

令和2年度神戸市すまい審議会 第2回計画評価部会 会議要旨

1. 日 時：令和2年12月10日（木） 午前10時から午前12時
2. 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
3. 出席者：檜谷部会長、平山副部会長、清水委員、砂原委員、山鹿委員、和田委員
(オンライン出席：佐藤委員)

4. 議事要旨

- ・「資料1. 神戸市すまい審議会計画評価部会委員名簿」により、委員が紹介された。

【神戸市すまい審議会提言案（今後の住宅政策の方向性）について】

- ・「資料2. 第1回計画評価部会での主な意見」、「資料3. 神戸市すまい審議会提言素案」について、事務局より説明された。

- ・欠席委員（前田委員）からの意見について、事務局より紹介された。

「提言としては、細部まで配慮し整理出来ている。住宅確保要配慮者の属性に応じて支援を行う社会福祉法人や福祉企業などの「地域側のニーズの種類・総量」などを把握し、そのニーズと空き家をどうマッチング出来るかがポイントではないか。不動産会社の意見は、「社会福祉の対象者は、住宅扶助等で安定した家賃収入が確保出来る」という意見と、「トラブルが多いので敬遠する」という2つに分かれる。特に、認知症予備軍の単身高齢者、精神障がい者はどこの地域でも敬遠されがちである。一方で、地域包括ケアシステムの観点で、地域包括支援センターやケアマネジャーが中心となって医療・看護・介護と住宅を繋げる先例が数多くあり、例として、地域包括支援センターが優良不動産のネットワークを作り、高齢者とマッチングする事例もあり、継続的に支援も行うため不動産会社からも好評である。各地域で行われている地域性を生かした様々な福祉ネットワークに対して、空き家を活用した住宅セーフティネットに関する情報をつなぐことが出来れば、空き家のマッチングが進み、居住支援がさらに充実するとともに、「地域の居場所」づくりの観点からも有効ではないか。」

- ・委員からの主な意見・質疑と事務局からの回答は以下のとおりであった。

●平山副部会長

セーフティネットの一番の課題は、民間賃貸住宅の登録数が少ないことである。公的賃貸10万戸程度に対して、民間賃貸の登録住宅は百数十戸で、数が少ないことが、やはり大きな特徴ではないか。登録を増やす話は15ページで出てくるが、もう少し前のページで強調したほうがよい。

登録が増えない理由は、家主のリスクの認識があり、それについて対応することは書かれているが、国の制度レベルでの経済的インセンティブが弱く、家主にとって何かメリットがあるのかということころだと思う。国への働きかけの項目で、「セーフティネット住宅の要件緩和」を書いているが、補助の規模など、もう少し踏み込むことは難しいか。どこまで言えるかはあると思うが、可能であれば、「補助制度の拡充」まで踏み込めると良い。

●山鹿委員

登録されている住宅は、集合住宅形態よりも一戸建て形態のほうが圧倒的に少ないと思うが、一方で、家主が賃貸する場合には他の住民への影響を気にすると思う。その場合、一戸建てのほうがリス

クは低い。登録住宅数を増やすことも重要だが、一方で、望まれている形態で登録ができれば、数が少なくても、ピンポイントでマッチングが達成できるため、ハード面でも、本当に望まれているものを整備した状態で貸せるようにするなど、整備の部分に補助金を入れる視点があっても良いと思う。

●砂原委員

セーフティネット住宅の登録促進のため、大家の経済的インセンティブを充実することは賛成だが、大家は本当にインセンティブだけで動いて良いのか。例えば、流通促進をしてなるべくインセンティブに対応できるシステムにすると、今度はインセンティブのためにリノベーションをするから追い出すというケースも出てくると思う。やはり重要なのは、単に経済的なインセンティブを与えて、得だからして下さいではなく、住宅の登録をした大家と行政がどのように協力するのも重要だと思う。

国に働きかけることの一つとして、経済的なインセンティブもあるが、大家との協働した取り組みは現状のマ manpower などで取り組むことは難しいところもあり、人件費をどのように考えるのかは難しいところだと思うが、そういったソフト面での支援も働きかけた方が良いのではないかと思う。

「将来に向けての研究項目」で、福祉との連携が謳われている中、特に重要なことが個人情報のように扱うかだと思う。現状は、住宅は住宅、福祉は福祉、税務は税務で見ているが、リスクなどはあるが、情報を連携させて利活用することも重要な研究課題だと思う。

提言素案の概要図の色合いについては、もっと意図を持ったほうが良い。

●光平住宅政策課企画担当課長

福祉との連携は、個人情報の取り扱いについて現時点では大きな壁があるが、将来的な検討項目でどこまで書き込みができるか検討する。

●檜谷部会長

例えばフランスでも、とても困っている人たちは普通の集合住宅に住めないため、戸建住宅の活用を促進しているが、民間の個人に貸してセーフティネットで使うことはとても難しく、結局は社会住宅化している。サブリースのような形で、例えば、神戸すまいまちづくり公社が一旦借り受けて、さらにそれを困っている方に貸し出しマッチングをするイメージだが、簡単にできる話ではなく検討課題だと思うが、相手とのマッチングについては、やはり重要な課題だと思う。

経済的インセンティブについては、不動産業者はみな、登録してもあまり旨味がないと言い、家賃補助も改修補助も専用住宅にしないとサポートされないことが大きなネックになっている。一定の条件を設定することは大事だが、専用住宅にしくなくてもサポートが入る仕組みも検討の余地があるのではないか。

●清水委員

6 ページに施策の対象で挙げているが、実際にどの方が、どれぐらい困っているのかがよく分からない。セーフティネット住宅は、圧倒的に足りないということはわかるが、どれぐらいを目指せばいいのか、公的などころではどれぐらいの受け皿が今後必要なのか、もしくは必要ではないのかを可能であれば整理して、比率なども書けば、その対象がはっきりすると思う。

「将来に向けての研究項目」で、空き家については、予防策としてストックの活用になる前の段階で何か手が打てないかを考えても良いと思うが、その際、どうしても住宅総量の話になると思うので、市の住宅総量を今後どう捉えていくのかということも踏まえ、今後のあり方に少し視野を広げていただいても良い。

●光平住宅政策課企画担当課長

住宅にお困りの方にはこういうケースがあるというのはつかんでいるが、属性ごとの数字から掘り下げて、その中でどれだけいるのかをデータ的に整理できるものはない。

●檜谷部会長

困窮世帯の推計について、公営住宅の適正量を算出するための計算式は国交省が作成しており、当てはめれば数は出るが、ベースが住宅・土地統計調査であり、その調査自体にもいろいろな課題があるということは、検討グループでも議論してきたところである。また、きちんとした調査を全戸で行うことは困難なこともあり、結局、不動産事業者や福祉の窓口の話などを総合して、「大変な属性」という認識になっているのではないか。客観的なデータとしては、住居費負担率が非常に高い方や、居住面積の観点から最低居住水準を満たしていない方などは出せるが、機嫌よく住んでいる方もおり、実際に困っている人がどれだけということは把握しにくい。住宅としては、幅広く住宅確保要配慮者がおり、セーフティネットを重層的に構築していくというスタンスである。

すまいるネットをしっかりと位置づけているが、これは神戸市の強みであり今後もその役割は大いに期待されると思うが、寄せられる様々な相談などはどれだけ施策に反映されているのか。

●光平住宅政策課企画担当課長

すまいるネットへの相談は結構な数があり、特に高齢者の方が多く、実態も踏まえながら様々な施策を展開している。例えば、居住支援の取り組みでは、相談内容が住宅だけでは終わらないことを考え方のベースに持ち、様々な福祉の窓口との連携を検討するなど、様々な形で施策に反映している。

●佐藤委員

13ページのI-1で、「住宅にお困りの方への居住支援体制を総合的に強化する」は非常に重要なことで、それを行っていく主語として、「居住支援協議会が」や「居住支援協議会は」などが施策の方向性の中に入ってくるべきではないか。「取り組みの推進にあたって」では、流通促進は「すまいるネット」、セーフティネットは「居住支援協議会」が真ん中に書かれており、市とは別の組織という表現にされているため、市が行うことと居住支援協議会が行うことはある程度違いがあると思うが、19ページの「自治体の役割」では、居住支援協議会は何をするのかということが少しわかりにくい。

神戸市では、既に大きな役割を公的賃貸住宅が担っているというデータもあり、さらに言及していくということであれば、市営住宅に限らず、それに対応したコミュニティへの支援や生活支援などを打ち出せないかと思う。例えば、方向性として「属性に応じて市営住宅を提供・活用する」であれば、「コミュニティなどに配慮し」を付けるなど、新しい部分が見えるタイトル付けができれば良い。

「国への働きかけ」は国交省への働きかけだと思うが、厚労省側の課題も多く、例えば、居住支援法人が増えないのは、厚労省側からの呼びかけが非常に弱いからではないかという声もあり、厚労省側に対しても、すまいに対する支援を重視してほしいという要望が書けないかと思う。今回の議論だけでは難しいということだが、それを匂わせるようなことが書けないか。連動して、「将来に向けての研究項目」のセーフティネットに関して、市営住宅と民間との居住支援の見守りがばらばらになっていることの課題や、そうした区分けが福祉側あるいは地域側にあるのであれば、一体化できないかということ、また、空き家施策との一体化のようなことももっと進めていくべきだと思う。そうした総合的な取り組みを研究項目に挙げておく必要があるのではないのかと思う。

●光平住宅政策課企画担当課長

居住支援協議会が後ろの方で唐突に出てくるというご指摘については、記述を考える。

市営住宅のコミュニティ支援について、高齢者等の見回りを一定行っているが、重点的な支援が必要な属性の方については、市営住宅側で直接支援することが難しいところもあり、例えば、グループホームとしての活用などで、そういった属性を支援する団体に対して、空き室を活用していただき、そういった形での様々な「福祉との連携」が必要だと思っている。

国交省と厚労省それぞれへの働きかけについては、どこまでの記述ができるかは相談させていただきたい。

●和田委員

文章自体は非常によくまとめられていると思うが、長い目を見たときに、例えば、5ページの空き家の数について、市場で流通する空き家と市場で流通していない空き家があり、この区分は重要だが、市場性のある地域か市場性のない地域かという区分もまた重要だと思う。市場で流通している空き家は、ほとんどが市場性のある地域だから市場に流通していると思うが、市場性のある地域で市場で流通していない空き家が非常に問題だと思う。市場性がある地域だが流通していない空き家がどれぐらいあるのかデータでわかると、より効果的な施策が打てると思う。住宅総量については、将来的には「何区で何戸」などの目標があってしかるべきだと思う。

●光平住宅政策課企画担当課長

法定の調査以外にも、それぞれの目的を持って行っている調査がたくさんあり、今後は市場性が「ある」「なし」で分けるのか、例えば、「市街地」や「ニュータウン」などの地域性もあるので、そのようなことも意識しながら調査し、政策に生かしていくことが課題と思う。

また、住宅総量は明確に書きにくい部分もあるが、「国への働きかけ」の中で、「一定条件のもとでの新築抑制」という形で挙げた。

●檜谷部会長

市場性が全くないということは、いろいろな政策と連環している場所のため、住宅政策だけではなかなか難しいところだが、都市計画の立地適正化などと住宅も連動して考えていかなければならないという問題意識を共有しておけば良いと思う。

●平山副部会長

将来の研究課題として、住宅と福祉の連携はとても大事だが、ここで言われていることは、国交省系の住宅政策と福祉の対人政策との連携という意味だと思う。一方、福祉系の厚労省の住宅政策が非常に拡大している状況があり、住宅扶助の年間予算が6,000億円になっている一方で、住宅セーフティネットの予算は、未確認だが、10億円ぐらいと思われ、比べものにならないぐらい小さい。厚労省の住居確保給付金は、コロナがきっかけで急激に拡大し、期間の延長を繰り返している。厚労省系の住宅政策が増えてきていることとの関係をどう考えたら良いのかという論点が出てくるのではないかな。国交省系の住宅政策は、例えば、住宅セーフティネットの補助にしても、建物の質をどのように上げるのかという視点がどうしても必要であり、家賃低廉化という人のための補助にしても、建物の改善を条件にして家主に補助されることに、そういうロジックが働いている。他方、住宅扶助や住居確保給付金は、困っている人を助けるということで人に補助をするが、建物の条件は全くない。ロジックの違う住宅政策が2つ出てきている状況をどのように考えたら良いのか。所掌の範囲を超えて住宅政策のロジック自体をどのように組み立て直すのか。将来の話だと思うが、対人施策と住宅政策の関係についての課題を超えて、ロジックの違う住宅施策をどう統合するのかという課題もあると思う。

先程の例えば経済的インセンティブで国に対して踏み込んでいくと、神戸市側の補助裏の負担も出

てくる話だと思うが、この提言は審議会が出すので市長に向けて提言を行っても良いと思う。

●光平住宅政策課企画担当課長

参考資料3-4は、属性ごとに、住宅、福祉それぞれにどのような支援があるのかをまとめたもの。ご指摘のとおり、どこに着目するかによって要件などが変わるが、施策を行っていく中での連携ということで将来的な検討課題だと思う。ただし、自治体にできることにも限界があり、国の制度を裏づけに行っている事業がほとんどなので、その整理も必要だと思う。

●清水委員

今後のストックの考え方で、高経年マンション、マンションリ・ケアが増えてくると思う。今回のストック流通促進の検討の中で、いろいろ当てはまると思うが、どちらかという戸建ての施策に近いところも見受けられるため、今後、マンションについて考えていくことなどはいかがか。

●光平住宅政策課企画担当課長

マンションには1人の区分所有者に着目した住戸の話と、その区分所有者が寄り集まった管理組合という総体の話があり、個々の区分所有者に関する話は、これに包括されていると考えている。そうした意味では、この提言からマンションを省いたつもりはなく、区分所有者に対する話ということである。

また、マンション総体としての管理組合の話は、昨年度から別の場で、適正管理をしてもらうためにはどのようなことが必要かという議論を行っており、その提言も受けて神戸市では、届出制度と情報管理制度を年度内に運用開始をする予定になっている。その目的は、あくまでも適正管理であり、個々の区分所有者へのアプローチは、この提言の中で行っていく。

●檜谷部会長

2ページ11、12行目の「今後、新型コロナウイルスへの影響への対応も必要になる」について、今後ではなくて、今も必要だ。コロナの問題が一段落しても、ライフスタイルは確実に変わると言われており、それを踏まえていると思うが「今後」ということでなくて良い。

居住者の視点から「ライフスタイル」、「ライフステージ」という言葉が幾つも出てくるが、具体的にイメージされているのは、高齢者の単独世帯などが増えて、身体機能が虚弱化した住まい手が増えてくるのが、大きな認識としてあることを想定しているという理解で良いか。それならば、どこかでそのことは書き出したほうが良い。「ライフスタイル」だけでは個人の価値観のようなイメージだ。「ライフステージ」も、皆が高齢期の大変な問題とは思わないだろうし、障害者などはライフステージと関係ないため、もう少し社会的に配慮が必要な人たちが想定されており、この「ライフスタイルの変化」や「ライフステージの変化」という言葉が使われているとわかる表現が良い。

3ページ5行目の「補完的な役割が求められる」の「補完」は、国を補完するという意味で使っているのか。もちろん大きな制度の枠組みは国であり、市場機能が前提になっていることは理解しているが、自治体として誘導する部分もあると思う。ここであえて「補完的」という言葉を使うと、「市場の整備・誘導・補完」の「補完」という言葉がミスリーディングされないかと思った。

3ページ26行目の「経済的・物理的な事情」について、バリアフリーなどを想定されていると思うため、「物理的」より「社会的」のほうが良い。「社会的」というと、大きなことがイメージされるので、「経済的、社会的な事情など」で切っても良いと思う。

4ページ7行目の「住宅ストックが、ライフスタイルやライフステージに応じた住まい方に活用される」について、「住まいとして活用される」と素直に言ったほうが分かりやすい。大きな図の中で

も気になっており、提言素案の概要①だが、「住まい方に活用される」とは、住まいとして使われるということか。「住まい方」は「ライフスタイル」の言葉の言い換えのようなイメージなので、少し違うと思う。

4ページ13行目の「市営住宅では」のところは語尾が「果たす」なので、「市営住宅は」のほうが良いと思う。「市営住宅では」にされるのであれば、「役割が果たされる」の方が良い。同様に5ページ21、22行目に「住まい方」とあるが、「住まいの確保など」の方が分かりやすい。

●光平住宅政策課企画担当課長

「ライフステージ」「ライフスタイル」の話だが、必ずしも高齢者や、障害者などの住宅確保要配慮者のみをイメージしているわけではなく、単身の方や子育て世帯の方など、すべての方のライフスタイルやライフステージというところを意図している。

●檜谷部会長

それは理解しているが、より求められる施策に落とししていくとなると、そこは大きいと思う。リノベーションに関しては、シェアハウスや新しい住まい方への対応など、そのイメージに使えるキーワードだと思うが、「住生活」で書いていることは居住の安定確保ともつながると思う。どのように整理するかにもよるが、セーフティネットのことは全て「量」のところに書かれているが、両方に重なるといったため、具体的なイメージだけでも共有できると良いと思った。

●和田委員

住宅が活用される場合に、住宅でないという部分が含まれているのか。

●光平住宅政策課企画担当課長

活用されるという意味では、必ずしも住宅でなくても良いと思う。ただ、今回の議論の前提として、住宅としての流通、住宅としてのセーフティネット確保を一番に議論いただきたい。

●檜谷部会長

「住まい」という表現もふわっとした表現。「住宅」は、例えば、住宅・土地統計調査の「住宅」の定義にかなうものかどうかという議論をしなければならないが、「住まい」は実質住んでいるという状態を指し、その場というニュアンスで使える便利な言葉だと思う。

●清水委員

4章「今後の施策の方向性」が、「何々せねばならない」という形で終わっているが、方向性が「せねばならない」というのは、「取り組まなければならない、これが方向性だ」と少し絞り込まれたような気がするため、「取り組む」などで良いと思う。3ページの「補完的な役割」は、自治体が「補完的」というのは、少し後ろ向きにとれる気がするため、「主導的に」などご検討いただきたい。（語尾について議論）

●檜谷部会長

「施策の方向性」については、全体としてもう少し軟らかい表現にするようお願いする。

（本日の意見の提言（案）への反映は、会長に一任された。）