

第1回 計画評価部会	
資料 No.	提出年月日
3	R2.11.12

今後の方向性に対する主な意見

1. 「住宅ストックの流通促進」検討グループ

(1) 全般

- 自治体には、市場がうまく回ってない場合に一押しする役割がある。
- ストックの質は住宅政策の重要なテーマで、「安心して供給できる住宅」と言えるのは重要なポイント。
- 長期的に土地を集約し価値を高めるランドバンクなどの手法もありえる。
- 既存住宅の方向性を検討するなかでは、新築を絞るような視点も必要。

(2) 論点1：既存住宅への入居を促進するための支援（購入者・入居者へのアプローチ）

- インスペクション、瑕疵保険の制度はあまり使われていないなどの課題があるなか、施策の重要性を行政として訴えていくことと合わせ、不動産事業者などとの連携強化が重要。
- 空き家問題を啓発し過ぎて子育て世帯が取得をデメリットと受け取らないよう、バランスを考慮した広報も必要。
- 防災の意識が高まってきているなか、既存住宅の立地等を説明することも考えられる。
- 賃貸・売却に出した住宅が流通せず、そのまま管理されずに老朽化するのを防ぐための支援が重要。
- 空き家となった隣地を取得し、ゆとりある住宅にすることも住宅の価値を高めることに繋がる。
- 戸建住宅の所有権を移さず、賃貸として活用することも考えられる。
- 空き家対策は「住宅」がターゲットになっているが、面として整備を底上げすることも住宅ストックの流通促進では必要で、そのためには地域のコミュニティ力も必要。
- 「こんな暮らしができる」など、共感できるような魅力発信が必要。
- 新婚・子育て世帯への住み替え支援を実施しているが、支援する対象について幅広く捉えてもよい。
- 接道条件が悪い地域等では、敷地統合や再編などにより利活用しやすい条件を整える取り組みが必要。
- 再建築不可など、不動産価値がなく流通に乗せられない既存住宅をどうするかが課題。
- コロナウイルスの影響による都心からの逆流世帯などを、郊外住宅地の再生に引き込むことは重要。

(3) 論点2：空家の流通を促すためのアプローチ（空き家所有者へのアプローチ）

- 所有者に寄り添う視点を持ち、手放していいと思わせるインセンティブを与えるべき。
- 賃貸期間に起こる不安などに対応できるシステムがあれば、賃貸人の安心感が高まると考えられる。
- 片付けられずに空き家期間が長くなる物件への支援が必要。
- 複数名義の空き家などに対し、行政が問題解決に踏み込んで整理を支援することも必要。
- 終活などの動ける状態の時期に、家の処分方法などについて情報提供を行うことは重要。
- 認知症前での意思表示や施設入所前の不動産処分など、空き家にしない予防策について周知が必要。
- 相続手続きは面倒で放置されることが多いが、長期化する程手出しが困難になるため、放置防止や早めの相続について周知が必要。
- 住宅を売却する世帯の状況に合わせ、次の住まいを探す支援も必要。
- 災害の激甚化など様々なリスクがあるなか、空き家を放置することの危険性について啓蒙が必要。
- 新築時点で資産価値を高めることにより、資産価値を担保し質の低い住宅を増やさないことは重要。
- 空き家だけでなく住んでいる住宅も含め、資産性の高いものをいかに流通させるかが重要で、「売れない既存住宅にしない」ための視点も必要。
- 活用の相談だけでなく、住宅を維持・管理していくための費用面の相談があっても良い。

2. 「ストックを活用した住宅セーフティネットの確保」検討グループ

(1) 全般

○市営住宅と民間賃貸住宅の役割分担をどう考えるかが重要。

(2) 論点1：民間賃貸住宅への円滑な入居促進のための居住支援

○住宅確保要配慮者を地域で支えるためには、居住支援法人と地元の不動産事業者、行政窓口との連携が重要。

○居住支援法人による支援の仕組みを家主向けに発信することも必要。

○入居後の在宅支援に取り組む団体の発掘、育成支援が必要。

○住宅確保要配慮者の物件探しの相談に応じる不動産業者が分かる仕組みが必要。

○民間のソフト支援と公共サービスの連携が重要。

○民間賃貸住宅への入居にあたっては、保証人や緊急連絡先が原則必要になる。

○保証人では遺体・遺品の受け取りができないことが問題である。

○家主の不安を取り除くための相談窓口の設置や居住支援サービス費用の補助などの支援をすべき。

○神戸市は地域の福祉の力が強いので、既存施策を効果的に発信できれば対応できる場所は多い。

○入居者の事情に合わせて居住支援サービスへの加入を盛り込む等、多様な契約の仕組みを探求する必要がある。

○セーフティネット住宅は地域に着目して議論できるほどの量ではないため、まず数を増やさないとけない。

○セーフティネット住宅の面積要件は、既存ストックの実態に即し緩和すべき。

○セーフティネット住宅の登録によるわかりやすい経済インセンティブが乏しい。

○今後公営住宅の戸数を増やせない中で、家賃負担が困難な人を民間賃貸で受け入れるための支援も必要ではないか。

○登録を面倒に感じている方も多くいるため、登録の簡素化が必要。

○耐震性を問わない「ひょうごあんしん賃貸住宅」など、使い勝手のいい別の制度を活かしてもよい。

○NPO法人、公的機関等がサブリースに取り組む仕組みを開発していくことは研究課題である。

(3) 論点2：より住宅にお困りの方への市営住宅の提供

○民間賃貸住宅での受け入れが難しい世帯を市営住宅で受け入れるべき。

○公営住宅でも空き家になっており、住宅確保要配慮者とのミスマッチが生じている。

○住宅確保要配慮者をポイント方式で優先入居させる場合、住まいの安定と併せて、コミュニティの安定を考えていく必要がある。

○市営住宅への応募が少ない理由が、生活利便性の低さや、サポートやケアの支援場所の少なさなどであれば、それらを積極的に誘致していくことで住環境を改善する必要がある。

○市営住宅の指定管理者が行う見守り等のサービスを地域に広げられないか。