

令和2年度 神戸市すまい審議会
第1回「住宅ストックの流通促進」検討グループ

日 時 令和2年8月27日(木)
15:00～16:45
場 所 三宮研修センター8階 805号室

— 開 会 10時00分 —

1. 開 会

●光平住宅政策課担当課長

定刻となりましたので、「住宅ストックの流通促進」検討グループを開会させていただきます。

本日は、お忙しいところご出席いただきまして、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、光平です。よろしくお願いします。

今日の会議ですが、コロナウイルスの感染状況を考慮して、急遽オンラインで参加いただけるように変更させていただいたために、直前で出席方法を確認し、接続のテストをさせていただくことになりましたが、ご協力いただきありがとうございました。

本日は、10名全員出席予定です。

オンラインでの会議を進めるにあたり、事前に事務局より「手順書」をお送りさせていただきましたが、その内容でお願いしたいと思っております。ご発言いただくとき以外は、ミュートにさせていただくことが1点、それから、発言いただく場合は手挙げ機能を使える方は手挙げ機能を、手挙げ機能が使えない方はミュートを解除して発言がある旨をお伝えいただくかもしくはチャット機能をお使いいただいて、その旨をお伝えいただくか、お願いしたいと思います。檜谷座長よりご指名があれば、ミュートを解除してご発言いただくということをお願いいたします。

それから、複数名つないでいますので、回線が重くなる場合があるかもしれません。その場合は、カメラをオフにさせていただくように事務局からお願いする場合がありますので、ご協力をよろしくお願いします。

以上が、会議の進め方になります。

今日の傍聴状況ですが、記者、一般の傍聴人を含めて、傍聴はおりません。

資料の確認をさせていただきますと、事前に配付資料1から3まで配付させていただきました。今日は、オンラインということで、画面に資料を映しながら説明させていただく予定ですので、よろしくお願いします。

グループメンバーの紹介ですが、資料1をご確認いただければと思います。

議事の公開ですが、議事については公開することになっておりますので、配付資料、それから議事録も公開することといたします。

それでは、檜谷座長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

2. 議 事

(1) 『住宅ストックの流通促進』のための論点及び今後の方向性について」

●檜谷座長

皆さん、こんにちは。お集まりいただき、ありがとうございます。

私もWEB会議は慣れていないなか進行することになりますが、早速今日の議題に移って、議論を進めていきたいと思います。

今日の議題は、「『住宅ストックの流通促進』のための論点及び今後の方向性」ということで、前回、1月に議論した内容を受けて、事務局のほうで資料を作成しておりますので、それに基づいた議論を展開していきたいと思います。ご協力のほどをよろしくお願いいたします。

それでは、事務局のほうから説明をお願いします。

●光平住宅政策課担当課長

それでは、事務局から説明いたします。

本日は、1回目の検討グループでの意見をもとに、論点と今後の方向性を整理させていただいております。

この検討グループ自体は、当初の予定どおり、今日の2回目が最後となります。

本日ににつきましては、配付資料も踏まえて、今後の施策の方向性について意見を出し切っていただく場にしていただければと思います。

いただきたい意見のポイントですが、議事次第でもあげさせていただいておりますとおり、1点目が「中古住宅への入居を促進するための支援について」、2点目が「流通を促すための所有者へのアプローチについて」です。

この2点についていただいたご意見と前回のご意見について取りまとめた上で、今後、計画評価部会において検討をいただき、最終的には提言案として取りまとめていただく予定にしておりますので、よろしくお願いいたします。その前提でご議論いただければと思います。

では、資料説明については、奥村からさせていただきます。

●奥村住宅政策課住宅計画係長

住宅政策課の奥村です。よろしくお願いいたします。

それでは、画面を資料に切りかえさせていただきます。

資料2をご覧ください。「住宅ストックの流通促進（論点及び今後の方向性）」ということで、本日は、これを主にご覧いただきながらご意見をいただきたいです。

この資料ですが、上の左側に「検討の論点」ということで、前回のワーキンググループの中でもお示しさせていただきました7つの論点について、意見をまとめております。「検討の論点」の右側をご覧くださいまして、「●」で書いておりますのが「現状・課題」ということで、前回も資料集の中で幾つかお示しさせていただいたような現状、課題などについて、事務局でまとめさせていただいた

ものを記載しております、「◎」のところにつきましては、前回の検討グループの中でいただいている主な意見ということでまとめさせていただきました。その右側、「今後5年から10年の方向性」は、案としてお示ししておりますので、これについてご意見をいただきたいです。

「現状・課題」につきましては、次の資料3に資料集ということで、ここに記載させていただいている内容の根拠になるデータを再度まとめております。まず、この資料3について、簡単にご説明させていただきます。

1 ページ目になりますが、論点の一つ目「品質確保施策の定着」です。

新築か中古かの選択理由で、国交省が平成30年度に行っております住宅市場動向調査の結果ですが、新築住宅を取得した世帯が中古住宅にしなかった理由を見ますと、一番多いのは、「新築の方が気持ちが良い」という意見、そのほか、「リフォーム費用などで割高になる」、「隠れた不具合が心配」といったようなご意見が多くなっております。

逆に、中古住宅を取得した世帯が中古住宅にした理由を見ていただきますと、右側になりますが、「予算的に中古住宅が手頃」、「新築住宅にはこだわらない」、「リフォームで快適に住める」といったご意見が多いです。

その下にまいりまして、消費者の意識および認知度向上の必要性ということで、インスペクションの課題についてです。これは、同じく国交省が行っておりますインスペクションの技術者に対するアンケートの結果になりますが、技術者が感じている課題としては、一番多いのが「制度がまだ認知されていない」、「宅建業者が消極的」、「売り主／買い主が消極的」といったご意見が多いです。

その右側、実際に実施しない理由についても、「インスペクションの依頼が見込めない」、「採算に合わない、売上に貢献しない」といったご意見が多いです。

2 ページ目にまいりまして、「既存住宅売買瑕疵保険の状況」です。これは、事業者・事業者団体へのヒアリング結果になりますが、消費者のメリット・訴求ポイントとして、目に見える形で安心を提供できるなど、他社、他物件との差別化ができるというメリット・訴求ポイントもあるのですが、付保しない理由としましては、費用対効果の問題で、旧耐震基準の中古物件などでは、保険加入の基準を満たすためのリフォームのコストがかかり過ぎるといったご意見や、保険の認知度が低く、住宅取得者が同保険の存在を知らない場合が多いといったご意見です。

その下ですが、支援施策、現在行っております取り組みの実績ですが、インスペクションの補助、これは兵庫県になりますが、実績は、平成27年度～30年度までで206件、そのうち神戸市内での利用は86件となっております。

神戸市が行っております売買瑕疵保険の補助ですが、平成27年度～30年度までで、実績は12件となっております。

次のページにまいりまして、論点の2つ目「中古住宅の魅力の発信」ですが、リフォームされた中

古住宅の購入への関心ということで、「関心あり」と答えた方が全体の7割になっております。

その下ですが、現在、神戸市で行っております魅力発信の取り組みとして、空き家活用支援事業のサイト『みんなでつくろう』という、DIYの事例、リノベーションの事例などを紹介するサイトをお示ししております。

論点の3つ目「中古住宅の優遇施策の拡充」ということで、主な税制・金融支援の状況（国の取り組み）ということで表をお示ししていますが、中古住宅に対する支援と新築住宅に対する支援、概ね同じような内容に近づいているという状況です。

5ページ目にまいりまして、地域利用等への支援ということで、地域の団体などで使われる転活用の事例などについて、神戸市の取り組みを挙げています。空き家バンクに登録していただいた後、利用していただける支援制度としまして、片付けの支援事業、家財道具の処分など整理にかかる費用の補助など、また、マッチングが成立した後に利用できる支援制度として、初期・維持費の補助ということで、仲介手数料、登記費用の補助など、更にアドバイザー派遣もしくは実際に地域利用されるときにかかる改修工事費の支援などをお示ししております。

その次、4つ目の論点にまいりまして、住宅支援による定住促進に関する取り組みですが、神戸市では、人口減少対策ということで、中古住宅を活用する支援制度を学生から就職、新婚、子育て、子供が就学してからと、ライフステージに応じて使っていただける住み替えの支援制度を行っております。

一番右下ですが、若年・子育て支援住宅の取得補助ということで、昨年度も「リノベ型」はありましたが、今年度からは「建替え型」も新たな制度として用意しています。

これにつきましては、情報紙などの紙媒体を用いた広報、公共交通機関の駅貼り、また、プロモーションムービーを用いた広報など、また、不動産関係者の方と連携をした広報、あとは、インターネットを使った、SNS広報などを行っております。

次のページにまいりまして、前回も説明させていただきましたが、マイホーム借り上げ制度です。一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行っている、50歳以上の世帯のマイホームを借り上げて、子育て世帯などに物件を転貸する制度で、制度の仕組みについて紹介させていただいております。

その下、所有別の居住年数ですが、円グラフの左側です。借家に居住する世帯の居住年数と、右側が持ち家に居住する世帯の居住年数ということで比較したものになりますが、民間の借家に関しては、居住年数が「10年未満」という方が約半分、それに対して、持ち家になりますと、「10年以上」居住されるという方が7割で、定住促進ということでは、持ち家施策に取り組んでおります。

続きまして、8ページ目になりますが、「眠っている空家の掘り起こし」で、空き家にしておく理由を聞いているものですが、一番多いのが「特に困っていない」で35%程度、また、「物置などで使っている」というのが約3割いらっしゃいます。

神戸市の取り組みとしては、その下になりますが、相談窓口での専門相談ということで、空き家等活用相談窓口を実施しております。

また、その下、啓発冊子等の普及啓発につきましては、所有者に対する固定資産税の通知などにあわせて普及啓発用のビラを配るなどの広報を実施しております。

続いて、論点の6つ目「相続に備えた早めの対応の啓発」ですが、空き家となった理由（全国調査）です。「相続によって所有することになった」という方が約5割になっております。「自分が住み替えて、前の住まいをまだ保有している」方が約2割となっております。

続きまして、論点の7つ目「空き家の所有リスクの周知徹底」ということで、管理をする上での障害など課題を聞いているアンケートになりますが、「管理作業が大変」、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」、「遠方に住んでいるので管理が困難」といったご意見が比較的多くなっております。ただ、一方で「障害・課題はない」というのが28%で、一番多くなっております。

最後になりますが、空き家に関する支援で、神戸市が実施しております「老朽空家等解体補助事業」を紹介しております。

資料3の資料集につきましては、ご説明は以上です。

資料2に戻っていただきまして、今ご説明させていただいた内容を踏まえて、上からご説明させていただきます。

まず、一つ目「品質確保施策の定着」ですが、現状としましては、中古住宅を選択しなかった理由のうち、「リフォーム費用等で割高になる」が約3割、「隠れた不具合が心配」が約25%います。

インスペクションの課題ですが、「制度がまだ認知されていない」が75%で最も高いです。また、売買瑕疵保険につきましても、「認知度の不足」、「費用対効果」の問題などがあげられており、安心して売買・賃貸できる仕組みの普及と定着の支援が必要になると考えております。

その右側ですが、今後5年から10年の方向性としては、適正評価のための情報など、品質確保施策の活用メリットを周知していくことで普及啓発を行っていきます。特に業界団体などと連携した情報発信などが必要と考えております。また、その下ですが、品質確保施策を活用するにあたっての支援も必要になるとしております。

次にまいりまして、「中古住宅の魅力の発信」ですが、リフォームされた中古住宅の購入について、「関心がある」が約7割、「関心なし」もしくは「新築以外に興味がない」という方が約3割となっております。中古住宅に関心がある層に届くような広報など、新築住宅にこだわらない意識の醸成が必要と考えています。

また、前回いただいたご意見として、魅力発信とあわせて、売却する際のポイントを周知するなど、バランスを考慮した広報も必要といったご意見をいただいております。

続いて、「中古住宅の優遇施策の拡充」も、現状・課題等とまとめてご説明させていただきますと、

中古住宅に対する税制等の優遇につきましては、新築住宅とほぼ同水準となってきている一方で、リフォーム費用など不安を感じる世帯が一定数存在するので、選択を促進するためのさらなる支援や、相談体制の充実などが必要になると考えています。

前回いただいたご意見の中でも、山麓部やニュータウンなど、地域性を考慮した対応が必要で、住宅の用途に限らず、隣地統合など不動産価値を高める方法の検討が必要といったご意見をいただいております。

これにつきましては、中古住宅の魅力や、優遇制度を発信していくということで、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、住宅のマッチング制度、マイホーム借り上げ制度、セーフティネット住宅の登録制度などの紹介・利用支援を行っていくことを考えています。

リフォーム活用にあたっての技術的支援としてはリノベーションスクールなど、専門家の紹介を挙げています。

まちの魅力・魅力向上の広報とあわせた、住みかえ支援の情報発信として、インターネット、SNSや、地域の不動産業者と連携した広報を挙げています。

中古住宅の取得支援については、現在行っております中古住宅の取得補助などを継続して行っていくことを考えています。

将来の流通に向けた適正管理の必要性などの情報発信は、適正に管理することのメリットなどの啓発が必要と考えています。

また、利用価値を高めるための活用、支援ということで、隣地統合への支援など、転活用されて地域で利用される際の支援を挙げております。

さらに、その下の論点「住み替え支援による定住促進」ですが、「現状・課題」としましては、居住年数10年以上の割合が、持ち家は約7割、民営借家は約2割で、着実な定住につなげるために、ライフステージに応じた一連の支援など、情報提供が必要と考えています。

前回いただいたご意見としましては、今後、世帯数の減少が見込まれる中で、子育て世帯だけではなく、単身世帯などのさまざまな属性をターゲットにしていくべきであるとのご意見もいただいております。

これにつきましては、「方向性」についても、ライフステージに合わせた住み替え支援、今行っております若年・子育て世帯への住み替え費用の補助の継続など、住み替え支援制度の積極的な情報発信を考えております。

ここまでの4つが、中古住宅への入居を促進するための支援です。

その下の3つにつきましては、今、流通していない空き家の流通を促すためのアプローチについてです。

まず1つ目の論点で「眠っている空き家の掘り起こし」についてですが、先ほど見ていただきました

た資料の中で、空き家にしておく理由ですが、「特に困っていないから」というのが約35%、「物置などで使用」という方が約3割いるということで、明確な活用目的がない空き家を市場に流通させるための支援が必要と考えております。

前回いただいたご意見の中でも、空き家予備軍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ある、売却した世帯の新たな住まいを探すための支援も必要、片付けられずに空き家期間が長くなるような物件への支援が必要といったご意見をいただいております。

これについては、今後の方向性として、使える可能性の高い空き家の所有者に活用を促す啓発文を送付するなど、発生する空き家の情報を、地域団体、高齢者施設などと連携することによって、早めにキャッチすることができないか、また、流通が難しい空き家の取引に対して、仲介の支援など、インセンティブが考えられないかということに記載しております。

「相続に備えた早めの対応の啓発」ですが、空き家を所有している理由につきましては、「親などからの相続」が約5割となっていることから、今後の空き家の発生情報などを早期に把握して、賃貸・売却などの活用に向けて早めの対応を促すことと、放置空き家や特定空き家などの発生を未然に防ぐための支援が必要ではないかと考えております。

前回いただいたご意見でも、今後増加が見込まれる「相続空き家」への対応が必要ではないか。

複数名義などの空き家については、コーディネーターを派遣するような一歩進んだ対応が必要ではないか。

団塊の世代への終活支援を行うときの、その終活支援と合わせた空き家対策の普及啓発が重要ではないかといったご意見をいただいております。

これにつきましては、さまざまな機会をとらえて適正管理のための早めの啓発を行っていくことで、終活、住み替え、施設入所などの機会をとらえてチラシを配布するなど、啓発ができないかと考えております。

また、家財整理、登記整理といったような活用に向けた取り組みを支援していくということで、民間サービスの情報提供なども含めた専門相談を挙げています。

活用に向けた専門相談については、空き家活用相談窓口の継続を考えております。

最後、「空き家の所有リスクの周知徹底」ですが、管理状況が良好でない空き家が、一定数存在します。管理上の課題は「管理作業が大変」、「利用予定がないため管理しても無駄になる」、「遠方のため管理困難」などのご意見が比較的多いです。

前回いただいたご意見として、空き家を放置することの危険性について、啓蒙していくことが必要というご意見をいただいております。

これについては、空き家の所有リスクの周知、適正管理の支援、老朽住宅の解体支援を挙げております。

繰り返しになりますが、今回まとめさせていただいた資料2につきまして、補足等がありましたらご意見をいただきたいと思いますと考えております。

資料の説明は以上になります。

●檜谷座長

ありがとうございます。ただいまからこの資料に基づいて議論をしたいと思いますが、大きく2つのテーマに分かれていますので、一つずつ切って議論を進めます。

一つ目は、中古住宅への入居を促進するための支援です。そこで4つほど「検討の論点」がありますので、これについて自由に意見、ご質問があれば出していただければと思います。

事務局のほうで、「中古住宅」という言葉を使っていますが、最近、国交省は「既存住宅」という表現に変えています。神戸市は「中古住宅」でよいですか。

●光平住宅政策課担当課長

「中古住宅」という言葉に大きなこだわりがあるわけではなく、「既存住宅」と同じ意味で使っています。最初、市民には「中古住宅」のほうがわかりやすいという発想で使ったのですが、確かに、国は「既存住宅」に統一していますので、そこも含めて、ご意見をいただき、最終、事務局で考え方を整理したいと思います。

●檜谷座長

わかりました。それについても、ご意見がありましたら、お願いしたいと思います。

今示されている4つの論点について、追加の視点があるなど、前回は議論になったのは、市場がどういう役割をして、それに対して神戸市として何を他にやるべきなのか。国の制度が大きくあり、それがやるべきことと、自治体としてできること、この見分けも考えなくてはいけないという議論展開をしていますが、改めて整理の中で、もう少し強調すべきこと等がありましたら、ご意見をいただきたいです。

このテーマについて一番詳しいのは、現場の状況をよくご存じの高野委員だと思うのですが、最初のインスペクション等々の品質確保施策は、不動産事業者との連携が大事だと思うのですが、さらに加えて書いたら良いなどのご意見はないでしょうか。

●高野委員

宅建業界の高野です。住宅ストックの流通を考えると、どうしても空き家になると思うのですが、そのあたりを一くくりにして考えると、相当なボリュームになります。前回の資料では、空き家を、「賃貸用空き家」、「売却用空き家」、「その他空き家」の3つに分類していたと思います。その3種類の空き家は共通する点もありますが、三者三様でして、それぞれの立場で検証していかないと、協議が難しいと思っております。

例えば、「賃貸用空き家」であれば、貸し主の立場と借り主との立場があり、貸し主の立場ではセ

ーフティネット住宅の登録の促進とそれに対する支援、リフォームの工事の補助、高齢者が入った場合の見守りなど、いろいろな問題が出てくると思います。また、借り主の立場では、家賃補助、保証人の問題などが出てくると思います。また、「売却用空き家」であれば、売り主の立場ではインスペクションの問題、瑕疵担保保険、解体補助、一番の問題は所有者不明土地の問題や家屋の問題などがあります。また、買い主の立場では、融資の金利の引き下げなど、いろいろな形があると思います。賃貸と売買に共通して考えられるのが、支援を行うターゲットの問題で、現在は高齢者と子育て世帯を中心に施策が行われていると思いますが、学生、単身世帯、外国人など、もっと範囲を広げてほしいです。そして、他府県から神戸市に移住された方にも、よりわかりやすい金銭的な補助ができればと思っています。

「その他空き家」につきましては、流通促進が一番になると思いますが、空き家を放置する方に放置空き家の危険性についてより厳しい啓蒙活動ができればいいと思っています。また、今後一番問題になってくるのが、「その他空き家」の予備軍ですが、賃貸で出していたがお客がつかず、また、売りに出したが売れないという物件が、そのまま管理もされず老朽化して、「その他空き家」になってしまうことを防ぐことが一番重要と思っています。

宅建協会の中でも喫緊の課題として空き家のことを考えておりますが、過去のニュータウンはオールドタウン化してきており、バス便がなくなり、近所のスーパーなどもなくなり、そして高齢化が進み過疎化が続くといった、北区や西区などの住宅の問題は、名谷や西伸ニュータウンについても、放っておくと近い将来こういう問題があると思っています。

また、宅建協会が一番心配するのは、昭和56年以前に建てられた旧耐震の分譲マンションとマンションの管理が崩壊しているような分譲マンションで、今後空き家として出てくるのではないかと危惧しております。

神戸市内だけで流通促進を図っても、そのような空き家は解消しないことがあるので、神戸市に移住される方に対する施策を考えていただき、メリットや金銭的な補助として分かりやすい制度を考えていただければ良いと思います。例えば、神戸市内に移住し、市内から他の地域や他府県に通勤や通学される方に家賃補助をするなど。今、神戸市では北神急行の値下げもしていますが、まだまだ人口が増えません。しかし、北神エリアは、大阪で仕事をするには十分に通勤圏内ですので、そのあたりのことも考えていただければと思っています。神戸市内だけではなく、他地域や他府県に積極的なPR活動をしていただければと思っています。

私からは以上です。

●檜谷座長

ご意見をありがとうございます。広報も含めて網羅的にお話しいただいたかと思いますが、確かに前半も後半もターゲットの問題は大事と思い聞かせいただきました。持ち家なのか賃貸なのか、それ

から売り手と買い手、貸し手と借り手、いろいろと立場が違うので、それぞれの立場にとって必要な施策の話で、分譲マンションのお話もいただきましたが、どういうタイプの住宅なのかによって、必要な施策も変わってくるかもしれないということを感じながらお聞かせいただきました。

それから、日本全体の人口減少の中で、どこも人に来てほしいという施策をたくさん展開していますが人は増えず、空家が増えるという課題については、他の施策との連携が重要な課題と思いながらお伺いいたしました。

それ以外のポイントでも結構ですが、特にこの最初の4つの論点、既存住宅あるいは中古住宅をもっと活用してもらうために、神戸市として、どういう施策展開をすべきか、ご意見がありましたら伺いたいと思います。

清水先生、お願いいたします。

●清水委員

清水です。よろしくお願いいたします。いろいろなご意見を聞かせていただき、なるほどということですが、資料を見せていただきましても、戸建てとマンションの方のニーズなどは恐らく傾向が変わってくると思いますので、今後5年から10年の方向性を整理するのであれば、そのあたりのターゲットのとらえ方について、一律にやるのがいいか、戸建てと仕分けをして見ていく必要もあるのではないかと思います。

3つ目の「◎」で山麓部やニュータウンなど「地域性」を考慮したという、前回出ている課題ですが、この「地域性」は、将来的なことを含めて、やはり見ていく必要があると、感じています。それは、おそらく立地適正化や今後の神戸市の都市像を考えていく中で、どこに、どのような人達に住んでもらいたいかというところの誘導策にもつながると思うからですが、この「地域性」が今後5年から10年の方向性から少し読み取れなかったです。9番目の「地域利用支援」ですが、何かしらの展開がされると思うのですが、このあたりをもう少し強調するなど、別立てで検討をしていただいてもいいと感じています。

あと、情報発信について、市民向けにばかりしていてもどれほど響くのかを考えると、もう少し広がりをもって発信しなければ、今までと同じことをしていても、十分に効果を発揮できないと感じています。

●檜谷座長

ありがとうございます。「地域性」という問題、「情報発信」のあり方、「ターゲット」、いろいろキーワードが出てきましたが、そのあたりについては、もう少し書き込みができるかもしれないということで貴重なご示唆をいただいています。

前半のところ、「地域条件」ということで、和田委員から前回はそういうご発言をいただいたかと思うのですが、追加で何かありますでしょうか。

●和田委員

「地域性」はいつも気になっていまして、ニュータウンやインナーシティなど、ある程度具体の地域を想像していつも考えているのですが、その辺りで少し「隣地統合支援」や「地域利用支援」というあたりがとても気になっています。先ほど人口が減少する話がありましたが、人口が減少したら、1人の人が利用する面積を増やすことが重要です。敷地そのものの統合や再編を考えなくてははいけないと思っています。

前回の資料に、接道状況と空き家の関係を示した資料があったと思いますが、「未接道」や「4m未満の道路にしか接していない」という回答が33.9%だったと思います。主にインナーシティや早い時期に山麓部を開発した初期の郊外住宅地だと思いますが、そのようなところが既に接道状況がよくない、つまり、活用しにくいということになるわけですが、そういうところをなるべく敷地を広げることによって、状況をよくしていくことはとても重要と思っています。

例えば、郊外住宅地などであれば、今はコロナで都心からの逆流現象みたいなものが指摘され、都市以外の物件が少し注目されており、その人たちを郊外住宅地の再生に、うまく引き込んでいくことは重要だと思います。そうすると、元からある郊外住宅地は、都心よりは広いが、とても広いわけでもないということで、空いている敷地をうまく利用して、都市に近いが密ではない状態の住宅という感じで再生させるには、敷地統合の話はとても重要になると思います。一方、インナーシティの密集度の高いところでは、建物を再建するには敷地の統合が必要になってきます。したがって、地域的にランドバンクを行い、うまく土地・建物を見つけて、利活用しやすい条件を整えていく取り組みを具体的に考えて頂きたいと思います。

いろいろな地域性を考えたときに、これからの人口減少社会の中で、建物だけじゃなくて、敷地の話が非常に重要だということを言いました。

以上です。

●檜谷座長

ありがとうございます。

地域的な課題と結びつけて、隣地統合が主に話題に出ましたが、そういうところで魅力発信も含めて、郊外住宅地が住む場所として魅力的ということがもっと伝われば、皆に来ていただける可能性も増えてきますし、今回の趣旨にもなると思いつながりながらお聞かせいただきました。

いろいろな課題が山積みですが、市場機能に任せてもうまくいかないというご意見もありますし、行政がもっと介入したほうが良いという、メリハリについてもご意見をいただきたいです。山鹿先生は、経済学がご専門ですあり、その観点から今までの議論を聞かれて少しご発言ください。

●山鹿委員

その観点と最後にはつながると思いますが、資料を見ながら少し思ったことは、最初、「品質確保

施策の定着」と書いてありますが、空き家は質に応じて判断することが大事だと思います。質の良い空き家であれば、そのまま中古住宅として活用することができるだろうし、質の良くない空き家であれば、恐らくリノベーション、建て替えが必要になり、その後中古住宅市場へ流していくことになります。それから、立地的なお話も先ほどありましたが、そもそも住宅として空き家の需要がないのであれば、用途変更して、店舗にする。店舗利用として活用すれば、例えば、定期借家で一定期間貸し出し、その後市場に流していくことも考えられます。そのように空き家の質に応じて中古住宅市場でどのように活用していくか判断すると良いと思います。

その判断をするのは神戸市と、リノベーション会社、リフォーム会社などが行い、また「優遇施策の拡充」として関連する金融機関と連携し、アピールすることで、空き家を中古住宅にうまく誘導して活用する手法も良いのではないかと感じていました。

以上です。

●檜谷座長

ありがとうございました。確かに関連する事業者との連携、特に質の確保に向けて、例えば、今回、インスペクションのことなど、いろいろ書かれているのですが、実際には余り進んでいない。瑕疵保険も制度はあっても使われていないという、いろいろな課題があり、例えば、インスペクションであれば、それができる技術者がどれくらいいるのか、費用や費用対効果など、課題はたくさんありますが、施策の重要性を行政として訴えていくことと合わせて、そのネックになっています技術者の問題、不動産事業者との連携強化等が重要と私も感じておりました。ありがとうございます。

他に大局的な観点から、これは重要ではないかというご発言があればと思うのですが、いかがでしょうか。

次は、②「空き家の流通を促すためのアプローチ」も含めてご発言いただきたいのですが、前半と少し重なるような問題も幾つかあると思いますので前半と後半について、ご発言いただいてない方にぜひと思います。

大局的な視点からということで、砂原委員にお願いしてもよろしいでしょうか。

●砂原委員

神戸大学の砂原です。私は、冒頭で檜谷委員がご発言された「中古住宅」か「既存住宅」かについてですが、今までのお話を聞きながら、「既存住宅」のほうが良いと思います。「中古住宅」と言われますと、やはり売買をイメージしてしまうところがありますが、議論されているのは、必ずしも売買だけではなく、賃貸としてどう使うかということも含まれていると思ったところです。それにより、既存住宅への入居を促すことになるとの印象を持ちました。

その上で、賃貸も含めて、人を動かす、資産として活用することを考えたときには、先ほど山鹿委員が言われたように、例えば、金融機関などと連携しながら、資産として意義があることをアピール

することは重要だと思います。

インスペクションなどは資産として意義があることを言うためにも非常に重要だと思いますが、その点から、現状の話では、議論できると思ったことが2つあり、1つは、先ほど和田委員が言われたことと近いですが、既存住宅だけを見るのは難しく、既存住宅の魅力は、新築住宅とも関わるため、その新築住宅をどう捉えるかも本当は議論の余地があるところだと思います。ただ、「住宅ストックの流通促進」という文脈で新築住宅の話は書きにくいと思いますが、一応意見としては申し上げたいです。つまり、新築住宅もすぐに既存住宅になるため、先ほどの話に出たように、既存住宅として敷地が広い家などといったことが将来は重要だということが含まれるのではないのでしょうか。

もう一点ですが、借り手について、新しい利用者は非常に配慮されていると思いますが、現在の所有者や将来の所有者も含めた所有側についての配慮がもう少しあるといいと思います。つまり、貸したときのネックの一つとして、貸して、ひどい状態になって返ってくることを望ましくないと考えの方も少なくはないと考えられますから、返ってきたときや返すときのトラブルに行政としてどのように関わるかの方針があればいいと思いました。

貸したいだけではなかなか市場は動かず、やはり貸し手が貸して意義があるということが恐らく重要で、そのためには、例えば、金融機関との連携で、これだけ儲かるといった話も大事ですし、きちんと返ってきて、自分がその後もまだ資産として使えるという、保証とは違いますが、そのような観念があることが重要と感じたところです。

●檜谷座長

はい、ありがとうございます。重要なご指摘を幾つもいただきました。特に、所有者が人に貸すのを躊躇されるのは、返ってきたときにどうなっているかが心配だということは確かにあります。貸している期間に起こることも色々心配かもしれませんが、神戸市の場合はすまいるネットなどで、市民の相談に対応されていると思いますが、このようなシステムがあると、より安心感が高まるのであれば、計画の中にも入れていくと良いと感じました。できるだけ住宅ストックの流通促進につながるきめ細かなメニューを出していけると良いと感じました。

先ほどインスペクションのことも申し上げましたが、建築士会の杉本委員から、一言いただきたいです。

●杉本委員

インスペクションについて、建築士会でも、そういう資格者を増やそうと研修会を近年たくさんやっております。私自身もインスペクターの資格を持っており、ネットで名前を検索すると出てきますので、たまに一般の方からお電話をいただきます。「自分も中古住宅を何とかしようと思っている。そういうことをやってくれるあなたにたどり着くのに苦労したのよ。」ということを大抵皆に言われます。そういう支援をどこに行ったらすぐわかるかというようなことを、なるべくわかりやすくPR

していただくことが必要と思われました。

あと、コロナとの関係ですが、神戸市長も今後のワーケーションのあり方について、「神戸市は、そういうものにとっても適したまちなので、ぜひ神戸市に来てください」と説明されていましたが、それらの政策と空き家の対策を連動して頂きたいと思います。

また、実際に設計する立場では、空き家を使って仕事もできるようにすることや、もっと多目的にしようとしたときに、やはり用途変更が問題になってきます。なかなか簡単にはいかない難しさがあると思いますが、その際、地域で見たときに、この地域はこれからどういう地域を目指すのかという、その地域の方の意思統一、思いの醸成も必要になってくると思っております。古民家の活用等で、空いている古民家をカフェにするなどの話はよくありますが、地域は落ち着いた住宅地にしたいと思っているため、なかなか難しいという話はよくありますし、また、実際にその空き家を所有している人は、大体地域の方が多いと思いますので、すぐにはその思いも醸成されないとしますので、そのような意味では、まちづくり協議会や町内会等で、この地域をどういう地域にしていきたいのか、住宅地としてずっとやっていきたいのか、あるいは、観光地、商業地のように活性化したいのか、そういう地域の方針も少しずつ作っていく必要があると思われました。

●檜谷座長

ありがとうございます。前回も加茂委員から用途変更の指摘をいただきましたが、地域のまちづくりの中でしっかりと将来ビジョンをつくっておかないと、用途変更も進まない側面があると思います。そのあたり、住宅施策とまちづくり・都市計画との連携がより必要と伺いました。

②流通を促すための所有者へのアプローチについて

●檜谷座長

前半の議論もいろいろあると思いますが、時間が1時間以上たちましたので、2つ目の空き家の流通促進へのアプローチについて、ご発言をいただきたいです。

平山委員、よろしくお願いします。

●平山委員

神戸大学の平山です。1個目の話に近いかもしれませんが、空き家の流通促進など、既存住宅の利用は、基本的にはマーケットの話だと思います。それに対する介入の手段は、国の施策が大きくて、資料にたくさんまとめていただいています。特に税制を動かしているのは国で、その前提があると思います。その上で、神戸市・自治体が既存住宅の問題に介入してくるのはなぜかということです。そういう点で、色々と説明を聞いていますと、神戸市として、新婚世帯や子育て世帯の中古住宅取得に支援をしているところに自治体の意図がよく見えると思われました。このようなやり方もあると思いますが、対象をもう少し広げることで既存住宅の流通が図れるのではないかと思います。例えば、新

婚世帯の対象は39歳までとなっていますが、40歳を超えている夫婦もたくさんいます。また、住宅研究の分野ではよく知られていますが、特に女性の単身者は40歳を超えるとマンションを買う市場行動が結構ありますので、中古マンションを買う単身者に補助することで、市場が大きく動くのではないかと思います。住宅政策の一環としてやるのであれば、今住んでいるところよりも良い住宅に引っ越すのであれば補助するなど、予算の限界はあるでしょうが、なぜ自治体は介入するのか、誰を助けようとするのかに関して、もう少し幅広く捉えたら良いと思います。

もう一点、既存住宅に対する施策を打つ場合、マクロに既存住宅がどうなっているのかがあまり見えていないです。前回の資料に書いてあったのかもしれないですが、戸建て、マンションがどれくらいあり、新耐震以前の建物が何パーセンなのか、インナーシティと郊外の比率がどうなのかなど、政策を打つからには、政策対象のボリュームとタイプの把握が基本になると思います。それは、類型ごとに政策の手法・カテゴリーが違うため、マンションの場合は、マンション管理というカテゴリーの話になりますし、傾斜地の接道もしてないような空き家では、密集住宅事業のような話、郊外の一戸建て住宅なら、相続対策や市場をどう動かすかという話となり政策のカテゴリーが違いますので、マクロな把握が必要ではないかと思いました。

また、平成30年住宅・土地統計調査を見ますと、全国数値ですが空き家率が思っていたより伸びてないという印象を持ちました。増えてはいますが、すごい勢いで空き家が増え、3分の1が空き家になるなどの話がありましたが、実は除却も進んでいるのではないかと思います。誰が、いつ、どのような条件のもとで除却したかという研究は全くなく、実態がどうなっているのかなと思っています。

それから空き家の流通を促進すると誰かが空き家に入りそうすると、その方がそれまで住んでいた住宅が空き家になります。空き家流通の政策がまた空き家を生むのではないか、というハウジングチェーンの研究を神戸市は過去にしている、政策インパクトの研究の視点も必要と思います。

以上です。

●檜谷座長

包括的にいろいろな観点からご指摘をありがとうございます。公共政策としてこの分野に介入する以上、どういうロジックでするのかが大重要だということ、その点を強調していただいたと思います。

1点目は、サポートが必要な住まい手にもっと寄り添い、その範囲を少し広げた形で、空き家や既存住宅を活用していくとよいという意見でした。

また、住宅がどこに立地しているかによって政策が違うという話で、マンションと戸建て住宅では対応が違うというご指摘で、とても重要と思います。

さらに、空き家でどなたかが動くと、別の空き家ができるという話がありますが、市場の中で、皆がよりよい住宅を選択できる状況の中でそれが起こるのであれば、それ自体は、悪いことではないと思います。ただ、残された住宅がうまく除却されるといいのですが、それがどの程度進んでいるのか

ということを、しっかりと把握する必要があるということです。住宅・土地統計調査は、場所によって誤差が大きく、正確な実態把握がしづらと思います。基礎自治体としてどういう形でデータを整備していくかは大きな課題と受けとめました。この点については、もし今やっている対応がありましたら、後で神戸市から発言いただきたいです。

関連して、委員の皆さんにお話を伺えればと思います。

判治委員、いかがでしょうか。後半について特にお話をいただきたいです。

●判治委員

わかりました。弁護士の立場から話しますと、空き家ができる原因は、相続の場面と、住んでいる方が施設に入所されるタイミングです。特に問題になることが多いのは、施設に入所されるタイミングですが、本人が判断能力を失った状態になられると、施設に入ること自体は周りの手助けでできますが、所有する不動産の処分や賃貸に出すことなどは基本難しくなります。後見人をつけていれば、裁判所の許可等でそのような動きもできるようなにはなるのですが、そのような状態に至らないと、ずっと家が空いたままで不動産が流通せずに置かれ放しになるという問題があると思っています。

ですから、認知症などになる前の段階で、ある程度不動産を処分することや、施設に入所することになれば、意思表示なり、それに備えて契約を結んでおくなどの方策はあるので、それらの周知ができればと思います。

もう一点、相続手続きは面倒なので放っている方が結構多いのが現状ですが、弁護士の立場からすると、時間が経てば経つほど、相続人が子ども、孫の世代に行き、全く付き合いの無い人が増え、本当に手出しができないような状態になるので、そういったことを防ぐための周知活動や、早めの相続などの周知をしておいたほうが良いと思います。

その他、私が相談を受け困っていることは、神戸市の場合は長屋の問題です。長屋は隣家と壁がくっついているので除却もできず、3つの家があり、真ん中の人が所在不明だと、もう手出しができなくなり、流通にも乗せられません。そのような長屋が長田などには結構多くあり、相談を受けてもなかなか手出しができず、老朽危険空き家のようになっている現状があるので、どうにかする方法がないのかと思うところではあります。

密集地域の建物でも同じような話は時々聞きますので、これらをどう手当てしていくか。接道条件を満たしておらず、再建築不可の建物なども同じような問題があります。不動産としての価値がないとなると、もう流通に乗せられなくなるので、どのように手当てしていくのが課題だと思っています。

以上です。

●檜谷座長

ありがとうございました。いろいろな制度があっても、うまく動いてないことについては、周知・

啓発を頑張らないといけないということ、エリア・タイプが問題の住宅に対しては抜本的な対策を講じていかないと動かないだろうというご指摘でした。どう考えていくのかは平山委員からいただいた意見とも少し重なるご意見とと思いました。

加茂委員、後半を中心にお話しいただきたいです。

●加茂委員

大分ご意見を出されており、それ以外のことであれば、これからの施策をもう一步踏み込んだところまでそれぞれできないかと思うものが、何点かありました。

まず、1つ目に、活用の魅力的な事例の発信ですが、放置されている空き家も多い中で、「他人ごと」から「自分ごと」にしてもらうような魅力の発信として大阪の大正区では楽しそうな空き家活用を発信しておられます。神戸市も「自分ごと」として捉えてもらえるような発信の仕方が何かできないかと思っています。神戸市の「みんなでつくろう」のホームページはあまり楽しそうに思えないので、「自分ごと」になるような事例など、「これだったら、私と同じだわ。」と共感できるような発信が何かできないかなあというのが1点です。

もう一つは、コロナ禍の影響で、郊外住宅などの問い合わせが増えたという記事を読みました。コロナ禍のオンライン対応の郊外ライフの提案を「来てください」ではなくて、もう一步踏み込んで、「こんな暮らしができます」というような提案を発信するということも考えられると思いました。

その中、簡単に郊外に引越してできるのは、単身者だと思います。この間、単身者の数名に住まい方のインタビューをする機会がありました。子育て世代は、第1の戦場が職場で、家は第2の戦場になっていますが、単身者は徹底して安らぎを求めています。家ではとにかく何もしたくないし、家に仕事を持ち込みたくない。子育て世代は家族に癒やされている部分があると思いますが、単身者は家の空間に癒やされたい。そのため、単身者は外との関係を求めて、風が通るだけでもいい、自然の風景が見える、といったことを単身者はとても大事にされていることがよくわかりました。神戸市の郊外ライフは一つの提案になると思いますので、もう一步踏み込んで「郊外ライフ」の提案まで踏み込むことも考えられます。

最後に、資金繰りなどの金融アドバイスとセットで相談に乗れないかということです。つまり活用の相談に乗るだけでなく、資産活用、資金繰り、ローンの組み方など、お金に関して素人でも安心してリフォームや空き家の入手などに取り組める、その人のライフコースまで見据えた資金計画、生涯にわたる資金計画を含めて相談に乗ってほしいです。もう少し半歩ずつぐらい踏み込んだ市民への寄り添い、踏み込みの提案があると良いと思いました。

以上です。

●檜谷座長

ありがとうございました。とても参考になるアイデアをいただきました。特に情報発信の仕方は大

事で、ライフスタイルの提案までを含めてより魅力的に思ってもらえる情報発信を行政としてもどんどんしていくということです。

また、金融について、すまいるネットでもファイナンシャルプランナーと連携しながら仕事をしていますが、もっとハードルを低く活用できると、より郊外に移って中古住宅を買う人が出てくる可能性があるかもしれません。

ありがとうございました。

ほかに、流通促進に向けてですが、どういう場所の何を流通させるのかによって、その住宅の持っている個別の難しさもありますし、また、市場機能を使う場合は、その質についてよく情報提供することで、消費者に選んでいただくことが大事だと思うのですが、場所によって、とても需要があるのに空き家になっているところも一方ではあるわけです。そういうところへの対応と、郊外で値崩れがひどく買い手が見つからないところとは恐らく違うと思いますが、立地条件に応じて対応の仕方が変わるのでしょうか。

条件のいいところで空き家なのはもったいないので、そういうところをどうしていくのが大事と思っているのですが、いかがでしょうか。

清水委員、お願いします。

●清水委員

空き家の流通を促すための施策として、所有者にプレッシャーをかけるような形が多いと思っています。いろいろな思いがあり、手離せないこともありますので、余りプレッシャーをかけるのではなく、手放してもいいと思わせるようなメリット、インセンティブが仲介支援だと思うのですが、所有者に寄り添う視点は持つべきだと思います。

いきなり「流通に出してください。」というよりは、まずは「適正に管理をしてください。」といった段階を踏んだ形で行い、それができないのであれば、「手放されたらどうですか。」というステップも考えていく必要があると思います。

空き家対策の方向としては、地域のコミュニティの力も必要になると思いますので、施策の方向性として、地域の力を上げるような視点も必要です。今は、空き家単体、既存住宅単体をターゲットにしていますが、面として整備の底上げも一つの視点としては必要と感じています。

●檜谷座長

ありがとうございます。地域単位でいろいろな仕組みができると、間接的になりますが、空き家の問題解決につながっていくということです。

私が知っている地域で、所有者が別の場所において空き家になっているが、それを他の方がその状況をよくご存じで、必要に応じて管理されるような仕組みをつくっているところもあります。もっといろいろなところに周知していくと良いと思います。まちづくり協議会があるなど、条件が整っている

ところであれば様々なことが可能性としてはあると思いました。

神戸市から、もっと議論してほしいことなどがあれば、お願いします。

●光平住宅政策課担当課長

幅広くご意見をいただいたので、いただいた意見に対してお答えさせていただきます。

平山委員からご指摘いただいた、そもそも自治体がどういう視点で関わっていくかについては、恐らくこの議論の根本になってくる場所だと思うのですが、ご指摘いただいたとおり、流通自体は、市場の中で行われており、そこに関与していくのは、まず国の制度があるということは、重々承知しています。その上で、例えば、国などでも、住宅ストックの質を上げていく中で既存ストックを有効活用する視点で、インスペクションや瑕疵保険などの様々な支援施策を用意し、情報提供も行っていきます。国で一定制度は作っていただいているので、自治体は、施策を円滑に使っていただく、それを有効に活用していただくためのPRや、補完施策を行っていくことによって、流通の部分の流れがとまっている部分をうまく押していく、これが自治体の役割と考えております。

そういった中で、家のターゲットが戸建てなのかマンションなのか、持ち家なのか借家なのか、それから人のターゲットがあると思いますが、少し整理した上で、次回の計画評価部会で議論いただけたらと思っております。

また、行政関与では、単に空き家を使うことではなく、どのような行政目的があるのかも重要になるというご意見だと思いますが、人口減少対策やセーフティネットをターゲットにしていくという部分がありますが、その中で、人口減少対策もセーフティネットもそうですが、やはり優先的に支援をしていくターゲットがありますので、今日は、単身世帯もご指摘いただきましたが、そのような目的の中でどこまで範囲を広げていけるのかについては検討課題と思っております。

マンションの話も言及いただきましたが、マンションも単体の話で言いますと、今回の議論に入ると思いますが、マンション総体として、管理組合支援、適正管理の支援等については別の場で議論していますので、その議論はそちらに預けたいと思っていますので、本グループではその前提でご意見をいただきたいです。

地域とのつながりについても、ご指摘のとおりであり、住宅施策単体でどこまで地域に飛び込んでいけるかという議論はありますが、一方で、神戸市はまちづくり施策も行っており、連携の中でどういことができるかは、今後の検討課題と思っております。

地域性の話に関しても、住宅施策単体の話ではなく、商業施設や教育施設、まち全体の環境などの「魅力」なども含めてどのようにPRしていくのかかが今後の検討課題と思っております。

あとは、情報の発信で言いますと、神戸市が行っている色々な制度のPRや、ご指摘いただいた中で「早めの相続」など、それぞれにふさわしい情報発信の仕方があると思います。例えば、人口の定住施策として神戸市が行っている新婚・子育て世帯向けのPRでは、一般的な広報紙やちらしなどで

外に、インターネット広告や公共交通機関でのPRを行っていますし、空き家の所有者には固定資産税の通知書と一緒にPRを行うなど、それぞれの目的に合わせたPRが必要と思っております。

すべての意見にこの場でお返しすることは難しいですが、いただいた意見については、再度事務局で整理して、次回の計画評価部会で議論いただける材料にいたします。

●檜谷座長

ありがとうございます。

今の事務局からのご説明を受けて、さらに聞きたいこと、あるいは意見がありましたら、ちょうだいしたいです。

平山委員、お願いします。

●平山委員

自治体にしても、国にしても、政策を打つ目的やロジックをどう組み立てるか、政策対象の種類とボリュームなどに関し、目標値をどこに設定するのかという議論が基本にあると思います。

対象のボリュームと種類とプライオリティがあり、行政が「こういうことをする」という説明がついて、目標値を定めるというオーソドックスなことを行っていく必要があると思いました。プライオリティとボリュームなど、全体像が整理されていると、よりわかりやすいと思いました。

以上です。

●檜谷座長

ありがとうございます。市場環境の整備が中心になる今回のテーマで、なかなか目に見える形で、行政が「これをやりました」ということが出しにくい分野と思うのですが、その中で、どこにより注力していくのか、どういうことを目指すのかをよりクリアにしたほうが良いという意見と承知いたしました。

それでは、ほかに全体を通じて言い残していることがありましたら、お願いします。

いずれもほかの施策と関連していますし、また、コロナのお話も幾つか出ましたが、コロナの影響の一つに、民泊需要が減っていく話もあります。交流人口、観光などで来る人の流れが今止まっていますが、この影響も長期間続くと、不動産価格が少し下落していくという見通しもあり、民泊を考えていた人が違う用途を検討し出すなど、色々これから見えないこともありますが、いずれにしても、大局的に見て、ストックが人口・世帯数に比べて多いという認識の中で、どのように有効な施策をこれから打っていきけるかが問われていると思います。

基本は、市場機能がうまく円滑に機能していくことが大事ですが、それが難しく、いかに突破していくかが大事であり、今日はそれに向けていろいろなご意見を頂戴できたと思います。

いただいた意見を整理し、計画評価部会でもう一度議論し、その後審議会という順番で進めていきたいと思っております。言い忘れたことがあれば、また事務局のほうにご意見をお願いします。

事務局に返したいと思います。

●光平住宅政策課担当課長

座長にも言っていただいたとおり、ここで言い切れなかったことや追加で言いたい意見があれば、また事務局のほうにメール等でお送りください。いただいた意見は、事務局で取りまとめさせていただき、計画評価部会でご検討いただきます。

また、会議の議事録については作成次第、発言内容を確認させていただきますので、お願いいたします。

事務局からは以上です。

●檜谷座長

ありがとうございました。

では、本日の議題につきましては、以上で終了いたします。

会議を終了する前に、連絡等がありましたら、お願いいたします。

●光平住宅政策課担当課長

事務局から、連絡方法等については、またメールで送らせていただきますので、よろしくお願いたします。

以上です。

3. 閉 会

●檜谷座長

どうもありがとうございました。

お疲れさまでした。

失礼いたします。

●光平住宅政策課担当課長

どうもありがとうございました。