

令和5年度第1回みやぎ住まいづくり協議会運営委員会 議事要旨

令和5年5月12日 午後2時から午後4時

宮城県庁11階第二会議室

【1挨拶】

- ・挨拶：運営委員長（宮城県土木部住宅課長）

【2出席者紹介】

- ・出席者紹介（運営委員12名、オブザーバー1名）

- ・運営委員会の成立について

会則第9条第8項の規定により準用する第8条第5項の規定により、運営委員の過半数が出席のため本日の運営委員会が成立。

運営委員は13名。出席している運営委員は12名（代理出席含む）。

【3議事】

- ・議長：運営委員長（宮城県土木部住宅課長）

- ・事務局から「議事1」、「議事2」について資料2（別添含む）、資料3により2議案合わせて説明。

- ・「議事1」、「議事2」について、各委員からいただいた意見は、部会で引き続き検討していくこととし、総会へ諮ることについて承認された。

- ・各委員から発言いただいた意見・質疑及び事務局からの回答の要旨は以下のとおり。

[意見・質疑及び回答要旨]

[仙台市 都市整備局 公共建築住宅部 住宅政策課]

令和4年度事業について、全体的に一つ一つ充実してきてつながってきている。

セーフティネット部会は、登録住宅が増えてきている話の中で、オーナー様のご理解とか、周知理解とか、そこをきめ細かく届けていくことにより、住宅登録数の伸びにつながってくる。

空き家等対策部会は、空き家になってからではなく、予防策、その前のとりくみ、その情報発信をどのようにきめ細かくエンドユーザーにつなげていくのかが大切だと考えている。

住まいづくり部会は、住教育コンテンツが充実してきて、いかに普及啓発に繋いでいき、一つの流れにつなげていくかというところが大事になってくる。

各部会共通として若年子育て住まい応援プログラムの取組は、住まいづくりといいながら、そこにお住まいの方が継続して更新しながら住んでいくというところにつないでいくのが大事になってくる。

全体の流れを踏まえると、一つ一つの取組をきめ細かく深くしながら、いかに連携して一

連の流れにつなげていくか、常に考えながら進めていくことが大事である。

[社会福祉法人宮城県社会福祉協議会]

現状把握アンケートから事業や取組にアプローチしていくのが見えたのでよい。

セーフティネット部会については、県社協では、市町村社協の支援を通じて、県内の方々の支援につなげていく。今年度も、市町村社協の方々へ、これらの事業や活動についてたくさん話をして、一つでも多く市町村の居住支援協議会が立ち上がるように啓発を行っていききたい。その際は相談しながら、対象市町村社協への強めのプッシュなど、協議会からの要望を聞きながら進めていきたい。

空き家等対策部会は、様々な福祉に関わる団体（障害、高齢など）の活動場所につながっていくよう、市町村の福祉部局にも関わりをもってもらえるような取組が今後望まれる。

[地域優良住宅「在来工法の会」]

住宅産業の方の建物を作っている側の観点で常に見ていて、今日の会議の内容を、業者を含めてどのように説明していけばよいのか、それを通じてお客様までつながっていく。もっと簡単にわかるような形で説明できればよいと考えている。本運営委員会で学んだことですが、我々は、住宅を作ることに特化しているので、その前後のソフトが非常に重要だと常に感じている。どのような活動を行っていくべきか引き続き検討し、取り組んでいきたい。

[公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会]

各部会において、しっかりと様々な事業を行っている。

宅建協会では、空き家、セーフティネットの現場で携わっており、様々な諸問題があると感じている。セーフティネット法が施行され久しいが、身体障害者の中で、視覚障害の人への対応がどこまでされているのか、われわれの窓口にくると、シャットアウトされてしまう状況がある。火の取り扱いができるのか、設備の操作ができるのか、障害の程度もいろいろあるが、借主側も受け入れ側も相当困っている状況である。

また、連帯保証人がいない方の対応もある。貸主の理解が得られないことがある。残置物処理は簡単にできなく、残置物処分モデル契約づくりにも携わったが、賃貸借契約と民法の相続について現場での齟齬がある。亡くなった後、本籍地を探しても身寄りがない方、ご遺体のまま預かってもらっている方もいて、気の毒な方がいる。どこも対応できなく、私が埋葬許可をもらって対応したこともある。これから多くでてくると懸念している。仙台市、県も含めてですが、そういったものを一緒にやっていきたい。補完体制ができないか、制度設計ができないか皆様方と検討していきたい。

空き家対策では、協会では11市町村と空き家バンクの協定を締結している。まだまだ、足りないところがある。各市町村のマンパワー不足がある。各担当者が1年や2年で

転属してしまい、引継がうまくいかないと、また一から調整が必要になってしまうことがある。登米市、気仙沼市等が成果を出し、非常にうまくいっているので、県でも参考にしながら、ヒアリング含めて、指導していただきたい。

[一般社団法人宮城県建築士事務所協会]

空き家等対策部会について、県内の木造住宅に耐震化事業は、耐震診断と耐震改修の2本立てで行っている。能登半島の珠洲市の事例をみると、耐震改修を行っていない建物に被害がでてしまっている。宮城県内にも耐震診断を行っていない建物が残っている。建替えや耐震改修を行って減ってきてはいるが、古い建物が残っている。空き家対策につながるが、古い空き家を流通する際には、耐震診断をしっかり行いながら流通させてもらいたい。来年の4月から、建築基準法の特例4号の大きな改正がある。建物について構造的な安全性を一番に考えなければならぬところで、昭和56年以前の建物は耐震化事業の対象となっているが、それ以降5年から、10年まではいかないが、端境期の建物は、耐震性が弱い建物がいっぱいある。流通させる中で、耐震化を、専門家がみれば、すぐわかるので、建物を買った人が、安全な建物で住めるように、すぐ地震がきて、被害を受けると二重のローンを組まなければならないので、検討していただきたい。

[東北工業大学 建築学部建築学科 教授(副学長)石井 敏 氏]

それぞれの部会では充実した活動をしており、またアンケート含めて、実態現状が浮き彫りになってくる大変貴重な資料として読ませていただいた。

昨年度の報告として、おそらく、計画された通りの事業を実践してきたと思われ、今年度の計画は継続もあるし、新規の意欲的な取組もあって充実している。

それぞれの部会で繋がるような中身であったり、一緒に考えて行かなければならないテーマが多くある気がするので、部会毎の活動と連携していく活動がでてくることを期待する。

質問ですが、セーフティネット部会のセミナーの参加人数を教えてください。

[事務局]

資料S6の1月24日に開催した自治体職員向け居住支援勉強会は、福岡県大牟田市居住支援協議会事務局長の牧嶋氏を講師として、地域の市町村住宅部局及び福祉部局や社会福祉協議会、地域包括支援センターの担当者を対象に、宮城県自治労会館大河原町中央公民館で行い、参加者は27名でした。

1月25日に開催した居住支援関係団体向けセミナーは、前日に引き続き、福岡県大牟田市居住支援協議会事務局長の牧嶋氏を講師として、セーフティネット部会員を対象に、宮城県自治労会館にてWEB併用で行い、参加者は33名、うち対面が15名、WEBが18名でした。

2月3日に開催した居住支援セミナーでは、全国居住支援法人協議会共同代表理事の

奥田氏を講師として、セーフティネット部会員を対象に、宮城県自治労会館にてWEB併用で行い、参加者は57名、うち対面参加が17名、WEB参加が40名でした。

[東北工業大学 建築学部建築学科 教授(学科長) 有川 智氏]

各部会それぞれ、活発な議論、活動を行っている。この協議会を通して、官民連携だけでなく、住宅と住宅福祉、県と市町村、様々な連携の仕組みが形成されてきていると感じる。今回の話とは違うかもしれないが、県営住宅の集約と移転支援についても、県の管理方針と市町村の計画の十分な情報共有をしながら、県としてうまくまとめてもらいたい。

また、ものづくりの観点からは、つくる責任、つかう責任というところで、福祉の観点にプラスして、ビジネス、経済をまわす視点も入れて、考えていかなければならない。

すべての部会に共通しているが、県民、住民の意識を啓発していくために、今年度、セミナーの開催、パンフレットを活用した普及啓発、ガイドブックの作成を計画しているが、本当の意味で意識の改革に繋がるような効果的な活動を期待したい。

[一般社団法人パーソナルサポートセンター]

セーフティネット部会において、セーフティネットのソフト面の支援の話がありましたが、パーソナルサポートセンターは、居住支援法人として、セーフティネット部会に関わっている。昨年度は、宮城版居住支援の一部委託を担わせていただいた。その中で感じていることは、入居のマッチング支援については、ある程度不動産業界の理解が進んでいてマッチングはするが、入居後の支援がセットで必要だと、肌で感じている。例えば、生活保護受給者の場合では、代理納付制度として大家に直接お金が入る制度があり、緊急連絡先は、身内でも知人でも良いと言われている、更に、家賃債務保証会社の審査がセットで揃うと、ご本人の状況を見ずに入居が決まってしまうケースが増えている。仲介だと、何かトラブルとして、例えば近隣トラブルが起こった際に、退去につながってしまう。相談の入口の部分でのアセスメントと、その後の入居中の見守り支援が重要である。宮城版居住支援事業で一定、居住支援法人間の顔の見える関係が構築されたので、協力しながら、要配慮者の入居後の支援にも力をいれていきたい。

[独立行政法人住宅金融支援機構 東北支店]

すべての部会に参加していることも踏まえて、住宅セーフティネット、空き家など、非常に難しい課題があるが、アンケートを丁寧にとりながら、しっかり進めている。来年度の事業計画案についても、昨年度のいいところを生かしつつ、新しいことにもチャレンジしていく内容になっているので、引き続き我々も当事者として参画しながら、支援を行っていききたい。一つ申し上げることとしては、手前ども住宅金融の機関になるので、わかりやすいところでいいますと、住まいづくり部会の災害対応のところ、災害が起きる前の予防として例えば地滑り等対策融資というメニューを用意しているし、実際に災害が起こった際には、災害融資があるので、いろいろなメニューをご案内しながら、主体的に携

わっていきたい。

[大崎市 建設部 建築住宅課]

令和4年度の事業報告として、各部会毎にアンケートを行い、現状等の把握を行っており、今後の進め方が見えてくるのかと思う。このアンケート結果を令和5年度にどう生かしていくのが重要で、令和5年度事業につながっていければと思う。

セーフティネット部会でチラシ、パンフレットを作成し配布しているが、必要な方へどのような形で届けていくかが重要。届かないと作っても意味がない。デジタルの活用として、作成したチラシにはQRコードなども入っているが、デジタルになれていない方は紙ベースでの配布がよいと思う。一方で、どのように配布していくか今後検討してほしい。

セミナーの参加者が増えるような周知方法を工夫していただければ、より有効だと感じる。大崎市として、移住支援として住宅の新築・購入、リフォーム助成を行っているが、同様に周知方法について本市議会からもPRの仕方の質問を受けているので、様々な形で取組を行っていかねばならない。本市としても、関係機関と連携しながら、この取組を進めていきたい。

[松島町 企画調整課]

本町は小さな町であり、人口も年々減少している。大きな要因としては、自然減が多く、少子化の影響が大きい。ここ数年としては社会的要因としては、転入が多く、年々社会増、世帯増になっている。移住されている方の多くが、空き家への入居希望する方が多い。空き家バンクに掲載しても、すぐ契約成立してしまう状況。町では、不足する物件について、明らかに空き家であり、住む上できれいな状態で問題ない物件の所有者に相談し上げても、中に親御さんの思い出の品があったり、財産の処分の費用がかかったりと、これまでなかなか貸していただけない状況がある。これが大きな問題となっている。今後のこのあたりについて、ご助言等、ガイドラインで示してもらいたい。

[国土交通省 東北地方整備局 建政部]

セーフティネット部会については、入居支援とその後の生活支援は切り離せないということを様々なところで言っている。入居支援する仕組みとして、新しいセーフティネット住宅制度を担当する住宅部局と、入居からその後の生活のサポートする福祉部局は、絶対連携していかないと、セーフティネットの部分はいまうまくいかないと思っている。先ほどの連帯保証人の話や、死後の残置物処分の、生活面のあたりのサービスがいきとどく体制は、多分、県では無理で、市町村がセーフティネットのための連携体制をうまくつくってもらわないといけない。県内の市町村で一気に進めるのは難しいので、意識の高い、前を走っている市町村でモデル的な体制を作り、それを水平展開、横展開できる流れを作っていくとよい。セーフティネット部会の事業で、市町村の地域居住支援協議会の設立支援があり、継続して令和5年度も行っていく中で、ぜひ市町村の住宅部局のみならず、どちら

かという福祉部局の方にこそ特に意識をもってもらいたい。福祉部局は入居後支援を行っている、人について、高齢者についている人、障害者についている人、生活保護の関係と、それぞれセクションが違って、そこの横の連携も必要ですが、結構大変。その中で家探しについては、福祉部局の方たちが頑張ってきた部分があるが、アウトソーシングできる、居住支援法人や、住宅セーフティネットを持っている住宅部局の支援を受けながら、住まいについては、業務を軽減できるというメリットを感じてもらえたらと思う。福祉部局が頑張ってきた部分の一部を、市町村居住支援協議会や市町村の居住支援体制の中で、外だしして、居住支援法人をどんどん活用して、居住支援法人に忙しくなってもらい、体制強化ができるぐらい忙しくなって、さらに充実してもらおう。そういう流れをつくっていくと、宮城県でもしろいことやっていると、全国で話題になるのではないかと考えている。そういう部分をセーフティネット部会では、意識しながら、取り組んでいただきたい。

空き家等対策部会については、資料2 モニタリング指標をみると、市町村の空家等対策計画策定率は、51%。東北6県の数値では、最下位。よいところだと、91%で、市町村が空家対策について頑張っている。宮城県の市町村に策定を促していただけるとよい。昨年度の取組の計画のひな形を生かしていただきたい。計画策定の願いは、策定率向上のためにしているのではなく、空き家対策を進める上で重要な第一歩なので申し上げている。計画は、特定空家の対策だけでなく、その前の管理がよくない空き家をどうするか、空家法に基づく対策、民法による対策、補助金を使ってできる対策、そもそも空き家にさせない抑制策、意識啓発の対策をどうするか総合的に Plan して書き出す。その Plan があって、Do がある。計画がない中で、散発的に取り組んでいくのではなく、計画を練り、抜け落ちている箇所が見えてくるので、ぜひ、計画をつくってもらいたい。

住まいづくり部会については、本省で住教育の作業を行っていて、住まいと人生というカードゲームを作っている。よくできていて、カードが3種類あって、住まいカード、備えカード、イベントカード。大富豪のように、順番がまわってきたら、カードをめくっていく。めくったカードには結婚などのいろいろなイベントが書かれており、イベントに遭遇するたびに出費が発生する。手元にコインがあり、出費していく。20分ぐらい行って、その時点でコインがいっぱい残っている方が勝ちとなるゲーム。住まいも、賃貸するか、所有するとか、いろいろな選択があるが、引っ越すときにはお金を払う。そういう、住まいの疑似体験を通じて、ゲームに勝つためには、「かしこく住まう」。そういう知恵が必要になってくる。ゲームで疑似体験をしながら、「かしこく住まう」訓練をする。おもしろそうだなと思う。ものは完成しているが、今年度はまだ全国的に交付はせずに、いくつかの自治体でモデル的にゲームをやって、フィードバックして、ブラッシュアップする必要があるか検討しながら、全国に広げていきたい。

もう一つが、ツールとして、住教育のテキスト形式で作業中。宮城県の場合は空き家と災害対策にフォーカスして取り組むが、国交省は、全般的な住教育。災害は一部に含まれているが、住まいそのものの全体像をツールとして活用できるように作業を行っている。

令和5年度に完成させるように作業している。情報がアップデートしたら、情報提供させていただきます。

〔仙台市 都市整備局 公共建築住宅部 住宅政策課〕

居住支援に関する福祉部門との連携が大事だということを受けて、仙台市の一つ取組を紹介させていただく。居住支援に関する意見交換会を来週、仙台市で開催することとしている。居住支援に関わる関係団体が相互に連携しながら、市内で活動する居住支援法人、市サイドでは、福祉として保護自立支援、障害者支援、地域包括ケアを推進する部署や、各区の保健福祉センターなどを交えて、顔がみえる関係で意見交換する場を考えている。居住支援法人もいろいろ強み、一言で居住支援と言っても、強みがあるのでそのあたりでも連携を持ってもらい、仙台市側でも住宅部門、福祉部門と言うところでも連携を密にして、進めているところである。

【その他】

〔会員名簿の会員間の共有について〕

- ・会員名簿の会員間の共有について、特に質疑なし。今回同様に総会に報告後、御意見等がなければ、会員間で共有していく。

〔連絡事項〕

- ・運営委員会の議決した議事について、6月5日の総会に諮り、総会は公開で行うこととする。