

平成 30 年度 第 1 回住宅審議会議事要旨

日 時：平成 30 年 10 月 24 日（水）10：00～12：00

場 所：兵庫県公社館 1 階 大会議室

出席者：小森 星児委員、安田 丑作委員、松尾 信明委員、三輪 康一委員、
野崎 隆一委員、松原 一郎委員、成田 康子委員、市川 禮子委員、
濱田 洋 委員、柴田 眞里委員、三上喜美男委員、門田ゆきえ委員、
新保 雅子委員、川嶋 実 委員、尾瀬 くみ委員、廣瀬 一雄委員、
幣原 みや委員、島山 清史委員、庄本えつこ委員、服部 千秋委員

1 議事概要

(1) 出席委員確認

20 名の委員の出席により審議会成立

(2) 審議事項

① 第 12 期 会長・副会長の選任について

第 12 期住宅審議会の最初の会議であることから、事務局から会長、副会長の選任を依頼。規則第 5 条に基づき、委員の互選により、11 期に引き続き小森委員を会長に、安田委員を副会長に選任した。

② 審議の進め方について

事務局より改めて制度、これまでの審議経過及び今後の進め方を説明

③ 兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画（案）について

安田小委員会会長から審議結果の報告の後、事務局より説明し、各委員が質疑・意見等発言。

2 主な意見交換

【委員】昨年度 10 月の住宅審議会にて計画策定小委員会を設置することとなり、計 3 回開催した。住宅セーフティネットはこれまで公営住宅が担うこととされてきたが、社会情勢の変化による幅の広い住宅確保要配慮者に対応できるよう、特に民間賃貸住宅を活用して、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するということで、住宅政策の大きな方向転換を図っていると見える。

昨年度の計画骨子では、住宅確保要配慮者に関して、法や省令での設定に加え、県でも独自に設定した。事務局では、各事業者へのヒアリングを元に住宅確保要配慮者の現状と課題を整理した。小委員会では、住宅確保要配慮者を列挙するのではなく、法が定める定義にとらわれることなく、柔軟に対応するべきだという議論があった。

資料 3 の 11 ページには住宅セーフティネット制度の枠組みが示されている。サポートする主体と貸主や借主の関わり等について示されている。これまで行政が介在してこなかった貸主と借主のマッチング支援を進めることが重要である。

計画では登録住宅の供給目標を定めている。本来は需要と供給の両面から

供給目標数を定めることが望ましいが、この分野では詳しい実態のデータがない状況にあることに加え、住宅確保要配慮者が多様かつ拡大しており、将来の数値を見通すことは容易ではない。今回の計画では7,000戸を供給目標として定めているが、小委員会でも設定が過大ではないか、という意見もあったが、法改正による新たな制度であり、目標設定に力を注ぐよりも、制度に関わる理解を深めることが重要である、ということが小委員会の結論である。ちなみに大阪府では2万戸を供給目標量としている。

登録数の増加に向けては、貸主にもメリットが必要であるということが指摘され、財政支援等の後方支援の必要性について意見が出た。

居住支援については、特に居住支援協議会の活動促進や居住支援法人の指定、行政内部での住宅部局と福祉部局の連携や、地域包括ケアシステムの考え方にもとづく支援について詳細に記載している。

また、兵庫県の特徴として阪神淡路大震災の経験を踏まえて、災害時の緊急に住宅が必になることも稀ではないということで、今回の計画の枠組みの中で検討した。

小委員会は住宅審議会の5名の委員に加え、全国賃貸住宅経営者協会連合会兵庫県支部の坂部氏にも外部有識者として参加いただき、現場で起きている問題や対策すべき方針についてご意見をいただいた。

【事務局】（議事3を説明）

【委員】 兵庫県内には36万戸の空き家があり、そのうち17万戸が賃貸用である。計画には、公営住宅の供給目標として、新設並びに建替えを含めて5万戸を供給すると示されているが、建設のインシヤルコストや維持管理等のランニングコストなど大きな費用が必要となる。これだけ民間の空き家があるのならば、民間賃貸住宅を活用し、家賃補助等で支援するというのも考え方としてあるのではないか。また、地方では今後、空き家がより増加すると考えられる。

現在登録住宅が45戸しかないが、貸主もボランティアではないため、貸主にとって登録住宅にするメリットが必要である。

宅建業協会には、県下4,700の事業者が加盟しているため、貸主にメリットがあり、事業者がそのことを説明できるのであれば登録を増やすことができる。家主にとってメリットがないことは制度の普及に向けては大きな問題である。

【委員】 兵庫県として、住宅確保要配慮者の範囲を広げる考え方はよいと思う。

供給目標量を7,000戸としているが、現状の45戸の登録から目標を達成するには大きな壁がある。登録数が伸び悩んでいる要因や登録数を増やすための対策などは考えているか。

また、大阪府の供給目標量を見ると、人口規模で単純に比較すると兵庫県

では供給目標量が少ないように見えるが、そのことをどのように捉えているか。

【事務局】登録が伸び悩んでいる要因としては、制度が認知されていないということが理由にあると考えている。宅建業協会にも協力を得て貸主に制度を知っていただくことが必要だと考えている。

大阪府は日本の中核都市を含んでいることや、人口規模や所得、世帯構成等について兵庫県と違いがあると思う。兵庫県は都市から地方まで広い地域を抱えているため、単純に比較はできない。兵庫県の実情にあった目標量となっていると思う。

【委員】事業者の貸主への広報のしづらさについてはどのように考えているか。

【事務局】住宅確保要配慮者の入居に悪いイメージがあり、必要以上に敬遠されている部分もあると感じている。属性であることを理由に入居拒否されている世帯にも実際には問題なく生活できる方も多くいる。また、居住支援も合わせて進めることを理解していただくことが重要だと考えている。

【委員】計画では賃貸住宅のみを登録対象としているが、区分所有の住宅も対象とするとよいのではないか。公社住宅には分譲住宅も多くあり、県との関係もあるため、活用しやすいのではないか。また、民間の区分所有の住宅についても高経年であれば活用のハードルは下がるため、活用可能性があるのではないか。

【委員】供給目標量の7,000戸の設定の際に、都市部と地方部の家賃相場の違いについて考慮されているか気になる。また、現時点では都市部に空き家のストックが多く、登録住宅の所在も都市部に偏りがあり、地方から都市部に人が移動してしまうような傾向が生まれるように思える。地方における住宅確保要配慮者への住宅供給について対策を打っておくべきだと感じる。

【委員】現在の登録されている45戸については、資料3の3ページのア～ウすべてが入居対象となっているのか。

【事務局】そうです。

【委員】住宅確保要配慮者の範囲について、新婚世帯や住宅確保要配慮者に対して生活支援を行う者は、どのような観点で対象に入っているのかを教えてください。

【事務局】新婚世帯は若年世帯が多いことから所得が低いこともあり、支援が必要だと考えている。また、住宅確保要配慮者に対して生活支援を行う者は、生活支援を必要とする世帯のために、近隣に居住することができないといわれており、支援が必要だと考えている。

対象者については、それぞれが様々な背景を持っていることから、属性で考えるのではなく、困窮する世帯に重層的かつ柔軟に支援を行うということを前提としている。

【委員】 前述のカテゴリは民間賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情がある世帯とは少し異なるため、表現を工夫すべきだと感じる。

登録住宅については、登録の際に貸主が属性を選べるということだが、登録が増えてきた際に、属性によって入居できる住宅数に偏りが生まれる可能性もある。その際の対応については検討しているか。

【事務局】 空き室を減らすことにつながることもあり、登録の際には、多くの属性を選択してもらおうよう、啓発を進めたい。登録が進む中で、属性によって入居できる住宅数に偏りが生まれる可能性はあるため、対応を検討する必要があるが、現在は登録住宅を増やすことが必要であり、まずは登録の促進に取り組みたい。

【委員】 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットということが前提となっており、その上で属性が例示されている。属性への対応を考えるのではなく、前提に基づいて支援を進めるという考え方だと思う。

【委員】 貸主が安心して住宅確保要配慮者に利用してもらおう状況を整理する必要がある。まずは、貸主が入居拒否をする理由を把握する必要があるが、その理由は今後より多様化すると考えられるため、実態を整理すべきである。その上で、貸主のハードルを下げる方策を考える必要がある。

また、空き家対策と本計画との関係について、地方部においては戸建て住宅の空き家を活用するとしているが、地方だけでなく、都市部でも戸建て空き家は増加しているため、活用するとよい。

【委員】 県知事も空き家対策に関心を持っている。災害時のみなし仮設住宅として空き家を考えておくことは重要だと思う。県下の空き家所有者に対して、まずは災害時のみなし仮設住宅や民泊への転用等に関する意向を確認することで、活用の選択肢を示すことができ、登録へのハードルを下げることができるのではないか。

【委員】 和田山町で空き家活用による小規模多機能施設を検討してきたが、耐震性能を満たしている空き家はほとんどなかった。そのような場合には経費の負担が非常に大きいことから、更なる支援がなければ難しいと感じる。

登録住宅への入居者への居住支援は、市町が注力して地域包括ケアに取り組む必要がある。市町が注力して取り組むように県から指導すべきだと感じる。計画に記載されていることを実現するためには地域が果たす役割は非常に大きい。

【委員】 現在、住宅を登録している貸主の意図を把握するとよいのではないか。

【委員】 委員会が出た意見が計画案のどこに反映されているかを示してほしい。

また、住宅確保要配慮者に関する現状と課題が示されているが、具体的に解決策が提示されていないように思える。現状の資料では、具体性が乏しくパブリックコメントの際に、一般の方が回答することが難しいのではな

いか。

【委員】今回は、パブリックコメントを募集する計画案に関する議論をする場であり、いまの意見を全て計画案に反映することは難しい。

ただし、昨年度からの変更点がどこに該当するのか、気になる委員は多いように思う。

【委員】計画書について、昨年度は対象者と計画の目的などの基本的な項目のみが示されていた。それ以外の内容については今回初めて提示されている。

【事務局】(参考資料を説明)

【委員】今回の計画には新しい試みも含まれるため、新たに事業に協力してくれる団体も出てくることを期待している。パブリックコメントはホームページに掲載するだけでなく、協議会のメンバーやNPO等に積極的に参加してもらえるように工夫してほしい。

【委員】住宅確保要配慮者の中にひとり親が含まれていない。具体的に記載されている属性もあり、ヒアリングも行っていることから、追加してもよいのではないか。

また、関連用語集を見るとわかるが、計画本文をみるだけでは理解が難しい項目もある。計画本文に用語解説へのリンクをつけるとよい。

【委員】登録が進まない要因は貸主のメリットが不足しているということだと思う。不測の事態が起きた際に行政等のサポートがあるということ示すことは対策の方向性としてありうるのではないか。

また、貸主の高齢化により、費用負担がハードルとなっている可能性があるため、その点についてもサポートができるとよいのではないか。

【委員】関連用語集の家賃債務保証について、保証料を支払うと保証人が必要ないような表記となっているが、実態としては家主が保証人と保証会社の両者を求める場合もあるため、記載に注意してほしい。

【委員】ご意見を踏まえ事務局でパブリックコメント用に修正し、確認は私と安田副会長に一任で良いか。修正後の案でパブリックコメントを実施する。