

平成 30 年度 第 2 回住宅審議会要旨

日 時：平成 31 年 1 月 15 日（火）10：00～12：00

場 所：ラッセホール 5 階 サンフラワー

出席者：小森 星児委員、安田 丑作委員、檜谷美恵子委員、張 健委員、
松尾 信明委員、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、伊丹絵美子委員、尾瀬 くみ委員、
廣瀬 一雄委員、大豊 康臣委員、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

21 名の委員の出席により審議会成立

(2) 審議事項

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
事務局より説明し、各委員が質疑・意見等を発言。

2 主な意見交換

【委員】賃貸住宅の登録において、入居を拒まない住宅確保要配慮者（以下、「要配慮者」という）の属性を貸主が選択できているが、できるだけ多くの属性を受け入れてもらうことが大事である。計画では登録時に理解を求めるとの記載はあるが、具体的な手順について記載されているのか。

【事務局】具体的な手順については記載していない。登録を希望される貸主から質問があったときに、直接説明するものと考えている。

【委員】貸主から質問があったときに説明するのはよいが事前に配布される資料でこのことを読み取れるのは、制度の趣旨を鑑みると好ましくないと思う。より多くの登録住宅を確保するために貸主の事情を優先しているのはわかるが、説明方法は工夫した方がよい。全ての要配慮者を受け入れるのが原則であることを貸主に理解させるべき。「対応できる・できないは、個別に相談に応じる」としなければ、十分な効果が得られないのではないのか。

【事務局】登録する際の説明方法を工夫する。

【委員】貸主が入居を拒まない要配慮者の属性を自由に選んでよいと受け取られないようにしたほうがよい。

【委員】「公営住宅募集要項や申込書を多言語で発行すべき」との意見があったとのことだが、計画案に書くほどではないが、申込書ぐらいは英語で用意した方がよいのではないのか。

- 【事務局】 今後検討する。
- 【委員】 公営住宅だけでなく県全般の問題でもあり、今すぐに進めるとなると費用も必要になる。検討を進めていただければありがたい。
- 【委員】 資料4-2「兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画（案）の概要」で住宅確保要配慮者を①から④まで並べてあるが、この順番がバラバラで、どのような人が対象なのか分かりにくい。入居が拒まれる理由などでグループ分けすることは難しいか。
- 【事務局】 法律に規定されている者から、政令、県の計画で記載している者の順に記載しているので、このような並びになっている。
- 【委員】 パンフレットなど本計画を県民に示す時には、もう少しわかりやすい順番にしてはどうか。
- 【事務局】 今後検討する。
- 【委員】 計画に要配慮者の説明があるが、根拠となる法令が記載されているだけで、一見ただけでは誰の事かわからない。関連用語集だけでなく、法令を参照しなければわからないのでは、用語集としては不十分。例えば、低額所得者が誰のことかわかるように、収入額を記載するなど、本当にわかりにくい要配慮者に絞って記載すればよい。編集上の工夫を検討願いたい。
- 【委員】 パンフレットなどでは、貸主・借主双方にわかりやすい情報提供をお願いしたい。
- 【事務局】 パンフレットの記載の中で工夫することとしたい。
- 【委員】 現時点で55件の登録があるとのことだが、その中で要配慮者の属性を限定したケースはあるのか。
- 【事務局】 55件がどの属性を選ばれたかまでは把握していない。
- 【委員】 例えば、子どもにとっては、子どもがいる世帯が集まった方が沢山の友達に恵まれてよい。空き家の特徴によって、特定の属性だけ対象にすることもできるのか。
- 【事務局】 現時点では、そこまでは想定していない。登録された住宅数が増えてくれば検討するかもしれないが、現時点では難しい。
- 【委員】 市町なら、地域のニーズを細かく把握できるが、県でそこまで細やかな対応は難しいのではないか。趣旨はわかるので、市町にそういう意向があれば連携して対応することが必要になるかもしれない。いずれにしても、まずは登録住宅を増やすことが必要である。
- 【委員】 議論しているのは、促進計画なので今後どうやっていくかということがポイント。ひとつは居住支援協議会のあり方の問題だと思う。具体的な運営についてはニーズ側の話ばかりでなく、シーズ側の話もバランス良

く入れながら支援協議会を運営する必要がある。ニーズ側の団体だけが集まって協議してもなかなかうまくいかない。民間の宅建協会、マンションであれば管理会社などのシーズ側の団体も入れながら議論した方がよい。

【事務局】 居住支援協議会には、(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会や(公社) 全日本不動産協会兵庫県本部など不動産関連団体にも参画いただき、シーズ側の意見も取り入れながら進めている。引き続きご協力いただきながら進めたいと思っている。

【委員】 要配慮者の支援においては、NPOとか市民団体などの中間支援組織がその役割を担う状況にはなっていない。特に人的支援、財政的支援については、民間による支援が重要になってくる。これからは行政にできない形で人材や資金を提供する民間の取組が大事になってくる。民間の活動を支援する組織についても新しい形での知恵と人とお金を提供できるような仕組みができればよいと思う。

【委員】 公営住宅の優先入居の方法について、兵庫県ではどれくらいの枠を設定しているのか。その倍率と一般向けの倍率の状況について教えてほしい。

【事務局】 平成19年度以降、戸数枠を設けている。入居戸数の全体で3割の優先枠。3割の内訳については、若年層が25%、高齢者・障害者が3%、特定世帯が2%、特定世帯というのは、セーフティーネットで言うDV被害者、犯罪被害者あるいは中国残留邦人である。25%の若年層のうち、新婚子育ては16.5% 母子、父子については6%、若年層いわゆる夫婦合計が年齢を足して80歳未満が2%、子どもが多い多子世帯が0.5%である。毎回200戸ほど募集するので、だいたい60戸は優先枠がついた住宅となる。倍率については、おおよそ、公営住宅全体の倍率が昨年度で2.8倍。その中で枠を設けているものについては、新婚子育てが1.6倍、高齢者障害者については約7倍となっている。全体が2.8倍であり枠を設けることで入りやすくなる。高齢者・障害者が高くなっているのは、単身住宅の場合は、公営住宅での倍率が約10倍になる。場所によっては20・30倍になる。そういったところから比べれば、高齢者障害者の枠を設けることによって全体の7倍となっている。

【委員】 登録住宅の供給目標を7,000戸としたのはどのような考え方なのか。必要に応じて目標を見直すと書いてあるが、必要ないのではないかと。

【委員】 登録住宅の供給目標の考え方について、もう一度説明してください。

【事務局】 対応すべき要配慮者がどれくらいいるかという需要側から検討している。住宅に困窮する方については、まずは公営住宅で対応することとし、登録住宅は公営住宅を補完するものと考えている。登録住宅の対象者は、公営住宅入居対象世帯等から公営住宅に入居した世帯を差し引いた世

帯としている。ただ、これら全ての方々が入居拒否されたり、民間賃貸住宅への入居に不安があるわけではないので、借家への転居希望や入居拒否を受ける割合を乗じ、7,000戸とした。

【委員】かなり希望的観測に近い数字とは思いますが、がんばりたいという施策上の目標。具体的にどのように目標を実現するのか検討しているか。

【事務局】既存制度であるひょうご安心賃貸住宅、国が行うあんしん住宅情報提供システム、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会が運営する安心ちゃんたい検索サイトからの移行を進め、7,000戸に近づけていきたいと考えている。

【委員】他の都道府県と比べても兵庫県の供給目標7,000戸は多いのではないかと。数百戸の都道府県もあると思うが。

【事務局】大阪府では20,000戸、東京都では30,000戸を供給目標としている。人口規模が同程度の北海道は6,500戸となっている。

【委員】大都市を抱える都道府県は登録住宅のニーズが高いからではないか。

【事務局】地方では青森県が200戸、福島県1,100戸といった状況もあるが、総じて総世帯に対する供給目標の割合は大差ない。

【委員】全国の現在の登録住宅の状況はわかるか。

【事務局】全国で約7,200戸が登録されている

【事務局】セーフティネット住宅情報提供システムにより、インターネットでリアルタイムに登録住宅の状況がわかるようになっている。現時点の全国の登録戸数は7,208戸。一番多いのが大阪府で5,317戸、東京都が281戸、愛知県が505戸、兵庫県55戸。その他は、まったくなしか一桁が多い状況になっている。

【委員】前回の委員会でも申し上げたが、供給目標7,000戸に対して登録住宅は55戸。登録が進まないのは単に、所有者、不動産業者に周知・徹底ができていないという訳ではなく家主、不動産業者に何もメリットがないことが原因なのではないか。貸主、不動産業者はビジネスとして賃貸業を営んでいるのであり、ボランティアではない。ご承知のように空き家問題というのは、国の喫緊の課題であり、5年前の住宅・土地統計調査では全国で820万戸の空き家があるという結果が出ている。今年の結果では、おそらく1千万戸を超えてしまうのではないかと。全国の空き家率が13%、神戸市でも全国と同じ13%の空き家があるので、これをどうやって有効に活用していくか、どのように要配慮者に対して供給していくかが、大きな課題である。

【事務局】前回の審議会でも同様のご指摘があり、空き家の活用も検討している。計画の中でも7ページの(ウ)の一番下のところで「地方部を中心に」という記述ではあるが、空き家を活用した住宅の普及を進めていくこと

を記載している。

- 【委員】 只今、住宅政策全体の中で非常に大きなウエイトをしめている空き家問題についてご提案をいただいた。この問題は今回の計画における課題としてではなく、次年度以降に住宅政策全般の新たな課題として皆様方の知恵をお借りしながら考えていくべき内容だと思う。
- 【委員】 パブリックコメントの中でもLGBTに対する不理解だとか、限界集落に行ったらどうかとか、まだまだ要配慮者に対する理解がすすんでいないと感じた。これから登録していただく貸主をどのようにして増やしていくかが大きな課題となっている中、一つ心配なのが、サブリースの問題である。大切な事だとは思いますが、サブリースとして活用する際に、生活保護受給者や要配慮者に対して不当な賃料の設定や取り立てをするようなことがあっては困る。計画7ページの一番下に「登録住宅の管理の状況について必要に応じて報告を求め」とあるが、報告を求めただけで指導監督できるか心配なので、調査をしていく必要があると考えている。
- 【事務局】 質の悪い住宅を排除するために、一定の床面積を有することや、耐震性を有することなどを要件としているので、そこまでひどい状態にはならないと考えている。しかしながら、今後管理が悪い住宅が出てくる可能性もあるため、法律で定められた制度をうまく活用しながら必要に応じて対応していきたい。
- 【委員】 全ての要配慮者について実態調査を行うことが難しいのはわかるが、その必要性も行政は理解しているはず。それと併せて、登録住宅の調査なども含めた検討をお願いしたい。
- 【委員】 これからの支援の方向性としては、これまでの行政対個人、行政対特定の階層といった関係から、両者の間に多様な支援団体が入り、支援団体を通じた問題の指摘、解決を図る形で進めることが望ましい。住宅政策そのものも大きく変化し、直接指導監督というより、何処へ相談すればよいか、どういう形で解決したらよいか、市民団体、公益的な活動する者の役割を高め、多くの方に参加していただくことが、これからの政策全体にとって必要ではないか。今回の計画では、そういう点できちんと位置づけがなされてきていることがよくわかる。住宅政策が随分進歩して、ようやく先進国に追いつきつつあると感じている。本日いただいたご意見は今後の参考にさせていただくということで、最終の計画(案)について意義がないということでご承認頂けるか。

【拍手をもって承認】