

## 令和元年度 神戸市すまい審議会 第1回「住宅ストックの流通促進」検討グループ 会議要旨

1. 日 時：令和2年1月16日（木） 10：00～12：00
2. 場 所：三宮研修センター8階 805号室
3. 出席者：清水委員、杉本委員、砂原委員、高野委員、判治委員、檜谷委員、平山委員、和田委員、加茂委員、山鹿委員
4. 議事要旨
  - ・「資料1. 「住宅ストックの流通促進」検討グループメンバー」により、委員が紹介された。
  - ・座長・副座長の選出について、座長は檜谷委員、副座長は平山委員が選ばれた。

### 【検討の視点と進め方】

- ・「資料2. 検討の視点と進め方」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はなかった。

### 【『住宅ストックの流通促進』について】

- ・「資料3. 住宅ストックの流通促進（視点ごとの論点）」、「資料4. 現状や傾向と課題に関する資料集」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。

#### ●平山副座長

空家対策では、「空家」という一つのくくりというより、除却対象、流通対象、住環境整備対象のように幾つかのアプローチの類型化が必要なのではないかという印象を持った。

空家対策メニューが様々あるなか、マーケットに介入するときの国と地方自治体の役割分担では、自治体で何ができて何をすべきかのロジックは何なのか。例えば、融資では住宅金融支援機構が事業を実施し、基本的に地方自治体が事業内容を決めることはできないと思う。また、様々な制度を実施しているが、一番効果的と考える制度は何か。

#### ●光平住宅政策課担当課長

空家の分類を「賃貸用空き家」「売却用空家」「その他空家」等としているが、その中で既に流通に回っているものは、それをしっかり活用いただくことだと思っている。一番問題に考えているのは「その他空家」だが、この中でもハード的に見たら使えるものと使えないものがある。使えないものについては、除却も視野に入れながらの対応が必要、そうではないものは流通や適正管理していただくなどで対応していくと思っている。住環境整備では、現在でも密集地域の一部地域では事業を進めており、個別の補助メニュー等もあり、それらを事業として考えていく部分もあるのではないかと考えている。

ロジックの部分では、マーケット自体を変えていくことを一自治体で行うのは難しい部分もあり、国の法制度等の中で対応していくべきではないかと思っている。その中で、インスペクションや瑕疵保険などの国で用意している支援メニューがあるなか、それらをより促進しマーケットを活性化させていくため、補完的な役割を自治体でもしっかり果たしていけるのではと思っている。融資なども例

に挙げていただいたが、住宅金融支援機構と神戸市は一定の連携もしており、子育て支援リノベーション住宅取得補助制度、親・子世帯近居・同居住み替え助成事業では協定を結び、利率を引き下げていただく取り組みを実施している。なお、住宅金融支援機構は神戸市だけではなく全国的にメニューを用意しており、その中で連携を行っている。

効果的な施策としては、例示になるが、人口減少対策では様々な住み替え支援制度を用意している。中古住宅の取得だけではなく賃貸住宅も含んだ支援制度だが、これらの制度については想定している補助件数が一定上がっていると考えている。人口定着という側面から見ると、過年度からの実施事業については、5～6割の世帯が市外から転入いただいている状況もあり、一定効果があるのではないかと考えている。今年度からは持ち家に限定した施策を実施しており、今後は定住に着目して力を入れていくべきところかと思っている。

#### ●平山副座長

自治体・公共セクターが、どういうロジックで何をすべきかと考えた場合、分かりやすいのは住宅セーフティネット制度だと思うがなかなか進んでない現状がある。空家の活用にしても、空家活用自体が目的であるはずはなく、何かのニーズを満たすために空家を使うと思う。その場合に、住宅確保要配慮者の住まいを安定させるのは、公共セクターの紛れもない重要な役割だと思っている。そのニーズと空家がなかなか結びついていかないが、自治体の役割は重要ではないかと思う。

#### ●清水委員

本グループの議題が「ストックの流通」、その中で「空家」が焦点になるのではないかと感じているが、市場に任せられるものは市場に任せて、民間でやるのがいいと思っている。そうではなく、手の回らないところがどこなのかをしっかりと見極めなくてはいけないのではないかと思う。その中で、「その他空家」の現状が資料ではわかりにくかった。立地分布や立地条件など、その他空家が一体どのような状況なのかをもう少し知ってからでないと施策の議論は難しいと感じている。その上で、神戸市の方向性としては、小さな子どもがいる子育て世帯を、なるべく持ち家に住んでもらい、長く市内に住んでもらうことだと思うが、どこが子育て世帯が家を持つタイミングなのかと考えると、恐らく小学校就学の時期だと思う。そうすると、住み替え時には教育環境や図書館、福祉施設や学童などの立地、もしくは質の問題なども見られるかと思うと、市全体で見ていくだけでなく、もう少し区の状態なども知っていくほうがいいのではないかと感じた。

資料20ページの住生活総合調査結果で、「都市内の中心市街地」という区分があるが、神戸市の場合はこのあたりがこの区分けに入ってくるのか。

#### ●光平住宅政策課担当課長

厳密な定義はなく、アンケート調査票に基づいて単語が出てきており、回答者の方が判断して回答しているのが実態である。

#### ●清水委員

調査結果ではパーセンテージが出ているが、実数も入れるとどれぐらいの数の住宅がどこの区域に入っているのかイメージしやすいのではないかと思う。

#### ●加茂委員

空き家をカテゴライズすることがとても重要だと思うが、同時に、所有者の状況によって同じハードの状況でも扱われ方が大きく変わる。空家問題に関しては、持っている人の状況がどのような状況なのかをもう少し踏み込まないと、もう進まない状況になっているのではないかと感じている。例え

ば、税金がかかっても放っておく意向の所有者には、空き家のまま置いておいたら損のようなことをアピールしていけばいいのかもしれないが、お金がない、兄弟間で意見が違うなどの本当に困っている人に対しては救いの手を差し伸べるという視点が必要。相談窓口もあるが、もう一歩進んで、コーディネーターを養成・派遣し、その状況を解決していくというところに行政が踏み込んでいくなど、人の状況に合った施策の展開という視点で、今何ができていて、何が必要かという整理を試みるのも一つあるのではないかと感じた。

●光平住宅政策課担当課長

神戸市は、すまいるネットに、空家・空き地活用相談窓口があり、一般相談を受け、その上でさらに詳しい相談が必要であれば、事業者の方とつないで提言まで行う。そこから、さらにもう一歩踏み込んだ意見だと思うが、貴重なご意見としていただきたい。

●判治委員

空家の発生予防と適正管理も視点にあがっているが、神戸市外に所有者が住んでいる場合のアプローチは、「固定資産税納税通知書を利用した啓発」に含まれているのか。

●今井空家空地活用課長

固定資産税納税通知書であれば、神戸市内外を問わず住宅を持っている所有者の方にそれぞれ行くので、一番効果的だと考えている。相談に来られている方の多くが、納税通知書に同封しているチラシを見て連絡を頂いており、非常に効果的ではないかと考えている。納税通知書の配布先などを調べると、神戸市は比較的市内に所有されている方の割合が高いというところもあるが、インターネット広告を今年度から実施し、「空家」で何か調べた実績に応じ、すまいるネットの窓口を紹介する広告も実施しており、相談件数も伸びてきている状態なのでさらに何かできるのかも検討したいと思う。

●判治委員

神戸市外に住んでいる人にもすまいるネットに来てもらうことになるのか。

●今井空家空地活用課長

電話等でも対応はしている。

●判治委員

空家の予防啓発冊子などを配布をされていると思うが、空家問題に取り組んでいると、売れない、貸せない、除却もできないというのが多く、空家などの不動産を持っていることがデメリットのようなイメージがついている面もあり、その啓発をすると、逆に子育て世代に家を買って住んでもらうのにデメリットに感じとられてしまいかねないところもあり、バランスが難しい。

今は子育て世帯が家を買うが、これから人口が減っていくなか、次の買い手が見つからないなどの出口がどうなるのかなどの心配があると思う。不動産の出口みたいなものが設けられないと、これから家を買おうと考える人も増えにくいのではないかという気がしている。

●杉本委員

空家をこのまま置いておいたら大損、大変なことになるというような啓蒙みたいなことは必要であるし、垂水区等では非常に傾斜地で住宅改修等に手間がかかる、ある一定時期多くの人口が入ったために大きな団地等が問題になっているなど、神戸市独特の問題に対する具体的なアイデアが出ればといいと思う。すまいるネットの制度が非常に進んでいるなか、興味を持った人でないとなかなかアプローチできないので、納税通知書ともリンクして広報を行うといいと思う。

「住み替え」も一緒にリンクさせて考え、子育て世代は、郊外の大きな敷地の場所、年配の方は便利

なところに住んでいただくなど、システムを何か考えられたらいいと思う。

●檜谷座長

移住・住み替え支援機構のシステムなど参考になるが、これも知られていないという課題があると思うがどうか。

●光平住宅政策課担当課長

よくできたシステムだと思うが、一定の耐震性を求められる、事務手続きが大変などから伸び悩んでいるのではないかと考えている。すまいるネットなどで積極的にPRはしているが、なかなか実績が上がらないのが現状である。

●高野委員

不動産業界の住宅ストックは、売り物件で売れていない物件をどうやって売るのがストック住宅と考えるが、今回はその他空家から賃貸、売却と、全てを促進するという形なので、どこかに絞っていかないと難しいと思う。テーマであるストック住宅の流通促進については、「空家対策」というのは外さないと無理だと思う。その他空家の中から流通させて、賃貸、売買物件になっていくわけだが、人口が減っている中、賃貸物件・売買物件がダブってくる。そこに住めばその空家は当然解消されるが、従前住んでいた家が空家になる。本当の空家対策とはどういうものなのか。除却も大事だと思うが、実際に除却するところは、再建築不可など、利用できない・どうしようもないから除却して更地にするので、そのような土地・空き地が多くできてそれでもいいのか。人間が住んでいないと空家になるのだったら、人間を増やすしかないのではないかと思う。掘り起こした中で賃貸、売買物件が出てきた中で、それに対して神戸市はいろいろな施策で人口が増えるようにしているかと思うが、広く見ると日本の人口も変わらない。そうであれば、他府県・他市から神戸に入りやすいような両方の面でやっていく。人も入れながら、供給できる物件をつくっていくという両面性でやっていかないと、なかなか難しいのではないかと思う。

●砂原委員

人口が増えるかという難しいと思う。空家の問題と住宅ストックの流通という問題をセットにするのがいいのかということであり、住宅ストックの流通を考えるのであれば、今住んでいる世帯も含めて、十分に資産性の高いものをいかに流通させるかということが重要なのではないかと思う。高齢になって、子どももいなくなり家が広くなったような場合では、若年で実際に広い家が必要な世帯に持ち主を変えていく。所有という形態をとるべきかわからないが、流通を考え、持っている家を持って、より適した人たちが住むほうが効率的ではないかというのは当然あるが、その売った人が、売れてよかったというだけではなく、その後の不安があるのが一つの問題ではないか。住宅ストックの流通を考えたときに、売った人たちの後の住宅について何らかの見通しが必要で、例えば政府がやっている賃貸公営住宅が広範囲にあればいいのかもしれないが、そうではなく、そのあたりをどのようにフォローするのも重要なポイントではないかと思う。どちらかという、既に空家になっている人たち向けの話はいろいろあると思うが、これから売ろうとする人たちに対して何らかの配慮も必要なのではないか。

●檜谷座長

特に高齢者の住宅のミスマッチの問題が言われており、国も制度を持っているが、今の時点ではあまりうまく活用していない。これをどのようにうまく動くようにしていくのかは、政策的に工夫の余地があるのではないかと思う。

## ●山鹿委員

自治体のできるところ、公共だからできるところもあるが、一般のマーケットがうまく回っていない場合に、背中を押す、ノウハウを教えるなど、「ナッジ」の役割はこれから出てくると思うので、必ずしも最後まで面倒をみるのではなく、少し仕掛けをしてやるという役割もあるのではないかと思っている。その点で、子育て世代など余りターゲットを絞り込まないのもいいのではないかと思う。例えば、若い人では半分弱のところは未婚・独身ということなので、そこを対象外にするのはもったいないと思う。神戸市は大きな市なので、多くの人が入り出ることがあるので、様々な人たちをターゲットにするのも一つではないかと思う。子育て世代は、特に便利なところは敬遠して周辺に逃げる傾向があるので、そういう便利さ、少々騒がしくてもいいという属性をターゲットにするのもいいのではないか。住宅は様々なものがあるので、ターゲットも独身や外国人の方など様々に変えるのもいいのではないかと思う。

集合住宅に関して、ノウハウを教えるというところで、定期借家などの契約を進め、短期であっても使ってもらえ。定住などを少し外すと、うまく回り出す部分があるのではないかと思う。

レイズズの成約数を見ると、1年以内だとかなり契約数が出るが、1年過ぎると減っており、「空家」という言葉がつかない前だと結構契約されるが、「空家」となると契約されないなど、心理的な面の影響がある。また、震災を経験している物件は敬遠される傾向にあるのではないかと思う。インスペクション等あるが、心理的な面で難しい部分もあるかと思う。

## ●檜谷座長

ストックの質に関しては住宅政策としては非常に重要なテーマで、耐震性能がしっかりあることのアピールや、ないのであれば改修していく必要があり、そこをどう進めて、どの方にも「安心して供給できる物件」と言えるのは、非常に重要なポイントかと思う。

## ●和田委員

空家問題は、建物の状況によっても違い、イメージがとても広いと思うが、どこに、どのような状態の空家があるのかがとても重要だと思う。神戸市も都市空間向上計画で、どこを積極的にまちとして維持していくのかなども考えなくてはいけない時期なので、状態が建物単体でよくても、場所が違えば話が違って来る。特にニュータウンなどでは、団塊の世代が年を取って「空家予備軍」の問題が非常に大きいので、どこにどのような施策を打っていくのかを考えるため、空家を量的にある程度地図化したような状態で検討していくことが重要ではないかと思う。状態がいい一戸建てなどが、ニュータウンに多いのではないかと思うが、そういう場所では、利活用していくため、そのままにしておくとしてもいいことになるという啓発は重要だと思う。そのうえで、例えば、自分が高齢者向けの住宅に住み替えて、住んでいた一戸建てをうまく利活用し、賃貸収入で年金を補充できるということなど、住み替えしやすかったことがうまく例として出てくるといいと思う。不動産を活用して幸せな老後を送れる、広い住宅を割安な価格で若い世帯などが使える、そのようないい循環を生み出していきたいと思う。そのあたりでマイホーム借り上制度などがうまく機能すればいいと願っているが、動いていないことがとても課題だと思う。これからいい状態の比較的新しい一戸建てを高齢者が手放していく時期でもあると思うので、どうすればうまく回っていくのかを検討していきたいと思う。

## ●加茂委員

「住宅ストックの流通促進」はどこまでが議論の範囲なのか。住宅は最後まで住宅だという前提で資料があるが、例えば、オフィスやケアセンター、商店にしてもいいと展開していったときに、住宅

ストック流通促進の住宅政策の範囲なのか。本当に人口が増えない限り、家として使うなら、人が増えない限り無理というのであれば、住宅外利用も促進していく。もしかしたら職住近接のニーズを満たすこともできるかもしれないこともあると思う。

●光平住宅政策課担当課長

「住宅利用」を想定して議論をいただきたいと思っている。その中で、転活用、商店などは神戸市も様々なメニューを用意して取り組みをしており、大事な議論だと思っているが、空家の絶対数に対してボリューム感を出すのが難しいところがある。ボリューム感も含め、この場では「住宅利用」をメインと考えているが、転活用も含めて意見をいただければと思う。

マーケットが回っていないところに後押しして回していくということが、これから大事ではないかと思うので、その部分でもアイデア等あればご意見をいただきたいと思う。

●清水委員

幅広いターゲットを考えたほうがいいと思っており、子育て世帯は今から絶対的に少なくなっていく。世帯人員数の推移では、単身世帯がこれから増えると出ているので、世帯人員の構成人数などをどのように見て広げればいいのかも議論としてあるのではないかと思う。

高齢者が便利なところに移りたいニーズがなぜ出てくるのか。マイホーム借り上制度が回らない理由として、周知もされていないのではと思うが、高齢者が住みにくいところに若い世帯が果たして住みたいと思うものなのかと感じており、車がないとかなり不便、主婦の方がいる前提のまちづくり、住まいになっているのではないかと思う。その中で、働く世帯、共働きが多い中で、有効な部分はあるかと思うが、すべての世帯に魅力があるものではないため、多様なライフスタイル、多様な世帯がいるところは踏まえるべきではないかと感じた。

●檜谷座長

神戸市は、中古住宅活用の利率は非常に高いので、どれぐらい戸数を解決するのかなど、そのような目標の出し方もあるかもしれない。また、眠っているけど可能性のある住宅もあるなか、空家だけではなく射程を広げて考えてるといいのではないかと思う。

●平山副座長

空家の発生経路を考えた場合、これから大きくなるのは相続だと思う。空家が利用されていない原因として一番多いのは「物置として必要だから」となっているが、これは片づけられない人がかなり多いのではないかと思っている。類型として相続を重点的に相談に乗っていくことや、片づけられなくなって空家の期間が長くなっていくようなパターンもあるなか、一つの類型として片づけの補助などがあるのではないかと思う。

●檜谷座長

災害が激甚化しており、様々なリスクを持つことになるなか、空家にしておいてその住宅が被害を及ぼす可能性もあり、それらを啓発していくのが大事ではないか。様々な意味で活用に関する広報棟は、重視していただく必要があるのではないかと思う。

●砂原委員

空家問題について、現況の住宅や建物の形態にどれだけこだわるべきかという論点があると思う。ストックとしてあるものを活用するのはあるし、行政が買って高く売るなどを実施してもいいのかもしれないが、実際難しいと思う。そのときに、既にあるものの価値を高めるため、今は余り使えなくなってしまっているものであればリノベーションというのもあると思うが、例えば、長期的に土地を

集約することでその価値を高めるやり方もあり得る。隣の人が空家となってしまった土地を取得して、より余裕を持った住宅をつくるなど、ある意味では住宅ストックの価値を高めるということにつながると思うので、現況だけにこだわる必要はないのではないかと思う。

●山鹿委員

親世代が高年齢になってきており、その世代の人口がとても多い。大量に住宅が空家として出てくる可能性もあるので、人生を閉じるにあたっての終活のときに、家の譲り方や処分の仕方など、まだ動けるときにノウハウを与えるのは、とても大事ではないか。あと10年ぐらいすると本当に動けなくなる人が増えてくるので、早目の対策が大事ではないかと思う。

●杉本委員

10年など、将来的にどうしていくかという目標の数値、形があればそこに向かいやすいのではないかと思う。団塊ジュニアの問題と、神戸市は今年で震災25年であるが、平成7年～8年で新築の着工件数が非常に増えており、その際に建った住宅が5年後に築30年という形になる。日本の住宅の一般的な寿命の認識として「30年」があるので、その辺の大量の住宅をどうするのかという問題が目の前にあるのではないかと思う。

・座長より、閉会が告げられ、本審議会は終了した。