

海老名市住宅政策審議会 会議録

- 【会長】 議題「住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）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】 この度、海老名市宅建業者協力会、海老名市社会福祉協議会、海老名市障がいサポートセンター、高齢者住宅財団の４団体と海老名市が、民間賃貸住宅の入居について障がい者や高齢者の支援をするといった内容の協定を締結したと聞いています。この協定は４団体が連携し、相談や大家との交渉なども行うとのことですが、具体的なサポートの範囲や相談・交渉についてどのようなステップを踏みながら対応するのか教えてください。
- 【事務局】 ご質問ありがとうございます。
- ご質問の協定に関しては、本日のその他事項としてご報告を別途行う予定となります。そのため、この場での回答は控えさせていただき、後ほどの説明をお聞きいただければと考えております。
- 【〇〇委員】 住宅の確保の関係になります。空家等対策との連携として、空家等の予防として今回の登録制度等に繋げていけるような方向性が見えてくると良いかと思うのですがどうでしょうか。
- 【事務局】 委員のお考えのとおりでして、空家等を含めた民間の住宅ストックの活用促進を行うことでセーフティネット住宅の制度が生きてくるものと認識しています。空家等対策の側面も持った施策として、今後取り組んでいきたいと考えているところです。
- 【〇〇委員】 大家・オーナーの不安解消・意識啓発については何か具体的な策は検討されているのでしょうか。
- 【事務局】 国の方でも様々な動きがあり、高齢者の入居拒否感の緩和を狙った仕組みがあります。高齢の方が賃貸に入居するにあたって賃貸借契約を締結し、その後に亡くなった場合、その賃貸借契約の権利は基本的には相続人に移ります。オーナーが契約解除を行うには相続人を調査し、解除に向けた調整をしなければならず、非常に手間暇がかかってしまうようで、これが高齢者の入居に対する不安の一因と国では考えているようです。
- そこで国は、相続されない賃貸借契約として終身賃貸借契約という仕組みを作って、少しでも拒否感を緩和しようと取り組んできたところです。この制度は住宅ごとに許認可をもらって初めて利用できる仕組みとなっており、正直ハードルが高いというものでした。今回の法改正ではそのハードルを下げるために、住宅ごとではなく事業者ごとに許認可を取得し、入居決定後に届出をする仕組みに緩和がなされる予定です。

【事務局】

大家の心配事としては、単身者の住居内での死亡や生活困窮者や障がい者が入居した際の近隣トラブルや家賃の問題がよく挙げられます。高齢者の死亡については、先ほどの終身賃貸借契約や福祉の見守りなどもありますのでそういった仕組みの周知しながら対応をしていきたいと考えています。また生活困窮者や障がい者等の何かしらのサポートがあった方が良い方々については、福祉部局との連携や県内の居住支援法人との連携体制を構築していくことで不安を少しでも緩和できる環境を作り出せたらと考えています。

【〇〇委員】

現実的なお話をすると、大家さんとしては普通の賃貸住宅よりもメリットがない限りはセーフティネット住宅として登録する等の前向きな対応というのは難しいのではないかと感じています。ですので、行政としても少しでもプラスになるような案を出していかないと協力を得るのは難しいと可能性が高いので、検討を進めていただきたいと思います。

【事務局】

先ほどの回答ではソフト面のお話がメインとなってしまって申し訳なかったですが、実際には経済的な支援として市では改修費補助や家賃低廉化補助も取り組んでいく予定です。

正直、新しい住宅をセーフティネット住宅として登録いただくのは、ハードルが高いと思っていますので、ある程度築年数が経過した住宅に対して改修費補助や家賃低廉化補助を紹介していった登録を促していくということが大事だと考えています。そういったメリットをいかにうまく大家にアピールしていくのかということが、この制度のポイントになるという認識ですので、不動産関係団体とも連携しながら制度の周知に努めていきたいと思っています。

【〇〇委員】

ありがとうございます。そういった面も踏まえ、もう少し詳細に制度のアピールしていただく形で取り組んでいただければと思います。よろしくお願いします。

【〇〇委員】

大家が不安を抱く要素として、入居者以外の者の出入りを上げている大家がいるとのことでした。住宅確保要配慮者の範囲も非常に広い中で、今回海老名市としては学生も追加するとのことで、より一層、勝手に同居する人が増えるのではないかと考えています。

今回の住宅セーフティネット制度では、市が賃貸借契約に絡まない形のため、何か問題が発生した際には大家と入居者の間での対応になるかと思います。契約解除等の対応についても丸投げとなってしまう可能性があり、そういったトラブルを経験した大家は二度と貸したくないと思ってしまうのではないかと考えますが、その辺りの手当てをどうするか、お考えがあれば教えていただきたい。

経済的支援も取り組んでいくとのことですが、住宅確保要配慮者の範囲が広いので、日本人より裕福なのに外国人というだけで支援が受けられるという状況にもなってしまうと思います。国の規則で外国人が入っているので、市として何かできる部分ではないのかもしれませんが、実務上そういった問題が今後出てきそうなので、制度設計や運用の段階では注意深く対応をしていただきたいと思います。

【事務局】

順番にお答えさせていただきます。入居者の出入りの問題ですが、ご指摘のとおり学生となると勝手に同居してしまうことは考えられると思っています。住宅の登録制度自体は県が所管となってしまうので、市としては直接的な権限はありませんが、県と連携しながら住民票を確認する等の対応を検討していきたいと考えています。

【事務局】

2点目の回答とも関係してきますが、市としての住宅確保要配慮者は先ほどお示した一覧の方々になります。それらすべてを対象者として住宅の入居募集をしなければならない訳ではなく、住宅ごとに対象者の制限をかけることができる仕組みとなっています。例えば、この住宅は障がい者限定とか、高齢者限定といったことも可能です。あまり制限をかけている住宅が増えすぎてしまうと本末転倒になりかねないですが、あくまで大家の所有物になりますので、大家との調整の中でうまく運用をしていけたらと考えています。

経済的な支援についてですが、外国人というだけでなんでも対象になるのかということ、一例で外国人を挙げていただきました。先ほどの住宅の対象者設定や補助制度の中で対象者設定で対応できる部分もあると思いますので、本当に支援を必要としている方にしっかり届くように制度設計・運用をしていきたいと思っています。法の施行規則で外国人が入っている関係もあり、こういった問題も想定していかなければならない状況ですので、制度を検討していく中で、国との意見交換等の機会があれば、そういったお話も出来たらと考えています。今後の検討課題となるかと思っていますので、引き続き検討をしていきたいと思っています。ご意見ありがとうございます。

【〇〇委員】

住民票だけで入居者以外の出入りを確認するというのは、悪質な場合には対処しきれないと思いますので、国等とも連携しながら対応できるようにしていただきたいと思っています。

【事務局】

ありがとうございます。確かに住民票だけでは判断しきれないと思います。実際には近隣住民への聞き取りなんかもやりながらの対応になるのかなと思っていますが、今後、県等とも連携しながら対応していきたいと考えています。

【〇〇委員】

大家の一番の心配はやはり家賃の滞納だと考えています。家賃債務保証会社もありますが、その保証会社をお願いする際に会社側が二の足を踏むといった状況もあります。その点はどのように考えられているか教えてください。

【事務局】

委員ご指摘のとおり、家賃債務保証会社については現在様々な会社があります。すべての会社が誰でも受け入れてくれるわけでもないというのが実情です。この実情を踏まえ、国の方でも動きがありまして、住宅確保要配慮者からの申し込みを断らない家賃債務保証会社としての認定制度を開始するようです。こういった国の仕組みの活用であったり、先ほど他の委員からご発言があった福祉部局で関連団体と連携して始めた取組等も活用できれば良いのかなと考えています。セーフティネット住宅だけではなく、一般的な民間賃貸住宅に居住する場合においても多くの方に家賃債務保証を受けていただきながら、大家が安心して貸し出せる環境を整えていけたらと思っています。

【事務局】

補足になります。家賃滞納は大家としても防ぎたいリスクで、当然の内容であると考えています。現在考えている施策の方向性としては大きく3つあると考えています。

1つ目は先ほどの説明の中でもあった家賃低廉化補助です。言い方を変えると入居者が負担する家賃を引き下げるための補助制度ですね。これに取り組むことによって入居者が支払う金額が減ることになるので、そういう意味では家賃滞納のリスクを引き下げることができると考えています。

【事務局】

2つ目は、先ほど担当の方からも話がありましたが、家賃債務保証会社の活用ですね。近年では保証人を立てるというよりかは、家賃債務保証会社を使うという物件が非常に多くなってきていると認識しています。家賃債務保証会社も様々な会社がある状況です。市と協定を締結した高齢者住宅財団については、国の予算を活用してリスクに備えている部分もあり、高齢者や障がい者だからといって拒否するようなことはなく、幅広に受け入れをしています。このような保証会社を活用しながら大家としてのリスクに備えていただくのも1つだと思っています。

続けて3つ目になります。少し前に制度化がなされているところですが、生活保護を受給している方に関しては、受け取っている住宅扶助費の代理納付といった制度もあります。通常であれば住宅扶助は本人に支払われてから、本人が大家に家賃として支払いを行います。この制度を活用した場合、住宅扶助費を直接大家に渡せるようにすることが可能となります。

こういった様々な仕組みもあります。大家のリスク軽減に対して、万全であると申し上げるつもりはもちろんありませんが、いろいろな形でリスクを下げる方法が整備されつつあるので、市としても情報共有をしながら、大家に理解いただくように努めていくよう、行政として頑張っていきたいと考えています。

【〇〇委員】

先ほどの話の中で、「住宅確保要配慮者の中に学生を追加する」ということと、「住宅ごとに対象を設定できる」という説明があったと思います。学生も対象にした場合は、学生のみを対象にした住宅ばかりになってしまう可能性があると思いますが、その点はどのように考えているでしょうか。

【事務局】

委員ご懸念のとおり、制度上は学生のみという方法も可能となります。他の自治体の登録状況等見ていく中では、そこまで偏っているという状況は見受けられていないという認識です。今回、海老名市では経済的支援も併せて実施していく中で、どのような動きになってくるかは状況を確認しつつ、対応を検討していきたいと考えています。

【事務局】

補足になりますが、海老名市では平成 29 年度から 4 年間ほど学生を対象とした家賃補助に取り組んだ実績があります。毎年 15 名程度に補助を出す見込みで進めた事業ですが、補助実績としては 4 年間で 23 名程度に留まったところです。最終年度はコロナ禍とも被ってしまったという部分もありますが、海老名市の中では学生というところまでの需要はないのではないかと考えています。今後、住宅確保要配慮者に追加した中で、需要なども見つつ、改めて検討していく必要があるのかなというように考えています。

【〇〇委員】

新婚世帯も住宅確保要配慮者に含める形となっていますが、何か制限のようなものは設定されるのでしょうか。

【事務局】

神奈川県として住宅確保要配慮者に新婚世帯を追加しているところから、本市においても準用している部分となります。国としても新婚世帯・子育て世帯を支援するという動きもある中での追加という認識でおり、海老名市としても必要と考えている次第です。

また、経済的な支援の対象についてはすべての新婚世帯とはならず、所得の制限等が設けられているところです。

【〇〇委員】	海老名市としては、新婚世帯に対して特に力を入れていくといった方向性やお考えはあるのでしょうか。
【事務局】	住宅確保要配慮者の施策として、新婚世帯に特化した取組というものは現在考えておりません。しかし、新婚世帯・子育て世帯というのは市の運営を行っていく上では重要な要素であると考えており、様々な施策が展開されているところですので、そういったものを活用していければ良いのではないかなと考えています。 住宅セーフティネット制度としては、広く公平に対応をしていくものと考えている一方で、市営住宅の募集の際には少し工夫をさせていただいています。募集する際に住戸ごとに「子育て世帯向けの住戸」と「その他世帯向けの住戸」といった形で対象の世帯を設定していき、住宅セーフティネット制度だけではなく、市営住宅の取組も活用しながら、広くセーフティネットを構築できればと考えているところです。
【〇〇委員】	住宅確保要配慮者の範囲について、質問させてください。今回の計画案では、県計画で指定されているものに学生を加えたいとのことですが、その他にも追加している自治体があるようです。そのような中で学生を追加するというのは、市としての戦略なのかなと感じています。市としては定住者を増やしたいということが念頭にあって、学生にまずは住んでもらって、その後も継続して住んでもらえるようにして、人口増に繋げていきたいということかと理解していますが、他の自治体で学生以外に追加している事例があれば教えてください。 学生というと様々あると思いますが、どのような範囲を考えているのでしょうか。定時制・通信制の学生もいらっしゃいますし、私が含めてほしいと思っているのは予備校生なのですが、いかがでしょうか。 また、新婚世帯については明確に基準を設けておいた方が良いと思います。極端な話にはなりますが、70歳での新婚も珍しくない時代になっていますので、例えば20代・30代といった年齢制限を設けて、しっかりと整理をしていただきたいと思います。
【事務局】	住宅確保要配慮者の範囲についてですが、実は学生を追加している自治体は全国でもごくわずかです。ただ、海老名市としては、昨今の経済状況なども踏まえ、支援を行っていきたく考えた次第です。他の自治体での追加事例ですが、妊婦を含む世帯や指定難病を患っている方等を追加している自治体もあるようです。 予備校生や失業者などについては、低額所得者として対象にできるものと考えており、市独自としての追加の必要性はないものと考えています。新婚世帯の制限に関しては、計画上の対象者は幅広く設定させていただいて、経済的支援に関してはご指摘のとおりだと思いますので、対象者の制限をかけていくものと考えています。
【〇〇委員】	居住支援の連携先として「居住支援法人等」との記載がありますが、この中には医療法人も含めてという理解でよろしいでしょうか。
【事務局】	具体的な連携先として医療法人まで含めるのか否かについては、今後、どのように連携の幅を広げていくかによって変わると考えています。取組強化の中で必要に応じて、医療関係・福祉関係等の様々な団体様との連携については検討していきたいと思っています。

【〇〇委員】

前回の審議会では医療機関との連携などの話もありましたので、良い事例についてはうまく活用いただいて、海老名市の施策に組み込めればと考えていますので、引き続きの検討をお願いしたいと思います。

【事務局】

ありがとうございます。ご意見として承りまして、計画の中でどこまで具体的に連携先をかけるかという部分については、検討させていただきたいと思います。

【〇〇委員】

今回の計画案の内容についてはそのとおりで、特段の異論はありません。

何点か気になっている点だけ、述べたいと思います。計画期間については令和 13 年度までということで、西暦で言うと 2030 年を越えていることかと思います。海老名市としてはその段階では、人口減少を迎える前であるとのことでしたが、国全体としてみれば高齢化や少子化は進んでいっている状況で、大家の高齢化も進んでいると思います。大家の世代交代で今までは協力してくれたけど、ダメになってしまうということも考えられます。また、住宅が余り始める時代になると思いますので、「選ばれる地域」と「選ばれない地域」の差も如実に表れてくると考えています。

そういった先を見据えた対応が求められる中で、海老名市の住宅マスタープランでは、人の視点・住宅の視点・地域の視点の三本柱となっていて、民生委員や自治会の方にもご協力いただくような幅の広い計画となっているのかなと思っています。

大家が入居制限する理由としては家賃の支払いの関係、近隣住民との協調性の問題、居室内での死亡事案といったものが多く挙げられているかと思います。住宅施策としては経済的な面での住宅が確保できないことがメインの課題となりがちですが、一方で福祉の面としても対応が必要なのだと常々感じています。人間は年を取っていくものですから、心身機能が低下していくのは当然で、居住の安定が確保できなくなるというのが多いのではないのでしょうか。お金はあるのだけれども単身高齢で部屋を借りようとしても断られるとか、保証人になってくれる人がいないといった悩ましい問題があるのだと思います。

今後の施策の展開として考えていただきたいのは、特別養護老人ホーム等の福祉施策側の居住系サービスも含めた形での住宅確保要配慮者への対応の検討です。今回の計画期間は7年間とのことでしたが、7年後にこのような議論をしていのは少し遅いと感じていますので、今回のタイミングで入れられるようであれば、ご検討いただきたいと思います。

その延長線上での質問になるのですが、国交省・厚労省が一緒になって法改正を進めているところで、居住サポート住宅というものが新たにスタートすると聞き及んでいます。見守りサービスが行われる住宅という認識ですので、高齢者・障がい者についてはこういった見守りをしてくれるのであれば、住宅を貸し出そうと思ってくれる大家もいると考えていますが、どのような認識でしょうか。

福祉系の部局の話になってしまいましたが、高齢者の政策等は3年単位の計画となっているので、その先のことは計画していない訳です。例えば、現在はグループホームや老人ホームが足りているということになると思うのですが、団塊の世代がそういった施設の対象になるような時代のことは見越していないということです。本来は10年15年先も見越して対策を講じていかなければならない中で、受け皿の供給促進については福祉だけではなく住宅部局も一緒になって検討していかなければならない問題なのだと考えています。

今回の計画では成果指標を設けないということでしたが、将来必要になる戸数・サービスの必要数等については、包括的に検討を進めてほしいと思います。

【事務局】

いつも様々な政策的背景も含めたご意見・ご指摘をいただきありがとうございます。

今回のご意見・ご指摘については広く捉えれば、住宅と福祉の連携をいかに広く行えるかということなのかなと思っています。計画期間等のお話もありましたが、福祉部局側の計画については、介護保険等の予算の見直しもあってご指摘の通り3年サイクルで行っている計画が多いです。一方で住宅政策は5年サイクルが多く、住宅マスタープランに関しては令和9年度に中間見直しを予定しているということになります。そのタイミングで今回いただいたような話の具体化も含めてよく検討をしなければならないと考えています。

今回のセーフティネット住宅の関係では、現時点で政策のとりまとめをしていかなければならない理由として、委員ご指摘のとおり「選ばれる地域」と「選ばれない地域」というものが市内でも出てくるという認識でおり、空家等の対策としてもこの制度を活用してうまくスタートを切っていきたいと考えているところです。

今回の計画では市として取り組める施策を通り一遍やっていくことを打ち出しており、福祉部局では関係団体との協定締結等にも動いており、この分野について広く、積極的に展開していくことを考えています。今回の計画はそういった動きの全体像を明らかにさせていただき、まずは動き始めたいというものです。今後については、住宅施策としては経済的な支援にフォーカスし、福祉施策としては入居者の心身についてフォーカスしていくものと考えています。

ご質問の法改正に基づき新たに制度化される居住サポート住宅については、制度の開始が今年の10月とされています。この制度については、見守り等の居住サポートのインフラなくして、うまくいかないと思っています。前回の審議会でも少し触れましたが、現在、本市を拠点に活動をしている居住支援法人はなく、人手が足りないという課題もあると認識しています。今回の計画への位置付けや対応については福祉部局とも連携しながら状況を確認しつつ、一步一步進めていきたいと考えています。そういった意味では、今回の計画の中にこのタイミングで盛り込むのは具体的には難しいと考えておりますので、次の見直しのタイミングで対応をさせていただきたいと思います。

また、住宅の箱だけに限らず、サービス付き高齢者向け住宅や特別養護老人ホーム等も含めて、この計画の中に全体像を持たしていく考え方についてもお話をいただきました。私も別のところでこういった政策の検討を行った時には、住宅側から見た箱だけで語るのには足りないと感じていました。委員のご指摘のとおり、福祉施設の受け皿も含めて全体像を見ていかないといけないと思っています。一方で、その部分を政策的に具体的に書いていくというのは、まだ勉強ができていない部分だと感じています。例えば特別養護老人ホームに入所していたけども、状態が改善して地域に戻ってくるとか、その逆もですが、そういった量的な部分であったり、住宅から施設へのスムーズな移行に関する施策等についても、住宅・福祉が一緒になってもう少し勉強していく必要があると思いますので、今回については定性的な方針を書き、引き続きの検討課題とさせていただきたいと考えています。

【〇〇委員】

私自身も他の地域で福祉計画の策定等に係ることが多く、3年単位の計画では短いと以前より感じていたところでした。3年スパンで急に数が足りなくなった時には、事業者側がすぐに動いてくれればよいのですが、なかなか難しいのではと感じていますので、長いスパンで見ていただきたいと思います。保健福祉側からすると目の前の人を助けなければいけないという面もあるので、福祉・住宅両方のインフラについては広い視点での検討をお願いしたいと思います。

【〇〇委員】	なかなか福祉側での対応が難しい部分もあるので、都市側、住宅側で音頭をとっていた だいて、検討をお願いしたいと思います。
【事務局】	ご意見ありがとうございます。 先進事例等も含めて検討・研究していきたいと思います。
【会長】	他にないようであれば、ここで一旦質疑を打ち切らせていただきます。 (異議なし)
【会長】	ご異議なしと認め、質疑を終結いたします。
【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】	事務局から２点ほど報告をさせていただきます。 まずは前回の審議会において、居住支援に係る取組として紹介を行いました福祉部局に よる関係団体との協定締結について、ご報告をさせていただきます。
【福祉部局】	(福祉部局による説明)
【会長】	本件につきましては、報告事項となりますのでご了承ください。 続けて２点目の報告について、事務局から説明をお願いします。
【事務局】	２点目については「健康で快適な生活と住まいのすすめ」と題した講演会を開催する予 定がありますので、ご紹介をさせていただければと思います。せっかくの取組ですので、 周辺の方へお声がけ等いただけますと幸いです。
【事務局】	(事務局による説明)
【会長】	他にどなたかございますか。
【〇〇委員】	このタイミングで申し訳ないですが、コメントです。「お金で何とかします」という時 代ではなくなっていて、生活保障になってきていると感じます。ただ、生活保障を考える 時に、普通に頑張って生活している人もいる中でどこで線を引くのかというのが難しい問 題だと思います。先ほどの説明の中でアセスメントという言葉が出てきましたが、まさに どうやって生活をアセスメントしていくのが難しく、転ばぬ先の杖的に応援して行った 方が良いのか否かという悩ましいものだと思います。 そういった様々な問題がある中で、海老名市が果敢に民間賃貸住宅に係る取組を始める とのことで、ゼロベースからのスタートとなるので結構大変だと思います。相当なパワー が必要だと思いますが、ぜひとも具体的なケースについて年１回でもよいので、こういっ た場で報告していただけると良いのかなと思います。

【〇〇委員】

今回これだけ素晴らしい取組を行い始めていますので、今後、様々なケースが出てくると思います。時間的に余裕があれば、こういった場でケース会議と言ったら違うかもしれませんが、我々もいろいろな知恵を絞れる場となると思いますので、検討会議的なことができれば良いのかなと思います。

【事務局】

コメントありがとうございます。福祉部局の取組ということで報告させていただき、良い取組とおっしゃっていただきありがとうございます。こういった取組も行っていますので、福祉と住宅の連携については今後も進めてまいりたいと思います。

具体的なケースの共有という話ですが、庁内や関係団体を含めた場で「こんな事例があって、このような落としどころになったという事例の共有をしていきませんか」ということかと思います。居住支援協議会といったものも法律上はありますが、そこじゃなきゃできないというわけではないと思いますので、庁内で事例共有なども積極的に実施していきたいと思います。福祉部局から何かコメント等がありますか。

【福祉部局】

福祉の分野としては、必ず事例検討というのはつきものですので、この事業についても共有する場は設けていきたいと考えています。その時はぜひとも住宅分野の方もご参加いただければと思っています。

余談にはなりますが、介護やサービスを受けていない高齢者を対象としたアンケート調査を実施しました。住宅に関連する質問も盛り込んでいますので、成果については住宅部局にも共有しながら、連携を強化していければと思います。よろしくお願いします。

【会長】

その他、よろしいでしょうか。

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。