

令和7年度第1回住宅審議会 議事録（発言要旨）

日時：令和7年7月29日（火）10:00～12:00

場所：兵庫県庁3号館6階第1委員会室

委員：檜谷 美恵子委員、山口 健太郎委員、○張 健委員、清水 陽子委員、松原 永季委員、丸山 美津子委員、中尾 悦子委員、松岡 健委員、光森 千枝子委員、潁川 久美委員、○木築 基弘委員、京橋 健一郎委員、中田 英一委員、赤石 まさお委員、小泉 弘喜委員、福元 晶三委員、長岡 昇志委員

（○はオンラインでの出席者）

1 議事要旨

(1)出席委員確認

17名の出席により審議会成立

(2) 今後の住宅政策の在り方について（諮問）

今後の県営住宅の在り方について（諮問）

(3) 審議会の進め方

(4) 兵庫県の住生活を取り巻く状況と課題

2 主な意見交換

【委員】：課題が多岐にわたる中でそれぞれのテーマについて整理をしていただいた。資料5-1にあるとおり、県民一人ひとりという個人が非常にクローズアップされてきているのが、近年の傾向だと感じている。世帯類型では単身世帯がこれだけ増えるということが予測されており、住宅というのが家族を形成していた、いく場であったというところの意味合いが、今後、かなり変わってくるんだなと改めて認識した。そういう中で住まいというものがどうあればいいのかと考えたとき、人と住まいと地域という形で整理するように、住まいという点の存在と地域という面の存在の両面から考えていかないと住生活というものを担っていくことは難しいかと思われる。

空き家に関してもいろいろな施策に取り組んでいるところかと思うが、どこもやはり苦労しているところで、これだけ単身世帯が増加し世帯の人員のシェアが変わっていく中で、果たしてニュータウンで残されているファミリータイプの住宅というものが、これから住まい手のニーズを満たすことは難しいのではないかなと思われる。これからの空き家に関しては中古流通というところも含めて、ニーズを満たすのが難しいということも踏まえた上で、抜本的に考え方を見直していく必要がある。答えはまだ持ち合わせていないが、中古住宅が次も住宅として活用されていく戸数は限

られるので、住宅ではない機能や用途をどのように持たしていけばいいのかということも考えていく必要がある。

【委員】： 資料４－１の４～５ページに示されている空き家対応について、現在の仕組みでは「活用」か「解体・除却」の二者択一を迫る傾向があると感じている。空き家を「健全な状態で維持する」ことへの支援や施策が不足しており、所有者が「活用するか、潰すか」の選択を迫られているように見受けられる。住宅は単なる居住機能だけでなく、形態そのものが地域の風景や景観に影響を与える。特に多自然地域や地方部では、空き家の解体・除却がふるさとの風景の喪失や歴史的・自然的な美しい景観の荒廃につながる可能性がある。空き家の増加は避けられず、活用できる事例は限られている。その中で「空き家のまま健全に保つ」こと、すなわち適正な維持管理を促す支援の多様化・拡充が必要である。「適正管理」という言葉は地味に聞こえるが、実際には非常に重要な視点である。特に市街化調整区域において活用に向けた規制緩和が進められているが、実際に所有者が理解し実行するには困難が伴う。法的な課題を乗り越えて活用を進めるためには、専門家の支援が不可欠だ。そのため、専門家の育成や担い手の拡大が必要である。

【委員】： 今後、単身の高齢者世帯が増加することが予想される。健康寿命を延ばすためには、地域の中で高齢者が活動できる環境づくりが必要である。看護職として、地域づくりにどう関わっていくかが大きな課題である。古くなった県営住宅を単純に建て替えるだけでよいのか疑問で、地域全体の中で、高齢者が安心して住める場所を確保する必要がある。県営住宅内に共同で利用できる施設を設けることを検討してほしい。

今後はデイサービス、ショートステイ、訪問看護などを組み合わせた多機能型訪問看護サービス提供が求められる。これらのサービスを軸に住宅を地域の中に設けることが望ましい。医療機関が近くにない地域では、地域全体のバランスを考慮した医療・福祉の配置が求められる。

【委員】： 本計画は生活全般に関わる非常に重要なものであり、将来の展望も的確に示されていると感じた。国の上位計画、市町の取組との関連性を住民にとって分かりやすく示すことが望ましい。地元自治体との連携を重視し、計画の具体化を進めてほしい。国や自治体との整合性だけでなく、兵庫県独自の視点や特色を計画に反映させることが重要。多様性は強みである一方、課題や弱みでもある。兵庫県は都市部・農村部などの区分でデータを示すことで、地域課題をより明確に伝える工夫が必要。

【 委 員 】： 空き家の建替えやリフォームだけでなく、若者に人気のある「シェアハウス」や障害者施設としての活用など、民家を利用した柔軟な住まい方に少し目を向けるべき。特に、高齢者のシェアハウスや世代を超えた共同生活（例：シングルマザーと高齢女性の同居）など、人とのつながりを感じられる住まい方が求められている。

県営住宅では草刈りなどの管理作業が困難になっている。駐車場が広すぎて使われておらず、管理が大変。団地の構造が画一的で、認知症の方が自宅を判別できず、他人の家に誤って入ってしまう事例がある。外国人住民との文化的な違いによるトラブル（例：唾を吐く、階段で排尿など）も発生している。若い世代が県営住宅に入居しづらく、役員などの担い手が不足している。結果として自治会の運営が困難になっている。親の介護のために同居した息子が、親の死後すぐに退去を求められるケースがあり、制度の柔軟性に欠ける。独身男性の高齢化も進んでおり、今後の制度設計においては、結婚しない世代の住まい方も考慮すべき。

要望・提案になるが、空き家の活用方法として、世代や立場を超えたシェアハウスの導入を検討してほしい。県営住宅の設計や制度について、高齢者や認知症の方への配慮、文化的な違いへの対応、継承制度の柔軟化などを考慮してほしい。

【 委 員 】： 兵庫県全体で活動・流通を行っているが、今回の資料を通じて改めて「地域」というキーワードの重要性を強く感じた。兵庫県は非常に広く、地域ごとに人々の暮らし方や住まい方が大きく異なる。

そのため、どの視点から見ても「地域」という要素が重なってくる。資料5-1にある「ひょうごビジョン 2050」は、五百旗頭先生が座長を務められた際に作成されたものであり、非常に優れた内容となっている。国の計画もあるが、兵庫県独自のビジョンとして掲げられているこの構想は、県にとって大きな遺産であり、今後も目指すべき方向性として常に意識していくべきである。その上で、兵庫県の地域を細かく見ていくことが重要であり、今回の資料には非常に有用なデータが多数含まれている。現在ではAIの活用も可能となっており、これまで実現できなかった施策の創出が期待される。地域をプロファイリングし、そこから施策を「処方箋」として導き出し、実際の暮らしにどう適応させていくかが、兵庫県の力の見せどころである。地域の人々の声を積極的に聞き取り、それをデータ化して施策に活用することが、県民の暮らしの満足度向上につながると考える。専門家ではないが、消費者としての視点から意見を述べさせていただいた。

【 委 員 】： 「住宅マスタープラン」や「公営住宅ストック総合活用計画」を担当した経験を踏まえ、今回の提案に対する意見を述べる。

耐震改修、バリアフリー化、省エネリフォームなど、個別に補助金申請を行うのは一般市民にとって非常に難しい。他の委員の発言にもあったように、専門家の関与が必要と考える。実際に知人から簡易耐震診断の申請を代行してほしいと頼まれた経験もあり、行政だけでなく、行政書士や建築士事務所協会などと連携して支援体制を構築することが望ましい。DIY リフォームに対する市民の関心は高く、テレビ番組などの影響も大きい。ただし、専門知識がないまま改修を行うと、構造的に危険な事例もある（例：梁を切断していたケース）。そのため、DIY 改修を行う際にも専門家との相談が必要。例えば、住宅セミナーの開催を提案する。県や市町が主催し、住宅政策の情報提供と個別相談会をセットで実施することで、行政手続きや専門的な支援を受けられる場を提供すべき。

東播磨地域や神戸地域では、震災の影響により県営住宅が集中している。明石市でも震災後に多くの県営・市営住宅が建設された。これまで、ストック改善や集約建替えを推進し、用途廃止によって財源を確保する取組を行ってきた。現状の県営住宅の計画には、こうした視点が十分に反映されていないように感じる。耐震性の確保には、建替えなどによる耐震性能の向上が必要である。資料4-2に関して耐震性を有しない住宅ストックの割合について、達成状況が「△」となっている。今後どう対応するのか。住まいが直面する課題について、資料では「ライフステージ等に応じたニーズに的確に対応する住宅の供給」が冒頭に置かれているが、現状では「住まいの長寿命化」「省エネ化」など、ストック改善の視点がより重要になってきている。建築基準法の改正により省エネ基準が厳格化され、新築住宅のコストが高騰し、結果として、子育て世帯が手の届く価格帯での住宅供給が困難になっている。空き家の改修・活用の必要性について、賃貸住宅の質に課題があるケースも多く、空き家を改修して子育て世帯向けに供給するなど、既存ストックの活用が今後の重要な施策となる。こうしたストック改善・活用の視点を、今後の政策・施策の中でどのように位置づけていくのか、事務局の考えを伺いたい。

事 務 局： 耐震性確保については、建築指導課にて所管している。2025 年度より「耐震改修促進計画」の改定に向けた議論を開始している。能登地震を契機に、地方部の耐震化率の低さが課題として認識されている。高齢者が多く、住宅が古い地域への対応が重要であると認識している。耐震化率の向上と地域バランスの確保を計画のテーマとして議論中である。住宅ストックの重要性については、事務局としても同じ認識を持っている。今後、表現方法の工夫を含め、

都市部・地方部双方の視点を重視し、審議会での議論を踏まえ、計画づくりを進める。

【委員】： 2つの委員会の役割について、担当部局との繋がりによって分かれてしまっている点に少し危惧を感じている。

特に念頭にあるのは、高齢者の中でも住宅確保要配慮者がしっかり救われる計画ができるかどうかという点である。今回の諮問のうち、県営住宅に関する部分では、老朽化した大量建設住宅ストックの問題が明記されており、建替え等を含めて住宅数を減らしていく方向性が示されている。また、入居者の高齢化に対して若返りを図る方針や入居要件の緩和による子育て世代支援の記載もある。これらの政策自体は否定するものではないが、全体として住宅数が削減され、若者世代の入居率が上がることで、今後増加が見込まれる高齢者の住宅確保要配慮者の居場所が失われるのではないかと懸念している。県営住宅はセーフティーネットとして非常に重要な役割を担っていると考えており、今後の住宅政策全体の中で、県営住宅の位置づけを含めて、そうした視点をしっかりと計画に反映していただきたい。実際に、私の元にも「住む場所がない」と相談に来られる高齢者の方が複数名（10名程度）おられる。死別などにより現在の住居を離れなければならず、県営・市営住宅に応募しても抽選に当たらず、住む場所がなく困っているという状況である。高齢者向け住宅の確保については、住みやすさや経済的負担の面も含めて検討が必要であり、今後の高齢者人口の見通しの中で、住宅確保要配慮者の数を把握し、それに見合った住宅ストックを確保する計画を立てていただきたい。

また、地域格差の問題も重要である。県全体での数値だけではなく、市町ごとの状況を細かく把握し、地域ごとの実情に応じた計画を策定していただきたい。

【委員】： 空き家対策として、共同生活の場の提供や古民家カフェなどの取組が行われている。これらの取組は、初期には物珍しさから人が集まるが、徐々に客足が遠のく傾向がある。単発的な取組では持続性に欠けるため、地域全体での魅力づくりが重要。西宮市のラーメン街では、ラーメン店が集まることでラーメン好きが集まり、地域の特色として定着している。このように、特定の嗜好を持つ人々が集まる地域づくりが、空き家や県営住宅の活用にも応用できるのではないか。

県営住宅のリフォームが注目されており、YouTubeなどでリフォーム動画が高い再生回数を記録している。実際にリフォームを行う人は少数だが、興味を持つ人は多く、情報発信の効果は大きい。

リフォームに関心のある人々に向けて、県営住宅の情報を広範囲に紹介できるシステムの構築が望まれる。

【委員】： まちづくり基本方針におけるテーマとして、「安全・安心」の観点から防災・減災のまちづくりが重要である。災害時の避難行動要支援者対策においては、地域との繋がりが不可欠で、都市部・地方部・多自然地域など、地域特性に応じた助け合いの仕組みづくりが必要である。看護・介護の分野でも地域の協力が求められる。地域での助け合いの仕組みを「見える化」することが重要である。「県民一人ひとりが自分らしい暮らし方を選択できる社会の実現」は大前提であるが、個々の選択が孤立につながる可能性もあるため、助け合いの仕組みの構築が必要だ。

資料6の12ページの子育て世帯の地域別状況について、地域間の差が縮小しているとの記載があるが、その検証方法について説明を求めたい。高齢者のみの県営住宅が存在する一方で、若者・子育て世帯が入居しやすい住宅は設備面（エレベーター等）で差がある。県営住宅内での世代間バランスの確保と、住民同士の繋がりの促進が重要だ。県内市で導入されているパートナーシップ制度について、県営住宅への入居に関して制度導入自治体に限定されている現状がある。県下41市町への制度拡大に向けて、県としての対応が求められる。福祉の観点も含めて、県営住宅における制度のあり方について今後も協議が必要。

事務局： 県営住宅では高齢化が進み、65歳以上が46%、世帯主の平均年齢は67.7歳となっている。そのため子育て世帯が少なく、世代の偏りが課題となっている。多世代が共に暮らせる環境づくりを目指し、平成6年度から子育て世帯の優先入居枠の拡充や住宅の改修（グレードアップ住宅）を進めている。現在は3年間の集中取組の2年目であり、今後も住みやすい県営住宅の環境づくりに努め、計画への反映を目指している。

【委員】： 国だけでなく、県と市の連携の在り方が重要である。県の計画を市町にどう落とし込むかが課題であり、私は3年からの計画段階に関わってきた。今後は市長会や町村会を通じて、こうした議論を共有する必要がある。私はその取組を強力に推進する決意を持っている。

「一人ひとりが自分らしく」というキーワードに共感する。自治体や県の施策には共通する基本的な課題があると認識している。その中で「ウェルビーイング」という言葉に注目した。これは幸福度の意味を含むと考えられ、住まいの施策にこの観点を取り入れることが非常に重要であると再認識した。

「子育て住宅促進区域」の指定があり、施策も進められている。今後、これが県下全域にどう広がるのか、市営住宅とどう連携するのかに関心を持っている。今後の議論の中でその点を明らかにしてほしい。

私は森の町に住んでおり、県の木材利用促進条例に基づいて木質化が進められているかどうかにも関心がある。マスタープランの中で木質化や県産材の活用が議論されているかどうかを、今後の機会に確認したい。

小委員会での議論を通じて、空き家対策や高齢者・独居世帯への対応など、県営・市営住宅に共通する課題があると確信している。特に中山間地域では人口減少や空き家問題が深刻であり、今回の見直しにおいて市町と連携しながら、県下全域で取り組む必要がある。

事務局： 子育て住宅促進区域の指定の概要は、特定エリアに県と市が集中的に支援を行う取組で子育て世帯の定住を促進している。新築住宅取得に対して最大 200 万円（県と市で各 100 万円）、中古住宅の取得も支援している。阪神エリア全体で、県外からの転入世帯に 25 万円の住みかえ支援を実施している。実績は、新築取得補助に 10 件以上、住みかえ支援に昨年・今年ともに約 100 件。今後については、利用者アンケートを予定しており、施策の効果を検証し、県全体の子育て支援政策へと発展させる予定である。小委員会でも議論を進め、施策化を目指す。

事務局： 県営住宅の建替えにおいて、構造部材を木造にするのは難しいが、内装など木質化できる部分には積極的に木材を使用しており、県産材の活用にも力を入れている。

【委員】： 空き家予防の観点から、当方の取組について説明する。当方では、高齢者の住み替えやリフォームを支援するため、「リバースモーゲージ型住宅ローン」を提供している。このローンは、毎月の支払いが利息のみで、元金は契約者が亡くなった際に、相続人による一括返済または担保物件の売却によって返済する仕組みである。この制度の利用に当たっては、相続人との事前の話し合いが極めて重要である。契約者自身の生活設計や住宅の今後の扱いについて、事前に確認しておく必要がある。空き家予防の観点からするとリバースモーゲージの利用は、あくまで選択肢の一つに過ぎない。そのため、制度利用の前段階として、早期に家族間で話し合いを行うことが不可欠である。これらの取組を周知・広報していくことが、当方の課題である。まずは事前の意識醸成から丁寧に進めることが重要であると認識している。

【委員】：現在の住宅政策において、ファミリー型住宅の提供が求められている一方で、高齢者が比較的大きな住宅に住み続けているというミスマッチが存在している。

県営住宅における「要配慮者」への対応は社会状況がどんどん変化している。どのように変化しているのかを把握しているのか。潜在的な要配慮者について、県はどのように考えているか。

事務局：県営住宅では高齢者以外の配慮が必要な方々にも対応を検討しており、今後さらに具体的な議論を進めていく方針である。

事務局：兵庫県では、要配慮者が民間住宅に入居できるよう「セーフティネット住宅」の取組を進めており、現在約3万戸が登録されている。

【委員】：資料5-1などに見られる「人間中心」や「ウェルビーイング」というキーワードについて、非常に重要な視点だと感じている。高齢者の一人暮らしが増加しているというデータがある中で、地域の暮らしの実態を踏まえた視点が必要だ。多自然地域である但馬では、農業に関わる高齢者が多く、70歳以上の農業従事者が50%を超えている。農業を通じて、身体を動かし、良い食事をとり、人との関わりが自然に生まれる。若者の移住者が農業に関心を持ち、地元の高齢者がアドバイスをするなど、世代間交流が活発になっている。農業を通じた「人と人との関わり」がウェルビーイングの本質であると感じる。都市部でも共有スペースを農園として活用する事例があり、今後さらに広がっていく可能性がある。子どもが少なくなった地域の公園など、使われていない空間の新たな活用方法として「農」の導入を提案する。ベランダや室内での栽培も、YouTubeなどで情報が得られる時代になっており、農業がより身近になっている。農業があることで、安心感や心の拠り所となり、豊かな暮らしに繋がる可能性がある。

【委員】：資料5-1について多文化共生の視点の必要性があり外国にルーツを持つ住民の増加が見込まれることから、言語・文化・制度等への配慮が求められる住環境の整備が必要である。差別防止の観点からの居住環境整備について差別解消法等との関連を踏まえ、法制度上の課題を整理するとともに、差別防止を考慮した居住環境の整備が求められる。

資料6について公営住宅に関する記載のうち、「大学との連携」の項目において、留学生の利用のあり方が含まれているか。

【委員】：兵庫県が掲げる「住まい・まちづくり」ビジョンは非常に素晴らしいものであると感じている。一方で、今後の25年間は経済状況の悪化が予想され、非常に厳しい時代になるのではないかと懸念している。1年前には予想できなかったインフレの進行など、2030年

に向けて状況が大きく変化する可能性がある。このような下り坂の時代において、どのような施策を講じるべきかは非常に悩ましい問題である。例えば、生野町のように地域単位で具体的なビジョンを描ける場合は、福祉や住宅などを巻き込んだ包括的な施策が可能である。しかし、県全体をどう位置づけるかとなると、従来のような公平一律の施策展開では効果が薄くなってきている。空き家対策や耐震改修など、広く薄く施策を展開してきたが、300万円を投じた効果が本当にあったのか疑問視される時代になってきた。今後は、特定エリアに集中的に施策を展開することが可能かどうか問われる。

特に公営住宅施策においては、福祉施設との連携や市とのタイアップによる提案が求められる。また、広域行政と地方自治体の役割分担も重要な課題である。公営住宅は市民に直接サービスを提供するものであり、市町の方が住民ニーズや地域の支援体制に詳しい。しかし、人材不足などの理由で市町村への移管が難しい現状がある。県としては、より細かな情報をもとに市をサポートし、実態に即した施策を展開する必要がある。

さらに、空き家政策においては、民間と公の役割分担を明確にする必要がある。特定空き家の除却には公的費用の投入が妥当だが、カフェへの改修などには民間の協力を促すべきである。インスペクションやアドバイザーの人材育成には公の役割が大きい。改修などの直接的支援は民間主導でもよいのではないか。

最後に、施策を進める上でベースとなるデータの重要性を強調したい。高齢化率ではなく、高齢者数の実数で見ると兵庫県では多くの地域で高齢者人口が減少に転じている。特に阪神間以外ではその傾向が顕著であり、実数に基づいた分析が今後の政策立案において重要である。

【 委 員 】： 本日は第 1 回の審議会が開催され、委員の皆様から多くの適切かつ具体的なお意見・ご提案をいただいた。

兵庫県は「全国の縮図」とも言われる多様な地域を有しており、それぞれの地域の特色を生かした施策の推進が必要であるとの意見が出された。厳しい財政状況の中で、高齢化率は今後も高止まりが予想され、高齢者の数は若干変化するものの、支援を必要とする県民が増加している現状が共有された。

住宅は生活の基盤であり、県民の幸福度（ウェルビーイング）にも直結する重要なテーマであるとの認識が示された。

今後は、小委員会を中心に、住宅政策を含む各課題について熟議を重ねていく。中間報告の場では、再度委員の皆様にご意見をいただく機会を設けることとする。