

第4回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

＜日 時＞ 令和8年1月20日（水） 15：00～17：00

＜場 所＞ 埼玉会館 4階 4A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）

石川 みよ子（公益財団法人 埼玉県老人クラブ連合会 女性委員会 委員長）

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. 既存住宅流通の促進について

○世帯数推計と新築住宅着工戸数について

- 内海委員
- ・これから世帯人数が縮小していく傾向は理解したが、将来の世帯数推計のグラフと比較した場合にどのような関係となるのかを教えて欲しい。例えば、75歳以上の高齢者や単身世帯の推計も見ながら計画を策定していくのが良いのではないか。
 - ・「近年の住宅ストックの動向」の資料の中で新設住宅着工戸数を示しているが、このうちマンションの着工数を教えて欲しい。

- 県住宅課
- ・将来世帯数や高齢者人口等のデータについては、次回までに準備をする。
 - ・マンションの着工数について、確認する。

- 内海委員
- ・新築住宅着工戸数が概ね横ばいのため産業としては成立している一方で、前回までの懇話会の中でも新築マンションの立地場所が適正かどうかについて議論があった。望ましい新築と、もう少し立地場所に検討が必要な新築があるのではないかと思ったため、そのバランスも考えて新築着工数の推移を見していく必要がある。

○住宅に対する考え方の変化について

- 松本副座長
- ・人口の増加数と比べ、世帯の増加数が著しいため、その詳細（世代・地域・理由等）について確認が必要である。県では、詳細を把握しているか。
 - ・世帯数は、未婚者や親と同居しない世帯分離や、単身で首都圏から移転してきた等により増加していると思われる。空き家となる理由として、既存ストックと住みたい人

のニーズのミスマッチが原因であると思うが、その原因を明確にしていくことが大事ではないか。

- 県住宅課
松本副座長
- ・現時点では明確な資料はないため今後調査をし、傾向や割合について確認する。
 - ・詳細を把握することにより、どのくらいの規模の住宅へのニーズが高いかを把握することに繋がる。世帯数増加の構造が分からなければ、今後の住宅施策について考えにくいと思われる。
 - ・埼玉県は地域によって全く状況が異なる。人口増加地域では住宅が足りず家賃等の高騰が予想されるが、逆の地域も存在するため、新築が増加すれば将来的に空き家が増えるのは当然である。その辺りをどうコントロールしていくか考える必要がある。
 - ・世田谷区の不動産関係者から、若い世代の住宅に対する考え方方が変化しているという話を聞いた。以前は、住宅購入は一生ものという意識であったが、近年の若い世代は、数年後の売却を見据え、資産形成としての住宅購入という考えが広がっているなど、住宅への考え方方が、時代とともに変化している。
 - ・埼玉県は住宅を新築する土地は多くあると思うが、新築が増加することと都市計画を関連付けて考える必要がある。
- 秋元委員
- ・近年は、1世帯当たりの居住面積が小さくなっていると思われる。また、現状の住宅事情把握のためには、マンションと戸建住宅の新築戸数の対比についてのデータも必要となる可能性がある。
 - ・埼玉県は東京に通勤している人が多いため、交通の便がいいところに住宅が集中し資産価値も高くなるが、交通の便が悪い郊外への住宅ニーズが小さい。インフラや都市機能の整備が伴わなければ、住宅がバランスよく流通しない。一方、オンラインで仕事をしている世帯であれば、郊外の住宅を必要とすることもあるのではないか。
- 松島委員
- ・狭い土地であっても売れるところでは新築住宅はすぐに買い手がつく。しかし、将来の売却を想定して買う人は少ない。
 - ・市街地での住宅ニーズは今後も増えていくと思うが、少し郊外に行くと全く逆転してしまい、空き家が増加している。
 - ・宅建協会は空き家コーディネーター制度で、「住宅の再建築ができない」「住宅が古く小さいためどうにもならない」という相談を多く受けている。県は、その需要への問題意識を持ち、対策をしてほしい。また、既存住宅流通問題とは少し違うが、ハザードマップの危険区域に存在する住宅もまだまだ多いため、都心部へ移行させる等の考え方についても検討するべきではないか。
- 秋元委員
- ・埼玉県への人口流入のためには、充実した行政サービスも必要である。隣接県の方が行政サービスの質が高ければ、そちらへの居住ニーズが高まる。
- 宇佐見委員
- ・住宅双六の話があったが、核家族化や親との別居、二拠点居住など、住まいに対する価値観が変わっている。その変化を踏まえた上で、人口減少かつ世帯数増加という状況への対策を講じなければならない。
 - ・既存住宅の流通のために「安心中古住宅登録制度」等がすでに存在するため、県民に対し既存制度への更なる啓発が必要である。

○住宅改修（リフォーム）について

宇佐見委員

- ・リフォーム事業者の悪い評判をメディア等で耳にすることがある。リフォーム事業は新築等に比べると参入のハードルが低いため、既存住宅流通のためには、リフォームに対し安心できる事業者側の体制づくりが必要である。

松本副座長

- ・リフォームをしたいが、しなかったなど、需要に対して実施された件数が少ないという可能性もある。需要に対する実施率がどれくらいかについて状況を把握する必要があるのではないか。リフォームの助成制度を各自治体で整備していると思うが、あまり使われていない制度も存在するため、リフォームに対する需要と実施率のギャップを把握することにより、より効果的な今後の制度設計ができるのではないか。

○今後の計画策定について

大月座長

- ・今後の政策検討においては、各個別データだけでなく、複数の統計調査等を並べて分析することで、居住満足度が上がるよう検討するのが良いのではないか。

宇佐見委員

- ・日本全体として人口が減少していく中で、他県からの流入や他県への流出のような、人口を取り合うようなまちづくりの考えで良いのかという問題もある。

大月座長

- ・住宅政策は社会動向に対して受け身の面が強いという点が難しい。今後の住宅需要構造を、県内でどのように誘導するかを考える際には、都市政策的な視点を押さえた上で、そこにどう住宅政策として先手を打っていくかが重要となる。

齊藤委員

- ・最近は高齢の親が亡くなり、同居していた 50 代・60 代の子供が住宅維持をすることができないという事例が多くある。その場合に、すぐに売り手がつくような物件であれば問題はないが、なかなか売却することが難しいケースも多い。

大月座長

- ・次のテーマの空き家対策にもつながるが、身寄りのない高齢者がどんどん増え、家はあるが手続きの進め方が分からず売れない、相続の仕方も分からず、という状況が想定される。身近に相談窓口があれば、積極的に利用することもできるかもしれないが、結局何の情報もないまま時間が経ってしまうという事例が福祉の現場から垣間見えるのではないか。

石川委員

- ・近隣に、戸建住宅にお住まいの夫婦が転居のため土地が売却されることになっており、今後 4 戸分に分割されて新築住宅が建つことになっている。その住宅に若い世代が入居しても、町会加入に消極的だったりする。

大月座長

- ・市場性があれば新築しても若い世代に売れるが、それに伴い地域自治やコミュニティの問題や、急激な子供の増加による公共施設整備のニーズ等、住宅政策以外の問題とリンクしてくる。

- ・できるだけ住宅に関するデータと都市計画マスタープランを併せて、今後の住宅政策を検討するべきである。

- ・また、政策を考えていく時に必要なのは、埼玉県版の住宅双六がどうなっているかを把握する必要がある。若い世帯はどこにどういう形で住んでいるか、東京から来る人は最初どこに住んで次にどこに住むのか、群馬や栃木から流入する人の動きはどうで

あるかなど。

- ・単身高齢者の増加についても、どこに住んでいるか、居住面積はいくつか等の詳細把握が必要である。単純に「高齢者が増えている」という話だけでは、住宅政策には繋がらない。
- ・どのような背景の人がどこ住み、次の10年後にどう変化しそうかといった地理的、時間軸的な分析をしてほしい。そのデータを元に、新築住宅をどう誘導するかや、既存住宅流通のための追加投資がされないといった場合の政策的な後押しなど、検討する必要がある。それがあつて初めてインスペクションがどうあるべきか、という議論に繋がるのだと思う。
- ・外国籍の県民の居住実態把握も必要となる。仮定ではあるが、住宅を買えるのが外国人しかいないというような将来展望も否定できない。そう考えると外国籍の県民の詳細についても住宅行政として押さえておく必要があるのではないか。
- ・住宅に関するデータにどのような種類があり、それを立体的に構築して分析し、市町村に誘導や助言を行うのが県の役割と思われる。

2. 空き家対策について

○住宅に対する所有者責任について

- 松本副座長
- ・各市町村が行っている空き家実態調査を県で集め、住宅・土地統計調査とも比較し、確認や分析を行う方が良い。
 - ・賃貸用の空き家にも留意が必要。学生用マンションが需給関係で空き家になる、事業者に勧められ農家がマンションを建築したものの時間経過とともに借り手が減少し空き家になる、というケースが存在する。解体しようとしても費用が高く困っているという話もよく耳にする。
 - ・住宅を「持つ」ということへの責任についても県民への理解を広げ、意識改革を行っていく必要があるのではないか。
- 大月座長
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という）が制定された頃から住宅所有者への責任について言及されてきており、管理不全や次への流通に向けたメンテナンス責任について議論が進んでいる。住宅を持つことの責任は、住生活のリテラシーの1つとしてとらえ、県としても啓発する必要がある。住宅は、個人の財産であるとともに地域の財産でもあるという視点。
 - ・空家対策といつても市町村の空家対策協議会等では、危険空き家のみが空き家対策の対象とされているだけで、その他の90%以上の空き家対策が検討もされていないことが問題である。
 - ・特措法は基本的に戸建住宅にフォーカスを当てているが、賃貸用の空き家数の方が圧倒的に多い。賃貸の大家の多くが高齢化していたり追加投資の資金がなかつたりという問題があるため、例えば、福祉分野である居住支援に繋ぐことや、シェアハウスに

するといった支援を県が行えると良いと思われる。こうした対策につなげていく動きをすることも、県の役割ではないか。

○空き家対策への支援について

- 秋元委員
- ・実体験として、親の住宅を相続した際に住宅内の片付けが非常に大変であった。清掃事業者へ委託すれば費用がかかるし、思い出の品もあるため、片付けに何年もかかっている。例えば、この片付けに対し、災害復興ボランティアのような支援やNPOからの支援、シルバー人材センターからの支援があると非常にありがたい。そういう支え体制を作ることも重要ではないか。
 - ・高齢者は、生前に住宅をどうするか決断が必要である。人によっては相続人がいないため、住宅の将来を決めておくことは重要である。
- 内海委員
- ・県民の意識として「概ね秩父・北部の地域で空き家が増えていると感じている」人が多いというデータがあったが、意識と客観データとの比較検討を行うことも重要である。そういう分析が各地域における空き家対策につながる可能性がある。
 - ・1980年以前建築の空き家数はどのように把握したのか。住宅・土地統計調査は住んでいる世帯に対する調査であり戸建住宅では把握できないと思うので確認して欲しい。
 - ・「空き家予備軍」の図表では65歳以上を対象としているが、既存住宅流通の図表では75歳以上を対象としていたため、資料として年代を揃えた方が比較しやすい。
 - ・「空き家予備軍」への対応について、「予防的な対策」と「事後的な対策」に大きく分けて良いのではないか。危険空き家やそれに近い住宅については「事後的な対策」、特措法の行政代執行もこれに含まれる。それに対し、危険空き家以外の90%以上の空き家の所有者に対し適正な管理を促すことが「予防的な対策」であり、そのような啓発が必要ではないか。
 - ・過去のWebアンケートで、「現時点で状態が良い空き家を持っている人」は「今後も空き家の管理ができそうである」と回答をしていた。そのため、「予防的な対策」としてしっかり管理ができている人たちへのアプローチを忘れないことが大事である。
 - ・「予防的な対策」を行うため、周知啓発資料等の作成は非常に重要である。論点の1つ目、2つ目を踏まえ、市町村と連携しどのような対策ができるか検討してほしい。
 - ・「事後的な対策」についてももちろん必要であるが、県及び市町村のマンパワーがなかなか追いつかないことは承知している。マンパワーが不足しているのであれば、優先順位をつける必要が出てくる。例えば、市街地を優先し、調整区域は優先度を下げるを得ないなど。
- 県住宅課
- ・1980年以前の空き家の数は、住宅・土地統計調査の個票データから「空き家」かつ「1980年以前建築」という条件で抽出したものである。共同住宅は、1棟の中で住んでいる戸もあれば空き家となっている戸もあるため、そのような戸であれば建築年数は把握できる。よって、お示ししたグラフは、共同住宅の空き家のみのデータとなっている可能性がある。
- 内海委員
- ・以前、戸建住宅の空き家の築年数を出した時、「周囲の地域の年代とある程度同じ」

という仮定で数字を算出したことがある。資料が分かりやすくなるよう計算方法等のコメントを入れてほしい。

齋藤委員

- 空き家の活用方法として、貧困ビジネスのような形態を行っている事業者も見受けられる。良くないことではあるが、「いつでも、誰でも住めます」という呼び込みのため、一定の需要がある。

大月座長

- 生活保護では「住宅扶助」という金額が決まっているが、生活費まで家賃として請求している事例も耳にする。行政主導で対策を行っているが、なかなか根絶は難しいため、県民への正しい情報提供が重要である。

宇佐見委員

- 予防という観点で、「相続おしきけ講座」はある程度の実績を残している。このように、民間と協力して予防対策を行っていくことが非常に重要である。
- 空家対策計画策定の有無、空き家バンク設置の有無により空き家状況に明確に差が出ているわけではない。上記の有無にかかわらず、市町村独自の対策があるのかもしれない。市町村の役割と空き家の実態を明確にし、民間の力を多く取り入れていく必要があるのではないか。

○プッシュ型の情報発信について

松島委員

- 宅建協会は、埼玉県から委託を受け「空き家コーディネーター」を2年間行った結果、相談件数は非常に多かった。特に、秩父や県北での相談が多かったという印象である。また、県南からも「空き家になったがどうしたらいいか分からない」「どうしたら相続登記ができるか教えてほしい」といった相談が非常に多かった。
- 空き家になりすぐに処分するというケースがほとんどであると思うが、処分の機会を逃してしまった場合もあり、空き家を所有してから相談まで、極端に早いか遅いかが分かれていたという印象であった。
- 特措法で「空家等管理活用支援法人」という制度が2年前に新設されたが、埼玉県内ではまだ1市町村しか指定がない。なかなか指定へのハードルが高い。
- 相続人がいれば、空き家の処分はしやすいが、相続人がいない場合は処分までに多くの時間を要する。そのため、空き家コーディネーターは、ほとんどボランティア活動となってしまうのが現実である。相続人のいない方は空き家になる可能性が高いので、その数について県が実態を把握できれば良い。
- 現状では様々な空き家の窓口があるため、窓口を1つにしようと考えているものなかなか難しい。資格を持った人が多い団体、またはNPO等が充実していけば、より空き家の対策が進むのではないか。

大月座長

- 特措法に關係するほとんどの業務は市町村の所掌となっているため、県としてはデータを県全域で取りまとめ、情報が必要な市町村や空き家関連事業者へ提供していく役割が重要である。
- 空家等管理活用支援法人の指定や空家等活用促進区域の制定等、令和5年の特措法の改正時に新たに制定された制度を知らず、活用できていない自治体も多いのではないか。県として、市町村へプッシュ型の情報提供も行っていく必要がある。

- ・空き家対策の手続きには、宅建事業者のみでなく、司法書士、弁護士、税理士、一級建築士等が関わることがある。しかし、費用の相場が分からず相談にすら行かない、という事例も多いため、そのような情報についてもプッシュ型の提供が必要となる。
- ・「空き家」の中には「入所空き家」「相続空き家」「マンション」等、たくさんの種類がある。空き家問題の解像度が低いまま議論をしても対策のしようがないため、県の立場としては、空き家の詳細を把握した上で対策を検討することが重要である。
- ・既存住宅流通の促進、空き家対策に共通することとして、県と市町村が行っている住宅政策の洗い出しを行い、課題に対して現時点の政策が機能しているかを確認する必要がある。その上で、住生活基本計画の見直しの際には、政策上の空白となっている課題についてアプローチすべきではないか。懇話会の各回のテーマに対し今後の住宅政策について漠然と議論をするのではなく、「ここから5年間の住宅政策でこの課題を解決したい」と明確な課題観を持って議論を進めて行く方が、委員からの意見も効果的にもらえるのではないか。

内海委員

- ・既存ストックが概ね横ばいで推移しているが、「行政が行った空き家対策が何戸」「民間で行った空き家対策が何戸」のような、詳細の整理が必要である。詳細を把握しなければ、今後何をしていくべきかが検討しにくい。
- ・「既存住宅流通」と「空き家」の話は、住宅に関するほぼすべての問題に関連する。懇話会の各テーマがそれぞれ独立するのではなく、俯瞰して別テーマの際にも既存住宅流通や空き家の側面について議論できると良いのではないか。そうすることにより、住宅政策に関する課題の洗い出しがしやすくなると思われる。