

会 議 録

全部記録 要点記録

1 会議名	第1回 姫路市居住支援協議会
2 開催日時	令和元年 8月27日(火曜日) 14時～
3 開催場所	姫路市国際交流センター4階 第2会議室
4 出席者又は欠席者名	<ul style="list-style-type: none">・ 会員 丸尾会長、山下副会長代理、久内会員、山口会員、北野会員、 福永会員、小林会員 欠席：家永会員・ 事務局 住宅課主幹外2名
5 議題又は案件及び結論等	<ol style="list-style-type: none">(1) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度について(2) 意見交換
6 会議の全部内容又は進行記録	詳細については別紙参照

事務局	1 開会（14：00）
	2 挨拶
	3 出席者紹介
	4 議事
事務局	(1) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度について 〔資料に基づき説明。 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度の概要について説明。〕
事務局	【質疑応答】 国交省も力を入れている政策である。ビレッジハウス（旧雇用促進住宅）が登録されたことによって、姫路市では計100戸を超える住宅数を登録することができた。今後は、いかにして専用住宅を登録していくかが課題である。
会長	ビレッジハウスが登録されたが、今後、同社の他物件が登録される予定はあるか。
事務局	「ビレッジハウス書写台」の申請があったが、耐震性の問題があり保留としている。耐震工事を実施したと聞いたことはあるが、書面では確認ができなかった。
会長	耐震性が確認できれば、登録戸数は増える可能性があるということか。
事務局	そのとおりである。その他の不動産事業者からどれぐらい申請があるかどうか重要である。
会長	登録制度であるため物件を登録してもらうことは重要であるが、制度を利用している事業者の数は多いか。
事務局	不動産事業者から情報を聞く手段がないため、状況を把握することは難しい。
会長	子育て世代が入居すれば補助金を活用することができるのではないか。
事務局	補助金を活用するためには「専用住宅」が要件となる。
会員	ビレッジハウスは専用住宅の登録ではない。入居する際は、保証人は必ずつける必要があるのか。
事務局	保証人は必要になるのではないかと思う。
会員	社会福祉協議会の窓口や各地域にある地域包括支援センターでは、住宅場所（これからの生活の場所）についての相談が多い。高齢者はお金や保証

	<p>人の問題を複合的に抱えているケースが多い。そのため、住宅確保より施設に入るとい方向へ相談が進む。ハードルが減ることで「住宅確保」という選択肢が増えてくるのではないか。保証人の問題が解決されなければ、セーフティネット住宅の登録件数が増えたところで、入居者数の増加にはつながらないのではないか。</p>
事務局	<p>専用住宅であれば、事業者は家賃低廉化補助を受けることができる。専用住宅でなくても、債務保証の会社を利用することで入居は可能になるのではないか。ただし、一般住宅のため家賃低廉化補助は受けることができない。</p>
会員	<p>当該制度を利用しようとしている人は経済的問題を抱えている人が多数である。制度が盤石ではないため、登録戸数も増えないのではないか。</p>
事務局	<p>現状では専用住宅でないと補助を受けることができないため、制度改正等を含めて国に対して要望していきたい。現状、専用住宅にするメリットは高齢者・外国人など住宅を借りることが難しい人でも借りることができるといったことである。</p>
会員	<p>現場ではその制度が使えない（使いにくい）ため、他の制度を利用しているのが現状ではないかと思われる。</p>
会長	<p>登録にあたり、高齢者は受け入れができないなど条件を付けることができる。現在、登録がある物件は全て受け入れ可能という理解で問題ないか。</p>
事務局	<p>登録時にこの要配慮者は受け入れ可能、この要配慮者は受け入れ不可と選ぶことができる。例えば、高齢者は受け入れ可能、障害者は受け入れ不可といったように事業者側で選択をすることができる。</p>
会長	<p>現在登録がある物件については、高齢者・外国人であるから入居できないと断られた人でも入居可能な物件となっている。</p>
会員	<p>税金や財産額によっても変わってくるが、高齢者で問題として挙がる事項は保証人である。保証人を付けなければいけないのであれば、ビレッジハウスではなくて公営住宅でもいいのではということになる。問題解決に至っていないのではないか。</p>
事務局	<p>現在の状況を見れば、公営住宅の補完的な位置付けである。公営住宅に入居できない場合に、「このような住宅もあります。」といった紹介はできるのではないか。</p>
会員	<p>市中心部の公営住宅は非常に人気があり当選も難しいと思うが、周辺部の公営住宅は空き室があるか。</p>
事務局	<p>空き室がある。</p>

会員	ビレッジハウスは、公営住宅と同様に周辺部にあるケースが大半でないか。
事務局	市街地から離れている物件が多いと思われる。
会員	ビレッジハウスを選択しなくてもいいということではないか。それを踏まえると、登録件数が増えたところで、状況が大きく変わることはないかと思う。
会員	公営住宅の入居希望者（特に高齢者）は、住宅セーフティネット制度のことを知っているのか。
事務局	知らない人が大半ではないか。公営住宅に落選した人から「他に何か物件はないですか。」と言われた場合に、ビレッジハウスのような物件があるという紹介はできるかと思う。
会員	専用住宅に登録する場合、1棟ごとに登録しなければいけないのか。
事務局	1部屋から登録することが可能である。
会員	専用住宅であれば一般の人は入居ができないということか。
事務局	一般の人の入居は不可である。
会員	民間事業者は、空き家（空き室）があれば少しでも利活用したいと考えるため登録しようとする。今までの話を聞いていると専用住宅にするメリットがないように思われる。賃貸の期間は3年（36月）以上になるケースも多く、また保証人の問題もある。 姫路市では空き家改修支援事業をされている。行政と連携したらより促進できるのではないか。民間のみでは難しいのではないか。行政で借り上げた物件を貸し出すなどしないと難しいのではないか。
会長	現在の内容では制度が浸透していないのが実情ではないか。今後、国や県に要望する機会があれば、議題に挙げた意見を要望していけばいいのではないか。
事務局	地方公共団体の一存で制度を変えることができないため、議題に挙げた意見を踏まえた上で、国に対して要望していく必要があると感じている。
会員	空き家バンクは賃貸もある。これと連携してもいいのではないか。
事務局	そのような方法もあるかと思う。
会長	空き家バンクの賃貸登録も姫路市で実施している。ただし、登録件数が少ないためこれからの課題ではある。
会員	空き家バンクの情報は、市のホームページに全て掲載しているのか。

事務局	家賃・間取り等掲載している。
会員	ビレッジハウスの家賃は他と比較して安いのか。
事務局	近傍同種家賃と比較すると少し安い程度である。ただし、公営住宅ほど安くはないため、入居につながらないのが実情である。
会員	県営住宅や市営住宅は定員オーバーしている状況か。
事務局	市中心部にある住宅は人気があり空き待ちの状況が続いている。しかし、市街地から離れた不便な地は空きがある状況である。
会員	住宅課で常時募集が出ている物件は、空きがあるという認識で問題ないか。
事務局	そのとおりである。
会員	ビレッジハウスは、生活保護受給者（低所得者）が申込した場合でも断ることができないということか。
事務局	登録時点で範囲を限定することができる。入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲で指定していれば断ることはできない。
会長	住宅確保要配慮者の範囲はインターネットで確認できると言われていたが、高齢者がインターネットを使うことはあまりないのではないかと思う。
会員	民間の不動産事業者に相談に来られた場合、まず市に相談されてはどうかというアドバイスをしている。高齢者の場合で特に断られるケースが多いものとして、一人暮らしや近くに身内がない場合が挙げられる。民間の不動産事業者は、もしものことを想定してしまう。
事務局	高齢者から問い合わせがあった場合、郵送するなどの対応は可能である。現状、セーフティネット住宅に関する問い合わせは非常に少ない状況である。サービス付き高齢者向け住宅に関する問い合わせはある。
会員	市の職員が会議の場で制度のことを議論していることが疑問である。もう少し制度を一本化できないのか。
会長	国の政策であるため、制度そのものを根本的に解決しないと難しい。専用住宅でなくても補助を受けることができるのであれば、もう少し登録も進むのではないかと思う。制度ができて日も浅く、また浸透もしていないため登録が進んでいないのかと思う。登録件数は昨年度まで5戸しかなかったが今年度で180戸に増えている。今後、徐々にではあるが登録件数も増えていくのではないかと思う。
会員	専用住宅として登録してしまうと、入居できる人の範囲を制限してしまう。

	<p>一般の立場から見ると、低所得者や高齢者、障害者などの住宅確保要配慮者は「何か問題がある人ではないか」という目で見えてしまう傾向があるのではないかと。そのような人をフォローできる体制が必要なのではないか。できるかどうか分からないが、例えば御用聞きのように誰かが聞いて回ることをすれば、登録件数も増えていくのではないかと。思う。</p>
事務局	<p>民間の空家を活用するため国が制度を立ち上げたが、管理する側からすると抵抗があるのではないかと。疑問に思っていたところではある。</p>
会員	<p>制度が形骸化してしまうと、サービス付き高齢者向け住宅やグループホームといったところに人は流れてしまう。現状の制度は、需要には合っていないのではないかと。低所得者を公営住宅に入れた場合、姫路市がそのような人の対応をしなければいけない。行政施策として難しいものがある。</p>
事務局	<p>家賃低廉化補助について、例えば専用住宅を登録したという事例があったと仮定して、補助金を前提にして登録する事業者も増えると思われる。専用住宅の入居者数が増えると市の財政も圧迫される。</p>
会員	<p>空き家問題を解決する手段として、住宅に困っている人に入居してもらうという前段は理解ができる。ただし、それとセットで福祉の問題も加わるため、質が異なる問題ではないかと思う。</p>
事務局	<p>制度が始まって間もないため、忌憚のない意見をいただき、その要望を国へ伝えていくことも事務局の役割であると認識している。</p>
会長	<p>事務局から説明があったとおり、制度ができて間もない状況である。今後は、活用も踏まえて制度周知を進めていかなければいけないかと思う。</p>
<p>5 閉会 (14 : 40)</p>	