

第2回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

<日 時> 令和7年9月26日（金） 15:00～17:00

<場 所> 埼玉会館 6階 6C会議室

<出席者> （順不同、敬称略）

座長 大月 敏雄（東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授）

副座長 松本 暢子（大妻女子大学 社会情報学部 環境情報学専攻 教授）

委員 秋元 智子（NPO法人環境ネットワーク埼玉 事務局長）

宇佐見 佳之（埼玉県住まいづくり協議会 会長（近藤建設株式会社 代表取締役））

内海 康也（国土交通省 国土技術政策総合研究所 住宅計画研究室 主任研究官）

齊藤 さゆり（公益社団法人埼玉県社会福祉士会 副会長）

松島 義浩（公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 専務理事（株式会社ライトアップ 代表取締役））

埼玉県都市整備部住宅課

<議事概要>

1. 前回懇話会の委員ご意見への対応について

- 大月座長
- ・全数、サンプリングなど、いろいろな統計調査があるので、どの調査データを使用するのか難しい。住宅・土地統計調査などではサンプル数が少ないデータもあるので、事実と違う結果にならないよう気を付けてほしい。
 - ・新設住宅戸数のデータが示すことは、90年代前半まで投機的に貸家の建築が行われていたということ。その後、金利が大幅に下がり、銀行が貸さなくなるなどとも連動して、貸家を建てにくい状況になったことも考えられる。データから読み取る部分と、肌感覚として感じ取る部分とが繋がるような説明をするために、何のために、何を表現するためにこのグラフを作ったのかを考え、この計画が一人ひとりの県民に届くような見せ方を追求した方が良いと思う。

2. マンションにおける「2つの老い」への対応と良質な住宅ストック形成の促進について

○マンション管理状況の把握について

- 内海委員
- ・管理不全となりそうな事例は、説明いただいた1件のみか。それ以外にも把握しているか。
- 県住宅課
- ・管理状況把握の調査について、県は町村部、市は自らの市域を行っている。県と市で意見交換を行っているが、説明事例のような管理不全マンションは本事例のみである。しかし、管理規約がない等の管理不全の兆候があるマンションは存在するため、県、市にてそれぞれ対応中である。

- 大月座長 ・管理不全マンションの把握については、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空き家法」という）の対応により行っているのか、マンション管理適正化推進計画の吸い上げによる把握なのか、あるいは両制度とも利用しているのか。
- 県住宅課 ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という）の観点で把握している。具体的な調査方法としては、管理組合に対するアンケート回答により管理状況全般を把握している。それに加え、未回答のマンションを補完するために外観調査を行っており、本事例は外観調査により把握したものである。
- 大月座長 ・説明事例（野洲市）は、空き家法により解体している。実際に解体手続きを行う場面で、マンション管理適正化法で行うのか、空き家法で行うのか、またそれぞれの担当部署との関係等で問題になる可能性がある。事前に筋道を立てておく方が良い。

○マンション管理における専門家の派遣状況について

- 大月座長 ・マンション管理アドバイザーを派遣する母体となる団体はいくつか存在するのか、県内の専門家の在り方はどのような状態であるか。
- 県住宅課 ・専門家を派遣する事業者団体は、県では5団体存在し、埼玉県マンション居住支援ネットワークにより県、市、団体の間で情報交換を定期的に行っている。アドバイザーについては個人で登録ができる制度としており、埼玉県に登録した方が県内で活動をしている状況である。ただし実態としては、登録者のほとんどが団体に所属している。
- 大月座長 ・つまり、マンション管理に長けた人と県は連携しており、問題があればそのネットワークに情報提供し、専門家を派遣するということである。県民から見て、県がそのようにサポートしていることが分かるスキーム図のようなものがあれば良いと思う。

○マンション管理状況把握のアンケートについて

- 内海委員 ・管理組合は県内にいくつ存在し、実態把握のアンケートの回収率はどれくらいであるか。
- 県住宅課 ・埼玉県は管理組合の届出制度を行っていないため、総数は把握していない。複数回行っているアンケート調査に基づき、総数を把握している状態である。
- 大月座長 ・状況を全く把握していないマンションの存在もあり得るということか。
- 県住宅課 ・県の所管である町村部については70件存在しており、アンケートを通じ全数把握を行いたいと思っているが、全貌は解明中である。
- ・アンケート調査の回収率は58%である。回答のない管理組合については「管理組合があるか」「管理規約があるか」等の簡易な質問のアンケートを送付し直し、基礎的な情報のみは最低限集めるような取り組みを行っている。
- 大月座長 ・市が行っている実態調査の情報集約は、どのように行っているか。
- 県住宅課 ・市の実態調査の情報集約は行っていない。県と市町村が意見交換を行うマンション行政連絡会議を定期的に行い、実態調査の方法を含め県から市へ情報提供し、実態調査を推進している。
- 大月座長 ・アウトプットだけでなく、県としてこのような取組をしているが、現状として把握し

ているのはここまで、ということを新たな計画へ記載する方が良いのではないかと。

- 松本副座長
- ・現在のマンション管理について、どこに問題があり、県がどこに力を入れていくかが見えにくい状態である。それが分かりやすくなるようデータ整理を行うと、より良くなると思う。管理適正化計画やマンション認定制度、実態把握アンケート調査を行っているため、必要な時に必要なデータを取り出せるようデータを整理しておくことが必要である。
 - ・アンケートはどれくらいの頻度でおこなっているか。
- 県住宅課
- ・今までは不定期にアンケート調査を行っていたが、令和2年にマンション管理適正化法が改正され、県と市町村の役割分担が明確化されたため、今後は5年に1回の頻度でアンケートを行う予定である。また、経年調査は非常に重要と考えているため、管理組合の設置状況等の収集したデータはしっかりと管理を行っていく。
 - ・実態調査において現段階でも2件に管理組合がないことを把握しているため、危機感をもって声掛けを行っていく予定である。
- 大月座長
- ・他にも、市で把握している管理組合がないマンションも存在する可能性があるか。
- 県住宅課
- ・その通りである。

○マンション管理組合の状況把握について

- 秋元委員
- ・法律で指すマンションとはどういう形態のものを指しており、それに対して管理組合は法律上必須であるか。また、管理組合が存在するものの形骸化し機能していない可能性もあるため、その調査も必要ではないか。
 - ・そもそも、法律上の規定として管理組合に管理計画策定義務や届出制度があるのか、また、計画を達成できない場合にペナルティはあるか。
- 県住宅課
- ・マンションの定義は、所有形態で定められている。具体的には、2以上の所有者が持つ建物であり人が住むものをマンションとしている。管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という）やマンション管理適正化法に基づいて設置されている。また、管理組合が形骸化していないかを把握するため、実態把握アンケートにおいて「年に1回以上の集会が開かれているか」の設問を設けている。
 - ・埼玉県では管理状況の届出を現在は義務化していないが、県内の一部の市（所沢市、川口市等）では届出制度を運用している。管理組合未設立についてペナルティはないが、複数の所有者で合意形成を行っていくためには必要な団体であると県として考えているため、今後も管理組合を設立するよう促していく。
- 宇佐見委員
- ・管理組合が存在しても、管理会社へ委託している場合と自主管理とが存在するが、その把握も県で行っているか。また、管理方法の違いによる差はあるか。
- 県住宅課
- ・アンケートの中で管理会社の有無については把握しているが、それによる管理状況の差までは把握していない。
- 大月座長
- ・管理組合は、区分所有法上は、住民たちが設立してもしなくても、規約があろうとなかろうと、自然に組合は成立するとみなされているものである。そこを知らずに住民が住んでいるだけであるので、いかにその認識を持たせるかが重要である。本来は、

管理に対し意識のない住民たちを炙り出し意識づけを行うことが、マンション管理適正化法の最大の目的である。そこに向け、炙り出す方法の構築が大切である。

- 宇佐見委員 ・自主管理をしていた物件が高齢化により管理が成り立たなくなり助けを求めたとしても、管理会社はその物件を受けたがらないのが実態であり、問題となっている。
- 大月座長 ・古くから自主管理しているマンションでは、住民の意識として（無償ボランティアの）町内会の延長のように思っている部分がある。そのため、管理会社が入ることにより意識のずれが生じる部分があるため、アウトリーチの取組も含め、いかに住民の意識を変えていくかが重要である。

○次期計画策定におけるマンションに関する論点について

- 大月座長 ・比較的新しい築年次のマンション住民は管理についての知識を当たり前に持っている。いかに高齢かつ古い築年次のマンション住民に対して管理への知識を増やしていくかという作戦が必要である。
- ・マンション管理の事業者をうまくコントロールすることも重要である。例えば、東京都千代田区（区民の約95%がマンション住まい）では、マンション管理士の団体と連携しており、行政がマンションについての調査をする際は、委託費や補助金によりその団体が調査を行っている。団体としてマンション調査を行うことが自身の営業にも繋がるため、調査も早く正確である。このように行政から業務をうまく外に出す仕組みを作り出すことが重要である。
- ・マンション管理や建替えは、長期修繕計画を再度見直し使い続けるのか、建て替えるかなど、地続きの問題として考えるべきであり、マンション建替えは都市計画的な事業となるため、都市計画関係部署との連携も必要である。
- 秋元委員 ・古いマンションは耐震改修されていないものも多いと思うが、耐震改修と併せてマンション建替えの指導を行うことは可能か。また、マンション建替えに耐震改修の補助を適応させることは可能か。
- 県住宅課 ・耐震改修の補助制度は存在するが、まずは住民の合意形成に係る部分の支援を行い、その後、関連部署とも連携して支援をして行っていくことになると思う。
- 内海委員 ・古いマンションに対応していくのか、新しいマンション管理組合に情報提供することが先なのか、それを判断するために、現状の課題をデータも含め整理すべきではないか。それにより優先順位が分かってくるのではないか。
- ・古いマンションへの対応は事後対応になりがちで、代執行も見据えた強めの対応となってしまう。手を貸さなくとも自分たちで何とか管理できるマンションが大半だと思うので、まずはそこに適切な情報提供を行い、きちんと管理してもらう必要がある。
- ・もう一つは、住民に高齢者が増えてくると合意形成が取りにくくなるため、そうなる前の支援が必要になる。例えば、60歳以上の方が50%を超えた時であればまだ支援が間に合うが、あと10年、20年後では間に合わないという可能性もあるので、支援するタイミングも重要。マンション居住者の年齢構成を注視し、どのタイミングでどの支援が必要かを考えることにより、今後の政策の概要が見えてくるのではないか。

- 大月座長
- ・新規にマンションを立地するところからのコントロールも必要。公営住宅はハザードマップのイエローゾーンやレッドゾーンには新設しないが、民間のマンションは立地適正化計画にも関係なく建てている可能性もある。都市計画レベルでいかに立地をコントロールしていくかが重要となる。
 - ・投機目的としてのマンション建設の是非については、まちづくりや経済活動の自由などの観点から専門家でも意見が分かれる。居住実態のないマンションの将来的な問題として、管理不全と老朽化が不法占拠等につながる可能性がある。これは単なるマンション管理の話だけでなく、我が国が外国人とどう付き合っていくかという話にも繋がる。そこを見据えたうえで、県として投機的目的のマンションについてどのような見解を持っていくのかの整理が必要ではないか。

3. これからの公的賃貸住宅のあり方と課題について

○公営住宅の部屋の種類について

- 秋元委員
- ・公営住宅の部屋は、単身向け、ファミリー向けのどちらが多いのか。またファミリー向けの部屋が多く空いているのか。
- 県住宅課
- ・昭和40～50年頃に建てられた公営住宅はファミリー向けの部屋が多いが、近年は単身者からの応募率が高いため、そこも単身者への貸し出しを行っている。また、建替えの際に単身者向けの部屋数を増やしている。

○公営住宅の入居率低下の理由について

- 秋元委員
- ・秩父地域は公営住宅への入居率が低いが、これは住宅の問題だけではなく、この地域には医者がない等の地域全体の問題ではないかと思う。まちづくり全体としての公営住宅の役割を考えていただきたい。
- 県住宅課
- ・県の北部は公営住宅に対するニーズが少ないため、ニーズに応えると戸数を減らしていく動きにならざるを得ない。しかし、戸数を減らすとその後、跡地等をどう活用していくかということが伴うため、公営住宅以外の活用も視野に入れ、他部署と連携を取り対応を検討していきたい。
- 松本副座長
- ・公営住宅への入居率が低い理由は何か。駅から遠いからなのか、老朽化によるメンテナンス不足のためか、低層階は人気であるのに高層階だけ人気がないのか、エレベーターの有無により入居率が違うのか、地域全体の人口減少により入居率が低いのか、具体的な状況を教えてほしい。
- 県住宅課
- ・地域全体の人口の減少に伴い、入居率が減少しているという点はある。また、エレベーターの無い5階の居室に関しては募集をしても応募がないという状況である。

○県営住宅ストックマネジメント方針について

- 大月座長
- ・県営住宅ストックマネジメント方針については理解したが、具体的に今後の政策を進めて行くときに、この団地はどの形でも人気がないので難しい、この団地はある程度

の需要が見込まれるため4、5階は条例を変えてでも若者世帯が入居をしてもらう、居住サポート住宅として居住支援法人に利用してもらう、のように団地ごとに個別の対応策が必要ではないか。県なので広域を見ているのもわかるが、個別の対策と全体計画の整合がとれるようにしていかなければ、本当に必要な対応が行われないのではないかという危機感を抱いた。

内海委員

- ・秩父地域の現在の公営住宅入居率が53.5%であり、将来は2/3くらいの入居が見込まれるというデータが示されているが、現状をより詳細に把握し、将来推計の数字と現在とのギャップを埋めていくことが重要である。
- ・一方、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の活用については、他の都道府県は県全体で需要予測を算出している場合も多いが、埼玉県ではエリアを分けそれぞれのエリアで分析している使い方は、他県よりも一歩進んでいると思う。その中でも需要が落ち込んでいる秩父地域は、地域全体の人口が大きく減少していることにより公営住宅の将来需要も下がっているものと認識している。目指している方向は良いと思うので、その上で、比較的新しい余剰のストックは目的外使用や、条例を変えることにより、拡大した利用を進めることに賛成である。また、本当に不要な公営住宅については維持管理費もかかるため適正に対処し、団地ごとに検討して進める方向がよいのではないか。
- ・仮に、県南ブロックの需要をさいたまブロックで受け止めるとすると、県民が市町村を跨ぐ移動をすることになる。そうすると県と市町村の連携が非常に重要となるので、窓口はどこで行うか、連携体制はどうなるか等を検討する必要がある。
- ・世代間バランスについては、先ほどのマンションの話にも通じるがどれくらいまでの年齢バランスであれば自治会がうまく機能するかを把握することが必要である。また、高齢化してしまった自治会があればライフサポート等を活用するなどの自治会の状況に応じたサポートが必要になってくる。若い世代が入ってくるに越したことはないが、それを高齢化が進んでいる地域で期待することは難しいのではないか。
- ・公営住宅の空き住戸を活用した目的外使用を国も推進しており事例も多いため、その方向での検討も進めていただければよいと思う。

○次期計画策定における公営住宅に関する論点について

大月座長

- ・個別の団地の方針を決めるときに県の事情のみで方向性を決めるのではなく、市や地元（直近の町内会等）の意見を聞き、県民の公有財産である公営住宅をどのように使っていくかの考えが必要である。
- ・「世代間バランス」ではなく「世代構成バランス」ではないか。
- ・2000年くらいまでの公営住宅は、若い人が入居し頭金が貯まれば出て行くというサイクルの中で常に若い世代が入居しており、住民の一部が生活保護受給者や離婚してしまった世帯等であった。しかし、国の政策変更により、公営住宅は高齢者、障がい者、生活保護受給者等のみしか居住しなくなり、若い世代の入居意欲が薄れてしまった。また、公営住宅の共益費の徴収等の管理はすべて自治会が行っているため、高齢化が

進むと自治会がうまく機能せず団地が荒れ、さらに若い世代の入居意欲が薄れるという悪循環となっている。

- ・2000年くらいまでは、公営住宅はセーフティネット住宅の最後の砦として存在していたが、本当の意味でのセーフティネット住宅は民間賃貸住宅が多くを賄っている。ようやく昨今、公営住宅も目的外使用を用い一部をセーフティネット住宅として利用しているところである。
- ・世代構成バランスをどのようにしていくか、県として公営住宅をどのように使っていきたいのか、県民の住生活ストックとしてどのような位置づけにしたいのか、今まで通り市場で住宅を取得できなかった人の受け皿としてのみ使用していくのか、あるいは若い世代に入居してもらい、県内で住宅購入をしてもらうことを想定するのかなど、県としての方針をまず決めなければならない。
- ・公営住宅の残余化を進めてきた結果として現状があるため、公営住宅の使用用途を緩和し、地域に応じた多目的な居住ニーズに対応できるよう、廃止、建替え、リフォーム、あるいは条例改正で若い世代や母子世帯を入居可能にする、というような細かい戦略を立てていただきたい。場合によっては、URのように半分だけ建替え、民間投資を呼び込む方法もあるかもしれない。土地があるという状況は、民間からすれば新しいビジネスを始めることができる非常に良い状態であるため、その意識を持ちつつ丁寧にかつ細かく、今後の政策を検討していただきたい。

松島委員 ・埼玉県は、地域ごとに様々な格差があるため、そこを把握することが重要だと思う。40年前と今では暮らし方も生活パターンも違うため、そこを踏まえながら次の計画を考えていくべきではないか。

齊藤委員 ・収入源を失い、住まいをなくして困っているという生活相談が増えてきている。そういう方を支援していると、民間賃貸住宅では家賃が高いため、新たな生活再建までの間、長期間でなくてもいいので公営住宅の利用ができればと感じる。現在の県営住宅への入居要件は、60歳未満では生活保護受給や障がい者であることが条件となっており若い方の入居が不可能なため、生活を立て直すための期間だけでも入居ができればよいのではないかと思う。

大月座長 ・今後は、団塊ジュニア世代の少し下の就職氷河期世代の単身高齢男性が増加することが予想されるため、いかに孤独死を防ぐかということが公営住宅の重要な役割となってくる。そこへの政策に力を入れる前にまずは自らを縛ってしまっている条例について、全国の事例を参考に果敢にルール変更に挑戦していただきたい。

・目的外使用をもっと積極的に利用していただきたい。京都の事例では、目的外使用により空き家を民間の居住支援法人に貸すことにより、公営住宅で必要となるいくつかのスキームが免除され有意義な活用を図れており、実によりハウジングが行われている。目的外使用に限らず、用途廃止をし、地元民との協力によりプロジェクトを立ち上げる等、様々な活用方法が検討できる。一つひとつの県営住宅団地をアセットとして幅広く考え、活用していく方が、県民に喜ばれるのではないか。