第４回第５次千葉県住生活基本計画策定検討会議
議事要旨

日　時：令和８年８月 28 日（金） 14：00～16：00
場　所：ホテルプラザ菜の花 ４階「槙」
参加者：金指委員、小板橋委員、小杉委員、鈴木委員、石井委員、太田委員、塩原委員、関委員
（敬称略、学識経験者、民間有識者、関係機関の分類別に五十音順）

１　開会

２　挨拶

〇渡辺県土整備部都市整備局住宅課長

第３回の会議では、計画の枠組みを示し、第５次千葉県住生活基本計画及び骨子案、公営住宅の供給目標量等について貴重なご意見を賜った。

本日の会議では、骨子案をさらに進め、具体的な取り組み等について説明させていただき、これまでの会議でご意見をいただいた基本的な方針や目標等と合わせ、計画の素案をお示しする。

今後はご意見を反映した後、パブリックコメント等の所定の手続きを経たうえで、来年２月に最後の検討会議を予定している。

そのため、本日も皆様から専門分野をはじめ、幅広いご議論を頂戴し、第５次千葉県住生活基本計画素案を整えて参りたい。

３　議事

（１）前回会議での意見と対応

事務局より資料１について説明を行った。

【議題（１）についての質疑応答】

意見なし。

（２）第５次千葉県住生活基本計画素案について

事務局より資料２－１、２－２について説明を行った。

【議題（２）についての質疑応答】

〇委員

・各目標に係る取組施策の個別内容を聞きたい。まず資料２-１　20 ページ、③公的賃貸住宅を活用した若年・子育て世帯への支援」として、取組施策の 3、4 段目に、子育て世代に向けた県営住宅の入居資格の見直し、住宅確保を挙げている。16 ページの若年・子育て世帯を対象

としたアンケートでは、「住替え後に希望する住宅の種類」として、賃貸/マンション・アパートが約 16%と 2 番目に割合が高く、「住み替える場合、重視する条件」として、住宅面積の広さや間取りを今より広く充実させたいという意見が高くなっている。
現状の県営住宅は、間取りを含め、子育て世帯が希望する形と近いのかどうか、また現在の県営住宅の入居率において、若年・子育て世帯の方の入居割合はどの程度か。

〇事務局

・県営住宅の間取り等について、近年整備する子育て世帯向けの県営住宅は子育て世代に限定して募集している。子育て世帯の生活スタイルの変化も踏まえながら、使いやすさに配慮した住戸としている。
・県営住宅の若年・子育て世帯の入居の割合は、およそ 15%と推計している。

〇委員

・まだ子育て世帯が入居される物件はあるということでよろしいか。

〇事務局

・その通りである。

〇委員

・目標 5「住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理と再生」について、資料 2 - 1
40 ページにマンション管理組合を運営する上での不安として、件数は 1 件だが、「外国人居住者の増加」がトラブルとして挙がっている。もし内容がわかれば教えていただければと思う。

〇事務局

・聞き取り調査を行っていないため、詳細は分からない部分があるが、日本語でのコミュニケーションが難しい方がいらっしゃったと推察される。

〇委員

・最後に要望となる。資料 2 - 1　43 ページ「①マンションの維持管理・再生等の円滑化」に係る取組施策の中で、具体的に外国人居住者関係について触れていないと思われる。日本と外国では居住生活等のルールが相違する中、今後も県内に居住の外国人の方が増えることは当然見込まれるため、外国人居住者の増加イコール管理組合の運営のトラブル・不安要素の増加につながらないことが望まれる。これは賃貸住宅でも同様である。
賃貸住宅に関しては 31 ページの目標 3 の基本的施策②③で、外国人を含む住宅確保要配慮者への支援を記載いただいている。マンションにおいても外国人への居住支援もぜひお願いしたい。

〇委員

・県営住宅が子育て世帯のライフスタイルに合っているかどうか。今後、改修やリフォームで対応していくことは可能なのか。
当初の県営住宅はまさに 2DK、いわゆる標準タイプで作られてきたと思うが、それには今の生活・ライフスタイルは合わないと思っている。

○事務局

・ご指摘にあるような住戸もあるが、現在は新たに 3LDK、60 ㎡程度の住戸を整備している。現存の住戸についても、バリアフリー化や住戸改善工事を行っており、ある程度子育てに適した環境を作っていけると考えている。完全に子育て世帯向けの住戸改善まではできていないが、今後はそうした取組も進めていきたい。

○委員

・全体的に、非常によくまとまっていると思った。
特に各目標の現状分析が、ゾーン別で必ず入っており、さらにゾーン別の方向性もまとめており、千葉県らしさについてディスカッションを行ったこともあったかと思うが、十分表現できていると思う。その上で 3 点ほど気づいた点や意見を述べたい。

・資料２-１　25 ページに目標 2③「高齢者が安心して暮らし続けるための地域づくり」とあるが、ここに地域コミュニティの活性化の視点を入れてはどうかと思う。
地域コミュニティの活性化については、目標 7①「県民自身が活躍できる地域づくり」で表現されているが、加齢に伴って行動範囲がどんどん狭くなる高齢者にとって、地域コミュニティの重要性は高まるのではないか。目標２でも入れたらどうか。自治体の市民意識調査でウェルビーイング・幸福度が高い人はどのような人かという分析をしたところ、自治会に加入している人のウェルビーイングが非常に高かった。また、困ったときに相談できる人が身近にいる方のウェルビーイングがより高かった。地域コミュニティがいかに人の幸福に貢献しているかが分かった。
先ほど単身高齢者の割合が増加傾向という分析もあったが、そういった方々は安心して暮らし続けるために、地域コミュニティに属していただき、それを活性化していくことを視点として、入れてはどうかと思った次第である。

・資料２-１　30 ページ目標 3①「多様なライフスタイルを実現できる居住環境の整備」の取組施策の上から四つ目に成田空港のくだりがあり、印旛ゾーン、香取・東総ゾーン、九十九里ゾーンが移り住む人の受け皿になるというくだりがある。この辺りは騒音区域である空港周辺 9 市町をかなり意識されて、この 3 ゾーンに限定しているということは理解するが、成田空港の機能強化に伴って増える居住ニーズを、９市町、要は空港周辺エリアに限定するのではなく、千葉県全域が受け皿となるというような視点も入れられないかという問題意識がある。
というのも、要因が 3 点あり、1 つは空港で働く人の居住ニーズが非常に多様である。例えばパイロットを代表とするようなホワイトカラーの人たちが、例えば子供を私立の小・中学校に通わせたい、そうなると、東京に近いエリア、千葉県の市川や柏等に住みたいというのもあるだろう。逆に南房総エリアに別荘を持って、二地域居住をしたいというようなニーズもあるはずである。
2 つ目は家族も含めて 7 万 2000 人ほど新たに住む可能性があるということだが、果たして空港周辺エリアで、その 7 万人からの受け皿になり得るのか。少し非現実的かと思っている。
3 つ目は空港周辺以外の自治体がどう思うか、このエリアに限定することで、成田空港の機能強化というのは空港周辺エリアだけなのかと思われるリスクがあるかと思う。八千代市が成田

空港活用協議会の会員に新たになり、要は空港周辺だけではなく県内の自治体の中で、成田空港の機能強化の恩恵をいかに取り込もうかというような機運が高まっている。住居に関しても、千葉県全域が受け皿となる可能性がある。そういったことを県として発信する意義は高いと思う。

・資料 2-1　59 ページに南房総・外房ゾーンの方向性についてまとめているが、空き家率の高い地域における方向性として、移住と二地域居住の二軸で記載しているが、貸し別荘として運用し地域活性化に繋げ、地域の雇用や所得に繋げる視点もあって良いと思う。住生活の論点とは異なる部分もあるかもしれないが、空き家の活用という点でその方向性もありうると思う。
現在、南房総の自治体の観光振興に携わっており、先日、市・観光協会と視察に行ってきた。南房総の一番南側に洲崎灯台があり、周辺でかなり貸別荘が増えている。観光協会の方いわく稼働率もかなり高い。
現実的にそういう動きがある中で、貸別荘として空き家活用していこうという視点は、南房総という観光エリアを有する千葉らしさにも繋がっていくと思うので、ご検討いただければと思う。

〇委員

・事務局から意見がなければ、粛々と検討すること。
・資料２-１　30 ページの成田空港の関連事業は上位計画もあるため、含めて考えていただきたい。また、その部分のみ具体的に「SORATO NRT エアポートシティ構想」と名前が出ている。整合を図ってはどうか。

〇事務局

・ご承知の通り、他の計画等との整合を図る。
・特に空港周辺の 3 地域が中心となって、受け皿を作っていくものと考えているが、書き方をよく検討したい。

〇委員

・記載している箇所が「多様なライフスタイルを実現できる居住環境の整備」であるため、先ほど委員が言われたのは、まさに多様なライフスタイルがあるということの受け皿をしっかり作っていく必要があるかと思う。

〇委員

・ご説明を聞いている中で、この話は住宅政策全般についてと理解している。少子化、高齢化等、いわゆるセーフティネットに関わるような課題を前段で説明されている中で、個別にセーフティネットの関係についてのご説明もあり混同してしまった。本来は全体がセーフティネットに関わる話ではないかと思っている。
・また、資料２-１　44 ページの成果指標で、腐朽・破損がある使用目的のない空き家数とあり、現状で 3 万 2700 戸に設定し減少を目指すとあるが、具体的にはどういった方法で減少を目指すのか。また、セーフティネットの関係で公営住宅供給目標量設定について、公営住宅以

外の供給目標としてUR賃貸住宅が入っている。最近かなりUR賃貸住宅の稼働が非常に減っていると聞く。そういったところと公営住宅以外の供給目標量である2万8000戸の関係を教えていただきたい。

〇委員

・最初の質問はちょっと難しい、制度的な話と概念的な話が絡んでおり、もしもうまく整理がつけられたらと思う。

〇事務局

・セーフティネットについては、入り混じっており分かりにくいところがある。例えば目標1は若年・子育て世帯、目標2は高齢期、目標3では誰もがというところで、これらが住宅確保要配慮者として重なっているが、目標3で包括的にセーフティネットについて整理した。
ただ、全体的な記載となると計画として分かりづらくなるというところもあり、若年層と高齢者について目標1、2で個別に扱っている。
成果指標で腐朽・破損がある使用目的のない空き家数の減少を目指すことについて、やはり腐朽・破損がある使用目的のない空き家は周辺に悪影響もあることがある。まずは適正管理と活用を両輪で行い、場合によっては除却で減少を目指すとして目標設定を行っている。
公営住宅以外の供給目標量はURの空き家募集実績を集計し、数値を設定している。

〇委員

・全体を通して拝見した際、ゾーンごとのまとめにとても力をかけられたのだと思った。
・大きく二つある。高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率を成果目標と設定されている一方、34ページにストックについてもそのバリアフリー化が示され、一定のバリアフリー化が図られている住宅が約40%とご説明をいただいた。高齢者世帯のバリアフリー化と一般的なバリアフリー化が示されているが、高齢期になってからバリアフリー化を図ろうとしてもなかなか難しい部分もあると思う。高齢期になる前からバリアフリー化への取り組みを推進していただけると、高齢期になって大掛かりなことをしなくても住めることがあると思う。或いは住み替えを高齢期になって考えなくても、一定のバリアフリー化がなされていれば住み続けるという選択ができると思った。そこがうまくリンクできないかと思っている。
・次に、住宅確保要配慮者の範囲やセーフティネット登録住宅の認定事由や基準のお話をいただいてた。まず今回住宅確保要配慮者の範囲から、令和元年の被災者を抜いたとのことだったが、昨今の様々な災害が発生している状況をふまえ、第5次では、例えば激甚災害に指定された災害の被災者等を入れておかれると対応がスムーズになるのではと思った。
・住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅について、平成7年度までに着工された賃貸住宅は16㎡以上に緩和するとある。関連して、資料2-1　20ページに子育て世帯における誘導居住面積水準達成率が指標として示されており、住宅確保要配慮者の中にも子育て世代は含まれてくる、その整合性をどのように考えたのか聞きたい。
・そして第5次における住宅確保要配慮者の変更で「住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者」とあるが、この対象者は法令で定める者に対して生活支援等を行う者という理解で良いか。

〇事務局

・まずバリアフリーを高齢期になる前から行うべきという貴重なご意見かと思う。おっしゃる通りかと思っており、例えば県で行うリフォーム講習会等で早い段階から高齢期だけではないリフォームの必要性を投げかけたいと考えている。
・大規模災害の被災者も、法令で住宅確保要配慮者になる。
・「住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者」は今回の変更ではなく前計画から入っていた。
セーフティネット法でセーフティネット登録住宅や専用住宅というような制度があり、専用住宅として登録したときには、その要配慮者になっている方しか入居できないという制度になっている。
その場合、要配慮者しか入居できなければ、例えば障害がある方をサポートするためにシェアハウスに一緒に住んでサポートする方が、専用住宅に住めないというような位置付けになってしまうため、専用住宅に同居してサポートするような方は配慮者の範囲に入れようというような位置付けの理解になっている。
確かに表記上は支援さえしていれば対象になるのではと見えるが、これは下の方に出てくる登録住宅やサポート住宅にサポート者として一緒に住む方と捉えていただきたい。
・今回 16 ㎡に下げたことと子育て住宅として広い住宅を普及させていこうという方針が矛盾しているのではないかというご指摘かと思う。今回下げて良いのかという議論はしたが、現実にこの居住サポート住宅などで対象になる方はどうしても単身の方が多い。既存の住宅を活用して供給していこうという制度であり、現実に世の中に要配慮者向けに使えるアパートや住宅はどういったものが多いのかという分析を行うと、もともとの 25 ㎡や 18 ㎡以上の大きなもので単身向けというのは市場に多くない。例えば 18 ㎡で制限すると、せっかく単身向けで使えるものが、サポート住宅の法律の対象にできないという話を居住支援法人や不動産関係の方から聞いている。昔であれば単身の学生が使っていたような部屋だと約 16,7 ㎡がかなり多いと聞いており、そういったものをサポート住宅に活用できるという考えから設定した。
なぜ平成 7 年度までに着工したものかというと、先ほども触れた誘導居住面積水準について以前から誘導水準と最低水準というのは国が決めた面積の数値があり、当時平成 7 年の頃までは最低居住面積水準が 16 ㎡以上と決まっていた。当時はその目標で作ってきた住宅もかなりあるということで、その時代までのものは 16 ㎡以上ということで設定しようと考えている。

〇委員
・資料 2 - 1　25 ページの成果目標に「地域包括ケアシステムの認知度」があるが、この認知度の母集団は全県民か。
〇事務局
・県の広報部門で行っている、全県民向けのインターネットアンケート調査で毎年設問を設け、認知度を数値化している。全世代向けで継続して実施している。

〇委員
・全体的なことをまずお聞きしたい。成果指標が素案にいくつかあるなかで、50%のように小数

点以下の桁がないものと、23.○%のように小数点以下の桁まで細かく示しているものがある。どのように成果指標を決められたのか教えてほしい。

○事務局

・ある程度、今までの統計等で出ている現状があり、そこからの予想を出し、分かりやすさを踏まえ検討している。

○委員

・目標６に災害関連があり、少し話が出たかもしれないが、コミュニティ形成といったところで、地震や先日の豪雨等、確実に今後起きるであろうことが予測される中で、この計画は県の未来の住生活をともにつくることを踏まえ、居住の安定、住生活の安定に関する概念のようなところがあるが、県民の皆さんに見せる際に住生活を、きちんと本当に大変なことがあってもある程度保障されるというような内容が分かりやすく示せないか。

コミュニティの要素は計画にあるが、内容に例えば住まいであれば、この間の熊本地震も住める状況ではなく、一時的に宿泊施設、ホテル等で一旦居住の安定を確保してそこから次のような段階的なものがあった。具体的に、いざというときに、居住をどうやって安定させますというもの。

また、阪神淡路大震災の際も同様だが、いざ何か起きたときに人のコミュニティで助かった人が多数いた。今先ほど町会の話もあったが、地域の人材、例えば民生委員のような方がどの程度機能しているか、エリアにもよると思う。

物理的な居住の安定と、人とのつながりによる居住の安定が大事だと思っている。そこをどう踏まえるか、お聞きできればと思う。

○事務局

・今回の千葉豪雨も含め、いざというときに県民をバックアップするということはとても大事な視点としてある。例えば 46 ページ「②災害時の住まいの確保と住生活の再建」に災害発生時における応急仮設住宅の供給体制の整備等を挙げているが、それ以外にも、今まさに千葉豪雨で対応しているものでもあるが、住宅の応急修理といった災害救助法に基づくものがある。

また今回の千葉豪雨を受けて、仮設住宅、被災地の住宅相談体制等、代表的なものを記載した。

コミュニティは取組施策の３点目に、災害時コミュニティの重要性を盛り込んだ。

○委員

・後は基礎自治体までおりていって、事業計画として具体的にどういった事業を行うか、それが成立して、何かあったときに実行できるかまで求めているということだと理解した。

○委員

・全体的によく出来ており、大きな問題はない。細かい感想・疑問を持つところについて空き家・マンションのところになる。

９ページについて、淡々と状況を述べているところかと思うが、「その他の空き家」が増えていることが悪いことなのかどうか。基本的に管理がきちんとされていれば、周辺への影響はそ

こまでない。犯罪に使われていたり、周辺に臭いがきつかったり、治安を悪くしていないか、空き家が増えているが地域全体に悪影響がないかどうかを書いても良いと思う。
一方で基本計画内の空き家として言っているのは、結局ストックが使われてないことを問題視しているのではないか。何かそういった説明が、要するに空き家が増えているから何と補足があっても良いと思った。9 ページでは書かずに、施策のところで書くことかとも思った。
そうなると、39 ページ、目標 5 で「使用目的のない空き家」の割合が多い傾向がみられ活用可能な空き家が十分に流通していないということだが、調査の結果、空き家が地域全体の治安を悪くしていることは今のところないが今後空き家を放置しておくとそういうことになることや、それよりもストックの供給を増やす、使いまわすことを目標としているなら明確化しても良いと思う。
同じく 39 ページのマンション、上から 3 つ目の区分所有者の高齢化と管理組合活動への関心の低下が課題とはよく一般に言われて、その通りとは思うが、何でこうなるのか。高齢化すると駄目とか、皆さんの関心がないと思われているのかもしれない。その背景には、高経年マンションが増えるにつれ、管理が非常に高度化、複雑化していくため、難しいし分からない、関わりたくないということがあると思う。もう 1 つは先ほど外国人の話があったが、外国人ではなくても日本人同士でも今の管理が難しいのは昭和の時代と違って人々の価値観が非常に多様化していることがある。様々な価値観の人がいて、普通こうだよねというのがないことが非常に困っている。
何が言いたいかというと、高齢化や関心の低下がなかったとしても、そもそもマンションの管理が難しくなっている。
また、高経年のマンションが難しい。さらに最近供給されるマンションも非常に複雑な仕組みのタワーマンションや共用部分が非常に多いなど、管理の仕組みが複雑になり手に負えないものになっている。そもそもマンション管理が難しいということが書かれても良いと思う。
高齢化や関心の低下がないマンションであっても、行政と様々な専門家との、プレーヤーとの連携が必要になってくる。マンションの再生・建て替えは意識があったとしても非常に難しい。意識が高かったとしても、そもそも市場の問題や物価高の問題になる。今の書き方で問題があるということではなく、マンションがそもそも大変だと個人的には思う。
・資料 2-1 の 56 ページ、印旛ゾーンの「分譲マンションの立地が多く立地しています。」が記載内容としておかしい。
・また、市レベルで住生活基本計画が作られているところがあると思うが、その際に県レベルの計画はどのように提供するか。別に市があるからよいという考えに対して、県としてこのように協力するであったり、市に対してこのように県の上位計画として方向を示すであったり、書くほどのことではないなら良いが、感想として思った。

〇委員

・最後の話は、この後に出てくる市町村協議で反映されていくのかなと思っている。今のお話を検討して、言葉として入れるかどうかを検討すること。

〇事務局

・9 ページについて、使用目的のない空き家が増加していると記載しているが、以前の会議でも

空き家そのものが増えるのが問題ではなくきちんと適正に管理されていれば問題ない、地域に影響がなければ問題ないのではないかというご意見もあった。9 ページは端的に空き家の状況を記載しており、44 ページの成果指標について先ほども出た「腐朽・破損がある使用目的のない空き家数」は、単に使用目的のない件数を減らそうではなく、破損があるとやはり悪影響等が出るため減らすという考えである。その上の「市町村の取組により除却等がなされた適切に管理されていない空き家数」についても同様で、適正に管理されていないものを減らす、適正管理に持っていくことを目標として掲げている。

・そもそもマンション管理が難しい、要因に様々な価値観もあるというご意見をいただいたため、書きぶりについて難しいというニュアンスを入れられるか、検討をしたい。

・56 ページは修正を行う。

〇委員

・53 ページの成果目標の「住宅政策の方針を明示している市区町村の人口カバー率」の意味を説明いただきたい。住宅政策の方針とは各市町村の定める方針なのか、或いは国や県の方針を明示すれば、このカバー率に算出されるのか。

〇事務局

・市区町村が必ずしも住生活基本計画を策定していなくても、その市町村が例えば県のこういった方針も参考にしながら住宅政策の方針を明示していればこのカバー率に入るという考えである。

〇委員

・計画を立てているか否かで成果指標とするのではなく、何らかの取組を市区町村が明示してれば目標値となるということか。

〇事務局

・その通り。

前の計画では住生活基本計画そのものを作っている市町村がどのぐらいあるかという目標であったが、住生活基本計画という形でなくとも何らか示しているものは含めると全国計画も似たような目標になっていたため倣った。例えば市町村の総合計画やまちづくりの計画に、住宅政策の方針を加えている場合もあるため、そういったものもカウントする。市町村が自分たちの方針を定めているかどうかということに着目する。ただ、県が上から定めているから良いというのではなく、市町村自身が何らかの方針なり計画なりを作っているかで測る。

〇委員

・そのカウントはどのように行うのか。

〇事務局

・国が市区町村アンケートの設問として設け、数値を計る。

〇委員

・人口は減少するため、千葉県の都市部と地方でバランスが崩れ、設定した数値目標で正しいのか、例えば世帯数も小規模化して増えていく中で世帯数を分母にするとおかしくなるなど、指標設定の 10 年間を考えると難しい面もある。丁寧に見ていってもらえればと思う。

４．その他

〇事務局

本計画は令和８年度中の策定を目指して作業を進めている。具体的には１１月ごろにパブリックコメントを経て令和９年３月の策定を予定している。

検討会議について、次回は令和９年２月４日（木）午前に開催、場所は千葉市内を予定している。日時や場所は改めて事務局からご連絡する。内容・検討事項は今回いただいたご意見やパブリックコメント等を踏まえ、計画の最終案をお示しできると考えている。

議事録について、作成次第、委員の皆様にご送付するので確認をお願いしたい。

本日いただいた他にご意見があれば、事務局へメール等でご連絡いただきたい。

５．閉会