

令和2年度 神戸市すまい審議会 第1回「住宅ストックを活用したセーフティネットの確保」検討グループ 会議要旨

1. 日 時：令和2年8月18日（火） 10：00～12：00
2. 場 所：三宮コンベンションセンター5階 503号室
3. 出席者：佐藤座長、檜谷副座長、高野委員、日埜委員、平山委員、前田委員、山鹿委員
(オンライン出席：佐藤座長、檜谷副座長、日埜委員、平山委員、前田委員)

4. 議事要旨

- ・「資料1. 「住宅ストックを活用したセーフティネットの確保」検討グループメンバー」により、委員が紹介された。

【『住宅ストックを活用したセーフティネットの確保』のための論点及び今後の方向性について】

- ・「資料2. 住宅確保要配慮者の推計数」、「資料3. ストックを活用した住宅セーフティネットの確保（論点及び今後の方向性）」、「資料4. 属性ごとの住まいに関する支援施策」、「資料5. 住宅ストックを活用したセーフティネットの確保 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民間賃貸住宅への円滑な入居促進のための居住支援について】

●平山委員

民間空き家を使ったセーフティネットの実績がなかなかあがらない理由のひとつは、わかりやすい経済インセンティブが乏しいことにあると思う。制度に基づく改修と家賃低廉化の補助に関して、神戸市としてどこまで踏み込むことができるか。また、ひとり親世帯と子育て世帯以外のグループにも家賃補助を広げていくことは難しいか。

それから、民間住宅と公営住宅の役割分担をどう考えているか。公営住宅の倍率が高くて入れない人に民間住宅を供給しているというだけなのか、あるいは、広さ・立地・家賃の違いにより果たす役割が違うというようなことを積極的に示すのか。

最後に、外国人に公営住宅を社宅として利用してもらっているが、神戸市としては労働力・人口対策的な文脈もあって、外国人の方に積極的に暮らしていただく方針なのか。

●光平住宅政策課担当課長

経済インセンティブは国の制度等があり、神戸市でも一部の属性については行っているが、公費の負担も伴うため、それをどこまで広げていくかは、今後の課題である。

民間住宅と公営住宅との役割分担については、まさにご意見をいただきたい部分。神戸市としては、民間住宅でどうしても受け入れが難しい方について、公営住宅で一定対応が必要ではないかと考えている。

外国人を雇用している企業が公営住宅を社宅として利用している件は、郊外の一定空きが出ている公営住宅で、周辺の企業が社宅利用できるように募集した結果、応募いただいた。外国人に関しては、今後多くの方が入ってこられるという中で、様々な分野で支援をしていくことは間違いない。

●佐藤座長

公営住宅と民間住宅の役割分担は、論点の2つに入っていないが、議論のベースには絶対必要だと

思う。

●光平住宅政策課担当課長

その点を意識して、優先的に公営住宅で対応すべき属性の方がどういうものか、資料3、資料4で挙げているため、その中でご意見いただきたい。

●佐藤座長

すまいるネットでは、年間7,000件程の相談のうち半分以上が高齢者の方からであり、今のところそのマッチングを最後まで見届けることまではやっていないということだが、自分ですまい探しができるように様々な情報提供を行う取り組みのなかで、問題や課題は起きているか。

●光平住宅政策課担当課長

居住支援協議会の取り組みとしては、いかに円滑につないでいくかが課題で、例えば地域包括支援センターや区の窓口等と情報共有できるよう、相談対応マニュアルを作成し、取り組んでいる。

●佐藤座長

地域で居住支援を行っている団体との関係はどのようになっているのか。

●日埜委員

居住支援法人の活動PRはまだまだ不足しているため、地域包括センターや居住介護支援センターなどにもっとPRしていただきたい。

●光平住宅政策課担当課長

今後、居住支援法人の活動が、入居に不安・懸念を感じているオーナーの安心につなげるための、ひとつのポイントになると考える。現在は連携が円滑に行われているとはなかなか言いにくい状況ではあるが、居住支援協議会と居住支援法人が、不動産関係者や市関係部局も含めてどういう連携関係をつくっていけるかが今後の検討課題である。

●前田委員

オーナーサイドの意見を調査した内容を紹介すると、属性的に、認知症の方と精神障害の方が、家を探しているのになかなかうまくいかない。認知症の方は、ケアマネージャーのバックアップ、家族の同居があれば入居を認めるケースもあるが、課題は精神障害の方。

低額所得者については、1か月4~5万円は確実に安定的に家賃収入が見込めるという形で、住宅扶助を受けている方であればよいというオーナーはいる。

外国人について、大阪府は外国人をととても大切にす施策を進めており、福祉施設に勤める外国人とオーナーサイドは非常にうまくいっている。ただ、企業の場合はトラブルがまだ多く、なかなか受け入れてもらえないところも結構あるようだ。

母子家庭については、九州の事例で、民間賃貸住宅で母子世帯もしくは父子世帯ばかりが集まるようなシェアハウスをつくらうとしているところがある。オーナーサイドから見ると家賃滞納が懸念されるが、シェアハウスにすることで、お互いに出し合うことで滞納がなくなってきた事例もある。

最後に、大阪でうまくいっている地域は、相談のネットワークがしっかりしており、何かあったときにオーナーサイドが駆け込めるような窓口がある。これにより、空き家対策はどんどん進んでいる。セーフティネット制度がいまいち進んでいないと感じるところは、空き家が残ってしまっているという現状であるため、空き家対策の観点も踏まえ、これから様々なことに取組んでいただきたい。

●日埜委員

所属する居住支援法人ではなかなか成約に至らない。その理由は家賃が高いとか、車いす仕様の住宅がなかなかないといったものであった。また、中には緊急連絡先がない方がいるため、身寄りのな

い人をどう対応するか困っている。

●高野委員

基本的には緊急連絡先、保証人が必要でなければ保証会社の審査も通らないため、一番重要になると思う。賃貸保証は、結局、賃料の保証しかないため、連帯保証人または緊急連絡先がない場合、中で孤独死された場合に、遺体の引き取り相手がわからない。賃料の問題よりも、その後の遺留品の問題などが残るため、保証人（相続人）がわかるということが必要になると思う。

●高野委員

資料3の「民間賃貸住宅の入居促進」は我々宅建業者の仕事だが、まず「円滑な入居のための支援」における「住宅確保要配慮者の相談に応じる不動産屋のリスト」は、宅建業界で役割を担っている方法について検討が必要と考えている。

「受入れ促進のための支援」については、民間賃貸住宅でもかなり対応してきている。賃貸債務保証会社では、外国人に対応した家賃保証も行っており、家賃の督促等も通訳が対応する等、進んでいる。また、家財保険のオプションで、孤独死の場合の遺留品の処理や、原状回復のための費用を補助するプランというのも出てきている。

ただ、保証人がいない場合、緊急連絡先がない場合という問題は、どうしても残ってくる。特に、問題になっているのは、相続の問題で、相続人が見つからない方が結構多い。契約者の方が亡くなっても賃貸契約は終了せず、当然賃借権は相続されるため、保証人では、ご遺体はもちろん、その遺品の受け取りもできない。相続人が見つかったとしても、相続放棄される方が結構いるため、今後問題になると思う。

受入れ促進のための支援においては「入居後の相談窓口」が一番重要と思う。家主が不安を感じるものが、一番の原因になっていると思う。住宅確保要配慮者の方を入居させることが目的になっており、入居後の居住支援が後回しになっているのが現状だと思う。特に高齢者の方は、入居後の見守りや安否確認の問題等が増えてくる。認知症の方には、このあたりの問題をしっかりと考えていかないといけない。外国人については、通訳者がいる相談窓口の設置等を行っていただきたい。また、退去時の問題では、孤独死の場合の遺留品の引き取りや、最悪、原状回復費用の問題等も、議論する必要があると思う。

「セーフティネット住宅の住宅登録促進」については、貸主のメリットが当然何らかの形で必要と思う。そのメリットは、家賃補助という金銭的なものはそんなにないと思う。それよりも、入居後の不安を取り除くための支援、それに伴う補助制度というのができれば良いと思う。また、資料5の説明にもあったように、60歳代の登録が少ない理由は、登録が面倒なためだと思うので、登録の簡素化を考えて欲しい。そのほか、緩和制度で、25平米以上という面積基準を国が定めているかと思うが、20平米でも十分良い物件もあるため、緩和できればと思う。

賃貸契約は引き渡したときから始まり、入居者が退去するまで続く。もし契約者が亡くなったとしても、賃借権は相続されるため、契約解除して明け渡すまで契約は続く。セーフティネットの確保は、入居することだけでなく、退去までの間の長い目を見た上で、借り主にはすごく優しく、貸し主には安心できる居住支援を考えていただきたい。

●佐藤座長

入居後の入居者に関して相談する窓口がわからない、その人の問題を大家さんがかぶってしまうのではないかという点について、居住支援協議会として、借りる人だけではなく、どういう形で大家さんの安心感を得られるような情報提供ができるのかというところを議論していく必要があると感じた。

また、セーフティネット住宅の登録について、自治体によっては、登録をあまり考えずに、本当に紹介できる実質的な住宅、新耐震基準を満たさない住宅でも提供していくというようなどころもある。登録要件を満たさないのが、面積なのか、耐震基準なのか、どちらかによって考え方も違うと思うが、市としてはどのように考えているか。

●光平住宅政策課担当課長

登録要件について、耐震基準は国の要件で定められており緩和できない。面積基準は、緩和することによって、登録が増えるのであれば、検討すべきだと考えている。また、セーフティネット住宅の枠組みとは別に、兵庫県は「ひょうごあんしん賃貸住宅」という耐震性能・面積基準を問わない住宅の登録制度を行っている。神戸市も対象区域にあり、登録している住宅があるため、こういった制度とも連携していく必要があると考えている。

●檜谷副座長

住宅の基準は現実に即した柔軟な仕組みをつくるのが重要だと思うが、生活保護世帯に賃貸するといった貧困ビジネスの懸念もあるため、そういうことが起こらないような仕組みをあわせて考えコントロールしていく必要があるのではないかな。

これからまだ高齢者は増え、とりわけ単独世帯化する高齢者が出てくる。そうすると、すべて市営住宅でカバーするのは難しく、民間賃貸住宅である程度サポートしていただく必要がある。死亡されたときなど、様々な課題が提起されており、そこに対する支援は、例えば後見人制度を使いやすくする等、住宅部局だけでは難しい話だと思う。少なくとも家主側の不安を払拭するような工夫の余地は様々あると思うので、契約のモデル等の仕組みを探求していく必要があると思う。

●檜谷副座長

神戸市は、すまいるネットというとても良い仕組みを持っているが、すまいるネットに相談する人は意識が高い方。そこに現れてこない人たちは、地元の不動産事業者に相談しているのかもしれないが、そういうところでお困り事を言ってこられる方をうまく支援につなげていく仕組みはさらに工夫が必要ではないかな。

●佐藤座長

空き家の活用を即地的に進めていく中で、住宅セーフティネットに使えるというような、アレンジをしていく機能が地域にまだないと思う。居住支援協議会などを調べると、政令市の場合、区役所との連携がとても重要で、区のまちづくりのレベルでその両方がマッチングできると良いと思うが、区役所との連携はどうしているのかな。

●光平住宅政策担当課長

高齢者の居住支援ということでは、区や地域包括支援センターなどと情報共有を行いながら取り組みを進めている。住宅政策だけではなかなか対応できないことばかりのため、「居住支援」という括りのなかで、区や福祉部門、地域で活動する団体、民間事業者も含めて、連携の仕組みをつくっていくことが、今後の一番大きな課題と考えている。

●山鹿委員

住宅セーフティネットと一言で言うが、中身を見ると、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等、必要な支援の中身が全く異なる。オーナーが、それぞれに対してどうすれば良いかという知識をすべて持っているとは到底思えないし、それを教育するというのもなかなか難しい。属性に応じて支援体制がかなり違うため、ある程度絞って体制を組んでいく形でも良いのではないかな。対応する属性を

広げてから、空き家があるから受入れを促進するというのは難しいのではないかと。

●光平住宅政策担当課長

個別の施策をもう少し具体化していく中では、ある程度ターゲットを絞りながら検討する必要があると考えている。

●佐藤座長

神戸市は、他都市に比べると、地域の福祉の力が非常に強いところで、既存施策でも対応できるものがあるが、それぞれがばらばらであるため、大家さんに伝わりにくいと思う。パッケージ化して上手に見せることができると、そんなに今の制度を変えなくても良いのではないかと。

【②市営住宅で優先的に支援が必要な世帯について】

●佐藤座長

東京都の文京区等では、シルバーハウジングのLSAの業務を1日追加し、追加した1日分で周辺地域の民間賃貸住宅に制度により入居した方の見守り相談を電話で行っている。指定管理者が公営住宅に対して行っている見守り等と同じようなサービスを地域に広げていく、あるいは、集会所を活用したコミュニティカフェ等の情報を制度活用者にも情報提供していく等、施策の掛け合わせができないか。完全に公営と民間とを分けるのかどうか。

●檜谷副座長

分ける必要はなく、公営住宅は市民にとっては共通の財産であるため、うまく活用し、皆さんのためになれば一番良いと思う。

住宅政策の議論でいうと、公営住宅はセーフティネットのコアという位置づけがあり、より困っている方、民間で受け入れが難しい方をサポートしないといけないということが原則としてあると認識しているが、他方で、ストックのあり方は地域ごとに状況が違っており、既に市営住宅には非常に多くの高齢単身世帯を受け入れている。団地によってはコミュニティミックスが課題になる場所もあり、地域の状況やストックの形態などを踏まえ、地域ごとに目標設定をしていく必要がある。民間と公営住宅でどのように負担を分かち合うかについて、現実的な方法を考えていく必要があると思う。

●前田委員

神戸市は、地域包括支援センターのレベルがとても高く、24時間体制での相談活動について、政令指定都市でも群を抜いている。地域包括支援センターが中学校区に1か所あり、それが各公営住宅もサポートしている。また、神戸市は訪問介護と訪問看護の数もとても多いが、それが必ずしも地域に根ざしておらず、知らない人が多い。

公営住宅の数が非常に少ない小都市の事例だが、地域包括と民間の24時間型サービスを組み合わせ、公営住宅をサービス付き高齢者向け住宅のようにされるところがある。神戸市も社会福祉の資源、地域包括支援センター、24時間訪問介護・看護がたくさんあるのでマッチングされていないのがもったいないと思う。

●佐藤座長

ポイント制度がうまく効いているとすると、家賃負担が困難な人たちを今後戸数が増やせない中でどう受け入れるのかという点で、民間住宅の家賃補助を考えることも必要ではないかと。

●平山委員

困窮者をポイントシステムで優先入居させることにより、住まいは安定するが、地域のコミュニティが維持できるのかという問題がある。高齢者の方の割合が半分を超えており、70歳、80歳の高齢者

の割合がとて高くなることで、住宅の安定と地域の安定が必ずしも整合しない。一方で、神戸市は、若い人向けの住宅供給も行っているが、「どちらかを立てればどちらかが立たず」という話もあり、その組み合わせ方をどのように考えておられるのか。

最後に、これは質問だが、震災復興のときに、やはり高齢者の方に大量に市営住宅を供給したわけだが、25年経過して、その影響は今どうなっているのかということを知りたい。

●光平住宅政策担当課長

震災復興で多くの高齢者に入居いただき、今も高齢化率は非常に高い状況になっている。そのような状況の中で、震災後からさまざまな形で見守りなどを行い、例えば、市営住宅に地域包括支援センターのサテライトの見守り拠点を設置してきた。現状の対応は、指定管理者に見回り、声かけを行っていただいている。今後も高齢化率が上がっていく状況で、さらにどうしていくかは、今後の課題である。

●佐藤座長

本来は居住者同士が支え合うところが今はなくなってきているため、そのフォローを指定管理者だけが対応するのは無理があると感じるが、どんどん見守りがきつくなり施設化していくというのも、住宅としてジレンマがあると思う。

他都市との関係でいうと、震災復興でシルバーハイツ、シルバーハウジング、県営住宅も含めて非常にたくさん供給され、そのストックの多さが今の高齢単身入居者の多さ等に結びついていると感じる。一般的な住まい方と認知されているということが非常に大きい。

●山鹿委員

議題に「市営住宅で優先的に支援が必要な」とあるが、住宅セーフティネットとして民間住宅が活用できれば、市営住宅で住宅確保要配慮者を受け入れなくても良いということになると思う。市営住宅は箱だけの言い方であり、例え民間に住んでも、支援が必要なことは確かなので、どちらでも同じではないか。また、「低額所得者」と切り離して書いているが、資料2「住宅確保要配慮者の推計数」のとおり、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯すべてにおいて低所得者の割合が非常に多いのは事実である。こうした世帯の受け入れが民間でもできてきているということは、自ずと低額所得者に対しても何らかの策が行われているということであるため、民間が充実すれば、民間と公営の役割は特別考えなくも良いのではないかと感じた。

●高野委員

市営住宅として家賃補助を広げると民間が圧迫される。逆に、民間ができないこと、例えば緊急連絡先がない方などを市営住宅で受け入れてもらえないか。

子育て支援制度の登録が少ないと言われたが、住宅面積基準45㎡以上は広すぎて、結局、家賃が合わない。30平米でも親子2人が十分暮らせるので考えていただきたい。

また、「礼金や更新料が0円であること」は、オーナーは礼金で次のリフォームをするので、これをゼロにされると誰も登録しない。子育て支援の住宅基準について、もう一度居住支援で考えていただければ。

・座長より、閉会が告げられ、本審議会は終了した。