

第2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3月17日（金） 13：30～15：30

場 所：千葉市文化センター 9 階会議室Ⅲ、Ⅳ

参加者：金指委員、小坂橋委員、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

○渡辺県土整備部都市整備局住宅課長

第一回の会議では、現行計画の評価や第5次千葉県住生活基本計画の策定に向けた調査の方向性等についてご意見を頂戴した。

本日は県内分譲マンションの調査結果がまとまったため報告する。また、次期計画の策定の方向性についてご意見をいただきたい。

国においては、令和8年2月16日に新たな「住生活基本計画（全国計画）（案）」が公表された。計画案では、「市場機能の深化を通じた住宅ストック価値の最大化」と「人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築」を住宅政策の方向性として示し、2050年の姿を見据えた11の目標を示し、当面10年間で取り組む施策を提示している。今後、全国計画の目標設定等を踏まえ、現行計画での課題等の整理を行い、県の次期計画について議論していきたい。

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する。

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。

○座長

- ・すぐにエビデンスの提示ができる場合と、今後の検討で資料に組み込まれる場合があると思う。折を見てご意見いただければと考えている。

（2）県内分譲マンションに関する状況の整理

事務局より資料2について説明を行った。

【議題（２）についての質疑応答】

○委員

・デベロッパーの話では、東京都のマンションはかなり建築費が上がったことに加え、需要が高まっている背景もあり価格が高騰している。千葉県北西部もその影響を受けて今建設しているマンションも価格がかなり高額になっているという話がある。

その中で、建築費が高騰したため、例えば坪 400 万円など、販売価格が高額化できないとなかなか新しい開発ができないということが指摘されている。千葉県内では、東京寄りの総武線沿線の駅に近い立地でないと大手の開発は難しいということであった。

今後は、新しいマンションはそんなに増えないのではないか。一方、古いマンションが蓄積され、その割合が高まることで、今後、今まで以上にリスクに対応しなければいけないのではと思った。

○事務局

・委員のおっしゃるとおり、データからも価格が高騰しており、今後新しいマンションはあまり増えないのかもしれないと思っている。その際に中古マンションをどう活用するか、既存ストックの有効活用が重要になると考え、今後計画を詰めていきたいと考える。

○委員

・個人的に自宅のマンションの理事をやっているが、一番問題となっているのが修繕積立金の不足である。2年前に大規模修繕を行ったが、当初の修繕計画より相当コストが上がってしまった。修繕計画は、一昔前に取った見積のまま作成して更新されておらず、この計画通りに進むといずれは資金が枯渇すると見込まれる。修繕積立金も値上げはしているが、追い付かない状況である。

今後の方向性の中で、「適切な修繕積立金の設定・積立の促進」とあるが、これはかなり重要であると考えている。具体的にはどのような促進策を行っていくのか。

○事務局

・大規模修繕に関して積立金の不足が発生している状況だと認識している。ご指摘の通り、理由としては2つ、もともとの修繕積立金の金額が低いことと、修繕にかかる費用が高騰していることが挙げられる。

「マンション管理基礎講座」を各市で開催しているが、修繕積立金の増額等の検討の必要性や実情をお知らせしながら、適正な金額が積み立てられるように促している。

次期計画においても継続するとともに、修繕積立金について危機感・関心を持っていただける施策展開を考えている。

○座長

・引き続き検討を行うこと。

○委員

・管理費が高騰すれば、未収金や支払い遅れが一定の戸数で発生すると、自身のマンションで

も思っている。また、マンション運営に参画しない若い世帯ほど未収金があるという話も聞いている。

- ・高齢者としても今住んでいる団地等に住み続けたいが、例えば5階でエレベーターなしというのが課題であり、1階に住み替えたいがそこでも5段程度の段差がある。団地に住んでいる高齢者の課題は切実にある。

20代～40代の単身世帯は、古い団地のリノベーション等に関心がある方が多いと感じる。

高齢者は団地に住み続けたくても、ハード面だけでなくゴミ出しや見守りなどソフト面の問題で施設入居に流れていく。ちょっとした地域の見守りが課題だと感じる。

○座長

- ・ソフトを含めて検討すること。
- ・今話に出た、団地型マンションについてワードが出ていない。国や千葉市では課題として挙げているため、千葉県としてどうなのか調べておくこと。どれだけあるのかがわからないが、対策として再生のターゲットとして出てくると思う。課題として重要な対象だと思う。

○委員

- ・築40年以上のマンションが増えるとのことだが、これらはすべて同じ問題を抱えているわけではないということに注意をすることが必要である。

昭和56年頃に旧耐震基準や区分所有法の改正があったが、これ以前はマンションの流通がわが国で始まった時期であり、大規模修繕の概念がなかったり、管理会社が少なかったり、標準管理規約が無かったりしている。

そういった法改正を時代の流れとともにきちんと整理を行ってきたマンションは良いが、地方ではそのままの状態ローカルルールによりなんとなく回っているところもある。県が対応する町村部のマンションは、田舎のイメージもある。

規約がない等古いやり方をしているマンションは、国の施策だと良くないと一律に言われるが、熊本などでは、ローカルルールでうまくやっている小規模マンションも存在する。

町村部のマンションが30軒ほどあり、増える様子もないのであれば、外壁の剥落や管理不全などにより外部の方に迷惑をかけることがなく、うまく回しているならば、杓子定規に当てはめて無理に規約をつくらせるのではなく、見守っていく姿勢も必要ではないか。

- ・町村部ではマンションの建て替えは難しいと思うため、地域特性にあった用途、工場や農業・漁業関連、福祉系の建物などへの転用も見据えて敷地売却による解散の提案をするなど、県がパートナーのような役割をしながら、町村部のマンションでは問題が起きないように終結できるような計画がたてられるとよい。

- ・修繕積立金、管理費の問題は、当初の額が小さいが高額化して、ゆくゆくは払えなくなるようなことが全国的な課題である。

この課題に対応するため、修繕積立金のスパンを伸ばしてもよいのではないかと、また、管理組合の体制が非常に上手くいっているところは計画修繕ではなく壊れてから都度直すほうが、コストが低くなるのではないかと、という検討が今進められている。こういったことを管理組合に教えることが大切だと思う。

そのために、修繕積立金のスパンを伸ばしてもよいのではないか。また、管理組合の体制が非常に上手くいっているところは計画修繕ではなく壊れてから都度直すほうがコストが低いという考え方もある。こういったことを管理組合に教えることが大切だと思う。

- ・一方で怖いのが、管理費・修繕積立金不足につけこんで、甘い言葉でずさんな計画や費用の持ち逃げを行う業者も存在する。薫にも継る思いでそういった業者に頼ってしまう場合もあるため、なんとか正しい判断ができるように、先ほど講座などの施策があったと思うが、一緒に乗り越えることができればよいと思う。

○座長

- ・具体的な検討はこれからであるため、しっかり記録をとって検討すること。
- ・次回に具体的な対策が示された際、またご意見をいただきたい。

(3) 次期計画の策定の方向性について

事務局より資料3-1、資料3-2について説明を行った。

【議題(3)についての質疑応答】

○座長

- ・大きなフレームとしては資料3-2中央の青い枠に囲まれた国の計画に沿って、県計画の策定を行う方針としたいということで、全体のフレームに対しての意見や、各専門性からのご意見などをいただきたい。

○委員

- ・現状と課題について、外国人に関する論点が今後重要性を増してくると思う。総合計画の策定支援をしている自治体では、人口の5%程度が外国人、小学校の約1割が外国人という状況である。現行の総合計画では外国人政策を多様性社会の枠の中で語っているが、新しい総合計画では外国人政策を特出しし施策化することを考えている。しかし、市町村職員と話すとき高齢者福祉や子育て支援と比べると外国人施策は手探りでやっている状況で、現場からは困っている状況が見て取れる。

本計画においても、重要となるのは外国人に接する最前線にいらっしゃる市町村と県がいかに連携するか、役割分担をどう明記するかだと考えている。

例えば、地域の担い手のところで、「地域の住宅政策を推進する人材等の不足」と言われているが、外国人政策に精通する市町村職員の育成など、県としてどのような支援・情報提供をできるかを具体的に計画に織り込めば良いと考えている。

- ・地域性について、ゾーンごとに一律の課題設定がしづらいという課題認識の中で、「地域性を考慮して各目標の検討を行う」が方向性として掲げられており、「千葉県らしい目標設定」とも掲げられている。「千葉県らしい」という表現は計画で出てくることは多いがなかなか曲者だと思っており、人によって取られ方が異なる。千葉県らしい目標設定とするためには、地域性を正しく評価することが不可欠だと思う。昨今、コロナ禍や戦争などの地政学的リスクの顕在化、人々の価値観やライフスタイルがとても多様化している中で、地域性を評価する

際に既存の指標、例えば高齢化率や空家率ではなかなか評価しづらい状況にあると思う。そういう中では、人々の気持ちに特化する必要があると思う。住んでいらっしゃる方が何に満足し、何を課題と思っているのか。冒頭に満足度の結果を紹介いただいたが、例えばゾーン別にクロス集計するだけでも強み・弱みがわかると思うため、そういった分析も検討いただきたい。

○座長

- ・前半については検討を行うこと。
- ・「千葉県らしい」について私の捉え方は異なっており、千葉県でしかできない最高の、日本一の目標を作ることと考えたが、どうか。

○事務局

- ・千葉県としての最高を追い求めたいが、地域性を織り込んだものになると考えている。

○座長

- ・国の目標は、リソースが減少する中での循環、共同・連携などが求められており、県や市町村等との関係がある中で難しい部分もあるが、それを超えてできるのが千葉県の最高の目標だと思っている。意見として捉えていただければと思う

○委員

- ・結果として千葉県らしくなれば良いのでは。千葉県らしさを目指すのではなく、丁寧に地域性を読んでいった結果千葉県らしくなると思っている。
ゾーンが6つに分かれているが、それとはまた違った切り口の地域性があるのではと思っている。例えば内房や九十九里でも共通して海に近いエリアという特性があるのではと思う。また香取、印旛、南房総でも内陸部の農村部や林業が営まれるところの共通して住環境の特性や問題があったり、先ほどご指摘があったように特段外国の方が多いエリアがあるかもしれないといった、地域性を集積データの中から特徴があるところを捉え、6つのゾーン分けで見ると見逃してしまうということがないようにすれば良いと思う。
これで千葉県が良い住環境になれば良い、計画が褒められるというより最終的には住環境が褒められれば良いと思う。
- ・本質を見ることを考える中で、参考資料4の5ページに使用目的のない空き家の話があったが、こういう表があるとややもすると使用目的のない空き家が悪と見えるのはどうかと思う。空き家であっても管理がされており、周囲に影響を与えていなければ良いのでは。この中でどれだけ管理がされているか否かの見極めは難しいかもしれないが、理由あって使用目的のない空き家に行っているが管理は行っている状態は良いといえるのではないか。一方で、空き家税の議論が都市部や海外であるが、空き家に行っていることでその地域の住宅供給を阻害していることが多い、新築が建てられないし入居希望者がいるのに売ってもらえないというような状況があれば、管理しているなら良いではなく都市の中で使っていないことは悪といったところまで詰められれば良い。きちんと考えているということが千葉県らしさに繋がればよい。

○座長

- ・意見として参考にすること。

○委員

- ・「千葉県らしさ」という話題があったが、住まいに関して断熱性やエネルギー効率、高齢者対応が残念だと思っているという調査結果をふまえて、計画を策定する際に、これら満足度が低い部分を取り上げ、取り組みの方向性を盛り込むことで、住民が生活の改善を実感できる計画になるのではないかと。

そうすることで、千葉県らしさが出る、県民のニーズが反映された計画になり、千葉県県全体の住まいのレベルアップが図られるのではないかと。

加えて、満足度調査において「広さ」については満足しているとの報告であったが、子育て世代のように子どもの成長や家族の増減によって広さへのニーズは変わることもある。

不満を感じている項目だけでなく、満足と回答した項目についても、地域全体の傾向だけではなく、回答者の属性や地区ごとに掘り下げて検討し、計画に盛り込むことで、千葉県らしい計画になると思う。

○委員

- ・マンション調査で居住ルールを守らない住民が増えている、組合活動に無関心な住民が増えているという結果があった。なぜ起こっているかを考えた際、共働き世帯が増えて組合に関わる余裕がないということがあるかもしれないが、そもそも集まって住むことに関して自分たちがどういったことをしなければならないのかの知識を得る機会、住まい手がより良く快適に暮らす、コミュニティを作りながら暮らしていく講習会等の機会はあるのか。

○事務局

- ・先ほど申し上げたマンション管理基礎講座について、意見交換会を実施している。それぞれの管理組合が集まり、取組内容、効果等について話し合っている。その中で多く上がるのが組合活動へあまり関心がない方に関心を持っていただくかであり、結局のところコミュニケーションの形成が大切とおっしゃる組合員の方がいらっしゃる。その第一歩として、みんなで掃除をするなど様々な取り組みがあるが、今後も意見交換を通じて少しずつ拾っていきたいと思っている。

○委員

- ・住教育について、子供たちの家庭科教育で衣食住の住を学ぶ時間が削られており、住まいの知識を得る機会が義務教育の中でとても少ない。私も住居の教員であるため住生活を主に教える立場だが、一般市民への住教育といった、集団で住む上でのコミュニティ形成の重要性やマンションの共用部分の不満も自分事としてどうしたら心地よくできるかなど、コミュニティづくりと共に住まい手の知識を増やすような取り組みが、制度と共に必要だと思う。
- ・要配慮者について、居住支援法人の団体が多種多様で、不動産関係もあれば本業がある中で副業的な立ち位置でなんとか人を集めているところもある。それぞれの団体の強みが活かせる形で居住支援に繋がれば良いと思う。

- ・空き家調査について、コロナ禍前に都内で空き家調査を何年か継続して行っていた際、なぜ空き家なのかを所有者にヒアリングした。相続問題もあれば大地主がおり空き家でも地主の意思が働く場合や、都心部であるため価値が高騰するまで持っているという場合があり、先ほど他の委員からも話があったが、様々なご事情があると思った。

○座長

- ・意見は記録して参考にすること。

○委員

- ・資料3-2現状と課題中の住宅（要配慮者）に外国人の記載がある。きれいにまとめているが、可能であれば課題としてさらに突っ込んだ形で書き込めないか。例えば住宅の物件情報の提供についてはかなり多言語対応が進んでいるが、契約になると法律の壁もあり日本語のみになってしまう。また、ルールに関してはごみや騒音は一般の日本人でもあることだと思う一方、外国人だからと貸主が拒絶するという、違法な行為があると聞いている。これらをどこまで書き込むか、課題があるということはそれに対する対応・施策の必要があるため、バランスが難しい部分もあるが、例えば、国への働きかけを行うことも施策である。国際分野でも外国人の受け入れは国の責任で行っているという考えのもと県や自治体等が国に施策要望を行うこともある。住宅分野でも県ができることに限りがあると考え、国に対する働きかけで対応しているという考えもあると思う。課題に対して、もう少し具体的な記載の検討を要望したい。

○座長

- ・ぜひ検討を進めること。
- ・外国人のごみや騒音の問題は、県の担当はどこになるのか。

○事務局

- ・県営住宅は我々が直営で管理している。居住ルールがわからない、自治会を理解していないといったことはあるかもしれない。全国でニュースになるような、ある市町村に集団で流入し怖い・深刻といったような話は聞いている。地域によっては外国人のコミュニティが固まっており問題が起きていると聞いている。

○座長

- ・市の住生活基本計画の委員からはさらに具体的な話が出ており、どう連携するかさらに難しさを感じる。今後市町村ヒアリングの実施の際は市ならではの課題をくみ取っていただきたい。

○委員

- ・今回の住生活基本計画（全国）について、住まうヒト・住まうモノは良いとして住まいを支えるプレイヤーは非常に重要だと思う。行政だけでなく、専門家が必要だと思う。マンションもさらに複雑化していき、また住宅確保要配慮者の課題は非常に重要だと思う。福祉系の法人のほかに、不動産系の法人もいないと成り立たない一方、不動産系の法人は儲からないことには消極的という印象もある。そういったミスマッチや、どう専門家を育てる施策があるのか気になっている。どういった専門家が足りないのか、千葉県として大学や専門学校等

を作ることもあり得るかもしれない。どのようにお考えか。

○事務局

- ・プレイヤーは例えば大工の就業者数等が挙げられると思うが、大工そのものを千葉県で育てることは難しいと思っている。プレイヤーは幅が広く、例えば居住支援に関わるものとして不動産業者があると思う。不動産業者に居住支援について知っていただけて少しでも関わっていただくなど、県としてできることを行い、プレイヤーの方々を増やすといったことができると思う。

すべてのプレイヤーを県で増やす取り組みは難しいと思う。

○委員

- ・すべてというよりも、必要なところ、例えば資料の32ページに「南房総・外房ゾーンで活動する居住支援法人が少ない」という記述があるが、数が多い少ないではなく、足りているか足りていないかを気にしたい。足りていないところは啓発することや補助金等で事業の誘導を行うようなインセンティブ等も考える必要がある。

○座長

- ・全国計画と県の第4次計画の比較の中で、県の施策では対応していないものがあるとの説明もありましたが、次回の会議では、その辺りの検討されたものが出てくると思うので、期待している。

○委員

- ・先ほどの説明の中でアフォーダブル住宅について説明が挙がっていた。本日、ここに来る前に東京都の取組についてホームページを見ていたが、千葉県で具体的にやる予定はあるか。

○事務局

- ・住宅確保要配慮者も含め、取り組みについて大事であると認識しているため、県として何ができるかを考えている。まずは住宅確保要配慮者のセーフティーネットから取り組んでいるところが現状である。

○座長

- ・事務局から説明があったように、全国計画の目標1から11を基に第5次千葉県住生活基本計画の方向性を検討するというので良いか。

意見なし。

○座長

- ・そのように検討を進め、資料作成を行うこと。
- ・いただいたご意見をとりまとめ、参考にしながら検討を行うこと。

4. その他

○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8月ごろに素案を作成し、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。

検討会議について、来年度は3回の実施を予定しており、次回開催は6月、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連絡する。今回いただいたご意見を踏まえてまとめる骨子案にご意見をいただきたいと思っている。

議事録を作成次第、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