

議事次第1 第2回WG議事概要

- 日 時 : 平成28年8月23日 (火) 14:00 ~ 16:00
- 場 所 : 沖縄県庁 11階 第4会議室
- 出席者 : (別紙参照記載)
- 【議事内容】
 - 議事次第1 平成28年度 第一回WG会議 議事概要
 - 議事次第2 沖縄県あんしん賃貸支援事業について
 - 議事次第3 沖縄県居住支援協議会 説明会開催案について
 - 議事次第4 その他

○会員等の主な意見、質疑等

宅地建物取引業協会

- ・これまでも、不動産業者は精神障がい者や単身高齢者の受け入れを行ってきているが、行政や福祉関係団体によるサポートはなかった。そのため、現時点でこの事業について積極的になれない。協議会や福祉関係団体などの入居後の支援などがあれば、前向きに検討してくれる家主等もいるかもしれない。
- ・住宅困窮者対策として、公営住宅の適正入居も強化してもらいたい。
 - 高額所得入居者への指導の徹底(家賃を上げるではなく、退去させる)
 - (建替え時に)単身高齢者・障がい者世帯向け単身用の住戸建設、など

那覇市地域包括支援センターなんくる

- ・高齢者だけではなく、(身体、精神)障がい者への支援策の検討が必要
- ・当事者もWG会議等に参加をしたほうがよい。
- ・岡山県のサポートを参考にしているかどうか(もっと広いネットワークの形成)

沖縄県・那覇市福祉政策課

- ・民生委員や自治会の記載は検討を要する(地域や個人によって温度差がある) 仮に民生委員などが現場確認を行っても、安否を確認できる保証はない。
- ・民生委員が「緊急時」の判断を行うことは難しいのではないかと。

沖縄県住宅課、事務局

- ・スキームの修正は随時行うこととし、民間事業者も支援団体として取り組む方向で事業を進めていきたい。(今回のWG会議にて承認)
- ・福祉団体についても、継続して関係団体へ登録依頼を行っていく。
- ・今後、支援事業を円滑に行うため、相談員の配置が必要と考える。次回WG以降、相談員の配置の方法など、併せて検討していきたい。

協議等議事録

件名	平成28年度 第2回ワーキンググループ(WG)会議		
年月日	平成28年8月23日(火) 14:00~16:00	前回開催日	6月9日(木)
場所	沖縄県庁 11階 第4会議室		

出席者	<p>■不動産関係団体(2)</p> <p>公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会 常務理事・総務財務委員長 上地 隆、事務局 嘉数 均</p> <p>■居住支援団体(2)</p> <p>那覇市地域包括生活支援センターなんくる 施設長 兼浜 克弥</p> <p>■地方公共団体等</p> <p>【市】(3)</p> <p>那覇市 福祉部 主幹 岸本 康 沖縄市 福祉部 主査 神村 睦子 宜野湾市 健康推進部 社会福祉士 仲村 祐史</p> <p>【庁内関係課】(5)</p> <p>土木建築部 住宅課 班長 當山 真紀 主任技師 金城 佳克 子ども生活福祉部 福祉政策課 主査 森田 洋平 子ども生活福祉部 高齢者福祉介護課 主査 松川 善樹 子ども生活福祉部 障がい福祉課 主任 椋野 清史 (オブザーバ1名)</p> <p>【公的賃貸住宅供給公社】(1)</p> <p>沖縄県住宅供給公社 課長 平良 仁</p> <p>【事務局】</p> <p>大城 稔、與座 靖人</p>
	配布資料
議事次第	<p>①平成28年度 第1回 WG会議 議事概要 確認</p> <p>②沖縄県あんしん賃貸支援事業について</p> <p>③沖縄県居住支援協議会 説明会開催計画案</p> <p>④その他</p>

■■ 議題及び内容 ■■

司会【事務局(公社)】 大城 主幹

【議事次第1】平成28年度 第1回 WG総会 議事概要 確認【公社】

- ・どの程度の相談件数があるのか不明な中、対応例にあるような、異常時の安否確認や相談者が死亡した場合の片付け、原状回復の立会い等の相談依頼について、常時、対応可能な体制を整えることは難しいのではないかと。
- ・想定される相談件数について、昨年度、協議会へは147件の相談があった。その中には、福祉団体や行政あるいは福祉団体等から紹介を受けた相談者数も一定数あった。事務局としては、147件すべてが新規の相談者ではないと認識しており、支援対象者の要件に合う方の対応を依頼したい。
- ・現在のところ、支援団体への負担増とならないよう、対象者を限定的(福祉団体の既存支援者)とせざるを得ないと考えている。そのため、当面は、その他の相談者(既存支援者以外)については民間事業者等の斡旋のみの支援等、協議会にて対応可能な範囲で対応を行うことを想定している。
- ・スキーム案については、今回のWG会議にて大枠を確認したうえで詳細を詰めていく。協議会会員への聞き取りや意見聴取等を通じて、詳細部分まで検討・修正し福祉団体へ個別に訪問、調整していく。
- ・第二回WGでは、主に、上記を踏まえた修正スキーム案について協議していく。

【質疑】(沖縄県宅建業協会)

・支援対象者総数は何名程度なのか、確認したい。

【回答】(協議会事務局)

- ・支援対象者は、「高齢者・障がい者・低所得世帯等」である。総数はその合算となる。そのため、数は多いものと想定される。
- ・昨年度の実績でいくと、相談件数は「147件」であった。その中で、支援団体の既存相談者は「約40件」である。当面は、福祉団体と連携をとれる相談者の住宅確保を支援したいと考えている。
- ・その他、相談者は協議会で支援可能な範囲での対応を行うこととしている。(福祉団体へ協力を都度、依頼する)

【議事次第2】 沖縄県あんしん賃貸支援事業 【住宅課より説明】

- ・スキーム案の修正状況について
福祉団体にて既に支援している相談者については、協力を依頼したい。
協力・連携の在り方についてのスキーム案について、福祉団体等へ赴き直接話を伺いたい。
- ・意見交換会、会議等への参加状況について
スキーム案について、下記のとおり意見交換等を行っている。
 - 1) 地域包括支援センター 小禄 (6/21)
 - 2) 那覇市自立支援協議会 (7/26)
 - 3) 株式会社 レキオス (8/18)
 - 4) 那覇市地域包括支援センター連絡会議 (8/19)
- ・その他の情報として、那覇市チャージョウ課にて実施している「那覇市見守りチャージョウ隊」についても情報提供する。
- ・ライフライン事業者等が見守りを行い、異変時にはチャージョウ課が一括して連絡を受ける。その後、関係各所へ対応を依頼するような内容となっている。(異変時の連絡先→現地確認依頼)
協議会にて、検討している内容と重なる部分もあるため、参考にしたいと考えている。

【事前意見確認】(那覇市精神障がい者地域生活支援センター なんくる)

- ・現在、那覇市にて、精神障がいを持っている方の支援を行っている(住宅支援の部分も)。住宅支援の実態としては、「精神障がい者」というだけで物件すら確認できない状況である。
これは、不動産会社だけではなく社会全体が同じような認識を持っているからである。
- ・入居後の支援について課題があるとのことだが、現在の想定の中には精神障がい者は含まれていないように感じる。
今後、精神障がい者を支援する団体の意見集約し、協議会へ情報提供していきたい。
- ・「(精神・身体)障がい者等」へ支援している福祉団体なども協議会へ参加できるような体制づくりが必要である。その中で、当事者(障がい者本人)の意見などを直接、発信できるような機会が必要ではないか。
(当事者から必要な支援等について、話を聞くことも重要である)

【回答】(住宅課)

- ・(当事者の)WG会議等への参加については、是非お願いしたいと考えている。次回のWG会議等にも関係機関・当事者の参加を検討したい。

【質疑】(宅地建物取引業協会)

- ・現在の精神障がい者の住宅探しについて、確認したい。どのような体制で支援しているのか。
物件探しの際に保証人がいない方への支援は何か行っているか。

【回答】(那覇市精神障がい者地域生活支援センター なんくる)

- ・住宅を探すにあたり、相談者本人がどれだけ自身の障がいを理解できているかが大事になる旨、伝えている。
この理解がなければ、住宅探しは難しいと、相談者へ伝えている。
- ・保障人不在の方に関しては、保証人不要物件等を探し、入居するような形になっている。
- ・その他の支援として、既存支援者の緊急連絡先として協力をしている。

【質疑】(宅地建物取引業協会)

- ・過去に精神障がい者の入居を受け入れた経験があるが、概ね、大きな声を発していたりしている。場合によっては、自殺したりする。
- ・宅建業者が一番気にすることは、その時に、保証人であったり福祉団体の協力が必要である、ということである。過去の事例では、福祉団体・保証人は何の協力もしてこなかった事実がある。「入居前は一生懸命お願いするが、入居後はだれも関わらない」ということが続いたため、不動産業者は敬遠しがちになってしまっている。
- ・そのあたりが変わらなければ、不動産会社は積極的に入居を受け入れることはないと考えている。緊急連絡先として協力しているとのことだが、大事なものは、緊急時に実際動けるのか、ということである。
- ・現在のスキーム案は民間賃貸住宅への入居を前提としているが、本来であれば公営住宅にてそのような方々を受け入れるべきだと考えている。公営住宅には、高所得者も一定数住んでいる。そのような方をそのままにしている状態で、本来、公営住宅に入居すべき世帯の入居支援・受入れを民間不動産会社へ押し付けているように感じている。
- ・高所得者への対応としては、「家賃を上げる」という対応を行っていると思うが、それでは足りないと考えている。「家賃を上げる」ではなく「退去」してもらうまで徹底すべきと考えている。その空き部屋に本来の対象世帯を入居させるべきである。この辺りまで実施した後に、民間の賃貸住宅の活用を検討すべきではないか。その他、未修繕の部屋等あると思うが、その部屋も手を加え供給していくべきである。

【回答】(住宅課)

- ・高所得者への対応として、現在も、退去するよう通知を出す等を行っている。その他、高齢者・障がい者などの優遇枠等を設けており、申込段階で配慮している。しかし、県営住宅戸数は不足しているなどの要因もある。一方で、現時点で民間賃貸住宅へ入居しなければならない方も多数いる。そのような方への支援として、公営住宅での対策も行い、民間賃貸住宅への入居支援を検討していきたいと考えている。

【回答】(住宅供給公社)

- ・その問題については、別途、対策強化に向けて協議している段階である。本日は、民間の賃貸住宅への入居支援という事で協議していただきたいと考えている。

【質疑】(宅地建物取引業協会)

- ・過去に孤独死の現場を確認したことはあるか。実際の現場を知っているか。不動産業者では、過去にそういった現場の確認等を行っている。つまり、スキーム案の内容等について、不動産業者にて一括して対応せざる負えない状況であり、対応している。不動産業者もある程度譲歩し、行政に協力をしている、ということを理解して頂きたい。
- ・そのほかにも、本来の家賃が「35,000円」の物件を「家賃32,000円」として賃貸する不動産会社もいる。差額は、共益費へ回し、相談者の自己負担にて支払ってもらっている。(生保の住宅扶助費が32000円のため)
- ・スキーム案の見守りサービスについて
週2・3日に1回、電話をかけて安否を確認するという話があったが、どのような体制を想定しているのか。

【回答】(協議会事務局)

- ・スキーム案の見守りサービスについては、民間事業者を想定している。週に2・3日に1回、事業者より電話をかけて安否を確認する。月額1,500円程度となっている。この支援メニューには、駆けつけは含まれていない。この事業では電話をかけて、異常があれば連絡先(身内や知人、福祉団体など)へ連絡する、という内容になっている。その他、月額4～5千円で駆けつけまで行う、事業者等の確認もしている。スキーム案のとおり、事業者による支援と福祉団体との連携を前提に、各不動産会社などへ物件照会を行うことを検討している。

【質疑】(宅地建物取引業協会)

・仮にこのような支援制度の活用が実行性のあるものであれば、家主は安心するかもしれない。不動産会社では入居受け入れ可物件に関しては、既に受け入れている。(生活保護受給者や単身高齢者など)受入れキャパがほぼ一杯の状態、更なる民間賃貸住宅への入居はなかなか難しい、と感じている。また、受入れたことによって、上下左右の住人が退去してしまい空き部屋になってしまった等も実際ある。

・もう一点

今後、単身の高齢者はもっと増えてくると想定されるので、単身世帯用の県営団地をもっと作るべきである。これまで、公営住宅は3LDKなど広い間取りの部屋であった。単身高齢者世帯等の増加を見込み、建替え時には、1LDK・2DKでもいいから単身世帯向けの部屋をもっと作るべきである。

【意見】(那覇市精神障がい者地域生活支援センター なんくる)

・今後、障がい者や高齢者が地域で生活できるような支援体制を構築するために、民間事業者と行政の協議の場をもっと設けていくべきである、と感じている。

・地域の課題等はさまざまあると思うため、県や市町村単位など協議の場に赴き、情報収集をして頂きたい。

【意見】(宅地建物取引業協会)

・現在、民間の賃貸住宅を活用した、精神障がい者向けのグループホームというものがあるが、こういった活動も家主の理解があってこそのものである。

そのような家主の理解を得るため・広げていくためには、やはり、支援体制の構築が必須である。

・登録されている協力店を確認すると、10件程度となっている。その背景としては、どのような相談者が来るかわからない状況であること、既に受入れている方へのサポートが全くない(なかった)、ということである。

不動産業者は、相談者と実際に対面して、話をしたうえで物件の情報を提供している。

ようやく入居後の支援スキームが構築されてきているが、現在、入居している方への支援も必要ではないか。

【意見】(那覇市精神障がい者地域生活支援センター なんくる)

・現在、相談者の住宅探しを行っているが、不動産会社のマニュアルとして「精神障がい者は断る」というものがあるという話も伺っている。

そのようなマニュアルができてしまった背景には、入居後のトラブルが発生した際、何も支援がなく不動産業者へ丸投げしてきたという事実があったからだと考えている。

これまで、相談者の住宅確保をゴールとして設定してきたが、今後は、入居後の支援が必要となるのではないか。現状のままでは、民間賃貸住宅における住宅確保は厳しいものとなる。

・現在、提示されているスキーム案については、事務局負担が大きいのではないかと感じている。

また、制度利用者がだいたい、制限されてしまうのではないかと感じている。利用できる人だけが利用するという制度になってはもったいない。

・「NPOおかもま入居支援センター」について情報提供。

岡山県ではNPO法人をつくり、弁護士・医師・看護師・社会福祉士・社会労務士・介護士・不動産業者・行政など各分野の専門家が連携し、精神障がい者を支えるネットワークを立ち上げている。

沖縄でも、広い範囲でネットワークを構築したほうが良いのでは、と感じている。現在のスキーム案では、事務局がコーディネートを行うスキーム案となっているが、岡山県では、社会全体でコーディネートしている。

このような体制が出来上がれば、事務局負担の削減や社会全体の連携が図れるのではないかと。

【質疑】(宅地建物取引業協会)

・宜野湾市の配食サービスについて、お伺いしたい。

どのような内容になるのか。対象はどのような方々になるのか。生活保護も対象となるのか。

【回答】(宜野湾市)

・基本的には、65歳以上で独居の方を対象に配食サービスを提供している。

この要件に合えば、生活保護受給者でも対象となる。

・具体的には、お昼の食事を提供している場合が多い。1食当たりの料金は350円程度となっている。

【意見】(宅地建物取引業協会)

・家主の立場からすると、そのような支援があると安心できるのではないかと。

通常の見守りに加え、第三者が日常的に自宅に訪問し食事の提供など行うことで、対面で状況を確認できるため良いと考える。

【意見】(那覇市 福祉政策課)

- ・那覇市の見守りネットワークでの事例について、情報提供。
那覇市見守りネットワークの見守り事業者の中で「コープおきなわ」に協力いただいている。主な内容としては配食サービスの提供となっている。
- ・先日、生活保護受給中の方が配食サービスの受け取りがない、という連絡が入った。
福祉課より担当のケースワーカーへ連絡、家族へ連絡を入れ状況の確認を行った。その後、確認が取れ入居者の無事が確認できた。行政としても、このような形で入居後の支援として、確認を行っている。

【意見】(宅地建物取引業協会)

- ・宅建業者としては、そのように行政と連携がとれるのであれば、入居を受け入れてくれる家主も一定数いるのではないかと考えている。家主への入居交渉する際に「見守りと食事提供あり」、などアピールできると思う。

【意見】(那覇市 福祉政策課)

- ・スキーム案の中で民生委員、自治会による緊急時の対応が位置づけられているが、地域や個人によって温度差もあり、全ての地域で緊急時駆けつけの体制が作れるか疑問である。(おそらく厳しいと考えるが問題はないか。)

【意見】(協議会事務局)

- ・民生委員、自治会の連携については、連携可能な支援内容調整後に相談者の住宅探しをすることとしている。そのため、調整段階で自治会等の連携が難しければ、そのような前提で住宅探しを行う、こととする。

【意見】(沖縄県福祉政策課)

- ・民生委員が現場へ行って、相談者の安否が確認できる保証はないものとする。
また、民生委員・自治会等がない地域の場合は近隣の自治会へ依頼することとなる場合も想定される。

【意見】(宅地建物取引業協会)

- ・民生委員が来たからといって、すぐに開錠しない。不動産会社は鍵を開けて中に入るなどは極力行わない。
異臭がするなどの場合のみ、連帯保証人の立会いや警察立会いのもとに行っているので民生委員の協力は必須ではないのでは、と考えている。

【意見】(協議会事務局)

- ・現在、登録を募っている「協力店・住宅」と「支援団体」について、補足。
- ・「協力店・住宅」として登録した場合、「登録＝全て入居させる」ではない。
「福祉団体や民間事業者の支援サービスを受けている方を対象」するなど、条件次第で物件の提供可能とする旨の登録である。
- ・「支援団体」として登録した場合も同様で、「登録＝全て支援する」ではない。
現在、各事業所で実施している支援内容の中で、実施可能な支援を行って頂く、という内容である。
もちろん、対象地域や利用料金など、各団体の定めるところに準じて行うことで問題はない。
- ・住宅と支援団体の登録を促進し、相談者の住居支援を行っていくことが目標である。現在のところ、両者と連絡、調整を行う、「コーディネーター、相談員」が配置できていない状況である。
今後の目標として、協議会あるいは関係団体へ「相談員」の配置を検討・設置し、協力店と支援団体にて連携がとれるような支援体制を構築し、不動産業者へ物件照会や入居契約時の立会いなど、入居支援を行いたい。

【意見】(宅地建物取引業協会)

- ・現在、協議会から宅建協会へパンフレットを配布しているが、それだけでは登録は増えていかない。
宅建協会の講習会・研修会にて、事業説明を行っても、なかなか難しい。敢えて、登録するメリットが見えない。
不動産会社側は、保護受給者受入れ等で、行政に協力している、という感覚があるため登録は難しい。
- ・制度利用の普及・促進のためには、宅建業者向けにも説明を行うべきである。
業者の中には、この制度内容を理解していない場合も多々ある。なお、説明を行う際に、提供可能な支援サービスの情報提供を行う方が良い。
- ・支援団体の中に「家賃保証」があるが、これは協議会が1社を指定するというものなのか。
不動産会社は家賃保障会社と提携しているため、提携外の家賃保障会社の活用は難しいと考える。
また、支援団体の項目として「火災保険」という項目が抜けている。「火災保険」も各団体で違うものを活用している
のでその辺も調査をお願いしたい。(日管協では、火災保険と残置物の撤去費用が1セットになっていたりする)

【意見】(協議会事務局)

- ・民間事業者の登録は一社に限定するものではない。事務局としては、多くの事業者に協力頂き、事業運営を円滑に進めていきたいと考えている。
- ・事務局としては、以上の内容で一旦、事業を開始したいと考えている。(事業者を支援団体として登録していく)事業開始後、問題・修正点などあれば適宜、WG等にて協議のうえ修正していきたい。
民間事業者や福祉団体の登録件数を徐々に増やしていきながら、各不動産協会へ住宅の紹介依頼を行えるような体制を構築していく。

【議事次第3】沖縄県居住支援協議会 説明会開催計画案【公社】

- ・日時、場所などについて、確認
- ・開催方法は、県内41市町村を対象に1回の開催予定
- ・説明会対象者は市町村、福祉関係団体、不動産関係団体を対象とする
- ・説明会内容は、以下のとおり予定している。
 - ①沖縄県あんしん賃貸支援事業
 - ②住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業(国事業)
 - ③民間事業者の紹介(見守り・残存家具片付け等)(要調整)
 - ④福祉団体からの情報提供(要調整)

【質疑】(宅地建物取引業協会)

- ・説明会の内容の中に民間事業者の紹介ということが記載されているが、すでに特定の事業者を定めているのか。

【回答】(協議会事務局)

- ・民間事業者については、1社のみで特定することはない。随時、登録依頼を行い事業者登録を行っていく予定である。

【意見】(住宅課)

- ・今年度は不動産関係会社も説明会の対象とする予定であるが、参加者を多く募っていきたいと考えており説明会で聞きたい内容などがあれば、前もって伺いたい。

【意見】(宅地建物取引業協会)

- ・先ほど話に出ていた、市町村の支援事業の話や民間事業者の支援サービスの内容について、多くの不動産会社は、知りたいと考えているのではないかと。
繰り返しになるが、不動産業者は入居後の支援を必要としている。その辺りの具体的な話が聞ければ家主へこの事業の説明が出来るようになると考えてる。

閉会