

平成27年度 第2回 住宅審議会 議事要旨

日 時 平成27年12月11日（金）14：30～16：45

場 所 兵庫県私学会館 3階 302+303 会議室

出席者 小森 星児会長、安田 丑作副会長、檜谷 美恵子委員、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、濱田 洋 委員、柴田 眞里委員、三上 喜美男委員、門田 ゆきえ委員、新保 雅子委員、川嶋 実 委員、赤松 清子委員、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、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 今後の住宅政策のあり方検討小委員会における検討内容について事務局より報告、審議。
- ② 今後の県営住宅のあり方検討小委員会における検討内容について事務局より報告。

2 主な意見交換

【委員】

資料4-1の不動産業者へのヒアリングで、「土地を持つことをリスクと考えるようになった」というコメントがあったが、近年、持ち家意識が後退している印象がある。その一方で、新たな住まい方としてシェアハウスやコレクティブハウジング等の動きがある。住宅とは違うかもしれないが、「民泊」のような長期滞在型の宿泊も一つの住まい方と捉えても良い。住宅資産の所有意識が低下する中で、住まいは定住から流動により活性化させる方向になっていると感じる。

都市部では新たな住スタイルが芽生えてきている。特に単身世帯のコミュニティ形成に資する施策などを資料6の「重点プログラム（検討案）」の「6 地域特性に応じたライフスタイルを実現する環境づくり」に盛り込めると良い。

【委員】

「6 地域特性に応じたライフスタイルを実現する環境づくり」については、高齢者と若者のコミュニティミックスが図られる施策が重要と強く感じている。高齢者対策として、介護サービスの提供は様々行われているが、それに加えて介護予防や健康寿命の延伸につながる取組が行われるような支援が必要。例えば、集合住宅に高齢者のコミュ

ニティづくりのための場を設け、そこで積極的に介護や健康増進のための取組を行うことができるように支援を行うことが考えられる。

【委員】

世帯構成の変化や多様な地域特性を考慮した上で、計画を検討していく必要がある。住生活基本計画（全国計画）の検討のなかでも外国人の増加に触れられているので、外国人の増加への対応も重要な視点。

【委員】

都市部では、大きな屋敷の空き家が売りに出ているが売れていない例があり、使えるストックがあっても使えないという状況が生じている。一方で、単身世帯の増加や所得格差拡大による住宅困窮者の増加、住まい方の広がりが見られており、使えるストックをニーズに合わせた使い方ができるような施策を県で展開できると良い。

【委員】

洲本市における空き家調査の結果によると、周囲に危険を及ぼすおそれのある空き家が、空き家全体の約1割を占めていた。老朽危険空き家対策は早急かつ具体的な対応が必要。

都市部から地方に移住をしたい人がいるのに、空き家が市場に出ていないというミスマッチが起こっている。市町が推進しやすい、移住をスムーズにするための施策が必要。

【委員】

資料5の「住生活を取り巻く課題」について、今回の資料では、県営住宅・市営住宅における生活ルールの問題が十分に書かれていない。暮らしの質が低いと豊かな住生活は実現できない。住民の生活意識・マナーを向上させる施策があると良い。

【委員】

住生活基本計画が、行政主体の計画にならないかが心配。地域によって暮らし方が異なるので、「住む」ことは市町が主体となると考えている。各市町のまちづくりの方針に合った兵庫県住生活基本計画とするなど、この計画を各市町に浸透させるための仕組みが必要。

【委員】

高齢夫婦のみ世帯や単身世帯が増加している一方、医療病床を削減する動きや特別養護老人ホーム入居者を要介護3以上に限定する動きがある。つまり、高齢者が増加するなかで、それに見合った病床や介護施設の受皿がなくなっている。

資料6では、低廉な住居費負担で利用できる高齢者の住まいの確保として空き家等の活用があげられているが、高齢者が安心できる居住環境を確保するためには、空き家活用よりも公営住宅等を活用した拠点づくり・集まる場づくりが重要。

【委員】

既存住宅の流通には様々な効果がある。具体的には、地球環境保全につながることや

耐震改修等により住まいの質向上につながるなどがあげられる。資料5及び6の〔重点プログラム（検討案）〕で書かれた内容にきちんと対応していくことが大切。

【委員】

30～40年先を考えると、今の子どもたちに住生活基本計画の内容を伝えることが大切。小・中・高校向けに計画の内容を分かりやすく説明した概要版をつくるべき。また、県営住宅にエレベーターを設置することも考えてほしい。

【委員】

「兵庫県地域創生戦略」で、2060年に人口450万人を維持するとされているが、そのためどのような対策を打っていくかという視点が重要。特に神戸・阪神間の都市部での人口減少にどう歯止めをかけるかが大きな課題。そのためには、近畿圏の方に選択される住環境をいかに整えていくかという視点が重要。

地域により高齢化が進んでいる地域、若年世代が多い地域がある。社会のアンバランスの解消が必要であり、その一つとしてサービス付き高齢者向け住宅の登録も、世代バランスを考慮することが求められる。

【委員】

住宅の耐震化は、ニーズはあると思うが、あまり進んでいない。支援策が弱い。そのためには、耐震化とリフォームをパッケージにして考えることも必要。市町のニーズも含めて検討してほしい。

【委員】

都市部に住む女性から、高齢になると規模の大きな戸建て住宅は維持管理が大変なので、利便性の高い駅前のマンションに買い換えたという話をよく聞く。それに伴って、地域でのつながりが少なくなり、自治会等が高齢者を見守る体制もない状況になってしまう。人のつながりをもっと大切にできるとよい。

【委員】

人口が減少しているなかで、マンションやアパートがどんどん建設されている状況を見ると、将来どうなるかと感じている。そのなかでは、既存住宅施策が重要。既存住宅が、本格的に老朽化する前にリフォームが行われるような施策が必要。

新規建設が行われている状況では、古くて不便な空き家に住まい手がなくなるのは仕方ない。そのため、除却の仕組みや住宅以外の使い方を検討する必要がある。全て住宅のまま使うというのは非現実的。

【委員】

サービス付き高齢者向け住宅は、18㎡で80戸程度整備しないと家賃だけでは採算が合わないが、現状では10～20戸のサービス付き高齢者向け住宅が多い状況。そのようなところでは、重度化が進むと職員が対応しきれないおそれがある。今の登録条件のままでは、サービス付き高齢者向け住宅には希望がないと感じている。

空き家対策は人材と大きく関わる。社会福祉法人が空き家を使って地域密着型の住まいをつくろうとしても、重度化した時の夜間介護スタッフの確保が人材不足で不可能な状況。空き家を高齢者支援として活用する際は、宿泊を伴う用途ではなく、デイサービスなど日中だけ活用する用途がよい。

自宅で最期を迎えるためには、生活全体を支える人材が必要だが、その人材が足りない。数や理想論だけで計画をつくるのではなく、実際にできることとできないことを整理して、できることに施策を集中すべき。

健康寿命を伸ばして、介護予防につなげる取組は欠かせない。近年では介護予防のためのロボットも開発されており、それらも取り入れながら、進めていくことも考えられる。

【委員】

兵庫県における日本版CCRC(※)の取組状況も、後ほど事務局からご説明いただきたい。

(※) CCRC : Continuing Care Retirement Community の略。高齢者が健康なうちに入居し、健康時から介護時まで継続的ケアを受けながら終身で過ごすことが可能な生活共同体のこと。

【委員】

先進国のソーシャルハウジングの基本方針は、私有財産かどうかにかかわらず、終(ついで)の棲家を確保するという考えに立脚している。そのような基本的な住まいの政策方針や政策目的をこの場で議論したい。

資料5「住生活を取り巻く課題」のタイトルについて、3つめ「多様化する要配慮者の居住の安定に向けた取組の強化」は「多様化する」を削除、4つめ「家族形態等の変容に伴う多様な住まい方への対応」は「多様なライフスタイルに対応した住まい方の確保」に変更、5つめ「本格的な空き家対策への対応」は「空き家対策の強化」に変更してはどうか。

資料6「評価指標の進捗状況」について、サービス付き高齢者向け住宅の整備戸数は目標を達成しているが、市町の介護福祉計画の数値等を積み上げて、これで住まいとして足りているかを確認し、今後コントロールするか、さらに整備を進めるかを考える必要がある。

自立支援ひろば事業は、成功例の施策。また、2025年問題も考慮すると、「高齢者の見守り等を行う拠点施設を備えた公営住宅の整備割合」の評価指標の目標はもっと上げるべき。

【委員】

戦後の住宅政策では重点的に取り上げられてこなかったが、住まいを文化として捉える視点が必要。今回の計画案では「6 地域特性に応じたライフスタイルを実現する環境づくり」に盛り込まれていると理解したが、計画全体の背景にある基本的な概念とし

て捉えて整理してはどうか。住文化の捉え方としては、住まいの知恵だけでなく、新たに生まれる居住スタイルをどのように文化に昇華していくかも考えていく必要がある。

【委員】

資料5では、行政、民間・NPO、住民などそれぞれの立場が、どのように動けば良いかが分からない。それぞれの役割・立場が分かるようにする必要がある。

山間部の空き家については、教育や医療を充実させるなど子育て世帯が移住したいと思う環境をつくらないと移住は進まない。空き家・空き店舗等を地域の居場所や子育て支援の拠点にしたいというニーズは多いと感じている。その際、空き家に手を加えてよいかなどの情報が、分類整理された形で提供されると良い。

【委員】

これから、国外からの移住者が増えてくることを考えると、多文化共生を全く無視することはできない。

【事務局】

新たな住まい方を盛り込む必要があるというご指摘については、新たな住まい方は行政主導というよりは、事業者や住民が市場のなかで動かしているものと感じている。そのなかで、一定のルールを守りながら、新たな住まい方をいかに育てていくかということは今後考えていきたい。また、兵庫県の多様な地域特性については、来年度に向けて議論していく。

空き家対策は、既に動き始めている。空家等対策の推進に関する特別措置法が、本年5月に完全施行され、市町によっては先行して調査等を行っている。市町同士の情報共有や市町への情報提供については既に行っている部分もあるが、10年先を見据えたビジョンとして、県としてやるべきことを考えていかなければならない。

住教育について、小委員会のなかで、住宅の質を向上させていくには補助だけでなく、居住者や所有者への意識付けを行うことが必要というご指摘があった。中古住宅の流通を進めるためにも、日頃からの維持管理の意識が重要であり、所有者等に対する啓発が必要。

【事務局】

県営住宅におけるマナーのご指摘については、入居時に、自治会への入会も含めて説明をしているが、入居者による著しい住環境の悪化やマナー違反が見られる場合には、現場を管理する指定管理者を通じて対応している。県においてもマナー醸成やコミュニティ形成が図れるよう努めたい。

【事務局】

住宅の耐震化があまり進んでいないというご指摘について、正確には木造住宅の多さが関係している。耐震化率は、都市部では高く、郡部では低いが、これは郡部では昭和56年以前の木造住宅の比率が高いことに起因している。耐震改修については、100万円

を限度として補助を出すこととしているが、全国的にも補助額は高い。他自治体で 250 万円の補助を出しているところがあるが、耐震改修実績の増加にはつながらなかったと聞いている。これからは、意識の醸成を進めることが重要。

【委員】

住宅セーフティネットをいかに確保するのが大きな課題。住宅ストックが余っている一方、適正な住宅を確保できていない人もいる。公的住宅だけでなく民間住宅も含めて、県にある資源をいかに活用していくか、県の住宅セーフティネット施策でどのようにマッチングさせていくかが重要な視点。

【委員】

住宅・土地統計調査等のデータから、5年間で様々な変化が起こっていることが見える。例えば、急速な空き家化への対応や耐震化への対応など。また今後は、地域のまちづくりの中で、住宅を保健・福祉・医療などの問題と合わせて捉える必要がある。

地域資源となる価値あるストックの保全的活用という視点が重要。上物の価値がないから取り壊すのではなく、長期間にわたり資金を回収していくような市場に転換していくべき。

人口が減少しても市街化調整区域で新築住宅が建てられ、中心部では空き家が発生する状況が生まれている。住宅と土地利用のマネジメントのあり方を考えるべき時期に来ている。

【委員】

今後、行政は主導的役割から支援的な役割へ移行する。支援することの方が難しいが、その部分こそ行政に期待されている。

【事務局】

日本版CCRCについて、地域創生戦略の検討のなかで、福祉・住宅等を横断する課題として議論を行っている。住宅分野としては、明舞団地の再生を行う際に高齢者住宅の整備や福祉施設・病院の誘致を行うなどの取組を行っているが、それ以外の分野については、今後、庁内でも協議を進め、検討していきたい。

以上