

## 第5回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

---

<日 時> 平成27年10月6日(火) 9:30~12:00

<場 所> 全日埼玉会館 6階会議室

<出席者> (順不同、敬称略)

座長 大月 敏雄(東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授)

副座長 佐々木 誠(日本工業大学 工学部 建築学科 准教授)

委員 浅羽 理恵(NPO法人 川口市民環境会議 代表理事

(川口市地球高温化防止活動推進センター 事務局長))

内山 俊夫(株式会社エー・アンド・エム 代表取締役

(公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長))

風間 健(株式会社高砂建設 代表取締役社長(埼玉県住まいづくり協議会 会長))

松本 暢子(大妻女子大学 社会情報学部 社会情報学科 環境情報学専攻 教授)

埼玉県都市整備部住宅課

株市浦ハウジング&プランニング

### <議事概要>

#### 1. 「高齢者住宅部会のとりまとめ報告」について

- 松本委員
- ・まず、部会において、高齢者の住まいの対策を考えるのではなく、高齢期の住まいをどうしたらよいのか、高齢期は一連の流れの中でつながっているものという話があった。しかし、「とりまとめ」には書ききれていない。
  - ・県の取組について、埼玉県住まい安心支援ネットワークのように、県で力を入れているものが分かりやすいが、市町村がすべきことやローカルな動きは書きにくかった。県としてできることは、市町村を支援すること、モデルを示すこと、全体の仕組みを示すことではないかと考えている。
- 大月座長
- ・P5の視点③にある「適正な『市場』の形成」の「監督・指導することは行政の役割」は、書きぶりがきついのが気になる。
- 内山委員
- ・P8で「高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅」とあるが、確かに、保証人等の条件が整わなければ民間賃貸住宅の入居は難しいが、民間ではない公営住宅は入居を拒まないのか。「入居を拒む」という表現は、高齢者に対する差別的な言葉のように感じられる場合があるのではないかと。表現を変えた方がよいと思う。
- 松本委員
- ・「高齢者が入居しやすい」といったような別の文言にしてはどうか。
- 内山委員
- ・入居を拒まない方法を考えなければ、入居が促進されないのも事実であるため、内容は問題ない。ただ、項目の見出しに「入居を拒まない」という言葉を入れない方がよいのではないかと。公営住宅等、民間賃貸住宅以外には「入居を拒まない」という表現

がないのが気になった。

- 松井主幹 ・表現については内部で調整・検討する。
- 佐々木委員 ・全体を通して、情報に関する記述が各所に散りばめられているように感じた。P 5に視点として加えた方がよいのではないか。
- 大月座長 ・P 5に視点④として、情報に関するものを入れてはどうか。構成については、県で検討してもらいたい。

## 2. 「埼玉県住宅政策懇話会 とりまとめ（素案）」について

### ○全体について

- 大月座長 ・全体の構成がこれで適切か確認したい。今回は素案の段階のため、内容に関する意見はこの場でいただき、最終的なとりまとめの全体イメージを確認したい。次回は文言等の細かい修正になると思われる。まず、最終的なアウトプットのイメージと発信される相手を確認したい。
- 松井主幹 ・詳細版に該当する提言書と、提言書をベースとした概要版を作成する。さらに、スキームを示すA 3判1枚の資料を想定している。提言をとりまとめ、知事に提出する予定である。
- 白石課長 ・提言書の中から主要項目を選定し、A 3判資料を作成し、知事に提出するイメージである。その後、最終の提言書及び概要の公開を予定している。
- 大月座長 ・表紙や目次が必要だと思われる。また、デザイン上の話であるが、ページ端に章と節が分かるようにした方がよいのではないか。
- 佐々木委員 ・来年度の住生活基本計画の改訂との関係はどうなるのか。
- 松井主幹 ・提言書を受けて、住生活基本計画の政策へ盛り込み、提示する予定である。前回策定したものが平成23年度からの10か年計画であり、今回は5年目の見直しに当たっての検討である。P16に、前回のものを踏まえた構成を示している。
- 佐々木委員 ・P16は、5つの視点との関連が分かりにくい。構成図のような全体を見通せる位置づけを示すものが必要なのではないか。
- 白石課長 ・P15に前回の住生活基本計画策定との関係を加え、P16をより改善・追加したものにしたと考えている。

### ○「環境」に関する視点について

- 浅羽委員 ・P21で、「環境」に関する記述が「流通促進」と同じ場所にあるが、内容上、無理があるのではないか。「環境」について1つテーマを立てた方がよいのではないか。
- 松本委員 ・これまで環境についてあまり議論してこなかった印象があり、提言書の内容が充実しておらず、気になっている。
- 白石課長 ・「環境」については、住宅の「質の向上」の中に多少含まれるのではないかという視点で加えた。「環境」として項目を独立させると、やはり内容の充実度が落ちてしまう。
- 大月座長 ・P26のこれまでの審議経過をみると、環境を個別テーマにて特出しして議論してこな

かった。これまでの住生活基本計画では「環境」が独立したテーマであったことを踏まえると、やはり「環境」を視点に立てた方がよいのではないかと。P16は、これまでの議論の総まとめと、住生活基本計画の改訂に盛り込むべき視点として、5つの視点を打ち出したという位置付けに当たると思われる。内容の充実度が低かったとしても、今回の改訂が5年目の見直しに当たるとを考えると、県の中でその重要性を考慮し、これまで議論してきたこととして示した方が、整合性がとれるのではないかと。

- ・新たな論点は、「地域の持続」等、広域的なテーマである。P17以降の(1)～(3)の個別テーマは個人が抱える悩みに対する解決策を検討するものである。「(4)地域の持続的な発展」は地域に関する個別テーマである。もし、(4)は地域環境に対する悩みに対する施策に関するものだと整理したのだとすれば、(4)に、「環境」という文言を盛り込んで、場合によってはP21にある「1)人と環境にやさしい住まいづくり」を「(3)住宅ストックの質の向上と流通促進」から抜き出し、「地球環境に資するもの」というテーマにしてはどうか。
- ・環境分野はエネルギー分野をはじめとし、住宅政策としては、エネルギーを見える化する等しかない。ただ、重要な産業の一角を担うものであるため、文言を前面に出した方がよい。県としては、総合的な視点でまとめる必要があるため、そのように調整して欲しい。

#### ○全体について（再）

- 大月座長 ・住生活基本計画との関連性については、P1の「はじめに」にて、「従来、県では平成〇年から〇年まで住生活基本計画を定めてきたところであるが、今回見直しの契機として、この提言をとりまとめることとする」といった文言があった方がよいのではないかと。
- 松井主幹 ・「5年ごとに見直す」等といったキーワードを追加すればよいかと。
- 大月座長 ・ニュアンスを追加してもらいたい。
- 佐々木委員 ・P15のイメージ図やP16の論点と5つの視点にて、前回の住生活基本計画との関連性を示した方がよいのではないかと。
- 白石課長 ・前回の住生活基本計画との関連性については、P15で整理したいと思う。

#### ○参加資料2の位置付け

- 浅羽委員 ・これまでの論点で出てきた数値目標としての指標や、新たな指標の提案等はどうなるのか。
- 松井主幹 ・提言を受けて、次年度に、施策に取り組む関係各課にて、具体的な指標の目標値を検討するイメージである。
- 関根副課長 ・国土交通省で策定している全国計画をベースに、懇話会の議論を踏まえ、県独自の指標の追加を検討する。
- 浅羽委員 ・参考資料2の青字について「県として取り組みたい施策」とあるが、意図がよくわからない。

- 松井主幹 ・青字は、正式に議論が動いているものではないが、県として積極的に進めていきたいと考えている項目である。進めていくと断言することはできないが、一部進めているもの、また、県として施策の必要性を感じているものを示している。
- 白石課長 ・論点ごとに意見をもらい、大体の方向性が出ていると思うのだが、その方向性に沿って、今後県がやりたいと思っているものを入れている。
- 大月座長 ・参考資料2のそれぞれの色文字は、提言書の中でどのように位置付けられているのか。資料4の「2. 懇話会における議論ごとの主な意見」は発言集だと思われるが、特に重要な「3. 今後の住宅政策への提言」については、参考資料2の赤字がベースになっているのか。
- 松井主幹 ・赤字だけでなく、青字も盛り込まれている。実現性の高いものを、参考資料2の文字色に関係なく資料4へ盛り込んでいる。
- 白石課長 ・青字のものは、県でも積極的に進めたいと考えている。県の立場として、これまでの県内の検討を踏まえ、施策として進めていきたいものを青字にしている。
- 松井主幹 ・また、議論としては出ていないが、事務局側の説明等で示したものを青字として盛り込んだ構成にしている。
- 大月座長 ・そうであれば、参考資料2の青字部分について、各委員が意図しているものと相違がないか確認をする必要があると思われる。そこで、青字箇所に関して、県としての意見を説明してもらいたい。まず、県としてJ T Iの位置付けはどのように考えているのか。
- 松井主幹 ・J T Iでは50歳以上の高齢者を対象として、住み替え支援制度を行っている。金融機関や鉄道事業者と連携した取組を展開しており、J T Iが空き家を借上げ、所有者の資産運用を進めているものである。県としてはこの制度を活用し、県外から子育て世帯を呼び込む施策としても有効なのではないかと考えており、J T Iと連携していきたいと考えている。
- 後上副課長 ・子育て応援認定制度については、子育てに適した住宅を子育て認定住宅として認定する制度である。現状、子育て世帯だけでなく、多子世帯であれば、より認定が取りやすいよう拡充していきたいと考えている。
- 後上副課長 ・多子世帯向け中古住宅リフォーム支援事業の拡充というのは、現在100㎡以上の中古戸建住宅を補助対象としている。現在、その対象にマンションを加える等の検討をしている。

### ○J T Iの位置付けについて

- 大月座長 ・J T Iの位置付けについてどのように考えているか。
- 関根副課長 ・J T Iは一般社団法人であるため、ただの民間事業者である。ただ、高齢者住宅財団の基金が入っている団体である。
- 大月座長 ・提言書の中で特定の民間事業者の名称が登場するのは問題ではないか。
- 内山委員 ・J T Iの取組はサブリースの要素が強い。県がJ T Iを認定しているような書きぶりのため、地域の民間事業者が入れない。例えば、空き家バンクを活用して、子育て世

帯向けに貸し出すといった取組も考えているのかもしれないが、現行の表現では J T I へ傾倒しているように感じられる。県内の業者や工務店を育成することも必要なのではないか。

大月座長 ・「いくつかある取組のうちの 1 つ」というニュアンスが伝わるよう、J T I という固有名詞を出さないようにした方がよいのではないか。

#### ○同居・近居・隣居の表記について

大月座長 ・ P 6 にある「同居・近居・隣居」の記述について、P 19 では「近居・隣居」とあり、P 23 や部会とりまとめ資料では「近居・隣居・同居」と記載され、表現が統一されていない。同居を望まない人も多いため、個人的には「同居」を除きたいと考えている。恐らく現代の多くの女性は忌避しているのではないか。また、表現を統一した方がよいのではないか。

松井主幹 ・昨年度来、また今期の議会でも、「同居・近居・隣居」については議論がなされており、三者それぞれにメリット、デメリットがあると思っている。ベースとしては、「近居・隣居」と「同居に順ずる取組」というイメージがあり、現時点では、「同居」をキーワードとして入れたいと考えている。

大月座長 ・議員の話の中では、それら三者は同列の位置付けにあるのか、ニュアンスを教えてもらいたい。

関根副課長 ・各議員の考えによって異なる。

浅羽委員 ・同居は個人に選択権があるものであって、県が推進するものではないのではないか。

白石課長 ・「近居・隣居等」とし、「等」の中にニュアンスとして加えてはどうか。

大月座長 ・懇話会において、同居に関して忌避感があるという意見があり、その結果として「近居・隣居等」としたということでまとめてはどうか。

#### ○第 4 章の位置付け、第 3 章との関係性について

大月座長 ・第 4 章の位置付け、第 3 章からの接続について教えてもらいたい。

松井主幹 ・直接のつながりはない。提言を実現していくために必要なものとして、第 4 章をまとめている。

大月座長 ・P 25 の「4. 提言の実現に向けて」の項目は、P 16 の最下部にある「共通テーマ（5）計画の推進に向けて」の中に含まれているのではないか。それにしても、P 25 と全く同じではないので、違和感がある。

松本委員 ・これまでの議論を踏まえ、相違を整理した方がよいのではないか。

大月座長 ・P 25 にある冒頭の 2 行は、「推進のために次のことを努力する」という次のステップに持ち込むためのものである。文言等は県で調整してもらいたい。

#### ○その他

大月座長 ・部会で今日まとめた資料は、全て提言書へ記載される予定なのか。

松井主幹 ・懇話会の提言書に、部会のまとめが全て盛り込まれる訳ではない。

- 白石課長 ・提案された施策については、全て盛り込まれる予定である。
- 大月座長 ・P26に部会の経過は載っていないが、回数等が分かるように記載した方がよいのではないか。とりまとめた上で、報告書上では施策に盛り込んでいることを明示した方がよい。
- 白石課長 ・P25で「(3) 県の魅力・個性をアピールすること」とある表現について、「情報発信」や「情報の周知」等に表現を変えた方がよいのではないか。
- 白石課長 ・P25の(3)については、P24にある「(5) 住情報の発信の強化」の中に入れた方が整理されると思っている。P25については、視点の中に書ききれなかった点として、県と市町村の役割分担に関する事、県の中で一体となって進めていくこと等を説明した内容にしたいと思う。

**3. 論点①「多様な地域特性を持つ県として、地元住民等による地域マネジメントの促進を図るにはどういった手立てが有効か。」、論点②「空き家が増加する郊外住宅地等の持続と、人口減少が予想される地域の持続を図るにはどういった取組を進めていくべきか。(例えば、同居や近居の取組等)」について**

- 大月座長 ・この2つを論点として出すことになった経緯は何か。
- 佐藤主査 ・資料1にあるこれまでの個別テーマおよび「第2～4回共通の論点(案)」の中で、「地域の持続、地域活力の増大」を盛り込んだ形で議論してきた。しかし、その中で「地域の持続」を分離させ、地域力の向上に関して具体的な施策につながるような深い議論をお願いしたく、追加した。

**○論点①について**

- 佐々木委員 ・「地域」とあるが、どれほどのスケールで考えているのか。市町村、小学校区、自治会等、具体的な表現でないといけないのではないか。また、安心おたすけ隊等のように、ボランティア、民間事業者の取組が入らないと効果は薄い。もっと民間事業者を巻き込むことを提言に盛り込んだ方がよいのではないか。
- 大月座長 ・県が示しているものは、おそらく市町村以下のスケールで「地域」を捉えていると思われる。市町村、小学校区、自治会の様々なレベルの地域マネジメントが進められているという書き方にした方が具体的に捉えやすいのではないか。スケールのレベルごとに、まとめた方がよいのではないか。
- 佐々木委員 ・さらに、県が書くものとして適切なのか、課題が残る。
- 白石課長 ・取組の実施主体が市町村であっても、今回の提言は県から出すもののため、「市町村を支援する」といった表現になると思われる。
- 大月座長 ・個人的には、勉強会を開いてはどうかと考えている。様々な地区で先進的な取組が行なわれているが、限られた人しか知らない状況ではもったいないと思う。地域マネジメントの事例をそういった勉強会で取り上げ、県内のマネジメント組織の連携を支援、事例集を作成して共有する、情報発信のような取組が、県であれば可能なのではない

か。

- 松本委員 ・部会でユーアイネット柏原の取組に関して小澤委員からの説明もあった。うまくいっていると思われる事例であり、よい仕組みだが、あまり知られていないと思われる。単なるボランティアではなく、NPO法人として成立しているため、事例をきちんと広めることが重要である。ほかにも、URで団地単位での取組も聞いたことがある。そこで実際に取組に携わっている人に勉強会へ参加してもらってはどうか。また、実際に取組に参加したいと考えている人の情報交換の場となるようにしてはどうか。
- 大月座長 ・勉強会は住宅課単独の主催とせず、他の課との共催にする。さらに、庁内外や一般住民へオープンにすることで、ケアマネジャーが住宅政策リテラシーや住宅流通リテラシーを学べる機会にする等、行政内の組織を作ってはどうか。
- 佐々木委員 ・NPO法人として事業が立ち上がる、お金が回ることで人も動く。草加市のリノベーションまちづくりの事例では、自治体が不動産オーナーと若い事業者を集め、事業に関する教育の場を提供している。豊島区や北九州市でも同様の事例があり、北九州市の事例については4年になる取組である。民間事業者をうまく加え、県はそのサポートに当たる立場というのが重要ではないかと考える。
- 大月座長 ・「地域マネジメントに係るソーシャルビジネスの活動を支援する」という表現を加えてもよいかもしれない。
- 佐々木委員 ・市町村の書く内容なのか。県として書くのは難しいかもしれない。
- 白石課長 ・NPO法人や市が取組んでいる先進的な取組を進め、それら取組事例を紹介し、住情報の発信に取組むのは県の役割だと考えている。住まい安心支援ネットワーク等、一般住民向けのものもあるため、地域支え合いに向けた取組へも拡充していきたいと考えている。
- 大月座長 ・様々な取組を既にやっていると思うが、情報発信は重要である。住情報に関連する提言と絡めて、勉強会のテーマの中に盛り込んでもよいと思われる。
- 佐々木委員 ・住宅課だけでなく、事例によっては産業振興課が取組んでいる。
- 松本委員 ・部会でも、ビジネスとして、まちづくりとリフォームを合わせてやっているという話があった。暮らしに関する困りごとに対応するものが必要なかもしれない。
- 大月座長 ・県は、出会いの場、人脈作りに活用される場を作る役割が担えるのではないか。
- 浅羽委員 ・成果指標や取組の中で「地域支え合いの仕組み（安心おたすけ隊）」とあるが、高齢者向けの支え合いが多いように感じるが、子育て世帯層も視点として加えた方がよいのではないか。
- 松本委員 ・具体的なものとして、例えば、厚生労働省のファミリー・サポート・センター事業と組合せる等、子育て層を支援する取組を加えてはどうか。
- 松井主幹 ・住宅課としては、一昨年から入間市の下藤沢にて、県営住宅の跡地を活用した取組がある。民間事業者に売り出し、高齢者世帯と子育て世帯に入居してもらい、お互いの共助、見守りを行うものである。

## ○論点②について

- 大月座長 ・ 文言として、P 3 の論点②の「空き家が増加する郊外住宅地等の持続」と「人口減少が予想される地域の持続」とあるが、「持続」では違和感がある。例えば、「空き家が増加する郊外住宅地や人口減少が予想される地域の持続性を向上させるにはどのように進めたらよいか」等、表現を整理した方がよいのではないかと。論点②についても、先進事例の勉強会や情報交換の場の必要性が共通している。自治体の施策に関する情報共有、人事交流やアイデア、仕組みを出し合う場が求められているのではないかと。
- 松本委員 ・ 「空き家が増加する郊外住宅地等の持続」と「人口減少が予想される地域の持続」は、あり方や空き家の利活用・流通の仕方も異なるため、郊外住宅地と人口減少との関係、特徴等、整理する必要があるのではないかと。「持続」をどこまで図るのかというのもあり、ニュアンスが異なるため、「継続」ではどうか。
- 白石課長 ・ コンパクトシティは県として誘導していくものなのか、住宅政策の中でどこまでできるのかという議論がある。企業誘致やライフラインの整備等、都市局等の他部局での検討領域なのではないかと思っている。住宅政策の中でその一助に住み替えが該当するのではないかと考えている。
- 大月座長 ・ 個人的には、コンパクトシティは暴力的だと思っている。住み続けるかどうかは居住者に選択権がある。都市施策に近い分野と思われるため、住宅政策として盛り込むのかは市町村の判断だと思う。
- 佐々木委員 ・ 空き家が存在している一方で、新築をどこまで進めるのか。新築の抑制は盛り込むのか。
- 大月座長 ・ 開発させるかどうかの線引きの問題のため、提言書には書けないと思う。
- 佐々木委員 ・ 新しく開発するのではなく、建て替え、空き家を活用する等はどうか。
- 大月座長 ・ 新築で建て替えるか、そのまま使い続けるかの間に、グラデーションがある。施策として定めるのは難しく、居住地の選択は県民に委ねた方が良く思う。
- 内山委員 ・ 不動産業者としては、流通性の低いところは徐々に人が流動しなくなる。地域の人は、自分たちの町をどうにかしたいという気持ちがあり、様々なハードルを乗り越えるように努めている。例えば、特区を定め、施策を考え、地域の声をよく聞きながら、地域としてしたいことを支援することは考えられないか。例えば、農地は農地法により自分のものにすることができない、それを助けるために、特区を定めて緩和させ、生きがいがづくりにつながる支援をする等、県の施策として考えられるのではないかと。
- 風間委員 ・ 地域によって異なると思うため、柔軟性があつた方がよい。
- 大月座長 ・ 地域の主体性に基づいて支援する等といった表現、県の施策が望ましいのではないかと。

## ○論点①について（再）

- 浅羽委員 ・ 論点①の県の取組の中に、「地域包括ケアシステムの構築」とあるが、意図がよくわからない。
- 大月座長 ・ 福祉系の人と住宅関係の人とお互いそれぞれの要望があり、それらの情報交換により地域マネジメントが実現していくという期待を込めているのではないかと。
- 白石課長 ・ 知事も地域包括ケアシステムの構築について公約の中で発言をしている。県営住宅を

建て替えることにより生じる余剰部分に地域包括ケアシステムを構築する施設を作ったり、サービス付き高齢者向け住宅の中に地域包括ケアシステムを構築する施設を併設する等、進めていくことで、前段の地域マネジメント力の向上につなげていきたいと考えている。

大月座長 ・資料内容に唐突感がないよう、留意した方がよい。

#### ○論点②について（再）

内山委員 ・最近、空き家の活用として、民泊ビジネスが盛んであり話題になっている。基本的には違反だが、特区制度等により許可されるケースがあると聞いた。埼玉県で何かそういった緩和する施策があるか。

白石課長 ・オリンピック関連で宿泊施設が不足する見込みがあり、特区制度を活用し、民間賃貸住宅を宿泊施設として活用を進める動きが東京都を中心に行われていると聞いたことがある。しかし、埼玉県内にはそういった取組は聞いていない。

佐々木委員 ・大田区で、民泊を可能にするような条例が作られると新聞記事で見たことがある。

大月座長 ・東北のあるニュータウンでは、外部から空き家の購入者を募集し、試しに一定期間入居させるという取組がある。アンケートさえ答えれば、ほぼ無料で住まうことが可能なため、バックパッカーが活用している取組である。長期的に考え、ストックの有効活用を目的に、サービス提供を謳ってもよいのではないか。