

第2回第4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3年12月27日（月） 13：30～15：20

場 所：ホテルプラザ菜の花 4階 楨

参加者：稲垣委員、鈴木委員、松井委員、森永委員、関委員、高橋（初）委員、高橋（芳）委員、
竹江委員、永島委員、春日委員、小嶋委員、高橋（邦）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）

□ 検討会議における主な意見

○鈴木会長挨拶

前回はオンラインの開催で、今回は対面で皆さんと議論できることをうれしく思う。県の総合計画の検討も進み、本日の資料にもあるが、ゾーンの考え方が変わってきているため、住生活基本計画においてもゾーンのイメージが付きやすくなっている。委員からは忌憚のない意見をいただき、よりよい計画を作っていきたいと考えている。

(1) 前回会議の質疑回答、(2) 計画の枠組み①（理念、重視するテーマ、計画策定の考え方）

○意見

- ・地域別の方向性が非常に重要になる。2020年の国勢調査、人口推計を地域別にみると、地域で状況が異なり、今後は地域性を踏まえた住宅施策が必要になると思われる。資料6の地域特性の分析に加え、住宅施策の地域別の在り方を見える化してほしい。
- ・例えば、成田空港については滑走路の整備など機能強化により、将来的に空港関連産業で就業者が3万人増える予定になっているが、その就業者や家族に対しどのような住宅や住環境を供給していくかは大きなテーマと考える。
- ・旭市の生涯活躍のまち「みらいあさひ」など日本版のCCRCの取組みは、匝瑳市や長柄町、御宿町などでも行われており、高齢者の住まい方を考えるうえで重要と思われる。
- ・千葉県は農地が多いが、2022年に生産緑地が解除されるという問題がある。市川、船橋、柏など都市部でも多くの農地を抱えており、特に駅周辺の農地の住宅地への転用を検討しておくべきと考える。
- ・コンパクトシティの実現も大きなテーマと考えている。柏駅周辺では居住地域を現状の3割から将来的に5割にするなど、駅周辺の高度利用などを戦略的に考えていく必要がある。
- ・千葉県では「ちばワーケーション受入促進事業」を推進しているが、ワーケーションも様々あり、移住定住を促進するワーケーションもあるので、その受け皿となる南房総エリアにおいて「ワーケーション」のキーワードを入れておくべきではないか。
- ・ゾーンが明確になってきたことで、よりイメージしやすい施策ができるものと思われる。

次回に示されると思うが、目標や方向性と整合性が取れるようにしておくべきだと思う。

- ・重視するテーマの1つ目について、「コロナウイルスの感染拡大により」とあるが、その以前から居住、働き方、消費について変化が起きていて、居住については家族ではない世帯と居住やシェア居住、働き方でも副業、フレックスなど、消費についても「モノからコト」や所有から賃貸などの流れがあり、記載するのであれば「コロナウイルスによって変化が加速された・・・」といった表現が良いのではないかな。
- ・重視するテーマの3つ目について、「若者」のキーワードが抜けているが、検討の結果取り入れなかったのか、今後取り入れる余地があるのかを教えてほしい。
- ・ゾーニングの考え方は必要で、県内の地域によって経済の状況に加え福祉的課題が異なっている。東京に近く、自分の生活を変えられる層もいれば、房総半島の南で持家にこだわり、限界集落に近いような状況で動けなくなってしまっている層もいる。コロナで深刻化しているとともに福祉的には70年後戻りしてしまった感じがあり、戦後にあったような格差が拡大している。経済力があり自分でライフプランを立てられる人と公的援助が必要な人とで施策の方向性が全く違うものになる。地域の活力を維持していくためには生産力のある人に移り住んでもらうのが良いが、同時に生活課題も持ってくるので、そこに対応するだけのソフトを準備しておかないと県内に問題が増えることにつながる恐れがある。そのときに若者層への自立支援として、住まい確保と就労志向の強化が必要になる。そういった層だけで地域の活力を再獲得していくのは困難だと考えるので、ゾーニングすることにより、社会サービスの圏域とも重なるところがあり、ハードがないところにソフトは置けないといったサービス格差があると思うので、住宅施策として住まいを供給する際に公的サービスを付加価値として付けられるハードを整備して、住みやすさや暮らしの支えができれば過疎化や限界集落化を防げるのではないかな。住まいのプランは未来の活力のプランであってほしい。予測された課題が深刻化しないように資源のアンバランスについては考えてほしい。
- ・県内でも風害や水害、地震も起きている。被災者に対しての住宅供給を公営住宅や民間賃貸住宅の空き家を活用していくことを、計画として取り入れていくことができれば良いと考える。
- ・東葛地区に住んでいるが、高齢者も空き家も多く、小学生はほとんどいない。高齢者が住み続けられるという点では住宅のバリアフリー化が大事になる。自宅をバリアフリー化したが、補助金が出るということを知らなかった。こういった情報のPRはどうなっているのか、PRを進めてほしい。
- ・計画にはカタカナが多くわかりにくいといったことがあるが、千葉県の計画では比較的わかりやすい言葉になっている。わかりやすいことは非常に重要で、誰に読ませるかを考えて策定すべき。第3次計画に比べて内容も充実して良いと思う。
- ・高齢者から相談を受けることが多いが、現在住んでいるマンションを売却して、賃貸として住み続けていくことを不動産業者から勧められているといった相談もある。高齢者が安心して住み続けるということにはいろいろな要素がある。優良な事業者が対応してくれるような安心できるシステムが必要だと思う。
- ・玄関先に階段がある住宅が多く、元気なうちは良いが住宅改修が必要になった場合に、市町村がなかなか対応してくれていないといった問題がある。自宅に住み続けたいと思っている

高齢者へどのような対応をしていくか、計画にどのように盛り込んでいけるのか検討してほしい。

- ・目標4は高齢者居住安定確保計画が組み込まれることになっているので、今発言があった話も盛り込まれるという理解でよいのか。

⇒（事務局）そのとおり。

- ・地域の商工業者がどうなのかという視点で計画を見ているが、これまでは経済との関係があまり出てこない。これまでの発言の中で、高齢者の対応としてコンパクトシティが重要だと思っているが、そのまちだけで経済が成り立つのか疑問に思っている。千葉市でさえ駅前から大手デパートが撤退し、跡地はマンションになっている。本来、中心市街地は人が集まり、経済が活性化してまちに潤いをもたらすまちの顔だが、そこが住宅地化され、活性化が失われている。住むには非常に便利だが、経済的にはマイナスになっている。住生活と経済とのバランスを考えた住宅配置があると事業者側からはありがたい。

（3）計画の枠組み②（施策の体系、地域別の特性等）

○意見

- ・「新技術を活用した住生活の実現」だが、デジタル化については当然の流れだと思うが、高齢者など人によっては対応できない。住宅ローンについてもスマホで何千万のローンを申し込む人もいれば、窓口で相談しながら申し込む人もいる。情報発信の受け手を考えながら発信方法などを検討していかなければならない。情報弱者に対しての記述も あったほうが良い。
- ・他の審議会などでもデジタル化、スマート化とセットでデジタルデバインドとして使えない人々への支援とワンセットで書かれることが多いので検討いただきたい。
- ・「DIY住宅」とあるが、住宅を自分で作るという意味か。また、脱炭素での「ZEH」「LCCM」とあるが何のことかわからない。それぞれについて日本語で説明が欲しい。
- ・脱炭素に向けて、自分が何をすればどれだけCO₂が削減できるかなど分かりやすい表示をし、県からしっかり指導していただきたい。
- ・タイトルは一般的にして、項目で名称を入れ、最後に注釈をそのページか巻末に置いてほしい。「ZEH」は「ゼロ・エネルギー・ハウジングの略」だけでも十分に伝わる。
- ・情報に関しては、必要な人が適切に受け取れるような発信の仕方を工夫してほしい。
- ・サービス付き高齢者向け住宅については適切な指導の実施をしっかりしてほしい。ハコは立派だが運営体制、職員教育が全くダメという例がある。
- ・地域の高齢化率を下げるために、若者や子育て世帯が入ってくるように地域のそれぞれの魅力を最大限に活かすようなことをそれぞれの地域で考えていく必要がある。
- ・生涯大学の卒業生は優秀でそれぞれの地域から来てそれぞれの地域に帰っていくので、ぜひとも連携して、まちづくりに活用していただきたい。
- ・地域別の香取・東総ゾーンにおいて、「農業が地域の基幹産業」とあるが、他の産業と比べると生産額が小さいので「基幹」というには強すぎるので「主要な産業」くらいの表現で良いのではないか。

- ・産業では「スマート農業」というキーワードも入れてみてはどうか。農業は高齢化が進む中で、今後増々厳しくなることが想定される。一方で人口は横ばい程度なので、食料需要はそれほど減らない。また、食料需給率を維持していくためにも、若い農家の生産性をあげる必要があり、その際にスマート農業は有力になってくる。県でもスマート農業推進方針を打ち出しているの、他のセクションとの整合性を図る意味でもスマート農業は必要だと思う。
- ・現状課題でも思ったが、移動困難者の視点が欠けているように思う。過疎地域だけではなく、都市地域でも増えている。特にエレベータのない住宅団地に住む高齢者など、都市部の高齢化が進むにつれ、移動困難者も急増して問題化してくると思われる。住生活ということからすると移動困難者の問題も重要なテーマとなってくると思うので、目標4でもう少し滲みでてくるような表記ができればと思う。
- ・施策の目標が「若年・子育て」となっているが、施策の中身はほぼ子育て層になっており、若者の自立支援に向けて、経済負担が少なく住宅確保ができるような支援をお願いしたい。
- ・老人ホームの整備促進では、有料老人ホームと特別養護老人ホームが同じカテゴリーとして記載されている。有料老人ホームはある程度の経済力があり、使っているサービスも在宅サービスを使っている。
- ・また総合計画の施策では「高齢者福祉の充実」を掲げており、上位計画では地域での住みやすさを目指しており、あまり高齢者の施設充実は目指しておらず、大きなタイトルとして掲げていない。ただ実際にハードは足りていないので、いくつかの市町村で施設が建てられているが、施策の方向性としては地域での住みやすさを目指すのではないか。実態に即した記述だが、上位計画や分野計画などとの整合性をとる意味でも検討したほうがよい。
- ・ハードやサービスをうまく使うために子供の分野ではコンシェルジュ機能と呼ばれ、地域でサービスをうまく使っていくために相談に乗る人の配置を考えている。日本語だと地域の「世話焼きオジサンオバサン」制度になるかと思うが、新しい考え方をそのままの言葉で持ってくるとなじみにくい。公的サービスを使う際に、使う側の立場で考えてくれる相談できる人を住宅政策でどのように配置してどのようなネーミングがふさわしいか。計画を作ってもそれを使う人、消費者に橋渡しをする機能も併せて作っていかないとなかなか普及しない。子育てでコンシェルジュといっている機能を住生活でどのようにネーミングして組み込んでいくのか検討してほしい。
- ・施策の方向性や基本的施策の中で、「立地特性」や「郊外住宅地」「町村部」などの表現があるが、地域で展開していくことを考えれば具体的に特定する必要はなく、全て「立地特性に合わせて」で良いのではないか。施策の方向性と基本的施策が逆でも良いかと思っており、方向性が「立地特性に合わせて・・・」で、基本的施策として田園居住や二地域居住があっても良いのではないか。
- ・地域別の特性だが、記載しているすべてに対応して施策をつくっていくのか想像できなかった。大きな構想もあり、住生活と関連がなさそうなものも含まれている。また、人口だけでなく低所得者や公営住宅立地などデータ分析はこれからなのか、どのように反映されるのか回答いただきたい。
- ・空き家問題について、空き家を貸す側と借り手側とのマッチングがうまくいっていないと思っている。福祉活動をしているところでは、活動場所が欲しいが見つからないといった問題

が多く、そういったマッチングを県がやるのか市町村がやるのかわからないが、住宅と福祉は切り話せないものとなっている。今後は福祉分野の専門家も入って計画策定するというプラットフォームができればいいのではないかと思う。

- ・居住支援もなかなか進まず、これは大家が外国人や高齢者、障害者などに貸していない現状がある。一方で、地場の不動産屋は経験に基づいて昔から積極的に貸し出しており、こういった情報が地域で共有されていない。情報共有は市町村では難しく、県で居住支援のうまくいっている例を蓄積し、情報を共有していく役割として検討してほしい。
- ・市町村の空き家バンクも全く進んでおらず、それは自治体は瑕疵のない物件しか扱わないから。一方で館山市の空き家バンクはNPOが運営していて非常にうまくいっている。自治体とNPOとの信頼関係やNPOの自由度など、こういった蓄積を他自治体は知らないので、この点についても県が中心になって情報共有できるようにするほうがよい。各自自治体等も持っている経験や蓄積を県下に共有することは、千葉県としての役割も明確になる。
- ・用語についてだが、「テレワーク」は少し古いのではないか。「リモートワーク」という言葉もあり、確認して使ってほしい。
- ・「住生活産業」とあるが、産業ではなく「住生活関連サービス」で良いのではないか。
- ・市町村の計画では「空き家等」として空き地も含めているが、県の計画として空き家だけで良いのか検討してほしい。

(4) 公営住宅の供給目標量の考え方

○意見

- ・地域別の需要傾向と対応の方向性の記載について、県全体では公的賃貸住宅にて供給が充足されることから、民間借家の活用は想定しないとあるが、これは現計画と比較しても踏み込み過ぎではないか。公的賃貸住宅はURと公社住宅になると思うが、公社は延べ千戸程度で、URだけで残りを対応していくのは現実的に困難かと思う。重視するテーマにある「官民連携によるセーフティネット体制の充実」との記載と少しずれてくるのではないか。公営住宅以外の活用想定で、前期16千戸をほぼURで賄うとすると、約3,000×5年となり、これまでの供給量を考えると現実的ではない。現在の計画にも同様の記載があるので本来はそこで検討すべき部分であったかと思うがいかがか。

⇒(事務局) 民間借家の活用については、地域別で高齢化や人口減少などで需要に差があることを踏まえ、計画への記載を考えていきたい。また、UR賃貸住宅の活用想定については、公営住宅並みの家賃で供給できる住戸を対象としている。

- ・第3次計画の策定時にはUR賃貸住宅の公営化を主張していた委員がいたため、このような考え方になったのではと思うが、協議して良いものを作っていただきたい。

- ・県、市町村が供給する公営住宅について、現状のストックが約4万1千戸、ここから新たに公的な支援を必要とする人が5年で21千世帯、10年で51千世帯と、かなりハイペースで発生することになるが、それに対して公営住宅は5年で10千戸、10年で20千戸となっている

が、この辺の目標量は策定中の総合計画と整合性が図られていると考えていいのか。

⇒（事務局）ストック 41 千戸は、現在管理している公営住宅の数である。それに対して供給目標は、フロー推計として、10 年間でどれだけ住戸を供給できるのかという記載になっている。注釈にあるように、新たな建設・建替えに加え、既存の空き家募集等を集計したものとなる。

□ 今後のスケジュール（予定）

次回の第 3 回は、3 月下旬を予定する。次回は第 4 次住生活基本計画の素案等を提示し、基本的施策、効果的な施策の展開などについて議論いただく。第 3 回の検討を経て、4 月にパブリックコメント、市町村協議を行った後に、第 4 回の検討会議を行い、7 月に計画の策定を予定している。

以上