

- 【会長】 議題「住宅確保要配慮者に係る取組の方向性」について事務局からの説明を求めます。
- 【事務局】 (資料1に基づき、事務局より説明)
- 【会長】 事務局からの説明が終わりました。これより質疑に入ります。
- 【〇〇委員】 2点伺います。1点目は居住支援協議会についてです。海老名市は神奈川県居住支援協議会に参加していると聞いておりますが、開催頻度はどの程度なのでしょう。また、今回、市レベルでの居住支援協議会設立に向けて進めていくということでしたが、設立を検討していくに至った事案のようなものは何かあったのでしょうか。
- 2点目は家賃債務保証についてです。債務保証料等の補助制度創設について説明がありましたが、頼れる身寄りのない高齢者にとっては身元引受人となってくれるかどうかが必要になると考えています。この債務保証は身元引受人まで請け負ってもらえるような仕組みなのでしょう。また、仕様や内容について説明をお願いしたい。
- 【事務局】 1点目の居住支援協議会についてです。県の居住支援協議会の開催頻度は例年2～3回の大きな会議が行われており、居住支援の充実にに向けた研修等も積極的に開催されております。研修の内容としましては、例えば外国人に特化した対応事例や活用可能な居住支援法人の紹介やその法人の方の講演をお聞きするといったものとなっています。協議会設立に向けて検討を進めるに至った事案が何かあったのかという点については、明確に何か事案が発生してというものではなく、本市の状況を踏まえ、現時点から取組を強化していく必要があると考え、方向性を打ち出したものとなります。
- 2点目についてです。今回、ご説明した補助の制度化は、民間が取り組む家賃債務保証業や緊急連絡先を引き受ける業務に係る費用の補助となっています。「身元引受人となってくれるか」というご質問については、各会社様でどのようなサービスを用意しているかという部分になりますので、市としての回答は難しいですが、そのような取組を行っている会社様もあるのではないかと思います。補助金の制度としてはあくまで「家賃債務保証料」「孤独死・残置物に係る保険料」「緊急連絡先の引き受け」の3点が対象となりますので、身元引受人の請負まで含めている形ではないという回答となります。
- 【〇〇委員】 先の委員の質問に関連してですが、一般の不動産会社が緊急連絡先だけで、どこまで受け入れてくれるのかという部分がポイントだと思っています。孤独死等があった場合の先の対応についても確保していかないと、民間の不動産会社等は動いてもらえないのではないかと思います、いかがでしょうか。
- 【事務局】 委員のご懸念はごもっともかと思えます。様々な制度を活用し、無事に賃貸契約ができたとしても、孤独死等で事故物件となった場合には大家側も困ってしまいますので、そういった視点というのは重要だと認識しています。(次頁へ続く)

【事務局】	そういった問題を少しでもカバーしていきたいということで、本市では単身者向けの制度となりますが、「定期的な見守り」と「費用補償」がセットになったサービスの初回登録料金の一部を補助する制度を用意しているところです。これに限らず様々な居住支援法人によって多種多様な取り組みが行われているところですので、そういった取組へのマッチングというものも必要になってくるものと考えております。
【事務局】	補足となります。委員ご指摘の部分については大家の立場として非常に重要な内容だと感じました。今回、取組もうとしている民間の賃貸住宅を活用した居住支援は、市場の仕組みの中で対応するものなので、物件を貸し出してくれる人がいないと成り立たないもので、誰かに強要できるというものではないわけです。 「入居者が安心して入居する」「大家も安心して住宅を貸し出せる」というところがポイントであって、片方だけの仕組みの整備・理解が進んでも効果を発揮しないというご指摘だと認識しました。うまく進める上では様々なインフラが噛み合ってこそだと思いますので、バランスをとりながら取組を発展させて行けたらと考えております。
【〇〇委員】	大家・不動産会社の問題がクリアできたとしても、債務保証会社の方がクリアできないパターンが非常に多いのが現状です。債務保証や入居後の見守り、そういったものとセットで総合的に取り組んでいく必要があると思いますので、そのような観点もフォローいただきながら検討を進めてほしいと思います。
【事務局】	具体的な詳細については、本日説明させていただきましたとおり、次回以降でご議論いただきたいと思っておりますので、ご意見ご指摘を踏まえ、今後の検討を進めていきたいと思っております。ありがとうございました。
【〇〇委員】	資料1の15ページで説明のあった「資力のある障がい者・高齢者を対象とした入居支援に向けた体制整備」については、もう間もなく取組がスタートすると思います。これに関連して2点質問をさせていただきます。 1点目、この場合において住宅確保要配慮者の範囲はどのような考え方になるのでしょうか。現在、法では「低額所得者」「被災者」「高齢者」「障がい者」等が対象として規定されていますが、この高齢者・障がい者は生活困窮ではなく資産がある場合も含まれているという理解で良いのでしょうか。 2点目はこの取組が進んだ場合には、どのような線引きで対応を行っていくことを想定しているのでしょうか。 先ほどの委員の質問にもあった緊急連絡先の件で1つ質問をさせていただきます。家賃債務保証を利用する際には緊急連絡先が必須とされていることがほとんどで、単なる知人では認められないことが多く、親族等の関係者が求められているようです。緊急連絡先の受け入れについて補助を検討していくというお話でしたが、これは遠方の親族なども対象になるものなのかお尋ねしたいと思います。
【事務局】	1点目の住宅確保要配慮者の範囲については、資産の有無で対象に含まれなくなるということはありません。特性により入居等が難しい状況自体は変わりないという考え方です。一方で、補助制度については収入の要件等があるので、対象とならない場合があります。

【事務局】

2点目の取組同士の線引きについてです。委員が取り上げてくださった取組との線引きですが、委員ご認識のとおり、収入や資産の有無が1つのポイントとなると考えています。住宅セーフティネット制度における補助事業は基本的には収入のある方は対象にできません。申し訳ないのですが、その人が持っているお金の中で対応していただくものと考えており、その手助けができる体制整備の一環として今回の取組が進められているものと認識しています。実際には今後、福祉と一緒に検討していく部分だとは思いますが、大枠としてはそのような整理になるのではないかなと考えています。

3点目の家賃債務保証料等の補助制度については、申し訳ないのですが親族が緊急連絡先を引き受ける場合は対象としておりません。あくまで民間事業者が事業として「緊急連絡先を引き受けるサービス」を提供している場合に対象となるものと認識しています。

【事務局】

3点目の家賃債務保証についてですが、保証会社が求める連絡先を見つけられない方もいらっしゃるというお話をいただきました。この点については、保証会社もかなり数が増えてきており、国交省の登録を受けているものだけでも100社を超えているところです。国の資金が入っているような団体や、基本は断らないスタイルをとっている団体もあります。私が聞いた事例では、生活保護のケースワーカーが連絡先になることで保証契約ができたというケースもあるようです。様々な支援主体がある中で、個々の方の状況などに適応したサービスを提供できる主体を探してマッチングしていくことが重要なのではないかと思います。

【〇〇委員】

今回の方向性案については大枠としては非常に分かりやすいというように思います。

「公営住宅」か「安い民間賃貸住宅」かの2つの選択肢しかないところにセーフティネット住宅をしっかりと作っていかうというすっきりした話。高齢者でも熟年離婚して戸建てを出なきゃいけない人や8050問題（例えば、両親が亡くなった後、障がいを抱えている50歳くらいの子どもがおり賃貸に入りたい）といったいろいろな住宅困窮のパターンが考えられる時代となっています。入居できない問題はやはり存在しており、対応が必要なものだと思います。

1つ質問になりますが、市内の登録住宅は現在1,300戸程度とのことでしたが、専用住宅をどれくらい増やしたいのかという方針や目標といったものについて、何か見込みがあれば教えてほしいと思います。

【事務局】

わかりやすい方向性とおっしゃっていただき、ありがとうございます。

公営住宅と一般的な民間賃貸住宅だけではなく、資料1の5ページにあるような重層的なセーフティネットという概念の中で、空き家・空き室の増加という住宅全般としての課題もありますので、住宅ストックの活用という観点もうまく組み込みながら、中間的な領域を上手に使って居住支援の仕組みを発展させていく方向に進めようとしているところです。

ご質問の専用住宅をどれくらい増やしたいのかという点ですが、ここでお答えできるような数字は正直なところ持ち合わせていません。住宅マスタープランの中で令和22年度には「著しく住宅に困窮する世帯」が800世帯となる推計結果を示しており、公営住宅をそこから差し引くと、180世帯が残る形となります。（次頁へ続く）

【事務局】

この 180 世帯全てに対して住宅を提供して、居住支援を行うことができるのかというインフラ的な課題や予算措置という問題もあります。この数字については今後の制度の発展を見据えながら議論をさせていただきたいと考えております。大枠としては先ほどの住宅マスタープランに記載されている 180 戸という数字はこのテーマを検討する上で、1 つの押さえておくべき数字になるかと考えています。

【〇〇委員】

今回ご説明がありました経済的支援に関して質問をさせてください。

改修費補助と家賃低廉化補助については、対象が専用住宅のみとされていますが、登録住宅に対しては必要ないのでしょうか。既存の補助制度として事務局の住宅まちづくり課では「木造住宅の耐震化補助」や「防災ベッドの設置補助」に取り組んでおり、旧耐震基準の住宅のみを対象としているようですけれどもこういった施策ともリンクしていただき、このようなものを導入する場合には登録住宅も補助対象にするということも検討していただきたいと思っています。

2 点目は住み替え補助についてです。災害リスクの高い地域からの住み替えも対象となっておりますが、これは市内に限定されるものなのでしょうか。市外からの住み替えも対象となるものなのでしょうか。

【事務局】

1 点目の経済的支援に関して専用住宅に限定せず、登録住宅も対象に含めたらどうかというご意見ですが、広い範囲を対象にするというのは非常に良いことだとは思いますが、しかし、本市では専用住宅が 0 戸という現状もありますので、第一に取り組むべきものとしては確実に住宅確保要配慮者の受け皿となる住宅、専用住宅の整備と考えております。そのため、まずは専用住宅のみでスタートを切らせていただきたいと思います。補助金を支出して整備した住戸に住宅確保要配慮者以外が入居してしまうような仕組みですと、何のために補助金を出したのかという話にもなりますので、対象の住宅については慎重に検討させていただきたいと思います。

2 点目の住み替え補助については、国が準備している大枠としては市内市外の線引きはなされておりません。海老名市においてどのような整理としていくのかは今後の整理・議論となるものと考えています。

【〇〇委員】

なかなか進まないものを進めていくには、パワーが必要だと考えています。受け皿の準備が必要だとの説明がありましたので、登録住宅まで対象にしていくというのも 1 つの方法だと思った次第です。住宅確保要配慮者が入居しているのかというのは当然重要な部分で、闇雲に補助をするわけではなく、住宅確保要配慮者が入居する前提で補助を出していくということはある程度整理だと個人的には思っているところです。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。いただいた内容を踏まえ、検討させていただきたいと思っています。

【〇〇委員】

今の委員のお話の関係ですが、箱が無いという問題はすごく大きいです。最初は理解のある大家だったけれども、代替わりして話を聞いてくれなくなってしまったというのは往々にしてある話なので、この住宅はセーフティネット住宅だということをしっかりやっておく必要があると思います。（次頁へ続く）

【〇〇委員】

次の問題は入居者側の気持ちというものも出てきます。再犯受刑者の方等になると普通の民間賃貸住宅に入りたいという意向を持たれる場合があります。そうすると福祉側が寄り添って2週間ぐらい隣の部屋に住んであげたり、支えたりすることになるわけで、個々に対応していく必要が出てきて対応が苦しくなる。まさに今の状態かと思います。今回の取組が進み、箱が整備されてくれば、保健福祉の人が動きやすい状態になってくるのではないかと考えています。

居住支援を積極的に取り組んでいる居住支援法人では、自ら専用住宅を用意して対応しているわけですが、普通の不動産屋にはそこまで思い切ったことはできない。生活の支援もセットで協力的に行って初めてうまくいっているみたいな事例もあります。そうではなくて、やっぱり市場機能をうまく使って制度を軌道に乗せていこうと思ったときに経済的な問題や入居後の問題に繋がってくると思っていて、今回の方向性1～3についてはまさにその通りだと感じています。大家等にセーフティネット制度の考え方を上手に理解していただいて、整備を進めていくものだと思います。

最初のうちは専用住宅に入居してもらえないという問題も出てくると思っています。「そこにどうやって入居していつもらえるのか」は難しい問題ではありますが、民生委員や保健福祉の人を巻き込んで対応していく必要があるのではないかと考えています。

【事務局】

居住支援の仕組みを進めていく中で、「住宅という箱」を確保していくためには、「箱」を提供していただく大家側の安心も当然大切になってくるとのことかと思っています。説明やPRを上手にしていく必要があると認識しており、まさに頑張っていきたい部分と考えています。

先ほどの説明の中でもありましたが、現在、海老名市でも関係主体を巻き込みながら、民間賃貸住宅において属性を理由に断られがちだった高齢者や障がい者に対する居住支援の仕組みを整備しようとしているところです。住宅部局・福祉部局ともに連携して取り組んでいこうという機運が高まっているところですので、これを発展させていくことでインフラとしてきちんと整備していきたいと考えています。

【〇〇委員】

専用住宅が受けられる改修費用の補助について、「補助金の申請をして工事を行って、専用住宅として登録する」となると、せっかく改修したとしても入居者がはまってこない場合もあると思っています。もう少し使いやすい補助金申請の流れをご検討いただけると良いかと思っています。

また、「住宅があつて人が入る」ではなく、「対象になる人が具体的にいるから住宅を改修する」という大家ならいるのではないかと考えています。大金をかけて改修工事を行ってまで、「専用住宅として登録しよう」という大家や不動産会社は多くはないと思っており、なかなか進まないという問題は現実的に発生すると考えています。補助金申請の流れや、福祉部局との連携も含めてミスマッチの起きない、無理のない仕組み作りを行っていただきたいと思います。そうすれば、無駄なく登録や補助制度の活用が進められるのではないかと考えています。

【事務局】

ご意見・ご提案ありがとうございます。確かに大家・不動産会社の不安を取り除く意味では、今のようなお話は当然出てくる内容かと思っています。実現できる部分とできない部分があると思いますが、ご提案を踏まえて検討を進めさせていただきたいと思っています。

【〇〇委員】

関係部局との連携という役所内部でのお話もありましたが、他の委員から話があったとおり、社会福祉協議会・障がい者支援団体・DV被害者支援団体等の外部団体との連携・協力体制の整備も必要となってくるかと思います。個人情報扱う関係もあるため、協定の締結などもご検討いただきたい。今後、こういった団体と連携・協力をしていくのかを図などでお示しいただけると分かりやすくなって良いのかなと思います。

改修費用の補助についてですが、基本限度額 100 万円となっています。様々な限度額の加算が受けられるとのことでしたので、マックスでどのくらいの金額が出るのかを示した方が効果的ではないかと思います。また、子育て支援施設を併設させる場合は 2,000 万円の加算ということですが、この場合の施設とはどのようなものを指すのか教えていただきたいです。

【事務局】

1 点目の関係団体との連携については、現時点で具体的に団体を絞り込むことは難しいですし、絞り込むことはせずに進めていきたいと思っています。取組を進める中で、具体的な問題・課題が発生し、それに対応するために「こういった団体と協力していきたい」という話が出るものと思っていますので、そういった中で段々と輪を広げていくのが良いのかなと考えています。ですので、現時点での図式化というのは少し難しいかもしれませんが、構想としてこういった方向を目指すのかは整理していく必要があると思いますので、今後、ご報告等をさせていただきたいと思います。

2 点目の改修費補助についてです。PR・見せ方のお話かと認識しておりまして、大家さんに対して働きかけていく上では、今の見せ方だと「最終的にいくら補助が出るのか」が分かりにくいと思いますので、ご意見を踏まえ、周知等の際には注意していきたいと思っています。現時点での市のマックス額については、これから詳細を検討していくところですので、この場での回答は控えさせていただきます。また、子育て支援施設については保育所といったレベルの施設が対象だったかと認識しております。

【〇〇委員】

専用住宅として登録したものの入居者がいない期間について、大家は何かしらの補償を受けられるものなのでしょうか。

【事務局】

申し訳ないですが、現時点でそういった補償や補助金を用意する予定はありません。国の方でもそのような制度は用意しておらず、市独自での用意は厳しいものがあるという認識です。ただ、ご質問いただいているとおり、そういった部分が大家にとっては懸念事項となる訳ですので、補助制度の仕組みやPRの仕方には注意していきたいと思っています。ご指摘ご提案をいただいた部分を踏まえ、制度の形を検討していきたいと思っていますので、またご意見をいただければと思います。ありがとうございます。

【〇〇委員】

ある自治体では病院が入院期間を短縮しており、回復期のリハビリをしてからすぐに家に帰してしまう状況があるようです。家に帰ってもリハビリができないので、サービス付き高齢者向け住宅の一室を短い期間活用してリハビリを受けられるようにする取組が行われている例もあります。

こういった短期的に埋まっていない部屋を活用する方法は割と増えてきており、住宅セーフティネット制度の対象となる高齢者や障がい者を医療法人と連携して誘導していくのも 1 つの方法かと思います。（次頁へ続く）

【〇〇委員】

今、連続テレビ小説でやっている「おむすび」は栄養士の話なのですが、栄養士のやる保健指導は、具体的に「足りない栄養素」を「食事」という全体の中から取り出して指導するわけです。いきなり一人暮らしの 70 歳を捕まえて、栄養指導してもしようがない。まずは「食事をしましょう」という話からスタートしなければならないと思います。

今回の議題も同様で、生活の中から居住支援だけを取り出しているように見えてしまう部分があるから、なんとなく「それで本当に良いのか」と感じてしまうのかと思いますが、まずは生活できる場を整えることに意味があるのだと思います。その肝の部分があって、そのあとに生活の部分はどうしていくのかという話になるのではないのでしょうか。

保健福祉側は個別ケースの対応はかなり得意なのですが、100、200 といった数を捌くとなると意外と得意じゃないという印象です。一方で、まちづくり等を行っている住宅部局は仕組み作りに長けているので、両者の連携という点で、まちづくりの側から歩み寄っていただいて、福祉側のニーズをうまく整理していきながら専用住宅の整備に活かしてもらうのが良いのではないかと思います。

住宅確保要配慮者の支援という観点では福祉部局側でアイデアはあるけども仕組みになっていない。住宅部局側は住宅（箱）を用意したけども、うまくニーズが把握できない。こういったお互いの問題について、今後議論になってくるのではないかと思います。

【事務局】

様々なご意見をいただいているところですので、今後はこれらを踏まえながら検討させていただきたいと思います。ご意見ありがとうございました。

【〇〇委員】

今回の説明の中ではありませんでしたが、前回審議会で意見があった問題解決に向けた考え方について質問をさせていただきたい。住宅確保要配慮者が安心して住み続けるには、「地域コミュニティの形成」と「本人の参加」が重要な要素になると思っています。

以前行われていた消費生活相談員や地区の社会福祉協議会で取り組んでいる出前講座等は地域との関係を築くきっかけとしては良いかと思います。こういったものを復活・活用できれば、地元コミュニティの参加を促すきっかけ作りになると思います。その点はどのように感じているのか教えていただきたい。

【事務局】

消費者生活センターや社会福祉協議会で行っていただいている出前講座については、詳細を把握できておらず申し訳ないです。委員ご質問の地域との連携や地域コミュニティに繋げていくことは必要な部分だと思いますので、福祉部局や市民協働部局との連携も考えていかなければいけない部分なのかなと思います。今時点での取組の方向性はお答えできるようなものはありませんが、ご指摘いただいた内容も含めて今後の検討に活かさせていただきたいと思います。

【事務局】

ご意見ありがとうございました。

今回皆様にはご答申をいただきたいということで、限定した内容で今回は資料の用意や説明をさせていただいたところです。多岐に渡る住宅施策等につきましては、その都度ご提案させていただく予定ですので、その際はご意見をお願いできればと思っております。

ご理解の方をよろしくお願いいたします。

- 【会長】 他にないようであれば、質疑意見を集約したいと思います、ご異議ないでしょうか。
- 【会長】 ご異議なしと認め、質疑を終結いたします。
- 事務局からもありましたが、本日の審議会において、答申をしたいと考えております。
- 本日、事務局より諮問事項である「住宅確保要配慮者に係る取組」について市の方向性が示されており、その内容は住宅施策を進めるにあたり、問題ないと考えておりますが、委員の皆様はいかがでしょう。
- 【会長】 ご異議なしと認めます。ありがとうございます。
- 答申につきましては会長・副会長へ一任いただければと思いますがよろしいでしょうか。
- 【会長】 ご異議なしと認めます。ありがとうございます。
- 後ほど副会長と協議し、住宅確保要配慮者に係る取組については妥当である旨の答申をまとめたいと思いますので、よろしくお願いいたします。
- 【会長】 続いて「次第4 その他」ですが委員の皆様から何かありますでしょうか。
- 事務局から何かございますか。
- 【事務局】 次回の審議会につきましては2月頃を予定しております。
- 日程等が決まりましたら、皆様にご連絡をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。
- 【会長】 本日の議事はすべて終了いたしました。
- 長時間にわたり、議事進行にご協力いただき誠にありがとうございました。
- 進行を事務局にお返しいたします。