

令和5年度 第2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10月17日（火）
午後1時30分から午後3時30分まで

開催場所： あがたの森文化会館 本館2階 2-7大会議室

出席委員： 井上 信宏 委員長（信州大学経法学部教授）
小林 稔政 副委員長（松筑木材協同組合）
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）
滝澤 文雄 委員（松本市建設業協会）
林 隆雄 委員（長野県宅地建物取引業協会中信支部）
伊藤 佐智子 委員（社会福祉法人松本市社会福祉協議会）
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）

欠席委員： 本間恵子委員、吉岡直美委員、矢口則義委員

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 議事（進行：委員長）

(1) 現行計画の達成状況について

事務局から資料1「現行計画の達成状況」を説明

【質疑回答】

（委員長）

どこまでが住宅マスタープランの責任として引き受けるのかを明確にする必要がある。例えば、空き家の増加や中山間地の人口減少が住宅とどのような形で関係するのか、住宅マスタープランで引き受ける範囲を明確にする必要があると思う。

（事務局）

全国で空き家の増加や人口減少の傾向にあり、人口の移動は住宅施策に限った問題ではない。例えば、松本市と合併する前の村は人口維持に向けて政策を打ち出そうとしていたが、同じ松本市になって移動しやすくなった。また、当時、評価が固まっていな

策を積極的に取り入れてしまったという反省があり、それらを推進するのは慎重になった方がよいと考えている。

(委員長)

リバースモーゲージは前向きの施策であるが、行政が民間の資産に介入することになるため、どのように市の施策に盛り込もうとしたのか気になる。リバースモーゲージは、現行計画の策定時に議論した結果、新しい施策を取り入れようとしたものか。

(事務局)

現行計画策定時の議事録等を含めて確認したところ、あらゆる方面から可能性を考えて最新の施策を盛り込もうとしたが、施策の影響については具体的な検証を行っていないという印象であった。

(委員)

住宅マスタープランの見直しに向けた検討は、建物、地域、資金制度の何をターゲットにしているのかわかりにくいので、明確に示してほしい。

(事務局)

前回の市民会議では、資料として「松本市住宅マスタープラン見直しの視点」を提示し、社会動向や上位計画とともに、住宅施策の動向を踏まえた新たな視点を説明した。見直しにあたっては、「①環境・健康・安全に配慮した住まいづくり」、「②多様なニーズに応じた住まい方」、「③多様な世代の支え合いとコミュニティ形成」、「④誰もが安心して暮らせる住まいづくり」、「⑤住生活産業の発展と新技術の活用」といった視点で考えていきたいと思っている。

(委員)

現行計画の達成状況については、あまり役に立たなかった施策を評価しても意味がないと思うが、理由はあるのか。

(事務局)

現行計画をどのように受け止めるのかを把握し、計画の見直しにつなげたいと考えている。

(委員長)

第1回の市民会議で現行計画の達成状況を示していただく必要があったと考えていたが、間に合わなかったため、今回の資料として配布するようお願いした経緯がある。

(委員)

現行計画の施策には当てはまらないものがあるとのことだったが、次回はもう少しまとめていただき、どこを見ればよいのかを示していただけると良い。

(委員)

現行計画の達成状況で「未達成」となっている施策がどういったテーマのものなのかを把握するため、少しピックアップして説明していただけると良い。

(事務局)

資料1「現行計画の達成状況」に基づき、「未達成」の施策を説明

(委員長)

協調建替えとはどのようなものか。

(事務局)

地域で防火などの視点で仕様を統一して建替える取組みである。防火地域等を対象に国でメニューを用意しており、個別に建てた皆さんで協力して建替えをするときに補助が出る。

(委員)

現行計画がかなり盛り込んだものであったことは理解できた。空き家の活用など、複数の項目をまとめることで、計画の見直しにあたって何が課題なのかを考える材料になると思う。

(委員)

リバースモーゲージやノンリコースローン等の専門用語は市民にはわかりづらいので、計画の見直しにあたっては、専門用語の使用に配慮していただければと思う。また、松本市の住宅施策として安心R住宅を推進していくということであれば、売主に費用負担が発生することから、補助金を出して後押しするなどの施策があった方が良いと思う。

(事務局)

現行計画では、専門用語の認知度や新たな制度に関する検証が足りなかったと思う。リバースモーゲージは、今住んでいる家を担保にするもので、少ない金額しか貸し出せないのと、予定より長く生きた場合に利息を払わなければならないという欠点がある。ノンリコースローンは、担保割れになっても残った債務を請求しないというものであったが、そもそも金融機関が担保割れになるような融資をしないだろうということであった。現行計画では、こういった評価が固まっていない新たな施策を取り入れてしまったことを反省しているところである。

(委員長)

現行計画は総花的なものであった。計画の見直しにあたっては、現行計画と同様に総花的なものにするのか、あるいは絞り込んだものにするのかを検討する必要がある。政

策的なものであれば、もう少し絞った方が、有効なものになっていくのではないかと思う。また、5つの方向性について、新しいものが出たときにどのような対応をするのかといった視点で纏めた方がマスタープランを作成しやすいのではないか。

(2) 市民アンケートの調査結果について

事務局から資料2「松本市住宅マスタープラン見直しに関するアンケート調査結果」及び資料2別紙3「特筆すべきポイントおよび前回調査結果との比較」を説明

(副委員長)

市民意識調査の回収数に対する信ぴょう性はいかがか。

(事務局)

前回よりも回答率が減少しているが、600件の回収数は参考に値すると考えている。

(委員)

アンケート調査結果は、現行計画の分析に使うのか。

(事務局)

アンケート結果は、施策を構築する根拠にしていきたいと考えている。

(委員)

第1回の資料にあった「見直しの視点」にアンケート調査結果を反映していくのか。

(事務局)

当然、考えている。

(委員)

私自身も移住者であり、松本市で最も良いのは景観で、不便さを感じるのは公共交通機関だと感じている。民間の事業者がやっていることで難しいかもしれないが、バスが少ない、電車との乗り継ぎが上手くいかないといった課題がある。また、アンケート調査結果を子供の施策・子育て世代の立場から分析する方法もある。今回のアンケート調査結果をそういった視点で分析し、施策の構築に反映していただければと思う。

(事務局)

公共交通機関に関する意見は、自由回答でも多くの意見をいただいている。既に松本市立地適正化計画で、駅を中心に居住を誘導する区域を定めている。住宅施策としては、誘導する方向を加える必要がある。また、空き家については、居住できるものと居住できないものの2種類に分けられ、居住できるものを住宅ストックとして還元する施策に力を入れていかなければならないと考えている。子育て世代については、アンケートの回答者は70代が多く、市の人口分布に近い結果となっていることから、子育て世代自

体が減っている。住宅施策として子育て世代を増やしていくには何が必要か考えている。

(委員)

寿の市営住宅は、建替えによって住みやすくなった。建物が減り、緑が増えた一方で、雑草も増えた。住民の高齢化が進んでおり、草刈りの負担が大きくなっている。若い世代も入居しているが、地域活動には関心がなく、参加してもらえない。また、建物の高層化により、近所付き合いが減ったことで、一人暮らしの高齢者が孤立するという問題も発生している。

(事務局)

寿台については、具体的な取組みを進めている所である。高齢の方が増え、草刈りが出来ない問題が出ている。それを近所の若い人が負担するとなると、対立の目になってしまう。高齢者が一人暮らしを継続できるのはどの状態までか、福祉と連携して考える必要がある。

(委員)

住宅マスタープランの施策には、公営住宅の整理も含まれる。アンケート調査結果の7頁にある住宅の種類の設問で公営住宅(市営住宅・県営住宅)に住んでいる方は約3%で、約20人である。この方々の意見を個別に取り出して分析することで、施策の一つになるものだと思う。アンケートでは、丹念に読み込むことで新しい発見があることも留意してほしい。

(事務局)

公営住宅は民間の賃貸住宅と違う部分がある。民間でサービス付き高齢者向け住宅があるが、公営住宅についても同様な施策があるので、踏み込んで今後議論していきたい。アンケートは、個別の意見からも方向性が見えるものがあつた。例えば、薪ストーブは最近流行ってきているが、周囲の臭害・煙害の問題もある。アンケートを読み込んで、今後提案できるものがあれば提案していきたい。

(委員)

生活困窮者はアンケートが届いても見ない方が多い。今回のアンケートにその方々の意見は入っていないと思うので、その方々の意見も含んでほしい。

市営住宅が住宅のセーフティーネットになっているのかを意見したい。市営住宅は入居へのハードルが高い。県営住宅は保証人制度がなくなった。応募が増えたのはそれが要因だと伺った。市営住宅でも検討し、入居条件の緩和をお願いしたい。

今日明日の泊まる場所もない方がいる。民間の「サポートセンターとまり木」が対応しているが、いっぱい入れない状況である。以前に市営住宅の緊急入居を使いたく、規約を見せてほしいと言ったが、それから2年経っている。退去出来ない人がいるのであれば、皆で考えて退去に向けて動いていければと思う。

公営住宅の申込みを悩む方の理由として、募集時期が合わない場合がある。平屋タイ

プの市営住宅を市内に点在させるのも良いという意見もある。

(事務局)

入居要件の緩和は検討している。入居した方が問題を起こして近所から苦情が出ることもある。そのような方々を誰が指導していくのかも課題である。住宅マスタープランとは別で進めている。そのような課題も踏まえて整理したい。

(委員長)

今回のアンケートの内容をどのように住宅マスタープランに発展させていくかが、次回への課題である。

アンケートでは、住宅については不満がないが、都市サービスが問題視されている。特に交通や生活利便性については、政策的な介入が必要ではないか。住宅マスタープランには直接介入できないが、政策の介入を要望しているということを計画に入れ込んでほしい。

市営住宅は別で検討が必要だが、住宅マスタープランでも裏書をしながら市営住宅に声がけする必要がある。生活困窮者が伴走型の支援を受付けてまちの中で暮らしていくには、住宅マスタープランにも福祉的な視点を入れたいといけない。

住まいに関しては多様化が進んでいて、持ち家だけが政策のポイントではないと思う。住宅マスタープランに従来通り総花的に施策を入れるのか、多様な市民の居住の確保に視点をもっていくか、政策の転換点に来ていると思う。個人的には、後者に舵をきれるような提言が出るかが次のポイントである。そのあたりを次回に加味してほしい。

(3) 計画骨子案について

事務局から資料3「松本市住宅マスタープラン改定版(骨子案)」及び資料3別紙1「松本市住宅マスタープランの概念図(案)」を説明

(委員長)

ただいまの説明に関して、質問や意見はあるか。
課題1～9の並びに理由はあるのか。

(事務局)

特に並びに理由はなく、似た課題を寄せた順番になっている。

(委員長)

移住が増えているという話があったが、概念図のどこから読み取ればよいか。

(事務局)

課題4で主に書かれている。

また、カーボンニュートラルの表記については、本市のまつもとゼロカーボン実現計画ではカゼロカーボンと謳っていることから、国のカーボンニュートラルの表記ではな

く、ゼロカーボンという表記で統一していきたいと考えている。

(委員)

ゼロカーボンという表記については、長野県でも使っていることや、本市にはゼロカーボン実現条例があり、総合計画でもゼロカーボンとDXを取組みとして挙げているので、カーボンニュートラルはゼロカーボンに書き換えるのがよい。

課題のくくり方について、住宅は福祉達成の手段で公の部分で果たせることが多い他方で、実際に住宅を整備するのは民間業者であるので、公民連携の住宅政策の充実が課題にある。課題1～9の裏側には公民の連携があるべきと考えている。

健康寿命の延伸や再生エネルギーなどの関係で、課題1・2・3・7は裏でつながっている。

現行計画の達成状況では、住宅を作る担い手や住生活産業支援で「未達成」が多くなっており、そのあたりの取組みに手が届いていないと考えられる。それは、中心市街地の人口減少と連動している。ヨーロッパでは、中心市街地が低層集合住宅であり、1階が商店で、その上に人が住んでいる。好循環のまちづくりの構造の中に住宅施策が乗っかっている。松本市の中心市街地における人口減少は、住宅にかかる費用が高いことが理由になっているので、公民連携で住生活産業のマインドを変えていき、集合住宅の持ち家などにして中心市街地を活性化させていくという視点も必要だと思う。

課題2は公民連携が裏側のテーマで、それをまちづくりにどのようにつなげていくのかの視点を盛り込んでほしい。

(委員)

色々な視点が入っているが、どこまでやるのか。住んでいる人への話は多かったが、これから移住してくる人への話がクロスして進んでいることが見受けられた。対象を明確にしないといけない。

今後、人口が減少し、外国人の移住の話も出てくる可能性があるが、そこまで広げて考える必要があるのかについても検討して良いと思う。

(委員)

住宅に関しては、建築費が高騰し、土地も上がり始めた。収入は上がっていないが物価が上がってきているのが現状である。

そのため、アンケートに答えた方が本当に戸建てを望んでいないのかは判断できないと思われる。潜在的に戸建てを持ちたい方がいることも考えてほしい。

(事務局)

今回のアンケート調査結果では、マンションへの要望がもっと高くなると考えていたが、そうではなかった。何か見解はありますか。

(委員)

マンションへの要望は高いが、利便性が最も重要となっていて、不便な場所では売れ

ない。そこまで広くないマンションを買って管理費や積立金等を払うよりも、地方に土地と建物を買った方が良いと考える方が多い。また、マンションは築年数が古くなると、建替えや大規模修繕などの問題も発生する。

(4) その他

(事務局)

市民アンケートとは別に今後行うWEBアンケート案について、個別にご意見があればいただきたい。準備ができ次第、WEBアンケートを実施していきたいと思う。周知の際には、皆様のご協力をお願いしたい。

今後も、住宅マスタープランの会議が続いていくため、ご協力の程お願いしたい。

次回の第3回住宅マスタープラン見直し市民会議の開催は11月16日を予定している。詳細は事務局からご連絡させていただく。

4 閉会