令和８年度第１回住生活基本計画推進検討会議事録

○開催日時　令和８年６月１９日（金）　午後３時から午後５時まで
○会議場所　佐倉市役所　１号館６階第１会議室
○出席者：
・佐倉市住生活基本計画推進検討会委員６名
・オブザーバー　千葉県県土整備部住宅課１名
・住宅課長　住宅課総括　住生活推進班長　職員１名
○傍聴　なし
○議事
（１）　マンション管理組合実態把握等調査について
（２）　団地活性化モデル事業について
（３）　今後の予定
（４）　その他
○配布資料
（１）令和８年度 第１回 佐倉市住生活基本計画推進検討会（会議次第）
（２）佐倉市住生活基本計画推進検討会 委員名簿
（３）議事１　補助事業の概要
（４）議事１　事業計画書
（５）議事１　アンケート調査表（案）
（６）議事２　団地活化モデル事業
（７）議事２参考資料　空き家対策事例集（国土交通省作成）
（８）議事２参考資料　団地活性化モデル事業対象地区の人口推移

○会議概要
議事（１）マンション管理組合実態把握等調査について
◆事務局
本事業を実施するにあたり、国の補助制度であるマンション総合対策モデル事業のうち、老朽化マンション対策モデル事業に応募し、採択されたこと、本調査を実施するにあたり、千葉県内のマンション管理組合の実態把握調査を多数実施している「一般社団法人　千葉県マンション管理会」に委託し、アンケート調査を実施する。アンケート内容は、管理組合の有無、管理組運営状況、管理組合運営費、修繕計画等を検討している。
◆委員
このアンケ―ト調査票の項目は、新たなマンション管理計画制度に基づいた条項が含まれているという認識でよいか。
◆事務局
全てではありませんが、マンション管理士会から提出された案であり、認定制度に該当するか概ね判断できる設問としています。今協議会において意見を伺いたいと思っています。
◆委員
アンケート項目を見て、とてもボリュームがあるという印象をうけた。すべての目を通せていないが、3 頁に駐車場の台数に関することが示されているが、

特に都内ではマンションの駐車場が余っているという問題が出てきており、どれくらい空いているかという点も聞いてはどうかと思った。

◆委員
アンケート項目の変更・修正、調整は可能なのか。

◆事務局
調整は可能です。

◆事務局
駐車場の件は、空きの有無を入れられれば良いということでしょうか。

◆委員
割合でよいと思う。機械式駐車場は利用が敬遠されたため、つぶしてしまったマンションがあるという話を聞く。また、賃貸として外部に貸し出すところもあるようだ。

◆事務局
形態が平面式なのか機械式なのか、それぞれ示してもらったほうがいいということですね。

◆委員
現地調査について伺う。

◆事務局
建物の外観調査です。マンション管理士の有資格者が現地を訪問し実施するものです。調査項目はひび割れなどです。

◆委員
現地調査ではどこを回るようになるのか。

◆事務局
対象としたマンションを全て回ります。

◆委員
設備に関しても調査に含まれるのか。共用部分、給排水設備など、管理組合が管理計画で決めていると思うが。

◆事務局
今回の調査対象に含めておりません。

◆委員
アンケート調査と現地調査の位置づけを伺いたい。

◆事務局
ご指摘の給排水設備も含めると1年間ではやりきれないので、まずは外観から問題があるかを確認するレベルでの把握を進めて行きたいと考えています。

◆委員
それで意味はあるのか。

◆事務局
これまで全く未把握だったところであり、まずは概要把握から始めマンション管理組合の実態を調査していきたいと考えています。

◆委員
アンケートがかなり細かく作られている。管理組合が機能しているのか、修繕計画がきちんと作られているかが見えてくると思う。

◆事務局
回答があったものを、先程ご説明した補助事業の4象限に分類をして、必要に

応じて再調査などしていきたい。

◆委員

回答を返さない管理組合もあると思うが、そういうマンションこそ問題、課題を抱えるマンションだと思う。どのようなフォローを考えているのか伺う。

◆事務局

調査票の送付と現地調査を行うことのなっており、マンション管理士会の方が未回答マンションの管理組合に回答の協力を求めることになっている。このお願いをしても回答を得られなかったところには、令和9年度に2次調査として再度、調査を実施し、回答率を上げていく予定です。

◆委員

耐震に関して項目があるが、自分の仕事から見たとき、お客様からアスベスト関係に関して使用実態、調査の有無を確認されることがある。項目になければ含めてはどうか。

◆事務局

現在含めていません。

◆委員

エレベーターが最近基準の見直しでとても厳しくなった。経年劣化で改修することが増えてきたが、旧基準で作られたシャフトに対してかごを新しくしても新基準に適合しない既存不適格となるケースが見受けられる。これはマンションの評価につながることなので、外部の人間として気になるところ。項目に含めてはどうか。

◆委員

今回はマンション管理組合に対するアンケートであって居住者の満足度を問うものではない。居住者側からのクレームが何にどのくらい出ているかはわからない。組合がどう考えるかというものだが、その辺も気にはなるところ。

私の知っている話では、1,000戸程度の団地では、毎年1名くらいは孤独死がある。高齢化していることから後見に関することも多くなる。これら一連の関係性を見るための、入居者構成を把握すべきでは。孤独死がどの程度あるのか。管理組合は資産価値の面から簡単には示さないかもしれないがどうやって突破していくべきか。いいアンケートにしていただきたいのでそういうデータも取っていただきたい。高齢化すると、いいマンションではなく高齢者施設を選ぶようになってくる。財産管理に関することもかなりのマンション管理組合でやっている。組合によっては先程の駐車場管理などで稼いでいるところも。不動産事業の契約の中でデイサービスをやっているところも。住宅・建築がどのような方向へ向かうか、アンケートの中にも表れていると思う。アンケート項目をあまり増やすことは難しいと思うが、経営と生計管理をサポートしていくという気持ちをアンケートに含めてほしいと思う。

賃貸マンションではオーナーが全体管理する。区分所有マンションでは管理組合が行うことになるが、自治会とはどういう関係になってるのか。千葉市では自治会と管理組合は共存する仕組みを持ってる。自治会への補助金も管理組合での活用を見込んだものになっている。

◆事務局

7ページに、全戸数、空戸数、賃貸戸数、居住者名簿の作成頻度、高齢世帯の割合を設けています。

◆委員
マンション管理組合で、新年会、忘年会などやってるのかという項目もあっても良いのでは。
◆事務局
具体的な取り組みを聞いても良かったですね。
◆委員
管理組合のビジョンを聞いては。組合として今後どうしようとしているか等。
◆事務局
管理実態の把握としており、今後の展望は含めておりません。
◆事務局
定型的な投げかけにはなっていますが、17 頁に今後の課題という設問はあります。ここをもう少し表現を工夫する方向でしょうか。
◆委員
マンションは賃貸も区分所有も将来的には壊れてしまうという恐怖はオーナーにも管理組合にもあると思う。それに対してどうしていくのかを聞きたいと思うが、どうしようもないから答えられない。それを助けるのが行政ではないかと思う。地方公共団体もビジョンを作る。マンションも 50 年、60 年経つところがある。ビジョンが必要。これを誘導してあげられるといい。短い期間で居住者の団体を動かしていかなければならない。そういう質問を含めて欲しい。
◆事務局
検討して参ります。
◆委員
孤独死の対策は誰がとるのか。新聞屋、ヤクルトさんもいるが民生委員がやることもある。民生委員はなんでも知っていると思われてしまうが、高齢者の世帯があるなど薄く把握しているだけ。管理組合はどう扱っているのだろうか。
◆委員
民生委員の数が少ないことを知った。市川市で電気ポットの使用がわかるシールを配ったそうだ。こういう仕組みで把握する方法もある。
◆委員
民生委員は地域の高齢者の孤独死に責任は負えない。新聞やヤクルトの配達が確認できる仕組みを作っているところもある。5 日間配達物がたまっている状況から連絡が入り、警察と一緒の入室したことがあった。
◆委員
管理組合で自衛する術はないのか。住生活基本計画においても孤独死を重視している一方で、後見する人がいないという状況もある。
◆事務局
委員はマンションの業務に携わっていますが、民生委員とマンション管理組合とが連携した事例をご存じですか。
◆委員
私は建替え専門の業務で多くのマンションと関りがあるものではないが、今対応中の事案でマンション管理組合の理事さんとの話で入居中の高齢者の方と連絡が取れないということだった。私は民生委員に相談するのはどうかと提案したが、その理事さんが民生委員だった。地域包括支援センターからのアプローチも考えたが、ケアを必要としない方だったので、つながりもなく、困ったと

いう事案があった。

◆委員

コミュニケーションがとれていない人とは民生委員もであっても難しいことはある。

◆委員

孤独死やコミュニティの問題も取り上げていただきたい。

調査については今年度に結果が出てきて、これを生かそうということか。

◆事務局

今年度得られた成果は報告書として作成し、回答が得られなかったところは次年度に再度調査をかける予定です。

◆委員

今日いただいた意見を踏まえて調査事項としたいのだが、この締切は。

◆事務局

当初の事業計画では6月から7月にアンケート調査を実施と考えています。

◆委員

目の前に迫っているということか。皆さんがよろしければ、原案となる調査事項を回覧して審査する手順を踏んでください。それで進めさせてもらいたいが、いかがか。今日は大きなヒントがあった。プラスアルファを求めるなら意見を求めたい。

◆委員

このアンケートを回答して返却いただくにあたり、返却率が気になった。ぱっとみてこんなに項目があったらやらない。難しければ飛ばしても良いので、なんとか返してほしいという一文を加えることで返却率を上げられないか。

◆委員

千葉県で把握されている調査ではどうですか。

◆オブザーバー

県でも今年マンション調査を行ったが、3割程度の回答率だった。外観調査も行ったので、その際にお願いしての結果。やはり回収は大変である。

◆委員

回収率を上げるために人を使うにしても予算の関係もある。委員の提案もわかる。この議事は書面で確認することとしてここまでとする。

議事（２）団地活性化モデル事業について

◆事務局

前回会議後に、モデル３団地自治会と面談し、前回会議資料を提供して団地活性化モデル事業について情報共有を図りました。５月には、千成自治会と中志津自治会の意見交換を行いました。八幡台自治会とはこの後、面談の予定です。市と共に推進していきたい取組みとしては、中志津自治会では空き家対策、千成自治会では、空き家対策、持続可能な自治会運営、若者・子育て世帯への団地への取組み、八幡台自治会では、空き家対策、若者・子育て世帯に選ばれる団地への取組み、公共交通等の移動手段の永続的な確保でした。

このヒアリングを基に、令和９年度事業方針案を作成しました。まず、テーマは、「こどもの声が響き渡る賑やかな団地への復活に向けた取組み」としました。取組方針には次の３つの柱を掲げます。１つ目の柱は、短期的な視点とし

て、空き家にならないような予防的取組や、空き家解消への取組を通して団地活性化につなげる空き家対策。２つ目は、中期的な視点として、地域住民の機運醸成に向けた取組や新たな人材確保に向けた取組などを通して地域全体で団地活性に取り組める体制を構築し、安定的且つ継続的に団地活性化に取り組めるマンパワー（担い手）の確保、３つ目は、長期的視点として、公共交通等の移動サービスや代替サービスの検討などを通して、若者・子育て世帯が団地内への移住・定住を推進できるような更なる住宅施策を検討し、実行していくことで人口の増加を図り、団地の活性化を図る、若者・子育て世帯が住みやすい（住みたい）街づくりに向けた取組です。令和９年度実施予定の事業方針案についてご審議願います。

◆委員

中志津では高齢者が多く、学校の予鈴にもうるさいと苦情を言う住人もいる。静かに暮らしたいという希望があるようだ。事務局提案のテーマに合わないと感じる。

◆委員

現状を伝えた。子どもが住みにくいまちになっている。一方で南志津小学校に統廃合の話があった際に、学年１クラスという状況だったのに無理やり残した経緯もある。同じ中志津でも１丁目から７丁目まで状況が異なるようだ。

◆事務局

今回はモデル事業であり、他の団地における指針にしたいと考えています。3団地の問題として挙げているものを踏まえて３つの柱を立てて事業展開を提案したものです。

◆委員

この提案からは何をやるのか内容が見えない。

◆事務局

最終的な目的としましては、若者・子育て世帯に移住定住をしてもらうことにつなげていきたいと考えています。その上での取組みを短期・中期・長期として組み立てていけばよいのではとご提案しました。

◆委員

市では空家対策を進めているが、中志津や八幡台などの団地でどういう効果を示せるのか、具体的に何をやっているかがわからない。空き家になる前の取組み、空き家の解消に向けた取組みは短期的な視点にあたると思うが、市は何をやっているか。

◆事務局

予防的な取組みでは国土交通省で示しているエンディングノートの普及促進、空き家バンクによるマッチングがあるので、これをさらにブラッシュアップして進めていくことを案として考えています。

◆委員

すでに持っている施策がある。それをテーマ順に空き家になる前の取組み、空き家の解消に向けた取組みという項目の中でどのような効果があったかの効果を示すのではないか。若い人たちが流入する仕組み作りを推進するという新たな施策の展開になると思
う

◆事務局

空家等対策の特別措置法の改正で創設された空家等管理活用支援法人制度を活用した取組みの導入も検討したいと考えています。

◆委員

平成 26 年に 1 回目の住生活基本計画ができたときに、空き家施策として中古住宅リフォームや空き家バンク等開始した。開始して 10 年近くたったが、県内でも佐倉市は多くの空き家施策を打ち出してきているが、今後、5 年、10 年先のビジョンが見えてこない。行き詰まり感がある。年間補助額は一億円近くあるが、どうしていきたいのかが見えない。若者世帯の引き込みをするために、既存事業に手を入れていくなどどのように考えているのか。

◆事務局

今ある制度は継続しつつ、さらに新たな手法を模索していきたいと考えています。

◆委員

もう一歩進んで変えていかないと他の自治体と差が出ないのでは。

◆事務局

（団地活性化の主体は）最終的には地元が担っていただくものと考えています。そのために自治会から出された意見を基に市になにができるかを示して、令和 9 年度に事業が実施できるように進めてまいりたいと考えています。

◆委員

これにより成果が出てくるのは令和 8 年以降ということか。

◆事務局

事業実施は令和 9 年を予定しております。

◆委員

今年度中に会議を開催し、来年度どうなるかを伺いたい。

◆事務局

では次回会議で具体的にどういった取組みであるかをお示しします。

◆委員

取組みが示されないと中身が見えない。議論のしようがない。

◆委員

不動産業界では若者世帯の引き込みに関して動きはありますか。こういうものがあるといい等、話題があれば。

◆委員

中志津でも仕事をしているが空き家など物件が出ればうちで扱いたいと思う。空き家のまま放置されてしまうのが問題。結論が出ない人がいる。荷物があるから、固定資産税も上がらないからなどを理由にそのままにしてしまう。問題は、そのままにしていてもいいことになっていること。誰かがおしりをたたいてくれないとそのままになる。古くても価格が見合えば売れる。しかし、千成はそうではない。売れない。

◆委員

土地の高低差が要因か。

◆委員

水が出たこともイメージにあるのかも。八幡台は陸の孤島というイメージ。交通の便がとても悪いが、建売などは売れている。空き家・空き地があるが、出れば売れている。ところが流通前に問題があり、みなさん売り出してくれな

い。ここを行政の方でおしりをたたく取組みがあると良いのでは。空き家などで草木が伸びていると、市から手紙と写真が送られてきて是正を求められるが、あの対応を強化するはどうか。流通のキッカケになるのでは。交通整理ができていないことが課題。

◆委員

おじいちゃんが亡くなり、名義の変更をしたときにたくさんの不動産業者から売ってほしいとの手紙が来た。相続の登記をちゃんとすればこのような声掛けが来る。

◆委員

今年 10 月で制度が変わり、それができなくなってしまう。もう手紙も来なくなる。

◆委員

ところがうちの主人はその家を売ろうとしない。価値のない家、売らない理由がわからない。

◆委員

私がその理由を聞きたい。

◆委員

行政としては、空き家を売らないのは良くないという周知は、出来ることの一つではないかと思う。また、空き家バンクの制度に関して、現在は仲介のみだが、買取が可能なシステムにできないか。登録されている宅建事業者に買取希望の物件情報を流すことで、一斉に買取価格を提示してもらうということができると、流通しやすくなると思う。空き家を楽に売る環境の整備は行政ができる仕組みになると思う。

◆委員

空き家の解消として流通させるというのは事業者として考えられる切り口。

◆委員

いろいろご意見が出たが、中期的視点と長期的視点では流通促進という言葉はない。住民によるマンパワーでは難しいということも仰っていたのかと思う。短期的視点では仕方がないが、長期にわたり住宅が流通促進する取組みはコミュニティ問題ではないと思う。そういう（流通促進）視点も入れてもらえると今のような議論ができる。お手並み拝見と言ったが、具体的な取組みの中でこのように視点が書き換えていただけるならそのほうが良いのではないかと思う。コミュニティのことが重要と言われるが、（団地活性化に）コミュニティはあまり関係ないのではという気がしないでもないが。

◆事務局

自治会、地元としましては、自分たちのまちを守っていきたいという強い思いがありますので、高齢化が進む中で現在の体制は維持できないという不安を抱えられています。自治会やＮＰＯと連携して暮らしを守っていきたいとのことです。

◆委員

流通によってまちが生き続けられるというニュアンスを含められるのでは。

◆事務局

そこも含めてコミュニティのところと併せて補正を考えさせていただきたいと思います。

◆委員
流通のための情報提供などを相当考慮した上で住民との協力や連携関係があればこの話が生きてくると思うのでそうしてほしい。
◆委員
行政、事業者、住民の役割分担があるが、行政の色が見えてこない。
◆事務局
それでは今回ご提示したものをベースにブラッシュアップしたものをお示しするという認識でよいでしょうか。
◆委員
これはこれでよい。これにつながる提案にしてもらいたい。

議事（３）今後の予定
◆事務局
団地活性化に関しましてはできれば８月中にもう一度機会をいただきたいと考えています。

議事（４）その他
◆事務局
特になし。