

第3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11月7日（水） 18時30分から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	なし
会議資料	資料 旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）（未定稿）
会議内容	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 議題 <ol style="list-style-type: none"> 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 パブリックコメントの予定及び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案の第1章及び第2章について説明。）
進行役	今の説明に対して御質問があればお願いいたします。なお，御意見については，後ほどの意見交換の際にお願いいたします。
参加者	計画案13ページの住宅確保要配慮者として追加する者の中に「新婚世帯」が含まれているが，特に配慮が必要であると考えているということでしょうか。
事務局	他の属性と比較すると数は少ないかと思いますが，必要な世帯として定義しても良いと考えています。
事務局	北海道の計画や国の基本方針でも新婚世帯については追加しています。恐らく，国においても少子化を念頭においてこれらの方々について配慮していく必要があるという考えから住宅確保要配慮者に加えたのではないかと推察されます。本市においても，あえてその方々を除く合理的な理由もないため，住宅確保要配慮者として追加する者としています。
参加者	他の住宅確保要配慮者と比較すると世帯の性質が異なるような印象がありました。
参加者	大家さんの中には，子供の泣き声をよく思わない方もいるかもしれませんね。

事務局	(資料に基づき、旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画案の第3章及び第4章について説明。)
進行役	今の説明に対して御質問があればお願いいたします。特に御質問がなければ引き続き事務局から説明願います。
事務局	(資料に基づき、旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画案の第5章について説明。)
進行役	それでは、今説明のあった第5章、又は、計画案全体を通しての御質問があれば御発言願いたいと思いますが、居住支援協議会については平成31年度のどれくらいの時期で設立を考えているのでしょうか。
事務局	準備期間が必要だと思しますので、平成31年度当初などの早い時期にはならないかと思いますが、具体的な時期についてはまだ決定していません。
進行役	準備会を作って、その会を協議会へ移行させるような形ですか。
事務局	現時点ではまだ御説明できる段階ではないため、次回の懇談会では御説明できるよう準備したいと思います。
進行役	事実関係ということで皆さんからも御質問があればお願いします。
参加者	25ページに市営住宅の取組についての記載がありますが、道営住宅についての取組については別に何か示されているものがあるのでしょうか。
事務局	道営住宅については、北海道の住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画で謳っておりますので、本計画においては市営住宅の取組についてのみ整理しています。
進行役	同じく市営住宅の取組の部分で、収入超過者や高額所得者についての記述がありますが、人数はどれくらいいるのでしょうか。
事務局	正確な人数については市営住宅課に確認が必要ですが、恐らく高額所得者については少数ではないかと思えます。収入超過者については高額所得者よりも多く、一定数いらっしゃるかと思えます。高額所得者については、明け渡し請求の対象となります。
議題2 意見交換	
進行役	それでは、議題2の意見交換に移ります。 今回は、先ほど説明があったとおり、本懇談会の検討対象であります「旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の計画案が取りまとめられたということで、この計画案についての御意見をこの場でお伺いしていきたいと思えます。 まず初めに1点確認しておきたい事項がございます。本懇談会などの意見等が反映されているという意味で、23ページの部分、住宅確保要配慮者の入居に関して留意すべき視点についてのキーワードが示されておりますけれども、こちらについて、他に追加すべき事項がある、あるいは、こういった表現の方が良いなどの御意見はないでしょうか。これは、過去2回の懇談会の内容を反映されたものということですね。
事務局	はい。懇談会の他にも実施した地域包括支援センター職員等との意見交換会などで伺った御意見をカテゴリー別にまとめています。
進行役	そうですね。ここに挙げられていることに関わるお話しをしてきたように思えます。キーワードについてはこれでよろしいでしょうか。

参加者	大体まとまっていてよろしいのではないのでしょうか。
進行役	<p>今までの意見等を総合的にまとめていただいたということでもよろしいですね。では、続いて計画案に対する御意見を伺っていきたいと思います。全体を通しての御意見でも結構ですし、例えば各種取組について記載されております第5章において、それぞれのお立場から、もう少しこういったことについても触れてはどうか、ですとか、逆に、ここにはこのような記載があるけれども、実現は難しいのではないか、などの御意見についてお一人ずつお伺いしたいと思います。まず私から発言いたします。</p> <p>31ページの部分に注目したのですが、「福祉分野をはじめとした他部門との連携」ということでは、社会福祉士会等の職能団体との連携も有益であると思っております。居住支援協議会の設立に当たっても、社会福祉士等の専門職が積極的に関わっていくべきと考えています。</p> <p>また、今年度から始まっている「生活支援体制整備事業」における生活支援コーディネーターについても、31ページの「高齢者等の相談対応や見守りなどについては」という部分などで積極的に関わってもらって協力体制を構築するなど、福祉の人的資源の活用や協力についても居住支援協議会設立移行後に進めてもらえたら良いと思っております。</p>
参加者	<p>生活相談員をしている立場から申し上げますと、住宅関係の御相談は非常に多いため、このような相談機関から（関係機関等に）スムーズな御案内ができるような仕組みを作っていただきたいと思えます。</p> <p>また、現時点では住宅確保要配慮者ではないけれども、「今後について不安を抱えていらっしゃるような方達」の不安も取り除けるような支援体制づくりについて触れられていると良いのではないかと思います。</p>
参加者	<p>私が気になった点というところでは、27ページの「連帯保証人の確保が難しい住宅確保要配慮者に対して、入居期間中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担う家賃債務保証制度などの情報提供を行います。」の情報提供の方法がどのようなものなのか、また、「本市の生活保護部局との連携などにより、将来の家賃滞納発生の予防に向けた体制を整えます。」については、具体的にどのように予防するのかなど具体的にイメージできない部分があると感じました。</p>
進行役	具体的な手法に関して記載する必要もあるのではということですね。
参加者	<p>全体的には良いと思えます。28ページの部分で入居希望の住宅確保要配慮者に対する相談対応を行うなどの記載がありますが、例えば、地域包括支援センターに相談に行ったら、セーフティネット住宅についての情報を得ることができるのでしょうか。また別の窓口等に行かなければならないなど、たらい回しとなるようなことがないように配慮されるのでしょうか。</p>
進行役	御質問については最後に事務局からまとめて回答していただこうと思います。
参加者	<p>21ページでセーフティネット住宅の供給目標戸数を400戸と設定しており、市内の空き家数や登録基準を満たすところの400戸だとは思いますが、以前もお伺いしたかと思いますが、需要については把握されていないのでしょうか。保育所の待機児童解消の考え方のように、実際に入居したい方の需要を把握していないと、400戸が多いのか少ないのかの判断が難しいのではないのでしょうか。住宅確保要配慮者の方の需要については本懇談会の参加者</p>

	<p>の方の中でも詳しい方がいらっしゃると思うので、(目標戸数の設定については) その視点からの考え方を盛り込んでもいいのではないのでしょうか。</p> <p>現時点で登録されている物件は入居中なののでしょうか。</p>
事務局	<p>登録時には空き家でした。現時点については確認が必要です。</p>
参加者	<p>セーフティネット住宅が必要なのであれば、すぐ入居するため、もっと増やすべきという考えにもなりますが、札幌などでも登録数が少ない状況です。需要はあるが、別の要因があって登録数が少ないのかなどの事情把握ができていないのであれば、需要の部分についての調査は必要ではないかと思いました。</p>
参加者	<p>不動産を供給する立場からとしましては、人口減少や新築の賃貸アパートが投資目的で建てられたりという背景もあり、古いアパート・マンションなどは空き家が増えていて、その貸主の方が困っている状況ですので、家賃滞納への対応など明確なメリットがあれば登録は増えると思います。</p> <p>ただ、供給過多となり活用されないようですともったいない。貸主に対して(住宅確保要配慮者の入居後の)アフターケアについて提示できれば400戸の目標数は簡単に達成できるかもしれませんが、上手く回っていくのかどうかと思います。</p> <p>市では市営住宅や民間賃貸住宅を含めた空き家や、セーフティネット住宅に入居するような方については把握しているのでしょうか。</p>
参加者	<p>障がい者の相談支援を行う立場からとしては、実際に御相談を受けた場合のことをイメージした時に、具体的な連携先としてはどこになり、どのような方法で連携体制をとるのかということがイメージしにくいと思いました。</p> <p>例えば、障害福祉課が担当となっている自立支援協議会では、市からの委託を受けて「あそと」が運営・調整等を担っているという体制を取っていますが、住宅確保要配慮者からの相談に対してマッチングを行う際の具体的な方法などについて明記されていた方がわかりやすいと思いました。</p>
参加者	<p>懇談会での意見等も反映されているようで、(計画案については) 基本的には良いと思います。今、お話しがあった連携についてのイメージや具体的なマッチングの方法などというのは、現時点で明確になれば良いのですが、なかなかどのように明確にするのが難しいところではないかと思います。28ページの入居支援の連携のイメージ図が縦型ではない方が良いかもしれません。</p> <p>ここにあるそれぞれの分野で繋がる部分があるので、縦に表現というよりは、ぐるぐる回るような表現の方がイメージしやすいかもしれません。</p> <p>具体的な連携方法や、それぞれの得意分野や弱点がどこにあって、どこどこが繋がっていくのかなどは皆で話し合うことでイメージが見えやすくなるのかと思います。</p> <p>あとは、24ページのキーワードの部分で、「住宅確保要配慮者全体」のカテゴリの中に「相談先や支援内容の情報不足」とありますが、これは、懇談会で意見交換を行った際には住宅確保要配慮者に対するものではなく、貸主に対するものであったと記憶しています。現状の記載の仕方だと、借りる側に情報不足が起きているような印象を受けてしまうので、書き方を考えていただいた方が良いと思います。</p> <p>27ページ(1)の最後、「家賃の支払に不安がある住宅確保要配慮者に対して～」について、成年後見センターの紹介が挙げられているのですが、家賃の支</p>

	<p>払に不安があることから成年後見センターを紹介するということには繋がらないように思います。成年後見センターは要後見状態にある方に後見制度を勧めていくという所なので、入居者というよりは、入居者が要後見状態になってしまっただけに苦慮している貸主側にとっての相談窓口なのではないかと思ひます。</p>
参加者	<p>貸主等が抱える不安やリスクを軽減しますとありますが、居住支援協議会で行うのかどうかなど、どこまで協議会が関わるのかがわかりにくいように思ひます。</p> <p>30ページの居住支援協議会の構成イメージ図にある「居住支援法人」や「その他生活支援関係団体」について、もう少し具体的に記載した方がわかりやすいと思ひます。「教育機関」についてはどのような関わり方をするのだろうかと思ひました。</p> <p>各相談センターは現状として既に役割の一部を担っていると思ひますので、今までと同じものを作ると捉えられないように、それぞれの役割や関わり方について慎重に進める必要があるのではないのでしょうか。</p>
進行役	<p>以上、様々な意見が参加者各位から出されましたが、まず需要の件から事務局としてはどうお考えでしょうか。</p>
事務局	<p>庁内の検討においても、需要の把握が必要ではないかという意見がありました。市営住宅も家計調査等の各種データを基に4,600戸を算出しておりますが、住宅確保要配慮者については、障がいをお持ちの高齢者など属性が重複する場合も多いため、具体的な需要の把握や算出が難しいという事情がございます。公営住宅やサ高住、介護施設など、住宅確保要配慮者向けの住まいが様々ある中で、セーフティネット住宅に関しては、制度創設時の趣旨の一つとして増える空き家を有効活用し、より一層、重層的な住宅セーフティネットの構築を推進するという視点があります。</p> <p>貸主の方の不安感や拒否感の解消を図り、住宅確保要配慮者の住まいとして空き家の活用に繋がるきっかけが、セーフティネット住宅制度ということでもあり、供給目標戸数については、制度開始の初期段階として登録住宅を増やすために掲げる目標として捉えていただきたいと思います。</p> <p>目標戸数の400戸の算出方法については、住宅・土地統計調査の空き家数からセーフティネット住宅の登録基準を満たすものへ絞り込み、さらに市内の民間賃貸住宅管理事業者を実施したアンケート結果を参考に、貸主等が登録に興味を持っている割合等を踏まえて算出しています。セーフティネット住宅の認知度が高まり、一定量の登録住宅が確保され、その入居状況等を検証することによって需要についての検討もできるようになると思ひます。</p> <p>まずはセーフティネット住宅を増やすことが重要で、不動産関係の方々に御協力いただきながら取り組んでいきたいと考えています。</p>
参加者	<p>貸主側の立場となって考えると、安定して家賃が入って何事もない方が良いはずですが、例えば6戸入りのアパートのうちの1戸をセーフティネット住宅として登録して住宅確保要配慮者を入居させた場合に、他の住戸の入居者が出ていってしまうなどのリスクを負う可能性もあるわけです。そのリスクを取り除くためにどうしていくかということを計画上記載していることになるのですが、それならば、アパートの一部の住戸のみの登録、というよりは1棟のうち</p>

	ある程度まとまった数の住戸を登録してもらった方がやりやすいのではないかと思います。ただ、そのような状況はどのくらいあるのでしょうか。
参加者	宅建業からの視点で見ると、1棟のアパートのうち6戸や8戸などまとまった住戸が空いているというのは、修繕が不能である場合などではないかと考えてしまいます。貸主側としては、制度が良いものであるとなれば、例えば4戸のうち1戸が空いているので登録してみようかと考える人が出てくると思います。インターネット上で簡単に検索できて、入居希望者自身の状況に合う物件に出会えるというような、貸す側と借りる側のマッチングがしっかりできる仕組みづくりが必要だと思います。
事務局	セーフティネット住宅については、「セーフティネット住宅情報提供システム」という全国的な検索システムが整備されており、地域や床面積など条件に合った物件を検索することができるようになっておりますので、今後も積極的に周知していきたいと思っています。
参加者	全国版となると、現在はまだセーフティネット住宅の登録数が少ないので検索しづらいということはないのかもしれませんが、全国版、というより、旭川オリジナルの不動産情報システムIRIのように、地域に根ざしたような検索サイトも作っても良いのではないのでしょうか。(IRIの検索サイトを)参考にしていただければと思います。
事務局	お考えについては参考とさせていただきます。
進行役	24ページのキーワードについては、住宅確保要配慮者側と貸主側と分けた形が良さそうですね。
事務局	はい。貸主側からみたキーワードについても別途項目を作る方向で再整理したいと思います。
進行役	28ページの入居支援の連携イメージ図については、入居希望者が相談した後の連携がどのような動きとなるのか示されると良いという意見がありました。さらに30ページでは、居住支援協議会の役割や取組、どの程度の責任を負うのかについてまだ不透明な部分があるというような御意見もありました。居住支援協議会は、市の附属機関ではないということよろしいですか。
事務局	はい。附属機関にする考えは持っておりません。
進行役	では、(居住支援協議会は)活動する主体ということで、居住支援についての企画を行うなどというイメージになりますよね。
事務局	住宅確保要配慮者は、高齢者なら地域包括支援センター、障がい者なら「あそ一と」など既存の相談機関を訪れることが多いと考えられ、そこに様々な相談事が持ち込まれると思います。その中で住まいに関わる相談のうち対応が困難な場合に、居住支援協議会がバックアップするという仕組みを考えております。具体的な活動内容についてはまだ検討中ですが、居住支援協議会として新たに相談窓口を設置する、ということではなく、既存の相談機関で対応しきれない問題について、居住支援協議会の参加メンバーを通じて的確なアドバイスや支援を得ることができるようなネットワークづくりができればと思っています。
参加者	実際に居住支援協議会を設立し、既に成果を出されている自治体はあるのでしょうか。

事務局	福岡市などがあります。本市においても今後、事例等を参考とさせていただきたいと考えています。
参加者	既に居住支援協議会が設置されている自治体では、協議会がどのように機能しているのかについて非常に興味があります。
事務局	北海道内と言うと、本別町では不動産関係団体が協議会の中心となっているようですし、道外では、社会福祉協議会が主体となって取り組んでいるところもあります。それらの情報収集を行いながら、旭川市の居住支援協議会の取組をどのように形にしていけるか、現在私どもも模索しているところです。 地域包括ケアシステムや地域生活拠点等の整備なども動き出していますので、同じことを重複して行うということではなく、お互いに無い部分を補い合い、効率的かつ一体的な実施体制を構築していきたいと考えております。
参加者	高齢者の方でもセーフティネット住宅について検索しやすいようなシステムが構築できれば良いのではないのでしょうか。 例えば、地域包括支援センターなどの既存の相談窓口で、システムを活用することにより物件の比較が簡単にでき、地区の絞り込みなども可能など、個々に応じた情報提供ができるのであれば、居住支援協議会として相談窓口を別途設けるという必要はなく、問題が出てきた時に対処方法について協議会で考えるという形で良いのではないかと思います。
進行役	居住支援協議会は各窓口の後方支援をするというイメージですね。 次回、他の協議会の事例を紹介していただくなどして、どのようなものなのかについてのイメージを共有したいと思います。 他には御意見はございますか。
参加者	司法書士会が居住支援協議会に関わる場合にできることとしては、現在も、地域包括支援センターからひとり暮らしで身寄りのない高齢者の方の任意後見契約の相談を受けて、契約することとなった事例などがありますので、単身の高齢者の方などに対して、任意後見契約や亡くなった後の死後事務委任契約についての相談等について関わる事が可能だと思います。
事務局	任意後見契約については興味を持っている方が多いと思いますので、不動産関係団体との方々とも協力して説明会などを行えたら良いと思います。
参加者	そのような場面で講師として協力することもできます。
事務局	ぜひ、その際にはお願いいたします。セーフティネット住宅についての周知なども合わせた形で相談会を実施できればと考えております。
進行役	法律については、イメージしにくい部分がありますので、説明していただく機会があると良いですね。 それでは、他に御意見はないようですので、本日出されました意見については、整理した上で計画策定の参考としていただきたいと思います。