

令和7年度 第1回四街道市住生活基本計画策定委員会 議事録

【日 時】 令和7年7月29日（火） 午前10時から午前11時半

【場 所】 四街道市 総合福祉センター3階会議室1

【委員】 出席10名

【事務局】 四街道市都市部建築課
ランドブレイン株式会社

【配布資料】 次第

資料1	計画の概要と位置づけ
資料2	計画策定スケジュール（案）
資料3	四街道市の住宅事情等（概況）
資料4	アンケート調査結果
資料5	住宅施策の課題の整理
資料6	計画の方向性
資料7	計画の構成
参考資料1	四街道市住生活基本計画（別冊）
参考資料2	四街道市住生活基本計画策定委員会設置要綱及び委員名簿

【次第】

1. 開 会
2. 出席者紹介
3. 委嘱状交付
4. 市長あいさつ
5. 委員長及び副委員長の選出
6. 会議の公開等について
7. 議 題
 - (1) 第2次住生活基本計画の策定について（資料1・2）
 - (2) 四街道市の住宅事情について（資料3）
 - (3) アンケート調査結果について（資料4）
 - (4) 住宅施策の課題について（資料5）
 - (5) 計画の方向性について（資料6）
 - (6) 計画の構成について（資料7）
 - (7) その他
8. 閉 会

1. 開会

—事務局より開会—

2. 出席者紹介

—事務局より紹介—

3. 委嘱状交付

—市長より委嘱状交付—

4. 市長あいさつ

—市長よりあいさつ—

5. 委員長及び副委員長の選出

—河野部長より進行—

6. 会議の公開等について

—鈴木委員長より進行—

7. 議題事

—事務局より議題（１）～（３）（資料１～３）の説明—

<鈴木委員長>

- ・議題（１）について、質問があればお願いします。

<千脇委員>

- ・国と県では５年ごとに計画の見直しや改定をしている。四街道市は、今回１０年経って初めて見直しをするが、今後も１０年ごとに見直すのか。

<事務局>

- ・必要に応じて５年で見直しも考えるが、基本的には１０年で計画を立てる。

<千脇委員>

- ・子どもの成長にとって１０年は大きい。私が子どもに関する委員会に出席していて、５年毎の見直しが多いのでお聞きした。

<若菜委員>

- ・資料１ P2 で「四街道市マンション管理適正化推進計画」を内包するとある。P4 を見ると、マンション管理適正化推進計画が令和５年度に策定されており、計画期間は令和９年度までと思うが、住生活基本計画に内包することになった理由についてお聞きしたい。

<事務局>

- ・マンション管理適正化推進計画の計画期間は令和９年度までになっているが、四街道市にはマンションがあまりないという状況を踏まえ、同じ住宅計画に包含した方が、今後、政策を検討する上で整理しやすいと考えた。

<鈴木委員長>

- ・分譲マンションも数えるほどだということで、十分だと思う。

<千脇委員>

- ・スケジュールについて、現在、アンケート調査が終了していて、作成した計画を、我々は12月に見るという流れか。今、子育て世帯の意見はあるが、子どもの意見が入っていない。計画ができる頃、まちづくりに子どもの意見を反映してもらえるのか。

<鈴木委員長>

- ・方向性については、後半（議題4～6）で話してもらうので、抜けていれば、そこで意見を出していただきたい。

<千脇委員>

- ・承知した。

<鈴木委員長>

- ・議題（2）、（3）について、質問があればお願いします。

<只縄委員>

- ・資料3 P1 居住状況の整理だが、この地図では、JRの2駅が示されていない。また、資料3 P22 に、一部の「物井」では秘匿地域となっているとあるが、どのようなことが教えてほしい。

<鈴木委員長>

- ・まず、駅については入れてもらいたい。
- ・秘匿地域については、国勢調査で一単位区が50戸くらいだが、それがあまり少ない地域は個人情報が見えてしまうため、そこは秘匿地域としている。

<只縄委員>

- ・物井は飛び地になっているので、そういう意味なのか。

<鈴木委員長>

- ・小単位の中でどこか一箇所そういう場所があると、統計に出せないことがある。

<只縄委員>

- ・物井自体は快速が止まるが、バスの本数も減った。市内循環バス「ヨッピー」がなぜ物井の方に来ないのか。公共交通機関がある場合は「ヨッピー」を走らせないという話を伺ったが、それは一日一便しかなく、それでも公共交通機関と言えるだろうか。

<事務局>

- ・バスの関係や走らせ方について詳しくないため、お調べして、後日回答させてもらいたい。

<鈴木委員長>

- ・事務局としても、公共交通機関と住生活基本計画で関連性があるのであれば取り込むとか、そうでなければ必要ないと判断していただきたい。

<千脇委員>

- ・資料3 P47～49で、市営住宅の戸数はあるが、入居率がない。また、千葉敬愛高校の隣の2階建の古い住宅は住んでいる方があまりいないようだが、こちらについて伺いたい。

<事務局>

- ・千葉敬愛高校隣の古い住宅というのは春日住宅で、こちらは政策空き家となっていて、新たに入居者を入れずに、退去されれば空き室にしている。耐震性が低く、市としては、今回の計画の中で方向性を示していきたいと考えている。35戸中6戸が入居中である。

<千脇委員>

- ・他の住宅の入居率はどれくらいか。

<事務局>

- ・入居率については、今、手元にないが、およそ7割。

<千脇委員>

- ・希望者は全員が入居できているということか。

<事務局>

- ・高齢の希望者が多く、1、2階を望まれるが、今空いているのは3、4階が多いので、全員に入居してもらっているわけではないが、空いたところから順次ご紹介して、7割の入居率となっている。

<鈴木委員長>

- ・その辺は、全国的にミスマッチが生じている。

<千脇委員>

- ・そうすると、エレベータは付けないのか。

<事務局>

- ・エレベータは一つの方法ではあるが、市営住宅のつくりが古く、階段室から各住戸に入っていくので、外部の廊下などがなくエレベータをつけることが難しい。

<鈴木委員長>

- ・一部の先進的な自治体では、3、4階に若年層に入居してもらうなどの取り組みを行っている。

<只縄委員>

- ・市営住宅のニーズはあるのか。

<事務局>

- ・毎年7月に募集するが、20世帯程度の申込みがある。ただ、先程の話のように、ミスマッチで全員が希望の住宅に入居できているわけではない。

<只縄委員>

- ・新たに建てないのは、ニーズがないからではないのか。

<事務局>

- ・今ある市営住宅を継続していくことを考えている。また、春日住宅のように古くなったところは、今後なくしていけるかどうかというところ。新たに建設することは費用が掛かることなので、需要と供給次第だが、今のところ計画として出ていない。

<鈴木委員長>

- ・対象となる世帯が398で、現在、市営住宅と県営住宅を足して445戸あるので、充足していると言えるが、ミスマッチがある。
- ・資料3 P52の説明はしないのか。

—事務局より資料3 P52の説明—

—事務局より議題(4)～(6)(資料5、6、7)の説明—

<鈴木委員長>

- ・次回の策定委員会で具体的な施策が見えてくると思うが、今回は、解決すべき課題はこれでいいのか、計画の方向性はこれでいいのか、基本目標はこの4つで過不足ないのか、これらについて忌憚のないご意見をいただきたい。

<千脇委員>

- ・資料6 P3 基本目標3の「ひと」は①だが、線は④に繋がっている。どちらが正しいか。

<事務局>

- ・線が正しい。訂正する。

<新良貴委員>

- ・資料5 P3 多文化共生について、外国人の問題は、差別するわけではないが、外国人が入ってきて犯罪率が増えているのか増えていないのか。また、以前、ヤードが問題になったが、今回、どのように取り扱うか。それから、文章をみると、仲良くやりましょうとなっているのは結構だが、小さい子どもと一緒に来て、小学校への通学状況など数字を掴んでいるか、これらの状況について今回の計画に

どのように盛り込んでいくのか、賃貸の契約問題にもかかわるので、考えをお聞きしたい。

<事務局>

- 外国の方に関して、2) 多文化共生の地域づくりを課題に挙げている。外国の方は 4,000 人くらい居住していて、これから 10 年先も増えていく。今、懸念されている部分については、課題として挙げられると思うので、外国の方の犯罪率と言葉にするのは難しいが、実態を把握しながら、今後の施策の中に盛り込んでいけるかを確認しながら、まとめていきたい。

<鈴木委員長>

- これは、住宅や住宅地、住宅共生の中でできる範囲でしか書けないと思うので、最後に、全庁あげて連携していくと書くのか、それとも、担当部局と連携して多文化共生の住まいづくり、まちづくりを実現していくという書きぶりになると思う。丁寧に進めていただきたい。

<事務局>

- 補足だが、市の人口は横ばい状態である。日本人の人口は減っていて、外国人が増えている上での横ばいである。

<鈴木委員長>

- 先程の子育て世帯についてはいかがだろうか。

<千脇委員>

- 私が関わっている委員会の資料などを見ると、保育所や学童がここ 10 年でとても増えていて、子育て世帯の住環境が大きく変わっていると思う。その中で、10 年スパンの計画が合うのか質問した。また、この計画の中に子どもの意見が入っていなかったため、10 年先まで子どもの意見は反映されないのかと思い、お聞きした。

<鈴木委員長>

- 次回、また具体的に出てきたら、お願いする。

<若菜委員>

- 住宅政策の課題は、「ひと」「いえ」「まち」の 3 つの視点で整理され、それをもとに、今後の基本目標を立てている。その基本目標をもとに、各施策を展開していくと思うが、施策の展開にあたって、「ひと」「いえ」「まち」の 3 つの視点をベースにして考えていくのか。

<事務局>

- 基本的に、3 つのそれぞれの視点でこういった課題があるかを整理した。そこから、課題を網羅するために必要な目標を挙げているので、その目標に向けて対応する施策を反映させていく。課題を「ひと」「いえ」「まち」で整理し、目標を挙げて、目標に向かって施策をまとめていきたいと考えている。

<鈴木委員長>

- ・資料6 P3 基本目標3「まちづくりに関わる全ての人たちによる安全・安心な暮らしの実現」の「まちづくりに関わる全ての人たち」とはどういった人たちなのか。

<事務局>

- ・市民全員と考えている。総合計画の中でも、そのような言葉を使って、皆でまちづくりをしていきたいと思いますとしている。

<鈴木委員長>

- ・それはそうだと思ったが、多くの市民がまちづくりに関わっている意識がないと思うので、響かないのではないかと思う。主旨は良くわかるが、工夫をしてほしい。

<井上委員>

- ・資料5 P2 分譲マンションの適切な維持管理で、共同住宅は分譲と賃貸合わせて 9,400 戸とあるが、タイトルには分譲マンションとあるので、分譲マンションが何戸あるのか明記したほうがいい。

<事務局>

- ・令和4年時点で、四街道市内の分譲マンションは 1,932 戸である。分譲マンション管理適正化計画も出ているので、分譲マンションをターゲットに整理したい。

<鈴木委員長>

- ・課題の整理について、文章の長さがある程度揃える等の工夫をしてはどうか。

<千脇委員>

- ・資料5 P1 3) ライフステージの変化などに応じた子育て世帯の四街道市での居住の継続で、三世代同居世帯の定住志向は他の世帯構成と比較し高くなっているというアンケート調査結果が出ている。保育園や学童が増えていることや、空き家の増加の問題の打開策として三世代同居は良いと思っていたので、定住志向が高いという調査結果が出て、やはり、ここに力を入れることは良いと思った。資料3 P35 基本目標2に、三世代同居・近居支援事業、P44 6) 四街道市こども計画にも⑤三世代同居・近居への支援と、色々なところに三世代同居・近居が出てきていて、ここに一つ課題解決への道があるのかなと思っているが、今も三世代同居・近居への支援事業の補助金は継続しているのか。

<事務局>

- ・三世代同居・近居への補助金は、今でも継続していて、毎年、申請がある。これを続けることで、子育て世帯など家族がいる世帯が助かると思うので、おっしゃるとおり、打開策になると感じている。

<千脇委員>

- ・多世代家族にもう少し深いアンケートが取れないだろうか。なぜいいのかをもっとアピールできると

いいと思う。

<事務局>

- ・補足だが、10年前、現行の住生活基本計画策定の中で、三世同居・近居の施策としていいのではないかと始めたのが、この補助金制度である。今、三世同居・近居事業自体が、市の総合計画の重点施策になっていて、続けているので、そういった施策がどんどん出てくるといい。

<千脇委員>

- ・全国から四街道市に来て住んでいる方たちは、四街道はいいと言ってくれている。例えば、四街道市の高齢化率の高い千代田やみそら、旭の子育て世帯の割合がどのくらいか、また、四街道に子どもたちが住まない理由を聞くことができれば、そこから見えるものがあると思ったので、お聞きした。

<鈴木委員長>

- ・今からアンケート調査は難しいが、これまで市が実施した調査などから掘り起こせることがあれば、参考にしてもらいたい。

<事務局>

- ・確認してみる。

<鈴木委員長>

- ・資料6の基本理念についてはいかがだろうか。(意見がないこと確認した上で)こういう方向で進めていただく。

<千脇委員>

- ・空き家に対する施策には具体的にどんなことがあるか。

<鈴木委員長>

- ・その辺りは、次回の策定委員会で議論したい。現状は、現行計画を参考にしてもらえるといい。
- ・もし個別にご意見があれば事務局にお伝えいただき、検討事項とする。
- ・長時間にわたりご審議いただきまして、ありがとうございました。議事の進行を終了させていただく。

8. 閉会

<事務局>

- ・本日の会議の内容について、後日の意見はメールでご連絡いただきたい。
- ・第2回策定委員会は、10月30日(木)10時から、会場は本日と同じこちらの場所を予定する。

以上