めている人しか住んでいないように感じます。四街道市で「子育て日本一」に力を入れているのは広がりつつあると思います。
- [中村委員] 私が四街道を選んだ理由は自然が理由です。娘が喘息もちのため、いろんな所を探した結果、四街道市がとてもきれいでした。平成12年に来て、娘が今は喘息が治りました。土地が50坪くらいで無理な返済が無いというのも決め手となりました。主人が家庭菜園をしたかったためそれも叶ったのがよかったと思います。
- [飯田委員] 四街道市の水道は地下水をくみ上げている割合がとても高く、水がいいと思います。 それが理由で越してくる人も多くいます。水道水として利用しているが、満足して います。
- [小湊委員] 私は四街道市ではないが、郊外にある団地で深井戸でした。団地内で、地下水をく み上げていたときは、とてもよかった思いがあります。
- [委 員 長] 水道水がおいしくないから浄水器をつける時代です。すばらしいと思います。
- [菅谷委員] 私は千葉県佐原市出身です。通勤圏内として、千葉市と佐原市の間として四街道を 選びました。長男も家を買った理由として、嫁の実家と自分の実家の間といった理 由がありました。同じ沿線上で家族が家を買うことが多いと思っています。
- [委 員 長] アンケートで、高齢者でも「同居」より、「近居」「個人の自由」という意見が多くなっています。
- [小湊委員] 16 頁、耐震診断については、建築年別に集計してほしいと思います。
- [齋藤委員] 四街道市の人口の動きについてネットで調べてみました。1970 年(昭和 45 年)65 歳以上の比率は5.7%、1990 年(平成2年)は7.8%、2010年(平成22年)23.2%

となっています。すごい勢いで高齢化が進んでいます。私のメインの仕事が耐震診断と耐震改修となっています。お客様はやはり高齢者が多くなっています。お金をかけてリフォームすることで、子供たちがこの家に住んでくれるなら、大きな地震が来た時に、すぐに命を落とすことがないように、最低限の耐震補強を行ってくださいというお客さんが多くなっています。せっかくというか、手を入れればまだまだ使える家が多くある中、子供たちが独立して出て行っている現状があると思います。子供さんが親御さんたちと一緒に住めば、耐震補強がもっと進むと思います。高齢化の比率は、若い人たちが四街道から出て行っていることが推測できます。街づくりとしては、若い人たちにとって魅力ある街づくりをしていかなければいけないと思います。

- [委 員 長] 同居については、望んでいない傾向がある。子供が望んでいないという意識はあったが、親が望んでいないということが結果として出ています。近居でいい仕組みを 考えられるといいと思います。
- [大山委員] 家内が四街道市で同窓会をすると半分が市外の人で、他県から来ている人が多かった。他から来た人は、昔の活気のある四街道をみているが、最近は道沿いにトタンで囲まれた工事会社が多くなっていて汚れてきていると思います。当時と違って今は大分変わってきている印象があるのではないかと思います。他市から比べると車椅子の人が住みにくい現状があります。他のアパートなどに高齢者が移動しているので、空き家も多くなっているのではないかと思っています。都内の区では、条例を作って、撤去することによって固定資産税が上がるので、区が保障して危険な建物を取り壊せるようにしている所もあります。空き家対策や住環境のPRをしていく必要があると思っています。

### (2) 空き家実態調査の結果について

[事務局] 資料説明

- [委 員 長] 四街道の特徴が出ていると思います。住生活基本計画にどう活かしていくのか、市 として条例化をしていくことが考えられる。
- [小湊委員] 空き家については全国的に問題となっています。国会で空き家対策法が成立しました。11月27日に公布されています。国は2月26日までに基本方針を出します。市町村が特定空き家「管理されていない空き家」を中心に、空き家対策計画を立てることになります。制度では、特定空き家の指定をし、行政から勧告や手続きをする法律となっています。法律が施行されるので、市では空き家対策の計画を今後立てる必要があると思います。その計画のためには、とても有効な調査になっていると思いました。
- [[委 員 長] 空き家対策の計画は、全ての自治体で作成しなければならないのですか。
- [小湊委員] できる規定となっています。実際の計画については、5月末にガイドラインが出ます。 空き家対策計画を作ると補助事業の採択がされるといった内容になる可能性があり ます。まだ未確定な部分が多いが、県としては対策を考えていきたいと思っていま す。
- [委 員 長] 県では作るのですか。23 区の傾向として、居住支援協議会を作ればそこに空き家調査を入れるということになっています。中途半端な金額になってしまい、十分な調査ができていない。空き家を活用するのか、安全対策をするのか整理していく必要があると思います。
- [小湊委員] 県ではまだはっきりとしたことは言えない状況です。国は法律の中に支援するとなっています。29 頁にありますが、空き家になっている、管理している人は居ない、 腐朽破損があるというところが問題となっていくと思います。
- [委 員 長] 相続税や固定資産税を解決しなくては、空き家を活用できないといった事情もあるのではないかと思います。市の中でどのようにしていくかを今後議論していただきたいと思います。
- [小湊委員] 国の法律に税制についてという一文があります。国は 6 分の 1 条項について、特定空き家だとすれば特例を外すと考えていると思います。

### (3) 四街道市の住宅・住環境の現状と課題について

「事務局]資料説明

- [委員長] データについてはいいと思いますが、課題の10個の項目についての意見をお願いします。今日出し切れなかった意見についてはメールで提出をお願いしたいと思います。
- [梅山委員] 最近、更地になった空き家がありましたが、この調査がきいているかもしれない。 空き家調査の 29 頁、一見空き家と見える、表札も無い所に、実は人が住んでいる。 人が居るということは、空き家より心配です。
- [委員長]地域としてのコミュニティがきちんとしているかが問題となると思います。
- [飯田委員] そういった人は現実にいます。除草剤をまきたくない人がいて、面倒くさいから草がぼうぼうとなっている家でも人が住んでいます。若い人は草取りが苦手ですね。 若い人が親の立派な実家の近くにアパートを借りているケースもあります。
- 「委員長]近居のいい方策があればいいと思います。
- [大山委員] 更地にすると固定資産税が 6 倍になるので、そのままにする人がいるのが問題だと 思います。
- [飯田委員] ご近所から苦情がありました。空き家の植栽の管理は市が行うことはありますか。
- [越塚課長] 市では行っていません。所有者にお願いしています。
- [委 員 長] 空き家の防犯・管理等についてと、ご近所でのコミュニティをどのようにしてくか、 2つの問題があります。これから四街道市がどうしていくのか、基本的な考え方が出 ています。四街道市とはまた違うが、都心の区の木造密集市街地で建物の老朽化が 激しかったため代執行を行ったケースがあります。しかし、四街道市は戸建て住宅 なので、密集市街地とは状況がまったく違っていると思います。
- [小湊委員] 東京の密集市街地とは違うので状況は違うと思います。四街道市は団地が多く、一斉に家が建ち、一斉に建物が古くなるという状況になっていると思う。ただ、綺麗に開発されて道路が整備されている状況があります。
- [委 員 長] 震災時に倒壊して、客観的に危険があると公的な資金が使えることがあります。
- [小湊委員] 課題の整理について、方向性が 10 個示されたが、資料 1、11 頁「住むことを決めた理由」として、「手ごろな価格」「通勤に便利」が高くなっており、自然環境の豊かさは 7.0%と低い値になっているが、満足度では高い数字が出ています。住んでいる人や市外からのイメージでも自然環境がいいということになっているが、自然環境がいいというアピールが不足しているのかもしれないと感じます。課題の整理にこの点を入れてもいいのではないかと思います。
- [委員長] 住宅計画で緑については具体化していない。四街道市では考えてほしいと思います。 [大山委員 不法建築の場所が多いのが問題だと思います。廃車置場が多くある。北西部に集中 しているが、土地が汚染され、環境が大変心配な状況です。
- [委員長] 若者の人口構成がとてもいい事例として、近くのユーカリが丘があります。戸建ては民間が開発したので、一気に高齢化が進んでいますが、そこには高齢者施設を配置しています。駅周辺にマンションを建てて利便性のいいところに若い人、働く女性を入れています。若い人に大変人気があり、全体的にみると人口構成が非常によくなっている。都市マスタープランに関係しますが、四街道市で若年層の流入を考えるとき、交通不便なところに若い人を入れようとしても無理があると思います。便利なところの戸建ての開発地には若い人が入る可能性があると思います。
- [小湊委員] 戸建ての住宅が一斉に建った所は一斉に高齢化します。意外と高齢化が進まないのは賃貸が多いところだと思います。URの大規模な賃貸住宅が多い所についてはあまり高齢化が進んでいないと思います。市の中で住み替えを進める施策もあると思います。何千、何万戸といった話になるので、数的に難しいかもしれないのですが。
- [菅谷委員] 課題の 7 番の民間賃貸住宅の質の向上をあげているのはなぜですか。リフォーム等といったことより、若年層の増加やまちなか居住等、もう一歩踏み込んだ提案としてほしいと思います。課題の 8 番の有効活用についてですが、50%近くの空き家が健全な空き家だということで、具体的な施策があればいいと思います。

- [委員長]家賃補助をすることで若い世帯を入れるようにするということは都心区部でやっています。環境整備として国から補助金が出ます。賃貸住宅の質を上げるということが国でも重要と考えています。
- [中村委員] 空き家について心配なのは、地震保険や火災保険に入っていないのではないかということです。私は子育てをするために四街道市に住むようになりましたが、子供が3人いたら4LDKに住まなくてはならない等の条件で、家族に合わせた住宅に住めたらいいと思います。課題の説明の中で、四街道市への定住促進で人口を増やすのが必要と言われていましたが、私も重要だと思っています。
- [委員長]住み続けたいという方が多いので、四街道市で年を取りたいと思っているということだと思います。
- [中村委員] 空き家がビジネスにならないかということを考えたときに、うまく回れば良いと思っています。
- [齋藤委員] いろいろな市町村で定住を増やすために知恵を絞っています。空き家を減らしたいという動きも国で行っています。借り手がリフォームしたら原状回復しないで返せるような制度にしていく方向になってきています。住まい手にリフォームの補助をしていただければ回るのではないかと思っています。
- [委員長] 課題の整理については、四街道市としてどのような方向にいくべきかということを、少し整理し直したほうがいいと思います。超高齢社会に対応してという四街道独特の住宅状況を、どのように維持し活性化するかが、大きなテーマであると思います。緑だとか若い世代の定住化、サービスの充実、空き家活用等、全体のイメージをわかりやすくまとめていく必要があります。活気ある街にするために、都心区部ではお金が無いなりの方策を立てて行っています。

# (4) その他

[事務局] 意見については2月10日(火)までにメールでご連絡ください。 今後のスケジュールとして、今年度中に中間報告書を作成し、成果品を各委員に 配ります。平成27年度は計画の策定に向け、3回程度検討委員会を開催します。 平成27年度第1回検討委員会は7月頃開催する予定です。

5 閉会

以上

会議録署名人 齊藤 弘史

会議録署名人中村一吉恵