

第7回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

<日 時> 令和8年7月3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>

住宅政策懇話会の意見とりまとめについて

○住宅政策懇話会の提言案について

- 松本副座長 ・単身者が増えているが、その対応について記載がない。東京都では、全世帯の約半分が単身者世帯。埼玉県でもこれから高齢者になる中高年の単身者が多く、経済的に豊かな人ばかりではないため、対応が必要になるのではないかと。
- ・提言案1－2）について、若年世帯と子育て世帯について一緒に記載されているが、幅が広すぎないか。親にも頼ることができず生活保護申請をする若年層が増えてきているなど、子育て世帯とは問題が異なる。親子関係など家族構成が変化している中で、今後の対応を考えていかなければならない。
 - ・住宅そのものの性能を上げる必要性についての記載がない。断熱性能向上等について具体的な記載があっても良いのではないかと。
 - ・「埼玉県賃貸住宅供給促進計画」には居住支援協議会に係る登録住宅を増やそうという話が多く、賃貸住宅全体の質向上に関する記載がない。
- 大月座長 ・高齢単身世帯については今までも様々な議論が行われているが、近年は若年で経済的に困窮している人が非常に増加している。これは自己責任ということではなく、社会のシステムの問題。その問題に対し、真正面から取り組む必要がある。
- ・今までは家族がいないことを前提に福祉が提供されていたが、現在は家族がいても頼れない、病気である、介護が必要、ネグレクト、失業中等の理由により、その子供が経済的、精神的にダメージを受けていることが多くある。また、日本全体で家族機能

が縮小しているという状況もある。生活の基盤である住まいでその問題を底支えすることが、昨今の住宅政策で求められている重要な柱である。

- ・提言案 1－1) ②に「高齢者・単身者向けの公営住宅の弾力的活用」とあるが、若年の単身者への対応が記載されていない。若年単身者について書くとすれば、1－2) ②の次、③あたりで若年単身者への強力な施策を位置づけ、推し進めないと困っている若者を無視している国にならないか。しっかりとした支援を行うべきである。
- ・あるいは、提言案 1－3) の住宅セーフティネットの中で若年で経済的に困窮している単身世帯を応援するような施策を位置づけ、予算付けまでしっかり行っていたきたい。そのためにも、次期住生活基本計画に盛り込む必要がある。
- ・県営住宅への単身者の入居について、若年でも申し込みは可能か。

県住宅課
大月座長

- ・埼玉県県営住宅条例では、単身者の入居要件は 60 歳以上となっている。
- ・単身者の年齢条件についての見直しはできないか。東京都も神奈川県も同様の条件が付されているが、国は 60 歳以上を必須にしていない。例えば、4・5 階を目的外使用とし居住支援法人と連携しながら若年単身世帯を入居させていく取組も考えられる。提言案は、一般論的内容だけではなく、誰に対し何の政策を行っていくかをより具体的に記載すべき。
- ・「賃貸住宅供給促進計画」は住宅セーフティネット法に規定されているため、登録住宅や居住サポート住宅に関する内容となっている。

内海委員

- ・資料 1 の p. 2 の計画の全体像について、埼玉版スーパー・シティプロジェクトを踏まえ今回の住生活基本計画となると理解したが、つながりを強くしたいのであれば再考が必要な部分もあるのではないか。
- ・今回の住生活基本計画の見直しに合わせ「高齢者居住安定確保計画」「賃貸住宅供給促進計画」「マンション管理適正化推進計画」の見直しも行うと思うが、それぞれ計画期間が違うと思うので、今後はどのように見直しを図っていくのか教えて欲しい。
- ・本日「埼玉県こども・若者計画」の内容は、住生活基本計画の中で子育てに関する取組を盛り込もうとしている内容と基本的には同一という理解で良いか。また、「埼玉県こども・若者計画」にはどの程度住生活に関する記載があるのか。

県住宅課

- ・「高齢者居住安定確保計画」「賃貸住宅供給促進計画」については現行住生活基本計画と統合した際に計画期間をそろえている。「マンション管理適正化推進計画」のみ令和 4 年度に令和 1 2 年度までの計画を策定したが、次期住生活基本計画との統合後は、同じタイミングで見直しを行う形となる。
- ・「埼玉県こども・若者計画」はソフト的、福祉的な内容が多く、資料 1 の p. 10 に住環境やまちづくりに関する記載を抜粋している（7（3）こどもにとって安全・安心なまちづくりの推進、7（4）子育てしやすい住環境の整備）。その中でも安全など様々な分野に関する内容が並列的に書かれている。
- ・「高齢者居住安定確保計画」等の 3 計画は、住生活基本計画という大枠の計画の実行計画的な意味合いが強い。前回の住生活基本計画策定時には「マンション管理適正化推進計画」がまだなかったことから、今回の見直しを機に統合する。

- 秋元委員
- ・省エネ性能の向上は非常に重要である。省エネ性能に対する国の政策も行われているが、まだ省エネ性能をクリアしている住宅が少ないため、長期優良住宅やBELSなどの普及に向け県として指導を行ってほしい。既存住宅ストックの性能向上をいかに図っていくか、かなり啓発していく必要があると思う。
 - ・埼玉県は、県南・県北でかなり地域差がある。県南では人口が増加しており、さいたま市では年間1万人増えていると聞く。また、住宅が足りずマンションが次々と建築され住宅価格の高騰も起こっているため、一般の人が住宅を購入することが難しくなっている。一方、県北では高齢者が増加して戸建の空き家が増加している。こうした地域差を次期計画の前提としなければいけないのではないかな。住宅施策に限った問題ではないが、県全体の問題点として把握しておかなくてはならない。
 - ・3-1)で、住宅から2割の温室効果ガスが出ているのではなく、住生活から2割の温室効果ガスが出ている。暮らし方の問題で、ハード対策、ソフト対策で削減していく必要がある。住宅課だけではなく、環境部とも連携して取り組んでいく必要がある。
 - ・県の役割としては、情報提供や啓発、仕組みづくり、市町村との連携、様々な関係者との連携、ネットワークづくりが重要となってくる。
 - ・浦和と大宮のデータを比較したことがあるが、浦和は50、60代の比較的所得の高い世帯が多く、大宮は40、50代の少し所得の低い世帯がいる。地域により住まい方や人口構造が違うため、データの分析も必要であると感じた。
- 宇佐見委員
- ・住まいづくり協議会の住宅相談では、住宅新築の際に防犯対策に関する相談が増えている。防犯は住みよいまちづくりに繋がるため、その視点も次期計画に盛り込む必要があると考える。
- 齊藤委員
- ・高齢者が様々な事情により住み替えが必要な時に、不動産会社から門前払いされるのではないかとということが怖く、動き出せないという相談が多い。高齢者が相談をしやすい体制づくりが必要。
 - ・公営住宅の目的外使用について、生活の基盤となる住まいを提供してもらうことによりそこから自立できる人もおり、居住サポート住宅等による見守りが必要な人もいる。人によって生活支援が欲しいのか、就労支援が欲しいのか、見守り支援が欲しいのか支援の種類が変わると思うので、目的外使用について、様々な人が利用できるような方向性があることが望ましい。
- 松島委員
- ・千葉県流山市が子育てしやすい地区と聞き視察に行ったが、一つのバスで複数の保育所を回る等の仕組みがあり共働き世帯が生活しやすく、東京や埼玉から移住している世帯が多いことが判明した。埼玉県でもそのような子育て世帯に特化するようなエリア（特区）を作ってはどうか。
 - ・さいたま市に居住しており、美園から岩槻までLRTを通すことで、地域活性化や子育てしやすいまちづくりをしてはどうかといったことを市長に提言している。
 - ・近年、社会から孤立してしまう高齢者が増えており、いかにそれを抑えていくかが不動産業界としても深刻な問題となっている。孤独死となってしまうと費用も大きくかかるため、管理会社と協力し見守りに力を入れているが、関係者が増えてしまい調整

が難しいため、官民一体により何か取り組めないか。お金をかければよいということではなく、お金をかけず頭を使って策を講じることができると良い。

内海委員

- ・現在、次期計画について取りまとめ中であると思うが、視点、目標、方向性について成果指標を作る予定はあるか。
- ・県と市町村の役割の明確化については、併せて民間との連携も重要であり、住宅セーフティネット、空き家対策などについて記載があるが、その他にも連携できる部分があるのではないか。例えば、マンション施策や空き家対策と併せて住宅ストックの質向上等、民間との連携についてもよりしっかりと盛り込んで欲しい。
- ・住宅セーフティネットや公営住宅について、目的外使用を柔軟に利用しアセットマネジメントを行っていくことについては賛成である。一方で、提言案1－3) ②にある「公営住宅の居住サポート住宅としての活用」について、入居者条件を緩和するのか、公営住宅でも見守りを開始するのかどちらであるか。基本的には民間で入居することが困難な人が、見守り付きの居住サポート住宅に入居するということであったと思うので、入居者の緩和を行うだけであれば、公営住宅の本来の役割ではないか。
- ・1－1) ②に「生活困窮者の公営住宅の一時的な利用」とあるが、これは元々の公営住宅の役割ではないか。今は収入が低い公営住宅に入居し職に就き、収入が増えたら新しい住まいへと移っていく、という流れが本来の役割と思う。だとすれば「推進していく」といった書きぶりになるのではないか。また、この内容は公営住宅を今後どのように使っていくかという方針を改めて打ち出すことにもなり得る。例えば、ここでいう生活困窮者に若年単身者も加わるのであれば、入居要件の緩和へと繋がる。

県住宅課

- ・ご指摘の「公営住宅の居住サポート住宅としての活用」については、正しくは「公的賃貸住宅の居住サポート住宅としての活用」である。公社住宅などを居住サポート住宅に活用できないかという趣旨である。
- ・成果指標については、すでに達成している指標や全国計画で新しく設定している指標も含め、現在検討中である。

大月座長

- ・公営住宅を目的外使用し居住サポート住宅にすることは筋が悪いのではないかという関係者からの意見を聞いたことがある。
- ・60歳以上でなければ単身入居できないことや、親族要件については法律では撤廃されているにも関わらず自治体の条例で制限を設けているために本来の活用ができない現状があるならば、何とかしなくてはならない。条例改正で年齢条件を撤廃することにより事務が煩雑になるのであれば、公営住宅の目的外使用により居住サポート住宅として利用する選択肢も残っているため、よく検討をしてほしい。

松本副座長

- ・現行計画では目標が8つあるが、次期計画になると全て新しい指標に変わってしまい現行計画の指標はなくなってしまうのか。例えば、次期計画の中では防犯に関する施策が見当たらないが、現行計画にある防犯に関する部分は無くなってしまうのか。

県住宅課

- ・住生活基本計画のベースは10年計画であり、5年ごとの見直しであるため、新しい全国計画に即した形で見直しを行うところもあるが、県現行計画の取組として継続しているものは次期計画へ継承しつつ、計画をバージョンアップしていく。

- 松本副座長 ・ 今回の見直しにより、目玉になるようなものが出てくるのか。
- 県住宅課 ・ 懇話会からの意見を反映し、次期計画の策定を行っていく。例えば、防犯に関する内容は全国計画にもあり、今日の懇話会でも宇佐見委員から関連意見をいただいたので提言に加えて、次期計画に盛り込む流れになっていくと思う。
- 松本副座長 ・ 流山おおたかの森は、何もなかったところを開発し、その上に子育て政策を打ち出したためうまくいったという見方もある。埼玉県内のTX沿線でも区画整理が行われているが、既成市街地であった。埼玉県では、住宅団地をモデルとして団地再生等により多くの人が住みたくするような整備ができると良い。多摩ニュータウンでは2040年を目指したビジョンがあり、当初住民が亡くなったところに新住民が入り、人口が増加している。まちの新陳代謝のようである。
- 秋元委員 ・ 防犯ひとつとっても様々なテーマに関連してくると思うが、計画における横軸の見せ方はどのように考えているか。現在の案では、縦割りのみに見える。
- 県住宅課 ・ 横軸の視点は重要であると認識しているが、住生活全般が様々な分野に関係しているため、各項目で再掲という形で記載をしており、それが多くなる傾向がある。例えば既存住宅の流通の話は、防犯、アフォーダブル、空き家対策等に関連してくる。
- 秋元委員 ・ 埼玉版スーパー・シティプロジェクトと住生活基本計画の関係性を曼荼羅のような、ポンチ絵等で表現することができると良い。
- 松本副座長 ・ 提言案 p. 13 「(1) テーマ横断的」というところが重要。
- 大月座長 ・ 提言案の1-3) ②について、居住支援のプレイヤーである居住支援法人は県が指定することとなっているが、県内の居住支援法人のネットワークづくりや情報交換、関連の団体との情報交換が重要なフェーズに入っていると考えられるので、その点を記載する方が良い。
- ・ 提言案2-2) ①について、具体的に何をするかを記載すべき。併せて、流通だけでなく、古い住宅を適正に評価するインスペクションを行い、回していくことが重要であるので、その内容を追加した方が良い。
- ・ 提言案2-4) は住宅地のことで、まちづくりや団地再生と関連する部分であるが、記述が薄いのではないかと。県内でも団地再生に取り組んでいる事例があり、国土交通省住宅局でも住宅団地再生推進モデル事業や地域再生事業の法人が自治体と計画をつくる支援を行うなど、国の団地再生のプログラムもある。県がリードしながら団地再生の筋道をつけ、その過程で団地再生のモデルを仕込んでいくことが必要となる。群馬県の広瀬団地は、県と前橋市と住宅供給公社で連携し団地の再生に取り組んでいる。また長野県佐久市では公営住宅を目的外使用し、若者の移住・定住促進を行い効果が出ている。埼玉らしいモデルを官民連携で作っていくことを、次期計画に盛り込むべきではないか。
- ・ 提言案2-5) の災害対応について、埼玉県は災害の少ない県という自覚があると思うが、東京都は首都直下地震や洪水のリスクがあり、その際に東京から埼玉に住民が避難・移住してくるというプレッシャーがある。首都圏における東京都等との事前協定や民間団体同士の事前協定を県がケアしていくことも、次期計画へ盛り込んだ方が

いいのではないかと。

- ・提言案の最後（p. 13）にある「提言の実現に向けて」について、地域性をどう表現し、地域別の課題に対応していくという話は（2）にうまく書きこめよう検討して欲しい。
- ・ここ5年間で重点的に取り組んでいく内容が何であり、かつ、全体的な計画内容についてわかりやすく理解できるような一枚のポンチ絵が描けると良い。
- ・住生活基本計画は生活自体を扱っているため多くの要素があり大変であるが、県民に分かりやすく伝えたい。

内海委員 ・提言案1－2）に関連して、埼玉県は共働き世帯が多く、増加していることが特徴と認識している。共働き世帯向けへの取り組みを重点的に進めることも考えられる。

○埼玉県らしさ、埼玉県の強みについて

秋元委員 ・埼玉県は東京よりも人口密度が低く空間力も広く感じるため、一息つけるというイメージがある。

松本副座長 ・東京都は親族の助けを借りず子育てをする世帯が多いが、埼玉県は東京都に比べ、親族のサポートを受けやすいと思われる。また、時間、空間のゆとり、住みよさ、田舎過ぎない部分がちょうどよい。そのような埼玉県の強みを、住生活基本計画でうまく表現できると良い。

宇佐見委員 ・埼玉のいいところは、交通利便性が高いところ。南は都市機能が充実していて、北は自然があり、西は住宅地や物流拠点があるなど、多様な地域が近くにある。

秋元委員 ・若いお母さん世代から、文教のまち、良い中学校があるという理由で集まってくる人がいるという話を聞く。地域によって特徴があるので、それらを売りにしていくと「埼玉らしさ」になるのではないかと。

大月座長 ・埼玉県は、たとえば神奈川県と比較すると各地域のイメージがあまり明確でないと思う。埼玉県にも魅力のあるまちは多くあるが、内部からあまり訴えられていない。埼玉は災害が少なく、自然に東京から人が流れてくるため、あまり外へ訴える必要性が無かったのではないかと。