

第6回 福岡市住宅審議会

議 事 録

日 時：平成 31 年 1 月 29 日（火） 13：30～15：30

場 所：TKP ガーデンシティ天神「S-3 会議室」（福岡天神センタービル 8 階）

出 席：愛智 ゆみ 公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会九州支部長
石井 秀明 国土交通省九州地方整備局建政部住宅調整官
今林 ひであき 福岡市議会議員
上野 貴史 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会福岡県支部事務局長
大貝 知子 株式会社大貝環境計画研究所所長 ※副会長
岡 俊江 九州女子大学名誉教授
尾花 康広 福岡市議会議員
片山 礼二郎 公益財団法人九州経済調査協会調査研究部次長
加藤 龍雄 公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会会長
川口 浩 福岡市議会議員
西周 健一郎 独立行政法人都市再生機構九州支社長
齊藤 正明 独立行政法人住宅金融支援機構九州支店長
志賀 勉 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門 准教授 ※会長
南原 茂 福岡市議会議員
濱崎 裕子 久留米大学人間健康学部総合子ども学科学部長
馬渡 桜子 弁護士
星野 美恵子 福岡市議会議員 ※副会長
吉村 展子 社会福祉法人福岡市社会福祉協議会常務理事

会議次第

1.開会

2.議事

I 前回（第 5 回）の審議内容について

II パブリックコメントの結果について

III 答申（案）について

・福岡市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（案）

3.事務連絡ほか

4.閉会

第6回 福岡市住宅審議会

平成31年1月29日

- 会 長 : 第6回目を迎えた住宅審議会ですが、住宅確保要配慮者に対する住宅政策のあり方について継続して審議してまいりました。本日も活発な議論がなされるようご協力を宜しくお願いいたします。
- 事務局 : 「Ⅰ 前回(第5回)の審議内容について」、「Ⅱ パブリックコメントの結果について」、「Ⅲ 答申(案)について」の説明。
- 会 長 : 事務局からの説明についてご質問、ご意見があればお願いします。一つずつ確認をしながら進めていきたいと思えます。まず「Ⅰ 前回(第5回)の審議内容について」、これは抄録ですがこの内容について発言等に誤りがあればご発言いただけますでしょうか。
- 副会長 : 一番上の「民間賃貸住宅の空き家が増えており、その空き家に福祉的な配慮が必要な人を入れるということにはかなりの乖離があると思う。」という表現は前半部分と後半部分の意味が続いていないと思えますので、「増えてはいるが」と変えた方がいいのではないのでしょうか。【資料修正済】
- 会 長 : ご指摘いただいた箇所について事務局で訂正いただけますでしょうか。その他よろしいでしょうか。それでは、「Ⅱ パブリックコメントの結果について」のご説明いただいた内容について質問がありましたらお願いいたします。
- 委 員 : 確認を含めてお尋ねしたいことが何点かあります。この計画によって、セーフティネット住宅に登録された民間賃貸住宅を借りた場合、その方々は市営住宅の申込対象となるのか、民間賃貸住宅に入居したが、やはり市営住宅を望む場合は申込可能なののでしょうか。そして、家賃補助等を受ける方もいると思えますが、例えば、ある程度広さがあるところに転居できた場合は、住宅確保要配慮者としてカウントしなくなるということでもいいのかを教えてくださいたいです。
- 会 長 : 確認ですが、パブリックコメントのどの部分に対応したご意見か教えてくださいたいです。
- 委 員 : 後ほど、資料2のパブリックコメントの提出意見 No.1の「賃貸人等のリスク軽減を図る方策」や「登録制度」について触れたいと思っています。その前段として、カウントの仕方について確認をさせていただきたいと思っています。

事務局 : まず、セーフティネット住宅に入居した方が市営住宅に応募できるかどうかについては、住宅がセーフティネット住宅として登録されるだけです。今のところ市営住宅への応募もできると考えています。ただ、より困窮されている方を対象にした家賃補助について、家賃補助を受ける人が市営住宅への応募を認めるか認めないかは、今後の制度設計の中で考えていくことになると考えています。

委員 : わかりました。民間賃貸住宅に入居する人が増えると対象世帯が減るという考えでいいのでしょうか。

事務局 : 住宅確保要配慮者がセーフティネット住宅に入居できれば、配慮が必要な方は減ると考えています。

委員 : 大家の負担軽減という意味で二点ほど意見があります。
まず一点目は、生活保護を受けている方の場合、病気で入院すると家賃滞納等のリスクが出てきます。新たに制度設計する時にどうしていくのでしょうか。住宅を出なければならぬこともあるでしょう。公営住宅の場合は、相談して家賃を分割する等の方法もあるようです。長く入院されたら退去になる場合もあるかもしれませんが。これが民間の大家の場合、家賃債務保証の利用だけで安心なのかわかりません。
二点目は、家賃債務保証はどこまで対応するのでしょうか。家賃の滞納保証はわかりますが、例えば亡くなったときなど、その後、家賃が今までどおりには取れなくなってしまった場合は保証の対象にならないのではないかと思います。市営住宅ではそういったケースの空き住宅は他の住宅とは異なり、別枠で募集を行っているのでしょうか。

事務局 : まず、生活保護受給者についてです。今後検討する家賃補助については、生活保護を受給している方は、国の制度上対象外となります。生活保護受給者ではない方が入院された場合には、家賃滞納のリスクが考えられます。その場合には、大家の管理の方法にもよると思いますが、民間賃貸住宅の管理の中でどう対処されていくのか、そういったリスクをどうみていくのか、今後検討していく必要があると考えています。
また、家賃債務保証については、滞納が生じた場合には滞納された分を家賃債務保証会社が保証するのが一般的なシステムですが、それは一時的な立て替えですので、最終的には入居者から回収していく仕組みになっています。委員からのご発言にあった家賃の滞納以外の保証については、最近では入居者の死亡等により事故物件等になった場合の補償や死後事務や片づけ等にも対応するなど色々な種類のものが出てきているようです。そのため、大家がどういった内容の債務保証を採用するかということによります。また、最近では孤独死などによりその住宅を貸せなくなる時のために、大家向けの保険等を採用している方もいると聞いています。私どももそういった仕組みを勉強しながら、今後、大家のリスク軽減を図る方策について検討したいと

考えています。

最後に、市営住宅で死亡物件があった場合には、特別募集ということで別枠にして、事故があった物件であることを公表して募集に出しています。

先に説明した生活保護受給者について、再度補足いたしますが、生活保護受給者が対象外であると説明したのは、市が今後検討する家賃補助を行う場合です。セーフティネット住宅に入居するのは生活保護受給者も可能です。

委員 : 事務局の説明に補足をさせてください。セーフティネット法の登録をした住宅には、生活保護受給者に対して特例が認められている事項があります。

資料集6と10にセーフティネット法の概要がありますが、登録したオーナーが「生活保護受給者がお金を払ってくれるのか」という不安を持つのは正直なところだと思います。参考資料10の下にあるように、一般のオーナーはできないかもしれませんが、登録住宅のオーナーであれば、この法律に基づいて、生活保護受給者の家賃の支払いが滞ったときなどには、市役所等の生活保護を所管している部署に対して代理納付を促すことができます。代理納付が適用されれば、生活保護を受けるご本人ではなく、市役所等から直接オーナーに家賃を支払う仕組みになります。今回の法律改正で新たに盛り込まれ、この仕組みのご紹介が無かったので補足させていただきました。

委員 : 生活保護受給者も家賃補助は別にして入居を申し込めるということでしょうか。ちょっとわかりません。生活保護受給者が入院した場合に、家賃を市が立て替えるということなのでしょうか。

事務局 : 市の登録住宅に生活保護の方が入られた場合ですが、登録住宅はそもそもセーフティネット住宅として市に登録していただいた民間の賃貸住宅です。その住宅の入居者を募集したり、入居者を決めたりするのはオーナーや不動産事業者です。登録住宅は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅であるということなので、住宅確保要配慮者ではない方も入居できます。もしその中で生活保護受給者が入居した場合、基本的には生活保護の中には住宅扶助が入っているので、そのお金をご自分で大家に支払うのが基本となります。しかし、支払いが滞る恐れのある方の場合は、代理納付といって、直接市からオーナーに家賃を支払う仕組みがあります。

事務局 : 保健福祉局です。代理納付に関しましては、生活保護の規定によるものですが、住宅扶助はご本人に現金でお支払いするのが基本です。しかし、特例として直接債権者にお支払いする場合があります。それが代理納付です。また、生活保護受給者が不幸にも入院となり、長期に及ぶ場合や退院の見込みが立たない場合、生活保護の制度においては住宅に関する費用をそのままお支払いすることが難しい状態になるため、一旦給付を止めることとなります。その場合、私どもでは住宅の解約を指導し、新たに退院して住宅が必要になる時に敷金等をお出しする手続きを取ることになっています。

委員 : 生活保護受給者は民間賃貸住宅の空き家があっても、住宅扶助で支給される金額以上の住宅には申し込めないと理解せざるを得ないですね。それは規則として現状はそうなのだと思います。そういう方たちの住宅を確保できるのか心配ではあります。また、入院が長期になった時に、民間賃貸住宅の事業者の方は心配ですから、せめて数ヶ月分の担保が必要ではないかと思えます。私は、貸し手と借り手の数が同等ではよくないのではないかと思えます。誰にでも住みたい場所はあるでしょうし、住み慣れた地域とかコミュニティもあるでしょうから、今住んでいる近くで家を探すのは転居を考えている方の願いとしてあると思えます。たとえ住宅が狭くても見守ってくれる近所の人がいるところがいい人もいるでしょう。そのため、借りる人が選べるぐらいの住宅が供給されるべきです。オーナーが住宅困窮者に貸してもよいとしていて、結果的に普通通りに賃貸できたということになっても別に困らないわけですから、貸主のリスクについては、今後検討するのでは不十分だと思います。例えば、入居者が死亡した場合にはそのままではなかなか次の人に貸せない状況があります。そういう住宅にはせめて十年ぐらいは担保するなどできないでしょうか。告知義務がどれぐらいあるのかなど、詳しいことは知りませんが。また、入居者が入院された場合に市に住宅を解約しろといわれても、大家にはその入居者が解約手続きに来るかどうかはわかりません。その間の手続きや交渉などをする人がいないと進まないでしょう。入院している人に荷物をどうにかしてくれということも大変だと思います。よかれと思って貸しているところはたくさんあって、それが減ってきていますので、せめて何ヶ月か市が支援して、国の制度で届かないところを補ってはどうでしょうか。福岡市では住宅ニーズがどんどん増えてきています。需要と供給が同等では借りたい人が借りにくいと思えます。民間で借りられる住宅が身近にあることが求められます。市が保証してくれるのならそういう方に貸してあげようという住宅がたくさん整備されることが望ましいと思えます。必要だけを確保するというよりも広くたくさんの住宅が供給され、協力するという大家が増えることが大事だと思います。対策を今後考えるというのは答申としてはまずいと思えます。審議会ですから、対策について審議しなければいけないと思えます。大家の負担軽減として、事故物件になった場合の保証として、国の制度にないのであれば、市が支援したり、入院した際に、家賃を立て替えてもらっても返すあてがない場合に、せめて市が何ヶ月分かを担保するなどが考えられます。そこがうやむやのまま、制度だけが動きだして、住宅の数だけ何とかかき集めても、申し込む方たちもできたら近くで、狭くても隣近所で声かけてくれる方がいいというのが実情じゃないかと思えます。市営住宅の申込倍率も高い中で、狭くて古い住宅にもたくさん住んでおられます。住んでいる方が転居したくないといわれるので、その方々がおられる間は壊さずに賃貸住宅として続けようとしています。貸主負担の軽減策が必要だと明確にしなければいけないと思えます。そのため、このパブリックコメントに対する考え方に「(賃貸人等のリスク軽減を図る方策について) 検討します」とありますが、承服し難いと思っています。

会 長 : 他の方からもご意見を伺いたいと思います。パブリックコメントの結果についていかがでしょうか。

副 会 長 : 私が一番気になっているのが、資料2のパブリックコメントの提出意見No14と20に関連して、現状値でセーフティネット住宅の登録数が0戸ということ、2025年の目標数は3,300戸とあることについて、これからどういう形で上げていくのかという点です。面積緩和や登録料を無料化するという話がありますが、これから供給戸数が上がっていく要素はありますか。また、他の市町村などでこういった形で登録数の引きあげを図っているのか、もし把握していらっしゃればお聞かせいただきたいと思います。大丈夫なのだろうかとても心配しているところです。

事 務 局 : 登録住宅の状況と今後どのように登録数の増加を進めていくかというご質問でしたが、福岡市内での現状では、登録住宅は0戸です。国でも登録数がなかなか思うように増えていないのが現状です。これまでセーフティネット住宅の登録手続きは申請者にとって煩雑、面倒なところが多かったのですが、不動産関係団体等の声により、国では申請書類を少なくするなど大幅な手続きの簡略化を図っています。それに伴って事務手数料の見直しをするようにと通達も出ています。福岡市でも、現在、登録には事務手数料が必要ですが、次の3月議会で事務手数料を無料化するための手続きを進めているところです。また、省令改正されたことを踏まえ、約6割の自治体が事務手数料を取っていましたが、そのほとんどの自治体が事務手数料を無料もしくは低減するようです。福岡県内でも、福岡県、北九州市、久留米市も同じように事務手数料を取っていましたが、無料にされています。福岡市も足並み揃えて来年度から無料化にしたいと考えています。

また、この審議会でも議論いただきましたように、本市の民間賃貸住宅市場では狭い住宅が多い状況を踏まえて、登録住宅の登録要件の面積基準の緩和を予定しています。国の基準では、「25㎡以上」が登録要件ですが、本計画案において、平成17年までに建てられたものは「18㎡以上」に緩和し、狭い住宅でも登録できるようにしたいと考えています。全国でみても東京都、横浜市など数都市でしかまだ緩和はしていませんが、今回の計画案を答申としていただき、計画を策定できれば面積緩和が可能になると考えています。現在のところ、登録について不動産事業者等から十件程度相談が来ていますが、今後、登録面積の緩和や、事務手数料が無料になる見込みだということ案内しているところです。相談者からは状況をみて登録を考えるとと言われております。今後の面積緩和、事務手数料の無料化を契機として周知を行うとともに、不動産事業者へのヒアリングを実施し、改修費補助などの制度設計を進めて、家主に対するリスク軽減も検討しながら、供給促進を図っていきたいと考えています。

副 会 長 : 登録住宅が少ないと、何が問題かということが概略は分かっても詳しいことが表に現れてこないと思います。そのため、周知と登録数を増やすことを頑張ってください

いと思っています。

会 長 : パブリックコメントの結果についての確認はよろしいでしょうか。パブリックコメントの内容については、今回の計画案の方向性を大きく修正するようなご意見はなかったように思います。先ほど委員がおっしゃったご意見も今後の答申の議論の中で盛り込んでいけるのではないかと思いますので、議論を答申の方に移して進めたいと思います。

委 員 : 異議があります。審議会ですから、大家のリスク軽減についてずっと課題で出ていますので、どういう方策が考えられるのかはしっかりここで議論すべきだと思います。答申の中に案も出ていますが、議論が欠けているのではないかと思います。

事務局 : オーナーのリスクの軽減を図る方策については、前回の審議会からご意見をいただいておりますが、我々も必要なことだと認識しています。しかし、具体的な保証や、前回はサブリースの話も出ていましたが、リスク軽減を図る方策については、様々ありますので、ここで実施の方法まで示すことはとても難しいと考えています。保険の話やNPO法人の取り組み状況などを含め、どうやってオーナーのリスク軽減を支援していけるか、制度設計を進めながら、また利用状況をみながら、今後検討していきたいと考えています。ご指摘のとおり、リスク軽減は必要なことで、その一環として「住まいサポートふくおか」でも入居者に対して生活支援サービスを併せながら、オーナーにご理解いただけるような仕組みを進めてきています。こういったことも充実させながら、取り組んでいきたいと考えているところです。

委 員 : 資料2のP1のNo1の意見に対する考え方に「リスク軽減を図る方策について検討を進めます」とありますが、「リスク軽減が必要だ」と明言すべきではないでしょうか。ここでの答弁では必要だとおっしゃるわけですから、回答にも書けるのではないのでしょうか。

事務局 : ご指摘のようにリスク軽減を考えていくことは必要だと認識していますので、修正させていただきたいと思います。

会 長 : 続きまして、「Ⅲ 答申（案）について」に移ります。こちらについて、ご意見をいただけますでしょうか。

副会長 : 資料3-1、P2の下にある「本計画の進捗状況等の報告を行うとともに」とありますが、どこに報告を行うのかお尋ねします。

事務局 : 住宅審議会の答申に書いていますので、今後の住宅審議会において施策の状況につい

て報告することになると考えています。諮問のテーマは色々あると思いますが、住宅セーフティネットは住宅政策の大きなテーマですので、今後の審議会に、実施状況として報告するものと考えています。

副会長 : 審議会というのは諮問があるときに開催されます。今回も答申により閉会となってしまいます。そこを踏まえると審議会への報告だと曖昧だなと思います。

それから P3 について、この審議会の中で、公営住宅についてかなり論議をしてきました。「住宅は福祉である」ということと、「福祉を民間だけに頼って改善していこうというのは問題ではないか」といった意見も挙がっています。民間としては当然利益が出る、商売が成り立つ分についてはやると思います。福祉分野についても少しお手伝いすると言っているから、この審議会の中でもあったように、全部を民間に押し付けるようなことはいけないと思います。問題点のひとつとして私も指摘してきましたが、促進計画の P14 にある UR、県の公社住宅をみると、平成 20 年から 28 年の 9 年間でみても 1,664 戸減っています。ここに住んでいた方たちの多くは民間の方に転居していると思います。もちろん、公営住宅や公社の住宅に入られた方もいると思いますが、公営住宅や公社の住宅総数は減っている、あるいは現状維持です。それならば、この方たちの多くは民間に住まわざるを得なくなっています。福岡市は人口も増えているわけですから、民間住宅に空きがあるとはいってもそれなりの需要はあるというのが実態だと思います。その場合に福祉の分野をやってくれということだけではなかなかオーナーも受け難いと思います。もっと人口が増えるし、もっとリスクがない方に貸せるのではないかという期待感は大いのではないかと思います。なお、こういう制度そのものは必要だと考えています。答申別紙の「基本的に公営住宅の必要性は減らない。市営住宅の管理戸数は増えておらず、きちんと対応を考えていくべきだ。」という表現が非常に曖昧だと思います。これだけ論議されてきた結果ですから、すっぱりと市営住宅の管理戸数を増やすべきだという意見があったことが書かれるべきだと思います。「きちんと対応を考えていくべき」というのは戸数を増やすこととは違います。「増やすべき」と書くべきだと思います。

また、4 つ目の項目で「若者の支援は非常に重要であり、若者への支援者も検討するべきである。」とはどういう意味なのかわかりません。

事務局 : 「若者への支援も検討するべき」の誤りです。修正します。答申の別紙では、これまでの審議会の中でいただいたご意見について、記載のとおりまとめています。また、最初の「公営住宅」に関するご意見は副会長からいただいたご意見ですので、ご指摘のとおり修正させていただきます。

副会長 : 資料 3-2、P19 の内容については問題ないのですが、実態をお伝えしようと思います。実態は非常に深刻で、仕事はしている方なのですが、やむを得ずホームレスになった方のケースをご紹介します。つい先日、博多区保護 3 課に連れていったところ、直ぐ

に住居を構えていただきたいという指導がありましたので、そのようなことに対応してくれる不動産屋に行って相談してもらったところ、住宅がなかったとのことでした。生活保護受給者であり、代理納付でいいと本人もおっしゃっているし、家賃は絶対に入れますといっても、入居を拒むオーナーが非常に多かったということです。私はその場と一緒にいけなかったもので、どうなったか後日電話して聞いた次第です。別の不動産屋を紹介したのですが、まだ入居ができていません。そういう深刻な事態があるので、早急な対応が必要だと思っています。市営住宅が無いので、民間の業者の方たちをお願いをせざるを得ません。

P24の市営住宅について、私は「市営住宅が必要だ」というのは前回も前々回も住宅審議会に出る度に発言してきました。そして、これだけ福祉の配慮が必要になってきているにも関わらず、他の公的住宅が少なくなっている状況があります。先ほどの数字も、低家賃のものではありません。建替えられ、この戸数の中に含まれていますが、低家賃ではなくなった住宅が増えています。本当に深刻な事態になっています。市営住宅は必要だという論議をこれまでしてきたのですが、「市営住宅の効率的・計画的な更新」では、「管理戸数については現状程度にとどめ、既存ストックを有効活用することを基本として、計画的・効率的な機能更新や維持保全を推進します」とされ、市営住宅を増やすことが必要だとは一切書いてありません。意見としては載せてもらいました。しかし、これだけ審議会で真剣に論議されたにもかかわらず、毎回のようによっても一切反映されないというのは、審議会の意見を軽視するものだと思います。最初から市の方が諮問するにあたって答えはこうだと思っていることにもかく近づけていくということで、微調整はしてもそれは絶対揺るがさないという態度は改めなければいけないし、審議会ではそのことについても真剣に論議してきたので、それは方向性の中に「市営住宅増についても今後検討を要する」などの表現が書かれていると思います。

また、確認したかったのは、今も登録住宅が0戸かということでしたが、先ほど現状も0戸という説明がありましたので、これは早急な改善が必要だと思います。

事務局 : 市営住宅の、戸数を増やすべきだということについては、これまでの審議会でも副会長からご意見をいただけてきました。一方で、民間賃貸住宅の空き家が増えている中で市営住宅を増やすのはどうなのかというご意見もいただいています。そのため、事務局としては、一概に戸数を増やすべきだということで、審議会全体の意見がまとまっているとは理解しておりません。そこで、答申前文の審議会でもいただいた意見をまとめた別紙に両意見とも記載させていただきました

副会長 : 答申別紙の「住宅セーフティネットのあり方に関する意見」の一番上の項目には戸数増を書き込んでもらう。2番目については間違いではないと思いますし、民間住宅の活用についてもそうだと思います。ただ、そこだけで切り抜かれるものではないというのはこの審議会の中でも論議をされた点だと思います。市営住宅の建替えや改

善に取り組んでいても、市営住宅は1戸も増えていません。そして余った土地は売却をしているだけです。だから、建替えに際して少しずつ増やしていくということをするれば、それほど無理なく住宅を少しずつでも増やすことができると思います。それから、管理の関係でいっても、高齢者の方が大変多いということですが、コミュニティも非常に深刻になっています。市営住宅を増やすということと併せて、若者単身者の入居も認めるようにしていかなければいけないと思います。若者のホームレスも多いです。市営住宅の増加と併せて、若者単身者の入居も可能にするべきだと思います。このことも意見として挙げておきます。

会 長 : 市営住宅の供給の内容も含めて拡充に関するご意見をいただきました。他にご意見がありましたらお願いします。

委 員 : 答申の前文について確認します。別紙の最後の項目に「高齢者等の死後、発見まで長期間になると、住宅が使えなくなる等の貸主側のリスクを減らすため、地域の見守りに対して市が積極的な配慮をする、あるいは、様々な保険制度を活用できるように働きかけるなどの取り組みが必要だ。」とあります。これは本当に大切なことだと感じていますが、地域の見守り以外に福岡市として、例えば毎日ご連絡をする「声の訪問」や、万が一の場合に住宅の中に踏み込んでいける家主さんが第一発見者になるのではなくて、市として立ち入ることができる「孤立死を防ぐ見守りダイヤル」という制度もありますが、そういった福祉制度の活用を働きかけるという意味で「保険制度や福祉制度の活用」といった表現を用いることで、リスク軽減の幅が広がるのではないかと思います。ただ、「記」の「3. 居住支援に対する更なる取り組み」の項目の中に、「福岡市居住支援協議会の活動などを通し」の「など」に含まれている気もしますし、自明のことなのであえて別紙には書いていないという風にも考えられます。その辺りの解釈はどのように考えたらいいのでしょうか。

事 務 局 : 委員のご指摘のように福祉制度については私たちも不勉強な部分がありますので、福祉部局や不動産事業者等と密に連携を取りながら、新たな制度が出来た時には情報共有をして、その制度を大家や入居者に伝えていくことは重要なことだと考えています。その一つとして、居住支援協議会などを通じて情報共有に取り組んでいるところです。今後ともそういったツールを拡げていけたらと考えています。頂きましたご意見については、表現が分かりにくい部分もありますので、加筆したいと思います。

会 長 : 今のお話に関係しますが、社協で取り組んでいることに加えて、居住支援法人等のいろいろな取り組みもあるかと思います。本日の資料には、居住支援法人の業務内容についてまとめた資料が提供されています。どのようなサービスがなされているのか、業務内容についてご紹介いただければと思います。

委員 : 以前の審議会で、居住支援法人を視察した時の話題をご紹介させていただきました。その時はサブリースをしている法人の話をしました。今日は福岡県内に限らず、九州全土の居住支援法人についてまとめた資料を参考として提出させていただきました。福岡市での住宅の登録件数は0戸です。全国的にもまだまだ頑張らなくてはならない状況ですが、この指定居住支援法人の数字だけはどんどん伸びてきている状況があります。この福祉的サービスの部分をボランティアにやっている方がこんなにかつたのかということに驚きもしていますが、その方々が何をやっているのかを自分なりに整理したものです。丸印をつけているところをみていただくとわかりやすいかと思いますが、先ほどのお話にもありましたが、不動産屋に同行するなどの入居支援や相談に応じるということはほとんどのところがやっています。そして、以前議論になったサブリースは、物件を一旦借りるという重い責任を伴うので、そんなに多くのところでやられているわけではありませんが、取り組んでいる方々もいらっしゃいます。また、家賃の保証を会社に頼まず、自らこういう団体がやっているところもあります。さらに、孤独死等の話もありましたが、生活支援、見守りなどにより早期発見が出来た場合には事故物件になるかどうかという判断も変わってくるといった司法的な判断もあるようですので、こういったまめな見守りにも効果があると思います。もう一つその他ということで、かなり進んだ取り組みとして、身元保証、死後事務受託、あるいは就労支援、移動支援などをするところもありますが、これだけ様々なサービスを民間の法人がやっているという状況です。そもそも第1回の審議会で私が発言させていただいた時に、「この先進的な取り組みをやっている福岡市の審議会に出られて光栄です」とご挨拶しましたが、これは先ほどお話をされた「住まいサポートふくおか」のことです。指定支援法人ではありませんが、入居支援、家賃保証、生活支援など、同じことに取り組んでいるのが福岡市だと思うので、「これから方策を検討する」というのではなく、「今ある方策を含めてどんどん普及させ、かつさらにもっと踏み込んでやるべきことがないかも検討する」というスタンスであってほしいと思います。答申の細かい文言は気にしませんが、そういうスタンスで、言い方を変えればオーナーの不安解消の部分について、本当にしっかりと、今ある仕組みをちゃんと見ながらやっていただくことを切に求めたいと思います。

もう一つ、法人名のところをみると、おもしろいと思うのですが、だいたいこれはNPOや社会福祉法人が母体になっているケースが多いのですが、最近少しずつ不動産事業者が居住支援法人になるケースが見受けられています。オーナーや不動産事業者の皆さんの不安は当然あると思いますが、むしろその不安解消の部分に自ら乗り出していくという動きが出てきていることも面白い傾向だと思います。

会長 : ざっとみると福岡市をカバーしているのは9団体あるようです。

事務局 : 確かに市内で活動している団体は9団体です。居住支援法人については、福岡県が指定することになっています。それぞれの団体での取り組み内容はいろいろあり、どこ

に取り組みの重きを置くか、規模も大小さまざまです。その方々が連携できるように協議会を来年度立ち上げて、情報共有しながら、市としてもどのような支援のあり方があるかを考えていけるようにしたいと思っています。

委員 : P32「計画の推進に向けて」とあり、最終的には成果指標が掲げてありますが、先ほどより委員の方から、セーフティネット住宅の登録数について、現状値と目標値の乖離に関するご意見が挙がっていました。答申 P2「記」の「4.住宅セーフティネット機能強化への更なる取り組み」の中で、「適宜機会を捉え、本計画の進捗状況等の報告を行う」とあります。一般的には行政の方が計画を立てられて実際にそれを実行に移す段階にはアクションプランといった形で具体的な計画を立てますが、先ほども「具体的に今ある様々なものをしっかり使いながら」というご発言がありましたが、目標に向かって進めていき、しっかり進捗管理しながらP D C Aでチェックしていくといった力強いものが、この「計画推進にむけて」の成果指標の後ぐらいに文言として謳われていると、この審議会ですべて議論を重ねてきましたので、委員の一人として安心できると思いますが、いかがでしょうか。

事務局 : ご主旨は理解いたしました。すぐにどういう表現がいいかはお示しできませんが、「取り組み状況等を報告しながら検証して今後も進めていく」というような文言をここに盛り込むことを検討したいと思います。

委員 : セーフティネット住宅の登録制度というのは目配りされている制度だと思います。また、指定居住支援法人は、N P Oだけではなく株式会社がここに参入してきているというのも目を惹きました。

今後の福岡市の人口動態、世帯動態を考えると、人口は増えるのですが、もっぱら高齢者の増加によるところが大きいだろうと思います。そして恐らく単身者世帯が増えていくでしょう。そのような中で、私の個人的な意見ですが、大家たちも、今後リスクがさらに大きくなっていくと考えて、このセーフティネット住宅に登録した方が賢明なのではないかと判断する方も少なからずいると思います。

これは答申にも該当すると思いますし、皆さんのご意見とも重なる部分でもありますが、今の段階で周知されていないことがボトルネックになっていると私は問題を認識しました。そのため、セーフティネット住宅の登録制度を強力に周知させていくということ、答申に明記した方がいいのではないかと思います。そして、困窮者をケアしていく。今ある制度をいち早く十分に機能させることが重要なのではないかと思います。

事務局 : 今後、面積が緩和され、事務手数料の無料化など、制度が変わる予定です。この機会を捉えまして、業界の方にも市民の方にもなお一層力を入れて周知していきたいと思っています。その時は不動産事業者団体の皆さまにもご協力お願いしたいと思います。た

だいまのご指摘は、そういう周知をするということ、答申前文の方に入れた方がいいということでしょうか。

委員 : 第三者が読んだ際にそういったスタンスでいるということが分かればいいのではないかと思います。

事務局 : 前文 1. の中に周知に力を入れることを盛り込みたいと思います。

会長 : ただいま答申についてご指摘いただいた内容をまとめますと、まずは賃貸人等のリスク軽減を図る必要があるということ、そして、リスク軽減を今後拡充するための努力をしていくことを明言するべきだというご意見でした。

また、登録住宅数の現状と目標には乖離がありますが、登録住宅がまだない一方で居住支援法人が広がっています。この居住支援法人の取り組みとうまく連携を図っていくことが、ひいては登録住宅の増加につながっていくだろうというご意見でした。

さらに、登録住宅の数や取り組み自体が今後どのように進んでいくかを、きちんと検証・評価していく必要があり、評価自体をどのような形で行っていくかについて、特に、計画の中に明確に書き込むべきというご意見がありました。

その他、セーフティネット住宅の登録について大家に強力に周知するべきだという意見が挙げられました。

一方で、これまでの住宅セーフティネットの重要な役割を果たしてきた公営住宅についても、供給が充実するような取り組み、また、その中でコミュニティの支援といった公営住宅自体が抱えている課題についてははっきりと方向づけをして考えていくべきだというご意見もいただきました。

今のまとめが誤っているようでしたらご指摘いただきたいですし、この内容を盛り込んだ形で答申自体をもう一度修正したいと思います。

一同 : 異議なし。

会長 : 今回の審議会が 6 回目ということで、これまで長きにわたってこの住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画について、福岡市版といえるような内容に高めてきたと考えています。答申の最終修正等については、私にお預けいただいて、今のような内容を整理するというお約束し、この審議会を閉じたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

委員 : ここで読み上げるようなことではないですが、すごく細かい文言等をチェックしてきました。これを会長さんにお預けして採用すべきところは採用していただくということでもよろしいでしょうか。

会 長 : もし文言等でお気づきの点がありましたら、お寄せいただきたいと思います。
これまでの審議についてご賛同をいただいたと考えて、ここまでで住宅審議会の審議を終えたいと思います。長い時間にわたり、私自身が新人で審議についてうまく皆さんのご意見を盛り込みながら進めるということについて不得手な部分もありましたが、どうぞご容赦いただければと思います。
では事務局にいったんお返しいたします。

事 務 局 : 長時間にわたるご議論をありがとうございました。第7期住宅審議会の最後にあたり、住宅都市局長よりお礼申し上げます。

事 務 局 : 第7期住宅審議会の最後にあたりまして一言ご挨拶をさせていただきます。委員の皆さまには平成30年1月に「住宅確保要配慮者に対する住宅施策のあり方について」を諮問させていただきました。大変お忙しいなか本日まで一年間、計6回にわたり真摯な議論をいただきました。大変ありがとうございました。審議にあたりましては、今後増加が見込まれる住宅確保要配慮者への適切な対応につきまして、委員の皆さまにはそれぞれの分野での経験や見識を活かした多くのご意見をいただきながら、計画案に反映していただきました。また、会の運営にご協力いただきましたことにあらためてお礼を申し上げます。答申につきましては最終調整を会長にお願いすることになりましたが、答申をいただいたのちに平成31年3月末頃に計画の策定および公表を予定しております。今後とも検討いただいた計画案の実現に取り組んでまいりたいと考えております。委員の皆さまには引き続き本市の住宅行政に格別のご支援とご協力を賜りますよう、心からお願いいたしまして、お礼のご挨拶とさせていただきます。大変ありがとうございました。

事 務 局 : それでは最後に事務局よりご連絡させていただきます。
まず、本日の議事録は事務局で案を作成し、委員の皆さまに送付します。修正があればお申し出いただき、事務局で修正を行った上で議事録として確定させていただきます。その後、委員の皆さまの名前を除いた形で市のホームページに掲載しますので、宜しく願いいたします。
また、答申につきましては、今回頂きましたご意見を答申前文及び計画案に対して、合わせて5箇所反映し、会長に確認いただいたのちに最終答申として確定したいと思っております。答申の手渡し等につきましても会長にご一任いただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。その後、委員の皆さまには答申を郵送でお送りする予定です。
最後に今後のスケジュールですが、3月中旬ごろまでに答申を確定し、市で計画の策定手続きをすすめ、3月末ごろには計画を策定したいと考えています。3月末に策定できれば4月1日からセーフティネット住宅の事務手数料無料化と登録要件の面積緩和が適用されることになる見込みです。

長期にわたりご審議いただきまして本当にありがとうございました。

以上