

## 令和2年度第1回住宅審議会要旨

日 時：令和2年6月29日（月）15：00～17：00

場 所：兵庫県土地改良会館 6階 会議室

出席者：安田 丑作委員、檜谷美恵子委員、張 健委員、柴田 茂徳委員、  
清水 陽子委員、栗山 尚子委員、野崎 隆一委員、松原 一郎委員、  
成田 康子委員、市川 禮子委員、濱田 洋委員、柴田 眞里委員、  
松岡 健委員、門田ゆきえ委員、那須 健委員、穎川 久美委員、  
松田 隆委員、尾瀬 くみ委員、加藤佳寿彦委員、西中 功委員、  
岡 つよし委員、かわべ宣宏委員、島山 清史委員、庄本えつこ委員、  
服部 千秋委員、浪波 哲史委員、新居田滝人委員

### 1 議事概要

#### (1) 出席委員確認

27名の委員の出席により審議会成立

#### (2) 会長・副会長の選任について

改選後初めての審議会であることから、事務局から会長、副会長の選任を依頼。規則第5条に基づき、委員の互選により、前期と同様に安田委員を会長に、檜谷委員を副会長に選任した。

#### (3) 審議事項

##### ① 諮問について

「今後の住宅政策及び高齢者の居住の安定確保のあり方」「今後の県営住宅のあり方」の諮問について事務局より説明。

##### ② 審議会の進め方について

事務局より諮問に対する審議会の進め方及び小委員会の設置について説明。

##### ③ 兵庫県の住宅を取り巻く状況と課題について

事務局より説明し、各委員が質疑・意見等を発言。

### 2 主な意見交換

【委員】安全安心確保のバリアフリー化等への対応として、公営住宅において、築年数が古い住宅ではシャワーが設置されていないところが多く、その改修もあまり進んでいないという話を聞くが、その点についても含まれているのか。今回のようなコロナの関係で、外国人研修生は、仕事ができなくなった上、帰国もできない中、お寺などで身を寄せ合っていたという話を聞いた。これを機会に、兵庫県として県営住宅への外国人研修生の受入れについて検討されたい。

【委員】都市計画を専門としており、空き家問題、コミュニティの問題について、お役に立てればと考えている。コミュニティの部分については、数値化しにくいのはよくわかるが、オールドニュータウンについて、どのような指標がよいのか。数字にできない部分をどのように取りまとめ、中間報告な

どで示すことができるか検討が必要と思う。高齢者、ファミリー世帯等についてのご指摘はあるが、これからは、若年層でも単身世帯が増加すると思うので、単身者への目配りも必要だと思う。ファミリー世帯の指標で、目標との乖離があるように見えた。子育て世帯への誘導居住面積水準の達成率についての指標は、何が足りないのか。うまくいっているところは、何が良かったのかしっかり見ていけたらと考えている。

- 【委員】今後の住宅政策のあり方について、社会が変わってきている。新しい住まい方、シェアハウスやコレクティブハウスなどのニーズにどのように対応していくか。事例を待つのではなく、前向きに取り組める誘導施策も必要がある。高齢者の居住の安定確保のあり方については、居住支援法人がスタートしたばかりで、まだ方向性が見えてないところも随分ある。目的意識を明確にして効果のある制度にしていきたい。
- 【委員】看護協会は、高齢者支援ということで、オールドニュータウンとなっている明舞団地等において、まちの保健室として支援をさせてもらっている。自治会役員が高齢化してきており、地域をまとめていくのに若年者への自治会参画を求めている。学生シェアハウス等の取組も良いが、学生はいずれ卒業してしまう。継続的に、高齢者と若い人達が関わられるよう看護協会も健康増進に取り組みながらお手伝いできればと思う。
- 【委員】住宅というのは、ストックといった長期的な視点が必要と思われるが、継続性を確保するためには、税制など、コスト面も見ていくべきと考えている。一方で、民間に働きかけていく基本計画だと、ユーザー層にどれだけ働きかけていく事ができるか。雇用環境や家族との関係性が変わってきたところもあるかと思う。ユーザー層の見方について、現状とミスマッチはないか。そういうところを中心にみていければと思う。
- 【委員】阪神・淡路大震災時の取材で、自宅が倒壊し、住まいをなくされた方の話をたくさん聞いた。当時、近畿弁護士会連合会が出された被災者住宅対策の提言の中に「住宅は個人の尊厳を支える人権の器である」という言葉があり、大変印象に残っている。それ以来、住宅とはそのような視点で見るとも思っている。新聞記者として、市民目線でこれからも発言できればと思う。
- 【委員】県営住宅について、築35年以上の住宅が、令和12年度には、ストックの7割を占めるとある。近年、非常に災害が多い。特に、台風は毎年必ずや

ってくるという認識のもとで、安全安心の確保の観点から、対策を検討する必要がある。また、高齢社会の中で、老老介護がかなり深刻化している。介護しながら仕事もできる環境を整えるために、どのような対策ができるかも検討が必要。

【委員】近年多い台風・地震・豪雨等の災害時の被害を最小限にする対策が必要。また、近隣でも古い家が放置されていたり、解体した後、空き地のままになっているものも目立つ。それらの活用の検討が必要。

【委員】高齢単身者の施設入居に伴い生じる空き家について、親族とコンタクトをとりながら流通を図るなど、空き家や空き地対策は、予防的措置が必要。また、特定空き家についても公的な資金が必要になってはくるが、何らかの対応が必要。問題の根幹は高齢化よりも少子化にあるのでは。長期的に見れば、子育て世代への対応の方が重要ではないか。

【委員】昨今、非常に暑くなっており夏の遮光・遮熱、冬では断熱など、省エネルギー対策の取組をもっとPRしていくべき。それが、健康長寿の延伸にも繋がるのではないかと思う。県営住宅においては、高齢化や入居者が減ってきていることから、祭りの開催、低木の伐採が難しくなっているなど、自治会の運営が弱体化しており、対策が必要。資金的な支援や指定管理との仕事の棲み分け等について考えていく必要がある。

【委員】住生活基本計画について、スマートシティなど新しい時代の最新技術を活用し、課題解決に結びつけるような施策を県として検討してはどうか。県営住宅については入居者が高齢化し、自治会機能が弱くなっている。福祉のサポートとの連携強化を具体的に考えて、取り組む必要がある。

【委員】太子町では、13,500世帯ほどある中で、約400戸弱ほどが空き家であり、近隣住民が空き家に対して不安を覚えている。それに対する制度も既にあるが、現実として多くの方が利用されている状況ではない。空き家がより一層利活用されるように、資金面だけでなくソフト面も含めて、県・町一緒になって考えていければと思う。

【委員】この時点で計画を見直すとなると、コロナの影響に触れざるを得ないと思う。最近のUR賃貸住宅、民間のマンションの供給も止まっているようだ。UR賃貸住宅は新しい入居者も減っているが、退去者も減っている。この数箇月の話かもしれないが、世の中において、住宅間の移動が止まっている状態である。また、URでは困窮者に家賃の分割納付など、新しい制度

で対応している。テレワークの普及で、オフィスのあり方についても問われている。住宅の中でテレワークをできるスペースがなく、子どもが邪魔をして日中仕事ができないなど、住宅側でもテレワークする時の課題が出てきている。集会所やモデルルームにWi-Fi設備を設置して、居住者にテレワークできるスペースを提供するなど、新しいサービスを試行的に実施している。このように、住宅側でテレワークに対して、どのようなことができるか議論いただきたい。高齢者の対応で、URでも民間と一緒に色々なイベントを予定していたが、コロナの影響で、全く実施できていない。先ほど、スマートシティの話も出たように、新しい技術を取り入れた新たなウィズコロナの時代のイベントのあり方について、議論いただきたい。また、分譲マンションの管理組合が高齢化してきており、機能していない状況である。もちろん危険なマンションは建て替え等が必要になるが、それ以前に、日常の管理もままならないといわれている。国の方も対策を進めているので、こういうところも議論いただきたい。

【委員】 成果指標のうち、オールドニュータウンの再生に向けた「地域住民による活動が行われている団体の割合」が20%という数字について、良いのか悪いのか分析が必要。また、数値は良くても実際の中身についてはどうかといった議論もある。例えば、セーフティネット住宅について、登録戸数が11,472戸とすばらしい数字ではあるが、実際に登録された住宅が、どのように活用されているのか。数値だけではなく、中身を把握した上で、評価をすることが大切。分譲マンションの管理について、国の方でも法改正され、大きな転換点となる。住宅金融支援機構は、分譲マンションの適正な管理を支援するために管理組合に対する融資を従来から行っているほか、近年では地方公共団体の補助制度等の活用を支援する活動も行っており、そういった観点からも議論を進めていきたい。

【委員】 私も住まいは人権、住まいは福祉、人が生きていく基本の1つと思う。そのような視点で考えることが必要。明舞団地について注目している。例えば、東京都板橋区の高島平団地では、いろいろな取組を行っており、大学生を含め、若い世帯をどのように呼び込み、自治会に結びつけるか。頑張っている。明舞団地も大学生のシェアハウスなどで注目されていると思う。その中で、医療と介護との関係を明舞団地の中で位置付けられてはいると思うが、高島平団地では、板橋区医師会の在宅医療センターが設置された。明舞団地でもそういう視点で取り組む必要があると思う。県営住宅では、安全安心の確保ということで、災害時にどのように避難するかを検討する必要がある。新たな住宅困窮者ということで、特に、LGBTの方々をどのように支援していくか、県行政と県議会も一緒に検討が必要である。

- 【委員】 県営住宅のいきいきした地域コミュニティ形成への支援について、空き部屋をグループホームとして目的外使用することは需要もあるので、増加に向けて取組を進めてほしい。新型コロナの対応で、住宅困窮者の相談件数の割合に対し、入居が2件と少ないのはなぜか。なぜそうなっているのかについて参考に聞きたい。また、県営住宅の水害に対する避難方法について、岡山県真備町のように、スロープを付けて垂直に避難するという事も見据えていく必要があると思う。
- 【委員】 明舞団地の再生について、センター機能の充実、民間での高齢者施設の分譲、指定管理者制度の導入、学生の入居促進などの取組に関心がある。そのような取組によって、どのように活性化につながり、入居率がどれだけ上がったのか興味がある。また、空き家問題について、防犯や衛生に関して、何らかの対応を県が対策を考えていくべき。
- 【委員】 住まいの温熱化について、重点的に取り組んでいただきたい。県営住宅はもちろん住宅全般において、富裕層、低所得者層とで分け隔てなく住まいを温熱化することが必要。そうすることで、高齢者の健康長寿の延伸につながる上、若年者が暖かな住まいを実体験することで、快適さを実感することが、住み替え時の参考になるのではないか。県として温熱環境の検証をして効果を示す事により民間の温熱環境の向上を引っ張ってほしい。
- 【委員】 住宅政策について、住宅とは民間であれ、公営住宅であれ、人間の命を守り支える土台であるという認識が必要。社会資本の1つとして考えて取り組むべき。アフターコロナ、ウィズコロナの時代において、少子高齢化、格差社会も更に加速している中で、住宅についての考え方も大きく変わってくると思う。コープこうべでは、高齢者の見守りについて参画している。店舗や宅配の事業を通して、地域コミュニティのつながりの支援、まちづくりの支援をこれまで以上に進めていくつもりである。先ほどの話にあったスマートシティ構想の視点で、高齢者問題や貧困問題だけでなく、若い子育て世帯の支援など、幅広い施策を包括的に進めるべきと考える。
- 【委員】 3点確認したい。県営住宅において、資料の中に「地区管理人が、自治会活動やコミュニティの意識を高めるため啓発や支援を行う」「指定管理者が、状況に応じて自治会総会や連絡員会議に出席している」「地区管理人が75歳以上の高齢者の見守り、安否確認のために巡回している」とあるが、なされているか。明舞団地と尼崎の杭瀬団地に同じ建築時期のものがあるが、耐震性についてはどの程度あるのか。また、県営住宅の管理戸数はいくらまで減らしていくのか。

【委員】 県営住宅について、平成 28 年度にも管理戸数のあるべき姿について議論した。コロナウィルスの影響や、昨今の災害の多発などを踏まえて、今回あるべき管理戸数をどう考えればよいのか。高齢化だけでなく、コロナウィルスの影響で、コミュニティの分断・住民の孤立化といった人との関わりを持たない方がよいというようなことが暫く起こり、祭りや集会の中止など、地域や団地内のつながりを減らす方向となった。この傾向が、どのくらい続くかは分からないが、今後、団地内活力をどう維持していくのが課題となる。

【委員】 報告として、県から提案があった南芦屋浜県営住宅の空き部屋での分散型サ高住の運営が始まり、4室中2室の入居者も決まった。分散型サ高住の近くにある特養がサービスを支援するという試みであり、頑張っていきたい。また、神戸市須磨区の元日赤病院があった跡地に、この11月にサ高住がオープンする。敷地内にはクリニックもあり、私どもの特養ホームもある。医療と福祉に加え、喫茶店、レストラン、バーなどもあり、文化も含めて住みやすい多世代共生のまちづくりを目指している。サ高住では、34㎡～72㎡といったかなり広い部屋を用意したが、モデルルームの見学会に多数の方が訪れるなど、家賃にかかわらず好評であった。特養も公営住宅やマンションのように、築40年を超える建物が、今後たくさん出てくる。建て替えのために、現入居者をどこへ移すかが大問題。東京都は、建て替えのために別途、特養的な建物を1か所建てておいて、入居者の入替えに支障が出ないようにしているという。県でも、特養の建て替えに備え支援を考えてほしい。自然災害に襲われた施設の避難先にも有効であると思う。今後は、まちづくりの拠点として、福祉施設や医療機関、文化的なさまざまな施設を含む福祉のまちづくりを進めるべきだと思う。

【委員】 今後の住宅政策という時に、住まい・居住・住宅というものをどんなふう位置付けるか。価値観に関するとか、社会経済的な位置付けについて、中間見直しの時に、そして、このコロナの時にやはり重要ではないかと思っている。阪神淡路大震災の時、国土交通省の委員として、被災者の生活再建支援法を改正するための議論を手伝ったことがある。「家を解体したり、整地にするためには、税金を使うが、家を建設するためのお金は出せない。」という私有財産の形成に公金を用いないという原則を財政当局も国土交通省も言ったのだが「それは無いだろう。」と。それ以外でも、論陣を張って原則をひっくり返した。「そんな500万円ほどで家が建つはずはない。そんなに厳しく言う必要はないのではないか。というのも、復興に関わる人達の生活の拠点を確保することが、住まいという意味合いではないか。住まいがなければ復興はできない。そのための一部である。」

ということを言った。そういう意味では、コロナも大変な社会経済的なカタストロフィが生じている。ある意味では、阪神淡路大震災以上のもの。かつ、全国・全世界的なものだと思う。そんな中、社会経済的な活動や、社会の復興、この大壊滅からの回復、これは我々市民・県民が担うしかないし、その生活の拠点をどのような形で確保するか。そういう視点で、住まいを捉える必要があるのではないかと思う。もちろん県だけでなく、国際的にSDGsでも位置付けられている考え方なので、住まいというものをどう捉えるかが、まさしく住宅政策のポリシーなので、皆様のご意見を入れていただきたいと思う。2点目の県営住宅については、県・神戸市は震災復興のために公営住宅を建設しすぎた。いかに震災前に、あるいは、全国レベルに戻すかというトーンになっているが果たしてそれでいいのか。この考え方をもう一度見直す必要があると思う。格差社会がどんどん進展して中間所得者がやせ細っていくような時代をここ20年ほど経験している。そして、度重なる自然災害、また、今回のコロナによって住まいというものが本当に重要な意味を持ってきている。ここ数箇月のことかもしれないが、貸付けや給付、家賃補助など、おそらく無理だと考えられていたベーシックインカムが起こっているわけである。とすると、ベーシックハウジングという考え方もあってしかるべき。従来、ソーシャルハウジングという言い方をしていたが、そのような視点について県でどのような対策を考えていけるか。公営住宅だけに限る必要はないのだが、ソーシャルハウジング・ベーシックハウジングを考えるきっかけになるのではないか。これから南海・東南海地震も起こるであろうといわれている中、その度に、プレハブ住宅の仮設を建てるのではなく、このような公的なハウジングをリザーブとしても使い、いざという時に、社会のリスクにも対応できる社会資源として考えていく。そういう発想が今後の県営住宅のあり方という際には、あってもいいのではと思う。

- 【委員】 オールドニュータウンの再生は、全国的にも共通している課題であり、随分前から団地の老朽化、人口の高齢化が言われ続けている。実際に、日本全体でも高齢化が進んでいるので、高齢化自体が解決されることはないが、放置しておくことはできない。やはり、ニュータウンの再生は、取り組むべき課題と思っている。開発した時期は、家族が家を所有し、そこで暮らし続けることを前提とした住宅のスタイルだったが、今は、そのようなスタイルではない若い世帯が増えている。一生住宅を持たずに賃貸のまま生活する世帯も増えている。また、テレワークでも何とか仕事ができる、通勤をしなくてもいい、という職種も今回のコロナの状況下で出てきている。オールドニュータウンの再生で、若い世帯に入居してもらうことをずっと目標として掲げられているが、働き方とリンクして「このような職種だと団地住まいをしてプライベートも充実しながら仕事ができる」など、新し

い住まい方とセットで、政策が打ち出せないかと考えている。家の補修の話をしたが、持ち家志向だけではなかなか住宅地経営がうまくいかないの  
で、いかに賃貸住宅の流通を促進していくか。また、賃貸住宅としてだけで流通を回していくということだけでなく、空き家を福祉施設として利用する、あるいは、子どもの遊び場として利用するなど用途変更による二次的な活用を積極的に促進する住宅政策も是非、小委員会やこの審議会  
で審議できればと思っている。

【委員】今後の大きな課題として、長期的には人口減少、少子化からくる空き家問題。短期的には今、現在のコロナ禍の問題。20年後には、約3件に1件は空き家になるのでは、と推測されている。行政から指導し、解決策を早急に講じていただきたい。具体的には、住宅の解体後に固定資産税が増えるという現状を回避する方策を見いだせないか。また、相続登記の問題についても今まで任意だったが、今のままでは、いつまでたっても解決策が見いだせない。また、相続移転の手法についても同様に法改正等が必要になってくると思う。また、春先の3月、4月は、新生活が始まり業界としては、多くの人  
が動く非常に忙しい時期だが、今年は、自粛要請で中古住宅の成約状況は、4月の段階で前年の半分ほど、都心を中心として厳しいところでは、半分以下と聞いている。5月、6月も同じような状態かと思う。また、飲食業を中心としたテナントも売り上げが80%から90%減と非常に厳しい状態。それに伴い、オーナーへの家賃の減額要請があり、オーナー側も特殊事情で大変困っている。神戸市は、助成・支援策を実施しており、助かっている。また、国の方でも2次補正予算で家賃支援給付金として、2兆円超の二次補正を実施しており、ありがたい。今後も、住生活等に対する引き続きの給付金等を中心とした支援をいただくとありがたい。また、継続的な助成、猶予についても併せて考えていただきたい。また、生活弱者への住宅供給の支援体制強化については、引き続き県と情報交換しながら積極的に取り組んでいきたいと考えている。

【委員】4床室が基本の特養は、今回のようなコロナ禍が起きると、同室の人にすぐ感染する。特養は、老朽化したので単に建て替えるだけでなく、プライバシー等の人権問題も含め感染症のことも考えて個室で建て替えるべき。

【委員】資料は西暦も併記してほしい。

【委員】それぞれ専門の立場から発言いただき、現計画の検証の中で、成果指標の部分で達成できていない指標もかなり見られる。達成できていない要因を分析しておく必要があるのではないかと思います。今回ご指摘いただいた内容

について、更に確認作業を進める。社会経済的トレンドなど、これまでの計画策定に当たって議論してきたことから、必ずしも全く新しいことが起こったということではないが、コロナの影響もあって、非常に加速化している。あるいは、非常に顕在化していると皆様も感じられているご様子で、それは、同時に新しい動きにどのように対応していくか、前向きにとらえて考えていく必要があると思う。

【委員】 コロナの時代とあったが、住宅で過ごす時間が非常に長くなり、多くの方が、住まいの問題に目を向けられたことと思う。その中で、家族や夫婦の関係などについて考える機会も増えているようだ。こうした点も踏まえて、本審議会では、今後の施策のあり方を考えていければよいと思う。今日は、多様な意見を頂戴した。住まいの問題への対応は、すぐに目に見える形で成果は出ないにしても、長期的な視点で少しずつ取り組まなければいけないことが多い。くわえて、災害の問題に代表されるように、今、そこで困っている方を迅速にサポートする仕組みを作る必要もある。この2つの課題に対応していかなければならない。住まいはまた、都市計画や福祉、さまざまな関連領域とつながっている。審議会には、多彩な方々に来ていただいているので、それぞれの専門的見地から、ご意見をいただけるとありがたい。当面は、県営住宅のあり方に取り組むこととなる。今日の意見を含めて活発にご意見をいただければと思う。