

令和5年度 第3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11月16日（木）
午後1時30分から午後3時00分まで
- 開催場所： 松本市役所東庁舎4階 第2委員会室
- 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）
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）
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）
吉岡 直美 委員（株式会社ベスト・カラー代表取締役）
矢口 則義 委員（公募市民）
- 欠席委員： 新井さやか委員、滝澤文雄委員、宮下茂委員
- 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) 5つの基本方針について

事務局から資料1「第3章 住宅施策の基本理念・基本目標」の基本方針、別紙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】

（委員長）

基本方針1～5の並びに意図はあるのか。順番の入れ替えの検討はできるのか。

（事務局）

第1回市民会議で整理した並び（別紙1参照）そのままになっている。並び変えは可能である。並びの考え方としては、この中で重要性・緊急性が高いものを番号が若い順としている。

（委員）

基本方針は誰が文章を書いたのか。

(事務局)

基本は担当課から原案を示し、委託業者にて文章を校正した。

(委員)

基本方針がこの文章から見えてこない。10年間で具体的に何ができるのか。

(事務局)

基本方針で方針を示して、この後の計画体系で具体的な文言に落とし込んでいく流れになる。ここでは方針を示しており、具体的には資料2「計画体系 [案]」でお話する。

(2) 計画体系 (案) について

事務局から資料2「計画体系 [案]」及び資料3「第4章 住宅施策の展開イメージ」を説明

(委員)

資料3「第4章 住宅施策の展開イメージ」について、成果指標を設定して成果を数値で表すのは素晴らしく良い方法だと思う。できるだけ具体的な数値にしていくと達成率がわかるので、市民は理解しやすい。途中で目標値を変更することもできる。

(委員長)

具体的にどんな数値目標があるのか。

(事務局)

案ではあるが、例えば「1-(1) 環境に配慮した住まいづくり」の省エネルギー化の視点で、「まつもとゼロカーボン実現計画」で家庭部門のCO2削減量を目標設定している。色々分野がある中で家庭部門の目標設定値を我々の目標値として捉えることで足並みが揃う。想定している一つの指標である。

(委員長)

民間住宅のCO2削減はどのように図るのか。

(事務局)

今後詰めていくところである。まずは、達成の判断材料を示し合わせて設定していければと思う。

(委員長)

施策の方向ごとに設定するのか。

(事務局)

基本的には施策の方向ごとに指標を設定していきたいと思う。ただ、全部が数値で設

定できるものか。最終的には、基本方針にぶら下がるものとして2つ、3つの成果指標を挙げていきたい。

(委員長)

成果指標が施策の方向性や施策の重要度を図る指標になる。それに合わせて順番を入れ替えないと、施策の重要性は前面に出ないと思う。

(委員)

県と市のゼロカーボンに関わっている中で、家庭部門のCO₂削減の数値については環境省、県、松本市の順に降りてくるので数値自体は出せるが、集計に2年かかる。2023年の数値は2021年の数値を見て、過去の推移から予測を立てている。数値にタイムラグが生じても良いのか。

また、計画体系「1-(1)-②」の市の取組みに「住宅の省エネルギー化や再生可能エネルギー導入に対する補助・税控除」があるが、現在、建築物の省エネ法が改正されていて断熱性能を標準化しないといけない。新築着工件数における省エネルギー住宅の割合がどのぐらいあるのか。省エネルギー住宅の普及率は建築確認で集計できると思う。

再生可能エネルギーであれば太陽光パネル導入の補助の関係でどれぐらい件数があるのか。推計値を数値目標にするのが良いか。それとも住宅マスタープランなので詳細に踏み込んだ具体的な数値目標が良いのか。目標数値を合わせることは効率的ではある。住宅マスタープランそのものの存在価値を考えると、もう少し解像度が高くてもよい。先程発言にあった、具体的な取組みを進めていくことに合致してくると思う。

(事務局)

成果指標を定める段階で重要な話である。成果指標に関しては、施策の結果の因果関係がはっきりしないが目標として実現したいことや、世の中が変わった部分が見えることを成果指標として整える。CO₂排出量については、住宅施策によってCO₂排出量が減った訳ではないが、世の中が良い方向に向かっているかの判断として成果指標に載せる。現在、計画体系には市の取組みまでを書いているが、その後に補助制度や実施すべき施策がある。補助金の件数などの実施指標は、別に設定する。実施していて成果も伸びているのが理想であり、実施しているが成果が伸びていない場合は、原因がどこにあるのか追及する。逆に、成果が伸びているが実施が足りない場合は、計画を見直すときに効果を発揮してくる。この2段階で考えればよいと考えている。

(委員)

数値目標を設定する中で、分母と分子の決め方によって、数値はどのようにでも動かせるものである。省エネルギー住宅について、これから建てるものはZEHしか建てられないので、新築着工のものは問題ない。リフォームによってシックハウスやZEHに近づけるものであれば、数値として入れるのは良い。一方、既存のものに対してはどのぐらいの数値目標にするか。かなりハードな数値の出し方になってくると思う。例えば、税の控除とあるが、これは住宅だけの問題で済むものではなく、税収の問題から考えなけ

ればいけない。

分母と分子をどのように設定するか考えて数値目標を作らないと、出てくる数値は操作できてしまう。数値目標の設定はかなり慎重に考えてもらいたい。

(事務局)

成果指標に関しては、このために新たな数値を調べるということは現実的にはない。現在ある数値でないと、前回との比較が出来ない。また、新規のものは実施件数を比較できる形で指標を選択していきたい。

(委員)

私が評価しているのは、都知事がこれから建てる住宅は太陽光パネルを導入するという目標値を設定したことである。ZEHになるかは別として、効果は非常に高い。簡単な方法でわかる数値目標を作ったことは素晴らしい所だと思う。

目に見えるところの数値目標は効果的だと思う。自分も太陽光パネルを導入しようという気持ちになる。このようなことが住宅マスタープランで大事だと思う。誰かがやってくれるのではなく、自分がやりたいという方向にいく計画づくりをしてほしい。そのような施策、方針があると市民は心が躍ると思う。

(委員)

これからの議論の中では、脱炭素に関して県がやるべきことと、市がすべきことを特定しながら、考える必要がある。会議の議論では、脱炭素ではないところでどのような目標設定ができるか話していくのが良いかもしれない。来週11月22日にゼロカーボン戦略推進本部会議があるので、県と詰めていただくと良い。

(副委員長)

目標数値が大事という発言があったがその通りである。市がチャレンジしていることがわかる、わかりやすいものが良いと思う。それが施策につながりやすいと思う。「5 住生活産業の発展と新技術の活用」があるが、基本方針の中で担い手について書かれていた。我々の業界は担い手不足ではなく、担い手がいなくなるところである。太陽光パネルの導入やZEHを作るとしても、担い手がいなくて出来ないのが現状である。雇用や商業施設、商工業の政策にかかる部分なのかもしれないが、そこも市のチャレンジ項目として挙げてほしい。それがなければ、災害対応や通常の建築・リフォームも出来ないのが現状である。優先順位を上げていただけるとありがたい。

(委員)

宇都宮市長と話した時に、「宇都宮市では防災に力を入れている。ビルを建てる時、1階は災害時の避難所に使えるように作ったり、非常用倉庫を設備したのものに対しては容積率を200%オーバーにしたりすることを率先してやっている」と聞いた。それで人口は増えているらしい。災害で避難する場所が民間の建物にもできることは良いことだと思って聞いていた。参考にしてほしい。

(事務局)

先程、担い手についての発言があったが、労政課から建築関係の担い手育成に関していくつか施策を挙げてもらっているので、そちらを計画に記載するか検討していきたい。

(委員長)

具体的な住宅に関する施策は、計画体系の最後の方に挙げられている。建築の担い手育成については、計画体系の「5－(1)－① 住生活産業の成長促進」の市の取組みに具体的に書かないとしても、計画の本文の中には明記をする必要がある。

(委員)

計画体系「1－(3)－②」の市の取組みに「不動産取引時における災害リスク情報の提供」とあるが、これは不動産取引において重要事項説明書で説明しないといけない項目になっている。現在はお客様に洪水ハザードマップで浸水想定を提示しているが、それ以上のことをやると考えて記載しているのか。洪水ハザードマップ以外にわかりやすい資料をこれから作る予定があるのか。

(事務局)

災害情報に関しては定期的な更新・改正・修正を行っているが、それを防災関連部署で随時に公開できていない。そのため、更新等された際はすぐに情報提供できるようにしていく。また、公開方法として、現在は紙媒体で配ることが多いが、ネット上のGIS地図に災害危険に関する情報を集約して載せていく。

住宅マスタープランとしては、不動産取引事業者の皆様によりわかりやすく情報提供ができるような体制を組むことを目的に記載している。

(委員)

計画体系の大半が、住環境や住むところの話になっている。「4 誰もが安心して暮らせる住まいづくり」とあるが、住環境の話で、家の外の話がない。

例えば、私の事務所前に「出川公園」があるが、草が腰まで生えている状態で幼稚園児が遊んでいる。そこを災害と絡めて、かまどベンチのある公園の整備計画や、地域のコミュニティが集まれる公民館など、そのような所まで考えを広めてもらえると嬉しい。一つの意見として考えて欲しい。

(事務局)

なかなか難しい問題である。前回も住宅マスタープランでどこまで責任を持つかという議論があったが、計画体系に記載している「コミュニティ」をどのように定義するかは難しい部分である。「ミクストコミュニティ」という若者からお年寄りまでが一緒に楽しく住めるという概念はあるが、それをどのレベルまで落とし込んで、どのように記載するかは非常に難しい。町会単位のコミュニティはあるが、松本市の考え方として、町会はあくまで任意の団体である。

公営住宅の関係について記載はするが、それ以外の記載の仕方はどこまでの強制力を持って記述するかは検討課題とする。

(委員長)

今回は「コミュニティ」という記述が採用されているが、松本市の場合は従来「地域づくり」という記述が繰り返されている。それとの整合性に距離がある。地域づくりやソフト事業の関連であるなら、読み方を翻訳しないといけないのはいかがなものか。

町会の話については、地域づくりの中で任意団体をどれだけ組織化しているかで町会の住民力を図っているのも事実である。それに対しても視線を向けておかないと、二重三重で作らないといけない。

住宅施策の中で考えている「コミュニティ」と「地域づくりのコミュニティ形成」に少し距離がある。そのあたりを表記も含めて関係課と調整してほしい。

(委員)

住宅マスタープランの中には、「住まいづくり」と「まちづくり」がある中で、計画体系で示されているのは「住まいづくり」がほとんどの印象である。施策に子育ての目線が多く、子供の目線が少ない。計画体系の「3-(1)-① 子供たちや子育て世代が安心して暮らせる環境づくり」に「子供たち」という文言は入っているが、主な市の取組みは住宅の供給体制や、家賃補助という大人目線の内容になっている。

先程、公園整備についての発言があったが、まちづくりの観点も基本施策の中に入れてほしい。公園はボール遊びが基本禁止になっているので、子供たちは昔のように自由に野球やサッカーができない。今はできる場所が小学校の校庭になっている。しかし、校庭でサッカーをやっているときは野球が出来ない。基本方針が決まると、その中で施策が進むと思うので、子供の目線から見たまちづくりを進めていただきたい。

加えて、計画体系の「3-(1)-①」の市の取組み「子育て世代を対象とした家賃補助の拡充」は内容が何となくわかるが、「3-(2)-①」の市の取組み「地域の課題を地域で解決できるような仕組みづくり」はどのようにやるのか。具体的な対策にどのようなものがあるのか。市の取組みの中でもひと目でわかるものと、わからないものが混在している。特に「3-(2)-① 多様な世代・世帯が支え合えるまちづくり」は重要なところであるが、具体的な内容がこの資料からはわからなかった。

(事務局)

そこを今回ご発言いただきたい。皆様からいただいたご意見を資料3「第4章 住宅施策の展開」の施策の説明文の中に記載していきたい。これらの項目に対する意見を、この会議で出してほしい。

(委員長)

公園整備等についても、そこへ記載していくのか。

(事務局)

そうである。

(委員)

計画体系「3-(2)-①」の市の取組み「立地適正化計画の推進」のように、ゾーニングによって計画を立てていくことも一つの手段だと思う。公園や保育園などの公的な設備など、重点的にやる所のメリハリを付けることで成果が見えると思う。

また、「4 誰もが安心して暮らせる住まいづくり」で住宅セーフティネットが大きく書かれているが、住宅困窮者や住宅確保要配慮者に対する住宅確保に対しては、県や市町村で力を入れようとしている。民間の力で解決する内容ではない。どちらかという、住宅施策より福祉施策に入っていく部分であると思う。「4-(1) 住宅セーフティネットとしての公営住宅の充実」は住宅分野で良いと思うが、「4-(2) 住宅困窮者の居住支援の充実」は住宅分野で良いのか。

(事務局)

セーフティネット住宅は国も力を入れて住宅困窮者への住宅供給、公営住宅法でいうと低所得者に対する低廉な住宅の供給になる。

福祉課題という発言もあったが、問題はその先でその人がその状況になった原因を解決しないと、家をあてがっても問題解決はしない。福祉側からすると、家をあてがったら終わりという姿が見られる。我々としては、公営住宅に入ってからどのような支援ができるかを進めていきたい。

協力いただける民間の方々には有難いが、その後にお金の問題が発生してくる。住宅に困窮している方々が困窮しないで済むか記述していきたい。それは公営住宅も同じで、福祉施策か建設施策かという所で建設施策となったが、厚生目的ではあるので、福祉施策として住宅を供給すると合わせて記述していきたい。

(委員)

社会的弱者の方々には福祉関連施策と重ねていくのが一つの考え方だと思う。「まつもとゼロカーボン実現計画」を策定したとき、省エネルギーの分野で「エネルギー・貧困への対応」という項目を入れた。漠然とした課題設定しかしていないが、ヨーロッパでは化石燃料価格や電気代金が高騰していて、それが家計を圧迫しているケースがある。恐らく、日本でも今後出てくるであろう。経済的な理由から省エネルギー化が図れないの方々に対して2030年までに具体的な解決策を検討していくというレベルでしか、今回の「まつもとゼロカーボン実現計画」には書けていないが、課題設定したことは大事だと思う。計画体系「1-(1)-②」の市の取組みに「公営住宅の更新に伴うZEH化の推進」が入っているのは、非常に頼もしい。エネルギー貧困を考えた時に、家が確保できた先に光熱費の話が出てくる。県の施策でも「県営住宅のZEH化」をやっている。福祉とゼロカーボン、福祉と住宅、福祉とまちづくりと重ねていくことが重要だと思う。

(委員長)

貧困は、貨幣的な貧困だけではなく、関係性の貧困や繋がりでの貧困なども福祉の中で重視されている。先程発言にあった子供の貧困問題も、人や地域との繋がりが貧困に繋がるので、公共性の高い空間や遊びの空間などを作ることは貧困に対する支援になる。既に書かれている公営住宅のところに貧困の視点を集約するのではなく、別のところで記述を意識することが今後は必要だと思う。

(委員)

実際に全ての取組みを実現するのは、正直不可能だと思う。計画体系の中で具体的に実現していきたいものと、今回の住宅マスタープランで目標値としてこれから進めていきたいものを、明確に分けた方がわかりやすいと思う。省エネルギー問題などの時間がかかり、これからどうなるかわからない問題に対してどのように対応していくかという目標と、ZEH化や太陽光パネルの問題などの具体的な数値を決められる目標に分けて市民に発信するとわかりやすいと思う。

(事務局)

今回、計画体系に記載した市の取組みは、現行計画の120以上の市の取組みから半減している。記載しているものは、実施の見込みや数値目標を立てられる見込みがあるものしか残していない。ただ、他計画を3つ組み合わせて住宅マスタープランとするため、★印（高齢者居住安定確保計画に該当する取組み）、■印（賃貸住宅供給促進計画に該当する取組み）、●印（マンション管理適正化推進計画に該当する取組み）が付いている取組みについては、今後新たに検討する項目がほとんどである。印が付いている以外の取組みは、基本的に見込みがあると理解いただきたい。

(委員長)

今の話は、冒頭で説明していただいた5つの基本方針についての話と、基本理念の決定に関わってくると思う。その中に重点的な項目が読み取れる記述になっているか査定したいと思う。

(3) 基本理念の決定について

資料1「第3章 住宅施策の基本理念・基本目標」、別紙2「松本市住宅マスタープランの基本理念について」を説明

(委員長)

先程、事務局から市の取組みに関しては今後展開が可能だと強い発言をいただいたが、それが住民のインターネットアンケートで比較的関心が高い基本方針と、どのように紐づいて、最終的にそれがKPIの数値にどう生かされるのか。どこまで絞られているか。意見を聞きたい。

(事務局)

例えば、別紙2「松本市住宅マスタープランの基本理念について」で基本方針「(1)健康長寿の住まいづくり(断熱性能を備えた住宅の普及促進など)」とあるが、断熱性能については、先程発言もあった通り、あと2年で建築基準法の基準が定まり、それ以外は建てられなくなる。現状の長期優良住宅の認定基準の中ではZEH基準まで拡張されている。現時点で、断熱性能を備えた住宅は作らざるをえない所まできている。そこを皆様はどう伝えていくか。良いことだけではなく、建築コストが跳ね上がることは間違いがない。都市計画区域外で確認がいらなかった所も建築確認が義務化されていく。そういった方々に対して制度が変わることを1年かけて周知していくことが方針として決まっている。

基本方針2「(1)空き家対策」に関しては、今年の空家特措法改正や民法改正などがあり、空き家に対して強制力を持った、また過去では解決できなかった手法について法改正が進んでいる。それに基づき、市も強い力に対応できるようになるので、それを執行していこうと考えている。他についても、今回提示した案の中では基本計画等で先行している部分、近年の法改正や政府の方針の発信方法を踏まえて、整合が取れた形でご提案している。

(委員長)

それは既定方針の中に組み込まれているから先が見えている。それ以外に市として注目する住宅施策はあるか。あるいは、公共空間を組織化するためにはどのような視点があるか。

(事務局)

一番大きな変更点としては、今までの住宅施策はゴールが持ち家という考え方だったが、近年の空き家問題を踏まえて、自分が必要な住まいが何かという問題提起をするのが、今回の住宅マスタープランの大きな転換点と考えている。

やはり、最後は自分の家を持ちたいという意見も理解できるが、現状はそれと乖離していて、それを良いと思わない方が増えてきているというメッセージは出していないといけない。特に高齢の方々には、そのメッセージが伝わっていない。逆に若い方々は、引っ越すことに抵抗がないのが当たり前の方々が増えている。変わってきていることを発信するのが、もう一つのテーマだと思う。

(委員長)

それは、具体的に基本方針や基本理念からどう読み取ればいいのか。

(事務局)

例えば、基本理念の見直し案①「一人ひとりが豊かさと幸せを実感できる 松本らしい住まいづくり」に含まれる「一人ひとり」は自分の生き方・住まい方は自分で決めるというメッセージとして記述している。

(委員)

基本理念見直し案①「一人ひとりが豊かさと幸せを実感できる 松本らしい住まいづくり」の「松本らしい住まい」の定義は何か。皆の意識を1つにしておいた方が良い。

(事務局)

「松本らしい住まい」の定義は、計画体系に書かれた施策全てのことだと思う。「松本らしい住まいづくり」の意味合いは、これから作っていくものであり、それぞれが作っていくものというメッセージが入っていると理解していただきたい。「あなたにとって一番適した住まいは何か」というメッセージが「松本らしい」に含まれているとご理解いただきたい。

計画体系の「2-(3)松本らしい暮らしの実現」で施策の方向に紐づく施策を3つ挙げている。感じ方や捉え方は人それぞれだが、前回の委員会で県外から移住してきた福地委員から松本市で素晴らしいのは景観で、交通の便はあまり良くないと意見があったように、程よく都会の部分がありながら、中山間地もあり、里山暮らしもでき、松本城周辺の高さ制限や色彩制限を行っている中で自然・歴史・文化を活かした街並みを政策で守ってきたことが、今の松本らしさを出していると思う。このようなものが松本らしいと表現する時の説明になると思う。

(委員)

住宅だけでなくコミュニティもあるので、見直し案①に「住まいと暮らし」とセットで表現した方が良いと思う。ただ、この辺は市長の意向もあると思う。見直し案②の「シンカ」にどれだけこだわる必要があるのか。

(委員)

「シンカ」という言葉がなければ、見直し案②が一番良いと思っていた。「シンカ」の意味がわからない。

(事務局)

提示している3案から決めるのではなく、今のような意見を踏まえて新しい見直し案をまとめていきたいと思っている。

(委員)

今までの話をまとめると「住まいと暮らし」の2つの言葉が一番マッチしているように感じた。それで見直し案②が良いかと思ったが、「シンカ」はわかりにくい。目標を決めて漢字にすれば良い。

(委員)

見た人がどの漢字を当てはめるか。一人ひとりの立場でそこに当てはめる漢字が違うということか。

(事務局)

そういう意図ではあるが、わかりやすさと天秤にかける必要がある。

(委員長)

松本市と付き合って25年だが、「松本らしい」という言葉は市役所の皆さんは毎回言っている。ブラックボックスのような言葉なので「松本らしい」に定義はできないが、誰もがそこにイメージを入れられるという点ではイマジネーション豊かな言葉だと思う。使い古されている感じはある。むしろ、松本らしいと考えるものをどこに方向づけるかをこの委員会で示すことが、次の方向性を示す上では重要だと感じた。

(副委員長)

事務局が発言していたように、住宅は作ることが目的ではなく、住宅の選択のところにきていると思う。作るとは暮らしの中の一つにしか入ってこないのが現実だと思う。「松本らしい」で県外から移住する方が増えている。松本らしい部分は、我々以上に移住者の方が感じているかもしれない。移住したが、交通などの色々な部分が足りていないのが現実である。そこを作る所でどれだけ寄与できるか。そこが今回の住宅マスタープランの改定の一つの目的にもなると思う。

(委員)

住まいがあっただけでは、暮らしはできない。暮らしだけでは生活ができないとなると、松本の町があっただけで初めて住まいあって、暮らしができると思う。住宅マスタープランとして、まちづくりもやっていくなら、「まちづくり」の言葉もあつた方がいいと思う。

(委員長)

会議の中で委員の皆さんは、家の中だけに注目していなかった。「まちなか」と「いえなか」が連続していることに松本らしさがあるのかと感じた。窓を開けたり、まちを歩いたりすることで、松本を感じられる。あるいは、家がどのような形で地域の中で供給されているかが重要だと思った。

(4) その他

事務局から資料4「市民アンケート調査における公営住宅(市営住宅、県営住宅)入居者回答の特筆すべきポイント」を説明

(委員長)

この資料の扱いはどうするか。

(事務局)

今後の施策等を展開していく上で、参考にしたいと考えている。

(委員長)

この資料は、いくつかの施策の裏付けにはなる。前回の議論の中で公営住宅に対する視点が重要であることや、今回は住宅や暮らしが注目されていることの一環となると、計画の中に併記をする必要があると思う。入居者の回答を考えたことが重要に感じる。扱いについては考えてほしい。

(委員)

質問だが、資料2「計画体系 [案]」の「2-(2)-①」の中の「非接触型」はどういうものか。

(事務局)

コロナ禍で暮らし方が変わったことで、新しいライフスタイルが出てきた。今後、それが標準として定着することを見据えている。例えば、最近ではコロナを事象として宅配ボックスが設置されることや、テレワークで家の中に執務空間が必要になっていることが、非接触型で見られることだと思う。実際にコロナが落ち着いてきた中でも、今後はテレワークが標準になってくる動きがある程度見てとれる。他には、タッチレスキーや、顔認証で玄関の鍵の解錠などがある。新しい生活に対しての暮らしの提案を行う、あるいは情報発信していく必要性を踏まえて項目として入れている。

4 今後のスケジュールについて

事務局より資料5「松本市住宅マスタープラン見直しスケジュールの変更について」を説明

5 閉会