

平成29年度第2回奈良県住生活推進委員会 議事概要

日 時：平成29年7月31日（月）14：00～16：00

場 所：奈良県経済倶楽部 4階会議室

出席 委員：大月委員長、岡井委員、佐藤委員、三浦委員

出席関係課：地域政策課、女性活躍推進課、地域デザイン推進課、都市計画室、建築課

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条により公開。傍聴人1名が入室。

議事（1）奈良県住生活ビジョンの改定について

現行の奈良県住生活ビジョンの進捗、奈良県住生活ビジョンの改定案（3つの基本方針）の概要及び奈良県住生活ビジョンの改定案の施策の進め方について、資料1により事務局より説明。

（今後の予定）

本委員会後に、庁内照会、パブリックコメントを経て、9月の次回委員会に最終案を諮る。その後、内部の事務的な決裁の後、議会の議決を経て、12月に改定となる。

<主な意見>

・（委員）資料1 P6「方針1 住み続けられるまちをつくる」「1. 市町村と連携してまちをつくる」「（1）市町村の住まい・まちづくりの支援」の中に「奈良県地域住宅協議会及び専門部会」とあるが、具体的にどのようなものか。

・（事務局）県、県内の39市町村、独立行政法人都市再生機構（UR）、奈良県住宅新築資金等貸付金回収管理組合によるひとつの協議会である。県から国の最新の情報提供を行ったり、専門部会（例えば定住促進など）を活用し市町村どうしが意見交換を行ったりしている。国から設立するよう働きかけがあり、全国的にある協議会である。

・（委員）居住支援協議会とは別のものか。

・（事務局）そうである。地域住宅協議会は、公営住宅の建替等を推進するため、地域住宅交付金の制度設立時に、国から設立を促されたものであり、住宅部局が会員となっている。居住支援協議会は、住宅確保要配慮者への居住支援を、住宅部局と福祉部局とが一体となって実施するものである。

・（委員）同じP6の「4. 空き家を活かしてまちをつくる」の空き家率のグラフについて、H15：13.5%、H20：14.6%、H25：13.7%と推移しているが、空き家がどんどんと増えているというのではないということでしょうか。

・（事務局）そうである。H20からH25だけを見ると、必ずしも空き家が増えているということはない。ただし、データの元になっている住宅・土地統計調査は、抽出調査であるため、

実際の数とのブレはあると考えている。数字としても大きく増減があるということではないことと、それまでのトレンドからいうと基本的に増えていっているということもあり、県全体として空き家が減っていることはないと考えている。

・(委員) パッと見たところ増えてないと思ってしまうところが気になった。表現の問題かと思う。

・(委員) 資料1 P 8「方針3 良質な住まいづくりを進める」「1. 質の高い住まいを形成する」「(1) 住まいの質の向上」の中に、「中古住宅の流通」について記載がないといけないのではないかと思う。「ストック」は非常に重要で、それを適切に流通させることの記載が必要。

・(事務局)「方針1 住み続けられるまちをつくる」「4. 空き家を活かしてまちをつくる」「(1) 空き家等の有効活用」の中で少し記載している。

・(委員) 流通のための仕組みとしてインスペクションが話題となってきたので、市町村や民間の事業者だけでなく、県単位で取り組む姿勢をどこかで打ち出した方がいいのではないか。

・(委員) 同じP 8の「(3) マンションの適切な維持管理の促進」の中に「マンション管理無料相談」とあるが、県内では建替の話はないのか。

・(事務局) 建替をしたいという話が1、2あるにはあるが、あちこちから話が出ているというわけではない。建替組合を作ってやっているような事例はまだない。建替について別に出して記載するかどうかは今後の検討課題であると考えている。

・(委員) マンションが山間等にあつて、高齢者ばかりで管理ができないといった問題はないのか。東京近郊にバブル時に無理をして建てたマンションは、現在悲惨なことになっているという話もある。

・(事務局) 山間等にはマンションは少ない。ただ、市街地でもマンションの住民の高齢化は進んでいる。

・(委員) P 9「県がリードする奈良県住宅地ビジョン」で、それぞれのプロジェクトについて、方針をアイテム化し表現されているのは非常に分かりやすいが、「県がリードする奈良県住宅地ビジョン」というネーミングはこれでいいか。「ビジョンの実現」や「ビジョンを実現するためのいくつかのプロジェクト」とするのがいいのではないかと思う。

・(委員)「まちづくり連携協定によるプロジェクト」は協定に基づき進めるプロジェクトで、「市町村等との連携によるプロジェクト」は特定の地域でなく県内全域のプロジェクトということであるが、「まちづくり連携協定によるプロジェクト」は特定の2箇所が記載されているが、他の箇所もあるのか。

・(事務局) 住まいまちづくり課が担当しているプロジェクトが現在3つあり、そのうち代表的な2つを記載している。他課が担当しているプロジェクトも他にいくつかあり、本文には名

称だけ載せている。

- ・（委員）了解した。
 - ・（委員）議決を経て県が進めていくビジョンであるので、P 9で「県がリードする」と出すのはいいと思うが、近年の風潮でいうと「民間」はどう働けばいいのか。「民間を支援」する視点があった方がいいと思うがどうか。
 - ・（事務局）空き家の流通や居住支援協議会等は、民間の力が必要であるので、不動産団体との連携は記載した。
 - ・（委員）方向性として、「県はこれをやります」ということと「県は民間とこのような協力体制を築きます」のようなことをここで言うのがいいのではないかという気がする。
 - ・（委員）P 10右側「今回素案の骨子」であるが、前回の議論を経て修正されておりいいと思う。ただ、「方針」とその下の「1.」「2.」は全て動詞形（連用形）で終わっており、【1】【2】は名詞形（連体形）となっているが、唯一、「方針1 3.【2】様々な世代を受け入れる環境づくり」は、名詞で終わっていない。細かいことであるが、工夫されてはどうか。
 - ・（事務局）わかりました。検討します。
 - ・（委員）参考資料2 P 19「7. 成果指標」の現在の達成状況について、概ね数値は上向きであるということであるが、一番上の「住環境に対する満足率」の「満足している」というのが少し下がっているということであった。しかし、そもそも「満足しているか」という調査にそんなに重きを置いていいのかということがある。経済状況にとっても左右されることであり、いの一番にもってくるのは得策ではないと考えるが、改定後のビジョンにおいてはどうか。
 - ・（事務局）改定後のビジョンにおいてはこのようなタイプの指標はない。
 - ・（委員）P 8 成果指標（案）の「方針1 住み続けられるまちをつくる」について、今記載されている3つの指標でいいのか。計画をつくることは第一歩だと思うが、もう少し実現したものが載せられないか。例えばP 6を見て何かないかと考えると、「公共交通確保事業」との関連でいうと、「公共交通の利用圏内に住んでいる人口の割合」や、「市町村と連携」でいうと「まちづくり連携協定の数」など、実現しているなど思えるようなものの数字の方がいいように思う。
 - ・（事務局）公共交通に関しては、委員会後に庁内照会をする際、いいデータがとれるものがあるかどうか担当課に確認し、記載できるようであれば記載したい。
- 市町村連携については、資料2「奈良県住生活ビジョン（案）」P 42、43に「奈良が取り組むまちづくりモデル」として2ページにわたり記載している。P 43に協定の流れを記載しているが、まず県と市町村単位で包括協定を結ぶ。次に地区単位（中心市街地、観光地の○○地区など）で基本協定を結び基本計画を策定する。次に、「この道路をつくるにはどうして

いくか」や「この県の建物を市町村に移管しましょう」など、個別単体の事業に対し個別協定を結ぶという3段階の流れとなっている。現指標の「まちづくりに関する基本構想策定地区数」について、まちづくり連携協定のどの部分になるかというところ、1段階目の包括協定の締結の中で基本構想を策定することになっており、その地区数ということで指標としている。連携協定とはこの一連の流れであり、現在20市町村と包括協定を結んでいる。だいぶ進んでおり、数字が増えても少しなのではないかということもあり、市町村単位ではなく、地区単位の基本構想の策定の方がいいのではないかと考え、指標としてあげた。

・（事務局）例えば桜井市であれば、5つの地区に関して基本構想の策定が済んでおり、5つのうちさらに1つは基本計画の策定まで進んでいる。基本構想の策定を指標にする方が、プロジェクトが形になっているというところで意味があると考えている。資料2「奈良県住生活ビジョン（案）」でいうとP21「住み続けられるまちをつくる」の成果指標「現状値20地区であるが、平成31年度までに30地区とする目標値を記載している。

・（委員）資料1P4は、今後、様々な場面で説明に使う大事な資料かと思うが、この中の「住生活基本計画」が最後の矢印の下に位置しているが、もう少し上の方にあつた方がいいと思う。住生活基本計画を受けて住生活ビジョンは実施につながるものをしていくということであるので、「県民が主役」のような基本理念は、現行と改定案との変化の要因であると思うので、それが分かるように表現してみてもどうか。

・（委員）県がやるか民間がやるかという主語の話があつたが、現行のものより今回の改定案の方が、「民間と～」や「市町村と～」など、主体の幅が広がっているように思う。そのあたりのニュアンスがあるということはこのページで説明するとよいのではないか。

・（委員）社会状況の変化等に介護保険制度の変化も加えるべきではないだろうか。介護保険の動向は、住宅に与える影響がとても大きく、特に在宅医療、終末期の在宅生活が前提となってきたこと、介護予防は市町村事業になってきたということを考えると、まちづくりの中にもそういった要素は当然求められる。また共生社会といって、障害者、高齢者、子どもも一緒だというような新たなキーワードが出てきているので、何かしらその辺を受け止めているというように表現する方がいいと思う。市町村に意見照会したときに、自分たちの問題と住生活がこんなに関係していると分かるような単語が入っていると、関心をもって見てもらえるかなと思う。見せ方を工夫されるとよい。

・（事務局）「住み続けられるまちをつくる」は、高齢者対応がひとつポイントであり、福祉や介護という話になってくると理解している。

住生活基本計画の理念の実現については、資料2「奈良県住生活ビジョン（案）」P4（1）目的に「本ビジョンに位置づけた施策の取り組みや検討を進めることにより、住生活基本計画の基本理念の実現に取り組みます。」と記載している。これを受け、資料1P4のように表現したが、「基本理念に基づき施策に取り組みます。」とした方がいいか。

・（委員）はい。理念は大きな考え方なので、そういう考え方を上位計画で設定したので、それを受けているという説明があるといい。

・（委員）P 4 を表現し直すとする、今の図を右に寄せて、左側に法定計画である基本計画を載せ、右に矢印をして、独自の計画である住生活ビジョンを表現するのはどうか。

・（事務局）わかりました。

・（委員）高齢者対応で住宅が関係していることは相当出てきつつあると思う。どう表現するかは大変である。リフォームにしても、今までのリフォームは普通のリフォームであったが、介護に対応するリフォームなどは、社会的に意識化されているようにも思う。

・（事務局）介護保険を使ってリフォームすることはよく見聞きするようになった。

・（委員）それを分かるように文言として出すなど、ちょっとした表現の工夫があってもいいかと思う。

・（委員）「地域包括ケア」をしっかりとキーワードとして盛り込んでいくべき。市町村レベルでうまく連携できていないところもでてくると思うので、奈良県としてこういう方向でいくという場づくりをすると、動きやすくなるし、それが大きな役割であると思う。

・（委員）居住支援法人については、地域包括ケアと連携するものであるが、県ができないこともその枠組みを使って音頭をとっていくというところでとても重要であるので、分かりやすくキーワードとして位置づけるといいかと思う。

・（事務局）地域包括ケアについては、大事な考え方であるので、記載していきたい。

居住支援法人については、今後の課題にできればと考えている。まずは居住支援協議会を充実していきたい。今月から県の福祉部局と話をする機会を設け、ニーズがどんなところにあるか話を聞いている。また近隣の府県の先進的な取り組みもヒアリングし、それを踏まえて奈良県として具体的にどう進めていくかを考えているところである。その中で、法人があった方がいいということになれば、担ってくれるところを探していきたいと考えている。

・（委員）資料1 P 6 「4. 空き家をいかしてまちをつくる」の中で、奈良としては民泊について触れた方がいいのかなと思うがどうか。

・（事務局）民泊について、奈良は大きな動きは見えないところがある。担当部局としては、保健所系の部局になるかと思う。京都のように大問題が起きているということは聞こえてこないため、担当部局が法制度に合わせて粛々と対応していくことになるかと思う。不動産会社の一部は、空き家を民泊にリノベーションできればと興味をもっているかもしれないが、そこまでの大きな動きはないところである。

・（委員）奈良としてはホテルが足りないと言われて久しいため、民泊を育ててくことで、地域の活力を活かしながら発展していくことは大事なことである。吉野で素敵なお宿をつくられており、幸い良いモデルがあるため、そういったことを民間でやっていくのを県としても応援していくことについて、他部局と相談した上で検討をお願いしたい。

・（事務局）県としては、民泊となるとしっかり管理していくことが大事だと考えている。うまくバランスをとって進めていければ、担当部署と調整はしていきたい。

・（委員）民間と何をやっていくかという話だが、京都は京町家をリノベーションしうまく活用する業者が育っており、その影響で同じような動きが出てきているところである。奈良でも空き家を活用していくモデルをつくっていくと、利活用が広まっていくのではないかと期待している。

・（事務局）奈良でも少しずつそういう動きは出てきている。「ならまち」や「きたまち」など、カフェや食堂が出てきている。京都市ほどではないというのが実態だが、今のインバウンドの状況から見ても少しずつ広がっていくのかなと思っている。「ならまち」も平成初めのことから比べると数字は上がってきている。

・（委員）奈良の活用事例を見学しに行ったことがあるが、そういう拠点がひとつでもあると発信力がある。それに合わせて奈良全体でストックを大事にして地域づくりをしていければ素敵だなと感じた。

・（委員）奈良の民家の活用は「方針3 良質な住まいづくりを進める」「2. 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する」の「風土」と、ストックの問題と絡むと思うが、「2. 奈良県の気候・風土にあった住宅の普及を推進する」の中にうまく盛り込めるといいと思うがどうか。現在は別に出して記載はされていないように思う。

・（委員）気候、風土、「歴史」とあるといい。

・（委員）街なみや歴史など、もっと浮き上がって見れば、こういうこともやっているんだと分かると思う。

・（事務局）「方針1 住み続けられるまちをつくる」「2. 地域の特性にあわせてまちをつくる」の中に「(2) 歴史的な街なみをもつ住宅地」があり、大和盆地にある一定程度の集落、まとまりをもった古民家が並んでいるところをイメージした住宅地について記載している。ただ、住宅単体としては、おっしゃったように「方針3」の気候・風土のところかと思う。

・（委員）風土や文化だと思う。文化的景観などそういう表現があってもいいかと思う。

・（委員）民泊について、県がここで言うのは難しいところがあるかもしれない。もう少し民間で動く状況を見てからでないと、旗を揚げづらいかと思う。

・（委員）農家民泊など、明日香村などでは、人が住んでいる住宅に観光客が泊まりに来るようなホームステイのようなものがある。

・（事務局）民泊について、奈良県は京都市のような体制ができていないところであるので、どこまで書けるかというのは検討したい。県としては適正に管理していくというスタンスが強いと思われる。

・（委員）田舎の方ではニュータウンも含め空き家がどんどん出ている。民泊はうまく使うといい制度であるので、検討はしておいた方がいいような気がする。

・（委員）地域包括ケアについては、「方針1 住み続けられるまちをつくる」と概念としてはほぼ一緒かと思う。

- ・（事務局）そうすると、「方針1 住み続けられるまちをつくる」「3. 様々な世代が住みやすいまちをつくる」に入れていくのがいい気がする。
- ・（委員）そうである。そこにいい形で文言の調整ができれば、懸念が解決する。

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の改定案について資料2により事務局より説明。

<主な意見>

- ・（委員）P 3 3 成果指標で、「県営住宅における家賃収納率の向上」で現状値98.3%というのは、かなりできていると思う。もっと違う指標の方がいいように思う。できていないことをしっかり取り上げて、もっとがんばっていくという目標を立てた方がいい。

先ほどの議論でいうと、地域包括ケアや居住支援法人や居住支援協議会の活動など。ハコだけ用意しても支えきれない時代であるので、そこをうまく活用していくことが重要になる。そのあたりを目標設定した方がいいかと思う。

- ・（事務局）できていないことをとりあげて目標にする視点は大事であると認識している。
- ・（委員）数字ではなく、〇〇を「着手」や「検討」などという表現も、あってもいいような気がする。意思を示し、まだやっていなかったが、必要なのでやらせてほしいということを議会に対して説明するのにもいいように思う。そういった出し方を工夫するのもいいのではないか。やらなければならない仕事、やりたい仕事を一步步実現できるビジョンが大事。
- ・（事務局）福祉部局にヒアリングすると、住宅部局にこうしてほしいという思いがあったりすることが分かった。それを受けてやれることはやっていきたいし、話を聞くことは大事だと感じた。
- ・（委員）指標として「関係部局へのヒアリングの実施」でもいいのではないか。行政においてはきわめて重要である。
- ・（委員）地域包括ケアは、多職種連携の中央に「住まい」が位置づけられているが、「住まいをどうします」というのが出ていると、いいのではないか。

- ・（委員）「取組施策」の右側に「事業主体」とあるが、「市町村、県」と書いているところと「県、市町村」と書いているところがあり、何らかの意図があるのか。

- ・（事務局）より主体となる方を先に記載している。
- ・（委員）実施主体と、それを支える主体とを一緒に書いているところと、実施主体しか書いていないところが混在しており、統一するのが大変だと思った。いろいろな人に見てもらおうという観点でいうと、コミュニティに関するものを「県」だけとするのはあり得ない。例えば、P 1 1 「郊外戸建住宅地」でいうと、県だけで施策を実施しても効果は上がらない。市町村や住民が取組まなければいけないところである。P 2 9 県営住宅の「集会所・空き住戸の活用」においても、整備主体は県であるが、実際に大変なのは管理している自治会であり住民である。

主体の定義をもう一度考える必要があるように思う。

・（委員）P44「施策のパッケージ化」の話は前委員会でもしており、県民から見たパッケージ化についてお話ししたところであるが、「パッケージ化したらプロジェクトになりました」というのだけではないパッケージがもっとあるといい。前委員会の資料にそれらを整理されていた。本当は県民のニーズ別にあればいいが、なければ、例えば地域の特性別で整理されている「方針1 2. 地域の特性にあわせてまちをつくる」に特に強く関わってきそうなものがあれば、考えられる施策を下に列挙するなど、たくさんやるのは大変だが、この問題に対しては重点的にやる施策が明らかになると非常にいいと思う。

・（委員）成果指標については、現ビジョンにおいて既に達成しているものがあるということだが、その中でも大事なもの、例えばフローの記述になっている「新築住宅における長期優良住宅」をストックの記述に変えていくなどしてはどうか。フローがある程度目標を達成しているならば、ストックとして県全体のストックの何%を占めているか。同じものであるが、指標のとらえ方を変えるとよりいい。%を上げるだけが指標ではなく、指標の分母を変えてみたりする工夫がいるのではないか。

P33「住まいを必要とする人を支える」成果指標が3つだけというのは、前に書いてある施策の幅に対して少なく気になる。住宅政策にからめると、住宅の相談件数を統計的にとれば、施策の浸透度が分かる。公営住宅や居住支援協議会を通じて民間賃貸住宅に入居した数、空き家バンクを活用して入居した数など入居世帯数がとれないか。住宅・土地統計調査を使うのであれば、家賃負担率も低所得者の居住状況を把握するというものでは客観的な数字でいいと思う。

・（委員）地域住宅協議会、空き家対策連絡会議、大規模災害時民間賃貸住宅等との連携、居住支援協議会と、いろいろな組織はあるが、分ければ分けるほどやるのが小さくなるような気がする。会員の重複もあるのではないか。

・（事務局）地域住宅協議会と空き家対策連絡会議は重なっているところが多い。

・（委員）居住支援協議会があまり動いていないのであれば、空き家問題も大規模災害時の民間賃貸住宅の協定も含めて、部会のようにするなどしたほうがいいのではないか。重ねて開催し、空き家の問題に福祉部局も関わってもらうなど相乗効果もあるかもしれない。実際、居住支援協議会で空き家対応や災害対応をやっている事例もある。

・（事務局）今年度、地域住宅協議会の部会である郊外住宅地部会について、空き家の会議に変えて開催するなどしている。会議の仕方について今後も工夫したい。

指標についてもいろいろヒントをいただいたのでご意見を踏まえて検討していきたい。

施策のパッケージの地域別について、地域の特性に応じた施策については精査して記載していきたい。人別について記載していくことは、ページの量の観点からも難しいと考えている。

また別に、住生活ビジョンのホームページから、それぞれの施策にリンクを貼り、具体的な

施策を見られるようにしていきたいと考えている。

- ・（委員）分かりやすいビジョンにまとまっているので、概ねこの方向でいいと思う。

P 4 4「施策のパッケージ化」方針1. 2. 3. の小項目にかっこ書きで「(市町村と連携)」「(地域特性)」などコンパクトに表現しているのが分かりやすいので、資料1にも反映していただけると頭に入りやすい。

協議会の件は、施策のパッケージ化もさることながら、協議会も適切に組み合わせてパッケージ化できればいい。