

第2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31年2月12日 19:00～20:40

場所：名古屋会議室プライムセントラルタワー

名古屋駅前店 13階 第21会議室

1 愛知県あいさつ 【建設部建築局住宅計画課長】

2 座長あいさつ 【日本福祉大学 後藤教授】

3 議題

(1) 愛知県賃貸住宅供給促進計画の検討について

【委員】

登録目標が10,000戸とのことだが、現在の登録数が全国で約7,500戸とするとかなり高い目標。これを達成するためにまず何を行っていく予定か。また目標を達成できないとどうなるか。

【県】

達成できない場合のペナルティはないが、計画で掲げる以上、目標値に近づくよう県として努力していきたい。また、この制度は大家さんに賃貸住宅を登録して頂く制度であり、まずは制度そのものを大家さんによく知って頂く必要がある。登録物件については、国がホームページを用意しており、全国から登録物件を検索できるといったメリットがある。本県では無料で登録が可能であり、まずは普及啓発に努めていく。

(2) 愛知県賃貸住宅供給促進計画（案）について

【委員】

前回の懇談会（10月）以降、政令市、中核市における居住支援協議会の設立について、どのような動きがあったのかご報告をお願いしたい。

【県】

現在、中核市である岡崎市が居住支援協議会の立上げ準備中で、実際に協議会が立ち上がるのは予定として来年度に入ってからとのこと。同じく中核市の豊田市も来年度以降の立上げを検討していると聞いている。

【委員】

豊橋市などにも外国人が多く、既に外国人の受入れを行っていることを表明している不動産業者もいる。そういったところにも登録して頂けるよう豊橋市に頑張ってもらいたいということもある。賃貸住宅市場で一番大きい名古屋市の供給促進計画について、何か名古屋市と協議されているか。

【県】

名古屋市からはまだ計画を策定するといった話を聞いていないが、今年度5月に市の居住支援協議会を設立している。設立にあたり本県にもお声がけをいただき、会議にオブザーバーとして参加したり、協議会活動のセミナー等に参加するなど、制度の推進に向けた活動において連携して取り組んでいる。

【委員】

名古屋市はまだ市町村供給促進計画について来年度の予算要求を出していないということか。

【県】

そのように伺っている。

【委員】

一番大きなボリュームを抱えている所であり、計画策定に向けた働きかけをお願いしたい。

【委員】

登録目標 10,000 戸は名古屋市を含んでいるか。また、中間的なチェックの仕組みはこの法律の中にあるか。

【県】

名古屋市を含んで 10,000 戸としている。計画の進捗管理について法律で定めはないが、当然 10,000 戸という目標を掲げた以上は、登録数の確保に向けて普及啓発等に努めていきたい。特に今回の計画の中で登録基準を 25 m²から 18 m²に引き下げており、登録対象が広がるといったところで PR し、登録の確保に努めていきたい。

【委員】

当初は利用者に向けた啓発が大事だが、需要が高まれば供給の意識も高まり、供給が多様化すれば需要も追いついてくると思われる。少し経って登録事業者が増えてくると指導監督も出てくるが、それはどこがやるのか。

【県】

法に基づく指導監督は、登録権者である県、政令市、中核市がそれぞれの登録物件について指導監督を行う。

【委員】

10,000 戸の目標を掲げているが、県、政令市、中核市いずれに登録するかは登録する方が選ぶことになるのか。県が 10,000 戸全ての登録事業者に対する指導監督を行う訳ではないということでしょうか。

【県】

法的には登録住宅の立地する場所で登録権者が決まる。政令市、中核市の区域内で登録される場合においてはそれぞれの市、それ以外の区域で登録される場合は愛知県が登録権者となり、それぞれ指導監督者となる。

【委員】

愛知県のおんしん賃貸住宅は約 3,000 戸ほどあるが、これらを今回の登録住宅へ移行し、さらに 3 倍に持っていくという計画でよいか。

【県】

あんしん賃貸住宅については、住宅確保要配慮者の入居を拒まないということで登録頂いているもので、できる限り法に基づく登録住宅への意向を促していきたいが、それだけでは目標の 10,000 戸に到達しないため、それ以上は啓発しながら数を増やしていきたいと考えている。

【委員】

市町村の空き家対策の一環としてとあるが、県内市町村の空き家対策計画の策定は何%まで進んでいるか。その計画の中であんしん賃貸やセーフティネット住宅の取組みについて記載されているところはあるか。

【県】

市町村の空き家対策計画の対象は主にその他空き家で、賃貸用の空き家は基本的に除かれており、セーフティネット住宅について書かれている計画はおそらく数が少ないと思われる。賃貸住宅の空き家に関しても空き家対策の一環という側面があり、市町村と共に空き家対策としても進めていきたいと考えている。県内市町村の空き家対策計画は、現在 29 市町で策定済。今年度末にはおよそ県内 4 分の 3 ほどの市町村が計画策定済となる予定。

【委員】

その他空き家が多い地方都市では、その他空き家をうまく賃貸に回していくということが空き家対策で非常に重要だと思われる。まだ策定していない市町村に対し、空き家対策の中でそういったものを考慮していくよう助言いただきたい。

【委員】

国の登録住宅のホームページを見た人は、登録住宅を借りたいと思った時どうするのか。

【県】

国のホームページに登録事業者の連絡先が掲載されており、そちらに連絡をして頂くこととなる。

【委員】

逆にセーフティネット住宅を扱っている不動産業者が広告を打つ際、登録住宅であることが分かる何か特別な分かりやすいマークなどはあるか。利用者の目につかないと、国のホームページに行く人はなかなかいないのではないかと思う。

【県】

現時点で登録事業者の広告に載せるマークなどはまだない。国のセーフティネット住宅情報提供システムは、見にさえ行けば全国の様々な情報が掲載されおり、選択肢が広がると思われるが、まず見に行くことが大変で、そういうところは我々の普及啓発の一つとして制度をよく紹介し、見に行ってもらえるようにすることが大切と考えている。また、居住支援法人を通じて相談先や相談窓口を紹介することで、結果的に利用者がそういったところに行けるということもある。居住支援法人などにもご協力いただきながら制度の普及啓発を行っていきたい。

【委員】

本当にセーフティネット住宅を必要と考える方がどのような行動をするか、という所からよく考えておかないと宝の持ち腐れになる。登録住宅はある種の住宅に対する性能認証だと思われるが、消費者目線で見ると、なかなか国のホームページへ行くという発想は生まれず、近所の不動産屋の広告やホームページを見に行くというケースの方が多いと思う。分かりやすいマークがあれば、まず何だろうと思うだろうし、それを目安に探せばいいと思う。そういったものがあると、今度は貸す側にとって告知をする際のインセンティブになるのではないか。

【委員】

基本的なことだが、市町村が計画を策定する際、県計画の登録基準の緩和や供給目標など同じような基準で策定いただけると考えてよいのか。その場合、指導監督について県はどこまで踏み込んで行うこととなるか。また、居住支援法人に対し指導監督を行うことの意味を教えてください。

【県】

市町村が計画を策定する場合は、県の計画を踏まえて作成いただきたいと考えているが、市町村独自でさらに登録基準を緩和したり、地域を絞って緩和するなど、整合は図りつつ独自色を出せる制度になっている。全市町村が計画を策定することができるが、登録事業者への指導監督については、あくまで登録権者である県、政令市、中核市が行うこととなる。

また居住支援法人に関して、愛知県では現状で15法人を指定しており、指導監督は指定をした県のみが行う。法に基づく指定基準があり、実際の活動が基準に合わないものであったり、住宅確保要配慮者のための活動で適切でない状況が判明した場合などに指導監督を行う。最終的には指定の取り消しも法で定められている。

【委員】

指定した15法人の中で、社会福祉法人はどれだけか。また、医療法人が退所された方の受け皿として住宅の支援を行うといったケースはあるか。

【県】

法人の属性については、現時点で社会福祉法人が2、その他、NPO法人が9、公益社団法人が1、一般社団法人が1、株式会社が2という状況。もともと医療法人の関係かどうかは現時点で明確にお答えできないが、グループホームなど様々な福祉系の施設を持っている法人もあり、うまく連携するという事で支援を行うと考え、法人指定を受けられた方もいるかもしれない。

【委員】

あくまで賃貸住宅なので、仲介業者は手数料を徴収できるが、居住支援法人はそれができない。そういった所に対する支援策についてはどうか。

【県】

居住支援法人への活動援助として国の補助制度があり、来年度も補助実施の予定となっている。

【委員】

国のホームページを確認したところ、国交省と厚労省が一緒になって居住支援のシンポジウムを開催することが書いてあり、そういう意味では啓発ということも非常に大事な段階であると思う。