

第4回 第3次千葉県住生活基本計画策定検討会議 議事概要

日 時：平成28年3月22日（火）13：30～16：15

場 所：京葉銀行文化プラザ 6階 樺I

出席者：

会 長 服部 岑生（NPO法人ちば地域再生リサーチ理事長）（千葉大学名誉教授）

委 員 【民間有識者】

圓崎 直之（（一社）千葉県建築士会 会長）

木原 稔（（一社）千葉県商工会議所連合会 専務理事）

弓野 武郎（株ちばぎん総合研究所 調査部長）

小出 修身（（一財）日本不動産研究所 千葉支所長）

高橋 芳恵（千葉県ホームヘルパー協議会 副会長）

深谷 捷子（千葉県消費者団体連絡協議会 会計監査）

【公的機関】

山田 淳巳（（独）都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部長）

横田 和昌（千葉県住宅供給公社 常務理事）

横谷 豊（（独）住宅金融支援機構 首都圏支店 千葉センター長）

欠 席 者：小林 秀樹（千葉大学大学院工学研究科 教授）

定行 まり子（日本女子大学家政学部住居学科 教授）

石原 重雄（流山市 副市長）

事 務 局：柳橋 良造（県土整備部都市整備局住宅課長）

喜地 良男（県土整備部都市整備局住宅課副課長（住宅政策））

佐野 博也（県土整備部都市整備局住宅課住宅政策班長）

遠野 美津輝（県土整備部都市整備局住宅課主査）

牧野 純子（市浦ハウジング&プランニング）

渡壁 克好（市浦ハウジング&プランニング）

■配布資料

- 1-1 第3回 第3次千葉県住生活基本計画策定検討会議 意見概要
- 1-2 第3回会議 説明資料からの主な変更箇所等について
- 2 千葉県住生活基本計画の枠組み（案）
- 2参考① 「県 目標（案）」と「国 目標（案）」との相関図
- 2参考② 新たな住生活基本計画（案）（国）
- 3 地域別の方向性について
- 4 効果的な施策の展開について
- 5 成果指標（案）一覧
- 6 重点供給地域等について
- 7 第3次千葉県住生活基本計画 策定スケジュールについて
- 参 考 第3次千葉県住生活基本計画（素案）

■検討会議における主な意見

<住生活基本計画の施策の体系について>

- ・住生活関連サービスのニーズに関して、「日常の買い物、医療、福祉、文化施設等の利便」のニーズが高い。医療や福祉についてはこの計画の中に出てくるが、日常の買い物に関して、例えば生協がやっている移動販売の推進などについて、どこかに入ってくるのか。「重視するテーマ」の記述のなかで、医療・介護・福祉サービスについては書かれているが、買い物についてはふれられていない。(横田委員)

⇒ 目標1のエリアマネジメントの推進に関連して、地域づくりについて具体的に検討する中で考えていた。商工労働部で商店街対策などの施策を進めているので、住生活基本計画にどのように記述するか検討したい。(事務局)

- ・この計画が県民の目に触れた時に、「必要性があるが、住宅政策としてではなく、別の部署で進められており、計画的・総合的に考えてある」、ということがわかると良い。(服部会長)
- ・日本版CCRCの実現に向けた自治体への支援について、この計画に加えられないか。日本版CCRCについては、千葉県下の10以上の市町村が総合戦略の中に組み入れており、「高齢者が安心して暮らせる地域社会づくり」に合致していると思う。主体となるのは市町村だが、情報提供やマッチングなど、県にできることもあるのではないか。(弓野委員)
- ・CCRCについて解説してほしい。(服部会長)
- ・Continuing Care Retirement Community の略。継続的にケアをされながら、リタイアした人たちが自立して暮らすコミュニティのこと。(弓野委員)

⇒ CCRCについては、県もまだスタンスが定まっておらず、リタイアされた方、リタイアする前からなど、いろんなイメージがある。検討をはじめたばかりなので、高齢者福祉部の状況を踏まえて検討したい。(事務局)

- ・「住生活関連産業の活性化と担い手の育成」の中で、県産木材の活用とあるが、実際に県の木材産業は成り立っているのか。産業の規模として、どんどん活用していくほどの県産材の供給量があるものなのか。(小出委員)

⇒ これから盛り立てていく内容を書いている。実際、大きな需要があるかということ、正確な数字は持ち合わせていない。しかし、ブランド材であるサンプスギなどの地域材の流通促進や、認証制度の実施など、県の森林課の方で施策を進めているところである。(事務局)

- ・大規模地震が起こったときの住宅の安全性、緊急輸送道路の沿道の整備、耐震化などに関する計画はどこかに盛り込まれているのか。啓発を図る意味でも、少しでもよいかからどこかに入れておいて、継続的な状況把握ができるようにしておく必要がある。(圓崎委員)

⇒ 建築指導課が策定している「耐震改修促進計画」に盛り込まれているが、住宅でも安全性に関することは重要なので検討したい。(事務局)

- ・認定長期優良住宅とはどのようなものか。(深谷委員)

⇒ 耐震性その他の一定の性能のある住宅を認定し、供給を促進するという制度である。認定は県・市町村で行っているなので、数は把握できる。

- ・資料2(第3次千葉県住生活基本計画の枠組み)に、「県の役割の図」があるが、県が市町村や民間事業者、県民等と同列に見え、違和感がある。県はその他の4者を結びつける役割があ

- るということだが、結びつけるイメージになっていないので、検討して欲しい。(服部会長)
- ⇒ 検討する。(事務局)
- ・商店街がシャッター街になっているとか、宅配便が来ないなどの「生活の不便さ」への対応は、どこに入るのか。住生活産業のところには入っていないが、宅配サービスは住生活産業、子育てサービスはセーフティネットに入るのではないのか。(服部会長)
 - ・資料1-2 p5「住宅関連サービス」表の横軸の項目が住生活産業(サービス)となるのではないか。(服部会長)
 - ・URの関連会社の日本総合住生活(株)は、どういうサービスをしているのか。(服部会長)
 - ・J S リーフというサービスがあって、ゴミ捨てや電球の取り替え等のお手伝いからリフォームまで、いろんなご相談に総合的に対応している。(山田委員)
 - ・住生活の促進という意味では、生活を支える清掃や宅配サービスも産業と考えて、これを促進するとか、手当することや、地方部で特に手厚くやる必要があるといったことが、県の方針の中に見えるるとよい(服部会長)
- ⇒ どう見せるかの問題と考える。例えば福祉の日常的なことは、「地域包括ケア」のところに
入れるか、産業として入れるか、あるいは両方(再掲)ということも考えられる。検討させて
ほしい。(事務局)
- ・住生活は総合的な対応が必要であり、見せ方は大切だと思うので、検討いただきたい。(服部
会長)
 - ・消費者関係の方と話した際、地域の小さい電気屋さんを大事にしたいという話があった。何か
あったときにこまめに対応してくれるため、そういったことは高齢者の住生活にとって大事な
ことだと思う。(深谷委員)
 - ・生活実態がどうなっているのか、住宅課が把握できているとよい。(服部会長)

<地域別の方向性について>

- ・教科書のように、何がポイントかわかりにくい。(服部会長)
 - ・地域別の方向性は大事なところだと思うが、示し方に問題があるのではないか。「ゾーンの主
な方向性」のところの冒頭に「以下の取り組みを進めます」とあるが、その後に「何をやりま
す」が書いていないので、しっくりこない。各ゾーンの説明の後についている「ゾーン別の施
策展開(例)」の一覧表の内容を、各ゾーンの説明のところにもってきてはどうか(例えば(1)
ゾーンの特性(2)ゾーンの主な方向性とし、そしてそのゾーンで行うことを示すなど)。ま
た、ポイントがわかりやすいように、「ゾーンの主な方向性」に見出しをつけてはどうか。(弓
野委員)
 - ・高齢化への対応について、都市部の方が高齢化率は低いですが、これからは、率ではなく数の問題
も大きくなる。また、セーフティネットのところ、香取・東総ゾーンや南房総ゾーンでは、
「地域のつながり」という言葉が出てきているが、都市部ではそういう視点がない。むしろ、
人の入れ替わりがある都市部のほうが、これからは「地域のつながり」がより重要になるの
ではないか。都市部と分けて書いてあったので、気になる。(木原委員)
- ⇒ ゾーン別施策展開(例)については、ゾーンで共通することもあるが、特徴を出すという意
味で書き分けている。また、「ゾーンの主な方向性」については、最初は具体的に書いていた

が、書いたことだけに限定される恐れがあるので、方向性だけに書き直した経緯がある。ただし、特徴が見えづらい・読みにくいなどのお話もあるので、施策の部分もあわせて、分かりやすい表記ができるかどうか、記載の方法等は検討したい。(事務局)

- ・今後「どう変わっていくか」というイメージが出せていない。たとえば、南房総ゾーンはもう少し積極的に田園型の地域にしていく、あるいは県全体でコンパクトシティ化の方向性があるなら、東葛・湾岸ゾーン、空港ゾーンに住宅の更新を含めて生活の便利さを集める方がいいとか、そういう今後の変化がみえると良いのではないか。県の大きな方向性である地方創生などや、50km圏の大きな環状道路と圏央道がつながった影響などを踏まえた大所高所からの方向性と、地域ごとの悩みからくる方向性の両方からの組み立てがあると良い。(服部会長)

⇒ コンパクトシティは県の総合戦略の中に記載がある。都市計画課が所管しているが、計画策定に向けて4市が動いているが、市の計画に基づいて、県がサポートしていくことになると思う。未策定や策定途中の市町村があるので、その動きを見ながら、どこまで書けるのか検討する。(事務局)

- ・(株)ちばぎん総合研究所で実施された、県の市町村のアメニティや経済力の分析の調査があったと思うが、どういうことが言えるのか。高齢化・空き家化が進んで、地域が停滞したときに、県全体がどうなると推測しているのか。また、生活の不便さは地域でどう違うのか。(服部会長)
- ・全市町村の100項目ぐらいの偏差値を出して、地域の強み・弱みをまとめたものがある。地方創生は、千葉県の中での都市部、地方部とかでなく、それぞれの自治体がどう生き残るのかという視点で考えられている。そのため、市の中のコンパクトシティの話はあるが、県全体を見て都市部に人を促していくということではない。(弓野委員)
- ・県の立ち位置と市町村の立ち位置は違う。そのため、県の総合的な戦略として、県全体でコンパクトシティを進めるとかは出せないのだろうが、出来れば、県からの方向性とか大きな流れとかが分かると良い。(服部会長)
- ・千葉のそれぞれのゾーン別の特色は書いていると思う。「ゾーン別の施策展開(例)」の一覧表のまとめが、各ゾーンのページに配置されていると、さらにわかりやすくなると思う。ただし、どの地域でも必要な項目について、ある地域はバリアフリー、ある地域はサービス付き高齢者住宅の供給など書いているが、その他の地域には不要なのかという風に思えてしまう(高橋委員)
- ・ゾーン別にメリハリをつけて整理して書かざるを得ないので、基本的にはこれでいいと思う。住宅金融支援機構は直接住宅を供給するわけではないが、バリアフリーとか田園住宅などの供給とかは、それぞれの地域に応じて対応することになるため、提携している地元の金融機関などと連携して、地元のニーズに対応していきたい。(横谷委員)
- ・ゾーンの方向性に関して、「必要です」で終わるのは違和感がある。「取り組みます」と書くべき。(横田委員)
- ・ゾーン別方向性の冒頭の文章を入れた理由は何か。(服部会長)

⇒ これについては、書き方を検討する。地域篇を書く場合、54市町村それぞれが何をやるべきか、すべてを表すには難しい面がある。どうしても地域の特徴・方向性を出すための書き方になっているということをご理解いただきたい。(事務局)

- ・総論として、あらゆるところに配慮する必要があるが、ここでは重要なものについて書いているという説明があると良い。(服部会長)
 - ・高齢者や空き家の変化を連続的に見たとき、どう変化していて、今後どうするべきだという解説があるとよい。ゾーン別だけではなく、トピックス的な共通的な課題について、ある程度の見通しを書ければ、より詳しくなるのではないか。(服部会長)
 - ・「ゾーン別の施策展開(例)」をみると、目標1の施策が膨らみすぎているのが気になる。(服部会長)
- ⇒ 目標1は県が重視するという位置づけになっており、施策を多めに入れている。また、空き家問題も大きな課題のひとつということで、項目が多くなっている。もしバランスが偏っているというのであれば、その理由の記載も追加します。
- ・資料2(第3次千葉県住生活基本計画の枠組み(案))の中で「NT」という表現がある。「ニュータウン」だと思うが、このままでは分かりにくい。(圓崎委員)

<成果指標について>

- ・13番の「千葉県あんしん賃貸支援事業における協力店の登録数」は150店から300店にすることになっているがなぜか。(弓野委員)
- ⇒ あんしん賃貸事業は宅建業協会と協力しながら居住支援部会で進めており、普及啓発をお願いし、今年度、パンフレットの配布などにより、協力店の数が増えた。不動産事業者総数に対する割合としては少ないのだが、「倍増させる」ということで300店舗としている。(事務局)
 - ・あんしん賃貸の協力店があることに対する県民の評価はどのようになっているか。(服部会長)

⇒ 県民にはまだ十分浸透できていないと考えているため、今後周知させていきたい。(事務局)
 - ・17番の「市町村住生活基本計画策定市町村数」は全市町村を目指しているが、9番の「空家等対策計画を策定した市町村の全市町村数に対する割合」はおおむね8割となっている。これはなぜか。10年間の目標なので、両方一緒に100%を目指してはどうか。(弓野委員)

⇒ 市町村は必ずしも空家等対策計画を策定する必要がなく、条例等で対応している市町村もあるので、国の目標を踏襲し8割としている。(事務局)
 - ・市町村の住生活基本計画も必ずしも策定する必要はないはずだが、こちらはどうなのか。(服部会長)

⇒ こちらは、第2次計画の目標値を「全市町村」としており、目標値を下げることは難しいので、全市町村としている。(事務局)
 - ・観測実況指標はどのようにチェックして担保するのか。(服部会長)

⇒ 5年に一度行われる住宅・土地統計調査等のデータを活用し、成果指標とあわせてチェックする。(事務局)
 - ・国が示している成果指標は、全国的な統計調査で進捗状況を確認できるようになっているのか。それを県が使っても問題ないということか。(服部会長)

⇒ 使うことは支障が無いが、県で値が出せるものとそうではないものがある。例えば「その他空き家数」の将来値は、県では推計できていない。(事務局)
 - ・「応急仮設住宅建設候補地の確保」は本当に十分確保されているのか。災害に対する備えは必須だと思うので、指標として残していただきたい。(高橋委員)

- ⇒ 東京湾北部地震の被害想定に基づいた必要戸数に対して、空き地や小学校のグラウンドなどの候補地の面積を足し合わせて、確保できているとしている。ただし、今後、首都圏直下型地震などの被害想定を算定して、必要戸数が変わった場合は再検討することになる。御意見のあった指標として残すことについては検討する。(事務局)
- ・国の住生活基本計画の指標に「都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化」や「建替等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率」というものがある。こういうものは指標として分かりやすいが、この調査統計は千葉県の成果指標としても使えるのか。(服部会長)
- ⇒ 公表されており、医療福祉拠点の登録数は、大きな数ではないが使用可能です。(山田委員)

<重点供給地域について>

- ・前回の住生活基本計画に示されていた「低・未利用地等の土地利用転換による供給を中心とする方向に転換する」という文章がなくなっている。それは、国土の利用上、土地利用転換をする必要がないという行政的な判断なのか。(服部会長)
- ⇒ 住宅のストック数が充足されているので、新しい市街地を新たに開発するという方向ではないということだと思う。(事務局)
- ・市町村が地域の再生などをしようとするときに、この文言はきいてくる。住宅事情とは別に宅地開発をすることが必要な市町村もあるのではないかと。(服部会長)
- ⇒ 重点供給地域の設定について、各市町村に対して調査しているところだが、今のところ新規の希望はあがってきていない。5年おきとなるが、必要に応じて時点毎に見直すことになる。(事務局)

<その他>

- ・公的主体として、事業者として、計画の推進に貢献していきたい。すべてが豊四季モデルのように目立つ形になるかどうかかわからないが、少しずつ考えて、いろんな提案をやっていきたい。(山田委員)
 - ・景観行政団体の指定は進んでいるが、どの市町村も予算がないのでなかなか施策は進んでいない。これを応援できると良い。(圓崎委員)
- ⇒ 景観については、公園緑地課が所管している。基本的に市町村が進めることなので、県はそのバックアップをしている。今後どのようなバックアップが考えられるか検討する。(事務局)

—以上—