

## 令和2年度第1回神戸市すまい審議会開催結果

### 1. 開催概要（書面開催）

- ・令和3年1月27日の開催を予定していたが、新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言の発令を受け、書面開催とした。
- ・1月18日に資料を各委員に送付し、1月29日までに「神戸市すまい審議会提言案（資料4-1）への意見」を意見票により提出する方法で開催した。

### 2. 意見の概要

- ・委員22名（会長を除く）全員から意見票の提出があった。うち15名から意見があった。（意見要旨は別紙のとおり）

### 3. 委員意見を踏まえた提言のとりまとめ

委員意見を踏まえ、下記のとおり提言案の修正を行った。（その他の提言への反映は別紙のとおり）

| 頁  | 行       | 旧   | 新   |
|----|---------|---|---|
| 4  | 18<br>～ | <p>&lt;神戸市におけるすまいのプラットフォーム&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・神戸市では、…（省略）</li> <li>・「住宅ストックの活用」を推進するにあたって、…（省略）</li> </ul> <p>○すまいるネット</p> | <p><u>（4）強みを活かした政策の推進</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・神戸市では、…（省略）</li> <li>・「住宅ストックの活用」を推進するにあたって、…（省略）</li> </ul> <p>&lt;神戸市におけるすまいのプラットフォーム&gt;</p> <p>○すまいるネット</p> |
| 13 | 6<br>～  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・セーフティネット住宅の登録が進まない理由として、…（中略）…、家主のメリットが乏しい、制度の周知が不十分などが挙げられる。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・セーフティネット住宅の登録が進まない理由として、…（中略）…、<u>経済面</u>など家主のメリットが乏しい、制度の周知が不十分などが挙げられる。</li> </ul>  |
| 20 | 15      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>既存住宅の建替えを推進する</u>など一定条件のもとでの新築抑制</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定条件のもとでの<u>新築を抑制し、既存住宅の建替えを推進</u></li> </ul>   |
| 20 | 31      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ニーズに応じて弾力的に運用するための目的外使用や用途廃止の承認要件の緩和</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ニーズに応じて弾力的に運用するための目的外使用の承認要件の緩和</li> </ul>  |

## 意見要旨と提言への反映

意見要旨及び提言への反映は、以下のとおり。

<提言への反映>

- ① 意見を踏まえ提言案を修正
- ② 意見の趣旨を踏まえた内容について、既に提言案に記載あり（提言案の修正なし）
- ③ 実施段階で考慮すべき意見として市に伝える（提言案の了承を前提とした意見を含む）

|      | 意見要旨  | 提言への反映            |
|------|---|-------------------|
| 秋武委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案内容を了承する立場で意見する。</li> <li>・住宅ストックが立地する環境（インフラ事情等）を高める施策も必要。住宅単体のみならず総合的な付加価値の向上により、流通が促進すると考える。</li> </ul>   | ③                 |
| 加茂委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの意見を網羅的に取り入れてまとめており、ありがたい。</li> <li>・感想として、国全体に人口減少が進む中、他都市からの人口流入はあまり期待できないと思う。今いる市民のより豊かで幸せな暮らしにつながるメニューが増えれば良いと思う。</li> </ul>  | ③                 |
| 佐藤委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・感想として、居住支援協議会をプラットフォームとして位置づけているが、今後より柔軟に施策を実施するためには、主体的な役割も担っていくことが必要になると思う。</li> </ul>  | ③                 |
| 清水委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・神戸市におけるすまいのプラットフォーム（P.4）の説明は、取り組みの主体や体制に関する内容のため、見出しを設けるか、もしくはP.18に掲載してはどうか。</li> <li>・国への働きかけ（P.20）で、新築抑制に触れているが、新築の抑制と既存住宅の優遇は切り分けた方が良いのではないか。「既存住宅の建替推進が新築抑制につながる」ではなく、「新築抑制が既存住宅の建替推進につながる」と考えるべき。</li> </ul>   | ①<br>(P.4,20)     |
| 判治委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・財産管理、遺言、法定後見などの制度を活用することで空き家の発生を予防できる場合がある。市民向けの講演や相談会、高齢者施設への派遣相談など弁護士会でも協力できる。</li> </ul>   | ③                 |
| 日笠委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住支援法人としての活動から見えてきた課題を述べる。</li> <li>・住宅セーフティネット制度が不動産店に十分認知されていないと感じている。地域の不動産店を回っているが、しっかり説明すればメリットは理解してもらえる。地道なPRが重要と思う。</li> <li>・家主のリスクの高さも感じており、見守り、家財整理など家主・入居者が共に安心して賃貸借できる支援を、関係業者と連携し、個別に対応しているが、ネットやパンフレットで情報を一括して調べられるようお願いする。また、家主同士が情報交換できる場を設けていただきたい。</li> <li>・コロナ禍の生活困窮者に対して、期限付きでストックを活用できないか。</li> </ul> | ②<br>(P.13,14,17) |

|      |   |               |
|------|---|---------------|
| 平山委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・全国的にも経済的支援を受けたセーフティネット住宅はごく僅かである。家主に対する経済誘因が少ないことを明記してはどうか。</li> <li>・登録住宅の家賃が高いことも大きな問題である。</li> <li>・国への働きかけ (P.20) で、市営住宅を地域ニーズに応じて弾力的に運用するための用途廃止に触れているが、弾力的運用と用途廃止の関係が不明瞭であると感じる。</li> </ul>   | ①<br>(P.13)   |
|      |   | ③             |
|      |   | ①<br>(P.20)   |
| 前田委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・提言案はよいと思う。</li> <li>・今後の課題は「ソーシャルインクルージョン」の視点と機能強化であり、住宅ストックが知的・精神障害者や認知症高齢者などの居住ニーズと結びついていくことである。</li> <li>・福祉の視点では「地域包括ケアシステム」が重視されており、住宅ストックを活用して、施設入所しなくても不自由でない福祉コミュニティの構築を期待する。</li> </ul>  | ③             |
| 和田委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・提言案はよくまとまっており、今後考えるべきこととして意見・感想を述べる。</li> <li>・隣地統合補助は郊外住宅地の再生にも繋がる可能性があり、密集市街地などの狭小宅地に限定せず、進めるべき。</li> <li>・二地域居住のニーズが高まり、複数地域で居住できるサブスクリプション型サービスも始まっているなか、神戸は都心、郊外、山麓、農村地域などがあり、複数地域居住に向いていると感じる。住宅の所有・利用形態は大きく変わっていく可能性があり、従来の所有・賃貸だけでない住まい方についてどう対処していくかを考える時期が来ていると感じる。</li> </ul>  | ③             |
| 岡田委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・属性によって住宅の困窮内容は異なり、統一基準は困難で、対策も異なる。高齢単身世帯の増加は避けられない中、「ポイント方式募集の充実」や「若年世帯の入居促進」が本当に有効か、もう少し丁寧な分析と提案が必要でないか。</li> <li>・市営住宅は、国の支援等により長寿命化・老朽化対策が実施されてきた一方、住宅確保要配慮者全体をカバーできる管理戸数水準にはなっていない。今後、住宅確保要配慮者の増加が予想される中で、適切な管理戸数水準の確保策についても留意すべきでないか。</li> <li>・民間賃貸住宅では、住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の消極性という課題も大きく、賃貸人の不安を軽減する施策の推進にも留意すべきでないか。</li> </ul> | ③             |
|      |   | ③             |
|      |   | ②<br>(P.14)   |
| 堂下委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の取組みにあたっては、施策の優先順位を明確にして進めるべき。</li> <li>・関係者間の情報共有に、全庁的なデータ連携基盤の取組みを活用すべき。</li> </ul>   | ③             |
| 川口委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「住宅用地特例の解除」が明記されていることに強く賛同する。住宅用地特例は、空き家を放置するインセンティブとなっている面もあり、市として積極的な解除に努めるべきであり、国にも税制の改善を働きかけるべき。</li> <li>・住宅の流通を含め、経済的活動は市場原理に委ねられるべきであり、まずは、市場流通を妨げるような行政介入を取り除くべきと考える。</li> </ul>  | ②<br>(P.3,12) |

|        |  |                  |
|--------|--|------------------|
| 今井委員   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・第3次市営住宅マネジメント計画では、7000戸の住宅を削減しようとしているが、市営住宅の役割やコロナ禍も考慮したニーズに鑑み、建替えや改修なども検討し、一方的な削減計画はやめるべき。</li> <li>・超高層マンションの建設や大規模な住宅開発に歯止めがなければ空き家が増えることは必然であるため、一定の歯止めが必要ではないか。</li> <li>・空き家の活用には大規模なリフォームが必要であり、空き家を減らすために、世帯や目的を問わず、どんな人でも利用可能な支援制度を創設すべき。</li> </ul>  | ③                |
| 伊藤委員   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・生前から家財整理の必要性の周知や取り組み支援があればよいと思う。</li> <li>・使える空き家の活用は、市民・所有者の意識を高めて取り組んでいただきたい。</li> </ul>   | ②<br>(P.8,10,11) |
| あわはら委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・提言案全体に流れる視点が、単なる住宅政策だけでなく市民への居住安定政策へ大きく踏み込んだことを高く評価する。空き家の家主、居住を求める者それぞれが持つ課題を詳しく整理し、公共支援はもちろん、業界の協力や地域自治組織の関わり、NPOなど居住支援組織の拡大なども提起されており、今後の課題も明らかにされている。</li> <li>・提言案に異論はないが、以下の検討をお願いしたい。</li> <li>・市営住宅に関しては「困窮度の高い方への提供」や、コミュニティ確保の必要性から「若者居住者増」、「地域への開放空間の確保」などが提案されているが、適正なストック数は明らかにされていない。これまで市営住宅は大きく削減されている中、市街地では供給が不足しており、市営住宅削減が前提でなく、必要ならば増やすことも検討すべき。</li> <li>・生活困窮世帯でも入居可能な、低廉かつ良質な民間住宅ストックが必要である。民間住宅の所有者が使用権を手放すことに同意すれば、住宅改修を公的責任で行い、管理運営を民間非営利組織などに委託し、生活相談や家賃補助なども含めた包括的居住支援を行うことも検討するべきではないか。上記のような視点も含めて、サブリースによるセーフティネットの確保は将来に向けた研究項目ではなく、取組課題に格上げすべき。</li> </ul> | ③                |