

令和2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2年8月18日（火）

10:00～12:00

場 所 三宮コンベンションセンター503号室

## 1. 開 会

### ●光平住宅政策課担当課長

令和2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」検討グループを開会させていただきます。

本日は、お忙しいところご参加いただきまして、ありがとうございます。

議事が始まるまで進行を務めさせていただきます、住宅政策課企画担当課長の光平です。

よろしく申し上げます。

今日の会議ですが、コロナウイルスの影響を考慮して、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きました。直前で出席変更の確認、接続のテストをさせていただきましたが、ご協力いただき、ありがとうございました。

検討グループは委員7名ですが、現時点で会場に山鹿委員、高野委員の2名にお越しいただいております。それから、オンラインで佐藤委員、平山委員、檜谷委員の3名と接続できている状態です。また、前田委員、日埜委員と電話で連絡をとりながら接続しようとしている状況です。

オンラインの会議を進めるにあたって、事前に操作方法を示した手順書をお送りさせていただいております。そこに記載させていただきましたが、ご発言いただく場合以外は、ミュートに設定いただくようお願いいたします。

また、ご発言いただく場合はアプリ内の「手を挙げる」を選択いただき、指名があった後にミュートを解除してご発言いただくようお願いいたします。会場に出席の委員は、ミュートを解除せずに、手元にあるマイクでご発言いただくようお願いいたします。

それから、手挙げ機能が使えない場合は、わかりやすく手を挙げていただくようお願いいたします。会場に出席の委員は、ピンクの棒を用意しているのでそれで表示をしていただくようお願いいたします。

そのほか、回線が重く、つながりづらくなった場合は、途中でカメラをOFFにさせていただくようお願いする場合がありますので、ご協力をお願いいたします。

以上が、オンライン会議を進めるにあたっての注意事項になります。

続きまして、資料確認をさせていただきます。事前に資料1から5まで送付させていただいております。説明にあたっては、その資料を画面に映し、画面共有しながらご説明させていただきます。

委員紹介は資料1のとおりですので、ご確認ください。

続きまして、議事の公開ですが、すまい審議会規則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、議事録についても公開することといたします。

それから、本日の傍聴の状況ですが、記者も含めて傍聴人はおりません。

後の進行を佐藤座長、よろしくお願いいたします。

## 2. 議 事

(1) 『ストックを活用した住宅セーフティネットの確保』のための論点及び今後の方向性

### ●佐藤座長

おはようございます。

本日の議題は、「(1)『ストックを活用した住宅セーフティネットの確保』のための論点及び今後の方向性」ということで、前回は、フリーにディスカッションをしていただきましたが、今回は、方向性も含めて議論をいただきたいです。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

### ●光平住宅政策課担当課長

約1年前になりますが、令和元年度第1回検討グループで意見をいただいたものをもとに、論点など今後の方向性を事務局で整理してご提示させていただいております。

検討グループの開催につきましては、今日の2回目が最後の予定ですので、今後の方向性について意見を出し切っていただきたいと思います。

今日いただきたい意見のポイントを2点ほど整理させていただいております。

1点目が、「民間賃貸住宅への円滑な入居促進のための居住支援」ということで、前回は意見がありました。家主側にもいろいろな懸念など不安があるという事実がある中で、円滑に民間賃貸住宅に入っていただくために、どういった居住支援が必要になってくるかというところです。

2点目が、「市営住宅で優先的に支援が必要な世帯について」ということで、民間賃貸住宅への入居が難しい方に、何を優先して対応していくかというところです。

1回目、2回目です。いただいた意見については、事務局で取りまとめて、今後、計画評価部会の方でご検討をいただき、最終的には提言案として取りまとめいただきたいと思っております。

資料の説明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。資料の説明をさせていただきます。

これから画面を資料に切りかえさせていただきます。

それでは、まず、資料2についてご説明をさせていただきます。

資料2は、「住宅確保要配慮者の推計数」で、前回、委員から「市内の全世帯約72万世帯に対して、それぞれの住宅確保要配慮者の属性にあたる方がどれぐらいいるのか」というご意見をいただきましたので、その参考資料です。

資料2の上段の棒グラフですが、年収300万円未満世帯は給与所得の方であれば、単身者で市営住宅の本来入居階層にあたる政令月収15.8万円以下となる世帯ということでお示ししております。収入について、オレンジ色が年収300万円未満の世帯、青色が年収300万円以上の世帯です。住宅の種別について、赤色が持ち家の居住世帯数、青色が公営・公的住宅の居住世帯数、緑色が民間賃貸住宅の居住世帯数です。

年収300万円未満世帯のうち住宅扶助受給世帯が3万1,500世帯、その他「高齢世帯」は高齢単身世帯と高齢夫婦世帯、「障がい者世帯」は身体障がいの方・療育障がいの方・精神障がいの方がいる世帯、「外国人世帯」、「子育て世帯」は夫婦と20歳未満の子がいる世帯、「ひとり親世帯」の状況を示しております。

上の円グラフは、住宅確保要配慮者全体のイメージを表しております。これは円全体が市内の全世帯72万世帯で、右上の「高齢単身世帯」から左上の「子育て世帯」までをあらわしており、青色が年収300万円以上の世帯、オレンジ色が年収300万円未満の世帯です。

続きまして、今回、主にご意見をいただきたいと思っております資料3ですが、民間賃貸住宅と公営住宅の「検討の論点」と「現状・課題」をお示ししています。「現状・課題」につきましては、資料5に参考資料集をつけておりますので、先に資料5から説明させていただきます。

資料5の1ページ目、「(1)住宅確保要配慮者を受け入れる際の不安・懸念」は住宅確保要配慮者を受け入れる際のオーナーが感じる不安・懸念を属性ごとに示しています。オーナーの不安・懸念の割合が高い属性としましては、「低額所得世帯」、「生活保護世帯」、「高齢単身世帯」、「高齢の夫婦のみ世帯」、「身体障がい者世帯」、「知的・精神障がい者世帯」、「外国人世帯」ということになっております。

「(2)民間賃貸住宅オーナーが感じる属性ごとの不安・懸念」は民間賃貸住宅のオーナーが感じる属性ごとの不安・懸念項目を左側から大きい順に3つあげております。青色が費用面に関する不安、黄色が死亡・身体能力・認知能力に関する不安、オレンジは日常生活でのトラブルに関する不安です。低額所得世帯は費用面に関する不安、高齢の単身世帯や身体障がい者世帯は死亡や身体能力・認知能力に関する不安、外国人世帯は日常生活でのトラブルなどの割合が高くなっています。

2ページ以降は、先ほど見ていただきました、属性ごとのオーナーが感じる不安・懸念をさらに詳細に説明をしている資料になります。2ページ目は「低額所得世帯」、3ページ目は「高齢の単身世帯」と「高齢夫婦のみ世帯」、4ページ目は「身体障がい者世帯」と「知的・精神障がい者の世帯」、5ページ目は「外国人世帯」と「父子・母子世帯」、6ページ目は「子育て世帯」に関する不安・懸念の割合を示しております。

7ページ目は「(3)民間賃貸住宅オーナーが感じる有効な居住支援サービス」ですが、「見守り・安否確認」、「連帯保証」、「死亡時の残存家具の片付け」、「家賃補助・家賃債務保証の低廉

化の補助」などの割合が高い状況です。

8ページ目は「セーフティネット住宅の登録を促進するための支援」ということで、オーナーに対して、「セーフティネット住宅として登録をしたいですか」というアンケートをとり、赤枠部分の「登録したい」もしくは「家賃補助等の支援があれば検討したい」という方が全体の2割、逆に「登録しない」という方が約5割という状況です。

セーフティネット住宅の主な登録要件の「住戸の床面積25平米以上」、「新耐震基準に適合する」について、「それに当てはまる」が全体の約4割という状況です。

9ページ目は、セーフティネット住宅の登録要件に当てはまるか、登録したいか、というものと空き家率を掛け合わせたものです。空き家の状況としましては、大体10%を超えたぐらいから30%未満ぐらいまでは、空き家が多くなるほど、前向きにセーフティネット住宅の登録を検討したいという意見が増えています。逆に、3割を超えますと、「よくわからない」という青枠部分が増える状況です。

その下段は、「登録意向のある民間賃貸住宅オーナーの年齢層」です。青色と赤色の「登録したい」もしくは「家賃補助などの支援があれば検討したい」は、若いオーナーほどそういったご意向の方の割合が高い状況です。

10ページ目は、「住宅の完成時期別、セーフティネット住宅への登録意向」です。「登録したい」、「検討したい」という意見が一番多いのは、昭和56年～平成2年ぐらいに建てられた住宅のオーナーです。

その下段の「【参考】住宅の完成時期別、住宅確保要配慮者の入居状況」ですが、青枠部分の実際に住まれている方が一番多いのが、昭和50年から55年ぐらいに建てられた、新耐震になる前の住宅です。

11ページ目は「公営住宅で優先的に受け入れるべき属性」ということで、「(1) 特定目的住宅の倍率から見る属性別の需要」ですが、神戸市でも特定目的住宅を応募しておりますが、応募倍率が比較的高いのが、「シルバーハイツ」、「障がい者世帯向け住宅」、「身体障がい者世帯向けの住宅」、「子育て世帯向けの期限付き入居住宅」です。

「(2) ポイント方式による募集結果」ですが、収入・家賃負担の状況、住宅の環境、世帯の状況などについて困窮度に応じて点数化し、より困窮度の高い世帯に入居していただくためにポイント方式を実施しています。応募者の平均と当選者の平均を比べますと、世帯の年収はより低い方、家賃負担の割合がより高い方が当選されているということで、ポイント方式によって、より困窮度の高い世帯に一定当選していただいているという状況です。

12ページ目は「(3) 応募住宅の選定理由」です。市営住宅に申し込みをされた方が、住宅を選定されている理由、応募されている理由ですが、全体的には「利便性・立地の良さ」で選んでいる方が6割を占めている状況です。「当選しやすさ」を理由に選ばれている方はわずかに4.7%という結果

です。

13ページ目は「(4) 市営住宅についての考え(入居困窮度)」ですが、「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8割です。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」という方は1割強です。

その下段の「(5) 市営住宅の応募者の割合から見る属性別の需要」ですが、応募者としては高齢者のみ世帯が36.2%で最も高く、次いで「ひとり親世帯」や「子育て世帯」の割合が高くなっております。

14ページ目からは参考資料として「市営住宅の募集の概要」、「申込資格」、「ポイント方式の配点表」、「特定目的住宅の種類」をお付けしております。

17ページ目は「属性や地域性に応じた公営住宅の運用」ということで、現在の市営住宅での集会所などを有効に活用した取り組みとして、集会所を「コミュニティカフェ」や「学習支援」の拠点として活用しているもの、もしくは「学童保育コーナー」としての活用、「買い物支援」の拠点ということで、買い物が難しいところで移動販売の場所として活用しているような事例などについて書いています。

最後は見守りです。市営住宅での見守り声掛け運動の状況ということで、65歳以上の高齢者のみ世帯に対して、指定管理者に、仕様書の中でも見守りをお願いしていることを追加提案している状況ですが、見守り声掛け運動によって救助されている件数を参考にあげさせていただいております。

その下段の「入居者の属性に応じた住宅変更」ですが、障害、高齢、病気などのために、階段室の住宅で、階段の昇降が困難な方に、住宅変更の申請を認めています。

「若年世帯の入居促進によるコミュニティの活性化」ですが、大学生に自治会活動の参加などを条件に目的外使用で郊外地の市営住宅に住んでいただくことも実施しております。

説明しました資料5を踏まえ、資料3のご説明をさせていただきます。

資料3ですが、検討の論点の上4つが民間賃貸住宅に関するものということになります。「現状・課題」、「前回いただいているご意見」について、「●」は資料5などに基づく「現状・課題」、「◎」は前回の検討グループでいただいたご意見です。まず、一つ目の「円滑な入居のための支援」は住宅確保要配慮者側から見た支援によって円滑に入居していただくための取り組みになります。「円滑な入居のための支援」は、自力で住宅の選定など入居の判断を行うことが困難な方に関して、民間住宅市場において住まいの確保が困難な属性という方が一定数存在するという状況の中で、その状況に応じた入居支援が必要になるということと、そのような住宅確保要配慮者の相談に応じてくれる不動産仲介業者が必要ということを書かせていただいております。

2つ目の「受入れ促進のための支援」は家主側から見た不安・懸念を払拭することによって受入れを促進する支援になります。「現状・課題」としましては、資料5の中でもありましたが、属性に応

じてオーナーが抱かれる不安・懸念の内容は異なるということで、それに有効な居住支援サービスを選定できるような支援が必要ということです。

また、前回いただいたご意見として、家主の心配は、生活支援に関するようなものが多い、入居後の相談窓口を紹介する支援も必要ではないか、などのご意見をいただいております。

これに関しての「方向性」ですが、住宅確保要配慮者の入居支援や、オーナーの不安・懸念の払拭などのために、不動産の関係団体、居住支援に関係する団体、社会福祉協議会、民生委員児童委員協議会などと神戸市の関係部局で「居住支援協議会」を平成23年度に設立しております。主な取り組みとしましては、すまいるネット、あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会など、高齢者の相談を受けることが多い窓口の職員が、相談を受けた際に適切な機関につなぐためのマニュアルを作成し、住み替え相談で活用する、また、神戸市が住宅の困窮度に関する調査を行い、ひとり親世帯の住居費の負担感が非常に高いという結果をもとに居住支援協議会の中で議論し、家賃補助制度をつくる、などといった活動を行っています。

今後、更に進めるべき支援・取り組みとして、「方向性」を書いています。物件探しから入居時・入居後の支援をそれぞれ属性ごとにあげております。例えば、相談対応可能な不動産業者のリストの運用や、物件探しの段階での同行支援、また、入居時・入居後については、社会福祉協議会や居住支援法人などと連携した民間のサービスの紹介など、必要と考えられる取り組みを「方向性」のところに書いています。

3つ目の「セーフティネット住宅の登録促進のための支援」は、資料5の中でありました、オーナーの約半数が「セーフティネット住宅の登録はしない」とおっしゃっている一方で、「支援があれば検討したい」という方が2割ほどおられます。

前回、「制度普及のためには、家主にメリットがあるような施策が必要ではないか」、「セーフティネット制度に賛同していただける家主の傾向を把握する必要もある」、「公的の機関が居住支援法人などサブリースなどに取り組むことも検討してよいのではないか」といったご意見などもいただきました。

今、神戸市にセーフティネット住宅の登録の問い合わせをいただく中で、登録要件を満たさない住宅が一定存在する状況ですが、実態に応じた登録要件の検討なども今後、必要になると書かせていただきました。

その「方向性」としましては、家主に対する相談体制の充実ということで、セーフティネット住宅に登録していただいたオーナーの相談窓口を用意する、セーフティネット住宅に登録していただいた住宅の補助事業などの充実、供給計画を策定して、登録基準を緩和していくようなことも考えられるのではないかと、いったことを書かせていただいております。

4つ目の「居住支援体制の充実」は、神戸市内に今、居住支援法人は12団体ですが、まだまだ数が

十分ではないだろうということで、さらなる担い手の確保など、各団体の居住支援スキルの向上、居住支援法人同士の連携などを支援していくことで、居住支援対応可能な地域・属性を補完し合うようなネットワークを構築する必要があるということです。

また、前回のご意見の中で、居住支援法人などが、地域で支援の仕組みを家主や不動産業界に向けて情報提供していくことも必要ではないかというご意見や、不動産業界と福祉団体との情報連携が必要ではないかといったご意見をいただいております。

これに関しては、居住支援団体の発掘・育成を、法人のネットワークなどを使わせていただきながら発掘していくことや、居住支援に役立つ情報の提供、その活動エリア・属性に応じて連携していく場づくり、情報共有の支援、などを書かせていただきました。

以上が民間賃貸住宅に関して取り組む検討の論点です。

その下2つは公営住宅についてです。

1つ目の「公営住宅で優先的に受け入れるべき属性」は、資料5の中でもありました「特定目的住宅の中には倍率が高い住宅もあり、より困窮度の高い世帯に対して優先的に提供していく必要がある」、「ポイント方式の結果、より困窮度の高い世帯の入居につながっている」という現状があります。

前回のご意見でも、神戸市は、公営住宅のストック数が他都市と比べて多いのがポイントであるといったご意見をいただいております。

これらのことを踏まえ、「方向性」としては、今後も特定目的住宅の募集やポイント方式による募集を充実していくこと、また、期限付き住宅などを充実していくということも考えられます。

2つ目の「属性や地域性に応じて公営住宅の運営」は、市営住宅の応募状況には偏りがある中で、郊外の空き住戸に関しては、地域コミュニティの活性化など、生活支援につながる取り組みを行っており、住まいの周辺環境や入居者の属性に応じて継続的な生活支援が必要であると書いています。

前回のご意見でも、切迫した困窮者がいる一方で、より利便性を求めるようなニーズも多いといったご意見、また、生活利便施設などを誘致することで住環境を改善して、ニーズが低い地域でも居住希望者を増やすことができるのではないかといったご意見をいただいております。

これらに関しましては、「方向性」として、現在行っている集会所を活用したコミュニティの活性化の支援、生活利便性を向上するための支援、こどもや子育て世帯を支援するような支援拠点としての活用など、また、地域需要に応じて市営住宅を利活用していくことで、グループホーム、社宅、学生寮などの利活用も、今後、促進していけるのではないかとしております。

このあたりについてご意見をいただければと考えております。

資料4は「属性ごとの住まいに関する支援策」です。「年収300万円未満世帯」、「高齢者」、「子育て世帯」、「障がい者」、「外国人」、それぞれの属性に応じて、市営住宅以外の支援施策な

どの現状を書いております。これに関しては、市営住宅で今後、特に支援が必要な世帯、受け入れを強化していく世帯をどのように考えるかを検討いただくための参考資料です。

「年収300万円未満世帯」は、住宅扶助として、最低生活費と収入を比較して受給の可否を判断し、上限額に基づいて支給する支援や、住宅確保給付金などの支援もあります。

現状は、年収300万円未満世帯が公営住宅の本来入居者層になることと、民間のオーナーの不安・懸念感でいうと、住宅扶助を受ける世帯は、住宅扶助を受けていない世帯と比較して不安感が下がることがあり、一定の費用負担をすることで、民間賃貸住宅に入居することが可能ではないかとしております。

「高齢単身世帯」は、約9割の方が年収300万円未満世帯であり、そのうち住宅扶助を受給されている世帯は約2割です。

高齢者は、「高齢単身」・「高齢夫婦」、「要支援・介護者」のそれぞれについて、高齢者向けの住まいや介護保険（施設）などで、これだけの世帯が現在お住まいであること、補足としては、「家賃債務保証を受けられる年齢」ということで、制限なしが5割を超えるぐらいになってきておりますが、中には65歳以下や70歳以下など家賃債務保証に年齢制限が設けられているといった現状があることを示しています。また、「年金受給の状況」では、厚生年金を含めて国民年金を受給されている方が40万人いますが、そのうち国民年金のみの方が約7万人います。

現状をまとめますと、高齢者世帯に関しては、民間、公営を含めていろいろな住宅・施設がある中で、入居ができる住宅・施設に関しては、夫婦や単身などの属性による要件の差はない状況です。高齢の単身世帯は、民間のオーナーの不安・懸念感が比較的高く、実際に民間賃貸住宅の居住割合も低くなっているおり、また、国民年金の受給のみの世帯が一定いる中で、今後、生活資金の不足によって困窮される方が出てくるのではないかが懸念される状況です。

「子育て世帯」は、支援施策として、神戸市でも国が定めますセーフティネットの家賃補助の「子育て世帯向けのセーフティネット住宅の家賃補助制度」を行っております。その他、ライフステージに応じた住み替え支援ということで、よりよい住環境に住み替える際の引越費用などの補助も行っております。また、先ほど説明させていただきました、「ひとり親世帯の家賃補助」として月1万5,000円を最長6年間といった神戸市独自の家賃補助なども行っております。

補足データとして、ひとり親世帯の負担感は、生活必需品を切り詰めるほど苦しいと言われる方が、ひとり親世帯全体で20%、民間賃貸住宅に住まわれている方で37%ということで、非常にひとり親世帯に関しては負担感が高いといったところが現状としてあります。逆に、オーナーの不安感はこの属性に比べると低いという状況です。

「障がい者世帯」については、身体、療育、精神のそれぞれにおいて、グループホームや施設などがこれだけ用意されています。

補足データとして、民間のオーナーの不安・懸念感は障がいの種別によらず高い中で、民間賃貸住宅での居住割合は比較的 low、持ち家の割合が高くなっております。

「外国人」は、神戸市が「共同居住型住宅の改修補助金」として既存の住宅をシェアハウスとして改修をし、住まいにお困りの方に賃貸した場合、改修工事費の2分の1、上限50万円の補助を、今年度から新しく実施しております。

また、市営住宅に関しては、郊外の空いている市営住宅などを活用して、社宅利用していただけるような地域活力向上事業を、西区の一部の住宅で実施しております。

補足データとして、市営住宅での外国人の入居資格は日本人と同様となっております。

「現状」ですが、外国人の在留資格なども例であげていますが、就労を目的とした外国人は、雇用企業などに住宅確保を行う責任があるとなっております。

こういった現状を踏まえ、今後、市営住宅で特に支援が必要になってくる世帯、受け入れを強化していく世帯に関してご意見をいただきたいと思っております。

事務局からのご説明は以上です。

●佐藤座長

はい、ありがとうございました。膨大な資料のご説明でしたが、今後、計画評価部会の提言案としてまとめていくということです。

前半と後半に分けて質疑、意見交換などを行っていきます。

最初の資料2は需要に関する全体のボリュームのイメージを、前回の質問に対して作業をしていただいたものです。また、資料4は、属性ごとにどういう対応をされているのかという方向性に関する議論につながる資料で、主に論点等がまとまっているのは資料3です。

前後のデータ等を見ながら、まずは民間賃貸住宅に関して、居住支援や登録住宅の話、相談対応など質問・ご意見などあれば、画面上で手を挙げていただき、ご発言ください。いかがでしょうか。

●平山委員

幾つか質問させていただきたいのですが、民間空き家を使ったセーフティネットの実績がなかなか上がらないのは、神戸市だけではなくて、全国的にそのような状況で、理由はいろいろあると思いますが、一つはやはり経済インセンティブが乏しいことだと思います。

改修と家賃低廉化に関して、国がその費用補助をするということですが、その部分に自治体が踏み込むことができるのかどうかです。これは自治体によって事情が違いますが、神戸市として踏み込むことができるかどうかをお伺いしたい。

関連して、資料4の「子育て世帯」と「ひとり親世帯」の家賃補助制度とセーフティネット法上の家賃低廉化補助との関係、あるいは交付金を使った制度なのかなど、その辺りの整理を少し聞きたいです。

また、「ひとり親世帯」と「子育て世帯」の家賃補助について、他の属性にも広げていくことは、難しいのかどうか。

民間住宅と公営住宅との役割分担をどう考えているのか。公営住宅の倍率が高くて入れない人に民間住宅を供給しているというだけのことなのか、あるいは、積極的に公営住宅と民間住宅は、広さ、立地、家賃が違うから果たす役割が違うということを想定しているのかどうか。

それから、外国人に公営住宅を社宅として利用してもらっているが、神戸市としては、人口減少の労働力対策として積極的に居住の安定を図って、外国人に神戸市で積極的に暮らしていただくという方針なのかを教えてください。

●佐藤座長

ありがとうございます。

事務局から、ご回答をお願いいたします。

●光平住宅政策課担当課長

経済インセンティブは、国の制度等があります。神戸市でも、一部の属性の方については行っていますが、公費の負担も伴うので、それをどこまで広げていくかは、今後の検討課題だと思っています。

現在、「ひとり親」と「子育て世帯」に対して家賃補助を行っていますが、経緯は、居住支援協議会の取り組みの中で、いろいろな属性の方の住宅費の負担感、住まいの困り度を、平成26年度、27年度に調査し、その中で、特にひとり親の世帯については、住宅の負担感が、他の属性に比べて高いという調査結果が出ていたということもありまして、より優先的に対応していくべき属性であろうということ。また、子育て世帯も、恐らく一定の収入はありますが、逆に支出も多い世帯なので、優先的に行っていくということで、今この2つの属性に対して家賃補助を行っている現状です。

これをどこまで広げていくかということですが、先ほど申し上げたとおり、一定の財政負担が伴う中で、検討課題と考えております。

国の家賃補助・国費との関係について、「ひとり親世帯の家賃補助制度」は、制度としては神戸市独自の制度になります。国の家賃補助ではないですが、国から交付金として、提案事業という枠組みの中で国費を充当しております。「子育て世帯向けのセーフティネットの家賃補助」は、国の制度を活用して運用しています。ただ、実績が上がってないという課題はあります。

民間住宅と公営住宅の役割分担ですが、これは、まさに検討グループでご意見をいただきたい部分です。市としては、民間住宅で受け入れていただける方は、そこでしっかり対応をいただき、難しい方は公営で一定対応が必要と考えておりまして、その中でご意見をいただきたいです。

外国人の方に公営住宅を社宅として利用していただいているということですが、実は公営住宅を外国人に限って募集したわけではなく、郊外の一定空きが出ている公営住宅について周辺の企業などが

社宅利用できるようにと募集したもので、それが日本人従業員でもよかったのですが、結果的に外国人を雇用されている企業などから応募いただき、運用しているところです。

外国人に関しては、統括する課ではないので、全市の方針を明確には言いにくいですが、実態として今後、多くの外国人が入ってこられるという中で、いろいろな分野で支援をしていきます。

以上です。

●佐藤座長

平山先生、今のご説明でよろしいでしょうか。

●平山委員

はい。どうもありがとうございました。

●佐藤座長

一つ確認ですが、平山先生がご質問された公営住宅と民間住宅の役割分担は、今日の論点の2つに入っていないですが、ベースには絶対必要な議論だと思うのですが、そのあたりはどう扱えばよろしいでしょうか。最後の公営住宅の優先的に入居が必要な世帯という議論には必ず関わってくると思いますが。

●光平住宅政策課担当課長

そうです。まさにその議論ではないかと思ひまして、優先的に公営住宅で対応すべき属性がどういうものか、公営住宅と民間住宅の役割分担を意識して、資料3、資料4を今回挙げさせていただいていますので、その中でご意見をいただきたいと思っております。

●佐藤座長

はい、わかりました。その議論は後で整理するとして、民間の賃貸住宅の入居支援でご質問・ご意見がありましたら、いかがでしょうか。

先ほど居住支援協議会のご説明がありましたが、すまいまちづくり公社「すまいるネット」に相談窓口があり、そこに来た相談、年間7,000件ぐらいあるということですが、その中の半分以上が高齢者からのご相談で、今のところそのマッチングを最後まで見届けることまではやっていないということですが、自分で探せるようにいろいろな情報提供をしているということを知ったのですが、そのあたりの問題・課題などは起きているのでしょうか。

●光平住宅政策課担当課長

居住支援協議会の事務局はすまいるネットと神戸市が共同で行っているのですが、なかなか居住支援協議会の窓口との切り分けが難しく、すまいるネットでも多く受けているということです。

居住支援協議会の取り組みとしては、いかに円滑につないでいくかということが課題でして、例えば、地域包括支援センターや区の窓口などと情報共有しながら、対応マニュアルも作成しながら、今、取り組んでいるところです。

●佐藤座長

はい、ありがとうございます。それと、日埜委員のような地域で居住支援をされている団体との関係はどのようになっているのでしょうか。日埜委員、お願いいたします。

●日埜委員

西須磨だんらんの日埜です。居住支援法人をやっています、元年度は5件の相談がありました、成立はしませんでした。2年度は8月までで5件あり、成立は1件だけで、なかなか成立できません。その点は、先ほども言われたように、まだまだPR不足で、福祉の窓口では喜ばれていますが、地域包括支援センター、居宅介護支援センターなどにもっとPRしていただけないかと思います。

●佐藤座長

ありがとうございます。

●光平住宅政策課担当課長

日埜委員のような居住支援法人の方々との関係でいいますと、入居に不安・懸念を持っておられるオーナーの安心につながる居住支援法人の活動が、今後、一つのポイントになってくると考えておりまして、居住支援協議会と居住支援法人の方、その中で、例えば不動産の関係、市関係部局なども含めて、どのような連携関係をつくっていくかが今後の検討課題だと思います。今、それが円滑に行っているとは正直言いにくい状況ですが、そこをよりよくやっていくためには、どういうふうな連携が必要なのかが、今後のポイントだと思います。

●佐藤座長

はい、ありがとうございます。すみません。先にソフトな支援から入ってしまいましたが、他にご意見などがあれば。

前田先生、お願いいたします。

●前田委員

社会福祉の前田です。質問というより、私が調査している内容を少し紹介させていただきます。

オーナーサイドの意見で、もう少し踏み込んでお話しさせていただきますと、私がオーナーとお話した中では、属性的に、認知症の方と、それから精神障害の方が家を探されているが、なかなかうまくいかない。認知症の方は、先ほど出ました地域包括支援センターもしくは居宅介護支援事業所のケアマネジャーが24時間介護をやる形でしたら、結構進み出しています。また、家族が同居すると、オーナーも「それなら、いいよ。」というところが多いですが、課題として残っているのが精神障害の方です。精神障害の方は、「家族がきちんとします。」、「保健師さんにつながっています。」と言っても、なかなかオーナーサイドはオーケーしないという現状です。

それから、大阪は路上生活者や低所得の方が非常に多いため、生活保護の住宅扶助を受けている方が多いです。住宅扶助を受けている方ならオーケーというオーナーはいます。1カ月、4万円から5

万円ぐらいは確実に安定的に入れるという形で、「生活保護の人なら家賃の滞納がないので、いいですよ。」という非常に優良なオーナーもいます。「生活保護ならいけます。でも精神障害はだめです。」みたいなことも出てくるみたいです。

外国人について、大阪府は、外国人を大切にする施策をしまして、特に福祉施設に勤めている外国人で、学生をしている、例えば、介護の学校や社会福祉の学校に行っている外国人には、1カ月5万円補助しています。5万円の奨学金は現場で働くと返さなくてよい奨学金です。また、大阪府は施設側が保証人になり奨学金を出す形もありますので、5万円は確実に確保でき、施設側からも住宅手当を数万円出すところが非常に増えているので、施設に勤めている外国人とオーナーサイドは非常にうまくいっています。ただ、施設と違う企業は、トラブルがまだ多いので、外国人は、なかなか受け入れていただけないところが多く、外国人にインタビューをすると、例えば「カレーはダメ」などの規則をオーナーから言われることもあり、なかなかうまくいっていないかもしれません。

母子家庭については、九州の事例で、民間賃貸住宅で母子世帯もしくは父子世帯ばかりが集まるようなシェアハウスをつくらうとしているところがあります。社会的孤立を排除するというのが目的の1つですが、オーナーサイドとしては家賃滞納をなくすことです。何人かの母子世帯があるとお互いに貸し合い、家賃滞納がなくなった事例があります。神戸市も、シェアハウスをサポートしていくみたいです。属性を分けてシェアハウスをすることも一つと思うのと、またオーナーサイドの対応能力とニーズは、オーナーによって違うので丁寧に対応する必要があると思います。

最後に、大阪でうまくいっている地域は相談のネットワークがしっかりしており、何かあったときに、オーナーサイドが駆け込めるような窓口があります。これにより空き家対策はどんどん進んでいます。セーフティネット制度がいまいち進んでいないと感じるところは、空き家が残ってしまっているという現状ですので、空き家対策の観点も踏まえ、これから様々なことに取組んでいただきたいです。

すみません。質問というより意見でした。ありがとうございます。

以上です。

●佐藤座長

ありがとうございました。いろいろな各地の事例等もご紹介いただき、大変参考になると思います。先ほど、日埜委員が「8月までで5件あり、成立は1件だけ」ということですが、決まらなかった理由はおわかりでしょうか。

●日埜委員

家賃が高い、車いす仕様になっている住宅がないということですね。

また、身寄りのない人をどう対応するか。緊急連絡先がない人は、私たち居住支援法人が対応するのか、どこでしていただけるかというのが一つ問題です。

それから、成立した1件は、地域の不動産屋です。

●佐藤座長

ありがとうございます。今のお話でも、家賃の問題、住宅の質の問題、それから、一番大きいのが緊急連絡先、身元保証の問題です。この問題は、それぞれの不動産屋が、独自の債務保証などを持っており、神戸市も最初その辺を取り組もうとされていましたが、実績が上がらなかったということでしたが、やはり大きな問題になってくるのでしょうか。

高野委員、ご意見がありましたらお願いします。

●高野委員

そのとおりです。基本的には緊急連絡先、保証人が必要になりますし、保証会社もそれがないと通らないということも出てきており、一番重要になると思います。賃貸保証は、結局、賃料の保証しかないため、連帯保証人または緊急連絡先がない場合、中で孤独死された場合に、遺体の引き取り相手がありません。賃料の問題よりも、その後の遺留品の問題などが残るため、保証人（相続人）がわかるということが必要になると思います。

●佐藤座長

ただ、既に商品として出回っている中で、市に何ができますでしょうか。

●高野委員

これだけではできないと思います。確かに保証人なしでの賃貸債務はできますが、やはり緊急連絡先は、どうしても必要になり、結局、賃貸保証は、賃貸の賃料の保証しかしませんので、連帯保証人または緊急連絡先がなかった場合、中で孤独死された場合に、ご遺体を誰がお引き取りになるのかという状況になりますので、賃料の問題よりも、やはり保証人、属という相続人がきちんとわかることが必要になると思います。

●佐藤座長

はい、ありがとうございます。多岐にわたるもので、資料3などを見ると、死後事務委任、成年後見人などが、今後、新規で必要な部分で挙がっておりますが、特に高齢者などでは多くなっていると思います。ありがとうございます。

高野委員、お願いいたします。

●高野委員

先ほどの補足になりますが、資料3の民間賃貸住宅の入居促進が我々、宅建業者の仕事で、住宅確保要配慮者の相談に応じる不動産屋のリストは、宅建業界でお手伝いできることがあれば協力したいと思っております。

「受入れ促進のための支援」ですが、民間でも大分対応はしてきており、賃貸債務保証会社では、外国人専用の家賃保証も行っており、家賃の督促なども現地の言葉で通訳し、対応が進んでおります。

また、遺留品の整理、夜逃げ専門の業者なども出てきており、家財保険のオプションで孤独死の場合の遺留品の処理、原状回復のための費用補助なども出てきております。ただ、先ほど言いましたように、保証人がいない場合、緊急連絡先がない場合の問題は、どうしても残ります。

特に、問題になるのは、相続の問題で相続人が見つからない方が結構多いです。契約者が亡くなっても賃貸契約は終了しませんので、当然賃借権は相続されますが、保証人は、ご遺体はもちろんです。その遺品の受け取りもできない。また、相続人が見つかったとしても、相続放棄される方が結構いますので、そのあたりが今後問題になると思っております。

それから、受入れ促進のための支援ですが、入居後の相談窓口が一番重要と思っております。基本的に、家主が不安でセーフティネット住宅の登録が増えないということが、一番の原因になっていると思っております。

住宅確保要配慮者の方を入居させることが目的になり、その支援ばかりが先になり、入居後の居住支援が後回しになっているのではないかと思っております。特に、高齢者の方が入られた後の見守りの問題、安否確認の問題がこれから増えてきます。認知症の問題などはこれからしっかりと考えていかないといけないですし、外国人に対して、通訳者がいる相談窓口の設置を神戸市にさせていただきたいです。

また、退去時の問題では孤独死の場合の遺留品引き取り、現状回復費用の問題など、更に議論していく必要があると思っております。

そこから「セーフティネット住宅の住宅登録促進」ということですが、貸し主のメリットは何らかの形で必要と思いますが、そのメリットは、この家賃補助という金銭的なものはそれほどないと思います。それよりも、入居後の不安を取り除くための支援、それに伴う補助制度ができればよいと思っております。

また、説明の中に60歳代の登録が少ないとありましたが、これは登録したくないのではなく、登録が面倒なのだと思いますので、登録の簡素化を考えてほしいです。

あと、緩和制度で国が面積を25平米と定めていますが、20平米でも十分良い物件がありますので、面積を少し緩和できればよいと思っております。

売買契約は、売買代金を払って物件を引き渡したら、それで終了ですが、賃貸契約は引き渡したときから始まり、入居者が退去するまで続いていきます。もし契約者が亡くなったとしても、賃借権というのは相続されますので、契約は、解除して明け渡すまでずっと続きます。セーフティネットの確保は、入居することだけではなく退去までの間で、借り主には優しく、貸し主には安心できる居住支援を考えていただければと思っております。

私からは以上です。

●佐藤座長

ありがとうございます。実態に即したご意見だったと思います。いろいろな視点からご発言いただきました。

その中で、身元保証、緊急連絡先は非常に大事で、借り主に何かあったときに対応してくれる人が明確でなければ、なかなか貸しにくいということだと思います。

また、貸し主が入居者に関して相談する窓口がわからないというところで、その人の問題を大家さんがかぶってしまうのではないかということについては、居住支援協議会の役割は、借りる人だけではなく、貸す側に対する情報提供などもあると思いますので、居住支援協議会として、どのように貸し主が安心感を得られるような情報提供ができるのかを議論していく必要があると感じました。

セーフティネット住宅の登録について、自治体によっては、登録はあまり考えずに、本当に紹介できる実質的な、耐震基準などは考えない住宅でも提供していくところもありますが、その登録要件を満たさない内容が、面積なのか、耐震基準なのかによっても考え方が違うと思います。神戸市はどのようにお考えでしょうか。

#### ●光平住宅政策課担当課長

セーフティネット住宅に関して、面積か、耐震性かという中で、耐震性につきましては、国の要件の中で緩和しようがない部分になっていますので、そこを市独自に何とかしていくというのは難しいと思います。面積基準は、緩和することによって登録が増えるのであれば、検討していくべきではないかと考えております。

兵庫県は、セーフティネット住宅の枠組みとは別に、「ひょうごあんしん賃貸住宅」という耐震性能・面積基準を問わない住宅の登録制度を行っております。神戸市も対象区域に入っており、市内でも登録している住宅がありますので、そういうところとも連携していく必要があると考えております。

以上です。

#### ●佐藤座長

ありがとうございます。国の制度の基準と入るための家賃に応じた住宅と、かなり差があり、その問題は大きいと思います。

そのほか、民間賃貸に関して、檜谷委員、お願いいたします。

#### ●檜谷委員

ありがとうございます。ご意見を伺いながら、この制度を活用していくために、いろいろな工夫が必要と感じました。住宅の基準は現実に即した柔軟な仕組みをつくることが重要と思いますが、そこはしっかりとコントロールも必要と思いました。

これからまだ高齢者は増えていきますし、とりわけ単独世帯化する高齢者が一方で出てきます。そうすると、その高齢者世帯をすべて公営住宅でカバーすることは難しく、民間賃貸住宅である程度サポートしていただく必要がありますが、死亡されたときにどうするかなど、色々な課題が提起されて

いて、その支援を住宅部局だけでは難しいと思っておりました。後見人制度をより使いやすくするなど、色々な課題があると思いましたが、家主の不安を払拭するなど、色々な契約のモデル、入居されるときに色々な条件をしっかりと認識しているときに、契約をきちんとしていただいて、「こうなったらこういう対応をします。」ということを書面で交わすなど、色々な工夫の余地があるということをお聞きしながら感じました。その仕組みを探求していく必要があると思いました。

それから、一つ質問ですが、今回は登録促進ということですが、必ずしも専用住宅ということではあまり考えていない、それをやるというよりも、まずは登録していただく住宅を増やすという理解でよかったですか。

●光平住宅政策課担当課長

事務局の意図は、登録をいただき、入居を受け入れていただける住宅を増やすことを意識しております。

●檜谷委員

十分な数が確保できているのかどうかというあたりが、先ほども前半の話で、どのようにして本当に困っている人をつかまえるのかという議論があり、神戸市は、「すまいるネット」というとても良い仕組みを持っていますが、そこだけで大丈夫なのかなと思います。そこをまず活用しながら、かつ、すまいるネットに行ける人は、意識が高い方で、そうではない人たちは、地元の不動産事業者がつかまえるのかもしれませんが、そういうところでお困り事を言ってこられる方をうまく支援につなげていく、その仕組みはさらに工夫が必要と思いました。

●佐藤座長

日埜委員、お願いいたします。

●日埜委員

近所にたくさん空き家があり、勿体ないと思います。知り合いに、もう一度アパート経営をやる気はないか聞いてみたのですが、「年をとると、今さら住宅を改修して貸すにはお金もないし、後がどうなるかわからないからできない。」と言われました。それに対する政策は、どのように考えているのでしょうか。

●佐藤座長

地域に密着した部分でどういう対応があるのか、お願いします。

●光平住宅政策課担当課長

空き家対策は、アパート、戸建て住宅など、できるだけ活用いただくように検討しています。使えるものは使い、使うために大きな投資が必要な古い住宅は、逆に解体の支援などを行っております。使うきっかけづくりについては、家賃補助や住み替えの補助などを行いながら、古い住宅を活用する取り組みを、セーフティネットとは別の視点で行っています。すまい審議会のもう一つの検討グルー

プのテーマにもなっています。

●佐藤部長

空き家の活用を即地的に進めていく中で、住宅セーフティネットに使えるようなアレンジをしていく機能が地域にまだないと思います。居住支援協議会などを調べると、政令市の場合、区役所との連携がとても重要で、区のまちづくりのレベルでその両方がマッチングできるといいと思いますが、区役所との連携はどうされているのでしょうか。

●光平住宅政策課担当課長

既存住宅の活用という視点よりも、現在の居住支援協議会においては、例えば、高齢者の居住支援では、高齢者は、単独の悩み事ではないため、いろいろな窓口適切につなげていく必要がありますので、そのような高齢者の住み替えも含めた支援ということでは、区や地域包括などと情報共有を行いながら取り組みを進めているところです。

●佐藤座長

そのあたりが進み、居住支援協議会が各区にできると、居住支援法人の活動もスムーズになるのではないかと感じています。

●光平住宅政策課担当課長

先ほど、高齢者の具体例を挙げさせていただきましたが、それ以外でも、入居後の対応について、資料3「受入れ促進のための支援」の今後の方向性について、住宅施策だけではなかなか対応できないことばかりです。区や福祉部門、それから地域で活動する団体や民間事業者も含めて、いろいろな連携の仕組みをつくっていくことが、今後の一番大きな課題と考えております。

●佐藤座長

ありがとうございます。

山鹿先生、いかがでしょうか。何かご意見があればお願いします。

●山鹿委員

「住宅セーフティネット」と一言で言っていますが、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など、必要な支援の中身が全く異なりますが、オーナーがそれぞれに対してどうすれば良いかという知識をすべて持っているとは到底思えないし、それを教育するというのもなかなか難しいです。空き家が一軒あるときに、「高齢者はどうですか。」と聞いて「いや、高齢者は……」、「では、障害者の方はどうですか。」みたいな聞き方をしていくことも恐らく現実的ではありません。そうすると、ある程度、高齢者ならいいよという特化した形の登録になり、その地域に高齢者に特化した空き家を持った住宅と、その隣には障害者に特化した住宅があり、その地域は両方を支援できる体制を持っていないといけなくなります。領域に応じて支援体制が違うので、ある程度絞った体制を組んでいくのもいいと思います。これだけ広げて、空いているからということではなかなかうまくいかないと感じまし

た。

以上です。

●佐藤座長

はい、ありがとうございます。市からお願いします。

●光平住宅政策課担当課長

一度に全てを進めることは、確かに難しいと思います。今後5年、10年をどのような方向性で議論を進めていくべきかご意見をいただき、個別の施策をもう少し、具体化していく中で、ターゲットを絞りながら施策を検討する必要があると考えております。

●佐藤座長

ありがとうございます。神戸市は、他都市に比べると、地域の福祉の力などが非常に強いところで、既存施策でも対応できるものがあるが、それぞれがばらばらなので、大家さんに伝わりにくいと思います。パッケージ化して上手に見せることができると、それほど今の制度を変えなくても、できるのではないかと感じております。

②市営住宅で優先的に支援が必要な世帯について

●佐藤座長

まだ議論が尽きないと思いますが、次の議題「市営住宅で優先的に支援が必要な世帯について」と「公営住宅と民間賃貸との役割分担」も含めて、ご意見・ご質問等ありましたら、お願いします。

例えば、資料2を見ますと、公営住宅は高齢単身・身体障害者などが大きな比率を占めています。これはそれなりの役割を果たしていると思いますが、今後さらにどのようにしていけばいいのかなど、ご質問いかがでしょうか。

例えば、東京都の文京区では、シルバーハウジングのLSAの業務を1日追加し、その追加した1日分で、周辺地域の民間賃貸にお住まいの制度によって入居した方の見守り相談を電話で行っています。指定管理者が公営住宅に対して行っている見守りなどを同じようなサービスとして地域に広げていくなど、あるいは、集会場を活用したコミュニティカフェに、制度によって入居した方にも情報提供していく、何かそういう相乗りみたいなことができないでしょうか。完全に公営と民間を分けるのかどうかです。

檜谷委員、お願いいたします。

●檜谷委員

分ける必要はなく、公営住宅は市民にとって共通の財産だと思います。公営住宅を上手に活用し、皆のためになれば一番良いと思います。

住宅政策の議論でいいますと、公営住宅はセーフティネットのコアという位置づけがあり、より困

っている方、民間で受け入れが難しい方、そこをサポートしなくてはいけないということが原則としてであると認識していますが、他方で、今のストックのあり方は地域ごとに状況が違って、既に神戸市もそうですが非常に多くの高齢単身世帯を受け入れているわけです。だから、団地によってはコミュニティミックスがすごく課題になる場所もあり、そこにすべて一番大変な方を受け入れることが難しいと考えられる地域など、ストックの形態というものがあることも確かで、そのあたりはしっかりと地域ごとに目標設定をしていき、民間と公営住宅でどのような負担を分かち合うのかということについて、公営住宅ストックを急に分散配置することもできませんので、それは現実的な方法を少し考えていくことしかないと思います。

●佐藤座長

はい、ありがとうございます。地域ごとに役割が違うのではないかとということ、単に入居させるのではなく、その後の居住の問題、その場所に住むことで、安定した生活が得られるかなども重要な視点になると思います。

前田先生、お願いいたします。

●前田委員

神戸市は、公営住宅と地域包括支援センターのレベルがとても高いです。神戸市は24時間体制の相談活動について、政令指定都市で群を抜いています。地域包括支援センターは中学校区に1カ所あり、それが各公営住宅もサポートしています。

神戸市は、訪問介護と訪問看護の数もとても多いですが、それが必ずしも地域に根ざしておらず、知らない人が多いです。6年前に介護保険で、より制度に力を入れたのが、24時間の訪問看護と24時間の訪問介護をあわせた制度ですが、地域の方が知らないようで、利用者は少ないです。

公営住宅が非常に少ない小都市の事例ですが、地域包括と民間の24時間型サービスを組み合わせ、自宅の施設化を図り、公営住宅をサービス付き高齢者向け住宅のようにされるところがあります。小さい都市ほど発展してきていますので、そのような形で、せっかく社会資源として膨大な量の24時間型のサービスをお持ちなので、その民間と公営住宅とをうまくあわせれば、北欧のような住宅だけ提供し、外部からサービスを受け入れ、24時間見守る形が、神戸市はできると期待しています。オーナーサイドに社会福祉の資源、地域包括支援センターや24時間訪問介護・看護がたくさんありますのでマッチングされていないのがもったいないと感じます。

以上です。

●佐藤座長

ありがとうございます。「神戸市はすごい」という話はよく聞きますが、お住まいの方が認識していないかもしれません。公営住宅でも24時間の見守りができかけているところで、民間のオーナーにもそれを伝えていけばいいのではないかとのご指摘でした。

公営住宅のポイント制度がうまく効いていると感じており、そうであるとすれば家賃負担が困難な人たちを、今後戸数が増やせない中でどう受け入れるのかという点で、民間住宅の家賃補助を考えていくことも必要ではないかと思えます。

はい、平山先生、お願いいたします。

●平山委員

困窮者をポイントシステムで優先入居させることにより、住まいは安定しますが、地域のコミュニティが維持できるのかという問題あります。高齢者の方の割合が半分を超えており、70歳、80歳の高齢者の割合がとて高くなることで、住宅の安定と地域の安定が必ずしも整合しないです。一方で、神戸市は、学生の若い人向け住宅の供給も行っていますが、その組み合わせ方をどのように考えておられますか。

あと、震災復興のときに、高齢者に大量の公営住宅を供給し、現在どうなっているのかが知りたいです。

以上です。

●佐藤座長

お願いいたします。

●光平住宅政策課担当課長

震災復興の関係で、高齢者をたくさん受け入れて、今も高齢化率は非常に高い状況になっております。そういう高い状況の中で、震災後から、さまざまな見守りなども行い、例えば、地域包括支援センターのサテライトとしての見守り拠点を市営住宅の中で行っています。

現状の対応は、参考資料18ページに記載していますとおり指定管理者にできるだけの見回り、声かけを行っていただいています。今後も高齢化率が上がっていくかもしれない状況の中で、さらにどうしていくかということは、今後の検討課題です。

高齢化の対応については、以上です。

●佐藤座長

はい、ありがとうございます。本来は居住者同士が支え合うみたいところが今はなくなってきていますので、そのフォローを指定管理者だけが対応するのは無理があると思いますが、どんどん見守りがきつくなり施設化することも、住宅としての本来の住まい方ではないと思えます。

震災復興で、シルバーハイツ、シルバーハウジング、県営住宅も含めて非常にたくさん供給され、そのときのストックの多さが今の高齢単身入居者の多いこと等に結びついていると感じております。一般的な住まい方と認知されていることが非常に大きいです。

山鹿先生、お願いいたします。

●山鹿委員

議題に「市営住宅で優先的に支援が必要な」と書いてありますが、前半の議論で、民間で実施するさまざまな支援により、オーナーのリスクなどが全て取り除くことができたり、また地域の支援が充実していったりすると、民間による住宅セーフティネットが活用できます。そうすると、市営住宅など公営でそういう人たちを受け入れなくても良いということになると思います。

市営住宅は、あくまでも箱だけの言い方ですから、例えここにそういう人たちが住んでも、支援が必要なので、どちらでも同じことだと思います。民間である程度成り立てば、市営住宅ではそういうことをする必要がないと感じました。

また、「低額所得者」と切り離して書いていますが、資料2「住宅確保要配慮者の推計数」のとおり、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯すべてにおいて低所得者の割合が非常に多いのが事実なので、こうした高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の受け入れが民間でもある程度できてきているということは、おのずと低額所得者に対しても何かの策が民間に対して行われているということですので、神戸市が市営・公営住宅を減らしていきたいなど、どういう意図があるのかはわかりませんが、民間で充実すれば、こちらでそういう役割は特別考えなくも良いと感じました。

以上です。

#### ●佐藤座長

ありがとうございました。民間と公営との家賃の問題、その家賃に対する質の問題などが少しまだ見えていない気もいたします。

今のご発言に対してご意見、いかがでしょうか。

高野委員、お願いいたします。

#### ●高野委員

市営住宅として家賃補助を広げると民間が圧迫されます。逆に、民間ができないものを市営住宅で受けて欲しいという思いです。民間ではできないことを、逆に「神戸市でできませんか。」、「緊急連絡先がない方でも受けていただけませんか。」とこちらからお願いしたいというのが、我々の本当の現状です。

子育て支援制度の登録が少ないと言われましたが、とても良い補助制度ですが、住宅の基準が全く世間ずれしてしまっています。確か基準が4項目あったと思いますが、住宅面積基準が45平米以上では、結局、家賃が合わないです。30平米でも親子2人が十分暮らせますので、その辺りを考えていただきたいです。

また、「礼金や更新料が0円であること」は、オーナーにとっては礼金で次のリフォームをするので、これをゼロにされると誰も登録しません。子育て支援の住宅基準について、もう一度居住支援で考えていただければと思っております。

以上です。

●佐藤座長

はい、ありがとうございます。なかなかいい制度も使いにくいというご指摘でした。  
他はよろしいでしょうか。会議を終了する前に、事務局からのご連絡をお願いいたします。

3. 閉 会

●光平住宅政策課担当課長

冒頭に申し上げましたとおり、本日いただいた意見は、一旦事務局で取りまとめさせていただき、すまい審議会の計画評価部会に提出し、ご検討いただき、最終的に提言（案）として取りまとめさせていただきます。

以上です。

●佐藤座長

それでは、これで終了いたします。本日も活発なご意見をいただきまして、ありがとうございます。