

第1回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

<日時> 令和元年8月27日(火) 15:00~17:00

<場所> 埼玉会館4階4A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 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

<議事概要>

1. 最近の住宅事情

○空き家数の状況について

大月座長 ・住宅・土地統計調査結果によれば、平成25年から平成30年にかけて県内の空き家数が減少しているが、理由をどのように考えるか。

県住宅課 ・県内の人口及び世帯数の増加により、市場に流通している賃貸住宅の空き家が減少したと考えている。なお、利用目的の定まっていない空き家は増加している。

飯田委員 ・少し前までは賃貸住宅の入居率が低かったが、貸主が家賃の減額などに取り組んだことで、入居率が向上したことも理由の一つではないか。

○住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録戸数について

山本委員 ・埼玉県賃貸住宅供給促進計画に定められた住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録戸数が伸び悩んでいるが、理由をどのように考えるか。

県住宅課 ・業者には働きかけを行っているが、手間がかかるとの理由から、登録戸数が伸び悩んでいる。引き続き、業者に対する働きかけなどにより、登録促進を図っていく。

藤本委員 ・まだ制度の立ち上がりの時期であり、全国的に登録戸数は伸び悩んでいる。もう少し時間を要するのではないか。

○空家等対策計画の設置市町村数及び情報発信力について

佐々木副座長 ・現行の埼玉県住生活基本計画の指標である空家等対策計画の設置市町村数及び情報発

信力が目標達成に向けて順調に進捗しているが、理由をどのように考えるか。

- 県住宅課
- ・空家等対策計画の設置市町村数の進捗については、市町村の空き家に対する意識の高まりと、県の働きかけの結果と考えている。
 - ・「情報発信力」については、鉄道事業者との協定に基づく車両内広告や総合検索サイトへのウェブ広告の掲出など、県内への住み替えに関する情報発信に積極的に取り組んだ結果と考えている。

○新築住宅における認定長期優良住宅の割合について

- 藤本委員
- ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合について、共同住宅は戸建て住宅に比べて認定基準を満たすことが難しいため、戸建て住宅と共同住宅を分けて目標を設定することを検討してもよいのではないかと考えている。

○現行計画の目標値について

- 大月座長
- ・現況に合わせて現行計画の目標値を修正することは考えているか。
- 県住宅課
- ・現時点では考えていない。

2. 県営住宅における今後の課題

○県営住宅のストック計画について

- 藤本委員
- ・県営住宅のストック計画について、どのように考えているのか。
- 県住宅課
- ・基本的には、今後もサービス水準を確保していくため、世帯数に対する県営住宅戸数の割合である県営住宅率を維持していきたいと考えている。

○県営住宅の建て替えについて

- 藤本委員
- ・県営住宅の需要があっても、敷地が狭く建て替えができない場所も多いのではないかと考えている。
- 県住宅課
- ・ご指摘のとおりである。建て替え団地は、ある程度規模の大きい団地となる。

○県営住宅へのエレベーター設置について

- 藤本委員
- ・県営住宅にはエレベーターの無い住棟が多いと思うが、そのような住棟にはエレベーターを設置するのか。
- 県住宅課
- ・エレベーターの設置については、現在は行っていない。階段の昇降が困難な高齢者等に対しては、住み替えをしていただくような対応に切り替えている。

○UR賃貸住宅との連携について

- 佐々木副座長
- ・UR賃貸住宅の活用方針についても、併せて議論することが必要ではないかと考えている。
- 県住宅課
- ・借上型県営住宅の一つとして、UR賃貸住宅の活用を検討しているところである。
- 佐々木副座長
- ・URに居住する層が県営住宅に流れることも想定されるので、議論のテーマの一つにした方がよいのではないかと考えている。

○借上型県営住宅の規模について

- 山本委員 ・借上げ型県営住宅に20戸程度の建物が多い理由は何か。
- 県住宅課 ・1年間で国庫補助を受けて建設し、県が借り上げて県営住宅として供給するため、大規模にはなっていない。

○借上型県営住宅の借上期限後の対応について

- 大月座長 ・阪神・淡路大震災の後、復興住宅として借上げを行っていた事例があり、借上期限を過ぎた後の住まい方が社会問題となった。借上型県営住宅については、神戸市の例を参考にするなど、借上期限後の対策を検討しておく必要があるのではないかと。

○県営住宅の応募倍率について

- 宇佐見委員 ・世帯別の応募倍率は、単身世帯が非常に高いが、年齢層はどうなっているか。
- 県住宅課 ・単身世帯の8割程度が高齢者である。
- ・単身世帯用の県営住宅の割合は全体の7%程度のため、応募倍率が高い状況にある。今後は、空き住戸となっているファミリー世帯用の住戸を単身高齢者向けに提供していくことを検討している。

○外国人労働者の入居への対応について

- 宇佐見委員 ・外国人労働者の入居への対応についても検討していく必要があるのではないかと。
- 大月座長 ・日本人と外国人の共生は大きな課題である。コミュニティ対策などにおいて組み込んでいく方がよいのではないかと。

○県営住宅の空き家対策について

- 飯田委員 ・空き家が多い県営住宅に対しては、どのような取組を行っているか。
- 県住宅課 ・年4回の定期募集のうち、2回応募がなかった住戸に対しては、先着順で随時募集をしている。また、募集案内に過去の募集倍率の平均値を記載するなど、入居希望者に入居しやすい住宅を選ぶための材料を提供する。

○県営住宅の用途変更について

- 佐々木副座長 ・県営住宅の用途変更は、兵庫県などで事例があるようにURと比べて対応しやすいと考えられる。SOHO、宿泊施設、グループホームなどへの用途変更も可能性として考えられるのではないかと。

○若年世帯の入居について

- 齋藤委員 ・若年世帯は、県営住宅を「古い」、「昼の部屋は嫌」、「匂いが染みついている」などの理由から敬遠する傾向にある。また、ファミリー世帯は通勤に不便な場所を嫌う傾向があると感じている。

大月座長 ・地域によって住宅の質に大きな格差があることや、プロモーションが足りないことが原因となって、若年子育て世帯等から敬遠されることは避けた方がよい。

○高齢者支援について

玉水委員 ・高層階に居住する高齢世帯が、低層階の空き家へ転居することは可能か。

県住宅課 ・階段の昇降が困難な場合などは、その事実を確認した上で、低層階への転居を認めている。

大月座長 ・支援制度は、それを利用する住民に認知されることで、初めて制度として生きてくるので、PRは十分に行ってほしい。

○連帯保証人が確保できない方の家賃滞納への対応について

飯田委員 ・県営住宅では、連帯保証人が確保できない方に対し、2年間の期限付きで入居を認めているが、支払いが滞った場合はどのような対応をしているのか。

県住宅課 ・滞納者に対しては、電話や訪問などで督促を行い、6ヶ月以上の滞納となった場合は、訴訟による法的措置をとっている。

大月座長 ・家賃の不払いや訴訟の数は、現状ほどの程度か。

県住宅課 ・家賃の滞納総額はピーク時から減少しており、訴訟についても年間5件程度である。

○入居者が孤独死した際の連帯保証人の責任について

山本委員 ・入居者の孤独死の問題から、高齢者の連帯保証人となることは敬遠されるという話を聞くが、連帯保証人はどこまで責任を負うのか。

県住宅課 ・連帯保証人は、入居者の債務がある場合にそれを負う。

○取りまとめ

大月座長 ・ストック計画は、県営住宅率を維持していく方向性でよいのではないかと。

・連帯保証人制度は、廃止という方向性でよいのではないかと。

・今後県営住宅でも外国人居住者の増加が見込まれるため、外国人との共生も課題の一つとなる。