

第1回三重県住生活基本計画策定懇話会 議事概要

令和3年8月30日(月)

午前10時から12時まで

1. 三重県挨拶

2. 出席者の紹介

3. 座長の専任

座長：浅野委員

4. 座長挨拶

5. 議題

(1) 三重県の住生活の現状について

【主な意見等】

- 三重県住生活基本計画で、県、国、市町、住宅関連事業者の「関連」を構築するのはかなり難しく、これが懇話会に対しての課題と思っている。
- 空き家について、協議会が各市町で立ち上がっているが市町によって差が大きい。最終的に何を求めるのか、一つの方針として懇話会で示した方がいい。
- 公営住宅についてもっと目的外使用を考えなければならない。
- 目的外使用について、外国人の方々が増えている件に関連して、空き家を買って中華街みたいな一つのまちを構成するのも観光の目的になる等、広く門戸を開いた考え方をした方がいい。
- 県の南北の地域で差異が見られている点をどうするのが気になる。県でまとめて平均的なところで方向性を示すと、その平均から外れた部分に関してどのように考えるか。
- 計画内容に関して、市町にはお願いをするというレベルなのか、もう少し拘束力があるような仕組みがあるのか。
- 住居のダウンサイジングを考えて家の住み替えを検討しても、65歳以上で無職の方

の賃貸契約を結ぶのは難しいのが現状である。保証人を見つけるのも困難で、経済的にも困窮される方が多くて、身近な物件ではマッチしにくい。

- 2011年の改正で、「高齢者円滑入居賃貸住宅」とか、「高齢者専用賃貸住宅」とか、「高齢者向け優良賃貸住宅」が、サービス付き高齢者向け住宅、いわゆる「サ高住」として一本化されて民間の運営となったが、10年たっているいろいろな課題も出てきているので、一度検証する必要がある。
- 介護認定を受けた高齢者は、関わった関係者の事業者が展開している介護サービスと結びつきやすい。また、入所基準の要介護度がつけば高齢者施設に入居できるが、比較的軽度の方がいわゆる「サ高住」に入居すると、自分でやっていた食事とか掃除とか洗濯などが施設でパッケージ化され、自分でやらなくなり、機能が落ちてしまう。杖とか歩行器で入居したのに意外に早く車椅子になったり、認知症を発症したりするケースも見られる。「サ高住」の関連事業所のサービスを集中的に、選択的に組み立て、本来のその方の必要なサービスが受けられているのかどうか疑問なケースもある。公的賃貸住宅があれば、高齢者が持っている力をぎりぎり生かすことで、自分らしく自分の住まいで過ごすことができるのではないか。
- 「サ高住」に入る前に、比較的安価で入れる公営賃貸住宅で、バリアフリーで、毎日の安否確認と緊急時の通報装置があれば、高齢者の自分らしい生活を支えて、遠くに離れた家族も安心なのではないか。これからは介護人材の不足も深刻な問題なので、高齢者の持てる力を生かして、過剰なサービスを制限するという意味でも、ご検討をお願いしたい。
- 高齢者の住居は住み替えに適さない住居がすごく多い。遠くに離れたご家族は、見守り機能とか緊急通報装置とかがあっても安心できる。施設にいきなり入るのではなく、その方が持っている力を最大限に生かせる仕組みを持った住居の確保が大切である。空き家問題、県営住宅の活用等、もう少し高齢者向けの公営住居へシフトすると住みやすくなるのではないか。
- 大家にとっては、高齢者の方は孤独死されるという問題がある。あと亡くなった後に荷物の撤去等、いろいろな問題が解決できるのかという不安がある。そういった対応方法が整えられれば、民間の大家も高齢者の方を受け入れていただけると思う。
- 空き家の活用に関して、なかなか除却に進んでいかないのが現状。空き家を利用したり処分したりするには、まず荷物の撤去に数十万円かかり、解体工事以外に外構の撤去にも費用が別にかかる。

- 三重県は地籍調査が大変遅れており、調査士を入れると 50～60 万円ほどかかる。売り主は明示義務があり、所有者は大変負担が大きいので、空き家の利活用、処分につながっていかない。
- 解体すると固定資産税が上がるが、「特定空家等」に認定されても同じような現象が起きている。志摩市では除却後 2 年は減免措置があり、玉城町に対してそういった制度を設けるように先日提案した。固定資産税の問題は、ほかの地域でも必要である。
- 住と職は密接な関係にある。子どもたちが働く場がなくなって県外へ流出した結果が、いまの空き家を生んでいる。まずは県外からの移住促進への取組をこつこつ進めていく必要がある。
- 若者たちの空き家を利用した商売、アート等、思いをつづっているサイトが民間である。物件を紹介するにしても、どういった思いがあるのかということがわかればわかるほど情報を提供しやすいし、まちの魅力も伝えやすい。
- テレワーク対応の充実や、IoT 技術開発を行う企業への優遇制度など、IoT 先進技術都市を目指していただきたい。デジタル化などは、生産性向上や、スマート工場の誘致につながられ、雇用も生むし、快適な住環境をつくることにつながる。5G 革命は地方都市にとっては救世主である。

(2) 三重県の住生活の課題について

【主な意見等】

- 居住環境に対する不満が 26%ある、特に高齢者については、住環境というところで交通手段とかが困る。病院へ送っていけとか、買い物に送っていけとか、子どもに対する負担が大きくなっている。
- 地震の対策と台風の対策は、住宅においては正反対である。最近多くなっている水害に関して、市町のハザードマップを利用する際、ここ見れば全部クリアできるというものも必要である。
- 今度は風水害対策が求められてきて、新しい技術開発が出ている最中である。風水害に強い住宅も県のほうで情報収集して、市町の担当者への情報提供とか、県内事業者との情報交換とかも重要になる。
- 風水害対策として設計の段階で、例えば非常電源を地下から 2 階以上に設けるところが最近は多くなった。そういった防衛の方法も、福祉施設並びに住宅にも活かされつつある。

- 比較的「文化」があまり重視されないという全般的な流れがあって、法律にて国民すべてにとって非常に大事だという形で認識が改められているので、「文化」に関しては大事にしていきたい。
- 少子高齢化で児童数が減っている、浸水地域にかかっている小学校を統合しようというプロジェクトにかかわっているが、まちとしてはそこで存在し続けるため、コミュニティをどのようにうまく形成していくか、再編していくかというのは、非常に大きな問題であって、取り組んでいかなければいけない課題である。
- 一旦退去した空き家に高齢者が戻ることはまずない。事情があってその一軒家を手放しているので、公営のシェアハウスみたいなもののほうがなじみやすいと思う。
- これからの医療のアクセスのため、オンラインができる住居を確保することも大事である。慢性疾患でお薬だけもらいに行くのに何時間も並んで待つというのは、家族の負担とか、本人の負担もあるので、例えばシェアハウスの中でオンライン診療システムを入れるというところまでいくと、未来の住居になるのではないか。
- 宅建業法で水害のリスクを重説で説明するように義務化されているが、実際は一般の方のほうが水害のないところを気にされている。同時に土砂災害も周知していく必要がある。
- この数年間、九州の大牟田であったり、福島県の須賀川市であったり、安全と判断されていた住宅地の中の高齢者施設や一般住宅で、浸水して逃げ遅れて多くの方が実際亡くなられたということもあって、国でも災害対策と住まいについて力を入れてやっている。
- 「立地適正化計画」の中で、居住誘導区域をいま行政が指定をしている。未来の安全な住宅地の範囲を絞り込んでいく作業が全国で進んでいて、その計画が公表されているという状況である。これも絡めながら市町と連携して災害対策上も安全な住宅地を絞り込んで、それを広く県民の人に周知していくことも力を入れていきたい。
- 「立地適正化計画」は重要なのであるが、つくらない自治体に対して将来どういうふうにコンパクトにまちを残していくのか、市町も検討してくださいという提言も県のほうからしていきたい。「立地適正化計画」を着手している市町は、検討次第で安全な住まいが提供されていくが、ポイントは検討しない市町に対する県の働きかけ、呼びかけであり、今回強調していきたい。

6. 次回の懇話会について

7. 閉会

以上