

3 第4回奈良県住生活基本計画課題検討委員会 (H23.3.28)

## 第4回奈良県住生活基本計画課題検討委員会

日 時： 平成23年3月28日(月)午前9時30分～

場 所： 奈良商工会議所 4階小ホール

### 議 事 次 第

1. 挨拶

2. 議 事

(1) 第3回奈良県住生活基本計画課題検討委員会の開催結果について <資料1>

(2) 奈良県住生活基本計画(改訂版)素案の概要について <資料2、資料3>

(3) その他

3. 閉 会

## 第4回奈良県住生活基本計画課題検討委員会

日時：2011年3月28日（月）9：30～11：30

場所：奈良商工会議所 4階小ホール

出席者： 座長：高田 光雄 京都大学大学院工学研究科教授

委員：檜谷 美恵子 京都府立大学大学院生命環境科学研究科教授  
齊藤 功子 畿央大学人間環境デザイン学科教授  
 瀧上 徳光 (社)奈良県建築士会 副会長  
 仲田 博則 (社)奈良県宅地建物取引業協会  
 矢追 義法 奈良県老人福祉施設協議会  
 仲川 順子 NPO法人奈良NPOセンター理事長  
 仲宗根 迪子 奈良県生活共同組合連合会専務理事

事務局：中尾 晃史 土木部まちづくり推進局 地域デザイン推進課長  
 郡 隆弘 奈良県健康福祉部 長寿社会課 課長補佐  
 吉浦 慎治 奈良県農林部 林政課 係長  
 奈良 守雄 奈良県土木部まちづくり推進局 住宅課長  
 村井 厚史 奈良県土木部まちづくり推進局 総務企画係長  
 山中 征次 奈良県土木部まちづくり推進局 総務企画主査

### 要 旨：

仲宗根委員： P50の「公民間」という表現は、公と民の間（「公民・間」）か、公と民間（「公・民間」）か、どちらなのかわかりづらい。表現を見直す必要がある。

市町村という表現が多く出てきており、市町村が主体であるという意識を持ってもらうには良いことだと思う。ただし、押し付けている感じにならないよう、市町村に対して、説明とバックアップを行っていく必要がある。

リフォーム詐欺に関して、悪い事業者を無くしていくための、情報提供や研修などの支援を行うことが盛り込まれていると感じた。

P19のコミュニティの部分に、後半で出てくるマンション管理組合も、地域コミュニティで重要な役割を果たしているのので、加えてほしい。

P31の家賃債務保証制度は、民間において追い出しなどが行われている家賃債務保証と表現が同じであり、変えた方がよいと感じた。

齊藤委員：この計画案は東日本の震災前につくられているが、表に出るときは震災を経た後なので、冒頭、または、「安全」のところに、追加記述が必要になってくるのではない

か。全国的に公営住宅というものが災害時に一定の役割を持つことをふまえてほしい。

また、P23のまちづくりコンシェルジュの意味を教えてください。

中尾課長：地域デザイン推進課が事務局になっており、平成19年に立ち上げた制度。まちづくり活動を行いたいのが何に手をつけてよいかわからない地元に対して、町歩きなど町の魅力を確認する手伝いを行っている。まちづくり組織がなかったところに、組織を立ち上げるなど、地元のまちづくりを支援する役割を担っている。

檜谷委員：震災を経て防災の意識が高まっている。今回の災害で避難してくる人の受け皿としては、公営住宅だけで対応するのは困難である。しかし、公営住宅を増やしていくわけにもいかない。民間市場において、空き家ストックは相当数あり、これを活用していくべきである。民間住宅をどのように活用していくのか、もう少し踏み込んだ記述ができればよい。家賃債務保証だけでは、なかなか動かない。

奈良課長：今回の震災の対応で、県・市町村以外にURも1年間家賃無料で住宅を提供している。また、国家公務員の宿舎の提供も検討している。民間の賃貸住宅でも、住宅課に、無償で住宅を提供してくれる話が入ってきている。これらの住宅の情報をいかに被災者に提供していくかが重要となる。宅建協会などの協力を得て、情報提供を一元化する必要がある、その体制づくりを近日中に行いたい。

檜谷委員：公営住宅などの公的賃貸住宅は様々なことがサポートされるが、民間賃貸住宅の場合、そのあたりの安心面が心配になってしまう。民間賃貸住宅でも公共と変わらないサポートを行っていくため、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅市場を連続的にしていく方向性が示せると良い。

淵上委員：建築に携わる者としては、被災地に行きたい気持ちはあるが、実際に行動するとなると、行政に確認を取らなければならない。非常時にしっかりと動ける体制をつくっておく必要がある。

また、日常的な面でいうと、防犯がある。防犯マンションについて書かれているが、戸建住宅の防犯に対する情報発信はどのようにしていくのか。また、防犯マンションとは、どのようなものか。

山中主査：防犯マンションとは、住宅課と関係課により、防犯性の高いマンションを認定しているものである。しかし、あまり浸透していない。

淵上委員：奈良県防犯協会で別の防犯マンションの認定に携わっているが、かなり厳しい基準になっている。防犯マンションの認定についてはAランク・Bランクなど、ランク付けすれば、使いやすくなり、認知度を上げることもできる。

仲川委員：災害があった時の支援ネットとして、奈良災害支援ネットというものを立ち上げた。

県と市民グループが協働し、県にできること、市民にできることを分担していれば良いと考えている。行政は、公営住宅を提供するが、生活自体を支援することは難しい。毛布を支給するくらいでは、生活が成り立っているとは言い難い。今、行政と民間の災害支援のルールづくりをする良いチャンスであると考えている。また、基本計画を見直していく中で、事業計画の予算は通っていると思うが、今後、災害被災者を受け入れることなど、災害に関してさらなる見直しの動きはあるのか。

奈良課長：この計画は10年の計画であり、平成23年の計画をすべて反映させていくわけではない。今後、集団避難の可能性がでてくる。住宅だけでなく、ホテルなどの宿泊施設も手を挙げており、公営住宅以外での対応が可能となっている。また、天理教の詰所をうまく借上げできないかとも考えている。計画の中に災害に関することを反映できれば良いのだが、関係課との調整もあり、難しい。

仲川委員：現在、NPOなどが県と連動しているといっても、情報はニュースで得ている状態であり、一般市民と情報の伝達速度が変わらない。地域との距離が近い、NPOなどによる支援が必要となってくるため、情報を共有していきたい。

檜谷委員：奈良県内の住宅の耐震性の問題がある。新耐震を満たしていても、維持管理の状態によって、安全性も異なり、それらの実態把握をしていく必要がある。

現在、すまいるカルテという履歴情報をまとめていく施策を行っているが、そのような施策に繋がっていくような、住宅の状況について居住者自らチェックできる体制づくりが必要である。

淵上委員：リフォーム前の住宅よりも、リフォームした後の住宅の方が弱くなっている可能性もある。子どもがいなくなって、間取り変更時に壁を除去するなどにより、耐震性が劣ってしまう場合がある。これらは、地元の大工などが勝手に行っており、規制するのは困難である。また、リフォーム悪徳業者と言っているが、これらは大きく2通りあり、ひとつは始めから顧客を騙そうとしている事業者、もうひとつは善意・技術はあるが、法律の知識がなく、違法について理解していない事業者である。後者に対して、いかに知識をもってもらうかが重要となってくる。敷居の低い勉強会を開催するなどが必要となってくる。

奈良課長：リフォーム業者の教育は大事である。しかし、業者がどこにいるのか把握できていないのが現状である。住宅エコポイント奈良プラスにおいて、リフォームでも請負い契約書がないと受理しないこととしていくとともに、申請時に業者にアンケートを実施することにより、業者の名簿ができるのではないかと考えている。将来的には業者の登録制度を行い、一定のレベルアップを図っていきたい。リフォームの業界に対して、今までは、手をさしのべる部分が十分ではなかったと感じている。今

日、国民の資力が低くなり、新築住宅を建てるのが難しくなっている中、リフォームは非常に重要となってくる。

仲田委員：耐震化の補助事業について、補助金があるにも関わらず、受ける人の割合が少ない。関心が高いうちに、再度PRしていく必要がある。

また、空き家の有効活用の記述が良く出てきているが、公的機関が継続して行っていけるのか。住宅の瑕疵や権利関係等、様々な問題が介在する状況で、どこまで踏み込んでやっていくのか

奈良課長：空き家の問題は、民間の問題であるが、放置していくと、地域から崩壊していってしまう。徐々に対策を講じていく必要がある。日本人は新しい家に住みたいという気質があり、賃貸は中古住宅でも割り切ることができるが、中古住宅を持家にするには抵抗がある。そこで、現在の空き家を賃貸住宅として活用できないかと考えている。また、JTIの住み替え・支援サービスを活用していくことを考えており、JTIに資金出資を行うことで、50歳以上が対象であった年齢のハードルを取り除き、流通しやすくすることを考えている。また、それに向けて必要となってくるアドバイザーは、不動産業者に育成していただきたいと思っている。

高田委員：不動産市場を対象とした施策の記述を強化する必要がある。また、P21の下に記述されている居場所づくりについて、特別な事を言っているのか、一般的な事を言っているのかが不明確である。具体的な施策を検討しているのであれば、そのことがわかるようにするべきである。

矢追委員：被災者を受け入れる際、生活の支援をどのようにしていくのか。生活支援は長期にわたって必要となり、ひとつのコミュニティになってくる。その時の援助をどのようにしていくのか。県や市町村、社会福祉協議会を中心として、専門家を地域に派遣し、自治会等をコーディネートしていくことが重要である。

高田委員：高齢者の居住支援問題については、高専賃のようなサービス付きの住宅を推進するなど、国の動きが変わってきているが、これに対して意見はあるか。

矢追委員：高専賃は住宅である。住宅と施設は違い、どのように融合していくかだと考えている。施設はそこに支援する人がいるが、住宅は全て自分自身で行うことが基本である。高専賃については生活支援のサービスをどのようにしていくのが重要である。

高田委員：高専賃については、高齢者だけをひとつの住宅に集めることの問題、高齢者に絞ってサービスを構築していくことの問題がある。また、地域に対してサービスを提供していく方向がある中で、高専賃という政策をどのように位置づけていくのか、という議論もある。福祉施設のあり方と住宅のあり方を一体的に考え、今後の方向性を示したうえで、そのプロセスで高専賃が必要であれば、強く打ち出す必要がある。

3-2 の中で災害について触れているが、全体として、災害の問題をどのように扱うかを再度検討する必要がある。

3-3 で環境の問題が取り上げられており、低炭素型住宅の記述もあるが、単純にCO<sub>2</sub>削減を目標に技術を導入していくと景観上の問題が生じてしまう。P27 の低炭素方住宅の普及の部分にも、「居住文化の継承に配慮して」などの文言を入れるべきである。町家は基本的には、風通しが良く、環境にやさしい住宅である。断熱化を図り、気密性を良くすることにより、夏のエアコンの使用量が増えているだけであり、そのことを加味していただきたい。

3-4 で公的住宅と民間住宅の関係については、民間住宅の今後のあり方を踏まえたうえで、民間住宅の社会化にむけた対策について検討する必要がある。

災害への対策に関しては、ハコの供給と居住支援の両方を考えていくことが必要で、公共住宅と民間住宅で支援が大きく変わってしまうことがないようにしていくことが重要となる。

成果指標については、データで示すのは分かりやすく良いと思う。しかし、データがあるものしか示せないという問題があり、また、データがひとり歩きしてしまうことも懸念される。国総研の長谷川さんがアウトカム指標について研究しており、一定の成果が出ている。数値目標だけではなく質的な評価をする方法など、検討を行う必要がある。

仲宗根委員：災害が長期的に経済に影響を与えてくるので、今後の動向を見ていく必要がある。

村井係長：第5回奈良県住生活基本計画課題検討委員会は5月下旬から6月上旬に開催予定。

以上