

## 第2回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

---

<日 時> 平成27年4月24日(金) 9:30~12:00

<場 所> 全日埼玉会館 6階会議室

<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 佐々木 誠(日本工業大学 工学部 建築学科 准教授)

委員 内山 俊夫(株式会社エー・アンド・エム 代表取締役

(公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長))

風間 健(株式会社高砂建設 代表取締役社長(埼玉県住まいづくり協議会 会長))

酒井 裕三(株式会社OKUTA 取締役執行役員

(一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 副会長))

松本 暢子(大妻女子大学 社会情報学部 社会情報学科 環境情報学専攻 教授)

森田 圭子(NPO法人 わこう子育てネットワーク 代表理事)

埼玉県都市整備部住宅課

榊市浦ハウジング&プランニング

### <議事概要>

#### 1. 資料1について

大月座長 ・資料1においては、第1回懇話会への主要意見に対して「対応不能」等となっているものがある。今は対応不能であることは理解するが、今後を考えた時の長期の課題として残しておく方が良いのではないかと。

#### 2. 論点①「地域における多様な世帯の世代横断的な居住ニーズに応え、住宅から少子化対策・子育て支援を進めていくためにはどういった取組を進めていくべきか。(例えば、多子世帯向け住宅の推進等)」について

##### ○多子世帯に関する集計結果について

松本委員 ・資料3のP3には「子は年齢にかかわらず」とあるが、高齢の親と高齢の子という世帯は多子世帯の中に含まれるのか。

大月座長 ・多子世帯の多くは若い世帯だと思うが、松本委員のおっしゃるように、高齢の親と高齢の子という組合せは非常に多く、住宅施策の課題にも関係があるのではないかと。多子世帯に関して、子どもの年齢や世帯主の年齢を考慮したうえで追加的な集計を行うことを検討してほしい。

## ○借上型県営住宅制度と J T I 制度

- 佐々木委員 ・借上型県営住宅制度、J T I 制度について教えてもらいたい。
- 白石課長 ・借上型県営住宅制度は、県が 20 年間の定期借家として借上を行い、建物の所有者に対して一定の賃料を支払うものである。J T I の主な事業としては、移住・住みかえ支援機構が高齢者の住宅を終身で借上をしたうえで、3 年定期で子育て世帯へのサブリースを行うものがある。県としても推進したいと考えている。
- 大月座長 ・定借期限の 20 年に関しては、阪神・淡路大震災の後、復興住宅として借上を行っていた例がある。今年は震災後 20 年にあたるが、当時 60 歳代だった入居者は 80 歳代になり、現地でもめている現状がある。80 歳代になると身体的に動けなくなるもののほか、年金で生活する入居者は家賃の支払いが難しくなるためである。定期借家制度自体は良いものだと思うが、神戸市の例を参考に検討する等、将来のことを考慮して延長を考え、対策を検討する必要があるのではないか。借上が万全ではないため、長期的な対策を打った方が良いのではないか。
- 白石課長 ・借上県営住宅制度の場合は、借地借家法の契約があるため、延長は難しい。しかし、契約をし直す、他の県営住宅への住みかえをする等調整、検討していきたいと考えている。
- 大月座長 ・県としては今後も借上住宅、直営型も増やす考えか。
- 白石課長 ・平成 27 年度は借上県営住宅として 60 戸を考えている。直営型については家賃収入があるため、長期的には借上よりも収支が良い。世帯数が増え続ける 2037 年までは、需要の多い南部地域等で借上に取り組んでいく方針である。また、需要のある地域にある直営の県営住宅に関しては、建替えを進めることにしている。

## ○県営住宅における多子世帯向けの取組について

- 大月座長 ・地方における公営住宅は、若い人が公営住宅に住んだ後に、近所の家を買う足がかりのような位置づけとなっていることがある。地域に定着していく第一歩と考えられる。埼玉県は公営住宅をどのように位置づけているのか。
- 白石課長 ・埼玉県では、もちろんセーフティネットというものもあるが、高齢化の問題もあるので子育て世帯の入居に関しても推進している。募集戸数の約 3 分の 2 を子育て支援枠として、子育て世帯の入居を進め、団地の活性化も合わせて図りたいと考えている。
- 大月座長 ・それと関連して、3DK の県営住宅を 4DK にする施策がある。2 戸 1 化を進める取組のことか。
- 白石課長 ・知事の意向もあるが、出生率が 1.33 のままでは少子化が進む。子どもを増加させていくためには住宅の広さの拡大が必要と考えている。今年度より、県営住宅における 4DK 住戸の整備として、広めの 3DK を簡易な間仕切りで仕切る取組を実施し、今年度より試行的に 10 戸作り、検証を始める。
- 大月座長 ・部屋を 4DK にするだけでは難しい気もする。多子世帯に対する取組として、例えば、入居している世帯に子どもが生まれた場合、広めの住宅に優先的に斡旋することが考えられる。また、元々広い部屋があれば、3 人目の子どもが生まれた時点でリフォーム

ムを行い、簡易間仕切りを入れて部屋数を増やすような対応も考えられる。多様な実験を行った方が良いのではないか。

白石課長 ・平成 26 年度から、募集に際して多子世帯の専用枠を設け、広めの県営住宅に入居できるようにしている。

### ○子育て世代向けリノベーションについて

森田委員 ・「子育て世帯向け学生リノベーション」について伺いたい。

白石課長 ・平成 26 年度、ものづくり大学の学生が基本設計を行い、家具を作るという取組を行った。今年度からは、大学ではなく民間企業からのアイデアを募る形で、設計と工事を行う民間企業を公募し、子育て世帯向けの設計を安く行ってもらうことにしている。民間のアイデアを活かしたものを採用した住戸を実験的に建設する。

白石課長 ・正しくは、「子育て世帯向け学生リノベーション」ではなく、「子育て世帯向け民間リノベーション」である。

大月座長 ・大学との連携の結果はどうだったのか。

白石課長 ・当初はものづくり大学の学生に設計してもらったうえで部屋の施工もやっていただくことを考えていたが、時間との兼ね合い等で困難であった。実施設計は住宅供給公社、工事は民間企業が行った。キッチンカウンターや棚といった子育て用の家具製作については学生にお願いした。

### ○子育て応援!!住宅ローンに関する県の実績と県との強みについて

酒井委員 ・「住まい安心支援ネットワークの活動」や「埼玉の家 子育て応援!!住宅ローン」に関する県の実績が少ないことに対して、どのように考えるか。

白石課長 ・もっと広げて行きたいと考えていたが、民間の商品が出回る中、県の施策に魅力がなくなっていることと、制度の利用手続きに時間がかかることが課題として挙げられる。

酒井委員 ・民間企業側からすると、各制度の扱いやすさが重要である。消費者だけでなく、実際に住宅を扱う事業者ですら、これらの多様な施策を知らないため、利用・提案がなされていない現状がある。実績が少ない理由として、民間企業レベルに情報が知られていないと感じる。もう 1 つは、埼玉県のライバルは千葉県・神奈川県であり、それぞれの県に良いところはあると思うが、比較するとどうなのか。鉄道については上野東京ラインもでき、埼玉県の移動の便は良くなっているが、施策上の比較ができる  
と良いのではないか。埼玉県だからできること、埼玉県だから有効なことはないか。

白石課長 ・他県の先進事例で参考になるものがあれば、取り入れていきたい。

大月座長 ・以前よりお話しているが、情報の流通が非常に重要である。不動産屋を含む事業者が県の住宅政策を知らないこと、どのように乗り越えていくかというのは重要な課題である。県から県民だけではなく、事業者やNPO、子育て中の人々へどのように情報を伝えていくのか。ネットやホームページ等を使うというのも常套手段であるが、マスコミや新聞を通して日々の努力を伝えていく必要があるのではないか。全体を通して、埼玉県ならではのものをもっとアピールしなくてはいけないのではないか。色々

な土地での居住経験がある県民に対して、埼玉県に居住するメリットを感じさせるような情報の開示方法を考える必要がある。

### ○民間借家に関する取組について

- 佐々木委員 ・資料3のP3をみると、多子世帯の住まいは持ち家が中心だが、民間借家も多い。P1～2をみると、民間借家の居住者に対する取組が少ないように感じる。若い世帯は賃貸住宅へ住まう割合が高いと思うが、そこに対する魅力付け・支援について考える必要があるのではないか。
- 白石課長 ・民間借家については、社会的弱者向けの施策は充実しているが、若年層向けの施策はあまり実施していない。社会的弱者が入居しやすい制度として、あんしん賃貸住宅の制度があり、サポート店の登録等に取り組んでいる。
- 大月座長 ・統計上、民間借家には、生まれたての子どもと35歳程度の夫婦が住むことが非常に多い。こうした世帯に対してどれだけ効果的にメンテナンスするかが重要である。一方で、民間借家の空き家も増えると考えられる。大きな課題として挙げてはどうか。また、資料にあるグラフをみると、特にひとり親と子の世帯は経済的にも住環境的にも厳しく、そういう人たちへの住宅政策的なバックアップやセーフティネット的な支援、そういったものが求められていると感じる。統計的には、3組のカップルのうち1組が離婚すると言われている。離婚した夫婦が2つの単身世帯になると考えれば、結婚した夫婦の半分は離婚経験があることになる。深刻な課題だと考えられる。
- 白石課長 ・県のそうした母子・父子世帯に対する取組としては、県営住宅への優先的な入居に加えて、あんしん賃貸住宅の施策の対象者として位置づけている。

### ○子育て環境と住まいについて

- 松本委員 ・私もひとり親の多子世帯のことが心配である。公営住宅は小さいため、入居を希望しても入れず、割合も低い。そういった世帯を入居しやすく整備する必要がある。少子化という課題に関しては、子どもを2人から3人にするという話もあるし、子育て世帯を他の地域から呼んでくる話もある。子育て環境としては、治安や教育環境、幼稚園・保育所だけでなく、学童保育所等、住宅だけでない整備も重要なのではないか。住宅を増やすだけでなくそのような視点も重要だと考える。子育てに関する課題についてはそうしたデータが少ないようなので、関連部署と連携した方がよいのではないか。また、子育て応援住宅認定制度の参加者数が97名ということで、認定マークも実践されているということだが、実績だけでは見えない部分も多い。
- 白石課長 ・登録されている子育て応援住宅の実績は約4,500戸で、マンションが約4,000戸を占めている。分譲住宅が10分の1程度であり、今後は増やしていきたいと考えている。多子世帯ということを考慮すると、認定基準ももっと検討の必要があると考えている。
- 松本委員 ・子どもを育てる環境としての魅力という観点からは、認定基準に関しても、ハードだけではなくソフトがプラスされているようなものがあると良い。
- 白石課長 ・認定はポイント制になっており、周辺の立地状況として周辺に保育所や学校があると

- ポイントが加算される仕組みになっている。しかしPR方法に課題があると思われる。
- 森田委員 ・マンションを分譲する民間企業等から、チラシに「NPOの名前、森田さんの名前を載せたい」と言われることがある。コバトンはインパクトがあり、県民にとってもよく知られていると思うが、中身についてはまだ知られていない。コバトンがあるということは子育てしやすい住宅なのか、間取りが広い住宅ということなのか、分からない。認定に関する周知や内容の見直しも必要だろう。また、県は和光市のことを知らないように思う。埼玉県下の家探しは市町村単位のように感じられることから、県と市町村の風通しをよくすることがもっと必要なのではないかな。
- 大月座長 ・コバトンが広く認知されていることはある意味施策としては成功していることで、PRを頑張ったらよいのではないかな。

### 3. 論点②「近居や隣居、三世代同居等の誘導を図るにはどういった方策が有効か。」について

#### ○三世代同居について

- 内山委員 ・住生活総合調査結果より、三世代同居等への意識が低い結果が出ているが、三世代同居が生活にとっていかにより良いものかを提言しないと次に進まないような気がする。同居についての意識が低く、むしろ歳をとったら自分で生活しなければいけないという考え方が意識として浸透していることに対して、意識改革が必要なのではないかな。
- 松井主幹 ・意識調査の中で「重要として考えていない〇〇」とされた理由として、回答者のうち、既に同居されている世帯が多いからではないかと考えられる。
- 松本委員 ・埼玉県の場合は若い世帯の比率が多いので、そこまで親との同居に対して重要性が感じられていないのかもしれない。しかし、重要と思っていない訳ではないのではないかな。私はインフォーマルなことが重要と思う。
- 大月座長 ・あまりにグロスの回答者を対象にしているため、よく分からない結果となっているように感じる。

#### ○両親ともに働く世帯と同居・近居について

- 森田委員 ・待機児童が増えたことに対応して、両親ともに働く世帯も大幅に増えている。働く親の世帯の中には、親を呼び寄せた近居世帯も増えており、親の介護が必要になったから呼び寄せるのではなく、子育てのために呼び寄せている事例が多いのではないかなという実感がある。働く親を助けるため、住宅整備がどれほどあるのか。中古リフォームの支援や空き家対策、多子世帯向けのものもそうだが、三世代世帯に向けた住宅の斡旋や支援等の取組が今後必要なのではないかな。内山委員がおっしゃっていた意識改革やそういった取組を通し、これからの社会の中でひとりひとりがばらばらになっていかない良さをアピールすることになるのではないかな。
- 松本委員 ・県営住宅では近居支援をしているが、その他の住宅に関しても何かできるとよいのではないかな。厚労省のデータでは、近居の希望が一番大きかったと思われる。

- 大月座長 ・ 色々な自治体で近居の支援として、引っ越し費用の援助やリフォーム費用の援助等に取り組んでいる。品川区では、近居したら商品券を出す等、多様なものがある。県全域で行うのは難しい施策だと思うが、例えば、市町村がそのような施策を行った時に県が補助に下駄を履かせてあげるといった誘導の仕方も考えられるのではないか。これからは、県が統一的に取組を進めることは難しいので、手を挙げた市町村を支援することはできないだろうか。
- 白石課長 ・ 議会でも同居・近居を進めていったらどうかという質問はよくあり、重要な課題と考えている。市町村と連携して行うものも考えて行く必要があるのではないかと考えている。

#### ○二世帯住宅に関する規制緩和について

- 酒井委員 ・ 埼玉県下では二世帯住宅の建設が元気である。ローンが組めない若い世代が増築を考える時に多いが、建蔽率・容積率が邪魔をして思うように増築できないことがある。二世帯同居をする場合は、規制緩和するといったことは考えられないか。
- 白石課長 ・ 総合設計制度の中で子育て支援施設を併設した場合、緩和する事例はある。
- 大月座長 ・ 都市計画の運用になると難しさもあるだろうが、二世帯住宅のニーズが高まっている時に、上の世代の富をいかに若い世代に伝えていくか、色々なインセンティブやモチベーションをいかに与えるのか考えた方が良い。
- 酒井委員 ・ 埼玉県は土地が広く、その特性を活かすのであれば、そういったことも考える必要がある。
- 松本委員 ・ 二世帯住宅に関する別の要素として相続税制の変更もあと考えられる。一方で、空き家になる住宅は、世代が繋がらないことが多い。どのようなやり方かは分からないが、大月座長がおっしゃったように、インセンティブを考えていくことは重要なのではないか。同居を促す取組は空き家を予防することにもつながっていくのではないかと思う。
- 白石課長 ・ 本県では、平成 27 年度から、全国で初めて中古住宅に特化した補助金を出すことにした。中古住宅の取得にかかる費用（仲介手数料等）の補助を多子世帯向けに始めた。
- 大月座長 ・ 近居・隣居を促進するには、地域においてセレクトしやすい住宅が多く存在することが重要である。中古住宅の流通にも重要だと思われる。複数の目的に通じる方法が作られると良いと思われる。

#### 4. 論点③「県外からの大学生等の卒業後の定着等、若年層の継続的定住を一層図るためにどういった取組を進めていくべきか。」について

##### ○若い世代が転出する理由について

- 松本委員 ・ 若い世代が仕事を始めた後、結婚する時に埼玉県を選んでいる可能性はあるが、減っている中身を分析する必要がある。 単身者のまま減っているのか、結婚を機に減っているのか。仕事の理由なのか。埼玉県は利便性が高いことから、全体として家賃

もまだ高い。家賃が下がってこないと厳しい。また、若年層向けの住みたくなるような環境があると良いのではないか。例えば、調布市は子育てしている世帯にとっては良い環境だが、若い人にとっては遊ぶ場所があまりないといわれている。若い人にとって魅力がないという現状がある。

大月座長 ・子育て世帯だけでなく、新婚世帯や若い世代をどうするのが課題である。

### ○大学と地域の連携について

佐々木委員 ・学生の動向としては、春日部市にあるUR武里団地では、春日部市が家賃の半額を補助しており学生を入居させているが、他大学も含めても、10戸程度である。マスコミでも取り上げられており、自治会関係者も喜んでくれる。学生にも影響していると考えられる。直接的に学生を定着させることは簡単ではないと思うが、団地に学生を住まわせることで、団地の空き家対策や活性化等、他の視点と組み合わせることは有効だと考えられる。住んでみると環境の良さに気付き、卒業後も住み続けるケースもあり、近隣住民と顔見知りになっていく中で住みやすかったのではないかと考えられる。

松本委員 ・住むことで思い入れが生まれると、定着につながる。地域活動等そういう仕掛けが必要なのではないか。

大月座長 ・大学が自治体と協定を結んでいる場合もあるが、市町村ベースである。県のあり方としては、若い世代との定着を図るため、例えば春日部市と県が連携して行うといった場合も考えられるのではないか。佐々木委員がおっしゃったように、学生が地域コミュニティとの接点を持ち、安心おたすけ隊の若者版を作る等、地域拠点と学生のハウジングを通して色々な試みを考えると面白いのではないか。

森田委員 ・学生からは、家賃が安い代わりに自治会への強制的な参加を強いられ、生活が厳しいという声も聞く。学生に対してあまり過大な期待をしてしまうのも、いかがなものか。色々な取組みはインパクトがあるかもしれないが、内容を精査した上で地域に根付いていけるような仕組みにするための工夫が必要なのではないか。

佐々木委員 ・理系・看護系の学生等は時間がとれないこともあり、自主的な学生なりのアイデアとして、高齢者系だけでなく子ども向けのワークショップを夏休みに実施する等、上手くいくケースもある。大学や自治会から義務的にし過ぎないことが大切である。大学と地域の関係を作る仕組みを考えれば、うまくいくと考えられる。

大月座長 ・単に学生のハウジングだけではなく、学生が大学で学んだことを地域展開する、例えば学生に対する起業、ベンチャー企業支援の方が21世紀的な気がする。

### ○重層的な施策の検討の必要性

内山委員 ・25歳・29歳というのは、結婚が大きなポイントになる。例えば、ブライダルパーティーを企画する等、結婚相手を見つけるきっかけとなる情報提供を行っていけば、若い世代が残るのではないか。

白石課長 ・少子化対策として、出会いの場の提供は最近始めている。

大月座長 ・学生はお金を持っていないので、リーズナブルな住宅をいかに探すかもポイントであ

る。学生と地域の工務店が組んで共にリフォームを行い、学生が安く入居している取組がある。空き家対策にもなる。まちの中にどれほど使える空き家があるのか等、学生に対する情報流通が重要である。さらに、婚活のような取組をかませる等、重層的な仕掛けが求められる。昭和の施策はAをやったらBが出てくるようなものが多かったが、21世紀には、重層的な施策を考えなければ効果を得るのが難しい。街は変わっていないと考えられる。県としても、そのような施策領域の重なるの部分を考えることが重要だと考えられる。

### ○住宅領域での新しい試みに関する県の役割について

- 森田委員 ・昔は広い家に住む高齢者等が余っている部屋を学生に貸すケースがよくあった。和光市では100㎡のマンションに一人住まいの高齢者が住んでいらっしゃることもあるが、マンションの一室を貸そうとしても、誰に貸したらよいかかわからない状況なのではないか。
- 大月座長 ・アメリカの西海岸で参考になる取組がある。NPOが入居者審査を通してマッチングを行い、フィーを得る。日本でも世田谷区等でNPOが審査する取組があるが、個性が合う、合わないというものがある。
- 森田委員 ・和光市は南西部の若い世代が多い路線が近接しているが、県営住宅もない。お金持ちの高齢者が住んでいるマンションが多いエリアではあるので、そのようなマッチングができると良いと感じた。
- 佐々木委員 ・NPOの話があったが、越谷市でもNPOが取り組んでいる。直接ではないが、大学のある宮代町でもアイデアとしてある。そういったアイデアは重要だと考えられるので、県で直接できないにしても、市町村で行う可能性は考えられる。
- 大月座長 ・住宅領域における新しい試みについては、市町村がどのように取り組むのかが重要だと思われる。県としては共同の勉強会をテーマ別に開き、県内外の取組に関する情報共有を市町村に対して行うだけでも、相当変わってくるのではないかと。県の役割として、情報をつないだり、他市町村の経験を他市町村へ移したりすること等も考えられるのではないかと。検討内容に対して予算を獲得したりすることの方が難しく、特に新しい領域に関しては、仲間を増やすことも重要なのではないかと。
- 白石課長 ・埼玉県はネットワーク作りが重要と考えている。住まいあんしん支援ネットワークを構築し、NPO・事業者と行政を結んで子育て世帯やセーフティネットに関する取組を進めている。そのほか、マンションについても居住支援ネットワークを作っている。
- 大月座長 ・別紙3でサービス付き高齢者向け住宅のあり方検討会に関する資料があるが、全国的にいうと、埼玉県は居住支援協議会の取組に関して先に進んでいると思う。このアドバンテージを活かしてベースを作り上げていくと謳った方が埼玉県らしくて良いのではないかと。

### ○団地活性化に関する取組について

- 佐々木委員 ・取組で、「共助による高齢化団地活性化モデル事業」とあり、特別県営住宅だからこそ

できるのだと思うが、モデル事業として上手くいっていると評価されるのであれば、今後たくさんある県営住宅に対しても実施してはどうか。兵庫県の明舞団地では取り組んでいると思う。

- 白石課長
- ・平成 26 年度に先行して 5 戸作ったが、入居を希望する者があまり多くなく、課題が多い。UR 団地であれば学生が卒業後も住み続けられるが、県営住宅では住み続けることができない。一般の県営住宅では、入居基準や家賃といった課題があり、平成 26～27 年度のモデル事業であるので、その辺りの検証を行い検討したい。
- 大月座長
- ・検証をしっかりと行うと良い。公営住宅の管理条例が正しいとは限らないので、柔軟に対応した方が良いと思われる。
- 佐々木委員
- ・上尾シラコバト団地では、空き家が多いと聞いた。入居基準の問題があるようだと言っているが、学生が卒業後も住める等、柔軟な提供のあり方も考えられる。入居者がなかなか決まらないことについては、大学と連携することも可能性としても考えられる。