

令和2年度神戸市すまい審議会 第1回計画評価部会 会議要旨

1. 日 時：令和2年11月12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、佐藤委員、清水委員、砂原委員、
山鹿委員、和田委員

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。

【（1）『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】

- ・「資料2. 検討の経過」、「資料3. 今後の方向性に対する主な意見」、「資料4. 住宅ストックの流通促進に向けて（提言骨子案）」について、事務局より説明がなされた。
- ・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。

●砂原委員

案が計画ではなく、施策の方向性の参考やその基になるものであれば、細かいことを書くことも大事だが、全体の考え方や新しいことをするときには立ち戻るアイデアを明確にしたほうが良いのではないかと。「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」について、「うまく回っていない部分」を捉えた表現があれば良いのではないかと。コンセプトをはっきりすることが重要である。

個々の項目ではなく、全体としてどの指標や数値が大事になるかを意識しても良いと思う。その目標や数値を達成しなければならない訳ではなく、うまくいけばこの指標が変わってくるはず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。

●檜谷部会長

ストック流通は市場機能を重視する必要があると、そのための環境整備、特に正確な情報が提供され、消費者が的確に欲しい物件を選べる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、国もいろいろな制度を設けているが、必ずしもうまく機能していないことが問題意識のベースにある。

●平山委員

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だ。

ストックの流通は政策の手段だと思う。どういう目的のために流通させるのかが大事であり、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、若者や子育て世帯の住み替え促進は市の人口対策、隣地買収は住環境整備のカテゴリーだと思う。その基本的な考え方は、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うが、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。

また、将来に向けて、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挙げていけば良いと思う。

●清水委員

方向性や今後の指針であれば、参考資料1の視点や検討の論点も踏まえて、方向性に至った経緯を残しておくほうが良い。参考資料1が、今後使われないのはもったいないため、そのあたりも含めてまとめていただくと良い。

案は誰が見るものになるのか。

●光平企画担当課長

行政が施策を展開していく上で、提言を踏まえて実行していきたい。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る。

ただ、計画などであれば、積極的にオープンにしていくが、そのような形で使うことはなく、神戸市のホームページで、審議会の記録として残っていく。提言書についても同様である。

●檜谷部会長

政策の方向性を、議論を通じて見ていきたいという趣旨だと理解している。また、住生活基本計画はいろいろな施策が盛り込まれているため、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理解している。

●光平企画担当課長

そのとおりである。今回は住宅ストックにポイントを絞って議論いただきたい。

●砂原委員

計画ではないことは特に問題ないと思う。行政学では、計画よりも経営戦略のことをよく言うが、そのときのポイントは自分たちの組織文化など、目的に基づいて何をするかを促す、変えるような戦略だけでなく、行政の外部の人たちに向かっている方向性が分かる指針が大事である。

コンセプトが重要とはそのあたりであり、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思う。

●佐藤委員

将来に向けての研究項目が大事であれば、もう少しダイナミックなことを考えても良いと思う。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」がそういう意味を含んでいるが、公と民がより連携を強め、境目を薄くするとどうなるかなど、既存の住宅政策の枠組みから少し外れることも念頭に置いてみてはどうか。

また、このテーマもローカルマーケットをどう考えていくのか。神戸市は非常に地域性が豊かであることを考慮すると、少し違う視点が出てくると思う。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かもしれないが、そういう上位の概念を少し頭出ししておくが良い。

●山鹿委員

拡充・強化の項目が多く、ほとんどが既に実施されている中で、拡充するのであれば、支援をどのように拡充するかを考えなければならない。

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るが、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、通知だけではなく税制上の補助などで、建て替えを促進するものがあれば、それを入れても良いと思う。

また、リノベーションに対する補助について、エコリフォームなどは結構ハードルが高いため、それを下げることも拡充・強化につながると思う。

【『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】

- ・「資料2. 検討の経過」、「資料3. 今後の方向性に対する主な意見」、「資料5. ストックを活用した住宅セーフティネットの確保に向けて（提言骨子案）」について、事務局より説明がなされた。
- ・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。

●砂原委員

目的などをどういうふうに分かるとするかはポイントになると思う。そのときに、セーフティネットの確保は、どういうポイントで支援を考えているかを明確にしたほうが良い。

住宅確保が難しいため支援をするのか、あるいは特定の属性や状況にある人は住宅確保が難しいため継続的に支援をするのか、戦略的にどうしていくか考えたときに、方針としては人に焦点を当てる考え方はあり得ると思う。

資料5も資料4と同様に、どういう人達を対象にしたいのかを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う。人を対象にすることで、将来に向けての研究項目などにおいて、労働や福祉との連携が視野に入ってくると思う。

●光平企画担当課長

対象は人の数と民間賃貸住宅の箱の数とと思っている。民間賃貸住宅の箱の数については受け入れていただける箱をどのように増やすのかがポイントとと思っている。

また、どこに焦点を当てるかは、入る瞬間と、後々の人に焦点を当てた継続的な支援がある。人の支援は住宅では限界があり、福祉の世界になる。しかし、入る瞬間に、その後の支援に不安があるため、その連携が重要になってくると考えている。それが居住支援協議会や居住支援法人の取り組みであり、後々も含めた支援との連携が基本的な考え方とと思っている。

●山鹿委員

セーフティネット住宅登録の支援をどういう方向性で充実していくかについて、誰を受け入れるかをオーナー任せでは偏りが生じる。例えば高齢者向けで登録した場合に火災保険料の補助が出るなど、ターゲットを絞って支援の仕方を変えることも1つの方法だと思う。

●平山委員

政策のフレームをどのようにつくるかは大事だと思う。住宅確保要配慮者がどれくらいいるかは重要だと思う。

これに対し、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ると、住宅扶助が膨大な量になっていると思う。また、コロナの一時的な影響かもしれないが住宅確保給付金の受給が伸びていると思う。

そうすると、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、ざっくりとした絵を描くことが必要だ。

また、福祉との連携では、その政策体系上の組立てをどのように理解したら良いかも重要であ

る。政策の性質の違いがあり、それを全体としてどのように組立てるのかという視点が必要と思う。

2点目に、セーフティネット住宅の登録数があまり伸びていない。一般の民間家主層には、あまり浸透していないと思う。理由の1つは、家主のリスクが非常に大きいということ、もう1つは家主に経済上のメリットが無いことである。ハードの改善補助と、家賃への補助がしっかりしないことには、一般の家主に浸透することは難しいと思う。国の補助を使うと、10年間の家賃の規制があるなど、「あめとむち」のバランスの改善などを国に働きかけていく必要がある。

●檜谷部会長

例えば、部分的に住宅確保要配慮者が入る状況でも、その住戸に対して家賃補助が適用されるといった柔軟な制度運用が必要と思うので、国に働きかけても良いと思う。

●佐藤委員

参考資料4の住宅確保要配慮者の推計数について、高齢単身者、障がい者は民間賃貸住宅よりも公的賃貸住宅に住んでいる人が多く、これは他の自治体ではない。神戸市の特性と思う。震災復興のときに、多くの公営住宅ができたことも背景にあるが、セーフティネット住宅の役割を公が果たしていることは、きちんと評価すべきと思う。

市営住宅に空き家が出ている一方で、入居が難しい地域もあり、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どうフォローしていくかの図式が必要である。資料5で民間賃貸住宅と公営、市営住宅に分かれているが、その比率は地域ごとに違っており、そのきめ細かさが神戸市は特に必要だと感じる。

資料5の居住支援協議会について、これも神戸市は他市と違って特徴がある。すまいるネットでは、恐らく全国一位くらいの相談件数を受けているが、そこでマッチングまではされておらず、物件の紹介をし、その後のフォローをしていない。その後をどうしていくのか、継続的支援にどのように結びつけるかが、もう一つの大きな論点と思う。

すまいるネットの話を知ると、相談員同士の連携は進んでいて、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はできており、もう少し市場の中でそれができるようにきめ細かな取り組みが重要である。例えば区役所単位ぐらいに相談窓口があり、そこで市営住宅の紹介、居住支援法人とのマッチングなどができるというようなことが次の段階としてできると実質的だと思う。

その辺りが将来に向けての検討項目になると思う。また、あまりきれいに色分けできないところも今後の課題と思っている。

●和田委員

住宅ストックは、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が混在している気がしており、その辺りを整理できたらいいと思う。

●清水委員

大きく民間住宅と市営住宅という視点で分けているが、民間と市営で一概に分けられないところもあると思う。

基本的な考え方が3点あり、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」は目的、方向性だと思う。これに対応する施策の方向性も1つ立つのではないか。基本的な考え方

①に対応する方向性はどうかという分け方もできると思う。

●光平企画担当課長

市営住宅も民間住宅も関係なく、人の支援をしていくことでは一体だが、住宅政策として考えたときに、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を考えると、発想としては民間賃貸住宅と公営住宅になる。

基本的な考え方①は②、③を包括する考え方だと思っている。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考え方であることと同様、①が両方を包括する考え方で、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ころもあると思っている。

●檜谷部会長

居住支援法人は民間賃貸住宅をサポートし、市営住宅は市営で、またいろいろな見守りの仕組みもそこで完結しているということである。

その辺りを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が課題である。

●砂原委員

入居希望者が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。また、入居希望者から見ると行政が福祉分野だろうが住宅分野だろうが変わらないため、そこをワンストップでやることは、将来の項目にはなると思う。

●光平企画担当課長

例えば、高齢者の住み替えなどの相談についても、すまいるネットに来る方がそこだけで完結することではなく、別の相談も含まれていることがある。それに対して、それぞれの窓口が連携し、その高齢者をどのようにして正しい窓口へ導くかを連携して取り組んでいる。

●山鹿委員

5つの属性のうち、民間での対応の可能性などを基に強弱をつけることもあると思う。

また、具体的な対策を考えないといけないが、言いにくいこともあり、地域コミュニティも含めて全体に共通したサポートがあれば、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た。

●平山委員

5年とか10年後の目標は、行政として必要だと思う。プライオリティは何か、到達可能な目標がどこで、誰をターゲットにするかなどがあると良いと思う。

また、自治体レベルでいろいろなことを頑張っていくためには、やはり国の制度を改善していただく必要があると思う。制度の根本は大事である。

●檜谷部会長

属性によっていろいろな特徴がある。例えば、所得が低くても、高齢者で持ち家に住む場合は特に困っていない方も多。詳細に見るとターゲットを絞ることができる。

どのような方のニーズが特に満たされていないのかは、このようなデータをしっかり蓄積していくことが大事である。

居住支援法人は今どれぐらいの方をカバーしているのか。

●光平企画担当課長

市内で13法人が活動しており、団体の種類もさまざまである。

特定の属性をカバーしている場合もあれば、自治会レベルでカバーしている例もあり、それぞれの範疇でカバーしていただいている状況。

●檜谷部会長

すまいるネットにアクセスすれば、住まいの地域でどのようなサポートが受けられるなどの情報が得られるということではよかったか。

●光平企画担当課長

そういう仕組みが今後必要であり、今模索しているところである。セーフティネットの制度ができ、国から仕組みと考え方を与えていただいたが、おそらく地域の実情によって運用の仕方が全く異なるため、神戸市にどのような形でフィットしていくかを今模索しているところである。

●平山委員

住宅統計調査や国勢調査などで、いろいろな項目で「不明」がととも増えており、研究で使いものにならなくなっている。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は気になっており、自治体としても何か対応していく必要が出てくると思う。

●佐藤委員

両方のテーマについて、それぞれの施策のイメージまでを書いているが、実際の展開イメージを考えると、一体的なものになっていくと思う。

マンションは別で検討しているが、トータルに捉えたほうが良いと感じた。

●清水委員

両方のテーマもストックをいかに使うかという視点を分けて記載しているが、その大枠をまとめたものがあると良いと思う。神戸市内のストックの数、必要なセーフティネット住宅の数により、空き家がどれくらい解消する可能性があるなどの全体像が見ることができる。

●砂原委員

神戸市全体のワンストップの方針は住宅部局だけではない。福祉部局などをどのように巻き込んでいくか、この中に入れるべきかを考えておいたほうが良い。

●檜谷部会長

住宅部局として箱の問題が重要という認識の中で、住宅の質という点で課題のあるものについては、良質化していくことがセーフティネットを考える上でも重要だと思う。家主があえてバリアフリー化しないのは「高齢者はお断り」と言いやすいからという議論もあるぐらいである。

そのような課題があるなか、ストック全体で性能を少し上げていくことにこの住宅施策が寄与していくことが大事であり、福祉にもプラスになることから、うまく提言に入れ込めれば良いと思う。また、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で、大きな視点だと思う。その上で、2つのテーマが、上位の考え方などにつながっていくという描き方をしていく必要があると感じた。

・部会長より、閉会が告げられ、本部会は終了した。