

第4回埼玉県住宅政策懇話会 意見取りまとめ結果（要約）

<日 時> 意見照会〔1回目〕：令和2年6月12日（金）、〔2回目〕：令和2年6月26日（金）
座長によるまとめ：令和2年7月21日（火）

<場 所> 書面による開催

<参加者> （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 建築学部 建築学科 教授）

委員 飯田 成寿（公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長（飯田観光開発株式会社代表取締役））

宇佐見 佳之（埼玉県住まいづくり協議会 会長（近藤建設株式会社 代表取締役））

齋藤 逸子（公益社団法人埼玉県社会福祉士会 会員）

玉水 きみ子（公益財団法人埼玉県老人クラブ連合会 女性委員会副委員長）

藤本 秀一（国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅計画研究室室長）

山本 美香（東洋大学ライフデザイン学部生活支援学科 教授）

埼玉県都市整備部住宅課

<取りまとめ結果>

1. 前回懇話会の主な意見について

○子育て世帯への支援

（資料「埼玉県住宅政策懇話会における論点と取組の方向性について」）

大月座長 ・「ひとり親世帯の公営住宅への入居促進」は「入居支援」の方が適切

佐々木副座長 ・「子育て世帯向けシェアハウスの推進」は、民間の取組として重要

藤本委員 ・「最近の諸課題への対応」は、セーフティネット系のテーマ（ひとり親世帯など）とソフト的な子育て支援（NPOの活動支援など）のテーマを分けて明示すると分かりやすい

⇒委員意見を受け、資料を修正

宇佐見委員 ・全てのテーマを通して、民間からの多様なアイデアの募集、補助制度の更なる広報、適合基準の拡大、将来への希望に繋がる絵を示すなどの取組が必要

2. 空き家・中古住宅活用

○論点① 社会全体として、空き家の対策をどう進めるべきか。

大月座長 ・市町村の保有する空き家データを調査し、県内の空き家状況を把握
・市町村の特定空き家の認定基準を調査し、策定予定の市町村へ助言
・空き家バンクの運用実態を調査し、ガイドラインを作成

佐々木副座長 ・1) 全国の空き家対策のノウハウを共有（自治体/専門家向け）
・2) 窓口のワンストップ化などのサポート体制を確立（見える化/一本化）
・3) 活用に向けた物件情報、活用事例、サポート情報を共有（一般向け）
・4) 近隣市町村との広域連携により空き家バンクを活性化
・5) 規制緩和や助成等により建替えを促進し、未接道敷地の利用を促進
・6) 所有者不明土地対策として、空き家と同様に、データベースを整備
・7) 未接道敷地や空き家の活用のため、隣地取得を促進
・8) 不動産事業者が事業として積極的に取り組めるようにサポート
・9) 学会や業界団体、大学等と連携し、市町村へ専門家・専門員を派遣
・10) 企業、NPO、市民団体等のプレーヤーを発掘し、活躍の場を提供
・11) 市街化調整区域の空き家対策

飯田委員 ・所有者等に対し、地域の事情に合った活用方法を提案
・相続で空き家を増やさないため、相談や周知の活動を実施
・町の景観や防犯等の観点から、自治会と連携し、空き家を維持管理

宇佐見委員 （利用目的のない住宅を減らすために）
・既存の補助制度について、制度を周知
・既存の補助制度について、要件を緩和
・新しい生活様式（週末住宅、在宅勤務、リモート学習）へ活用
・狭小空き家対策（隣地との一体的な活用、防災用緑地、駐車場活用）
・在宅勤務、自宅学習、サテライトオフィスとしての活用指針を策定
（空き家の発生を予防するために）
・元気なうちに我が家の行く末を決める施策
（状況に応じた空き家対策の実施）
・市街化区域において魅力ある街づくりにプラスとなる利用を促進
・放任空き地をなくし、緑地、公園、農園などの豊かな生活空地
・市街化調整区域において住宅以外の用途へ活用・自然還元化
（不動産、建築、相続、税務を総合的にサポートする体制づくり）
・官民の協力による総合コーディネート
・住民、行政、自治会、NPO、専門業者によるサポート

(多様な暮らしに繋がる空き家利用と地域性を活かした町づくり)

- 齋藤委員
- ・行政、不動産業界、支援組織が一体となった関係づくり
 - ・所有者等の情報を、ある程度、強制力をもって利用できるようにし、当事者として意識させる
 - ・多子家庭、ルームシェア等の集合住宅へ住めない人への情報提供
 - ・空き家の増加は深刻な社会問題であると広く一般に周知する
- ⇒佐々木副座長
- ・海外を参考に、空き家を間接的に強力で誘導する手法はあってよい

- 玉水委員
- ・空き家を利用し、地域の交流できる居場所を作ると良い

- 藤本委員
- ①管理不全の空き家を増やさない
 - ・ 今後は、空き家予備軍への啓発などの予防的な対応が重要
 - ②空間資源として空き家を上手く活用していく
 - ・ 住宅市場で流通する空き家と、他用途への転用する空き家を分ける
 - ・ 地域の特性や所有者の事情も考慮して、多様な展望を示す
 - ・ 空き家をひとまとめにし、空き家数を目標指数とすることの是非
 - ・ 空き家予備軍の所有者へ事情を踏まえた活用、処分、手続きを示す
- ⇒佐々木副座長
- ・ 「その他の空き家」を対象として、数値目標等を設定することが重要

- 山本委員
- ・ 国民全体として空き家を地域の社会資源と捉える雰囲気醸成が必要
 - ・ 相続おしかけ講座等の取組により、住宅が痛む前に地域で活用すべき
 - ・ 行政が介在し、安心して地域活動に活用できるように案内する

○論点② 中古住宅の活用と流通の促進をどう進めるべきか。

- 大月座長
- ・ 空き家の流通のためにはインスペクションの充実が不可欠であるため、その支援策を明示するとよい
 - ・ 空き家の利活用の一環として、空き家の福祉的利用をしっかりと位置づけ、空き家バンクと居住支援協議会が連携できる仕組みをつくる

- 佐々木副座長
- ・ 耐震化、耐火性能の向上、リフォーム等へのユーザー参加など、中古住宅の質の向上を図る
 - ・ 中古住宅の価値を見直し、一般化を促進する（インスペクションによる客観的評価、カスタマイズ事例の共有、市場評価の意識、若い人のニーズの掘り起こし、中古住宅市場の利用促進）

- 飯田委員
- ・インスペクションや安心R住宅などにより環境の整備が進んでいる
 - ・リノベーション、価格の見直しにより中古住宅の魅力の向上、住宅ローンの耐用年数の見直しが流通促進に必要
- 宇佐見委員
- ・支援制度の社会認知度を高める（知らない人が多い）
 - ・様々な支援策、補助制度の適合基準を見直す（良策はあるが使いにくい）
 - ・隣接所有者への利用促進、購入支援策
 - ・ローン等の優遇
 - ・狭小空き家対策
 - ・空き家放置への対策強化（税金、相続、所有者不明など）
 - ・中古住宅不安排除と価値向上（インスペクション浸透）
 - ・消費者だけでなく取り扱う不動産会社の特典
 - ・多拠点の住宅所有者への特典（ローン、税金）
 - ・住宅から多用途利用への規制緩和
- 齋藤委員
- ・埼玉県社会福祉士会では、住まいを失った方の入居施設として、空き家の戸建住宅を借りたことがあったが、所有者、利用者、近隣住民の信頼関係を構築できたことで、大きな問題は起きなかった
 - ・空き家はもっと社会に貢献できる範囲があるはず
 - ・福祉領域における活用の可能性は大きい（介護デイサービス、訪問介護/介護事業所、グループホーム、認知症カフェ、子ども食堂、放課後デイサービス、学習支援事業など）
 - ・所有者に福祉施設の意義を理解してもらうため、行政が広報する
 - ・これらの施設を不動産の物件紹介の際に、地域の魅力として紹介する
- ⇒佐々木副座長
- ・空き家の福祉的な利用は、重要な方向性である
 - ・福祉以外の非住宅用途（フリースペース、民泊、菜園など）への利用も重要（収益を生み出せれば、民間事業として自立可能）
 - ・集会施設など期間を限定した暫定的な利用（数時間、数か月）にも需要はある
 - ・県は、民間や市町村と連携し、モデル事業を実施してはどうか
- 玉水委員
- ・まとまった中古住宅を利用し、所有者との話し合いで、子供が遊ぶ公園や高齢者が体力をつけるグラウンドを作してほしい
- 藤本委員
- ・住宅数としての需要の縮小を踏まえ、郊外部では、隣接地との一体化など、空間を豊かに使う方策を視野に入れるとよい
 - ・地域の必要用途への活用には、既往事例あり

- 山本委員
- ・居住可能な住宅を生活困窮家庭などに安価に貸し出すシステムを作る
 - ・リモートワークの普及を踏まえ、自然豊かな環境を売りにした住まいを提供できるのではないかな
 - ・リーズナブルな価格設定でのシェアオフィスとしての提供

○論点③ その中で県はどのような役割を果たすべきか。具体的な住宅施策があれば挙げてください。

- 大月座長
- ・空き家問題は、2035年前後に最も深刻化すると予想している
 - ・次の3つのフェーズを一気通貫でやれる体制を構築できるとよい
 - 1) 人口戦略
空き家のデータベース化、将来推計をもとに、「その他空き家」を「特定空家予備軍」と「リノベ対象」に分け、戦略を予め練るとともに、インスペクションを推進し、空き家の価値判断の基準を精緻化する
 - 2) リノベ戦略
耐震、環境、福祉の3つのリフォーム対策、様々なリノベ技術の蓄積と普及
 - 3) 出口戦略
福祉利用、災害対応、移住定住利用、コミュニティ利用などを、地域マネジメントとして、同じ目線で戦略づける

- 佐々木副座長
- ・ 1) 全国の空き家対策のノウハウを共有（自治体/専門家向け）
 - ・ 2) 窓口のワンストップ化などのサポート体制を確立（見える化/一本化）
 - ・ 3) 活用に向けた物件情報、活用事例、サポート情報を共有（一般向け）
 - ・ 4) 近隣市町村との広域連携、民間との連携により空き家バンクを活性化
 - ・ 5) 規制緩和や助成等により建替えを促進し、未接道敷地の利用を促進
 - ・ 6) 所有者不明土地対策として、空き家と同様に、データベースを整備
 - ・ 7) 未接道敷地や空き家の活用のため、隣地取得を促進
 - ・ 8) 不動産事業者が事業として積極的に取り組めるようにサポート
 - ・ 9) 学会や業界団体、大学等と連携し、市町村へ専門家・専門員を派遣
 - ・ 10) 企業、NPO、市民団体等のプレーヤーを発掘し、活躍の場を提供
 - ・ 11) 市街化調整区域の空き家対策
 - ・ 12) 国、県、市町村、関係団体の役割分担、連携の見える化
 - ・ 13) 国とのパイプ役、情報の共有などにより、市町村をサポート
 - ・ 14) 市町村をサポートするため、市町村のニーズを把握

- 飯田委員
- ・ 県と市町村が連携し、まちの価値向上（働きやすい、子育てしやすい、生活がしやすい、安全な暮らしができる、余暇を楽しめるなど）に取り組む
 - ・ 県と市の取組の相乗効果により、県の価値を高め、選ばれる県になる
 - ・ インターネット、SNSを活用し、県、市町村の魅力発信を積極的に行う
 - ・ 埼玉県空き家対策連絡会議を通じて、引き続き、情報共有を図る

- ・空き家の持ち主応援隊などの取組の周知を継続する
- ・対象を多子世帯に限定しない補助制度を創設する

- 宇佐見委員
- ・空家等対策特別措置法に基づく実行策の促進
 - ・幅広い情報開示
 - ・官民学協力体制の促進
 - ・関連団体との協調、指導強化
 - ・魅力ある対策を行っている活用事例の発信
 - ・市町村、地域の特性に応じた施策指導と広域連携
 - ・住民、行政、自治会、NPO、専門業者等によるサポート体制の指揮
 - ・多様な空き家・まちづくりのマネジメント

- 齋藤委員
- ・空き家問題のアラート（警報）を設定し、期限を区切って意識を高める
 - ・市民公開講座、各種相談会、ネット相談などを積極的に開催する

- 藤本委員
- ・空き家（予備軍を含む）の所有者、市町村への情報提供
 - ・市町村の情報共有の場の設定

- 山本委員
- ・地域で空き家を放置しない、有効な活用方法を啓発する事業を行う
 - ・流通が進まない中古住宅と住宅困窮者とのマッチング
 - ・欧米のように、その時々々の世帯のニーズに応じて住み替えを行うため、「人の家」も活用する循環システムの構築
 - ・モノの所有から、シェアやサブスクリプションする社会へ変化していくことを踏まえ、住宅の選択肢を用意する

○まとめ

- 大月座長
- ・空き家対策は、「予防」、「見守り」、「活用」、「流通」、「リフォーム」、「取壊し」、「空き地の活用」に連続して取り組むため、個別の施策はもちろん重要であるが、全体としての連続性を考えた政策立案をした方がよい。