

令和2年度 神戸市すまい審議会  
第1回計画評価部会

日 時 令和2年11月12日（木）  
10:00～12:00  
場 所 神戸市役所4号館1階危機管理センター本部員会議室

●光平企画担当課長

それでは定刻となりましたので、神戸すまい審議会の第1回計画評価部会を開会いたします。

今日は、お忙しいところお集まりいただき、本当にありがとうございます。

議事が始まるまで、私光平が進行を務めさせていただきます。

今日ですが、資料を事前に送付させていただいておりました。資料1から5の5種類と参考資料1から4ということでお送りさせていただいていました。今日お持ちいただけていますでしょうか、よろしいでしょうか。もし途中、無いなどがあれば、事務局に言っていただけたらと思います。

続きまして、委員の紹介に移ります。資料1のほうになります。計画評価部会の委員です。また、お手元に座席表を置いていますので、そちらで市側の本日の出席者を御確認いただければと思います。

本日ですが、委員8名のうち前田委員が所用により欠席で、残る7名の委員の皆様にご出席いただいております。過半数を超えておりますので、すまい審議会規則により本部会は成立しております。

続きまして、議事の公開についてですが、すまい審議会規則第6条により議事は公開することになっておりますので、配付資料、それから議事録については、公開させていただきます。

それから本日ですが、皆さん、御発言いただくとき、マイクを回させていただきます。コロナの時期ということで、入り口では検温等をお願いしましたが、マイクを回すときも、除菌に心がけて回させていただくようにしますので、その点よろしく願いいたします。

それでは、檜谷部会長、議事の進行をよろしく願いいたします。

●檜谷部会長

はい、皆さん、改めましておはようございます。

早速ですが、議事に移らせていただきます。

お手元にあります議事次第を御覧ください。

本日の議題ですが、1つ目は、「住宅ストックの流通促進の今後の施策の方向性について」、2つ目として、「ストックを活用した住宅セーフティネットの確保の今後の施策の方向性について」という2点です。

まずは、本日の議論の進め方について、事務局から説明をお願いいたします。

●光平企画担当課長

それでは、これまでの簡単な経緯や今回議論をいただくことの位置づけを簡単に説明させていただきます。

今回の一連の議論につきましては、昨年8月のすまい審議会において、神戸市から「今後の住宅政策の方向性について」ということで検討依頼をさせていただきました。

その中で、テーマを2つお願いしていたのですが、先ほど部会長におっしゃっていただいたとおり「住宅ストックの流通促進」、「ストックを活用した住宅セーフティネットの確保」、この2つのテーマでそれぞれ検討グループを設置いただき、これまで2回ずつ御意見をいただきま

した。

計画評価部会では、この検討グループでの意見を踏まえて、本日と12月の2回の部会で提言の案を取りまとめていただく予定にしております。

本日の第1回については、提言項目などについて御意見をいただきたいと思っております。いただいた意見を事務局にて取りまとめた上で、12月の第2回部会では、提言文の案として提言書そのものの文案を御確認いただきたいと思っております。

その後ですが、年明けに審議会を開催して、提言案を確認いただくという流れで提言の作成を進めていただきたいと思っております。

なお、提言の位置づけですが、事前に今回の提言や議論については、何か計画にするのかという御趣旨の質問を受けていたのですが、この提言に基づいて計画をつくるというのではなく、今後5年から10年間の住宅施策の方向性として、それを我々行政として推進するにあたって、いただいた提言を踏まえ施策の具体化をしながら展開していきたいと思っておりますので、その点よろしく願いいたします。

議論の進め方等については、以上です。

#### ●檜谷部会長

ありがとうございます。よろしいでしょうか。今の事務局の御説明に対しての御質問等ありますか。またありましたら議論の中で提起していただければと思います。

早速ですが、1つ目の議事「住宅ストックの流通促進の今後の施策の方向性」ということで、検討グループでの検討経過も含めて事務局から説明をお願いしたいと思っております。

#### ●奥村住宅計画係長

住宅政策課の奥村です。よろしく願いいたします。

資料に沿って御説明させていただきます。

まず、資料2を御覧ください。「住宅ストックの流通促進」ですが、検討グループに10名の委員に入っていただきまして、これまで2回の検討グループを開催させていただきました。

論点としましては、「既存住宅への入居を促進するための支援」と、「空き家の流通を促すためのアプローチ」という2つの論点から御意見を頂戴しています。

続きまして、資料3を御覧ください。資料3の表面では、今後の方向性に対する主な意見ということで、ストックの流通促進の検討グループの中でいただきました主な意見をまとめさせていただいております。

上から簡単に御説明させていただきますと、まず、全般的な意見としまして、自治体には、市場がうまく回っていない場合に一押しする役割がある、ストックの質は住宅政策の重要なテーマで、安心して供給できる住宅と言えるのは重要なポイントである、長期的に土地を集約し、価値を高めるランドバンクなどの手法もありえる、既存住宅の方向性を検討する中で、新築を絞るような視点も必要であるといった御意見を全般的な意見として頂戴しました。

続いて、論点の1つ目としまして、「既存住宅への入居を促進するための支援」、これは購入者や入居者へのアプローチに関するものですが、いただいた御意見としまして、インスペクションや瑕疵保険の制度があまり使われていないなどの課題がある中で、施策の重要性を行政として訴えていくことと併せて、不動産事業者などとの連携が重要である。空き家問題を啓発し過ぎて、

子育て世帯が取得をデメリットと受け取らないように、バランスよく広報していくことが必要である。防災意識が高まっている中で、既存住宅の立地などを説明することも考えられる。賃貸・売却などで流出させた住宅が流通せずに、そのまま管理されずに老朽化するのを防ぐための支援が重要である。空き家となった隣地を取得して、ゆとりのある住宅にすることも住宅の価値を高めることにつながる。戸建て住宅の所有権を移さず、賃貸として活用することも考えられる。空き家対策については、面として整備を底上げすることも必要で、地域のコミュニティ力も必要になってくる。「こんな暮らしができる」といった共感できるような魅力発信が必要である。今行っております新婚・子育て世帯の住み替え支援については、支援する対象についても幅広く捉えてもよいのではないかと。接道条件が悪い地域などでは、利活用しやすい条件を整える取り組みが必要である。再建築できないなど、不動産価値がなくて流通に乗せられないような既存住宅をどうするかが課題となってくる。コロナウイルスの影響によって都心からの逆流世帯などがある中で、郊外の住宅地の再生に引き込んでいくことが重要である。

こういったご意見を購入者、入居者へのアプローチということでいただいております。

続いて、論点の2としまして、「空き家の流通を促すための空き家所有者へのアプローチ」としていただいている御意見ですが、所有者に寄り添う視点ということで、手放していいと思わせるインセンティブを与えるべきである。賃貸期間に起こる不安などに対応できるシステムがあれば、賃貸人の安心感が高まるのではないかと。片づけられずに空き家期間が長くなる物件に対する支援が必要である。複数名義の空き家などに対して、行政が踏み込んで整理を支援することも必要ではないかと。終活などの動ける状態の時期に、家の処分方法などについて情報提供を行うことが重要である。認知症前での意思表示や施設入所前の不動産処分など、空き家にしない方策について周知が必要である。相続手続きが面倒で放置されることが多いですが、長期化するほど手出しが困難になるため、放置防止、早めの相続について周知が必要である。住宅を売却する世帯の状況に合わせて、次の住まいを探す支援も必要になってくる。災害の激甚化などのリスクがある中で、空き家を放置することの危険性について啓蒙が必要である。新築時点で資産価値を高めることによって、資産価値を担保して質の低い住宅を増やさないことが重要である。空き家だけではなく、住んでいる住宅も含めて、資産性の高いものをいかに流通させるかが重要で、「売れない既存住宅にしない」ための視点も必要である。また、活用相談だけではなく、住宅を維持・管理していくための費用面の相談があってもよいのではないかと。

こういった御意見を頂戴しています。

続いて、資料4を御覧いただきたいのですが、今回主に意見交換いただきたい資料となっております。提言の骨子案ということで御提示させていただきました。今までいただいている御意見と、事務局としての課題認識も加えて整理をさせていただいております。

基本的な考え方としましては、「市場の取り組みを尊重しつつ、上手く回っていない部分を一押しして流通を促す」ということで、「既存住宅を適正に評価をして売買・賃貸ができる環境づくりを支援する」ということと、「住まい手である所有者、購入者などに対して、既存住宅の活用・適正管理に向けた取り組みを促す」ということで、基本的な考え方としております。

その下、左側のほうで住宅ストックの状況をお示ししております。神戸市内82万戸の住宅ストックがある中で、空き家についてはその下、10万9,200戸になっております。

その中で、賃貸用、売却用で流通しているものというのが約7万4,000戸、その他空き家と呼ばれます未流通の空き家が3万5,000戸ありまして、その他空き家の中でも腐朽・破損がないものについては2万7,000戸、腐朽・破損ありが約7,600戸となっております。

右側にオレンジ色と緑色で大きく分類をさせていただいており、今後5年から10年の取り組みということで施策の方向性をお示ししておりますが、オレンジ色の部分につきましては、需要者側、購入や入居希望者に対して既存住宅の選択を後押しするための施策を引き続き実施するなどの支援を充実させていくところで、その下側の緑色ですが、その他空き家に関して、良好な状態ではあるものの、積極的な利用目的がないまま置かれているような空き家については、掘り起こして市場に流通をさせるという部分と、腐朽や破損があってそのままでは使えないものに関しては、手入れや早期の解体を促すといったところで、2つに分類させていただきました。

まず、大きなI番、「既存住宅の活用を促進する取り組みを支援する」ということで、主にこれは活用される側に対する支援ですが、I-1番「不動産事業者などとの連携によって安心して売買・賃貸できる仕組みの普及と定着を支援していく」に関しては、適正評価のための情報や品質確保施策の活用メリットなどについて普及・啓発をするということと、その活用を支援するということがインスペクションや瑕疵担保物件の保障などを挙げております。

2つ目としまして、所有者と購入・賃貸希望者とのマッチングを支援するということが、マイホーム借上制度やセーフティネット住宅登録制度などを挙げております。

続いて、I-2ですが、「既存住宅活用のための新たな取り組みを支援して、魅力を伝える」ということで、隣地統合などの利用価値を高める活用やリノベーション補助のような住まい手の価値観に合わせた新たな住まい方への支援などを1つ目で挙げております。2つ目としましては、リノベーションスクールなどの地域で既存住宅の活用を推進する取り組みを支援していくということ、3つ目としまして、ホームページなどでリフォーム・活用の魅力的な事例や新たな住まい方などの情報発信をしていくということも挙げております。

I-3番、「世帯の状況や地域の特徴を踏まえた定住・転入を促進する」ということで、1つ目は、ライフステージに合わせた住み替え支援、2つ目としまして、拠点駅周辺、郊外の住宅団地、密集市街地など、地域の状況に応じた建て替えの促進、3つ目としまして、公共空間整備などのまちの魅力向上の取り組みと合わせた住み替えのPRということで、インターネット、SNSなどでの広報や地域の不動産事業者との連携した住み替え相談などについて挙げております。

ここまですべてが主に活用者の方に対するアプローチの部分です。

続いて、大きなII番、「所有者に空き家の活用及び適正管理を促す」というところですが、II-1としまして、「流通可能な空き家の掘り起こしなど、流通に向けた取り組みを支援していく」というところで、使える可能性の高い空き家の所有者に啓発文等で流通を促していくというのが1点目、2点目としまして、家財整理や登記整理といった活用に向けた取り組みを支援するということが、民間サービスの紹介、相談窓口での専門相談、不動産事業者に対する支援などを挙げさせていただきました。

続いて、II-2、「空き家予備軍の所有者・家族に眠っている空き家にしないための早目の検討を促す」ですが、1つ目としまして、住み替え、施設入所、終活、相続など、様々な機会を捉えて適正管理のための早めの啓発を行っていくということ、2つ目としまして、地域団体、事業

者、福祉施設、あんしんすこやかセンターなどと連携をして発生する空き家の情報を早めにキャッチをしていくということ、3つ目としまして、住み替えをされる世帯に対して高齢者向けの住宅の紹介を行うなど、世帯状況に合わせて住み替え先の確保も支援していくということを挙げさせていただきます。

続いて、Ⅱ－3、特にその他空き家の中でも腐朽や破損があるような住宅をターゲットとしまして、「適正管理の必要性を啓発して支援する」ということで、1つ目が周囲に迷惑をかけないための適正管理の必要性、知識などの啓発を行っていく、2つ目としましては、空き家の予備群、所有者に対して、その空き家を放置しておくリスクを周知していくということ、固定資産税の通知などに合わせた情報提供などを行っていく、3つ目としまして、管理不全の住宅に対しては、適正管理の支援と老朽住宅の解体を促進していくということ、相談窓口での管理業者の紹介や住宅用地特例の解除などについて挙げさせていただきます。

最後、Ⅱ－4ですが、「将来の流通に備えた質の高い住宅の確保と資産価値の維持を促す」ということで、1つ目は、取得時に質の高い住宅の取得を促すということ、長期優良住宅・住宅性能表示制度・省エネルギー住宅などについての普及・啓発、2つ目が資産価値を維持して高めるための取り組み支援ということ、点検・手入れの啓発や費用面での相談・情報提供などを挙げさせていただきます。

全体としてまとめておりますが、既存住宅の品質確保を進めていくという点では、意識や仕組みの定着については、まだまだこれから頑張っていく必要があると認識しております。

その下のところ、各主体と連携した取り組みですが、すまいるネットがありますので、その場を介して、市、不動産事業者、建築士、関係団体、自治会などとともに、住まい手である所有者、購入者、賃借人に対して働きかけ・支援を行っていきます。その際の自治体の役割というものを、この上で挙げているようなものについて、各主体との関係でまとめさせていただいたものがその右側です。

最後に、国への働きかけ項目ですが、1つ目は、良質で適正管理された既存住宅が市場で評価される取引ルールの構築ということで、インスペクションの積極的な運用や既存住宅の価格評価の手法の改善・確立など、2つ目は、既存住宅の優遇施策の拡充ということで、新築以上の税制優遇や一定条件のもとでの新築抑制など、3つ目は、市が土地の寄附を受けた際の管理費の財政支援などを働きかけ項目としております。

将来に向けての研究項目としまして、サブリース、ランドバンクの手法を用いたストックの流通促進、これについては、5年から10年の取り組みの中でどこまでできるかというところがありますが、研究項目として挙げさせていただきます。

「住宅ストックの流通促進に向けて」については、以上です。

#### ●檜谷部会長

ありがとうございます。ただいま事務局からこのテーマについて概要を御説明いただきましたが、気になる点や追加してこれも検討項目にすべきではないかなど、御意見がありましたら、自由に御発言いただければと思います。よろしく願いいたします。

砂原委員、どうぞ。

#### ●砂原委員

2つほどありまして、1つは、今回作っている案が、計画そのものという話ではなく、施策の方向性の参考やその基になるものということでしたので、細かいことをいろいろ書くことも大事ですが、全体の考え方や新しいことをするときに立ち戻るアイデアのようなものを明確にしたほうが良いのではないかと思います。初めて見たときは、基本的な考え方の一番上の市場の取り組みを尊重しつつ、うまく回っていない部分を一押しして流通を促すということは、少し回りくどいという気もしたのですが、御説明を聞きながら、むしろこうしたほうが良いのかなと思い直したところもありまして、もしこの「うまく回っていない部分」のようなものを捉えた表現があれば、そのほうが良いのではないかと思ったのですが、そのコンセプトのようなものをはっきりすることが重要なのではないかということが1点目です。

もう1点は、恐らくそれに合わせて、個々の項目ではなく、全体としてどういう指標や数値が大事になるかということ意識しても良いと思いました。決して、その目標や数値目標を達成しなければならぬという話ではなく、うまくいけばこの指標が変わってくるはずだ、といったことを念頭に置いてまとめると良いのではないかと感じたところです。以上です。

#### ●檜谷部会長

貴重な御指摘をありがとうございます。確かに、大きな方向性としてどこにポイントがあるかということは、大事な点だと思います。この部会の中でもストック流通という、やはり市場機能を重視していかなければならず、そのための環境整備、特に正確な情報が提供されて、消費者が的確に欲しい物件を選べるといった環境整備をしていかなければならないという議論のもとで、国のほうでもいろいろな制度を設けていますが、必ずしもうまく機能していないということが問題意識のベースにはあります。

そのため、うまく回っていない部分の一押しという少し柔らかい表現になっていますが、もう少し格好いいコンセプトの表現があったほうが良いと、御指摘をお伺いしながら感じました。また御意見があれば、よろしく願いいたします。

2点目の、指標を意識するという御指摘も大事でして、住生活基本計画の場合は、絶えずそういうところで政策評価をしていますので、最終的には、そのことも少し念頭に置いておいたほうがよいということで、理解いたしました。

では、平山委員、よろしく願いします。

#### ●平山委員

私も計画ではなくなったということで、砂原委員が言われたように、ベーシックな考え方をはっきりさせることが非常に大事なことだと思います。

ストックの流通をどうするかというテーマですが、ストックの流通ということ、それ自体は政策の手段だと思います。

そもそもどういう目的のために流通させるのかということが大事ではないかと改めて思うのですが、例えば空き家をセーフティネット住宅に使うことは、困窮者対策だと思いますし、若者や子育て世帯の住み替え促進という手段は、市の人口対策という面もありますし、隣地買収のような話は住環境整備のカテゴリーだと思います。その基本的な考え方という場合、やはりどういう目的のためかであり、その目的も1つではなく複合的だと思いますが、目的と手段の関係を整理して、基本の考え方を示すと良いと思います。

また、計画にならないからというところと変かもしれませんが、将来に向けての研究項目と言いますか、検討項目ぐらいと言いますか、今すぐはできそうにないが、検討していくと良い項目などを、計画でないのであれば、思い切って挙げていけば良いと思います。以上です。

●檜谷部会長

御意見ありがとうございます。この点に関して、さらに追加で御意見はあるでしょうか。「手段」という御発言もありましたが、基本的には、大きな目標として、住環境が適正に保全されていくということも目標には入っており、その上で住宅ストックを適正に流通促進していく、空き家の増加によって生じるいろいろな懸念されることを防止したいということが大きくは出ていると思うのですが、そのあたりがどこにフォーカスがあるのかということをもう少し明確に謳うほうが良いのかどうかということも検討課題と思います。

清水委員、どうぞよろしく申し上げます。

●清水委員

私も計画ではないというところが、一体誰のために見せるものなのかということが少し気になっていて、資料4は具体的な施策のイメージを挙げていただいていますので、何となく計画的なものとして捉えてしまうところがあると思います。

方向性や今後の指針ということであれば、参考資料1のような視点や検討の論点も踏まえて、「だから、こういう方向性に至った。」というあたりも残しておくほうが良いと思います。参考資料1が、この先、どこにも出てこないものになってしまうのはもったいないと思います。ですので、そのあたりも含めてまとめていただくと良いと思いました。

これは一体誰が見るものになるのか、少し教えていただきたいです。

●檜谷部会長

事務局からお願いします。

●光平企画担当課長

誰に見せるものなのかということですが、先ほど、「計画ではない。」という言い方をしましたが、行政として施策を展開していく上で、これを踏まえて実行していきたいということで、施策を進めていく上では、計画に等しいものとして今後活用していきたいと考えています。

ただ、計画などであれば、積極的に市民の目に、オープンにしていきますが、そのような形で使うかというところではなく、目に見える形でいいですと、神戸市のホームページの中で、審議会の記録と言いますか、議論の経過として残っていきます。提言書についても同じような形で残っていくことになってきます。

●清水委員

ありがとうございます。

●檜谷部会長

よろしいですか。少なくとも、政策の方向性をこの議論を通じて見ていきたいという趣旨だと理解しています。また、住生活基本計画自体が総花的で、多くのことが並んでいる計画図書で、その中で、少しめり張りを効かせて、どういうところに重きを置いて施策展開していくのかというときに、今回の作業が一定効いてくると、私は理解しているのですが、よろしいですか。

●光平企画担当課長



そのとおりです。今回は住宅ストックの活用にポイントを絞って議論いただきたいという趣旨です。

●檜谷部会長

ありがとうございます。いろいろな施策が住生活基本計画には盛り込まれていますから、その中で、今回は住宅ストックというテーマが出ていると御理解いただければと思います。

砂原委員、どうぞ。

●砂原委員

今のお話で、計画ではないことは、特に問題ないと思いますが、最近、私が勉強している行政学では、そのような計画よりも経営戦略のようなことをよく言うようです。そのときのポイントは、自分たちの組織文化など、先ほどお話したような目的に基づいて何をするのかを促すといえますか、変えるような戦略だけではなく、結局は行政の外部にいる人たちの行動も変えていかないといけないという話です。なので、他の人たちも見て、「では、こういう行動に向かっていくのだな。」ということが分かる指針が恐らく大事だと思います。

コンセプトが重要ではないかと申し上げたのはそのあたりがありまして、それをどう伝えるのかは、おそらく次の問題として出てくるということを少し加えさせていただきたいと思います。

●檜谷部会長

ありがとうございます。

佐藤委員、お願いします。

●佐藤委員

すみません。私は、次のテーマの検討グループに入っていますので、そちらを少しイメージしながらこの報告をお聞きしておりました。

将来に向けての研究項目が大事と考えるのであれば、もう少しダイナミックなことを考えても良いと思っております。例えば持ち家と借家の壁を取り払うとどうなのか、「サブリース」と書いてあるのがそういう意味を含んでいます。公と民がより連携を強めるなど、境目を薄くしていくとどうなるかなど、何かそういうテーマも、既存の住宅政策の枠組みから少し外れることも少し念頭に置いてみてはどうかということが1点あります。

また、もう1点が次の検討グループのテーマでは、割と「地域の中で密着して情報を交換していきましょう。」ということが議論されていたわけですが、そういう意味からすると、こちらのテーマもローカルマーケットのようなものをどう考えていくのか、神戸市全体で考えていくことなのか、それとももう少しローカルな特性、神戸市は非常に地域性豊かですので、そういうところを考慮すると、少し違う視点のようなものが出てくると思っております。それが将来どちらの検討グループの研究項目になるのか、2つをつないだものになるのかもしれないですが、そういう上位の概念のようなものをせっかくですので少し頭出ししておくと思いしました。

少し本筋とは違いますが、以上です。

●檜谷部会長

ありがとうございます。おそらく次の議論にもつながる話と思いますが、先ほど平山委員からも住宅ストックを活用する目的のようところで御意見もありましたし、そういうことも念頭に置くと、様々な形で住宅に困窮されている方々のために住宅ストックをうまく活用していくこと

を念頭に置くのであれば、さらに違う切り口で入っていくかもしれないということです。

私は、後半の議論になると思っていたのですが、ここでどこまで前出しや、そういうことも一緒に入れていくのかは、議論の余地があると思いました。

また、地域の魅力ということにもつながりますが、この検討グループの中でも地域性については、いろいろ御発言があり、郊外部や密集市街地など様々な特徴の地域が神戸市内にありますので、それぞれのエリアの魅力を発信していくということは議論になっておりました。

おそらく、このI-3のまちの魅力向上の「まち」というのは、神戸市というよりも、それぞれのエリアだと理解していますが、そういうものを発信しながらということで、住宅ストックがうまく活用されていくように促進していくことと思います。

細かい話や、さらにこういう点が抜けているということも合わせて言っていただけると良いと思いますが、この部会はもう一回ありますので、今回は自由にいろいろな角度から御指摘をいただいて、それをまた事務局のほうで整理していただけると、私は考えておりますので、どのような点でも気づいたことがありましたら、お願いいたします。

山鹿委員、どうぞ。

#### ●山鹿委員

全体のところと細かいところで2つほど、事前の説明のときにも少しお話しましたが、それぞれ項目の前に星印や丸のマークがついていまして、新規は星です。丸は既にされていて拡充・強化、また黒ポツが継続です。ですので、ほとんどが既にされています。

その上で、これを文章にすると冒頭に言われていましたので、ではどのように書いていくかということを少し考えたときに、既にしていますが、この先、方向性としてどう持っていくか、どう書くかというところだと思います。

いろいろ書き方はあると思いますが、項目の末尾を見ますと、支援や啓発などということがあり、実は既にされていることです。していることを拡充するのであれば、支援をどのように拡充するのか、その言葉を見つけないといけないところです。

また、多額の予算をつけて、今、補助金を出していますが、さらに補助金を出すということを書けば、これは拡充方向になるということです。また、ハードルを下げ、補助対象を広げるとともに、拡充につながると思います。

ですので、既存の丸印や黒ポツに対して文章にまとめるときに、どういう言葉で、どれだけの時間を使って、みんなで知恵出してどの方向へ持っていくかというところは少し考えたほうが良いと思います。

もう一つ、細かいところでは、空き家で固定資産税通知に合わせた情報提供などを書いています。例えば潰れかけの空き家に対しては、家を潰して何か新しいものを建てた場合に、向こう5年間は固定資産税を免除するなど、何かそういう通知だけではなく、土地主体でできるのであれば、そういう税制上の補助のようなもので、建て替えを促進するようなものがあれば、それを入れても良いと思いました。

また、リノベーションに対する補助などもありますが、これもエコリフォームなど、いろいろな自治体がしていますが、結構ハードルが高いので、そのハードルを下げることも、やはり拡充・強化につながっていくという印象を受けました。以上です。

●檜谷部会長

ありがとうございます。そのとおりです。私も注意していませんでしたが、新規と拡充・強化、継続というこの分類に沿って、どういう書きぶりを最終的にしていくのかという御指摘を頂戴しました。

他はいかがでしょうか。全体として、住宅ストックをうまく活用し、資料に書かれているような方向性で、住宅を新たに取得しようと思っている方をサポートするということと、現在空き家を所有している方にいろいろな取り組みを促す、さらに住宅政策としては、物としての住宅が良質化していることも非常に重要ですので、リフォームやリノベーションというような取り組みをサポートすると、大きくそういう方向性と思いますが、何かこの中で気になる点、さらにこういうこともあるといった細かい点等がありましたら、お願いします。

1点、マンションの管理情報の提供は、神戸市もいろいろ促進されていると理解してよろしいですか。

●光平企画担当課長

そのとおりです。マンションは、すまい審議会ではなく、別の場で議論いただいております、その中で、マンションの管理状況の届け出と、それを情報提供していくような制度を検討しています、今年度それを制度化しようとしているところです。この場の議論とは別の場でさせていただいております、今実用化しようとしているところです。

●檜谷部会長

分かりました。そういういろいろな情報、的確な情報をきちんと整理し、提供できる体制が大事と思いましたので申し上げました。他にいかがでしょうか。

他に、このテーマで御指摘いただくことが今すぐはないということであれば、次の2つ目の議事と、少し重なるところがあると思いますが、こちらも住宅ストックの問題を扱っていますので、「ストックを活用した住宅セーフティネットの確保の今後の施策の方向性について」、事務局から御説明をお願いいたします。

●奥村住宅計画係長

事務局から御説明させていただきます。資料2を御覧ください。

資料2、検討の経過ですが、「ストックを活用した住宅セーフティネットの確保」につきましても、検討グループに7名の委員にお入りいただきまして、各2回検討させていただきました。

論点としましては、「民間賃貸住宅への円滑な入居促進のための居住支援」と、「より住宅にお困りの方への市営住宅の提供」という、この2つの論点で御意見を頂戴しています。

続きまして、資料3の裏面になりますが、その検討グループの中で頂戴しました主な意見を挙げております。

全般的な意見としましては、市営住宅と民間賃貸住宅の役割分担をどう考えるかが重要であるといったところ。

論点1としまして、「民間賃貸住宅への円滑な入居、そのための入居促進のための居住支援」ですが、地域で住宅確保要配慮者の方を支えるためには、居住支援法人と地元の不動産事業者、行政窓口との連携が重要である。居住支援法人による支援の仕組みを家主向けに発信することも必要である。入居後の在宅支援に取り組む団体の発掘、育成支援が必要である。物件探しの相談

に応じる不動産事業者が分かる仕組みが必要である。民間のソフト支援と公共サービスの連携が重要である。民間賃貸住宅への入居に当たって、保証人や緊急連絡先が原則必要になるということと、保証人では遺体・遺品の受け取りができないといったところが問題である。家主の不安を取り除くための相談窓口の設置、居住支援サービス費用のなどを支援すべきではないか。神戸市は、地域の福祉の力が強いということで、既存施策を効果的に発信できれば対応できる場所は多いのではないかと、入居者の事情に合わせて居住支援サービスへの加入を盛り込むなど、多様な契約の仕組みを探求する必要がある。セーフティネット住宅は、それほどまだ量がないということで、まずは数を増やさないといけない、面積要件は、既存ストックの実態に即して緩和すべきではないか、登録による分かりやすい経済インセンティブが乏しい。今後の公営住宅の戸数を増やせない中で、家賃負担が困難な人を民間賃貸で受け入れるための支援も必要ではないか。登録を面倒に感じる方も多いということで、登録の簡素化が必要ではないか。耐震性を問わない「ひょうごあんしん賃貸住宅」など、使い勝手の良い別の制度を生かしていくのもよいのではないかと、また、NPO法人、公的機関などがサブリースに取り組む仕組みを開発していくことは研究課題としてある、といった御意見を頂戴しました。

2つ目、市営住宅に関して、「より住宅にお困りの方への市営住宅の提供」でいただいた御意見ですが、民間賃貸住宅での受入れが難しい世帯を市営住宅で受け入れるべきである。公営住宅でも空き家になっていて、住宅確保要配慮者とのミスマッチが生じている、住宅確保要配慮者をポイント方式で優先入居させる場合に、住まいの安定と合わせてコミュニティの安定を考えていく必要がある。市営住宅への応募が少ない理由が生活利便性の低さや、サポート、ケアの支援場所の少なさなどであれば、それらを積極的に誘致していくことで住環境を改善する必要がある。市営住宅の指定管理者が行う見守りなどのサービスを地域に広げられないか、といった御意見を頂戴しました。

これにつきましても、資料5ですが、提言の骨子案ということで、まとめさせていただきました。

基本的な考え方としましては、「住宅と福祉の更なる連携により、住宅の確保にお困りの方の居住の安定を確保していく」、「居住支援の取り組みを支援して、家主・入居者の不安・懸念の払拭を図ることにより、民間住宅への円滑な入居を促進する」、「お困り度の高い方に優先的に市営住宅を提供する」、この3つを基本的な考え方とさせていただきます。

施策の方向性として、今後5年から10年の取り組みの方向性について、これも緑色とオレンジ色で大きく2つに分けておりますが、上の緑色のところが民間賃貸住宅に関して、新たな住宅セーフティネット制度の取り組みを推進していくという視点、下のオレンジ色のところが市営住宅を活用して、居住の安定確保の取り組みを推進するという事で大きくまとめております。

まず、上のI-1ですが、「居住支援に関わる団体の取り組み支援と連携強化により、居住支援体制を強化する」ということで、1点目、新たな居住支援法人の掘り起こしと取り組みへの支援を行っていく、2点目としまして、その居住支援法人による取り組みの支援を行っていくということで、居住支援に役立つ情報の提供などを挙げております。3点目としまして、居住支援に関わる居住支援法人、不動産事業者、福祉団体などの連携強化を支援していくということで活動されるエリア、属性などに応じて連携の場づくりや情報共有などについての支援を挙げさせてい

ただきました。

大きな2つ目、I-2ですが、「多様な主体の支援によって民間住宅への円滑な入居を促進する」ということで、1点目が家主と入居者とのマッチングの支援ということで、相談対応可能な不動産事業者のリストの運用や住宅を探される際の同行支援・通訳支援などのサービスの紹介を挙げております。2点目としましては、家主が抱える不安・懸念を解消するための支援、3点目は、入居者の居住の安定を確保するための支援ですが、入居者の居住の安定を確保することが、家主が抱える不安・懸念の解消につながるということで、関係してくるところだと思います。具体的な施策としましては、状況に応じて公共・民間のサービスや多様な契約制度の紹介を行っていく、福祉に関する行政の窓口・居住支援法人などと連携した支援や補助事業の充実などを行っていくことを挙げております。

その下の表では、属性に応じたサービスの紹介ということで、物件を探される段階、入居時、入居後などについて、例えば高齢者ですと、物件探しのときの同行支援、入居時・入居後の見守りや安否確認、亡くなられた後の死後事務の委任など、サービスの紹介例として挙げております。

大きな3点目としまして、I-3、「セーフティネット住宅の登録を促進する」ということで、1点目が登録しやすい要件、手続への改善で、供給計画を策定することによる面積基準の緩和、2点目は、登録された住宅、家主に対する支援を充実させていくということで、セーフティネット住宅に登録された家主に対する相談体制を充実させる、居住支援法人による支援を充実させる、補助事業を充実させるといったところ、3点目が不動産事業者などと連携をして制度の普及・啓発、登録住宅の周知を図るということで、登録の呼びかけやその登録住宅の周知なども行っていくことを挙げております。

続いて、II番が市営住宅に対する取り組みですが、II-1が「属性に応じて市営住宅を提供・活用する」ということで、属性ごとにお困り度の高い方への優先的な提供を行っていく、そのお困り度の判断の仕方については、下の表で事例を挙げておりますが、年齢や世帯構成などの世帯の状況や、住宅の広さや設備などの住宅の環境、また収入、家賃の負担割合などに応じてそれぞれ属性ごとに、例えば高齢者であれば、高齢の単身世帯、後期高齢者の世帯などがお困り度が高いのではないかと、子育て世帯であれば、ひとり親世帯がお困り度が高いのではないかとといったことを挙げておりますが、そのような方に対しては、特定目的住宅の募集の充実や他のポイント方式による募集をさらに充実させていくといったことを挙げております。

その下、2つ目ですが、入居者の状況に応じた不安解消のための居住支援ということで、入居されている方に対する見守り、声かけ運動の充実や状態に応じた住宅の変更などを行っていくこと、また、若年世帯の入居などによってコミュニティの活性化を図ることなどを挙げております。

II-2ですが、「市営住宅を活用して地域の居住を支援する」ということで、今度は市営住宅を本来の目的とはまた別の形で活用していくということで、地域の居住を支援する内容です。1つ目が地域の状況に応じて住宅として提供していくということで、社宅、学生寮、グループホーム、若年・子育て世帯の期限つき住宅としての提供、2点目は、福祉・コミュニティの拠点としての活用で、子供や子育て世帯などの支援拠点としての支援、移動販売などの生活支援スペースとしての活用、または集会所を活用したコミュニティカフェなどを例として挙げております。

その下、各主体と連携した取り組みですが、これも居住支援協議会の場合を介しまして、不動産

事業者、社会福祉協議会、居住支援法人、そのほか関係団体と連携をして入居者と家主がマッチングすることを支援・働きかけを行っていくということで、その際の自治体の役割を上で挙げさせていただいているような内容について、各主体との関係の中で記載させていただいています。

国への働きかけ項目ですが、1点目がセーフティネット住宅の要件の緩和で、家主の負担軽減のための措置、2点目が居住支援法人や協議会に対する経済的支援の継続・拡充など、3点目が市営住宅の活用にあたって弾力的な運用ができるような目的外利用の要件緩和などについて、働きかけ項目として挙げております。

最後に、将来に向けての研究項目としまして、公共団体などによる住宅確保要配慮者向け住宅の新たな提供方法、サブリースなどですが、これについては、研究項目ということで挙げさせていただきました。

御説明は以上です。

●檜谷部会長

ありがとうございました。ただいまの御説明に関して、追加、検討すべき項目、気になる点など、どの角度からでも構いませんが、御意見がありましたらお願いしたいと思います。

砂原委員、お願いします。

●砂原委員

私は、こちらの検討グループには参加していないため、何かを申し上げるのは恐縮ですが、先ほどの「住宅ストックの流通促進」でもお話したように、やはりこの目的などをどういうふうに明らかにするかはポイントになると思います。

そのときに、セーフティネットの確保というのは、どういうポイントで支援を行うことを考えているのかということを確認にされたほうが良いと思いました。

住宅を得るのが難しいためそこを支援するのか、あるいは人にフォーカスを当てて、こういった属性を持っている人や、こういう状況にある人というのは、住宅確保が難しいためそこを継続的に支援しようとするのかということころは、はっきりさせる必要があるのかと言われると難しいところもあるように思いますが、先ほど申し上げたように計画ではなく、戦略的にどうしていくかということ考えたときに、方針としては、例えば、人に焦点を当てるという考え方はあり得ると思います。

資料の4と資料5を比べますと、資料4は左側に住宅ストックなど、1つの状況のような話が書いてありますが、資料5はそのようなものは書いていないです。例えば、そこに人の状況のようなもの、参考資料4の1ページ目などに住宅確保要配慮者という表現がありますので、これを先ほどの住宅ストックと同じようにどういう人達を対象にしたいのかということ明らかにする形で施策とリンクさせると、神戸市の戦略としては分かりやすくなると思います。

人を継続的に見るということは難しいところもありますが、やはりこういった住宅支援、家賃補助のようなものは、日本では存在しないため、そういうことを考えると、やはり人のほうが対象になりやすいと思いますし、社会的にはそういう方向だと思います。そうすると連携、将来に向けての研究項目などで、労働や福祉との連携というのは、視野に入ってくると思います。以上です。

●檜谷部会長

ありがとうございます。貴重な御指摘をいただきました。そのとおりです。資料4と資料5の書きぶりが少し違うということに私も気づきましたが、データ的なお話は参考資料にまとめたいただいています。

その上で、ポイントがどこにあるのかをもう少し明確に出すべきではないかという御議論でしたが、事務局から何か追加説明ありますでしょうか。

●光平企画担当課長

対象がどこかということで、先ほど御指摘いただいた人の数の話、それからもう1点は民間賃貸住宅の箱の数と思っています。

その箱の数について、資料の中でもありますが、受け入れていただける箱をどのように増やすのかというところがポイントとっております。

また、どこに焦点を当てるのかというところで、入る瞬間の話と、後々のその人に焦点を当てた継続的な支援ということもあると思いますが、住宅と福祉の部分で、その人の支援は、やはり住宅では限界があり、福祉の世界になります。しかし、入る瞬間を捉えたときに、その後の福祉と言いますか、支援というところに不安があるため、そこの連携がやはり重要になってくると考えています。それが居住支援協議会や居住支援法人の取り組みですが、入る瞬間のことをしっかりと住宅としてフォローしていくために、後々のところも含めた支援との連携を行っていくということが基本的な考え方とっております。

●檜谷部会長

ありがとうございます。御指摘のように就労や福祉など、いろいろなことと接点を持つテーマですので、おそらく高齢福祉の計画など、両方でこういうことを書いている状況だと思います。連携しながらサポートをしていくというスタンスだと思います。

箱の数は、公営住宅の数と、民間賃貸住宅で活用できるものがどれくらいあるかということですので。重層的住宅セーフティネットという方向性を2007年に国が出し、2017年に法改正があり、今それを受けて議論しているという状況ですが、先ほどのテーマよりも星印が多いと見ています。これについてさらに御意見ありましたら、お願いします。

●山鹿委員

少し教えてください。セーフティネット住宅の登録は、現在もありますでしょうか。

●光平企画担当課長

はい。神戸市では現在140戸ぐらいで、数は少ないですが、継続的には少しずつ増えています。

●山鹿委員

今回、「属性に応じた」ということですが、セーフティネット住宅の登録は、例えば対象が高齢者、障がい者、外国人によって、例えばバリアフリーでなければいけない、バリアフリーでなくても良いなどは違うと思いますが、その辺りのセーフティネット住宅の細かな区別は無いのでしょうか。

●光平企画担当課長

バリアフリーまで問われているかということ、無いですが、誰を受け入れるということは、家主の選択でどのような方でも受け入れるのか、高齢者は受け入れるのかということ、選択できま

すが、それと連動してバリアフリーの基準などがあるかという点、そうではないです。

●山鹿委員

I-3の星印で「登録住宅への支援の充実」ということで、先ほど檜谷部会長が言われたように星印が多いということは、まだこれから行っていく余地があるということだと思いますが、現在、セーフティネット住宅の登録はされていますが、その支援を充実していくと考えた場合に、どのような方向性で充実していくのでしょうか。

そのときに、「セーフティネット住宅の登録をお願いします。」と言い、今言われたようにオーナー任せで、「高齢者は嫌だ。」などということを受け入れているとなると、その辺りで偏ってきますので、登録する場合に、例えば高齢者向けでも問題ないと登録した場合に火災保険料の補助が出るなど、何かターゲットを絞って支援の仕方を変えるということも1つの方法と思っております。

●檜谷部会長

ありがとうございます。よりきめ細かな対応をしたほうが良いという御指摘でした。

平山委員、お願いします。

●平山委員

これもやはり計画ではないということで、計画ではないからということもないのですが、ざっくりとした政策のフレームをどのように作るかということは、やはり大事だと思います。1つは、今御指摘ありましたように、住宅確保要配慮者がどれくらいおられるのかということは、重要だと思います。

資料も作っていただいたのですが、それに対して、対応している供給サイドのフレームがあり、公営住宅があり、民間借家のセーフティネット住宅があり、さらに福祉との連携ということになりますと、住宅扶助が膨大な量になっていると思いますし、今コロナの一時的なこともかもしれませんが、住宅確保給付金の受給がとても伸びていると思います。

そうなりますと、その住宅確保要配慮者がどういうグループで、全体としてどれくらいあり、どの部分をどの政策がどこまでカバーできているのかを、難しいかもしれないですが、まずはざっくりとした絵を描くことが必要だと思います。

また、福祉との連携ということと言いますと、その政策体系上の組立てをどのように理解したら良いのかということも重要ということがあります。福祉の制度は、人に注目し、人に対して家賃補助を打てるわけですが、こちらの住宅ベースのほうは、やはりハードに絡めなければ補助を打てないという特徴もあると思います。その辺りの政策の性質の違いをふまえた上で、全体としてどのように組立てるのかという視点が必要だと思います。

2点目に、やはりセーフティネット住宅の登録数があまり伸びていないということは、率直な実態だと思います。最近、急に伸びていますのは、特定の業者のサブリースの空き家をまとめて登録しているためと伺っています。それは言い換えると、一般の民間家主層には、率直に申しまして、あまり浸透していないということだと思います。

その理由の1つは、ここでよく議論された、家主のリスクが非常に大きいということ、もう1つは、やはり単純に家主に経済上のメリットがほとんど無いと言っても言い過ぎではないということがあると思います。



それは、やはり国レベルの話で、この法律ができるときに、ハードの改善の補助があるということ、家賃への補助があるということは、注目されていたのですが、最後に法律に書き込まれず、予算措置になったという経緯もあるのですが、しかし、そこをしっかりとしないことには、一般の家主に浸透することは難しいと思います。今も、国の補助を使うと10年間の家賃の規制があるなど、いろいろと「あめとむち」のバランスが良くないのではないかなど、国に働きかけていくべき点が多く、計画ではないのであれば、そこを少し強く書いてはどうか。やはりリスクの軽減とインセンティブという2つを検討していかないといけないと思います。以上です。

#### ●檜谷部会長

ありがとうございます。使い勝手が悪いと言いますか、家主からすると、なかなか制度が使えない状況になっているということです。その辺り、もう少し支援を強化していく必要があります。おそらく、専用住宅化すればいいと思います。

しかし、なかなか一挙に専用住宅化することが難しいため、登録だけにすると、家賃補助や改修補助が入らない。例えば、部分的に対象者、住宅確保要配慮者が入るといったように少し柔軟に制度が運用されることも必要ではないかと思いますが、その辺りは国の制度のつくり方の問題でもあるため、神戸市としていろいろと国に意見を言うことがあって良いと思いました。

佐藤委員、どうぞ。

#### ●佐藤委員

私は、こちらのテーマの議論にずっと参加していたのですが、今お話にあったようなことも含めて、神戸市だからどこがポイントになるのかということをもう一度この資料をいただいて再確認しました。

先ほども御指摘にあった参考資料4の最初の住宅確保要配慮者の推計数などを見て、これも非常に神戸市の特徴が出ていると思うのは、民間賃貸と公的賃貸との関係性です。公的賃貸の青色部分と、民間賃貸の緑色の部分の比率です。

例えば、高齢単身者は民間賃貸住宅よりも公的賃貸住宅に住んでいる人のほうが、青色のほうが多いです。障がい者もそうです。こういったことは他の自治体ではないことで、非常に神戸市の特性と思います。震災復興のときに、多くの公営住宅ができたということももちろん背景にはありますが、ある程度セーフティネット住宅の役割を公が果たしているということは、きちんと評価すべきと思います。

その上、それでもまだお住まいに困っている方がいるということはどう捉えていくのかという部分が、空き家が市営住宅に出ている一方で、非常に入りにくい地域もあり、その地域ごとのアンバランスなところをどのように民間がフォローしていくのかという、そういった図式が必要で、先ほど少し申し上げたことも、例えば、資料5の上が民間賃貸住宅で、下が公営、市営住宅に分かれています。おそらくその比率のようなものは、地域ごとにその地域のマーケットによって違ってくるのだろうという、そのきめ細かさが神戸市は特に必要だと感じています。

もう1点は、先ほどの議論にありましたように、どのように家主の理解を得ていくかなど、あるいは家主が安心して貸すための居住支援をどのようにつけるのかということの議論も我々の検討グループでしていきました。

資料5の左下に、居住支援協議会というのがあります。これも神戸市は他市と違って特徴があります。非常にすまいるネットの相談件数は、膨大な数があり、相談件数は恐らく全国一位ぐらいの相談を受けていらっしゃるのですが、そこでマッチングまではされておらず、物件の紹介をして、その後のフォローを今はしていないというところが、神戸市の今の取り組み方です。

それでは、なかなか入れないということが地元の居住支援法人からもお話があり、その後をどうしていくのか、先ほど砂原委員が言われたような継続的支援というところにどのように結びつけるのが、もう一つの大きな論点だと思います。

そのときに、実は、そのすまいるネットのお話を聞くと、相談員同士の連携というのは進んでいて、区役所や社会福祉協議会などの相談員同士で、困難事例があったときの相談体制というのはできているということですが、もう少し市場の中でそれができるときのきめ細かな取り組みが重要ですので、そういった意味で、ローカルマーケットというふうに先ほど申し上げたことは、それぞれの例えば区役所単位ぐらいに相談窓口があり、そこで「市営住宅がここなら空いていますよ。」という紹介もできますし、「民間賃貸だとかいう居住支援法人さんがいらっしゃいますよ。」とマッチングをしてあげるといようなことが次の段階としてできると、非常に実質的と思っています。

その辺りが将来に向けての検討項目になると思います。また、あまりきれいに色分けできないということも今後の課題とっております。

●檜谷部会長

ありがとうございます。非常に包括的な御指摘をいただいたと思いますが、他に気になる点、さらにこういうことも盛り込んではどうかという御意見がありましたらお願いしたいと思います。

和田委員、お願いします。

●和田委員

少し知らないことをまずお伺いしたいのですが、今お話に出た居住支援協議会は、何か地域的なスケールが決まっているものですか。

●光平企画担当課長

神戸市では神戸市全体として、1つの居住支援協議会を設置しております。大概、つくっているところは、自治体単位でつくっておられます。

●和田委員

先ほどの住宅ストックで、左下の図の中で、すまいるネットが真ん中に入っており、こちらでは居住支援協議会が真ん中に入っているということは、地域的にカバーする領域としては全市ということで同じということでもいいですか。

●光平企画担当課長

そのとおりです。神戸市全体で、それぞれを介していろいろな団体がつながっています。

●和田委員

分かりました。少し協議会という名前から、何か地域を分けてカバーしているような、そういった組織なのかなと少し勘違いをしていました。

いずれにしても、先ほどのテーマからしても、何かこう全市的な話と、地区ごとに地域ごとに違うような話が、特に住宅ストックのほうで地域的に取り組むべき問題と全市的に取り組むべき

問題というのが少し混在しているという気がしまして、その辺りを何かしら整理できたらいいと思いつつ、どのように整理したらいいのかということは、思い浮かばないため、単なる感想です。

●檜谷部会長

ありがとうございます。

清水委員、お願いします。

●清水委員

こちらの分け方ですが、今、大きく民間住宅と市営住宅という視点で分けていただいているので、そのため、資料3でもそういう視点でおそらく議論が進んだということで、分けていただいたと思います。こちらのチームに入っていないため、勝手なことかもしれないのですが、今お話を伺っていると、民間だから、市営だからといって、何か一概に分けられる問題ではないところもあると思いました。

そういう意味で、この基本的な考え方を見せていただきますと3点あり、特に1つ目の住宅と福祉の更なる連携により安定を確保するというこの基本的な考え方、1番は目的と言いますか、方向性だと思います。これに対応する施策の方向性というものも何か1つ立つのではないかと思いい見せていただいていたいました。

検討グループの御意見等を見せていただいても、地域の福祉力が強いから何かできることがあるのではないかということは、別に民間でも市営でも言えることと思うと、何かこのように方向性が2つですが、これほどきっちりと分かれるものなのか、どちらにも対応するやり方も、今のお話の中でも幾つかあったような気がしました。基本的考え方の1に対応するような方向性はどうかという分け方もできると思いました。

●檜谷部会長

ありがとうございます、事務局からありましたら、お願いします。

●光平企画担当課長

どちらかと言いますと、市営住宅も民間住宅も関係なく、人の支援をしていくということでは一体ですが、そこは人の支援という部分は、冒頭に申し上げたとおり、どうしても福祉など、他の施策と連携していく中で、やはり住宅政策として考えたときに、そういう支援が必要な方に対して、どのような受皿を用意していくのかということを考えていくと、発想としては民間賃貸住宅と公営住宅ということになります。

少し基本的な考え方の書き方に問題があるのかもしれませんが、この①というのは、実は②、③を包括するような考え方だと思っていまして、その前の住宅ストックの流通で市場の回っていない部分を一押ししてという部分が全体を包括するような考え方として取り上げたらどうかということで挙げさせていただいていたのですが、そういう関係では、この①が両方を包括するような考え方で、それぞれの箱で福祉とも連携しながら受け入れていくということもあるとは思っております。

●檜谷部会長

事務局としてそういう整理の仕方がいいのではないかという、そういう考え方だと思いますが、確かに人に着目すると、どちらでも居住の安定確保という点で、市営住宅であろうが民間賃貸住宅であろうが、最も的確なところでサポートいただけると良いという意見もごもっともですので、

そこをうまく全体を見渡していますという表現の仕方になると良いと思います。

そのため、先ほど言われたように、住宅ストック流通と同じような書きぶりに、この①と②、③をもう少し工夫していただければということです。

少し御質問ですが、居住支援協議会の中でいろいろと議論されたときに、最終的に民間賃貸住宅で受皿がなければ、市営住宅で何とか探すという議論は当然されるのですか。

●光平企画担当課長

居住支援協議会の中で言いますと、市営住宅よりも、いかに民間住宅で受け入れていくかという議論ですので、難しいため市営住宅というところの議論も実際はなく、逆に、いかに民間住宅で、どのように家主の理解を得ていくかというところの議論が中心です。そのための支援策、連携メニューを用意していくということです。

●檜谷部会長

分かりました。実態としてそういうことだということですが、居住支援法人も、基本的には民間の賃貸をサポートされるということで、市営住宅は市営で、またいろいろな見守りの仕組みがあるが、それはそれで、そこで完結しているということです。

その辺り、少し課題かもしれません。地域ごとにもう少し柔軟な役割分担や連携ができないかというあたりも課題と少し思いました。今後の研究項目になるかもしれませんが、御検討いただければと思います。

砂原委員、お願いします。

●砂原委員

今のお話で、先ほど平山委員も言われたように、ハードに注目しないとやりにくいということはいくぶん分かりますが、今後の研究項目としてという話で、やはりこの行政サービスをワンストップでやるということは、デジタル庁のような話もあるわけですので、そちらの方向性自体、おそらく追求すべきだと思います。

要するに、先ほども御意見があったように、民間賃貸住宅に行くか、市営住宅に行くかという選択が将来的にはあり得るような形で、入居希望者と言いますか、困窮している方から見ると、別に行政が福祉分野だろうが住宅分野だろうが変わらないわけですので、そこをワンストップでやるということは、今は難しいとしても、おそらく将来の項目にはなると思います。

●檜谷部会長

ありがとうございます。

●光平企画担当課長

そのような意味では、まるっきり市営住宅を切り離してということは、少し言い過ぎなのかもしれませんが、例えば今高齢者の住み替えなどの相談につきましても、すまいるネットに来る方がそこだけで完結するようなことではなく、地域包括の相談も含まれているなど、別の相談も含まれているということになっております。

逆もしかりですが、そういうことに対して、それぞれの窓口が連携し、その1人の高齢者をどのようにして正しい窓口に通っていくのか、住宅であれば住宅管理に関する相談もありますが、どのような住宅がふさわしいのか、ということ連携して取り組もうということを経済支援協議会の中でも行っていますので、言われていることは、そういう趣旨だと思います。いろいろなこと

を1つのところで全てを解決するという事は、なかなか難しいですが、いろいろな窓口が連携して、1人に対して問題を解決していきます。

●檜谷部会長

将来に向けての研究項目は、今1点書かれています、サブリースの検討などです。他に、今すぐは出せないが、こういうことも検討しておいたほうが良いということや、さらに今の地域ごとに柔軟な対応をしていくことなど、他にありますでしょうか。

山鹿委員、お願いします。

●山鹿委員

例えば今属性に応じたということで低所得者から子育てまで、5属性が書かれています、民間だと特にこの2つぐらいは何とかいけそうというように、何か強弱をつけるということもあるという気がしたことが1つです。

もう1つは、このような属性を見ると、なかなか具体的な対策を考えないといけませんが、言いにくいということもあり、もう少し、優しい住宅と言いますか、全体共通して何か通るようなサポートが地域コミュニティも含めてあれば、そういう切り口で整えていくほうが実は進みやすいという印象を受けました。

●檜谷部会長

御意見ありがとうございます。住宅確保要配慮者がとても細かくカテゴリーが分かれているが、やはり重点的に考えないといけない対応をもう少し設定しても良いのではないかと御意見、また地域力の中で対応すべきことをもう少し強調してもいいのかもしれないということでした。

平山委員、お願いします。

●平山委員

まだ整理できていないのですが、住宅確保要配慮者の資料で、住宅確保要配慮者は市内全体で25万世帯ということでしょうか。

●光平企画担当課長

所得が300万円未満が25万世帯です。

●平山委員

計画ではないということですが、何と言いますか、5年とか10年でどこまで行けそうかは、やはり行政としては必要なことと思うのですが、そのときに、この25万世帯全てに対応することはセーフティネット住宅の登録が100件や200件ですので、困難と思います。

ただし、持ち家が半分おられ、公営住宅で既に政策対応している部分が何割かあるというように、民間借家が特にターゲットと思いますが、その中でも特に最低居住水準を満たしていない世帯や、家賃負担率が特に高い世帯など、なかなかデータ化が難しいかもしれませんが、プライオリティを設定し、到達可能な目標はどこなのか、誰をターゲットにするのかなど、何かそのような明快なプライオリティと目標があると良いと思いました。これが1点です。

また、繰り返しになりますが、今後は、やはり国の制度を少し変えていただかないと、自治体レベルでいろいろなことを頑張っていくということですが、やはり制度の根本をどうするかが大事です。以上です。

●檜谷部会長

ありがとうございました。おそらく年収300万円の世帯あたりを注目するということです。この住宅確保要配慮者に関しては。他に属性でいろいろなデータがありますが、所得が低く、かつ、いろいろな属性を持っていらっしゃる方だということだと思います。

●平山委員

ですので、この中で頑張れば到達できるぐらいのターゲットやプライオリティを設定していけばいいと思いました。

●檜谷部会長

ありがとうございます。

ほかに御意見等ありますでしょうか。属性によっていろいろな特徴があります。所得が低くても、高齢者の場合、持ち家にお住まいで、特に困っていない方も多くおり、そういうふうにいる人を見ていくと、もう少しターゲットは絞れるということもあります。

その上で、どのような方のどのようなニーズが特に満たされていないのかは、絶えず、こういうデータをしっかり蓄積していくことが大事だと思います。

他、御意見等ありますでしょうか。国への働きかけでいろいろ書いてくださっているのですが、この要件緩和などいろいろなことが進むと、もう少し登録される住宅が増える可能性はあるかもしれないということです。

重要なことは、居住支援法人、これは今どれぐらいの方をカバーされていますか。

●光平企画担当課長

カバーの人数を出すのは少し難しいですが、今市内で活動するのは13法人おまして、団体の種類もさまざま、例えば家賃債務保証をしている会社が居住支援法人になる例もあります。そういうところは、商売にはなりますが、保証、保険業務として配慮者をカバーしています。また、地域で活動するNPO法人もおられます。

これは例えば特定の属性、高齢者のみや、ひとり親などというところを自分たちの範疇の中でカバーしているような場合もあります。

また、地域自治会レベルでいろいろな配慮が必要な方をカバーしているような例もありますので、合計で何人をカバーしているという出し方は難しいですが、それぞれの範疇でカバーいただいているという状況です。

●檜谷部会長

ありがとうございます。すまいるネットにアクセスされればこのお住まいの地域でどういったサポートが受けられるかなど、そういう情報提供は得られるということによかったですか。

●光平企画担当課長

そういう仕組みが今後必要ではないかということで、今模索しているところです。セーフティネットスタイル自体ができて三、四年、新たな制度ですので、国は仕組みと考え方は与えていただいたのですが、おそらくそうやって地域の実情によって運用の仕方が全く異なってくるため、各自治体とも、神戸市も同じような状況で、神戸市にどういう形でフィットしていくかということは今模索しているということが現状です。

●檜谷部会長

ありがとうございます。おおむね以上でよろしいでしょうか。

次回の部会では、もう少し今日の議論を踏まえた形で整理を事務局で再度いただいて、その文言をもとに、また議論を重ねていくということになると思いますが、今の段階で、疑問点等も含めて何か気になることがありましたら、何でも出していただきたいと思いますと思っております。

平山委員、お願いします。

●平山委員

少し議論と関係ないことですが、最近自分の仕事をしていて気になっていることは、住宅統計調査など、政策のベースになるデータのことで。

住宅統計調査などを仕事で頻繁に使いますが、いろいろな項目で「不明」がとても増えており、研究で使いものにならなくなってきており、国勢調査でさえ「不明」のまま出す人もおられると聞いております。少し議論の流れを切るようですが、その政策の前提になるデータがこれからも安定して得られるのかどうかということが気になっており、自治体としても何か対応していく必要が出てくると思います。

少し関係のない話かもしれませんが。

●檜谷部会長

ありがとうございます。空き家の問題もそのとおりですが、正確に誰がオーナーで持っているのかなど、いろいろな情報、状況をつかまえておかないといけないということがあります。

私は、フランスの制度の検討などをしていたのですが、フランスはとても狭いエリアごとに行き渡るような情報が出てきます。なぜそのようなことができるのかと思いましたが、住居税や固定資産税などの税制システムと住宅に関する基本情報がリンクしているため、いろいろな情報が非常に精度高く出てきます。

日本ではなかなかそのようなことはできないため、エリアを絞ると住宅統計調査は全く使えないという状況になっています。そのようなことは少し国のレベルで考えていただいたほうが良いですが、大きな課題と認識しています。

また、住宅の売買情報も同じです。不動産事業者は共有してお持ちなのかもしれませんが、一般の方は全く見ることはできません。諸外国では、韓国もそうですが、即時に情報が分かります。購入を検討されている方は、値段がすぐに分かる状況ですし、フランスも同じですが、そのような情報整理をすることで、中古住宅流通は活性化できる可能性があると思います。そのようなことも大事な検討課題と思います。

他に、御指摘いただくことはありますでしょうか。

佐藤委員、お願いいたします。

●佐藤委員

特に計画ではないということですので、それぞれ気になるテーマについてチームを分けて検討されていると思いますが、「ストックを活用した住宅セーフティネットの確保」を拝見していると、共通する部分が多く、空き家の予防をするというところで、早めにその情報をキャッチすると書かれていますと、やはりこの辺は福祉と連携しておかなければいけないですし、その後のマッチングやリノベーション、リフォームの問題ということも、全てセーフティネット住宅や民間住宅を活用していこうとするときの大きなステップになりますので、今ばらばらにそれぞれの施策のイメージまでを書かれていますと、実際の展開のイメージを考えますと、その辺は一体的な

ものになっていくと思います。

マンションは別で検討されているということですが、そのような部分をもう一回シャッフルするなど、トータルに捉えるようなことをしたほうが良いと感じました。以上です。

●檜谷部会長

御意見ありがとうございます。

清水委員、お願いします。

●清水委員

佐藤委員の御指摘と一緒にですが、両方のテーマもストックというところをいかに使っていくのかという視点で分けて別のシートにあります。その大枠をまとめたもう1枚上の段階があると思います。今神戸市にどれぐらいの住宅があり、その中でストックがこれぐらいあるとセーフティネットの住宅確保要配慮者の方々がどれぐらいの数が足りていないため、空き家になったものがどれぐらいそちらに移る可能性があるれば解決するなど、もう少し全体像が見られると思います。

共通するところが多いと思っていて、そのストックだけではなく、全体の住宅の中でストックがどのような状況でそれをどのように使っていくという話は、両方のテーマも同じだと思いますので、何か分けて書いていただいているこのシートとはもう一個、上の段階のものがあると良いと思いました。

●檜谷部会長

ありがとうございます。

他にこれだけは言うておくことがありましたら、御発言いただければと思います。時間も押してきましたので、いかがでしょうか。残されている点等はありませんでしょうか。

砂原委員、お願いします。

●砂原委員

質問のようになりますが、結局今お話がありましたところは、やはり難しいところですので、例えば、先ほど私が申し上げた神戸市全体のワンストップのような方針ではおそらく住宅部局だけではないわけです。

そのあたり、福祉部局をどのように巻き込んでいくかということ、この中に入れるべきなのか、少し考えておいたほうが良いと思いました。

●檜谷部会長

ありがとうございます。参考資料的にはあると良いかもしれませんが。全体像も見ながら、神戸市のこの住宅の議論をするということで、関係するものが他にあれば、少し資料として御用意いただければと思います。よろしいでしょうか。

住宅部局として、その箱の問題がやはり重要だという認識で、ここでは大きな柱が抜けていると思いますが、その中で住宅の質という点で課題のあるものについては、やはりそれを良質化していくということがセーフティネットを考える上でも重要だと思います。先ほどバリアフリーのことなども出てきましたが、神戸市ではそのようなことはないかもしれませんが、他の場所では、例えば家主があえてバリアフリーにしない。そうすると「高齢者はお断り」と言いやすいためという議論もあるぐらいです。



そのような課題もありますので、ストック全体で性能を少し上げていくということに、この住宅施策が寄与していくことが大事と、それがやはり居住福祉と言いますか、福祉にもプラスになりますので、他の部局にもとても貢献しますし、また断熱性能を上げるなど、そのようなことは環境政策に非常に効果がありますので、そのような側面も念頭におき、ストックの質を上げていくことに寄与するような施策と言いますか、それをうまくこの中に入れ込んでいただけると良いと思いました。また、そのストックが適正管理されていることが、社会的には非常に重要なことと思っていますので、それも大きな視点としては、大事と思いました。

その上で、今回は流通ということと住宅確保要配慮者の住宅確保ということがテーマになっていると理解していますが、それらが他の上位のものといろいろとつながっていくという絵の描き方をしていく必要があるというような感想です。少しバクツとした言い方で申し訳ないです。

今日は、大変貴重な御意見をたくさんいただき、また事務局のほうで大変御苦勞が多いと思いますが、精査していただき、次の部会に向けて準備を進めていただければと思います。

他に御意見が無いようであれば、今日の議題については、これで終了させていただき、事務局からもし連絡事項等があれば、お願いします。

●光平企画担当課長

連絡事項と合わせて、少し今日いただいた御意見の中で、全体に関わる話で、最後、委員にまとめていただいた上位との関係、住宅としての質等をどのように見るかなど、また最初のほうで砂原委員からいただいたコンセプトの部分、共通すると思いますが、平山委員からいただいた目的と手段の関係、どのように整理していくかということのを少し全体で見せつつ、そこを提言の中では文章で補っていく部分になるとは思いますが、そのようなことでまた全体を見せる資料など、提言ということのを次回確認いただきたいと思っています。またよろしく願いいたします。

また、事務局からの連絡です。

●奥村住宅計画係長

本日の議題につきまして、他に御意見等がありましたら、先日お送りしております連絡票に御記入いただくか、もしくはeメール等で御連絡をいただければと思います。

また、本日御発言いただいた委員の方に、後日、事務局から御連絡をさせていただきますので、発言内容の御確認をよろしく願いいたします。

次回、第2回の計画評価部会ですが、12月10日の木曜日、10時から12時で、場所は本日と同じく神戸市役所4号館の危機管理センター1階の会議室ですので、よろしく願いいたします。

事務局からは以上です。

●檜谷部会長

ありがとうございます。よろしいですか。コロナの感染症で、また国のほうから何か指示があれば、その時点で考えるということによろしいですか。

●光平企画担当課長

開催方法ですか。

●檜谷部会長

はい。

●光平企画担当課長

第三波の話も出ていますので、状況を見て、直前の判断になるかもしれませんが、また方法が変わるようであれば、御連絡させていただきたいと思います。よろしくお願いします。

●檜谷部会長

これをもちまして、本日の会議を終了いたします。活発に御議論いただきまして、ありがとうございました。