

平成 30 年度 第 1 回住宅審議会  
 兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画（案）  
 に関する委員のご意見とその対応について

	意 見	対 応
1	公営住宅を新たに供給するのではなく、入居する方に補助して、民間賃貸住宅の空き家を活用する考え方もあるのではないか。	<p>《 対応済み 》</p> <p>本計画は、公営住宅と併せて、民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅 SN の構築に向けたものであり、ご指摘の趣旨を踏まえています。登録住宅に係る家賃低廉化等への支援制度も創設済みです。</p>
2	貸主にとっての登録のメリットが説明できない、説明しづらいことが問題。	<p>《 対応済み 》</p> <p>貸主や不動産業者のメリットとなるよう、改修費への支援などを実施しているところです。また、貸主側のメリットをわかりやすく伝えるため、パンフレットやマニュアルを策定済みです。これらを有効に活用して制度の周知を図りたいと考えています。</p>
3	貸主が安心して要配慮者に貸すための条件整備が必要ではないか。	<p>《 対応済み 》</p> <p>貸主の不安を払拭するため、家賃債務保証や安否確認、残存家財の処理等を行う団体を居住支援法人として指定し、要配慮者の円滑な入居と入居後の生活の安定を図ることとしています。</p> <p>また、居住支援協議会の活動等を通じ、居住支援法人の取組を支えとともに、多様な活動分野に取り組む人材を育成することとしています。</p>
4	行政などが、トラブル発生時に対応してくれることが重要。その旨記載しておくべき。	<p>《 対応済み 》</p> <p>貸主の不安を払拭するため、家賃債務保証等のほか、大家からの相談対応なども行う団体を居住支援法人として指定し、要配慮者の円滑な入居と入居後の生活の安定を図ることとしており、記載済みです。</p>
5	賃貸住宅の登録が進んでいない要因をどのように捉えているか。	<p>《 事務局の回答（回答済み） 》</p> <p>貸主側に登録のメリットが伝わっていないこと、登録に係る事務が繁雑であること、登録に手数料が必要なことなどが原因と考えています。</p> <p>そのため、大家向けパンフレットなどを活用した制度、登録のメリットの周知に取り組むこととしています。</p> <p>また、本年 10 月に登録手数料を廃止するとともに、登録手続きの簡略化や国ホームページの入力支援等を行っています。</p>

		<p>今後は、既存制度に登録された住宅を中心に積極的な働きかけを行い、速やかな登録住宅の確保に向けた取り組みを進めたいと考えています。</p>
6	<p>実際に登録した貸主はどのような意図で登録したのか。</p>	<p>《 事務局の回答（回答済み） 》</p> <p>空き家の有効活用を図るためもありますが、住宅セーフティネット制度の趣旨をご理解いただき、要配慮者の支援のために登録されたと聞いています。</p> <p>今後は、居住支援法人のサポートがあることなど貸主のメリットを伝えることにより、登録を促進したいと考えています。</p>
7	<p>民間賃貸住宅にこだわることなく、公社や民間の分譲マンションの空き室を活用し、登録を促進してはどうか。</p>	<p>《 対応予定 》</p> <p>ご指摘を踏まえ、今後対応します。</p>
8	<p>空き家対策の一環として、地方部だけでなく都市部においても戸建て持ち家の活用を進める必要があるのではないか。</p>	<p>《 ご指摘を踏まえ修正 》</p> <p>都市部などでも民間賃貸住宅が少なく、戸建て持ち家の登録促進が必要な場合もあるため、ご指摘を踏まえ、地方部に限定することのない表現に修正します。</p>
9	<p>計画の記載が都市部に偏っている。地方部における施策の記述も必要ではないか。</p>	<p>《 今後の課題 》</p> <p>計画案に記載した取組の殆どは都市部に限ったものではありませんが、要配慮者の多くが都市部に居住していることから、一定の偏りは生じざるを得ません。</p> <p>なお、地方部における施策としては、戸建て空き家を活用した登録の促進について記載しています。</p> <p>今後、賃貸住宅の登録や居住支援団体の取組が進む中で、地域の実情を踏まえて対応を検討したいと考えています。</p>
10	<p>新婚世帯や要配慮者に対して生活支援を行う者は、どのような観点で要配慮者に含まれているのか。</p>	<p>《 事務局の回答（回答済み） 》</p> <p>新婚世帯は経済的に厳しく、比較的狭い住宅を選択せざるを得ない状況であることも多いこと、将来子どもが生まれることを理由とした入居拒否が懸念されることから要配慮者としています。</p> <p>また、要配慮者に対して生活支援を行う者は、支援する障害者などの住宅の近くに、適当な住宅が確保できず、支援が滞ることのないよう要配慮者に含めています。</p>
11	<p>要配慮者にひとり親を追加してはどうか。</p>	<p>《 ご指摘を踏まえて修正 》</p> <p>ひとり親世帯は、子どもを養育している者に含まれており、新たな属性としては追加しませんが、用</p>

		語集にひとり親も含まれている旨、記載します。
12	住宅の登録にあたって、受け入れる要配慮者の属性を貸主が選択できることになっているが、登録が進むにつれて特定の属性に偏ってしまうおそれがあるのではないかと。	<p>《 対応済み 》</p> <p>全ての属性を受け入れることが望ましいですが、属性の選択ができない場合、登録が進まないおそれがあることから、制度上、属性を選択できることとなっています。</p> <p>なお、民間賃貸住宅の貸主等への啓発の中で、属性による不当な入居差別が起きないように、貸主等への啓発を行うこととしており、登録時には出来るだけ多くの要配慮者を含めてもらえるよう理解を求めるとしたいと考えています。</p>
13	民間賃貸住宅に入居できない理由や要配慮者の属性自体が今後多様化するのではないかと。	<p>《 対応済み 》</p> <p>計画案には、本計画に記載した要配慮者以外にも留意しておくことや実態の把握に向け引き続き努力することが必要である旨記載しています。</p>
14	空き家所有者に活用の意思があるか聞くことから始めるべき。活用意思のある所有者には、活用方法として災害時のみなし仮設や民泊としての利用と併せて、登録住宅を提案すべき。	<p>《 今後の課題 》</p> <p>借上仮設住宅としての活用などについては、別途宅建業者等と連携して、空き家所有者に意向を聞く予定です。</p>
15	築年数の古い空き家を活用するには耐震化がネックとなるが、改修に多額の費用が必要。更なる財政支援をしてもらわないと活用は困難。	<p>《 対応済み 》</p> <p>登録住宅の構造については、入居者に対して安全な居住環境が提供される必要がありますので、耐震性を有することを条件としていますが、要配慮者向け住宅とする場合の改修費の支援において、特に耐震改修を行う場合には、補助限度額を上乗せしています。</p> <p>なお、施設の耐震改修への支援については、優先度等を踏まえて実施しており、その拡充には慎重な検討が必要と考えます。</p>
16	居住支援の充実には、市町の取組が重要。	<p>《 対応済み 》</p> <p>地域の実情を踏まえたきめ細かな対応を行うため、市町を中心とした取組が重要であると認識しています。</p> <p>そのため、計画案においても、市町ごとの窓口設置や居住支援協議会の設置、地域包括支援センターと市町窓口の連携などの取組について記載しています。</p>
17	小委員会で出された意見が、計画内の	《 対応予定 》

	<p>どこで対応されているのかわからない。また、現状と課題も、対応する具体的な解決策は何一つ書かれていないのではないか。</p>	<p>前回は時間の都合上、意見に対する対応の説明が十分ではありませんでしたが、次回審議会では丁寧な説明に努めます。</p> <p>なお、3ページの2(2) 現状・課題において、要配慮者の居住の安定確保が必要な状況を示した上で、その解決に向けて登録住宅の確保や居住支援の実施などの解決策を6ページの3(2)以降に記載しています。</p> <p>また、本計画はあくまで長期的な施策の方向性を示すものであり、今後、個別施策の実施により、課題の解決を図ることとしています。</p>
18	<p>計画案の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、関係する団体に周知するなど、積極的に意見を出してもらえらるような工夫が必要。</p>	<p>《 対応予定 》</p> <p>パブリックコメントの実施に当たっては、ひょうご住まいづくり協議会の所属団体などに周知したいと考えています。</p>
19	<p>制度の説明は本文だけではわからない。用語集と併せて読めるような工夫が必要。</p>	<p>《 ご指摘を踏まえ修正 》</p> <p>用語集に説明のある文言はそのことがわかるように、計画案を修正します。</p>
20	<p>P.10 3(3)イ 民間賃貸住宅の貸主等への啓発は、登録されていない賃貸住宅全般について記載したのも対象とするなら、その旨記載しておくべき。</p>	<p>《 対応済み 》</p> <p>民間賃貸住宅のうち、要配慮者の入居を拒まないものとして知事の登録を受けたものを「登録住宅」、登録住宅を含めた民間賃貸住宅全般を「民間賃貸住宅」として記載しています。</p>
21	<p>「家賃債務保証」の用語解説では、保証会社に保証料を納めさえすれば、保証人は不要と読めるが、実際のところ保証会社は担保として保証人を求めている。</p>	<p>《 ご指摘を踏まえ修正 》</p> <p>ご指摘を踏まえ、用語集の文言を修正します。</p>