

第1回愛知県賃貸住宅供給促進計画有識者懇談会 議事要旨

日時：平成30年10月17日 10:00～12:00

場所：名古屋ダイヤビルディング 222会議室

- 1 愛知県あいさつ 【建設部建築局住宅計画課長】
- 2 委員等紹介
- 3 座長あいさつ 【日本福祉大学 後藤教授】
- 4 愛知県賃貸住宅供給促進計画の策定について
- 5 議題

(1) 愛知県賃貸住宅供給促進計画の策定にあたっての論点

(ア) 住宅確保要配慮者の範囲について

【委員】

愛知子供調査によると、愛知は所得が高く子供の相対的貧困率は全国と比べて低かったが、ひとり親に限定すると厳しい結果。ひとり親世帯は加えて欲しい。

【委員】

愛知で登録住宅100戸。登録が進んでいない理由は何か。また、県内の登録住宅では契約・入居はどのくらいのケースがあるか。

【県】

国が事業者ヒアリングした結果、事務量が多いことから事務の軽減を図ることとなった。本県では9月の定例県議会で登録手数料廃止の条例案を提案し、承認を頂いて間もなく実施の予定。ハードルを下げることで登録が進んでいくことが期待できる。登録100戸のうち要配慮者と賃貸人が契約に至ったケースまでは把握できていない。

【委員】

登録料引き下げと事務の軽減は、双方にとって登録しやすくなる。支援が必要な人々は行政窓口やサービスを知らない。仕組みが出来ても住宅を必要とする方がなかなかそこに行かない。この制度をどうやって要配慮者に知らせていくかが非常に大事。国のマニュアルにどういう方法で要配慮者に打ち出すとよいというものはあるか。

【県】

県で居住支援法人を10法人指定している。こうした団体は地域で活動されている方々が多く、そういった方々が上手に活用できる仕組みを作っていかなければならないと考えている。

【委員】

都道府県と政令市の役割分担は。

【県】

登録については都道府県、政令市、中核市が窓口。居住支援協議会については国が政令市、中核市については市町村で立ち上げていただきたいとしている。名古屋市は今年5月に立上げたところであり、中核市については今後立ち上げを検討していると聞いている。

【委員】

登録住宅の大家さんにとってはどのようなインセンティブがあるか。

【県】

要配慮者専用の登録住宅の改修費に関して国の直接補助がある。その他にも住宅金融支援機構が行っている低利の融資制度がありこれも活用できることがインセンティブとなっている。

【委員】

学生は対象になるのか。今、非常に経済的に困窮した学生が多くなっている。特に留学生が課題。

【県】

住宅確保要配慮者の中で学生は対象としていない。追加してはどうかということについてをご意見として承りました。

(イ) 登録住宅の登録基準の強化・緩和について

【委員】

新たに18㎡のストックを作ることは避けるべき。既存住宅で18～24㎡のストック量が多く有効活用していくということはやむを得ない。単身、二世帯も増加傾向。単身は高齢者だけでなく、若年単身が増えている。愛知県は男があふれており、男性と女性の比率で男性が多い。公営住宅で単身者や学生、留学生もカバーできるといいが、そうならない以上はこちらである程度カバーしていく。既存ストックの有効活用はやむを得ないという印象。

【委員】

資料4の右の3イのグラフは平成24年から行っている愛知県のあんしん賃貸支援事業の登録数とのことだが、セーフティネット住宅としての登録住宅100戸の分布はどうか。

【県】

現在登録されている100戸については概ね40㎡以上と思われる。100戸のうち愛知県が自ら登録している住宅は9戸ですべて50㎡程度。現在25㎡以下の住宅は登録されていない。

【委員】

18㎡～24㎡程度の住宅を活用したいということだが、緩和するときは条件を付けることもある。民間の空き住戸の活用が主題にあるとすると、実際には市場で扱えないような住宅が貸し出されている可能性がある。そういう問題点をきちんと把握して、対応策を事前に考えておくべきではないか。安かろう、狭かろう、悪かろうでも供給できればよいというものではない。耐震性以外の条件を付けて、大家さんに努力してもらおうということはどう考えるか。

【県】

昭和 56 年以降のものが登録対象であり、著しく古いものは想定していないが、こういった条件が付けられるかどうかは今後検討する。

【委員】

バリアフリーや、高齢者単身の方がお住まいになると、居住支援法人が見守りサービスなども一緒に行うことになると思うが、それにかかわるような設備などが必要になる。逆にそれが整備されていれば、住む側の住んでみたいというモチベーションを生むことにつながる。賃貸住宅の質の向上にもなっていくだろう。ただ、大家さん側の負担になるとすれば、なかなか進まない可能性も高く、悩ましいが。

【委員】

今 2,900 戸の登録があるあんしん賃貸住宅はそのままいくのか、この中の一部をセーフティネット住宅に移行させていくのか。

【県】

あんしん賃貸支援事業は相談窓口を設けて情報提供を行っている。セーフティネット住宅についてもこの仕組みを活かしていくことを含めて検討中である。

(ウ) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標について

【委員】

登録が 100 戸しかないと、市場というか世の中へのインパクトがない。ある程度のボリュームを確保しないとそういう制度があること自体知られていかない。低額所得者も民営借家に住まわざるをえない方がいる。登録住宅で色々選べるようにするためにもある程度のボリュームが必要。最低 4 桁は必要ではないか。一方で、愛知県住生活基本計画 2025 のあんしん賃貸住宅の登録目標 6,000 戸を上回っていくということで、何かもう少し新しい施策、バックアップを積極的にやらないといけない。それなりの覚悟が必要である。

【委員】

あんしん賃貸住宅登録数が登録住宅に代わっていくイメージで理解したが、どうか。

【県】

あんしん賃貸住宅の中にも登録できる基準を満たした住宅もかなりある。今後あんしん賃貸住宅のオーナーに新しい制度への移行を積極的に呼びかけていきたい。

(2) 「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き」に基づく賃貸住宅供給促進計画

【委員】

住宅扶助費の額まで家賃を上げられてしまうと、貧困ビジネスに悪用されることのないよう、指導監督をしっかりとやっていく事も重要。本来ならば近傍同種の家賃となっているはずだが、その辺もしっかり指導監督をお願いしたい。

【委員】

地域優良賃貸住宅の促進というのはどういった形で進んでいくことになるのか。

【県】

地域優良賃貸住宅の促進とは現在もある取組みであり、高齢者用住宅などを供給しているもの。毎年募集をしながら、国の建設費補助を活用しつつ供給を進めていくものである。

【委員】

(3) の住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化の中の「啓発のために講ずる施策」などもこれから重要になっていくと考えてよいか。

【県】

特に登録住宅の確保という面では、賃貸人や不動産業者に普及啓発をしていくことが非常に重要だと考えている。今年度も居住支援団体の研修会等に出向き説明をしている。今後も普及啓発の活動を続けていきたいと考えている。

【委員】

この制度では居住支援団体の役割が大きい。志がある団体はいいが、制度を逆手に取ったビジネスに使う事業者が出てきてもおかしくない。管理の適正化、居住支援法人に対する啓発もあるし、発掘や育成というのもこれから必要。類似の事業を既に行っている NPO や社会福祉法人などもある。そういった団体に周知したり、参画してもらえればもっと良質な制度になっていくのではないかな。生活のケアなどにも視野を広げ、入居者、大家さん、そして社会をつなぐ立場の人たちにもぜひ着目していただきたい。

【委員】

住宅と福祉とか医療とか、いわゆる地域包括ケアで住宅という部分は非常に重要だと思っている。セーフティネット法はうまく機能すれば福祉や医療に住宅がうまく絡みながら要配慮者の生活を支援する仕組みになっていくと思う。また関連部局との調整、協働もよろしく願いたい。