

## 令和元年度 第1回神戸市すまい審議会

日 時 令和元年8月5日（月）  
15：00～16：45  
場 所 神戸市役所14階大会議室

## 1. 開 会

### ●光平住宅政策課担当課長

それでは、定刻となりましたので、「令和元年度第1回神戸市すまい審議会」を開会いたします。  
本日は、暑い中、お忙しい中をご出席いただきまして、本当に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、建築住宅局住宅政策課担当課長の光平と申します。よろしくお願いいたします。

まず、資料の確認からさせていただきますと思います。

配付資料につきましては、事前に送付させていただいておりました議事次第、それから、資料1、2、3-1、3-2、4、それから参考資料1ということで、事前に送付させていただいておりました。今日お持ちいただけてない方や、資料に不備があった方がおりましたら、今、言っていただければ、お持ちいたします。ほかの方は、よろしいですか、大丈夫ですか。

事前に配付したものと別に、本日、机の上に、差し替え用の議事次第、「資料2 今後の住宅政策の方向性について（審議依頼）」というペーパー、これは建築住宅局長名でお送りさせていただいたものですが審議依頼、それから座席表と連絡票を机の上に配付させていただいております。漏れはございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

そうしましたら、各委員の皆様のご紹介をさせていただきます。資料1の委員名簿、こちらのほうをご覧くださいませでしょうか。

委員の皆様におかれましては、委員名簿順でお名前をご紹介しますが、委員の皆様は着席されたままで結構ですので、よろしくお願いいたします。

それでは、委員名簿順にご紹介させていただきます。

連合神戸地域協議会事務局長 秋武委員

神戸市自治会連絡協議会副会長 岡本委員

大阪ガス（株）エネルギー・文化研究所主席研究員 加茂委員

奈良県立大学地域創造学部教授 佐藤委員ですが、本日は欠席です。

関西学院大学総合政策学部教授 清水委員

兵庫県建築士会理事 杉本委員

神戸大学大学院法学研究科教授 砂原委員

兵庫県宅地建物取引業協会常任理事 高野委員

神戸市婦人団体協議会会長 玉田委員ですが、本日ご欠席のため、代理で同協議会の渡邊理事にご出席いただく予定ですが、少し遅れております。

市民委員 原田委員

弁護士 判治委員

NPO法人福祉ネットワーク西須磨だんらん理事長 日笠委員

京都府立大学大学院生命環境科学研究科教授 檜谷委員

神戸大学大学院人間発達環境学研究科教授 平山委員

大阪城南女子短期大学人間福祉学科教授 前田委員ですが、本日はご欠席です。

関西学院大学経済学部教授 山鹿委員

兵庫県立大学政策科学研究所准教授 和田委員

それから、以降、市会議員の皆様方、順に、

平野委員

軒原委員

山本委員、山本委員につきましては、本日もご欠席です。

朝倉委員

よこはた委員

あわはら委員

以上、合計23名の方をご紹介いたしました。

本日は、委員17名のうち、14名の方にご出席いただいております。過半数を超えておりますので、「神戸市すまい審議会規則第5条第2項」により、本審議会は成立しております。

また、事務局側の出席者につきましては、お配りしております座席表でご確認いただきますようお願いいたします。

出席者については、以上です。

続きまして、議事の公開についてご説明いたします。「神戸市すまい審議会規則第6条」により議事は公開することとなっており、配付資料、議事録についても、公開することといたします。

続きまして、開催にあたりまして、建築住宅局長の三木から、すまい審議会の開催にあたってのごあいさつを申し上げます。

#### ●三木建築住宅局長

改めまして、皆さん、お忙しいところをお集まりいただきまして、ありがとうございます。神戸市の建築住宅局長の三木です。よろしく申し上げます。

今回、神戸すまい審議会の開催にあたりまして、一言ごあいさつ申し上げます。

ご承知のとおり、神戸市は2010年を人口のピークとしまして、減少に転じております。今年5月には川崎市に抜かれまして、現在は政令市7位の人口規模です。人口がすべてということではないのですが、そういう人口減少が激しい都市になっております。

先月、総務省が発表しました住民基本台帳に基づく人口動態調査に基づきますと、神戸市にお住まいの日本人の減少が、6,235人ということで、これは全国の市区の中で一番多い減少となっております。やはり激しい人口減少ということでもあります。少子超高齢ということ、人口減少対策が非常に大きな課題になっているという背景があります。

また、私たち住宅政策を担当しておりますが、住宅セーフティネットというのが、非常に重要なテーマです。平成29年度から国でも、法律が作られ、「新たな住宅セーフティネット制度」が開始されております。高齢者あるいは障害者、外国人、子育て世帯、住宅の確保が困難な方が様々いらっしゃいます。このような方々に対して、民間の賃貸住宅を活用して「住まいの充実」へ取り組むというのが、この法律あるいは新たな住宅セーフティネット制度の根幹ですが、こういうところが、なかなか全国的に見ても十分な機能を果たしている状況ではありません。

一方で、私たち神戸市の住宅ストックの状況を見ますと、総住宅数82万戸ほど神戸市はあります。そのうち、10万8,000戸が空き家です。率にしますと13.1%で、全国並みということ。ただ、この空き家の中には、市場に流通しない良好なストックも一定数あります。こういうストックを有効に活用して、こういう人口減少社会、そして空き家が発生している社会におきまして、この空き家を活用するという事は非常に重要なことではないかと思えます。このあたりが、私たちが今回このすまい審議会でご審議をいただきたい事業の中心となっております。

本日より、このすまい審議会は第11期ということでスタートしております。今期の審議会におきましては、先ほど申し上げました、住宅ストックを活用して市内への定住と転入を促進し、豊かな住まいと居住の安定を確保するため、必要な視点や方策についてご意見をいただきたいと、こういうふうに考えております。

活発なご意見をいただきまして、私たちの政策に生かしていきたいと思っておりますので、どうかよろしく願いいたします。

## 2. 会長・副会長の選出及び部会委員等の指名

### ●光平住宅政策課担当課長

それでは、参考資料1、1ページの「神戸市すまい審議会規則」をご覧ください。一番最後の資料になります。先ほど申し上げましたとおり、本日、第11期の第1回目の審議会の開催ということになります。これに伴いまして、今年7月に、各委員の皆様、委嘱させていただきました。ですので、「神戸市すまい審議会規則第4条」に基づいて、まず、会長の選任を行いたいと思えます。

会長の選出につきましては、委員の互選によることとなっております。どなたかご推薦ありませんか。

和田委員、お願いします。

●和田委員

檜谷委員を会長に推薦したいと思います。檜谷委員は、神戸市のみならず、我が国の住宅・住環境政策等について非常に広い知見をお持ちですので、ぜひお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

●光平住宅政策課担当課長

ほかにご推薦、意見等ありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

ないようであれば、和田委員からご推薦いただいたとおり、檜谷委員に会長をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。賛成の方、拍手をお願いいたします。

(拍手)

●光平住宅政策課担当課長

それでは、会長は、檜谷委員をお願いすることにいたします。よろしく申し上げます。

引き続き、副会長の選出を行いたいと思います。

副会長も、委員の互選によることとなっております。どなたか、ご推薦ありませんでしょうか。

檜谷会長。

●檜谷会長

平山委員を副会長に推薦させていただきたいと思います。皆さんよくご存じのように、平山委員は、住宅政策に対して非常に深い知見をお持ちでいらっしゃいますので、適任であるかと思えます。どうぞよろしくお願いいたします。

●光平住宅政策課担当課長

ありがとうございます。ほかにご推薦、意見等ありませんでしょうか。

よろしいでしょうか。

それであれば、檜谷会長からご推薦いただいたとおり、平山委員に副会長をお願いしたいと思います。

賛成の方は、拍手をお願いいたします。

(拍手)

●光平住宅政策課担当課長

それでは、副会長は平山委員をお願いすることにいたします。よろしく申し上げます。

それでは、檜谷会長、平山副会長は、会長席、副会長席にお移りいただけますでしょうか。

(檜谷会長、平山副会長 会長席と副会長席に移動)

●光平住宅政策課担当課長

それでは、まず、会長から、一言ごあいさつを、お願いできますでしょうか。

●檜谷会長

ただいま、会長に選出していただきました檜谷です。どうぞよろしくお願いいたします。

神戸市は、震災からの住宅復興ということがあって以来、いろいろな点で、ほかの自治体に一步先んじる形で、住宅に関するいろいろな課題に対峙してこられて、さまざまな先進的な施策を示してきた、そういう自治体だと考えておりますが、その意味で、本審議会も大変重要な役割の一つを担っていると、そんなふうを考えておりますので、この審議会の場でこれからの神戸市の住宅施策について皆さんからいろいろなご意見をちょうだいして、新しい時代にふさわしい、先ほどもいろいろな課題についてご説明がありましたが、そういう課題にこたえていけるように施策を検討する場にここがなればと願っておりますので、私のほうも微力ですが円滑な議事の運営に努めてまいりたいと思いますので、どうぞご協力のほどをよろしくお願いいたします。

どうぞよろしくお願いいたします。

そうしましたら、進めさせていただいてよろしいですか。

●光平住宅政策課担当課長

会長、以後の進行を、よろしくお願いいたします。

●檜谷会長

はい。まず、すまい審議会要綱では、各部会の部会長、副部会長、それから部会委員は会長が指名することになっていきますので、私から指名させていただきたいと思います。

まず、部会ですが、計画評価部会と住環境部会、2つの部会があります。

計画評価部会は、住生活に関する基本計画について検討、審議を行う部会です。

また、住環境部会は、住環境等の保全及び育成に関する基本的な事項または重要事項のうち会長が全体の議決を経る必要がないと認めるものについて調査審議する部会です。

計画評価部会につきましては、部会長は私が、そして副部会長は平山委員、部会委員には、佐藤委員、清水委員、砂原委員、山鹿委員、和田委員にお願いしたいと思います。

住環境部会につきましては、部会長は、今日ご欠席ですが、佐藤委員に、そして副部会長は私が務めさせていただきたいと思います。そして、部会委員は、清水委員、砂原委員、平山委員にお願いしたいと存じます。

以上、指名させていただきましたが、皆様、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

●檜谷会長

ご異議がないということで、今日ご欠席の佐藤委員につきましては、事務局より連絡をお願いしたいと存じます。

### 3. 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（審議依頼）

#### ●檜谷会長

続いて、次第の「3. 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」のとおり、建築住宅局長から審議依頼をお願いいたします。

#### ●三木建築住宅局長

それでは、お手元の資料2にもあります、審議依頼をさせていただきます。

「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」、みだしのことについて、今後の中・長期的な住宅政策のあるべき方向性について審議し、ご提言くださいますようお願いします。

審議依頼事項としましては、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。

本市においても人口減少、少子超高齢化が進む中、今後空き家の増加が見込まれます。これらの住宅ストックの活用により、定住・転入を促進し、豊かな住まいの確保と居住の安定を実現するため、「①住宅ストックの流通促進」、「②住宅ストックを活用したセーフティネットの確保」の2つのテーマの今後の施策の方向性について、審議を依頼し、提言をいただきます。

よろしくをお願いいたします。

#### ●檜谷会長

ありがとうございます。ご説明のとおり、ただいま審議依頼をいただきましたので、委員の皆様とともに、この点について議論を尽くし、今後、意見をとりまとめてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

## 4. 議 事

### 【報告事項】

#### （1）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

#### ●檜谷会長

それでは、議事次第をご覧になってください。本日の議題は、1つ目が、「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）」、2つ目が、「検討の体制及び進め方、スケジュールについて」ということです。

それでは、今後の住宅政策の方向性について、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

それでは、先ほど局長のほうから審議依頼を行った2つのテーマについて、取り巻く状況や、課題、

検討の視点についてご説明させていただきます。

資料は、資料3-1「今後の住宅政策の方向性について（住宅ストックを活用した定住・転入の促進）」、資料3-2「今後の住宅政策の方向性に関する資料集」の2つでご説明させていただきたいと思います。

まず、住宅ストックであるなど、その流通、こういったものを取り巻く状況につきまして、資料3-2で状況をご説明させていただきます。

まず、1ページですが、「1. 住宅ストックを取り巻く状況」としまして、「(1)人口の推移」です。これは神戸市の状況ですが、人口は2010年をピークに減少に転じております。2045年には約130万人となると予想されております。この中で、年齢構成も大きく変化しております、生産年齢人口が減少して、65歳以上の人口が増加することが予想されております。

「(2)世帯構造推計」、下の表に行きまして、世帯構造についてですが、世帯総数については、2030年頃まで増加すると推計されます。内訳として、「若年夫婦と子世帯」が減少する一方で、「高齢単身世帯」が増加していくことが予想されます。

ページをめくっていただきまして、2ページ「住宅ストックの状況」ですが、まず、上の表、「(3)住宅総数、世帯数の推移」については、平成25年10月1日現在の調査ですが、約82万8,000戸あります。増加傾向にあります。それから、世帯数につきましては約72万世帯、こちらのほうも増加が続いているという状況です。

下の表に行きまして、「(4)空家戸数・比率の推移」の状況ですが、空き家数は、平成25年時点で約10万8,000戸ということで、これも比率については、緩やかな上昇が続いているということです。

次のページ、3ページにまいりまして、「(5)新築住宅の着工戸数の推移」です。これにつきましては、阪神・淡路大震災の直後、一時的に大量に建設されましたが、平成21年以降、ここ10年ぐらいは1万戸前後で推移しているという状況です。

下の表に行きまして、空き家の状況ですが、(1)空き家の数自体は、東灘区、中央区、垂水区が多くなっております。これは率で見ると、長田区が最も高く、兵庫区、灘区、中央区が神戸市の全域値より高いという状況になっております。

ページをめくっていただきまして4ページ、「(2)空家の内訳」は、10万8,000戸の空き家の内訳ですが、表の2つ目、3つ目です。賃貸用の住宅、売却用の住宅、これが合計6万7,000戸ほどあります。これが市場で流通している空き家です。赤で囲った「その他空き家」が約3万7,000戸ありますが、これが流通していない空き家ということになっております。

「(3)空き家の経過年数と管理状況」ですが、経過年数が短いほど管理が行き届いているということで、逆に空き家期間が長くなるほど、ほとんど何もしていない、管理をしていないという割合が高くなっているという状況です。

こういったストックの状況に対して、国・市でもさまざまな取り組みを行っています。5ページにまいりまして、「(4)国における主な取り組み」としましては、例えば、中古住宅の評価の適正化ということでは、平成14年度に「性能表示制度」が創設されております。

それから、品質に関する情報提供ということにつきましては、「取引におけるインスペクションの有無の説明」、これが平成30年4月から義務化されているという状況です。

それから、購入物件の瑕疵保証につきましては、平成21年に瑕疵保険の適用が始まっている。

それから、中古住宅市場の信頼性の向上といった部分では、「安心R住宅」、こういった制度も創設されているということで、国もさまざまな取り組みを行っています。

それから、下の表にまいりまして、(5)、これは市の取り組みになりますが、神戸市においても、地域や、所有者から苦情も含め、いろいろな相談があります。こういうことに対しては、区役所、すまいるネットの「すまいるの総合窓口」にも相談窓口を用意していて、総合担当課と連携しながら対応しています。相談があれば、市場流通すべき物件、転活用を図っていくようなもの、それから老朽化しているものは除却という方向で相談していくもの、さまざまです。

ページをめくっていただきまして6ページ、上の(6)の表でおります。この表につきましては、空き家の種類ごとですね、予備軍なのか、流通していないのか、流通しているのかといった種類ごと、それから施策の対象者ごとに神戸市の取り組みをまとめているものでありますが、この中で主な取り組みにつきましては、6ページの表の下以降で整理しておりますので、そちらでご説明させていただきます。

1つ目ですが、「①ライフステージに応じた住み替えの支援」ということで、神戸市では、結婚、子育て等でライフステージの変化のタイミングで、よりよい住環境の確保のための住み替えを行った場合、必要となる引っ越し費用や、住居費、家賃等の一部を補助しています。結婚新生活支援、子育て世帯家賃補助などありますが、いろいろな形で支援させていただいています。

それから、7ページへまいりまして、2つ目の「②中古住宅の流通促進と空家ストックの活用」ですが、取組内容の1つ目、「空き家等活用相談窓口」ということで、これは、先ほどもご紹介させていただきました、すまいるネットに、平成27年度に窓口を創設しまして、売却、処分、管理、リフォーム等の相談に対応しています。

それから、「既存住宅の流通促進支援制度」では、インスペクション（住宅検査）に対する補助や、瑕疵保険の補助等を行っています。

また、「マイホーム借り上げ制度」では、50歳以上の世帯が所有する住宅を、移住・住みかえ機構が終身にわたって借り上げ、子育て世帯等に転貸する制度ですが、こういったものの活用を促すためのセミナーや、相談会も実施しています。

「団地リノベーション」では、すまいまちづくり公社で、モデル的に「買取再販事業」を実施して

います。

そして、その右側、「こうべ空き家活用支援事業サイト『みんなでつくろう』」というものですが、これは神戸市のホームページ上に、DIYなど、リノベーションを進める活動を紹介するページをつくっています。

「③空家ストックの転活用」については、住宅以外の用途に活用していくというふうな場合のものですが、1つ目が「空き家・空き地地域利用バンク」ということで、空き家の所有者と地域利用を希望する団体、それぞれ登録して情報を一元化してつなげていこうというものです。それから、実際に地域利用を行う場合のリフォーム補助や、残っている家財の処分費の補助も行っています。

ページをめくっていただきまして8ページですが、④のところ、これは老朽空家への取り組みを行っています。取組内容を3点ほど挙げさせていただいております。1つ目は、解体費除却費の補助です。これ行っております。それから、応急的危険回避措置が必要なものには応急措置を行っている。本当に危ないものに対しては行政代執行を行っているということで、それぞれの取組を行っています。

8ページの下からは、市場の動向になります。

まず、1つ目、「(7) 大手デベロッパーの買取再販事業への参入状況」ですが、これはリフォーム産業新聞社の差ですが、新築マンションを手がけるデベロッパーなどでも、〇×がありますが、買取再販事業を行っているような事業者には〇を付けていますが、7割ぐらいが参入しています。

それから、9ページへ行きますと、「(8) 一般社団法人リノベーション協議会会員数の推移」です。不動産会社など、リフォーム業者、金融機関等も入っているような団体ですが、これについても会員数が伸びているという状況です。

その協議会が実施している「(9) リノベーションEXPO参加者推移」は、リノベーションの楽しみ方や、アイデアなどを提供するイベントですが、こういったものへの参加者数も増えています。

「(10) リフォームされた中古住宅の購入等への関心」は、住宅金融支援機構の調査ですが、約7割の方が「関心がある」という結果がうかがえます。

ページをめくっていただきまして、10ページになりますが、上の表、「(11) 新築住宅と中古住宅の取得希望について」ということで、神戸市で、モデル団地、具体的に言うと名谷団地ですが、ここの方を対象に行ったアンケートです。表を見ていただきますと、約6割、3分の2の方が「新築・中古にはこだわらない」という意向があるということです。

下の表、同じ調査の中で、(12) 理想の住宅として求めるものです。これにつきましては、「新築であること」というのは低くて、重視するのは「広さ・間取り」「価格・家賃」「駅から近い」、こういった点を重視されています。

それから、11ページにまいりまして、(13) 分譲戸建住宅の取得世帯が、実際買うときに中古住宅との比較検討を行ったかということで、表は、こういった方が中古の戸建住宅と比較を行った方、それ

から中古マンションと比較を行った方の割合が出ていますが、年々増加傾向となっています。

それから、(14)の表は、今度は分譲マンションの取得世帯が、中古住宅との比較検討を行ったかという割合ですが、これも合計していただくと、増加傾向となっています。

市場の動向としましては、リノベーションや、買取再販事業が拡大傾向にあるのではないかと思います。消費者も、必ずしも新築物件にこだわらないという傾向が増えてきているというのが読み取れます。

ここで、一度、資料3-1にお戻りいただきたいのですが、この表で、「1. 住宅ストック取り巻く状況」や、「2. 検討テーマ」の1つ目、「(1) 住宅ストックの流通促進」を取り巻く状況など、今ご説明させていただいたことをもう少し簡潔に挙げさせていただいておりますが、「2. 検討テーマ」「(1) 住宅ストックの流通促進」について、取り巻く状況は、先ほどの説明のとおりで、一番下の②課題のところを見ていただきますと、神戸市でも、中古住宅に関しては、「転活用」、「除却」、「市場流通」、こういったものを支援する取り組みを行っていますが、1つ目、「転活用」及び「除却」については、支援策の充実により、一定の効果が期待できる。ただ、空家の絶対数に比べて対応可能な数はやはり限られてくるということです。

「市場流通」については、一定の支援メニューを準備していますが、空家の絶対数に対して、現状、十分な効果が出ているのか疑問です。

こういった状況を踏まえまして、裏面を見ていただきますと、一番上のところ、検討をお願いしたい視点ですが、さらなる取り組みの促進が必要な「市場流通」に重点を置いて、施策の方向性を検討いただきたいということです。

例示で5点ほど挙げさせていただいておりますが、1点目が、「所有者に流通を促す方策」、2点目が、「取得・入居希望者が安心して選べる仕組み」、3点目が、「中古住宅の魅力を発信する方策」、4点目が、「人口減少対策（若年世帯の流入促進）としての中古住宅活用」、5点目が、「空家の発生予防及び適正管理」です。

以上、ここまでが、テーマの1つ目、「住宅ストックの流通促進」に関する内容です。

2つ目の住宅セーフティネットに関しまして、また、取り巻く状況につきましては、先ほどの資料3-2の続きからご説明させていただきます。12ページの上の表です。「(1) 住宅確保要配慮者の範囲」、これにつきましては、国の法律の施行規則の中で、表のとおり範囲が定められています。

神戸市の主な要配慮者の状況は、「(2) 年間収入300万円以下の世帯数の推移と世帯総数に占める割合」の、収入が300万円未満の世帯の割合につきましては、平成25年時点で全体の約4割という状況です。

その下の表、(3)のところ、そういった収入別のすまいの状況を挙げさせていただいておりますが、左側の表が、神戸市の全世帯のすまいの状況をあらわしております。持ち家が約6割という状況でお

ります。右側の表が、先ほどの収入300万円未満の世帯のすまいの状況ですが、持ち家が45%、借家が全体の5割を超えています。全世帯に比べると、持ち家の比率が低くて、公営の比率も高くなっておりますが、借家の比率が高いということです。

13ページにまいりまして、「(4)高齢世帯数及び世帯総数に占める割合」の状況ですが、表の上に数字を挙げさせていただいております。高齢単身世帯が約10万世帯、それから高齢夫婦世帯が約7万6,000世帯で、合計17万6,000世帯の高齢単身もしくは夫婦世帯があり、全世帯の4分の1が高齢世帯となっています。

下の表、「(5)高齢者の住まい」の状況ですが、表の一番上、「65歳以上の世帯員のいる世帯」、3番目の「高齢夫婦世帯」は、持ち家比率が高く、「一般世帯」よりも高くなっていますが、2つ目の「高齢単身世帯」の方につきましては、持ち家比率が低くなっているという状況です。

ページをめくっていただきまして、14ページ、「(6)障がい者の住まい」ですが、身体障害者手帳の保有者の方は約8万人、住宅の比率は、身体障がい者、知的障がい者の持ち家比率は約6割、精神障がい者は約5割弱です。

次、15ページにまいりまして、外国人の状況でありますが、外国人の数は増加傾向にあります。図表のタイトルの下に数字を挙げさせていただいておりますが、平成31年度時点で約4万8,000人弱の外国人が在住しています。国籍別に見たものが表になります。居住地としては、中央区、長田区が多くなっています。

下の表、外国人の住まいを見ていきますと、持ち家が約5割、賃貸住宅が約4割ということになっておりまして、右側の賃貸住宅で見ていくと、約27%が民間の賃貸住宅に入居されているという状況でおります。

ページをめくっていただきまして、16ページ、公営住宅の状況ですが、(9)市内の公営住宅、市営住宅は平成29年度時点で約4万9,000戸、それから、県営住宅を合わせた数でいいますと約6万5,000戸があるということです。

この数を下の表(10)政令市で比較して見ていきますと、神戸市のところ、赤いラインになっておりますが、県営と市営を合わせた割合というのは、世帯数の約9.1%ということで、政令市の中では2番目に多い数、市営住宅で見ていくと6.9%ということで、3番目に高い割合というふうになっております。

17ページに行きまして、「(11)市営住宅の平均家賃等の状況」ですが、市営住宅の平均家賃額は約2万7,000円となっています。約3割の世帯が減免を受けており、減免後の平均負担額は、約1万7,000円となっています。

「(12)市営住宅での入居者募集」では、年4回の定時募集実施しし、一定割合の住宅では、各世帯の収入、家賃負担の状況、住宅環境、世帯状況などについて、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「ポイント方式」の募集を実施しています。

めくっていただきまして、18ページですが、今度は民間賃貸住宅の状況です。

(13)市内の民間賃貸住宅の状況、住宅・土地統計調査の中では、「居住世帯のある」民間賃貸住宅は、約18万戸あります。

下の表は、(14)民間賃貸住宅の区別の空き家率の状況を見ております。全市でいうと約14%、その中で灘区、兵庫区、長田区の空き家率が高い割合になっています。

19ページへまいりまして、(15)民間賃貸住宅の面積、これは区別の状況を見ていただいたものです。各区に左からオレンジ、グレーのラインがありますが、面積の小さい順に並び、グレーまでが29㎡以下の住宅になっておりまして、灘区、中央区、兵庫区などでは比較的小さい住宅が多い。

その下の表につきましては、その家賃を表していますが、家賃については、都心部で高く、郊外で安くなっています。

20ページへまいりまして、住宅セーフティネット制度です。これは国の法律の改正の中で、平成25年度にできた制度ですが、(16)取組内容の下の表を見ていただきますと、その制度としては、一つは、住宅の確保に配慮が必要な方ですね、①こういった方の入居を拒まない住宅として住宅を登録する制度、そういった住宅に対して、左側②経済的な支援ということで、改修費など家賃、こういったものを支援する制度、それから、右側に行きまして③マッチング・入居支援ということで、居住支援協議会なり、居住支援法人などで入居の支援をしていくような仕組み、こういった3点をまとめて住宅セーフティネットを運用しています。

神戸市の状況でいいますと、上の①のところ、登録住宅の数については、現状、15棟 84戸という状況です。

それから、②経済的支援の部分でいきますと、専用化した登録住宅に子育て世代が入居する場合の補助、これにつきましては、今年度、神戸市で新たに制度をつくっております。

③居住支援法人の登録数では、現在9法人に登録いただいております。

下の表、「(17)神戸市居住支援協議会の取組み」ですが、これは、平成27年度に設立しておりますが、神戸市の関係部局、不動産関係団体、それから、居住支援を行っているような団体の方、こういった方々で構成する居住支援協議会を立ち上げております。

取組内容としましては、「神戸市すまいのあんしん入居制度」ということで、入居された方の安否確認や家財の片付けなどのサービスを行う制度を平成26年度に創設しています。

また、取組の右側を見ていただきますと、「居住支援体制の充実」ということで、住まいに関する窓口にも、例えば高齢者でいいまでもいろいろな相談が寄せられます。そういった相談に対して適切な窓口を紹介できるように、関係する窓口が集まってマニュアルをつくるというような取り組みも行っております。

それから、21ページに行きまして、(18)先ほどのセーフティネット制度の中の登録住宅、これについて、民間賃貸住宅のオーナーさんが希望するかどうかということの意向です。これにつきましては、「登録しない」という方が約半数、「一定の支援があれば登録を検討したい」が2割弱です。

それから、最後、(19)民間賃貸住宅のオーナーさんの住宅確保要配慮者受け入れの可否ですが、各属性ごとに、例えば、高齢単身世帯であれば受入可能としたオーナーさんが約26%、外国人であれば約4割ということで、逆に受入困難とした方が、高齢単身世帯で約3割、外国人で約4割、障がい者世帯で約5割という意向もあります。

資料のほう、3-1の1枚もののペーパーに戻っていただきまして、裏面ですね。(2)の住宅ストックを活用したセーフティネットの確保というところですが、①取り巻く状況につきましては、先ほど申し上げたとおりです。

②の課題のところにつきましては、新たな住宅セーフティネット制度ですが、現状で十分機能しているかという、なかなか難しいかなあという状況にあります。

それから、今後ですが、高齢化もまいり、外国人の受け入れも広がる、こういった状況の中で、属性ごとの状況を考慮したセーフティネットがますます求められていくということを認識しております。

こういった中で、③検討の視点としましては、対象者の属性等に応じたセーフティネット確保のための方策を検討いただきたいと思っております。

視点として、1つ目は、地域性であるなど、対象者の属性に応じた公営住宅と民間賃貸住宅の活用です。

2つ目は、民間賃貸住宅の活用に必要な方策——家主への支援、入居者への支援、

こういった視点でご検討いただきたいと思っております。

説明については以上です。

#### ●檜谷会長

ありがとうございました。そうしましたら、これから、皆さんからいろいろな意見を頂戴する時間帯に入りたいと思います。ただいまのご説明に対して、ご質問など、ご意見、どのような角度からでも結構ですので、ありましたら、挙手をしていただければと思います。いかがでしょうか。

資料3-1のペーパーにありますように、先ほどの局長の審議依頼を受けて、この2つのテーマについて検討の視点というものも示されておりますし、この点についても、ぜひこういう視点もあるというようなご意見も賜れるとありがたいと思います。

たくさんの内容、情報が短時間で説明されたので、ついていくのも少し大変なところもあろうかと思っておりますので、どんな小さなことでも構いませんので、お気づきのことがありましたら、あるいは、このテーマについて大所高所からのご意見等がありましたら、それもお願いできればと思います。

●平山副会長

説明どうもありがとうございました。質問を幾つかさせていただきたいのですが、1つは、2ページに空き家戸数の推移という非常に基本的なデータが出ていまして、先日の住調で、空き家率があまり上がっていないという結果だったのではないかと思います。空き家問題が、あちこちで議論されて言われている割には増えてなくてよかったのかどうか、また評価は別ですが、余り増えてないということをなぜ増えていないのかなど、そのメカニズムについて、除却の話もあるんでしょうが、その辺をどうお考えかというのを知りたいというのが1点です。

それともう一点は、空き家活用、セーフティネットなど、いろいろな制度が、今ご紹介いただきましたように、この10年、15年いろいろやってこられているわけですが、率直に申しまして、大きな成果が上がってないと言ったら失礼になるのかもしれませんが、分量的に言って、ボリューム的に大した成果が上がってない、言い方は難しいですが、成果が上がってないように見える。インスペクションにしても、マイホームの借り上げにしても、昔から行っていますが、あまりご利用がないように思いますし、新しいセーフティネット制度ですね、これも登録が非常に少ないままというのはよく知られていることではあるのですが、どのような政策を打っていくかということを考えるのはとても大事だと思うのですが、今までやってきた制度の評価ですよね。なぜこういう実績なのかという評価作業というのは、どういうふうになさっているのかということを知りたいです。

以上、2点です。

●檜谷会長

ありがとうございます。1点目は、空き家についての認識かと思えますし、2点目は、現行制度の評価について、神戸市でどんなふうに進めているかということについて、事務局のほうからご紹介いただければと思います。

●光平住宅政策課担当課長

空き家の数ですが、平成30年度の数字、4月でしたか、国から出ましたが、実は神戸市の数字はまだ出ておらず最新の数字がなく、恐らく国も順番に項目ごとに確定値を出していきますので、それが出た時点で神戸市の数字も整理していきたいと思っています。まだ30年度の数字が出ておらず、その状況がどうなっているかということが今時点ではつかめていない状況です。その中で、これまでの傾向としては、「緩やかな上昇にある」ということは間違いないのではないかとということで認識しておりますので、その情報が出た時点で、現状をどうとらえるか整理していきたいと思っております。それが1点目ですね。

2点目については、確かに大きな成果が上がってないというご指摘に対しては、そのとおりかもしれません。ということもあって、今回、有効な施策についてご議論いただきたいということでもあります。例えば、セーフティネット住宅などであれば、まだ数が上がっていないという中で、国も、当初

に比べたら、いろいろな手続き面等の改善はしてきていますが、やはり現場でオーナーさんなどの声を聞いていると、まだ少しオーナーさんにとっては、わかりにくい部分もあるのではないかとことや、他にも、例えば、家賃補助の制度がありますが、こういった家賃補助って、市が行うような制度であれば、入居者の方が手続きをするような仕組みですが、これはオーナーさんがやっていくような、オーナーさんが手間をかけるような制度になっていて、それだけが理由じゃないのかもしれませんが、そういったわかりにくさなど、手続きの手間というのが一つあるのではないかと考えています。マイホーム借り上げ制度などにつきましても、一定の耐震性が求められることや、手続きの難しさ、ややこしさというのはあるようですので、そういった面もあってではないかと考えております。

一方で、我々も普及啓発ということでは取り組みは行ってきていますので、それがより効果のあるような方策については、ご提言いただきたいと考えております。

こういった取り組みの進捗については、毎年度というか、それぞれの所管課の中でも、実績等については整理して把握しているところです。そういったところで確認をしていくということです。

●平山副会長

どうもありがとうございました。空き家については、神戸市のデータはまだ出ていないということで、すみませんでした。

●光平住宅政策課担当課長

年度内には出てくると思います。

●平山副会長

全国の速報で余り増えてなかったもので、結構意外だという話をしていたものですから。

●三木建築住宅局長

空き家の件ですが、全国の数字は出ています。ただ、空き家は増えています。26万戸増えています。分母も増えているので、率は変わっていないという、そういうことです。5年前は13.5%だったのが13.6%に少し上がったぐらいの、率としてはそうなのですが、戸数は、空き家は当然増えているということです。

●檜谷会長

ありがとうございます。私も住宅統計を少し見ていて、空き家の問題というのは、もう随分前から言われていますが、一方で住宅の新規着工もどんどん進んでいて、分母がどんどん大きくなってきているという状況があるのではと思って見ております。

それから、先ほどの後半の質問に関しては、確かに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の課題なのかなあと考えております。神戸市の施策については、確か住生活基本計画を見る中で、いつも施策一覧をしっかりと評価されているということは、私は大変高く評価しているのですが、その全体の中で、どういう進捗

状況か、また、その個別の施策の影響はどうかということは見てきていますが、ただ、思うほどの効果が上がっていない。いろいろな課題がある。これは神戸市に限らず、全国的な状況の中でいろいろな課題があるのではないかと認識していますが、それも含めて、こういうことがもっと検討すべきことではないかなど、問題ではないかと、お気づきの点をどんどんご発言いただけるとありがたく思います。

和田委員、どうぞ。

●和田委員

空き家の数ということに関係しますが、既に空き家になったものはもちろん重要なのですが、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りまして、例えば、高齢単身で1戸建て住宅に1人で住んでいる方がどれぐらいいて、そういうお家はどこに多く、年代はどれぐらいかということをおおまか程度把握し、今後に備えるということも必要ではないかと思うのですが、そういったデータの整理など、予測みたいなものというのは何かされているのか、何かご予定があるのか、少しお伺いしたいです。

●光平住宅政策課担当課長

統計的なデータとして、高齢単身世帯の数や、空き家の数というのは当然把握しているのですが、それが例えば具体的に個別の事例えば、どこにどれだけあるのか、具体的にこの家なり、この地区なりにどれだけあるのかということまでは、正直まだできていない状況です。例えば、そういった部分でいいますと、住宅政策でどこまでできるかということもありまして、行政というよりも、例えば、福祉のいろいろな活動をしているところ等とのネットワークも今後、必要ではないかという認識は持っております。

ご質問の、今、そういうデータ整理ができていないと言われたら、今の時点で正直できていない、個別のことについてはできてないというのが今の状況です。

●砂原委員

一つ教えていただきたいのは、データとしてはなかったと思うのですが、中古住宅の取引高、取引量というのがどれぐらいあるのかというのを把握されているのかなあというのを伺いたいというのが一つです。

さっきも少しお話があったと思うのですが、空き家がたまらないように、言うなればお風呂から水を抜こうとして、いろいろなところの栓を開けるけど、蛇口が開いたままだと水がたまり続けるというような感じが、やや個人的には思っています。わかりにくい例えですが、もちろん中古住宅の流通というのも大事なわけですが、それに関連して、新築住宅のほうを例えば絞ったりするような政策というのはあり得るのかなあというのを、一つ少しお聞きしたいというのが1点目です。中古住宅の取引量のデータというのと、中古住宅の流通というのと直接は関係ないかもしれませんが、新築住宅の

ほうに例えば制限をかけるみたいなのができるのだろうかというのが1つ目です。

もう一つは、セーフティネットの確保のところでありまして、非常に難しい問題だとは思いますが、もちろん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なわけですが、このときの、契約のあり方というのは、どのぐらい柔軟なんでしょうかということをお聞きしたいことです。実は、私、去年カナダへ在外研究で行ったときに、外国人なので契約は大変ですけど、一応入居契約をさせてもらったのですが、その後、一度追い出されたことがあるのです。ある意味で向こうは追い出せるような契約だから貸せるみたいなのところもややあって、実際に大家さんのほうとして、ほかの用途に使いたいから、家をかえてもらえないかみたいな、そういうことってどれぐらい可能なんでしょうかということをお聞きしたい。

以上、2点。

●檜谷会長

ありがとうございます。2点のご質問ですが、事務局からお答えいただけますか。

●光平住宅政策課担当課長

まず、中古住宅の取引量についてですが、我々、今、レインズのデータ、契約件数といった情報の整理はしていきたいと思っております、その取り寄せはしていきたいと思っております。そういったものを、次の議題にはなるのですが、検討グループの中では可能なデータを提示していきたいというふうに思っています。今、整理中という状況です。

あと、新築抑制の部分ですが、一自治体の取り組みとしてそこができるかということ、正直難しい部分はありますが、その逆の話で、今、傾向として「新築にこだわらない」という傾向も見えていますので、できるだけ中古住宅に魅力を感じていただいて、それが流通していく、その割合が増えていくような施策は何かできないかなあと考えております。一自治体でどこまでその抑制というのができるかということ、難しい部分はあります。

それから、契約のあり方で、オーナーさんの意向に合わせて例えば出ていってもらいやすいような契約という趣旨ですか。

●砂原委員

まあ、そうですね。

●光平住宅政策課担当課長

セーフティネットの趣旨からいうと、相反する部分もあると思います。そこにつきましては、国民の契約の中である程度確保していただくということになるので、それを出ていってもらいやすくというふうな議論を今、想定しているかということ、そうではないところです。最後は、答えになっていないかもしれませんが。

●檜谷会長

ありがとうございます。最後のポイントは、しかし、家主に対してどういうインセンティブを与えるかというところで議論を深めていく必要がある。簡単に追い出してもらっては、もちろん困る話ですが、そういうことを防止しつつ、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かなあとお聞きしておりました。

それから、今後、事務局からもありましたが、これはワーキングで後ほどスケジュールについて皆さんご審議いただきますが、その中でまたこれを深めてということも考えておりますので、きょうは、お聞きになられて、これはどうかなど、こういう観点もあるのではないかなど自由にご意見をいただければと思っております。

●山鹿委員

今まで近い意見が少し出ていたのですが、「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。今、レイنزの取引データを整理しているというふうにお聞きし、それは非常に心強いと思ったのですが、単純な話、「駅からどれくらい離れているのか」など、そういう視点での整理があったほうがいいのではないかと。中古住宅といっても、結局は、基本は2本だと。中古住宅を買う人は「安い」という、「この家にしては安いなあ」と思うのだが、その割安感というのは、「便利なところで、これだけの予算で住める」という、土地と建物とどっちにお金をかけるかというそのこの調整を多分買うときにすると思うのですが、非常に便利なところに住みたいと思う人は「中古でも住みたい」と思うし、土地が安いところだと「新築を建てようかなあ」というふうになると思うので、中古住宅の場合は、やはり立地場所というのが結構大きいのではないかと思います。だから、行政の場合は市区単位の集計というのが多いですが、できれば地図に落とし込めるような形での整理がいいのではないかと思います。

そうすると、検討の視点として入っていた「中古住宅の魅力を発信する方策」などという場合に、そこに住んだ場合にどういう生活が送れるのかという具体的なイメージが持てるような情報の発信の仕方というのが要るのではないかと思います。今まで、築年数が何年や、いろいろなインスペクションをやっているなど、そういう情報は出しているのだが、そうではなくて、そこに住むのが子育て世帯であれ、高齢者夫婦が便利なところに引っ越してきたのであれ、残りの人生を生きていくために、こういう生活ができるんだとイメージできるような情報の発信というのが必要かなあと。それが、今、コミュニティが希薄と言われているので、そのコミュニティはこんなんだというのをわかった上で入ってもらうというのは、やはり定住にもつながるのではないかと私は思っています。

以上です。

●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されてきたと思います。今

回の資料の中でもそういう説明がずっとあったわけですが、団地リノベーションもそうですし、昨年の「空き家・空き地地域利用バンク」というのも、地域団体が、子ども食堂、農園などを利活用した場合に、3年以上無償で提供していただいた所有者に、固定資産税相当分だという説明なのですが、補助を出したり、1年間相当分ですが、利用団体に対しても補助がされています。

空き家・空き地活用ですが、今回の住宅ストックの利活用ということでは、市として助成をする目的・必要性などについて少しお聞かせいただけたらと思うのですが。

●光平住宅政策課担当課長

助成をする必要性というか、必ずしも助成という形だけではないと思うのですが、利活用していく中で、より流通を促進するという部分ですね。一方で、放置をしておくとうまく空き家になっていくので、そういったものを予防する。そういった視点で、助成に限った話ではなくて、どういったアプローチ、支援していけるかというのを議論していきたいというふうに思っております。

●朝倉委員

ストック活用して、今おっしゃられたみたいに、定住促進していくなど、いろいろそういう理由があると思うのですが、地域の安全面などでいったら、代執行措置などもやられるようになりましたし、そういうふうに行政がかかわっていくというのは本当に必要なあとと思っているのですが、今回、提案の空き家、資料でいうと、どこにも流通していない空き家ということで、34.4%分、今回3万7,200戸という数字が出ていますが、これを市場に流通していきたいということだということだ報告を受けましたが、この中には、今、神戸市が進めようとしている都市空間向上計画、国の立地適正化計画の神戸市版ですけど、その中で、山麓・郊外居住区域、いわゆる居住を誘導しない区域、要は居住誘導区域外となるところは大体どれぐらいあるのですか。

●光平住宅政策課担当課長

今の3万7,200戸の内訳としてということですか。すみません、居住誘導区域内外の数は出せておりません。その数字はないです。

あと、先ほど数字を挙げていただいた3万7,200戸ですね、これをすべて活用というよりも、こういった住宅の中にも、老朽、破損などがあって使えない空き家というのも一定数あります。こういったもの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も一定数あります。そういったものについて、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ということになっております。

すみません。ご質問の居住誘導地区内外の数字は、整理できておりません。

●朝倉委員

でも、空き家そのものの数も出ていますし、この戸数が出るということであれば、今回の計画に合わせればおのずと出てくるのではないかと私は思いますが。今、何が言いたいかというと、都市空間向上計画のほうでは、不動産業界からも、資産価値が下がるだのいろいろな懸念が、声が出されてい

て、今回、いろいろなエリア分けを神戸市がやっているわけですが、その地域は住宅も居住も誘導していかない地域になるわけです。しかし、これからこの場では、どう利活用していくかということが議論されていくのですが、少し矛盾があると思っていまして、先ほど言ったバンクも、それこそ補助も出しているわけですが、今回の居住誘導区域外のところは、何のメリットも示されてないのです。非常に矛盾を感じていますし、そういう地域にあるエリアの空き家も市場に流通させていくことができるのかというふうに私は少し疑問を感じているところです。

●檜谷会長

ありがとうございます。エリアの問題と結びついて、さまざまな課題があるということは確かにご指摘のとおりで、今、住宅・土地統計調査で数の数計値は出ているわけですが、具体のエリアと結びつけての施策展開になると、データの整理や考え方の整理がさらに必要なのかとお聞きしながら感じました。

●清水委員

少しお伺いしたいのは、空き家に関してなんですが、幾つか委員をさせていただいている中で、空き家に関しては、もちろん利活用も含めてですが、その前段階として、投資など、所有者というところで非常に課題があるのではないかということで、いろいろ今国も動いているかと思えます。今回の守備範囲といいますか、その中で、そういった相続であったり、投機であったり、所有者不明というところ、それも考えていく必要があるとなあと私は思っていますが、メインが「市場流通」ということになる、少しどうなのではないかと思えますが、そこまで広げていいものなのかどうかということが1点。

あと一つですが、空き家は、すべてが悪いわけではないと思っています。そのまま所有をしたいという方の思いというものもあるのではないかなと思っています、持ち続けるという手段もあり得るのかなと思いますが、そのあたりについて、もし何かお考えがありましたら、お聞かせいただきたいと思っています。

●檜谷会長

ありがとうございます。

先に加茂さんから。

●加茂委員

私が知識不足で知らないだけなのかもしれないのですが、私も、この3万7,000戸の未流通の空き家ですが、空き家って、流通に一旦乗ってくれば、何なりと、何なりとといったら言い方は悪いのですが、やりようもあると思うのですが、結局、流通に乗ってくれないところが非常に困ったなあということだろうというふうに理解はしたのですが、私が知らないだけなのかもわかりませんが、なぜ流通に乗ってないのかというようなことを調査したようなデータというのは、世の中にあるのでし

ようか。もちろん3万7,000戸全数調査できていれば万々歳なのかもしれませんが、例えば、サンプル調査でもいいので、なぜ流通に乗ってないのかというようなことのヒアリングなどの、調査はどこかにあるのでしょうかというのを伺いたいと思いました。

●檜谷会長

お二人からいろいろご意見、ご質問が出ましたが、一括してお答えいただけますでしょうか。

●光平住宅政策課担当課長

最初の指摘の中で、空き家を持っていることがすべて悪いわけじゃないということ、それはそのとおりだと思います。ただ、積極的な意味合いで持っていないような場合も恐らくあると思います。例えば、そういう場合には、迷惑空き家につながるような場合もあるでしょうから、持つなら持つで適正管理をいただきたいという話になります。そうではない部分については、ある程度流通、使えるものは使っていくというところ、恐らくそういう使い分けが必要になってくるのではないかと考えております。

それから、あと、平成25年の住生活総合調査の中で、空き家にしておく理由ですね。結果はございまして、この中で大きいのが、例えば、「物置に使っているから」であったり、「特に持っていることに困ってないから」です。置いておいても今現在、困ってないからということだと思うのですが、こういう意見がそれぞれ3分の1ずつあります。あとは、もう少し少ない、1割前後の意見ですが、「解体費用が用意できないから」や、「税対策のため」など、こういった意見が1割ずつあります。これは神戸市の結果ですが、そういうところですよ。

●檜谷会長

ありがとうございました。よろしかったですか。

●光平住宅政策課担当課長

それから、あと、すみません。最初の話の、所有不明の空き家など、どこまでという話ですが、今、法律の枠組みの中では、老朽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おりますが、通常でいうと、なかなかその情報は調べることは難しいという状況なのですが、そういった状況も踏まえて、どこまで議論していくのかというのは、検討会の中でも意見をいただきたいと思います。

●加茂委員

今のお答えを聞いて思ったのですが、私が今、気になったのは、資料3-2、6ページの上の段に神戸市実施中の施策が書いてあるわけです。空き家の未流通の3万7,000戸に対して、所有者、事業者、利用希望者に一体どのような施策をしているかというマトリックスを書いてくださっているんですが、このマトリックスに書いてある施策が有効かどうかというのを考えようと思った場合に、なぜ未流通なのかというのがわからないと、その所有者に対する施策は、なかなか思い浮かびにくい部分

があると思います。例えば、今、空き家になっていても困っていないという方に対して、その空き家等活用・相談窓口があったところで、困っていないわけだから、相談にも行かないわけですよね。どうしたら流通させてくれるのかということ进行深入調査をするようなことがあってもいいのではないかと1点思いました。

それから、倉庫として使っているのは空き家なのかということは今少し思ったのですが、それは空き家にカウントしなくてもいいのではないですか。収納として使われているわけですよね。であれば、それは空き家なのかと誤ってしまったのですが、ということもありますので、もう一步踏み込んだ、「どうしてあなたはそれを流通させないの？」ということ調査するような機会があればいいなど、そういうデータがもし世の中にあるのであれば、探すのも一つではないかと思いました。

#### ●檜谷会長

ありがとうございました。空き家は、そもそも把握すること自体が非常に困難ですし、いろいろな定義の仕方があるということはまさにそのとおりで、どれだけ使っていると、居住している状況と見なすのか、あるいは、二次的利用の家というのもありますよ。そういういろいろな住宅に対するカテゴリーがあるので、その問題も含めて、住調でどこまでの確に把握できているのかというのは常に課題ではないかと思います。それも含めて検討させていただければと考えています。

ほかにご意見ございませんでしょうか。

#### ●あわはら委員

住宅セーフティネットの関係ですが、公営住宅の現状についてお聞かせいただきたいのですが、多分我々もずっと市議員をしてきて一番悩みが多いのですが、旧市街地、いわゆる東灘区も入れて東灘区、灘区、例えば、中央区や、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のですが、実際の競争率が今どれぐらいになっているのか、どれぐらいの応募者がおられるのか。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っていただくという、この制度は非常にいいと思うのですが、ただ、市営住宅をこれ以上増やすなという世の中の方向、私は本当は増やしてほしい考え方ですが、そういう方向にはなっていないというのは十分わかった上で、実際の応募の空き家は、ほとんど新築はこれから少ないと思いますので、ほとんどが空き家に入ることになると思うのですが、競争率など、どんな実態になっているのか、まずご報告していただきたい。

#### ●檜谷会長

公営住宅の実態ですけど、かいつまんでお願いします。

#### ●中尾住宅管理課管理担当課長

29年度の実績としてですが、市街地が23.2倍、郊外が2.3倍、全市平均が8.3倍ということになっております。

●あわはら委員

今話を聞いていても、いわゆるセーフティネットの関係で、空き家がたくさんある場所というのは、この中央区や、旧市街地のほうが多い。一方では、公営住宅に入りたいという人の競争率が23倍というのは、大変な競争率だというふうに思うのですが、そういう人たちを例えば民間の空き家のほうに誘導するというふうなことを考えた場合に何が必要なのかということが一方であるでしょうし、それから、実際にこの市営住宅を求めている、23倍というと、23人に1人しか入れてないわけですから、そ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。これは家賃の問題なのか、例えば、その住宅の設備の問題なのか、例えば、立地している場所の問題なのか、そういうのはいろいろあると思います。一方でそれもきちんと調査をするということも、もう調査されておられるのかもしれませんが、なぜ公営住宅を希望されているのか。その内容がわかれば、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。 「立地」、「家賃」、「間取り」などが大きいことは想像がつきますが、その辺の調査はされているのかどうか。これは空き家との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と思いますが、その辺はどのように考えておられるのでしょうか。

●和淵住宅整備課係長

市営住宅の申込書の裏にアンケートを今回行ってございまして、その辺りから、申し込みをされる方が、どういう場所に申し込みたいなどのニーズも分かっています。そのことにつきまして、また議論の中で示していきたいと考えています。

●あわはら委員

この審議会はそういうためがあるので、一度そのようなデータも把握されておられるものは出していただいて、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のでしょうか。例えば、家賃の問題でいえば、家賃補助の問題があると思いますし、家主が直接かかわったようなやり方をしていたら、なかなか前進しないのは、僕もよく知っていますので、そういうときにはどういうものがいいのかなど、そういうことも関わってくるのではないではないかと思えます。

もう一つの質問ですが、いわゆるセーフティネットの対象者の属性と書かれているのですが、属性という枠をどれぐらいまで広げるのか。ここで言われているのは、例えば、高齢者の単身世帯、それから外国人、障がい者世帯など、資料ではこの3つが出ているのですが、例えば、路上で生活されておられる方の問題など、これは我々が路上で見るとは高齢者のような人が多いのですが、一方では、漫画喫茶など、若者で家を持ってないという方も最近是非常に増えているというふうにも見えますので、例えば、属性・対象者という枠をどのぐらい広げて考えていくべきなのか、今回の調査を依頼される側として、属性というものをどれぐらいの枠で考えておられるのか、これもお聞かせいただきたいと思えます。

●光平住宅政策課担当課長

属性について、今回挙げた3つに限っているつもりはないのですが、やはり多くの方がお困りという属性でいうと、低所得の方、高齢者の方、外国人の方等になってくると思いますので、ある程度そのような分については集中的に議論が必要ではないかと思っています。今の時点で特定の方をこの中から外して議論しようということではないのですが、メインの議論は、そういう多くの対象者がいるところになるのではないかと考えております。

●あわはら委員

これは意見ですが、属性については、できるだけいろいろな要素で、属性によって求めるものというものはかなり変わってくると思いますので、属性は、できるだけいろいろな観点で広げていただくような議論をお願いしたいと思います。

●檜谷会長

ご意見、ありがとうございました。

【審議事項】

(2) 検討の体制及び進め方、スケジュールについて

●檜谷会長

いろいろな角度からいろいろなご意見がこれからも出るのではないかと考えておりますが、次の検討課題もありますので、一旦ここで切らせていただいて、今日は、いろいろ出していただいたご意見も含めて、今後、この問題を検討していくことになるわけですが、議事(2)検討の体制及び進め方、スケジュールについて、事務局から説明をお願いします。

●光平住宅政策課担当課長

資料4というA4の片面のペーパーがありますが、こちらをご覧いただきたいと思います。

検討の体制及び進め方、スケジュールについて(案)ということで、まず、1点目、検討の体制及び進め方ですが、検討テーマごとに専門的な知識であるなど、実務経験、こういったものを有する委員による検討グループを設置いただきたいと思っています。

進め方として、検討グループで意見、議論を出していただいて、計画評価部会のほうである程度とりまとめを行っていただいた上で、審議会の審議に諮っていただきたいと思っています。

検討グループのメンバーですが、表で案を挙げさせていただいております。

「住宅ストックの流通促進」検討グループでおりますが、こちらにつきましては、清水委員、杉本委員、砂原委員、高野委員、伴治委員、檜谷会長、平山副会長、和田委員、加茂委員、山鹿委員にお願いしたいと思います。

それから、2点目の「住宅ストックを活用したセーフティネットの確保」検討グループですが、こ

ちらにつきましては、佐藤委員、高野委員、日笠委員、檜谷会長、平山副会長、前田委員、山鹿委員にお願いしたいと思っております。

検討のスケジュール、下の2のところですが、今後、検討グループをそれぞれ2回程度開催させていただいて、その後、計画評価部会のほうでとりまとめの部会、これも2回程度行っていただいた上で、すまい審議会での審議をお願いしたいというふうに思っております。

進め方等については、以上です。

#### ●檜谷会長

ありがとうございました。この進め方について、ご質問や意見等ありますでしょうか。よろしいですか。先ほど、部会の委員ということで何人かの方をお願いしましたが、さらに重なっての方が多いかと思いますが、この検討グループのほうで、今回依頼いただいたテーマについてこれから議論をさせていただき、その後、本審議会に来年度またご報告させていただくという流れです。いかがでしょうか。こういう形で進めさせていただいて、よろしいでしょうか。

委員になられた方、大変お忙しいところを恐縮ですが、ご協力のほどをどうぞよろしくお願いいたします。

そうしましたら、本日の審議事項ですが、これで予定していたものはすべて終わったということで、もう少し言い足りなかったこと、ご発言等ございましたら、先ほどの件に戻っていただいても結構ですが、どなたからでもご自由におっしゃっていただければと思いますが、いかがでしょうか。

#### ●高野委員

宅建業界の高野です。いつもお世話になっております。私、宅建業界で不動産屋をしておりますので、空き家のことについては、直接商売にかかわってくることで、大事なことですが、今後、グループメンバーに入らせてもらっていますので、そこでまたお話しさせてもらいたいと思いますが、先ほどの件に戻りまして、今さら神戸市に言うことはありませんが、話だけさせてもらいますと、先ほどの3-2の資料の4ページのほうです。空家の内訳ということで出ております。本当は上から2つ目、賃貸で出している物件、売却用の住宅の物件、この空家はありますが、これにつきましては、極端に言えば、値段を下げれば入るでしょうし、売れるでしょうし、余り気にはしていません。

ただ、問題は、その下の「その他の住宅」ということで、これが約3割強あるということですが、ここの物件をどうやって活用するかということになるのですが、一番心配なのは、この方が一番問題になってくるということです。下の段を見てもらったら空家の経過年数がありますが、「3年以上5年未満」とありますが、この方は、危機感があればきちんとしますが、意外に危機感がありません。

「倉庫にしている」というのは、別に使うあてがないから倉庫にしている、放っておいてもいいというような形で、本当に危機感がないものだから、これが5年たって、だんだん家が傷んできて、空家が増えてきて、その空家が使え物にならなくなってくるという、本当に悪い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かというような広報活動ができればと思っております。

それから、ページがまいりまして9ページから10ページにかけてなんですが、これは僕は少し理解ができなかったのですが、9ページのほうに、「新築以外に興味を感じない方」が15%いる。これは中古の話をしていても、これだけの方がいます。10ページを見ると、これは何の意図があるのか僕にはわからないのですが、「中古にこだわらない」「中古希望」が67%いるという強引な書き方をされていますが、「新築・中古にこだわらない」方と「中古希望」の方を足して67.5%かもしれないが、新築・中古にこだわらない方で、新築の希望の方を入れると96%になってきます。

やはり日本人は新築が好きですよ、結局は。価格帯が合わないから、仕方がないから中古にこういうような形になっているので、中古の市場が活発に動いているということは、僕は、それは理解できない。やはり新築のほうが確実に売れていますし、中古の市場というのは、本当にしっかり考えていかないと、こんなに甘い見方で、中古市場が動いているというような見方、これは僕は違うかなと思っております。

それと、セーフティネットですが、20ページのところになります、実際にセーフティネットの登録の呼びかけは宅建業界で行っておりますが、ほとんどができていないというのが実情です。全日協会に聞いても、なかなかできていない。それはなぜかと言ったら、はっきり言って「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」ということになりますから、これはネーミングの問題ではないかと思いますが、家主さん、オーナーは今、空き家が増えて、賃貸も入らない状態であれば、当然貸したいのです。貸したい気持ちは当然あります。正直言って、言葉は悪いですが、住宅要配慮者であっても入居してくれたらいいのですが、これでいくと、どうしてもこの制度というのは、入居があればいいというようなことしか考えていないのです。家賃補助などするが、オーナーにとって重要なことは、家賃補助よりも、入居後のことです。入居した後に、その方が外国人であったとき、ルールを守らなかった。先ほど話が出ましたが、100%追い出すことはできません。だから、入居後のことをもっと考えるような施策を考えてもらえればと、そのあたりのことをしっかりとやっていただければなあと思っております。

それから、神戸市の取り組み内容で、「あんしん入居制度」がありますが、この数字を見ると、いかにこの入居制度が大したことないのではないかというのが正直わかります。これも4年、5年前から、僕は、この制度については根本的な見直しをしてほしいということを言っていますが、多少の見直しがありました、なかなか変わってない。家賃保証については、手続きがややこしいということ、今ありましたが、これも2年前から言っている状態であれば、もっと早く変えられるのではないかと思います、その辺、真剣にやっていただければなあと思っております。

言い出したら切りがないのですが、後はまた検討会のほうで話をさせてもらいますので、一応そう

いう形の提言をさせていただきます。

以上です。

●檜谷会長

ありがとうございます。また検討会でよろしくお願ひしたいと存じます。

平山先生から何か、よろしいですか。

はい、どうぞ。

●原田委員

職業柄マンションの管理会社にいるので、聞きたいことがあります。中古住宅の流通ですと、マンションでしたら、管理組合があつて、そのルールにのっとりて所有したり、管理したりしていかないといけないことがあるので、相続されても売買に出されたりしますが、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のだろうと見ていたのが一つ。

それから、外国人の方が住まうにあつて、ゴミ問題などで引がかつてくることありまして、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つたりするのです。オーナーさんのほうに向けても、外国語で、こういうふうな対応で説明してあげられますよというサポート体制があるということがあれば、外国人の受け入れも可能ではないかというのが1点。

それから、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、韓国語になっていますが、今はベトナム人がかなり増えていまして、この方たちはどんどん増えていく傾向にあると思うと、対応できる外国語というのも増えていかないといけないのではないかと思いますので、これも含めてご検討いただけたらと思います。よろしくお願ひします。

●檜谷会長

ご意見ありがとうございます。

そうしましたら、意見も出尽くしたかと思ひますので、本日の審議事項については、資料のとおりということによろしいでしょうか。この検討メンバーのほうで、今後、この課題について検討を進めていくということによらせていただきたいと思ひます。

ほか、事務局から何かありますでしょうか。

●光平住宅政策課担当課長

それでは、最後、連絡事項としてお伝えさせていただきたいと思ひます。

先ほど提案させていただいた検討グループの開催ですが、「住宅ストックを活用したセーフティネットの確保」、こちらのほうの検討グループにつきましては、9月12日の15時から、こちらの市役所の1121会議室での開催を予定しております。後日、案内を送付させていただきますので、メンバーの方につきましては、ご予約いただきますようお願いいたします。

それから、「住宅ストックの流通促進」の検討グループにつきましては、事前に調整させていただ

きかけて、少しまた再調整させていただき予定にしております。また改めて日程調整票を事務局から送らせていただきますので、お手をかけますが、回答のほうをご協力お願いいたします。

それから、本日の議題について、この場ですぐに意見を言えなかったことがございましたら、お手元に連絡票を置いております。こちらをご利用いただくか、もしくはメールでも結構なので、追加ということがもしあればご連絡いただければと思います。

それから、本日の議事録に関してですが、議事録案を作成した上で、本日ご発言いただいた委員の皆様へは事務局から連絡、確認をとらせていただくようにしますので、こちらもよろしく願いいたします。

連絡事項については、以上です。

●檜谷会長

ありがとうございました。

## 5. 閉 会

●檜谷会長

では、これもちまして、本日の審議を終了させていただきます。

熱心なご審議、まことにありがとうございました。