

神戸市すまい審議会
令和2年度 第2回 計画評価部会

日 時 令和2年12月10日(木)
10:00~11:30
場 所 神戸市役所4号館1階 危機管理センター本部員会議室

— 開 会 午前10時00分 —

1. 開 会

●光平企画担当課長

ご出席予定の委員の皆様がそろわれましたので、令和2年度すまい審議会第2回計画評価部会を開会いたします。

本日は、お忙しいところをお集まりいただきまして、ありがとうございます。

議事が始まるまで光平が進行を務めさせていただきます。

本日、佐藤委員には、オンラインでご出席いただいております。佐藤委員につきましては、ご発言いただく場合以外はミュートに設定いただきまして、ご発言いただく場合はミュートを解除して、発言希望をご一声いただくか、わかりやすく画面に向かって手を挙げていただくか、表示していただければと思います。よろしくお願いいたします。

資料は、事前に送付させていただきました資料1から3と、参考資料1から3です。今日お持ちでない方はおられますでしょうか。よろしいでしょうか。資料の不足などがありましたら、適宜おっしゃって下さい。

続きまして、委員、事務局側の出席者の紹介ですが、資料1の委員名簿と、座席表を机の上にお配りしておりますので、そちらでご確認下さい。

本日は委員8名のうち、前田委員はご都合によりご欠席ということで、7名にご出席いただいております。過半数を超えておりますので、本会は成立しております。

続きまして、議事の公開について、すまい審議会の規則により議事は公開することになっておりますので、配付資料及び議事録を公開することといたします。

それでは、檜谷部会長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

2. 議 事

神戸市すまい審議会提言案（今後の住宅政策の方向性）について

●檜谷部会長

みなさん、おはようございます。

では早速、今日の議題に移っていきます。議事次第をご覧ください。

今日は、「神戸市すまい審議会提言案（今後の住宅政策の方向性）について」です。

まずは、本日の議論の進め方について、事務局から説明をお願いいたします。

●光平企画担当課長

11月の第1回計画評価部会では、「提言骨子案」ということでお示しさせていただきました、それ

を基に施策の方向性や提言のまとめ方などについてご意見をいただきました。

本日の第2回では、前回いただいたご意見を踏まえて、神戸市すまい審議会からの提言（素案）を文章でまとめ、ご提示しております。その内容を確認いただき、ご意見をいただきたいと思っております。

なお、1月27日に開催予定の審議会では本日ご意見をいただいたものを踏まえた提言案を確認いただく予定にしておりますので、よろしく申し上げます。進め方については、以上です。

●檜谷部会長

それでは、この神戸市すまい審議会提言案を文章化していただいたものですがその内容について、事務局から説明をお願いいたします。

●奥村住宅政策課住宅計画係長

住宅政策課の奥村です。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、お手元の資料について、順番にご説明をさせていただきます。

資料1としまして、委員名簿をつけています。

資料2としまして、第1回計画評価部会でいただきました主な意見をつけています。まず、資料2についてご説明をさせていただきます。

「住宅ストックの流通促進」についてですが、住宅政策の中で、今回のテーマである「住宅ストックの活用」がどのような位置づけであり、流通促進やセーフティネットの確保にどのように繋がっているのかを示す必要がある。住宅政策全体で見渡すと質の向上がセーフティネットの確保にも寄与していくことになる。

ストックの活用は政策の手段であり、目的を明確にして、目的と手段の関係を整理する必要がある。提言には、大きな考え方や新しい施策を展開するときに立ち戻るアイデアを盛り込むべきである。目的の達成のためには、行政以外の人々の行動も変えていく必要があり、そのためには、外部の人にも分かり易い指針が大事であり、コンセプトをはっきりさせることが重要である。

取り組みの目標、指標を意識することが必要である。

既存の施策はどのように拡充をしていくのかを示すことが重要である。例えば、固定資産税の通知と合わせて建て替えを促進する税制度などをPRする、もしくはハードルが高い補助事業については要件を見直すことなどが、施策の拡充・強化につながる。

審議会で行った検討の視点や論点、施策の方向性に至った経緯を残しておくべきである。

将来に向けての研究項目では、「持ち家と借家の壁を取り払う」、「公と民がより連携を強め境目を薄くする」など、既存の住宅政策の枠組みから外れる考え方も必要ではないかといったご意見をいただきました。

続いて、「ストックを活用した住宅セーフティネットの確保」ですが、住宅確保要配慮者がどれぐ

らいて、既存の施策でどこまでカバーできるかを把握した上で、政策フレームを作ることが重要である。また、住宅と福祉の政策の性質の違いを踏まえ、制度を組み立てることが必要である。

住宅確保が難しいため支援をするのか、特定の属性や状況にある人に着目をして継続的な支援をするのか、どのような目的で支援を考えているか明確にした方がよい。

市営住宅には、空きがある地域と入居が難しい地域があるため、民間賃貸住宅でその不均衡をフォローすることが必要である。

住宅と福祉の連携は、民間賃貸住宅と市営住宅に共通することで、地域の福祉力が強いからできることがあるのではないかと。

属性毎に家主の不安・懸念が異なるため、属性に応じたセーフティネット登録のインセンティブを用意することも必要である。

住まいの窓口での入居に関する相談後、継続的な支援に結びつけることが必要。地域で市営住宅の紹介や居住支援法人とのマッチングができるなど、きめ細かな取り組みが重要ではないかと。

国のセーフティネット住宅への改修費補助と家賃低廉化補助については、条件とメリットのバランスが悪い部分もあるということで、使いやすくするために、要件の見直しを国に働きかける必要がある。

民間賃貸住宅と市営住宅それぞれで入居者への見守りの仕組みが完結していることが課題である。

また、住宅、福祉に関わらず、行政サービスをワンストップで行うことを将来に向けて検討する必要があるといったご意見を頂戴いたしました。

続きまして、資料3-1ですが、すまい審議会の提言の素案でございます。

まず、「1. 本提言の趣旨」として、我が国の住宅政策については、住宅の「量」から「質」へ、また「住生活」へと政策の視点が変遷してきております。近年では空き家への対応が大きな課題となっております。

また、人口が減少に転じ、世帯数も近い将来減少に転じるという中で、定住及び転入の促進はどの自治体においても喫緊の課題となっております。

さらに、少子高齢化が進行し、住宅の確保に配慮が必要な方の増加が今後も見込まれる中で、国においては新たな住宅セーフティネット制度を創設して、各自治体においては地域の実情に合わせた制度の運用を模索している状況です。

続いて、これまでの議論の経緯を触れさせていただきました。

昨年8月、建築住宅局から審議会に対して審議依頼をさせていただきました。その趣旨としましては、「住宅ストックの活用により、定住・転入を促進し、豊かな住まいの確保と居住の安定を実現する」ということで、①住宅ストックの流通促進、②ストックを活用した住宅セーフティネットの確保、この2つのテーマについて審議を依頼させていただきました。

次に、これまでの検討の経緯と、検討を進める中では、①住宅ストックの流通促進については、購入者・入居者へのアプローチと空き家所有者へのアプローチの2つの視点で議論を行っていただきました。また、②ストックを活用した住宅セーフティネットの確保については、民間賃貸住宅と市営住宅の2つの視点で議論を行っていただきました。

次に、提言の位置づけについて触れています。この提言は、審議の成果としまして、「政策を進める上での基本的な考え方」や「今後5～10年で取り組むべき施策の方向性」をまとめたものである。

神戸市においては、この提言を踏まえた施策の具体化と適切な実施に努められ、住宅ストックを活用した豊かな住まいの確保と居住の安定を実現することを期待するとしています。

2ページ目、「2. 政策を進める上での基本的な考え方」です。

「(1)住宅政策の視点」として、「量」、「質」、「住生活」という基本的な視点と、行政目的を達成するという2つの視点について触れています。

1つ目、我が国の住宅政策の視点は「量」、「質」、「住生活」と変遷をしてきたが、現状においてもいずれもが基本的な視点であることに変わりがないという中で、今回の審議依頼の切り口である「住宅ストックの活用」についても、このような基本的な視点を持って施策を展開する必要があるということで、「量」、「質」、「住生活」のそれぞれについて、15行目に「住宅ストックの活用における視点」を挙げさせていただきました。

「さらに」ということで、審議依頼においては「定住・転入の促進」という大きな目的を示させていただきましたが、「住宅ストックの活用」を切り口として自治体に取り組む上では、「人口減少対策」や「地域の活性化」、「住宅セーフティネットの確保」、「管理不全空き家の抑制」など現在自治体が直面している課題に対応するという明確な行政目的を持って施策を展開する必要があるとしております。

「(2)住宅ストックの活用にあたっての基本的な考え方」と、後の自治体に取り組む意味について触れています。

「住宅ストックの活用」は、基本的には所有者の意思に委ねられ、その流通は市場の取り組みに委ねられるものである。

しかしながら、活用による効果や活用されない場合の影響については所有者・市場にとどまらないため、自治体が行政目的を持って取り組むべき重要なテーマである。

自治体としては、この「住宅ストックの活用」を推進するにあたって、審議依頼を受けた2つのテーマ毎に以下の基本的な考え方により、その役割を果たしていくべきであるとしています。

3ページ目、各テーマの基本的な考え方を挙げています。

まず、「①住宅ストックの流通促進」の基本的な考え方ですが、既存住宅の流通のための取引は市場に委ねられ、取引に関する規制や活性化のための税制等のインセンティブの付与は国がその役割を

担っている。また、既存住宅を市場に流通させるか否かは所有者の意思に委ねられるところである。そうした中で、自治体には、「市場の取り組みを尊重しつつ、上手く回っていない部分を一押しして流通を促す」補完的な役割が求められる。

また、国においては、品質が確保された既存住宅の流通のための環境整備に取り組んでいるが、十分浸透しているとは言い難い。自治体は、このようなところで周知し、活用を促すことにより、「既存住宅を適正に評価し、売買・賃貸ができる環境づくりを支援する」ことが必要である。

また、所有者に対して定期的な点検・手入れを促し、早めの活用や適正管理、解体を促すなど、「住まい手に既存住宅の活用・適正管理に向けた取り組みを促す」ことが必要であるとしています。

続いて、「②ストックを活用した住宅セーフティネットの確保」です。

基本的な考え方を3つ挙げていますが、一番目の「住宅と福祉の更なる連携により、住宅の確保にお困りの方の居住の安定を確保する」については、前回、民間賃貸住宅と市営住宅のどちらにも共通するというご意見をいただいたため、この考え方を他の2つの考え方よりも少し上位の考え方に修正させていただきました。

住宅にお困りの方の居住の安定の確保については、住宅そのものの確保と属性に応じた居住支援が総合的に求められ、セーフティネット制度においても、住宅と福祉の連携を前提とした居住支援協議会、居住支援法人の取り組みが期待されている中で、各自治体において、現在、模索している状況であり、今後、「住宅と福祉のさらなる連携により、住宅の確保にお困りの方の居住の安定を確保する」ことが求められている。

民間賃貸住宅の家主にとっては、不安・懸念が受入れの課題となっており、入居者にとっても、住まいを確保した後の居住支援は、安定した生活を送る上で不可欠であるということで、「居住支援の取り組みを支援し、家主・入居者の不安や懸念を軽減することにより、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する」必要がある。

また、そのような取り組みを民間賃貸住宅で進める中で、経済的、物理的な事情など様々な事情により住宅を確保することが難しい「困窮度の高い方に優先的に市営住宅を提供する」ことが必要としております。

続いて、4ページですが、「(3)目指すべき将来像」について触れさせていただきました。

まず、「①住宅ストックの流通促進」ですが、良質で適切に維持管理された住宅ストックが形成され、評価されるとともに、利用目的のない空き家がなくなり、市場では既存住宅の流通が進んでいるということ。

また、住宅ストックが、あらゆる世帯のライフスタイルやライフステージに応じた住まい方に活用されるとともに、世代を超えて長く大切に引き継がれ、地域の魅力向上に貢献しているということを将来像にしております。

「②ストックを活用した住宅セーフティネット」ですが、関係者の連携により居住支援の取り組みが充実し、住宅の確保にお困りの方の住まい確保が円滑に行われている。

また、市営住宅は、引き続きセーフティネットの中核としての役割を果たすとともに、民間賃貸住宅は、家主の受け入れにあたっての不安や懸念が軽減され、セーフティネット住宅の登録がさらに進み、重層的なセーフティネットが確保されるということを目指すべき将来像とさせていただきました。

続いて、5ページ目の「3. 施策の対象と取り組みの視点」です。

まず、「市内の住宅ストックを取り巻く状況」ですが、人口は2010年をピークに減少に転じており約152万人、世帯数は微増ですが約72万世帯で、若年世帯と子育て世帯が減少する一方で、「高齢単身世帯」は増加している状況です。

「(1)住宅ストック流通促進」の施策の対象ですが、住宅総数については約82万戸、そのうち空き家については約10万9,000戸です。

空き家のうち、市場流通する空家が約7万5,000戸、市場に流通しないその他空き家については3万5,000戸です。

その他空き家のうち、腐朽・破損がないものは約2万7,400戸、腐朽・破損があるもの約7,600戸です。

取り組みの視点として、「市場で流通する空き家」については、流通過程での一時的な空き家であり、行政目的も踏まえた流通促進を図る必要がある。一方で、長期間、流通したままのものについては、購入者・入居者に積極的な活用を促す取り組みが必要である。

「市場に流通していない空き家」については、利用目的がある空き家と明確な利用目的がないまま空き家状態が継続しているものがある。いずれの空き家についても適正管理を促すとともに、利用目的がない空き家については、所有者に活用の検討を促すことが必要であるということで、下にイメージを挙げていますが、ⅠとⅡに、購入者・入居者へのアプローチと所有者へのアプローチでまとめています。

続いて6ページ目、「(2)ストックを活用した住宅セーフティネットの確保」についてですが、施策の対象として、市内の世帯数は約72万世帯、その中で低額所得の方や高齢者の方などの住宅確保要配慮者の世帯数を挙げています。

民間賃貸住宅については約18万5,000戸、セーフティネット住宅については約140戸です。

公的賃貸住宅は平成30年時点で約9万3,000戸、市営住宅は約4万7,000戸という状況です。

取り組みの視点として、セーフティネット法の基本方針では「公営住宅と民間賃貸住宅の重層的かつ柔軟なセーフティネット」の構築が示されており、地域ごとに世帯、ストックの状況に応じた取り組みを進めることが重要である。

「世帯」の属性、状況ごとに必要とする居住支援はそれぞれであり、適切な支援により安定した生

活を送ることが、民間賃貸住宅での受入れにあたっての家主の不安・懸念の軽減に繋がる。

「民間賃貸住宅」では、不安・懸念を軽減するための居住支援と併せ、セーフティネット住宅への登録のインセンティブを用意していくことが必要である。

また、「市営住宅」については、より困窮度の高い方に優先的に提供するとともに、地域の状況に応じた居住支援の場として活用することが必要であるとしています。

続いて7ページ目、「4. 今後の施策の方向性」として、今後5年から10年の施策の方向性について、提案という形で書かせていただいています。

「(1)住宅ストックの流通促進」で、「I. 既存住宅の活用を促進する取り組みを支援する」という購入者・入居者へのアプローチです。

文章の構成は、「現状・課題」と「施策の方向性」で提案を書かせていただき、枠内は、その施策の例を挙げています。

「I-1. 不動産事業者等との連携により、安心して売買・賃貸できる仕組みの普及と定着を支援する」についてです。

現状・課題として、既存住宅は老朽化や不具合などの不安があるといった購入者の意見がある中で、国においては、品質確保に関する制度やマッチングを支援する制度を運用しているものの、十分に普及しているとは言えない状況である。

施策の方向性として、適正に評価・判断するための情報提供や品質確保・マッチングのための施策の普及啓発、活用支援を充実させるとともに、不動産事業者とも連携をして、所有者と購入者の双方が安心して売買・賃貸ができる仕組みの普及と定着に取り組まなければならないとしています。

続きいて8ページ目、「I-2. 既存住宅活用を広げるため、新たな取り組みを支援して、魅力を伝える」です。

現状・課題として、新築住宅にこだわらない購入者が一定割合いる中で、既存住宅の活用が注目をされ、買取再販やリノベーションなどの取り組みも広がりつつある。

また、既存住宅については、まちの活力を創出する活用も可能である。

施策の方向性として、さらに活用を広げるために、既存住宅の価値を高め・活かす取り組みへの支援を充実させるとともに、既存住宅の活用を市民が共感できる情報発信に取り組まなければならないとしております。

続いて、「I-3. 世帯の状況や地域の特色を踏まえた定住・転入を促進する」です。

現状・課題として、人口減少対策のためには、世帯の状況や地域の特色を踏まえて、既存住宅を有効に活用していくことが求められる。

神戸市では、既に若年・子育て世帯への住み替え費用の補助や密集地域での環境改善などに取り組んできた。

施策の方向性として、さらに定住・転入を促進するためには、世帯の状況に合わせた住み替えを幅広く支援するとともに、地域の状況に応じた既存住宅の活用や建て替えなどを支援しなければならない。また、既存住宅への住み替えPRをさらに充実しなければならないとしております。

続いて10ページ目、「Ⅱ．所有者に空き家の活用及び適正管理を促す」です。

「Ⅱ－1．使える空き家の掘り起こしなど、活用に向けた取り組みを支援する」の現状・課題として、「その他空き家」の中には、「使える空き家」が一定数存在し、明確な活用目的がないまま所有されているものもある。

施策の方向性として、使える空き家の活用を促すためには、活用の可能性も考慮しながら所有者への働きかけを行うとともに、家財整理や登記整理など活用に向けた課題解決のための取り組みの支援を充実しなければならないとしております。

続いて、「Ⅱ－2．空き家予備軍の所有者・家族に、空き家期間が長くならないよう早めの検討を促す」の現状・課題として、空き家の期間に比例して管理の頻度は低下し、劣化や資産価値の低下に繋がる。また、建物の劣化に比例して所有者の活用意欲は低下している。

住宅の活用や処分については、前もって家族と相談しておくことが望ましいが、できていないケースもあると考えられる。

施策の方向性として、様々な機会を捉えて、活用と適正管理について早めの検討を促すとともに、発生する空き家の情報を早期に掴んでいかなければならない。また、早めの処分を行う高齢者などに対しては、住替え先の確保を支援していかなければならないとしています。

続いて12ページ目、「Ⅱ－3．適正管理の必要性を啓発し、支援する」の現状・課題として、空き家の期間に比例して管理頻度は低下している。

管理不全は建物の劣化に繋がり、劣化が進むと「使える空き家」から「使えない空き家」へと変わってしまう。

施策の方向性として、迷惑空き家を増やさないために、適正管理の必要性や所有のリスクについて周知・啓発を行うとともに、適正管理を行うための支援を充実しなければならない。老朽住宅については、引き続き解体の支援・促進に取り組まなければならないとしております。

続いて、「Ⅱ－4．良質な住宅ストックの確保と資産価値の維持を促す」の現状・課題として、既存住宅の流通を促進するためには、良質なストックが確保され、それが適切な維持管理のもと資産価値が維持されていくことが必要である。

良質な住宅ストック確保のための長期優良住宅制度や住宅性能表示制度については、広く普及しているとは言いがたい状況である。

施策の方向性として、既存制度やその活用メリットの周知・普及に努めるとともに、長く大切に使うための取り組みを支援して、良質な住宅ストックの確保と資産価値の維持を促していかなければなら

らないとしております。

続いて、「(2)ストックを活用した住宅セーフティネットの確保」です。

民間賃貸住宅に対する取り組みとして、「Ⅰ．新たな住宅セーフティネット制度の取り組みを推進する」です。

「Ⅰ－1．住宅にお困りの方への居住支援体制を総合的に強化する」の現状・課題として、神戸市内には13の居住支援法人が活動しているが、新たな担い手の発掘等を含めて、個々の活動に合わせた取り組みの支援や組織運営などの財政面での支援も求められている。

また、居住支援法人以外にも不動産事業者や福祉団体などと連携をし、補完し合いながら、地域ごとに柔軟に対応していくことが求められる。

施策の方向性として、居住支援体制を総合的に強化していくために、新たな居住支援法人の掘り起こし、法人の取り組みの支援、地域ごとに団体や行政窓口の連携を強化しなければならないとしております。

続いて14ページ目、「Ⅰ－2．多様な主体の連携により、住宅にお困りの方の民間住宅への円滑な入居を支援する」の現状・課題として、住宅にお困りの方については、自ら住宅を確保することが難しく、同行などの支援が必要なケースがある。

家主の不安・懸念については、入居後の問題であり、住宅にお困りの方が安定した生活を送ることが、その軽減につながる。

施策の方向性として、住宅にお困りの方の円滑な入居のために、住まい探しの支援を充実させるとともに、家主の不安・懸念の軽減及び入居者の居住の安定のための多様な主体が取り組みの支援を充実させていかなければならないとしております。

続いて15ページ目、「Ⅰ－3．セーフティネット住宅の登録を促進する」の現状・課題として、登録が進まない理由として、登録希望住宅と登録の要件のミスマッチやインターネットによる登録手続きの難しさ、家主のメリットの乏しさ、制度の周知が不十分などが挙げられる。

賃貸住宅供給促進計画については、面積基準の緩和は可能であるが、耐震性については緩和ができない。

施策の方向性として、面積基準の緩和や登録代行などの手続きの支援、登録住宅の家主への支援を充実するとともに、不動産事業者とも連携して制度の周知・普及を図り、また、「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」との連携を図ることを挙げさせていただきました。

続いて16ページ目、「Ⅱ．市営住宅を活用して、居住安定確保の取り組みを推進する」についてです。

「Ⅱ－1．属性に応じて市営住宅を提供・活用する」の現状・課題として、市営住宅では、様々な事情によって民間賃貸住宅への入居が難しい方に対して、特定目的住宅の募集、ポイント方式の募集

などを実施している。

また、市営住宅においても、入居者の居住の安定とコミュニティの安定の維持が課題になっている。

施策の方向性として、困窮度の高い方に優先的に提供するために、特定目的住宅の募集、ポイント方式の充実を図るとともに、生活支援やコミュニティの活性化などの居住支援に取り組んでいかなければならないとしております。

「Ⅱ－２．市営住宅を活用して地域の居住を支援する」の現状・課題として、民間賃貸住宅や福祉・コミュニティ拠点の整備状況と地域の需要とのミスマッチが生じている場合には、地域の状況に応じて市営住宅を柔軟に活用することが求められる。

これまでからも、グループホームや子育て支援拠点、社宅などの市営住宅の活用に取り組んでいる。

施策の方向性として、地域の需要に応じた住宅の活用を充実させるとともに、生活の利便性や地域福祉を向上させる場、地域コミュニティを活性化させる場として柔軟に活用していかなければならないということを挙げております。

続いて、「５．取り組みの推進にあたって」の「(1)各主体と連携した取り組み」として、施策を効果的・効率的に進めていくためには、国、自治体、民間事業者、市民などと有機的に連携していくことが必要である。

各主体の役割が十分に機能するように、連携を図りながら取り組んでいかなければならないということで、「①住宅ストックの流通促進」については、地域において自治体が行き届く上で、不動産事業者や建築士、地域団体との連携は不可欠である。

神戸市では、「すまいるネット」を設置して、不動産、建築、消費生活相談など各種の団体と連携をして市民からの相談に対応している。

今後も引き続き「すまいるネット」の場を介して連携を図りながら、施策を推進していくとしております。

続いて、「②ストックを活用した住宅セーフティネットの確保」については、こちらについても、住宅、福祉それぞれの分野で活動する行政機関や民間事業者・団体との連携が不可欠である。

神戸市では、「居住支援協議会」を設置して、不動産事業者や社会福祉協議会、住宅・福祉の行政窓口が連携して、行政支援に取り組んできている。

今後も、「居住支援協議会」の場を介して、連携を図りながら、施策を推進していくとしております。

続いて20ページ、「(2)国への働きかけ」です。

今後の施策の実施にあたって、国の取り組みと連携して政策効果を高めるために、働きかけを行うことが必要であるということで、「①住宅ストックの流通促進」については、良質で適正管理された既存住宅が市場で評価をされる取引ルートの構築、既存住宅の優遇施策の拡充、土地の寄付受けを行

った際の管理費等の財政支援を挙げております。

「②ストックを活用した住宅セーフティネットの確保」については、セーフティネット住宅の要件緩和、居住支援事業への支援の充実、市営住宅の弾力的な運用を挙げております。

最後に「(3) 将来に向けての研究項目」として、国においては、住生活基本計画の見直しの場合などで、住宅ストック活用のための新たな取り組みについても議論されているが、制度・仕組みの構築がこれからのものもある。

現状の公と民の役割の中ではなかなか担い手が確保されない、また、実施にあたって財政負担が大きいなどの課題から、今後5年から10年で実施が困難なものについては、将来的な実施の可能性について研究していく必要があるとしています。

1つ目、「住宅に関する多様な権利に着目した住宅ストックの活用」ということで、持ち家・借家に住む、賃貸経営をするなどの従来からの視点に加えて、所有や居住、利用、運用などの権利を多様な視点で捉えて活用していく必要がある。

二地域居住、テレワークなどへの関心の高まり、人口減少対策、セーフティネットの確保など地域での行政目的に対応するために、資産として住宅を活用する取り組みや、より多様な視点で権利を捉えた住宅活用の仕組みなどの施策の連動を研究していく必要があるとしております。

2つ目は、「ランドバンクによる中長期的な土地の有効利用」ということで、単体での住宅の更新が進まないところについては、中長期的に土地を集約し、将来的な利用を推進する手法としてランドバンクは有効だが、まだ全国的にも確立した取り組みがない中で、誰が担い手となり得るか、管理費など費用をどう賄うかなどについて研究をしていく必要があるとしています。

3つ目、「サブリースによるセーフティネットの確保」ということで、公的住宅には限りがある中で、民間賃貸住宅のサブリースが考えられるが、入居者が負担可能な賃料で住宅を提供することで、借上げ料と賃料との差額など費用の確保をどうするか、事業を誰が担っていくのかなどについて研究をしていく必要があるとしています。

資料3-1については以上です。

資料3-2は、今ご説明をさせていただいた提言案の大きな体系についてまとめさせていただきました。一番左側の住宅政策の中で住宅ストック活用は、どのような位置づけで、2つのテーマにどのように繋がっているのかを示しております。一番右側は、取り組みについての目標や指標ということで、目指すべき将来像を挙げています。真ん中のオレンジ色と緑色の住宅政策の方向性については、詳しい内容を資料3-3と資料3-4に挙げています。

その他の資料は、参考資料として前回配付をした資料集であり、属性ごとの住まいに関する支援施策については参考資料3につけています。

長くなりましたが、資料の説明は以上です。

●檜谷部会長

ありがとうございます。

前田委員からのご意見もお願いします。

●奥村住宅政策課住宅計画係長

本日も欠席の前田委員から、事前にご意見をいただいておりますので、ご紹介させていただきます。

「提言としては、細部まで配慮し整理出来ている。敢えて意見を言うのであれば、住宅確保要配慮者の属性に応じて支援を行う社会福祉法人や福祉企業などの「地域側のニーズの種類・総量」などを把握し、そのニーズと空き家をどうマッチング出来るかがポイントではないか。不動産会社の意見は、「社会福祉の対象者は、住宅扶助等で安定した家賃収入が確保出来る」という意見と、「トラブルが多いので敬遠する」という2つに分かれる。特に、認知症予備軍の単身高齢者、精神障がい者はどこの地域でも敬遠されがちである。一方で、地域包括ケアシステムの観点で、地域包括支援センターやケアマネジャーが中心となって医療・看護・介護と住宅を繋げる先例が数多くあり、例として、地域包括支援センターが優良不動産のネットワークを作り、高齢者とマッチングする事例もあり、継続的に支援も行うため不動産会社からも好評である。各地域で行われている地域性を生かした様々な福祉ネットワークに対して、空き家を活用した住宅セーフティネットに関する情報をつなぐことが出来れば、空き家のマッチングが進み、居住支援がさらに充実するとともに、「地域の居場所」づくりの観点からも有効ではないか。」というご意見をいただいております。

●檜谷部会長

ありがとうございました。事務局から詳細に資料の説明がありましたが、今回初めて、今まで議論してきたことを文章にまとめいただきましたので、この文章をご覧になって気になる点や、こういう点も追加したほうが良いのではないかなど、あるいは、ここは意味がよく分からないなど、どのような観点からでも構いませんので、ご意見を頂戴できればと思っております。よろしく願いいたします。

●平山副部会長

きちんとまとめてくださって、ありがとうございます。1点だけ、セーフティネットに関してですが、セーフティネットの一番の課題は、民間賃貸住宅に関しては量が少ないことだと思います。この資料にもありましたように、公的賃貸は10万戸ぐらいあるのに対して、民間の登録住宅は百数十戸ということで、数が少ないということは、やはり大きな特徴ではないかと思います。

この素案の「4. 今後の施策の方向性」では、登録を増やすという話が15ページで比較的後のほうで出てきますが、もう少し前で強調されてはどうかと思います。

●光平企画担当課長

前に出すイメージでしょうか。

●平山副部長

そのとおりです。登録を増やすという話を、もう少し位置づけを上げるといいますか、もう少し重視すべきではないかという気がしました。

それに絡めて、なぜ登録が増えないかといいますと、この審議会で何度も出ました、家主のリスクの認識があり、それについて対応するというは案のさまざまなところ書かれていると思いますが、やはり国の制度レベルでの経済的インセンティブが弱いということが根本にあると思います。家主にとって何かメリットがあるのかというと、どうなのかというところだと思います。

国への働きかけの項目で、「セーフティネット住宅の要件緩和」を書いています。もう少し踏み込むことは難しいでしょうか。補助の規模など、家主にメリットがあると思えるぐらいの、もう少し踏み込んだ経済的インセンティブを用意していかないと、登録は抜本的には増えないと思います。行政内で、どこまで何が言えるかということはあると思いますが、可能であれば「補助制度の拡充」といいますか、そこまで踏み込めたら良いと思いました。以上です。

●檜谷部長

ありがとうございます。20ページの国への働きかけの項目で、もう少し踏み込んだことを書いてはどうかというご提案ですが、もし事務局から何かございましたらお願いします。

●光平企画担当課長

国への働きかけの項目でいいますと、制度としては、現状でも家賃補助などをする場合には、国が2分の1の補助を行うことになっています。国が一定の補助制度を用意しているという一方で、自治体側では、どこまでの財政負担ができるのかという問題もあるので、どこまで踏み込むかということは、少し検討させていただきたいと思います。例えば、住宅であれば国の補助が2分の1ですが、別の福祉側の施策であれば、もっと大きく補助金を充当していただいているものもありますので、そのようなバランスの中でどこまで書けるのかということ一度検討させていただけたらと思います。

それから、登録住宅の話です。この項目がI-3になっていますが、委員のイメージは、I-1に持ってきてはどうかという意味だと思いますので、その点も全体のまとまりを見ながら一度検討をさせていただき、またご相談させていただきたいと思います。

●檜谷部長

ありがとうございます。関連して何かありますでしょうか。

●山鹿委員

着目した点が平山委員と同じでした。こういうことを言って欲しいということではないですが、登録されている住宅は、集合住宅形態よりも一戸建て形態のほうが恐らく圧倒的に少ないと思いますが、一方で、家主が賃貸する場合には、他の住民への影響を結構気にされると思います。そうすると、一戸建てのほうが実はそのリスクが非常に低いと思います。

平山委員が、登録を増やすということをおっしゃられて、僕もそれはもちろんだと思いますが、一方では、本当に望まれている形態で登録ができれば、数が少なくても、そこでピンポイントでマッチングが達成できるため、そのいわゆるハード面でも、本当に望まれているものを整備した状態で貸せるようにするなど、整備の部分に補助金を入れるような視点があっても良いと思いました。

●檜谷部会長

ありがとうございます。

砂原委員、お願いします。

●砂原委員

私は、二つあります。一つは、平山委員と山鹿委員と同じところで、セーフティネット住宅の登録を促進するというので、大家の経済的インセンティブを充実するというのももちろん賛成ですが、では、大家は本当にインセンティブだけで動いて良いのかということがあると思います。もちろんこれは一つ目のストックの流通促進とセーフティネットの話でも、その両者の関係の話でもありますが、例えば、流通促進をして、なるべくインセンティブをつけるといいますか、インセンティブに対応できるようなシステムにすると、今度はリノベーションをするから追い出すというようなケースも、先の話になると思いますが、出てこないわけではない。そうすると、やはり重要なのは、単に経済的なインセンティブを与えて、自分で得だからやってくださいではなく、セーフティネット住宅の登録をしてくださった方と行政の方がどうやって協力するのかということも重要だと思います。

国に働きかけることの一つとしては経済的なインセンティブもありますが、大家との協働のようなことを現状のマンパワーなどで取り組むことは難しいところもあります。人件費をどのように考えるかということも難しいと思いますが、そういったソフト面での支援も言う方が良いのではないかと思います。これはなかなか難しいことだと思いますが、それが一つです。

もう一つ、提言全体は非常に良い提言になったと思いますが、最後の「将来に向けての研究項目」というところで、もうひとつどうかと思ったことは、福祉との連携ということが謳われている中で、特に重要になることは福祉サービスを利用される方の個人情報をもどのように扱うかだと思います。それは、住宅は住宅だけで、福祉は福祉だけで、税務は税務だけで見ているということがあり、その情報をもとにすることはリスクもあるわけですが、その情報の連携など、もちろんどのように分析するのかということも含めて、情報を連携させて利活用するというのも重要な研究課題ではないかと思います。

これは余談ですが、このポンチ絵は非常によくまとまっていると思いますが、色は何か意味はありますか。派手ですが、色をつけるのであれば、もっと意図を持ってつけられたほうが良いのではないかと少し思いました。以上です。

●檜谷部会長

貴重なご意見ありがとうございます。セーフティネット関係では、多分まだご意見のある方もいらっしゃるかもしれませんが、今のお三方のご意見を聞いて、私も少し思い出していたのですが、例えば、私が研究対象にしているフランスでも、とても困っている人たちは、やはり普通の集合住宅には住めないです。住むところから難しい話はよくありまして、ご意見にあったように、戸建住宅もどんどん活用していくことを促進していますが、やはり民間の個人にそれを貸してセーフティネットで使うということはとても難しいため、結局、それを社会住宅化していくといたしますか、ここでいいますとサブリースのような形で、例えば、神戸すまいまちづくり公社が一旦借り受けて、さらにそれを困っている方に貸し出す、そのマッチングをしっかりとするようなイメージです。これは簡単にすぐ取り組める話ではないと思い、検討課題に書いていただいているので良いと思いますが、そういう相手とのマッチングは、やはり重要な課題と思っています。

それから、経済的インセンティブについては、不動産業者はみな口をそろえて、「登録してもあまり旨味がない」という話を言われます。今、家賃補助にしても、改修補助にしても専用住宅にしないとサポートがされません。そこが大きなネックになっていまして、かなり頑張っただけで困窮世帯を受け入れています。一定の条件を設定することは大事ですが、専用住宅にしなくてもサポートが入る仕組みも検討の余地があるのではないかと思います。

他にもいろいろな角度からこの点についてはご指摘があると思いますが、他の話題でももちろん構わないので、お気づきの点がありましたら、お願いしたいと存じます。

清水委員、お願いします。

●清水委員

私も、よくまとめていただいたと思っております。

大きく2点ですが、セーフティネットのところでは、6ページに数字をいろいろ施策の対象で挙げていただいているのですが、では、実際に一体どの方が、どれぐらい困っているのかということが正直よくわかりません。資料3-4では、それぞれのお困りの方の中で、持ち家率などで、実際に民間の賃貸に入っている方々の割合は、属性によって違う傾向にあるというところを見ますと、実際のどのぐらいの方が、どれぐらい困っているのかが、イメージできません。空き家では、老朽している数など、ターゲットがしっかりと数字で見えてきますが、こちらのほうは数字が並んでいるだけで、セーフティネット住宅が圧倒的に足りないということは分かりますが、では、どれぐらいを目指せば良いかなど、実際、公的なところではどれぐらいの受け皿が今後必要なのか、もしくは必要ではないのかというところを可能であれば整理をして、比較もわかるのであれば書いていただければ、その対象がはっきりすると思いました。

最後のところですが、「将来に向けて…」ということで、ここはいろいろと今後できるところで、空き家のほうから言わせていただきますと、待っているだけで、発生するのに任せているので

宅としては、幅広く住宅確保要配慮者が裾野にはたくさんおられるので、少しセーフティネットを重層的に構築していこうというスタンスです。

先ほどの情報のこととも関わりますが、私から1点質問です。後半の推進のところで「すまいるネット」を非常にしっかり位置づけてくださっているから、これは神戸市の強みだと思いますし、今後もその役割は大いに期待されると思いますが、現状で、すまいるネットに寄せられる様々な相談などが、どれだけ施策や計画に届き、フィードバックして政策に反映されているのかということが少し気になっています。つまり、相談ということは、ある意味政策アンテナ機能を果たしていると思いますが、そのあたりの状況はどうでしょうか。

●光平企画担当課長

一番最初のすまい審議会のときに、そういったご意見の例をご紹介させていただきましたが、相談は結構な数がありまして、特に高齢者の方がやはり多いです。もちろん、そういう意見があるという実態を踏まえながら、我々は様々な施策を展開させていただいてますし、個別の事例でいいますと、居住支援の取り組みでも、当然相談内容が住宅だけでは完結しないということを考え方のベースに持ち、様々な福祉の窓口との連携を検討するなど、様々な形では踏まえさせていただいております。

●檜谷部会長

そういう情報が入ってきて、ある程度この施策に反映されているという理解でよろしいですね。ありがとうございます。

他、書き方や、意味がわかりづらいなど、細かいご指摘や、気がつかれた点でもお願いします。

佐藤委員、お願いします。

●佐藤委員

少し今の議論にも絡む部分がありますが、3点ほど意見を述べさせていただきます。

1点目が、今後の施策の方向ということで、例えば、13ページのI-1で、「住宅にお困りの方への居住支援体制を総合的に強化する」ということが書かれていますが、内容を見ますと、居住支援法人の掘り起こしということにつながっていますが、「居住支援体制を総合的に強化」ということは非常に重要なことなので、それを行っていく主語として、「居住支援協議会が」や「居住支援協議会は」などの文章が施策の方向性の中に入ってくるべきではないかと感じます。

内容は、居住支援協議会のあり方につながるような施策の方向性が、他にもたくさん書かれていますが、では、居住支援協議会は何をするのかということがあまり明確ではないので、19ページでいきなり図の中に登場してくるわけですが、実際は、これはすまいるネットの中にあり、ストックのほうは、真ん中に「すまいるネット」としっかり書かれていて、セーフティネットのほうは「居住支援協議会」になっていて、市とは別の組織というように表現されていますので、市が行うことと居住支援協議会が行うことというのはある程度違いがあると思います。19ページの下の枠内を見ますと、これ

は「自治体の役割」というように書かれていますので、では、居住支援協議会はどういうことをするのかということが少しわかりにくいということが、1点目です。

2点目として、市営住宅をさらに有効に活用していくという方向性もそのとおりだと思いますが、神戸市は、既に大きな役割を公的賃貸住宅が担っているというデータもあり、それに対して、さらに言及していくということであれば、市営住宅に限らないですが、それに対応したコミュニティへの支援や生活支援など、そのようなものを打ち出せないかと思います。方向性として「取り組んでいかなければならない」という書き方にはなっていますが、そのあたりがタイトルに、例えば、「属性に応じて市営住宅を提供・活用する」ということであれば、「コミュニティなどに配慮し」や、「属性に応じて」というような、何かそこが新しい部分ということが見えるタイトル付けができれば良いということが2点目です。

それから、3点目です。今後の取り組みに向けてということで、18ページ以降のところですが、一つ気になったのが、20ページの国への働きかけは、これは国交省への働きかけというスタンスだと思いますが、今すぐには無理としても、厚労省側の課題も多くあり、例えば、居住支援法人が増えないのは、厚労省側からの呼びかけが非常に弱いからではないかということもあるようですので、厚労省側に対しても、もっとすまいに対する支援を重視してほしいということが書けないかと思います。今回の議論だけでは難しいというお話でしたが、何かそういうことを匂わせるようなものが書けないかということが私の意見です。

それに連動して、(3)「将来に向けての研究項目」も、セーフティネットに関しては、今ご議論があったように、たくさんの課題がありまして、また、前回の意見の中にも2つぐらいの意見があったと思いますが、市営住宅と民間との居住支援が、見守りがばらばらになっていることの課題や、そうした区分けが福祉側あるいは地域側にあるのであれば、その辺りをもう少し一体化できないかということ、また、先ほどご意見がありましたが、空き家施策との一体化のようなことももっと進めていくべきだと思います。そうした総合的な取り組みを研究項目というように挙げておく必要があるのではないのかと思います。

長くなりましたが、3点ほど意見として述べさせていただきます。以上です。

●檜谷部会長

ありがとうございます。1点目は、居住支援協議会について、市の役割と居住支援協議会に期待される役割をもう少し意識して書き分けてはどうかというご指摘でした。

2点目は、公営住宅に関して、コミュニティ支援のような観点をもっと明確に出しても良いのではないかということです。

3点目は、「国への働きかけ」と一括して言われていますが、厚労省、国交省のそれぞれに働きかけがあるというご指摘でした。事務局から、これらの点について何かお考えがありましたら、

お願いします。

●光平企画担当課長

確かにご指摘いただいたとおり居住支援協議会ですが、すまいるネットも同じで、後ろの方で唐突に出てきますので、もう少し前に何か説明したほうが良いというご指摘だと思いますので、記述を考えさせていただきます。

それから、市営住宅のコミュニティ支援ですが、高齢者等の見回りを一定行っていますが、それらの重点的な支援が必要な属性の方については、市営住宅側で直接支援することがなかなか難しいところもあり、例えば、グループホームとしての活用などで、そういった属性を支援する団体に対して、空き室を活用していただいていますので、市営住宅の運営者である神戸市が直接というよりも、そういうところとの連携の中でできることを行っていくという、いろいろな意味での「福祉との連携」だと思っております。

●檜谷部会長

国交省と厚労省、少し書きぶりを分ける点についてはどうでしょうか。

●光平企画担当課長

ご指摘のとおりですが、名指しで書きにくいということもご理解いただき、どこまでの記述ができるかは、またご相談させていただきたいと思います。

●檜谷部会長

ありがとうございます。よろしいでしょうか。

●佐藤委員

はい。

●檜谷部会長

ありがとうございます。

和田委員、お願いします。

●和田委員

この文章自体は非常によくまとめられていると思っております、この文章をこのように直したほうが良いという意見ではないですが、少し長い目を見たときに、例えば、5ページの下の空き家の数の問題について、活用するのか、壊すのか、という話につながると思いますが、市場で流通する空き家と市場で流通していない空き家があり、この区分はもちろん重要ですが、市場性のある地域か市場性のない地域かという区分もまた重要と思っております。市場で流通している空き家については、ほとんどが市場性のある地域だから市場に流通していると思いますが、市場で流通していない空き家に関しては、市場性のある地域と市場性のない地域の空き家の両方があるような気がします。

そうすると、市場性のない地域は、ある程度できることは限られていますが、市場性のある地域で

市場で流通していない空き家が非常に問題だと思いますので、その辺りをどのようにしていくかという意味でも、データの無い物ねだりになります。市場性がある地域だが流通していない空き家がどれくらいあるのかがわかると、より効果的な施策が打てると思います。これは、すぐに修正する話ではないと思いますので、今後、考えていただければと思います。

また、先ほど清水委員が言われた住宅総量の話は私も気になっていまして、将来的には、「何区で何戸」など、そういう目標があつてしかるべきだと思っています。

●檜谷部会長

ご意見ありがとうございます。事務局から何かありますでしょうか。

●光平企画担当課長

地域ごとにデータを細かく押さえていくという部分だと思います。前回、最後にいただいた話と共通すると思いますが、我々も、国が行っている法定の調査以外にも、それぞれの目的を持って行っている調査もたくさんありますので、今後、市場性が「ある」「なし」で分けるのか、例えば、市街地やニュータウンなどの地域性もありますので、そのようなことも意識しながら調査し、政策に生かしていくことが課題と思っています。

また、総量の話につきましては、なかなか明確に書きにくい部分もありますが、今回、記載させていただいたのは、20ページの国への働きかけの中で、「一定条件のもとでの新築抑制」という形で挙げさせていただきました。総量をどうするのかという書き方にはなっていませんが、ここは我々の意識の表れというご理解をいただけたらと思います。

●檜谷部会長

ありがとうございます。市場性が全くないということは、いろいろな政策と連環している場所です。そのため、住宅政策だけではなかなか難しいところですが、都市計画の立地適正化など、いろいろ考えていることと住宅も連動して考えていかなければならないという問題意識を共有しておけば良いと思っています。重要なご指摘をありがとうございました。

他、いかがでしょうか。

●平山副部会長

ここに書いていただくことかどうかわからないですが、将来の研究課題のようなところで、今お話に出ましたように、住宅と福祉の連携はとても大事です。大事ですが、ここで言われていることは、国交省系の住宅政策と福祉の対人政策との連携という意味だと思います。福祉系の厚労省の住宅政策が非常に拡大してきている状況があり、住宅扶助の年間予算が6,000億円になっていると聞いてます。一方で、住宅セーフティネットの予算は10億円ぐらいで、比べものにならないぐらい小さいです。厚労省の住居確保給付金は、コロナがきっかけですが、急激に拡大しており、これも期間の延長を繰り返している状況にあります。そうなってきますと、要するに、厚労省系の住宅政策が増えてきている

こととの関係をどう考えたら良いのかということです。

国交省系の住宅政策は、例えば、住宅セーフティネットにしましても、国交省の補助は、建物の質をどのように上げるのかという視点がどうしても必要であり、家賃低廉化という人のための補助にしても、建物の改善を条件にして家主に補助されるということは、そういうロジックが働いています。一方で、住宅扶助や住居確保給付金は、困っている人を助けるということで、人に補助をしますが、建物の条件は全くありません。そういうロジックの違う住宅政策が2つ出てきているという状況をどのように考えたら良いのかだと思います。だから、所掌の範囲を超えて、住宅政策のロジック自体をどのように組み立て直すのかと、遠い将来の話だと思いますが、対人施策と住宅政策の連携という範囲を超えてそういう課題もあると思います。少し抽象的ですが。

もう一つは、先程の例えば経済的インセンティブで国に対して踏み込んでいくと、神戸市側の補助裏の負担も出てくるという話だと思いますが、これは審議会が出す文章ですので、市長に向けて物言っても良いのではないかと思います。書きにくいかもしれませんが、そういうことも思わないでもないということを申し上げておきます。以上です。

●檜谷部会長

ありがとうございます。事務局、何かありますでしょうか。

●光平企画担当課長

平山委員に言っていた意見について、今回、説明は省略しましたが、参考資料3-4は、属性ごとに見たときに、住宅サイドと福祉サイドのそれぞれにどのような支援があるのかというところをまとめさせていただいたものです。委員が言われたとおり、どこに着目するのかによってその要件などが変わってきますが、このような施策を打っていく中での連携ということで、それは将来的な検討課題と思います。

ただ、自治体にはできることに限界もありますので、もともと国の制度が裏づけになって行っていることがほとんどですので、そのようなことの整理も必要かと思います。

●檜谷部会長

自治体としては運用面でいかに工夫できるのかというところで、さらにこういうことがあればという事は、ここに書いて良いということです。

そういう観点からもご意見等がありましたらお願いします。

清水委員、お願いします。

●清水委員

直接関係ないことかもしれませんが、今後のストックの考え方というところで、この先、高経年マンション、マンションリ・ケアが増えてくると思います。そのようなものへの対応ということをおもどのように考えたら良いのかという状態ですが、今回のこのストック流通促進の中で、いろいろ当

てはまるとも思いますが、どちらかといいますと戸建ての施策に近いというところも見受けられますが、今後、何かマンションについて考えていくなど、そのようなことはいかがでしょうか。

●光平企画担当課長

今回の提言自体が、意図的にマンションと分けたつもりはありません。マンションを考えたときに、個々の住戸があり、1人の区分所有者に着目した住戸の話と、その区分所有者が寄り集まった管理組合という総体の話がありまして、個々の区分所有者に関する話は、これに包括されているというように考えております。そういった意味では、この提言からマンションを省いたつもりは全くなく、区分所有者に対する話ということです。

また、マンション総体としての管理組合の話については、昨年度から別の場で、適正管理をしていただくためにはどのようなことが必要かということで議論を行っていただき、提言も受けて、神戸市で届出制度と情報管理制度を年度内に運用開始をする予定になっております。その目的は、あくまでも適正管理を行っていただくということになっており、マンション総体の話については、そういった形で進めていますので、個々の区分所有者へのアプローチについては、この提言の中で行っていただければと思っております。

●檜谷部会長

よろしいでしょうか。

●清水委員

はい。

●檜谷部会長

役割分担があるという理解で良いでしょうか。

●光平企画担当課長

はい。

●檜谷部会長

ありがとうございます。

他にありますでしょうか。

2ページの11、12行目に「今後、新型コロナウイルスへの影響への対応も必要になる」という話がありますが、今後ではなく今も必要です。With/afterコロナをどのようにとらえるのかということが少し気になる書きぶりです。コロナの問題が一段落しても、ライフスタイルは確実に変わると言われていますから、それを踏まえていると思いますが、「今後」ということでなくても良いと思います。

それから、ライフスタイルの件ですが、居住者の視点から「ライフスタイル」、「ライフステージ」という言葉が幾つも出てきますが、具体的にイメージされているのは、高齢者の単独世帯などが増えて、身体機能が虚弱化した住まい手が増えてくるということが、かなり大きな認識としてありま

す。それを想定されているという理解で良いですか。また、もし想定されているのであれば、どこかでそのことは少し書き出したほうが良いと思います。「ライフスタイル」という言葉だけだと、個人の価値観のようなイメージです。「ライフステージ」も、皆がそれによって高齢期の大変な問題と、ある程度は思われるかもしれませんが、障害者などは別にライフステージと関係なくありますし、そういうことが気になり出すと、細かいことですが、もう少し社会的に配慮が必要な人たちが想定されていて、この「ライフスタイルの変化」や「ライフステージの変化」という言葉が使われているとわかるような表現になると良いと思いました。

それから、3ページの5行目で「補完的な役割が求められる」とありますが、この「補完」は、国を補完するという意味で使っていますか。市場を補完するなど、いろいろな意味にとれるので、わざわざこれを言う必要があるのかと気になりました。つまり、自治体として誘導するような部分もあるだろうから、もちろん大きな制度の枠組みは国ですし、市場機能というのが前提になっていることは理解していますが、ここであえて「補完的」という言葉を使うと、「市場の整備・誘導・補完」という言葉を連想したときに「補完」という言葉がミスリーディングされないかと思いました。

それから、3ページの26行目に、「経済的・物理的な事情」とありますが、ここもバリアフリーのことなどを想定されていると思いますので、「物理的」より「社会的」の方が良いと思います。「社会的」といいますと、大きなことがイメージされるので、「経済的、社会的な事情など」で切っても良いと思います。「様々な事情」は、なくても良いと思いました。

それから、4ページの7行目の「住宅ストックが、ライフスタイルやライフステージに応じた住まい方に活用される」について、これでもわかりますが、「住まいとして活用される」と素直に言ったほうが分かりやすいと思います。これは大きな図の中でも気になっていまして、提言素案の概要①ですが、「住まい方に活用される」という言葉がありますが、住まいとして使われるということですか。「住まい方」は「ライフスタイル」の言葉の言い換えのようなイメージで、どうなのかと思いました。

それと、4ページの13行目ですが、「市営住宅では」となっていますが、語尾は「果たす」と書いており、ここは「市営住宅は」のほうが良いと思います。「では」にされるのであれば、「役割が果たされる」にされた方がいいと思います。

また、同じことが、5ページの21、22行目に「住まい方」とありますが「住まいの確保など」といった方が分かりやすいのではないかと思います。

もしかしたら私がミスリーディングしている可能性もありますので、ご検討いただければありがたいです。

この他にもお気づきの表現の問題などがありましたら、ご指摘いただければと思います。

●光平企画担当課長

1点だけよろしいでしょうか。

●檜谷部会長

はい。

●光平企画担当課長

先ほどご指摘いただいた部分は、表現などを整理したいと思いますが、「ライフステージ」「ライフスタイル」の話ですが、これは必ずしも住宅確保要配慮者と呼ばれる、例えば、高齢者や、障害者の方のみをイメージしているわけではなくて、単身の方や子育て世帯の方など、すべての方のライフスタイルやライフステージというところを意図しています。

●檜谷部会長

それは理解しています。理解していますが、より求められる施策に落としていくとなると、そこは大きいと思います。リノベーションに関しては、シェアハウスや新しい住まい方への対応など、そのイメージに使えるキーワードとっていますが、住生活でお書きになっていることは、居住の安定確保とも実はつながると思っていますので、これはどのように整理するかにもよりますが、「量」のところで全部セーフティネットのことはお書きになっていますが、両方に重なるのではないかと少し思いましたので、具体的なイメージだけでも共有できると良いと思いました。

●光平企画担当課長

わかりました。そういう点で、もう少しイメージしやすいといえますか、検討いたします。

●檜谷部会長

心身機能の変化のようなことまで書くかはありますが、少しふわっとした言葉に見えたので申し上げます。

●光平企画担当課長

わかりました。

●檜谷部会長

和田委員、お願いします。

●和田委員

今、「住まい方か、住まいか」というご指摘がありました。住宅が活用される場合に、必ずしも住宅でないという部分が含まれているのかどうかは気になりましたので、そこをお伺いします。

●光平企画担当課長

活用されるという意味でいいますと、必ずしも住宅でなくても良いと思います。ただ、今回の議論の前提として、前段の部分では住宅として流通していく、後段は住宅としてセーフティネットを確保していくということが、一番に議論いただきたいところです。だからと言って、住宅以外の活用が必要ない、それを含まないで良いなどと言うことではありません。

●和田委員

では、ここが「住まいとして活用される」でも構わないということでしょうか。

●光平企画担当課長

ご指摘いただいたとおり、その方がわかりやすいと思います。

●檜谷部会長

「住まい」という表現もふわっとした表現です。「住宅」といいますと、例えば、住宅・土地統計調査の「住宅」の定義にかなうものかどうかという議論をしなければなりません、「住まい」といいますと、実質住んでいるという状態を指して、その場というニュアンスで使える便利な言葉ではないかと思っております。

清水委員、お願いします。

●清水委員

7ページ以降、4章「今後の施策の方向性」が、「何々せねばならない」という形で終わっていただいているのですが、方向性が「せねばならない」と言うところが、スッキリしません。方向性であれば、例えば、7ページなら、「定着に取り組む」といったものでも良いのではないかと思ひまして、「取り組まなければならない、これが方向性です。」と言いますと、少し絞り込まれたような気がしまして、方向性であれば、「取り組む」などの形ですべてのページで言っていただいても良いのではないかと思ひました。

先ほど檜谷委員からご指摘のあった、3ページの「補完的な役割」は、私も、自治体が「補完的」というのは、少し後ろ向きにとれる気がしましたので、「主導的に」は、なかなか難しいところがあるかもしれませんが、ご検討いただけたらと思います。

●光平企画担当課長

最初に言っていた語尾の部分ですが、我々もどういう表現が良いのか迷ったあげくの「なければならない」です。行政の計画ではなく、提言としていただくという意味での迷いだったのですが、その辺りいかがでしょうか。逆にご意見をいただければと思います。

●檜谷部会長

私も「することが必要である」など、かなりきつい表現で終わっているところが多いので、中には「それが望ましい」ぐらいで終わっておいても良いのではないかと思うことがあります。ニュアンス的にここはどうかというところがあればご指摘をいただき、全般に語尾全体をどうしたほうが良いのか、より強くこちらとして主張するというのであれば、それは強い言い方が良いのかもしれないです。

●光平企画担当課長

おそらく清水委員が言われているのは、「施策の方向性」の語尾で、我々が一番悩んだところです。今、「なければならない」で統一していますが、「取り組む」という表現で、提言としていただく

いうことであれば、それでも良いと思っております。

●檜谷部会長

1 ページ目だけということですか。

●光平企画担当課長

7 ページから15ページまでの「施策の方向性」です。その表現をすべて統一して「何々しなければならない」と示させていただいています。

●檜谷部会長

それ以外のところは、「必要である」や「求められる」があります。わかりました。

●光平企画担当課長

「現状・課題」は、「必要である」など、いろいろな表現がありますが、「施策の方向性」だけ少し強い表現にさせていただきました。「取り組む」でも十分伝わるとお思いますので、この場でご意見をいただきたいです。

●檜谷部会長

最後が全部「なければならない」で終わっていますが、感覚的には「すべきである」というほうが少し柔らかい感じがします。ニュアンス的には同じです。

●光平企画担当課長

「すべきである」も迷った中の一つです。

●檜谷部会長

「しなければならない」のほうがより強いです。

●光平企画担当課長

一番強い表現は「なければならない」だと思い、入れさせていただきました。「すべきである」や、「取り組む」などは、7 ページの一番冒頭に「以下のことを提案する」ということで、一旦「提案する」ということを入れさせていただいていますので、清水委員が言われたとおり、「取り組む」でも十分意味は通じるとお思います。

●檜谷部会長

「充実する」や「取り組む」など、それでも意味は通じます。好みです。

●清水委員

本当に好みもありますので、私も絶対に変えていただきたいというほどではないですが、「方向性」と言っている割には「しなければならないんだ」という、圧力がある感じがしまして、少し気になったというぐらいです。

●山鹿委員

「住み替えPRをさらに充実していく」など、私はそういう書き方をします。未来といいますか、

先の話は、「支援していく」や、「取り組んでいく」など、それは好みです。

●光平企画担当課長

その表現で整理してよろしいでしょうか。

●檜谷部会長

軟らかい表現になります。

●光平企画担当課長

そのとおりです。

●檜谷部会長

それ以外のところでも、何か少しまどろっこしい言い方が気になっていまして、「何々することが必要である」というところは、「必要」とまで言えるのかと思うところが他にもありましたが、それはいろいろと検討されてそうなっているということですか。

●光平企画担当課長

そのとおりです。事務局として検討いたしました。

●檜谷部会長

わかりました。

全体として、「施策の方向性」については、もう少し軟らかい表現にさせていただくということでもよろしいですか。特に異議がある方がおられませんので、その方向でお願いしたいと思います。

他に、よろしいですか、佐藤委員。

●佐藤委員

はい。

●檜谷部会長

ありがとうございます。

他にご議論いただくことはありますでしょうか。

これで一応この計画評価部会としては終わり、次は審議会に最終案を出させていただくこととなります。

●光平企画担当課長

今日いただいたご意見の加筆や修正など、整理させていただきたいと思いますが、今日の部会が最後になりますので、どのような形で確認をとらせていただければよろしいでしょうか。

●檜谷部会長

今日いただいた多様なご意見を踏まえた上で、事務局でまず加筆・修正していただいた上で、本審に諮りたいと思いますが、提言案の修正の確認は、私が一括してさせていただいてもよろしいでしょうか。

(〈異議なし〉の声)

●檜谷部会長

よろしいですか。場合によっては皆さんに少し相談させていただくかもしれませんが、私のほうで確認をさせていただきたいと思います。

それでは、本日の議題については、以上で終了させていただきます。

会議を終了する前に、事務局から連絡等がありますでしょうか。

●奥村住宅政策課住宅計画係長

事務局から1点ご連絡させていただきます。

本日の議題について、他にご意見等がありましたら、先日お送りしております連絡票にご記入いただき、事務局までFAXまたはEメール等でご連絡をいただければと思います。

また、本日ご発言いただいた委員の方には、後日、事務局から連絡がありますので、議事録の発言内容のご確認をお願いいたします。

次回の今年度第1回目の審議会ですが、日時は、来年1月27日水曜日の10時から12時です。場所は、市役所の1号館の会議室ですが、場所については、また改めてご連絡をさせていただきたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。連絡事項は、以上です。

3. 閉 会

●檜谷部会長

ありがとうございます。コロナがもう少し落ち着いていることを望むばかりですが、今日は、これをもちまして終了させていただきたいと思います。

活発にご議論いただき、ありがとうございました。