

第1回 すまい審議会	
資料 No.	提出年月日
3	R3.01.27

検討グループ及び計画評価部会での主な意見

1. 提言案のまとめ方について

- 審議依頼のあった「住宅ストックの活用」が住宅政策の中でどのような位置付けであり、「流通促進」「セーフティネットの確保」の2つのテーマとどのように繋がっているかを示す必要がある。
- 住宅ストックの活用は「政策の手段」であるため、「行政目的」との関係を整理した上で、政策を進める上での基本的な考え方や新規施策を展開する際に立ち戻るアイデアを示す必要がある。
- 目的達成のためには、行政以外の人にもわかりやすい明確な「コンセプト」や「取組みの目標」を示していく必要がある。

2. 施策の方向性について

(1) 住宅ストックの流通促進

- 流通を促進するため、自治体には住宅市場がうまく回ってない部分を一押しする役割がある。
- 既存住宅の品質を不安視する意見がある中で、インスペクション、瑕疵保険などの制度が普及していないことが課題である。施策の重要性の啓発と合わせ、不動産事業者などとの連携が重要である。
- 市場に出た住宅が購入・賃借されないまま、管理されずに老朽化することを防ぐことが重要である。市内だけで流通促進を図っても空き家は解消しないため、市内で住み替えを行う世帯への支援と併せて、市外から転入する世帯への支援やPRも必要である。
- 隣接空き家を取得しゆとりある住宅・宅地にすることや接道状況により流通が難しい住宅は面的に対応することなど、利用価値の向上や利用条件を整えるための取り組みへの支援が必要である。
- 定住・転入促進のためには、新婚・子育て世帯向けに実施している住み替え支援について、対象世帯を幅広く検討する必要がある。また、まちの魅力などと合わせ、どのような生活ができるかイメージできる情報発信が必要である。
- 所有者に活用を促すためには、家財整理の支援など手放しても良いと思わせるインセンティブを用意する必要がある。
- 相続手続きの放置防止や早めの相続を周知するとともに、複数名義の空き家の合意形成などの支援も必要である。
- 施設入所前や認知症になる前、終活期など、動ける時期に空き家にしないための予防策について情報提供するとともに、早めに住宅を処分する高齢者には、次の住まいを探す支援を行うことが重要である。
- 空き家を放置した際の所有者のリスクを周知し、適正管理を啓発・支援するとともに、地域の安全を確保する観点から、老朽住宅の解体等への支援が必要である。
- 新築時点で質の高い住宅を建築し、入居後も質を維持していくことが、既存ストックの流通に繋がるため、良質なストック形成を支援する制度の普及や維持管理の支援が必要である。
- 住宅ストックの流通のためには、住宅総量をどう捉えるかや新築住宅を抑制するような視点も将来的には必要になる。
- 住宅ストックの活用促進のためには、所有、利用、運用など、住宅に関する多様な権利に着目した検討も今後は必要である。
- 地域の状況に応じ、長期的に土地を集約し価値を高めるランドバンクなどの手法の検討も今後は必要である。

(2) ストックを活用した住宅セーフティネットの確保

- 住宅セーフティネットの確保にあたり、民間賃貸住宅と市営住宅それぞれの役割の整理が重要である。また、民間賃貸住宅と市営住宅それぞれで福祉と連携した取組みが必要である。
- 提供できる市営住宅に限りがある中で、民間賃貸住宅で円滑に高齢者、障がい者等を受け入れるための支援が必要である。
- セーフティネット住宅の登録の促進のためには、住宅ストックの状況に合わせた要件の緩和や、高齢の家主でも登録しやすい手続きの簡素化が必要である。
- 旧耐震住宅などセーフティネット住宅の登録基準を満たさない住宅についても住宅セーフティネットとして活用できるよう検討すべきである。
- 家主向けの相談窓口の設置や入居者の事情に合わせた居住支援サービスの活用支援など、家主が抱える入居後の不安・懸念の解消につながる支援が必要である。
- 住宅にお困りの方の住まい探しに積極的に対応する不動産業者が分かる仕組みが必要である。
- 家賃債務保証、死亡時の家財片付けなど、入居者の事情に合わせた居住支援サービスを賃貸借契約時に使いやすくする支援が必要である。
- 居住支援に取り組む団体の発掘、育成支援が必要である。
- 地域で居住支援を進めるためには、居住支援法人、不動産事業者、行政窓口の連携が重要であり、既存の福祉施策や居住支援法人の取組みを互いに情報共有していくことが必要である。
- 民間賃貸住宅で受け入れが難しい世帯を市営住宅で優先的に受け入れる必要がある。また、受け入れにあたっては、コミュニティの安定も併せて考える必要があり、居住支援団体への住戸の提供など市営住宅を柔軟に活用する必要がある。
- 国のセーフティネット住宅に対する支援は条件とメリットのバランスが悪い部分もあり、支援の拡充や要件緩和を国に働きかける必要がある。
- 国交省、厚労省それぞれで住宅確保のための経済的支援を行っているが、同じ対象者への支援でも政策目的の違いから要件にも格差があるため、住宅と福祉の連携を進めるうえでは、バランスの取れた要件を研究することも将来的な課題である。
- 住宅にお困りの方の状況を、個人情報保護に十分配慮しつつ住宅関係者と福祉関係者で情報共有する仕組みを研究することも重要である。
- 民間賃貸住宅で住宅セーフティネットを確保していくためには、NPO 法人、公的機関等がサブリースに取り組むことができる仕組みを研究していくことが必要である。