

RESASを活用した政策立案ワークショップ（千葉県市原市）

第2回 概要

令和5年9月

内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議事務局

内閣府地方創生推進室

経済産業省関東経済産業局

千葉県市原市にて、都市政策に携わる職員を中心に、「地域経済分析システム（RESAS）」を活用した政策立案ワークショップを下記のとおり開催しました。

東京大学大学院 工学系研究科 教授の浅見泰司氏の協力を得て、「データに基づく移住・定住施策のターゲット分析」を題材にしたワークショップの第2回目（全2回）を令和5年9月27日に開催しました。

市職員による分析発表や参加者の意見交換を通じて、移住定住政策の企画・立案の在り方を検討しました。

記

1. ワークショップ全体の概要

テーマ：データに基づく移住・定住施策のターゲット分析

➤ 日時、会場

第1回（令和5年8月4日（金）開催）、市原市役所

- （1）市原市の人口課題
- （2）転出入先自治体との比較
- （3）競合自治体との比較

第2回（令和5年9月27日（水）開催）、市原市役所

- （1）ターゲット案の再検証
- （2）市原市においてとるべき施策の立案

➤ 主催：市原市

➤ 参加者：内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議事務局

内閣府地方創生推進室

経済産業省地域経済産業グループ

経済産業省関東経済産業局

2. 第2回ワークショップ概要

2.1. 参加者

- 市原市職員
- 千葉県県土整備部職員
- 東京大学大学院工学系研究科 教授 浅見泰司 氏
- 内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議事務局職員
- 内閣府地方創生推進室
- 経済産業省地域経済産業グループ地域経済産業調査室職員
- 経済産業省関東経済産業局地域経済部職員

2.2. 議事次第

- 市原市によるデータ分析結果発表
- 有識者によるデータ分析と促進分野案発表
- 意見交換

3. 第2回ワークショップの発表及び質疑応答の概要

3.1. 市原市によるデータ分析結果

➤ 目的

- ターゲットのひとつとして、「千葉市在住の子育て世帯」と設定するのは妥当か（再検証）
- 住宅供給策としての「既存住宅の活用」について、市場性等についての分析

➤ ターゲットのひとつとして、「千葉市在住の子育て世帯」と設定するのは妥当か（再検証）

（ターゲットの特徴）

- 市原市への転入者を細分化すると千葉市からの複数人世帯の転入が多い。
- 千葉市からの複数人世帯の転入者は、安価な新築マイホームを求める子育て世帯が中心と思われる。

（ターゲットの考察）

- 千葉市在住の30代は市原市への転入者数に占める割合が大きく、市原市への流入の傾向がある。
- 千葉市在住の子育て世帯は十分な人口規模があり、施策がニーズに合致すれば、転入者の増加も期待できる。
- ターゲットの特徴として、フルタイムの共働きが多く、保育ニーズが高い。また、子育てへの経済的支援を求める声が多数。この点において、「第2子保育料無償化」、「高校生まで子ども医療費助成対象」等の市原市の強みが活かせる。
- 新築住宅のニーズに関しては、空き家の建て替えによる流通や、駅周辺の低未利用地の活

用等、市原市の課題を解決することで供給を増やせる可能性がある。

- 以上から、千葉市在住の子育て世帯について、移住定住ビジョンのターゲットの1つとするのが妥当と考える。

(住宅供給)

- 「若宮地区」や「青葉台地区」のように高度経済成長期に整備された団地では、駅や小学校、保育施設、公園等の公共施設や下水道が整備されている。
- 高齢者のみの住宅が増えており、今後、空き家となる可能性がある。核家族向けの住宅が多く、子供世帯と同居するには手狭であることが理由と考えられる。
- 空き家について、除却、建て替えにより市場に流通する可能性もある。
- JR 3 駅の低未利用地の高度利用が可能となれば、マンションなどによる住宅供給の可能性もある。

(コミュニケーション案)

- 明石市では民間のマンションのWebサイトにて、市の子育て施策を紹介しているので、こういった事例を参考にするのはどうか。

➤ 住宅供給策としての「既存住宅の活用」について、市場性等についての分析

(市原市の空き家の状況について)

- 市原市内の住宅総数は増加しているものの、世帯数は減少。新設住宅の着工戸数は、2008年をピークに減少傾向。
- JR駅を含む「五井地区」「市原地区」に空き家が多い。特に市街化区域内に空き家が多く存在している。
- 市場に流通していない「その他の住宅」が全体の約4割を占めており、これらの住宅は、「腐朽・破損なし」であるものが多い。
- また、建築後40年～70年超の物件が、空き家全体の約60%を占めている。
- 空き家所有者は、市場への流出方法や解体費用の捻出に悩みを抱えており、市に対して、これらの課題解決のための支援を求めている。

(住宅の購入について)

- 既存住宅を選択した理由は、手ごろな価格によるもの。一方で、既存住宅を選択しなかった理由は、隠れた瑕疵やリフォーム費用によるもの。
- 住宅の購入に当たり、「新築・既存にはこだわらなかった」と回答した層は、前年度調査よりも増加。また、住宅の購入理由は価格以外に、物件のあるエリア、物件そのものの質も影響している。
- 住宅取得層の30代の所得が減少する一方、建築費が高騰。昨今の物価高騰も相まって家

計を圧迫している可能性がある。

(市原市の住宅施策について)

- 今後も増加が見込まれる空き家の市場性を高める施策が必要。
- 市原市では、①補助金の支出、②所有者と消費者の間の調整、③所有者に対する普及啓発の3種類の施策に取り組んでいる。
- 現状、市場流通していない空き家の所有者へのアプローチはなく、事業者と連携した取り組みは少ない。
- 立地の良いエリアでは、質の客観的評価や可視化を行うことにより、流通が期待できる。

(建物状況調査について)

- 既存住宅を購入する上での課題は「性能評価」。建物状況調査（以下、「インスペクション」という。）を行うことで、引渡し後のクレーム等のトラブル回避、他物件との差別化を図る。購入後のメンテナンス計画が立てやすくなるなど、買い手としてもメリットが大きい。
- 売主、買主ともに、インスペクションの未実施の理由として、費用負担を挙げている。

(既存住宅流通への取り組み案①インスペクション費用補助)

- 他自治体の例を見ると、インスペクションへの補助は5万円程度である。
- また、市原市内の有資格者は8名。近隣市の有資格者を含めれば普及促進は可能。
- 買取再販事業者、宅地建物取引業協会、建築士会の3者にヒアリングし、民間事業者と連携。

(既存住宅流通への取り組み案②既存住宅リフォーム補助)

- 既存住宅の間取りや設備は、現行住宅と異なるため、「子どもの安全」や「家事負担軽減」に配慮が必要である。
- 子供の安全に配慮した居住環境の整備のために、壁付けキッチンから対面型やアイランド型キッチンへの改修をし、間取りの変更等見通し確保のための改修に対してリフォーム補助、また、家事負担軽減のために、食器洗浄機や自動調理対応コンロ、浴室乾燥機のような住宅設備の改修に補助を出すことを検討。

➤ 論点

- 千葉市在住の子育て世帯をターゲットの1つとすることは妥当か
ターゲット案：千葉市在勤者（30代）を含むファミリー層
- 子育て世帯が関心を持つ住宅について
施策の方向性案：空き家の市場性を高める施策、質の客観的評価と見える化

- 千葉市の子育て世帯のターゲットへの施策の有効性

3.2. 有識者によるデータ分析と促進分野案

➤ 市原市における既存住宅活用について

(分析の要点について)

- 千葉市と市原市で子育て世帯向け住宅（3LDK, 駅から15分以内）を比較すると、千葉市よりも市原市の住宅の方が500万円安く、敷地は20㎡大きく、床面積も10㎡大きい。
- JR駅付近（五井地区、市原地区）で空き家が多い。その中でも、腐朽・破損なしのその他空き家は多いが古い。
- 空き家所有者は市場の薄さ、解体費用の捻出について悩んでいる。
- 買い手は既存住宅の安さに魅力を感じているが、不具合やリフォーム費用について不安を抱いている。また、共働きが多く、保育施設の利用を希望している。
- 所有者に働きかける政策が乏しい。

(既存住宅の活用について)

- 物件への不安は、インスペクションを行うことで解消されるものもある。
- 売却、賃貸等の事業が成り立つならば、所有者が解体費用を負担することができると思われるため、事業性シミュレーションを行うのはどうか。

(市場性の分析)

- 対象地域における物件・土地の市場性有無の判断材料として、不動産情報サイトの販売掲載情報から得るのは妥当。しかし、地域的な偏りがあることを考慮する必要がある。
- 加えて、不動産情報サイトからは見えにくい情報（物件スペック、周辺環境、市場に出す動機）にも注意が必要。
- 既存住宅の価値が所有者と市場ニーズでギャップがある。事業分析的な視点から判断することが大事である。
- 新築できない土地には、隠れた理由がある可能性がある。接道不良、借地、相続上のトラブル、境界不確定、登記情報の不備、近隣トラブル等に注意すること。

➤ 施策案について

(インスペクションについて)

- 年々、実施率は増加しており、実施者はメリットを感じている。
- 未実施の理由に費用面を挙げている。上限5万円の補助であれば、行政の負担が少なく、インセンティブになる。
- 域外者にアピールする必要があるため、媒体や方法を検討すべき。

(子育ての環境について)

- 規制緩和を行い、良い環境の供給を検討することも良い。
- 環境改善も良いが、費用対効果に注意すべきである。
- 子育てに関する環境整備も重要であるが、子供の成長に応じて必要な教育施設や施策は変化するため、保育以外の教育の充実にも目を向けるべき。

(事業性分析)

- どういった世帯層をターゲットとするか市場性を分析するには、不動産仲介業者等にヒアリングを行うと良い。
- 敷地規模、用途地域、交通や購買利便性、教育や保育の状況を考慮する必要もある。

(その他)

- 個人の力で及ばない点を行政が補助すると良い。行政がサポートすることで個々の力が発揮できるようになる。

3.3. 意見交換

- 千葉市在住の子育て世帯をターゲットの一つとして妥当か
 - 子育て世代でも、年代（小学校入学前、小学校、中学校、高等学校）によって必要施設が異なる。各世代に、どのようにアピールするか検討すべき。
 - 転入世代は、子育て世代のみではないため、別の世代にも目を向けるべき。
 - 千葉市から市原市に働きに来る人をターゲットとすべき。RESASの流入者数分析によると、市原市に流入する通勤者で一番多い自治体は千葉市である。
 - また、市原市への通勤者で、一番多い業種は製造業であるため、当該業種に対して施策アピールが有効ではないか。
 - 女性は、職場に応じて居住地を決める傾向がある。そのため、「男性よりも女性の方が通勤距離は短い」、「授乳の為に自宅に近い職場の方がいい」といった意見を聞くことはある。
- 子育て世帯が関心を持つ住宅について
 - 千葉市の子育て世代へのPR方法として、保育施設向けのチラシ配布等は有効だと思われる。
 - 臨海部の工業団地への就職を機に、単身で市原市に移り住む人も多いが、市外で持ち家を購入するケースもある。
 - 国土交通省の資料によると、インスペクション等の既存住宅取得に対する補助により、新築信仰については近年弱まってきている。
 - 躯体への10年間保証などにより、新築住宅を希望する層も一定程度存在する、そのため、

既存住宅の市場性を見た上で、新築と既存の違いを推し量るべき。

- 建築費が高騰しており、既存住宅を活用するのはチャンス。耐震性に問題がなければリノベーションも有効。
- 高度経済成長期に建てられた、築50年超の木造住宅の活用の活用は耐震等の観点から難しい。建て替え等の対策を考えた方が良い。
- 水回りについては一般的に10～20年でリノベーションせざるを得ないため、若干の補助を出すことは有効。
- 数十年経つと屋根が傷んでくるため、フルリノベーション業者の活用も検討すべき。
- 既存住宅の方が広めの物件を購入できる可能性があるという側面もある。

➤ 千葉市の子育て世帯のターゲットへの施策の有効性

- 移住策は十分に検討されているが、定住策はもう少し検討すべき。
- 市原市は、20代男性の転入（京葉臨海コンビナートに立地する大企業への就職）が多いが、定住促進のため、人々が活躍できる環境づくり・施策も有効ではないか。
- 経済産業省では、人的資本経営の実践に関する先進事例の共有、企業間協力に向けた議論、効果的な情報開示の検討を行う場として、「人的資本経営コンソーシアム」を組成。このコンソーシアムでは、大企業の製造業に着目し、企業OBのリスクリング及び地域中小企業の技術力強化に取り組み、シニア世代の更なる活躍を支援している。
- 市原市内在住の女性をターゲットにした、環境の整備（保育施設・スーパーマーケット拡充）も検討が必要ではないか。例えば、流山市では「送迎保育ステーション（※）」を設置
※ 駅前などの利便性の高い場所に、ステーションを設置し、市内の複数の保育施設への送迎をおこなう。保護者は、保育施設へ送迎する手間を省くことができる。
- 今年、空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が公布。これを踏まえて、市原市では、「その他空き家」の状況調査を予定。空き家計画の策定も検討中。
- 空き家バンク事業だけを行っても成果を出すのは難しい。そのため、何らかの形でプロデュースできる人材が必要。
- 空き家所有者が遠方に住んでいる場合、固定資産税の納税通知書に「空き家の相談窓口のパンフレット」を入れてもいいのではないか。
- 補助金や政策のインパクトを考慮し、インスペクション費用について、市が住みやすいと考えた住宅については全額補助を行ってもいいのでは。
- 購入前のインスペクションで瑕疵が判明した場合、買い手が所有者に対して価格交渉ができるようになる。購入後のインスペクションで瑕疵が見つかった場合は、保険で補填される。市場原理が働き、適切な価格で流通されるようになる。
- 市原市に金銭的な理由で転入する住民が多いため、補助金施策は効果が出やすい可能性がある。
- ワークショップでの議論を踏まえて空き家への対策を検討の上、移住・定住ビジョンを取りまとめ

る。

以上