

様式第 1 号

会 議 録

会 議 の 名 称	令和 8 年度 第 1 回所沢市住生活基本計画等検討懇話会
開 催 日 時	令和 8 年 7 月 2 日（木） 午後 3 時から午後 5 時まで
開 催 場 所	市役所低層棟 3 階 第 5 委員会室
出 席 者 の 氏 名	【委員】 ・ 亀崎 美苗 委員 ・ 石橋 亮 委員 ・ 吉野 雅一 委員 ・ 上田 真一 委員 ・ 小松 茂夫 委員 ・ 小田部 家成 委員 ・ 小澤 峰子 委員
欠 席 者 の 氏 名	—
説明者の職・氏名	住宅政策課 課長 神尾 久 主査 内山 智貴 主任 花水 周平
議 題	（１）所沢市住生活基本計画の改定に向けて （２）所沢市住生活基本計画の検討の方向性 （３）その他
会 議 資 料	・ 次第 ・ 委員名簿 ・ 席次表 ・ 資料 1 所沢市住生活基本計画の改定に向けて ・ 資料 2 現所沢市住生活基本計画の成果指標の評価検証等 ・ 資料 3 所沢市が目指す状態 ・ 資料 4 （参考資料 1）所沢市の住まい・住環境を取り巻く状況 ・ 資料 5 （参考資料 2）住まい・住生活に関する社会経済状況の変化 ・ 資料 6 （参考資料 3）上位・関連計画について ・ 冊 子 所沢市住生活基本計画
担 当 部 課 名	街づくり計画部：高野部長 増子次長 住宅政策課：神尾課長 内山主査 花水主任 保屋野主任 阿部主事 事務局：街づくり計画部 住宅政策課 電話：04（2998）9216

様式第 2 号

発言者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
事務局 （高野部長） 事務局 （内山主査）	1 開会 （1）事務局挨拶 （2）委嘱状交付 市長代理で交付 （3）委員紹介 （4）配布資料の確認 （5）会議成立の報告 出席委員 7 名（委員 7 名の 1 / 2 以上の出席により成立） （6）会議の公開・非公開 原則公開とする（傍聴者 0 名） （7）会議録の確定方法 各委員確認後、会長の承認をもって確定
事務局 （花水主任）	2 議事 （1）所沢市住生活基本計画の改定に向けて 資料 1 を基に説明。
小田部委員	【質疑応答】 第 2 回目以降の会議の開催日程はどのようになるか。
事務局 （内山主査）	第 2 回目は 8 月の中旬を予定している。
事務局 （花水主任）	（2）所沢市住生活基本計画の検討の方向性 資料 2、3 を基に説明。 【質疑応答】
吉野委員	参考資料 1 の 17 ページ「③分譲マンションの状況」について伺いたい。本ページでは、分譲マンションの分布を地域別・建築時期別に集計しており、参考になる。 一方、戸建住宅についても、同様に地域別・建築時期別に集計した

	資料はあるか。今後の検討の参考としたい。
事務局 (神尾課長)	地区別に集計した資料は、会議終了後に確認し、提示できる資料があれば次回会議でお示しする。
吉野委員	古い住宅地では、道路が狭あいであることが多い。そのような道路では、大型の緊急車両、特に消防車が進入できず、消火活動の際に遠方からホースを延ばして対応せざるを得ない場合がある。 また、築年数の古い建物ほど、防火性能が低い傾向にある。防災上の弱点を把握し、対策を検討するためには、市全体の統計だけでなく、エリア別に状況を把握することが効果的である。そのため、先ほど申し上げた地域別のデータが必要であると考える。
事務局 (内山主査)	ご指摘の資料について事務局で確認し、次回までに用意できる場合はお示しする。
小田部委員	資料２の２ページ「③適正管理を指導した空き家の改善・解決率」について伺いたい。令和２年度の解決率が他の年度と比較して突出して高いのは、どのような要因によるものか。
事務局 (内山主査)	当時の集計方法が現在の集計方法と異なっていたため、他の年度と比較して高い数値となっている。
石橋委員	資料２の１ページ「③エコハウスの新築及びリフォーム件数」について伺いたい。この件数は、住宅ごとの認定件数ではなく、補助金の交付件数という認識でよいか。 また、太陽光発電設備などを、補助金を利用せずに設置した件数は含まれていないという認識でよいか。
事務局 (内山主査)	補助金の交付件数として集計している。
事務局 (神尾課長)	補助金を交付したもののみを対象とした件数であり、補助金を利用せずに設置したものは含まれていない。

石橋委員	住宅ストック全体としてエコハウスを増やすことを目指すのであれば、新築とリフォームの割合などを指標とする方が有用ではないか。 また、本補助金は利用希望者が多い一方で、予算に上限があるため、年度途中で受付を終了することがある。補助件数は、補助上限額の引上げなどによって増加させることも可能であるため、施策の成果を測る指標として用いることには課題があると思う。
小松委員	資料２の２ページ「②地域活動への関心度」について伺いたい。本指標の基準値及び目標値は、どのような考え方に基づいて設定したものか。自治会やコミュニティ活動への参加率を示したものか。
事務局 (神尾課長)	特定の地域活動への参加率を示したものではない。
小田部委員	所沢市住生活基本計画の冊子の３０ページ。市民意識調査の設問に「あなたは、地域の自治会やボランティア活動、福祉や青少年活動等に関心がありますか」とあり、それに対し「関心がある」又は「どちらかといえば関心がある」と回答した人の割合を集計したものと掲載されている。
上田委員	今回、住生活基本計画の改定にあたり、独自調査を実施する予定はあるか。
事務局 (内山主査)	現時点では予定していない。
上田委員	今後、計画改定の参考となる資料を事務局で確認できた場合は、適宜、会議資料として追加していただけるという理解でよい。 また、委員の専門分野ごとに分科会を設置する予定はあるか。計画の対象分野が幅広く、専門外の分野について意見を述べるのが難しいため、今後のスケジュールや検討体制について伺いたい。
事務局 (神尾課長)	参考となる資料が確認できた場合は、適宜、会議資料に追加する。 本計画の改定は、コンサルタント等へ委託せず、職員により進める

	予定である。そのため、分科会の設置については、職員体制上の制約もあり、現時点では予定していない。 一方、本会議で出された意見について、実態や具体的な内容をさらに確認する必要がある場合は、各委員の専門分野に応じて個別にヒアリング等を行い、ご意見を伺いたいと考えている。
上田委員	住生活基本計画には、ハード・ソフトの両面が含まれているが、一度空き家になった住宅については、適正管理や利活用を進めるまでに時間を要し、対応が難しい面がある。 そのため、空き家になる前の段階での啓発が重要である。特に高齢者に対しては、終活の一環として、今後、住まいをどうするかを考えてもらう取組が必要ではないか。 子ども世代が市外や都市部に居住している場合、地域や実家への関心が薄れ、その結果住宅が放置されることも考えられる。 親子で住宅の将来について話し合えるような内容を、計画の目指す姿や施策に位置付けることで、空き家問題の抑制につながるのではないか。
事務局 (神尾課長)	ご指摘は、いわゆる空き家の終活に関する内容であるが、住生活全体を包含する目指す姿としては、住宅に関する知識や理解、いわゆる住宅リテラシーを高める取組として整理できるのではないかと考えている。 以前、亀崎委員から「住居学」という分野について伺ったことがある。この分野は、マンションや空き家の適正管理にも通じる内容であると認識しており、計画に取り入れていきたいと考えている。 ここで、亀崎委員から住居学についてご説明いただきたい。
亀崎委員	私は大学の教育学部において、住居学という分野を担当している。小学校の家庭科の教科書において、住生活をはじめ、衣食住、消費生活、環境、持続可能な社会の中で、家族・家庭などがどのように扱われ、何が求められているかを確認し、学生が教員となった際に、どのように授業を展開し伝えていくかを模索している。 国の住生活基本計画では、今回の改定において住宅ストックの活用等に重点を置いており、今後の動向に期待している。生涯にわたり、住宅をどのように維持管理していくかという視点を重要視する必

	要がある。 国では現在、学習指導要領の改訂に向けた作業を進めており、こうした要素がどのように表現されるか注視している。 住生活基本計画の目指す姿についても、住宅の維持管理や、空き家を引き継いで暮らしていく市民が、どのように住生活をつくっていくか、読んだ人がイメージできる内容になるとよい。 資料2の4ページのまとめ部分については、市が丁寧に分析していると感じた。 国は、市町村による住生活基本計画の策定を推奨している。今後、国土交通省住宅局などに相談することで、さまざまなアイデアが得られるのではないかと。 今回の計画には、居住者に対して、自分たちの住まいを今後どうしていくべきかが率直に伝わる言葉が盛り込まれるとよいと考える。
事務局 (神尾課長)	国土交通省住宅局へ確認することは予定していなかったため、今後照会してみたい。
小澤委員	これまで所沢市で暮らす中で、大きな災害を経験したことはないが、安心・安全な場所に住みたいという思いがある。 一方、地域活動への参加者は高齢化等により減少しており、役員不足も課題となっている。 また、町内で空き家を活用した事業が行われたことがあるが、短期間の利用にとどまり、その後は活用されていない。草むしりなど、管理の負担も生じてしまった。
小田部委員	空き家の利活用については、小澤委員からあったような事例が十分に知られていないと思われる。利活用の方法だけでなく、その後に生じる管理負担についても情報発信していくことが重要である。 【論点の提示】
事務局 (内山主査)	本日の論点について、事務局からご意見を伺いたい点が2点ある。 1点目は、資料3の1ページに関する内容である。所沢市における2050年を見据えた課題や社会情勢について、気になる点や補足すべき点があるか、ご意見を伺いたい。

	2点目は、資料3の7ページ以降に示した「ヒト」「ストック」「まち」の視点から、どのような状態を目指すべきかという点である。「残したい視点」「不足している視点」「このような表現がよい」といったご意見を伺いたい。 議論のポイントとして、まず「ヒト」の視点では、さまざまな世代や世帯がある中で、所沢市を選び住み続けたいくなる住生活・住環境とはどのようなものか。また、単身高齢者や障害のある方が、住み慣れた地域で孤立せず、安全に暮らすためにはどうあるべきか、という点である。 次に「ストック」の視点では、既存住宅がどのように活用される状態が望ましいか。また、今後どのような住宅が標準的なものとなるべきか、という点である。 最後に「まち」の視点では、在宅ワークや職住近接、地域活動などを踏まえ、まちの機能をどのように変えていくべきか。また、地域活動はどのような形が望ましいか、という点である。 なお、所沢市の状況については参考資料1にまとめているが、所沢市の強みや、計画に盛り込むべき要素についてもご意見を伺いたい。 野村総合研究所が6月頃に公表した統計では、2050年時点で住宅ストックの省エネルギー化が概ね完了するとの推計が示されている。 このため、2050年に向けた社会課題として、省エネルギーの視点を盛り込むことについては、慎重に検討した方がよいと考える。 また、資料2の1ページにも示されているとおり、省エネルギー化に関する補助金は、制度があれば積極的に活用される傾向がある。このため、補助件数を指標として位置付ける必要があるかについては、検討の余地がある。
石橋委員	
吉野委員	少子高齢化は今後さらに進行すると考えられるため、将来の所沢市における地域別の人口分布に関するデータも必要である。 また、介護や医療に対する需要が今後さらに高まることを考えると、現在の医療体制や福祉体制をどの程度拡充していく必要がある

	かについても、検討すべきである。
事務局 (内山主査)	将来の所沢市の人口については、参考資料 1 の 6 ページにおいて、2050 年時点の人口推計を示している。 他の自治体と比較すると、所沢市は人口が大きく減少する状況ではないと予測される一方、65 歳以上の人口は増加傾向となる見込みである。
事務局 (神尾課長)	吉野委員のご意見は、地域別にどのような傾向があるかを把握する必要があるという趣旨でよいか。
吉野委員	そのとおりである。 築年数の古い住宅が密集している地域では、居住者についても高齢化が進んでおり、空き家も多い状況にある。防犯面でも不安がある。私の家の周辺でも、14 戸のうち 5、6 戸が空き家となっている。地域別に居住者の年齢構成を分析した資料があれば、地域ごとの課題が見えてくる可能性がある。
事務局 (神尾課長)	他の計画等に、2050 年時点の地域別の人口構成に関するデータがあるか確認し、次回以降に提示できればと考えている。 また、吉野委員が先に述べられたように、医療や福祉は住環境から離れる部分もあるが、住宅政策に関連する部分もあると認識している。 特に健康長寿については、住宅のバリアフリー化やヒートショック対策などにより、住宅政策が間接的に貢献できる部分がある。 住宅政策が健康長寿にどのように貢献できるかという視点が必要であり、委員の皆様の専門分野からも、住宅政策が暮らしにどのように貢献できるか、今後ご意見をいただきたい。
吉野委員	各地域に災害時の指定避難場所があるが、所沢市は人口に対して指定避難場所の規模が小さいと感じている。 実際に災害が発生し、多くの市民が避難を必要とした場合、行き場がなくなる被災者が多数発生することが想定される。 そのような状況では、日頃から安心・安全な暮らしが確保されているとは言い難い。 耐震性の高い住宅に住める人は良いが、耐震性が低く、耐震補強工

	事の費用を負担できない高齢者は、対策を断念せざるを得ない。 指定避難場所の規模が小さく、十分に利用できない状況であれば、指定避難場所があるというだけで安心とは言えない。 危機管理課の所管であると考えるが、エリアごとの指定避難場所の収容可能人数についても資料を提供していただきたい。
事務局 (神尾課長)	住生活の観点では、安心・安全な暮らしを支えるための指定避難所の環境整備という視点で整理できると考える。 その先の施策として、データに基づき指定避難所の最適な配置等を検討する必要がある、というご指摘として受け止めた。所管課である危機管理課と共有したい。
上田委員	人口推移における世帯構成について、参考資料 1 の 6 ページの指標を見ると、生産年齢人口が減少していくことが分かる。 また、同資料の 7 ページでは、2020 年から 2050 年にかけてファミリー世帯が多い構造から、単身世帯が多い構造へ変化していくことが示されている。同じ住宅であっても、今後求められる内容は変わってくると考えられる。 これは全国的にも同様であるが、こうした視点を持つことが重要である。 住宅のニーズを考える上で、すべてを新築で賄うことは現実的ではない。住宅を適切に終わらせ、集約していくなど今ある住宅ストックをどのように縮小していくかという視点を強く持つべきである。個別の計画では「減らす」という視点が見られるが、本計画にはその表現が見られないため、「縮小」などの考え方をどこかに盛り込むことを検討してもよいのではないか。
事務局 (神尾課長)	ご指摘は、都市をどのように集約していくかという視点であると受け止めている。 計画上の位置付けとしては、立地適正化計画において居住を誘導する区域を定め、住生活基本計画では、その区域内でどのように暮らし続けていくかという役割分担がなされているものとする。 都市を「畳む」という視点を、本計画にどこまで落とし込むかについては、検討の余地がある。

上田委員	住生活基本計画に盛り込みにくい要素であることは認識しているが、全国的に現状維持を前提とした計画が多くなっている点が気になっている。需要が縮小する中で、住宅戸数を自然発生的に減らしていくことは非常に困難である。 本計画に住宅ストックを「縮小する」という考え方を盛り込む場合、具体的な取組は個別計画に委ねられることになると考えられる。 住宅戸数を縮小の方向へ向かわせるため、そうした視点や要素を計画に取り入れることができればよいと考える。
小松委員	マンションの視点から見ると、所沢市は地域による二極化という特徴があると考えている。 所沢駅周辺には先進的なタワーマンションがある一方、郊外には田畑が残る地域もあり、地域差が大きい。 このような状況を踏まえると、マンションに関する施策を一律に講じることは適当ではない。 マンションでは、戸建住宅と異なり、住民の合意形成ができなければ建替え等を進めることができない。 合意形成を円滑に進めるためには、マンションに住む人々の住まいに関する知識や理解、いわゆる住宅リテラシーをどのように高め、維持するかという視点が重要である。 ひとつの提案として、郊外に住む高齢の夫婦世帯は広い居住スペースに住んでいても、子ども世帯が独立しているため住宅を持て余す場合がある。そこで、高齢夫婦世帯が駅周辺の利便性の高い小規模マンションに住み替え、空いた戸建住宅を子育て世帯へ引き継ぐといった、生活のライフサイクルに合わせた市内での住み替えや、住宅の循環を促す施策があってもよいのではないかと考える。 2点目として、分譲マンションでは空室が多くても1人でも居住者がいれば、法律上の空き家等には該当しない。 空室が多い分譲マンションでは、居住者や管理者が高齢化している場合が多く、役員は身体的な負担が大きい。また、年金生活であることから金銭的な負担も大きい。そのような人々をどのように支えていくかが課題である。 マンションの終末期については、戸建住宅と異なり、合意形成を図らなければ建物を終わらせることができないという特有の課題が

事務局 (神尾課長)	ある。 2050年には、多くのマンションが築80年から90年を迎える。修繕によって20年、30年と延命することは難しくなる。 そのような状況を踏まえ、マンションに暮らす人々が課題を自分事として捉え、合意形成を図れるようなコミュニティを形成することが、今後の社会的な目指す姿になると考える。 ご意見の内容は、国の全国計画においても1つの柱となっている。既存住宅を活用し循環させることにより、住む人のライフステージや事情に応じて住宅を変えられる社会を形成していくことが、柱の1つとなっている。 市がどのように関与できるかは難しい面もあるが、貴重なご意見として受け止めたい。 また、社会福祉協議会へ伺いたい。生活上の困り事に関する相談を業務として受ける中で、住まいや暮らしに関する相談内容に変化を感じることはあるか。
小田部委員	子育て世帯については、放課後の居場所が少ないという意見が多い。 また、子どもの声が騒音であるとして近隣トラブルに発展しているとの相談や、それに関連して、遮音性の高い建物が必要であるとの要望も聞いている。 高齢者・障害者の分野では、所沢市内でも空き家やマンション等をグループホームとして活用し、4人から5人程度で共同生活を行う事例がある。また、自立度が高い方については、マンションの空き室を利用し、一人暮らしと同様の生活をしている事例もある。 他市の事例として、ふじみ野市や新座市では、民間事業者により空き家を新しくグループホームとして再活用している。所沢市と比較して、相当数が増加している。 所沢市内の施設は満床となっているため、他市へ移り住む状況があると聞いている。 また、地域に関する課題として、高齢者が交通の便やアクセスの悪さにより買い物に困る問題、車いすを利用する障害者が移動に必要なスペースを確保できる転居先を見つけられない問題などがある。

	バリアフリー化は進んできたものの、狭あい道路や段差の影響により、車いす利用者にとって不便な場所が依然としてあるとの相談も寄せられている。 そのほか、住宅に関してはさまざまな意見や相談が寄せられている。 今後、委員の皆様とともに検討していきたい。
事務局 (神尾課長)	いただいたご意見は、住生活基本計画において示す「目指す状態」を、今後どのように具体化していくかという論点につながるものと考えている。 今後、目指す住生活や住環境の姿を、より具体的に整理していきたい。
亀崎委員	住宅確保要配慮者向けの住まいとして、公営住宅などがあると思われるが、現在どのような状況にあるのか伺いたい。
事務局 (神尾課長)	市営住宅は13団地、797戸あり、入居率はかなり高い状況である。一方、団地の分布には偏りがあり、エレベーターの有無などによっても入居率に差が見られる。 今後は、建替えを含めた集約化も見据え、市営住宅のあり方を検討する段階にあると認識している。 また、公営住宅以外の住宅確保要配慮者向けの施策として、県が所管するセーフティネット住宅や、市が所管する居住サポート住宅などがある。今後、市としても取組を広げていく必要があると考えている。
石橋委員	不動産の視点から見ると、今後、土地の価格は地域によって二極化していくといわれている。 転入率が高く、住宅を購入できる所得層が集まる地域では地価が上昇し、需要が少ない地域では地価が下落する。 所沢市全体で見ると、地価は大きく下落しておらず、地域によっては上昇している場所もある。そのため、市全体としては、一定の資産価値を維持している自治体であると考えている。 ひとつの指標として、地価公示を活用することも考えられる。 人が流入することを目指すのであれば、まちの魅力を高めることが重要である。例えば、同じ価格であれば東京都内の井の頭公園周辺

	などが選ばれるかもしれないが、都内の価格が高ければ、所沢市が選択肢となる。近年は、所沢市より地価の高い武蔵藤沢周辺などが選ばれる傾向も見られる。 所沢市の強みは、まちの価値と居住コストのバランスが良いことであるとする。また、地域ごとの地価の分布を見ることで、地価が下落している地域は、居住地としての魅力が低下している可能性を示す指標になる。 一方、市全域を一様に魅力ある地域とすることは、都市機能を集約する考え方とは相反する面がある。 例えば、駅周辺に就業世帯や子育て世帯を誘導し、郊外に居住する高齢者が駅周辺へ住み替えることで、地域構造を再編しインフラ整備の範囲を適正化していくという考え方もある。 現在、所沢市内には高齢者が広く分布しているが、今後は地区ごとに世帯構成や居住者の年齢構成に特徴が表れてくると考えられる。 地価公示と世帯・年齢構成などのデータを組み合わせることで、地域ごとの特徴や課題が見えてくるのではないかと考える。
事務局 (内山主査)	終了時刻が近づいているため、本日の意見交換はここまでとさせていただきます。 本日いただいたご意見については、事務局で集約・整理し、次回以降、骨子案としてお示ししたい。
事務局 (内山主査)	3 その他 次回の懇話会は、8月中旬頃の開催を予定している。詳細については、確定次第改めて連絡する。 以上で議事を終了する。 4 閉会