第４回住宅政策懇話会における主な委員意見

◆全体について

○　基本方向１は、住宅の需要について、うち、住宅確保に困難を抱える人の需要を基本方向２、基本方向３は住宅の供給について、基本方向４は地域的に住宅の需要と供給が出会う機会をどう作っていくか、基本方向５は全体の住宅の需要と供給のマッチングをより質のよい形で実現するための方向であると理解した。

○　神奈川県の特徴として、基本方向４・５は、かなり魅力的だと思う。神奈川県らしさ、新しい居住政策にもつながっていくと思う。

◆基本方向１について

○　個々の住宅取得支援だけでなく、例えば、住み替えを検討している高齢者の住宅を、信託やファンドなどの手段で預かり、若い人に貸すようなスキームを検討しているか。

○　住まいの選択について、横浜市では行政だけでなく鉄道会社や地域の不動産店等と協定を結んで「住まいの相談窓口」を設置している。悩みを抱えている人だけを対象にした相談会だけでなく、市町村も加えた意見交換もあるとよいと思う。

○　住まいの相談会について、実際に住んでいる人との交流会も大事、長く住んでいるからこそ、その地域に住むことのデメリットが分かる。

○　高齢者が住み慣れた住宅を手放して、どのくらいの金額になるのか、住み替えできるのか、施設に入れるのか、サポートするような制度があるといい。

○　居住サポート住宅の供給促進についても考えた方がよい。

◆基本方向２について

○　居住支援の人員が足りない中、複数市町村をまたいだ取組はよいことだと思う。

○　居住支援に関する自治体同士の連携について、小さな自治体だと行き詰まりを感じ、設立済自治体にとっても大いに意義がある。

○　市町村の居住支援協議会について、プレーヤー目線でも住民目線でも適正サイズがあると感じており、横浜市全域で１つの協議会では、顔が見えていない部分もあることから、３区でエリア部会を開催しようと考えている。

○　社会福祉法人が居住支援法人になっていたり、複数自治体にまたがってグループホームを展開しているケースが結構ある。一棟借りタイプのグループホームが増えており、地主、不動産会社などとの連携により、居住支援に近い活動が展開されている実態があると思う。

○　社会福祉法人も人手不足の課題があり、それ以外の人と連携して課題に対応できるか。社会福祉法人が運営している場所を拠点に様々な関係性を築いていく可能性もある。

○　高齢者の対応は基礎自治体がメインになるが、若い人は、次の住まいを今住んでいる自治体を希望しないこともあると思うので、各自治体が連携した方が個人の課題を解決できるということもあると思う。各自治体の連携を県がサポートするのは、大事なことだと感じている。

◆基本方向３について

○　今後空き家が増える場所を把握した後、どのような展開があるのか。

○　未接道で跡地利用が図れない空き家、レッドゾーンの空き家等について、何らかの考えが示されるとよい。

○　空き家施策単独ではなく、市街地の課題解決等と組み合わせて、空き家の課題を解決できることもあると思う。

○　既存住宅の流通について、高齢者が施設に入るときの資金として、売却・賃貸化して活用する等の事例も結構あると思う。特に若年世帯向けの広めの住宅が無いことは日本の住宅市場の特徴であり、賃貸として利用される可能性もあるのでは。空き家というとネガティブな印象が強いが、「こうやるともっといいことがある」というアピールの仕方があってもよい。

○　戸建て住宅を賃貸に回す事例はあると思うが、借りてもらうにも工夫がいると思う。地域ごとの特性を踏まえた活用方法等、普段とは違う視点が必要になる。

○　普通に貸すのではなく、提案を入れたような貸し方等があると、新しい展開になる可能性があるのではないか。仕事の仕方等、借り手側のニーズも変わってきていて、小商いとセット等、新しいことを考える余地はあるのではないか。

○　高齢者の住まいは、敷地内の植栽繁茂や管理不全の問題が顕在化しやすく、住宅管理の問題も大事かと思う。

○　マンションの空き住戸についても戸建て空き家と同じように考える事はよい。

○　既存住宅の流通に関して、今は、個人単位で売却や賃貸、リバースモーゲージなどがあると思うが、それだけで果たして流通するのか。事業化について、個人で所有したままではなく、束にして所有する団体やスキームを考えていけると良いかと思う。

○　コミュニティ活動が自立化していく上での資本、複数の事業にチャレンジする場合の継続資金について、事業リスクを個人で負っているようなケースが多い。
　県がいきなりファンドにお金を拠出することは難しいと思うが、何かしらの信用を与える等、活動の呼び水となる、補助金とは違う形で、レバレッジが効く資金、有効なお金の使い方を考えられるのではないか。

○　「資金」をどのように取組に入れるか、事業化という視点は十分あり得ると思う。空き家においても、事業化でキャッシュフローを生むとお金は何かしらの形で集まりやすい。

○　基本方向の３か４に事業化の視点が入るとよい。

◆基本方向４について

○　住宅地としてどこを選ぶかという点について、ここでのライフスタイルがいかに素敵なものかという情報発信とテーマ型コミュニティの構築が必要なのではないか。テーマ型コミュニティがうまくブランドとして発信されていけば、住まいの選択肢の１つとして選ぶ人が増えると思う。

◆基本方向５について

○　活動場所について、公共のフリースペースの利用について条件が厳しく実際に使えないことが課題

○　社会福祉法人が運営している場所も新たな活動場所の候補になるかと思う。