

令和6年度瀬戸市居住支援協議会 議事録

開催日時：令和6年10月18日（金） 午前10時から正午

開催場所：瀬戸市役所 4階 庁議室

出席者：17名

1 令和6年度瀬戸市居住支援協議会事業について

(1) もーやっこサポート稼働回数報告

- ・冷蔵庫にセンサーを取り付け、開閉によって安否確認を行っているもの。開閉が確認されない場合、コールセンターから本人へ連絡されることとなっており、本人確認ができない際に緊急連絡先へ連絡され、安否確認をしてもらう。緊急連絡先へ繋がらない等、早急な安否確認ができない際は市へ通報が入る。今年度も何度か通報があり、安否確認を行ったケースもある。現在の登録人数は69名、4月から現在まで13回の通報となっているが、同じ利用者が複数回検知していることもあるため、13名ということではない。登録者数が100名も満たないが伸ばしていきたいと考える。（事務局）

(2) NPO法人まごころ居住支援活動報告

NPO法人まごころより説明

1) 入居前相談支援

- ・入居前相談支援相談実績について、4月から10月15日現在で23名から相談があった。問い合わせのみやアドバイスに終わったケースを含めると31名である。相談者の属性について、同じ対象者で複数当てはまる方もいる為、合計人数は23名を越えている。低額所得者が多く、様々な属性と重なるケースが多い。今年度は10月時点で7件成約している。テレビで居住問題が話題になり、パンフレット作成等による居住支援の認知度高まっており、前年度は32名の相談があったが、今年度は前期だけで23名となっている。賃貸物件の契約が難しい相談者が多く、ほぼ全ての契約が連携オーナーに頼ってきたため、残りの物件が少なくなってきた。今年度は物件の問い合わせで大手不動産店を紹介し2件の契約に結び付いた。一般ニーズの物件成約を広めたいが、緊急事例に即日対応していただくには連携オーナーでないと難しいため、連携オーナーを探す必要がある。
- ・中日ホームニュースに取材依頼をし、居住支援の記事を載せていただいた。2名相談があり、1件目は物件を見せていただいたが、住居と言えないような状態であった。2件目は独居男性から、単身の女性か子育て中の女性に限り、無料で貸すかわりに自身の面倒を見てもらえないかというもの。まごころの判断により2件とも成約に結びつかなかった。

2) 令和6年度上半期に行った入居中居住支援

- ・資料（P.4）の読み上げ
- 3) 居住支援協議会構成団体及びその他の団体との連携について
- ・別紙資料読み上げ
- 4) 残置物処理の問題について
- ・資料（P.4）の読み上げ

〈質問やご意見〉

- ・即日入居の関連で、瀬戸市の住宅供給状況を見ると連携オーナー、地元不動産、大手不動産の3つが主である。瀬戸市は連携オーナーが増えているため活かしていきたい。
- ・説明の中に積立金への承諾を開始したということであるが、毎月いくらになるのか。金額は一律か。人によって異なるのか。

→現在提案し、開始したオーナーについては3,000円を徴収。現在は一律。(NPO法人 まごころ)

→承諾書は法的に問題なし。お金を大家に預けることに尽きる。残置物情報も受任者が預かると重い。受任者が社会福祉協議会等であれば無くなるという心配はないため良いが、NPO法人等はいっなくなるか分からないため、預かるということは困ると思う。以前は敷金を6ヶ月預かっていたが、現在は市場で削られ2ヶ月になったため悲劇が起きている。結論、承諾書は良く、これが到達点になる。(弁護士)

- ・不動産の物件を確保していく中で残置物処理問題が挙げられる。説明の中で昨年度ケースが2件あり、30万円と伺っているが2件とも30万円かかったということで間違いないか。

→間違いなし(NPO法人 まごころ)

- ・市としてできることを検討しているが、弁護士へ少額保険について、残置物処理の保険料は月額・年額の相場を分かる範囲で伺いたい。

→残置物の保険に加入すれば全てクリアになるわけではない。市が払っている残置物保険の保険料がいくらか調べておく。保険料に関して、一番分かりやすいのは名古屋市が加入している残置物保険であるため、確認しておく。民間のものは様々な物が組み合わせられている。(弁護士)

- ・不動産事業者に関して、調べたところ、居住支援制度を利用して借りているアパートはアパートごと保険加入している場合と例えば10件単位で加入している場合、居住支援の所だけ加入している場合等様々な加入方法があると出てきたが、居住支援法人与提携しているオーナーや不動産事業者で実際にこの保険に加入している所はあるのか。

→現在はいい。(NPO法人 まごころ)

→保険の仕組みとして、オーナーが加入する保険は基本的に火災保険(建物の保険)。自身が受けた被害を補填する保険。入居者が入る保険は、家財道具に対しての火災保険が基本。保険の仕組みとして、補填するだけであり、その中で今ある残置物がどういう意味合いがあるかということと自分が死んだとき、それを大家が法的根拠を基に処理した部分を賠償するイメージの保険になる。(弁護士)

(3)住宅セーフティーネット法等の一部改正について

NPO法人まごころより説明

- ・別紙資料の読み上げ、説明

サポート住宅について、居住支援法人等が見守りサポートを行うことで居住サポート住宅として認められる住宅を作るという計画。条件として、ICT等による安否確認を毎日行うことになっているが、瀬戸市はも一やっこサポートを取り入れているため、そこは免除されている。

(4)愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会【居住支援法人部会】出席報告

NPO法人まごころより説明

- ・2)「不動産業者から見た居住支援」(別紙資料)より、「1家賃滞納保証」の「Aは落ちてもBは通る場合もある」について、保証会社でも通りやすいところと通りにくいところがあるが、以前希望する保証会社を利用していただくことが難しいという印象があったが、改めて不動産業者の方々にこれらをどう利用するか相談したい。
- ・「3物件アプローチに対する情報」「4家主と管理業者への逆プレゼンの重要性」の読み上げ

(5) 瀬戸市居住支援協議会【不動産部会】の報告

事務局より説明

- ・令和6年9月30日(月)に開催。NPO法人まごころに居住支援を行っていただいている中で年々、居住に関する相談が増加している一方、入居するアパート・一軒家等の貸物件が減少傾向。中日ホームニュースを通して賃貸オーナーを募集する等工夫されている。不動産業者から例としてスペアキーを入居前に作っておき、安否確認等ができない時に中に入れるのではないかと。特に、特殊清掃が必要な場合は今後の入居率が極めて低くなるため、その予防にもなるのではないかと。今後は賃貸オーナーへ向けた相談や話合いの場を設けていきたい。

NPO法人まごころより説明

- ・以前まで相談があると、本人の基本情報をつけて不動産へ共有していたが、なかなか見つからない。地元不動産は地元オーナーと直接結びついているため、オーナーのリスクに対する意識が高い。アドバイスや情報、知識をいただきみんなで居住支援を考えていく方向だと伝えた。入居中支援について説明し受け入れ等広がるのかと質問したところ、塚本不動産より「ハードルは低くなるのではないかと」の回答をいただいた。その上で情報発信をして良いかと質問をしたところ参加した不動産業者は全員良いと許可をいただいた。諦めず繋がりや関係、改善を含めて今後も発信していきたい。

〈質問やご意見〉

- ・大手不動産が苦手としているのは即日入居。その繋ぎを考えるべき。車中泊をする人もいる。瀬戸市が切り札を持つことができるのであれば、大手との繋ぎができるのではないかと。代理納付もおそらく市営住宅は振り込んでいると思われる。市の制度を拡充できる場所はすると良い。
- ・代理納付について、生活安全課と社会福祉課へお伺いしたい。生活安全課の市営住宅について代理納付は振込で行っているか。社会福祉課へ、市営や県営住宅以外の物件で窓口を受取等案内はまだあるのか。
- 生活保護担当者に納付書を渡し、お支払いしていただいている。(生活安全課)
- 仕組みとして入居者の個人名で振り込むことはできない。本人の名前で振り込むと手数料を生活補助費から取らなければならない。そこが引っかかるのではないかと。窓口へ取りに来ている人もいないのではないかと。(社会福祉課)

2 居住支援セミナーについて

- ・チラシに沿って事務局より説明

〈質問やご意見〉

- ・不動産オーナーが中心となるのか。セミナーであれば空き家や犯罪関係で増えているため、例えば

警察関係者に空き家をどのように管理をし、管理しないとどのような問題が起きるか等の話をし
ていただくことで、リスク回避の参考になるのではないかと。

3 その他

- ・この場は地域包括ケアシステムの推進を目的として様々な市の課が集まり、良い場であるため事前に資料を配布して何を議論して審議するのか。2025 年問題や今後地域包括ケアシステムが重要になる。これだけ多くの分野の人々が集まっているからこそ、事前に目を通し、何をテーマに話をするのか等意見や取組をしていくべきである。

→不動産業者からの意見等で狭い範囲で話になってしまうと感じる。資料を事前に出したり、幅広いテーマを検討し用意したりすることは大切なことかと感じた。(NPO法人 まごころ)

- ・会議に参加するメリットについて共有できないと参加が薄れてくるのではないかと。何を協議していくのか活動するにあつた課題、その解決策を焦点化していくことが大切である。他にも、全て報告をしていただいたが1つずつ区切って説明していただいて質疑応答があると前項が活かされると考える。

→進め方について、次回から改めさせていただく。ご意見の地域包括ケアシステム推進について、瀬戸市は高齢者主体の地域包括ケアシステムに加え、全世帯型の地域包括ケアシステムの推進に向けて動いている。(事務局)

- ・空き家問題について、都市計画課に協力していただくことはできるのか。また、管理等されているのか。

→電話や来庁していただき相談を常時受け付けている。また、明日瀬戸蔵にて空き家相談会を開催する。(都市計画課)

- ・空き家相談会とは空き家の持ち主が相談に行く会なのか。

→空き家を持っている方や活用方法等を宅建協会や司法書士に相談したり、相続に関する相談をしたりする場となっている。空き家対策の中には、オーナーが再活用できないから誰かに貸すという空き家バンクというものがある。不動産業者が仲介に入る場合や直接オーナーと交渉する場合があるが、都市計画課はあくまでマッチングの場である。(都市計画課)