

平成 27 年度奈良県住生活推進委員会 議事概要

日 時：平成 28 年 3 月 14 日（月）13:00～15:40

場 所：奈良婦人会館

出席委員：今井委員長、三浦委員、寺川委員

事務局（まちづくり推進局住宅課長 ほか）

【報告】：住生活ビジョンの推進について

これまで委員会等での議論等を踏まえ、来年度以降の取り組みの考え方、プロジェクトの概要について報告。

<主な意見>

○県有地（県営住宅用地）を活用したまちづくりの考え方

- ・県営住宅の更新や集約に際して、生活破綻が起こらない環境移行をどうするかが住み替えを促進するうえで重要。また、身近な公的住宅の良さもあるので、集約化が住民にとって最善であるという説明が出来る状態で進める必要がある。
- ・これからの公的住宅は多様なニーズに対応していく必要がある。例えばシングルマザー向けのシェアハウスの何戸かを企業の社宅として同意してもらうなどの、仕事と住まいをセットで提供する取り組みや、子育て支援の住宅を定期借家で運営するなどニーズの高い人に時限的に住まいを提供する取り組みなどが参考になる。

○近鉄大福駅周辺地域プロジェクト

- ・駐車場の確保については、毎日必要という人はそれほど多くないと思うので、カーシェアリングのような仕組みがあれば合理的。
- ・例えば住民の集えるカフェなどの施設でも、障害者就労支援のような福祉施設としての用途とするのであれば実現出来る可能性があるのではないかと。多様なコミュニティの実現にも寄与する。
- ・住民がまちの管理に参加出来るような仕組みとして、管理の方法やプロセスを計画の中に組み込むことも考えられる。例えばカフェに使う食材をつくる農園や幼稚園の教育プログラムに花作りを入れる、入居者に配布する「住まいのしおり」に新たな生活提案を盛り込むなどが考えられる。
- ・住民が自分たちで何が出来るのかという成功体験の積み重ねやシミュレーションを示すことが大事。地域の NPO などのコミュニティビジネスを活用することも考えられる。また、コミュニティ支援を行う人材を発掘し、育てることが地域の介護予防にも繋がる。

【議事】：住宅政策に関する今後の論点について

1. 公的賃貸住宅のあり方について

(1) 県営住宅と市町村営住宅の役割分担はどのようにあるべきか

県営住宅と市町村営住宅の役割分担はどのようにあるべきか。今後も、県が市町村と同様に公営住宅の供給主体として直接供給を進めるべきかということについて議論。

<主な意見>

- ・住まいは地域に根ざすものであり、県営住宅に地域性がない訳ではないので、地域コミュニティを含めた諸問題の解決にも県営住宅を活用していく視点は必要。
- ・本来は市町村が適切に管理していく流れにあると思うが、マンパワーが足りないといった課題について、足りない部分を県が担うのか異なる組織が担うのかは検討課題。
- ・DV 対応の住宅など広域的な課題への対応や県産材の活用などモデル的な取り組み、就労づくりなどは県でないと果たせない役割ではないか。
- ・社会性や緊急性があるなど難易度の高い役割を県が率先して担っていくことになるのではないか。
- ・地域のなかで循環しながら住まうことのできる、まちのソーシャルハウジングとしての今後のあり方を示していく上で、県の役割は重要。

(2) 民間住宅ストックを活用した公的賃貸住宅の供給を行うべきか

一部でも民間住宅ストック（空き家）を活用した公的賃貸住宅の供給を積極的に進めるべきか。活用を検討するにあたって留意すべき観点はあるかについて議論。

<主な意見>

- ・民間賃貸住宅は明らかに最低居住面積水準が低く、質をどう担保するのが課題。
- ・民間賃貸住宅を準公営住宅として活用するのであれば、質の悪いものとハイスペックのものしかないという基準はストックを使おうとした際に限界がある。中間のグレーなストックの質を上げることで、居住水準に幅を持たせると良いのではないか。
- ・住まいの良さを最初と住んだ後の段階でチェックする機能があると良いのではないか。その際、ハード面だけを見た基準の厳しいチェックでは何も評価出来ない恐れがあるため、ハード面の基準に加え、ソフトや地域性といった基準がメニューとしてあれば良い。
- ・居住者と行政の直接の関係ではなく、サブリースのような間に誰かを入れる仕組みとすることでリスクヘッジが出来れば良いのではないか。
- ・モデルエリアにおいて、民業圧迫していないかなどについて試行的な実証を行いながら進めて行くべきではないか。
- ・入居後の情報変化のチェックが課題であるが、ICTのようにインターラクティブに評価をする仕組みを用いることもあり得る。見守りに繋がるツールにもなる。
- ・これまでの公的住宅の管理のなかでリスクが評価できれば、この属性の人であればこの間隔でチェックをすれば良いといった仕組みを作ることができる。
- ・共用部の管理・運営などに関して、評価を家賃や予算に反映させるといったように、管理者、住民も頑張らないといけないとなるような上手い仕組みがあれば良い。

- ・民間賃貸に住宅に困窮される方などがバラバラに住んだ場合には、目が届きにくいといった課題があると思うが、NPO がバックについて管理会社が費用を払って見守り的な活動をする、それで大家が安心出来るといった仕組みがあると良いと思う。
- ・エリア毎にコミュニティビジネスの核となるような形で住宅ストックを管理出来るような仕組みが出来て、それがまちづくりに還元され、自分たちのことは自分ですするという意識が醸成されるようなプラットフォームがあれば良いと思う。また、そういったことを上手く仕組みとして回すために、家賃の何%かを管理コストとして捻出するなどの事業性の確保が必要。
- ・耐震性の問題については、構造的にはクリアしないといけないという議論もあるが、例えば古い町家を改修する場合など、そうでないと駄目なのかということも含めた検討が必要。
- ・最低居住水準は欲しいが、シェアハウスなどであれば共用部分が充実して生活の質が高いという認識が共有できればよいのではないか。

2. 住み続けられる住宅地のあり方について

過疎地域の集約や郊外住宅地を住み続けられる住宅にしていくためにはどのような対応が必要か。県や市町村が実施できる有効な施策はあるかということについて議論。

<主な意見>

- ・定住化を推進するためには誘導性を担保することが必要で、まちなかで住みこなす仕組みを住宅地のなかに用意するといった発想の転換が必要。また、環境・観光・子育て・高齢・経済などのテーマを住宅というキーワードにどう繋ぎ合わせるかを全体で考えれば良いのではないか。
- ・これからは川上村のように地域にお試しで住めるような仕組み、特に住まいと生業を合わせた協力の検討が必要だと思う。
- ・郊外住宅地では持続性を考えると仕事についても考えないといけない。そのためにも、観光・農業といった産業の活性化を住むこととセットに考える必要があるのではないか。
- ・郊外住宅地では、例えば規制が厳しくて、シェアハウスが建てられなくなった場合に、福祉的な利用ということでコミュニティの了解を得るなど、地域コミュニティに貢献する場合などの一定の条件をつけた上で、認めるといった対応も大事だと思う。
- ・高齢化率・人口減少率が高い町村の多いこと、奈良盆地には郊外住宅地が多く存在し、一挙に流入した住民層に団塊世代が多いこと。この2点に影響を受けやすい奈良県の特性を見据えて今後の取り組みを進めてほしい。