

第 1 回旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画検討懇談会 会 議 録

日時	平成30年6月28日（木） 18時から19時50分まで
場所	旭川市第三庁舎保健所棟1階 講座室
出席者	参加者：天野裕次氏，上村修一郎氏，岸美佳氏，栗田克実氏，帯刀潤子氏，古田秀敏氏，星高明氏，村上博樹氏 計8名 ※欠席者 熊野博幸氏 事務局：松野郷建築部次長，上出住宅政策係長，板東主査，伴井 計4名
公開・非公開の別	公開
傍聴者	なし
会議資料	資料1 旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画検討懇談会開催要綱 資料2 懇談会の運営方法について（案） 資料3 新たな住宅セーフティネット制度について 資料4 旭川市の住宅確保要配慮者の現状 資料5 【参考】セーフティネットとしての市営住宅の状況 資料6 旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定について 参考資料 セーフティネット住宅情報システム
会議内容	
1 開会	
2 挨拶	松野郷建築部次長より挨拶。
3 懇談会の設置概要について	資料1に基づき事務局から説明。
4 参加者紹介	各参加者の紹介を行った。
5 事務局紹介	事務局の紹介を行った。
6 進行役の選出	参加者の互選により進行役を選出した。
7 進行役挨拶	進行役が挨拶を行った。
8 議題	
議題1	懇談会の運営方法について
議題2	旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定について
議題3	意見交換
9 今後のスケジュールについて	次回懇談会開催日程について事務局から説明。
10 閉会	
議 事 内 容	
議題1	懇談会の運営方法について
事務局	（資料2に基づき，本懇談会については，公開により行うものとし，会議録については要点記録方式で作成し，各参加者の確認後，市のホームページにて公表するものとする旨を説明。）

進行役	今の説明に対して質問等はないでしょうか。 (質問等なし。) 特になければ事務局の説明のとおりとします。
議題2 旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定について	
事務局	(議題2については資料3から資料6までとボリュームがあるため、資料3、資料4及び5、資料6と分けて説明することとし、はじめに資料3について説明。参考資料によりセーフティネット住宅の全国的な登録数についても説明。)
進行役	今の説明に対して質問等はないでしょうか。
参加者	説明があった旭川市内で登録が予定されているセーフティネット住宅の詳細を教えてください。
事務局	木造アパートの1戸で耐震基準を満たしている平成元年～2年くらいに建築された物件です。
参加者	家賃等は分かりますか。
事務局	住宅についての資料が会場にないため、お答えできません。
参加者	分かりました。
事務局	(資料4及び資料5について、本市における住宅確保要配慮者の状況として、主な属性ごとの人数や住まい等の状況について説明。また、住宅セーフティネットとしての市営住宅が従前から実施してきた住宅確保要配慮者に対する取組について説明。)
進行役	今の説明に対して質問等はないでしょうか。
参加者	住宅確保要配慮者の中に高齢者とあるが、セーフティネット住宅の入居対象となる高齢者とは。高齢者でも所得の多い人もいますが。
事務局	所得の有無は関係ありません。
参加者	所得の多い人も家賃補助の対象となりますか。
事務局	家賃補助の対象者は低額所得者のみです。
参加者	住宅確保要配慮者のセーフティネット住宅への需要についての調査等が行われているのでしょうか。
事務局	セーフティネット住宅の対象となる方の範囲が広く、配慮すべき視点も様々であることから調査が難しく行っていません。また、全国的にも具体的な調査は行われていないと思います。新たな住宅セーフティネット制度では、空き家のうち使用されていない空き家をセーフティネット住宅として活用するという方向性が打ち出されている状況です。なお、供給促進計画上にはセーフティネット住宅の供給目標戸数を定め、記載することになっています。
参加者	目標戸数の設定のためにも需要を把握しないことには難しいのでは。
事務局	需要の把握については、本懇談会でも御意見や情報等をいただきながら検討して参りたいと考えています。現状として、本市においては世帯数より住宅数が上回っており、住宅は余っているという状況です。本制度の運用に当たっては、空き家や空き室のうちセーフティネット住宅の基準を満たす一定の質を持った住宅を活用するという狙いもあるため、国からはそれらの良質な空き家数等から供給目標戸数を推計する方法を示されているところです。
参加者	住宅確保要配慮者のうち、実際に賃貸住宅への入居で困っている属性の把握はできているのでしょうか。市営住宅の待機者は多いですが、それらの方の大半は民間賃貸住宅と比べて家賃が安いからという理由の方だと思うのですが、どの属性の方がどれく

	らい困っているのかの把握が必要ではないでしょうか。
事務局	市営住宅の供給量については、将来の人口・世帯数や家計調査等の情報を元に推計しています。セーフティネット住宅については収入以外の困窮要素もあるため、実態把握等は庁内関係部局との情報交換等に努めているところですが、なかなかその把握は難しい状況です。懇談会参加者の皆様から情報や検討に対する御提案をいただければと思います。
進行役	供給目標戸数を設定するにしても、実際にそれらの住宅を必要としている人について把握できていないと供給量が足りないなどという状況が起こりうるのではないのでしょうか。旭川市の場合は、人口が減少しても高齢者は減らないというような状況もありますので。 居住支援協議会を設置している市区町村の中で、住宅確保要配慮者のニーズについて把握しているところはあるのでしょうか。
事務局	取組事例の情報は確認していますが、ニーズ調査の有無については把握しておりません。 セーフティネット住宅の登録制度が始まったばかりで、そのニーズを詳細に把握できている自治体はないのではないかと思います。既に設置されている各自治体の居住支援協議会についても、これだけの需要があるから、というよりは、困っている人がおり、それらの方への支援等を行うために各種取組がなされている状況にあると考えています。
参加者	資料４（３）の高齢者の住まいについて、６５歳以上の単身世帯の２５．７％が民営借家に住んでいるとなっていますが、民営借家には老人ホームは含まれているのでしょうか。もし含まれるなら、市内には２５０ほどの有料老人ホームがあると思うのですが、その入居者は基本的に単身高齢者世帯となるため、１施設に２０名ほどいらっしゃるとすると、２５０施設×２０人として５，０００人となるため、一般の民間賃貸住宅に暮らす人の割合としてはもっと低くなると思います。そのあたりを確認して本当に必要な戸数について把握するべきだと思います。
進行役	有料老人ホーム等についての取扱い等について確認が必要ですね。
参加者	資料４（８）の低額所得者世帯数の推移について、それぞれの収入区分ごとの年齢構成などはわかりますか。
事務局	国の調査結果から抜粋しているものであり、年齢構成までについてはわかりません。
進行役	住宅・土地統計調査はサンプル調査でしょうか。全数調査でしょうか。
事務局	サンプル調査です。
事務局	（資料６について、旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の考え方や構成イメージ、懇談会における意見交換のテーマ等について説明。）
参加者	今年、札幌で自立支援施設での火災がありました。同じような住宅が旭川にもたくさんあります。このような施設についての実態把握等はしていますか。一見普通のアパートのように見えるが、お年寄りや障がい者の方ばかり住んでいます。
事務局	お話しにあった住宅や施設等については、生活保護の担当部局に確認しながら実態を把握していきたいと考えています。
参加者	市営住宅もたくさん空いていると聞きます。エレベーターの設置などにより環境を整備することでそれらの空室も活用できるのではないのでしょうか。住宅確保要配慮者の需要の把握は必要と考えます。

進行役	他に御質問はないでしょうか。 ないようでしたら、議題3の意見交換に移りたいと思います。
議題3 意見交換	
進行役	これまでの制度説明や、計画の策定の考え方を踏まえて、住宅確保要配慮者の住まい（主に賃貸住宅）の確保における課題について皆様の御意見と、計画に記載する住宅確保要配慮者の範囲及びセーフティネット住宅の登録基準の強化・緩和について御意見を伺いたいと思います。 はじめに、住宅確保要配慮者の住まいの確保について、それぞれのお立場から感じる問題や課題について御発言いただきたいと思います。
参加者	大家さんが高齢者や障がい者の方の入居を拒む理由などのアンケート調査は実施したことはありますか。
事務局	本市で実施したことはありません。
参加者	拒否の理由としては、連帯保証人の問題もあるのですが、それよりも緊急入院やトラブルが起きた時の対応や、万が一単身の方が亡くなった場合等に葬儀や遺留品の整理、原状回復等に対応ができるかどうか重要ではないでしょうか。大家さんにとってのリスクを軽減して、速やかに次の方に貸せるシステムが求められているのでは。
参加者	先日、私どもが管理している物件で高齢者の方の孤独死がありました。葬儀等には身内の方々に関わりたくないということだったのですが、生活保護受給者だとしても、市側で家財処分まではできないということで捨ててくださいとのことでした。実際に経験すると大変であり、経験のない大家さんも何かあった時のことを想定して入居を拒む場合が大半だと思います。 ただし、元気な高齢者の方も増えていきますし、現実的には60歳、70歳くらいまでの方は年齢を理由に入居を断ることはあまりない状況です。80歳以上でも入居したいという方はいますが、それくらいの年齢になると亡くなった後のことを想定するため、断る場合が出てくると思います。
参加者	全てのケースが解決するわけではありませんが、単身の方の場合、費用負担が発生しますが、任意後見契約とか死後事務委任契約という制度があり、それにより葬儀までは引き受けることが可能です。月に1回判断能力の確認のための訪問もあります。施設入所される方などはこの制度の利用を考えておられる方が多いです。大家さんや住宅確保要配慮者の方々にこのような制度があるということの周知も大事ではないでしょうか。これらの制度についてはあまり知られていないと思います。 また、生活保護受給者で高齢者という場合は、生活保護受給者は住居費が保護費でまかなわれるため、高齢であることを理由に断られるのではないかと思います。
参加者	子育て世帯を断ることはほとんどなくなりました。これだけ空き室がある状況だと、子育て世帯を入居させるためにどうするか考えている管理会社があるくらいなので大丈夫ではないかと思います。 先ほどの孤独死の件については、次の入居者の方に事実を伝えなければならないこともネックとなるため、避けようと考えてしまいます。 孤独死が増えている、単身世帯が増えているという中でどれくらいの方が民間賃貸住宅への入居を望んでいるのか見えない中では、セーフティネット住宅として登録しても、本当に市で紹介してくれるのかという不安もあります。

進行役	登録するメリットがあるかどうかの問題もあるということですね。
参加者	現在の登録手続きは面倒という課題もあると思います。今後手続きが簡素化されるという話がありましたが、本当に簡単に登録できるという形になれば登録数自体は増えていくと思うので、あとは個人の大家さんへどのように周知していくかだと思います。
参加者	セーフティネット住宅の制度についてはどの程度の大家さんがご存知なのでしょうか。
進行役	大家さんへの周知についてはどうなっていますか。
事務局	旭川市単独での説明会については未実施です。セーフティネット住宅の周知等については、本懇談会で検討する計画にどのように行っていくかを記載しますので、計画策定後は計画に基づいて実施していきますが、策定前においても大家さん側への周知が必要と考えています。ただし、この度、登録手続きの改正が行われるなど、制度自体がまだ流動的であるため、動きが落ち着き、本市における事務的な整理がつき次第、周知等働きかけを行っていきたいと考えています。
進行役	次回の懇談会開催までには、制度改正等の動きが整理され、それらの情報について提供してもらえますか。
事務局	はい
参加者	今までは、高齢者の方などの入居については大家さんがリスクを自分で判断してやっていたところかと思いますが、今回の計画が作られることによって、居住支援協議会があったり、孤独死などのリスクに対しては市の見守りの仕組みなどが利用できたり、亡くなった場合の対処等についての情報提供などの連携体制が整えられると大家さんの貸すリスクの軽減になると思います。今課題として一番挙げられていたのは、突然死などへの対応や死後の処理についてかと思っています。 保証人がいない問題もありますが、今後は保証会社の利用が中心になってくるのではないかと予想されるため、やはり、病気や亡くなった時への対応が課題だと思います。入居を断る理由について突き詰めていくことでより良い計画となるとと思います。
参加者	保証会社は費用がかかるのでは。
参加者	補助があると良いですね。
参加者	知的障がい者や精神障がい者については入居を断られる原因としてどのようなことがあるのでしょうか。
参加者	保証人がいない方が多いほか、精神障がい者は危ないんじゃないかとか知的障がい者は何をするかわからないというようなことで断られることが多く、保証人が居なくても受け入れてくれる限られた業者さんをお願いすることが多い状況です。 私は、資料3のページ4にある自立支援協議会の事務局を担う団体に所属しているのですが、セーフティネット住宅については期待しています。一人暮らしを希望する障がい者の方もたくさんいるのでお手伝いをしたいと思っていますが、住まいの選択肢が少ない状況であるため、自立支援協議会で出された課題をこちらの懇談会で共有するなどしていきたいと思います。 また、大家さんに対するアンケートや周知などの実施が、障がい者への理解を深める機会となることを期待しています。
進行役	様々な意見がありましたので一度整理しますと、高齢者については、70代までは入居を断られるケースは減ってきているが、80代となると難しく、身寄りがないこと

	<p>や亡くなることを想定されること、また、高齢になると判断能力の低下なども考えられ、任意後見制度などの周知が課題ということがありました。また、保証人がいないという問題もあり、債務保証会社についての周知等についても必要ということ、セーフティネット住宅として登録することに対するメリットがわかりにくいという意見もあり、大家さんへの周知が必要であるという意見もありました。</p> <p>また、供給目標量を設定するにあたり、需要の把握が必要であることや、障がい者については、大家さんに対して障がい者への偏見をなくし、理解を求めていくことなどがありました。空き室が多いとの話も出ましたが旭川市内の民間賃貸住宅の供給戸数はどれくらいあるのでしょうか。</p>
参加者	世帯数で4～5万世帯くらいあると思われます。
事務局	市では持ち家と借家の割合が概ね6対4くらいと認識しています。
進行役	旭川市の人口から考えると、今後空き家の数は増えていくかもしれないですね。
参加者	障がい者の方については、聴覚障害者等への対応を上手に行っている会社もあります。自立支援という観点からもバックアップ体制があるのであれば大家さんも対応ができるのでは。精神的な障がいについては近隣トラブルがあるなどリスクが大きく、怖い部分があります。そのような場合の対応が課題。こういう時はここで対応してくれるなどが見える状況になれば、大家さん側も安心して受け入れることが可能ではないかと思います。
進行役	入居者に応じたサポート体制などが見えることによって受け入れる側の意識も変わってきますね。
事務局	先ほど、80代の入居希望者もいるとお話もありましたが、その方々は賃貸住宅からの住替えでしょうか。それとも持ち家からの住替えでしょうか。
参加者	どちらかという、持ち家から住み替える方が多いようです。
事務局	持ち家の維持管理や除雪が大変という理由でしょうか。
参加者	その理由もありますが、親族内の問題による場合があります。子供と同居の話が挙がったが、迷惑をかけたくないなど。
事務局	わかりました。
進行役	資料4では、人口は減っても75歳以上の高齢者が4割を超えると今のようなケースも増えていくかもしれませんね。以上を受けて事務局どうでしょうか。
事務局	お伺いした御意見については整理させていただき、計画策定の参考とさせていただきます。
進行役	次に、住宅確保要配慮者の範囲とセーフティネット住宅の登録基準の強化・緩和について何か御意見等があればお伺いしたいと思います。まずは、住宅確保要配慮者の範囲についてですが、旭川市の地域性を考慮し、資料3にあった方以外に住宅確保要配慮者とすべき属性の方がいるかどうかということになりますが、どうでしょうか。
参加者	加える方がいるかどうかということですね。
事務局	はい
参加者	旭川市に住んでいるLGBTの方の数は把握されているのでしょうか。
事務局	把握していません。
進行役	旭川大学にLGBTを専門としている教員がいたのですが、若干名はいると聞いたことがあります。

参加者	障がい者の基準は何ですか。障害者手帳所持者だけでしょうか。
事務局	障害者手帳所持者のみを指しているわけではありません。障害者基本法の定義に該当される方となっています。
参加者	障害者基本法の定義に該当するかどうかについての判断はどうするのでしょうか。法律を理解していないと該当するかどうかの判断が難しいと思います。
事務局	判断の難しい場合は、福祉部局に確認をしながら判断したいと考えております。
進行役	低額所得者の月収15万8千円という額は全国共通の基準なのでしょうか。
事務局	はい。
参加者	二人世帯の場合の月収も世帯収入として合算して15万8千円なのでしょうか。
事務局	はい。合算します。
進行役	資料上では低額所得者、より低額所得者世帯と表記した方がわかりやすいのではないのでしょうか。
事務局	セーフティネット法上では「その収入が国土交通省令で定める額を超えない者」と規定されているため、「低額所得者世帯」ではなく「低額所得者」として各種資料の表記がなされているところです。ただし、意味としては世帯として捉えることとなります。
進行役	制度について周知する際にはわかりやすい説明が必要になりますね。
参加者	生活保護に係る厚生労働省の低額所得者についての基準と異なるのであればわかりづらい。本来であれば統一された方が誤解がないと思いますが。
事務局	わかりやすい表現について検討させていただきます。
進行役	低額所得者が月収15万8千円だとすると、年収200万円くらいになると思うので、年収200万円以下が一つの目安となりそうですね。地域によって物価や家賃が異なるのでそこを考える必要はないのだろうかとは思いますが。
参加者	法律で定める者の中に、国土交通省令で定める者とあり、その中に都道府県や市区町村で定める者、とあるので本来法律上は範囲から除かれる人でも、計画により旭川市では住宅確保要配慮者とする事ができるということですね。 低額所得者について世帯を同一にする者も含まれるということであれば、夫が15万円の月収で妻が月2万円のパート収入がある場合は該当しないのでしょうか。
事務局	収入の算定については公営住宅法に基づいた算定方法を使用します。ただし、算定に当たっては扶養控除等を考慮することから、該当しないとは言えません。
進行役	このほか、セーフティネット住宅の登録基準についての強化・緩和で、建物の基準について建築を専門とされております参加者の方に御意見を伺いたいと思います。どうでしょうか。
参加者	面積や設備に関しては国の基準に準じてということだと思いますが、構造に関して、例えば耐震性を有するとあるのは昭和56年6月以降の新耐震基準ということでしょうか。
事務局	はい。
参加者	あと、建築基準法や消防法等に違反しないものとありますが、これは誰が確認するのでしょうか。
事務局	登録申請を受ける市でも確認することになると思います。
参加者	改装していたり、少し増築をしていたりというような場合は対象外となるのでしょうか。

事務局	札幌での自立支援住宅の火災の件もありましたので、登録審査を行う中で、例えば消防本部や建築指導課に確認していきます。
参加者	違法建築物をこのような制度のための住宅にはできないということですね。
事務局	入居者の安全が第一ですので、建物の基準については市で確認していきます。
参加者	耐震性も含めてでしょうか。
事務局	はい。耐震性については昭和56年6月以降に建築されたかどうかで判断します。
参加者	それ以前に建築されたものについては、建築士さんの耐震証明書などがあれば良いのでしょうか。
事務局	はい。現時点では、耐震性の有無については建築基準法の確認済証などの書類を登録申請時に添付していただくことになっているのですが、国からの情報によると今後、登録申請手続きの簡素化により建築年がわかれば良いことにもなりそうです。
参加者	登記簿謄本を提出して新築年月日を確認するなどでしょうか。
事務局	賃貸住宅については、戸建住宅と比べて仲介広告の築年数で、ある程度正確な建築年を把握できると考えられます。その内容で確認してもよいのではないかという情報を聞いています。
参加者	耐震性については課題で、生活保護受給者の方など低額所得者が入りやすいような物件は昭和56年以前に建築されたものが多いため、受け入れはできるのに耐震性を満たさないということで登録ができません。耐震のリフォーム工事となると新築と変わらない費用がかかるということもあり現実的ではない状況です。
事務局	耐震性については、国の省令で適合を求められており、地震に対する入居者の安全性確保のため、各自治体で緩和することができない状況です。
進行役	旭川市の生活保護世帯の住宅扶助費の額はいくらののでしょうか。
事務局	単身世帯で2万8千円です。
進行役	2人世帯では。
事務局	3万4千円です。
参加者	シェアハウスの基準がありますが、本州ではあるようですが、旭川では聞いたことがありません。旭川で適用させる必要があるのかどうか。普通のアパートでシェアハウスというものなどはあるのでしょうか。
事務局	事務局でもシェアハウスについては把握できていない状況です。
参加者	シェアハウスまで基準の対象とする必要があるのか、旭川市の実態を把握し検討してはどうかと思います。
参加者	私は、自立生活相談を受けている者として、器の部分を考えているところですが、せっかく入居してもトラブルが発生したり、健康状態が良くないために早々に出て行くケースなどがありました。保証の問題についての相談も多く、保証会社をつけないと入居契約ができないということも多いのですが、そうするとその保証会社に対して支払をしないことによる督促などのトラブルもあります。共同住宅の場合は入居者間の問題もありますので、セーフティネット住宅について支援機関による相談窓口を設けていただけたら良いと思っています。
進行役	他に御意見等はありませんか。 無いようですが、事務局どうでしょうか。
事務局	いただきました御意見を基に検討を進めて参ります。次回の懇談会においては今意見交換いただいた部分についての本市の方向性を提示させていただく予定です。

事務局	事務局としましては、住宅確保要配慮者の対象範囲については、北海道の計画が国の基準等に準じており、範囲を縮小する理由もないことから、本市においても同様とする考えですが、もし追加する対象者がいましたらお伝えいただきたいと思います。また、シェアハウス等については再度確認をしますが、建物のハードの基準についても、国の基準と同じにしたいと考えています。一部首都圏においては、25㎡未満の床面積の住戸が多いため、要件の床面積緩和を行っている自治体もありますが、本市においては特に問題がないと考えております。こちらにつきましても何かお気づきの点があればお伝えください。
参加者	今後大家さんへの周知をするに当たっては、どのような内容を伝えていきたいと考えていますか。
事務局	まずは制度の基本的な情報、このほかセーフティネット住宅の登録手続の進め方や書類などについて周知していきたいと思います。
参加者	どのような方法で周知を行おうと考えていますか。
事務局	市は大家さんなどとのつながりもないため、本懇談会参加者の所属団体等に周知の御協力をお願いしたいと考えています。
参加者	広報誌への掲載などは可能なのでしょうか。
事務局	可能です。そのような方法も検討して参ります。その他、様々な媒体や機会を通じて周知を行っていききたいと思います。
参加者	大家さんの中で市外にお住まいの方はどれくらいいらっしゃるのでしょうか。
参加者	把握は難しいですね。東京にお住まいの方などもいらっしゃいますので。
事務局	そのような状況ですと、大家さんというよりは賃貸住宅を管理されている方を対象とした方がよいのでしょうか。
参加者	そちらの方がよいと思います。自立支援協議会が行う障がい者の方の生活支援拠点等を整備する説明会についても管理会社の方々を集めて実施したいとのことでした。
事務局	市でも参加させていただける場がありましたら、新たな住宅セーフティネット制度の情報発信をさせていただきたいと思います。
参加者	セーフティネット住宅の制度についてだけでなく、市が関係団体等と連携を図っており、困った場合にはこのような所に相談が可能ということなどを含めた周知の方が効果はあるのではないのでしょうか。
事務局	検討したいと思います。
進行役	さて、様々な意見をいただき、大変有意義な場となりました。事務局には整理していただき、参加者の方々につきましては、また、第2回、第3回と続きますので、今後よろしくお願いいたします。