

令和2年度 第2回熊本市住宅審議会「住宅政策部会」 議事録

- 日時 : 令和2年(2020)10月21日(水) 14:00~16:00
- 場所 : 熊本市役所別館 駐輪場8階会議室
- 出席者 : 佐藤部会長、大久保委員、谷口委員、小山委員、福西委員
住宅政策課、空家対策課
- 次第
 - 1 開会
 - 2 議事
 - (1) 住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組について
ーセーフティネット住宅の登録促進ー
 - (2) 今後の住宅政策新規取組について(案)
 - 3 閉会

福西委員 P7に住み替えに関する相談に対して成約率が低いとあるが、理由はどのようなものがあるか。

事務局 居住支援協議会で対応する中で、1/3程度は要望を整理すると住み替えまでは必要無い方や、親族や親戚の家に住み替えられる方である。また、相談に来られたが、保証人不在や保証会社等の問題で対応出来ない方は、社会福祉協議会の住宅確保要配慮者支援事業を使用して住み替えを行っている例もある。

佐藤部会長 セーフティネット住宅の登録促進を目標に掲げているが、セーフラネットとの棲み分けをどう考えているか。

事務局 新規の相談があった場合に、基本的にはセーフティネット住宅に登録頂き、セーフティネット住宅の登録基準を満たせないものは居住支援協議会独自の取組みであるセーフラネットに登録してもらうという考えである。

佐藤部会長 P9にセーフティネット住宅に登録可能な民間賃貸住宅として、3,200戸という数が挙げられているが、低廉な家賃で生活に支障がない面積水準の民間賃貸住宅であれば、住宅確保要配慮者ではない人が入る可能性が高い物件であると思う。そういった物件は、セーフティネット住宅にしてしまうと要配慮者のみしか入居できない制限が付いた住宅となってしまうため、オーナーからしたらセーフティネット住宅にしたくないと思う。そう考えると、今回のターゲットの3,200戸以外の物件がオーナーにとって困っている物件になっていると考えられ、それらは耐震基準を満たしていない物件であったりもするため、そういった物件をセーフラネットに登録してもらうなどサポートできればいいと思う。

事務局 セーフティネット住宅も専用住宅と登録住宅があり、国の補助制度を活用した場合には10年間の専用住宅となるが、補助を受けない場合には要配慮者以外も受け入れることができる登録住宅となる。旧耐震の賃貸住宅に関しては、耐震改修の補助制度もあるので、それを活用して耐震改修する場合にはセーフティネット住宅の対象となる。

佐藤部会長 改修費の補助制度などセーフティネット住宅のオーナーに向けた補助制度などがあるのであれば、オーナーにわかりやすく周知していくことが必要となる。ビレッジハウス・マネジメントの話があったが、全国のセーフティネット住宅の6割がこの物件であるという記事を読んだことがある。1社だけでなく、様々なオーナーにわかりやすい情報提供を行い、登録促進に繋げて行ってほしい。

大久保委員 耐震性の問題の話があったが、改修費補助を受けて耐震改修を行い、家賃としてそのお金を回収するのは難しいのではないかと思う。災害時の賃貸型応急住宅でも耐震性があることという条件が付くが、令和2年7月豪雨の実情として、賃貸物件の管理者が賃貸可能と判断したら旧耐震でも賃貸型応急住宅に住んでいるという現状がある。そういった耐震性の無い物件も相当数残っているため、セーフラネットを利用するなど、何らかの方法で活用できればと思う。

様々な補助制度を考えているようだが、オーナー側は亡くなられた場合の保証人が欲しい。特に、金銭面だけの保証だけでなく、身元保証があればなお良い。行政の福祉サイドや居住支援法人が身元保証などの部分を担って頂けないだろうかと思う。手厚い保証があれば、貸して頂ける方も増えるのではないかと思う。今後の課題として考えて頂ければと思う。

事務局 行政の福祉サイドや、居住支援法人などに働きかけを行っていききたい。

谷口委員 障がいの方や高齢の方について、資料P9の残留遺物や保証人関連の話は、よく取り扱う内容。こういった業務を日常的に行っている方であれば、例えばオーナーに対し安心してもらえるような提案が出来たり、何かトラブルが発生した場合は福祉制度や人的な支援等が出来るので貸していただけませんか？といった距離感を縮めるような取り組みも出来るのではないか。

事務局 居住支援法人において、その中でも高齢者支援が得意な団体や障がい者支援が得意な団体などがあり、それらの団体がトラブル時に相談にのってくれるということをオーナーに示すことで、安心感を持ってもらいながら入居に繋げていけないか、居住支援協議会と協議を進めている。今年度、居住支援法人の連絡会が発足しており、今後の主な活動の中で、谷口委員からご意見頂いたようなところを入居の際にうまく活用していきたい。

福西委員 ①中古住宅お試し入居制度は良いと思う。やってみたい人も多いと思う。
②子育て世帯や、③多世帯での暮らしを希望する方々にとっても、中古住宅は選択肢の一つになると思う。しかし地域によっては歓迎することもあるれば、あまり歓迎されないこともあるのでは。歓迎する地域がどの程度あるのかが気になる。

子どもがいる世帯であれば、地域も活性化すると思う。

しかし、小学生がいる世帯が中古住宅お試し入居制度を利用し、購入に至らなかった場合、小学校を転校することになってしまう。学校と連携して、転校等に対する何らかのケアが出来れば、より制度利用が進むのでは。

事務局 子育て世帯等に対する、地域ごとの受け入れ協力度合い等についての調査は行っていません。子育て関連の部署に相談したい。
子育て世帯を歓迎する地域を示すことが出来れば、目安になり制度利用者にとっては良いことと思う。

子育て世帯が中古住宅お試し入居制度を利用する場合、恐らく小学校に上がる前の子どもを持つ世帯の利用が見込め、その場合、親としては子どもの負担を考えるとできるだけ転校は避けたいと考えると思う。学校とどのように連携すればよいか、今はイメージが持てないが、今後頂いたご意見を元に検討していきたい。

小山委員 来年4月より建築物省エネ法の改正により、省エネ性能についての説明義務が始まるため、それに呼応する施策が必要だと感じている。

熊本市においても脱炭素の宣言をし、長期的に脱炭素に向けての取組が必要である。とりわけ住宅は一度建築すると、延々とエネルギーを消費し続けるため、建築時に一定の配慮が必要であり、早期に取り組む必要があると考えている。

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）に取り組む中小事業者への補助についても検討していただければと思う。

事務局 今回は省エネ関係の施策をご提案できませんでしたが、私共も関心を持って取り組むべき分野であると考えているので、今後ともご意見を頂き、検討していきたい。

事務局	<p>安心安全な住まいの確保において、省エネという観点も当然必要であると思う。今後、高齢化が進む中で、家庭内事故の予防を目的とし、バリアフリー改修補助の実施に向けて福祉部門と協議を進めているが、併せて省エネの観点での施策等についてもご意見等頂きたいと思う。</p> <p>本市の環境部門では、省エネ機器等導入への補助制度が始まっており、これらと重複しない形で住宅関連の省エネ補助についても検討していきたい。今後、省エネ分野での先進事例や、他都市での取組などの情報について、ご教授いただきたい。</p>
福西委員	<p>中古住宅について、「賃貸として運用したい」所有者が14.6%ということで、これは少しでも収入を得られれば良いという方々が大半なのではないかと思う。そこで、あまり儲けにはならなくとも、とりあえず貸したいというオーナーが所有する空き家に住宅確保要配慮者を入居させる仕組みができないか。戸建てに住みたい要配慮者も多いと思う。</p> <p>家賃債務保証や入居者とのトラブル等オーナーの不安要素をケアできるような仕組みがあれば、要配慮者に貸しても良いというオーナーが出てくることも期待できるのでは。</p>
事務局	<p>セーフティネット住宅の登録は賃貸住宅アパート等だけではなく、戸建ての空き家の活用も想定しており、登録を推進していきたい。</p> <p>空き家を改修し、要配慮者へ貸し出すというビジネスモデルを考えられている方からの相談も受けている。要配慮者の入居促進につながると思うので、ご意見のとおり戸建ての空き家を賃貸として活用することも検討していきたい。</p>
大久保委員	<p>中古住宅お試し入居制度について、ターゲットとしては移住者も想定しているのか。</p>
高城主査	<p>はい、そのとおりです。</p>
大久保委員	<p>その場合、いくつか検討いただきたい。</p> <p>宅建業法の改正により、ハザードマップで浸水区域等について重要事項説明が必要となったが、熊本市内は浸水区域が広いため、移住者に対し情報提供が必要。市内全域ではなく、地域を限定した制度設計でもよいのでは。</p> <p>テレワークを想定した移住者もいると思うが、テレワークの導入率は東</p>

	<p>京や神奈川で 40%程度、九州内だと 10%前後となっており、テレワークを想定し都会から移ってくる方々にとって、当然良質なインターネット環境が必要であり、そういった情報を整理し選ばれやすい制度にすることで、移住者も増えるのではないかと。</p> <p>空き家を賃貸とした場合の課題としては、管理会社を入れずに所有者が買主と直接契約し退去時にトラブルが発生したりしている。基本的には管理会社を入れる形の方が望ましいが、その場合、管理会社は家賃に対して管理費を受領するので、ある程度の家賃があり、ある程度数が揃ったところで管理が入る形になるので、そこまで想定した方がよい。</p> <p>お試し入居において、購入が決まった際に、どの立場の者へ報酬が生じるかによって、業者は参入の可否を決定すると思うので、売買の段階でのお金の流れについては検討が必要である。</p> <p>事務局</p> <p>移住に絡めたいとは以前から考えており、経済部門と連携して検討していきたい。</p> <p>賃貸から購入に移る際の話は、まだ不勉強であるため、研究していきたい。また、不動産部門の内容についてはより詳細な部分についても相談させていただきたい。</p> <p>大久保委員</p> <p>やはり、オーナーや管理者としても入居後の方が心配な状況が想定されるため、今後検討していく必要があると思う。</p> <p>私どもの管理物件において、先月から今月にかけて 4~5 件ほど自死及び死亡が発生している。ゆりかごから墓場まで、と言うが、日本では死亡までで、その後身寄りがない方の葬儀などはどこも扱ってはくれない。</p> <p>ある国では公的な機関が埋葬までしてくれるそうだが、日本では行き先が無い状況である。日本においても、亡くなった後の、残置物やご遺体、ご遺骨について公的な機関が適切に最後まで扱ってくれるようになれば良いと思う。</p> <p>費用としては、直葬だと恐らく 20 万円ほどだが、費用の問題と誰が実施するのかという問題が挙げられる。特に高齢者が多い地域はこのような問題が生じると思う。</p> <p>先日、公民連携のシンポジウムにおいて、今後建て替えを予定している市営高平団地の話があり、建て替え時の一時的な仮住まいをどうするかという問題が挙げられた。入居者の 8 割程度が高齢者であるため、可能であれば住み慣れた近所に住み替え出来ることが望ましい。</p> <p>その際に民間賃貸や空き家等を利用することになり、建て替え後は、団地</p>
--	--

事務局	<p>に戻っても良いし、住み替え先にそのまま住み続けても良いかと思う。</p> <p>資料にあったように、市営住宅の空室は高齢者や障がい者が住むには困難である高層階が多いため、団地内でのコミュニティが崩れない範囲で住める民間賃貸や空き家等を活用することで、少しでも高齢者や障がい者の繋がりが出来るような、何らかの制度が出来ると良いと思う。</p> <p>高平団地の建て替えについては、市営住宅課によると、セーフティネット住宅が増えれば、市営団地の建て替え時の仮住まいとしても活用することが出来るため、セーフティネット住宅の登録を増やして欲しいということであったため、登録の促進を進めていきたいと考えている。</p>
佐藤部会長	<p>中古住宅お試し入居制度について、非常に良い制度だと思う。資料編のP10において、熊本市内の空き家の実態調査の結果としてAランクが多いという点があげられているが、こういった物件は自然と次の買い手がつきやすいと思う。課題としてはB、Cランクをどう生かすかという事になると思う。また、他都市の空き家バンクの物件を確認してみると、中に残置物がそのまま残っていたりするため、お試し入居制度を動かしていくには、家の状態をどの程度まで片づけるのかなどの基準を定めることが必要であると思う。</p> <p>さらに、多世帯での暮らしを後押しする取組みについては、市営住宅に住んでいる高齢世帯の親族である若い世帯の方などに、市営住宅の高層階で空き住戸となっている場所に住んでもらうなどの制度があるといいと思う。</p>
事務局	<p>頂いた意見を参考に制度設計をさせて頂く。</p>
佐藤部会長	<p>先ほど福西委員から空き家をセーフティネット住宅として使えないかという意見があったが、市民の方々も同じことを感じていると思う。住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するという事を考えた時に、セーフティネット住宅、空き家、市営住宅等を一体的に考えることが必要なのではないかと思う。</p>
事務局	<p>住宅確保要配慮者の居住の安定確保という事を念頭において、セーフティネット住宅、空き家、市営住宅、セーフラネットなど様々な制度を総合的に進めていきたい</p>