

平成 27 年度 第 3 回 住宅審議会 議事要旨

日 時 平成 28 年 2 月 8 日 (月) 14 : 30 ~ 16 : 30

場 所 兵庫県農業共済会館 4 階 第 1 ・ 2 ・ 3 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、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、濱田 洋 委員、柴田 眞里 委員、
三上喜美男委員、福永 明 委員、赤松 清子 委員、柴田 愛 委員、
大豊 康臣 委員、越田 浩矢 委員、入江 次郎 委員、中澤 一誠 委員、
西村 志郎 委員

1 議事の概要

(1) 出席委員確認

21 名の委員の出席により審議会成立。

(2) 審議事項

- ① 住生活基本計画及び高齢者居住安定確保計画の中間報告 (案) について事務局より説明、審議。
- ② ひょうご県営住宅整備・管理計画パブリックコメント (案) について事務局より説明、審議。

2 主な意見交換

① 住生活基本計画及び高齢者居住安定確保計画の中間報告 (案) について

【委員】

資料 2-2 について、「住生活を取り巻く課題」と「重点的に推進する施策の方向」の書きぶりは改めた方がよい。課題の裏返しで施策の方向性が書かれていて、具体の施策の方向性が見えにくくなっている。高齢者居住安定確保計画についても同様。

【委員】

資料 3-2 について、課題の「4 住まいの選択に関する支援体制の整備」は、新たな相談の仕組みや体制を作るよりも、地域包括支援センターや兵庫式 24 時間 LSA 地域見守り事業など、既存の取組を地域に充実・発展させ、まとめて相談できる体制をつくっていく方がよい。

【委員】

市長会や町村会の意見は、どの程度聞いているのか。

【事務局】

現時点では特に聞いていない。今後、意見を聞く機会を持ちたい。

【委員】

資料2-2の課題で「多自然地域の活性化」などがあるが、「活性化」自体は課題ではない。また、「活性化」という言葉を「地域固有のアメニティ」、「サステナビリティ」というような言葉で捉えていった方がよい。

【委員】

都市部では、流通していない良質な空き家が見られる一方で、空き家を活用して福祉拠点化する事例も出てきている。住宅を転用して高齢者の居心地のよさを持続することは、高齢者の生活を支える上で効果的。また、国の住生活基本計画の見直し案でも「介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進」が位置付けられている。住宅以外の用途に転用して地域ニーズに応える空き家活用の取組は強化してほしい。

高齢者居住安定確保計画についても同様に、空き家を積極的に活用した場づくりや、介護・福祉拠点化などを明確に位置付けた方がよい。具体的には、高齢者を取り巻く課題の「健康増進や生きがいつくり等、高齢者が・・・」に介護・福祉拠点を加えた上で、最後に「(空き家の活用等)」と加えることが考えられる。

また、それに対応する形で、主な展開施策の「公営住宅等を活用した高齢者福祉拠点等の整備」では、「公営住宅・空き家等・・・」とするなど、空き家活用の位置付けをはっきりさせた方がよい。

【委員】

空き家は多様な活用方法があり、住宅セーフティネットとしての活用もある。民間の住宅ストックを活用することは大切な視点。

【委員】

資料2-1 p. 33 について、「地域別に推進する施策の方向」で4つの地域区分のうち、都市中心部と地方都市の施策の方向に「まちなか居住の推進」が位置付けられている一方で、多自然地域では「移住・定住促進」が位置付けられている。人口が減少している中で、どういう方向を目指しているのかが分かりにくい。

【委員】

「空き家バンクを設置する」など、空き家活用の取組強化については、もっとはっきりと内容を打ち出した方がよい。

資料2-1 p. 24 の(2)②の中に「〇低炭素まちづくりの普及促進」とあるが内容が分かりにくい。都市機能を集約しながら省エネ型のまちづくりを目指すなど具体的な文言・表現とすべき。

【委員】

情報発信の方法が触れられていない。特に高齢者は民生委員等に頼らなければ情報が入ってこない状況にある。ポストに情報が入る、新聞で情報発信するなどの具体的な方法を記載し、一般の県民でも情報にたどりつけるようにすべき。

【委員】

危険な空き家は解体し、活用できるものは活用するという方向性があるが、そもそも空き家が発生し放置されている理由や県内の実態等の分析は、どこまでできているか。

現状では、建て替えが行われると新築住宅が売れて、それにより若い世代が入ってくるという状況も見られる。都市部と地方部で状況が異なると思うが、どのように空き家対策を行っていくべきか、掘り下げて検討すべき。

【委員】

資料2-2の〈住生活を取り巻く課題〉と〈重点的に推進する施策の方向〉の書き方は課題のタイトルの付け方を改めた方がよい。また、データから読み取れる課題が、どのような方向に動いたかを整理していけばよい。

今回の見直しの検討では、多様なライフスタイル・住まい方、空き家対策などの既存ストック活用、地域でのコミュニティ形成を住宅施策としてどう考えるかの3つを特に深掘りし議論してきた。特に地域でのコミュニティ対策に関する内容については、県レベルでどこまで方向性を出すかまだ議論が十分ではないので、引き続き検討を進めたい。

情報発信の時にどのような取組が必要かについても、事例等を用いながら分かるようにしていくべき。

【委員】

人口減少下における様々な課題にどう対応していくかという面では、既に動いている先進的な取組がある一方で、まだ不足している取組もある。もっと新しい試みを積極的に支援するという姿勢は、まだまだ必要。

② ひょうご県営住宅整備・管理計画パブリックコメント（案）について

【委員】

資料6p.27について、非正規雇用が増え、所得水準が低下するなかで、公営住宅予備軍が増えている。人口・世帯数の減少だけでなく、この点も踏まえて管理戸数を設定してほしい。

UR都市機構の借上げ県営住宅の入居者に対しては、入居のしおりや口頭で20年後の明け渡しを伝えていたということだが、聞いてないという入居世帯も多い。神戸市や西宮市では裁判になっている例もある。全ての入居者に明け渡しを求める必要はないのではないか。

【事務局】

管理戸数については、「第3次行財政構造改革推進方策」での震災前の水準（戸数）を念頭に検討するという方向性を受けて、震災前の4.5万戸を念頭に、人口・世帯数の減少や他府県の動向、被災世帯の推移等、総合的な判断の上でベストな戸数を設定している。また、委員意見等も踏まえ、管理戸数については、一定期間を経たら必要に応じて

見直すこととしている。

入居世帯が多様化していることは理解しているが、入居戸数が減っている状況もあり、また県営住宅の魅力が減っている側面もある。そのため、魅力ある県営住宅とするために、集約事業を進めたり、維持管理やサービス拡充を図ることが必要という考えもある。そのような総合的な判断の上で管理戸数を設定している。

【事務局】

借上げ県営住宅は、20年を限度にUR都市機構へ返還していく必要があり、入居者には円滑に住み替えてもらうことを原則としている。ただし、住み替えが難しい世帯については、実情を踏まえ、判定委員会で判断するなどきめ細かな対応を行うこととしている。

なお、入居者に対しては、当初から20年限定であること、契約期間終了後は明け渡してもらうことを、住まいのしおりで明記し、通知している。法令上様式等の定めはなく、しおりを渡し通知している。

【委員】

ソーシャルハウジングの重要性については、小委員会の中で指摘し共有してきた。定義はしていないが、ハウジング全体をソーシャルなものとして捉えていき、その中核として公営住宅を捉えるというスタンス。

一方、国の考え方は公営住宅＝住宅セーフティネットだが、その整理には疑問があり、住宅セーフティネットといっても、生活困窮者への住まいの提供だけでなく、社会保障の再分配の意味合いもある。ハコモノだけでなく家賃補助、優先入居など様々。

そうした中で、小委員会では、公営住宅はソーシャルハウジングの中核であるが、ソーシャルハウジング＝公営住宅ではないという考えを共有してきた。

【委員】

小委員会では、管理戸数などの数よりもソフトなどによる質を重視してきた。どうい
う質を提供するかは、日々の実践の中で解決すること。

【委員】

明舞団地では県営住宅を活用した学生シェアハウスの取組を行っているが、多様なライフスタイルに対応した住まい方を公営住宅でも実現できるとよい。兵庫県にはコレクティブハウジングなどの実績もあり、こうした蓄積を活かして兵庫県ならではの県営住宅施策が推進されることを期待する。

【委員】

民間の空き家を活用した準公営住宅の報道があったが、兵庫県の県営住宅の供給戸数への影響はあるのか。

【事務局】

民間の空き家は、あんしん賃貸住宅や居住支援協議会の中での活用が期待されており、

民間活用も含めたセーフティネットをどう構築するかは今後の課題と考えている。

【事務局】

準公営住宅については、国の審議会での議論も行われていない状況。国が、制度化していくのであれば、今後検討していきたいと考えている。

【委員】

資料6p. 3～4の概要版について、Ⅱ-1.の公営住宅の役割を(1)(2)に分ける必要性は低い。「(2)地域のまちづくりへの対応」は(1)の③という扱いで良いのではないかと。

Ⅱ-2.の県営住宅整備・管理の目指すべき方向は、住生活基本計画とも似た表現になっている。ここは、住生活基本計画との連携・整合を図ることを明示した上で、その中で、県営住宅として強調すべき内容を明示した方がよい。

Ⅳ.の県営住宅の整備・管理方針のうち、(3)②の「高層住宅の非現地建替の検討」は概要版で強調すべき内容ではない。また、高層住宅だけでなく、低層・中層も含めた内容とすべき。

【委員】

外国人も住宅確保要配慮者としてのニーズはあるが、大学に在学中の外国人が公営住宅に入居する際、個人でなければ連帯保証人になることはできないと言われたことがある。

また、民間賃貸住宅の敷金について家主との返還トラブルがあり、返還されないと言われた者もいる。こうしたことへの対応が必要。

【事務局】

兵庫県営住宅の場合は、大学が機関保証すれば問題なく、柔軟に対応している。敷金についても、きちんと返還している。

【委員】

外国人への対応に関しての記載がもう少しあった方がよい。

【委員】

耐震化率を平成37年度に97%としているが、100%は難しいのか。

【事務局】

現在改定中の耐震改修促進計画における耐震化目標に合わせて、97%としている。実際に見込まれる事業量にも見合った現実的な数値と考えている。

以上