

令和元年度 神戸市すまい審議会
第1回「住宅ストックの流通促進」検討グループ

日 時 令和2年1月16日(木)
10:00~12:00
場 所 三宮研修センター8階 805号室

1. 開 会

●光平住宅政策課担当課長

それでは、定刻となりましたので、令和元年度神戸すまい審議会第1回「住宅ストックの流通促進」検討グループを開会させていただきます。

本日は、お忙しいところを出席いただきまして、本当にありがとうございます。

議事が始まるまで進行役を務めさせていただきます、建築住宅局住宅政策課企画担当課長の光平です。よろしくお願いいたします。

それでは、まず、資料確認ということで、資料を事前に郵送させていただいておりましたが、今日お持ちでない方おられますでしょうか。資料1番から4番まで用意しておりますが、不備等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それから、その資料のほかに、本日は、「座席表」と「連絡票」を机の上に配付させていただいております。よろしいでしょうか。

続きまして、委員紹介ということで、今日は第1回なので、メンバーをご紹介します。資料1がメンバー表になっております。

順にご紹介させていただきますので、着席されたままで結構ですので、よろしくお願いいたします。

名簿順に、まず、関西学院大学総合政策学部教授の清水委員でございます。

兵庫県建築士会理事、杉本委員でございます。

神戸大学大学院法学研究科教授、砂原委員でございます。

兵庫県宅地建物取引業協会常任理事、高野委員でございます。

弁護士の判治委員については、遅れられております。

京都府立大学大学院生命環境科学研究科教授、檜谷委員でございます。

神戸大学大学院人間発達環境学研究科教授、平山委員でございます。

兵庫県立大学政策科学研究所準教授、和田委員も遅れられております

大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所主任研究員、加茂委員でございます。

関西学院大学経済学部教授、山鹿委員でございます。

以上10名ご紹介させていただきました。お二人の委員の方はまだ到着されておませんが、出席ということでお聞きしておりますので、遅れて合流されると思います。

事務局側の出席者につきましては、座席表でご確認いただけたらと思います。よろしくお願いいたします。

■座長・副座長の選出

●光平住宅政策課担当課長

続きまして、座長・副座長の選出ということをございまして、検討グループにつきましては、すまい審議会の会長、副会長と相談させていただいた結果、座長・副座長を設けることといたしまして、座長につきましては檜谷委員、それから副座長につきましては平山委員にお願いいたしますので、皆さん、よろしくお願ひします。

■議事の公開について

●光平住宅政策課担当課長

議事の公開についてですが、すまい審議会の規則第6条により議事は公開することになっております。この検討グループについても、これに従って、配付資料、議事録についても公開することといたしますので、よろしくお願ひいたします。

2. 議 事

●光平住宅政策課担当課長

それでは、檜谷座長、議事の進行をよろしくお願ひいたします。

●檜谷座長

皆さん、改めまして、おめでとうございます。

朝早くからお越しいただき、ありがとうございます。ちょうど明日で阪神・淡路大震災から25年ということで、改めてこの25年の歩みというか、神戸市の住宅行政のことに少し思いをはせながら、今日は参りました。

震災でもそのことを痛感しましたが、やはり住宅が人の命を奪ってしまったり、人をけがさせたりとか、そういうことにつながっては本当にいけないという思いを強くしては、そういう意味で、今日、議論するストックの流通という課題は、空家の問題も含めて、非常に重要な課題だと考えています。

この委員会は2回ということなので、かなり集中的に議論を進めないといけないと思っておりますが、本日は、第1回目ということですので、いろいろな角度から皆さんの忌憚のない意見を聞かせていただければというふうに考えています。

(1) 検討の視点と進め方

●檜谷座長

それでは、早速議事に入っていきたいと思いますが、議事次第をご覧ください。二つ議題が書かれ

ておまして、一つは「検討の視点と進め方」、もう一つが「住宅ストックの流通促進」ということですが、最初の議事(1)ですね、「検討の指針と進め方」について、事務局から説明をお願いしたいと思います。

●光平住宅政策課担当課長

メンバーの方のご紹介の続きで、和田委員がご出席されましたので、よろしくお願いします。

それでは、資料2のほうをご覧くださいませでしょうか。「検討の視点と進め方」という資料になっております。

このグループ自体ですが、昨年の8月5日のすまい審議会で、神戸市から審議依頼をさせていただきまして、「住宅ストックの流通促進」というテーマで検討をいただきたいということで審議依頼をさせていただきました。

その審議依頼の時点で視点を幾つか挙げさせていただきました。その視点が、1. 検討の視点というところになります。視点、5つありますが、順に、所有者に流通を促す、それから、安心して選べる仕組み、魅力の発信、人口減少対策、空家の発生予防と適正管理、こういうことをキーワードに視点を挙げさせていただきました。

もう少し詳しく下の文章で挙げさせていただいておりますが、順にかいつまんでいきますと、1段目が、住宅ストックの市場流通を促進するためには、「眠っている空家」、これを掘り起こして流通させる、それから後、流通した空家が取得者・入居希望者のニーズに応じて、確実に利活用される、こういうことが重要だと考えております。

一方で、所有者の意向を見ると、「解体費用をかけたくない」であるとか、「特に困ってない」などということを持ち続けるという状況もあります。

住宅市場においては、中古住宅への関心が高まっております、リフォームや、買取再販、こういったことも広がりつつあるんですが、一方では、取得者については、いろいろな不安、費用や、隠れた不具合、こういったことを感じている方もおられる。支援策もありますが、インスペクション等なかなか利用が伸び悩んでいるという状況です。

それから、あと、今後の人口減少対策ということも視点に置いては議論いただきたいと思っておりますが、そういった施策を考えていく中では、一定のボリューム感ということも意識して展開していく必要があるのではないかと考えております。

こうした現状を踏まえて、一番最後の欄です。空家の流通を促すためのアプローチ、それから市場に流通している中古住宅への入居を促進するための支援策、こういった視点で検討をお願いしたいと思っております。

2番の進め方ですが、この検討グループは、先ほど座長からもご紹介いただきましたとおり、2回を予定しております。今回は1回目ということで、後ほどご説明させていただく視点、論点により今

日は自由に意見を出し合っただけならと思っております。

2回目につきましては、1回目の意見確認と今後の方向性について意見交換をいただければと思っております。

そうした検討グループでの意見交換の結果を踏まえて、計画評価部会、すまい審議会の部会のほうで今後の方向性等について提言案を取りまとめていただいて、最終的には審議会で審議いただくという流れで議論を進めていただきたいと思いますと思っております。

以上でございます。

●檜谷座長

ありがとうございました。

では、ただいま事務局からご説明のあった、この資料2のペーパーですが、検討の視点と進め方について、ご質問等ありますでしょうか。あるいは、こういう視点も必要ではないかなど追加して何か意見等ありますでしょうか。このような形でまずは進めさせていただいてよろしいかどうかという確認をしたいと思っております。

この時点で特段ご意見がないようでしたら、内容のほうに入っていきたいと思えます。

(2) 『住宅ストックの流通促進』について

●檜谷座長

そうしましたら、続いてですが、ストックの流通促進（視点ごとの論点）ということで、事務局のほうからご説明をお願いします。

●光平住宅政策課担当課長

その前に、弁護士の判治委員が到着されましたので、よろしくをお願いします。

●住宅政策課奥村住宅計画係長

住宅政策課の奥村です。よろしくお願いいたします。

そうしましたら、お配りしております資料3と資料4について、お時間をちょうだいいたしましてご説明させていただきます。

資料3の「住宅ストックの流通促進（視点ごとの論点）」につきましては、参考資料としてホッチキス止めの資料集を配らせていただいておりますが、ストックの状況であるや、視点ごとの現状、取組み、課題、そして本日の検討の論点など概要をまとめさせていただいたものになりますので、まず、資料集に基づいて簡単にご説明をさせていただきたいと思えます。資料3とあわせてご覧いただければと思えます。

それでは、資料集をめくっていただきまして、まず2ページ目ですが、住宅・空き家の現状ということで、1つ目が住宅・空き家の状況、住宅総数と世帯数の推移についてです。

平成30年の住宅・土地統計調査の結果から、10月1日現在、神戸市では、住宅数については約82万戸、世帯数については71万1,000世帯となっております。

その下です。建て方別の住宅数ということで、82万戸の内訳 ― 一戸建、長屋、集合住宅などの内訳となっております。

3ページ目にまいりまして、これもその82万戸の内訳ですが、所有関係別の住宅数ということで、持家、借家、居住世帯なしの割合、戸数について書いてです。持家・借家・居住世帯なしの住宅については、増加が続いているという状況です。

3ページ目の下にまいりまして、新築住宅の着工戸数の推移ですが、平成30年、新築着工戸数については7,679戸ということで、大体毎年1万戸前後で推移しているといった状況です。

ページをめくっていただきまして、4ページ目になります。空家戸数と比率の推移ということで、平成30年の空家数については10万9,000戸ということで、25年から若干増ということになっております。

空家の比率については13.3%ということで、全国比率が13.6%なので、ほぼ同様といったことになっております。

その下にまいりまして、区別に見た空家の状況です。長田区が最も空家率が高くて18.3%、兵庫区、垂水区といったところが、比較的高くなっております。

右側5ページ目にまいりまして、空家の建て方と構造についてです。共同住宅の割合が73.4%、次いで一戸建てが22%といった状況です。

それぞれ構造については、鉄筋・鉄骨コンクリート造の共同住宅が空家全体の58.3%といった状況になっております。

続いてページをめくりまして、6ページ目、⑥空家の内訳です。10万9,000戸の空家をそれぞれ二次的住宅、賃貸用、売却用、そして市場に流通していないその他の住宅ということで分けております。赤で囲っております「その他の住宅」が約32%ということになっております。

その下の表については、それぞれ建て方別の腐朽・破損の状況について掲載しております。その他の住宅で戸建てや長屋になりますと、腐朽・破損なしが1万5,000戸程度あるといった状況です。

7ページ目にまいりまして、空家の立地環境です。一つ目が、敷地に接している道路の状況です。赤で囲っておりますが、敷地が道路に接していないですとか、幅員2メートル未満、4メートル未満といった接道状況が余りよくない空家の割合というのが33.9%ということになっております。その上については、「住宅総数」と書いておりますところは、居住世帯ありのところになりますが、それと比較しますと、空家については若干接道状況が悪い状況となっております。

その下、最寄りの駅と生活施設までの距離になりますが、これにつきましては、その他空家と、居住世帯のある住宅との間に顕著な違いは見られなかったという状況になっております。

続いてページをめくっていただきまして、8ページ目、空家の建築時期です。空家の建築時期を見ますと、昭和55年までに建築されている住宅が6割を超えているといった状況です。

8ページ目の下、空家状態の継続年数ということで、赤で囲ってありますところが、空家状態の継続年数としては比較的短い、1年未満というところになりますが、都市内の中心市街地であったり、都市郊外のニュータウン、そういったところについては比較的短くて、田舎の集落や一軒家などについては、比較的空家状態の継続年数が長くなっております。

9ページ目にまいりまして、空家の賃貸・売却の募集状況です。赤で囲ってありますところが、賃貸先を募集中もしくは売却先を募集中のものということになっております。全体で見ますと、ニュータウンや、田舎の集落、一軒家については、売却先を募集しているものが多い。都市内の中心市街地については、賃貸先を募集中のものが割合としては比較的高くなっております。

次、ページをめくっていただきまして、10ページ目、上の表について、空家の管理の状況ということで、空家の経過年数と管理状況を比較した表になっております。紫色の赤で囲ってありますところが、ほとんど管理をしていない割合になっておりますが、1年未満のものについては、「ほとんど何もしていない」というものの割合が高くなっておりますが、1年以上経過したものをご覧くださいますと、年数がたつにつれて管理をほとんど何もしていない空家が増える傾向になっております。

10ページ目の下にまいりまして、空家の管理状況を立地別に見たものです。赤で囲ってありますところが、何らかの管理がなされているものの割合ということになっておりますが、都市内の中心市街地については、管理を行っている割合が比較的低くなっております。傾向としましては、その都市内の中心市街地については、白抜きで書いてありますが、専門業者に管理を委託しているという割合が比較的高くなっております。

続いて11ページ目のほうをご覧くださいまして、上の表、空家の建物の状態を立地別で見たものになっております。赤で囲ってありますのが、腐朽・破損はしていないものということで、都市郊外の団地、ニュータウンのものについては、比較的状態のいいものが多い。逆に、青で囲ってありますのが何らかの破損があるものの割合ですが、田舎の集落であるや一軒家では、腐朽や破損しているものが比較的多いといった傾向があります。

その下、管理をするうえでの障害・課題ですが、「障害・課題がない」といった意見が一番多くなっております。それに次いで、「管理の作業が大変である」や、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」、「遠方に住んでいるので管理が困難」といったご意見が多くなっております。

続いて、ページをめくっていただきまして、空家の課題についてです。上が空家になる原因ということで、人が住まなくなった理由の全国状況ですが、一番多いのが「所有者の方が死亡された」、次に「別の住宅への転居」、老人ホームなどの施設に入所されたという割合が高くなっております。

その下、空家となった理由ですが、赤で囲ってありますところが「相続」による空家で、これが全

体の5割を占めます。また、割合として多いのが青の部分です。「自分が住み替えて、まだ前の住宅を保有している」という方が約2割いらっしゃるという状況です。

続いて13ページをご覧くださいまして、空家が十分に利用されていない原因ということで、空家にしておく理由、これは全国の状況ですが、「物置として必要だから」「解体費用をかけたくない」「特に困っていない」「将来使うかもしれない」といったところが、割合として高くなっています。そのほか、「取り壊すと固定資産税が高くなる」といったご意見も一定数あります。

13ページの下側になりますが、同じ質問の市内の状況ですが、これも同様の傾向となっております、「特に困っていない」「物置などで使っている」といったところが割合として多くなっており、「税金対策ということで、空家のままにしておく」という方も一定数いらっしゃるという状況です。

続いて、めくっていただきまして14ページ目、全国宅地建物取引業協会連合会のアンケートに基づく調査結果ですが、空家となっている理由ということになります。一番多いのが「特に理由はない。売却や賃貸、解体など特段考えたことがない」という意見が多くなっておりまして、続いて「将来的に使うかもしれない」、「普段は利用していないが、年に数回利用している」といった割合が高くなっております。

グラフの一番上になりますが、「売却しようとしたが売れないから」「賃貸しようとしたが借り手が見つかなかった」ということで、活用を考えたが難しかったという方も一定数いらっしゃるという状況です。

その下は、14ページの下については、同じ質問を回答別に、空家の築年数と照らし合わせて見ているものになります。上の赤で囲ってありますところについては築年数が浅いものということで、売却ですとか賃貸の意向をお持ちの空家では、比較的築年数が浅い空家を所有されている方が多い。逆に下で赤で囲ってありますところにつきましては、「どうするかについて話し合いをしたが、意見がまとまらない」ですとか、「相談相手がいない」といったものについては、築年数の古い空家を持たれている方の割合が多いといった状況です。

15ページ目にまいりまして、空家となっている理由を空家の期間別に見たものになります。赤で囲ってありますところ、ブルーや赤のオレンジのグラフの部分が5年以上もしくは10年以上というもので、空家期間が長いものになりますが、「解体を行いたいが、費用の問題でできない」など、「年に数回利用している」、「荷物置き場として使っている」、「特段その利用を考えたことがない」という方が、空家の期間としては比較的長くなっているという状況です。

15ページ目の下ですが、今度は空家のコンディションとの関係を見たものになります。紫色の部分が腐朽・破損がほとんどない空家になりますが、売却や賃貸など何らかの活用を考えられている方であるとか、あと「年に数回利用している」方、また、一番下になりますが、「特に理由はない、売却・賃貸を考えたことがない」といった方が、比較的腐朽など破損が少ない、ほとんどない空家を所

有されている割合が多い。逆に、「荷物置き場として使っている」という回答の方については、何らかの腐朽・破損が見られるといった状況になっております。

続いて、ページをめくっていただきまして16ページ目、空家となっている理由を空家の名義別に見たものです。青色の部分がご自身単独の名義、それ以外のものが何らかの形で複数等で所有されているものになりますが、売却であるとか賃貸の活用を考えておられる方については、単独名義の割合が6割を占めるといった状況です。逆に、「どうするかについて話し合いをしたが、意見がまとまらない」や、「相談相手がいなくて、どうしていいかわからない」というものについては、青色以外の複数名義であるなど、相続が発生しているが親の名義のままであるといったところが過半数を占めるといった状況です。

続いて17ページ目にまいりまして、空家となっている理由を空家の所在地別に見たものですが、青色が、同じ市町村内に空家を所有されている割合ということで、売却・賃貸を考えておられる方や、あと、荷物置き場として使われているといったところについては、同じ市町村内に空家を持たれている方が多い。

逆に、「どうするかについて話し合いをしたが、意見がまとまらない」「相談相手がいなくて、どうしていいかわからない」という方については、比較的遠方に空家を所有されている割合が多いといった傾向があります。

続いて、ページをめくっていただきまして18ページ目になります。空家の活用意向ということで、上が空家のリフォーム・建て替え等の意向です。今後5年間程度での意向を聞いたものになりますが、リフォーム・建て替えは考えていないという方が約5割ということで、「部分的にリフォームをして利用する」という方も1割程度いらっしゃるという状況です。

その下、今後5年程度の利用意向についてですが、「何らかの形で利用する」という方が25%ぐらい、また、「賃貸・売却をする予定である」という方が15%ぐらいといった状況です。

この質問に対して、「今後5年程度で賃貸・売却をする」とお答えになった14.9%の方に、19ページの上になりますが、実際に募集状況について聞いているのが上のグラフになります。賃貸もしくは売却の意向があるが、まだ何もしていないという方が、「賃貸」「売却」それぞれ大体4割から5割ぐらいいらっしゃるという状況です。

実際に賃貸・売却する上での課題というのが下になりますが、それぞれ「総計」と「賃貸」「売却」を別に出しておりますが、一番多いのが「リフォーム費用がかかる」といったところ、また「設備や建具が古い」、「住宅が傷んでいる」といったところが課題として割合が高くなっております。

続いて、ページをめくっていただきまして20ページ目、今後の活用意向についてです。

立地別に見たものですが、赤色のところが、自分や親族が住むなど、売却・賃貸するというところで、何らかの活用を考えておられるところになりますが、「郊外の団地・ニュータウン」や「田舎の集

落・一軒家」については、活用を考えられている割合が比較的高い。逆に、ブルーで囲っているところが、空家のままにしておくところになりますが、「市内の中心市街地」「住宅地」のものについては、空家のままにしておく割合が高いという傾向があります。

21ページをご覧くださいまして、今後の活用意向を腐朽・破損の状況別に見たものですが、赤色の部分が何らかの活用を考えておられるところになりますが、「腐朽・破損はしていない」や、「外壁・ひさしなど部分的な破損程度で比較的破損が軽易なもの」については、活用の意向が高い。

逆に、青色のところになりますが、全体的に腐朽・破損しているものについては、空家のままにしておくなど、それ以上構造的に傾いているものなどについては、更地にして土地活用をするといった割合が高くなっております。

続きまして22ページ目をご覧くださいまして、ここからが中古住宅の現状です。

中古住宅の流通と現状の課題ということで、1つ目に載せておりますのが、市場における中古住宅の流通シェアですが、オレンジ色の折れ線が全国の比率、そしてグレーの折れ線については神戸市の中古住宅の流通シェアということになっております。全国が大体15%のシェア率に対して、神戸市の中古住宅の流通シェアについては26.9%ということで、比較的高い割合ということになっております。

続いて23ページですが、ここからがレイنزのデータになります。平成28年度にレイنزに登録されて、1年以内に成約した物件というものを、賃貸、売却物件それぞれで見たものになります。

区別に見ますと、中央区が最も多くて、次いで東灘区・兵庫区といったことになっておりまして、多くの区で、駅から500メートル未満の物件の割合が50%を超えているといった状況です。それが賃貸物件についての傾向です。

売物件についてですが、これは東灘区が最も多くて、次いで北区、中央区といったものになります。駅から1キロを超えるような物件についても、北区や、西区、垂水区、須磨区などの郊外のものについては、駅から1キロを超える物件の割合についても高くなっているという状況です。

23ページについては、1年以内に成約した物件、めくっていただきまして24ページが、1年以内に成約しなかった物件です。これについては、23ページと比較して見ていただいても、特段駅から遠くなると成約しなかった物件が非常に多くなるといったような顕著な傾向というのは出ておりませんで、成約しなかった賃貸物件についても、中央区が最も多くて、次いで東灘区、灘区といった割合、成約しなかった売りの物件についても北区が最も多い。駅から1キロを超えるような物件についても、北区や、東灘区、須磨区では多くなっているといった状況です。

続いて25ページ目、レイنزに登録された旧耐震基準の売りの物件になりますが、これについては、旧耐震基準のものをブルーで示しておりますが、中古販売のマンションの数が多い区は、東灘区、垂水区、須磨区です。

逆に旧耐震基準の中古販売一戸建ての数が多いのは、北区、垂水区といった状況です。

ページをめくっていただきまして26ページ、上がインスペクションの課題について、左側は事業者が感じている課題というところになります、「制度がまだ認知されていない」「宅建業者が消極的」「売り主・買い主が消極的」といった回答が多くなっております。

右側が、インスペクション実施件数ゼロの事業者が調査を実施しない理由ですが、「建物状況調査の依頼が見込めない」や、「採算に合わない、売上に貢献しない」といったような割合が比較的高くなっております。

その下は、既存住宅売買瑕疵保険の状況について、これは事業者や、事業者団体に対してヒアリングをした結果であります。消費者へのメリット・訴求ポイントとしては、「目に見える形での安心の提供ができる」といったことがありまして、事業者のメリットとしても、「他社・他物件との差別化が図れる」ということで挙げられておりまして、実際に取組み例としても、買取再販をメインでやっている事業者などでは、新耐震基準の物件については、全件この保険を付保して、耐震等級、フラット35などとあわせて、瑕疵保険の付保をその物件の売りとして販売を行っているといった事例があります。

ただ、一方で付保しない理由、阻害要因としても費用対効果の問題が挙げられていまして、旧耐震基準の築古物件などについては、保険加入の基準を満たすためのリフォームのコストがかかりすぎるといったところで、なかなか費用効果的に問題があるといったところ、また、住宅取得者が保険の存在を知らない場合が多いといったところが阻害要因となっています。

続いて27ページ目、取得・入居希望者の意向ですが、リフォームされた中古住宅の購入などへの関心ということで、「関心があり検討している」「関心はあるが検討していない」あわせて、「関心あり」の方が全体の大体7割ぐらいといった状況です。

神戸市で調査をしている新築住宅と中古住宅の取得希望ですが、「新築・中古にこだわらない」方というのが6割、「主に新築住宅希望」が3割といった状況です。

ページをめくっていただきまして28ページ目、上が新築か中古かの選択理由ということで、左側の棒グラフが、中古住宅にしなかった理由ということで、新築住宅を取得した世帯が中古住宅を選ばなかった理由ですが、「新築のほうが気持ちいい」というのが割合として高い。また、「リフォーム費用などで割高になる」、「隠れた不具合が心配」といったところが高くなっております。

右側が、中古住宅を取得した世帯が中古住宅に決めた理由になりますが、「予算的にお手頃であった」、「新築にこだわらない」、また「リフォームで快適に住める」といった意見が多くなっております。

28ページの下にまいりまして、理想の住宅として求めるものです。意見として多いのは、「広さ・間取り」、「価格・家賃」、「駅から近い」といったものが5割程度ということで、高くなっている状況になっております。「新築である」ということについては、3%ぐらいということで、比較的

くなっております。

続いて29ページにまいりまして、若年子育て世帯についての住まいの現状と意向です。

上が人口と世帯数の推移で、人口については約153万人ということで、減少傾向。世帯数については、平成30年で約72万世帯ということで、増加傾向ということになっております。

その下、5歳階級別の転出入（住み替え）の傾向ですが、未就学児である、小学校低学年ぐらいの「5歳～9歳」、また中学生ぐらいの「10歳～14歳」といったところについては、比較的転出入の数が少ない傾向となっております。逆に「20歳代」が転出入が多いということで、以降減少傾向になっております。

30ページにまいりまして、他都市への転出入の傾向ということで、上が転出、下が転入の状況です。赤で囲っております転出、転入ともに近畿圏内への転出入が約半数ということで、阪神間6市など、大阪府、東播磨海部についても比較的割合が高いといった状況です。

31ページ目にまいりまして、住宅の所有別の居住年数ということで、上が民営借家に住まれている方の居住年数、下が持ち家に住まれている方の居住年数ということで、借家については「10年未満」の方が大体5割、下の持ち家の方については居住年数「10年以上」という方が大体7割ぐらいといったことで、持ち家の方のほうがやはり居住年数が長い、定住される割合が高いといったことになっております。

続きまして32ページで、子育て世帯の住まいの現状と意向についてです。

上が子育て世帯の住まいということで、所有形態別に見たものですが、子どもの年齢にあわせて傾向を見ておりますが、子どもの年齢が低いほど持ち家以外の住まいが多い。逆に、子どもが大きくなると持ち家住まいが多くなる傾向となっております。

その下については、所有形態別の住宅希望ですが、持ち家以外のものになりますと、比較的規模の小さい住宅が多いという状況です。

33ページにまいりまして、今後または将来の住み替え、リフォーム、建て替えの意向についてですが、子育て世帯については、住み替え・リフォーム・建て替えの意向が、神戸市全体と比較して高い、また子どもの年齢が低いほど高いといった傾向があります。

その下、今後の住み替え方法として、「持ち家」を希望される世帯が約6割と借家に比べて非常に高く、その下、共同住宅よりも「戸建て・長屋建て」を希望される割合のほうが高く、約4割といった傾向になっています。

ページをめくっていただきまして、34ページになります。今後の住み替え、リフォーム、建て替えの目的ですが、これも長子の年齢別に傾向を見たものですが、長子が5歳以下の世帯については、「子育て・教育の環境を整える」や、「住宅を広くする、部屋を増やす」といった割合が高くなっておりまして、下にいけばいくほど、子どもの年齢が高くなるほどそれらの割合が低くなっておりまし

て、逆に、一番下、子どもが大きくなってくると、「親、子の近居・同居」や、「退職・離職後の生活の充実・平穩」などにあわせて住み替えなどを希望される割合が高いといった傾向があります。

最後、実現上の課題になりますが、これは、子どもが小さい頃から「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」や、「予算の範囲で気に入った住宅がない」といった回答の割合が高いといった傾向があります。年齢別に見ますと、子どもが小さいときほどその回答の割合が高いという状況です。

ここまでが傾向などを見ていただくデータになっておりまして、36ページからは、参考資料として現状の取組みを挙げております。36ページが神戸市の取組みで、それぞれ視点別に①空家の発生予防、適正管理、流通を促す施策に関しまして、固定資産税の納税通知書にあわせた啓発や、また空家等活用相談窓口、空家予防啓発冊子の配布などに現在、取り組んでおります。

37ページにまいりまして、②取得・入居希望者が安心して選べる仕組みとしましては、インスペクションの補助や、瑕疵保険の補助を実施しております。

38ページ、③中古住宅の魅力を発信する方策としましては、神戸市がリノベーションの事例などを紹介する『みんなでつくろう』というサイトを設けております。

39ページ、④人口減少対策としての中古住宅活用につきましては、ライフステージに応じて、新婚の時期や、子育ての時期、それぞれ賃貸住宅・持ち家にあわせて家賃補助や、リノベーション住宅の取得補助、また近居・同居の住み替え助成、結婚新生活の支援などを行っているという状況です。

39ページの下は、⑤除却で、老朽空家等解体補助事業ですが、今年度、予算件数500件に対して、実績としてはもう400件に上がっています。こういった除却の補助事業なども行っているという状況です。

ページをめくっていただきまして、40ページからが国の取組みということで、これは本会のときにも参考で挙げさせていただきましたが、中古住宅の性能表示制度や、インスペクション、売買瑕疵保険、安心R住宅、マイホーム借上げ制度などに、主な取組みを挙げています。

41ページは主な税制・金融支援の状況ということで、中古住宅と新築それぞれの状況ですが、中古住宅についても、新築住宅とさほど変わらないぐらいの税制・金融支援の状況になっております。

42ページが、固定資産税の住宅用地特例についての事業の概要。

43ページが、安心R住宅についての概要と制度の実施状況。

そして、44ページが、マイホーム借上げ制度についての説明。

最後、46ページからが、民間事業者の取組みということで、民間事業者の住宅メーカー10社が集まって、「スムストック」という認定制度といますか、取組みを行っている、そちらの制度の紹介や、あと、47ページは、神戸R不動産、買取再販事業者ですが、リノベーションの事例だけではなくて、こういった形で、暮らし方や働き方なども含めて、リノベーションの魅力を発信しているといっ

た事例について紹介させていただいています。

長くなりましたが、これが参考資料として挙げさせていただいております資料集になりまして、この概要をまとめたものがA3の資料になっております。

A3資料の上のところですが、住宅ストックの状況についてですが、これも先ほどご説明させていただきました、住宅総数82万戸に対して、居住世帯のない11万2,400戸、そのうち空家となっているものが10万9,200戸ということで、旧耐震基準の住宅が6割となっております。

さらに、その空家の内訳としまして、「その他空家」が3万5,000戸、右側の「賃貸用」や「売却用」の空家については、約7万戸ぐらいです。これについては何らかの形で流通している空家、左側については流通していない、眠っている空家ということになります。

その空家の内訳についても、さらに「腐朽・破損」のありなしで分けさせていただいております。腐朽・破損があるものについては、使えるものについては修繕などをして使っていくということになりますが、破損等がひどいものは、解体や、除却のほうに流れていく。逆に使われていない空家についても、腐朽・破損なしのものが2万7,400戸、特に戸建て等でいいますと、1万5,000戸くらいこういったものがあるという状況です。

その下は、それぞれの視点別に、今見ていただきました、左側については「その他空家」ということで、眠っている空家です。右側については、何らかの形で流通している空家になりますが、視点別に現状や、既存の取組みについて、先ほどご紹介させていただいたようなものを掲載しております。

そして、下のグレーのところは、課題ということで、それぞれ、「その他空家」の眠っているものについて、管理意識の低い所有者の方がいらっしゃったり、また、名義変更ができていない、複数名義のために今後の方針が決められないような空家など、明確に活用目的がないような空家があるといったような課題を挙げさせていただきました。

それらについての検討の論点ということで、そういった空家の流通を促すためのアプローチとして、相続に備えて早目の対応を啓発していくことであるなど、空家の所有リスクについて周知徹底を図っていく、もしくはその眠っている空家を今後、掘り起こしていくような方法などについてご検討いただきたいということで記載しております。

右側の流通している空家につきましても、制度の課題としましては、取得・入居希望者が安心して選べる仕組みとしていろいろあるのですが、既存制度の認知度の低さであったり、あと、中古住宅の魅力を発信する方策についても、新築住宅にこだわらない意識の醸成がまだまだ必要であったり、中古住宅に関心のある層の方に届く広報といったものが必要になってくる。

人口減少対策としても、住み替えを希望される割合が高い若年・子育て世帯に対して、的確な支援や、着実な定住につながるような支援が必要になってくるということで、検討の論点についても入居を促進するための支援を挙げさせていただきました。

こういった論点で本日ご意見をいただければというふうに考えております。

以上、よろしく願いいたします。

●檜谷座長

ご説明ありがとうございました。随分たくさんデータのご紹介があったので、そのデータに関してももちろん質問していただいても構わないですが、こういう実態を踏まえた上で、どういうことができるのか、すべきなのか、自由にご意見を頂戴できればありがたいと思っています。いかがでしょうか。

データは、基本的には、神戸市のものについては特に書いてなくて、全国のものについては全国の場合というふうに書いていただいているのですね。そういう理解でよろしかったですか。

●光平住宅政策課担当課長

基本的にそうですね。書いてなくても、国交省の調査など、住宅市場動向調査であったりというのは全国の数字だったりしますが、基本的には神戸市の数字と、全国は全国の表記をさせていただいています。

●檜谷座長

ありがとうございます。空家については、全国の場合と神戸の場合は少しずれもあるのではないかとこのように思っておりまして、神戸の場合は、共同住宅の空家がかなりの割合を占めています。全国的に見れば、不便な地域の戸建ての住宅の空家がかなりあるので、そのことを少し念頭にデータを読んだほうがいいのではないかと思います。そういう前提でいろいろ実態を見た上で、どういう対応の可能性はあるのか、ご意見をちょうだいできればと思います。

●平山副座長

いろいろ詳しくご説明いただいたのですが、空家対策というときに、「空家」という一つのくくりというよりは、お聞きしていると、除却対象にすべきものと流通対象にすべきものがあると思います。また、マーケットをどうするかという話とともに、神戸市の場合は、データを見ておりましたら、昔でいう住環境整備というのでしょうか。今でもそういうカテゴリーがあるのですかね。よくわからないのですが、接道不良のものが非常に多いなど、老朽化しているものが多くて、それは市場流通というよりは住環境・面整備で対応すべき話ではないかと思ったり、空家問題の中に、カテゴリーというか、除却対象、流通対象、住環境整備対象みたいな幾つかのアプローチの類型化が必要なのではないかという印象をご説明いただいたデータから持ちましたというのが1点。

もう一つとして、対策が、メニューがいろいろあって、この中で、ここは神戸市の審議会なわけですから、地方自治が何ができて、何をすべきかという議論が何となくわかっているような気もしますが、昔の住宅政策ですと、国の補助金があって、地方が補助裏を用意して、このメニューをやっていくというのは、ある程度ロジックとしてわかりやすかったんですが、マーケットに介入するときの国

と自治体の役割分担といいますか、自治体は何ができて、何をすべきかというところのロジックが、例えば、融資だったら、住宅金融支援機構さんが何かなさる。それに対して、神戸市は、意見は言うことはあるのかもしれませんが、基本的に自治体とは違うところで決まってくるわけですし、いろいろな税制の話がありますが、それもそっちで決まってくる話で、そういう条件があった上で、自治体として今いろいろおやりになっているわけですが、どういうロジックなのかと思ったりします。

あと、長くなって済みません。いろいろなことをおやりになっているのですが、何ていいますか、言葉がどう言っているのか、ヒット商品といいますか、言い方が悪いのですが、これは本当に効くなど。制度というのは、一度やり出すと、効かなくてもなかなかやめなかつたりもするので、いろいろあるのですが、自治体として、どこを突っけば一番効果があるのかというような目で見ていったらどうなのかということを感じて持ちました。

●檜谷会長

ありがとうございます。私も、とてもたくさん既に施策としておやりになっていることがあるということですので、もし事務局から、今の平山先生の問いかけに対して何かありましたら、お答えいただければと思いますが、いかがでしょうか。

●光平住宅政策課担当課長

順番にいくと、まず、カテゴリーの話ですが、我々の意図というのがいまいかかわかりませんが、この表の一番上に空家の分類をさせていただいております。その中で既に流通に回っているものは、それをしっかり活用いただくということだと思っております。一番問題に考えておりますのは、「その他空家」なんです、この中でもハード的に見たら使えるものと使えないものがある。使えないものについては、除却ということも視野に入れながら対応が必要なのだろう、そうじゃないものは流通、流通にこだわらずに、しっかり管理していただくことも含めて対応していくのではないかと思っています。

それから、カテゴリーの中で、面的整備事業の話がありましたが、今でも密集地域、一部の地域では事業を進めております。前みたいにガンガンという形じゃないですが、個別の補助メニューなども用意して対応しておりますので、それを事業として考えていく部分もあるのではないかと考えています。

それから、2つ目のロジックの部分ですが、いろいろなメニューを用意して行って、先生が言っていたマーケット・流通の仕組みの部分、そこは確かにこの議論をする中でも本質の部分ではないかと思うのですが、なかなかそのマーケットを変えていくということを一自治体で行っていくというのは、正直難しい部分もある、国の法制度等の中で対応していくべきではないかという部分はあります。

ただ、そこを活性化させていく中では、いろいろなインスペクションや、瑕疵保険などもそうです

が、支援メニューというものがあまして、国で用意していますが、それをより促進していくためのマーケットを活性化させていくため、補完的な役割を自治体でもしっかり果たしていけるのではないかと考えております。

融資なども例に挙げていただきましたが、住宅金融支援機構などとは我々は一定の連携もしております、話が長くなって申しわけないですが、例えば、39ページの取り組みの中でいいますと、上の人口減少対策の中でメニューが、真ん中の緑のところを見てもらうとわかりやすいのか、この中で助成制度、神戸市の補助制度を設けております。②の子育て支援リノベーション住宅取得補助制度、それから③親・子世帯の近居・同居住み替え助成事業、こういった助成事業の対象になる物件で、住宅金融支援機構融資を借りているようなものについては、住宅金融支援機構と協定を結んで、利率を若干引き下げていただくような、そういう取り組み。住宅金融支援機構は、神戸市だけではなくて、全国的にそういうメニューを用意しております、そういった中での連携なども行っているというところ です。

あと、最後、ヒット商品という話がありましたが、いろいろな制度を用意している中で、例示になりますが、人口減少対策でいうと、先ほどの2ページを見ていただきますと、いろいろな補助メニューを住み替えに対して用意させていただいています。これは中古住宅の取得だけではなくて、賃貸も含んだ補助メニューですが、こういったものについては、我々が想定しているような件数が一定上がっているのではないかとということと、あと、人口定着という側面から見ていくと、過年度からやっているような事業については、5～6割の方が市外から転入いただいているという状況もありますので、そういう部分で一定効果があるのではないかとということであったり、あとは、今年度からは持ち家に限定した施策も挙げてますので、そういうところも今後、定住ということに着目して力を入れていくべきところではないかと考えて進めております。

済みません。長くなりましたが、以上です。

●檜谷会長

ありがとうございました。平山先生、よろしいですか。

●平山副座長

長くなって済みません。自治体というか、公共セクターが、どういうロジックで何をすべきかと考えた場合、わかりやすいのは、もう一つの部会で議論になっていた住宅セーフティネット制度だと思いますが、あの制度が空家を使ってやるということになっていて、なかなか進んでない現状があるわけです。

空家の活用にしても、空家活用それ自体が目的であるはずはなくて、何かのニーズを満たすために空家を使うと思うのです。そういうときに、公共セクターの重要な役割として、住宅確保要配慮者の住まいを安定させるというのは、公共セクターの紛れもない重要な役割だと思っていて、そこです

ね。そのニーズと空家がなかなか結びついていかないというところですね。だから、もう一つの部会の議題かもしれないのですが、その辺は、やはり役所の役割として重要なのではないかと思います。

●檜谷会長

ありがとうございました。ここでは大きなテーマが「ストックの流通」ということになりますが、いろいろなところが関連しているということは認識しておく必要があるのではないかと思います。

いろいろな角度からご意見、ご質問等ございましたら、お願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

●清水委員

本当にたくさんの資料でご説明いただいて、幅広い知識がついたと思うのですが、このグループの担当が「ストックの流通」であって、ましていろいろな分類がある中で、その「空家」というところが、やはり焦点になるのではないかと感じています。私は市場に任せられるものは、やはり市場に任せて、民間で行うのがいいと思っているので、そうでない、手の回らないところがどこなのかということをしっかり見極めなくてはいけないのではないかと感じています。

その中で、「その他空家」についての現状というのが、今回いただいた資料ではわかりにくかった。どういう立地分布になっているのかであったり、接道のところなどお話があったのですが、立地条件、その他空家が一体どういう状況にあるのかということをもう少し知ってからでないと、では、そこにどうしていったらいいのかという施策の議論というのは難しいのではないかと感じています。

その上でですが、全体を見せていただいた中で、資料のご説明から何となく私が感じたのは、小さいお子さんのいらっしゃる家族世帯を、なるべく持ち家に住んでいただいて、長く神戸市に住んでいただきたいというような方向性なのではないかと思うのですが、そういったとき、小さいお子さんがなぜいらっしゃる家庭が家を持たれるのか、なぜそのタイミングなのかと思うと、恐らく小学校に上がられる就学だと思うのです。そうすると、選択肢の中で教育環境であったり、図書館、そういった福祉施設や、学童などの立地、もしくは質の問題というところも見られるのではないかと考えると、果たして市全体で見ていくのがいいのか、区別でデータも出していますが、もう少し区の状況であったり、そういったところも知っていくほうがいいのではないかと感じました。

おもしろいなと思ったのが、都市の中心部のところで空家が多くて、なおかつその状況が余りよろしくないというところですね。「都市内の中心市街地」という区分があったかと思うのですが、20ページなど、そのあたりからでしょうか。これは、少し質問になるのですが、神戸市の場合の「都市内の中心市街地」というのは、どういったところがここの区分けに入ってくるのかを教えてくださいました。

●光平住宅政策課担当課長

「都市内の中心市街地」、実は厳密な定義というのは正直なくて、これはどのように出てきている

かということ、住生活総合調査のアンケート項目になっておりまして、回答者がどう理解して答えたかということになってきます。勝手なイメージからいうと、「都市内の中心市街地」というと、主要駅周辺ではないかと。これは個人的な感覚にはなるのですが、そういう感覚は持っているんですが、実際この分別は、アンケート調査票に基づいてこういう単語が出てきておりまして、回答者の方が判断して回答されているというのが実態です。

●清水委員

この図でそのパーセンテージが出てるのですが、この割合というのですか、それぞれの住宅がどのくらいこれに該当するのかがよくわからないと思いついて見させていただきました。そういうのをあわせて実数も入れていただくと、どれくらいの数の住宅が例えば「中心市街地の住宅」に入っているのかがイメージしやすいのではないかと思います。

●檜谷会長

いずれにしてもこれは回答者の評価ということでご理解ください。

●加茂委員

どこまで踏み込むのかということのを少し迷いながらの発言なのですが、先ほど、除却対象や、流通対象、住環境の問題の対象であるなど、その住宅のほうをカテゴライズするということがとても重要だなと思って聞いていたのですが、同時に、所有者の状況によって同じハードであってもものすごく扱われ方が変わるので、そのマトリックスではないかと感じていて、ハードの状況が、どれくらい破損があって、流通対象なのかどうなのかという、そういう家のほうに視点を向けたカテゴライズも必要であると同時に、持っている人の状況がどういう状況なのかということをもう少し踏み込まないと、もう進まない状況になっているのではないかと、というのを空家問題に関しては感じています。例えば、本当に豊かな方で「どうでもええねん。放つといて。税金がかかるかもしれへんけど、もうええねん」みたいな人は、「このままに置いておいたら損ですよ」みたいなことをどんどんアピールして、「あんた、そのままにしておいたら大損しますよ」というような施策を展開したらいいのかもしれないが、本当に困っている人、お金もないし、所有者もお兄ちゃんとお姉ちゃんと意見が違うし、どうしたらいいのだろうと本当に困っている人に対しては、助ける、救いの手を差し伸べるという視点がやはりどうしても必要。

例えば、相談窓口もあるのですが、もう一歩進んで、コーディネーターを養成して、その空家コーディネーターが派遣されて、その状況を解決していくというところに一つ行政が踏み込んでいくなど。そこも、私、どこまで自治体がそんな人の個人的なところに踏み込んでいくのかというのは、本当に迷いながらの発言だというのはそこなのですが、人の状況に合った施策の展開という視点で、今、何ができていて、何が必要かという整理をしてみるというのも一つあるのではないかと感じました。

●檜谷会長

ありがとうございます。神戸の場合は、すまいるネットがあり、市民からの相談を直でワンストップで受けていらっしゃるし、いろいろな情報提供もされているのですが、そういう中で、今、加茂委員からご提起いただいたことというのは、どういう感触で見えらっしゃるのか。そういうことも含めて、事務局のほうから状況を教えていただければと思いますけど、いかがでしょうか。

●光平住宅政策課担当課長

神戸市は、すまいるネットのほうに、空家・空き地活用相談窓口があって、よくお世話になっておりますが、状況でいいますと、一般相談を受けて、その上でさらに詳しい相談が要るのであれば、事業者の方とつないで提言までしてもらうようなことまで今やっていて、多分今のご意見は、さらにもう一歩踏み込んだということだと思っておりますが、済みません。今の時点でできる、できないというのは言えないのですが、貴重なご意見としていただきたいと思っております。

●檜谷会長

ありがとうございます。でも、他市に比べると、かなりもう進んだことを神戸の場合はやっているのではないかと認識しています。それをさらにどのように改善できるのかということがまだ課題としてあるのではないかとご提起ですね。

ほか、どんな観点からでも結構です。

●判治委員

空家の発生予防と適正管理というところも視点にあがっているのですが、その中で、神戸市外に所有者が住んでいて、実際に空き地や空家が神戸市にあるという問題があるというところですが、そのような方へのアプローチというのは、この「固定資産税納税通知書を利用した啓発」というところに含まれているのでしょうか。どういう啓発をされているのかと思ひまして、少しお尋ねさせていただけたらと思います。

●今井空家空地活用課長

まさに固定資産税納税通知書であれば、住宅を持っている所有者の方にそれぞれ行きますので、神戸市内外を問わず行くということで、一番効果的だと考えております。相談に来られている方も、かなり納税通知書を見られていて、同封しているチラシを見て、すまいるネットのほうに連絡していただいておりますので、非常に効果的ではないかと。

あと、納税通知書の配布先などを調べると、比較的神戸の場合ですと、市内に持たれている方の割合が結構高いということもありまして、そのあたりどうするかということで、逆に、インターネット広告というのを今年度からやり始めてまして、それは、皆さんのスマホで検索すると、広告が入ってくると思うのですが、例えば、「空家」で何か調べたというような実績に応じて、すまいるネットの窓口を紹介するような広告もしております、それでかなり相談件数もまた伸びてきているという

状態です。今年度からスタートした制度ですので、さらに何かできるのかどうかということも、我々のほうも検討してまいりたいと思います。

以上です。

●判治委員

ありがとうございます。では、神戸市外に住んでいる人も一応神戸市のそのすまいるネットを案内しているということになるんですか。一応そこに来てもらってという感じになるんですか。

●今井空家空地活用課長

電話等でも対応はしております。

●判治委員

わかりました。ありがとうございます。

あと、もう一点としては、結局、空家の予防啓発冊子などの配布をされているとは思いますが、結局、これって、空家になったら大変という話になるのですが、今、空家問題に取り組んでいると、お金がないことで、結局、出口がない。売れない、貸せない、除却もできないというのが多くて、空家などそういう不動産を持っていることがデメリットみたいなイメージがついている面もあって、その啓発をすると、逆に子育て世代が家を買って住んでくださいというところに関しては、今度はデメリットに感じとられてしまいかねないというところもあるのではないかと思って、なかなかそのバランスが難しい。

不動産を買うと、今度、その買った人が、今、子育て世代が買いますけど、これから人口が減って行って、中古住宅を買って、この人たちは、出口がどうなるんだろうという心配があると思うので、ここは解決策もなかなかなくて、難しいとは思いますが、うまく不動産などの出口みたいなものが設けられないと、なかなか「これから家を買おうかなあ」という人も増えにくいのではないかという気がしています。

●檜谷会長

ありがとうございます。これはなかなか難しい問題で、住宅を持つことのリスクですね、今ご指摘いただいた点は。ただ、一方で、一般の居住者の方は、広い持ち家が欲しいと、特に若年子育て世帯はそういう志向性が結構強い。価格面で、新築よりも、中古でリフォーム、リノベーションしたほうが優位にあるということをごちらとしてはいろいろアピールしたいというようなことがあって、だけど「こういう住宅は取得すべきではない」みたいな情報もあわせて丁寧に行政としてはサポートしなくてはいけないのではないかと。非常に難しい課題と認識しました。

ほかに、どんな論点でも結構ですので、ご意見ございましたら。

●杉本委員

私は、兵庫県建築士会というところから来てまして、その中でも阪神支部という一番大阪寄りの中

にいます。そこで、尼崎市の空家問題などによく接することがあるんですが、そういうところと比べますと、今、見せていただいたデータで見ると、大して困っていない、神戸市ってとてもいいなと思ってしまったのです。尼崎市の空家問題などで建築士として呼ばれていきましても、本当になかなか対策というのはなくて、安い解体業者さんを紹介するぐらいしかできることがなかったりします。そういう意味では、神戸市って全然違うとは思いますが、先ほど加茂委員が言われたように、このまま置いておいたら大損みたい、このまま置いておいたら大変なことになるという、そういう啓蒙みたいなことは必要でしょうし、それから、尼崎というまちの成り立ちから来るそういう都市の問題というのがあると思うのですが、やはり神戸市も、非常に傾斜地で住宅改修等になかなか手間がかかる、特に垂水区などが多いでしょうし、あるいは、ある一定時期とてもたくさんの人口が入ったために、大きな団地等が問題になっているという、神戸市独特の問題に対する具体的ないろいろなアイデアなどがもっとどんどんできたらいいなと思いました。

それから、すまいるネットという制度があって、それが神戸市は非常に進んでいるなということ、その一方で、そういうところに行く人は、かなり興味を持った人じゃないと、なかなかアプローチできないので、今言われた不動産の税金の通知のところ、そういうものをリンクさせていくというお話も非常にいいなと思っております。

●檜谷会長

ありがとうございます。立地の問題ですね、条件不利地域など。人口がどんどん増える時期に開発した、少し不便な団地の問題や、傾斜地の問題、そういうところに立地するストックの問題をどうするのか。これは駅からどれぐらいかという距離だけでは図れない問題です。そういうところも少しどういう対策があり得るのか考えておく必要があるというご指摘だと思います。

●杉本委員

「住み替え」みたいなものと一緒にリンクさせていってもいいのではないかと思います。子育て世代は、山の遠くの大きな敷地の場所に行って、年配の方は、そういう便利なところに住んでいただくというようなシステムを何か考えられたらいいなと思います。

●檜谷会長

ありがとうございます。移住・住み替え支援機構のシステムだなど、そういうものがいろいろ参考にはなるのですが、これも余り皆さんに知られてないという課題がありそうですが、いかがでしょうか。国のこの制度について。

●光平住宅政策課担当課長

そうですね。結構よくできたシステムだとは思いますが、聞いている話の中では、一定の耐震性を求められるということが1点と、あとは事務手続きが大変だという部分もあると聞いておまして、そういうこともあって、なかなか伸び悩んでいるのではないかと。神戸市でも、すまいるネットなど

で積極的にPRはしているのですが、なかなか実績が上がらないというのが今の状況です。

●檜谷会長

そのあたりについても、もっと実績が上がるように、あるいは、もっと違うスキームがいいよというようなご提案も含めて、何かご意見があればありがたいのですが。

どうぞ、不動産事業者さんのほうから。

●高野委員

宅建協会の高野でございます。私、不動産業界ですので、直接これらにかかわるのですが、今回「住宅ストック流通促進」ということで、僕らでいう住宅ストックというと、売り物件で売れてない物件をどうやって売っていきこうかというようなストック住宅を考えるのですが、今回、見ると、その他空家から賃貸、売却と、すべてのものに対して促進するという形ですが、なかなかこれは難しいと思います。どこかに絞っていかないと、売却にしても、賃貸にしても、空家にしても、いろいろな空家がある中で、それを全部一遍にやるということは、なかなかできないのではないかと思います。

私も今、すまいるネットのほうで「空家対策」に行かしてもらった中で、非常にジレンマがあった。なぜかという、今回、ストック住宅の流通促進については、「空家対策」というのは外さないと、これは無理だと思うのです。なぜかという、「その他空家」の中から流通させて、私はそれで今すまいるネットでやらせてもらっていて、それで結構成果が上がってきているのですが、その眠っている空家を起こして、賃貸物件になる、売買物件になっていくわけです。そうすると、今の人口が減っている中で今度は何が起こるかという、賃貸物件・売買物件がダブってくるのです。おかしな話です。そうなる、それは「空家対策」ではないのです。そういう物件が出て、そこにだれかが住めば、その空家は当然解消されますが、その人が従前住んでいた家が空家になる。

本当に空家対策というのは、どういうものなのか。除却も大事だと思うのですが、実際に除却するところというのは、再建築が不可であったり、利用できないところを、どうしようもないから、結局つぶして更地にする。では、そういう再建築できないような土地・空き地が多くできて、それでもいいのか。人間が住んでないと空家になるのだったら、人間を増やすしかないのではないかと思います。

確かに神戸市では、いろいろな施策で人口が増えるようにしているかと思うのですが、もっと広くいうと、日本の人口なんて変わらない話になってくる。そうであれば、当然神戸市のことを考えるのだったら、他府県・他市から神戸に入りやすいような両方の面でやっていく。人も入れながら、こっちも供給できる物件をどんどんつくっていくという両面性でやっていかないと、なかなか難しいのではないかと考えております。

●檜谷会長

ありがとうございます。人口が増えないと、問題の根本的な解決にならないというご指摘かと思いますが、それもあわせてこれは進めていきたいということですよ。特に若年世帯が神戸市を選んで、

ここに定着されるということとストック活用ということと一緒に抱き合わせて進めていきたいという、そういう意図で事務局はお求めになっていらっしゃる。

●砂原委員

基本的には今のご意見は私も同感なのですが、ただ、人口が増えるかということ、難しいと思うのです。その特に同感だという部分は、やはり空家の問題と住宅ストックの流通という問題をセットにするのがいいのだろうかということでありまして、住宅ストックの流通というものを考えるのであれば、既に今住んでいらっしゃる方々も含めて、空家ではなくて、十分に資産性の高いものというのをいかに流通させるかということが重要なのではないかと思います。

お話を聞いていて、感想めいた話になってしまうのですが、ある程度高齢になって、子どももいなくなった、家が広いみたいなところを、若年で実際に広い家が必要な人たちに持ち主を変えていく。所有という形態をとるかどうかわかりませんが。それを考えたときに、実は私の住んでいるところも比較的広めのマンションなんですけど、25年ぐらいたっているところですし、高齢者ばかりです。小学校から徒歩3分ぐらいのところなので、若い人に自分も含めてとてもニーズはあるのですが、ほとんど高齢カップルが住んでいるようなマンションなので、一つ流通を考えると、今の居住者の行き場がないと相当厳しいということがある。流通を考えて、持ってる家を売っていただく、より必要な、適したといいますか、広さの面で適した人たちが住んだほうがいいのではないかと。そのほうが効率的ではないかというのは当然あるのですが、その売った人が、きちんと売れてよかったというだけではなくて、その後の不安があるというのが恐らく一つの問題なのではないか。

住宅ストックの流通ということを考えたときに、売った人たちの後の住宅について何らかの見通しというか、例えば、政府がやっている賃貸公営住宅みたいなものが広範囲にあればいいのかもしれませんが、残念ながらそういうわけではありませんので、そのあたりをどのようにフォローするかというのも重要なポイントではないかと思います。恐らく、どちらかということ、既に空家になっている人たち向けの話というのはいろいろあると思うのですが、これから売ろうという人たちに対する何らかの配慮みたいなものも必要なのではないかと。

以上です。

●檜谷会長

ありがとうございます。重要なポイントを指摘していただいたかと思います。全体人口がとても高齢化している中で、これから何もしていないでいると、空家のリスクが高まる可能性がすごくあるわけで、そうなる前に対応していく必要があるということですね。特に高齢者の住宅のミスマッチの問題がいろいろ言われて、国も制度を持っているのですが、今の時点ではあまりうまく活用していない。これをどのようにうまく動くようにしていくのかということは、いろいろ政策的に工夫の余地があるのではないかと思います。

●山鹿委員

だんだんしゃべるところがなくなってきたなあと思っているのですが、一番最初の自治体のできることというところで、公共だからできるというところもあるのですが、一般のマーケットが存在するけれども、そこがうまく回ってない場合に、少し背中を押してやる、ノウハウを少し教えるなど、いわゆる今はやりの「ナッジ」というものですが、そういう役割は多分これから出てくると思いますので、必ずしも最後まで面倒をみるということではなくて、少し仕掛けをしてやるという役割も結構あるのではないかと考えております。

そういう点でいくと、「子育て世代」、などのように余りターゲットを絞り込まないというのでもいいのではないかと考えています。例えば、若い人で、子育てというのはわかるのですが、半分弱のところが未婚・独身ということですから、そこを捨てるというのも少しもったいないのではないかとというのが一つ思います。特に、神戸市というのは、大きな市ですから、いろいろな人が出入りするということがありますので、さまざまな人たちをターゲットにするというのも一つではないかと考えています。特に便利なところというのは、子育て世代にとっては、余り敬遠して、周辺に逃げる傾向があるので、そういう便利さ、少々騒がしくてもいいというところをターゲットにするというのでもいいのではないかと。だから、独身であってもいいし、あるいは外国人の方であってもいい。住宅はいろいろなのがあってマッチするかどうかというのがあるので、むしろターゲットをさまざまに変えるというのでもいいのではないかと考えています。

あと、集合住宅に関しましても、ノウハウを教えるというところで、例えば、定期借家など、契約というのを進めていって、短期であっても使ってもらう。とにかく定住など、そういうことを少し外すと、うまく回り出す部分というのがあるのではないかと少し思いました。

それから、最後は、心理的な面の影響というのをこのアンケート結果を見ていて思ったのです。1年以内だと、かなり契約数が出るのだが、1年過ぎると減ると。つまり、「空家」という言葉がつかない前だと結構契約されるのですが、「空家」となると契約されないなど、そういう心理的な面。

あと、それから、冒頭に檜谷先生からありました、震災25年ということですから、震災を経験している物件というのはどうなのだろうか。私、兵庫県に住んでないのでわかりませんが、何となく敬遠される傾向にあるのではないかと。インスペクション等々ありますが、このグラフを見ていると、平成7年より前の住宅です、これ全部震災を経験していますから、そこをわざわざ買うかという、そういう心理的な面ですね。それが外から来る人も、中に住んでいて震災を経験している人も、どちらにもあるような気がしますので、その影響というのは大きいので、それより古い住宅というのは、なかなか難しいのではないかと、そういう感想を持ちました。

以上です。

●檜谷会長

ありがとうございます。もう少し視点を広く持つてはどうかということかなと理解しましたが、「子育て世帯」というのがとてもキーワードとして大きいので、もう少し多様な方を念頭に置くと、いろいろなストック活用というのはもっと進むかもしれないというご指摘、あるいは、集合住宅・賃貸に関して定期借家ということが、まだ余り知られていないのではないかとご指摘等いろいろございました。

それから、ストックの質に関してですが、これは住宅政策としては非常に重要なテーマで、耐震性能がしっかりあるというようなこと、そのアピール。あるいは、もしないのであれば、それを改修していく必要があるわけで、そこをどう進めて、どなたにでも「これは安心して、自信をもって供給できる物件です」と言える、そのあたりは非常に重要なポイントかなと思います。もし事務局のほうから、今の取り組み等で何かありましたら。

和田委員、どうぞ。

●和田委員

本当に話すところがなくなってきたのですが、先ほどから出ていて、ご指摘が何回かありましたように、空家問題という、すごくいろいろな状態の場所によっても違うし、その建物の状況によっても違うということで、イメージがとても広いと思うのですが、どこに、どういう状態の空家があるのかというようなことが、とても重要だと思います。たとえ壊れてなくても、恐らく神戸市も、都市空間向上計画ということで、どこを積極的にまちとして維持していくのかというようなことも考えなくてはいけない時期ですので、例え状態が建物単体でよくても、場所が違えば話が違ってくるわけなので、どこにどういう状態の空家があるのか。特にニュータウンなどですと、団塊の世代が年を取って「空家予備軍」ということも非常に大きいわけです。そういう意味で、どこにどういう施策を打っていくのかということを考える、そのために、どこにどういう空家があるのかということを量的にある程度地図化したような状態で検討していくことが重要なのではないかと思います。

私、日ごろニュータウンの空家問題など住み替えについて少し考えているものですから、どうしてもその辺のことが気になるのですが、状態がいい一戸建てなどが、結構ニュータウンに多いのではないかと思います。そういう場所では、利活用していくために、そのままにしておくと、とんでもないことになるという、そういう啓発はもちろん重要だと思います。そのプラスアルファというか、利活用したらいいことがあると。例えば、まだ余りそういうことは事例として出てきていないのかもしれませんが、値引きする不動産だけではなくて、例えば、自分が高齢者向けの住宅に住み替えて、もともと住んでいた一戸建てをうまく利活用して、そして賃貸収入で年金を少し補充できるというようなことなど、住み替えがしやすかったというようなことがうまく例として出てくるといいと思うのです。不動産を活用して自分が幸せになる老後が送れる、入ってきた人は広い住宅を割安な価格で若い

世帯なり何なりが使える、そのようないい循環をぜひ生み出していただきたいと思います・そうした点で本当はマイホーム借り上制度みたいなものがうまく機能すればいいなと願っているのですが、なかなか動いていないようだということがとても課題だと思うので、手続きが難しいなど、先ほどお話がありましたが、これから良い状態の比較的新しい一戸建てを高齢者が手放していく時期でもあると思いますので、いま一度どうやったらうまく回っていくのかを検討していただきたいと思います。

●檜谷会長

ありがとうございます。立地条件を念頭に施策を組み立てていくべきだというご意見かと思えます。

●加茂委員

一つだけ少しお伺いしたかったのは、住宅ストックの流通促進のためということなのですが、その「住宅ストックの流通促進」はどこまでの範囲なのか。これを見ていると、住宅というのは、あくまで最後まで住宅だという前提で資料があるのですが、例えば、オフィスにする、ケアセンターに使っていいです、商店にしてもいいですなど、展開していったときに、それは住宅ストック流通促進の住宅政策の範囲なのかどうなのかということ、どのように方向性を考えているのか。

今、高野委員、砂原委員、山鹿委員も、ターゲットをもっと広げるべきだと、本当に人口が増えない限り、家として使うのだったら、人が増えない限り無理ですというのがあるのであれば、住宅外利用というのをも促進していく。それでいくと、もしかしたら職住近接のニーズを満たすこともできるかもしれないということもあると思うので、資料を見ていると、住宅外の利用というのは余り何もないような気がするのですが、それについてはいかがでしょうか。

●光平住宅政策課担当課長

議論のメインのターゲットは、「住宅利用」ということを想定して議論をいただきたいとは思っております。当然その中で、転活用の話、例えば商店利用するなどという話は、神戸市も取り組みしておりまして、いろいろなメニューも用意しているのですが、そこは大事な議論だと思っているのですが、空家の絶対数に対してボリューム感を出すのがなかなか難しいというところがあります。そうしたボリューム感も含めて、この場では「住宅利用」というところをメインに考えておりましたが、転活用ということも含めて意見をいただければ、それはありがたいと思います。

それから、山鹿委員からおっしゃっていただいた話の中で、マーケットが回っていないところに少し後押ししてそこを回していくということ、それが本当にこれから大事ではないかと思っていますので、そのような部分でもいろいろなアイデア等があれば、意見をいただければありがたいなと思います。

●檜谷会長

ありがとうございます。

では、清水委員、どうぞ。

●清水委員

いろいろな委員からあったように、私も、幅広いターゲット、ぜひそれを考えたほうが良いと思っ
ていて、子育て世帯というのは、今から絶対的にどちらかというとなくなっていきます。世帯人員
数の推移というのがデータで出ていたと思うのですが、単身世帯がこれから増えるというのが出てい
るわけですから、そのあたり、世帯人員の構成人数ですね、このあたりもどう見ていくのか、広げれ
ばいいのかというのもまた議論としてはあるのではないかと考えています。

高齢者の方が便利なところに移りたいという、そういうニーズがなぜ出てくるのか。先ほどマイホ
ーム借上げ制度が回らないという話がありましたが、もちろん周知もされていないのではないかと
思うのですが、高齢者の方々が住みにくいところに若い世帯が果たして住みたいと思うものなのかとい
うことを私は感じていて、車がないとかなり不便であるなど、主婦の方がいらっしゃるという前提の
まちづくりというか、住まいになっているのではないかと思います。

その中で、これから働く世帯、共働きというところが多い中で、あの制度は、私としては、有効な
部分はあるかとは思いますが、すべての家に、「あの物件は郊外地で広いから、こんなにすてきな
のだから、子育て世帯、どうぞ」と言われたところで、私としては余り魅力を感じません。ですので、
そのあたりは、多様なライフスタイル、多様な世帯がいるということを踏まえるべきではないかと感
じました。済みません。感想です。

●檜谷会長

ありがとうございました。いろいろな論点が出ていて、もちろんストックの活用ということでは
ば、住宅以外にもいろいろな用途、活用というのか、場所によって、それこそ地域ごとにいろいろな
ニーズがありますよね。小規模な地域密着型の通所介護施設なども、住宅などを活用して、いろいろ
なところで、地域で整備されたりもするようになってきていますので、例えば、高齢者が多いところ
で空家をそのように活用していくというのは、活用の方法としてはあるのではないかと考えています。
ですから、地域ごとに何が一番求められているのかというのは、一方で持っていたほうがいいの
ではないかと考えています。量としてはそんなに大したことはないというのは、確かにその通りです。で
も、神戸の場合は、ストック活用は他のまちに比べると、できているとお思います。中古住宅活用の
利率は非常に高いので、市として、あとどれぐらい戸数を解決するのかというような、そういう目標
の出し方もあるかもしれませんし、どれぐらい可能性がある住宅が出てくるのか。今、眠っているけ
どそういう可能性のある住宅もたくさんあるよという議論もあったので、空家だけではなく、そうい
うことにも射程を広げて考えていただければいいのではないかと考えています。

ほか、ご意見、言い残したことがありましたら。

●平山副座長

空家にいろいろなパターン、種類があるという話がいろいろ出ているのですが、その空家の発生経路で考えた場合、これから大きくなるのは相続だと思います。死亡数がぐっと増えて、相続件数が増えていくと思うのです。空家が利用されていない原因として一番多いのは「物置として必要だから」となっていますが、これは要するに片づけられないという人がかなり多いのではないかと考えており、一つの類型としては相続、すまいるネットでそういう相談もなさっているのではないかと考えているのですが、そのあたりを重点的に相談に乗っていく。あるいは片づけの補助というと変かもしれませんが、知り合いにも結構多いです、家を相続したが、物がたくさんあって、しかもまだ気持ち的にいろいろなこともあり、片づけられなくなって、結局、空家の期間が長くなっていくというようなパターンもあって、一つの類型としてそういうのがあるのではないかと考えました。

●檜谷会長

ありがとうございます。

それから、もう一つは、今、災害がどんどん激甚化していますので、いろいろなリスクを持つことになる。空家にしておいて、その住宅がほかの方に被害を及ぼす可能性もあるから、そういうことももっと啓発していくのが大事ではないかと。いろいろな意味で、できるだけ活用しましょうという広報というか、そこは重視していただく必要があるのではないかと考えました。

そうしましたら、大体予定していた時間ですかね。

ほか、よろしいでしょうか。

どうぞ。

●砂原委員

最後に、平山先生からも、空家の問題をどのようにしていくかみたいな話があったと思うのですが、現況の住宅など、建物の形態にどれだけこだわるべきかという論点があると思います。つまり、ストックとして今あるものをもちろん活用するというのはあるわけですが、極端な話、行政が買って高く売るみたいなのをやっていいのかもしれませんが、実際そういうことは多分できないというか、難しいと思います。そのときに、既にあるものの価値を高めるような変更といいます、使えなくなってしまっているものであれば、例えば、長期的に土地を集約することでその価値を高めるのだというやり方もあり得るわけで、隣の人が空家となってしまった土地を取得して、より余裕を持った住宅をつくるなど、そういったこともある意味では住宅ストックの価値を高めるということにつながると考えますので、現況だけにこだわる必要はないのではないかと考えます。

●檜谷会長

貴重なご意見をありがとうございます。実際そうですね。隣の人にまず買っていただけませんかということって多いですね。そういうものもどんどん進めていくことも大事なので、空家になってい

ること自体をととても問題視することもないかもしれないですね。そういう解決策があるということですね。

ほか、よろしいでしょうか。

●山鹿委員

一つだけ、簡単なのですが、さっき副座長が言われたところは、僕も結構大事ではないかと思っていて、私は団塊ジュニアの世代なんですけど、私の親世代が年齢が高くなってきており、その人口がとても多い。いわゆる終活ですか。人生を閉じるにあたってというときに、ひょっとしたら、この防止策ということで、大量に住宅が空家として出てくる可能性もあるので、その人たちに、家の譲り方や処分の仕方など、まだ動けるときにノウハウを与えるというのは、とても大事ではないかと。あと10年ぐらいすると本当に動けなくなる人が増えてくるので、そういう意味では、早目の対策が大事ではないかと思いました。

●杉本委員

今言われた10年ぐらいというのとまさに同じことなのですが、やはり将来的にどうしていくかという目標の数値なのか、形なのかというのがないと、そこに向かいやすいのではないかと思います。そういう意味では、今言われた団塊ジュニアの問題と、あと、神戸市って、ちょうど今年で震災25年ですが、そのときに、先ほどいただいた資料の中に、平成7年～8年で新築の着工件数が非常に増えており、そのときに建った住宅が5年後に築30年という形になって、日本の住宅の一般的な寿命の認識として「30年」というのがあるので、そうした大量のものをどうするのかという問題が目の前にあるのではないかと思いますので、その辺とても大事かと思えます。

●檜谷会長

重要な視点ですね。あと5年で震災30年になるということで、大量のストックが一時に老朽化する可能性が出てくるということですね。そういう課題も念頭に置いて今回、計画をつくるということが私も大変意味があるのではないかと思います。

ほかよろしいでしょうか。言い残されたことがありましたら、ぜひ。これだけはということはございませんでしょうか。

そうしましたら、一通りご意見をちょうだいしましたが、事務局のほうから何かありますか。

●光平住宅政策課担当課長

中身のところで1点だけ、最後にいただいた相続のご意見ですが、民間会社が調査したデータなので、資料集には載せていなかったのですが、その「相続」というところを意識した調査があります。特定のハウスメーカーがやっているのですが、その中で、親世帯に聞いたときに、「相続の相手が決まっていますか、決まってないですか」というようなアンケート内容で、55%は「だれに相続するかは決まってない」、70歳以上でも5割以上の方が「決まってない」というような状況です。

あと、親世帯に、将来について「子どもと相続について話をしたいか」とアンケートで、7割の方が「話をしたい」という意向を持っておりますが、実際に話ができているのは4割ぐらいの方だということです。子ども世帯にも同じアンケートをとっていて、「親世帯に話をしたいか」というのは、6割以上が「相続の話をしておきたい」ということですが、実際に話ができているのは6割ぐらいという状況もございまして、最後にいただいたご意見は、そういうところの認識ともつながってくるのではないかと感じました。

済みません。最後、補足させていただきます。

事務局からの連絡事項ですが、本日いただいたご意見については、事務局で取りまとめて、次回の検討グループにおいてご確認いただく予定です。

今回は、今後の施策の方向性ということで、本日いただいた意見を踏まえて、プラスアルファで方向性について議論をいただけたらと思っておりますので、よろしく願いいたします。

●檜谷会長

ありがとうございます。事務局のほうで、本日いただいた皆さんの意見をうまく事務局なりにまとめていただけると思っていますので、それをもちまして、また第2回、議論させていただければと思います。

3. 閉 会

●檜谷会長

そうしましたら、きょうの会議は、これで終了いたします。

活発にご議論いただきまして、ありがとうございました。

●光平住宅政策課担当課長

済みません。事務局から補足で、連絡票がありますが、本日言えなかったご意見がありましたら、その様式でも、メールでも何でも結構ですので、またいただきたいと思います。

あと、議事録は、また確認のメールを送らせていただくようにしますので、よろしく願いいたします。