

# 令和4年度 第1回佐倉市住生活基本計画推進検討会

- 1 開催日時 令和5年3月30日(木) 13:30~15:10
- 2 開催場所 佐倉市役所 議会棟 第2委員会室
- 3 出席者 佐倉市住生活基本計画推進検討会委員5人  
住宅課長、住生活推進班長、職員3人
- 4 傍聴者 0人
- 5 議 事 (1) 推進検討会の運営について
  - ・会長及び職務代理者の選任
  - ・佐倉市住生活基本計画推進検討会の運営(2) 「住生活基本法」及び「計画」概要
- (3) 佐倉市住生活基本計画の概要説明
- (4) 国、県の改正内容の説明
- (5) 社会情勢などの現状と課題等
- (6) その他

## 6 配布資料

- ・令和4年度 第1回 佐倉市住生活基本計画推進検討会(会議次第)
- ・佐倉市住生活基本計画推進検討会 委員名簿
- ・資料1 佐倉市住生活基本計画推進検討会要綱
- ・資料2 佐倉市住生活基本計画(令和2年3月)
- ・資料3 住生活基本法及び住生活基本計画の概要について
- ・資料4 佐倉市住生活基本計画の概要について
- ・資料5 全国計画及び千葉県計画の改正内容について
- ・資料6 社会情勢から見た住生活を取り巻く現状と課題

## 7 会議概要

### 〔1〕開会

### 〔2〕住宅課長挨拶

本日は、ご多用の中、佐倉市住生活基本計画推進検討会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

また、日頃より市の住宅施策の推進に当たり、ご理解・ご協力を賜りまして、深く感謝申し上げます。

本来であれば、佐倉市長より、委員の皆様にご挨拶を申し上げなければならないところではございますが、本日、佐倉市長は別の公務で臨席がかなわないため、誠に僭越ではございますが、住宅課長の私関口より、佐倉市長に代わりましてご挨拶申し上げます。

佐倉市では、平成26年に「佐倉市住生活基本計画」を作成して、あらゆる世代が安心して住み続けられるまちの実現に向け、住まいの安定確保や、住環境の向上に資する様々な取り組みを実施して参りました。

そして、その取り組みをさらに推進するために、令和2年に計画の見直しを行っておりますが、その後、新型コロナウイルス感染症による新たな生活様式への変化、SDGsといった、持続可能な社会の推進、カーボンニュートラルなどの脱炭素社会への推進、DXデジタルトランスフォーメーションなどのデジタル技術を利用した利便性の高い社会の推進など、経済状況や社会情勢が大きく転換される中で、住環境も新たな課題が山積みの状況でございます。

このような状況に加え、佐倉市におきましても、いよいよ人口減少の局面を迎えていることから、本日も集まりの委員の皆様におかれましては、佐倉市の住環境の向上とともに、佐倉市の未来を議論していただきたく、ご指導ご鞭撻をお願いいたしまして、挨拶とさせていただきます。

### 〔3〕各委員の紹介

### 〔4〕事務局職員の紹介

〔5〕 議事

(1) 推進検討会の運営について

- ・会長及び職務代理者の選任
- ・佐倉市住生活基本計画推進検討会の運営

【事務局】

- ・資料1に基づき、佐倉市住生活基本計画推進検討会の設立趣旨・目的について説明。

【委員】

私は、住生活基本計画策定委員会が2年間やって、そのあと推進検討委員会ができたんですね。要するに策定委員会は出来上がっているわけですね。これを推進するっていう検討委員会ですね、この委員会は。わかりました。

【事務局】

- ・会長、職務代理者の選任について説明
- ・会長は、服部委員、職務代理者は加藤委員を選出。

【事務局】

- ・傍聴要領について説明

【委員】

以前、他の委員会で傍聴の方が来られたんですけどね、傍聴の方がいた場合、配布資料は何を配布されますか。

【事務局】

基本的には同じ資料を配布いたします。で、確定がされていないような状況のものについては、資料によっては回収させていただいたりもしております。

【会長】

傍聴者は質疑に加わることは出来るんですか。

【事務局】

いえ、それはございません。意見発言等一切できません。

では、傍聴要領に基づき、傍聴者がいる場合は、そのようにさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

【委員】

ちょっと1点ほど確認させていただきたいんですが、先ほど所管事項の中での課長の説明の中で、今回新たに佐倉市住生活基本計画の策定という言葉が出たんですけど、新たに作るんですか、それとも改訂ですか、どちらですか。

【事務局】

今までのものをベースに作っていくという形になります。

【委員】

そうすると改訂ですね、策定ではなくて。

【事務局】

1から積み上げていくってことではないので、計画期間が終了いたしますので、策定という言葉を使わせていただいた次第です。

【会長】

改訂された基本計画は、県、或いは国に了解を得ているんですか。

**【事務局】**

それはございません。

**(2) 「住生活基本法」及び「計画」概要**

**【事務局】**

・資料3に基づき説明

**【会長】**

何回も地域のまとめをやってきましたけど、住生活基本計画極めて難しい。いっぱい項目がありますからね、すぐさま理解というのは難しい。途中でもいいので、わからないことがあったら、聞いて下さい。

私も何回やっても結局わかってないんですけど。ただ申し上げておきたいのは、法律の中の基本的な法律を作るという大きな動向、動きがありまして、基本法っていうのは、住生活をどうするかっていう基本的な計画、考え方を設けているものなんですね。

それでもまた、千葉県、佐倉市が属している県ですよ。千葉県とか大都市についてもですね、更に具体的にそれを展開するというような義務がある、方向性を常に作っていくものなんですね。

佐倉市はこれに関して独自に作っておられます。その辺は佐倉市の非常に大きな誇りになると思います。これを前提にしてですね、いい佐倉市の住まいづくりをやっていくといいと思っています。その基本的な考え方っていうことです。

あと追加して言うとはですね、令和3年度の計画がありますね。8項目。これは、もう3回4回変わって令和3年度にまた決められた項目で、その前のやつと比較すると変わっております。ただこれも非常に大づかみな言葉で書いてありますので、具体的には何かっていうと、それはわかりにくい。仕方がないといえば仕方ないんですけど、数年の間に1回ずつ、国の基本計画が変わり、それぞれの公共団体が変わるということになってます。よろしいでしょうか。

初めての委員さんは、あまりご存知ないかもしれません。何かあれば言って下さい。

**(3) 佐倉市住生活基本計画の概要説明**

**【事務局】**

・資料2、資料4に基づき説明

**【委員】**

⑤の改正する内容の説明に、千葉県版の目標等が変更されていると書いてあって、そしてその2つ下に、こういうものが新設されているということが書いてあります。追加変更っていうのはこの3つ目の内容と考えていいんですか。それとも、また別に、追加変更内容が幾つかこうある・・・

**【事務局】**

そう考えております。この後の資料で説明させていただきます。

**【会長】**

よろしいでしょうか。今、説明をいただいたように、非常に幅広くてですね、住生活の課題というものがございまして全体的なことの理解っていうのは難しいと思うんですが、もう思いつかれたこと、或いは自分で、生活の中でですね、気になるようなことがあったら、きっとここに書いてあると思うんですけども、その関係のものはないのかどうか、という質問にご回答頂けるんじゃないかと思えます。

今、委員が質問されたように、今回のこの検討委員会はですね、改訂する流れっていうのが県とか全国の目標が変わってきていて、それに対応するためなんですね。その関係の説明を事務局からお願いします。

#### (4) 国、県の改正内容の説明

##### 【事務局】

・資料5に基づき説明。

##### 【会長】

はい、ありがとうございました。いかがでしょうか。こういうこと言いにくいんですけど、この順番に並んでるのは、入れ替わっているってことは上の方が重要になっている。

##### 【事務局】

はい、私はそのように捉えております。やはり重要なものを上の方に上げてきたと。国の方は特にそうじゃないかと。

##### 【会長】

千葉県はこんなに少ないのは、おかしいんじゃないかと思いますが。

##### 【事務局】

集約されていると考えた方がよろしいかと思えます。

##### 【会長】

国が幅広く、ということですかね。質問も、なかなか難しいところですが・・・。

##### 【委員】

こないだですね防災会議がありましてね。直下型の地震があったとき、その時に佐倉市は4000戸が、余震の際に入れなくなって、2万人の避難者が出るってなったんですけど、指定避難場所が決まっていますよね、小中学校。その話になった時に、やはり佐倉市はがけ崩れが多くて、県自体ね大変多いってことが問題になりましたけどね。それと住生活は関係無いんですけど、要するにこの2番目にある、頻発・激甚化するってありますよね、ここはひとつね関心を持っております。あとで勉強したいと思います。

##### 【会長】

ありがとうございます。具体的に私は、住生活のDX化っていうのが、どういうことかなっていうのが、直感的にすぐわからないので、何なのかなあっていうようなことを、やはり皆さんで議論できるように明示していただけると、審議がしやすいですよ。国の方も千葉県の方も、普通に1枚ものの、大きな構図かなにかになりませんか。そういうものがあると皆さんわかりやすいじゃないかと。今度是非。

##### 【事務局】

はい。

##### 【会長】

私なんか千葉県とか千葉市とか、住生活、本当にもうみんなやってきたんで、もう、多数の項目がありますので、それがどういう関係になっているのかっていうのをもう少し詳しく、このままだとよくわからないので、やっていただけるといいと思うので。ぜひあの次の時にお願いします。

ありがとうございました。この他に、ご質疑がなければ次の議事に行きたいと思えます。よろしいですか。それでは次に、社会情勢から見た住生活を取り巻く現状と課題。

#### (5) 社会情勢などの現状と課題等

##### 【事務局】

・資料6に基づき説明

##### 【会長】

はい、ありがとうございます。いかがでしょうか。たくさんの課題があると思えますが、質問なりこういうものを入れた方がいいんじゃないか、という意見もあってもいいと思えます。

##### 【委員】

ちょっと何点か確認をさせていただきたいんですけど、まず①の人口減少に関するところで4000人ぐらい減ってます。これは自然減なのか、流出人口が増えているのか、その辺の把握されてますか？

**【事務局】**

はい、ちょっと手元に資料がないんですが、私の把握している限りでは、ここ数年の動きを見ますと、社会増というのは転入転出ですけども、転入転出はほぼ拮抗している状況で、ここ数年逆に転入が減って転出が少し上回っている状況。これをわずかな数字ですけどもありません。実際減っている原因っていうのは自然動態でございまして出生と死亡、それについては出生はもうここ10年ぐらい減ってます。で、逆に死亡の方がずっと増えているということで、この自然動態のマイナスが一番大きな原因です。

**【委員】**

ある程度それほどこの市町村も同じってことですよ。

**【事務局】**

そうですね

**【委員】**

それとですね、いわゆるセーフティネットの枠組みで、住宅確保要配慮者問題ってこれかなり大きな問題だと思うんですよ。1番最初の住生活計画作ったときのリーディングプロジェクトで、公営住宅のあり方今後どうしていくのか検討しましょうよっていうのが入ってたんですけど、前回の改定では別に検討するということで抜いています。というのはその県営住宅、市営住宅を含めておそらく550～560戸、市営が220戸ぐらいかな、で、560戸ぐらいの公営住宅があるんですけど、要はその高度成長期、住宅建設計画時代に作られた建物、5階建てとかエレベーターがないんですね。これから高齢化社会が進んでいく中でその辺をどうしていくのか、要は今すぐ市営住宅に関しては高齢化率が高くなっちゃって、一定要件が整うとそれが継承されてっちゃうんですよ。出るんじゃないで。ですからちょっと言葉悪いんですけど、『終の棲家』的な使われ方を始めてる現状もある中で、佐倉市の住宅、公営住宅の供給目標設定っていうのはもう把握されてますか？

確か令和3年に国交省がプログラム、いわゆる市町村を出してるんですよ。それまでは都道府県専用でちょっと市町村は使えなかったんですけど、おそらくそこがないと、そのいわゆる1丁目1番地ですよ。実際いくら必要でどのぐらいの人って、いわゆるその原則階層、裁量階層はちょっと置いといて、どのぐらいの戸数が必要なのっていうのをきちっと把握しないと、ある程度その住宅政策が、住宅要配慮者に対する政策の検討ってできないと思うんですよ。できればその次回ぐらいまでにこう漠然とどのぐらいのものが必要なんだと、じゃあどうするのっていうのは、今回の計画の中でその数字、具体的な数値を入れる必要はないと、どうせ長寿化計画とか作られるでしょうからそちらで触れとけばいい話ではあるんでしょうけど、住生活基本計画はいわゆる住宅政策の総合計画ですから、そこはきちっと触れるべきだと私は思います。

**【事務局】**

はい。実は千葉県計画は、公共住宅をどれぐらい作っていくかっていう話は、公共賃貸住宅っていうことで、住生活の中に実は入っております、千葉県全体というところで。確かに委員のおっしゃる通り、佐倉市としてはどうかというところをやはり考えていく必要が確かにございまして、今後、市営住宅の長寿化計画っていうのを作成する予定でございまして、その中で市営住宅のあり方、要するにどれぐらいの数字が必要なのか、そして今の時点ではその市営住宅は今後作らないというような、または公共住宅が不足するというのであれば、例えば、家賃の補助金、補助だとか、もしくは民間のアパートを借りて、市営住宅の代わりにするとかっていうのも、そっちの政策に向いてることはもう間違いないこととございまして、確かに数字っていうところもございまして、委員のおっしゃるようなどれぐらいの数字が必要かっていうものはやはりお示ししていきたいということはあるかと思っております。

**【委員】**

資料5でね、例えば生産人口とか年少人口とかありますよね。確かにそれらは減少してるか

もしれないけど、例えばね赤ちゃんが、流山、四街道とかね、保育園が増えてる所いっぱいあるんですよ。これは生産人口っていうのは、税金払う方々がこれから赤ちゃん産み育てるか、それで学校給食の無料化とかね医療の無料化とか、そういうことやってる町が年々増えてるんですよ。だからそういう点からして、住生活もいいんだけど、要するに子育て世帯、どのようにして扱うかっていうことをすれば、それがイコール住生活の方に繋がっていくと思うんですよ。例えば県営住宅の話、市営住宅とかありましたけど、僕、移動サービスで、おばあちゃんおじいちゃん迎えに行くんですよ。市営住宅は終の棲家かもしれないけど。エレベーターがないところもあり、高齢者が病院に行くために、大変な思いをされています。

それで結局それをどう改築するって言ったってね、もう民間においてマンションでも作ってエレベーター作って、古いという場面があるんですよ。県営住宅もそうです。そういう点に関してもう本当に終の棲家だよ。高齢化でやがて独居老人になって、あと亡くなって空き家になって。もうそういうふうになっちゃいますよね。そこをどうするか。作り直す必要もないと思いますよ、県営住宅は。

今ね、生活保護者がね、一括して借り上げてるマンションがアパートがあるんですよ。すぐそばにね。それは、家賃補助とか生活保護費の方で食事は全部配達という、アパートが何件もあるんですよ。そういう施策の資金援助、そういうことでやってると思いますよ。市営住宅を建て直してもしょうがないと思います。だから要するに策として、住生活の前にある、赤ちゃんが流山なんていうのは本当にいい例なんですよ。だからそれがあのいろいろな施策の中で給食の無料だとか、医療の無料だとか、そんなことで生産能力がある若い世代がどんどん入ってくる。そうすると高齢化率も下がりますからね。その施策の次に住生活とどう対応していくか、ということだと思います。

#### 【委員】

今の委員さんの話じゃないんですけど、ニュースで岸田総理の異次元の子育て支援という形の中で、子育て世帯を優先的に公営住宅に入居させるような話が出てたんですよ。それってすごく大切なことだとは思いますが、その高齢化が進んでいく中で、何ていうんですかね、エレベーターも無い中で高層階のご老人っていうのはもう昇り降りだけでなく、ある程度出入りも一挙にはできないんでしょうけど、高齢者を下層階に集めてしまうとか、あとは定期借家制度の導入でローテーションを回す。要は5年とか、10年経ったら、その住宅がないから一時その仮住まいで公営住宅入って、ある程度になると自分たちの持ち家を持つ。それが一定期間で回ってたはずなんです。それがいつの間にか生活スタイルだったり社会情勢が変わっていく中で、本来の公営住宅の目的が変わってきちゃってるから、だから何か今までとは違ったやり方を何か検討してかなきゃいけない時期なのかなって気がします。

#### 【会長】

ありがとうございます。お2人のやりとりの中で、公営住宅のあり方っていうのは、実際に実行的な政策、国がどういうふうに許すのかどうか県が許すのかどうか分かりませんが、提案したいところですよ。ちょっと言ってなかったと思うんですけど、佐倉市は確かに、今委員さんから言われるように子育てとかね、移ってきてそこで子どもを育てていきたい場所には、一位には残念ながらありませんよね。その辺に何かの要因の中でそうなると思うんですけど、市民側から見た時にですね、いい佐倉市にしていくための条件っていうのが、人気が無いってことの意味をね探っていかなければいけないので、公営住宅の問題よりも高齢者の問題につながっていきますし、それから、その人気が無いってことについて子育ての問題につながってますよね。総合的にその辺変えていかなければいけないことで事務局が提起していただいたんで、せっかくだからそこは飛びついて是非検討したらいい。

#### 【事務局】

是非、ご議論いただきたい。

#### 【会長】

他の皆さんどうですか、こういうやりとりだと、具体的に細かいことということではなくて、基本的な重要なことに入ってきますので。委員さんいかがですか。何かご意見気が付いたことでもあればよろしいですから。

【委員】

初めてですけども、やはり流山の子育て大分人気があるようですから、佐倉でもいいところ沢山あると思うんですよ。それこそ歴史だとか、この辺ですと保育園、幼稚園、小学校、中学校、高校、全部この周辺にお役所関係もありますから、そこをいい形にしていくにはどうしたらいいかなっていう、そういう関係で歴史もありますのでね、どういう形で佐倉を住みやすいところに来たらいいかなと思いますけれども、今、委員さんがおっしゃられたように、そういうところ私はちょっと知らなかったんですけども、高齢者や若い方たちが住みやすい街にするには、ここでいいところ出来るような気がするんですけど。

【会長】

そうですね。可能性を活かしきってないっていうようなところですよ。

委員さんは、研究的にはですね長年住宅の研究されてきたんで、外国の事情はご存じですよ。何かご意見があったらお願いします。

【委員】

まず、資料5と6の比較で、資料5の時に先ほど会長がおっしゃってた、全国区より千葉の項目が減っているのはありえないというお話しされていた時に、目標7と8みたいのは入っていないのかなって思って、8の部分が空き家じゃないですか。で、この資料6の方でこの空き家のストック9.3%ってのは全国的に、平均的には低いと思うので、あんまりそんなに深刻ではないっていうイメージでよろしいんでしょうか。

【事務局】

委員のおっしゃる通り、全国平均が約13.6%だったかと思います。千葉県が12.5%ぐらいだったかと思います。それからしますと、9.3%っていうのは、確かに低い数字ではございますが、ただその空き家問題ということですね、問題がちょっと顕在化してるっていうことでは、やはり他の市町村も全国的にも同じようなことでございまして、佐倉市でも問題になる空き家は増えているような状況でございます。

【委員】

あともうひとつ質問として、4番目の外国人世帯等の外国人っていうのはどういう方、どういうタイプという失礼ですけど、方がいらっしゃるんですか。傾向として・・・。

【事務局】

佐倉市にはですね、民間の工場というか企業とかが結構ございまして、そちらの方に働きに来ているブラジルからの方ですとかそういった方がやっぱり数多くございます。

【委員】

それはね、調べたことあるんですけどね。例えばヤードってありますよね。車解体して、送って、ぼろ儲けする。アフガニスタンですかね。ものすごく多いんですよ。

【委員】

バングラディシュとか。

【事務局】

いろんな外国人が多いですね。

【委員】

学習支援でね、そのふれあいセンターで日本語教室やってるんですけど、イランとかイスラム系の方が沢山来て、もう学校は相手しませんから、ついてこれなくてもしょうがない、日本語しゃべれないから。それで、ふれあいセンターで日本語を教える。やってるんですけどね。イスラム圏ですよ。安心安全な世界はないという考えですよ。1件来ると周りの方、日本人が去ってって又入ってくる。親子、親戚まで埋まっちゃう。アフガニスタン村が出来上がっちゃうってような状況ですよ。市としては歓迎なんですか。

【事務局】

住所地どこにするか、佐倉市に転入される方はそのまま受け入れるしかないということで。

【会長】

ヤードのオーナーってものが外国人が多いんじゃないですか。

**【事務局】**

そうです。

**【委員】**

6万円で仕入れた車解体してね、80万円で売れるそうですよ。運賃が20万円位かかるんですけどね。

**【事務局】**

ヤードに関しますと佐倉、四街道、この千葉県内でもそういうものが多いっていう地域でございまして。ただ、外国人の種別としてそういう方も、中東系の方、こう言っても確かなんですが、市の方でいろいろ法的な冊子を作ってるものの中でやっぱり英語、中国語、韓国語、ポルトガル語、さっきブラジルって話もあったので、そういうものの広報的なものは出したりもしてるんですけども。ただ、ちょっとイスラム圏系のアフガニスタンとか近辺の方に対する啓発的なものというのは、なかなか出来てないというのが実情ですね。広報的なものでは、そういう資料しかちょっと今無いものですから。

**【会長】**

はい、ちょっと質問。私の方からしてもよろしいですか。

**【事務局】**

はいどうぞ。お願いいたします。

**【会長】**

高齢者と、それから若年層ですかね。その対応という意味で言うそうですね、高齢者或いは、もう少し幅広い年齢層で、孤独死っていう問題がありますよね。佐倉市っていうのは、どの程度のパーセンテージ人数的な統計があるんですか。

**【事務局】**

都市部としては数字を持っていないのですが、その孤独死に対する協議会的なものを、こども支援部というところと健康こども部というところと、2つの部局で、そういう死亡だとかそういうものに対して持っていると思うので、そういうところで確認をすれば次回、細かなところまでどこまで出るかわかりませんが、お示しすることは出来るんじゃないかと思います。

**【会長】**

高齢者の問題という中に、孤独というのがかなり入ってますよね。なおかつ公営住宅の役割となると、住民のその孤独死に対する可能性があるじゃないですか。全体的に総合的に見てというような、この委員の側から言うと、あるいは委員会から言うと、数値的な見取図が出てくるとよろしいんですけどね。最初に言われたように、これ、2年間の審議会なのでよろしくお願いしたいと思います。

**【事務局】**

今の高齢者の関係で、孤独死であるとか、もしくは1人世帯がどうのこうのっていう話についてはですね、空き家等対策計画というのは、実は同時進行で作っております、そちらの方には空き家問題、孤独死をされた方であるとか、もしくは1人世帯の方が、今後それが空き家になってしまうといったような問題がありまして、その辺もですね調べた上で提案として考えております、同じようにこちらにも情報提供します。

**【会長】**

どうぞよろしく申し上げます。その関係でですね、基本的な統計として住宅、空き家っていうのは私どもよく最近では耳にするので、空き家が何戸あるのか、何パーセントあるのかって関心があるんですけど、住宅の用途でね空き家っていうのは使われてないとか、そのような条件で定義しますよね。その他に空き家ではないけど、賃貸住宅っていうのは一種の空き家ですよ。オーナーがいわゆる撤退して、それを商業的にというか収入的に使っている。その辺の住宅の種類別の大きな統計っていうのは、住生活の関係で言う統計では非常なものがあるので、一般的に皆さんにはお示し頂けると、特に地域別というようなものがあるとねいいんじゃないかと思います。最初に申し上げたように、若い世帯がどういうところに住んでるかっていうの



がわかると、その住宅の関係がわかればね、判断というのが非常にしやすくなるのですね。総合的なそのビジョンが取れるためには、同じように情報が無いと困ると思います。よろしくお願いいたします。

#### 【事務局】

まず、ひとつ目の用途別ってというのは、住宅土地統計調査の中でもその空き家の中の種類、例えば賃貸がどれぐらいでその他のものがどれぐらいという形で区分されておりまして、そしてまた人口の若い人がどれぐらいどの地区に住んでるかというのも、地区別の人口というのを市の方でとっておりますので、それをお示し出来るかと思えます。

#### 【会長】

そうですね。難しい言葉で言うと、ハウジングのキャリアといいますかね、移動して我々は住んでいたわけですね。いい家にどんどん住みたいということでもありますんですけど、最終的にはいい家だけ売ってとかね、或いは撤退してどっかの有料老人ホームに行くとかっていう全体に流れがあるんですよ。流れがスムーズにいつてる地域がやっぱり住みやすさというものを生み出してるわけだし、その中での公営住宅の役割というのをそういう中で考えるべき、ということですね。余談ですけど、世田谷区なんか空き家があってもほっとけばいいっていう考え方がありますよね。世田谷なんか住みたい人いっぱいいるわけだから。最近、世田谷の情報で、確か日経新聞に出てましたけど、空き家は空き家のままなんだろうというようなね、もう世田谷区であろうとも空き家を対策しなきゃいけない時代が来たという記事が出てましたけど。そういうふうになると、佐倉の場合はね、もっとある意味で条件が悪いわけだから、非常によく考えなくちゃいけない。そういう統計がね、全体的に見た統計をいただくと嬉しいですね。

#### 【委員】

今その空き家の話に関わる話なんですけど、佐倉って今まで住生活基本計画を前提に、中古住宅リフォーム支援事業だったり空き家バンクだったり、かなりその住宅、空き家に対しての施策は他の市町村よりは進んでるんだと思うんです。やはり、平成27年からですから、もうやっぱりかれこれ10年近くなる中で、空き家バンクのあり方、今その定住化人口を目標にしてやってきちゃってますよね。ですから利活用を、要は業者を拒んできてたんですよ、今まで。だからそこもちょっと考える過渡期かなというのが1点と、あとはその会長ともお話しさせていただいているんですけど、リノベーションの仕組みづくりっていうんですかね、その賃貸住宅を目的としたリノベーションをどういうふうに進めていくのか、ある程度市がお金をかけずにやり方であると思うんですよ。

今日不動産の鈴木さんが来られてないからちょっと民間の動向がわからないんですけど、なんかこうそういった目線での空き家利用、いわゆる賃貸住宅を増やしていくような、佐倉って戸建賃貸って結構需要があるんです。やっぱり空き家バンクなんか見ても。売れないけど、状態がいい空き家だと結構借り手がすぐついてしまう。だからその発信の仕方、公共側の発信の仕方によっては、もっとこう稼働率を上げられるのかなってのはずっと10年やってきた私の感想なんです。だからちょっとその辺も、今回の計画の中で、仕掛けじゃないけども、どこかに書いとかなないと次のステップ行けないので、検討してもいいのかなって気はしてるんですけど。

#### 【事務局】

先ほど委員がおっしゃられた空き家バンクなんですけれども、佐倉市では、空き家を市が紹介をしてっていうか、実際には不動産会社が仲介して、借りたい人貸したい人をマッチングさせるという仕組みをやっておりまして、基本的には不動産市場では扱っていないようなもの、例えば金額の安いものやちょっと古かったりするもの、そういったものを扱ってきてこれまでに契約件数でいくと百件を超えており、千葉県内では、千葉県1位の登録実績がございます。

そのぐらいの実績があるんですけども。ただ、実はここ数年ですね、コロナの関係もあつたんですけども、扱い物件の件数が減ってきておりまして、要するに登録していただく売り物件・貸し物件、それがすごく減ってきてですね、市の方としても空き家バンク自体の動きがちよっと鈍ってきてという状況がありまして、委員のおっしゃる通りですね、見直しがやっぱり必要かなと。もう始めてもう10年近く経ちますので、その辺も実は考えていく必要があるっ

てことで、私ども担当の中では議論しているところです。

**【委員】**

それはどこに出しているんですか。役所に来ればわかるんですけども、他ではちょっと見たことないんですけど。

**【事務局】**

市のホームページとかですね。基本的には、市外の方とか県外の方が、ホームページ等を見て、佐倉市にはこういう物件があるなあ、みたいな感じで来たりとかですね。

**【委員】**

子どもの関係なんですけども、小学校の子どもさんの人数を確認すれば、子どもが多いとか少ないとかっていうのはわかりますよね。佐倉小は来年は90人っていったかな。白銀小さんが1クラスぐらいとか聞いたんです。

**【委員】**

減ってるんですね。

**【委員】**

あの辺も空き家が多いんですよ。

**【委員】**

ちょうど昭和60年前半ぐらいが、建物のビルドアップした時期なんですよ。ちょうどその頃の親御さんがもうおそらく高齢者入って、子どもたち、その子ども世代が出ちゃってるから、子どもの数が落ち込んでるんだと思うんですよ。

**【会長】**

この前、私の教え子がね、白銀に住んでたのですが、「先生、引っ越しました」という話をしました。そういう状態が起こってるんですね。

**【委員】**

やっぱり交通の便も悪いし、お店も無いですよね。

**【委員】**

そうですね。

**【委員】**

結局団塊の世代がね、鳳翔団地だ白銀だって、駅から離れた場所に住宅の開発が進んでね、大きな地区が出来るとでしょ。それが子どもが住まないんですよ。出てっちゃうから、高齢化が進む。それから更地に今できないから、空き家になっちゃう。連鎖ですよ。子どもが戻ってくればいいんですけど、戻って来ないですよ。というのは駅から離れてるとかね、そういう利便性の問題もあるでしょうけど、子どもはね都会に近いところに住みたいということだよ。俺の息子もそうなんだ。しょうがない。

**【事務局】**

委員がおっしゃったように、ちょうどその平成の始まった頃に、開校したのが白銀の小学校で、その前年に山王という地域にも小学校が開校したんですけども、やはり空き家としての相談の多いのはやっぱり、ちょうど今その世代が変わるというようなところ、開発が終わって約30年すぎると、やはりその親の世代がもう60代後半から70代にかかると、その前の世代のところで、もっと前の時代、より住宅の敷地が小さくてですね問題になるとかちょっと離れていると、そこだけ空洞化していくというようなところが幾つかございますので、やはりそういうところの活性化をしていくっていうのも、私どもの住宅課の仕事の中にございますので。全体の方針の中でですね、どのような方向性を見たらいいのかというところのご意見をいただきたいとは考えております。

**【会長】**

あの、私の経験を踏まえてお話しするとですね、千葉市の公団住宅、私どものNPOがやってる団地、ほとんどマンションなんですけど、かなり半分以上戸建てなんです。三井不動産などがやってきた高級戸建てらしいんですけど、そこで空き家が今ここで9%って書いて

ありますけど、6～7%出てきた。そこの自治会が相談を私どもにもってきて「空き家に別の  
人を入れ込みたいんで、どうかしたい」と。公募したら、何人かの人から問い合わせがあっ  
たんですけど、「英語塾をやりたい」とか「福祉系のいわゆる溜まり場にしたい」とかいろ  
ろあったんですけど。結局、ある人が空き家側のオーナーもいいと言ってある人もそ  
こでいいと言って福祉系のオフィスにしようとして、事前に漏れてしまったんです。そ  
したら地区全体で反対運動が起こって、そんなことは駄目だって言うんでポシャリま  
したけど。地区の持つてくる団結のある種の側面もあるじゃないですか。「別の人が  
入ってくるとやだ」、あるいは「そういうところにそういう事務所があるというよ  
うなことが資産価値に影響する」とかですね。

これは、私どものような活動にとっては非常に難しい問題なんですね。将来的に  
そういうことがですね、不動産価値を減らすっていう方向に行かないんじゃないか  
思うんですけど。ある種の活用されて賑やかさが残ってくるわけでしょ。難  
しい問題だなと思っています。挙げ句の果て何が起こったかっていうと、「市  
がただで貸してくれるんなら、なんか借り上げて、ただで借りてくれるん  
ならいい」という問題にたどり着いたんですけど、市としてはそんなお  
金は無いからつっぱねてしまったんですけど。

私ども怒鳴られましたよ。「内緒でそんなもんやってんじゃない」とか。地元の  
持つてある種の評判といいますかね。そういったものをどうやって維持しながら  
改革をやっていくか難しい問題ですよ。

#### 【委員】

佐倉の旧の町は特にそういうのがありますよね。私たちの方もそうす  
けど新町もお店も少なくなりましたし、それでさっき委員さんがおっしゃ  
ったように、子どもさんたちが、みんな東京の方に行ったら後継ぎが  
いない町なんですよ。新町、城下町、裏新町も。70代～80代しか  
いないんですよ。跡継ぎがない町なんです。この城下町が消えちゃう  
んじゃないかしらと思うくらいなんですよ。そこを何とかいい形になる  
ようにお願いしたいと思います。

#### 【会長】

委員会であつと質問するとですね、国がある種の政策の公募して  
た時、私どもの運営しているNPOで申し込んだんですけど。

千葉県の都市内で、高齢化が非常に進んでいる地域が幾つかある  
んですよ。そういうところの隣に空き地があるんで、補助金を使ってサ  
ービス付き高齢者住宅をつくるっていう建設を申請しましたが採択され  
ませんでした。で、サ高住っていうのは、それとはまた別にオーナ  
ーが別々なんですよ。本当に必要な構想、高齢者が沢山いてその  
近辺に作れば、その人達が住み続けることが出来る可能性があ  
るじゃないですか。そういう政策が取れないのかなと思って提案  
したんですけど。

こちらもサ高住がどこに建っているのかわかりませんが、別個の  
空地っていうのか用地に立っておりましてね、住宅地の隣に建つ  
てくことは無いわけ。

#### 【事務局】

逆に離れたところに建っているっていうのが結構・・・。

#### 【委員】

佐倉はそうだね。

#### 【会長】

本来はその空き家になった人達の何グループが集まれば、その  
ぐらゐの施設が出来る可能性はあるんだけど、そういうふう  
に運用していくビジネスっていうのを誰かがやればいいん  
だけど、先ほど申し上げたようにその地域の持つてくる  
プライドみたいなものがあるじゃないですか。そ  
ういうのが入ってきちゃうと困るっていうね。変わ  
っていくのは、なかなか難しい問題だと思  
いますよね。

いろいろなご意見いただけてますけども、また次の時には  
はっきり言っていただくことが出  
てくれば、意見を言ってくれば  
いいので、今日のところこの  
今の議事についてはよろしい  
でしょうか。一番肝心の資料  
と申しますが、よく考えてる  
といえれば考えてるのではない  
か。よろしいですか。

## (6) その他

### 【事務局】

はい、では事務局の方からよろしいですか。はいすみません。事務局の方からご説明を何点かさせていただきます。今、会長の方からございました通り、資料をお配りしてございますので、見ていただきまして、何か疑問点とかご質問があった場合にですね、次回の会議まで貯めておいていただかなくても、住宅課の方に申し出ていただければ、その件についてご回答できるものについては回答させていただきたいと思っておりますので、どうぞ何かありましたら住宅課の方にご連絡をいただければと思っております。

続きまして2点目としましては、令和5年度の佐倉市住生活基本計画推進検討会につきましては、4回の開催を予定しております。皆様からご意見をいただきながら、新しい佐倉市住生活基本計画の策定に向けて進めて参りたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

### 【会長】

次回のテーマってというのは、あるいは全体のね、2か年度の順次どういうテーマ設定で行うのかご紹介があるってことですか。

### 【事務局】

そうですねその辺についても、どういうふうに進めていくのかってことも、はい、お示しするようにします。

### 【委員】

スケジュールも含めてって理解していいですか。

### 【事務局】

はい。

### 【会長】

議事の進行係としては、その他まで終わったようなので、閉会ということになりますが、皆さんいかがですか。何かここで言うておかなくてはいけないこととか、ありますか。よろしいでしょうか。それではお疲れ様でした。ありがとうございます。閉会します。

終了