第６回埼玉県住宅政策懇話会　議事概要

＜日　時＞　令和８年６月５日（金）　１５：００～１６：５０
＜場　所＞　埼玉会館 ３階　３Ｂ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．第１回～第５回までの懇話会の議論の振り返りと次期計画への反映について

○全国計画について

大月座長　・３月に閣議決定された住生活基本計画の全国計画では最低居住面積水準が削除されたが、県の計画に影響はあるか。

県住宅課　・現在、県営住宅の整備において最低居住面積水準を参照している。今回の全国計画で「最低居住面積水準にも留意する」と記載されているため、基準がまったくなくなったわけではないと理解している。

大月座長　・1970 年代は国の定めに沿うことで地方自治体が補助金を受け公営住宅整備を推進していたが、現在は地方分権が進展し、地域の状況に合わせた柔軟な基準の設定が行えるような時代になってきた。この趣旨に則って、県営住宅のつくり方についても県の中で十分に議論してほしい。

・全国計画では 40 ㎡程度を上回る広さの住宅で、今後の住宅ストックを形成していきたいという考えを示している。県営住宅を例に挙げると、建替え時に戻り入居の単身高齢者向けの住宅が多く、面積が単身世帯の最低居住面積水準である 25 ㎡に設定される傾向があるが、単身世帯向けでも 40 ㎡程度を上回る水準を確保することにより、後に子育て世帯も入居することができるようになる。また、単身高齢者だから狭くて良いということではなく、家財や泊まりに来る親族の寝室となるスペースを確保することができる。今後は県営住宅のみならず、各自治体により住宅ストックの構成バランスを議論して欲しいという趣旨を理解の上、検討を進めていただきたい。

〇若年層や子育て層への政策について

大月座長　・若年層・子育て層向けの政策については、現行の埼玉県の計画にも多くの内容が盛り込まれており、国の子育て政策が遅れて追いかけているというのが現状と思う。
・若年層の定義をどうするかということもあるが、むしろ単身世帯への対応が非常に重要である。国の人口推計では2050年に単身世帯が相当多く、そのうち男性の６割は生涯未婚という推計が出ている。現在 50 歳程度の就職氷河期世代の非正規雇用者のボリュームが多いこともあり、単身世帯に対して今から手当を行うことが重要である。
・単身世帯（単身者）というキーワードが重要。埼玉県においても支配的な世帯類型となってくると考えられ、議論が必要である。

〇懇話会における意見のとりまとめ（別紙）について

内海委員　・今までの懇話会の意見とりまとめの一つとして「横断的視点からの住宅政策・施策の検討」とあり、大変良いと思う。懇話会の提言をすべて次期計画へ盛り込むことは難しいと思われるが、懇話会の中で「こことここを連携させよう」という意見が出たテーマについては、他のテーマとの連携を位置づけることや、全国計画と並びを変えることも検討していいのではないか。
・次期計画骨子案の策定にあたり、基本的には全国計画に対応する形で作成するという説明があったが、全国計画をすべて踏襲することが埼玉県にとってベストとは限らないと思われる。埼玉県にとって欠かしてはいけない論点があると思うので、骨子案の策定にあたっては、現行県計画と全国計画との比較から、どこが違うかがわかるよう全体像を示してほしい。

秋元委員　・「住生活基本計画」という名称のため、生活の部分が中心であると思っていた。現在のとりまとめ資料を見ると、ハート対策とソフト対策が混在しているように見える。また、全国計画の視点が、ヒト・モノ・プレイヤーとなっており、なおさら混沌としている印象があるため、整理が必要である。
・「マンションの断熱改修の効果等、メリットの情報提供」という項目があるが、断熱改修の効果はマンションよりも戸建住宅の方が一般に高いと言えるので、マンションに限定せず、「戸建・マンションの断熱改修～」としてはどうか。

松本副座長　・「住生活」という時、どこまでやるかという問題もある。例えば、断熱対策に関しては、WHO（のガイドライン）を参照するなど健康問題に対応したり、子育て世帯に住んでもらいたいなら住宅の面積や質を県としてどうしていくかなど、本当の住生活の質を上げるということに結びついていないのではないか。埼玉県に住むことの豊かさや、埼玉県では住生活の質が高いなど、未来に向けたメッセージがあるとより良いと思う。
・県内には豊かに暮らしている人が多く存在することも「埼玉県らしさ」として伝わるようにする方が良いのではないか。
・懇話会で何度か議論になっているが、埼玉県は地域により特性が全く異なることも重要なので、骨子案の中で施策やメッセージをしっかりと打ち出せると良い。

内海委員　・懇話会意見のとりまとめ資料では、地域別の視点と取組期間の視点からのまとめがあるので、これらの内容をうまく使い骨子案を作成すると良いと思う。

２．住宅のアフォーダビリティの確保について

〇アフォーダビリティの定義・考え方について

大月座長　・東京都は、市場家賃の７～８割に下げた賃貸住宅の供給をアフォーダブル政策として、一種の流行り言葉にもなっているが、アフォーダビリティというのは、県から説明があったように住居関連費が可処分所得の何割を占めるかということが基本である。今回の資料では、地域別、年代別、世帯別で住居関連の負担割合を出しており興味深い。

・問題は、この資料をどのように施策につなげていくかであるが、データの精度を上げることにより、例えば比較的負担が大きい家族類型を特定して施策を講じていくことも考えられる。また、地域別に見た場合、既存住宅流通を促進したいエリアで目詰まりしている相続空き家や空き家予備軍をスムーズに市場に出すため、行政からの資金的な支援や専門家への相談支援など、市町村との協働のあり方の検討などが考えられる。

・本来、アフォーダビリティは、150 年の歴史がある住宅政策の一丁目一番地であり、埼玉県としてしっかり取り組んでいくべきテーマである。

内海委員　・世帯類型等により必要な施策は違ってくる。例えば子育て世帯に対する施策への検討は、全国計画の目標２（若年・子育て世帯）の施策へと繋がってくる。広い戸建住宅の既存ストックはどこの地域にあるかなど、施策の検討において県として具体的なイメージを持てると良いと思う。

・埼玉県は東京都よりも安いから良いということではなく、埼玉県に住む良さをどのように伝えるかに留意した方が良い。

・住宅・土地統計調査の特別集計においては、サンプル数が少ない市町村は分析に含めないなどの処理をする方が、議論がより明確になると思う。

〇アフォーダブル政策と他政策との連携について

齊藤委員　・さいたま市で単身者が収入の 30%で住める住宅というと、月収 20 万円なら家賃 6 万円となり、ワンルームにしか住めない。さらに生活保護水準になると 16 ㎡くらいの部屋に住んでいるのが現状と思う。

・アフォーダブル施策で家賃が安くなったとしても、収入が低い世帯は都心から離れるか狭い家に住むかを選択せざるを得ない。生活の質を確保するためには、都心への利便性やある程度の広さが必要である。

・住宅政策というのは、就労先、交通の利便性、買い物場所、文化など、全体を考える必要があると思う。

秋元委員　・親族が東京都のマンションに居住しているが、面積が狭い。しかし、子育て支援政策が充実しているため東京都に居住し続けているとのことである。若い世代は子育てを

重視する。埼玉県でも大宮駅周辺では子育て世帯は少ないが、さいたま新都心駅周辺には多かったりする。地域のまちづくりや都市計画との連携がないとアフォーダブル政策で住居費が手頃になっても住んでもらえないと思う。

宇佐見委員　・埼玉県が東京都よりも住居費負担が少ないということではなく、住環境やまちづくりとしてアフォーダブル政策を考える必要があると思う。例えば、子育て世帯では、保育園までの距離、公園の有無、子育て世帯が多いか、地域コミュニティがどうかなどが重要で、高齢者世帯であれば孤立対策や見守り体制が重要だったりする。住宅費が安いというだけでは人は動かない。東京都内は住居費が高いが、子育てに費用がかからなかったり、近隣に公園が多かったりする（バラマキなどとも言われるが）。

・バランスの良い暮らしやすいまちづくりということを、価格だけ出ない魅力としてアフォーダブル住宅に入れ込めると良い。

松島委員　・今回の資料では年収の７倍超えで住宅取得が困難とされているが、バブルの頃は年収の５倍程度と言われていた。いま不動産業界は、住宅価格が上昇していく中でどのように経営していくか頭を痛めている。こうした中でアフォーダビリティを実現していくためには、子育て特区や高齢者特区などで再開発事業の際に容積率緩和を行うことなどが考えられる。アフォーダビリティの確保のためには、都市計画の見直しも必要なのではないか。

・現在さいたま市に居住しているが、大変住みやすいと実感している。しかし、今は住宅価格が高騰してしまい、住みたくても住めなくなってきている。

〇アフォーダブル政策の対象について

松本副座長　・マンションを購入時に住宅ローンのことだけ考えている人が多く、管理費や修繕積立金等、住宅ローン以外にお金がかかることを知らない人も多い。今回のデータでは、住宅取得費以外の負担は入っているのか。

・賃貸住宅に関して、年収が低い世帯の問題については県営住宅の不足状況などに対してより注力すべきとも考えられる。一方、アフォーダブル政策の対象は、所得がもう少し上の層ではないか。

・その上で、東京都とは違う埼玉県のアフォーダビリティとは何かという議論があるのではないか。また、東京都でも 23 区と多摩エリアでは全く状況が異なり、多摩エリアの戸建住宅と湾岸エリアのマンションはほぼ同価格であっても公園が多いなどの理由で多摩エリアを選ぶ人もいる。ターゲット、対象ごとに「アフォーダビリティ」を考えてみてもいいのではないか。

・例えば、団地再生では、東京都では一部を分譲とし、一部は残してリフォームし使用するなど、時間をかけて再生を行っている事例もある。また、埼玉県では郊外部の空き家を活用し、緑が多い環境でリモートワークを行う世帯への支援などができないか。移住・住み替え支援機構との連携もできるとなお良いと思う。

〇これからのアフォーダブル政策について

松本副座長　・多摩市では、UR 団地の住民達が将来の高齢化に伴う家賃負担への不安からより狭い住宅に住み替えようとしたがうまくいかず、自分達でお金を出し合いサービス付き高齢者住宅を建築して住もうという会をつくった人達がいて、廃校跡など適地を借りることはできないか市に要望を出した、という話を聞いている。

・多摩市の話をハウスメーカーの人に聞いたところ、土地さえあれば国の補助金等もあるのでできるのではないか、とのことだった。公有地の定期借地なら実現できるのではないか。埼玉県であればさらに土地代がかからず、自分達で建てる住まいづくりができるのではないだろうか。

・スウェーデンのコレクティブ住宅という方法では、ストックホルム市からの定期借地市民グループが自分達で住宅を建てて運営している。埼玉県でも NPO 等が借家を経営していく方法が、これからはあり得るのではないか。そういった取組が全国計画の視点にある「住まいを支えるプレイヤー」を増やすことにも繋がると思う。

・他の事例としては、卒論で、埼玉県で一人暮らしをしている高齢者が他の人と一緒に住み合う住宅について調べた学生がいる。

内海委員　・民間だけではアフォーダブルな住宅供給が困難なため、民間をどのように公共がサポートするかという考え方もあると思う。ロンドンの住宅政策では「シェアード・オーナーシップ」という制度があり、公的住宅に居住して家賃を支払い続けることにより、最終的に持ち家にしても賃貸のまま住み続けても良いという仕組みになっている。住宅価格の高騰に対して持ち家取得のハードルを下げる取り組みの一つであり、都市への継続居住を可能にする仕組みでもある。こうした施策は日本ですぐに実現できるものではないと思うが、何か都道府県としてできることがあるのではないか。

大月座長　・日本は 0 か 100 で、中間的なシェアード・オーナーシップのような継続居住の仕組みが無い。

・アフォーダビリティの話は、住宅供給計画のような議論になりがちであるが、どのような住生活を実現できるのかということに常に紐づいている。

・東南アジアでは、スラム開発の際に辺鄙な場所に住民を移転させることが多いが、住まいがあるだけでは結果として誰も住まなくなる事例が多い。住宅の供給だけでなく、どういう住生活を実現できるか、何が備わっていれば住みたくなるかを考え、策を講じる必要がある。

・例えば不動産情報は何㎡いくらとしか記載が無いが、そこに住生活情報を一緒に掲載することによりまちごとプロデュースする。住まいと住まい方の両にらみで支援していくことが重要である。

・先ほど例に出た、市民自ら住まいづくりをするような人を後押ししたり、ハードルを下げるような政策を他県に先駆けてできると素晴らしいと思う。