

第1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7年11月21日（金） 10：00～12：00

場 所：千葉県庁中庁舎4階 県土整備部会議室

参加者：金指委員、小板橋委員、小杉委員、鈴木委員、石井委員、塩原委員、関委員、森竹委員
（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

○横土県土整備部都市整備局長

現行の第4次千葉県住生活基本計画は、平成18年に施行された住生活基本法に基づき、令和4年11月に策定された。この計画は、県、市町村、県民、民間、NPO等が連携、協働し、「千葉の未来を切り開く！豊かな住生活」を目指している。社会経済情勢に対応するため、国の策定する全国計画に即し、5年ごとに見直しをすることになっている。

社会情勢の変化としては、人口減少や少子高齢化の進展、住宅価格の高騰、空き家などの拡大が見られる。また、高齢者世帯や子育て世帯、住宅セーフティネット、外国人居住者の増加など、多様化するニーズに対応した住宅施策が求められている。

県政全般に関する最上位の計画である千葉県総合計画において、本年10月に新たな計画が策定され、人口減少社会への対応、成田空港の拡張による波及効果などの課題や目標が掲げられたところである。本計画の策定にあたって、社会経済情勢等の変化や、年度末に改定予定の全国計画、千葉県総合計画などを踏まえ、県民の豊かな住生活の実現に向けて、住宅施策を展開していきたい。各委員には、専門分野はもとより、幅広い意見を頂戴し、計画に反映していきたい。

3 委員紹介

出席いただいた委員よりあいさつをいただいた。

○金指委員（和洋女子大学 家政学部 家政福祉学科 助教）

○小板橋委員（東邦大学 健康科学部 看護学科 教授）

○小杉委員（明海大学 不動産学部 教授）

○鈴木委員（千葉大学大学院国際学術研究院 教授）

○石井委員（（一財）日本不動産研究所 千葉支所長）

○塩原委員（（一社）千葉県社会福祉士会 理事）

○関委員（（株）ちばぎん総合研究所 調査部 担当部長）

○森竹委員（（公財）ちば国際コンベンションビューロー 千葉県国際交流センター長）

4 事務局紹介

事務局より職員等の紹介を行った。

5 座長の選出

委員の互選により座長の選出を行った。

座 長 鈴木 雅之（千葉大学大学院国際学術研究院 教授）

座長に就任いただいた鈴木氏にあいさつをいただいた。

千葉県の住生活行政の実施について、この会議で慎重な審議に努めたい。また、この度就任いただいた委員の皆様にも、多方面から忌憚のない意見をいただくとともに、この会議の運営についてご協力いただければと思う。

6 議事

（１）住生活基本計画の概要について

事務局より資料１－１、資料１－２、資料１－３について説明を行った。

【議題（１）についての質疑応答】

○委員

- ・資料１－３ １ページ上の住生活に対する満足度について 1.9 ポイント減少となっている。一方で資料説明では１次計画時点では５割位から６、７割と長期的に増加しているということであった。市町村の施策事業との満足度との因果関係は分かりづらい構造ではあると思うが、増加の背景として考える要因を教えてほしい。

○事務局

- ・ハード的な面では、床面積の増加、バリアフリーや省エネなど住宅の質は上がっており、環境の改善が要因となり長期的な上昇傾向につながっていると思うが、住生活全般の要素からはどこが効いているか分析はできていない。

○委員

- ・住生活というように聞かれると、例えば昨今の住宅価格の高騰を含めて評価されると、満足度が下がると思う。総合的な調査の中での住生活についての評価となっているため、分析が難しい。

○委員

- ・資料１－２ ４ページについて、公営住宅の供給目標量について、下の表で今のところどのような実態なのか。「公営住宅以外は、都市再生機構賃貸住宅等の公的賃貸住宅の活用を想定」とあるが、UR と供給量の調整を行っているということか。

○事務局

- ・UR と住宅の供給を調整しているものではなく、UR 賃貸住宅のうち、ある一定以下の家賃の住戸を活用できると想定している。

○委員

- ・立地が悪い住戸や階段を使う上層階住戸などを入れ込んでいるのか。

○事務局

- ・立地が一番の要因になると考える。

○委員

- ・団地の中で公営住宅入居資格世帯向け住宅を割り当てるということか。

○事務局

- ・割り当てるということではなく、家賃の安いところには低額所得者が入れるだろうという考え方である。

○委員

- ・公営住宅の供給目標量について、今のところどうなっているのか。新しく作るのではなくストックを使ってという説明があったが、先ほどお話しがあったように、老朽化している事態が見込まれる。目標に対してリノベーションをしたり、キャンペーンしたり、魅力を上げるなど、努力をして目標値に近づけようということになるのか。目標に対して何をするかというのと、それが十分なペースで進捗しているのか、何か課題があるか、現状を知りたい。

○事務局

- ・5年で1万戸、1年で2千戸、そのうち県営住宅で半分の千戸の提供を目標にしている。県営で年間千戸程度の入居募集を行うことが目標。それに対して実績はそこまで届かず約800戸程度であったが、ここ2年は千戸を超える見込みであり目標値に近づいている。

○委員

- ・要支援の世帯数は増えていっているのではないかと予想するが公営住宅が選ばれないというのは、値段や仕様にミスマッチが発生していると言えるのではないか。

○事務局

- ・昨年、県営住宅長寿命化計画改定時に検討を行ったが、住戸の大きさと入居希望する世帯人数が合っていないという問題がある。要支援世帯には単身が多いが、公営住宅は高度成長期に整備されたものが多いため、ファミリー向けの2DKなどが多く、そのミスマッチは課題であると認識している。

もう一つは先ほどおっしゃっていたが、エレベーターなしの5階建て住宅が多く、高齢者等のニーズに合わないなどの問題があり、ミスマッチになっていると考える。

○委員

- ・資料1-3 2ページ 目標2の「自然災害に備えた安全なすまいづくり」について、で災害時の応急仮設住宅は民間賃貸住宅の借上げも含め、2年間という期間で次の住まいを確保する必要がある。災害からの復興は自助努力も求められる中で、千葉県居住支援法人協議会

と連携を図って、支援しているとのことだが、これは、例えば応急仮設住宅として借り上げた民間賃貸住宅に住み続けたいという事も含めた支援となっているのか。また、被災地から賃貸の応急仮設住宅に移り住むことで、コミュニティの崩壊の懸念も発生すると考えるが、支援などの事情を教えてほしい。

○事務局

- ・ 2年間借り上げた後は、持ち家を直して戻られる方もいるが、借り上げ民間賃貸住宅に住み続けることになる方もいる。その場合、2年経過後は自力で家賃を払うことになり、保証人や身元保証についても県の契約とは異なるため、契約が困難な場合もある。このため、要配慮者の家賃保証や見守りサービスなどを行う居住支援法人与連携して情報提供や相談会等を行った。
- ・ コミュニティについては、災害の被害が大きいところでは仮設住宅として賃貸住宅を確保することが難しく、令和元年の災害の際には、海沿いで風が強くて被災した方がまちなかの賃貸住宅に入居したり、鋸南町にお住まいだった方が、千葉市内の賃貸住宅に住まわれた方もいらっしまった。仮設住宅からの退去後の状況については確認できていないが、おっしゃる通り、コミュニティの維持については課題である。

○委員

- ・ 第4次の計画の評価は、今後皆さん、それぞれ見ていただいて、足りないところなど、次の議論のベースになっていくので、ご意見いただければと思う。

(2) 第5次千葉県住生活基本計画の策定について

事務局より資料2-1、資料2-2、資料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

- ・ 資料2-2について、千葉県は地域性が強い県である。資料18ページの「住宅・住環境の総合的な満足度」について、「満足」と「まあ満足」の合計値は最も高い東葛・湾岸ゾーンと最も低い九十九里ゾーンで約16ポイントの開きがあり、この地域差を解消していくためにはゾーンごとの特性や居住ニーズを詳細に分析して、それぞれの実情に合わせた住宅供給、居住支援策を盛り込む必要があると思う。ゾーンごとの強みや弱みを正確に把握することが、住宅政策のベースとなることだと思うので、今後の調査や分析に期待したい。県民の意思調査をするとのことだが、先程の満足度もそうだが、もう少し深掘しないと要因はわからないので、県政の世論調査だと幅広く聞いているが、どの分野で満足度が高いのか低いのかなど地域別で分析すると地域別ごとの施策、事業の方向性がみえてくるのではないかと。
- ・ 資料28ページの空家率について、千葉県の空き家率は減少傾向にあるが、1都3県では最も高い。特に、南房総・外房ゾーンの空き家率が最も高い30.2%となっている。別荘が多いという説明もあったが、この数値は社会的課題ととらえられる。本計画でも対応策が求められ、

空き家を改修して移住者向けに提供したり、ワーケーション施設としての活用、自治体ごとにリノベーション費用への補助金制度を拡充するなど、具体的な対策が求められる。千葉県は観光県であるため、最近は一棟貸しのゲストハウスの活用などもあるので、海沿いなどロケーションによっては考えられる。いずれにしても、空き家が本計画で大きな論点になる。

○座長

- ・意見として、慎重に今後の政策へ活かしてほしい。

○委員

- ・県全体で1つの目標を持っていくことはやや無理があると思う。例えば、東京近郊の千葉市くらいまでは関東に住むというようなイメージで、もともとの地元ではなくて、これから動かれる可能性のある方がいると思う。あまり都市と農村と言い切ってしまうのは何だが、それぞれに目標があるのではないかな。千葉を超えたあたりからは、木更津はアクアラインがあるので関東寄りかもしれないが、昔からの住まい方や将来も大きく移動する可能性が少なく、地元を大切する文化などがあるのか、あまり地域差はないのか、全く異なるのかなど、実態を知りたい。房総半島側と東京近郊との違いについて気になっており、違いがあるのであれば、その違いを意識して、つくっていくということもあるのかなと思う。
- ・町村レベルのマンション管理組合の調査と、全体的な意識調査を行うということだが、不満については現在のことだが、将来の不安の方を意識して調査すると先読みができると思う。特にマンションの調査であれば、「管理組合は、今はなんとかなっている」というところまでの把握で満足するのではなく、感覚として、町村部のマンションは最近のものではなく、管理組合は相当な不安を抱えていると考える。不安が事実だということもあれば、知見がないとか、フォローできるシステムがあるのに知らないなど、不安の構造を分析すると、本当に対応すべきなのか別の対応ができるかなどがわかる。
- ・マンションだけでなく今後は建てた後にお金がかかる時代になると予想している。建物の老朽化もあるが、全体的には職人等関係者の減少や物価高騰が挙げられる。県民意識調査についても、不安の構造を見ると、本来であればもっと不安に感じてもらうべき部分を楽観視しているなども分析できるのではないかな。不安が実態より多いということもあるかもしれないし、逆に楽観視しすぎている怖さもあるかもしれない。その辺りについて興味がある。

○委員

- ・調査方法、内容については、検討していただければと思う。
前半の話は、本計画策定上のゾーン別の方向性に合わせて検討する必要がある。
ちなみに、今年の総合計画の改定では資料1-2の6つのゾーンのままで、入れ替えはないか。

○事務局

- ・ゾーンの入れ替えはない。

○委員

- ・質問1点、意見1点、要望1点です。外国人増加の現状について、わたしたちは、よく過去10年間で2倍というインパクトがある言葉で説明している。一方で人口減の現状がある中で、

どう外国人について計画に盛り込むのか。現行計画は統計情報と要配慮者に外国人が含まれるという記述のみである。どう踏み込んで施策に盛り込むのか。

- ・資料２－１の、その他関連計画について、外国人施策については国際課が策定されている「千葉県外国人活躍・多文化共生プラン」を追記するべきではないか。
- ・医療分野では、国などが発行する外国人对応の医療機関のリストを提供しているが、外国人にとって不動産の物件を探すのも、契約するのも苦労するところである。契約自体は制度上、法律があるので仕方ないが、対応可能な不動産屋の情報提供として、国際課で行っている外国人学生を対象とした不動産アドバイザー制度があるが、対象が限られているため、対象を広げた制度を県土整備部でつくることも考えられるのではないか。

○事務局

- ・おっしゃるとおり、現行計画にはほとんど外国人施策は入っていない。昨年の多文化共生プラン改定の際も庁内で行っている住宅の施策を確認したが、国際課が実施している学生向けアドバイザーと、外国人を支援する居住支援法人もなくはない、といった程度しかなく、非常に課題であると感じている。今回の計画改定で、検討したい。

○座長

- ・外国人は居住ゾーンの偏りも大きく、印旛ゾーンの成田、富里、八街は６～７％が外国人である。その点も検討に含めること。

○委員

- ・資料２－２ １９ページ「住宅・住環境の要素別重要度」について、先ほどの将来の不安の把握が必要ではないかというご意見も含めて、ゾーンによっては医療機関へのアクセスが難しいことも不安、あるいは今の不満にもつながるだろうと考える。県の医療整備の計画や都市計画などとリンクをしていくと良いのかなと思う。
- ・房総の方だと、狭い通路で緊急車両の通行が難しく、さらに、医療機関が少ない地域のなかで、重症化するなど住民が抱えるリスク等の情報がわかるとよいのではないか。

○委員

- ・千葉の良さの発信が必要だと考える。資料１－３ １ページにある「移住・定住に係る県の情報発信サイトアクセス件数」について、件数が増えているとのことだが、アクセスが増えたことによって実際、どれくらい成約にインパクトがあったのか、インパクトがあるようなら、情報の発信を増やしたり、内容を変えたりとかに使えるのかなどの検証が必要ではないか。
- ・例えば、利根川を渡った茨城県側の方が子育て支援の施策が充実しており、そちらが選ばれやすいなど、ここに負けている、ここはここと比較されて、こういう要因で勝っているというようなところを押えられれば、ピンポイントで改善していくこともできる。どこを比較対象としているのか、例えば、東京寄りだったら、埼玉県とか、比較対象がどこで、どういう施策を打てば響くのか分かる方が良い。

○委員

- ・福祉介護系は課題だらけで、住まいからも見られて参考になった。生活困窮の方、子育て世帯、障がい者、外国人といった対象の声を拾わなければならないと考えるが、そのような方へのアンケートの聞き方などは難しいと感じた。

○委員

- ・資料2-1 5ページについて、赤の点線内に地方公共団体の記載が今回追記されているとのことだが、法定支援法人を含む NPO・地域団体等法人等あらゆる関係者との協働との記述がある。実際、地域で活動している団体は経済力のない団体も多く、小さいけれど親身になって取り組まれている団体もいる。そこについて、行政からの経済的な支援などは考えているのか。
- ・セーフティネット住宅の入居可能物件数が多くないという話があり、現状約4万何千戸のなかで、システムで入居可能物件を検索してみると約700戸となる。セーフティネット住宅については機能していない部分もあるという話もあったが、公的な住宅と共に、実際に回るといふか、難しいとは思いますがそのために何をするのかが重要だと考える。

○事務局

- ・直接補助金を出すというような経済的支援はすぐには難しいと考えているが、例えば空き家の支援法人に行政から空き家に関する情報を提供して、法人がその情報を使って活動するなど連携するメリットは必ずあると考えている。支援法人になった際にメリットを活かしていただけるような情報提供を行い、win-winの関係を築いていきたい。

○座長

- ・検討に関する議題は以上となる。現在いただいた意見について慎重に討議をいただき、報告もいただきたい。以上で予定していた議事を終了したので、事務局へお返す。

7. その他

○事務局

第2回は、3月を予定している。千葉市内で開催を行う。日時や場所は改めて事務局からご連絡する。

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。

8. 閉会