

令和8年度第1回住宅審議会 議事録（発言要旨）

日 時：令和8年7月7日(火) 13:00～15:00

場 所：ラッセホール 5階サンフラワー

委 員：檜谷 美恵子委員、○山口 健太郎委員、松原 永季委員、
丸山 美津子委員、近藤 佐知彦委員、石川 路子委員、中尾 悦子委員、
松岡 健委員、光森 千枝子委員、潁川 久美委員、○上郡 清政委員、
矢作 和之委員、越田 浩矢委員、別府 けんいち委員、中田 英一委員、
○沖汐 守彦委員、長岡 昇志委員、○秋田 勝広氏（高原 功委員代理）
※○はオンラインでの出席者

1 議事要旨

(1)出席委員確認

18名の出席により審議会成立

(2)会長・副会長の選任

互選にて会長、副会長を選任

(3)住生活基本計画（兵庫県計画）中間取りまとめ

ひょうご県営住宅整備・管理計画中間取りまとめ

(4)今後のマンション管理の在り方（諮問）

小委員会設置について承認

2 主な意見交換

【委 員】：

住生活基本計画について、幅広く現代的課題への対応という面で配慮されていた。特に目標3の7「地域資産としての住まいの発掘」は、新しい取組であり、住まいの文化的活用の観点から意義がある。

一方、目標3「住まいと地域の再生」内の「空き家再生のエリアマネジメント認定団体数」について、10年間で10団体は少ないのではないかと。

住まいに関する課題が社会情勢に応じて複雑化しており、住まいに関わる多様な主体者が、自分だけで住まいの在り方について意思決定することが肝心である。その中で、住宅にかかる多方面の専門家が、住まいに関わる主体者の意思決定を支える中間支援としての役割を果たしていく必要がある。

計画には、専門家による中間支援を促進するという視点を持っていただきたい。

【委 員】：

これからの高齢社会に対して福祉との連携強化が重要である。また、地域づくり、まちづくりがベースにあるべき。これらの内容が「多様な世帯が暮らしやすい住環境の共創」として計画に盛り込まれているため、異論はない。

【委員】:

県営住宅については、住宅供給の役割だけでなく、福祉や地域コミュニティを支える重要な社会基盤となっている。高齢化が進む団地では、介護や福祉分野での人材不足が課題であり、国としても外国人材の受入れを進める方向にある。若い外国人を迎え、地域の活性化と多文化共生を同時に実現させる、つまり彼らがインターンシップなどを通じて活躍できる仕組みを構築することで、地域だけでなく専門学校や大学にとっても有意義な取組となる可能性がある。そのような取組を兵庫県から始めることを期待したい。

また、外国人のコミュニティやネットワークを上手く活用するために、幅広い取組を検討する必要がある。地域を活性化するためには、地域の担い手確保の方策として県営住宅の運営が重要。外国人が地域に溶け込み、地域を支える担い手となるための受皿として、県営住宅を活用することも有効ではないか。

【委員】:

公営住宅は、低額所得者または住宅の取得が困難な方に対して低廉な家賃で提供するものだとして認識している。基本的には一時的な住まいとして、生活が安定すれば民間住宅へ移行するものだとして理解している。県営住宅への居住期間を示すデータが見つからなかったが、長期化しているのではないか。公営住宅は、住宅に困窮する方が入居し、状況が改善すれば民間へ移る循環サイクルが理想。公営住宅が本来もつセーフティネットとしての機能を十分に果たしているのか、検証する必要がある。

また、県営住宅の役割や今後の課題について計画の中でより明確に示すべき。さらに、民間賃貸住宅との連携や役割分担についても検討の余地がある。

事務局:

県営住宅の入居期間について詳細には調べていないため、今後の調査を検討したい。

公営住宅について、次の場所へ移るまでの一時的な住まいであることが本来の役割であると、我々も考えている。若い方を中心に、新たな入居希望者も見られるため、専門家の意見も伺いながら、機会均等の観点を踏まえた新たな制度の設計を検討したい。

一方、高齢の方は住み替えが難しく、入居が長期化する。通院先を変えることの難しさや、引っ越し自体の物理的な問題もあるため、個々の事を踏まえて対応していきたい。

県営住宅について、様々なご意見を頂戴したが、細かい部分は次回小委員会に諮り、検討を進めたい。

【委員】:

住生活基本計画にかかる居住のセーフティネットについて、高齢者、単身者、生活困窮者など、住宅を借りにくい人々の背景には差別や偏見という問題もあ

るが、実際は家賃滞納、近隣トラブル、孤独死、残留物の処理、亡くなった後の対応など、法実務的リスクがある。

賃貸借は、借主保護を基本としているが、貸主側の不安を解消する制度の検討も必須である。理解や協力を求めるだけでなく、家主を制度的に支える仕組みの整備が重要である。例えば、残置物処理、安否確認や緊急時の立入り、原状回復などに関して、県が主導して標準的な特約条項を整備することも検討に値する。また、緊急連絡先や支援者情報を定期的に更新する仕組みについても制度化を検討すべきである。

ひょうご住まい・まちづくり協議会や居住支援協議会、居住支援法人は、借主と貸主の双方を支援する重要な役割を担っている。一方で、こうした支援制度や相談先の認知度は十分とはいえず、さらなる広報・周知に取り組む必要がある。居住セーフティネットの推進に当たっては、「安心して借りられる」環境の整備だけでなく、「安心して貸せる」環境の整備についても併せて検討すべきである。

【委員】:

住宅政策は近年多岐にわたる分野を対象としていることから、限られた予算の中でどの施策に重点を置くのかについて、組織内で十分な議論と共有を行う必要がある。また、必要に応じて県民に説明できるようにすべきである。

例えば、住宅の耐震性向上については県域全体で速やかに推進する必要がある。一方で、住生活基本計画に掲げる「地域の文化を映し出す住まいの掘り起こし」についても重要な取組であるが、広い県域の中でどの地域に重点を置いて進めるのかは議論の必要がある。

住生活基本計画 9 ページの「住まい手のリテラシー向上」については、県民側を主語とした記載となっている。他のページの記載と合わせ、「住まいへの理解を深めるための情報発信」など、行政を主語とした表現とすることが望ましい。

住生活基本計画 11 ページの成果指標である「地域に自慢したい地域の宝があると感じている県民の割合」の向上については、文化財行政との関連が深く、住生活基本計画の成果指標として位置付けることについては検討の余地がある。

【委員】:

県営住宅では、数十年住み続けている入居者が多く、結婚や子育てを経て、高齢期まで住み続ける世帯がある一方、子どもの独立に伴う家賃上昇などを理由に、40～50 代で退去する世帯も少なくない。その結果、県営住宅の入居者は子育て世帯と高齢者に偏り、中間世代が少なくなっている。こうした状況は自治会活動の担い手不足にもつながっており、コミュニティ運営上の課題となっている。

また、高齢者向け住宅には見守り等の支援が整備されている一方で、一般住宅に若い頃から長年居住し、高齢単身世帯となった入居者に対する支援は十分とはいえない。加えて、高齢者向け住戸は入居対象が限定されているため、世代交代が進みにくいという課題も見受けられる。

県営住宅の役割や将来像について検討が進められていることは評価できる。一方で、10年先を見据えた中長期的な視点に加え、当面の課題に対応するため、1～2年程度で実施可能な取組についても積極的に検討する必要がある。将来予測に基づく施策展開も重要であるが、現に生じている課題に対し、短期的に改善が図れる取組を計画に位置付け、着実に実行していくことが望まれる。

【委員】:

昨今、経済状況や社会的ニーズが複雑化している中では、データを活用しながら施策を検討することで、より実効性の高い政策に繋げることが重要である。また、「住まい」と「住まい方」セットで考える視点はこれまでも兵庫県で議論されてきたところであり、今後も兵庫県ならではの先進的な施策を展開し、全国に発信していくことを期待する。

住生活基本計画では成果指標と観測指標が設定されているが、成果指標は定量的な評価がしやすい一方で、観測指標が示す定性的な変化や効果についても適切に把握し、評価していくことが重要である。

県営住宅については、セーフティネットとして重要な役割を担う一方で、「暗い」「孤立」といったイメージを持たれることも少なくない。こうしたイメージの払拭に努め、「明るくおしゃれな県住生活」を発信していくことも必要である。さらに、計画の各施策とSDGsの目標との関連性を示すことで、施策の目的や意義がより県民に伝わりやすくなるのではないかな。

【委員】:

NPO法人ひょうご安心リフォーム推進委員会は、県内の地域密着型の建築業者で構成されており、今回の住生活基本計画を通じて、会員事業者が持つ専門性や技術を生かして貢献できる分野が多く盛り込まれていると感じた。

計画内容を会員間で共有するとともに、それぞれの得意分野やノウハウを生かしながら、計画の推進や施策の実現に積極的に協力していきたい。

【委員】:

中間取りまとめについては、住宅を取り巻く様々な課題や施策が幅広く盛り込まれており、全体として網羅的な内容となっていると感じた。一方で、兵庫県は広大な県土を有し、地域ごとに実情や課題が大きく異なることから、各市町の特色や地域の実情をより反映した視点も必要ではないかな。計画では福祉との連携が示されているが、教育分野との連携についても検討の余地がある。また、各市町の強みや特徴を生かした施策の方向性を示すことも重要である。

さらに、防災の視点については、阪神・淡路大震災を経験した兵庫県として、より踏み込んだ取組を位置付けるべきではないかな。例えば、大阪市の防災力強化マンション認定制度のように、ハード・ソフト両面から住宅・マンションの防災力向上を促進する先進的な施策も参考になる。兵庫県は阪神淡路大震災を経験し、防災先進県を謳っているものの、防災に関する県民意識は高いとはいえない

ため、計画においても、防災の視点をより深掘りし、具体的かつ実効性のある施策を盛り込むべきである。

【委員】:

住生活基本計画中間取りまとめのうち、目標1「住まいと地域の安全・安心の確保」の「空き家の抑制等による地域の安全性向上」について、所有者不明土地や空き家の問題は年々深刻化しており、その解消に向けては所有者不明土地・建物管理制度の活用が必要だと感じる。同制度は、市町村等が地方裁判所へ申立てを行い、選任された管理人が土地や建物の管理を行う仕組みである。県内市町、特に神戸では制度活用の事例が見られるが、現場では活用しづらいとの課題も指摘されている。

老朽危険空き家への対応を進めるためには、空き家の再生・利活用だけでなく、所有者不明土地・建物管理制度の活用促進についても計画の中に明確に位置付けるべきである。

【委員】:

住生活基本計画の目標2「住まいの選択肢の充実」について、県民一人一人の価値観やライフスタイルが多様化する中、多様な住まいの選択肢を設けるべきだという観点には同意する。

少し視点を変えるが、空き家活用が各施策で重視されているものの、住む側からすると、単に空き家がある場所に居住を促すだけでは選択肢として十分ではない。特に農村地域では、空き家は存在するものの、居住希望者には住みたい場所や環境に対するニーズがあることから、既存ストックの活用に加え、新たな居住ニーズに対応する選択肢についても検討する必要がある。

また、県営住宅戸数の縮減が進む中、住宅確保要配慮者の受皿確保が重要となる。居住セーフティネットに関する成果指標として「居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率」が設定されているが、協議会の設置だけで居住支援が実現するものではない。セーフティネット住宅への入居を断られる事例もあることから、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる環境整備を進める必要がある。

ひょうご県営住宅整備・管理計画については、入居者の高齢化に伴う「活力低下」が課題として示されているが、その内容をより具体的に示すべきである。子どもの減少を指しているのであれば、その要因は高齢世帯の増加というより、若年層・子育て世帯の転入不足にある。県営住宅は、賃貸であるにも関わらず、共用部分の管理が必要であり、管理組合と自治会が一体化しているような性質を持つが、自治会の担い手不足が課題となっている。外国人入居者における言語面の課題や、子育て世帯・単身世帯の時間的制約などにより、自治会活動への参加が難しいケースも見受けられる。今後は、担い手確保に向けた支援を強化する必要がある。また、棟ごとの入居世帯構成や入居率の状況を踏まえながら、担い手の偏在にも配慮したきめ細かなコミュニティ支援を検討すべきである。

事務局：

「活力の低下」という表現は、確かにやや曖昧である。実際の意図は、高齢化で役員の決定に困る自治会、団地も出ているということである。表現も含めて検討したい。

【委員】：

住生活基本計画のスライド4について、施策を横断する視点として掲げられた4つの切り口は、非常に分かりやすい。住宅施策を具体的に推進する上では、この4点がなければ施策は前進しにくい。

例えば、目標1の成果指標として設定されているマンション管理計画認定制度について、住宅金融支援機構では、マンション管理計画認定を取得した管理組合に対して利率優遇を行う「マンションすまい・る債」の発行や、大規模修繕工事に係る融資金利の引下げを実施している。

このように、住宅政策に関わる各主体がそれぞれの役割のもとで連携し、関連施策に結び付けながら一体的に周知を図ることが重要である。

また、県民に対して正確な情報発信を行うことで、制度の認知向上や利用促進、さらには行動変容につながることを期待する。

【委員】：

市町によって抱える課題は異なるものの、中間取りまとめの各指標については、まちづくりを進める上でも大変参考になった。

一点、視点として加えていただきたいのは、居場所づくりについてである。本町では、コロナ禍を契機として孤独・孤立の問題に対応するため、住民の居場所づくりや安心して暮らせる地域ネットワークづくりを重要な支援の柱として重層支援に取り組み始めた。

そのため、住宅施策においても、建物の改修などによる質の高い住まいの確保といった視点に加え、建物が地域住民の居場所、ネットワークづくりとして機能するようなまちづくりの視点にも参画していただきたい。

【委員】：

自身の家が壊れた経験から「なぜ家が壊れるのか」と疑問を持ち、住宅産業に携わるようになったが、防災や住環境の学びの場がないことが大きな原因だと考える。昨年には一酸化炭素中毒による事故も発生しており、住宅の基本である冬季の温度や湿度の管理、さらに木材の特性も含めて学ぶ機会が重要である。

こうした知識の普及により、住宅の適切な維持管理が進み、空き家対策にもつながると考える。また、家は建てるだけでなく、使い方を学ぶことも大切である。兵庫県内において、体感や体験宿泊ができる場を設け、多くの人に実際に見て、体感してもらうことで、地域ごとの住宅の特徴や良さを発信できるのではないかと。兵庫県が住宅に関する発信拠点となれば、将来に向けた大きな可能性が広がると考える。

【委員】:

住生活基本計画について意見を申し上げたい。兵庫県内でUR賃貸住宅の供給・管理を行う立場として、住宅の高経年化への対応に加え、居住者それぞれが抱える課題や事情をいかに把握し、家主として寄り添っていくかということを常に意識して取り組んでいる。その中で、住宅政策はハード整備だけでなく、地域コミュニティの形成や、団地・集合住宅を地域社会のためにどのように活用していくかという視点が非常に重要であると感じている。今回示された目標1から4、さらに細目として整理された各項目については、現在取り組んでいる内容とも重なる部分が多く、幅広く網羅されていると受け止めている。

目標2の「住まいの選択肢の充実」という表現について、現場の立場からの感想として申し上げる。子育て世帯や高齢者への対応、ウェルビーイングの視点など、住まいの付加価値や居住環境の向上について幅広く述べられており、十分に趣旨は理解できる。一方で、「選択肢」という表現からは、これから住まいを選ぶ人に向けた施策という印象を受ける面もある。実際には、既存ストックに居住している方々に対し、改修だけでなくどのような機能やサービスを提供できるかということも大きな課題となっている。そのため、現在の居住者と将来の居住者の双方を対象とした取組であることが、より伝わる表現であってもよいのではないかと感じた。中身を読めばその趣旨は十分に盛り込まれていると思うが、大項目の表現について少し気になった。

【委員】:

小委員会ではこれまでも議論してきたが、現在は住宅政策における大きな時代の転換期にあるとの認識を共有する必要がある。戦後に大量供給された団地や公営住宅の老朽化が進む中で、団塊の世代が後期高齢者を迎えるなど、住宅を取り巻く環境は大きく変化している。しかし、住宅は変化のスピードが緩やかな分野であるため、こうした時代の変化に住宅政策をどのように対応させていくかが大きな課題となっている。

住宅政策には、市場を下支えする役割と、市場を誘導する役割の両面がある。公営住宅は下支えの役割を担っているが、その役割について量と質の側面から見る必要がある。量について供給の縮小が見込まれる中で、質をどのように維持・向上していくかが今後の重要な論点となる。最低居住面積や換気などの住宅性能に関する質だけでなく、誰もが住みたい地域で住まいを選択できる環境をどこまで確保できるかという視点も含め、議論を深めていく必要がある。

公営住宅では高齢化率が50%程度に達している団地もあり、自治会運営やコミュニティの維持が課題となっている。これまで住宅に困窮する方への支援を重視してきた結果として高齢化が進んだ面もあるが、今後はソーシャルミックスの観点から、世代や属性のバランスを考慮した入居のあり方についても検討していく必要がある。多様な世代や属性の方々がバランスよく居住することで、コミュニティの維持や支え合いにつながることを期待される。

本日いただいたご意見を踏まえ、住宅の量と質の両面、さらには公営住宅におけるコミュニティ形成や入居者構成のあり方についても、今後の小委員会における議論に生かしていきたい。

【委員】：

今後の住宅政策の在り方についての議論を通じて、住宅は単なる居住の場ではなく、地域社会を構成する重要な要素であることを改めて認識した。居場所づくりや学びの場としての役割、また増加する空き家についても、課題として捉えるだけでなく、活用できる資源として地域の中でどう生かしていくかという視点が重要であると感じた。

今回の計画改定に当たっては、「地域」という視点を重視しており、その観点からも、住宅を地域社会の中でどのように活用し、地域の活力につなげていくのかについて、さらに議論を深めていく必要がある。

また、用語の使い方や指標の設定などについても様々なご意見をいただいた。これらについては事務局で整理いただき、今後も小委員会において議論を継続していきたい。