

令和2年12月10日

西村委員

まず、私からは、報告資料39ページの神奈川県賃貸住宅供給促進計画の一部改定素案について、伺ってまいります。

令和2年9月の本会議での一般質問において、我が会派の渡辺ひとし議員から、セーフティネット住宅の登録基準の緩和を速やかに行うよう要望させていただきました。これを受けて、今回、神奈川県賃貸住宅供給促進計画の一部改定について報告されていますが、このことに関連をして、何点か伺ってまいります。

まず、賃貸住宅供給促進計画におけるセーフティネット住宅の供給目標と、現在の登録状況について確認します。

住宅計画課長

神奈川県賃貸住宅供給促進計画では、セーフティネット住宅の供給目標として、令和7年度までに県内で2,800戸の登録を目指すこととしております。

平成29年10月から登録を開始し、登録戸数は令和2年11月末現在で、累計1,950戸、進捗率は約70%となっています。

西村委員

当初から比べると、大分伸びてきたという感じですが、まだまだ今後も御尽力よろしくをお願いします。

コロナ禍の中で、住宅確保要配慮者のための住宅を、可能な限り確保していく必要がありますが、こうした中で、神奈川県賃貸住宅供給促進計画を一部改定し、セーフティネット住宅の登録基準を緩和する背景について確認します。

住宅計画課長

高齢者や低額所得者など、住宅確保要配慮者が増加傾向にある中で、公営住宅を補完するセーフティネット住宅の登録を促進していくことが課題となっております。

一方で、現在、県内の民間賃貸住宅には、約9万戸の空き家があり、このうちセーフティネット住宅の登録基準を満たさない床面積が25平方メートル未満の空き家が約3万8,000戸あり、空き家全体の約4割を占めております。

県としては、こうした小規模な住宅の空き家をセーフティネット住宅として活用できれば、比較的家賃が安い住宅を、より多くの要配慮者の方々に提供できるようになることから、登録基準の緩和に向け、検討を進めています。

西村委員

空き家が活用される、家賃が安めで借りられる、セーフティネット住宅としても確保ができることを目指しているということですが、今回、報告のあった神奈川県賃貸住宅供給促進計画の一部改定素案について、概要を伺います。

住宅計画課長

神奈川県賃貸住宅供給促進計画は、セーフティネット住宅の供給目標や登録基準、供給のために必要な施策などを定めるため、平成31年3月に策定しました。セーフティネット住宅の登録基準については、国より具体の基準が定めら

れていますが、地方公共団体が賃貸住宅供給促進計画に定めることにより、地域の実情に応じて基準を緩和することができることとなっております。

今回の改定素案は、現計画ではセーフティネット住宅の登録基準について、床面積 25 平方メートル以上としておりますが、空き家の有効活用を図りつつ、要配慮者が安心して暮らせる住宅をより多く確保するため、基準を緩和するものです。

西村委員

セーフティネット住宅の登録基準について、国から緩和の考え方は示されているのでしょうか。

住宅計画課長

国からは、平成 29 年度に、規模に係る登録基準について緩和の基本的な考え方が示されております。具体には、規模に係る指針について、全国で標準的に必要となる規模を定めたものであり、地方自治体が地域の実情に応じて緩和することが望ましいこと、特に都市部では比較的規模の小さい賃貸住宅が多いことや、賃貸住宅に暮らす要配慮者が多いことなどから、基準を緩和すべき地域が存在すること、また、住宅として望ましい規模を確保することは重要な課題である一方、要配慮者の住宅を確保することも同様に重要な課題であるといった考え方が示されております。

西村委員

つまり、条件として広いほうがもちろんいいのかもしれませんが、それよりも、まずは確保して、住まいを安定させることに重きを置いてくださいということが示されていると理解しました。

登録基準は、地方公共団体が地域の実情に応じて緩和できるとのことですが、ほかの都道府県等の状況は、どのようになっていますか。

住宅計画課長

昨年度末時点において、都道府県では、東京都や大阪府、愛知県、近隣の千葉県や埼玉県など、10 都府県で登録基準を緩和しております。また、市町村では、県内の政令 3 市も含め、6 市で登録基準を緩和しております。

西村委員

政令市は独自でなさっているもので、そのことは承知の上で、私が住まいをしている川崎市は、登録は 4 戸ということで、今後また神奈川県とも連携を取りながら進めていただけたらと思うところであります。

この登録基準を見直すに当たって、不動産店など、事業者へのヒアリングや学識経験者への意見を伺ったようですが、どのような意見があったのでしょうか。

住宅計画課長

今回の緩和を検討するに当たり、要配慮者を支援する不動産店や福祉関係団体にヒアリングを行いました。不動産店からは、バブル期に建設された 16 平米から 19 平米のワンルームマンションに空きが多く、これらの利活用が課題である、福祉関係団体からは、面積基準が緩和されれば家賃が安くなり、生活困窮者の負担が減る、生活保護世帯にとっては、住宅補助の範囲内で住まいを見つけやすくなるといった御意見をいただきました。

また、学識経験者等で構成される神奈川県住宅政策懇話会においては、委員の方から、基準緩和により登録が進み、要配慮者への住宅提供につながり、メリットはあるといった御意見をいただいております。

西村委員

今、生活困窮者の方等のいわば住まいの確保のためにも、プラスの御意見をいただいたと理解しましたが、その住宅セーフティネットの制度を促進、推進していくためには、居住支援といった観点から、住宅部局と福祉部局との連携が重要と考えます。県では、どのように取り組んでいるのでしょうか。

住宅計画課長

県では、県の住宅部局と福祉部局が連携して、市町村や不動産関係団体、福祉関係団体等と共に、神奈川県居住支援協議会を、平成22年度に設立しております。

この協議会では、主に要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信や、家主や不動産店等に対する制度の普及啓発、要配慮者の入居支援等に係る施策に取り組み、住宅部局と福祉部局が連携しながら、住宅セーフティネット制度の推進を図っております。

西村委員

県では、神奈川県居住支援協議会を設置して取り組んでいるということですが、生活支援や福祉施策を考えると、市町村の御協力が大きいと思います。市町村においても、同じように住宅部局、福祉部局が連携して協議会を設置している事例はあるのでしょうか。

住宅計画課長

県内では、横浜市、川崎市、藤沢市、鎌倉市の4市において、市の住宅部局と福祉部局が連携し、市町村居住支援協議会を設置しております。また、相模原市においても、今年度中に協議会を設置する方向で、調整が進められております。

西村委員

居住支援の取組を充実させていくためには、市町村における居住支援協議会の設置が有効だとも考えますが、県はこのことをどのように取り組んでいこうと考えていますか。

住宅計画課長

地域の実情に応じて、きめ細やかな居住支援を行うためには、市町村単位で居住支援協議会を設置することは重要と考えております。そのため、神奈川県居住支援協議会では、平成29年度から、市町村居住支援協議会設立準備会議を開催し、市町村における協議会設置を支援しております。具体には、会議の開催希望のあった市町村に出向き、県の協議会主催で、市町村の住宅部局や福祉部局、不動産や福祉の関係者などを集め、準備会議を開催し、協議会の立ち上げ方や進め方に関する勉強会を行うなど、協議会設立に向けた機運の醸成に取り組んでおります。

今後も県は、こうした取組により居住支援の充実が図られるよう、市町村を支援していきます。

西村委員

市町村に出向いて行っていくことを言っていました。丁寧に進めていただけますよう、よろしくお願いします。

今回、報告があったことは、まだ素案ですが、神奈川県賃貸住宅供給促進計画の改定に向け、今後どのように進めていかれるのでしょうか。

住宅計画課長

今後、令和2年12月から令和3年1月にかけて、県民意見募集を行います。その結果を踏まえ、必要な修正を行った上で、学識経験者や福祉関係者等で構成される神奈川県住宅政策懇話会において、改めて御意見を伺います。そして、令和3年2月に、市町村との法定協議を行った上で、本委員会に改定案を御報告し、今年度末に計画の改定公表を行う予定としております。

西村委員

要望を申し上げます。

我が国全体の問題であると同時に、もちろん本県においても空き家等が増える一方で、高齢者、障害者、低所得者、ひとり親家庭、外国人、また児童虐待を受けた人、DVや犯罪の被害者といった住居確保要配慮者の人たちが増えています。その上、新型コロナウイルス感染症の第3波が到来し、影響の長期化が否めませんし、情勢の悪化はしばらく続くものと思われま

す。住宅確保要配慮者の住まいと暮らしの安心を確保する居住支援の強化は、喫緊の課題であると捉えています。

例えば、これは県土整備局の話ではないことは承知の上で、生活困窮者自立支援制度の住居確保給付金の支給決定件数は、国の統計で恐縮ですが、本年4月から9月までの半年間で、昨年度1年間のおおよそ26倍、10万件を超えています。今後はそういった方々が、今住んでいる住居をそのままセーフティネット住宅として登録をする等の制度も、求められてくるのではないかと考えています。

また、セーフティネット住宅の登録を増やすために、改修費補助や登録促進に係る取組への支援の拡充、家賃債務保証料の低廉化制度の拡充、借り主の方から、具体的にお声をいただいていることでは、残置物処分、要するにもう住んでいない人が残っていたものの処分や、原状回復の費用負担の軽減策について、特に高齢者の方が増えてきて、切実な声をいただいています。県としても、まずは様々な声やニーズを掌握していただき、例えば、国の制度でもありますし、国に対してしっかりと要望していただくなど、引き続き、住宅セーフティネットの強化に向け、しっかりと取り組んでいただけますよう、要望します。

同じく、報告資料48、49ページにあります神奈川県建築基準条例等の一部改正について、都市再生特別措置法等の一部改正に伴って、神奈川県建築基準条例及び収入証紙に関する条例について、所要の改正を行うことが報告されておりますが、このことに関連して、何点か伺います。

まず、神奈川県建築基準条例は、建築基準法の委任条例と認識をしておりますが、今回、条例改正するきっかけとなった都市再生特別措置法等の一部改正と、建築基準法との関連性について、確認します。

建築指導課長

委員御認識のとおり、神奈川県建築基準条例は、建築基準法から委任を受けた条例です。令和2年6月に公布された都市再生特別措置法の一部改正により、都市計画に居住環境向上用途誘導地区を定めることができるようになり、これに合わせて、建築基準法も改正されました。

改正建築基準法では、居住環境向上用途誘導地区における建築物について、建蔽率の最高限度などの特例許可に関する規定が追加されております。

西村委員

都市計画に居住環境向上用途誘導地区を定めることができるということですが、居住環境向上用途誘導地区とは、どういった地区なのか教えてください。

都市計画課長

現在、用途地域による建築制限で、低層住宅などにおいては、病院や一定規模以上の店舗などは立地できません。

一方で、人口減少や高齢化が進む中、低層住宅地にも病院や店舗などの日常生活の利便性向上に必要な施設を誘導し、居住環境の向上につなげていくことが課題となっている地域があります。

このような課題に対応するため、居住環境向上用途誘導地区は、建築物の用途や容積率の制限を緩和し、日常生活の利便性向上に必要な施設の立地を誘導するために、市町が定めることのできる都市計画です。これを居住環境向上用途誘導地区では緩和して定めるもののほか、市街地の環境の確保が必要な場合は、建築物の建蔽率や高さの最高限度、壁面の位置の制限をより厳しく定めることもできます。

西村委員

建蔽率や高さの最高限度などについて、特定行政庁がやむを得ないと認めた場合に許可をすると報告がありますが、どのような施設が想定されるのか確認します。

建築指導課長

居住環境向上用途誘導地区では、一定の面的な広がりを持った地区として定められることとなります。その地区の中で、存在する制限に適合させることが不合理となる建築物の許可も対象と考えております。具体的には、用途上やむを得ない理由によるものとして、学校や神社仏閣が考えられます。また、構造上やむを得ない理由によるものとして、津波避難ビル等が考えられます。

西村委員

津波避難ビルは、想定しやすいですね。高さがないと困るが、高さの規定は超えることは分かりました。

許可に当たっては、どのような手続が行われるのか伺います。

建築指導課長

市街地環境を確保するため、建築物の建蔽率や高さの最高限度などを定めた居住環境向上用途誘導地区において、特定行政庁が許可した場合は、これらの制限を適用しないで建築することが可能となります。具体的な手続としては、建築主から申請書が上がり、特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認め、神奈川県建築審査会の同意を得た後に許可することとなります。

西村委員

今回、神奈川県建築基準条例で許可手数料を定めた場合、県の所管区域内の市町において、今後すぐに許可案件が出てくることが見込まれているのか、お伺いします。

建築指導課長

現時点では、県の所管区域の市町で、居住環境向上用途誘導地区を定める予定はないと伺っております。

また、すぐに許可案件が出てくることは想定していません。しかし、県としては速やかに対応できる体制を整えておくために、要綱に基づく見直しによる条例改正のタイミングに合わせ、あらかじめ手数料を規定することとしています。

西村委員

まちづくりに関係することですから、急に市町にこれを使えるからどうぞと言って、上がってくるものではないことは、私も理解ができました。

要望を申し上げます。

法律の改正に合わせ、県が条例改正等の手続を適切に措置することで、市町村のまちづくりを後押しすることにつながることは理解しております。ちなみに本県においては、全国一、二を争うスピードで高齢化が進んでおり、2050年には高齢化率が36.4%、高齢化と人口減少は待ったなしの状況にあると言えます。

各自治体や各地域が、これからの時代に即した生活できるまちづくりを進めていかなければなりません。住民が減り、商業施設や病院が撤退し、不便になって、さらに人口が減少するといった負のスパイラルを発生させないためにも、改正法令に合わせて条例を改正し、しっかりと市町村のまちづくりを後押しできるよう取り組んでいただくことを要望して、私の質問を終わります。