

令和5年度第3回住宅審議会 議事録（発言要旨）

日時：令和6年3月26日(火) 10:00～11:30

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、○柴田 茂徳委員、清水 陽子委員、○栗山 尚子委員、松原 永季委員、○丸山 美津子委員、米澤 なな子委員、石川 路子委員、○中尾 悦子委員、○松岡 健委員、光森 千枝子委員、那須 健委員、潁川 久美委員、松田 隆委員、木築 基弘委員、京橋 健一郎委員、○丹下 芙蓉委員、戸井田 ゆうすけ委員、○中村 大輔委員、○前田 ともき委員、○小泉 弘喜委員、○沖汐 守彦委員、○齋藤 良太委員、○村上 卓也委員

(○はオンラインでの出席者)

1 議事要旨

(1) 出席委員確認

26名の出席により審議会成立

(2) 会長・副会長の選任

改選後初めての審議会のため、事務局より新委員を含めて紹介。また、今回改選をもって前会長が退任されたため、規則第5条に基づき、委員互選により、前副会長を会長に、住宅計画専門で他自治体等での部会長等の経験もある委員を副会長に選任

(3) 子育て促進部会の設置

事務局より子育て世帯への住宅施策の内容の説明及び部会設置の提案を行い、各委員が質疑・意見等を発言。部会設置・委員案は事務局案を了承

2 主な意見交換

【委員】： まずは子育て住宅促進区域を尼崎市において指定する予定であるということだが、尼崎市ではREHUL(リーフル)という市営住宅でのサブリース事業を行っており、高い関心を持って注目している。子育て住宅促進区域の指定に向けて意見交換をさせていただきたい。

検討いただきたい点としては、資料2の6頁の民間住宅の入居支援のところで、新築住宅と中古住宅の補助金額が違うが、中古住宅に比べ新築住宅の流通を促進したいのかなという印象を受けた。県として、中古住宅の流通促進も考えているなら、中古住宅の補助金額をもう少し上げると、県からのメッセージになると思う。

また、子育て住宅促進区域の設定については、立地適正化や現行の都市計画のあり方をしっかりと踏まえていくべきである。資料2の9頁を見ると、都市機能誘導区域を想定しているような印象を受けた。そうした場合には、子育て住宅促進区域とその他の区域でそれぞれが担うべきものをどう描いていけば良いのかを皆様と考

えていきたい。

また、住環境が非常に重要になってくると思う。子育て住宅促進区域の中でのサポートは住宅の入居支援だけではなく、住環境をつくる施設、例えば、学童施設には支援はできないのかなどを考えていければと思う。

【 委員 】 : 子育て世帯が暮らしやすい良質な住宅は、住宅の取得の価格や家賃等が高くなることに反映されないかと懸念している。この施策では、ある程度高めの所得階層をターゲットに考えているような印象を持ったがどうなのか。

もう一つは、資料2の9頁に子育て住宅促進区域の例を挙げているが、例1や例3を見ると、密集市街地の改善と関連するところが多いと感じた。空き家の改善の話ともかなり強く関連するところがある。その場合、入居者のことを考えると家賃が低いことがポイントになる。その流れで子育て世代が暮らしやすい良質な住宅と家賃の兼ね合いをどう捉えていくのか、これから考えなければならぬと思っている。

【 委員 】 : 商業施設や公園が近くにあるというのは子育て世代だけではなく、高齢者にとっても非常に住みやすいまちづくりになると思う。ソフトの支援も大変重要だと思う。

子育てをしている人は、子どもが保育園で37℃になればすぐに迎えに行かなければならず、仕事を途中で止めないといけないなどの事例がある。高齢者の方々と子育て世帯の方々が上手く融合しながら、生活することができないかと思う。

県の他の委員会でも少子化対策のことがすごく問題になっている。子育てと同時に子どもをどう増やしていくのかということも、一緒に施策として考えていく方が良いように思う。

【 委員 】 : 資料2の4頁のアンケートについて、79%の人達が価格・家賃を重視するということがあったが、新婚と子育て世代と言っても、例えば、まだ子ども持っていない家庭が答えるのと、中学生ぐらいもしくは中学受験するという世帯ではニーズは全く違っていると私は考えている。

私の子育てに関する話を聞く中で、阪神間に住む大きなメリットは教育施設が非常に整っているからとよく聞く。その意味では、家賃は皆さん共通で重要視するが、子育て世帯の中でも、お子さんの有無や年齢によって、理由が分散してしまうので、このような結果が出たのかなと思う。そこを留意すると理由がもう少し明確になるので、さらに分析していただければと思う。

もう一点、子育て支援に対する施策のKPIをどうするかは非

常に重要で、子育て世帯が住んではくれるが、最終的に出ていってしまうのであればあまり意味がない。やはり定着をしてもらえることがすごく重要になる。しっかりと子育て世代に住んでもらい、その地で定着してもらうところまで考えた上での施策であるべきだと思うので、改めて検討いただければと思う。

最後に、ハード部分だけでなくソフト部分もしっかりと整備していかないといけないと考えている。今、“ごちゃまぜの都市“のまちづくりが流行っており、多世代での緩やかな繋がりの中で子育てをしていく関係性を持つことが、まちづくりで重要であると言われているので、子育て世代をターゲットとしながらも、他世代の方々の住みやすさもしっかりと考えていくことも重要な視点ではないかと思う。

【 委員 】 : 県営住宅に、安いから住むのは良いが、高齢者の方が多く、一人暮らしの方が亡くなった後、片付ける人がおらず、その住戸が1、2年放置されて老朽化が進む。県は家賃収入がないし、放置後では修理にも逆にお金がかかる。

一人暮らしの高齢者が亡くなった後に誰が処理するかをもう少し明確にし、県として後見人をつけるなどして処理すると、その空き家を子育て世代に使ってもらえる。そういう事を考えていただきたい。そうすれば、子育てできる家をもっと増えると思う。

【 委員 】 : 前回の住宅審議会でも、子育て世帯、特にひとり親や生活困窮者の方に対しての手だても考慮して進めていただきたいと意見を述べた。その上で、子育て世帯のニーズとしては、資料2の4頁にあるとおり、やはり価格・家賃が非常に大きなウェイトを占めているため、資料2の9頁の子育て住宅促進区域の例示でも、価格・家賃の要素も検討する必要があると考えている。また、「子育て世代」と大きく括ると、どこをターゲットにしているか分かりづらい。定住していただくために、そこに住む方のニーズがしっかりと把握された上での検討が必要だと思う。

【 委員 】 : 住宅は、生きていく上で欠かせない。それを確保するために色々な施策を打っているが、広さ・場所・家賃などハード面に加え、ソフト面すなわち環境が非常に大きな要素となっている。物理的環境と人間のケア環境があり、格差社会においては後者が非常に大きな問題になっている。

先程他の委員から尼崎市「リーフル」の例が出たが、尼崎市と民間企業との協働による生活困窮者のための住居支援の取り組みである。現場では本当に困っている人が多く、民間企業が仲立ちをし、先ず生活のベースを担保するということが役立っている。他地域

でもニーズは多い。

住む側の目線で行政と話を重ねながらよりよい施策ができるよう一緒に頑張っ

【委員】： 阪神間では子育て世帯の転入が増加傾向にある中、尼崎が転出超過なのでモデルとして選ばれているようだが、住みたい人は多いが、価格が高い、戸数が足りないなどの部分があるからなのか、あるいは、他の要因で人気がないから何とかしようというのか。そのどちらなのかがわからない。

また、今後の議論とは思いますが、尼崎のどの地域を考えておられるのかがわからない点である。

【委員】： 何度か出てくる「良質」という表現が分かりにくかった。耐震とかではなく、例えば高断熱とか、省エネなのか。

2つ目は、子育て中は、間取りや使い方とかもどんどん変化する。仕事も、副業や転職などの変化が促進される中で、同じ場所に住むという日本の文化はマイナスなことが多いと思う。そういう意味では、将来売りやすくとか貸しやすくということも、子育て世代にとっての大事なキーワードなのかなと思った。

最後に、モデル地域を作ることが、その地域だけのことではなく、暮らし方を広く社会に伝えていくことになって欲しいと思う。

【委員】： 1点目、県営住宅については民業圧迫にならないので、子育て世帯の優先入居は大賛成である。

ただ2点目だが、中心市街地の人口増は、場所によっては問題点が発生するかもしれないと思う。例えば、明石では大久保地区と明石駅周辺、西明石地区の人口は増えているが魚住や二見地区は人口が減っている。すると、大久保や明石地区では、待機児童の問題が発生した。施策検討ではこれらのことへの留意が必要である。神戸市でも北部では、廃校になって、実際の民間施設として使われているところもあるので、区域の指定要件の中に、園や学校の空きがあることを入れていただきたい。

3点目、尼崎市については、住宅施策を推進する必要性はあると思う。なぜなら、尼崎市は中核市の中では居住水準が一番低い。賃貸住宅が多く、戸建住宅が少ない。そのため、こういう施策は非常に大事。他の地域にどこまで拡大していいのかは、これからの課題。ただ、省エネや遮音性能をアップすることはあり得ると思う。

4点目、空き家や空き店舗を利活用する、リフォームをするというのは非常にいいと思う。ただ駅近に新築マンションや高いマンションを建て、居住者を呼ぶことは明石でもしているが、それについてはいろんな弊害も発生していることをご認識いただきたい。

【 委員 】： 先程からハード面ソフト面の話があったが、資料2の5頁の子育てしやすい県営住宅を見ると素晴らしいハード面が整っていくと感じたが、ソフト面、システムの方の制度設計もお願いしたい。以前の住宅審議会でも発言したが、県営住宅における母子家庭のシェアハウスのシステムを構築していただきたい。群馬県では県営住宅の中に、母子家庭のシェアハウスをもう導入している。是非とも兵庫県でもしっかりと取り組んでいただけるようこの部会で検討していただきたい。

～以下、オンライン出席の委員のご発言～

【 委員 】： 4点話したい。1点目だが、所得階層を設定するのかどうか。高齢者と違い、若者はこれから社会でスタートしていく形になるため、所得で分けるのが正しいのか、今後議論していただきたい。平等に幅広く若者を支援することも大事じゃないかと思う。

2点目は県営住宅に関して、高齢者がかなり多くなっているで、コミュニティを再活性化するような団地再生という視点からも非常に重要な施策だと思う。

3点目は、民間市場の導入について、これに関しては懸念点があるため今後ご検討いただきたい。今回新築・中古に対して建設費の補助を出すというルールを作っている。サ高住などの高齢者施策においても、建設時の補助はされているが、必ずしも良好な高齢者住宅の供給に繋がっていないというのが私の実感である。特優貸などのこれまでの制度のように、優良な賃貸住宅に対して家賃補助を出す方がむしろ優良なストックの供給に繋がるのではないかと感じる。最初に建設費を補助する方が予算の工面などを考えるとメリットが多いと思う。不動産市場や建設市場が活性化すると思う。しかし、必ずしも質の向上に繋がらないのではないかとこのところが懸念点である。

4点目、まず尼崎でモデル地域という話だが、阪神間は民間市場が活性化しているため、特に行政的なてこ入れをしなくても若者が入ってくる地域だと思う。むしろ若者が急激に減衰している地域に対してどういうように若者を定着させるかという視点も大事じゃないかと思うので、この辺りも継続して議論いただきたい。

【 委員 】： 2点ほどお話ししたい。1つは今少子高齢化の中で、子育て世代に来てもらう、住んでもらうために、ある種他の地域との奪い合い状態にもなると思う。そのためには子育て住宅総合支援事業が非常に重要なことと思う。そこで、こういった事業を活用し、地域の魅力を最大限出して、若い世代に来てもらうことがとても大事じゃないかと思う。

もう1点は、住環境について、例えば、買い物や交通という利便性の面もある。また、子育て世代の共働きも考えられる時代にもなっているので、子どもの教育や保育、特に保育園がないと仕事ができないということが大きくなってくると思うので、そういったことを十分に配慮した地域づくりをしたいと思う。

日本と海外は少し違うところもあるが、もともと日本の住宅は少し狭いというイメージがある。最近戸建ての方は、トイレを複数設置したり、子ども部屋を少し多めに準備できたりするのが主流になってくると思うが、マンションに関しては、まだ複数トイレを見るのはまだ少ない。こういった機能性などを考えながら、先進モデル地域を作っていくといいと思う。

【 委員 】 : 県営住宅のおよそ5万戸のうちの1万戸が今現在空きになっていると聞いている。これを利用して、我々のような事業者、もしくは一般の方に対して、サブリース契約を今後活用していこうという県の施策が具体的に出ている。年間100戸ぐらいの予定で実施していくということで、これに期待をしている。

また、県下に約6000の我々宅建業者がいるが、是非ともいい意味で、これらを有効活用していただきたいと考えている。あとは良い施策をどのように広報啓発していくか。特に家主に対して、我々業者に対して、何よりも、子育て世代の若い方に対して、ぜひしっかりと広報が届くように、今後配慮していただきたい。

【 委員 】 : 2点コメントする。1つ目は、子育て住宅促進区域について。資料2の4枚目を見ると、非常に利便性が高いところを子育て住宅促進区域にしていく印象を受けた。そういった場所を促進区域にしなくても、建物の流通は進むだろうし、いろんな方が集まりやすいと思う。そのため、子育て世代の中には、家賃を少し抑えて、広い家に住みたい方達もいらっしゃるだろうから、子育て住宅促進区域のバリエーションをぜひご議論いただきたい。少し利便性は低いかもしれないが、住宅が広めのところに住んでいただくなどの促進区域の選択ができるようになるといいと感じた。

2つ目は、資料2の6枚目の補助について、他の委員からも指摘があったが、民間住宅への入居支援で、新築住宅だと最大200万円、中古住宅だと最大60万円という補助額がご提案されているが、空き家問題の解決へ向けて考えると、中古住宅の流通を促進する意味では、取得時点での補助のみではなく、中古住宅の高質化、例えば水回りのバージョンアップや断熱化などをセットで補助することで、流通も図っていくことができるのではないかと感じた。

【 委員 】 : 小児科医が減ってきているのも現実だが、やはり近くに小児の

医療機関があるということと、産み育てるということでは周産期も非常に今問題になってきている。尼崎は特に開業の先生が多かったが、高齢化とともにクリニックはどんどん閉まっていく状況なので、医療情報を少し網羅した形で検討していただきたい。

【 委員 】 : 最近、若年層の破産、債務整理の相談が非常に増えている印象がある。その中で、奨学金の返済に困っている方も多いため、奨学金返済者優先枠の新設は素晴らしいと思う。

また、住居費、固定費が生活を圧迫しているという相談をよく受けるが、その中でペットを飼っていて、市営・県営住宅に引っ越せないというお話を伺う機会も多い。そういう意味では、入居しやすい県営住宅というところで、難しいかもしれないが、ペットが可能な住居もできれば増やす方向でご検討いただきたい。

もう 1 点、相続した実家をどうすればいいのかという相談も多い。売却できる不動産であればいいが、阪神間であれば売却できると思うが、なかなか売却できない住宅をどう活用していけばいいのかも合わせて議論いただきたい。

売却できる物件でも、自分は住めないが心情的に残しておきたいから空き家になってしまうという物件も多くあると感じているので、そういった物件を活用できるような施策もご検討いただきたい。

【 委員 】 : 子育て世帯への住宅支援は、少子高齢化社会の中で、優先して取り組むべき施策だと思っている。ただ、県内のどの地域であっても、子育てしやすいというのが望ましい姿だと考える。子育て住宅促進区域で得られた知見、成果を、県内の他の地域の改善にどう繋げていくか。そういうところまで、考えていく必要があると思う。

【 委員 】 : モデル地域は、都市部のことをかなり想定しているように聞こえたが、子育ての世帯に来て欲しいと熱く思っているのは、もっと田舎の地域の方が多い。子育て環境としては、自然がいっぱいある、待機児童がないなどの良い側面も持っているため、モデル地域については、都市部とプラス地方の両方があってもいいのではないかと思う。

もう 1 点、中古物件の取得補助と新築物件の取得補助が設定されているが、新築を建てようと思えるぐらいの人たちを補助する必要性を、私はあまり感じない。中古住宅が県内全域にたくさんあり、空き家問題は都市部でも田舎でも問題になっているので、そこをもっと流通させることに力を入れた方がいいと思う。

中古物件に関しては、私が住む地域では、手放す側の決心がなかなか得られないことが多い。空き家自体はいっぱいあるが、使える

空き家が少ない。移住相談はたくさんあるが、紹介できる空き家が少ないので、そこをすごく増やしたいと日々思っている。手放す側のメリットも少し考えてあげるとより良くなると感じる。

【 委員 】 : こうした施策が行われ、子育て世帯の定着を推進することは必要だが、子育て住宅で定着すると、数十年経つと子どもたちが出ていき、親世代がシルバー化して、結局寂しい街になっていくこともあるので、できるだけ働く世代の若者たちが帰って来やすいようなまちづくりを目指していただきたい。

もう1点、どこかが増えてどこが減るといようなことではなく、どの地域でも通用するような考え方も議論していただきたい。どこか1か所だけ集中的にするというのではなくて、例えば、中古住宅のリフォームの補助、流通をしやすくすることや、テレワークを推進して働きやすくするなど空き家の対策などについても、より深く考えていただきたい。

【 委員 】 : 子育て世代に対して広くて割安な住宅を提供するのは理想だが非常に難しい政策が求められる。その中で、“公営住宅をどうしていくのか”と、“民間にどう働きかけていくのか”という2つの施策がある。民間への働きかけにおいては、様々な補助制度があるが、実際に利用実績に繋がるかについては、県の他の支援制度、例えば県産木材新築のときの利子補給の利用実績がどの程度あるのか、また、対象となる子育て世代はエリアを限定しても数万世帯はあると思うが、面的にどの程度それがかかるのかという点については、他の制度の需要、実績も含めて考えていただきたい。

また、空き家の利活用について、もう少し解像度を上げて議論いただきたい。例えば、郡部であれば、子どもは都市におり、親の仏壇があるから貸せないという点はあるが、都市部のような資産価値の高い空き物件は、本来は保有者自身が考えてフル活用するはず。保有者の視点に立ち、なぜ空き家が利活用されないのか、特に都市部については、少し解像度上げて議論いただきたい。

もう1つは、面的に供給しようすると、県営住宅になるかと思う。通勤通学に便利な公営住宅においては、より一層子育て世代に優先入居枠を拡充していただきたい。高齢者も駅近がいいのは分かるが、通勤通学世代と高齢者の駅の利用頻度は違うので、どの住宅を子育て世代に優先的に配分していくのかについても、きめ細かく議論していただきたい。

【 委員 】 : 尼崎市は治安が悪いという話が以前の住宅審議会でも出たが、尼崎市自体も暴力団事務所をなくすなど様々な対策をし、治安も良くなってきている。

こうした中で、県営住宅についても中古住宅についても、まちづくり部以外の様々な部局に関わる施策がある。1つの子育て住宅促進区域を作るだけでも、様々な分野に紐づけをしていかなければならない。そのため、他部局の支援も見えるような資料があれば、より一層議論も深まるのではないかと思う。

【 委員 】 : 子育て世帯といっても、就学前、小学校、中学校、高校で、環境も大きく変わってくると思うので、それぞれの子育て世帯、階層別のニーズに応じたものにしていただきたい。

子育て住宅促進区域を設定される場合も、尼崎に特化したものではなくて、西播磨の市町でも通用する、県下全域で何らかの示唆がもらえるような答申をいただきたい。

【 委員 】 : 子育て住宅促進区域における子育て世帯の新築と中古の住宅取得についても、住宅金融支援機構は金融面から支援している。

例えば、長期固定金利の住宅ローンである【フラット 35】で、子どもの人数に応じて金利を引き下げる【フラット 35】子育てプラスがあり、住宅ローン選びにおける選択肢になる。

また、【フラット 35】地域連携型という制度もある。これは機構と公共団体が連携して、住宅取得に対する公共団体による財政支援とあわせて、【フラット 35】の金利を引き下げる制度である。【フラット 35】子育てプラスとも併用可能。

【 委員 】 : 現在移動中の委員については、審議会終了後にご意見をいただくこととする。事務局より質問等に回答できることがあれば。

事務局 : 良質な住宅の「良質」とは何かについて。事務局として今想定しているのは、洋室については、大きく2つある。「子育て世帯が暮らしやすいように配慮されたもの」と、「将来にわたっての活用可能なもの」。

さらに「子育て世代が暮らしやすいもの」というのは、例えば転落防止、転倒防止などの安全性に関する配慮や、広さや間取りが一定以上あるなどの快適性について配慮されているもの。「将来にあたって活用可能なもの」は、耐震性や、省エネ性に配慮した住宅を想定している。

良質な住宅としてハードルを上げすぎると、住宅価格が上がってしまうという話もあったため、バランスをとりながら考える必要があると思っている。

今回の施策に対象にしている子育て世帯の所得階層については、設定はしておらず、幅広い対象の転入、定住を図っていくということで想定をしている。

【 委員 】 : 議事内容のうち、子育て住宅促進区域部会の設置及び委員選定について、意見はあるか。

【 委員 】 : 県部会委員について委員に余裕があるのであれば自分も参加させていただきたい。

【 委員 】 : 事務局としての考えはどうか。

事務局 : 特にルールはないが、専門性等を考慮してこの人数にさせていただいた。できれば部会委員は原案で確定させていただいて、傍聴は可能ですので、傍聴いただいて、後日事務局にご意見をいただくような形にさせていただければと思う。

【 委員 】 : 委員ご了承いただけるか。

【 委員 】 : はい。

<他に意見なし>