

平成27年度第1回住宅審議会 議事要旨

日 時 平成27年8月3日（月）14：30～16：40

場 所 兵庫県職員会館 1階 多目的ホール

出席者 小森 星児会長、安田 丑作副会長、檜谷 美恵子委員、張 健委員、山端 和幸委員、三輪 康一委員、野崎 隆一委員、松原 一郎委員、中野 則子委員、市川 禮子委員、柴田 眞里委員、福永 明 委員、川嶋 実 委員、足立 裕美子委員、柴田 愛 委員、黒川 治 委員、大豊 康臣委員、越田 浩矢委員、入江 次郎委員、福元 晶三委員、北川 嘉明委員、中澤 一誠委員

1 議事の概要

(1) 出席委員確認

22名の委員の出席により審議会成立。

(2) 審議事項

- ① 「今後の住宅政策及び高齢者の居住の安定確保のあり方」及び「今後の県営住宅のあり方」について諮問。
- ② あり方検討のため、「今後の住宅政策のあり方検討小委員会」及び「今後の県営住宅のあり方検討小委員会」を設置。
- ③ 兵庫県の住宅を取り巻く状況と課題について審議。

2 主な意見交換

【委員】

本日は、県営住宅の課題を集中的に議論いただきたい。資料5のp.24に追加すべきものや小委員会への注文、留意すべき点について、発言いただきたい。なお、県からの回答は、最後に一括してお願いする。

【委員】

県営住宅はバリアフリー化が進んでいるので、管理戸数を減らすと、バリアフリーが必要な人の居場所を減らすことになるのではないかと。

【委員】

地域によって差はあると思うが、県営住宅に対する需要の状況は分かるか。また、資料5のp.24の取組については、アイデアが良くても法律の制限でなかなか進まないこともある。計画の見直しの中で、新たな展開をどこまで書くのか検討がいる。

【委員】

空き家を東南海・南海地震のシェルターや仮設住宅として活用するなど、防災面から

も空き家活用を検討してはどうか。

【委員】

今後、公営住宅は入居者の高齢化、特に高齢単身化は避けられないので、ソフト施策でフォローする必要がある。例えば、公営住宅施策と高齢者自立支援ひろばや兵庫式LSA（※）24時間地域見守り事業等との連携を行ってはどうか。社会福祉法人は、公益事業をもっとやるべきと言われているので、もっと連携を強化すべき。

また、県営住宅だけで取り組むのではなく、垣根をはずして地域全体でお互いに見守る体制も必要。県営・市営住宅の自治会行事に、周辺の新しい戸建住宅の住民を連れ、盆踊りを行っている南芦屋浜団地のように、地域住民も呼び込み、楽しめるようになるといい。

（※）LSA：Life Support Adviser（ライフ・サポート・アドバイザー）の略。生活援助員のこと。シルバーハウジング・プロジェクト（高齢者の居住の安定と社会福祉の増進に資することを目的としたプロジェクト）として供給される住宅等に居住している高齢者に対し、生活指導・相談、安否確認、一時的な家事援助、緊急時の対応等の支援を行う者。

【委員】

バリアフリー化から踏み込んで、例えばAED（自動体外式除細動器）を整備するなど、什器備品の適正配置という視点も必要。

資料5のp.24、4の地域創生の推進への対応は、住宅施策にも関連があり、この両方をマッチングさせることが必要。

【委員】

県営住宅が、高齢者住宅になると魅力に欠けるので、平均年齢の目標値があってもいい。

【委員】

資料5のp.24、4の先導的、モデル的な取組は、入居者のためなのか、地域のためなのか、誰のための取組かを明確にするべき。

また、ニーズに応えるために、県営住宅の募集が毎月行われているが、依然として応募倍率が高い状況が続いている。家賃滞納も念頭において検討する必要がある。

【委員】

住宅に関わる問題の中で、空き家の問題が一番大きい。公的支援のもとに、空き家を流通する仕組みをつくった上で、県営住宅の位置付けをどう考えるか整理する必要がある。私有財産に公費を投じるのは難しいかもしれないが、空き家の公的支援についても検討いただきたい。

県営住宅については、ストックをこれ以上増やす必要はないが、計画的な管理に配慮いただきたい。また、指定管理者は、予算の範囲で管理せざるを得ないため、インセンティブが働くようなやり方を検討していただきたい。

【委員】

資料5のp.12に木造県営住宅が8団地ある。木造県営住宅の長寿命化との兼ね合いでCLT(※)の活用も検討できるのではないかと。県産木材の利用について、地域産業、地域創生につながる議論をお願いしたい。

また、都市部と中山間地では公営住宅のあり方が異なり、中山間地では若者定住が課題。これは、県と市町の役割を明確化するチャンス。

(※) CLT : Cross Laminated Timber (クロス・ラミネイティド・ティンバー) の略で、欧州で開発された工法。板の層を各層で互いに直交するように積層接着した厚型パネルのことをいう。

【委員】

資料5のp.10～11で、県営住宅の耐震化やバリアフリー化が進んでいるとあるが、耐震化やバリアフリー化の対応は大切。安全、安心に関わる部分は、今後でも取り組んでいただきたい。

【委員】

バリアフリー化の向上について、エレベーター設置も今後は必要。資料5のp.24、4について、県営住宅でも地域創生について考えていただきたい。集合住宅がいいのかについても検討が必要。

【委員】

県営住宅の管理戸数については、低所得者が増え、応募倍率も右肩上がりの中、今後の応募倍率の見通しや県営住宅の需要を検討した上で、県民の要望に応じていくべき。

また、UR借上住宅において、希望者が継続入居できるよう柔軟性を持たせる方向で検討をお願いしたい。

【委員】

公営住宅の持つセーフティネットとは、家賃なのか、安全安心なのかという議論がある。今年度の3回の審議会での検討を通して、公営住宅と民間との役割分担を見直してはどうか。

住生活の安全・安心に関して、土砂災害などのハザードマップを示す一方で、危険な場所に住み続けてよしとするのはいかなるものか。土地利用や都市計画、居住地の規制・誘導を含めて、全体的な住まい方を多方面から検討願いたい。

資料4のp.10にあるように、高齢者の居住する住宅でバリアフリー化が進んでいないのは、対策が不十分なせいではないか。リフォームの補助制度等、柔軟で使いやすい施策が必要。

【委員】

県営住宅の入居者の質向上について、ゴミを散らかさない、家賃をきちんと払うなど、住民を自立させるための対応や規制についての記述があってもいいのではないかと。

空き家の所有者が見つからない問題や県営住宅の家賃滞納者について、マイナンバー

制度を活用した対応を検討できないか。住生活基本計画は、長期の計画となるため、このような新しい制度・仕組みをより多く採り入れて、有効な対策を検討していただきたい。

【委員】

兵庫県は、都市部や中山間部など多様性に富んでいるが、県営住宅のあるところは昔からあまり変わっていない。建替えにあたっては、過去水害があった所には建てない、過去の水害を踏まえて対策を講じる、あるいは同じ場所に建てる場合は、計画の発想を変える等、住宅ゾーンを見直すことも必要。

【委員】

資料5のp.24の課題や本日の意見を踏まえ、今後どんな問題が生じるのか検討しつつ、審議に参加させていただきたい。

【委員】

地域によって人口構成が異なるため、地域特性を踏まえ、県営住宅の必要量を見直す必要がある。地域特性は一律でないため、県下全体に適用しても、有効に機能しない施策もある。資料5のp.24にあるようにモデル的な事例を示して、市町が地域特性に応じて選べるようにしていただきたい。

【委員】

住宅政策全体としては、少子高齢化の問題だけでなく、単身世帯化への対応も大きな課題である。神戸市では、単身世帯が37%。住宅施策は、ファミリー向けから単身者向けへの切り替えも必要。そのような中で、シェアハウス、コレクティブハウジングなどの新しい住まい方の提案・誘導が必要。

また、入居者の高齢化等により、老朽化した集合住宅の再生が困難な状況にあり、郊外にある大規模なストックをどう再生していくのかが大きな問題。国が率先してやるべき内容もあるが、県としても方向性を検討していただきたい。

中山間地域には木造戸建てなど、地域にふさわしい公営住宅が必要ではないか。長寿化だけではなく、地域に合った公営住宅という発想も必要。

【委員】

先般、県下の全市町に空き家対策の会議への出席を求めたところ、8割の市町が出席し、空き家問題に真剣に取り組んでいる姿勢を感じた。

これからの県営住宅のあり方としては、若い世帯も入居しやすい対策が必要。せっかく若い人が入っても、給料が上がると退去しなければならないのが現状。その対策がうまくいけば、高齢者にとっても明るい暮らしになると思う。

【事務局】

入居者の高齢化に対応し、バリアフリー化は引き続き進めていきたい。県営住宅の管理戸数を減らすことと公営住宅の需要をどう見ていくかについては、委員のご意見も踏

まえながら、今後整理していきたいと考えている。

社会福祉法人との連携について、県としてはスペース提供だけでなく、どういう条件なら連携できるか、新たなパートナーシップについても検討していきたい。

先導的・モデル的な事例については、入居者のためか、地域のためか、県のためかなど、誰にとってメリットがあるのかを整理して検討を進めていきたい。

地域創生について、住宅を提供することでの定住促進の観点、空き住戸を活用したまちづくりとの連携、県産木材の利用など、いろいろご意見をいただいた。なお、県産木材については、県営住宅の内装下地に使用しているが、他にも活用を検討していきたい。

災害が発生した場所で県営住宅建設はやめたらどうかというご意見については、過去に災害があった県営住宅や小規模な県営住宅は、集約や廃止という方針を出しており、水害等の危険性のある地域についても、何らかの措置を講ずることを考えていきたい。

【事務局】

本県では、全国に先駆けて空き家問題を認識し、平成 24 年度から対策の検討を進めてきた。ただし、現行計画は平成 23 年度に策定されているため、空き家対策が十分打ち出されていないことから、今回の改定の重要な柱として、空き家対策を打ち出していきたい。また、空き家といっても、ネガティブなものばかりではなく、地域創生における移住の受皿としての活用など、いろいろなフェーズに分けて対策を示したい。

人口減少などの近年の社会変化は、これまで以上に難しい課題であり、引き続き、ご意見をいただきながら、10～20 年先の将来を見据えた視点や地域課題も認識しながら検討していく。

【事務局】

若い世帯の入居に関して、新婚・子育て世帯は平成 23 年の条例改正により、収入基準を緩和するなど、入居しやすい措置を採っている。また、同世帯には平成 26 年度より優先枠を拡大した。

マイナンバー制度は、特に入居申請時に役立つと考えられる。一方、家賃滞納については、現在すでに住基ネットを活用しており、マイナンバー制度の活用も併せて考えていきたい。

UR 借上復興住宅の継続入居の問題については、柔軟な対応をすると同時に転居の支援金制度や特定入居制度など、スムーズな転居を促していきたい。

指定管理者の管理にインセンティブが必要というご意見については、家賃収納事務に、インセンティブ制度を適用している。家賃滞納については、弁護士等と相談しながら、明渡し請求等により、回収に努めていく。

県営住宅の平均年齢については、平成 26 年度から新婚・子育て世帯の優先枠を拡大し、若い世帯の入居を促進している。高齢者自立支援ひろばは、県営 13 箇所、県下全体で 56 箇所開設しているが、本日頂戴したご意見も参考にさせていただきたい。

県営住宅の応募倍率は、確かに高い地域も散見されるが、倍率と戸数の議論は難しい。

【事務局】

欠席委員より、「これからは、高齢者、特に高齢単身者が増加するため、住まいの確保だけでなく、多世代が交流できる場づくりが重要。」とのご意見をいただいている。

【委員】

県営住宅には、セーフティネットとしての役割のほか、地域にとってのコミュニティバランスや地域資源としての側面が期待されている。一方で、民間賃貸との関係性、市町営住宅との役割分担など、課題は多岐にわたっている。本日の意見を参考に小委員会でさらに議論を重ねていきたい。

【委員】

かつて「住宅政策＝（イコール）公営住宅」という時代があったが、その頃から、先導的、モデル的という役割は変わっていない。かつては、民間賃貸住宅で実現できないものを主に、ハード面のモデルになるような公営住宅整備が行われていた。しかし、現在では、ソフト面の話が多くなっている。

これからの時代は地域との連携が特に重要であり、県営住宅がどれだけ地域に貢献できるかという視点が重要。県営住宅は、民間賃貸住宅市場に対して、先導的役割を果たせるモデルとしていくべきではないかと思う。また、民間賃貸住宅を活用したシェアハウスなどの中には、脱法ハウスなどもある。民間賃貸住宅市場でも取り入れられるような良い仕組み・制度を考えるべき。

住宅・土地統計調査は調査の抽出率が低く、サンプリングの偏りによって、数値が全く異なり、目標値を定めても、その妥当性に疑問が残るとともに、結果に一喜一憂するところがある。

都市計画上の白地は、土地利用が無法地帯となっている。土地利用政策、マネジメントもあわせてやらないと、地域に貢献できる住宅政策にならない。

【委員】

議論はつきないが、第1回目でもあり、すぐに回答は出ないと思う。県営住宅の管理戸数については、審議会や小委員会だけで結論を出せるものではないが、考え方など何らかの示唆を出していきたい。

以上