

第1回	すまい審議会
資料 No.	提出年月日
3-1	R1.8.5

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)

本市においても人口減少、少子超高齢化が進む中、今後空家の増加が見込まれる。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を検討する。

1. 住宅ストックを取り巻く状況

【人口・世帯数の状況】

- ・人口は2010年をピークに減少に転じ、令和元年6月末時点で約1,534,000人。
- ・世帯数は、令和元年6月末時点で約759,000世帯。「若年世帯と子世帯」が減少する一方で、「高齢単身世帯」が増加。

【住宅ストックの状況】

- ・住宅総数は平成25年時点で約828,000戸。うち空家は約108,000戸で増加傾向。

2. 検討テーマ

(1) 住宅ストックの流通促進

①ストックの流通を取り巻く状況

【空き家の状況】

- ・空家の内訳として、市場に流通している「賃貸用の住宅」は約58,700戸で54.3%、「売却用の住宅」は約8,300戸で7.7%を占める。
- ・市場に流通していない「その他空家」は約37,200戸で全体の34.4%。

【現状の取り組み】

- ・国においては、中古住宅の流通促進のため、品質確保、瑕疵担保、信頼性向上などの取り組みを実施。
- ・神戸市においても、空家の状況等に応じて「市場流通」「転活用」「除却」のための取り組みを実施。

【市場の動向】

- ・市場においては、リノベーション、買取再販事業が拡大傾向。
- ・消費者も新築物件に拘らない傾向。

②課題

- ・「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が、空家の絶対数に比べ対応可能な数は限られる。
- ・「市場流通」については、一定の支援メニューを準備しているものの、空家の絶対数に対して十分な効果が出ているとは言いがたい。

③検討の視点

更なる取り組みの促進が必要な「市場流通」に重点を置き、施策の方向性を検討する。

- 1) 所有者に流通を促す方策
- 2) 取得・入居希望者が安心して選べる仕組み
- 3) 中古住宅の魅力を発信する方策
- 4) 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) 空家の発生予防及び適正管理

(2) 住宅ストックを活用したセーフティネットの確保

①住宅セーフティネットを取り巻く状況（住宅確保要配慮者とそのすまいの状況）

【住宅確保要配慮者の状況】

- ・低所得者について、収入が300万円未満の世帯が全世帯に占める割合は、約4割。
- ・高齢単身、高齢夫婦世帯は全市で約175,000世帯で、今後も増加が予想される。
- ・障がい者について、身体障害者手帳保有者の数は約80,000人。
- ・市内在住の外国人は約48,000人で5年前と比較し約15%増加、今後も増加が予想される。

【公営住宅の状況】

- ・市内には県営・市営をあわせ約65,000戸の公営住宅がある。うち市営住宅は約49,000戸。
- ・市内の県営・市営住宅が世帯数に占める割合は9.1%で政令市の中で2番目に高い。

【民間住宅の状況】

- ・市内には、約18万戸の民間賃貸住宅がある。うち、東灘・灘・中央で約半数を占める。
- ・住宅確保要配慮者の入居に不安・懸念を感じているオーナーもあり、受入れ困難とするオーナーは高齢単身者が約3割、外国人が約4割、障がい者が約5割。

【住宅セーフティネット制度の状況】

- ・セーフティネット住宅登録数は、15棟84戸。セーフティネット住宅として登録を希望しないオーナーが約5割、分からないが約3割。
- ・居住支援法人の登録数は、9団体。

②課題

- ・新たな住宅セーフティネット制度は、十分に機能しているとはいえない状況。
- ・高齢化が進み、外国人の受け入れも広がる中、属性ごとの状況を考慮したセーフティネットが益々求められる。

③検討の視点

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する。

- 1) 地域性や対象者の属性に応じた、公営住宅と民間賃貸住宅の活用
- 2) 民間賃貸住宅の活用に必要な方策（家主への支援、入居者への支援など）