

第2回住宅審議会における意見とその対応

1 住生活基本計画について

(1) 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくり

NO	意見要旨	対応案
1	研究者による災害想定は刻々と変化するため、政府の地震調査委員会の想定が変わった場合は、速やかに反映し活用すべき。	兵庫県地域防災計画に基づく被害想定をもとに対応を検討しており、当該計画の変更改定等に応じて、応急仮設住宅の確保や避難計画の策定などへの反映を検討します。
2	「住宅密集地の不燃化及び避難経路の確保」の記述がなくなっている。住宅そのものの防災性能だけでなく、住宅地の防災性能を高めることも大切であり、この視点も忘れずに入れておくべき。	重点施策として、「密集市街地の解消及び災害時の避難経路の確保」の項目立てを行い、住宅地としての防災性能の向上に向けた取組を行うこととしています。(P32_(1)ウ)

(2) 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり

NO	意見要旨	対応案
1	誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくりを行う上で、若中年単身世帯の県営住宅入居に向けた取組は必要。結婚せずに単身で暮らす人も増加している中、県営住宅の使命として若中年単身が入居できるようにしていくべき。 また、単身の場合は、孤独・孤立の問題があるため、コミュニティの形成についても視野に入れるべき。	若中年単身者の県営住宅への入居については、神戸・阪神地域の空室が多い住宅でモデル入居を進めるとともに、「入居時に同居親族があること」という入居要件の廃止を検討することとしています。(P34_(2)ア(7)) また、孤独・孤立の防止に向けては、空き家を活用した交流拠点の整備を行うこととしている(P43_(6)ア(ウ))とともに、居住支援法人による入居後の見守りなどの取組について記載します。
2	「管理不全空き家等に係る対策の強化」の重点施策として「固定資産税等の住宅用地特例の解除」の記載があるが、市町村税である固定資産税に関して県がどのようにかかわっていくのか。	例えば、モデル地区を定め、空き家の活用・管理に関する重点的な支援を行う代わりに、放置される空き家については固定資産税の特例を解除するなど、市町と連携を図りながら検討を進めます。

(3) 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり

NO	意見要旨	対応案
1	環境との共生については視点が狭められた感じがする。緑化、地域産木材の活用などについても、引き続き大事な視点ではないか。	住宅の長寿命化や省エネルギー化以外の観点についても、「地域産木材・建材の積極的な活用の推進」や「住宅地の緑化の促進」の項目立てを行っています。(P36_(3)ウ、P37_(3)エ)
2	県営住宅等について、資金的に難しい面はあるが、これからは長いスパンで考えて、良いものを作り、長く使うことを考えてはどうか。	長期活用する県営住宅については、予防保全的かつ計画的な修繕の実施など効率的な管理により、長寿命化を図ることについて記載します。

3	木材価格の高騰（ウッドショック）は、兵庫県産木材の利用促進にとってはチャンスであり、何か対応策を考えていくべき。	県産木材を使用した木造住宅の新築やリフォームへの支援などを通じ、所管部署と連携しながら更なる県産木材の利用を促進します。
4	「環境にやさしい住生活の実現」では、省エネルギー化の概念ではなく、カーボンニュートラルの位置付けで、CO ₂ を排出しない住環境形成に向けてのあり方を明確に示すなど、もう少し踏み込んだ記載が必要。	長期優良住宅や低炭素建築物の認定に加え、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロになることを目指すZEHの普及に取り組むとともに、既存住宅の省エネ改修に対する補助制度の創設について検討していきます。

(4) ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり

NO	意見要旨	対応案
1	「早めのバリアフリー改修、断熱改修の実施に向けた支援の検討」については、各自治体でも独自に様々な取組を進めようとしており、具体化する段階では、各自治体と協働して推進すべき。	支援事業の予算化に際しては、市町と連携・協働して、支援の具体的内容の検討を行います。
2	新型コロナウイルス感染症の拡大については、10年という計画期間全体で見ると、そこまで大きな影響はないのではないか。	陽性者、重症患者の発生など、新型コロナウイルス感染症による直接的な影響は数年で収まる可能性もあるが、自粛生活などの間接的な影響によって職や住む場所を失った方々の生活再建には一定の期間が必要になることから、現行どおりとします。
3	新型コロナウイルス感染症の影響は、時代の進行を先取りしている面があるため、IoT技術の活用や人口減少への対応、その他ネガティブなことなども入れ込みながら、もう少し踏み込んで考えるべき。 駅から遠いエリアは利便性が低く空き家が多く生じる傾向がある。一方、新型コロナウイルス感染症拡大の影響で働き方が変わり、駅から遠くても、自然が多く静かな地域で、リモートで仕事をしたいというニーズも増えている。ポストコロナの時代には、これまでデメリットであったことがメリットになるということ、全面的に押し出していくべき。	重点施策の具体化の際には、テレワークや地方移住の促進、大規模ニュータウンの活性化など、コロナ禍で急速に進展したIoT技術の活用や自然を取り入れた暮らし方などの内容も踏まえて検討を行います。
4	コロナ禍の影響により、DIYで家に手を加えることが盛んになってきた。DIYのできる賃貸住宅があることで、そのエリアが住みたい場所にも変わることも考えられる。	コロナ禍における「巣ごもり消費」の一環としてDIY需要が増大していることは、ご指摘のとおりです。今後は原状回復できるアイデアや壁や床を傷つけない建材を使用したDIYが盛んとなるなど、賃貸住宅でのDIYは自ずと普及していくものと考えています。
5	若年層や子育て世帯に対しては、デジタルでの情報発信が効果的であり、そういった層がアクセスしやすい情報インフラの整備が必要ではないか。	若年世帯向けの情報については、気軽にアクセスできるデジタル的手法で発信・PRすることについて記載します。（P40_(5)ウ）
6	「子育て世帯の住宅取得世帯に占める既存住宅購入世帯の割合」の目標は非常に高いが、バリアフリー化、耐震改修と異なり、どうすれば割合が高まるのかははっきりしない。どのような形で進めていくのか、さらに検討すべき。	低廉で良質な既存住宅の流通促進に向けては、①インスペクションの普及を通じた、住まいの基本的な性能に関する情報を買主が入手できる環境の整備、②買主の不安払拭につながる美しい状態の既存住宅の流通促進（買取再販事業の促進）、③既存住宅の購入率が低い若年層に対する魅力PRの強化 に関する取組等を推進し、子育て世帯を中心とした若年層の購入を促進することとしています。（P40_(5)イ・ウ）
7	若年層の既存住宅への抵抗感は薄れていることから、インスペクション結果などの購入者の安心に繋がる情報の提供が今後重要になるのではないか。	

8	「子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保」は、県営住宅やそれ以外の住宅を含め、トータルとして子育て世代をどう支援していくかという視点でまとめるべき。	ひとり親向けシェアハウスの供給促進や県営住宅における子育て世帯の優先入居など子育て世帯に関連する取組を「子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保」にまとめて記載します。(P38_(4)ア)
9	三世帯同居は難しいが、異なる世代が一定の範囲に住んで、ふれあい・協力していくことは、それぞれの世代にとって有意義なのではないか。	家族の支え合いにより子育てしやすい環境を整備するため、三世帯同居・隣居・近居世帯の実現に向けた支援を行うこととしています。(P38_(4)ア(ウ))

(5) 空き家、既存住宅ストックを活用した住まい・住環境づくり

NO	意見要旨	対応案
1	「子育て世帯の住宅取得世帯に占める既存住宅購入世帯の割合」、「住宅取得世帯に占める既存住宅購入世帯の割合」それぞれの目標値の設定根拠は何か。	「住宅取得世帯に占める既存住宅購入世帯の割合」については、現計画でも「現況値の1.5倍」を目標としており、本改定でもその考えを踏襲したところ。加えて、「子育て世帯の住宅取得世帯に占める既存住宅購入世帯の割合」については、既存住宅への抵抗感が薄い若年層の方が、中高年層よりも実際の購入割合が低いことから、子育て世帯を中心とする若年層の今後より一層の既存住宅の購入促進が必要であり、全世帯の目標を上回る「現況値の2倍」を目標としたところです。
2	空き家に関しては、「空き家予備軍への呼びかけ強化による空き家の発生抑制等」に、今後、力を入れていくべき。相続される側も自分が将来空き家を持つかもしれないという認識を持ってもらうことが大切ではないか。	今後、相続による空き家の急増が予想されるため、空き家化する前の予防策として、空き家予備軍への呼びかけ強化に取り組みます。また、空き家相続後の適切な管理・活用に向けて、既存の冊子を活用した被相続人の意識向上も併せて取り組むこととしています。(P40_(5)ア)
3	10年という長期的な計画であれば、民法改正による土地の国庫帰属が増えた場合のことも、視野に入れておく必要があるのではないか。	土地の国庫帰属については、市場での流通が困難なエリアを中心とした活用が想定されますが、現時点では制度の具体的な内容が明らかになっていないため、今後の動向を注視しつつ、必要に応じて対応していきます。
4	取得できる農地面積を従来の3,000㎡以上から1㎡以上に緩和したところ、家庭菜園のニーズを受けて、空き家が大幅に減ったという新聞記事があった。こういった事例も参考に住居以外の部分も含めた対策を考えていくべき。	重点施策の具体化の際には、いただいたご意見を参考に、空き家だけでなく農地や庭、山林などの周辺環境に関するニーズも考慮した検討を行います。

(6) 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり

NO	意見要旨	対応案
1	「住教育」という言葉が今回は見当たらない。住宅の取得や住み替えなどをいつ・どうやって行うのかといった、県民の住まいに対する価値観の形成をサポートする施策が必要。	県民に対する適切な情報の発信と理解の促進は、若年層への既存住宅のPR、空き家予備軍への周知、高齢期に備えた早期のバリアフリー化、断熱化などの促進に向けて、重要な課題であると認識しています。そのため、伝えたい対象のニーズや状況、親しみやすい媒体は何かを的確に捉え、適切な手段による情報提供のあり方を検討します。また、住教育については、市町や各種関連団体と連携した出前講座や県民向けセミナーの開催などを行うこととしています。(P44_(6)ウ)
2	相続のタイミングよりも前のリフォームを促進するためには、県民が住宅について考えるようにすることが重要であり、「住教育」を促進することが必要。	
3	「住教育」というキーワードが出された。「住情報」を提供して啓発していくことの位置付けを高めていくべき。	

(7) その他（全般）

NO	意見要旨	対応案
1	<p>トップダウンでの施策には限界があるため、居住形態別に地域の協議会をつくり、居住に関する問題提起が地域から上がってくる仕組みを作るなど、ボトムアップにつながる施策を検討するべき。住宅政策だけではできないが、福祉分野や自治会などを含めた地域の中での連携の仕組みづくりを行い、トップダウン施策とのバランスをとっていくべき。</p> <p>計画策定に際して、全国計画に沿って作る目線も大事だが、各市町で実施されていること、それぞれの地域のまちづくりに住宅がどう関わるのかといった観点からの施策の方向性の検討が必要。</p>	<p>施策の推進体制の記載において、ひょうご住まいづくり協議会などを通じた県、市町、各種団体等の意見交換や連携の強化について記載します。(P30_2)</p> <p>また、兵庫県居住支援協議会の活動等を通じて、先進的な取組事例の収集に努めるとともに、市町や各専門委員会、その所属団体との情報共有を図り、実施施策等の連携を図ることについて記載します。(P34_(2)ア(ウ))</p>
2	住宅の設備面、特に情報通信機器への投資の促進がこれから重要になるのではないかな。	<p>情報技術の発展に伴い、暮らしにおける情報通信の重要性は日に日に高まっていることから、目先の購入費用だけでなく、光熱費、修繕費用なども含めた住宅のライフサイクルコストを意識した住まい選びの普及啓発を行うとともに、空き家を活用したテレワーク拠点の整備に併せて、情報通信機器の設置についても支援していきます。(P36_(3)ア、P39_(4)ウ)</p>
3	今回の計画は、「住宅」基本計画ではなく、「住生活」基本計画である。住教育、自立支援、自治会活動の支援など暮らし（ソフト）の部分に関する施策を展開すべき。	<p>地域コミュニティの活性化については、地域の担い手の育成や空き家を活用した活動拠点の整備などに取り組みます。(P43_(6)ア(7)、(ウ))また、住教育については、市町や各種関連団体と連携した出前講座や県民向けセミナーの開催などを行うこととしています。(P44_(6)ウ)</p>
4	住むためには住宅だけでなく、公共交通、買物施設などの住環境の整備が必要であり、住宅単体から視野を広げることが必要。	<p>特に郊外住宅地や地方部における持続性の確保に向けて、公共交通や買物施設の確保などは重要な課題であると認識しています。今後は、本計画の上位計画であり、今年度の改定に向けて検討を行っているまちづくり基本方針での対応を踏まえて検討します。</p>

5	<p>今後は、立地適正化計画に基づいて、まちづくりや住生活について考えていくことが重要。</p>	<p>立地適正化計画に代表されるまちや居住地のコンパクト化は、今後の人口減少社会において必要な考え方であると認識しています。今後は市町における取組に注視しつつ、相互の連携を進めながら、対応を検討します。</p> <p>なお、頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくりについては、立地適正化計画における防災指針の作成を促進することとしています。(P32_(1)ア)</p>
---	--	---

2 高齢者居住安定確保計画について

(1) 高齢者に適した住宅ストックの形成

NO	意見要旨	対応案
1	「リフォームを行ったプレシニア世帯のうち、バリアフリー改修・断熱改修を行った世帯の割合」について令和12年に40%とすることを目標としていることについて、この世代でリフォームをする場合の目標としては低いと感じた。	プレシニアはバリアフリーや断熱化への意識が低く、特にバリアフリーは必要にならないと改修しない傾向が強い。そこで、プレシニア世帯を対象とした普及啓発や支援を検討し、前期シニア期(65～74歳)の世帯と同程度の40%まで上昇させることとしています。
2	住生活基本計画、「魅力と活力」の「早めのバリアフリー改修、断熱改修の実施に向けた支援の検討」や高齢者居住安定確保計画、重点施策2、(2)の「自宅を賃貸する際の改修や若年・子育て世帯の取得、移住先の住宅改修等への支援」などについては、各自治体でも独自に様々な取組を進めており、県と市町が連携し一体となって取組むことが重要となるため、具体化の段階で調整ができればと考えている。	施策を具体化する際には、市町と情報共有し、連携した取組を実施します。
3	重点施策1、(2)「良質な高齢者向け住宅の供給促進」においては、住宅の質の向上について記載している。成果指標についても、量ではなく質の向上の成果を表す項目が必要ではないか。	高齢者向け住宅はバリアフリー性能等を有する良質な住宅となっていることから、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を向上させることにより、質の向上が図られると考えています。(P19_1(2))
4	重点施策1、(2)に「特養並みの介護サービスを提供する特定施設入居者介護の指定に必要なサ高住の供給の支援」とあるが、特養が不足しているため、特定施設となっているサ高住に入居するなど、自立した生活を過ごすための場として始まったサ高住の当初の目的と合致しない部分があるが、サ高住の特定施設化を進めていくのか。	サ高住の当初の目的に沿った、高齢者の自立した生活に必要な住戸面積や設備の備わったサ高住の供給を支援します。一方で、サ高住に入居されている方が中重度の要介護状態になっても必要な介護サービスを受けながら引き続き住み続けることができるよう、必要に応じて特定施設入居者生活介護の指定を受けるために必要な整備への支援を行うことを考えています。(P18_1(2)ア、イ)
5	リフォームや住み替えなど具体的な支援内容ということではなく、どういう視点で支援するのが見える形にしてほしい。	本計画では特にライフステージに応じた手法での適時・適切な施策を展開します。

(2) 高齢者のライフスタイルに合わせた住み替えへの支援

NO	意見要旨	対応案
1	高齢者居住安定確保計画、重点施策2、(2)の中の「インスペクションや瑕疵保険の普及など、消費者が安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備」に関連する制度として、安心R住宅制度やひょうごあんしん既存住宅表示制度について、広報し、普及してほしい。	宅建業法の改正に伴う、業界団体への意識啓発に加え、一般県民への周知に向けた取組により制度の普及を図ります。(P20_2(2)ア)

(3) 高齢者の在宅生活を支える多様なサービスの充実

NO	意見要旨	対応案
1	ソフト面について、特に高齢者の問題に関しては、地域をうまく活用する方法があればよいと思う。最近では自治会に入会しないケースも多く難しい面もあるが、地域で生きていると感じることが重要である。	見守り・声かけ活動やふれあいサロン等地域のニーズに即した住民主体の多様な活動が展開されるよう、生活支援コーディネーターの養成研修や情報交換会を実施します。(P22_3(1)ア)
2	重点施策3、(1)「IoT技術等を活用した見守りサービスの普及」については、どのように進めていくのか教えてほしい。	高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のための市町や民間事業者が提供するIoT技術等を活用したサービスについて、住宅相談窓口で必要に応じて情報提供するなど普及を図ります。
3	古民家を活用した小規模多機能型居宅介護事業所は増えている。空き家を活用した小規模多機能型居宅介護事業所等の普及が望まれる。	空き家活用支援事業(事業所型)による支援を行っており、今後は市町の福祉部局などと連携し空き家を活用した小規模多機能型居宅介護事業所の更なる普及を図ります。