

第1回 新しい愛知県住生活基本計画有識者懇談会分科会（住まい方） 議事要旨

日時：令和7年12月4日（木）15時00分から17時05分まで

場所：ウインクあいち 中会議室A 1202号室

1 開会

2 分科会においてご意見頂きたい事項

事務局より 資料1に基づき説明。

3 議題

（1）現計画における取組・評価について

事務局より 資料3に基づき説明。

（2）ゲストアドバイザー等からの情報提供・助言等について

事務局より 資料2に基づき説明。

ゲストアドバイザー、オブザーバーより各別添資料に基づき説明。

○地域別の住宅ストックと不動産管理の状況について

愛知県宅地建物取引業協会 光岡新吾副会長

○住宅確保要配慮者への居住支援の取組状況と市町村の居住支援協議会に求める役割について

愛知県共同住宅協会 杉本みさ紀理事

○UR賃貸住宅における高齢者・子育て世帯向けの取組みについて

独立行政法人都市再生機構中部支社 ストック活用計画課 須藤弘臣課長

○住宅金融支援機構の制度紹介

独立行政法人住宅金融支援機構東海支店 水野里子グループ長

（3）見直しにあたっての取組の方向性について

事務局より 資料3に基づき説明。

議事要旨

委員

現計画における取組・評価のなかで、居住支援協議会の人口カバー率が50%を超えているとの説明があった。国の住生活基本計画でも同様の指標を用いており、それに倣ったデータだと思うが、愛知県内については地域的な状況を確認し、目指すところを検討していく必要がある。愛住協の資料によると居住支援協議会のない市町村がある。設立しなければという意識のない市町村が多いことを確認しておく必要がある。また設立している市町村についても地域的な偏りがある。市内に居住支援法人がなく、居住確保に困っている人を隣接市の居住支援法人につないだが、手いっぱいで受けたまえなかつたという自治体もある。そういう自治体の解消についても考えていく必要がある。

住宅セーフティネット法の改正の目玉として、居住サポート住宅が10月からスタートした。全国の目標数値が掲げられ、愛知県でも供給促進していく必要がある。マッチングだけでなく、ひとり暮らしの高齢者、障害者、精神疾患のある人など一定の支援、見守りがないと居住継続できない人に対して、

居住指定法人が支援するスキームについてはよいと思う。しかし、家賃にプラスしてサポート費用を支払う余力のない人は、居住サポート住宅を選びたくても選べず、サポートの付いていないセーフティネット住宅等に住むことになる。居住サポート住宅から漏れる人へのサポートもしていく必要があり、居住サポート住宅の供給と愛住協のような活動や福祉との連携を両輪で、進めていかなければいけない。

刑余者や少年院退所者については、住まいがあつてこそ生活再建、自立が可能となる。この件について、法務省は居住支援法人の役割を重視している。居住支援法人は居住サポート住宅、一般のセーフティネット住宅のほか、刑余者対策についても役割を期待されている。セーフティネット住宅に関する記載については、その点についても視野に入れるべき。

児童養護施設に入所している子どもの多くが家庭で児童虐待を受けた子どもであり、0～3歳児のときに入所した子どももいる。その子たちは19～20歳で退所するまでに一度も住宅での生活を経験したことなく、住宅での生活の仕方を知らない。住宅の入居契約に係る支援だけでなく、住まい始めてからも支援が必要となる。この点も、居住支援の中身として認識しておくべき事項である。

老朽化した分譲マンションについては、高齢者や認知症の人が増えるとともに空き住戸が増え、エレベータが止まってしまうなどアバンダン（放棄）状態になる可能性がある。首都圏では分譲マンションが高騰し、購入をあきらめて賃貸に住まう人もおり、賃貸マンションの家賃が高騰している。その状況が中京圏に及んだときに、共益費が負担できなくなった人たちが賃貸に移行できるのか。10年後にはそういう問題が顕在化する可能性がある。

委員

若年という文言は入っているが、若年層への施策は比較的少ないと感じた。子育てに至らない、結婚に至らない若者も重要である。若者が住まいを確保できないと人の流動にもつながらない。若い世代が親と同居しなくとも、自分で住まいを確保し、就学、就職できるようにという考え方があるとよい。

子育て世代の住まいについて、ひとり親、特に母子世帯の場合、就労と子育ての両立の問題がある。就労と保育に関する十分なサポートがセットになっていないとニーズにはマッチしない。

地域により大きく異なるとの印象を受けた。ストックにしても支援にしても地域の実態を踏まえた方向性として、場合によっては、縮小していく視野も必要だと思う。山村地域などでは、すべてをカバーすることが難しくなるので、将来の展望として、まとまって住むことを考える視点があつてもよい。

他人と住むことが増えていくと考えられる。個別の住戸が集まって全体で1戸となるようなグループホーム的な住まいへの支援があるとよい。

委員

地域性の問題について、宅建協会の光岡副会長から登録件数には、都市部、山間部、沿岸部で差があるという話があった。住宅に対する認識は、不動産商品としての住宅であつたり、いろいろなものが張り付いた住宅であつたりと、地域によって大きな違いがある。中山間地域では集落の役があり、それを担えないと受け入れられず、それを担えるかどうかが、移住定住に至る臨界点になる。立地や家賃条件と住宅の性能条件で決まる都市部の住宅とは異なる。この点を把握したうえで施策を考えないといけない。

たとえば豊田市の旭地区では、「地域面談」と呼ばれる移住希望者と空き家所有者をつなぐしっかり

した仕組みがあり、うまく機能している。中山間地域等の空き家については、都市部の空き家等住宅の賃貸、売買とは事情が異なる。成り行きにまかせている地域では、なかなか空き家が解消しない。そういう点を丁寧にみていかないといけない。

情報の提供は大事な課題だと思う。先ほど児玉委員から高齢者の住み替えの話があった。私も定年退職が見える年齢になり、いろいろ考えていたので、今回勉強になった。しかし、一般の県民はこのような情報にアクセスできるのか。もちろんURや不動産会社のホームページを見ることはできるが、適切に比較しながら自分の条件に合う必要な情報に辿り着くのは難しく、たまたま目の前に出てきた情報で契約することも少なくないだろう。不動産業者は一般の県民にとってハードルが高いので、行政の中立性を生かした情報提供により県民が判断できるような情報インフラが必要ではないかと感じている。若年、子育ての施策課題に住教育の記載が挙がっているが、住教育だけでなく、住宅の取得や賃貸に関する情報、補助等の情報が整理され、提供されると、県民サイドからは非常に有益であり、住まい選択に関する大きなサポートになる。

高齢者の孤独・孤立対策として、多世代交流の場というキーワードがある。愛知県の住生活基本計画の策定において、住宅を起点にまちをどうしていくのかは大事な視点だと考えるが、一方で、高齢者の孤独・孤立対策は必ずしも多世代交流の場の用意だけではない。高齢者も様々であり、多様な生き方が受け入れられるべきである。たとえばアクティビティニアにとって、多様な行先のあるまちをつくることが大事であろう。徒歩圏で完結するのが理想だが、愛知県の場合は、そういうまちばかりではない。バスや車などのモビリティも含め、様々なお出かけ先を用意することは、住宅、住宅地とは直接リンクしないかもしれないが、大事なことである。

ちなみに知人の高齢者からは同世代の高齢者と何かしたいといった話は一切出ず、自分で行きたいところに行き時間を過ごすことが楽しみになっているようだ。それを見て、私の認識が変わった面がある。

多様な選択肢が用意されたまちづくりを行うことが、建築部局こそ行うべき施策だと思う。多世代交流の場以外にも、多様な選択肢や施策がありうる。また、福祉部局、生涯学習部局など他部局と連携していく視点も重視したい。

以上