

令和5年度 第1回松本市住宅マスタープラン見直し市民会議 議事録

開催日時： 令和5年7月6日（木）
午後2時00分から午後3時40分まで

開催場所： 松本市大手公民館 2階 大会議室

出席委員： 井上 信宏 委員（信州大学経法学部教授）【委員長】
小林 稔政 委員（松筑木材協同組合）【副委員長】
茅野 恒秀 委員（信州大学人文学部准教授）
新井 さやか 委員（長野県建築士事務所協会松筑支部）
林 隆雄 委員（長野県宅地建物取引業協会中信支部）
本間 恵子 委員（松本商工会議所）
福地 健司 委員（松本市学童保育連絡協議会）
宮下 茂 委員（市営寿団地寿台3丁目町会長）
矢口 則義 委員（公募市民）

欠席委員： 滝澤文雄委員、伊藤佐智子委員、吉岡直美委員

事務局： 桐沢建設部長、西山住宅課長、川久保課長補佐、武田係長、今井技師、
加来主事

1 開 会

2 あいさつ（桐沢建設部長）

3 委員紹介

4 委員長及び副委員長の選出

5 議事（進行：委員長）

(1) 松本市住宅マスタープラン見直しの目的について

事務局から資料1「計画の背景と目的」及び別添1「松本市住宅マスタープラン見直しの視点」を説明

【質疑回答】

（委員）

1点目に、このマスタープランができるとどのような施策がどのようなテーブルで組みまれていくことになるのかというイメージをお聞きしたい。公営住宅や、民間で施工・リフォームされる住宅に関する施策の根拠になっていくのか。

2点目に、長野県では、県全体で住宅の92%は断熱性能が不足しているという集計結果が公表されており、昨年度に信州健康ゼロエネ住宅という指針を固め、それを周知し、実行に移している。また、新築建築物については、2030年の時点でZEH・ZEB水準をマストにするというような非常に野心的な目標を立てている。

これらの背景として、エネルギー消費を削減していく中で、住宅を中心とする建物の断熱性能・エネルギー性能を高めていかなければならないという問題意識がある。

別添1「松本市住宅マスタープランの見直しの視点」には、再生可能エネルギーの導入に関する記載があるが、これだけでは不十分で、断熱性能についてどこまで高めていくのか、県の建築物省エネ法等に合わせていくのかという視点も必要である。また、松本市には、ゼロカーボンに関する計画があると思うが、住宅マスタープランでゼロカーボンに関する施策をどのように加速させていくのかも大切な視点である。

(委員長)

1つ目の論点は、住宅マスタープランが出来上がると政策的にどのような波及効果があるのかということだと思う。こちらについて事務局からご説明いただきたい。

(事務局)

住宅マスタープランの策定意義は、今後の住宅施策に対する根幹として捉え、マスタープランで提案された事項を我々がどのように実現していくか、その基礎に用いていくことだと考えている。特に、ゼロエネルギーに関しては、ご紹介の通り、松本市もゼロカーボンに関する計画を持っているため、住宅施策の動向を踏まえた新たな視点(例)の項目にも挙げている。ただし、詳細については、今後、皆様に案をお諮りしながら検討していくものだと考えている。いずれにしても、この住宅マスタープランに記述されたことが、今後10年間の松本市における住宅施策の幹になると考えている。

(委員長)

もう1つの論点は、いわゆるゼロカーボン、SDGsの観点だと思う。

具体的に数値目標等が明確になっていて、これをどのような形で実現しなければいけないかという非常にリアルな課題が市に降りてきているのではないかと思う。委員から断熱を中心にしながらお話があったと思うが、そういったゼロカーボンの観点からでの政策的な意見提唱についても、少し議論をさせていただきたい。質問や意見はあるか。

(事務局)

断熱性に関しても検討していくことを考えているが、別添1「松本市住宅マスタープランの見直しの視点」の「住宅施策の動向を踏まえた新たな視点(例)」の「①環境・健康・安全に配慮した住まいづくり」にある「本市の気候風土を活かした住まいづくり」と、この「断熱性の向上」について、どのようなバランスで取り組んでいくべきか、皆様のご意見を参考にしたい。

また、ZEH住宅に関しては、法規制が先行して進んでいる。2025年と2030年にそれぞれ節目があり、新築住宅に関しては、それらの基本性能を満たすものしか建て

られなくなっていく。

一方で、既存住宅の更新に関しては、所有者に対する意識啓発をどのように考えていくかについてご意見をいただきたい。

(委員長)

後者について、委員いかがか。

(委員)

意識啓発については、既存の住宅を新築ではなくリフォームという形で、2040年、2050年と、これからも住まい続けていく方々の住宅をいかに脱炭素型に切り替えていくかということだと思う。

いわゆるZEH・ZEBへの改修は、新築であれば何とかそこまで難しくない一方で、リフォームはかなり難しいと伺っている。市町村に降りてくるほど現実問題がかぶさってくるため、松本市においてどのように対応することが望ましいかの検討が必要だと考える。

「気候風土を活かした住まいづくり」は、夏場の暑さも含めて、気密性や断熱性能あるいは、外皮性能を高めていく流れがあると思う。長野県全体で見ると、中信地方は南信よりも少し寒く、北信よりもかなり暖かいという土地柄で、メリハリをつけた施策は難しいと思うが、基本的には、事業者に対して断熱性能を求めていくということで良いと思う。個人の持ち家に対して背中を押すということと、公営住宅の整備に課題があるということは、現行計画にも問題意識として記載されており、いかに快適な生活環境を市民の方々に提供するかという、福祉の視点も欠かせないと思う。

公営住宅については、築年数が経過して更新が難しいところもあると思うが、そこのできるだけ公金を投入していくような牽引の仕方もあると考える。それにより、市内の工務店や施工業者の施工実績を増やすことに繋がれば、住宅サービスの質の向上についても検討できるようになると思う。意識啓発はベースとして必要だが、対象によって何をどうするかというのを検討することが大切だと思う。

(委員長)

今の意見についていかがか。

(事務局)

公営住宅については、まさしくその通りだと思う。

新築の公営住宅に関しては、ZEB仕様ということで既に動きがあるが、松本市では、昭和40年代から50年代に建てられたRCの3～5階建て位の建物が、築50年を迎えようという状況である。ただ、国の方針で、70年間使い続けるにあたり、これから公金を投入し、残り20年分の性能向上を図るのか、それとも、公営住宅ではない別の形の住宅供給を考えるのかという岐路に来ていると考えている。

高年次を経過した公営住宅をなんとか70年間維持し続けていくことが正しいのか、切り替えて新たな形で、公で指し示す住居の見本のようなものが提供できれば良いのか、

今後、ご意見をいただきたい。

(委員長)

今の公営住宅の話は非常に重要な論点だと思う。今回我々が考えている住宅マスタープランは、住まい方を考えるという比較的ソフト面が中心だと思うが、今論点になっているゼロエネ問題やそれを契機とした、大きな方向転換が今後必要になると感じている。

そのような点で、意識啓発はある意味前提であり、プラスアルファでどのようなプランニングが示せるかを考えると、公営住宅は具体的なツールとして、減価償却の年代的な問題だけではなく、実際的なゼロエネの目標どうするかということで、非常に重要なツールになると思う。

他に何か意見や質問はあるか。

→特になし。

(2) 今年度のスケジュールについて

事務局から資料2「松本市住宅マスタープラン見直しに向けた会議等のスケジュール」を説明

(委員長)

別添1「松本市マスタープランの見直しの視点」は、第1回の関係課会議でとりまとめられたものか。

(事務局)

第1回関係課会議の内容は、現行計画の施策の内容や、現時点の施策の達成状況を確認する作業が主である。別添1「松本市マスタープランの見直しの視点」は、市民会議を開催するにあたり、今回の見直しを進めるにあたっての考え方や市の意向を共有するために提供させていただいた。

(委員長)

本日の会議の時点で、事後評価の結果を報告していただきかったと思う。

現在の事後評価の進捗状況について、教えていただきたい。

(事務局)

回答があったところでは、耐震性や空き家対策に関する施策は比較的進捗しているが、全国的な問題にもなっているマンションの老朽化、管理組合、修繕費に関する施策はもっと力を入れる必要があるという状況である。

(委員長)

黒文字になっている施策が、まだ回答が来ていない項目ということか。

(事務局)

現時点で回答が来ていない項目である。次回の市民会議では、整理した形でお示しできればと考えている。

(委員長)

他に質問や意見はあるか。

(副委員長)

住宅マスタープランのボリュームは、現行計画と同等のボリュームを想定しているのか。

(事務局)

現行計画や県計画と同等のボリュームを想定している。

(委員長)

他に何か意見や質問はあるか。

→特になし。

(3) 市民アンケートの設問について

事務局から資料3「松本市住宅マスタープラン見直しに関するアンケート調査票(案)」を説明

(委員長)

アンケートの原案について細かく出来上がっているが、質問や意見はあるか。

(委員)

アンケートの調査対象者は18歳以上ということで、成人年齢の引き下げによるところだと思うが、前回のアンケートでは20歳以上を調査対象としており、ずれが生じているが問題は無いのか。

また、DXやIT系に関する設問を入れても良いと思う。

(事務局)

DXについて、検討し、加えられる設問があれば盛り込んでいければと思う。

調査対象について、成人年齢の引き下げを理由に18歳以上に設定しており、20歳未満の方々の我々には無い視点も積極的に取り入れていけたらと思う。

(委員長)

問2の年齢回答に18歳以上20歳未満の区分を追加で設定すれば問題ないと思う。

また、調査対象の2,100人は、無作為で抽出するのか。

(事務局)

無作為抽出で配布したいと思う。

(委員)

2,100人が調査対象とのことだが、どの位の回答を想定しているのか。

(事務局)

前回のアンケート調査では、調査対象が2,100名で、回収率が43.8%であった。

(委員)

統計学上、その回答数で市民の意見を反映したと言っても良いのか。

また、若い世代は、郵送で調査しても回答しないと思うが、インターネットで回答できるようにできないのか。

(事務局)

回答方法については、ご年配の方を含め、市民の皆様に幅広くご回答いただける方法として、前回は踏襲する形で郵送としている。ご意見を踏まえ、例えば、QRコードを読み取り、インターネットで回答していただくという方法も検討したいと思う。

(委員)

確率統計の理論では、23万人の市民から無作為に2,000人程度を抽出し、1,000人程度の回答があれば、十分な標本数であると考えて良いだろう。

ただし、アンケートは基本的に意識の高い方が回答する傾向にある。例えば、7ページの問20「住宅の環境対策として、どのようなことを重視するか」や、問21「住宅の脱炭素化の実現に向けて省エネルギー住宅を建築する場合、光熱費等の削減を見越していくらまでなら上乗せできるか」については、現実よりも意識の高い結果が出てくる可能性がある。

現実のリフォームや新築では、キッチンを立派なものにする、あるいは家具を充実させるなどの選択肢があり、その結果、屋根の太陽光はあきらめるといったことが出てくるため、全体の建設費に対する上乗せは小さくなっていくだろう。アンケートの結果を見て楽観的に考えるのではなく、アンケート結果を見ながら、この市民会議の中で議論していくというプロセスが必要だと思う。

(委員長)

他に何か意見や質問はあるか。

(委員)

松本市に公営住宅がどの位あり、どの位入居しているのかを教えてください。

(事務局)

概数だが、約2,600戸の部屋があり、そのうち、約2,000戸にご入居いただいて

いる。

(委員)

600戸近くは空いていると思うが、古いなどの理由で空いているのか。

(事務局)

600戸の中には、特定の理由で住めない、政策的な理由で住ませないといった住戸も含まれており、600戸すべてが空いているという状況ではない。ただし、やはり古い住宅等になると、抽選ではなく入居希望があれば入居可能な状態にしてあるが、やはり希望が少ない状態である。

(委員長)

他に何か意見や質問はあるか。

(委員)

松本市の世帯数は10万世帯位か。

(事務局)

概ねその程度だが、具体的な数値については、改めて確認した上で回答させていただく。

(委員長)

基本情報なので、次回の会議でお示しいたきたい。

公営住宅は、我々が直接操作できる数少ない住宅に対する社会資源なので、ぜひ情報共有できると良い。他に何か意見や質問はあるか。

(委員)

住宅マスタープランの見直しにあたっては、人口減少が見込まれる中での住まいづくりを考える必要があるが、その目標が見えにくい。

また、持論ではあるが、「省エネ＝断熱」という考え方から脱却すべきだと思う。新築のときは断熱性能があるが、数年経つと断熱性能が落ちて寒く感じるようになる。断熱性能や省エネなどは、基準の数字・データよりも、実際に住んでいる人の体感が大切である。

実際に、プレハブメーカー等の場合には、グラスウールの厚さが75mm程あれば省エネ対象基準を満たす家になる一方で、一般の工務店の場合には、150mmや200mm程入れないと基準を満たす数値とならない現実がある。

ゼロカーボンは、太陽光発電10kWを設ければ光熱費100%をクリアできるので、断熱以外の方法でも達成可能だと思う。

東京都では、小池都知事が新築住宅への太陽光発電設置義務化を進めているが、これは、かなり考慮された考え方だと思う。目先でできることを優先的に進めていくという

考え方も、マスタープランの中で大事な部分ではないか。

松本市らしい住まいを作りたいと考えるのであれば、数値的な基準を設けるのではなく、「松本市ではこういう風に住みましょう」という、他とは色分けされた住宅マスタープランを提案すること大切だと思う。

現在の住宅マスタープラン見直しの方向性にブレーキをかけるような発言ではあるが、一考していただければと思う。

(委員長)

今の意見に対して、何か意見や質問はあるか。

(事務局)

別添1「松本市住宅マスタープラン見直しの視点」の「住宅施策の動向を踏まえた新たな視点(例)」にある「①環境・健康・安全に配慮した住まいづくり」では、「再生可能エネルギーの導入」と「本市の気候風土を活かした住まいづくり」を設定している。本市の気候風土を活かした住まいということで、松本市では歴史上で色々な形の住まいが提供されており、それぞれの地域で培われてきた特性のある住宅もある。

1つの正解を示すよりも、様々な住まい方があって、様々な選択肢があり、その中でそれぞれの特徴を説明していくことが大事だと思う。もちろん、ZEH住宅に関しても、特徴や意味があることを説明する必要があり、松本に伝統的にある住宅に関しても特徴や利点をお伝えしていく必要があると考えている。

ただし、我々だけでは、どのような形でお示しすべきかを判断しかねるため、ご意見をいただければありがたいと思う。

(委員長)

これについて、委員いかがか。

(委員)

それについては、松本市として考えていただければ良いと思うが、せっかく出すのであれば、さすが松本市と言われるようなプランを出すのも1つの手だと思う。

(委員長)

他に何か意見や質問はあるか。

(副委員長)

前回のアンケート調査では、50歳以上の方の回答が全体の過半数を占めている。実際に効果的な住宅施策を実施する際には、高齢者を省くわけではないが、住宅を取得する時期の人を対象とする必要があり、需要を感じていない人に対して、政策だけ先行してもあまり意味が無いと思う。

当然、住民の方々の意見の平均値をとる必要があると思うが、先ほどのQRコード等を活用し、なるべく若い方の声も均等に取り入れられるよう工夫していただきたい。

(委員長)

アンケート案を見る限り、複雑な分岐もないため、WEBフォーム等で対応できるように感じている。回収率を上げる努力は必要だと思う。

(事務局)

いただいたご意見を踏まえ、アンケートの回答方法の選択肢を増やしていきたいと思う。

また、先程ご質問いただいた松本市の世帯数は、令和5年4月1日現在109,149世帯となっている。

(委員長)

アンケートについて、意見や質問はあるか。

→特になし。

市民アンケートの設問について議事を終了したいと思う。

(委員長)

先ほど委員からいくつかご意見をいただいたが、いずれもすごく重要な論点だと思う。

その辺りの話をアイデア出しができればと思う。

例えば、少子化の問題、今まで我々が本来あるべきであろうと考えていたような断熱の問題・省エネの問題、松本らしい住まい方とは何かという問題などが提起されたと思う。

簡単に回答が出るものではないが、委員の皆さんがそれぞれお住まいの中、それぞれの方のお仕事の中で感じている松本の住まいや、これからの10年後、20年後、あるいは場合によっては50年後の松本の住まいを考える時に、今我々が考えておくべきことについて、ご意見をいただきたい。

(委員)

住宅施策は、既存住宅を対象にしたものと、新築を対象としたものの、二極端だと思うので、新築を検討する場合の方向性や、これからリフォームを検討する場合の方向性をそれぞれ示せば良いと思う。

例えば、建替えやリフォームの選択の見極め・尺度となる目安など、正解があるわけではないが、住民それぞれの理想に向けた、一番近い選択肢は何かという物差しを設定することが、マスタープラン的には大事だと思う。

(委員長)

今いただいたご意見は、今後の住まいを考える時には、現在の市民の住まい方のパターンを考えるべきであり、既存住宅の建替え、新築、公営住宅、集合住宅など、住まいの選択が住民の中にあるはずで、そのパターンを前提にしながら、住まいのマスタープランを考えれば良いという意見だと思う。

今のご意見を踏まえて、他に何か意見や質問はあるか。

(事務局)

以前のマスタープランでは、持ち家をゴールとして考えていた点があり、将来的には、自分は家を買ってここに住むのだというロジックで組み立てられていた部分がある。

人生最終目標が持ち家の取得という所から、住まい方が多様化してきて、ライフステージに合わせて住み替えていくという考え方に変わってきていることや、そもそも家を取得する気が無いのに持たざる得なくなった人たちが現在増えつつあるという空き家問題についても考えていきたいと思う。

(委員長)

重要な気づきだと思う。他に何か意見や質問はあるか。

(委員)

今後自分の家をどうするかを考えたときに、持ち家に住み続けることができれば理想だが、単身になったときに、どこに住めば良いか考えると、老人ホームやシェアハウス等色々な選択肢があると思う。どこに自分の身を置けたら良いのかについて目安となるものが、今まではあまりないと思うが、年取ったら老人ホームなどのように決まっているのではないので、委員長のおっしゃった住まい方の中に、自分の最後をどこで人生を終わらせるのかを考えていく指針も欲しいと思う。

(委員長)

終末期の住まい方は、多様な高齢者の住まい方という形で、サービス付き高齢者住宅が用意されている。サービス付き高齢者向け住宅は住宅として考えられるため、住宅プランの中から欠落させてはならないと思う。

つまり、実は住宅マスタープランを考える場合には、持ち家だけではなく、空き家や高齢期の住まいの問題等、視野が広く向かっていないと、将来に対して、大きな禍根を残すプランニングをする可能性があると思う。

皆様から何かご意見はあるか。

(委員)

一つ付け加えさせていただくと、所有権の問題があると思う。所有権の影響で空き家が発生している部分があり、日本の場合には、最後まで責任を取る必要があるが、今流行っている利用契約方式の老人ホームでは、自身が亡くなった後の対応をしていただけのため、安心できる部分もあると思う。

所有権や利用権等、権利の問題について、併用して考えると親切だと思う。

(委員長)

他に何か意見や質問はあるか。

(委員)

別添1「松本市住宅マスタープラン見直しの視点」の「(2)住生活基本計画(全国計画)の概要」の中には、「子供を産み育てやすい住まい」という記述があり、「住宅施策の動向を踏まえた新たな視点(例)」の「③多様な世代の支え合いとコミュニティ」の中には、「子育て・共働き世代に配慮したまちなか居住の推進」とある。

確かに、子育てとか子供を産み育てやすいということは重要だが、子供自体が過ごしやすいという観点も追加してはどうか。例えば、子供であれば、近くに公園や遊び場があることも必要なものだと思う。

(委員長)

子供目線で住居を考えることは重要なことだと思う。ぜひ視野の中に入れておくべき点だと思う。

(委員)

住宅困窮者の住まいの問題について、我々民間で片付けることは困難な一方で、市が全て対応すべきというわけでもないと思う。マスタープランの中にどこまで取り入れられるかわからないが、今後、この困窮者と呼ばれる人の括りが広がっていき、対象人口も増えてくると思うため、住宅困窮者の住まい方や住まいづくりについてもどこかに入れた方が良く思う。

(委員長)

他に何か意見や質問はあるか。

(副委員長)

今回の議論では、多様な暮らし方というものがテーマとなっているように思う。

松本市に移住する方が増えているが、情報が無い、空き家バンクはあるが購入するための意思決定に必要な情報が少ないという意見が多い。

いろんな情報に対して民間が担っている部分もあるが、消費者にとっては、理想の暮らし方に必要な情報にアクセスして、そのために民間の事業者がいるという形式の方が選びやすいと思う。

多様な生活スタイルとは、選択することが可能ということだと思うので、その選択肢を松本市の方で、アイデアとして示していただくと良いと思う。

マスタープランらしくないかもしれないが、例えば、移住者の方のイメージ、住替えの方のイメージ、その他の選択肢のイメージのポンチ絵のようなものがあると良い。

(委員長)

私も東京との二地点居住だが、具体的に二地点居住から切り替えていく、あるいはその後を考える時に、方向性が示されているような自治体はほとんどない。

松本市がそのような視点まで含めて、住宅を考えているということは必要だと思う。

同時に、前回の計画と今回の一番大きな違いとして、格差社会が前提になっている中

で居住を考える必要が出てきている。

また、格差社会の一番大きな論点は、教育や居住環境について世代間の貧困が再生産されるリスクが高いという部分だと思う。このような部分への視点が、二極のなかで議論されることが、マスタープランの中では重要である。

この問題については、プランの中に落としこむことが可能であるかとは別に、プランニングにあたり、議論が必要という発想を、少なくともこの会議の中では持つべきだと思う。

(委員)

松本市は、観光地であり、まちづくりを非常に大切にしている地域であるため、法規制が厳しい。厳しい規制については、手間を感じることもあるが、景観維持の観点から必要であると感じている。

住宅課の管轄外で、対象地域は限定されるかもしれないが、住居にプラスして、環境をどのように保っていくか、考えておいた方が良いと思う。

(委員長)

景観は、都市計画だけでなく、住宅とセットで考えることも重要に感じる。

(委員)

アンケートの内容は持ち家がゴールとなっており、賃貸を借りている方や公営住宅にお住まいの方が回答に困る設問が含まれていると感じる。答えようのない問題が多いと、そのぶん回答率も低くなると思う。賃貸に住まわれている方や、生活困窮者の方が答えやすいものになると良いと思う。

また、これは制度の問題であり、この場で解決できないかもしれないが、生活保護の関係でお越しになる方に紹介できる賃貸物件がない。現場で対応している側からすると、松本市は民間に投げているだけだと感じる。生活困窮者の問題等についてもう少し考えると良いと思う。

(委員長)

今の話、具体的には市民アンケートの時期も含めて少し見直しが必要だと思うが、事務局はどのように考えるか。

(事務局)

内部で議論した上で、内容・時期について、改めてお示しした上で実施していきたい。

(委員長)

本日の後半の論点は、住まい方のソフトに関わる論点であり、福祉的な視点が入ってくるかどうかは、大切なニーズの発掘になったと思う。

今後のスケジュールについては、7月から8月にかけてアンケートを実施し、その結果を踏まえて計画案の骨子を検討する流れになっている。ただし、現行計画の達成状況

の報告が上がってきていないため、アンケート調査の実施時期を遅らせることを含めて、事務局で改めて検討していただければと思う。

もちろん、アンケート調査の実施時期を遅らせた場合は、第3回目や第4回目の市民会議でアンケート結果を計画に落とし込むなど、我々の議論の中で引き受けるという形にする必要がある。

(事務局)

アンケート調査は、内容や回答方法含めて、検討させていただきたい。

(委員長)

議事3件について、以上で終了したい。

(4) その他

(事務局)

今後も、マスタープランの会議が続いていくため、ご協力の程よろしくお願い致します。

次回の住宅マスタープラン見直し市民会議の開催は9月中旬頃を予定しており、開催が決まり次第、事務局からご連絡させていただきます。

また、今後の会議について、資料を電子データで希望の方や、ウェブ参加を希望される委員の方は事務局へご相談ください。

6 閉会