

平成 29 年度第 3 回奈良県住生活推進委員会 議事概要

日 時：平成 30 年 2 月 19 日（月）13:30～15:40
場 所：奈良県経済倶楽部 4 階会議室
出席委員：大月委員長、真山委員、岡井委員、佐藤委員、寺川委員
出席関係課：地域政策課、長寿社会課、地域包括ケア推進室、女性活躍推進課、
地域デザイン推進課、都市計画室
事務局：住まいまちづくり課

住生活推進委員会傍聴要領及び情報公開条例第 7 条により資料の一部を非公開とした。

議事（1）奈良県住生活ビジョンの改定について

奈良県住生活ビジョンが改定されたことについて、資料 1～2 により事務局より報告。

<主な意見>

- ・（委員）住生活ビジョンのパブリシティについて、HP に掲載する、説明会を開く等、どのように考えているか。
- ・（委員）HP の見せ方の充実は少しずつで構わないので、すすめてほしい。
- ・（事務局）HP にはビジョンの本文と概要（資料 1、2）を既に掲載している。説明会を開く予定はない。
- ・（事務局）HP における見せ方は、来年度以降の課題と考えている。
- ・（委員）住生活ビジョンについて、基本的に良いと思う。
- ・（委員）今、国等で挙がっている話題の中には、改定の議論中には行われていなかった新しいものもあると思うが、そういった話題も読み込めるような書きぶりがされていると思う。
- ・（委員）書きぶりは大丈夫だと思う。
- ・（委員）今後、国等から出てくる制度や施策等に対しても、「ビジョンのこの部分に該当する」と位置づけて本ビジョンを推進していくことができればよりよいと思う。

議事（2）奈良県高齢者居住安定確保計画の改定について

奈良県高齢者居住安定確保計画の改定を来年度行うことを踏まえ、資料 3 により現計画の概要を事務局より説明。

<主な意見>

- ・（委員）今年度、計画の改定を行っている自治体が複数あり、そのうちいくつかの自治体の

計画改定の議論・検討に関わっているが、しっかりと高齢者向け住宅に関する実態を把握したうえで取り組んでいる自治体が多いように感じている。実態把握の例としては、各居住部分の面積が18㎡の住戸の比率や、家賃と居住部分面積の関係性などが挙げられる。

- ・（委員）民間の市場で、高齢者向け住宅の動向が分かるものがあると議論がしやすい。
- ・（委員）奈良県高齢者福祉計画に、サービス付き高齢者向け住宅や福祉施設に関する目標等は掲載されているか。
- ・（事務局）奈良県高齢者福祉計画は現在改定中で、今年度末に計画策定が終わる。計画案では、サービス付き高齢者向け住宅に関する数値目標の記載はなく、福祉施設に関しての記載であった。
- ・（委員）今後は、サービス付き高齢者向け住宅だけではなく、新たな住宅セーフティネット制度を活用する住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅についても注視する必要がある。
- ・（委員）県内の住宅ストックに関する基礎データがあって、それに基づいて、計画の改定や住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅について実質的な議論ができると良いと思う。
- ・（委員）データはクロス集計したり、築年数別、地域別で分けたりするなど、細かく仕分けしてあればあるほど良いと思う。
- ・（委員）現行の高齢者居住安定確保計画に、居住支援協議会に関する記載はあるか。
- ・（委員）国の動向としても、制度として居住支援法人を設立するなど、今後、居住支援協議会をより活用していきたい様子がうかがえる。奈良県として、どのように居住支援協議会を機能させていくのかを検討しなくてはいけない。
- ・（事務局）記載については確認します。（計画本文30ページに「居住支援協議会の設置に向け、（中略）連携を強化します」の記載を後日確認した。）
- ・（事務局）来年度は高齢者居住安定確保計画の改定を行う。
- ・（事務局）新たな住宅セーフティネット法に基づく賃貸住宅供給促進計画は、現時点では再来年の策定を検討している。次の議題の内容になるが、来年度に実態調査を行い、その結果を基に賃貸住宅供給促進計画を策定したいと考えている。新たな住宅セーフティネット法における住宅確保要配慮者と高齢者住まい法における高齢者は、双方に該当する場合もあるため、それぞれの計画で矛盾が出ないように注意しながら、高齢者居住安定確保計画を改定する必要があると考えている。
- ・（委員）再来年の策定で間に合うのか。
- ・（事務局）策定に年限はない。
- ・（事務局）国からは「できたら昨年10月の法施行までに計画を策定してほしい」と言われていたが、計画策定や目標設定のために必要なデータが十分でないのが現状である。
- ・（委員）計画の策定等に意識が向きがちだが、重要なのは、その根拠となる基礎データをもっておくことだと思う。また、そのデータを確実に更新・蓄積できる体制を構築することが大切である。
- ・（委員）計画は実行できるものでないと意味がない。
- ・（委員）また、その計画の実行者が誰になるのかということも考えないといけない。必ず行

政が主体となって実行していかなければいけないという領域がどんどん小さくなっている中で、居住支援法人など、民間や半官半民の、主体となる実行者を育てていくことが、地方自治体のこれからの大事な仕事のひとつになると思う。主体となる人や団体を支援するという行政の方向性も、今後示すことができれば良いと思う。

- ・（委員）予算は「計画策定のため」であることもさりながら、「計画策定のための基礎データを作成するため、更新・蓄積するため」にも使うべきではないかと思う。
- ・（事務局）実行性のある計画を策定するためには、基礎となるデータをもつと同時に、幅広い視野が必要になると考えている。
- ・（事務局）「計画のための計画」にならないように、ということ。おっしゃる通りだと思う。
- ・（委員）データが更新される体制づくりをしておかないといけない。使えるデータをつくっても、その後10年更新されないということがよくある。作成したデータがすぐ古くならないように、日々更新されたり、情報が常に入ったりする仕組みがより大切である。
- ・（事務局）おっしゃる通りである。状況はどんどん変わるし、国の動きも激しい。
- ・（委員）全国的な調査として、住宅・土地統計調査や住生活総合調査がある。
- ・（委員）計画を策定する際にオリジナルで作ったデータの出典等が分かっているならば、必要な時に、確実にデータの更新がされるのではないだろうか。
- ・（委員）二次使用三次使用のデータを切り貼りして掲載してパワポを作る作業ではなく、基礎となるデータの在処を把握した状態で、蓄積されるべきだと思う。
- ・（事務局）基本中の基本だが、出典がわからないとデータは更新ができないということ。
- ・（委員）策定業務を様々なコンサルに委託していることも、データの出典等が分からなくなってしまう原因の一つではないかと思う。
- ・（委員）あくまで住宅・土地統計調査や住生活総合調査は全数調査ではなく、県内の人口規模が小さい市町村ではあまり参考にならない印象がある。
- ・（委員）基礎データを作成するために、例えば居住支援協議会を活用して、より正確な情報を集めてはどうか。例えば、一番足りない部分だと思われる民間の住宅市場のデータについて「年に1度、3年に1度、数字を出してください」とお願いできるような関係を協議会参画団体と築くことができれば良いのではと思う。
- ・（委員）その通りだと思う。
- ・（委員）行政が民間の不動産団体等がもっている情報を把握することは必要だと思う。また、不動産団体等が扱っていないデータ、空き家やストックに多いと思われるが、全く表に出てこない見えないデータをどのように把握していくかを検討することも大事だと思う。
- ・（事務局）高齢者居住安定確保計画についての話題に戻るが、都市計画の観点からすると「住宅の立地」が一つのポイントになると考える。
- ・（事務局）例えば、県南部は今後、高齢者の割合は今までと同様増加するが、実数は減少するという予測がされている。
- ・（事務局）立地については事業者等の民間に任せきりになっており、市街化調整区域など比較的土地代の安い地域に、都市計画法の例外規定により立地が進められているように思う。

- ・（事務局）計画の理想としては、ニーズのあるところに住宅供給を推進することだが、立地誘導は都市計画法や建築基準法だけではできない。
- ・（事務局）高齢化時代の到来に向けて、どういう基準を計画の中で設定すべきなのか、非常に難しい。計画を立てても現場はその通りにいかないという歯がゆさがある。
- ・（委員）話は逸れるが、高齢者向け住宅について議論をする際に、なぜ高齢者だけを考えるのかという疑問がある。
- ・（委員）また、最近では今まで注目されていなかった中古住宅がネットで取り上げられるようになり、若者が購入するなど、新たな市場が生まれている。
- ・（委員）老若男女問わずに住むことのできる住まいや、定住だけではない緩やかな居住のことを行政等が検討しないと、住まいに関する課題はいつまでたっても平行線だと思う。高齢者の住まいだけを考えていてもダメだと思う。
- ・（事務局）確かにその通りである。
- ・（事務局）例えば県営住宅の建替事業では、従前居住者のためというのはもちろんだが、今後、若い世帯等が入居を希望するような工夫をしながら、計画を進めていきたいと考えている。
- ・（事務局）行政として、何をどこを応援すれば良いのか、動き出すのか、そこを考えないといけない。
- ・（事務局）「この部分が弱いから行政に助けてほしい」という声があれば助かるのだが。
- ・（委員）サービス付き高齢者向け住宅事業について、地方自治体が関与できる部分は少ないのではないか。地方自治体が行うのは登録や監査等のみで、立地等について規制はできない。
- ・（委員）「採算が取れない」と事業者が判断できるような情報を公表すれば、立地をある程度誘導できるのでは、という話を他府県でしたことがある。市場の原理の中にストップをかけるような、別の情報を与えていけたら良いと思う。

議事（３）民間賃貸住宅を活用した居住支援について

民間賃貸住宅を活用した居住支援について、資料４により来年度行う民間賃貸住宅の実態調査の概要について事務局より説明。

<主な意見>

- ・（委員）来年度行う予定の民間賃貸住宅の実態調査について、調査手法や調査内容はどのようなイメージをしているのか。
- ・（事務局）住宅の供給側に対しては、不動産関係団体を通じて、アンケート調査の依頼を考えている。アンケート内容としては、ハードに関する耐震性能の有無や設備状況や空き家率、住宅確保要配慮者に対する入居拒否感等について、と考えている。
- ・（事務局）併せて、需要側に対しては、複数の社会福祉法人に対し、どのような方にどれほどの居住支援ニーズがあるのか等を伺いたいと考えている。
- ・（事務局）全数調査ではなくサンプリング調査になると思う。

- ・（委員）調査をするうえで、住宅の持ち主の意向が重要になる。ある程度不動産事業者が代弁しているともいえるが、事業者が相手にしない低価格の住宅を持つ人がいるはずである。その人や住宅のことをどうにかして調べることはできないだろうか。
- ・（委員）新たな住宅セーフティネット制度の枠組みの一つである住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を推進するためには、不動産団体に頼る方が、住宅の所有者ひとりひとりにお願いするより効率的なのは確実だが、県内の住宅ストックをより有効なものにさせていく他の方法も考えないといけない。
- ・（委員）その通りだと思う。
- ・（委員）住宅ストックそのものだけを調べるのではなく、県内の民間賃貸住宅市場はどのような状況なのか、といった全体像を統計情報や建築着工統計などから調べることはできないか。
- ・（委員）県内の地域別や、どのような需要に対する供給なのかなど、全体的な状況が分かっただうえで、県の民間賃貸住宅で住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅をどう供給していくか、公営との役割分担をどのようにしていくかの話ができると思う。
- ・（委員）今は前段の話が分かっていない状態だと思う。
- ・（委員）他府県で実態調査を行っている。形式的に調査をするだけでは、ちゃんとニーズを把握できない、と思う。「空き家を活用したいですか」と聞いても答えてくれない。じっくり話を聞いて初めて一歩踏み込んだ話ができ、本当のニーズが分かるといった様子である。条件次第で活用してもよいという空き家の所有者の方がほとんどだった。
- ・（委員）全体像とひとりひとりのつぶやきを突き合わせていくことが大事だと思う。
- ・（委員）全体像の把握は業界団体に協力を求める一方、どこか地域を限定して徹底して調査を行うのはどうか。
- ・（事務局）行政だけでは限界があるため、居住支援に興味がある居住支援法人等の団体に協力いただいて、調査を進めていきたいと思う。
- ・（委員）現在指定を受けている団体の他にも、居住支援法人の指定を受けて、「調査に協力したい」、「メリットがある」と思ってもらえるようにしないといけない。
- ・（委員）例えば、県として、国の改修費補助を活用して、モデル住宅を2軒つくるといえるのはどうか。山間部と都市部で1軒ずつ。
- ・（事務局）県がモデル的に住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅をつくるというのは、考えとしては良いと思う。
- ・（委員）平成24年度～平成26年度で民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業、平成27年度～平成28年度で住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業があるため、改修費補助を活用した住宅ストックは県内にもあるのではないかと思う。新規でなくても、それらを活用することもできるのではないか。
- ・（事務局）それらの制度は当県ではあまりうまく回らなかった印象があり、今回の制度の参考にはできないと思う。
- ・（委員）実態調査を行うにあたり、県として不動産団体へ協力を求めて全数調査をやりたいと思うのは当然だと思う。委員長が言うように、市場に乗っかっているようなものよりもむし

る、市場価値がないと思われて不動産業界的にも見向きもされていないようなものをちゃんと引き上げないといけない。

・（委員）協力を依頼する際には「協力するとのちのちメリットがある」といったインセンティブを与えてないと不動産団体もなかなか情報を出してくれないのではないか。おつきあい程度の適当な数字が出てくると思う。市場価値が出てきて、不動産業界にとってもメリットがあるということがちゃんと伝わっているのかということが重要である。

・（委員）需要供給双方に個別具体的な事情あり、様々な地域事情もある。ひとりひとりに調査をするのは、県は物理的に無理であり、また不得手である。新たな住宅セーフティネット法を運用していくにあたり、全体的な情報がないままだと実態に合わない計画・基準になってしまうので、とりあえず全数調査を行うべきではないか。そのあとサンプル調査を検討すべきだと思う。

・（委員）また、不動産業界がもたない情報を、市町村が意外ともっていることがある。ただし、資料として情報をもっているわけではなく、暗黙値としてもっているという印象である。上手く引き出せればと思う。

・（委員）ひとりずつ聞いていくと、状況が変わるのは当然だと思う。「一回人に貸したら2度と戻ってこない」、「高齢者に貸したらややこしい方が起こる」と思っているという人も実際多い。どうすれば誤解を解けるのかを考えることも大切である。

・（委員）一方で、ひとりずつ聞いていくには限界がある。課題が多く、早急に課題解決に向けて取組が必要と思われる地域に集中して、丁寧に調査を行うことも検討できると思う。

・（委員）空き家再生等の取り組みがうまく回っているところは、地場の不動産屋が自発的・積極的に関わっている場合が多いように思う。また、余談だが自治会長さんは空き家情報をもっているように思う。

・（委員）話が戻るようだが、併せて、居住支援協議会や居住支援法人との関係も考えていくことが必要である。協議会はあくまでも情報交換の場として機能させるということであれば、個別の居住支援ニーズに対し、不動産屋等と住宅確保要配慮者とのマッチングを図っていく、市町村レベルの協議会のようなものが必要であるとか、相談会を全市町村で開催し、県の協議会会員が相談員として参加するとか、どう相談体制を築くのかをぜひ検討してほしい。

・（委員）また、居住支援法人との役割分担をどうしていくかもぜひ検討してほしい。

・（事務局）福祉関係団体や不動産団体等、多種多様な団体が居住支援法人格をもつことができる。それぞれの特色を活かしていただけるような役割分担ができたらと思う。

・（委員）居住支援協議会はまだ事業体ではなく、あくまで協議体という状態である。事業体へと発展していく筋道をつくるのが重要である。住宅確保要配慮者にどのように応えていくかという最終目標に向けた検討が今後、必要ではないだろうか。