

## 令和3年度第3回住宅審議会 議事録

日時： 令和3年9月13日（月）15:00～17:00

場所： 三宮研修センター 5階 505号室

委員： 安田 丑作委員、○檜谷美恵子委員、○張 健委員、○柴田 茂徳委員、  
○清水陽子委員、栗山 尚子委員、野崎 隆一委員、松原 一郎委員、  
成田 康子委員、市川 禮子委員、濱田 洋委員、門田 ゆきえ委員、  
○那須 健委員、○潁川 久美委員、○松田 隆委員、○尾瀬 くみ委員、  
加藤佳寿彦委員、○西中 功委員、かわべ宣宏委員、あしだ賀津美委員、  
庄本えつこ委員、○福元 晶三委員、○中島康成委員、○田中 伸和委員

（○はオンラインでの出席者）

### 1 議事要旨

#### （1）出席委員確認

24名の出席により審議会成立

#### （2）審議事項

##### ① 今後の進め方

事務局より住宅審議会の進め方について説明

##### ② 諮問「将来の県営住宅のあり方」

事務局より諮問に対する審議会の進め方及び小委員会の設置について説明

##### ③ 兵庫県住生活基本計画のパブリックコメント案について

##### ④ 兵庫県高齢者居住安定確保計画のパブリックコメント案について

事務局より説明し、各委員が質疑・意見等を発言

### 2 主な意見交換

#### ③ 兵庫県住生活基本計画のパブリックコメント案について

#### ④ 兵庫県高齢者居住安定確保計画のパブリックコメント案について

【委員】 住生活基本計画（案）、高齢者居住安定確保計画（案）の説明をいただいた。ご意見をいただきたい。

【委員】 2つ質問がある。

まず、住生活基本計画 P26 の主な課題に記載の「災害ハザードエリアが広がっていることを踏まえた、柔軟な立地誘導策の検討」について、「柔軟な立地誘導策」のイメージを教えてほしい。

また、高齢者居住安定確保計画 P10 の主な課題の2つ目に記載の「過剰な介護保険サービスの提供等」とは具体的にどういうことか教えてほしい。

【事務局】 「柔軟な立地誘導策の検討」について、住生活基本計画 P26 の都市計画法の改正概要の図を見ていただきたい。都市計画法では、ハザードエリア内の災害レッドゾー

ンにおいては原則として開発を禁止、浸水ハザードエリア等のイエローゾーンにおいては、市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化することとしている。避難路が適切に整備されている場合等や、都市計画法に基づき市町が定める立地適正化計画の中で防災対策や安全確保策を定める防災指針を作成し、適切に避難路、避難施設を整備しようとする場合は、イエローゾーンの中でも一定の住宅の立地を認めたり、厳格化した基準の一部を緩和したり、地域の特性に応じて柔軟に住宅を立地誘導することが考えられる。

「過剰な介護保険サービスの提供等」について、新聞記事などによると、入居者に対して、本人に見合った適切な介護でなく、過剰なサービスを提供して業者側が利益をあげたり、他の業者のサービスを受けられないように利用者を囲い込んだりする不適切な事例が見受けられる。そういったことがないように施設ごとの運営情報を利用者やそれ以外の方が確認できるような体制を整えていく必要があると考えている。

【委員】 「柔軟な立地誘導」についてのご質問は、事務局の立場から制度運用をイメージした言い方であり、一般の方にはわかりにくいという趣旨だと思う。行政用語ではあるが、「適切な立地誘導策の検討」とすればどうか。

【委員】 ハザードエリアの中でも安全が確認できれば開発許可を行うとのことだが、本当に安全なのかと疑いを持ってしまう。最近では、熱海での災害の例等もある。どこまで安心か分からないとなかなか理解が得られないのではないかと。

【委員】 短い文章の中で十分に伝えるのは難しいが、表現を検討いただきたい。2つ目のご指摘について、事情を知らない人にとって、過剰なという言葉がいきなり出てくるのはどうであろうか。「過剰な介護保険サービスの提供等によって」はなくても意味が通じるのではないかと。事務局で検討いただきたい。

【委員】 高齢者居住安定確保計画 P10 の主な課題の2つ目に「適切な運営を確保するとともに」とあるが、これは、県がサービス付き高齢者向け住宅に対する監査や指導を行うという意味なのか。囲い込みや過剰な介護保険サービスの提供等によってサービス付き高齢者向け住宅の利用者に不利益とならないようにするためには、福祉部局が介入する必要があると思うが、どうか。

【事務局】 高齢者居住安定確保計画 P17 のエに記載のとおり、「兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針」や「兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針」に基づき、適切な人員配置等によるサービスの質の確保のための指導を現時点でも福祉部局が行っている。

【委員】 「適切な運営を確保する」という文章をどう読んだらよいのか。行政が確保するというメッセージなのか。

【事務局】 指導を行うことによって、事業者に適切な運営の確保を促すということである。

【委員】 どこまでが事業者の仕事でどこまでが行政の仕事なのかが読みにくい文章になっている。

【事務局】 事業者による適切な運営の確保と、サービス付き高齢者向け住宅への入居希望者が選択しやすい環境の整備のために、県としては適切な運営情報の提供が必要と考えており、そのために運営情報の提供について事業者に協力を求めていくということである。

【委員】 主語が誰なのかが分かりにくいので、主語を付けるなど、精査をお願いする。

また、住生活基本計画 P43 にある「(ウ) 交流拠点の整備」については、県が震災復興の時に復興住宅で行ってきたという経験がある。この際、交流拠点には復興住宅内だけでなく復興住宅外の住民も含めた交流や生活情報等の提供、支援をする NPO や市民団体等のプラットフォームの機能を持たせ、県内に 50 数か所を整備した。仮設住宅での経験を活かし、見守りだけではないいくつかの機能を組み合わせたものである。復興基金の終了とともに事業も終了したが、この拠点を起点として、一般住宅にも拡大させていく意図の政策だった。県は震災での経験やノウハウ等のレガシーを持っており、それを整理して次のステージとして活かしていく視点も入れていただきたい。

高齢者居住安定確保計画 P21 は、従来から県が実施してきたことを中心に書かれているが、これらの取組は他の自治体でレベルアップした形ですでに実施されている。例えば東京都の公社住宅では水道の使用による安否の確認、浪江町では光の点灯による安否の確認など、ICT 技術を活用した取組が行われている。孤立や緊急事態の発報など高齢者の在宅生活を支える多様なサービスに関しては、人海戦術や企業の協力だけでなく、テクノロジーの活用については是非盛り込んでほしい。

【事務局】 住生活基本計画 P43 の文章からは、委員の言われた内容までは読み取れないが、今後の具体的な活動や支援を検討する際には、過去の積み重ねや他自治体で発展・レベルアップしている内容を取り入れるなど留意したい。

高齢者居住安定確保計画 P21 については、「エ IoT 技術等を活用した見守りサービス等の普及」、「オ 県営住宅における高齢者見守り活動の強化」で少し触れている。ご意見は以前にも伺っており、事例の技術の確認は行っている。今後、具体的に見守りサービスの普及に取り組む際には、ご意見を踏まえた検討をしていきたい。

【委員】 高齢者居住安定確保計画 P21 での指摘については、(1) のリード文にその趣旨が入ればよい。一方、住生活基本計画にはリード文がないが、リード文があれば、趣旨を要約して記述できる。スタイルを考えたらどうか。

- 【事務局】 住生活基本計画は高齢者居住安定確保計画と構成が違っており、いまのところリード文がない。表現の仕方については、相談させていただきたい。
- 【委員】 交流拠点の整備については、全国に先駆けて対応した経験があるのに記述のトーンが弱いと感じる。表現方法の話になるが、なんらかの配慮をいただきたい。それでよろしいか。
- 【委員】 はい。
- 【委員】 高齢者住安定確保計画 P21 (1) オの「指定管理者による見守り回数を増やす」について、地区管理員が週に 1 回巡回していると言われたが、県住の自治会長に聞くと来られていないと聞いている。ここで書かれていることは指定管理者による見守り回数を増やすということか、それとも見守り回数としては現状のままで、あとは業者や地域包括支援センターが対応を行うという意味なのか。
- また、四日市市にある昭和 40 年代にできた古い市営住宅では、市と無印良品、四日市市大学、自治会が連携した取組が行われている。無印良品が改装した空き室に、1 万円弱の家賃で大学生を入居させて、防災訓練や自治会活動へ参加してもらうなど、団地内だけでなく、地域と密接にコミュニケーションを図りながら、地域の活性化に一役買っている。このような素晴らしい事例を見習って、兵庫県も何か特徴のあることを行ってはいかかがか。
- 【事務局】 災害復興公営住宅については月 3 回、それ以外の公営住宅については月 2 回、指定管理者が 75 歳以上の単身高齢者への見守りで巡回している。来ていないと言われる件については、後日確認し、報告するが、数年前に神戸市がアンケートをとった際には、約 38% の高齢者が今は見守り不要と回答しており、必ずしも全員が見守りを必要としているわけではない。一方で、もっと実施してほしいという方もいる。団地を担当する生活サポーター（地区管理員）に事情を把握してもらい、人によっては回数を増やすことを検討している。地域のあんしんすこやかセンターや地域包括支援センターに任せるのではなく、県営住宅の指定管理者が対応していくことを考えている。
- 四日市市の件については、関東で似た事例がある。市と民間企業の意見交換会で市の幹部と無印良品の幹部の意見が一致し、空き家を無印良品仕様で改修した事例である。県もそういった場があれば、積極的に企業や大学と連携していかなければならないと考えている。いまは、県営住宅の入居者だけの力で活性化を図るのは難しく、企業や大学、地域の方々との連携が必要な時代だと思っている。今後、そういったことにも力を入れていきたい。
- 【委員】 ありがとうございます。
- 【委員】 資料 3 に今後の住宅政策のあり方検討小委員会での意見として「銀行や住宅金融支

援機構など、資金面のプレーヤーに対するアプローチが必要」との記載がある。災害発生時は混乱するので、平時から金融支援の連携体制を構築しておくことが大切である。住生活基本計画 P33 の「オ 災害からの住宅復興の備え」の「(イ) 住宅の再建等支援」の部分に、被災者に対する金融支援に関する記載として、平時からの地域の金融機関や住宅金融支援機構と地方公共団体との連携・相談体制を構築することについて記載したらいかがか。

【委員】 その通り記載するというだけでいいか。

【事務局】 (同意の会釈)

【委員】 短い文章の中なので、どの程度反映できるかわからないが、記載いただきたい。

【委員】 全国的な問題としてサービス付き高齢者向け住宅についての解釈がばらばらだということがある。サービス付きという名称から、すべてのサービスをしてもらえると勘違いする人もいる。基本的には食事、緊急対応、必要な相談のみのサービスであり、できるだけ長く自分らしく、干渉されずに賃貸住宅に住み、どうしても困ることだけを頼るという制度の趣旨をわかってもらえていない。また、18㎡といった狭いものから広くて高額な施設までばらつきがある。介護度が高い人を入居させ、外付けのサービスを強制的に勧める事例も見聞きする。サービス付き高齢者向け住宅の入居者が高齢化し、特別養護老人ホームのようになっていくのはやむを得ないが、そこに元気な方が入居すると、思い描いていた自由で豊かな生活ができないという矛盾もある。サービス付き高齢者向け住宅について、県はどのようにしていくべきと考えているのか。

特別養護老人ホームの自己負担が上がっている。利用者負担段階は4区分で最高の4段階が年収300万円程度だったと思う。4段階だと月17～18万円、低所得者で減免があっても月7万円近くの負担になる。サービス付き高齢者向け住宅も入居金、家賃、サービスに関する費用などがあり、安くはない。低所得の方が入れる住まいはどこかという問題がある。特に特別養護老人ホームについては、以前は要介護度1から入所できたが、現在は要介護度3以上しか入所できなくなった。家賃が高くて一番住宅に困るのは要支援1～2、要介護度1～2の方々である。こういう方々のために空き家の改修など、いろいろな形で住宅を作っていくことが計画に書かれているが、いずれにしても家賃は必要である。北欧では家賃補助が最も公平なものときれ、どこに住んでも一定の生活費を除き、家賃の払える人は払い、払えない人には補助するという考え方であると聞いている。家賃補助が一番公平だと聞き、なるほどと思った。この段階で計画に盛り込むのは難しいと思うが、方向性として家賃補助を考えるのは県として難しいか。

【事務局】 サービス付き高齢者向け住宅については、元気な方ができるだけ長く住めるようにという趣旨の住宅であるが、実態として要介護状態に近づいても施設に移る方だけ

でなく、移らずに住み続けたいという方もいる。それに対し、通常のサービス付き高齢者向け住宅では受けられるサービスが限られるため、必要に応じて特定施設入居者生活介護の指定を受けることについて県が支援していこうと考えている。実態として元気な方がいると思って入居したのに、ほとんど特養のような状態だったという事例があるとは聞いているが、住宅政策の立場からは、サービス付き高齢者向け住宅は本来の趣旨による住宅だと考えている。その点をこの計画の中で明確にするのは難しいが、サービス付き高齢者向け住宅の本来の考え方を書いたうえで、必要に応じて特定施設入居者生活介護の指定も支援するという記載にとどめたいと考えている。

家賃補助に関しては、通常は福祉施策であり、住宅施策に取り込むのは難しい。セーフティネット住宅(専用住宅)に関しては家賃補助の仕組みが制度としてあるが、実態としては、うまく機能していない。兵庫県でも一部の自治体でしか実施されておらず、その自治体についても、子育て、若年層の誘致策と合わせた家賃補助となっている。国もこの制度が住宅セーフティネットの当初の目的から外れていることを認識していると思う。今後、制度の見直しがあれば住生活基本計画や高齢者居住安定確保計画に反映していきたい。

**【委員】** 家賃補助が最も公平な制度に思う。低所得層には生活保護があるが、中間所得層は介護費用、住まいの費用などの負担が大きすぎて本当に困っている。

**【委員】** 住生活基本計画 P40 の「ア 空き家の適正管理の促進」に「空き家予備軍に対する適正管理、利活用の呼びかけ」とあるが、どのような呼びかけを県がするのか、イメージできないので具体的に教えてほしい。

高齢者居住安定確保計画 P8 の主な課題に「ライフステージに応じた適時・適切な対策への支援が必要」とあるが、住宅政策としてどのような支援をイメージしているのか。

高齢者居住安定確保計画 P20 ウの「マイホーム借上げ制度」とはどういう制度か。県が借り上げるのか。

**【事務局】** 「空き家予備軍に対する適正管理、利活用の呼びかけ」について、これまでは空き家所有者を中心に空き家の適正管理、除却、有効活用等の呼びかけを行ってきたが、高齢者のみの住まいについては、相続者が遠方にお住まいであったり、既に住宅を所有していたりして、相続空き家となる可能性が高い。それを未然に防ぐため、相続が発生する前の空き家予備軍に将来の管理や利活用に関する情報を周知していきたい。

また、「ライフステージに応じた適時・適切な対策への支援」について、高齢者は古い持ち家にお住まいの方が多い。そういった住宅は、断熱性能が確保されず、バリアフリー化されていない場合が多く、住宅内で事故が起きるケースも見受けられる。改修したいと思った頃には、年金生活になっており、大きな改修を行うのは現実的でなくなっている。そこで健康なうちに予防的な観点で性能向上リフォームを行う

必要性を周知し、前もって検討いただきたいという趣旨である。

マイホーム借上げ制度は、移住・住みかえ支援機構が間に入ったサブリースの仕組みである。機構が、子育てが終わった世帯など持ち家を貸したい人と子育て世帯など借りたい人とのマッチングや貸主への賃料保証等を行う。

【委員】 所有関係をうつさずに、移住・住みかえ支援機構が借り上げて貸す制度であるとは知らなかった。

空き家予備軍の件については、利活用といってもなかなか難しいと思うが、解体や売却を促すことだと理解した。それでよいか。

「適時・適切な対策への支援」の件については、啓発だけなのか補助金を出すのか。

【事務局】 「適時・適切な対策への支援」の件についてですが、高齢者居住安定確保計画のP16のイにあるように、事故防止につながる改修に関する補助制度の検討を考えている。マイホーム借上げ制度については、用語集で解説する。

【委員】 住生活基本計画P38のア(イ)の3つ目の「ひとり親世帯が、他の入居者と相互に協力しながら育児を行うことができるシェアハウスの供給促進」について、厳格に対象を絞り、住宅タイプを指定しているが、ここまで限定しなくてもよいのではないか。趣旨は分かるが、両親がいても父親が忙しく、実質ひとり親のような状況になっている世帯もあるので、「子育て世帯」を主語にしても問題ないかと思う。また、「シェアハウス」の概念は広いが、一般には家賃を低減化するために設備を共同利用する住宅としてイメージされている。最低居住面積水準を満たせない住宅を行政が推奨していると受け止められかねない。「シェアハウス」については、コレクティブ住宅などを含む「共同型の住まい」という言葉に変えることをご検討いただきたい。ミスリーディングにならないような配慮をお願いしたい。

【委員】 ご指摘のとおりである。

【委員】 資料4-1の1つ目の目標「安全で安心な住生活の実現」の「2 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり」の「ウ 管理不全空き家等に係る対策の強化」の主な重点施策「固定資産税等の税制優遇措置の解除に向けた検討」がピンポイントすぎると思う。まず、本文を見ると市町と連携を図ることの方が施策内容の主旨の中心であると理解した。また、「固定資産税及び都市計画税における住宅用地としての特例を解除するなど」となっていて、固定資産税等の税制優遇措置に限定した表現にはなっていない。国の計画でも税制に関する表現が削除されており、専門家の立場からすると譲渡所得の特例控除の方がどちらかということと本命である。税制は県ではなく国の制度であることも含めて、ここはミスリードにならないよう、表現をトーンダウンしてほしい。

【委員】 そのような修正を行うことで事務局いかがか。

【事務局】 そのように修正する。

【委員】 これまではパブリックコメントの件数が少なかった。どうすればパブリックコメントがたくさん集まるかという議論を今日はしたかった。「はじめに」の文章のトーンをやわらかく変え、パブリックコメントの呼びかけ文を検討していただきたい。私もできるだけ声をかけ、パブリックコメントの呼びかけをしたいと思っている。パブリックコメントは単なるアリバイ作りだと誤解されている面もあるが、それを払拭するような説明を加え、パブリックコメントのあり方そのものを今後に向けて見直せるようにしていただきたい。

【委員】 住宅審議会に参加して、勉強になったのは、健康なうちに将来の住宅についてしっかり考えていかなければならないということである。それを県民共通のものにしていく努力をしなければいけないと思っている。

高齢化社会ではペットとの共生の視点が必要になる。ヨーロッパでは公営住宅でペットと一緒に住める。公営住宅では難しいかもしれないが考えていく必要があると思う。

【委員】 意見として承った。

非常に貴重なご意見を伺った。一つひとつの回答で充分ではないところもあったかもしれないが、パブリックコメント案の修正等については、会長と事務局に一任することによいか。

【委員】 (異議なし)