

# 令和2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8月27日（木） 15：00～17：00
2. 場 所：三宮研修センター8階 805号室
3. 出席者：檜谷座長、平山副座長、清水委員、杉本委員、砂原委員、高野委員、判治委員、和田委員、加茂委員、山鹿委員  
(全委員オンライン出席)

## 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。

### 【『住宅ストックの流通促進』のための論点及び今後の方向性について】

- ・「資料2. 住宅ストックの流通促進（論点及び今後の方向性）」、「資料3. 住宅ストックの流通促進今後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。

### 【①中古住宅への入居を促進するための支援について】

#### ●檜谷座長

国土交通省は「中古住宅」ではなく「既存住宅」という表現に変えているが、神戸市は「中古住宅」とするのか。

#### ●光平住宅政策課担当課長

「中古住宅」は「既存住宅」と同等の意味で使っており、市民には「中古住宅」が分かりやすいと考えた。ただ、国においては「既存住宅」で統一しているので事務局で考え方を整理する。

#### ●高野委員

住宅ストックの流通を空き家と一括りにして考えると相当なボリュームになる。空き家を「賃貸用空き家」「売却用空き家」「その他空き家」の3つに分類されていたが、3つには共通する点もあるが、それぞれの立場で検証していかないとなかなか難しいと思っている。

賃貸用空き家の例であれば、貸主・借主それぞれの立場があり、貸主の立場では、セーフティネット住宅の登録促進や貸主に対するリフォームの工事の補助等の支援、高齢者が入居した場合の見守りの問題等が出てくると思う。借主の立場では、当然1番は生活支援で、家賃補助や保証人の問題が出てくると思う。

売却用空き家であれば、売主の立場ではインスペクションや瑕疵担保保険も出てくるし、一番問題になってくる所有者不明家屋・土地の問題等もある。買主では、融資金利の引き下げなど様々な形があると思うが、賃貸・売買共通して考えられるのが支援を行うターゲットの問題。現在は高齢者と子育て世帯を中心に施策が行われていると思うが、学生、単身世帯、外国人など範囲を広げてはどうか。そのほか、他地域・他府県から神戸市に移住された方にもっと分かりやすい金銭的な補助ができればいいと思っている。

その他空き家については、流通促進が1番になるかと思うが、空き家を放置する方に対し、放置空き家の危険性についてより厳しい啓蒙活動ができればいいと思っている。また、今後一番問題になっ

てくるのが、その他空き家の予備軍かと思うが、賃貸で出していたがお客がつかず、売りに出したが売れないという物件が、そのまま管理もされず老朽化し、その他空き家になってしまうことを防ぐことが一番重要と思っている。

宅建協会の中でも喫緊の課題で空き家のことを考えるが、過去のニュータウンはオールドタウン化してきており、バス便や近所のスーパーもなくなり、高齢化が進み過疎化が続いている。現状では北区、西区の住宅問題だが、名谷・西伸のニュータウンについても、放っておくと近い将来同じ形になってくるような問題はあると思っている。宅建協会が一番心配するのは、昭和56年以前に建てられた旧耐震の分譲マンションとマンションの管理が崩壊しているような分譲マンションで、今後空き家として出てくるのではないかと危惧している。

神戸市内だけで流通促進を図っても空き家が解消しないことがあるので、神戸市に移住される方に対するメリット、金銭的な補助として分かりやすい制度を考えていただければ良いと思っている。例えば、神戸市内に移住し、市内から他の地域や他府県に通勤や通学される方に家賃補助をするなど。神戸市では北神急行の値下げも行っており、まだまだ人口が増えないが、北神エリアは大阪で仕事をするには十分に通勤圏内なので、そのあたりも考えて頂ければと思う。神戸市内だけではなく、他地域や他府県に積極的なPR活動をして頂ければと思う。

#### ●清水委員

戸建てとマンションのニーズなどは恐らく傾向が変わってくると思うので、今後5年から10年の方向性を整理するのであれば、ターゲットのとらえ方について、もう少し戸建てと仕分けをして見ていく必要もあるかと思う。

山麓部やニュータウンなど「地域性」も見えていく必要があると感じており、立地適正化や今後の神戸市の都市像を考えていく中で、どこにどのような人達に住んでもらいたいといった誘導策にも繋がると思うが、「地域性」が今後5年から10年の方向性から読み取れなかった。「地域利用支援」で何か展開するのかと思うが、少し強調するなど、別立てで検討してもいいのではないか。

情報発信では、市民向けにばかりしていてもどれほど響くのかを考えると、もう少し広がりをもって発信しなければ、今までと同じことをしていても、十分に効果が発揮できないと感じている。

#### ●和田委員

「地域性」では、「隣地統合支援」や「地域利用支援」が気になっていて、人口が減少したら1人が利用する面積を増やすことが重要。敷地の統合や再編することを考えなければならないと思う。前回の資料に接道状況と空き家の関係を示していたが、「未接道」や「4m未満の道路にしか接していない」の回答が33.9%となっていた。主にインナーシティや早い時期に山麓部を開発した初期の郊外住宅地だと思うが、既に接道状況がよくないということは、活用しにくいということになる。そのような所をなるべく敷地を広げることによって、状況を改善することは重要と思っている。例えば、郊外住宅地であれば、コロナで都心からの逆流現象なども指摘されているなか、その人達を郊外住宅地の再生にうまく引き込んでいくことは重要と思っている。郊外住宅地は、都会よりは広いがそれほど広いわけでもないので、空いている敷地をうまく利用し、「都市に近いが密ではない住宅」などとして再生させるには、敷地統合は重要になってくると思う。

一方、インナーシティの密集度の高いところでは、再建するためにも敷地統合が必要になってくるため、地域的にランドバンクを行い、利活用しやすい条件を整えていく取り組みを具体的に考えて頂きたいと思う。

### ●山鹿委員

「品質確保施策の定着」とあるが、空き家を質に応じて判断していくことが大事ではないか。質の良い空き家であれば、そのまま中古住宅として活用することができるが、質が良くない空き家であれば、恐らくリノベーションや建て替えが必要になり、その後中古住宅市場へ流していくことになる。立地的な話では、そもそも住宅として空き家の需要がないのであれば、用途変更し、例えば、店舗活用として定期借家で一定期間貸し出し、その後市場に流していくことも考えられる。空き家の質に応じて中古住宅市場でどのように活用していくか判断すると良いと思う。判断するのは神戸市やリノベーション会社、リフォーム会社、「優遇施策の拡充」に関連する金融機関。それらと連携してアピールし、空き家を中古住宅にうまく誘導して活用する手法も良いのではないかと感じている。

### ●檜谷座長

関連する事業者との連携については、インスペクションなどは実際にはあまり進んでおらず、瑕疵保険も制度はあっても使われていないなどの課題がある。例えば、インスペクションであれば、できる技術者がどれぐらいいるのか、費用や費用対効果などの課題があると思うが、施策の重要性を行政として訴えていくことと合わせ、不動産事業者との連携強化等が重要と感じている。

### ●砂原委員

「中古住宅」か「既存住宅」では、「既存住宅」のほうがいいのではないか。「中古住宅」と言われると売買をイメージしてしまうが、議論されているのは必ずしも売買だけではなく、賃貸も含まれているので、「既存住宅」への入居を促すことになるとの印象を持った。その上で、賃貸も含め、人を動かす、資産として活用することを考えたときには、例えば、金融機関などと連携しながら、資産として意義があることをアピールするのは重要だと思う。インスペクションなどは資産として意義があるということを言うためにも非常に重要だと思うが、既存住宅だけを見るのは難しく、既存住宅の魅力は、新築住宅と関わるため、新築住宅をどう捉えるかも本当は議論の余地があると思う。新築住宅もすぐ既存住宅になるため、既存住宅として敷地が広い家などといったことが将来は重要ではないか。

借り手については、新しい利用者は非常に配慮されていると思うが、現在の所有者や将来の所有者も含めた所有側への配慮がもう少しあってもいいと思った。貸したときのネックは、貸してひどい状態になって返ってくることを望ましくないと考えの方も少なくないと考えられるため、返ってきたときや返すときのトラブルに行政としてどのように関わるか方針があれば良いと思う。貸したいだけでは中々市場は動かず、貸し手が貸して意義があるということが恐らく重要で、例えば、金融機関との連携で、金銭的な利益などの話も恐らく大事で、きちんと返ってきて、その後も資産として使えるなどの、保証とはまた違った観念があることが重要と感じた。

### ●檜谷座長

貸している期間に起こることも心配かもしれないが、神戸市の場合はすまいるネットなどで市民の相談に対応されているかと思うが、このようなシステムがあると、より安心感が高まるのであれば、計画の中に入れれば良いと感じた。

### ●杉本委員

インスペクションは、建築士会でも研修会を近年たくさんやっている。私自身もインスペクターの資格を持っているが、インスペクターまでたどり着くのになんて苦勞したと大抵の方に言われる。ど

こに行けばすぐ分かるかなどをなるべく分かりやすくPRして頂くことが必要だと思う。

コロナの関係では、神戸市長も今後のワーケーションのあり方についてテレビで説明されていたが、それらの政策と空き家の対策を連動して頂きたいと思う。設計する立場では、空き家を使って仕事もできるようになどとなると、やはり用途変更が問題になってくる。その際、地域で見たときに、この地域はこれからどういう地域を目指すのかという、地域の方の意思統一、思いの醸成も必要になってくると思っている。古民家の活用等で、空いている古民家をカフェにするなどの話はよくあるが、地域は落ち着いた住宅地としてやりたいから難しいなどもよくあるし、空き家を所有している人は大体地域の方が多いので、すぐには思いも醸成されないと思う。そのような意味では、まちづくり協議会や町内会等で、地域の方向性の方針も少しずつ作る必要があるのではないかなと思う。

#### ●檜谷座長

地域のまちづくりの中で将来ビジョンを作っておかないと、用途変更も進まない側面があるため、住宅施策とまちづくり、都市計画との連携がより必要ではないか。

### 【②流通を促すための所有者へのアプローチについて】

#### ●平山副座長

空き家の流通促進や既存住宅の利用は、基本的にはマーケットの話だと思う。それに対する介入の手段は国の施策が大きく、特に税制を動かしているのは国である。その上で神戸市・自治体が既存住宅の問題に介入してくるのはなぜかということがあるので、どのような目的で介入するのかということがあるかなと思う。例えば、神戸市では新婚世帯や子育て世帯の中古住宅取得に支援をしているところに自治体の意図がよく見えると思う。このようなやり方もあると思うが、対象をもう少し広げることによって既存住宅の流通が図れるのではないかなと思います。例えば、新婚世帯の対象は39歳までとなっているが、40歳を超えている夫婦もたくさんいる。住宅研究の分野ではよく知られているが、特に女性の単身者は、40歳を超えるとマンションを買うという市場行動が結構あるので、中古マンションを買う単身者に手助けしてあげることで、市場が大きく動くのではないかなと思う。住宅政策の一環としてやるのであれば、今住んでいるところよりも良い住宅に引っ越すのであれば補助をするなど、予算の限界があるだろうが、なぜ自治体は介入するのか、誰を助けようとするのかについてももう少し幅広く捉えればいいのではないかな。

既存住宅に対する施策を打つ場合、マクロに既存住宅がどのようになっているのかがあまり見えてないが、政策を打つからには政策対象のボリュームとタイプの把握が基本になると思う。類型ごとに政策の手法・カテゴリーが違い、マンションの場合は、マンション管理のカテゴリーになるし、傾斜地の接道もしてないような空き家では、密集住宅事業のような話、郊外の一戸建て住宅なら相続対策や市場をどう動かすかという話となり政策のカテゴリーが違うので、マクロな把握が必要ではないかなと思う。

平成30年住宅・土地統計調査を見ると、全国数値だが空き家率が思っていたより伸びてないという印象を持った。増えてはいるが、すごい勢いで空き家が増え、3分の1が空き家などの話があったが、実は除却も進んでいるのではないかな。誰が、いつ、どのような条件のもとで除却してという研究は全くなく、実態がどうなっているのかなと思っている。

空き家の流通を促進すると誰かが空き家に入るが、それまで住んでいた住宅が空き家になる。空き家流通の政策がまた空き家を生むのではないかな、というハウジングチェーンの研究を神戸市は過去に

していて、政策インパクトの研究のような視点も必要と思った。

#### ●判治委員

空き家ができる原因は、相続の場面や住んでいる方が施設に入所されるタイミングである。特に問題になることが多いのは施設に入所されるタイミングで、本人が判断能力を失った状態になられると、施設に入ること自体は周りの手助けでできるが、所有不動産の処分や賃貸は基本難しくなる。後見人をつけていれば、裁判所の許可等で、そのような動きもできるようにはなるが、そういった状態に至らないと、家が空いたままで不動産が流通せずに置かれ放しになるので、問題があると思っている。認知症などになる前の段階で、ある程度不動産を処分したり、施設入所であれば、意思表示なり、それに備えて契約を結んでおくなどの方策はあるので、それらの周知ができればと思う。

相続手続きは面倒なので放っている方が結構多いのが現状だが、弁護士の立場からすると、時間が経てば経つほど、相続人が孫の世代に行き、全く付き合いの無い人が増え、本当に手出しができないような状態になるので、そういったことを防ぐための周知活動や、早めの相続などの周知をしておいたほうが良いと思う。

その他相談を受け困っているのは、神戸市の場合では長屋の問題。壁がくっついているので除却もできず、3つの家で真ん中の人がある不明だともう手出しができなくなり、流通にも乗せられない。長田区などには結構多くあり、相談を受けてもなかなか手出しができず、老朽危険空き家のようになっている現状があるので、どうにかする方法がないのかと思う。密集地域の建物でも同じような話は聞くので、これらをどう手当てしていくか。再建築不可の建物なども同じような問題がある。不動産としての価値がないとなると、もう流通に乗せられなくなるので、どのように手当てしていくのが課題と思う。

#### ●加茂委員

放置空き家も多い中、「他人ごと」から「自分ごと」にしてもらうような魅力の発信として、大阪の大正区では楽しそうな空き家活用を発信しており、「自分ごと」として捉えるような発信の仕方が何かできないかと思っている。神戸市の「みんなで作ろう」のホームページはあまり楽しそうに思えないので、「自分ごと」になるような事例、共感できるような発信が何かできないか。

コロナ禍の影響では、郊外住宅などの問い合わせが増えたという記事を読んだ。コロナ禍のオンライン対応の郊外ライフの提案を「来てください」ではなくて、もう一步踏み込んで「こんな暮らしができます」のような提案を発信することも考えられるかと思う。

その中で、簡単に郊外に引越しできるのは単身者だと思う。この間、単身者の数名に住まい方のインタビューをする機会があった。子育て世代は、第1の戦場が職場で、家が第2の戦場になっているが、単身者は徹底して家に安らぎを求めている。家では何もしたくないし、家に仕事をもち込みたくない。子育て世帯は家族に癒やされている部分があると思うが、単身者は家の空間に癒やされたい。そのため、単身者が外との関係を求め、風が通る、自然の風景が見えるなどを単身者がすごく大事にされていることがよく分かった。神戸市の郊外ライフが一つの提案になると思うので、「郊外ライフ」の提案まで踏み込むことも考えられる。

資金繰り等の金融アドバイスとセットで相談に乗れないか。活用の相談に乗るだけでなく、資産活用、資金繰り、ローンの組み方など、お金に関して素人でも安心してリフォームや空き家の入手などに取り組めるように、市民への寄り添う提案があってもいいと思う。

#### ●清水委員

空き家の流通を促すための施策として、所有者にプレッシャーをかけるような形が多いと思っている。思いがあって手離せないなどの方に余りプレッシャーをかけるのではなく、手放してもいいと思わせるようなメリット、インセンティブとして仲介支援を行うなど、所有者の方にも寄り添う視点は持つべきではないかと思う。いきなり「流通に出してください」というより、「適正に管理をしてください」といった段階を踏んだ形で行い、できないのであれば、「手放されたらどうですか」というステップも考えていく必要があると思う。

空き家対策の方向としては、地域のコミュニティ力も必要になると思うので、施策の方向性として地域の力を上げるような視点も必要。空き家単体、既存住宅そのものがターゲットになっていると思うが、面として整備の底上げも取り組んでいく一つの視点としては必要ではないかと感じる。

#### ●檜谷座長

地域単位いろいろな仕組みができると、間接的にはなるが、空き家の問題の解決にもつながっていく。

知っている地域で、所有者が別の場所において空き家になっているが、それを他の方が状況をよくご存じで必要に応じて管理されるような仕組みをつくっているところもある。まちづくり協議会があるなど、条件が整っているところであれば様々なことが可能性としてあるかと思った。

#### ●光平住宅政策課担当課長

自治体がなぜ流通に関わっていくかという点について、流通自体は市場の中で行われており、そこに関与していくものとして、まず国の制度がある。例として、住宅ストックの質を上げ有効活用するという視点で、インスペクションや瑕疵保険などの様々な支援施策を用意し、情報提供を行っている。国で一定の制度は作っているのだから、施策を円滑に使うためのPRや補完施策により、流通をうまく後押ししていくことが、自治体の役割かと考えている。ターゲットについては、建て方や所有形態、人などがあり、事務局で整理を行うのでそれを基に、計画評価部会で議論頂けたらと考えている。

行政関与では、単に空き家を使うということではなく、行政目的が何なのかも重要になるとのご意見だと思うが、人口減少対策やセーフティネットなどが目的になる。その中で優先的に支援をしていくターゲットもいるので、どこまで範囲を広げるのかについては検討課題と思っている。

マンションについては、管理組合支援、適正管理の支援等について別の場で議論をしているため、議論はその場に預けたいと思っており、本グループではその前提でご意見を頂きたい。

地域とのつながりについては、住宅施策単体でどこまで地域で展開出来るかの議論はあるが、神戸市はまちづくり施策も行っており、連携でどこまで出来るかについては今後の検討課題と思っている。

地域性では、住宅施策単体だけではなく、商業施設や教育施設、まち全体の環境など、「魅力」なども含めどのようにPRしていくのかは今後の検討課題と思っている。

情報発信では、制度のPRや「早めの相続」など、それぞれにふさわしい情報発信の仕方があると思う。例えば、人口定住施策の新婚・子育て世帯向け施策のPRでは、一般的な広報紙やチラシ等以外にインターネット広告や公共交通機関でのPRを行っている。空き家の所有者には固定資産税通知書と一緒にPRを行ったりしており、それぞれの目的に合わせたPRが必要と思っている。

#### ●平山副座長

政策を打つ目的・ロジックをどう組み立て、政策対象の種類とボリュームから目標値をどこに設定するのかという議論が基本にあると思う。対象のボリュームと類型とプライオリティがあり、「こういうことをする」という説明がついて、目標値を定めるというオーソドックスなことをやっていく必

要があると思う。プライオリティとボリュームなど、全体像が整理されているとより分かりやすいと思う。

● 檜谷座長

コロナの影響の一つに、民泊需要が減っていくという話もある。人の流れが止まっているが、この影響も長期間続くと、不動産価格が少し下落していくのではないかという見通しや、民泊を考えていた人が違う用途を検討し出すなど、これから見えないこともある。いずれにしても、大局的に見てストックが人口・世帯数に比べて多いという認識の中で、どのように有効な施策を打っていけるのかが問われていると思う。基本は市場機能がうまく円滑に機能していくことが大事だが、流通が難しいところをいかに突破していくかが大事である。

・ 座長より、閉会が告げられ、本審議会は終了した。