

今後の住宅政策の方向性
(住宅ストックを活用した定住・転入の促進)

— 提 言 —

令和3年3月
神戸市すまい審議会

1. 本提言の趣旨

- ・我が国の住宅政策において、住宅の「量」から「質」へ、さらには住宅を取り巻く「住生活」へと政策の視点が変遷してきた中で、住宅ストックは数としては十分に確保され、近年では空き家への対応が大きな課題となっている。
- ・また、人口は減少に転じ、世帯数も近い将来減少に転じることが予想される中、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いる。
- ・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、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、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ある。
- ・神戸市においても同様の課題を抱える中、令和元年 8 月、神戸市建築住宅局長より本審議会に対し、「今後の住宅政策の方向性(住宅ストックを活用した定住・転入の促進)」について審議依頼があった。
- ・依頼の趣旨は、「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ため、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、の2つのテーマの今後の施策の方向性について、審議を依頼し、提言を求める」というものである。
- ・本審議会での検討にあたっては、テーマ毎に専門的な知識や経験を持つ委員で構成する検討グループを設置し、各グループで議論を積み上げたうえで、計画評価部会で提言案をとりまとめ、審議会で審議を行うこととした。
- ・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して「既存住宅の活用を促進する取り組みの支援」、空き家所有者へのアプローチとして「空き家の活用及び適正管理を促す取り組みの支援」の2つの視点で議論を行った。
- ・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、「民間賃貸住宅における新たな住宅セーフティネット制度の取り組みの推進」、「市営住宅を活用した居住安定確保の取り組みの推進」の2つの視点で議論を行った。
- ・この提言は、神戸市からの依頼に対する本審議会での審議の成果として、「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。

2. 政策を進める上での基本的な考え方

(1) 住宅政策の視点

- ・我が国の住宅政策の視点は「量」、「質」、「住生活」と変遷してきたが、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ない。
- ・住宅全体の「量」が充足する中、地域活性化や住宅セーフティネットの確保など目的に応じた量の確保・活用が求められ、また、居住面積が一定確保される中、耐震性や法適合など安全確保、さらにはバリアフリー性能や環境性能などの面で「質」の向上が求められ、取り組みが進められている。今後、より良質なストックを後世に残していくことも求められる。
- ・ストックの視点に加え居住者の視点から、若年期、子育て期、高齢期といったライフステージや世帯構成の変化に伴う暮らし方の変化、ライフスタイルの変化に伴う新たな住まい方など、多様なニーズに対応する「住生活」の実現に向けた取り組みも進められている。また、新型コロナウイルスの影響への対応も必要になると考えられる。
- ・こうした中、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、基本的な視点を持って施策を展開する必要がある。

<住宅ストックの活用における視点>

「量」：活用可能なストックの確保、安心して居住できる住まいの確保 など

「質」：性能や品質が確保されたストックの維持・形成、魅力あるストックの形成 など

「住生活」：ライフスタイルやライフステージに応じた多様な住まい方への対応 など

- ・さらに、審議依頼においては「定住・転入の促進」という大きな目的が示されているが、「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、社会全体が多様化・複雑化していく中で、住宅政策単独で取り組むのではなく、「人口減少対策」や「地域活性化」、「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。

(2) 住宅ストックの活用にあたっての基本的な考え方

- ・「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「住宅ストックの活用」を推進するにあたっては、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。
- ・また、施策を展開するにあたっては、<神戸市における住まいのプラットフォーム>（後述）を活用し、様々な主体との連携を強化して、効果的に推進すべきである。

① 住宅ストックの流通促進

<基本的な考え方>

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

- ・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
- ・住まい手（所有者、購入者、入居者）に既存住宅の活用・適正管理に向けた取り組みを促す

- ・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、そもそも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、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」役割が求められる。
- ・消費者の新築志向がある中、国においては、インスペクションや売買瑕疵保険、住宅性能表示など、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、こうした取り組みを住民に身近な立場で周知し、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、自らが住む必要がなくなった場合にも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。

② ストックを活用した住宅セーフティネットの確保

<基本的な考え方>

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

- ・居住支援の取り組みを支援し、家主・入居者の不安・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
- ・困窮度の高い方に優先的に市営住宅を提供する

- ・住宅にお困りの方の居住安定の確保には、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、新たな住宅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・法人の取り組みが期待されている。各自治体において、地域の実情に合わせた取り組みが模索されており、今後、「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」ことが求められる。
- ・民間賃貸住宅の家主にとって、住宅にお困りの方それぞれの属性が抱える事情に起因する入居後のトラブルへの不安や懸念が受入れの課題となっている。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り、「居住支援の取り組みを支援し、家主・入居者の不安・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」ことが必要である。
- ・民間賃貸住宅での取り組みを進める中で、経済的、社会的な事情など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」ことが必要である。

(3) 目指すべき将来像

・2つのテーマで住宅ストックの活用に取り組むことにより、以下の将来像を目指していくべきである。

① 住宅ストックの流通促進

- ・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。
- ・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として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。

② ストックを活用した住宅セーフティネットの確保

- ・関係者の連携により居住支援の取り組みが充実し、高齢者、障がい者など住宅の確保にお困りの方の住まいの確保が円滑に行われている。
- ・市営住宅では、引き続き住宅セーフティネットの中核としての役割が果たされるとともに、民間賃貸住宅では、家主の受け入れにあたっての不安・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ている。

(4) 強みを活かした政策の推進

- ・神戸市では、住宅政策の目的に応じて、関係する行政機関、各種団体、事業者等が連携し、総合的に施策を推進するためのプラットフォームを設置している。
- ・「住宅ストックの活用」を推進するにあたって、この強みを活かした取り組みを進めていく必要がある。

<神戸市におけるすまいのプラットフォーム>

○すまいるネット

- ・神戸市民の安全で安心なすまいづくりを進めるためのプラットフォームであり、市民のすまいに関する多様な悩み事の相談・アドバイスを行うとともに、支援策等の情報提供・受付、各種セミナー等による施策の普及啓発に取り組んでいる。

○神戸市居住支援協議会

- ・住宅セーフティネット法に基づき設置する、住宅にお困りの方の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るプラットフォームであり、居住支援に関する情報収集・調査、意見交換、施策推進のための枠組みづくりに取り組み、居住支援の実施に繋げている。

3. 施策の対象と取り組みの視点

- ・施策の推進にあたっては、対象について様々な角度から状況を捉えたいうで、状況に応じた取り組みを進めていくことが重要である。
- ・審議依頼を受けたテーマ毎に捉えるべき対象の状況と取り組みの視点は以下のとおりである。

<市内の住宅ストックを取り巻く状況>

- ・人口は2010年をピークに減少に転じ、令和2年3月末時点で約152万人。
- ・世帯数は微増が続いており、令和2年3月末時点で約72万世帯。若年世帯と子育て世帯が減少する一方で「高齢単身世帯」が増加。

(1)住宅ストックの流通促進

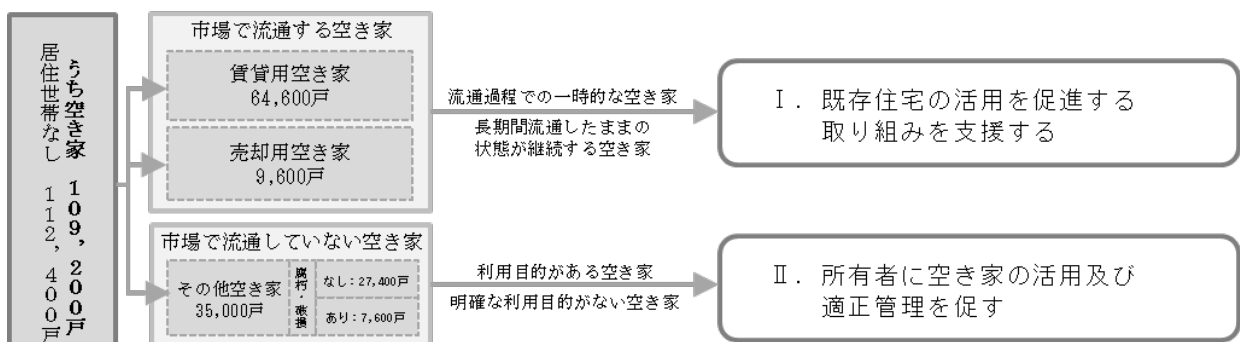
<施策の対象>

- ・平成30年時点の住宅総数は約820,100戸、うち居住世帯のある住宅は約707,600戸、居住世帯のない住宅（空き家）は109,200戸
- ・空き家のうち、74,200戸（約7割）は賃貸用・売却用として市場で流通する一方、35,000戸（約3割）は市場に流通していないその他空き家
- ・その他空き家のうち、腐朽・破損がないものは約27,400戸、腐朽・破損があるものが約7,600戸

<取り組みの視点>

- ・「市場で流通する空き家」は、流通過程での一時的な空き家であり、ライフスタイルやライフステージに合わせた住まいの確保など行政目的も踏まえた流通促進を図る必要がある。一方、長期間、流通したままの状態が継続するものには、購入・入居を検討している方に対して積極的な活用を促すための取り組みが必要である。
- ・「市場に流通していない空き家」には、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。
- ・基本的な考え方（第2章）を踏まえつつ、ストックの状況に応じた施策を推進するため、第4章では以下の2つの視点で今後の施策の方向性を提案する。

- I. 既存住宅の活用を促進する取り組みを支援する
- II. 所有者に空き家の活用及び適正管理を促す



(2)ストックを活用した住宅セーフティネットの確保

<施策の対象>

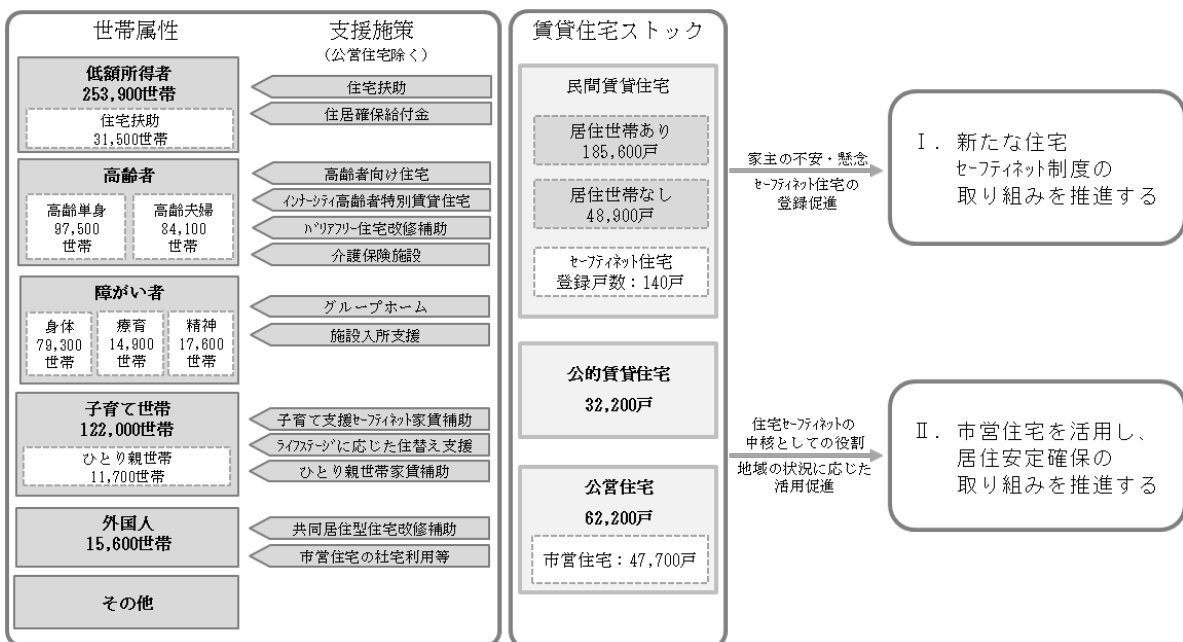
- ・市内の世帯数は約 720,000 世帯、うち収入 300 万円未満世帯が約 254,000 世帯、高齢単身世帯が約 98,000 世帯、高齢夫婦世帯が約 84,000 世帯、身体障がい者世帯が約 79,000 世帯、子育て世帯が約 122,000 世帯、その他、ひとり親世帯、精神障がい者世帯、外国人世帯など
- ・民間賃貸住宅（居住世帯のある住宅）は平成 30 年時点で約 185,600 戸、うち住宅セーフティネット住宅に登録している住宅は 140 戸
- ・公的賃貸住宅は平成 30 年時点で 93,800 戸、うち市営住宅は 47,700 戸

<取り組みの視点>

- ・住宅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り家主の不安・懸念の軽減に繋がる。多様な主体の連携により居住支援を推進し、民間賃貸住宅への円滑な入居を推進する必要がある。
- ・「民間賃貸住宅」では、住宅にお困りの方を受入れやすい環境を整備する必要もある。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、登録を促進するとともに、不安・懸念を軽減するための居住支援の取り組みを支援していくことも必要である。
- ・「市営住宅」では、住宅セーフティネットの中核として、より困窮度の高い方に優先的に提供するとともに、地域の状況に応じて居住支援の場として活用することが必要である。
- ・基本的な考え方（第 2 章）を踏まえつつ、世帯、ストックの状況に応じた施策を推進するため、第 4 章では以下の 2 つの視点で今後の施策の方向性を提案する。

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（民間賃貸住宅の活用）

II. 市営住宅を活用し、居住安定確保の取り組みを推進する



4. 今後の施策の方向性

今後5～10年の間に取り組むべき施策の方向性として、以下のことを提案する。

(1) 住宅ストックの流通促進

I. 既存住宅の活用を促進する取り組みを支援する

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

<現状・課題>

- ・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。また、購入者・入居者が見つからず、空き家として所有し続ける所有者もいる。
- ・国においては、品質等に関する不安・トラブルに対応するための制度や、所有者と購入者・入居者の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>

- ・既存住宅を適正に評価・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、流通の窓口となる不動産事業者等とも連携して、所有者と購入者・入居者の双方が安心して売買・賃貸できる仕組みの普及と定着に取り組む。

(施策の例)

- ① 適正評価のための情報や品質確保施策の活用メリットなどを普及啓発し、活用を支援
 - ・住宅選びのポイントや評価のための情報提供
 - ・インスペクションや売買瑕疵保険などの普及啓発と活用支援
- ② 所有者と購入者・入居者とのマッチングを支援
 - ・マイホーム借り上げ制度、セーフティネット住宅登録制度の普及啓発と活用支援

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、魅力を伝える

<現状・課題>

- ・新築住宅にこだわらない購入者が一定割合いる中、住まい手のライフスタイルに合わせた既存住宅の活用が注目され、市場でも買取再販やリノベーションなどの取り組みが広がりつつある。
- ・また、既存住宅は、隣地統合による狭小宅地の利用価値の向上、地域を体感するためのお試し居住、地域活動での利用などにより、まちの活力を創出する活用も可能である。

<施策の方向性>

- ・さらに活用を広げるため、リノベーションや地域活動利用など既存住宅の価値を高め・活かす住まい手および地域の取り組みへの支援を充実させるとともに、魅力的なリフォーム事例や特徴的な地域の取り組み事例の紹介など、既存住宅の活用を市民が共感できる情報発信に取り組む。

(施策の例)

- ① 利用価値を高める活用や住まい手の価値観に合わせた住まい方への支援
 - ・リノベーション費用の補助、隣地統合補助
 - ・建築士等の専門家の紹介
- ② 地域で既存住宅の活用を推進する取り組みを支援
 - ・地域活用補助
 - ・リノベーションスクールの開催
 - ・お試し居住の支援
- ③ リフォーム・活用の魅力的な事例や新たな住まい方などの情報発信
 - ・住まい方と合わせた魅力的なリフォーム事例の紹介
 - ・不動産事業者や買取再販事業者、建築士などと連携した広報

I-3. 世帯の状況や地域の特徴を踏まえた定住・転入を促進する

<現状・課題>

- ・住宅総数が充足する中、人口減少対策に取り組んでいくためには、世帯の状況や地域の特徴を踏まえて、既存住宅を有効に活用していくことが求められる。
- ・既に神戸市においては、若年・子育て世帯への住み替え費用の補助を実施するとともに、拠点駅周辺での再整備や密集地域での環境改善など地域の魅力向上に取り組んできた。

<施策の方向性>

- ・さらに定住・転入を促進していくため、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、郊外の住宅団地、密集地域など地域の状況に応じた既存住宅の活用や建て替えの支援に取り組む。また、市内外の住み替えを考えている世帯に対して、公共空間整備などまちの魅力向上と合わせた既存住宅への住み替えPRのさらなる充実に取り組む。

(施策の例)

- ① ライフステージに合わせた住み替えを支援
 - ・住み替え費用の補助
- ② 拠点駅周辺、郊外の住宅団地、密集市街地など地域の状況に応じた建て替え等による流通促進
 - ・既存住宅取得補助、隣地統合補助
- ③ 公共空間整備、子育て支援施設整備などまちの魅力向上の取り組み等と合わせた住み替えのPR
 - ・インターネットやSNSなどを活用した住み替えのPR
 - ・地域の不動産業者と連携した住替え支援制度の広報や住み替え相談

Ⅱ. 所有者に空き家の活用及び適正管理を促す

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

<現状・課題>

- ・市場に流通していない「その他の空き家」の中には、腐朽・破損のない「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。
- ・活用に向けては、家財の片付けや名義人間の意向調整が課題となっているケースがある。

<施策の方向性>

- ・使える空き家の活用を促すため、空き家期間や築年数などから活用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を解決するための支援の充実に取り組む。

(施策の例)

- ① 使える可能性の高い空き家の所有者に流通を促す
 - ・所有者に対する活用の啓発
 - ・マイホーム借り上げ制度やセーフティネット住宅登録制度の紹介
- ② 家財整理や登記整理など活用に向けた取り組みを支援
 - ・民間事業者によるサービスの紹介、情報提供
 - ・相談窓口での専門相談
 - ・流通が難しい空き家の取引に向けた支援

II-2. 空き家予備軍の所有者・家族に、空き家期間が長くないよう早めの検討を促す

<現状・課題>

- ・空き家期間に比例して管理頻度は低下しており、劣化や資産価値の低下に繋がると考えられる。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。
- ・高齢者等は施設入所や認知能力低下の前に所有している住宅の活用や処分について、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>

- ・長期空き家とならないよう、住み替え、施設入所、終活など様々な機会を捉えて、所有者とその家族に対し、活用と適正管理について早めの検討を促すとともに、地域団体や高齢者施設などと連携し、発生する空き家情報の早期の把握に取り組む。また、早めの処分を行う高齢者に対しては、住替え先確保の支援に取り組む。

(施策の例)

- ① 住み替え、施設入所、終活等の機会を捉えた活用と適正管理の早めの検討の啓発
 - ・所有者とその家族への啓発冊子の配布
- ② 地域団体や高齢者施設等と連携し、発生する空き家の情報を早めにキャッチする
 - ・入院や施設入所など空き家の発生につながる情報のキャッチ
 - ・所有者意向の把握
- ③ 高齢者向け住宅の紹介など世帯状況に合わせた住替え先の確保を支援
 - ・住み替え相談や住み替え先探し支援サイトの充実
 - ・不動産事業者、居住支援法人等と協力した住替え支援

II-3. 適正管理の必要性を啓発し、支援する

<現状・課題>

- ・空き家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、周囲に影響を及ぼすことになり、また、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>

- ・周辺に影響を及ぼす迷惑空き家を増やさないため、所有者に対して適正管理の必要性や所有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の充実に取り組む。併せて、老朽住宅の解体の支援・促進に引き続き取り組む。

(施策の例)

- ① 適正管理の必要性と所有リスク（事故・加害リスク）の周知・啓発
 - ・固定資産税の通知に合わせた周知・啓発
- ② 適正管理の支援
 - ・相談窓口での管理業者の紹介
- ③ 老朽住宅の解体促進
 - ・老朽住宅の解体費の補助
 - ・住宅用地特例の解除

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

<現状・課題>

- ・既存住宅の流通を促進するためには、そもそも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の確保のため長期優良住宅制度や住宅性能表示制度があり、また、適切な維持管理への支援のため住宅履歴情報サービスがあるが、広く普及しているとは言い難い状況である。

<施策の方向性>

- ・良質な既存住宅の流通促進のため、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、定期的な点検・手入れなど住宅を長く大切に使うための取り組みを支援し、良質な住宅ストックの確保と資産価値の維持の促進に取り組む。

(施策の例)

- ① 住宅の取得時に質の高い住宅の取得を促す
 - ・長期優良住宅制度、住宅性能表示制度、省エネルギー住宅の普及啓発
- ② 資産価値を維持し、高めるための取り組みを支援
 - ・定期的な点検・手入れの必要性や方法等に関する知識・技術などの啓発
 - ・住宅履歴情報の蓄積・活用の普及啓発
 - ・リフォームなどの費用面の相談や情報提供

(2) ストックを活用した住宅セーフティネットの確保

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（民間賃貸住宅に対する取り組み）

I-1. セーフティネット住宅の登録を促進する

<現状・課題>

- ・セーフティネット住宅の登録が進まない理由として、登録希望住宅と登録要件（面積基準、耐震性能）のミスマッチ、インターネットによる登録手続きが高齢の家主には難しい、経済面など家主のメリットが乏しい、制度の周知が不十分などが挙げられる。
- ・自治体で賃貸住宅供給促進計画を策定することにより、登録要件である面積基準の緩和は可能であるが、耐震性能の基準については緩和ができない。

<施策の方向性>

- ・登録要件（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、不動産事業者等とも連携して制度の周知・普及を図り、登録促進に取り組む。また、登録要件を満たさない住宅についても、兵庫県が実施する「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」との連携を図るなど、セーフティネットとしての活用の検討に取り組む。

(施策の例)

- ① 登録しやすい要件、手続きへの改善
 - ・登録要件（面積の基準）の緩和
 - ・登録代行などの支援
 - ・登録要件を満たさない住宅のセーフティネットでの活用
- ② 登録住宅（家主）への支援の充実
 - ・家主の相談窓口の設置
 - ・登録住宅への補助
- ③ 不動産事業者等との連携による制度の普及・啓発と登録住宅の周知
 - ・住宅セーフティネット制度の普及・啓発
 - ・不動産業者や居住支援に関わる団体への登録住宅の周知

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

<現状・課題>

- ・住宅にお困りの方は自ら住宅を確保することが難しく、同行等の支援が必要なケースがある。
- ・家主が受け入れにあたり抱く不安・懸念は、家賃滞納や死亡事故、身体能力の低下など入居後の問題であり、住宅にお困りの方が入居後、安定した生活を送ることが、家主の不安・懸念の軽減につながる。

<施策の方向性>

- ・住宅にお困りの方の民間住宅への円滑な入居のため、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多様な主体が連携した居住支援への支援の充実に取り組む。

(施策の例)

①住まい探しの支援

- ・相談対応可能な不動産事業者リストの運用
- ・同行支援、通訳支援などサービスなどの紹介

②家主が抱える不安・懸念を軽減するための支援

③入居者の居住の安定を確保するための支援

- ・利用可能な居住支援サービス商品の情報提供や活用支援
- ・家主、入居者双方の事情に応じた契約制度の紹介
- ・福祉に関する行政窓口や居住支援法人などと連携した居住支援

<属性に応じた居住支援の紹介>

	低額所得者	高齢者	障がい者	外国人	子育て世帯
物件探し		住宅探しの同行支援		通訳支援	
入居時	就業支援	見守り・安否確認	見守り	コミュニティ支援	就業支援
入居後	生活支援	死後事務委任・ 成年後見人	生活支援	居住ルールの周知	こどもの 居場所づくり

I-3. 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

<現状・課題>

- ・神戸市では、平成23年度に居住支援協議会を設立し、関係者との連携のもと、居住支援に取り組んでいる。現在13の居住支援法人が活動しているが、幅広い地域、対象への支援を行うためには新たな担い手の発掘が求められる。また、効果的かつ安定的に法人が活動を行うためには、先行事例の紹介など個々の活動に合わせた取り組みの支援や組織運営・財政面での支援も求められる。
- ・さらに、居住支援法人に加えて、地域で居住支援に関わる不動産事業者や福祉団体などが連携し、補完し合いながら、地域ごとに住宅にお困りの方が抱える事情に柔軟に対応していくことが求められる。

<施策の方向性>

- ・住宅にお困りの方への居住支援体制を総合的に強化していくため、新たな居住支援法人を掘り起こし、活動面、組織運営・財政面から法人の取り組みを支援するとともに、居住支援協議会をプラットフォームとして地域ごとに居住支援に関わる団体や行政窓口の連携強化に取り組む。

(施策の例)

- ① 新たな居住支援法人の掘り起こしと取り組みへの支援
 - ・法人のネットワークなどを活用した新たな居住支援法人の発掘
 - ・スキル向上や組織体制・財政面での支援など育成支援
- ② 居住支援法人による取り組みの支援
 - ・連携可能な相談先や利用可能な民間サービス、参考事例など居住支援に役立つ情報の提供
 - ・居住支援法人同士の意見交換会や勉強会の実施
- ③ 居住支援に関わる団体（居住支援法人、不動産事業者、福祉団体など）の連携強化の支援
 - ・連携の場づくりと情報共有の支援
 - ・テーマ別勉強会や意見交換会の開催

II. 市営住宅を活用し、居住安定確保の取り組みを推進する

II-1. 困窮度の高い方へ市営住宅を提供し、入居者の状況に応じた居住支援を図る

<現状・課題>

- ・市営住宅では、様々な事情により民間賃貸住宅への入居が難しい世帯に優先的に提供するため、特定目的住宅募集、ポイント方式募集などを実施している。
- ・市営住宅においても、高齢化、単身高齢化により、住民同士の関係性の希薄、自治会機能の低下、生活トラブルの発生など、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となっている。

<施策の方向性>

- ・困窮度の高い方への優先的な提供のため特定目的住宅募集やポイント方式募集を充実させるとともに、見回りなどの生活支援や若年世帯の入居促進によるコミュニティの活性化など入居者の不安解消のための居住支援に取り組む。

(施策の例)

① 属性毎に困窮度の高い方への優先的な提供

- ・特定目的住宅募集、ポイント方式募集の充実（戸数の拡充や基準の見直し）

<困窮度を判断する要素>

困窮度を判断する要素	属性	困窮度の高い方の例
・世帯の状況（年齢や世帯構成など） ・住宅の環境（広さや設備など） ・収入、家賃の負担割合	高齢者	高齢単身世帯・後期高齢者 など
	障がい者	身体・療育・精神障がい者 など
	子育て世帯	ひとり親世帯 など
	低額所得者	家賃の負担割合が高い世帯 など
	その他	災害被災者 など

② 入居者の状況に応じた不安解消のための居住支援

- ・見回りや声掛け運動などの生活支援の充実
- ・コミュニティの活性化を図るための若年世帯の入居促進

Ⅱ－２．市営住宅を活用して地域の居住を支援する

<現状・課題>

- ・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間に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。
- ・これまでから一部の住宅では高齢者、障がい者のグループホーム、子育て支援拠点としての活用に取り組み、最近では大規模工業団地の需要に対応した社宅活用などにも取り組んでいる。

<施策の方向性>

- ・本来目的との整合を図りつつ地域の需要に応じた住宅の活用を充実させるとともに、入居者、周辺住民の生活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な活用に取り組む。

(施策の例)

① 地域の状況に応じた住宅の提供

- ・民間賃貸住宅が少ない地域での社宅、学生寮としての活用
- ・グループホームとしての活用
- ・若年・子育て世帯のステップアップを支援する期限付き住宅としての活用

② 福祉・コミュニティ拠点としての集会所等の活用

- ・高齢者や子育て世帯等の支援拠点としての活用
- ・移動販売等の生活支援スペースとしての活用

5. 取り組みの推進にあたって

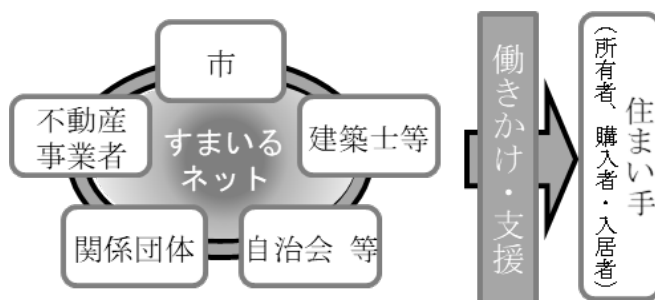
(1) 各主体と連携した取り組み

政策を効果的・効率的に進めていくためには、国、自治体、民間事業者、市民等がそれぞれの役割を果たしつつ、有機的に連携していくことが必要である。

施策の推進にあたっては、各主体の役割が十分に機能し、最大限の効果が発揮できるよう、神戸市の強みであるプラットフォームを活かし、以下のとおり連携を図りながら取り組んでいかなければならない。

①住宅ストックの流通促進

- ・地域において自治体が住宅ストックの流通促進に取り組む上では、不動産事業者のほか建築士や地域団体等との連携が不可欠である。
- ・今後も「すまいるネット」をプラットフォームとして、各種団体との連携を図りながら、施策の推進に取り組まなければならない。

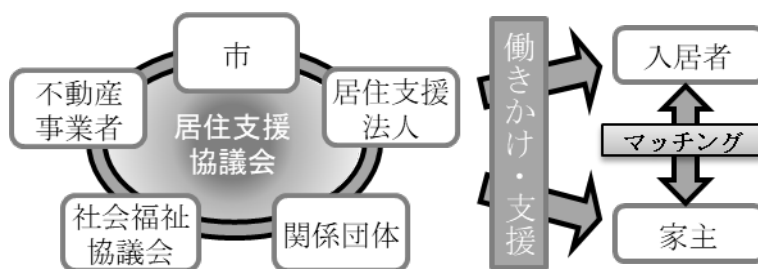


※連携を図る中での自治体の役割（各主体との関係）

- 事業者（不動産事業者、建築士等）との関係
 - ・住まい手が既存住宅を適正に評価し、売買・賃貸できるよう連携
 - ・不動産事業者とは、品質確保施策や定住促進施策等のPRにおいて連携
 - ・地域でリノベーション等の既存住宅の活用支援に取り組む建築士等の支援
- 住まい手（所有者、購入者、入居者）との関係
 - ・既存住宅を適正に評価し、売買・賃貸するためのルールの普及啓発
 - ・所有者等には、流通・活用のメリットと持ち続けることのリスクの周知・啓発
 - ・購入者には、既存住宅の魅力と取得にあたっての注意点を普及啓発

②ストックを活用した住宅セーフティネットの確保

- ・住宅にお困りの方が抱える事情に応じて安心して居住できる住宅を確保するためには、不動産事業者、居住支援法人、社会福祉協議会、住宅・福祉それぞれの分野で活動する行政機関、関係団体との連携が不可欠である。
- ・今後も「居住支援協議会」をプラットフォームとして、居住支援に関わる団体との連携を図りながら、施策の推進に取り組まなければならない。



※連携を図る中での自治体の役割（各主体との関係）

○入居者との関係

- ・入居者の状況やニーズに応じた住宅確保の支援
- ・物件探しや入居が円滑に進むための支援
- ・入居者が安心して住み続けられるための支援

○家主との関係

- ・家主が安心して賃貸するための相談窓口の設置
- ・入居者の状況に合わせた多様な居住支援サービスや契約形態の情報提供
- ・住宅セーフティネット制度の普及啓発、セーフティネット住宅の登録促進

○事業者（不動産事業者等）との関係

- ・住宅セーフティネット制度や居住支援サービスの普及啓発に向けたPRの連携
- ・住宅にお困りの方のすまい探しを支援する不動産事業者を紹介する仕組みの構築

○居住支援法人等との関係

- ・新たな居住支援法人の立上げや育成、相互連携のための支援
- ・居住支援内容の充実に向けた支援
- ・居住支援に関わる団体との連携強化の支援

(2) 国への働きかけ

今回提言の2つのテーマについて、「住宅ストックの流通促進」は、市場での取引への規制・インセンティブなど国の取り組みが前提となり、「住宅セーフティネットの確保」は、制度運用・財政支援に関する国の柔軟な対応が必要となる。

今後の施策の実施にあたっては、国の取り組みと連携して政策効果を高めるため、以下の項目について働きかけを行うことが必要である。

①住宅ストックの流通促進

- 良質で適正管理された既存住宅が市場で評価される取引ルールの構築
 - ・インスペクション、瑕疵保険制度等の積極的な運用による普及・定着
 - ・既存住宅の適正な価値・価格の評価手法の改善・確立

- 既存住宅の優遇施策の拡充
 - ・税制や融資の際の新築以上の優遇措置
 - ・一定条件のもとでの新築を抑制し、既存住宅の建替えを推進

- 土地の寄付受けを行った際の管理費等の財政支援
 - ・一定条件のもと寄付受けを行った場合の管理費等の財政支援

②ストックを活用した住宅セーフティネットの確保

- セーフティネット住宅の要件緩和
 - ・登録手続きのさらなる簡素化など家主の負担軽減のための措置
 - ・経済的支援の拡充及び要件緩和（礼金・更新料や専用住宅としての活用期間など）

- 居住支援事業への支援の充実
 - ・居住支援法人や居住支援協議会の安定的な活動のための経済的支援等の継続・拡充
 - ・居住支援を行う NPO 法人等への経済的支援等の充実

- 市営住宅の弾力的な運用
 - ・地域ニーズに応じて弾力的に運用するための目的外使用の承認要件の緩和

(3) 将来に向けての研究項目

国においては、住生活基本計画の見直し等の場で、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。

また、課題解決の手法として期待されるものの、現状の公民の役割の中では担い手が確保されない、実施にあたっての財政負担が大きいなどの課題から、今後5～10年間では実施が困難なものもある。

こうしたものについては、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。

○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

- ・住宅ストックの活用を促進するには、持ち家・借家に住む、賃貸経営するなどの従来からの視点に加え、住宅に関する所有、居住、利用、運用などの権利を多様な視点で捉え活用していく必要がある。
- ・二地域居住やテレワーク等への関心の高まりや、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、リバースモーゲージ、ハウスリースバック、マイホーム借上げ制度など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との施策の連動を研究していく必要がある。

○ランドバンクによる中長期的な土地の有効利用

- ・接道状況、地形等の問題から単体では住宅の更新が進まず、ゆるやかに空き家・空き地が増加する地域において、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と考えられる。
- ・国においてもモデル調査を実施しているものの、全国的にも確立した取り組み方がない中、長期の土地の管理が発生し、収益利用も確約されない状況で、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、運用面・費用面の課題を踏まえた取り組み方について研究していく必要がある。

○住宅と福祉の更なる連携強化

- ・住宅確保のための経済的支援において、「住宅の質」を重視する住宅政策と「人の状況」を重視する福祉政策とでは、同様の支援であっても要件に大きな隔りがある。住宅と福祉の連携により住宅セーフティネットを進めていく上では、政策目的も考慮しながらバランスの取れた要件を研究するとともに、国にも検討を働きかけていく必要がある。
- ・住宅確保の支援にあたっては、住宅、福祉の関係者が対象者の状況を情報共有することが望ましい。個人情報保護に配慮しながら住宅と福祉をはじめとする関係部局で円滑に情報共有できる仕組みを研究することが必要である。

○サブリースによるセーフティネットの確保

- ・公的住宅には限りがあり、民間賃貸住宅の家主に受入れの不安・懸念が事実としてある中、今後も増加が想定される住宅にお困りの方を受け入れるための手法として、民間賃貸住宅のサブリースが考えられる。
- ・入居者が負担可能な賃料で住宅を提供することが前提となり、借上げ料と賃料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かなど、運用面・費用面での課題を踏まえた取り組み方について研究していく必要がある。