

第2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9月11日（火） 18時から20時00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，熊野博幸氏，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9名 ※欠席者 なし 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	1名（報道機関）
会議資料	資料1-1 セーフティネット住宅登録申請時の必要書類について 資料1-2 旭川市における住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の手引 資料2 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等における意見について 資料3 高齢者世帯の住まいについて（補足資料） 資料4-1 低額所得者（政令月収15.8万円以下）であることの確認方法 資料4-2 公営住宅に定める方法 資料5 旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（骨子）の概要について 資料6 平成30年度実施「民間賃貸住宅管理状況アンケート調査」報告書 資料7 セーフティネット住宅の供給の目標の算出について
会議内容	
1 開会 2 議題 議題1 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2 意見交換 3 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。 4 閉会	
議 事 内 容	
議題1 について	
事務局	（資料1-1及び1-2に基づき，セーフティネット住宅登録申請時の書類簡素化等について説明。）
進行役	今の説明に対して質問等はないでしょうか。 （質問等なし。）
事務局	（資料2に基づき，前回の懇談会等での意見について，資料3に基づき高齢者の住まいについての補足説明，資料4に基づき住宅確保要配慮者のうち低額所

	得者世帯の要件を確認する場合の政令月収の算出方法について説明。)
進行役	今の説明に対して質問等はないでしょうか。 (質問等なし。)
事務局	(前回懇談会で出された意見から実施した市内の賃貸住宅管理事業者へのアンケート結果について資料6に基づき説明。)
進行役	ただいま、事務局からアンケート結果についての説明がありました。御質問等はあるでしょうか。 私個人的には、障がい者といった場合に1番にイメージされるのが精神障がい者である割合が高かったことと、障がい者の入居については迷惑行為に対する懸念があるというところについて関心を持ちました。
参加者	障がい者については、残念ながらゴミを捨てられなかったり、部屋の壁に穴を開けてしまって退去するケースもあり、アンケート結果についてはイメージ通りという印象でした。ですので、そのようなトラブル等の解決や支援などについて考えた場合、居住支援協議会に必要な取組の中でアンケートにもあったように福祉関係との連携した相談体制の構築の重要性は高いと思いました。
参加者	高齢者については孤独死の問題があって、障がい者については迷惑行為という心配がある中で、居住支援協議会に必要な取組という質問については、福祉関係者を含めた総合的な居住支援に関わるネットワークづくりが一番大きな話だろうと思う。今後、旭川市の居住支援協議会がどのように構築されていくかによって、セーフティネットの成熟度や意義が定まってくるのではないかと思います。
参加者	住宅確保要配慮者のリスクを大家さん一人で背負うのは厳しいが、支援があれば入居を受け入れる可能性があることを示した興味深いアンケートだったと思います。大家さんの不安を解消できるようなネットワークを作ることが重要ですね。 現在、精神障がい者や知的障がい者の方々を支えてくれる取組がないように思うので、セーフティネット住宅や居住支援が広がっていくことによりこのような方々も安心して入居できることに繋がるのではないのでしょうか。
参加者	旭川の賃貸アパートは2階建てが多く、2階が空き家になると高齢者は敬遠してしまいます。せっかくセーフティネット住宅として登録されても高齢者には活用できないかもしれない。そういう細かい部分も設問としてあったらよかったかなとは思いました。結果を見て感じるのは、やはり精神障がい者の入居については大家さんが敬遠するケースが多い。あと、外国人については、就労者が夜逃げして出て行ってしまったというような話を聞くので、このようなケースも想定しなければならないと思います。
進行役	留学生の家賃についてのトラブルなどは聞いたことがあります。
参加者	入居を希望する人と大家さんが入居して欲しい人とのギャップがあると感じました。行政の連携や支援の仕方が重要であることはもちろん、一時的なものではなく継続的な支援が必要ではないのでしょうか。
参加者	前回の懇談会でもお話したと思いますが、みなさんがおっしゃっているとおり、ある程度フォローができるのであれば、大家さん側は受け入れるというイメージ通りの結果だと思います。

	外国人については、雇い主である事業者が住宅を借り上げるので最終的な対処に対する心配はないかと思いますが、個々の近隣とのトラブルやゴミ処理の問題は出てくるのかと思います。最初に教えることで回避できるかもしれません。
参加者	私が大家だとしたら、やはり精神障がい者や高齢者は気になりますね。
参加者	セーフティネット住宅の供給を促進するという目的もある計画ということですが、アンケートを見ていくと、空き室があったり、ある程度耐震性もあるという結果が見えているのですが、それをどうやって大家さんが入居者を受け入れてくれるように問題点をクリアにしていくのが1番の課題ですよ。住戸があっても供給できないことにならないように。
進行役	皆さんから、アンケートを通じた感想をいただきましたが事務局から補足等がありますか。
事務局	アンケート結果を見てみると、セーフティネット住宅に対する関心があまりない理由として「登録手続きが面倒である」とか、「登録制度自体について知らないから」という実態が把握できます。その実態から、「周知に力を入れていくことでもっと多くの事業者の関心を高めることができるのではないか」という気づきが得られるなど多くのヒントが詰まったものとなっています。このアンケート結果も参考としながら計画案を策定していきたいと考えています。
進行役	取り組んでいくポイントは絞られてきたと思いますので、計画にも反映させていただきたいと思います。
事務局	(資料5及び資料7に基づき、旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画(骨子)の概要について説明。)
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	課題が色々挙げられている中で、連帯保証人の確保が困難であることや家賃の滞納に対する懸念などについては、一般世帯にもあり得る問題点ですが、セーフティネット住宅の供給促進のために特別に取り組むという意味なのか戸建て住宅などを含めた住宅政策として全般的に行うものなのかということが気になります。セーフティネット住宅で重点的に取り組むとしたら魅力的な一方で、連帯保証人の確保や家賃滞納防止などをどうまとめていくのかとも思います。また、サービス付き高齢者向け住宅については今需要があるのかどうか疑問があります。(概要の)基本目標3には旭川市居住支援協議会の設立とありますが、どこまでのフォローを行うものなのでしょうか。
事務局	サービス付き高齢者向け住宅については、現在、市内中心部での建設について御相談を受けている状況もあることから、需要はあると考えております。課題への取り組み方としましては、まず賃貸住宅という切り口から、入居の難しい方が円滑に入居できるようにしていき、入居後も安定して住み続けることができ、退去時もスムーズにという流れをイメージしており、福祉部局とも連携して進めていきたいと考えております。居住支援協議会の設立後、将来的には戸建てに住む方々に対する生活支援なども見据えて庁内関係課と議論しているところです。
参加者	障がい者への支援について、入居時や入居後の相談窓口が決まっていることにより大家さんも安心感を持つという件についてですが、実情としてはそのよう

	な窓口が今旭川市では1箇所のみであり、他にも相談がある中で業務が増えるとなると現在の体制では正直厳しいと感じています。新たな相談窓口が設置されるか、現在の窓口の人員が強化されるなどによってできることが変わってくると思います。
進行役	マンパワーが必要ですね。
事務局	現状の窓口で過大に業務をお願いするのは難しいと考えておりますが、地域包括支援センターや自立サポートセンターの職員の方々と意見交換をさせていただいた際には、大家さんからの相談の受付に対する前向きなお話しも伺っております。例えば、不動産関係で高齢者に関する困りごとがあった場合、地域包括支援センター等福祉関係の方からその対応についてバックアップが受けられるなど、可能な範囲で不動産関係の方々と福祉関係の方々が連携できるような体制づくりができれば良いと考えております。居住支援協議会が接着剤のような役割を担えたらと考えています。
進行役	居住支援協議会を設立した後の課題になりますね。
事務局	地域包括ケアシステムや障がい者の自立支援の関係でも、住まいに関わる動きが出てきておりますので、それらを住宅政策で繋げないかと検討しているところです。
進行役	その他に質問等がありますか。
参加者	連帯保証人の確保が困難であるという課題に対しての解決策として具体的な方法が記載されてはいないようですが、実際、連帯保証人を用意するなどよりは、連帯保証人が見つからなくてもこのようなサポートがあるから安心というような方向性になることで良いのではないかと思います。
事務局	連帯保証人については、今回のアンケートでは実際に賃貸借契約で家賃債務保証制度を活用したものは3割以下の事業者が6割程度いらっしゃるということで、まだ積極的に制度が利用されていないのかということが把握できた一方で、連帯保証人を不要としている物件も出てきているとの情報もあります。この点について、どのような状況なのか教えていただけたらと思います。
参加者	連帯保証人不要という場合は基本的に障がい者以外です。また、通常、連帯保証人不要の場合は保証会社を利用している事業者がほとんどです。債務保証会社も利用せず、連帯保証人も不要という場合は通常ないと考えていただいて大丈夫です。
事務局	家賃債務保証会社に断られる方はいるのでしょうか。
参加者	います。
事務局	その方の対応をどうするのかは、今後の課題となります。
参加者	課題ではありますが、断られるような方は人間的にトラブルを抱えているような方なので、住宅確保要配慮者の方だからという理由ではないと思います。費用はかかりますが。
参加者	現実的な問題として、本当に生活に困っている方はお金の無い方で、破産宣告などを受けて退去する方などを見ると、この後の住まいはどうするのかと思います。そのような方々を最終的にどうするかというところが一つ大きな問題ではないかと思います。
事務局	そのような場合の住まいの確保は、一般的に生活保護か市営住宅で対応するこ

	とになると思います。市営住宅は収入が無くても入居できます。
参加者	市営住宅に入居はできても、家賃は発生しますよね。
事務局	そうですね。入居後は自立サポートセンターに繋いで職を探すなど、可能なネットワークを通じて総合的に対応していくことが重要と考えています。
参加者	セーフティネット住宅の概念については、そのようなものとはちょっと異なるかと思います。 民間としては空き家はありますし、登録の手続が簡単になったのでこれから登録数は伸びると思います。問題はやはり障がい者への偏見ではないでしょうか。高齢者については、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームに移っていて空き家が増えているという現状もあると思うので、それぞれの属性で分けて対応を考えると良いのではないかと思います。
参加者	空き家が増えているということについては、どのような物件が空き家になっているのかというと、大半がセーフティネット住宅の登録基準を満たさない旧耐震基準の住宅です。
参加者	旭川という地震の被害が少ない土地柄を考えて、旧耐震基準の住宅も活用していくべきだと思います。新耐震基準でバリアフリー化もなされているというような条件だとなかなか難しい面があります。
事務局	先ほど、会社が住宅を借り上げて外国人を住ませるといった話題が出ましたが、社会福祉法人などがアパートなどを借り上げて保証人になって貸すような動きはあるのでしょうか。
参加者	障がい者のグループホームなどで少しずつ増えていると思います。
事務局	一棟借り上げるような形ですか。
参加者	一棟借り上げてグループホーム化している場合もあれば、一室のみ借りてサテライト型として利用している場合もあるかもしれません。障がい者専用のグループホームは少ない一方でアパートタイプに住みたいという障がい者の方は増えています。
事務局	そのような需要があるのであれば、空き家を上手く活用し、社会福祉法人等による借り上げ住宅もセーフティネット住宅にできないか考えます。
参加者	生活保護の受給者を10～20人まとめてアパートに住ませている事業者がおり、結構な数と聞いています。
事務局	福祉部局を通じ情報収集し、検討を重ねた上で取り組めるものから実施していきたいと考えています。
参加者	社会福祉法人の動きとして、生活困窮者限定とはなるようですが、今後連帯保証人を社会福祉法人で引き受けることができるようにするという話を聞いています。アパートを借り上げるという件については、あり得るかと思います。
事務局	そのような情報を多く寄せていただくと助かります。
議題2 意見交換	
進行役	前回の懇談会では、住宅確保要配慮者の住まいの確保について、それぞれの立場から考えられる問題や課題について発言いただきましたが、本日は、それらの課題を解決する取組についてと、公営住宅とセーフティネット住宅の供給の目標について御意見を伺いたいと思います。 まずは、住宅確保要配慮者が円滑に賃貸住宅に入居するためにはどのような支

	<p>援が必要かということについて、既に意見をいただくなど議論されているところですが、資料2の説明の際に地域包括支援センターと自立サポートセンターの職員との意見交換会も開催されたとのことで、今後居住支援協議会の設立を見据えた中で両センターをはじめとした現場の福祉関係者に期待する役割などについてお伺いしたいと思います。</p>
参加者	<p>地域包括支援センターについては、高齢者の方の生活支援や入居時のサポート、関係機関との連携・調整の役割を担うのかというイメージができますが、自立サポートセンターについては、ゴミの問題や近隣トラブルの問題など生活保護に繋がる方への対応が多いと思います。また、これらの問題が表面化した時には退去をせざるを得ないような大きな問題となってしまう場合があるので、未然に防ぐことのできるような連携体制を取るなど、重要な役割を担う部門だと思います。</p>
参加者	<p>地域包括支援センターについては、賃貸住宅に住んでいる高齢者の方との接点が少ないのが現状だと思いますので、今回の取組（セーフティネット住宅や居住支援）を孤立しやすい賃貸住宅の高齢者支援に繋がるものとして期待できると思います。</p> <p>自立サポートセンターについては、センター自体に入居者への支援や生活物資の支援の役割がありますので、そのような面で連携できると意義があるのではないのでしょうか。</p>
進行役	<p>地域包括支援センターの業務が増えていきますね。</p>
参加者	<p>業務が増えることは仕方ないと思いますが、それに対応した人員配置等を行う必要があると思います。</p>
進行役	<p>地域包括支援センターは市内に11箇所ありますけれども、旭川市障害者総合相談支援センターは1カ所しかないなどの問題もあるので市に対応をお願いしたいところです。</p> <p>続いて、居住支援協議会についての話題に移りたいと思います。再度居住支援協議会のイメージについて、事務局からどのようなものか説明していただけますか。</p>
事務局	<p>各地で地域の特色を生かした協議会が設立されていますが、基本的には行政と不動産団体、居住支援団体等が連携して住宅確保要配慮者に対する居住の安定の確保に関わる取組を行う組織となります。</p> <p>旭川市においては、本懇談会の参加者が所属されている団体等や現場で住宅確保要配慮者と関わる立場にいる地域包括支援センターや自立サポートセンター、あそと（旭川市障害者総合相談支援センター）をメンバーに加えていくというイメージを考えているところです。</p>
進行役	<p>協議会は審議をする場というよりは、メンバーが具体的にそれぞれ行動していくというイメージでしょうか。</p>
事務局	<p>協議会の場でお互いの課題について共有し、福祉関係側で住まいが見つからないという案件があった場合に不動産事業者をサポートをお願いしたり、反対に、不動産事業者でトラブル対処に困っている案件があった場合には福祉関係側で対応や支援策についての情報提供などのサポートを受けられるような連携体制づくりから始めていきたいと考えています。</p>

進行役	調整であったり、ネットワークづくりが重要ということですね。
事務局	お互い顔が見えるような関係づくりができればと考えているところです。
進行役	福祉に関する問題が増えてきていますし、居住支援協議会は必要なものと言えますね。
参加者	旭川市の居住支援協議会はいつ設立されるのですか。
事務局	今年度は皆さんと計画の検討を通じて、本市の居住支援についての課題やあり方を共有し、来年度中の設立を予定しています。
参加者	他都市との情報共有はしているのでしょうか。札幌市は数年前から協議会があるようですが。
事務局	それは北海道の居住支援協議会です。道内では市町村単位で協議会を設立しているのは本別町のみになります。 なお、旭川市も北海道の居住支援協議会に参画しています。
参加者	先ほどのアンケート結果から考えると、居住支援協議会がまずすべきこととしては、入居のリスクがある方に対する対応についてのサポート体制、相談窓口などについて周知していくことで、次の段階としては、住宅確保要配慮者に対する相談会などの実施ではないでしょうか。さらに三段階目として各メンバー以外との連携についての協定などが挙げられるのではないかと思います。 協議会が設立されても、年に1回しか開催されないようなものであれば形だけになってしまいます。 私自身が、地域包括支援センターの方から相談を受ける機会があり、不動産の処分の関係で不動産業者の方に繋いだりすることがあるので、既に地域によっては連携がとれているところがあると思いますが、市全体で連携できるのであればそれはそれで良いことで、もっと密な繋がりがあってもいいと思います。
進行役	居住支援協議会の活動については予算がつくのでしょうか。
事務局	国による補助事業がありますが、平成31年度末までの時限的なものとなっていますので補助による事業実施ということではなく、予算がなくとも実施できることから始めたいと考えています。
参加者	協議会の設立後は、困った方々が活用できるようにどのように周知をしていくか、などについても考えなくてはならないと思います。管理会社が物件を管理していない大家さんなどは、町内会や近隣からのクレームなどの対処に苦慮していますので、そのような方々も相談ができるような場を作っていくことも必要だと思います。
事務局	相談のつなぎ先の多様性を持たせることは課題と考えています。例えば、高齢者の方は地域包括支援センターへ相談する機会が多いようですが、包括の職員の専門外である事柄についての相談があったような場合に居住支援協議会の他のメンバーがサポートできるような仕組み作りができないかなど。 協議会はそれぞれの知識を持った個人や団体の集合体として総合的なバックアップや支援ができるのではないかと思います。
進行役	居住支援協議会について説明をする場面が増えそうですね。
事務局	(参加者の) 皆さんが持っているイメージを重ね合わせて、そこから見えてくる協議会としての軸について計画に示していきたいと考えています。
参加者	住宅確保要配慮者についてですが、旭川市の対象者の中で多い割合を占める属

	性はどの方達になるのでしょうか。居住支援等を行って行くに当たって、ある程度対象を絞っていくのも一つの方法だと思います。全ての属性の方を対象とするとすると、結局何がしたいのかというように、方向性が定まらない可能性も出てくるのではないのでしょうか。
参加者	地域包括支援センターとセーフティネット制度との関係について言うと、(高齢者が)セーフティネット住宅に入居する場合は地域包括支援センターとの相談体制について同意をすることを入居要件にするなどしないと上手く進まないと思います。「入居する」＝「包括の支援を受けることに同意している」という形でスタートできないと難しいかと思います。
事務局	対象を絞るというお話がありましたが、人数の多さという意味では、高齢者が多いと思います。ただ、高齢者でかつ障がいを持っている、さらに低額所得者でもある、という方もいるなど、属性が重複する場合がありますし、人数の多い少ないで絞るのではなく、必要な方誰に対しても居住支援を行えたらと考えています。
参加者	対象を絞っては、というお話をしたのは、札幌ではNPO法人を立ち上げて高齢者をサポートする取組を行っているところもあり、対象を絞ってもらうことでそのようなところを紹介するなど民間も知恵を出しやすいためです。大家さんの心配を取り除くような取組等ができれば、セーフティネット住宅の間口も広がっていくと思います。
事務局	大家さんの心配や負担を軽減できるように考えていくことは重要だと思っています。
進行役	続きまして、資料5及び資料7にあります、公営住宅とセーフティネット住宅の供給の目標について御意見を頂きたいと思います。数値の妥当性などについて御意見はございますか。
参加者	(セーフティネット住宅の数値について) 400戸が上限となるということでしょうか。
事務局	あくまでも目安になります。この戸数に大きく届かないときは、もっと周知等に取り組まないといけないなど検討しなければならないと思います。なお、計画期間が10年あるため、今年度実施される「住宅・土地統計調査」の結果などを参考に、おおむね中間年で見直しを行う場合もあります。
参加者	この計画期間が平成31～39年度ということで、単純に計算すると1年あたり50戸弱の登録ということですが、不動産関係者の方としては現実的にどう思われますか。
参加者	それくらいの戸数であれば、なんとかなる気はします。ただ、セーフティネット住宅の登録基準と実際空いている住戸の基準が合わないように思います。耐震性があって新しく良い物件であれば当然家賃も高いわけですが、住宅確保要配慮者がその家賃を払って入れるかという入れないのではないのでしょうか。登録戸数が増えても、実際に住宅確保要配慮者が入居できるというものでなければ意味がないと思います。
参加者	登録した大家さんが凄く良い制度だと言ってくると増えていくと思います。丁寧な説明を行って、登録住戸に入居者が入って、その感想を大家さんからもらうことで、制度の良さがわかれば広がっていくと思いますので、登録戸数に

	<p>については心配ないと思います。</p> <p>皆さんもお話されていますが、難しい制度となるとやめようかという方も出てきてしまいますので、もう少し簡単で皆さんに役立つような制度になれば良いと思います。</p>
進行役	<p>対象の絞り込みについては、法律の規定もあるので慎重になると思いますが、優先度の高い部分というのは出てきますよね。</p>
参加者	<p>大家さんや入居者から寄せられたセーフティネット住宅や制度全体に対する良い感想を他の大家さんに広報することが大切だと思います。登録された方に対するフォローも必要です。</p>
事務局	<p>フォローについては気付かなかった視点なので事後調査の実施などを検討します。</p>
進行役	<p>説明とフォローの繰り返しということでしょうね。</p> <p>次回懇談会においては計画案が提示されるということですので、よろしくお願いいたします。</p>