

### 第3回 第3次千葉県住生活基本計画策定検討会議議事概要

日 時：平成28年1月26日（火）14：00～16：45

場 所：京葉銀行文化プラザ 7階 楓I

出席者：服部会長、定行委員、圓崎委員、木原委員、弓野委員、小出委員、高橋委員、  
深谷委員、石原委員、山田委員、横田委員、横谷委員  
(敬称略)

#### ■検討会議における主な意見

##### <住生活基本計画の「理念」について>

- ・計画の理念について、現行の第二次計画では「多様な主体の連携・協働」が謳われていることが特徴だったが、今回の第三次計画案では、それに替わり「次世代に引き継ぐ」が謳われている。理念は重要なので、委員の皆様も考えてほしい。(服部会長)

##### <県及び市町村の役割、連携・協働のあり方について>

- ・資料2の「千葉県の住生活に係る問題・課題等の特徴」において、市町村のみで解決が難しい課題については、課題を共有する市町村を中心とした協議・調整の場をつくること示されている。「重視する視点」において「多主体連携」の位置付けがあるが、産業連携等やNPO等との連携を意識した表現と理解するが、「市町村連携」も含むべきである。(服部会長)

⇒「多主体連携」には勿論「市町村連携」も含まれる。また、市町村の連携には、当然、県も役割を果たすものと考えている。また、「効果的な施策の展開」のなかで、市町村連携のあり方も整理する予定であり、次回検討会議でお示ししたい。(事務局)

- ・千葉県総合戦略において、首都圏の平均通勤時間である1時間圏内での雇用の場の確保が謳われている。例えば、木更津以南の地域であれば、千葉市に雇用があれば同地域に住み続けることが可能であり是非実現してほしい。この考え方を反映するためにも「多主体連携」のみならず「地域間連携」の視点も加えてほしい。(木原委員)
- ・千葉県には地域ごとの多様性があり、各地域が相互に補完し合っている。その補完関係について、分かりやすく表現できると望ましい。(定行委員)
- ・千葉県民といっても、県ではなく居住する地域等に愛着を感じているので、県計画であっても、県民が自らの計画と実感を持てるようにするために、地域社会やコミュニティベースにブレイクダウンした計画を策定する必要がある。(服部会長)
- ・ただし、あまりブレイクダウンし過ぎると相互連携が失われがちになる。例えば、千葉市のみで人口減少への対応を考えると、千葉市の利益のみしか顧みなくなる。県計画には市町村や地域間を繋ぐ役割も必要となる。(服部会長)
- ・現行の第二次計画では、計画の推進体制として、住宅関連の各種協議会を縦に繋ぐイメージ図が示されている。この縦の関係から、より実効性のある体制に変えていくべきと考える。(服部会長)

- ・「市町村連携」について、市町村だけで連携は難しいと思われるので、県の役割が重要と考える。(弓野委員)
  - ・住生活基本計画を策定している市町村が少ないという実態がある。県計画を策定しても市町村との間に温度差があると計画は思うように実現しない。市町村が住生活基本計画を策定しなければ、オール千葉県で計画推進を図ることにならないと思う。連携において、市町村の位置付けは民間事業者と同列ではないと考えることから、「県の役割」において、市町村への指導強化や意見の吸い上げ等、県の立場や役割をもう少し明確にすべきであるし、書き加えられればと思う。(横田委員)
  - ・県と県民が同列とも言えず、表現が悩ましい。(服部会長)
- ⇒「地域別の方向性」「効果的な施策の展開」において、県及び市町村の役割を整理する予定である。「重視する視点」のイメージ図では、連携や協働のあり方を具体的に記述していないので、今後、表現を検討する。(事務局)

## <各目標、施策の方向性について>

### ○目標1 若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現

- ・千葉県人口ビジョンにおいて、2060年の県内の総人口が現在より約30%減少することが予測されている。この予測に基づき、目標の一番目に「若年・子育て世帯、高齢者等が安心して暮らせる豊かな地域社会の実現」が位置付けられている。(服部会長)
  - ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進は非常に重要ではあるが、家賃等居住費が高いため誰もが入居できるものではない。したがって、多くの高齢者が在宅生活を送ることを前提とした施策を検討する必要がある。(高橋委員)
  - ・高齢者の在宅介護において、入浴はデイサービスで対応可能だが、日常の排泄が大きな課題となる。一般の住宅では車椅子のトイレ誘導が困難であり適切な改修が必要になる。市町村は個別に住宅改修制度を有しており、その実施を後押しする施策が必要である。また、高齢者向け改修の知見を有するリフォーム業者の情報を提供してもらえば、安心して相談できるし、実際のリフォーム工事もお願いできる。このような施策を位置付けることを検討してほしい。(高橋委員)
  - ・横谷委員にお願いするが、高齢者向けの住宅改修に係る有益な金融支援のメニューがあればご紹介いただきたい。(服部会長)
- ⇒機構では、高齢者がバリアフリーリフォームを行う際に、存命中は利息分のみの返済とし、死亡後に相続人から元金を返済してもらうリバース・モーゲージ的な返済方法の融資制度があり、全国で相当の利用実績を頂いている。施策の検討に向けて、できるだけ有益な情報を提供したいと思う。(横谷委員)
- ・流山市においても、サービス付き高齢者向け住宅の誘致について、事業者から多くの売込みを受けている。事業者の多くは付加価値向上を図るために特定施設入居者生活介護への指定を要望してくる。しかし、家賃等居住費が高いために、既存のサービス付き高齢者向け住宅の入居率は7割未満というのが実態である。(石原委員)
  - ・各市町村は介護保険制度の住宅改修に上乘せする独自の補助制度を有している。さらに国費を充填することで、トータル100万円程度の改修費補助があれば望ましい。更

なる制度の充実が必要と考える。(石原委員)

- ・本日の議論を受けて、在宅高齢者のセーフティネット政策として、県として努力できることを施策として位置付けるよう検討してほしい。(服部会長)

⇒ご指摘のあったリフォーム事業者の評価や情報の一元化等をはじめ、施策への位置付け及び表現について検討する。(事務局)

- ・UR都市機構では、UR以外の住宅との近居において、UR賃貸住宅の家賃を最大20%減額する制度を今年度中にスタートする。既に船橋市において先行的に取り組んでいる。ソーシャルビジネスとして捉えているので、施策として位置付けてもらえるとうる。難しい。(山田委員)
- ・URが開発した大規模団地の再生には、しっかり対応したいと考えている。(山田委員)

## ○目標2 次世代にも承継される良質な住宅の形成と空き家の利活用等の推進

- ・住生活基本計画の全国計画(案)は、現行計画から大きく変化した印象を受ける。とくに目標7「強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の育成」は、これまででない目標であり、千葉県の現行計画にも位置付けがないものと思われる。今後の県計画に盛り込むべき内容と思われるので、目標2に関する施策に追加してはどうか。(弓野委員)

⇒全国計画の目標7について、県計画の「重視する視点」や「目標」での打ち出しは難しいが、若年・子育てや高齢者対応のニーズ、次世代に引き継ぐ住宅ストックビジネス等に関連する内容であり、施策への反映は充分にあり得ると考える。(事務局)

- ・弓野委員にお訊ねするが、住宅関連産業には、どのようなビジネスが想定されるだろうか。(服部会長)

⇒全国計画の目標7は、住宅建設に係る職人等の人手不足から、その技術継承が困難なことを踏まえ、新たに設けられたと考えている。具体的なビジネスのイメージはすぐに思いつかないが、十分に確保された担い手が前提となり、住生活を豊かにするような、さまざまなビジネスが展開されていく姿が求められているものと考えている。(弓野委員)

- ・人口減少に伴い住宅産業は縮小するので、その労働者や技術者が減少することは否めない。その反面、とくに大都市圏の人口がスプロールした地域等を中心に、福祉分野等のサポートビジネスへの需要は高まるものと思われる。(服部会長)

- ・人口減少に伴い、新築よりも改修を重視すべきと考える。とくに高齢者向けの住宅改修、介護と連携した改修等の知見を有する技術者を育成し、地域に根付かせることが必要と考える。(圓崎委員)

- ・圓崎委員にお訊ねするが、福祉住環境コーディネーターの有資格者の活動の機会等は増えているのか。(服部会長)

⇒インスペクター資格の研修制度等、体制が整いつつある。(圓崎委員)

- ・機構では、フラット35という融資制度の中で、金利優遇により省エネ、バリアフリー、耐震、長期優良住宅の促進を図っており、来年度からは中古住宅売買時に一定のリフォームを行った住宅について更なる金利優遇を行う制度もスタートする。また、金融機関では一般に融資対象にしないことの多い、田園居住や隣居などへの融資のメ

ニューもあるので、これらの金融面の支援があることも施策に織り込んでほしい。(横谷委員)

- ・温もりのある木を使うことを重視した施策展開が考えられる。千葉県内には木産地があるので、県産材の活用によって産業の育成に繋がるのではないかと。(石原委員)

### ○目標3 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備

- ・「①既存住宅の流通促進」の施策内容について、住宅をリフォームした履歴を残すように指導していくということか。(深谷委員)

⇒ご指摘のとおりである。住宅の維持管理に係る記録をほとんどの所有者は整理していないのが実態であり、売却すると履歴が分からなくなる。既存住宅の流通促進を図るためにも履歴を蓄積するよう誘導することを考えている。(事務局)

- ・空家活用を推進している世田谷区にヒアリングをしたことがある。耐震改修しても違法な内容の場合には空家を引き取ることができないため、改修履歴の重要性を示唆されていた。改修の履歴は売却価格やローン等にも影響するので、所有者には情報を管理する責任がある。(服部会長)
- ・県内の不動産取引の傾向を分析すると、中古戸建住宅はその売買後に除却されている場合が多い。また、熟成した既成市街地よりも市街化調整区域の新興開発地に人気が集まり、高値で取引されていることも珍しくない。既存住宅の流通・活用の促進に際してはそのような実態を踏まえ、インパクトのある有効な施策を位置付け、県民に周知する必要がある。(小出委員)
- ・市街化調整区域の開発を抑制するためにも、中古住宅の活用を推進する施策を打つべきと考える。市民の価値観に訴えていくことが必要である。(服部会長)
- ・流山市では、市街化調整区域において、敷地面積 300 m<sup>2</sup>未満の開発を事実上抑制する条例を施行した。なるべく、魅力ある既成のコミュニティ内で住まいを選択していただきよう誘導している。(石原委員)
- ・流山市では、リフォーム等の既存住宅の活用に向けた施策に取り組んでいるが、やはり新築住宅への要望が強く、既存住宅の活用は上手く進んでいないのが実情である。(石原委員)

### ○目標4 住宅セーフティネットの確保

- ・介護に関わる人材不足のため、倒産したり、半分でしか開設できない特別養護老人ホームも出ている状況にある。健康福祉部局との連携も必要になるが、例えば、県や市、雇用企業が空家活用や家賃補助等の支援により住宅確保を図ることで、ひとり親世帯等から介護の人材が確保できるのではないかと。(高橋委員)
- ・住宅確保要配慮者等、社会的弱者の格差は広がりつつあり、子どもの貧困等が社会問題化している。高橋委員は介護の人材不足を指摘されたが、保育の人材不足も同様に課題であり、住宅確保と雇用が連動した取り組みを考える必要がある。(定行委員)

## ○目標5 良好な居住環境の形成

- ・流山市では、リフォーム支援等の既存住宅の活用にも取り組んでいる。例えば、イケアとコラボレーションしたUR賃貸住宅には若い世代が住むなど、古い住宅でも、きちんとリフォームすれば需要は喚起できると考える。目標5の施策では、新たな市街地開発のみならず、今あるストックを活かすことも考えるべきである。(石原委員)

## ＜その他全般について＞

- ・女性の視点の立場で横ざしに見てみると、また重点の考え方も変わってくるのではないかと。福祉の計画ではないが、男女平等参画、労働、経済等の多様な角度から再確認し、更により良いものとしてほしい。(服部会長)
- ・イギリスの住宅政策にはデキャンティングという思想がある。要するに「移し替え」のことであり、住宅を手当てするために、新しくつくるのではなく、空家に注ぎ直すという考え方である。日本では、このような思想が弱い。(服部会長)
- ・住宅市場が流動するなかで、全体像が非常に見えにくい時代である。調査研究的に県内の人口や住宅事情を調べないと分からないことも多い。(服部会長)

以上