

令和元年度 第1回神戸市すまい審議会 会議要旨

1. 日 時：令和元年8月5日（月） 15：00～17：00
2. 場 所：神戸市役所1号館14階大会議室
3. 出席者：秋武委員、岡本委員、加茂委員、清水委員、杉本委員、砂原委員、高野委員、原田委員、判治委員、日埜委員、檜谷委員、平山委員、山鹿委員、和田委員、平野委員、軒原委員、朝倉委員、よこはた委員、あわはら委員

4. 議事要旨

- ・「資料1. 神戸市すまい審議会委員名簿」により、委員の過半数が出席しており本審議会が有効に成立していることが確認された。
- ・会長・副会長の選出について、互選により会長は檜谷委員、副会長は平山委員が選ばれた。
- ・部会委員の指名について、会長よりすまい審議会要綱に基づき部会長、副部会長、部会委員の指名が行われた。指名は次のとおり。
計画評価部会：部会長は檜谷委員、副部会長は平山委員、部会委員は佐藤委員、清水委員、砂原委員、前田委員、山鹿委員、和田委員。
住環境部会：部会長は佐藤委員、副部会長は檜谷委員、部会委員は清水委員、砂原委員、平山委員。
- ・「資料2. 今後の住宅政策の方向性について（審議依頼）」により、神戸市すまい審議会会長に対し、神戸市建築住宅局長から審議依頼を行った。

【今後の住宅政策の方向性（住宅ストックを活用した定住・転入の促進）について】

- ・「資料3-1. 今後の住宅政策の方向性について」、「資料3-2. 今後の住宅政策の方向性に関する資料集」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。

●平山副会長

資料3-2、2ページ「(4) 空家戸数・比率の推移」について、平成30年度住宅土地統計調査では空き家率があまり上がっていない結果だったが、何故増えていないのかなど、神戸市としてどのように考えているのか。

また、空き家活用、新たな住宅セーフティネット制度など様々な制度を行っているが、ボリューム的に成果が上がっていないように見える。インスペクションやマイホーム借上げ制度も昔から行っているがあまり利用がなく、新しいセーフティネット制度も登録数が非常に少ないのはよく知られている。政策を考えるのは重要だが、今までやってきた制度実績に対する評価作業はどのように行っているのか。

●光平住宅政策課担当課長

空き家の数については、平成30年の4月に全国版の数字が出たが、神戸市の数字はまだ出ておらず、出た時点で神戸市の数字も整理を行う予定であり、現時点での状況はつかめていない。その中で、傾向としては「緩やかな上昇にある」ことは間違いないと認識しているので、その情報が出た時点で、現状をどう捉えるか整理していきたい。

大きな成果が上がってないというご指摘に対しては、現状も踏まえ、有効な施策について今後議論いただきたい。例えば、セーフティネット住宅などであれば、国も手続き面等の改善はしているが、オーナーなどの声を聞くと、まだ分かりにくい部分もある。家賃補助の制度などもあるが、家賃補助は、市の制度であれば、入居者の方が手続きをする仕組みだが、この制度はオーナーが手続きをする仕組みとなっている。これらの手続きの手間や制度の分かりにくさが原因の一つではないかと考えている。マイホーム借上げ制度などについても、一定の耐震性が求められることや、手続きの難しさなどもあると考えている。

一方で、普及啓発の取り組みは行っており、それがより効果的になるような方策については、ご提言いただきたいと考えている。

取り組みの進捗については、毎年度、それぞれの所管課の中でも実績等について整理して把握しており、それらの確認を行っていく。

●三木建築住宅局長

空き家の全国の数字にはなるが、5年前は13.5%だったのが13.6%に少し上がった程度だが、分母が増えており、空き家は26万戸増えている。

●檜谷会長

空き家の問題は、一方で住宅の新規着工も進んでおり分母が大きくなってきている状況もある。

個別の制度がどういう理由でうまく機能しないのかという分析も含めて、今後、方向を考えていく上では非常に重要な検討課題と考えている。神戸市の施策については、住生活基本計画の中で、施策一覧を評価しているが、施策により思うほどの効果が上がっておらず、課題がある。

●和田委員

既に空き家になったものも重要だが、高齢単身世帯が多いということは、空き家の予備軍が非常に多いということでもある。例えば、高齢単身で1戸建て住宅に1人で住んでいる世帯がどこに多く年代はどれぐらいかなどを把握し、今後に備えるということも必要ではないかと考えるが、データの整理などは行うのか。

●光平住宅政策課担当課長

統計的なデータの現状把握は行っているが、具体的な個別の事例の把握はまだできていないのが現状である。福祉等とのネットワークも今後必要ではないかと考えている。

●砂原委員

中古住宅の取引高、取引量の把握をしているのか。お風呂から水を抜こうとして、色々なところの栓を開けるが、蛇口が開いたままだと水がたまり続けるというような状況となっており、中古住宅の流通も大事だが、新築住宅を絞るような政策はありえるのか。

セーフティネットの確保は非常に難しい問題だとは思いますが、住宅が厳しい状況にある人に住宅を提供するというのは重要であるなか、契約のあり方はどれくらい柔軟なのか。海外研究の際、契約後に追い出されたことがある。しかし追い出せる契約だから貸せるところもある。オーナーが他用途に使いたいから家を変えて欲しいなど。そのようなことは可能なのか。

●光平住宅政策課担当課長

中古住宅の取引量については、「レイズ」が持っている契約件数などの情報のデータの整理はしていきたいと考えている。

新築抑制については、一自治体の取り組みとして難しい部分もあるが、「新築にこだわらない」と

いう傾向も見られるので、できるだけ中古住宅に魅力を感じてもらい、流通する割合が増えていく施策ができないかと考えている。

契約のあり方については、セーフティネットの趣旨からは相反する部分もある。出しやすくする議論は想定していない。

●檜谷会長

簡単に追い出してもらっては困るが、それらを防止しつつ、どうすれば困窮世帯も含めて、多くの人を受け入れるような状況をつくれるかというのは検討するテーマと考える

●山鹿委員

「立地場所」という視点をもう少し入れたほうがいいのではないかと考える。「駅からどれくらい離れているか」など、そのような視点での整理があったほうが良いと考える。中古住宅を買う人は、割安感で買うと思うが、その割安感というものは、「便利なところでこの予算で住める」など。買う際、土地と建物の費用調整をしようと思うが、非常に便利なおところに住みたいと思う人は「中古でも住みたい」、土地が安いところだと「新築を建てる」になり、中古住宅の場合は立地場所が大きい要素であると考えられる。行政の場合は市区単位の集計というのが多いが、できれば地図に落とし込める形でのデータ整理がいいのではないかと考える。そうすると、検討の視点の「中古住宅の魅力発信策」について、具体的なイメージが持てる。今まで、築年数や、インスペクション実施の有無などの情報は出しているが、このような生活ができるとイメージできるような情報発信が必要ではないか。コミュニティが希薄と言われているなか、そのコミュニティがどのようなものかを知ったうえで入ってもらうことは、定住にもつながるのではないかと考える。

●朝倉委員

神戸市は、これまでも空き家・空き地利活用のためのマッチングなども実施しているが、空き家・空き地利活用について、今回の住宅ストックの利活用では、市として助成をする目的・必要性などはどのように考えているのか。

●光平住宅政策課担当課長

助成という形だけではないと思うが、利活用していく中で、より流通を促進することは必要である。一方で、放置をしておくとも迷惑空き家となる可能性もあり、それらを予防するためにも助成に限らずアプローチ、支援策について議論していきたいと考えている。

●朝倉委員

ストック活用して定住を促進していくなど、様々な理由があると思うが、地域の安全面などからでは、代執行措置など行政が関わっていくことは必要だと考えている。流通していない空き家が34.4%、3万7,200戸という数字が出ており、これを市場に流通していきたいとのことだが、このなかには、都市空間向上計画内の山麓・郊外居住区域、居住誘導区域外となる場所はどれくらいあるのか。

●光平住宅政策課担当課長

居住誘導区域内外の数は出せていない。また、3万7,200戸をすべて活用というよりも、この住宅の中にも、老朽・破損などがあり使えない空き家も一定数ある。これらについては解体を進めていくことや、実際に使える空き家については、より活用・流通を促していくような方策を考えていきたい。

●朝倉委員

戸数が出るということであれば、計画に合わせれば自然と出てくるのではないかと考える。都市空間向上計画については、不動産業界からも資産価値が下がるなど様々な懸念が出されている。エリア分けを神

戸市が行っているが、一部地域は住宅も居住も誘導を行わない地域になる。この場では、空き家の利活用について議論されていくが、少し矛盾があると考えている。居住誘導区域外のところは、何のメリットも示されておらず、それらのエリアの空き家も市場を流通させることができるのか疑問を感じている。

●檜谷会長

住宅・土地統計調査で統計値は出ているので、具体のエリアと結びつけての施策展開になると、データや考え方の整理がさらに必要であると感じた。

●清水委員

空き家に関しては、利活用もあるが、登記や所有者の段階で非常に課題があり、国も動いている。今回の議論では相続・登記・所有者不明というところなども考えていく必要があると思うが、メインが「市場流通」になるとそこまで議論を広げていいものなのか。

また、空き家は全てが悪いわけではないと考えている。そのまま所有をしたい方の思いもあり、持ち続けるという手段もあり得ると考えている。

●加茂委員

3万7,000戸の未流通の空き家について、流通に乗ってくれないところが非常に困ったということだろうと理解はしたが、なぜ流通に乗ってないのかなどを調査したデータやヒアリング結果はあるのか。

●光平住宅政策課担当課長

空き家すべてが悪いわけではないが、積極的な意味合いで持っていない空き家も恐らくあり、迷惑空き家につながることも想定されるため、所有するなら適正管理が必要であると考えている。

平成25年住生活総合調査の中で、空き家にしておく理由で大きな割合を占めていたものが、「物置に使っているから」や「特に持っていることに困ってないから」である。後は、1割前後の意見で、「解体費用が用意できないから」や「税対策のため」などである。

所有者不明の空き家については、現在の法律の枠組みでは、老朽化が進んでいるようなものに対して調べることができるようになってきているが、通常の空き家では調べるのが難しい状況である。これらの状況も踏まえ、どこまで議論するのかは、検討会の中でも意見を頂きたいと考えている。

●加茂委員

資料3-2、6ページ「(6)神戸市で実施中の施策」に空き家の未流通の3万7,000戸に対して、所有者・事業者・利用希望者にどのような施策をしているかが示されているが、これらの施策が有効かを考えるとした場合、なぜ未流通なのかかわからないとその所有者に対する施策は思い浮かびにくい部分がある。例えば、空き家になっていても困っていない方には、空き家等活用・相談窓口には相談にも行かない。そのような場合も考えられるので、どうしたら流通させられるのかについての調査実施もいいのではないかと考える。また、収納として使われていれば、空き家にカウントしなくてもいいのではないかと。

●檜谷会長

空き家は、そもそも把握すること自体が非常に困難、また住宅に対する様々なカテゴリーがあるので、その問題も含め、住宅土地統計調査でどこまでの確に把握できているのかは常に課題ではないかと考えており、それらも含めて検討を進めたい。

●あわはら委員

公営住宅の現状について、旧市街地、東灘区、灘区、中央区、兵庫区、長田区などでは、まだまだ公営住宅に対して入りたいという方の希望が非常に多いと思う。点数制度などで、できるだけ困窮度の高い人から優先的に入居できる制度は非常に良いと思うが、市営住宅をこれ以上増やすべきでないという世の中の方向、個人的には増やしてほしい考え方だが、競争率などどのような実態になっているのか。

●中尾住宅管理課管理担当課長

29年度の実績としては、市街地が23.2倍、郊外が2.3倍、全市平均が8.3倍となっている。

●あわはら委員

空き家が多くある場所は、中央区、旧市街地が多く、公営住宅に入りたいという人の競争率が23倍は大変な競争率だと思うが、これらの方を民間の空き家に誘導することを考えた場合に何が必要となるのか。実際に、市営住宅を求めている23倍の人たちが何を希望して公営住宅に入ろうとしているのか、家賃・住宅の設備・立地している場所などの問題があると思うが、なぜ公営住宅を希望されているのかという理由がわかれば、それに対応した民間住宅の対応というのも考えられるのではないかと考える。

「立地」、「家賃」、「間取り」などの要素が大きいことは想像がつくが、そのような調査はされているのか。空き家とセーフティネットにとっては非常に重要な部分になるのではないかと考える。

●和淵住宅整備課担当係長

市営住宅の申込書の際にアンケートを行っており、申し込みをされる方が、どのような場所に申し込みたいなどのニーズもアンケート結果として整理している。議論の中で示していきたいと考えている。

●あわはら委員

それらのデータも出し、そこでマッチングのようなことも考えられるのではないかと考える。例えば、家賃補助であれば、家主が直接関わるやり方ではなかなか前進しないが、それらの改善策の検討にも関わってくるのではないかと考える。

セーフティネットの対象者の属性としては、枠をどれぐらいまで広げるのか。高齢者の単身世帯、外国人、障がい者世帯などが資料では出ているのが、例えば、路上で生活されている方の問題など、見るのは高齢者のような人が多いが、一方では、漫画喫茶など、若者で家を持っていない方も最近では非常に増えているとも聞いている。

●光平住宅政策課担当課長

属性について、今回挙げた属性に限っているつもりはないが、多くの方がお困りという属性でいうと、低額所得者、高齢者、外国人等になってくると考えており、集中的に議論が必要ではないかと考えている。特定の属性を外して議論するわけではないが、主な議論はこれらの属性になると考えている。

●あわはら委員

属性によって求めるものは大きく変わってくるので、できるだけ様々な要素・観点で上げていただくような議論をお願いしたい。

●高野委員

空き家では、問題となるのは「その他の住宅」で、約3割強あり、これらをどのように活用するのか。「(3)空家の経過年数と管理状況」の、「3年以上5年未満」が一番問題になっている。危機

感がなく、「倉庫にしている」というのは、使う当てがないから倉庫にしている、放っておいてもいいような形で、本当に危機感がないものだから、これが5年たち家が傷み、空き家が増え、その空家が使い物にならなくなるという、本当に悪循環になっているので、その他住宅の、特に3年以上5年未満の方にいかに危機感をもたせるための広報活動が必要であると考えている。

資料3-2、9ページ「(10) リフォームされた中古住宅の購入等への関心」では、「新築以外に興味を感じない方」が15%いるが、これは中古の話をしていても、これだけの数の回答となっている。10ページ「(11) 新築住宅と中古住宅の取得希望について」を見ると、「新築・中古にこだわらない」と「中古希望」を足して67.5%となっているが、「新築・中古にこだわらない」方で、「新築の希望」を入れると96%となり、やはり日本人は新築が好き。結局は、価格帯が合わない、仕方なく中古にする、というような形になっているので、中古市場が活発に動いているという理解はできない。新築のほうが確実に売れているし、中古市場は本当にしっかり考えないと、このような見方で中古市場が動いているというような見方は違うのではないか。

住宅セーフティネット制度については、実際にセーフティネットの登録の呼びかけを宅建業界で行っているが、ほとんどできていないのが実情である。全日協会でもなかなかできていない。「入居を拒まない賃貸住宅」と言われたら、オーナーは驚いて、「そんな入居を拒まないなんてことはできません」ということになる。ネーミングの問題があると思うが、家主、オーナーは空き家が増えて、賃貸料も入らない状態であれば、当然貸したいのが実情である。住宅確保要配慮者であっても入居してくれたらいいのだが、この制度は入居があればいいとしか考えていない。例えば入居される方が外国人であるとき、ルールを守らなくても100%追い出すことはできない。家賃補助をするなどもあるが、オーナーは家賃補助制度よりも、入居後のことをきちんと考えるような施策を考えてもらいたいと思っている。

「神戸市すまいのあんしん入居制度」については、制度については根本的な見直しが必要と考えている。

●原田委員

中古住宅の流通であると、マンションであれば管理組合があり、ルールに従い所有や管理をする必要があるので、相続されても売買に出されるが、戸建て住宅はそういう仕組みがないので流通には乗りにくいと考える。

外国人が住むにあたり、ゴミ問題などで引っかかってくることもあり、中国語でゴミのルールを張り出しているマンションなどもある。オーナーに向けてもサポート体制があれば、外国人の受け入れも可能ではないか。

一般的にエレベーター、市営の地下鉄などでも、中でアナウンスされているのは、英語、中国語、韓国語になっているが、今はベトナム人がかなり増えてきており、今後も増えていく傾向にあるのではないかと思うと、対応できる外国語も増えていく必要があると考える。

【検討の体制及び進め方、スケジュールについて】

- ・「資料4. 検討の体制及び進め方、スケジュールについて（案）」について、事務局より説明がなされた。
- ・委員からの意見や質疑なく、承認された。
- ・会長より、閉会が告げられ、本審議会は終了した。