令和７年度第１回住生活基本計画推進検討会議事録

○開催日時　令和８年３月１９日（木）　午後 3 時 20 分から午後 5 時まで
○会議場所　佐倉市役所　１号館　３階　会議室
○出席者：佐倉市住生活基本計画推進検討会委員５名
・オブザーバー　千葉県県土整備部住宅課１名
○欠席者１名
○事務局　住宅課長、住生活推進班長、住宅課３名
○傍聴　１名

○議事
（１）推進検討会の目的及び運営について
・佐倉市住生活基本計画推進検討会の運営について
事務局から説明
・会長及び副会長の選任（互選）
（会長挨拶）
今回の事業計画の策定は、社会情勢が複雑で非常に難しい。国 → 県 → 市という順で住生活基本計画が作られており、佐倉市でもそれに沿って独自の課題整理と計画を行う必要がある。資料 1（60 ページ）には、国の大枠に沿って整理された「課題 1～6」と、それを具体化した多数の施策（各課題ごとに約 20 項目、全体で 100 を超える）が示されている。本会議では、これらの内容について審議し、実行可能な具体策を練っていくことが求められている。

（２）佐倉市住生活基本計画の概要について
〈事務局から説明〉
令和 6 年度～令和 15 年度の 10 年間を対象とする新たな住生活基本計画を策定した。少子高齢化・人口減少、空き家増加、住宅老朽化、コミュニティの希薄化などの課題を総合的に解決するため、3 つの視点・7 つの基本方針・14 の目標を設定。さらに空き家対策や移住定住促進など、5 つのリーディングプロジェクトを掲げ、市民・地域団体・企業・行政が協働して取り組む計画である。

◆委員
住生活に関する市の行政施策は多岐にわたり、これまでの審議で見落とされている点があれば遠慮なく指摘してほしい。また、今回の計画は、市の通常業務の中で必要な取り組みを改めて位置づけ直す意味も持つ。
特に重要な点として、国が来年度に「団地活性化・再生」に関する大きな予算を準備しているため、市としてもそれに合わせてマンション・団地関連施策に力を入れる方針である。委員には、この状況を理解した上で専門的観点から率直な意見を積極的に述べてほしい。

◆委員
内容を拝見すると、本当に多岐に渡るという印象。都内から地方に移住して農業を始めたいと思ったとき、豊かな自然があり、都心からも近く、近隣に消費地もあ

る佐倉がまっさきに思い浮かんだ。農家としては、こうした恵まれた立地と地域資源をアピールしながら、街の発展に貢献していきたい。

◆委員

佐倉市は計画制定の法的義務はないものの、住宅都市としての特性から自主的に住生活基本計画を継続してきた。市は住宅が中心で産業が少ないため、住宅政策は特に重要である。また高齢化により買い物困難や不動産価値の低下が進み、居住環境の悪化と人口流出につながる懸念がある。さらに戸建てだけでなくマンションの老朽化も課題であり、国の政策も踏まえつつ団地・マンション問題への対応が必要である。

◆委員

高齢化が進む団地では、買い物困難や移動手段の不足、独居高齢者の増加など、生活支援の必要性が高まっている。自治会と社協の連携がうまくいかず、老朽化した拠点施設も今後使えなくなるため、地域の支え合いの仕組みづくりが難しくなっている。また、世代間の価値観の違いや働く世代の地域参加の減少により、地域コミュニティの維持がさらに困難になっている

（３）佐倉市住生活基本計画に基づく具体的な取組について

・マンション施策の創設に向けた取組について

〈事務局から説明〉

佐倉市では、マンションの老朽化や管理組合の高齢化など将来の問題に備えるため、令和 8 年度に国の補助金を活用してマンション管理組合の実態調査を行う予定である。調査内容は管理運営・修繕計画・建物状況などで、結果をもとに今後のマンション施策を体系化する。市内には約 720 棟・約 9,386 戸のマンションがあり、築 40 年以上の物件が今後大幅に増えることから、適正管理の推進が急務となっている。

◆委員

マンション法改正により、建て替えが困難な現実を前提に、建て替え要件の緩和や敷地売却、将来の解体費用の積立義務化などが進められている。実際には修繕費が非常に高額化しており、1 戸あたり 800 万～1000 万円規模になるケースもあるため、佐倉市の実態調査では修繕積立金の状況を必ず確認する必要がある。物価高騰により修繕費はさらに上昇する見込みで、この点が大きな課題になる。

◆委員

NPO でマンション問題に長年携わってきた経験から、老朽化マンションの空き家増加や、人口減少による居住ニーズの低下が深刻化していると指摘している。また、高層マンションでは住人が少なく投機目的の所有が増えるなど、マンションの価値が安定しない状況も見られる。佐倉市でも、修繕積立金不足や老朽化への備えが不十分なマンションが増える懸念があり、国の政策が重視する“安全性”の確保が課題となっている。

◆委員

実務の現場では、修繕積立金不足や管理不全により「売れないマンション」「価値がつかないマンション」が増えている。郊外やリゾート地では、空室が多く管理費も支払われず、修繕できないまま老朽化して崩壊寸前の例もある。佐倉市でも同様の“無価値化マンション”が発生しつつあり、今後、こうしたマンションをどう

流通させ、誰が責任を持つのかという問題への対応が必要となっている。
◆オブザーバー
　他の市や県ではマンション実態調査を始めている。法律上、市部のマンションは市が計画や指導を担い、町村部は県が役割を担うため、県でも住生活基本計画の次期見直しに向け、調査を開始した。県が担当の町村部に多いリゾートマンションなどでは管理組合が機能せず、回答が得られない例もある。マンションは地域性が強く、築年数や目的が偏るため、老朽化の時期も地域ごとに異なる。アンケートでは「今までは修繕できたが、次の大規模修繕が不安」という声が多く、今後は老朽化と資金不足が大きな課題になる見通しである。
◆委員
　佐倉市内で大きな問題になっていることは。居住者にやくざがいるとか。
◆事務局
　基本的には既存マンションに関わる問題というのが住宅課の方に上がってきてない。今どういう状態になってるか正直わからない状況。そのためにまず状況を把握する必要があるということで、来年度実態調査を実施していきたい。
◆委員
　マンションは本来耐久性や地震に強いという利点から好まれてきたが、老朽化して住む人が減ると、一転して撤去も難しい“邪魔な存在”になりうる。空き家対策では危険な建物への行政対応が進んでいるものの、今後はマンションも含めて同様の課題が拡大する可能性がある。佐倉市は人口減少局面に入り、住宅需要が減る中で、戸建て・マンション双方で空き家問題が深刻化する懸念がある。現在は住民の努力により新規居住者が入る地域もあるが、将来的にはマンション問題が大きな課題になると見られる。
◆委員
　佐倉市にはリゾート型ではなく、高度成長期に建てられた中規模・小規模の古いマンションが多く、建て替えが難しい構造的問題（消防車動線の確保ができない／敷地条件が変更され建築許可が再取得できない等）を抱えている物件が複数存在する。住民減少と資産価値低下が進む中、これら問題を放置すると 5〜10 年後には対処不能になる恐れがあり、今すぐ取り組む必要性が強いと感じている。
◆事務局
　市はマンション実態調査の結果をもとに、マンションを 4 つの区分（①問題なし、②管理組合に問題、③建物自体に問題、④行政が積極的介入すべき深刻ケース）に分類する方針である。その上で、分類ごとに必要な対応策を整理し、今後の具体的な支援や行政対応を進めていく考えである。
◆委員
　マンションの調査対象は、市としては区分所有法に該当する分譲マンション（区分所有建物） を基本対象として考えているようだが、区分所有者による管理組合が存在するかどうかなど、管理体制も調査対象の判断材料となる。
◆事務局
　今後、大きな問題が発生していく可能性がある。そのためにも現状を把握するための調査を行い、その結果によって、行政としてのサポートを検討する。
◆委員
　今回の委員会は住生活基本計画の見直しの初回であり、課題は広範囲に及ぶことを共有した。特に来年度に予定している「マンション施策プロジェクト」は重要で

あり、その方向性の確認が必要とされている。次回までに資料を読み込み、委員それぞれが具体的な提案を持ち寄ることが求められた。また、老朽化団地やマンションでは建て替えが進まず、高齢化により住み続けられなくなる問題が全国的に深刻化しており、佐倉市でも今後同様の課題が発生する可能性が高い。住み続けられる仕組みづくりは難しく、行政支援だけでは解決が難しい課題であることが共有された。

・団地活性化モデル事業について事務局説明
〈事務局説明〉
◆事務局
　佐倉市では3つの団地（中志津団地、八幡台団地、千成団地）を対象に、令和7～9年度で「団地活性化モデル事業」を実施する。これは、人口減少や高齢化、空き家増加などの課題が深刻化する中、団地の将来像を住民と共に検討し、再生の手引きをもとにロードマップ（短期～長期の計画）を作る取り組みである。今年度は自治会との面談やアンケートで現状把握を行い、来年度以降は課題を深掘りし、令和9年度に国の補助金を活用したモデル事業を具体化する予定。今年度調査の回答があった八幡台・千成団地では高齢化が特に進んでおり、空き家問題や移動手段不足などが共通課題として浮き彫りになっている。中志津からは、回答がなかった。団地活性化事業を進めるにあたり、まず市として団地の現状や住民の声などの情報を十分に収集し、その内容を委員に提示した上で、どのような事業を展開すべきか検討してもらう方針である。
◆委員
　自治会（区）ごとに対応がまったく異なるため、同じ団地内でも活動の濃淡が大きく、住民の意識もまとまりにくい状況がある。特に大規模団地では人口も多く（例：1丁目～7丁目で8,000人規模）、区単位でバラバラに動いているため、全体としての統一感や協力体制が欠け、中志津がアンケートの回答が返ってこないことにもつながっていると考えられる。
◆委員
　高齢化比率は、各団地で必ずしも同じではないと思う。中志津は、1丁目は駅に近く結構入れ替わりがありそう。
◆委員
　中志津団地内でも新しい7丁目には比較的子どもが多く、西志津地区と合わせると一定の児童数がある。一方で、1～4丁目は児童が極端に少なく、本来は学校を統合すべき状況だったが実現せず、現在は1クラスが少人数すぎて教室がスカスカの状態になっている。団地全体として、子どもの減少と地域差が顕著で、学校運営にも影響が出ている。
◆委員
　自治会内の丁目ごとの人口割合資料はあるのか。
◆事務局
　その資料を基に作成しています。次回提供します。
◆委員
　中志津団地は、大きな自治会ですが、とてもしっかりしています。
八幡台団地は、陸の孤島と言われてる。離れたところにポツンとあって駅から離れて、ハッチマンという巡回バスが公共の交通手段となっている。

◆委員
　千成団地は、駅まで遠くはないが何故か人気がない。過去には浸水したこともあった。
不人気の理由は敷地が狭いことや高低差があるためだと思います。
◆委員
　千成団地は、もっと人気があってもいいのに、ネットでは限界集落だなんて揶揄されている。残念です。何かもったいない。
◆委員
　三つの団地に対して団地活性化の仕事をするということで、これは我々も参加できると思います。皆さんのご意見を賜りたい。
◆委員
　このモデル事業は、民間事業者を入れる前提の組み立てをしなければならないのか。
◆事務局
　必ず入れなければならないとは考えていない。今回、3 団体の自治会と面談して、自治会のマンパワーが充実していること、しっかりと取り組んでいることがわかった。自治会としても今回の団地活性化のモデル事業は、関わっていきたいというご意見をいただいている。まずは 3 団地の自治会を通しての事業を考えていきたい。ただ、自治会からは、今後の担い手不足が問題と掲げられるため、地域住民と連携を図りながら団地活性化に繋がる取組をともに実施してくれる民間事業者等を模索し、巻き込みながら実施していきたいと考えている。
◆オブザーバー
　国のモデル事業は、必ず交付される補助金ではなく、提案を募って、国の方で審査し先進的だとか、モデルになるものであれば採択していただける種類のもの。まず、どんなやり方があるか、審査員の方に目に留まるようものか、検討を進めていく必要がある。これまでに県内ではこのモデル事業をつかった事例はいままでないのではないかと思う。
◆委員
　資料に既存住宅のインスペクションとありますが、実際に今インスペクションで相談受けて仕事をすることはありますか。
◆委員
　インスペクションの制度はありますが、全く活用されてない。私も出来ますが、費用は 1 回 7 万から 10 万円位だが、年に 1 回か 2 回しか活用されていない。
インスペクションとは住宅を購入するときに、依頼を受けた建築士が第三者の目で、家の傾き等を数字化して、家に問題点があるのかどうかを審査して評価をするシステム。こういう問題あるけど、買う、買わないかを判断するもの。それは重要事項説明書に本来書くものだが、ほとんどやってない。その制度をもっと活用できるように、例えばインスペクション費用を市から補助金で出すのはどうか。
◆委員
　プラスアルファをすれば、もうちょっと活性化するのかなとは思います。国としても、普及しないのでこういうので、お金を入れられるようなメニューとしてもらえるのではないか。
◆委員
　インスペクションを合わせて入れた方がメリットがあるような仕組みに仕上げな

いと進まない。
◆委員
　良好な住宅でないと、メリットがない。
◆委員
　築10年とか20年の家だと、売主は免責としたいから、インスペクションを利用することはないのではないか。

（4）今後の予定
〈事務局から説明〉
　今年度は、最後になります。来年度につきましては、2回を予定で考えております。
　会議の時期につきましては、1回目は5月中を予定している。

午後5時　会議終了