

第2回第5次千葉県住生活基本計画策定検討会議 意見と対応

No	意見（要約）	対応
1	<ul style="list-style-type: none"> 管理費が高騰すると、未収金や支払い遅れが一定数発生する。特に運営に参画しない若い世帯に多いという話もある。 20～40代の単身世帯では、古い団地のリノベーションへの関心が高い。 	<p>市町村アンケート結果では、老朽化した団地への対応、住民の高齢化、コミュニティの維持の3点が大きな課題として挙げられる 若年層の流入促進へ費用助成を行う市町村もみられる</p> <p>団地型マンションを含めた団地再生に関する施策を検討(目標4)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 団地型マンションについての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。課題として重要な対象だと思う。 	
2	<ul style="list-style-type: none"> 町村部のマンションが30軒ほどで増える様子がないなら一律に問題視せず、外部への支障がなく適切に回っている場合には、見守る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ため、地域特性に応じた用途転用や敷地売却による解散も視野に入れ、県が関与しながら問題が起きない形で終結を図る計画をたてられるとよい。 	<p>町村部のマンションへの関わり、修繕積立金等に関する施策を検討(目標5)</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> 修繕積立金の不足はマンションにとって一番大きな問題のひとつである。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。 	
4	<ul style="list-style-type: none"> 修繕積立金や管理費は、当初の設定額が低いが高額化し、将来的に支払えなくなるということが全国的な課題である。積立期間の見直しや、管理組合の運営状況によっては計画修繕ではなく壊れてから都度修繕する方がコストが低いという考え方もあり、こうした点を管理組合に伝えていくことが重要である。 管理費や修繕積立金の不足につけ込み、ずさんな計画や費用の持ち逃げを行う業者の存在は懸念される。講座などを通じて正しい判断ができるよう支援し、関係者が一緒に乗り越えていくことが重要。 	
5	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者のうち現在住まう団地等に住み続けたいと考えられる方は多いが、5段程度の段差が課題となる。また、ソフト面の生活を支えるちょっとした地域の見守りが課題だと感じる。 	<p>高齢者の住環境に関する施策を検討(目標2, 3)</p>

No	意見（要約）	対応
6	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後は外国人に関する論点の重要性が高まる。高齢者福祉や子育て支援に比べ、外国人施策は手探りの状態で現場が困っているようだ。本計画においても、外国人対応の最前線に立つ市町村と県がどのように連携し、役割分担を明確にするかが重要で、外国人政策に精通した市町村職員の育成など、県による具体的な支援や情報提供を計画に盛り込むと良い。 ・ 現状と課題の住宅（要配慮者）に外国人の記載があるが、より踏み込んだ記載ができないか。物件情報は多言語対応が進んでいるが、契約段階では日本語のみとなるケースが多く、外国人であることを理由に貸主が入居を拒否する違法な行為があると聞いている。課題を示す以上、対応や施策の必要性が生じるが、住宅分野では県ができることに限りがある中で、国に対する働きかけで対応するという考え方もある。課題に対して、より具体的な記載の検討を求めたい。 ・ 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ほしい。 	<p>住宅確保要配慮者の居住環境の整備に関する施策を検討(目標3)</p> <p>市町村アンケートで、課題等の現状を整理している</p>
7	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社会の変化の中で、地域性を評価するにあたり、高齢化率や空家率といった定量データでは評価しづらいのではないかと。住民が何に満足し、何を課題とと思っているのか、人々の気持ちに特化する必要があると思う。 ・ 住民満足度が低い項目について、取組の方向性を定めることで、住民ニーズが反映され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。 ・ 住民満足度が高い項目も、地域全体の傾向だけでなく、回答者の属性や地区ごとに掘り下げて検討し計画へ反映することで千葉県らしい計画になると思う。 	<p>住生活に関する満足度は地域に差がある。原因分析までは、サンプル数が少ないため難しい。</p>
8	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国の目標では、リソースが減少する中での循環、協働・連携などが求められており、そのうえで県や市町村等の縛りを乗り越え千葉県として最高を目指す目標になれば望ましい。 	<p>担い手の確保・連携に関する施策を検討(目標7、計画の推進体制)</p>
9	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域性を丁寧に読み取った結果として千葉県らしくなると思う。現在の6つのゾーンとは異なる切り口の地域性もあり、例えば内房や九十九里の海沿い、内陸部の農村や林業地域、外国人が多いエリアなど、特徴は多様である。集積データからこうした地域特性を捉え、ゾーン分けでは見逃してしまう点がないようにすれば良い。計画そのものが評価されることよりも、最終的に千葉県の住環境が評価されることが重要だと思う。 	<p>目標ごとに色々な切り口で検討する。</p>

No	意見（要約）	対応
10	<ul style="list-style-type: none"> • 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課題とはならない。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く、影響を生んでいる状態になっていることが課題だと考える。 	空き家対策において、施策を検討（目標5）
11	<ul style="list-style-type: none"> • 集まって住むことに関して住民に求められる知識を得る機会、住民がより良く快適な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。 • 住教育については、家庭科教育において衣食住のうち「住」を学ぶ時間が削られ、義務教育の中で住まいの知識を得る機会が少ない。集合住宅で暮らす上でのコミュニティ形成の重要性や、マンション共用部への不満を自分事として、より心地よい住まい方を考えるなど、一般市民を対象とした住教育の取組が制度と共に必要だと思う。 	住教育は住宅施策全般に係る事項であるので、横断的に施策を検討
12	<ul style="list-style-type: none"> • 居住支援法人の担い手は多種多様である。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望ましい。 • 居住支援法人には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 	千葉県居住支援法人協議会等と連携し、引き続き、居住支援法人への指導・助言を行う
13	<ul style="list-style-type: none"> • 住生活基本計画（全国）における住まいを支えるプレイヤーは非常に重要であり、プレイヤーとして行政のみならず専門家の位置づけが必要であると思う。どう専門家を育てる施策があるのか気になっている。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。 	居住支援法人等の担い手の育成に関する施策を検討（目標7）
14	<ul style="list-style-type: none"> • すべてのプレイヤーではなく、必要などころに着目すべきで、例えば「南房総・外房ゾーンで活動する居住支援法人が少ない」とあるが、数の多寡ではなく、十分か不十分かを重視したい。足りていない地域については、啓発や補助金等により、事業の誘導を行うインセンティブを検討する必要がある。 • 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があった。次回の会議では、その点について検討された内容が示してほしい。 	プレイヤーが十分かどうかは、地域の状況を見ながら丁寧に実態やニーズの把握に努める

参考 1 : 団地型マンション (国交省ニュータウンリスト)

市町	団地数
千葉市	14
松戸市	13
君津市	12
八千代市	8
市川市	7
我孫子市	5
習志野市	3
浦安市	2
鎌ヶ谷市	2
酒々井町	2
船橋市	2
袖ヶ浦市	2
柏市	2
成田市	1
船橋市、印西市、白井市	1
東金市	1
富里市	1
野田市	1
総計	79