

# 第1回 さいたま市住生活基本計画等策定懇話会

|      |   |
|------|---|
| 日 時  | 令和元年11月6日(水) 13時30分～15時30分  |
| 場 所  | さいたま市役所本庁舎 特別会議室  |
| 出席者  | <p><b>【委員】</b></p> <p>在塚 礼子 埼玉大学名誉教授<br/>         稲葉 早苗 特定非営利活動法人マンション生活支援センター<br/>         理事長<br/>         大石 かおり 大石かおり一級建築士事務所<br/>         押尾 圭美 市民公募<br/>         多ヶ谷 實 市民公募<br/>         樋口 幸雄 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 大宮支部<br/>         専務理事<br/>         水野 克彦 独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部<br/>         埼玉エリア経営部長<br/>         山崎 秀雄 社会福祉法人さいたま市社会福祉協議会<br/>         副会長兼常務理事<br/>         渡辺 南美 建築士 けんかつ市民講師</p> |
|      | <p><b>【事務局】</b></p> <p>土取(建設局長)、原田(建築部長)、池田(建築部次長)<br/> <b>住宅政策課</b><br/>         平野(住宅政策課長)、和久津(課長補佐兼住宅整備係長)、諏訪(マンシ<br/>         ョン管理支援係長) 小寺(住宅政策係長)、古本(主任)<br/> <b>コンサルタント</b><br/>         ランドブレイン株式会社(3名)</p>  |
| 配布資料 | <p>次第、委員名簿、懇話会設置要綱、座席表</p> <p>資料1 計画策定の目的・さいたま市の住宅事情</p> <p>資料2 住生活基本法と住生活基本計画(全国計画)<br/>         埼玉県住生活基本計画の概要</p> <p>資料3 住宅セーフティネット法と基本方針<br/>         埼玉県賃貸住宅供給促進計画の概要</p> <p>資料4 さいたま市住生活基本計画・さいたま市賃貸住宅供給促進計画<br/>         策定スケジュール、ロードマップ</p> <p>資料5 さいたま市住生活基本計画重点施策の実施状況</p> <p>資料6 さいたま市住生活基本計画掲載事業の実施状況</p>  |

## 1 開 会

## 2 委嘱状交付

### 3 あいさつ

### 4 委員紹介

### 5 座長選出

座長に在塚委員を選出。

職務代理人に山崎委員を指名。

### 6 議 事

|              |   |
|--------------|---|
| 事務局          | 資料説明<br>・計画策定の目的、懇話会の概要<br>・さいたま市の住宅事情について  |
| 在塚委員<br>(座長) | 大変多岐にわたる内容で、消化が難しいところだが、今後の議論のために質問や意見をいただきたい。<br>まずは、質問からとしたいが、いかがか。   |
| 押尾委員         | 64、65 ページのセーフティネット住宅について詳しく教えてほしい。  |
| 在塚委員<br>(座長) | あんしん賃貸住宅とセーフティネット住宅との関係についても、併せて説明いただきたい。   |
| 事務局          | 追加で資料を配布させていただく。<br>住宅セーフティネット法は平成 18 年からあったが、平成 29 年 4 月に大幅に改正され、新たな住宅セーフティネット制度ができた。主な改正内容は 3 つある。<br>一つ目は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度となっている。登録制度とは、賃貸人の方が高齢者や障害者等に空き室を貸してもいいという場合、いくつかの基準（25 ㎡以上、耐震化等）があり、それを満たすと都道府県等（政令市は市）に登録ができる。登録すると、インターネット上で全国の登録物件を探すことができる。要配慮者はインターネットや役所で物件を探すことができ、市が情報提供することによって、入居を拒まれやすい人の入居支援に繋がる制度となっている。<br>二つ目は、登録制度を促進するために、改修費の補助を出したり、また家賃補助や家賃債務保証料の負担の補助制度である。<br>三つ目は、住宅確保要配慮者マッチング入居支援であり、登録物件があっても入居を拒まれやすい状況もある中で、入居前だけでなく入居後の支援もしていくために、居住支援協議会、居住支援法人等を活用でき |

る内容となっている。居住支援協議会は不動産関係団体、居住支援団体、地方公共団体の三者が協力してつくることになる。居住支援法人は、埼玉県が指定している。

本市のセーフティネット住宅の状況は、10月31日現在登録が14戸。経済的支援策として、家賃債務保証料の補助制度を創設している。入居支援としては、埼玉県の居住支援協議会は平成23年にできているが、居住支援を進めるにあたっては地域に密着した市レベルの協議会をつくるのが望ましい状況であり、今年の8月にさいたま市居住支援協議会を設立した。

65ページのあんしん賃貸住宅は同じような登録制度であるが、セーフティネット住宅登録制度ができる前に、埼玉県が独自に行っていた制度で、高齢者や障害者等に貸すことができる賃貸住宅を県に登録する制度であった。同じような制度があってもということで、現在県の制度は新規登録を終了している。あんしん賃貸住宅に登録されている90戸については、セーフティネット住宅へ移行するように働きかけている。

在塚委員  
(座長) あんしん賃貸住宅なら登録するが、セーフティネット住宅への登録は躊躇する可能性があるのか。

事務局 セーフティネット住宅の登録には新耐震基準の物件が原則となっている。県の登録にはその基準がなかったため、セーフティネット住宅へ登録するには耐震性の確保が大きなネックとなっている。

在塚委員  
(座長) 改修への補助制度があるのか。

事務局 耐震改修に関しては補助制度ある。

在塚委員  
(座長) 専用住宅ではないものとはどういったものか。

事務局 通常の登録の場合、住宅が空いているときは要配慮者以外の方を入居させてもいいということになっている。専用住宅の登録の場合は、要配慮者しか入居をさせてはいけない住宅となっている。

在塚委員  
(座長) さいたま市居住支援協議会には、この懇話会の委員も関与されているのか。

事務局 埼玉県宅地建物取引業協会、さいたま市社会福祉協議会、埼玉県社会福祉士会にも協力いただいている。

在塚委員 25㎡以上の面積については緩和されており、なるべく多く登録いただ

- (座長) くという方向性で、新しい制度がうまく進むとよい。
- 山崎委員 追加でいただいた資料には14戸となっているが、配布された資料には13戸となっている。
- 事務局 10月28日に新たに登録があり、14戸となった。
- 山崎委員 登録が少なくなかなか協力者がいないように感じるが、マッチングできた実績はどのくらいか。
- 事務局 市に相談には来るが、入居に関してはオーナーと直接やりとりするので、市では把握していない。14戸のうち入居しているのは5戸であるが、入居者が住宅確保要配慮者かどうかのデータは捉えていない。
- 山崎委員 これはあくまで入口であり、要配慮者が入居するまでの支援である。家主から聞く話では、お年寄りが入居し亡くなられた場合に事故物件となることがネックになっている。入居後のフォローをする支援策を話し合っていたほうがよい。
- 事務局 さいたま市居住支援協議会を立ち上げたので、その中でいろいろな議論をし、入居後のフォローをするツールをこれから考えていきたい。
- 在塚委員 (座長) マッチング入居支援というのはそういったことを目指していることだと思う。さいたま市居住支援協議会には市も入っているなら今後、要配慮者の入居数も把握できそうである。
- 樋口委員 登録住宅が増えないことが懸念だとおもうが、大家の立場を考えると補助をいただいても、事故が起きた場合のリスクの方が高い。居住支援協議会で考えてどう対処するかを解決できれば登録が増えると思うが、協議会で話し合い始めたところなので、これからになると思う。
- 在塚委員 (座長) 他に質問いかがか。
- 稲葉委員 事故物件の定義とはなにか。
- 樋口委員 独居老人等が亡くなった時にすぐに発見できなかった場合、部屋がすぐに使えるような状況にはならない。またそのことを次に借りる方へ

告知しなければならない。他にも自殺等となると貸すことが難しくなる。我々はそういった物件を事故物件と言っている。リスク等を考えると独居老人へ貸しづらく、マッチングがうまくいかないことが多いと思う。

稲葉委員 要配慮者の孤独死が一番怖い。この制度はそこを解決しないといつまで経っても登録は増えないと思う。人間死ぬことは自然のことなので、孤独死とならないよう、そこを担保するようにしないとセーフティネット住宅をいくら増やしても意味がないように思う。

樋口委員 人もそうであるが、住人が残した家具やモノを簡単に片づけることができない現状がある。家族や保証人、身元引受人と連絡は取れても、引き取ってはもらえないこともある。大家としても処分することができない。そういったリスクもある。

稲葉委員 セーフティネット住宅は今後も続けていくのであれば、そこに力を入れないと意味がない気がした。

在塚委員 (座長) 高齢者だけではなく、いろいろな方を対象としていて、5件ほどの実績があるとのことだが、どういう方がマッチングされたのか現状を知ることにはできるか。

そのほか、本日まで説明いただいたたくさんの資料も項目別にそれぞれでまとめてあるが、組み合わせでわかってくることもあると思う。最低居住水準未満世帯もかつては1人暮らしより、家族で狭い住宅に住んでいる方が多かったようだが、今は単身が多く、高齢者の居住環境の悪さもうかがえる。年間収入をみると、収入の低い方が増えているようである。これらを組み立て見ていきたいと思う。

他に質問はあるか。

樋口委員 地震のことも書かれているが、先日の水害で荒川ももう少しで越水するようなところだったと聞いている。埼玉県は災害の少ないところだと家を探すお客様にはお話をしているが、最近は大雨や水害について気になっている。地震だけではなく、水害も気をつけないといけないと考えている。

在塚委員 (座長) 特に地下対策は重要で、電気設備等に影響を及ぼすことになる。

樋口委員 停電が起こったらどうなるのか。東京で災害があったら、東京からの避難者が来る場合もある。副都心としての役割という意味で、単独で電力を賄うことができてもよいかと思う。

- 在塚委員  
(座長) 住生活に関わることになるので、ますます多面的な検討が必要になる。  
住生活の分野で何が配慮できるか併せて考えていきたい。
- 事務局 今回水害については触れていなかったもので、次回までに整理する。
- 水野委員 29 ページに年齢別持家率とあるが、UR 賃貸へ引っ越して来た方で、  
持家を処分してくる方がいる。  
過去から年齢別持家率の構成が変わってきたことによって、空き家が  
どのような推移してきたのか分かると、今後の空き家の見込みや高齢  
者一人暮らし問題の検討に繋がると思うので、資料があれば教えてい  
ただきたい。
- 在塚委員  
(座長) 高齢になってから UR に入る方はいるか。私の周りでは、高齢になっ  
て家が大きすぎるので、子供に家を譲って、狭い賃貸に引っ越す傾向が  
ある。
- 水野委員 アンケートでは目立ってきている。実数は分からないが、自宅が管理で  
きない、賃貸のほうが楽であるという人は増えてきていると思う。
- 在塚委員  
(座長) かつて見ていた持家率は高齢になると低くなるはずなのだが、今回の  
資料は低くなっていないので、今まで知っている傾向と違う。統計的に  
75 歳以上を区切ることができるか。  
UR に高齢の方が入ってくるとき、70 歳より上の方は少ないのだろう  
か。
- 水野委員 75 歳以下の方が多いが、最近では、それより上の方もいらっしやる。
- 稲葉委員 マンションから UR に入ってくる人も多いのか。それとも戸建てから  
か。
- 水野委員 どちらかという戸建てが多い。庭の管理が大変だからということも  
ある。
- 稲葉委員 マンションの現場では、高齢者が自宅を手放すということは少ない。
- 樋口委員 マンションの場合は、隠れ空き家が出てきている。高齢者がマンション  
から別の場所へ移ってしまっていて、住んでいない部屋があり、管理費  
が支払われていないことを親族が知らないという状況がある。管理組  
合で探すか、どこにいるのかわからなくなってしまうということもあ

る。

在塚委員  
(座長)  
渡辺委員

いろいろ難しい問題が多い。

高齢者の住宅改修に携わりはじめたころ、施設より在宅という方針で、高齢者になっても自宅に住み続けられるようにということであった。しかし最近は少し違うように感じる。あまり改修の費用はかけないようにして、いずれは施設、小さなマンションへ移るようになっている。大きい家は管理できないということもあるが、事件等もあるので一軒家は怖いという方もいる。みなさんの考え方も変わってきているように感じる。

在塚委員  
(座長)  
山崎委員

戸建てで住み続けたいけれども、違う方を選ぶ傾向もある。

福祉の立場から地元の見守り活動を行っている。戸建てだと怖いということだが、戸建てであれば電気や洗濯物等で生活を確認できるが、マンションはドア一枚で隔てられており、見守りが行き届かない。マンションだと地域の活動になかなか声をかけづらい。

マンション住まいのお年寄りでも、高齢になってから引っ越しできる方はいいが、残った方が高齢化して建て替えの費用が出せないという状況もある。

稲葉委員

高齢者だからというだけではなく、分譲マンションは売買があるので、途中から入ってくる人もいる。入居当時からいる方とは合わなくなる場合もある。そういった面でもマンションは危機的な状況にあると言える。

マンションのことで、46 ページに管理規約の無いところがあり、管理者の無いところがある。大規模修繕工事をやっていないところもあり、長期修繕計画の作成もしていないところが約 30 パーセント近くある。これは高い確率で管理機能不全マンションになっている。

東京都の調査でも、長期修繕計画の作成をしていないところは高い確率で機能不全となっている。つまりお金が無いということであり、これをどのように維持していくのか。

さいたま市でも機能不全に陥る予備軍が沢山ある。空き家問題は、マンションの交通の便がよければいいが、さいたま市は不便な所にマンションが沢山ある。早めに区分所有者の方に意識を変えてもらう必要がある。いろいろサポートをしても、当事者にその気がないと何もできないが、働きかけは真剣にやらないと厳しいと思う。

事務局

マンションの実態調査は、築年数の古いものからヒアリングした結果

である。マンションの合意形成ができないことや、意識の低下がある中で、なんとか意識を変えてもらおうと年に3回ほど基礎セミナーを開催し、またマンション管理のガイドブックを作って管理組合に配っている。

これから良い仕組みを作っていくことをやっていかないといけないという危機感を持っている。

在塚委員  
(座長)

マンションについては今後も話すチャンスがあると思う。他にいかがか。

前回の重点施策が順調に進んでいるということであるが、厳しい課題も出てきた。

樋口委員

私たちも自治会加入促進の話をしているが、自治会の加入率が伸びない。これからいろいろな面で、住生活において自治会について考えていかなければならないと感じている。

稲葉委員

マンションの場合は自治会から抜ける傾向にある。マンションの住民からすると自治会費を払っても自治会は何をやっているかわからないということになる。何をやっているのか、自治会に資料を出すよう要求しても出てこない。出てきたところで、重要な活動ではないこともある。

在塚委員  
(座長)

地域の防災は自治会や町会が担っているのではないか。

稲葉委員

管理組合も自治会も同じメンバーで運営されていることが多く、マンションの管理組合より大変である。台風などに対しては、自主防災会となり、組織が大事であるため、マンション業界でも掘り下げていきたいが、強制ではなく任意なことである。

樋口委員

福祉の方も高齢で所帯数が増え少人数の家族構成になると、見守りなどの分野で自治会に活躍してほしいと思う。

在塚委員  
(座長)

浦和区や南区は大変高い加入率であるが、さいたま市は住民によるNPOやボランティアのような活動が活発とも聞いている。

自治会だけではなく、そこと連携をとるようなこともしているので、今までの自治会にはない活動にも期待したい。

事務局

マンションの防災で、自主防災会がある。市では年に1回程度、市内の管理組合を集めて自主防災会の立ち上げをお願いしていたが、合意形成が難しい。全部の分譲マンションで組織するまでには至っていない。

稲葉委員

さいたま市にかなり有名な自主防災組織を持ったマンションがある。強力なリーダーシップを持っている方がいて成り立っているのが現状であり、後継者を育ててほしいという話も出ている。

自主防災組織などをつくり、防災備品を買おうと補助金が出るから設立するところもあるが、実際に活動となるとなかなか少ない。

最近は大災害が多く、想定外のことが起こるので、考えるタイミングとしては説得力が増したと思う。

在塚委員

関心を持つ方や心配に思い始める方は増えてくると思う。

(座長)

多ヶ谷委員

我が自治会は、脱退者が相次いでいる。役員がおらず、非常にピンチのように見える。

今年度の試みとして、今まで自治会として非常食を持っていなかったが、非常食を全戸へ家族の人数配布をした。一部不満も出たが、アンケートでは80%半ば、この方法に賛同ということだった。

アンケート結果から、危機管理や災害、見守りなど役はやりたくないという気持ちがある反面、生活者としてはこのままでよいか不安を感じている。これをきっかけに見守りを含め活動を行っていければと思う。

在塚委員

いろいろ話がでたが他にいかがか。

(座長)

大石委員

私は子育て世代であり、今回は高齢者のサービスを充実させるという話が多かったが、高齢者へのサービスを充実させる一方で、そのサービスをしている世代である子育て世代またその子供たちへしわ寄せがきてしまわないか心配である。同じ世代でも生活が大変な方や病気になっている方もいる。そういった方のお子さんに対してのケアは、まちづくりではどのように捉えられているのか。

自治会の活動について、子供たちにとっては祭りのイメージ強いが、そういった中で世代間交流をとりながらあるものではないのかと思っている。昔、自治会の活動を支えていたのは商店街の方であった。今の新しい街には商店街がない。昔あった商店街はシャッター街となっていて、シャッター街の活用も含めて空き家を考えていけないといけないと思う。そういった場所を街のため、地域のために集まれる場所として使うなどできないかと思った。店舗付き住宅のデータは見せていただけないか。

事務局

次回までに準備したいと思う。

在塚委員  
(座長)

住生活は地域でのことであり、家族だけでは対応しきれない課題があるので、そういった話に繋がっていくと思う。これからどのように生かせるか考えていきたいと思う。  
活発な意見に感謝する。

## 7 事務連絡

第2回懇話会開催案内：令和2年1月29日（水）13：30～

## 8 閉会