

第3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6月8日（月） 14：00 から 16：00

場 所：ホテルプラザ菜の花 4階「楨」

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

○渡辺県土整備部都市整備局住宅課長

第2回の会議では、県内分譲マンションの実態調査の結果や、計画の策定における方向性等に貴重なご意見をいただいた。

この後、国においては昨年度末3月27日に閣議決定により新たな全国計画が策定された。最新の計画では既存の住宅施策を最大限活用し、多世代にわたり住み継がれる循環型市場の形成、高齢者等への居住支援の充実等、時々のライフスタイルに適した、過度な負担なく住宅が確保できる循環型社会を目指すといった方向性が示されている。

今回は、こうした全国計画を踏まえ、次期計画の骨子中の基本的な方針や住宅政策の目標、基本政策などについて議論していただきたい。

本日も皆様から専門分野をはじめ、幅広いご議論をお願いします。

3 議事

（1）前回会議での意見と対応

事務局より資料1-1、1-2、1-3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。

○委員

- ・引き続き検討を進めること。

（2）第5次千葉県住生活基本計画骨子案について

事務局より資料2-1、2-2、2-3について説明を行った。

【議題（２）についての質疑応答】

○委員

- ・初めて出席したため確認したい。資料 2-1「主な取り組み施策のイメージ」において、外国人の方について住宅確保要配慮者として目標 3 に「②公的賃貸住宅における住宅確保要配慮者に対する支援」「③民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの構築」が位置づけられている。賃貸住宅の入居の難しい外国人の方への対応と理解している。
一方で生計を持ち収入も安定している、または退職者で経済的な問題はなく、日本語が堪能で、すでに賃貸住宅に入居され、日本での生活に支障がない子育て世帯、また高齢の外国人の方に対しては、目標 1 の子育て世帯、目標 2 の高齢者において、日本人と同様の取り組み施策に取り組んでいただけると理解してよいか。

○事務局

- ・外国人、高齢者、子育て世帯といった複数の属性を有する方々について、いずれか一つの目標のみに該当ということではなく、目標 1 から 3 に横断的に関わっていくと考えている。

○委員

- ・目標 6「②災害時における住まいの確保」について、応急仮設住宅の供給体制の整備、市町村の公的賃貸住宅事業者と連携した災害時における住まいの確保を記載いただいている。
外国人の方が応急仮設住宅などに入居した場合、今まで外国人の方と接点がなかった人の中では、非常時に言語や生活習慣が異なることで感情論が出てしまうなど様々な課題が生まれると思う。コミュニケーションが重要となるため、防災部局などと連携いただき、応急仮設住宅など住まいの確保のみならずその点もご配慮いただければと思う。

○事務局

- ・外国人の方々の入居にあたって、住まいの確保に加え、生活習慣の違いなどを鑑みたコミュニケーションの確保は重要であると認識している。
今後も、防災部局と連携し、住まいのみならず生活面も検討していく。

○委員

- ・資料 2-1 に目標が 1 から 7 まである「主な取り組み施策のイメージ」の中に地域特性というキーワードがある。今回、目標別に地域特性を活用していこうと説明されている。地域特性を活かし、計画に落とし込む際には、具体性を持った検討が必要だと思う。
- ・目標 1「②若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備」に「多様な地域特性を活かした移住・定住、二地域居住の促進」とある。
例えば、アクアラインの接岸地である木更津周辺は、高速バスを使って、都心部まで通勤圏内であるということが最大の特徴である。かつ、地価が非常に安いということもある。以前、不動産業者にお話を伺った際に、このエリアの中古の戸建ての需要が高いという話を聞いたことがある。手法としては、水回りをリフォームしないで中古住宅を販売する。水回りリフォームをすると、それだけでコストがかかってしまうため、購入された方が実施するという前提。お

およそ戸建てが 500 から 600 万円ほどで購入可能とのことだった。

500 から 600 万円ぐらいの水準になると、若年層も含めてあらゆる世帯が購入可能な水準だと考える。都心まで通勤圏内かつ安い自宅が購入しやすい特性を活用して、アクアライン接岸地のエリアに若年層を呼び込む方向性も考えられる。

- ・目標 3 について、成田国際空港が立地し、機能強化が進んでいることが千葉県最大の地域特性だと思う。機能強化が実現した暁には、空港関連従業員が約 3 万人、家族を含め約 72,000 人と香取市の住民に匹敵する人口が移り住み、インパクトとなる。そういった方がどこへ移り住むか、千葉県としての青写真を検討するべきだと考える。

ポイントとなるのは住宅ニーズの多様性であると考えており、例えばパイロットとグランドハンドリングといった職種の違いや、九十九里町周辺で広い敷地の戸建てで家庭菜園をしたい方や子どもの教育のために東京近郊に住みたいなど個人の価値観が反映される。空港周辺のみならず千葉県全域が受け皿となりうる。そのあたりをどのように整理するかがポイントだと考えている。

- ・また、目標 5 及び 6 に関連するが、南房総地域で非常に過疎化が進んでおり、おそらく今後中長期的な将来、具体的には 2050 年前後には徐々に人がいなくなって、人が住まなくなるというのが相当増えるという可能性がある。その中でも、コンパクトシティの概念、人が住むエリアと居住抑制するエリアを明確に位置づけていく必要があると思っている。コンパクトシティの概念は重要となる。

というのも、インフラ整備が今のままでは立ち行かなくなる可能性がある。例えば下水道の経年劣化・老朽化が進んでおり、おしなべて県下の市町村の維持補修工事が先送りになっている。その中で、行政区域全体の上水管を整備していくことはかなり難しい。予算的にも難しい話になる。

やはり人の住まなくなっているエリアに関しては抑制、駅前やバス停の周辺に居住を推進し、優先してインフラ整備をしていかざるを得ないと思う。住むエリア、住まないエリア設定は、特に南房総エリアの重要な課題だと思うが、そのあたりの視点がこの中では見受けられない。

○事務局

- ・コンパクトシティについて、住宅施策の目線から書いているため、都市計画的な文言は表れていないが、目標 4 「持続可能な住宅地等の形成」の部分にコンパクトシティからなるまちづくりの考え方が反映される。

○委員

- ・住まいの目標及び施策について、再生や既存住宅の活用に 9 割ほどフォーカスをあてすぎているように思う。

先ほど言及があった成田空港やまだ開発圧力がある流山市等、新たな住宅地域形成について、地域の差はあるとしても言えることはないか。これから作られるもの対しても、住まい側の対応が求められると思う。

- ・循環という言葉について、2 種類使用されている。空き家やそれを壊した際に再生するといった環境問題の話と、住み替えによる循環型サイクル、利活用の形式の話である。使い分けてい

ただければと思う。

○委員

- ・ご説明を受けて、どう実現していくのかを考えた。不動産マーケットについて、今は良いが建築費がおそらく上がっていく。先ほどの言葉で過度な負担なく実現していくとのことで、町自体が様々な人選ばれて人がさらに流入し、その中で不動産マーケットが良くなるような状況になっていけば、補助金がなくても、あるいは少なくとも、実現していくことが可能だと思う。そこまで含めての「過度な負担なく」という意味だと思った。
- ・先ほどお話があったが、成田空港の周辺と南房総では状況が全く異なるため、良くなっていくところは、対策を行わなくても自然と良くなっていく。そうでない地域はかなり対策を行わなくてはいけない。地域ごとの施策に濃淡があると思う。

○委員

- ・体系の中にも。

○委員

- ・その通り、体系の中にも濃淡がある。街の活性化自体がこれをよりよく推進する、というところまで触れられればと思う。

○委員

- ・目標1「若年・子育て世帯が希望する住まいを確保できる地域社会づくり」に「②若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備」「③公的賃貸住宅を活用した若年・子育て世帯への支援」とあるが、公的な賃貸住宅団地以外でも子育て世帯が地域拠点として使える居場所を増やす、民間を含めた施設数の目標値があれば良いのではと思った。各自治体でそういった施設があれば望ましい。

子育て世帯は共働きが多く、居住サポートが求められているというものもあるが、子どもと遊びに行ける場所についても、近年の夏は暑いので室内が求められている。住まいと共に、子育て世帯が行きやすい民間の施設などがあれば良いと思う。

○事務局

- ・公的賃貸住宅団地における地域拠点施設併設率については、現状の計画で指標としていたものである。そのまま今回の計画に採用するかは検討したい。
- ・子どもと遊びに行ける施設については、先ほどヒアリングについての話をしたが、実際に子育て中の方々からもそういった施設があると良いという話はいただいている。今すぐ目標を立てられるか、はっきり申し上げられないが、検討を進めていきたい。

○委員

- ・しっかり検討し、次回になると思うが具体的な指標等を検討すること。

○委員

- ・理念に「ともに創る」とある。また、「地域づくり」という記述がある。ハード面に対しての地域への評価は簡単だと思うが、地域づくりとはハード面に加えて見守り体制、子育て支援等、住民同士あるいは県民行政に関わっていくようなソフト的なものがあり、目標設定がなか

なか難しいと思う。

その中で、「ともに創る」という形で行政と住民と様々な機関の連携をどのようにするか、見えるように描けると良いと思う。また、「地域づくり」についての成果指標、目標設定は難しいだろうと見ていた。

- ・目標4で住宅ストックについて述べられているが、リフォームの推進や住宅地の形成について、人手不足や資材の高騰があるなかで県としてどれだけお金がかけられるか。人口減少により税収が減っていくことを踏まえたときに、先ほど「過度な負担なく」とあったが、自治体自身がどう過度な負担がないかたちとできるか。総花的になる部分と、どうバランスをとるのかと思う。

○事務局

- ・目標設定のところでハード面、ソフト面が大事というご意見かと思う。確かに目標のところを見ると、ハード面の目標設定が多いのではと思っており、今いただいたソフト面も大事であるため、検討を進めたい。
- ・リフォームに関して、県として全て援助するのは難しい。例えばどこにリフォームを頼んでいいかわからない、どのようなことをやってよいか分からないといった方々が、望むリフォームを行うための情報提供等を行っていききたい。

○委員

- ・専門がマンションであり、目標5や空き家問題に関連する。主な取組施策のイメージにどの程度書き込めるかわからないが、実際に動くのだろうかとも思っている。
例えばマンションの除却や空き家問題など、市場だけで動かないようなところに対して知識や情報の提供、金融支援をもって本当に動くかということと、動いたとして、本当にそれが望ましいものになるかというのがある。次の段階で書くことになるかもしれないが、例えばプッシュ型支援が要ところや、老朽マンションが自分から除却するという認識をもってくれるかどうか。
- ・建物を建てる際は需要があればどんどん供給するが、そうではない状況の時、行政が望んでいる姿に区分所有者や民間業者がなっていない場合には、行政の介入により「この話を一緒に考えませんか」といったプッシュ型の支援や、モデル事業的に行政と民間と地元の人たちの取組を募集して補助金を出すなど、市町村が行うことかもしれないが、具体的に一つ一つプレイヤーがそれぞれ勝手なことをするのではなく、連携しながらやっていけるように促せないかなと思う。

○委員

- ・あらゆる人が、世界や世代が、本当に自分のこととして考えなければならないことばかりだと感じた。高齢者でなく高齢期という言葉がいいなと思う。高齢の方が、自分がどこで誰とどう生きるのかを考えないと大変な時代になる。地域包括ケアシステムについても書いていただいているが、それについてよく目にする植木鉢の絵があり、お皿として、個人や家族の心構え、

覚悟を訴えるものである。県民の方、住民一人一人が意識を持たないと、住まうところ、これからどこに住んでいけるのかと考えることが大事なことだと、啓発していきたいと感じた。

○委員

- ・ いずれにしても千葉県の人口が減ってきたということで、人口減少の中で初めての計画策定となる。他の地方ではそういった中での行政施策を作っており、人口減少を踏まえた施策づくりをしていただきたい。すでに地方では 200 人いた行政職員を 185 人にするなか、15 人をどうするということを考えており、痛みを伴わないといけない段階にも来ている。難しいと思うが、あまり過度な負担にならない上位計画を作成するにあたり、皆様で共有しつつ策定していただきたい。

(3) 公営住宅の供給目標量について

事務局より資料 3 について説明を行った。

【議題（3）についての質疑応答】

意見なし。

4. その他

○事務局

本計画は、8 月頃に素案を策定し、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。

検討会議は、今年度 3 回の実施を予定しており、次回開催は 8 月下旬、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。今回いただいたご意見を踏まえて作成する計画素案にご意見をいただきたいと思っている。

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