

令和6年度 福岡市居住支援協議会 定期総会 議事録

- 1 日時 令和6年7月18日(木) 14:00～15:25
- 2 場所 天神ビル 11階9号会議室(福岡市中央区天神 2-12-1)
- 3 出席者

所 属		氏 名	備 考
公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会	会長	三好 孝一	委 員
公益社団法人 全日本不動産協会 福岡県本部	理事	中山 数真	委 員
独立行政法人 都市再生機構	九州支社長	間瀬 昭一	委 員
福岡市住宅供給公社	理事長	内山 孝弘	委 員
特定非営利活動法人 抱樸	理事長	奥田 知志	委 員
福岡市福祉局	局長	藤本 広一	監 事
社会福祉法人 福岡市社会福祉協議会	常務理事	藤田 英隆	副会長
	事業開発課長	栗田 将行	(専門部会長)
福岡市住宅都市局	理事	大場 真一郎	会 長
	住宅部長	土肥 兼治	(事務局)
	住宅計画課長	上川 正春	(事務局)

4 議事要旨

発言者(敬称略)	内容
会長	○開会のあいさつ
事務局	○配布資料の確認
事務局	○出席状況の確認
事務局	○協議会の概要の説明
事務局	議題Ⅰ 令和5年度 事業報告及び決算 ○資料1「議題書(議題Ⅰ)」
事務局	○資料1-1「令和5年度 事業報告 1 住まいサポートふくおか」 内容説明
事務局	○資料1-1「令和5年度 事業報告 2 各事業等の実施」 内容説明
事務局	○資料1-2「令和5年度決算書(案)(住まいサポートふくおか)」 内容説明
事務局・監事	○資料1-3「監査報告書」 内容説明
委員	【意見・質問】 資料 1-1 の相談件数と契約締結件数の差はどういった所から来るのか。
事務局	例えば公営住宅や UR が適していると思われるケースについては、それぞれの窓口や定期募集・随時募集の案内をすることで対応が終了するため、相談件数にはカウントするが契約締結件数にはカウントされない。また、虐待や被害妄想など、転居支援をせず住み続ける支援の方が有効だと思われるケースについては、あえて転居を勧めないこともあるため、差が生じている。
委員	契約締結に至っていない方は、民間事業者の方で契約しているのか。または転居していないのか。
事務局	契約締結に至っていない方は、そのまま住み続けるための福祉サービス等を調整したケースが多く、転居していない方が一定数含まれる。被害妄想等による転居希望で、転居をしても同じことが繰り返されるようなケースでは、連絡を取り続けながら、医療に繋げて症状自体を抑えていくことで住み続けられるようにしている。
委員	契約締結に至っていない方で、転居したい方もいるのか。
事務局	一般の相場感が分からずに厳しい条件で希望している方もおり、妥協点を見出そうとしているがまだ見つかっていないというケースもある。

発言者(敬称略)	内容
委員	そういった方は引き続き相談に乗っているということか。
事務局	引き続き相談に乗り、退去命令等で期限が決められているケースではサブリースやシェルターを使うなど、何かしらの対応を行うようにしている。
会長	令和5年度の事業報告及び決算については、承認でよろしいか。 (一同、同意)
事務局	議題Ⅱ 令和6年度 事業計画(案)及び予算 ○資料2「議題書(議題Ⅱ)」
事務局	○資料2-1「令和6年度の事業計画(案) 1 住まいサポートふくおかの実施」 内容説明
事務局	○資料2-1「令和6年度の事業計画(案) 2 各事業等の実施」 内容説明
事務局	○資料2-2「令和6年度予算書(案)(住まいサポートふくおか)」 内容説明
委員	【意見・質問】 資料 2-1 の高齢者世帯・子育て世帯住替え助成について、市政だよりや SNS 等で情報発信しているということだが、受付窓口は分かりやすくなっているのか。
事務局	市の住宅計画課が窓口となっており、紹介を行っている。
委員	一般の個人でも受付をしているのか。
事務局	個人を対象にした助成であり、個人から申請を受付けている。
委員	今年の申請件数や、年間の申請数の見込みはどの位か。
事務局	今年度は現在 230 件程度申請を受付けている。資料 1-1 に記載のとおり、令和5年度の実績は、申請約 900 件交付約 860 件である。申請前の相談は、その倍程度は来ているのではないかと考えている。
委員	専門部会で作成された「ご近所気づきチェックリスト」について、不動産事業者等へ配布していくこととなるが、このチェックリストを誰がどのように使っていくことになるのか。今後のフォローアップについて、協議会として今年度何か行う予定はあるのか。
事務局	チェックリストについては第1回専門部会で情報共有をしている。今後も必要に応じて、内容のブラッシュアップ等を連携してやっていきたいと考えている。
委員	現時点では策定途上ということではよろしいか。

発言者(敬称略)	内容
随行者	チェックリストは完成しており、市のHPに掲載しているが、配布に関してはこれから広げていきたいと考えている。チェックリストの展開については、本人と深い関わり合いがない方や住宅関係者が、隠れた課題に気づき、地域包括支援センター等に繋いでいただくものになっている。事例等を検証し、協議会で紹介したいと考えている。
委員	住まいサポートふくおかについて、単身世帯で緊急連絡先がない方が増えているが、住まいサポートふくおか自体が緊急連絡先となるということはサービスとしてあるのか。また、死後事務について、先日内閣府等が「高齢者等終身サポート事業者ガイドライン」を出したが、事業者の問題点が指摘されている。今後ガイドラインに沿って様々な事業者のあり方がチェックされていくと思うが、事業者との連携を住まいサポートふくおかがどう行っていくのか。居住支援法人同士で連携するとなっているが、実際に、居住支援法人で死後事務委任契約までしている方を事業としてされている法人がどれくらいいるのか。また、残置物については住まいサポートふくおかが対応しているのか。セーフティネット法改正の中で、居住支援法人の業務に残置物についても加わったが、読み方によっては居住支援法人が処理して良いと読めてしまうが、実際には一般廃棄物処分はできないため処分業者へ依頼する必要がある。緊急連絡先や身寄りがない方への対応をどう強化していくのか伺いたい。
事務局	社協が緊急連絡先自体を引き受けていくという構想もあるが、現時点では、社協と死後事務委任契約を締結された方については24時間365日対応、緊急連絡先を引き受けているが、それ以外の物件探しのコーディネートのみという方については行っていない。その要因の1つとして、住まいの相談に来た方には、死後事務委任契約をお勧めするが、なぜ転居したいために葬儀や納骨、遺言のことまで定めないといけなかったのかと理解を得ることが難しいというのが現状としてある。もともと気になっていたから終活の一環でしようと言う方は死後事務もトータルにできるが、そうでない方は残置物処理のみであれば理解が得られるが、死後事務までセットにするとハードルが高くなるという感覚である。残置物処理を国のモデル条項に従ってやっている団体というの、まだほとんど見かけないという実態があることに加え、先月出た「高齢者等終身サポート事業者ガイドライン」で指摘されているとおり、遺贈を契約の条件としている団体や、葬儀・納骨代の預託金を代表者の個人口座で扱っているような団体もあると聞くため、そういった団体をすべて紹介できるかという点と難しいため、一定のスクリーニングを行う認可制度等が必要だろうと現場では感じているところである。
委員	民間で入居を断られるのは、亡くなった場合どうなるかというのが原因である。警察を呼んで引き取ってもらったというケースが、当社でも実際に年間何件もある。昔から住んでいて、保証人が既におらず誰とも連絡が取れず、相続が簡単に行くかと言うと弁護士に依頼する必要がある。戸籍謄本の取得は基本的に民間ができないような形になっており、おそらくセーフティネットでも戸籍謄本を取れない。それを訴えていかないと解決しないことが多くある。私は、現在市の空き家解体に係る審議会にも出席しているが、市の担当課でも固定資産税の滞納状況を見ることができない。市が解体して所有者に逃げられたらどうするのかというと、市が損しますという話。滞納があるなら先に差押えすれば良いと思うが現状ではできない。このようにできないことが多くあると思われるため、このような場で解決していき、国を含めて、もう1歩進めないと難しいと思う。住み替えたいのであれば、何がハードルで住み替えられないのかをその方へ言っていないと、値段や条件が厳しい方も多く、希望通りというのはおそらく益々厳しくなってくるし、

発言者(敬称略)	内容
会長	高齢者が増えていくため、解決方法を皆さんで見出していければ良いと思う。 今年度の事業計画及び予算については、承認ということでよろしいか。 (一同、同意)
事務局	報告Ⅰ 居住支援強化等のための生活困窮者自立支援制度等の見直しについて ○参考資料7-1「生活困窮者自立支援法等改正への対応ガイド」 ○参考資料7-2「住宅セーフティネット制度の改正」 ○参考資料7-3「生活保護法等の改正について(居住支援関係)」 内容説明
委員	【意見・質問】 住宅セーフティネット法改正の1つの目玉が居住サポート住宅だが、サポートとは何かという点や、居住支援法人等がサポートするとあるが費用負担を誰がするのか、入居者か大家或いは制度的にカバーするのかという点について、国交省がおそらく今作っていると思うが、私自身居住支援法人全国組織の代表でもあるため、この辺りを、国交省との間で詰めているところである。加えて、今回の改正の基本方針が厚労大臣と国交大臣の共管という点も目玉であり、今回の改正をベースに、居住支援協議会のあり方や進め方について一層福祉部門と住宅部門が一体化したら良いと考えている。 また、令和8年が住生活基本計画の見直し時期であり、おそらく来年度見直しに係る審議会がスタートする。先ほどの残置物や終身サポート事業の問題について、次の住生活基本計画に相当踏み込んで記載しないと、大家は貸したいが貸せないというのが現状だと思われる。残置物の国のモデル条項を使用し、本人と受任者の間では処理を依頼することになっていても、相続人が現れると全て止まってしまう。そういった点に踏み込んで、前回の住生活基本計画見直しの際には私も外部委員に入っていたが、見直しの議論に現場の声を届けなければ難しい所に来ていると感じている。
事務局	事務連絡Ⅰ 重度障がい者の住まい及び支援に関する専門部会について ○参考資料8「重度障がい者の住まい及び支援に関する専門部会」の設置について 【意見・質問等なし】
事務局	事務連絡Ⅱ 福岡市住生活基本計画の改定について ○参考資料9 福岡市住生活基本計画の改定について 【意見・質問等なし】
委員	【全体を通しての質問・意見及び情報提供等】 住まいサポートふくおかについて、市社協において例年にない取組を行っているため、紹介させていただきたい。住まいサポートふくおかについては居住支援協議会の皆様をはじめ、関係団体機関のご支援ご協力をいただいておりますが、特に最近、終活と合わせた市社協の取組について全国的な情報発信を行っている。昨年10月に、住まいサポートふくおか及び終活の全国における先進的な取組状況について、厚生労働省社会・援護局が調査に来た。そ

発言者(敬称略)	内容
委員	の後 11 月には、総理官邸で岸田総理出席のもと開催された「認知症と向き合う『幸齢社会』実現会議」に本会の職員が出席し実践報告しており、その状況は全国に発信されている。また今年 4 月に国立社会保障人口問題研究所が 2050 年までの世帯数の将来推計を発表し、身寄りのない単身高齢者の急増が示されている。それに対応する形で 4 月のNHK日曜討論という 1 時間の生放送番組で、高齢期の住まいというテーマで 5 人の識者による討論が行われ、本会の職員がそのうち 1 人として参加し、本会の取組を分かりやすく全国に発信している。その後 5 月には、テレビ朝日の番組で身寄りのない高齢者問題というテーマで、終活サポートセンターにおける取組が紹介されている。今後とも皆様のご支援ご協力をいただきながら住まいサポートふくおか等に取り組んでいきたいと考えているため、よろしくお願いしたい。 社会福祉協議会の話聞き、重要なことをされていると認識した。また、住まいサポートふくおかの協力店登録が新規 1 件という報告があったが、本協会としても、新たに能力ある業者を新規登録させていただき、協力できたらと考えている。
委員	福岡市は人口が増加しており、空き家率を見ても、北九州市が 16%位で政令市の中で下から 2 番目であるのと比べても随分異なると思うが、北九州の場合は政策空き家も含めると公営住宅の空き家が多いこともあり、北九州市や国交省住宅局とは、公営住宅を活用して居住サポート住宅ができないだろうかというような議論をしている。政策空き家は引越の需要や災害時の想定があると思うが、私は災害支援を行う公益財団法人の代表もやっているが、最近、みなし仮設や民賃活用型の仮設住宅の方が使い勝手が良いということで、特に熊本地震では民賃を借り上げて借り上げ仮設をやった。災害時に備えて公営住宅を一定空けておくというニーズがそもそもどこまであるのかという点もあるが、公営住宅空き家は、政策空き家も含めると全国平均 15%程度だが、福岡市の公営住宅の空き家率はどの程度なのか。URのサブリースモデルは非常に有効だと思っているが、せっかく国が居住サポート住宅等について動き出したので、公営住宅の活用で、施設ではなく一般住宅だが、従来家族がやってきたような見守りを柔らかく付けるような形の公営住宅活用はできないか。特に今回の法改正で居住サポート住宅は市が認定する枠組になっていることから、住宅部局と福祉部局が一体的にやるという形も含め、より一層取り組みやすいのではないかとと思われるが、この辺りについて伺いたい。
事務局	先ず福岡市の人口の状況についてご説明すると、参考資料 9 の 8 ページに記載している人口推計にあるように、福岡市ではまだ人口が伸び続けており、令和 22 年までは人口が増えていくという推計となっている。また、9 ページの住宅ストック数や空き家率から分かるように、住宅数や世帯数も今後伸びていくということで、現在の住宅数では不足するというような予測がされている。当然それに応じて民間住宅が供給されていくが、福岡市でも空き家は一定あり、現在 1 割強が空き家という形になっており、近年、その数は減っている。民間の賃貸事業者と話す中では、福岡市は人口が増えており不動産流通が活発であるため、空き家は全国的に見ると少ない方だと聞いている。また、空き家の内訳で言うと、賃貸用として市場に出ているものと、居住目的のないものがあり、居住目的のない空き家が平成 30 年時点で 2 万 4800 戸で、率については政令市で一番低い状況である。福岡市は人口も増えており空き家も少ないというのが現状で、公営住宅の対象者の方が一定数いるため、募集倍率が 9 倍程度で推移している。建替事業を行っている関係で政策空き家もあるが、公営住宅の空き家の割合としては全国的に見ると低い状況となっている。そのため、公営住宅を居住サポート住宅等に回すというよりも、民間にある空き家を有効活用していくことが重要ではないかと考えている。

発言者(敬称略)	内容
委員	公営住宅の建て替えが今から必要なかどうかということが議論されていると思うが、公営住宅の建て替えよりもセーフティネットの方に切り替えていくのか、今までと同じように民間と同様の賃貸住宅で良いのか、私も関わっていた県の小笹団地建て替えのように値段の高いエコ住宅のようなものを作っていくのか等、様々な方向性がある。民間借り上げのみなし仮設住宅については、東日本大震災ではそれまで借り上げ制度がなかったが、我々不動産事業者等が働きかけ、半年かからないうちに借り上げができた。熊本地震では、相談を受け2日後には不動産情報サイトふれんず上で借り上げ住宅を掲載した。 公営住宅の建て替えについて、今後人口が激減していく中で、どこかで方向性を変えていかなければ、今までどおり同じことをやっていると同じような形になっていき、解決しなければいけない点が様々あるのではないかと思っている。協議会で共に知恵を出していきたいで、よろしくお願いしたい。
事務局	○事務連絡
事務局	○閉会のあいさつ