

平成 28 年度 第 2 回住宅審議会議事要旨

日 時 平成 28 年 11 月 15 日 (火) 15 : 30 ~ 17 : 30

場 所 兵庫県公社館 1 階大会議室

出席委員 小森 星児委員、松尾 信明委員、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、
門田ゆきえ委員、福永 明委員、川嶋 実委員、赤松 清子委員、
幣原 みや委員、大豊 康臣委員、越田 浩矢委員、庄本えつこ委員、
服部 千秋委員、中澤 一誠委員

1 議事の概要

(1) 出席委員確認

18 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審議結果について
事務局より説明の後、意見交換
- ② 兵庫県住生活基本計画及び兵庫県高齢者居住安定確保計画のパブリックコメント案について
事務局より説明の後、意見交換

2 主な意見交換

(1) 住生活基本計画のパブリックコメント案について

【委員】

「耐震性のない住宅への草の根意識啓発」とはどのようなことをイメージしているのか。

【事務局】

住宅の耐震化率の目標達成が進まない中で、耐震化を促進させるためには、住宅所有者の意識を変えることが重要と考えている。来年度から耐震改修促進事業を全て市町事業化し、住民により身近な市町によるワンストップ体制で進めることにしているが、この草の根意識啓発は、例えば、普及啓発のためのチラシ作成や地域ごとに住宅関連事業者と協働して行う催しや勉強会など、市町が取組む事業をイメージしており、これらに対し、県が助成することとしている。

【事務局】

成果指標の目標値として平成 37 年までに 34.6 万戸への普及啓発を実施することとしている。実績値のカウントをどうするか難しいところであるが、戸別訪問分のカウントのほか、例えば、広報紙に掲載した場合には、配布対象者×0.1 でカウントするなどしてフォローアップしていきたいと思う。

【委員】

取組が上手くいっている地域の事例を県で集め、市町に紹介などをしていくとよいと思う。

【委員】

既存住宅売買瑕疵保険とはどのようなものか。

【事務局】

既存住宅を取得した後に瑕疵があった場合に保険で修理をしてもらえる制度である。

【事務局】

インスペクション（建物状況調査）を受けた上で、保険料を支払うことが要件になっている。それをすれば保証期間中に瑕疵があった場合、保険が適用される。成果指標の現状値の4.4%は加入率である。

【委員】

インスペクション（建物状況調査）と保険加入はセットなのか。

【事務局】

セットである。インスペクション（建物状況調査）を行って問題ないと判断された場合に保険に加入することができる。ただ、建物検査は目視できる範囲での検査なので、隠れた瑕疵が発見される可能性がある。そのような場合に保険が適用される。

【委員】

現在加入率が4.4%と低く、認知されていないように思う。今後どのように広めることを考えているのか。

【事務局】

インスペクション（建物状況調査）の普及に向けて補助制度を設けている。また、次年度以降、インスペクション（建物状況調査）を活用して安心して購入できる既存住宅の認定制度の創設を考えている。

なお、宅建業法が改正され、インスペクション（建物状況調査）の実施の有無が不動産取引時の重要事項説明に盛り込まれる予定である。

【委員】

市街化調整区域での空き家活用（既存住宅取得）は、特別指定区域内か、あるいは地縁者でないと難しい。UJI ターンの中でもJターン・Iターン者向けには簡単にはできないと思う。この計画に位置付けられることで誰でも空き家に入居できる仕組みになるのか。

空き家バンクの一元化については、窓口の運営を誰が行うのか。また、現在の市町の空き家バンクの取組は必ずしも活発でないところもある。それを一元化したところでどうか、という気がする。また、空き家バンクについて、宅建業者との関係はどのように考えているのか。

【事務局】

市街化調整区域の空き家活用については制約が多いが、県としては特別指定区域制度の弾力的な運用を行い、一定の計画があれば活用できるようにしている。また、従来、市街化調整区域で既存住宅を取得する場合の許可は、地縁のある人が中心であったが、地域創生戦略の一環として、平成28年4月から5年間限定であるが、UJI ターン向けに用途変更する既存住宅についても認める基準を設けて運用してい

る。

【事務局】

補足すると、UJI ターン向けに用途変更する既存住宅についても認める基準を設けることにより、特別指定区域の指定を受けずに、開発審査会に直接審査してもらうことが可能となり、かつそれを2回でなく1回で済むよう開発許可制度の基準を改正し運用しており、時間的にも短縮している。

【事務局】

空き家バンクの取組は各市町によって状況が異なることは理解している。

次年度、国が空き家バンクの情報を一元化する予算要求を行っているので、その動きを見ながら、市町とも連携して取組を進めていく。

【委員】

都市計画に関することは時間がかかるので、柔軟な対応と適切な市町との役割分担及び支援をお願いしたい。

【委員】

資料4-2 p.11の施策の推進体制で、社会福祉法人を民間団体の非営利法人の中で位置付けるべきである。最近では地域サポート型特養で在宅サービスに関わる社会福祉法人が増えてきており、地域の高齢者や障害者のことをよく理解している。

障害者は「高齢者等」に含まれていると思うが、障害者も地域居住の流れが進んでいるので、障害者の住宅の問題についても一言でよいので触れてあるとよいと思う。

移住に必要なのは仕事があることである。多自然地域等において仕事の機会を創出することは別のところで議論されているのか。

【事務局】: 社会福祉法人は「営利団体」に含めている。

【委員】

地域貢献等で頑張っているなので、この際、非営利団体に入れてよいと思う。

【事務局】

障害者は、「住宅確保要配慮者」の一つの属性として定義しており、本文中には障害者のことについても触れている。移住者の仕事について、空き家を活用した起業支援などの取組は地域創生戦略の中で検討している。

【委員】

資料4-2で住宅ストックがこの5年間で21万戸も増加しているのに対して、公営住宅供給目標量が5万戸となっている。増加する21万戸にさらに5万戸を足すという意味か。

【事務局】

5万戸は管理戸数ではなく、今後供給する戸数である。このうち新築・建替が1万戸で、残りの4万戸は公営住宅ストックの空き家募集によるものとなっている。

【事務局】

新築・建替の1万戸も、このうち新規建設は40戸程度である。よって公営住宅ストックの数としては増えていかない。

【委員】

新規施策が郊外住宅地や多自然地域の「魅力と活力」「自立と連携」に集約されており、メッセージ性が大分付いたように思う。また、内容をみると、新規整備よりも既存のものを使っていくという施策が中心で、従来から施策転換が図られている印象を受けた。それに対して成果指標は（特に「自立と連携」の部分）、重点的に取り組む施策と対応する指標になっているのか。地域との連携を掲げる中での成果指標として、対応関係がやや取れていないように感じる。

また、外国人との多文化交流の視点についても計画の中で一言でも触れるべきだと思う。

【委員】

「オールドニュータウンの再生に向けた取組が行われている団地の割合」の成果指標の現状値・目標値の母数は何か。また、団地内で1つでも取組が行われていればカウントされるのか。

【事務局】

母数は55団地である。現状値9%はこのうち5団地で団地再生協議会等が設置されているものを指している。

【事務局】

県内にオールドニュータウンは86地区あり、このうち、高齢化率か人口減少率が所在市町の平均を上回っている地区が55地区となっている。これらの地区に対して再生の取組を働きかけていくことを想定しており、まずは地域創生戦略のKPIで設定した15団地を目標に頑張りたいと考えている。

地区の中で1つでも再生の取組が行われ、そこを足がかりに取組が広がればよいが、実際には団地再生協議会を設立した場合などにカウントすることになると思う。

【委員】

パブリックコメントに成果指標の考え方は出すのか。

【事務局】

参考資料4はパブリックコメントで出す予定はなかったが、検討する。

【委員】

資料4-2 p.5にある歴史的・文化的価値の高い建造物や歴史的まちなみの保全と活用について、どのように考えているのか。阪神北地域などで、歴史的な建物が壊されようとしている事例がある。

p.15には、施策として、土砂災害特別警戒区域内等での住宅改修とあるが、改修すれば土砂災害は回避できるのか、どのような改修をするのか。

【事務局】

地域の景観上のシンボルとなっている建造物は、県景観条例で景観形成重要建造物に指定できる。市条例で同趣旨の指定を行っている市もある。ただ、県条例では景観形成重要建造物の除却を禁止していないので、保存か除却かは、最終的には所有者の意向による。指定により景観上重要だと多くの人に理解・評価してもらうことで、所有者が除却ではなく保存・活用したい人への売却等を選択するようになって、次世代に残っていくことが広がればよいと考えている。

【事務局】

土砂災害特別警戒区域の取組としては移転が一番望ましいが、改修についても助成制度がある。改修方法については、例えば、山が崩れた場合にかかる土圧はR区域指定時に分かっているので、それに耐えられるように1階部分をコンクリート造にする、待ち受け擁壁を造る、常時人がいる居室は崖側から離れた位置に配置するなどが考えられる。

【委員】

関連計画の成果指標で「カムバックひょうご東京センターの移住相談件数」は現状値 200 件に対して、目標値が 5,000 件と振れ幅が大きくなっている。どう目標を達成するのか。

【事務局】

本計画の目標ではないので考え方までこの場で説明できないが、平成 27 年度は年度途中にカムバックひょうご東京センターが設置されたため、値が低いのだと思う。

【事務局】

カムバックひょうご東京センターを設置し、それに伴い高い目標を設定した。その意気込みとご理解いただきたいと思う。

【委員】

災害対策の施策としてCGハザードマップ等の配信があるが、ハザードマップで危険と位置付けられた土地・建物は資産価値が下がると聞く。そこにはどう対応するのか。

【事務局】

ご指摘の反応はあるが、基本的には人命を守ることが最優先になると考えているので、CGハザードマップを配信している。市場がどう反応するかは読めない部分もあるが、正確な情報を伝え、余計な不安を与えないようにしたいと考えている。

(2) 高齢者居住安定確保計画のパブリックコメント案について

【委員】

参考資料 3 に記載されていた「公営住宅等における福祉拠点」とはどのようなものを、どのくらいの数値目標で整備していく想定か。

【事務局】

公営住宅の空き住戸を活用した「高齢者自立支援ひろば」など、地域の交流拠点づくり等の取組を想定している。目標値は現在のところない。

【委員】

震災復興計画で生まれた「高齢者自立支援ひろば」であるが、地域福祉の拠点となり、住宅施策とのマッチングにもなる。復興基金の終了が近づくなかで、今後は一般施策として継続してほしいと思う。その際は、いつまで、どういう体制で、どのような機能を持たせ進化させるかを検討してほしい。

【委員】

資料 5-2 p. 5 にある高齢者の入居に対する貸主の不安の解消は具体的に何をし

ていくのか。

【事務局】

資料 5-2 p.13 にあるように、居住支援協議会において相談窓口を設置し、家賃債務保証や身元保証人、安否確認サービス等を行う民間事業者の紹介・あっせんを想定している。

【委員】

相談窓口を設置しても知らないとそのままになるので周知する努力が必要である。

【委員】

10月に兵庫県地域医療構想が策定され、在宅医療の今後10年間の需要量が出ている。それによると、在宅医療需要は平成25年から平成37年にかけて1.6倍となる見通しである。それに対して、成果指標「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」の目標値は80%となっているが、この目標値の設定根拠は何か。

【事務局】

住生活基本計画（全国計画）において、同じ成果指標の目標値が平成37年度までに75%となっている。これに対して、兵庫県の現状値は全国平均より5ポイント高いことから80%と設定した。

【事務局】

福祉のまちづくり基本方針において、目標値を平成32年度までに65%と設定しており、そのトレンドも踏まえ80%に設定している。

(3) その他

【委員】

本日の意見を踏まえて調整を行いパブリックコメントの手続を進める。パブリックコメントについては関係者にも意見をもらえるようPRをお願いしたい。

住生活基本計画の市町へのPRは、策定期間の違いもあって、必ずしも上手くいっていないと思うので今後の取組課題だと思う。

【事務局】

次回の住宅審議会は、委員の予定を勘案すると1月16日（月）の午後が有力である。