

## 平成30年度 福岡市居住支援協議会 定期総会 議事録

1 日時 平成30年7月4日(水) 10:00～

2 場所 天神ビル 11階5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	加藤 龍雄	委 員
公益社団法人 全日本不動産協会 福岡県本部	本部長	沢田 光泰	委 員
独立行政法人 都市再生機構九州支社	九州支社長	西周 健一郎	委 員
福岡市住宅供給公社	理事長	馬場 隆	委 員
福岡市保健福祉局	保健福祉局長	永淵 英洋	監 事
社会福祉法人 福岡市社会福祉協議会	常務理事	吉村 展子	副会長
	地域福祉部長	藤田 博久	(専門部会長)
福岡市住宅都市局	理事	山川 修	会 長
	住宅部長	内山 孝弘	
	住宅計画課長	柴田 桂	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 ○出席者の紹介 ○居住支援協議会について説明
事務局	議事 1 平成 29 年度の事業報告及び決算について ○資料 1-1 「平成 29 年度の事業報告について」 ○資料 1-2 「平成 29 年度決算について」の内容を説明
委員	【意見, 質問等】 住まいサポートふくおかの広報について、お気づきの点があれば教えて頂きたい。資料 1-1, P.2にあるように、事業開始依頼実績を積み上げてきてはいるが、不動産業者の事業者の方に知られていないのではないかという声もある。現在、セミナーのときにチラシを配布しているが、なにかアドバイスがあれば教えて頂きたい。
委員	業者はこの事業についてよく知っている。なぜ、協力店の登録まで行き着かないかという点、心理的瑕疵（事故物件）の問題である。亡くなった時の契約問題だ。今年度の話し合いでは、心理的瑕疵の問題について議論していただきたい。3年、5年等で契約を区切っていかなければ、大家には責任がずっとついてくる。貸したくないわけではないが、このような問題がクリアできていないためにどうしようもないところもある。
委員	事業者の方々は知ってはいるけれども、難しいということか。
委員	事業者は、全員が賃貸業をしているわけではなく、売買のみや管理業務のみ行っているところもあるので、その場合は知らない者もいる。
委員	入居後の瑕疵の件などもあって、貸したくないという業者や、深く関わりたくないという業者もいる。事業について概要を知っていても、手続き等を知らないから、この事業を知らないと答えている業者もいるのではないか。古い住宅など空いている物件もあるが、そこに高齢者ばかりが入ることで、管理者が安否確認などに手を取られることもあるだろう。自分も、所有する物件に住む高齢者にはたまに電話をしていた。安否確認の為だが、親しみをこめて声をかければ相手も答えてくれる。マニュアル通りの声掛けだと相手も対応してくれない。だが、このような声掛けを事業者に強制することもできない。見守りサービスをもう少し強調するべきだろう。

発言者(敬称略)	内容
委員	<p>参考資料1のチラシの裏面に、サービス内容を載せている。もっと、家主の手を煩わせなくても、こちらが住まいサポートとして見守りすること、家の中のことも緊急対応すること、を強調したほうがよいのだろうか。</p>
委員	<p>そのほうがよいだろう。</p>
委員	<p>資料1-1, P3「高齢者世帯住替え助成事業」について、相談件数が51件に対し、交付件数が8件であるのは対象にならない方が多かったのだろうか。</p>
事務局	<p>相談内容として多かったのが、市営住宅に入る方である。URに入る方や生活保護受給者などの、対象外の方からの問い合わせが多かった。収入要件が合わなかった方も1人いたが、ほとんどは「民間賃貸住宅から民間賃貸住宅の転居」以外の方であった。</p>
委員	<p>この事業が始まってから、区役所に行く目立つところにリーフレットが置いてあり、広報がきちんとしてあるという印象はあった。地域包括支援センター等にも置いていたのか。</p>
事務局	<p>置いていたが、なかなか利用は伸びなかった。</p>
委員	<p>行政データとして、この要件に合う引越しの件数が何件あるか把握しているのか。</p>
事務局	<p>本日手元にデータを持ってきていないが、住宅・土地統計調査において5年間で何件の住み替えが行われたのか、民間から民間か、公営から民間なのかはわかるようになっている。実際高齢者がどのくらいいるのかはつかみにくいところではあるが、そもそもこの事業の開始は、住まいサポートふくおかへの相談者の中に、最終的に引越し費用などの金銭的な問題で引越しを断念する方がいたためである。住まいサポート利用者で30件程度の成約があったこと、金銭的な面であきらめた件数も20件程度あったことから、本助成金利用者も同程度を見込み、予算を確保していた。住まいサポートは現在も成約があるので、窓口である社協と情報共有をしながら発信していきたいと思っている。</p>
会長	<p>29年度の決算については、承認ということによろしいか。</p> <p>(一同、同意)</p>
事務局	<p>議事2 平成30年度の事業計画及び予算について  ○資料2-1「平成30年度の事業計画について」、  ○資料2-2「平成30年度住まいサポートふくおか 予算書」の内容を説明</p> <p>【意見、質問等】</p>

発言者(敬称略)	内容
委員	<p>子育て世帯住替え助成事業について、住替え後の住宅の要件に「原則として、昭和56年6月1日以降に建築された住宅であること」とあるが、この原則とはどのようなことか。</p> <p>それ以前に建てられていても、入居できる住宅は市内には多く存在し、安値であるため転居しやすい物件であるが、この要件がつくと身動きが取れなくなる。</p>
事務局	<p>これは新耐震基準を基準として定めている要件である。昭和56年以前に建てられたものでも、耐震改修などをして、耐震性の証明書を出してもらえばいいため、要件は「原則」としている。</p>
委員	<p>証明書とはどういうものか。</p>
事務局	<p>耐震診断を行い、耐震改修が必要であれば、工事してもらえれば証明書をだしてもらえらる仕組みになっている。その証明書を提出してもらうことになる。</p>
委員	<p>実際に行おうとすればなかなか難しいだろう。要件から外してほしいと思っている。朝倉市の災害のときもこの要件を外すよう県に依頼した。そうでないと朝倉市には物件がない。</p>
事務局	<p>被災者の対応としては、住宅の確保を急ぐ必要があると思う。しかし、耐震性が低く、危険性がある住宅への入居を行政が認めることは難しい。</p>
委員	<p>そうなると、この話はなかなか先へ進まない。</p>
事務局	<p>だが、やはりそこを行政が認めることは難しい話である。</p> <p>この要件は、新たな住宅セーフティネット制度の住宅登録制度も同じである。古くて安い住宅があることはわかっているが、耐震性能が劣り危険性がある住宅に行政が入居を勧めることはできないため、この耐震要件を外すことは極めて難しい。</p>
委員	<p>難しいことはわかるが、業者からの声もあるので伝えさせてもらった。言うことはわかるが、実務的には難しいということ認識してもらいたい。</p> <p>また、心理的瑕疵の点については国交省や国に伝えていただきたいと思う。</p>
事務局	<p>心理的瑕疵の件については、専門部会でも話を聞かせてもらいたい。</p>
委員	<p>資料2-1、(4)新たな住宅セーフティネット制度への対応について、全国的にも、福岡県でも登録件数が少なく、制度的に問題があるのではないかと思うが、事務局として問題点があるとすればどこだと考えるか。</p>
事務局	<p>登録をすると、全国で見られるシステムに載ることがメリットだと思うが、登録するだけであればこのメリットしかないだろう。また、改修費補助が1戸あた</p>

発言者(敬称略)	内容
	<p>り 50 万円出るが、50 万円では耐震などの改修費用には少ないことさらに、補助金をもらうと、10 年間は住宅確保要配慮者しか入居させられない「専用住宅」になってしまう。この縛りがなかなか厳しいという不動産事業者からの話は聞いている。また、福岡県内では登録に手数料もかかるため、手数料を払うだけのメリットもみえず登録件数が低い。</p> <p>現状としては、国も課題として捉えており、7 月 10 日の省令改正で事業者の申請手続きを簡略化している。それによって、自治体の審査時間も減るため、登録手数料をなるべく下げるよう自治体へも言っている。制度としては、現在、国の直接補助しかないが、自治体が一緒に家賃補助等を行えるようになっており、自治体の家賃補助や改修費補助を行うようになれば、事業者のメリットも大きくなるだろう。福岡市では住宅審議会において検討している段階である。まだそこまで行っている自治体が少ないため、まだまだ広がっておらず、登録件数が少ないのが現状だと思われる。</p>
委員	<p>福岡市が全国に先駆けてそのような支援を行えば、登録件数も増えるかと思うが、10 年間の縛りについては、家賃補助があっても、事業者にとっては制限が大きいのではだろうか。この縛りを緩和しなければこの制度が生きてこないのではないかと思うが、自治体から国へ要望を出すことは可能だろうか。</p>
事務局	<p>要望を出す機会はある。ただし、市が家賃補助を出す場合、10 年程度は専用住宅として管理してもらい必要もあるかと思う。</p>
委員	<p>市で家賃補助を行う場合、10 年間専用住宅となるのが条件ということか。了解した。家賃補助というお金をかけて、10 年管理するのであれば同じことだろう。</p> <p>次に、居住支援法人についてであるが、参考資料 6 に様々なサービス内容が記載されているが、事業者や住宅確保要配慮者が相談や利用をしている実態があるのだろうか。</p>
事務局	<p>居住支援法人については、県が指定している。まだ、指定されたばかりであるので居住支援法人との連携等については、今模索しているところである。県は、居住支援法人に会議の場で事例紹介をしてもらい、周知の機会を設けているが、市が居住支援協議会として支援団体と今後どう連携していくかは検討中である。</p>
委員	<p>県としては事業者支援法人の行っている事業を紹介しようとしているのか</p>
事務局	<p>県の居住支援協議会で 1 度事例紹介はしていたようだ。</p>
委員	<p>社協でも、社会福祉法人は実施している居住支援・生活支援サービスは、以前からよく知っているが、株式会社でどのようなサービスを行っているかは未知である。</p>

発言者(敬称略)	内容
事務局	<p>団体によってそれぞれのサービス内容が様々である。エリアを狭く深く行っている団体や、広く相談を受け付けている団体もあり、それぞれの団体との連携の仕方もなかなか難しいと思っている。国としては、居住支援協議会と支援団体の連携をうまく図りながら進めてほしいというのがあると思うので、連携の仕方については考えていきたい。</p>
委員	<p>住まいサポートふくおかの障がい者への対象拡大についてだが、現制度はどうなっているのか。</p>
事務局	<p>現在の対象は高齢者のみである。</p>
委員	<p>精神障がいも含めて対象とされるとのことだが、オーナーの問題はもちろん、他の入居者への影響も心配される面もあるだろう。しかし、この問題については検討を前向きに行うべきだと思う。課題をきちんと整理して制度に取り入れていくべきだ。この事業を進めていくためには、オーナーの方の不安を取り除かれることが要となるだろう。入居者へのサポートだけでなく、オーナーの方のサポートも行い、安心して入居できる環境づくりも必要だろう。1つ1つ課題を解決することが、この事業の拡大につながるだろう。</p>
会長	<p>社協と一緒に進めていきたいと思う。 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。</p> <p>(一同、同意)</p>
委員	<p>●全体を通しての質問・意見及び情報提供等</p> <p>専門部会での論議を紹介させていただきたい。</p> <p>高齢者がリバースモーゲージ（高齢者向け不動産担保ローン）を組んでも、最期までそこで暮らすことは少なく、途中から施設に入るが、そうするとその方が亡くなるまでは空き家のまま残ってしまう。そのフォローができておらず、不動産仲介業者との連携を考えていかなければならないという話が出ていた。</p> <p>障がい者のグループホームを作るために、アパート等を借りられないかという話もある中で、問題が起きたり、場合によっては事故物件になりうることをオーナーも心配している。家主から、ある機関が信託を受けるなどして、家主と切り離す方法もある。障壁を一つずつ取り払っていく方向で、工夫して行っていく方がよいのではないか。</p> <p>事故物件はオーナーにとって1番心配する点であるだろうが、この問題に対応しているのが見守りの仕組みである。様々な事業者等が工夫をして、安否確認の機能を強化しつつあると思うが、まだまだ不十分でありもっと強化していく必要があると考えている。独居者や認知症の方も増えていくため、見守りの機能をいかに高めていくかが大切だろう。</p> <p>その見守り機能について、住まいサポートふくおかにおいては、訪問活動を伴</p>

発言者(敬称略)	内容
	<p>う事業者との連携協定は、あまり実績がないのが実情である。その中で福岡大学と西部ガスが協働して、ガス検針員が高齢者の見守りを果たす社会貢献プログラムを検討しており、社協も関わっている。このようなものをうまく発展させていき、精度を高めていくべきだろう。また、認知症に特化した新たな見守りの仕組みを具体化していくことが、見守り機能を強化していく方向性になるだろう。</p> <p>このような点を含めて、専門部会では協議しているので、この先具体的な提案ができるのではないか。</p>