

第4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31年2月18日（月） 18時30分から20時00分まで
場所	旭川市第三庁舎1階 会議室
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） 参考資料 ・「旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）」に対する意見の募集結果について ・住宅セーフティネット制度のお知らせ ・「住宅確保要配慮者」居住支援ガイドブック（川崎市居住支援協議会） ・入居者情報共有シート（川崎市居住支援協議会） ・住まいるサポート船橋居住支援サービスのご案内（船橋市居住支援協議会）
会議内容	
1 開会	
2 議題	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
3 その他	セーフティネット住宅及び住宅確保要配慮者居住支援協議会について
4 挨拶	松野郷建築部次長より挨拶
5 閉会	
議 事 内 容	
議題 について	
事務局	（資料及び参考資料に基づき、旭川市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画案の意見提出手続の結果及び前回懇談会で提示した計画案からの修正点について説明。）
進行役	今の説明に対して御意見・御質問があればお願いいたします。 第4章に課題の整理が追加されたということですね。
事務局	そうです。
進行役	あとは、イメージ図の修正もありましたね。
事務局	はい。パブリックコメント実施前に再度構成についての整理も行いました。
進行役	パブリックコメントの結果報告もありましたが、どうでしょうか。
参加者	個人の方ということですが、よく御意見を書かれていると思います。
事務局	計画案の内容について転記もされているようです。

進行役	「その他」の部分については意見提出者御自身の意見ですね。
事務局	はい。そちらについては、計画案の内容とは直接関係がないため、参考意見とさせていただきます旨回答させていただいております。
進行役	計画案の内容自体については特に指摘がなかったということによろしいでしょうか。
事務局	はい。
その他 について	
事務局	(参考資料に基づき、一部スクリーンを利用して、セーフティネット住宅についての情報提供システムの物件検索方法や周知について、また、住宅確保要配慮者居住支援協議会について、先進都市の神奈川県川崎市及び千葉県船橋市の取組についての情報提供を行った。)
進行役	大きく2点について説明がありましたが、御意見・御質問があればお願いします。 まず、セーフティネット住宅の検索システムについての質問や意見はありますか。
参加者	現在、北海道の登録物件が32戸しかないので、現状の検索システムでも対応できると思いますが、今後登録数が増えると、絞りこみの検索が大変になるのではないのでしょうか。ただ、今は登録物件数が少なすぎてポータルサイトとして機能していない状況ですね。
参加者	今後、登録数が増えてきた場合には、例えば旭川の神楽地区、というような地域別の絞り込み検索にも対応できるようにする必要があるのではないのでしょうか。
参加者	国土交通省へ、このままではこの検索サイトは使いづらい、ということについての要望を挙げていくということになるのでしょうか。
参加者	セーフティネット住宅の制度が開始されてから1年以上経過するのに、物件数が増えていないので根本的な問題があると思います。物件がないことには検索もできない。
参加者	所有物件を1件登録してみましたが、その1件の登録に1時間かかりました。作業に慣れた職員でも40～50分はかかると言っています。仲介業者が入力するとなると、オーナーの個人情報を確認し、承諾を得た上での入力も必要となるなどの時間もかかるので、そこまでして登録するのか、と思います。
参加者	そうですね。そのせいで1棟単位での登録が多いのではないのでしょうか。1棟ということは10戸登録となっても、同じ場所にしかないということになります。 北海道で高齢者や要介護者は1階部分にしか入居できないという状況がある。外階段の住宅などは冬になると階段に雪が積もるため敬遠される。北海道の場合は雪の問題で選択肢が狭まるという課題もあると思います。 川崎市と船橋市のセーフティネット住宅の登録数はどれくらいなのか。
事務局	川崎市は1月末時点で0戸、船橋市は14戸程度とのこと。
参加者	内階段の賃貸住宅となると、旭川市内だと恐らく住宅確保要配慮の方が求める家賃と合わないと思う。セーフティネット住宅の登録は、ネット上で簡単に入力しやすいような状況を待っている人が多いと思います。

参加者	高齢者の方などが求める物件に対して（家賃が高いということ）で現実的に入れないという矛盾があると思います。セーフティネット住宅には耐震基準もありますが、これを満たさない昭和54年建築の建物などで家賃が3万円台のものは結構あります。ですが、セーフティネット住宅としては登録できず辛いところですよ。
進行役	登録作業に1時間かかるのです。川崎市のように居住支援協議会活動がしっかりなされていても、登録数が少ないところもあるのです。
参加者	先ほど、船橋市の居住支援協議会で入居者と物件や居住支援サービスのマッチングを行っているという話がありましたが、成約件数としてはどれくらいあるのですか。
事務局	協議会設立から今までの間で30件とのことです。
参加者	セーフティネット住宅の登録数は14件程度なのですよ。
事務局	元々、協力不動産店からその方に合った物件情報を得るという仕組みであるため、セーフティネット住宅以外の住宅でも紹介できるようになっています。川崎市も船橋市もセーフティネット住宅制度開始前に居住支援協議会を設立しているので、セーフティネット住宅が必ずしも必須ではないという状況のようです。
参加者	旭川市でも居住支援協議会ができて、宅建協会さんなどの協力が得られるようになった場合、セーフティネット住宅でなければならないという縛りがなければ、それ以外の物件の紹介ができる。
参加者	昭和40年代後半に建てられたアパートなどは空き室が出て大家さんが困っているケースもあります。そのようなところは、家賃以外に光熱費の負担などが大きくなるという問題はあります。
参加者	居住支援の枠組みを作れば、住宅確保要配慮者に対する住宅の確保の可能性が高くなる。しかし、セーフティネット住宅に限るわけではないのであれば、セーフティネット住宅の登録数が増えるという成果につながるとは限らないことになりますよ。
参加者	例えば、北海道と沖縄では住環境が全く異なりますので、その地域に合った物件の登録ができるようになれば良いと思います。 あとは、川崎市でもあるような一人暮らしの高齢者の方などに対する見守りサービスがあると、大家としては安心して貸せると思います。孤独死などが発生すると、その後の入居者を確保することにも支障が出ますので、それを防ぐという意味でも必要だと思います。
参加者	居住支援協議会においてはセーフティネット住宅しか紹介できないというわけではないのでしょうか。例えば、耐震基準は満たないけれども、家賃が安く、入居希望者が希望する地域にある物件があれば、それを紹介するというのも可能なのでしょうか。
事務局	入居を希望する住宅確保要配慮者の住まいの確保を行う事が居住支援協議会として求められているものであり、必ずしもセーフティネット住宅に限る必要はないと考えています。それぞれの地域事情に合った形で居住支援協議会においてどのように取り組んでいくかを検討する必要があると考えております。
参加者	（セーフティネット住宅の）登録の方法も、国で決めた必要最低限度のものを

	満たしていれば良しとして、簡略化するなどしなければ進んでいきませんよね。
事務局	国のセーフティネット住宅制度を考慮しながら、本市の居住支援のあり方についても考えていくことになると思います。セーフティネット住宅の耐震性の基準については、全国的に建築物の耐震化率を上げるという目的もあることから、緩和されないと思います。ただし、住宅の確保に困っている方をそのままにしておくわけにはいきませんので、それは、セーフティネット住宅の登録とは別の問題になると考えますし、引き続き検討したいと思っています。
参加者	実際に困っている高齢者の方は、年金生活で現実的に家賃を払うとなると、2～3万円くらいですよね。居住支援協議会において何を支援していくのかというところかと思っています。
事務局	今は、新たな住宅セーフティネットということで話が進んでいるわけですが、住まいという観点を踏まえると、地域包括ケアシステムとの関わりもあります。セーフティネット住宅の登録という枠組みの中だけでは完結されない部分もあるという認識を持っています。
進行役	旭川市は、積雪寒冷地であり、低所得者の割合が川崎市・船橋市よりも高く、高齢化率も高いなど、特殊事情が多い印象ですね。
参加者	旭川市は全国的に見ても所得の低い街ですので、そこで求められる物件となると、昭和56年以前の建物ということになるのですよね。 セーフティネット住宅の基準に合う物件という縛りがあると提供できる物件数としては少なくなってしまうと思いますので、柔軟な対応ができるよう考えていただきたいです。
進行役	旭川市の居住支援協議会でも川崎市や船橋市のようなパンフレットを作成することになるのでしょうか。
事務局	今後の取組の一つの考えとして検討したいと思います。
参加者	船橋市くらいの内容のものが良いのでは。
参加者	川崎市のパンフレットの内容も良くできていると思います。 船橋市については、居住支援サービスのソフト面が充実していますね。緊急通報サービスは旭川市でも緊急通報装置の設置を行っていますが、見守りや身じまいサービスに該当するようなものはないのでしょうか。これらを実施していくとなると社会福祉協議会で実施可能かどうかという話になってくるのでは。
参加者	各自自治体がどれだけ社会福祉協議会に人件費を支払えるかということになると思います。これらの事業を実施できるのであれば、セーフティネット住宅のみならず、地域包括ケアシステムなどにおける住まいのあり方に繋がるのかもしれないですね。
参加者	セーフティネット住宅の耐震基準についてですが、昭和56年以前に建築された建物でも、(耐震性について問題なしの旨の)建築士の証明があれば登録ができるのでしょうか。
事務局	登録できます。
参加者	そうであれば、(大家が)建築士の方に耐震性について証明してもらうための補助を行うことで基準を満たす物件が増えてくるという可能性がありますよね。

参加者	<p>その補助については旭川市で実施しているものになりますね。</p> <p>インスペクション（既存住宅状況調査）についても、昭和56年6月以降の建物で瑕疵にあたるものの有無や構造上の欠陥の有無等について判断して証明したものが昨年4月から不動産の重要事項説明に必要となっています。空き家の活用を狙った国の施策の一環になりますが、安心して中古住宅を取得できる仕組みを作って、それらを回していこうということなのだと思います。</p> <p>（セーフティネット住宅についても）住宅確保要配慮者ということで対象を絞っていますが、根底は同じところにあるのではないかと思います。</p>
参加者	<p>先ほどあった、住宅確保要配慮者へ旧耐震基準の物件を提供すること、入居者が急に病気になった時、亡くなった時のケアができれば、旭川市の場合は住宅確保要配慮者の入居が円滑に進む状況になると思います。</p> <p>そのためには、難しいかもしれませんが、旧耐震基準の物件についての入居者を高齢者に絞って、その耐震性の証明を市などで担ってもらえると（セーフティネット住宅の）登録が進むと思います。</p>
事務局	<p>耐震診断については現在も支援制度があります。現実的な問題として耐震改修には大きな費用がかかるなどから、なかなか進まない状況にあります。</p>
参加者	<p>1棟8戸中6戸くらい空き家があるような大家さんであれば、（補助を利用して）改修工事を行うかもしれませんが、1戸しか空いていない状況では、利用するというにはなりにくいかと思います。</p>
事務局	<p>入居中の方がいる場合、工事中の仮住まいを用意しなければならないなど、問題が色々あると認識しています。</p> <p>ただ、耐震基準を満たし、セーフティネット住宅として登録できる物件が旭川市内にないわけではありませので、これらの物件については登録を促進する。その一方で、それ以外の住宅確保要配慮者の要望に合致している住宅等についての対応も整理していく必要があると思っています。</p>
参加者	<p>旭川市では胆振東部地震の時でも建物についての被害は特になく、移住施策等を進めるに当たっても、安全な街であることを宣伝する方が良いと思います。</p> <p>セーフティネット住宅の登録関係なく、柔軟に住宅の紹介ができれば良いのではないのでしょうか。</p>
進行役	<p>居住支援協議会についてのお話が続きましたが、セーフティネット住宅の情報提供システムについては事務局から何かありますか。</p>
事務局	<p>先ほどお話しにありましたが、登録に1時間かかるとのことで、今後、北海道を通じて国へ入力の手簡略化等について要望していきたいと思っています。</p>
参加者	<p>旭川の宅建業者はインターネット登録等には慣れているので、登録が簡略化されれば登録は進むと思います。</p>
参加者	<p>国等へ要望する際には、登録の実務を行う担当者に問題点等を聞いていただいた上で要望していただければと思います。</p>
進行役	<p>居住支援協議会については、他に御意見・御質問などはありませんか。</p> <p>（質問等なし）来年度は、設立に向けた準備を進めるということだったかと思しますのでよろしくをお願いします。</p>