

令和3年度第1回住宅審議会 議事録

日時：令和3年5月10日（月）15：00～17：00

場所：ラッセホール 2階 ルージュローズ

出席者：安田 丑作委員、○檜谷美恵子委員、○張 健委員、柴田 茂徳委員、
○清水陽子委員、○栗山 尚子委員、野崎 隆一委員、○松原一郎委員、
成田 康子委員、市川 禮子委員、○濱田 洋委員、○柴田眞里委員、
松岡 健委員、門田 ゆきえ委員、○那須 健委員、○颯川久美委員、
○松田 隆委員、○尾瀬 くみ委員、加藤 佳寿彦委員、○西中 功委員、
かわべ宣宏委員、○岡 つよし委員、あしだ賀津美委員、庄本えつこ委員、
○福元晶三委員、○服部 千秋委員、○中島 康成委員、○田中伸和委員

（○はオンラインでの出席者）

1 議事要旨

（1）出席委員確認

28名の出席により審議会成立

（2）審議事項

① 住宅審議会の進め方について

事務局より諮問に対する審議会の進め方及び小委員会の設置について説明

② ひょうご県営住宅整備・管理計画パブリックコメント（案）について

事務局より説明し、各員が質疑・意見等を発言

③ 今後のマンション管理のあり方について（諮問）

事務局より説明し、各員が質疑・意見等を発言

2 主な意見交換

② ひょうご県営住宅整備・管理計画パブリックコメント（案）について

【委員】 本案についてではないが、前回の住宅審議会でも話があった、入居の抽選に当選したもののキャンセルする方が35%いることについて、理由を教えてください。
本案については、令和12年度に目標管理戸数45,000戸、目標入居率90%とあるが、達成に向けた対策はあるのか。また、さまざまな事情を抱える入居者がいる中、入居承継制度の柔軟化は素晴らしい施策と思うので、推進を願う。

【事務局】 入居のキャンセルについては、まず資格審査で落とさざるを得ないケースが一定数あり、そのほか、当選後に実際に建物を見ての辞退がある。想像していたよりも外観や設備が古い、エレベーターがないのが体にこたえるといった辞退理由がある。民間住宅であれば下見してから入居するという順番が一般的かと思うが、県営住宅では当選した後に初めて内部を見ることとなる。インターネットの入居募集に係るページで内装を見てもらうなど、応募前に具体的なイメージを持てるような広報に努める。
入居率90%の達成に向けては、毎月募集数を増やす、毎月募集において応募のなかった住宅については翌月に先着順に入居申込を受け付けて募集の回転を上げる、

空室の多い地域では外壁をきれいにする、空室が少ない傾向にある都市部にもかかわらず入居率が低い住宅では若年単身者のモデル入居を進める、このような対策を考えている。

また、入居承継制度については、これまで、原則、配偶者や高齢・障害者等に限定していたが、それ以外の方にも認めるよう柔軟化していく。関連して同居承認についても、これまで3親等内の親族に限定していたが、身寄りのない高齢者が増加しているので、高齢友人同士の入居を検討する。

管理戸数と入居率の目標について補足すると、県営住宅事業は現在赤字であるが、事業継続性の観点から黒字化させなくてはならない。入居率の目標は今回の改定で初めて設定した。入居率の向上、事業の黒字化、計画修繕の推進、良好なストックの提供による入居率の向上、という循環にしていきたい。そのような考えに立った目標設定である。

【委員】 県営住宅には入口がたくさんあるが、オートロック形式で一つの箇所にすることは可能なのか。子育てをしている方は防犯面に気を遣うものである。

【事務局】 県営住宅事業は赤字体制であり、老朽化した多数のストックを維持・管理しつつ、一方で箇所を絞りコストを抑えて建替整備を進めている苦しい状況にあり、オートロックの整備は現状では難しい。ただ、時代やニーズに合った、安心して暮らしていただける住宅を提供できるよう今後とも検討してまいりたい。

【委員】 一つ目は、LGBT等の多様な住宅困窮者の入居についてである。そもそも計画にこのような表記をすること自体少し気になるが、これは入居希望者に対して、該当者であるかを確認するということなのか。LGBT等の方の入居が認められていることをどのように伝えるのか。

二つ目は、要配慮入居者への見守り回数の増についてである。良い施策であるが、見守りを行うのは誰なのか。また、どのようにして回数の増を実現するのか。

【事務局】 LGBT等性的少数者による入居の緩和に係る広報やPRは確かに難しい。そのあたりは今後の検討となるが、まずは入居できる旨、募集案内に示し、こちらから確認するのではなく質問を受ければ説明する。入居資格審査においても取扱いの変更に留意する。

次に、要配慮入居者への見守りについては、現在、指定管理者が囑託した地区管理員が行っている。全県で68名おり、退職した警察官など地域活動に意欲的な方にご活躍いただいている。一人当たり4～8団地を担当し、月2～3回の頻度で見守りしている。門扉をノックし、反応がなければしばらく様子を見たりもする。ただ、神戸市のアンケートによると、高齢者の約38%は見守りを希望しないようである。このあたりは、地区管理員と入居者との日頃の付き合いの中で、一人ひとりの状況を踏まえて対応していただきたいと考えている。

【委員】 本案には地域のまちづくりへの対応という見出しはあるものの、そこに参画と協働の視点が入っているのかが気になる。私はさまざまな地域でまちづくり活動をしているが、県営住宅の建替はまちづくりの大きなきっかけになると思っている。地域の方が建替計画に参画・協働できる仕組みについて、意見を提出しやすくするような項目を本案に設けてほしい。特に地域に居場所がないという話が多いので、そのあたりの意見を促したい。

【事務局】 まちづくりにおける参画と協働の視点は、本日提示の案にも散りばめられている。例えば、建替余剰地に入居者や地域の方との話し合いにより福祉施設等を誘致する施策や、地域の方も利用できる健康器具や共同菜園、キッズコーナー等を設置して交流を促す施策である。これらの施策の再掲という形になるかもしれないが、ご指摘の項目を追記させていただく。

【委員】 目標入居率 90%というのは不動産業界においても一つの基準ではあるが、人口減少や高齢化、物件の陳腐化・老朽化という流れからすると厳しい目標である。緻密な目標設定ときめ細かな見直しを伴わないと達成は困難である。県営住宅事業の財務状況を思うと整備は難しいかもしれないが、民間住宅では宅配ボックスやネット環境、オートロックは半ば当たり前になってきている。若い方の大半は新築や築浅のきれいな物件を好む。インターネットによる内覧は常識になっている。県営住宅の入居募集でも導入を検討されているようであるが、そのような仕組みの充実が求められている。

【委員】 目標入居率に至るまでの入居数の推移について、令和 2 年度の約 39,000 戸に対して、令和 12 年度に 40,500 戸と増加を想定している根拠を教えてください。関連して、目標入居率の達成時点における政策空家と回転空家について、想定のように、それぞれ管理戸数の 5%程度まで減らせるものなのか。また、両者は 1 対 1 の比で推移していくものなのか。

【事務局】 入居数は令和 12 年度に約 1,000 戸増の 40,500 戸とすることを目標としているが、この数字は今から約 1 年半前の入居数と同程度であり、今後、積極的な対策を講じ、減少を食い止め微増に転換できれば、手の届く数字であると考えている。ご参考までに申し上げますと兵庫県営住宅の現在の入居率は 80%弱であるが、県外に目を向けると東京都営住宅は 88.9%、神奈川県営住宅は 85.7%、そのほか 92.6%の県もある。90%は容易な数字ではないのかもしれない。しかし、約 27,800 円という平均家賃等をアピールポイントとして、可能な限り入居率向上に努めてまいりたい。また、ただちに入居に当てられない空家である政策空家は現在約 5,000 戸あり、そのうち将来的な廃止・建替の対象や建替に伴う一時移転先といった事業円滑化のためのものは約 4,300 戸ある。これらを効率的に入居に当て、政策空家を減少させることは可能である。一方、政策空家と回転空家を 1 対 1 としたのは、過去

の例に基づき目標入居率算定を単純化するため仮置きしたものである。

【委員】 若年単身者のモデル入居、LGBT等の方の入居検討、入居承継制度の柔軟化など、多様な住宅困窮者への支援が掲げられているのは良いが、それと大学との連携、例えば留学生の取扱いはどうするのか。ヨーロッパでは留学生を公営住宅に積極的に入居させている。公営住宅にはそのような役割もあるのではないか。

【事務局】 平成30年4月、全国に先駆け留学生のシェアハウスを開始した。県営住宅では、今後も取組を広げていく考えである。ただ、ごみを集積所に置く習慣がない、母国に自治会の仕組みがないなど独特の生活習慣がトラブルの原因になりやすい。現在は県と大学が契約した上で、留学生を受け入れるという方法をとっている。

【委員】 管理戸数の減少については以前から危惧している。入居資格収入基準が下がり、対象範囲が狭くなったことも大きい。コロナ禍で公営住宅を求める声も多い。公営住宅の役割を改めて考える必要があると思う。入居者を低所得者に限定しない形を考えていきたい。

【委員】 若年単身者のモデル入居を進めるとしているが、高齢化率が高く自治会活動が難しくなっている団地もあると思う。自治会は入居者がつくるものなので県がいろいろと言うことではないのかもしれないが、何か支援はできないのか。

【事務局】 県営住宅では基本的に団地ごとに自治会をつくってもらっており、入居者には入会を推奨している。はっきりとした自治会支援は共益費の一括徴収くらいしか記載していないと思うが、自治会のトラブル相談等は常日頃応じている。そのほか、自治会の消防活動や美化活動、レクリエーション等に対する補助や支援のメニューも用意している。

また、先ほどの地区管理員には今後、生活サポーターとして地域の交流イベントに積極的に関わり、自治会を応援する役割も担っていただければと思っている。高齢者支援は、大きな課題であるので一つひとつ丁寧に対応していきたい。

【委員】 さまざまなご質問やご意見をいただいたが、概ね本案のとおりパブリック・コメント手続を実施することにご異論はないものと承知した。
なお、本日のご意見を踏まえた微修正については、正副会長と事務局にご一任願う。

③ 今後のマンション管理のあり方について（諮問）

【委員】 古いマンションでは、耐震性能の問題が出てくるが、高齢化が進む中で、建替をするというのは大変難しくなってくるかと思うが、どのような対応を検討されて

いるのか。

【事務局】 資料3-4にあるとおり、入居から始まって、管理、修繕、改良を繰り返し行うが、将来的に修繕や改良が困難になった場合、建替や敷地売却を検討していく。これに対して一体的な対応が必要ということで、国においても2つの法律を改正して取組を進めていくこととしているが、管理組合で建替決議等をする以前の合意形成の段階で皆さん困ってしまっていることが多くある。管理組合の中には、再生に向けた課題に取り組むための体制が整っていないものや、適切に運営されていても、経済状況や価値観等の違いから合意形成を図ることは困難な状況と聞いている。よって、そのような管理組合による日頃の管理運営や合意形成の取組に対して、支援する必要があると考えている。

【委員】 空き家対策と同様に、予防段階から管理に関わっていくということで、管理不全の状況などの情報をどんどん集められる体制なども組み込んでいかれたらいいのではないかと思った。

【委員】 一部の公営住宅では空き室の増加や利便性の低下などが見られる。また、入居者の高齢化が進み自治会の担い手が少なくなっている。分譲マンションに先行してこのような課題が進行していくので、公営住宅の解決策の一部を、マンション管理の計画に生かすことができるのではないかと思う。
次に、管理計画の認定制度は中古マンション市場における適切な評価の目安になり、マンションの価値に影響を与えるため、公的な介入になると思われる。そこで行政がどこまで介入すべきかという議論があると思う。
それから、近隣の他府県が、どのような制度を設けるかによって、住民の獲得競争につながるという側面があるということを感じている。

【委員】 大変貴重な御示唆をいただき、感謝する。小委員会での議論の参考にさせていただく。