

令和元年度 神戸市すまい審議会
第1回「住宅ストックを活用したセーフティネットの確保」検討グループ

日 時 令和元年9月12日（木）

15:00～17:00

場 所 神戸市役所1号館12階1121会議室

神戸市建築住宅局住宅政策課

1. 開 会

○光平企画担当課長

それでは定刻の少し前ですが、皆さん、おそろいになられましたので令和元年度神戸すまい審議会第1回「住宅ストックを活用したセーフティネットの確保」検討グループを始めさせていただきます。

本日はお忙しいところ、暑い中、御出席いただきまして、本当にありがとうございます。

議事が始まるまで進行役を務めさせていただきます、建築住宅局住宅政策課企画担当課長の光平でございます。よろしくお願いします。

それではまず資料の確認から始めさせていただきますが、事前に資料を送付させていただきました次第と、資料番号でいいますと資料1、名簿ですね。それから資料2「検討の視点と進め方」。資料3、A3判のカラーのペーパーになります。それから資料4、これは資料集ということで分厚いホッチキスとめのペーパーになりますが、不備なり、今日お持ちでないという方おられますか。大丈夫ですか。はい。それと本日ですが、机の上に座席表と連絡票を配付させていただいております。大丈夫でしょうか。

それでは続きまして、委員紹介ということで8月頭の審議会での今日のメンバー、会長より御指名いただいたのですが、当日、御欠席の方もおられましたので私のほうから資料1に従って、順番にお名前を紹介させていただきたいと思います。着席のままです。

まず奈良県立大学地域創造学部教授の佐藤委員でございます。

○佐藤委員

佐藤です。よろしくお願いいたします。

○光平企画担当課長

兵庫県宅地建物取引業協会常任理事、高野委員でございます。

○高野委員

高野です。よろしくお願いいたします。

○光平企画担当課長

NPO法人福祉ネットワーク西須磨だんらん理事長、日笠委員でございます。

○日笠委員

日笠です。よろしくお願いいたします。

○光平企画担当課長

京都府立大学大学院生命環境科学研究科教授、檜谷委員でございます。

○檜谷委員

檜谷です。よろしくお願いいたします。

○光平企画担当課長

神戸大学大学院人間発達環境学研究科教授、平山委員でございます。

○平山委員

平山でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○光平企画担当課長

大阪城南女子短期大学人間福祉学科教授、前田委員でございます。

○前田委員

前田です。よろしくお願いいたします。

○光平企画担当課長

関西学院大学経済学部教授、山鹿委員でございます。

○山鹿委員

山鹿です。よろしくお願いいたします。

○光平企画担当課長

以上7名、全員御出席いただいております。

事務局側の出席者につきましては、お配りしています座席表で御確認いただければと思います。よろしくお願いいたします。

続きまして、座長・副座長ということですが、この検討グループの座長・副座長につきましては事前に会長・副会長とも相談させていただきまして、座長につきましては、佐藤委員。それから副座長につきましては、檜谷委員にお願いしたいと思っております。どうかよろしくお願いいたします。

続きまして、議事の取り扱いですが、議事の公開について、すまい審議会規則第6

条によって議事は公開することとなっています。この検討グループにつきましてもこれに従い、配付資料、議事録についても、公開することといたしますので、よろしくお願いいたします。

それでは、あとの進行を佐藤座長、よろしくお願いいたします。

○佐藤座長

では、資料2について、「検討の視点と進め方」、事務局から説明をお願いいたします。

○光平企画担当課長

資料2「検討と視点の進め方」をご覧ください。

まず1の「検討の視点」ですが、先日の審議会で審議依頼をさせていただいたとおりですが、2点あります。

視点1につきましては、地域性や対象属性に応じた、公営住宅と民間賃貸住宅の活用。視点2としまして、民間賃貸住宅の活用に必要な方策、家主への支援、入居者への支援ということです。

以下、簡単に説明させていただきますと、居住の安定の確保につきましては一定市内にも空き家があります。こうした既存の住宅ストックを有効に活用していくということは一つの大事な視点だと考えております。

そうした中で、入居者世帯のすまいに関する課題、意向には高齢者世帯、子育て世帯などがそれぞれの属性ごとに一定の傾向も見られます。それから民間賃貸住宅につきましては、家主の方は属性ごとにそれぞれの理由で不安、懸念も感じておられます。それから国で新たな住宅セーフティネット制度をつくっておりますが、なかなか住宅の登録も伸び悩んでいるという、こういった実態もあります。

今後、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット機能、これを確保していくということについては、属性に応じた課題の解決が不可欠というふうに考えております。したがって、この検討グループでは、入居者、家主双方のすまいに関する課題と傾向等を基に、民間賃貸住宅をセーフティネットとして有効に活用していく方策を検討していただき、合わせて、民間賃貸住宅の課題も含めた公営住宅の活用について、検討いただきたいと考えております。

2番の進め方ですが、検討グループについては、現時点では2回想定しております。

今日が1回目で、今日につきましては、後ほど説明させていただく論点、それから視点に基づいてそれぞれ自由に意見を出し合ってもらいたく場にしたいと考えております。2回目につきましては、1回目の意見確認とそれから今後の方向性について意見交換ができればと考えております。

こういった検討グループでの議論を踏まえて、計画評価部会での取りまとめ、審議会での審議というふうに進めてまいりたいと思っております。

検討の視点と進め方については、以上です。

○佐藤座長

今の御説明に対して質問等ございましたらお願いいたします。

一つ、私前回、審議会をお休みしたので確認ですが、この検討グループというのはもう一つ、住宅ストック全体、空き家の問題などを扱うグループがあって、それとどういう関係性でこのグループは検討していけばいいのでしょうか。

○光平企画担当課長

もう一つのグループについては、住宅のセーフティネットという枠組みというよりも、もう少し大きくどう流通させていくのか、空き家なり既存ストックの議論を行っていただきたいと思います。

この検討グループは、その中でセーフティネットに限定というか、ある程度セーフティネットの確保ということに絞って議論いただきたいと思っています。そのため、直接的にそちらをこれまで意識して議論が必要かということ、今のところ想定しておりませんが、調整が必要なような事項が出てきましたら計画評価部会などで最後調整いただくことになるのではと考えています。

○佐藤座長

はい、ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問等ございませんか。よろしいですか。

○檜谷副座長

1点だけいいですか。前回も出ていて、ずっとこれを拝見していて、今たまたまその御質問を聞いてふと思ったのですが、タイトル全体が「住宅ストックを活用したセーフティネット」というキーワードになっているのですが、「住宅セーフティネット」というのが一つのキーワードとして一般的には使われています。セーフティネットだ

けとなると、非常に幅広いことを議論するのではないかと。もちろん前に「ストックを活用した」という言葉があるものですから。これまで余り違和感なくこの言葉を受けとめていたのですが、ストック活用、それ自体についてはまた改めて別のワーキングでも議論するので、ここは明確に「ストックを活用したセーフティネット」と言ってもいいのではないかと。少しそこは感想ですが、今後御検討いただければどうかと思いました。

○光平企画担当課長

少し次の議題で検討いただきたい論点なりを説明させていただきますので、それに基づいて御意見いただければということです。

○佐藤座長

そうしましたら議事の2に進んでよろしいでしょうか。

では議事の2といたしまして、「住宅ストックを活用したセーフティネットの確保」。検討の論点ということについて、事務局のほうから御説明お願いいたします。

○奥村住宅計画係長

それでは資料3と資料4をご覧ください。

まず資料3のA3の横長のカラーの資料から簡単に御説明させていただきます。

上半分のところにつきましては、先ほど御説明させていただきました検討の論点につきまして、入居者と家主、それぞれの視点で見ました傾向や課題をまとめてあります。左側が入居者もしくは入居希望者の方の住宅の選択に当たっての傾向と課題や、市営住宅への応募の傾向。また右側は、家主の視点からの民間賃貸住宅、家主の方の不安、懸念。またはセーフティネット住宅への登録の意向についてということで、この後に説明させていただきます資料4の概要をこちらに抜粋させていただきました。

これをもとにしまして、下のところに検討の論点ということで書かせていただいておりますが、これは事務局のほうで出てきた傾向、課題等につきましてこういった論点で御議論いただいております。

視点1と視点2を踏まえまして、まず下の左側のところで民間賃貸住宅に関するということ、
「受け入れ促進のための支援」については、家主の方が抱えられる不安ですなど懸念の払しょくについて。また「円滑な入居のための支援」としましては、実際にその住宅の確保要配慮者の方が入居されるときに必要な支援。左下、「居

住支援体制の充実」ということで、そういった支援を行っていく居住支援団体などの確保とまた連携の仕方。右下四つ目につきましては「セーフティネット住宅の登録促進のための支援」ということで、経済的な面、手続的な面での支援など独自の基準の必要性などについて、御意見いただければと思っております。

民間賃貸住宅についてはこうした点を挙げておりますが、一方で、そこではなかなか受け入れにくいところについては、右側のところ「公営住宅で優先的に受け入れるべき属性」として整理をされるのではないかとということで、属性や地域性に応じた公営住宅の運用について、御意見をいただければということで考えております。

この上半分の内容につきましては、資料の4に詳しい資料をつけておりますので、少しこれについて概要を説明させていただきたいと思っております。資料4をご覧ください。

こちらにつきましては、平成25年以降の我々のほうの調査資料等をつけております。入居者から見た現状や、賃貸住宅の所有者の方から見た現状の資料をつけさせていただきました。

まずページをめくっていただきまして、1ページからが平成25年度に神戸市が実施した民間賃貸住宅入居者の方のアンケート調査の結果です。①番ということで順番に「家族構成」のところから載せておりますが、民間賃貸住宅に入居されている世帯は、単身の方がほぼ半数を占めているという状況です。1ページ目の下半分になりますが、「世帯全体の収入」としましては、200万円台が大体4分の1ぐらい、25%と最も高くなっておりまして、300万円未満の方が大体全体の半数ぐらいを占めるという傾向があります。

2ページ目にまいります。「住居費の負担感」についてというところで、余り負担は感じないとおっしゃられている方が大体2割で、残りの8割の方が何らかの形で負担を感じておられるという状況です。下へまいります「家族構成と住居費の負担感」についてですが、世帯人員が少ないほうが負担感が低い傾向が出ておりますが、ひとり親と子育て世帯につきましては、非常に負担を感じるとおっしゃられている割合が他の家族構成の約2倍で非常に高くなっているというのが現状です。

3ページ目にまいります、「所得者世帯の住居費の負担感」ですが、収入が低くなるほど、負担感が高くなる傾向があります。その下側「高齢者世帯の住居費の負担感」ですが、全体と比べまして負担を感じる、もしくは非常に負担を感じられている

方の合計割合が高くなっております。

4 ページ目にまいります。「子育て世帯の住居費の負担感」ですが、特に住居費の負担感が高いのが小中学校、高校生がいる世帯とひとり親世帯ということになっております。未就学児のみの世帯では、全体と余り変わらない傾向となっております。その下側「障害者世帯の住居費の負担感」ですが、これは全体と比べまして、負担感がそれほど高くない傾向があります。

5 ページ目にまいりまして、「住みかえ意向について」です。「民間賃貸住宅に住まれている方」、「将来的に住みかえたい方」、もしくは「なるべく早く住みかえたい方」を合わせますと、住みかえを希望される世帯が8割以上です。その下側、「住みかえする際の注視する点」につきましましては、広さや設備などの住まいの質であるとか、この表の一番下のところになりますが、家賃などの日々の費用負担が非常に高い割合となっております、その次に来るのが日照や静かさなどの住まいの環境、駅からの距離などの立地条件、または日常の買い物のしやすさなどがその次に重視する点として挙がっております。

次のページにまいりまして、6 ページ目です。「低所得者世帯の住みかえ意向」については収入が低くなるほど、なるべく早く住みかえたい方の割合が高くなるのですが、同時に住み続けたい方の割合も少し高くなるという傾向があります。その下にまいりまして、「高齢者世帯の住みかえ意向」ですが、高齢者世帯の方に関しましては、住み続けたい方の割合が3割で、全体に比べるとかなり高くなっております。

7 ページ目にまいりまして「子育て世帯の住みかえ意向」。子育て世帯は全体よりもなるべく早く住みかえたいという方の割合が高いですが、ひとり親世帯につきましましては、住み続けたいという割合も全体より高く、住みかえ意向はやや低いという傾向が出ております。その下側「障害者世帯」ですが、住み続けたいという割合が32%と全体の大体2倍となっております。

ページをめくっていただきまして、8 ページ目をご覧ください。こちらにつきましましては、神戸市すまいとまちの安心支援センター「すまいるネット」で複数回にわたって、相談に来られた高齢者の方の状況調査をまとめております。主な相談内容としまして、多いものが「見守りなどの必要がある」、「生活支援サービスが必要である」、「自宅の設備の問題」など、「上階居住の負担がある」といったような相談の割合が

高くなっております。下側「居住支援サービスに係る相談者の状況」ということで、相談に来られる方ですが、「支援者になってくれる方がいらない」であるなど、あと「緊急連絡先になってもらえる方がいない」、「連帯保証人になってくれる人がいない」といった方が、相談に来られる方のうち1割ぐらいいらっしゃいます。中には物件探しであるなど、契約などを自ら行うことが難しそうな方というのも1割ぐらいいらっしゃいまして、居住支援サービスなどで円滑に住まいを確保できるようになると考えられるような属性の相談者の方が一定数いらっしゃるということです。その右側につきましても、高齢の相談者の中で相談対応者が同行支援などであれば、住居を探しやすいではないかと判断される方が、これも15%ぐらいいらっしゃるという状況です。

ページをめくっていただきまして、10ページ目をご覧ください。10ページ目からは市営住宅に応募された方についてのアンケート等、課題分析を載せております。一つ目「入居困窮度」ということでまとめております。「今すぐ市営住宅に入居したい」が、「どこでもいいというわけではない」という方が全体の約8割ということになっております。逆に「古さ、面積、設備などにかかわらず今すぐ市営住宅に入居したい」という方が全体の1割ぐらいいらっしゃいます。応募エリアについては、北区への応募世帯が比較的今すぐ市営住宅に入居したい方の割合が高いなど、属性別で見ますと単身高齢者、子育て世帯については比較的今すぐ市営住宅に入居したい割合が高いといった傾向が出ております。

11ページにまいりまして、「現在の年収と困窮状況」ということですが、低年収になるほど当選しやすさを重視して申し込みをされているという状況です。

ページをめくっていただきまして、12ページをご覧ください。「応募エリアについて」ですが、住みたい立地ということで区別に見ますと、市の中心部ほど申し込みたいという方が多くて、北区、西区については申し込みたくないという方が大半です。その下の「現住居エリア別」でまとめておりますが、これは申しわけありません。少し訂正をお願いしたいのですが、「北区を除き、現住居エリアの近くに申し込みたい人が7割から9割」と書かせていただいておりますが、この「北区」は「西区」の間違いです。失礼いたしました。西区を除きますと、現住居エリアの近くに申し込まれている方が大半であるという傾向です。

お隣、13ページにまいりまして、応募エリア別に世帯属性を見ますと、約半数の方が東部への応募者です。東部に関しては、単身高齢や、高齢夫婦の割合が高く、北区については、単身高齢の割合が高いです。あと西区は、子育て世帯、ひとり親プラス子供の割合というのが高い傾向があります。現住居エリア別に先ほどの申し込みエリアを見ますと、応募エリアとほぼ同様の傾向が出ている状況です。

めくっていただきまして、14ページをご覧ください。「応募住宅の選定理由」ですが、全体的に見ますと利便性・立地のよさで選定されているという方が最も多くて6割を占めております。当選しやすさで選ばれるという方はわずか4.7%となっております。「世帯属性別」で見ますと、世帯人員が多いと考えられる子育て世帯につきましては、住宅の面積や間取り・設備などを重視される傾向が他の属性に比べて高いです。ひとり親世帯につきましては、当選しやすさで選ばれているという方々の属性に比べて高い傾向です。その下のほう、参考で載せておりますが「落選回数別に見た傾向」ということで、落選回数が多い方でも当選しやすさ重視ということにはなっていないという傾向があります。

右側に行きまして15ページ目です。先ほどの14ページのところで利便性・立地のよさで6割の方が選ばれるということですが、その中で特に重視した点ということで、世帯属性別にまとめてあります。単身高齢世帯、高齢夫婦世帯につきましては、生活利便性を重視されているということで、日常の買い物がしやすいなどといったことを重視されています。また、今住んでいる地域から離れたくない、病院・福祉施設から近いというのが割合として高くがおります。単身高齢は、親族・知人の家から近いが高いです。子育て世帯、ひとり親世帯につきましては、学校・保育園から近い、また勤務地に近いということも重視されています。

めくっていただきまして、16ページ目、「ほかのエリアに申し込みをされるときの条件」ということで、これも調査を行っていますが、おおむね先ほど見ていただきました利便性・立地のよさを重視している点と同じようなことを重視されているという傾向があります。

17ページ目、「世帯属性と落選回数」ですが、申し込まれている方のうち4回以下の落選の方が比率としては約7割ということになっております。全体で比較しますと、高齢者のみの世帯につきましては、10回以上落選者の方の比率が高い傾向があ

ります。

めくっていただきまして18ページ目をご覧ください。ここからは民間賃貸住宅の所有者の方、オーナーの方から見た現状と課題について記載しております。まず「空き家率」ですが、空き家のない物件が4割ぐらい。10%以上空き家があるという物件が今回調査した中では約半分ということになっております。「バリアフリー性能」ですが、手すりの設置であるなど、屋内段差の解消については7割ぐらいがどちらも未実施であるといった回答になっております。一番下のところでセーフティネット住宅の登録要件に当てはまるものについても個別に抜き出して集計しておりますが、これもついでの同じ7割ぐらいが未実施という傾向です。

19ページ目にまいりまして、「家賃帯」ですが、4万円未満が14.5%、5万円未満では35%。6万円未満は65%と半数を超えます。セーフティネット住宅の登録要件に当てはまるものだけで言いますと、6万円未満が約40%ということで、5万円未満、6万円未満ともに先ほどの全体よりも少し割合が低くなっています。セーフティネット住宅の登録要件に当てはまるものを区別で見ますと、長田、垂水、西区では5万円未満の割合が10%を超えています。

次のページに移りまして、20ページをご覧ください。「住宅確保要配慮者の受け入れについて」ですが、現在入居があつたり、過去に入居があるなど、特に入居に関して問題ないと回答いただいた方については赤色で「入居に前向き」ということで表示をさせていただきました。逆に入居に課題を感じておられる方については「後ろ向き」ということで集計していますが、低額所得者世帯、身体障害者や知的・精神障害者世帯、また外国人世帯につきましては問題ないと回答いただけるオーナーの方が半分を下回るというふうな状況です。逆に母子・父子世帯や、子育て世帯については入居に後ろ向きと答えられた方が約2割程度ということで、少なくおります。

めくっていただきまして、22ページをご覧ください。先ほどの質問は実際に入居されるときに課題を感じられるか、問題があるかという質問でしたが、では不安・懸念を感じられるかというのが22ページの質問になっておりまして、比較的不安・懸念がなく受け入れができるとおっしゃっている割合が高いのが子育て世帯、母子世帯、父子世帯となっておりまして、それ以外については何らかの形で不安・懸念を抱いておられるという結果です。

23 ページからが属性別に見た不安・懸念の要因です。低額所得者世帯につきましては、家賃滞納であるなど、家賃債務保証が受けられないといったところの割合が高くなっております。

24 ページにまいりまして、「高齢世帯、高齢の単身世帯」につきましては、室内での死亡事故というのが割合として一番高くなっております。そのほか認知症や、住宅の使用状況、火事などの心配、身元引受人などが高くなっております。

右側、「高齢夫婦のみの世帯」になりますと、認知症や、室内での死亡事故、室内の使用状況についての割合が高くなっております。

ページをめくっていただきまして、26 ページをご覧ください。「身体障害者世帯」につきましては、自立した生活が困難であるなど、住宅の使用状況について、火事などの心配という割合が高くなっております。

右側27 ページ、「知的・精神障害者世帯」につきましては、先ほどのものに加えて、日常的なコミュニケーションなど近隣トラブルを心配されるオーナーの方が多くなっております。

めくっていただきまして28 ページをご覧ください。「外国人世帯に対する不安・懸念の要因」ということで、これについては日常的なコミュニケーションや近隣トラブル、家賃に関する不安・懸念という割合が高くなっております。

右側29 ページに関しましては「父子・母子世帯」ということで、家賃滞納や、連帯保証人、近隣とのトラブルに関する割合が比較的高くなっております。

ページをめくっていただきまして、30 ページ「子育て世帯」ですが、こちらに関しましても、近隣トラブルや、家賃滞納の不安となっておりますが、先ほどのひとり親世帯と同様、割合としては比較的低くなっております。

31 ページ目には、「住宅の年代別に見た世帯属性の受け入れ意向」ということで、一般的に耐震性能、耐震基準を判断するときの昭和55年以前の建物をお持ちの家主の方とそれ以降の方ということで、集計を上げておりますが、旧耐震の古い建物で不安・懸念なく受け入れ可能とおっしゃられる方が、新しい建物をお持ちの方よりも割合としては10ポイント以上、多いものでは15%以上、前向きに受け入れを考えておられるという傾向が出ております。

ページをめくっていただきまして、32 ページをご覧ください。実際に、住宅確保

要配慮者を受け入れる際に有効だと思える居住支援サービスについて、伺っております。見守り・安否確認や連帯保証、死亡時の残存家具の片づけ、家賃補助・家賃債務保証の低廉化の補助などの割合が高くなっております。これは連帯保証ということで書かせていただき、家賃債務保証という聞き方はしてないのですが、ここに一定程度、連帯保証ではなく、家賃債務保証を必要とされているオーナーの方も含まれているのではないではないかと推測されます。

その次、右側の33ページですが、セーフティネット住宅の登録要件への該当割合につきましても、今回、回答いただきましたオーナー、家主の方の4割ぐらいがセーフティネット住宅の登録要件に該当するとなっております。その下側、該当するもののうちの空き家率については、10%以上が空き家の物件というのが4割ぐらいで、その登録要件に当てはまる住宅の区別の割合を見ますと、東灘、灘などの市街地であるなど、西区、北区の郊外にその割合が高いという傾向です。

めくっていただきまして、34ページをご覧ください。34ページにつきましても訂正をお願いします。先ほど出ておりましたデータが34ページにも重複で出ておりますので、こちらについては削除をお願いいたします。

35ページをご覧くださいまして、実際にセーフティネット住宅として登録したいとお考えかという質問について、登録したいとお答えいただいている方は3%ぐらいになっております。家賃補助など、何らかの支援があれば検討したいという方が18.9%ぐらい。登録をしないという方が約半数で、何らかの補助、支援があれば検討したいという前向きな方が全体の約2割という傾向です。その下が空き家の割合が増えにくると、前向きに検討されるオーナーの割合も高くなるという結果が出ております。

めくっていただきまして、36ページをご覧ください。「その他の調査から見える現状」ということで、これは国の調査になりますが、今年度総務省で調査されている外国人の住まいに関する状況、課題について、アンケートの中で日本での生活環境の魅力・長所ということで、それがあるとお答えいただいた方のうち大体2割の方が住宅の確保が容易ということで挙げられていますが、逆にその下側をご覧くださいまして、日本での生活環境の短所、困っている点があると回答された方のうち、4割ぐらいの方が住宅の確保が困難ということを経験されている方がおります。

37ページ、神戸市で行っております過去のヒアリングの結果などを抜粋させてい

ただきました、 「外国人の方の居住傾向・ニーズ」 に関しましては、 国籍、 職種によって傾向は多様ですが、 家族やコミュニティに集中される傾向や、 職場の近くに住む。 特に自転車移動なんかが前提で、 余り電車に乗られずに自転車で通勤できるような範囲に住まわれるという傾向があります。

「住宅探しで困っていること」 については、 2点書いております。 一つ目は、 企業側が社宅を用意して受け入れたとき、 その就労される外国人などの受け入れについての意見ですが、 新しい在留資格、 特定技能の創設などでこれから外国人の就労者の方の増加が見込まれる中で、 なかなか希望に合う住宅を紹介してくれる不動産、 仲介業者がわからないといった御意見や、 入居後のトラブル、 対応に追われた経験があるといった御意見を聞いております。 外国人の方が個人で住宅を探される場合につきましては、 言葉がわからないのでなかなか探せないといったことであるなど、 入居を拒まれる、 日本人の保証人を求められる、 手続きがわからない、 入居後の生活ルールがわからなくて、 トラブルになったりするといった課題があります。

以上、 その次のページから参考資料ということで、 現在の神戸市での取り組み、 セーフティネット住宅の概要や実際に住宅を確保要配慮者向けの賃貸住宅として登録していただくときの条件、 40ページからは居住支援法人の概要、 居住支援法人の登録状況、 42ページ住まいに関する支援制度ということで、 今現在、 神戸市で行っております家賃補助制度や、 改修の補助制度。

最後、 44ページにつきましては、 公営住宅の状況ということで「募集の概要」 について掲載させていただいております。 こちらについては説明を省略させていただきます。

御説明が長くなりましたが、 以上です。

○佐藤座長

ありがとうございました。

この後の議論は、 自由に意見を出し合うということであると1時間ぐらいありますか。

○光平企画担当課長

そうですね。 1時間少しは。

○佐藤座長

1時間少しあるということで、 どれからでもと言うと、 拡散してしまうのかもしれ

ないのですが、今の御説明でいくと需要と供給と両方分けて御説明があって、需要者側としては民間賃貸に現在住んでいらっしゃる方とその中で市営住宅に応募している方、これが同じグループの中で違いがあるかどうかという論点があるかもしれません。それから供給側としては、民間賃貸のオーナーの調査などをもとに書かれていて、その中で特にセーフティネット住宅について、25平米以上で耐震基準を守っていると、比較的良質のものを持っているオーナーの意見とそうじゃない方の違いについて、少し分析されているというような状況でした。

まずはこの需要と供給の関係のところについて御質問など、あるいはこういうふうに読んだらいいのではない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。

○平山委員

一つ、御質問ですが、今年このセーフティネット法の運用が始まっているわけですが、どこの自治体でもそれほど登録件数が伸びないというのが実態だと思うのですが、今日丁寧な説明をしていただきまして思いましたのは、やはり家主が心配しておられることがいろいろありますが、逆に制度が提供していたり、提供ができる可能性があるのは家賃の補助など改修の補助ですよ。ところが家主が心配しておられるのは、近隣との暮らしがうまくいくかなど、生活支援的な話がとても多いと思うのです。なので、制度設計と家主の心配が必ずしも対応してないようなところに一つ原因があるのではないかと思います。

その点で言いますと、セーフティネット法のもう一つの柱で居住支援法人、居住支援協議会が入居支援のための新しい仕組みとして出てきていると思いますが、そこが一体、実態としてどうなっていて、どこまで御活躍になっているのかというあたりの説明をしていただくと何かヒントになるのではないかと思います。

○光平企画担当課長

そうですね。そういう意味で、先生がおっしゃっていただいたとおり、国の方も居住支援協議会、これはどっちかと言うと行政なり関係機関の連携の中でそういった部分を支援していこうという話。

それからもう一つ居住支援法人、例えば、NPO法人であったり、株式会社の組織もあります。そういったところで行っている居住支援サービスですね。そういったものがあって、そことどううまく居住支援協議会なり住宅と連携していくかというのは

国も想定している大きな論点だと考えています。

資料にもありますとおり、神戸市というか兵庫県の登録になるのですが、今神戸市を包括地域にしている、居住支援法人は全部で九つあります。これまでどちらかと言うと会社が多かったのですが、今年度新たに4団体ほど登録いただいております、そのうち三つはある程度決まった区の中の一定範囲を活動ベースにして、色々な見守り等の支援をいただいている法人です。それから、兵庫県というか神戸市をベースにひとり親の支援をしているような、地に足のついた法人に御登録いただいております、これからそういったところとどういった連携ができるかというのはとても大きなポイントだと我々認識しています。

今年度登録いただいたので、これからどういった連携を行っていくかという議論を始めているところですが、少しそういう意味では今年登録いただいた日埜委員が居住支援法人の一つなので、もし日埜委員のほうから何かございましたらお願いします。

○日埜委員

少しリーフレットを配らせてもらっていいですか。

ただいま紹介していただきました福祉ネットワーク西須磨だんらの理事長をしております日埜と申します。

今、お話ししていただいたように今年度から私たちも居住支援法人の資格を国土交通省からいただいて、9月から活動を始めたばかりなので今、一体何をどうしたらいいのかということを考えているところですが、まだ前例がそれほどないものでどうやっていったらいいだろうか悩んでいるところです。資料の41ページに九つの団体が書いてありますが、今、言われたようにYWCAと東灘地域助け合いネットワークと西須磨だんらは地域に密着した活動を行っている団体です。ウィメンズネットはDV被害の母子家庭の支援をしているところですね。その四つのところが今新しい法人というふうにお話ししてくださったと思います。

対応可能な属性のところは丸をつけていますが、実際対応可能なのは、低所得者、高齢者、障害者、子育て、外国人、そこまでですね。生活困窮者というところは少し難しい。私たちは今、リーフレットをお配りしたように21年間、西須磨という地域で介護保険の制度外の在宅支援のサービス活動を行ってきました。だから本当に地域に密着して、誰がどこに住んでいて、どんな状況かということがよくわかっているの

ではないかと思えます。だからオーナーに関して、あの人はあそこのアパートを持っているということも大分調べてわかってきました。あとは事業者ですね。それがなかなかよくわからなくて、会社としてやっているところと割合個人的にやってらっしゃるところがあるので、どこと話をしたらいいのかと今考えているところです。

先日、ちょうど知り合いの方で宅建業者をされているところがあって、お話に行ったら「うちではそういう高齢者の方も受け入れるようにしています」と言われて、ただその後どうしたらいいのかと思っていたのだが、だんらんの活動があるのだから少し若い方だったら、働くこともできるし、それから高齢の方だったらとじこもりにならないようにデイサービスなど、それから居場所づくりなど、そういう活動を行っているので、そういうところに参加したらというお話ができるから、もう少し情報交換しましょうという話に今なっています。

とりあえず、そういうことです。

○佐藤座長

今のお話で、一つ目のセーフティネット住宅の問題があることと、日埜委員のおっしゃっていた居住支援法人としての活動があるとのことですが、既に御相談を受けたりされていますか。

○日埜委員

まだこの間から始めたばかりなので。

○佐藤座長

相談を受け付けますよという広報の段階ですか。

○日埜委員

今、看板をつくらうとしています。チラシと。

○佐藤座長

では、これからという感じですね。ほかの地域の状況を調べてみると、居住支援法人は様々な活動をされているようですが、地域や対象者を特定することも多く、あらゆる相談に対応することは居住支援法人単体では難しいというのが実態のようです。神戸市のすまいるネットや、他都市では社協などが、まず、全面的に相談を受け入れて、宅建業者につないでいくということをされている自治体もあります。

もし御相談が来たりした場合はどういう対応を考えておられますか。今検討中とい

うことでしたが。

○日埜委員

一つは10年ほど前にひょうごん福祉ネットというネットワークをつくったんです。それは神戸市及びその周辺の在宅支援、介護保険制度外の在宅支援をしている団体、20団体ほどでつくったネットワークですが、毎月会議をしております、色々な情報交換を行ったり、勉強会をやっています。その中で、去年すまいるネットからのお話なんかを聞く中で、私たちもこの活動をしましょうということでYWCAと東灘とだんらんとが今年度加入したという状況です。

私たちが全部できるわけじゃないので、例えば、リーフグリーンという障害者対象の団体があるからそこをお願いするなど、ひとり親家庭のところはウィメンズネットをお願いするなど、そういう連携をとっていこうということを考えています。

○佐藤座長 はい、ありがとうございます。そういう取り組みをすると、住宅所有者は、入居を前向きに捉えてくださると思います。

○日埜委員

そうなんです。だから大家に対して、どういうふうにしてお話をしたらいいのかわからないというのが一番なんです。ここにも書いてあるように、大家が一番心配されているのは、ひとり暮らしで年をとった人を入れたときに亡くなられる、そういう事故物件にたくないというのがとてもあって。だからこそ、私たちとしては、自分たちが紹介した人に関しては週1回など、週何回かの見守り体制というものをつくってほしい。電話だなど。地域の中なので家の前を通りかかって、新聞がいつまでも入っていないかなど、そういう見守りをやっていこうとは思っております。

○佐藤座長

ありがとうございます。

○光平企画担当課長

よろしいですか。そういう意味で、今お話しいただいたとおり、今年度登録いただいて神戸市なり居住支援協議会なりで、どういった連携ができるのか、今後もう少し具体的な話をまさに始めていこうとしている段階です。

一方で、これからのお話もさせていただきましたが、それぞれの団体はそれぞれの分野でもう既に活動してこられている実績がありますので、そこをどう居住支援とい

う中で連携していくかというのが課題ではないかと今市としても思っているところです。

○日埜委員

私たちとしては、オーナーや宅建業者の方に対してどういうふうに説明をして、デメリットだけでなく、こういうメリットもあるという話をしていかなければならないので、これをするによって不安が取り除かれるという、そういう施策をこれからもっとつくっていただけたらと思っております。

○佐藤座長

ありがとうございます。

そうすると供給側としての御意見もお聞きしたほうがいいのではないかと思いますので、高野委員、いかがでしょうか。

○高野委員

宅建協会の高野でございます。

この制度ができたときから不思議に思ったのは、僕らでも実際にこういった制度がありますよと言うのですが、何ひとつ家主にとってメリットがないのです。家主がそれに入ったら何か良いことがあるのかとなったときに、まずない。簡単に言えば、これだけ家主が不安に思っていることがあれば、この制度に入ったら見守りしてくれますよ、何々できますよということがあれば、必ず登録してくれるのですよ。そこが全く考えられていなかったというのが、この制度の始まりです。

実際に、私も兵庫県の居住支援に行かせてもらっていますが、この制度が始まる2週間ぐらい前にいきなり協会に来られて、この説明をされてお願いしますと帰られたのです。我々不動産業者のヒアリングも全くない状態で進んでしまっているから、何が抜けているかと言うと、居住支援ということで。入れてしまったら後のことは知らないというような感じなのです。空き家があるのだから、そこに登録したら誰か入居させてあげますよという完全な上から目線でそういう形で言うから、家主もそれは怒ります。何でそんなことをしなければならないんだ。ましてや「要配慮者の入居を拒まない」などと、どうして言いかえられなければならないのかと。そういう形になっています。

本当に今日のこの会議で僕が聞いたかったのは、制度の本当の根本的な見直しをし

ていくのか。それとも逆に今の制度の中で、この登録件数をふやすのかという、どちらをするのですかということが一つ大事だと思います。登録を増やすのであれば、増やすための色々な手法、方法もあると思います。それは何かと言うと、この中にありましたように障害者の方であるなど、高齢者の方々、母子家庭であるなどそういう方はいいですよと言うなら、そういう方の募集をかければ良い話であって、当然登録数も増えてくるわけでしょうし。要配慮者の支援を絶対にするのだという形で、既にオーナーはそういうふうに頭の中に入ってしまったのでね。その辺の活動をきちんとするというのも一つでしょう。

あとは本当に神戸市ならではのセーフティネットの制度をするのであれば、家主にとってこんなことがメリットですよということが言えるような施策をもっともっと考えていただければな。今、こうやって神戸市が行っていることは、非常に良いことなのです。だからそれがたくさんあれば良いのだが、やはりそんなに数はない。居住支援法人が九つあったところで、何人の方を見られるのですかということになってきますから。そんなことをもう少し家主サイドに立った形で考えていけば、また変わってくるのではないかと思います。

○日埜委員

少しそれに関していいですか。済みません、何度も。

今年度は、国土交通省の助成事業としてずっと言いながら、やっと9月から始まって5カ月間だけの助成金が出るのです。どうも国土交通省の話は、よくわからないのですが、来年度はその助成事業はないよと言われていています。兵庫県は、そう言われても何とかしましょうと言われてはいますが、やはりこれを本当に真剣にやろうと思ったら、人件費が必要になります。専任で関わる人も必要になってくるから、今回は人件費が出たので、活動できますが、来年度からどうしようかと考えています。どうやったら収入になるのだろうというようなことを言っている。別に儲からなくても良いです。でも、人件費だけは何とか確保できればと思っております。よろしく願います。

○平山委員

少し話が飛躍するかもしれませんが、全国に幾つか事例があるのですが、生活困窮、いろいろお困りの方に住宅を供給しようというNPOなどが、やっておられるこ

とというのは、結局サブリースだと思うのです。家主から一括して借り上げて、高齢者の方や障害者の方に供給するというような仕組みなのです。東京や大阪でやっておられるのですが。今、そういう飛躍した話をしてもし方がないかもしれませんが、将来的にはサブリースになると、家主にしたらとりあえず一括して管理をお任せして、そこから先の心配はとりあえずはないということになるわけです。今すぐどうこうというのは無理かもしれないですが、将来的にそういうNPOが神戸でも出てくるのではないかなど。神戸市がどうするのかわかりませんが、そういう仕組みを開発していくということも一つ、少し将来的な検討課題としてあると思っています。

○前田委員

少し私も視点が違うので、社会福祉の視点からお話をさせていただきますと、どうしても社会問題は何かないかというような形で物事を見てしまう形で、2年前同じ形の審議会に委嘱されて、サービス付き高齢者向け住宅についてとても神戸市らしいシステムをつくられたので、とてもいいシステムができたと思っていたのですが、そのときに一つ残された社会問題というのは、生活保護に至らない低所得者層の援助。この視点が、完全に抜けていたと思いました。神戸市のサ高住、これは私とても高く評価しているのですが、全て総合的に高いのです。高くても、例えば、大阪でしたら安いところ4万、5万もあるのですが、神戸市は絶対に10万を超えるような形です、一月。そうなるともう完全に低所得者層を排除したような形のシステムをつくられてしまったので、そのときに少し低所得者層はどうなるのではないかとこのはずと頭の中に残っておりました。

今回、これを受けるに当たって、神戸市の社会資源を見ていましたが、例えば、平成25、26年からずっと各地でできている無料低額宿泊事業というものも、ほとんど神戸市にない。そしてさきほどのサ高住は、非常に高い相場。それから有料老人ホームというのは何か高いイメージがあるかもしれませんが、全国的に見るとかなり安い有料老人ホームもあって、貧困対策にも活用できるようなものもあるのですが、神戸市の場合大体1,800万から2,500万レベルのものばかりで、高いものばかりなのです。それを見てしまいますと、やはり神戸市はここが抜けていたなという思いがあるので、今日のお話を聞いて、そうした一番今まで弱かった部分に焦点を当てていかれる、社会ネットワークから漏れた層を恐らく、今回ターゲットにされると

いうことではソーシャルインクルージョンをきちんと行っていかれるという形なのでしょう。恐らく、戦略を今後考えていかれる形だと思えますが、やはり政令指定都市の中では、かなりそういった形の受け皿というのが人口的に考えると少ないと思います。区によってばらつきがありますが、登録を増やすといった量的な対応をまずしていけないといけないのではないのでしょうか。それから、選択肢がかなり狭まっていると思います。本当に公営住宅階層の収入の方だったら、公営住宅だけ、みたいな形になっているので、今は生活が多様になってきていますし、区によって生活様式というのは変わってくると思いますので、少し選択肢だけでももう少し増やされたらどうではないかというのがもう1点。

それから何と言っても、家賃補助や支援というのは、実はかなり各地で効果が出ていますので、色々な要件を付けていかれると思いますが、それが実は目に見えないですが、福祉的なサポートになってくるのではないかと思いますので、社会福祉の側からの話ということで少しロジックを使ってしまいました。やはり戦略的な部分では量や選択肢、もしくは補助などの支援の神戸市らしさ、神戸市ならではの、ものができていけばと思っております。

特に質問という形ではないですが、以上です。

○山鹿委員

少しお話ししますと、この会議のゴールが何かというのだけは少し定めたほうがいいのではないかと思います。論点はここに書いてあって、先ほど高野委員が供給サイドということでお話しいただいたときに登録件数を増やすということを言われたので、供給側だと登録件数を増やすことができれば、それで神戸市としてはオーケーなのかどうかということ。そうすると、今需要と供給ということを言われていますと、需要側のゴールというのは何かということ少し考えて議論したほうがいいのではないかと。

アンケートでたくさん需要サイドの意見も出ていましたが、不満があるので移りたいというようなことがたくさん出ているので、それなら需要側のゴールとしては満足度を少しでも上げる。ではそれをどこで見ていくのかということ。色々な審議会ですらそういう指標を見てというようなことを要求されていると思うのですが、ゴールというのは少し具体的に考えておくということも必要かとは思いました。

○佐藤座長

はい、ありがとうございます。

最初に市の方からの御説明にあった民間賃貸住宅市場でなるべくカバーして、それができないところを公営が担うというようなお話がありましたが、その民間の限界が強くあり、それは別に大家だけではなくて、もっと市場全体の問題があるということだと思います。その中で、国の制度も万能ではなくて、各地域でかなりアレンジしながら、その地域の資源をうまく活用するというやり方を行っているところが非常に多いわけです。その中で、神戸市らしさというのをどう生かしていくのかということですが、市営住宅、公営住宅のストック数が他都市と比べて多いということとの関係性が、神戸市の一番のポイントかなと思っております。

本日は、なるべく意見をたくさん出すようにということですので、他にご意見のある方はいらっしゃいますか。

○檜谷副座長

幾つもアイデアとして皆さんからいただいているなと思っています。一つは平山委員がおっしゃるサブリースの話は私もそれはずっと考えていることで、NPOがいきなり、東京のもやいなどああいうところがどんどん出てくるということにならないのかもしれないですが、公的な機関ですね。公社のような組織がそれこそ居住支援法人もやって、サブリースもやるというような事業展開をしてくというのも、それは考えてもいいのではないかと。少し実現は難しいでしょうが、それぐらい踏み込んだ取り組みをしないと、なかなかこの仕組みの中で登録住宅をどんどん増やしていくというのは難しいだろうというのは少し感じていることです。

ですが、そうは言っても現実的にできることから探っていけないといけないと思っていまして、今日福祉ネットワーク西須磨だんらんの方が来ていただいて、非常にこういう取り組みをこれからしていこうという組織が生まれることは心強いなとある意味感じています。とても評価されるのは、やはり地元に基づいている組織が色々なほかの団体とネットワークを組みながら困窮している、困っている方々を現場で支えていくというようなモデルにつながっていくので、そこで地元で営業されている宅建業者、不動産事業者などと、あるいは直接大家とどうタックが組めるかというところだと思います。これも、自由にやってくださいというだけでは進まないと思うので、ある意

味、社会実験事業的な位置づけであってもいいと思いますが、何かモデルを神戸でしっかりつくっていくというのも一つの施策の方向性としては、あっていいのではないかということをお聞きしながら感じていました。

それから公営住宅についても、これをどう活用していくかというのはもちろん大きなテーマだと思います。今回、公営住宅について色々な調査をされていますので、その結果を見ると13%ぐらい切迫して困っている方が絶えずいらっしゃるということがありますが、それ以外の方はより利便性の高いところ、より広いところ、よい条件のとにかく良い住宅があれば、そこに移りたいというようなニーズですよね。だからそういうニーズがこれだけたくさんあるということにまずもって、よく注目しなくてはいけなくて。つまり、公営住宅でも空き家になっているところもあるわけで、ミスマッチが非常に生じている。その状況をもう一回、見直していかないといけないのではないかと思います。そこは公営住宅の適切な配置というようなところにもつながる課題ではないかというふうにお聞きしていました。

○佐藤座長

今、御意見いただきましたが、あと先ほど平山先生からも一つ問題提議にあった供給側の問題として、登録住宅の少なさが指摘されていますが、これについてはどのような分析をされてますでしょうか。

○光平企画担当課長

今、高野委員からもお話がありましたが、どこにどんなふう感じていただくかというところがやはり一番大きいと思っております。そのあたり、アンケートの中でも一定支援があればといった話がありましたが、それをどこまで行政でしていけるのかということは検討が必要かと思えます。

あともう1点ですが、何て言いますか、制度がやはりきちんと伝わってない部分もあるではというふうには感じております。例えば「拒まない」という言葉は僕は余り好きではないですが、「入居を拒まない対象」というのは全部ということじゃなくて、あの仕組みの中では例えば、高齢者の方は受け入れる。子育て世帯は受け入れる。そういった選択肢もあるということも恐らくなかなか家主の皆さんに伝わり切っていないのではないかとこのころもあつたりします。やはりどうすれば本当に個人の家主の方まで伝わるか。我々も毎年ダイレクトメールなんかで家主の方には色々な情報をお

伝えしてはいますが、パンフレット等郵送ですが、そういう中でもこの制度の紹介なども行っていますが、そういった周知をしていくところで努力していくしかないのかな。せっかくある制度なので、できるだけ活用できる場所というのはあります。

あともう一つ、それだけにこだわってセーフティネットを確保していくことでもないではないかというふうにも思っておりますので、少し色々な面からの検討が必要ではないかと考えております。

○高野委員

いいですか。先ほどの御意見ですね。このセーフティネットの住宅確保要配慮者の入居者を拒まない賃貸住宅の登録制度というのはね、神戸市だけでも「住宅確保要配慮者の入居を支援する」というような形のキャッチフレーズを変えられないですかね。

○光平企画担当課長

キャッチフレーズですか。

○高野委員

この名前は本当に悪いですよ。それは何かこれをすると変なことに縛られるような感覚があって、なぜこれをきちんと支援するという形にできないかなど、本当に頭から言っているのです、兵庫県にも言いましたが、できれば神戸市だけでも。このキャッチフレーズを変えませんか。

○光平企画担当課長

神戸市の範疇でできることについては、努力していきたいと思います。国の制度を紹介するときはどうしてもやはり国の制度紹介になるので、ついて回るところは出てくるのですが、独自につくっているような、いわゆるパンフなんかもありますので、その中では工夫していきたいと思います。

○日埜委員

神戸市の場合は、阪神・淡路大震災があったために、あのときに古い、いわゆる昔のアパートというのはどんどん壊れたんです。その後に建ったのは何かと言うと女子大生向けのワンルームマンションなど、単身のワンルームマンション。そうしたものがたくさんできてきたわけです。地域を見ていると本当にそれが増えてきて。一方、家主が年をとって行って、生き延びた昔からの古いアパートを持っていらっしゃる家主が何もできないため、そのまま放置されているアパートと、もう本当にだめに

なってしまって、壊さないといけないというものと両方ある。比較的健全で残っているとところの家主を知っていれば、声をかけようではないかと思いますが、そのときに何のメリットがあるのかという話と、どういう支援があるのかということが課題です。

それともう一つ、公営住宅ですが、近くにある松風市住は、とてもアパート群になっています。ああいうところは昔に建っているから、5階建てなのに各階にエレベーターが止まらない。そうすると2階に行こうと思うと3階から降りるほうが楽だと、3階から降りるなど。上の階になると上階下階のどちらから上がったか下がりしなないといけないということで、利用者が車いすを使われるときには、いつも階段を上ったり、降りたりしないといけなかったのですが、あれが何とかならないのかということと、できるだけそういう方を優先的に1階に住ませてあげるようにぜひお願いしたい。

○平山委員

先ほどもこの会の目標みたいなものがあつたほうがいいのではないかというお話があつて、やはり会議というのはそうかなと思います。ここにかなり詳しい分析を御紹介していただいて大変興味深いのですが、全体像といいますか、住宅確保要配慮者、結局神戸市に何世帯、何人おられるのかという集合という言い方はおかしいかもしれませんが、高齢世帯の方、障害者の方、どれぐらいのボリュームでおられて、そのうち公営住宅に住んでおられるのは何割で、民間借家で家に困っているのは何割かなど、ざっくりした一つ需要側の絵があればいいのではないかと思います。あと供給サイドについて、ここに出ておりましたが、登録要件に当てはまる住宅がざっくり幾らかとありますが、当てはまるからと言って、登録するとは限らないので、当てはまる中で空き家率も計算していただいています。この制度に乗っていただける可能性がある供給サイドというのは一体どういう家主で、どういう物件でそれを一体どれぐらいのボリュームで存在しているのかということ。空き家があれば、登録していただけるのか、本当ではないかとなどですね。空き家が30%以上になると逆に不安だなというような感じもあります。何かそういった需要と供給のマクロな絵みたいなものがざっくりとあればよい。そもそも神戸市ではセーフティネット住宅を何戸供給するという数字を言ってしまうと、少し政策をつくる方からしたら大変かもしれませんが、そういったイメージをつかむような作業も必要ではないか。量的な、そこに向け

てどういう制度を工夫していったらいいかという議論をしたらいいのではないかと
う気がします。

○佐藤座長

今の御意見に加えて、登録住宅をどう位置づけるのかということもあるかと思いま
す。例えば、横浜市は家賃補助をするための登録住宅を増やすという考え方になって
いるので、ネーミングも「家賃補助つきセーフティネット住宅」で大家に打って出て
いるのです。そうすれば恐らく、反応はとてもいいのかもしれないです。昔の特優賃
制度を ~~まだ~~横浜市は継続していて、それが家賃補助政策を民間でやるという発想に
つながっているのです。そういったネーミングになるし、登録住宅を提供しようと思
う大家もそのイメージで提供してくるというやり方をします。それは家賃が高いのが問
題だから下げるというのが横浜市の政策となる。

では、神戸市は何を目指して、登録住宅を増やすのか。相談の場で使うというのが
本来の目的ですが、実際は登録住宅以外のもので相談事業に対応していらっしゃると
思いますが、では登録住宅は何のためにという、そこに重きを置くのかどうか。ある
いは兵庫県のデータベース等のように、制度上の登録基準には少し達してないかもし
れないが、そうしたものを相談対応に活用したり、理解のある不動産屋のリストだけ
整備したり等の判断が必要です。そこが何を目標にするのかというところは、住宅セ
ーフティネットの中で何を重視するのかということにつながっていくと思います。

先ほどの色々な御意見だと、やはり低所得者向けの住宅が神戸市では不足してい
るのではないかとということもありましたが、そうであればその部分は民間に家賃を補
助するのか。あるいは今以上に市営住宅の活用を進めていくのかという、その判断
みたいなものも大きい枠組みの中で必要ではないかと思えます。

そういった観点をこの会の目標として、私が気になるのは公営と民間との役割分担
みたいなことはあらかじめ少し議論しておいた方がいいのではないかと感じました。

ほか、自由にとということですが、御意見ありますか。

○高野委員

市営住宅はたくさん空いているのではないかと。よく市営住宅に外れた、外れたと言
いますが、何かたくさん余っている気がします。現状はどうなっていますか。

○光平企画担当課長

市営住宅は、神戸は市街地と郊外で大きな差があって、市街地については募集を出したら倍率が高い。審議会の中でもお伝えしました市街地では平均2.3倍といった状況にありまして、ほぼ満室というイメージです。郊外に行きますと、その倍率が平均で2.3倍ということで、応募のないような団地もあって、一定空きを抱えているようなところもあります。ですから少し市街地と郊外とでは状況が違うというのが現状です。

○高野委員

上手に市営住宅を使えば一番ベストだと思います。今、大規模災害時のときの借上げ民間賃貸住宅という制度がありますね。あれは完全に三者契約して、神戸市が借りて転貸して、それを貸すという形。だから当然、神戸市が借り主になって、転貸して被災者に貸すということで、被災者の生活を守っていこうという目的で、新しいところがあれば、そこに移るまでの間という形で制度を行っている。そういった形がとれたらおもしろいと思う。今も市営住宅では、さっき言われたようにエレベーターがないことがあるため、そういう制度を行って改修工事を行っている間は、民間賃貸を神戸市が借り上げて住むというような、何か橋渡しの的なものがないかと思えます。いかがでしょうか。

○光平企画担当課長

神戸市が借りてということについては、実は、震災後、借上げ住宅も運用していただき、それを実際今、お返ししているという状況もありますので、今すぐ神戸市がまた改めて借り上げてということは、なかなかないのではないと思えます。

○高野委員

1棟ではなく戸別でも構わないような気がします。それって、大規模災害のときにそれをする予定ですから。それと同じような形で、こつこつやっていく方法はないのかなと思いました。今の状態で登録を増やせということで、家賃補助をすることは確かにいいと思えます。そうすると、何が増えるかという、まず増えるのは母子家庭の方です。母子家庭の方って、どうしてもお子さんを育てないといけない、仕事をしないといけないので、家賃が安ければいいかとなる。それはうまく行われていますが、やはり高齢者などそういった方は、家賃よりも入った後のことなのですよ。これか

ますます高齢社会になってくると認知の問題が出てくるでしょう。今まで認知の問題は意外に少なかったのでよかったが、これから絶対に認知のことがもっと増えてくることになってくると余計に大家側が、大家が出ていってくれと言っても、相手が反応もわからないということになってきた場合にどうするのか。これからこういうケースがもっともっと出てくると思うので、ひとまとめにするのではなく、外国人にも必要枠を、母子家庭にはこうしようというような、ひとまとめの要配慮者ではなく、一件、一件分けていった中で、この方に対してはこんなことを考えていこうということをやられたほうが良いような気がします。

○佐藤座長

はい、ありがとうございます。それは先ほどの視点1の中の属性に応じたというようなところにつながることで、先ほどの高野委員からお話があった子育て世帯、母子世帯などは民間の市場でも受け入れることができる。ただ問題は家賃を払えない人がいるというのが問題だという非常にクリアな問題の構造だというふうに思います。それに対して、高齢者、障害者というのは、さらに入居後の支援もつかなければいけないということ考えたときに、それはどの住宅でどういうふうに受け入れていくのかという議論が必要になってくるわけです。

神戸の場合、「地域性」という、例えば、郊外と市街地等、大きく二つぐらいの方針があるのかもしれませんが。二つぐらいの地域の方針と、個別の先ほどの子育て層とそうではない層といったような違いみたいなもので4分類や5分類ぐらいの何か方針みたいなものをうまく組み合わせていくというようなアウトプットができればいいのではないかと、この視点1について、思っております。

その中で、入居後の支援が必要な人たちに対する方策を検討していくことも必要だと思います。そのあたり御意見いかがでしょうか。

○山鹿委員

済みません、矛盾したことを言うかも知れないですが、属性に応じた、先ほど低所得者に対しては家賃を補助で、高齢者はまた違うということだと思いますが、住みたいと思う場所というのは、必ずしも属性では区切れないと思っています。要するに、低所得者は近くにスーパーはなくてよくて、高齢者は近くにスーパーがないといけないなど。そこら辺を切り分けて考えるのも一つの手ですが、切り分けられない。

○佐藤座長

マトリックスで考えるようなことですか。

○山鹿委員

難しいがそのようにして考えるのが一つです。

それからもう一つは、3人に1人に高齢など、1人に1人という時代が来る場合にオーナーとして、より好みしている余裕がいつまであるのかということです。もちろん駅前の一等地というのは本当に需要と供給が少ないので、高齢者などのそういう人たちが入る余地はないかもしれません。人も減ってきて、住宅がやたら供給されていて、すかすかという状況になったときのオーナーというのはどう考えるのかということです。それでそれぞれのオーナーが借家人のリスクを考えたときに、やはりそれに応じた契約を結んで入居されるのではないかと思います。入ってもらおう方がいいのではないかと判断する、そういう時代が来るのではないかと思います。例えば、定期借家などを使うとある程度の年数で見直したりもできますし、そうした契約のところでうまくオーナーが工夫してくる時代がすぐに来るのではないかという気はしています。感想も入っていますが、済みません。

○檜谷副座長

1点、いいですか。マクロに需要と供給のこれからをしっかりと見据えておくという今の御指摘はとてもああ、そうだなと思いながら聞いていましたが、一方でストックを今から大きく再編していくとなると、これはすぐできないので時間がかかります。その中でやはり非常に望まない居住というのでしょうか。本当はこの不便なところから出て行きたいが、お金もないし、出て行けない。今も階段を1階おりないといけなど、色々な苦勞をされている方がいらっしゃるわけです。やはり低所得の方ほどその居住条件の改善というのが困難なわけで、その居住状況を改善できる、こうすればよりこの人のニーズには対応できるということがあれば、それを住宅政策としてはやはりやっていかないといけないのではないかと思います。公営住宅はそれがよりやりやすいわけですが、とりわけ先ほど来、公営住宅は余っているという話もありましたが、立地がやはり皆さん気にされるのにはそれなりに色々な理由があります。もちろんその将来性をよく考えておかないといけなとは思いますが、例えば、生活利便性が低いなど、サポートや色々なケアなどの支援が少ないなど、そういった理由で

あればやはり積極的に誘致していくことで住環境そのものを少し住みやすいように環境を改善して、そこに住んでもいいよという人を増やすということもできるはずです。そういう視点からの取り組みもこのストックを活用したセーフティネットにはあって良いのではないかと思いました。

○佐藤座長

ほかに御意見等はいかがでしょうか。市のほうからは。

○光平企画担当課長

幾つか御意見をいただいていたデータのことについて、平山先生に言っていただいたようなデータは今手持ちのものになりますが、その中でできる限り把握しやすいようなデータを用意してまいりたいと思います。

どういう着地点という話もあったと思います。それに対しては御提案もいただいておりますので、次回に向けて今日の意見の整理等も含めて、次回もう少しそこが見えるような形で議論できるようにします。それまで、少し別に相談させていただくことがあるかもしれませんが、そうした中でまた次の議論を進めていけたらと思います。

○平山委員

私は借家系などはしたことがないので全然わかりませんが、供給サイドの方で乗ってくれる方というのはどういう人かなと想像すると、いまいちよくわからないような感じがあって、登録住宅に当てはまる物件をお持ちでもマーケットでお客さんがつく物件だったら、登録しないわけです。ところが一方で、空き家があれば登録するかというと、本当かなと思ったり。さっき申し上げましたように空き家が30%ということはかなり傷んでいる可能性があるわけで、戸当たりの改修費が100万、150万ですね、今。それでメリットを感じるかということ、少し厳しいのではないかと思います。ということは、このセーフティネットの制度に乗ってくれる家主というのはどういう方で、どういう物件を持っておられる方で、そのボリュームはどれぐらいなのか。家主にしても昔からのアパートを経営してこられた方や、相続税対策で何かぼんと建てて、それを一体どうするのという方など、いろいろおられると思います。そういう供給側のイメージが僕自身は経験がないものでわからないのですが、つかめればいいなと思いました。

○高野委員

55年以前の空き家が多いのですよ、入ってないところ。古い空き家で、空き家という定義がおかしくなってきたてしまっていますが、空き家というのはもう使っていない家が空き家ですが、正直言ってまずそれは使えないです。もう正直言って。そこに手を加えて、人に貸そうなんてことはまずできない。仮に200万、300万かけて家賃4万で、回収するのに何年かかるのだとなったときに、人に貸そうとすることはまずない。僕が今説明している空き家というのは、賃貸に出しているが借り手がついてない空き部屋のことです。それと空き家が混同してしまっているため、いつも会議がおかしくなってしまう。この間も、空き家の定義は何ですかとありましたが、それと同じセーフティネットで使う空き家というのは、明らかに賃貸に出しているが、借り手がついてない物件、もうそれに絞って考えてもらったほうが良いと思う。変な空き家が入ってくると、そこに改修費がいくらということになってくると、まずそれは採算が合わないと思いますので。そこは誤解だけないようにした方が良いでしょう。

先ほど言いましたとおり、大家も人を入れたい。死活問題ですから。しかし、言葉は悪いが、入ってしまった以上は入居後のことを考えなければいけない。いつも要配慮者、要配慮者を何か入居できない方が弱者のように言われますが、本当に入居すると立場がころっと変わります。オーナーが弱者になってしまう。入っている方は、家賃を払っているのではないかと言う、本当に立場が激変してしまいますから、本当にこの制度を考えるのであれば入居後のこと、家主のことを本当に考えていくような制度にすれば、もっと登録は増えると思います。それなら登録しておこうかというメリットがあれば、そこをきちんと押さえていけば、必ずこの制度は成功するのですが、そこまで至っていないのが現状です。ただ単に入居させたら良いというような形になっています。そうではなく、入居後、こういうメリットがあるということを一箇、一箇押さえて、外国人ならコミュニティがこういうふうにとできると。今、外国人にも外国人専用の賃貸保証会社ことができました。宅建協会も提携を結んでいます。そういった形で外国人にもどんどんPRしていきましょうか。母子家庭の場合は、先ほども言ったように賃料が厳しければ家賃補助しましょうか。では高齢者世帯については、見守りをどうしましょうとか。地域のNPO法人にお願いするならどのようにするかということもあるでしょう。そういったことを一箇、一箇詰めていった中で、みなさん支援し

てくれませんかと言ったら、おそらく、僕は増えると思うのです。だからそれを神戸市のほうでもいろいろ考えていただければと思っております。

○前田委員

済みません、自治体名を絶対に言わないでということで、確認されてきたのですが、家主をかなり引き込むような自治体の例が一つございまして、私が懇意にしているところで委員をしているところですが、そこは非常にデリケートな個人情報の保護をきちんと守りながら、実は生活保護のほうとつながっている。生活保護の例えば、住宅補助を受けられる方、恐らく受けたら受けたで安心ですが、受けられなかった方は本当にどうしようもない状況になります。その人にきちんと許可をとった上で、あっせんという言い方はするなと言われましたが、紹介するような形で行うので、とても住宅を安定確保している。

それともう一つ、新しい制度の中では生活困窮者自立支援制度というのができまして、その中でも住居の確保給付金というのが3カ月だけあります。つまり家賃補助を受けられるのが3カ月ですので、絶対に4カ月目から必要になってくる。それもその人たちが自立するという目的の中で紹介するので、もし低所得者層に焦点を当てていかれるのであれば、少しで良いので福祉とつながるようなネットワーク、個人情報保護などをきちんとした中で、福祉から情報がくるネットワークがあるようにしないと、乗ってこないと思います。

次に、大阪市はサ高住が東京を抜いて一番になった背景には、若干貧困ビジネスがたくさん入っておりますが、そのシステムの少し緩和されたような形のもので、だから正直、ぼろもうけできるような形になってきたので、色々なものが玉石混交、たくさん入ってきていますが、逆に言えば神戸市はそこがともしっかりしている。神戸市が反社会的勢力を入れないといったきちんとしたスクリーニングの精度を保ちながら、業者が入ってこられるよううまみをつくっていかないとなかなか重い腰を上げていただけないのではないかと思います。大阪市はまず数を上げないといけないということだったので、オーナー筋、それから学生が減っているあたりの不動産関係とリンクしたということで、一気に数が上がった形ですが、何かオーナー側の少し特典ということを考えるのも一つではないでしょうか。余りモラルがおかしくなっていないと思いますが、その辺りを頑張っていただきたい。あと余談ですが、以前貧困

調査というのを神戸と大阪であるテレビ局と一緒にずっとさせていただいたことがありました。神戸市は年収120万以下で生活保護を受けていらない率がすごく高い。だから年収120万円以下の一人か二人世帯でも生活保護を受けずに頑張るという生活を送られている方が多い。大阪でしたら結構、受ける率が高いです。受けたほうが絶対に楽になる。生活保護を受けないで頑張っている住民の方が多いため、今回のこの対象の絞り方はすばらしいと思います。

ただ、先ほどマトリックスの話も出てきましたが、属性で分けるのであれば、きちんとした優先順位のロジックを使わないといけないと思います。こういう因子があって、それとクロスでこういう形になって、それで生活困窮度がこの人はかなり高いです、といったような形にならないと、説得力はでてこないと思いますので、何かその辺りが目に見えて、神戸市はこういった形で優先順位をつけている、プライオリティをきちんと決めていくというものがもしできれば、本当に神戸市モデルみたいな形になっていくと思います。私は今回低所得者層に焦点を当てられたのがとてもうれしくて、資料を読んでも、神戸市が頑張られる気概を感じるので、しっかり何か論拠のある形での対象の絞り方、もしくは優先順位のつけ方をしていくのも一つではないかと思っています。

○佐藤座長

少し大阪の事例はいろいろありますが。そういう意味からすると、大家の方からすると先ほどの高野委員からあったみたいに、入居後のことがとても心配で、そのときに誰かに相談できる窓口はここですよという、大家対策をしなければ、民間は入居後、その人と向き合わなければいけないのが大変で、そういうことをやっている自治体もあります。例えば、社会福祉協議会が居住支援協議会を運営しているような自治体では、相談窓口が、はっきり見えているので、入居もしやすくなるというようなことがあります。

神戸市だと今の日埜委員のところのような、居住支援法人が団体、グループをつくってこの地域ならばこの人に、ここに相談すれば何か教えてくれるよという何か、それを大家向けに発信していくという、不動産業界にそういう支援の仕組みをきちんと知らせていくことも必要だと思います。

実際に先ほど御紹介のあった生活困窮者自立支援や障害者の相談窓口や高齢者の地

域包括があることを知らない大家が余りにも多いので、まずそういう人たちに既にある支援体制みたいなのがきっちり見えるように渡していくというようなことは、別にお金をかけずともできることかなと思います。そういうことで市場全体が変わってくるのが、この住宅セーフティネット制度の一番大きな方向性ではないかというように思いますので、そういった市場環境をつくる手だてみたいなことをやっていけば良いかなと思います。

○日埜委員

今のお話から、今回新しい4団体が居住支援法人になりましたが、こういう団体はなかなかいないのです、本当に。私たちのように介護保険にかかわらないで、制度外の在宅支援をするというのは、お金がなくて困りながらやっている。これまでから兵庫福祉ネットをやりながらも、ずっと神戸市にもいろいろお話ししてきたことですが、なかなかわかってもらえないなという思いがあります。もちろん居住支援協議会からのそういう団体がいろいろできてきたら、それにこしたことはないと思いますが。民間でこのように入居後の支援もするという団体は本当に、ほとんどないと言ったほうが良い。だからそれをつくるには、もう少し神戸市に支援してほしいと思いますので、この機会を借りて言わせていただきます。

○佐藤座長

ありがとうございました。

ほかに御意見ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

はい。少し議論の着地点が余り見えない中、今日は御意見を伺うということをメインに行ってきました。民間の市場においても色々な問題があって、最終的にじゃあどうなることが望ましい世界なのかという、その辺のビジョンみたいなものがまだまだ見えないという感じもしていますが。御意見にありましたように、少しマクロに数字を捉えてみて、需要側がどういう構造にあって、供給側がどういう構造にあって、どこにミスマッチがあるのかというのはもう少し整理ができるのではないかと考えております。

そのあたり、次回のことなども含めて事務局のほうにお返しします。

○光平企画担当課長

そうしましたら今、御指摘いただいた状況の捉え方については、できるだけイメー

ジしやすいものを用意していきたいと思います。

あと今日は自由という前提で意見を出していただきましたが、今日出していた意見を取りまとめて。場合によっては個別にお話を聞かせていただいたりもしながら、次回その辺り整理したものをもって、今日課題にもなった、もう少し方向性として、どういう方向に向かっていくのか議論をいただきたいと思っております。日程調整等はこれからですが、また次回よろしく願いいたします。

以上です。

○佐藤座長

そうしましたら本日の議題はこれで終了ということによろしいでしょうか。

会議を終了する前に、事務局からの連絡等ございましたらお願いいたします。

○奥村住宅計画係長

1点だけ連絡事項をお伝えさせていただきます。第2回の検討グループ会議の開催については、先ほど御説明させていただいたとおり、後日、日程調整表を事務局のほうから送らせていただきます。回答に御協力いただきますようお願いいたします。

それと本日の議題につきまして、今日これ以上何か出せなかった御意見や、後日気になったことなどございましたら、お配りしております連絡票に御記入いただきまして、事務局までファクスでもEメールでも結構ですので、御意見をいただければと思います。

あと本日、御発言いただきました委員の方に後日、議事録で発言内容を確認させていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

以上です。

○佐藤座長

そうしましたら、これを持ちまして本日の会議を終了いたします。御議論どうもありがとうございました。