

## 平成 29 年度第 3 回奈良県住生活推進委員会 議事概要（該当部分抜粋）

## 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 m<sup>2</sup>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、地域別に分けたりするなど、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見えてくる。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ならない。
- ・（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持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。