

第5回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

<日時> 令和8年3月18日(水) 15:00~16:50

<場所> 埼玉会館 3階 3B会議室

<出席者> (順不同、敬称略)

座長 大月 敏雄(東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授)

副座長 松本 暢子(大妻女子大学 社会情報学部 環境情報学専攻 教授)

委員 秋元 智子(NPO法人環境ネットワーク埼玉 事務局長)

石川 みよ子(公益財団法人埼玉県老人クラブ連合会 女性委員会 委員長)

宇佐見 佳之(埼玉県住まいづくり協議会 会長(近藤建設株式会社 代表取締役))

内海 康也(国土交通省 国土技術政策総合研究所 住宅計画研究室 主任研究官)

齊藤 さゆり(公益社団法人埼玉県社会福祉士会 副会長)

松島 義浩(公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 専務理事(株式会社ライトアップ 代表取締役))

埼玉県都市整備部住宅課

<議事概要>

1. 第1回~第4回までの懇話会の議論の振り返り

- 秋元委員 ・「カーボンニュートラル社会の実現に向けた住まい・まちづくり」の断熱改修について、酷暑対策に加えヒートショック対策を追加して欲しい。
- 松本副座長 ・複数の分野において「地域別」の話題が出ているので、県として地域別の取組を意識した記載の仕方が必要なのではないか。また、県が行うことと、市町村が行うことを見極め、どのようなスタンスで取り組んでいくかを記載するべきではないか。
- 内海委員 ・「地域の視点」「取り組み期間の視点」で実際に何をやっていくかの整理ができていると思う。
- ・今後、懇話会の提言という形になったときに、住生活基本計画に提言を盛り込み策定していくという理解で良いか。
- 県住宅課 ・その認識で問題ない。
- 内海委員 ・「急速な高齢化の進行を踏まえた空き家対策」の賃貸用空き家の対策について、賃貸用の空き家は無いと困る部分もあるため、賃貸用の空き家を減らせばよいというミスリードにならないようにしてほしい。
- ・特に家賃の低い賃貸用空き家がセーフティ機能を担っているという内容もあったかと思うので、少し記載の仕方を検討して欲しい。
- 大月座長 ・今までの議論で出た「~するべき」という部分はまとめられているが、それに対する方針がいつ、どのタイミングで出てくるのか。来年度も第6回、第7回と懇話会が予

定されているが、その2回についても意見をまとめるだけなのか、それとも対応方針が示されるのか。

- 県住宅課
- ・第6回はこれまでと同様に意見を頂き、同時並行で計画の方針を整理し第7回の懇話会でお示しする予定である。そこからまた意見を頂き、最終的な懇話会の提言と住生活基本計画の素案を並べて行けたら良いと考えている。

2. 住宅セーフティネットの充実にに向けた賃貸住宅の供給の促進

○埼玉県居住支援ネットワークについて

- 大月座長
- ・埼玉県居住支援協議会は、具体的にどのような活動を行っているか。また、活動によりどのような成果が出ているのか。

- 県住宅課
- ・埼玉県居住支援協議会は、市町村の居住支援協議会の設立を目指しセミナーを年に一回開催している。加えて、各種講演等を企画している。
 - ・居住支援法人の活動強化を目指した法人連絡会を年二回開催し、法人間の連携強化を図っている。

- 大月座長
- ・様々な法人が活躍している中で、「県がこうしてくれたらもっと活動がしやすい」という訴えがあると思うが、そういった要望はまとめているか。

- 県住宅課
- ・居住支援法人について、市町村がどこまで存在を把握しているかというアンケートを昨年行い、把握率が低い状況であることを確認した。そのため、県として居住支援法人の認知度を上げるため、告知活動に取り組んでいる。告知活動の内容としては、県ホームページへ情報の掲載、セミナーの際に居住支援法人から自身の活動をアピールする場を設ける等を行っている。
 - ・今後も引き続き告知活動を継続し、まず居住支援法人を知ってもらう、加えてそのサービス内容も知ってもらうという取り組みを進めていきたいと考えている。

- 大月座長
- ・埼玉県居住支援協議会の構成組織に福祉系の組織が記載されていないが、令和6年の住宅セーフティネット法改正により国土交通省と厚生労働省が共管となったことにより、県の居住支援協議会の運営について変更点はあったか。

- 県住宅課
- ・今回の懇話会資料には記載が漏れているが、県は平成23年1月の協議会設立時から、社会福祉協議会等、福祉団体にも参加いただいている。また、県の部局としても住宅部局のみならず福祉部局も参加しているため、法改正よりも前から情報共有を図っている。今後、昨年度の法改正もあったため、福祉団体及び市内福祉部局との連携を強化していきたいと考えている。

- 大月座長
- ・上記の内容について、しっかりと事実を書いた上でどのような対応策を行うか、計画を策定するときには表現した方が良い。

○県営住宅の目的外使用許可について

- 大月座長
- ・居住支援法人等に対して県営住宅の目的外使用許可制度についてアンケートを行った

という記載があるが、この結果について教えて欲しい。

- 県住宅課
- ・アンケート結果としては、9法人から「目的外使用許可について興味あり」という回答であった。回答内容として、「このエリアで利用したい」「この間取りが良い」という希望があったため、県営住宅とのマッチングが可能であるかどうか、調整中である。
- 大月座長
- ・県としてはこのアンケートをもとに、県営住宅の目的外使用を念頭に置いて居住支援法人と調整中であるとの認識で良いか。
- 県住宅課
- ・実際にマッチングが図られるかどうかを現在調整中である。マッチングが可能となる条件等を取り決め、枠組みを作ることができればよいと考えている。
- 大月座長
- ・例えば京都市では、長期間空いているような公営団地をサブリースで居住支援法人に目的外使用許可で貸し、居住支援に利用している事例もある。
 - ・埼玉県はまだ居住サポート住宅の登録がゼロであるが、県営住宅、市営住宅で居住サポート住宅の登録をするということも不可能ではないので、そのような活用の仕方もある積極的に検討してもらいたい。

○市町村の居住支援協議会設立について

- 松本副座長
- ・埼玉県では、居住支援協議会が、埼玉県、さいたま市の2つの協議会のみしか設置されていないが、市町村で設置が進まない理由は何かあるか。また、設置が進まないことに対し市町村がどのような意見を持っているのか県として把握しているか。
 - ・県が市町村に「居住支援協議会を作ろう」と呼び掛けてもなかなか難しい。東京都のように、各市町村に自発的にではなく「居住支援協議会を設置させる」というような方向性を県が示すことも必要な時期になっているのではないか。今は、不動産会社や福祉団体の努力により居住支援が成り立っている部分があるが、それもいつまで続けることができるのか分からない。
 - ・東日本大震災の際に、福島県から埼玉県への避難者の対応を宅建事業者が行ったと聞いたことがある。15年前の時点で既に避難者への住宅確保について積極的に協力を行う事業者もいるため、現在も住宅政策についてやる気のある事業者は多くいるのではないか。
- 県住宅課
- ・平成23年の東日本大震災の際に、多くの方が埼玉県へも避難をされた。その際に、避難者へ応急仮設住宅を提供するという取り組みを進めており、その1つとして、賃貸住宅に避難をしてもらう「賃貸型応急住宅」と呼ばれるものがある。この提供に当たって、宅建協会をはじめ、県内の団体の方へ協力をしてもらい、入居を進めたという経緯がある。そのため被災者という観点への要配慮者への支援については、すでに取り組みが進んでいる。
 - ・県としては、市町村にネットワークを構築してもらい、市町村を中心とした居住支援を進めてほしいと考えている。具体的な活動として、ネットワークの中でのセミナーを行う、各市町村にネットワーク構築を働きかける等を行っている。
 - ・居住支援協議会について、市町村の基礎知識がついてきていると考えてはいるが、一方で、市町村の中でも、居住支援協議会に対する温度差がかなりあると思われる。

- ・居住支援に対してかなり積極的に取り組んでいる市町村も出てきており、実際にネットワークを構築して取り組んでいるところも存在する。
- ・居住支援協議会設立が増えない理由として、事務負担を懸念しているという声が挙がっている。県としては、その市町村へ直接訪問し設立への働きかけをするとともに、必ずしも市町村が主体だけではなく、関係福祉団体等が中心となって居住支援協議会の設立をする場合もある等の制度説明等を行っている。

松本副座長

- ・居住支援協議会を誰が設置するかという問題は、他の地域でも起こっている問題である。各市町村の様々な考えがあると思うが、セーフティネットの全部は担えないとしても、一部分だけでも市町村が担わなければならない仕組みだと思うので、進めていただきたい。
- ・「民生委員・児童委員の相談・支援件数」の中に住まいに関連する相談・支援件数があるため、この内容把握をもう少し丁寧に各市町村で行うことにより、住宅に関する問題がどれくらいあり、それが認識されているかどうか、という気づきに繋がるのではないか。
- ・居住支援協議会設立の事務負担について、令和6年の住宅セーフティネット法改正で国土交通省と厚生労働省が共管となったことを受け、住宅、福祉部局が協力して行うことにより事務負担を軽減している例や、NPO が事務負担の全てを担っている例もある。また、県が主導し、担当エリアが分かれている宅建協会と協力し、複数の市で居住支援協議会を設置するという可能性等も含め、様々な方策を検討して欲しい。
- ・他の事例として、相談窓口を1つだけ作るのではなく、区内のどこの窓口に相談が来ても、住宅に関する相談だと分かれば、それを担当者へつなぐという全庁的な対応をしている地域も存在する。その事例では、建築部局と福祉部局がお互いの制度を知るための勉強会を開催し、庁内のみならず宅建協会等もその勉強会に参加し、連携を図っている。
- ・住宅に関する相談内容を把握することにより、どのような住宅に問題が多く、どこへの対応が必要であるのかが分かってくると思われるため、まずは市町村に積極的に問題把握に取り組んでいただきたい。

○住宅セーフティネットの全体像について

内海委員

- ・資料が多く、全体像を把握するのが困難なため、全体像を把握できるようなスライドがあると良い。
- ・住宅確保要配慮者には、法律で定める低額所得者、高齢者等がおり、その他に省令、条例で定める者がいる。その全体像として、まずは各要配慮者の数がどれくらいいるのかを把握して欲しい。
- ・数を把握したうえで、その全体像に対し現行どのような制度と取り組みがあり、どのような対応ができているのか把握して欲しい。それにより、カバーしようと思っている部分が実は手薄であり早急な対応が必要であったり、逆に、結果的に現行の制度でカバーできている部分の把握も可能となるため、住宅セーフティネット制度全体の取

り組みが分かりやすくなる。何を行っているか、何に今後取り組まなければならないのかという共通理解を、その基本計画により共通の認識を持つことができる。

- ・大きくは「住宅セーフティネットの充実に向けた賃貸住宅の供給の促進」が重要となるのではないか。埼玉県として、特に高齢者への対応を重視するというのであれば、「高齢者への取り組みに注力する」と計画に明記しつつ、他の住宅確保要配慮者への対応も大事であるという記載方法が良いのではないか。
- ・高齢者が増加しているため対応する必要性が高くなっている、ということは理解できるが、それに対し県は住宅の供給側として、高齢者に向けた対策の具体案を示し、現状でどれくらいカバーできているのかを把握すべきである。例えば、公営住宅でカバーすべき高齢者の要配慮世帯に対して、これくらいカバーできている等の把握は必要である。
- ・「埼玉県あんしん賃貸住まいサポート店」について、1,000件以上の成約件数が続いており、コンスタントに成果を挙げられている。この成約件数が、セーフティネット制度の充実にどのぐらいの寄与しているのかを把握することが必要である。その取り組み・制度がどれぐらいの貢献・効果を持っているかということも可視化されることにより、どこを拡大している、どこへの対応が足りない等の、今後の計画策定の議論に繋がるのではないか。
- ・サービス付き高齢者向け住宅や老人ホーム等の全てのデータを押さえるのは難しいとは思うので、まずは定性的に「どの制度がどこへ対応している」という判断をし、可能であればデータを押さえ、「次はこれを行う必要がある」「これを継続していく」という話をできるようにすると良い。
- ・「県営住宅における高齢化への対応」について、高齢化が課題だとは重々承知した上で、一方で「何を課題と捉えているか」というところが重要ではないか。大きな問題としては、「新規入居者がたくさん詰まっている」ということではなく、「継続入居者の年齢が経年とともに上がっている」ということではないか。
- ・高齢化自体が問題ではなく、公営住宅の入居者の流動性が低く、固定化している入居者が高齢化するという問題として整理する必要があるのではないか。もしかすると、民間賃貸の大家からの入居拒否と似た部分が問題だとすれば、情報共有も必要となる。そうであれば、公営住宅に若い世代を入居させることは単純に解決策にならないかもしれない。
- ・現状として、住宅セーフティネットのどこに組み込みをしており、何を進めることができるか、という情報を整理してからでないか、どこに注力すべきか、という判断がしづらいのではないか。

○高齢者の賃貸住宅確保の課題について

齊藤委員

- ・居住サポート住宅について埼玉県はまだ登録がないが、これから増加していくことが予想される。その際に、居住サポート住宅の質を確保するため、認定時に運営団体の運用状況の把握や、適正に安否確認や見守りを行っているかの情報提供も必要となっ

てくる。

- ・「住まいの相談です」という始まり方が一般的であると思うが、その背景には様々な課題を抱えていることが多い。自治体の窓口で相談した際に、セーフティネット住宅や居住支援のパンフレットを渡しても、どうしていいか動いていいか分からず、結局元の部門に相談が戻ってきてしまうこともある。そのようなことが減るように、相談者が担当部署に相談できるような、適切なシステム構築が望まれる。
- ・高齢者の部屋探しをしていて一番大変だと聞くのは、緊急連絡先の確保である。不動産業者や管理会社は、「近くにいる親族はいないか」と必ず聞くが、高齢の単身世帯は、緊急連絡先になれるような親族がいないことがとても多く、それを探ることが大変である。認定保証会社を利用する方法もあり、個人ではなく、例えば支援団体等が緊急連絡先になることが可能であると思われる。
- ・賃貸住宅を貸す方も借りる方も、支援する人たちも、緊急連絡先の確保についての認定保証会社を利用することのメリット・デメリットや、「どこまで誰がやる必要があるのか」「自分たちでできるのか」という情報提供を分かりやすく行っていただければ、もう少し高齢者の部屋探しがしやすくなるのではないかと。

○住宅セーフティネットの課題の明確化について

- 秋元委員
- ・住宅セーフティネットの問題として、10年後の単身高齢者の住宅が足りないという問題なのか、単身高齢者に対し住宅マッチング機会が乏しく需要と供給が合っていないことが問題なのか、費用が問題なのか、支援する主体が不明確であることが問題なのか、多くの課題が存在する。そのため、県として一つ一つの課題に対しどのように対応していくかの視点が必要となるのではないかと。
 - ・一番は需要と供給のマッチングが問題であると思われるので、地域ごとでの問題となる。そのため、地域の福祉関係者、住宅関係者と連携を図りながら、円滑なマッチングができるよう県が支援していく、という方向性が必要ではないかと。
- 宇佐見委員
- ・民間の賃貸住宅をセーフティネット化している中で、「大家が不安である」というデータがあるため、「貸せる環境を整える」ということが必要となる。例として、「見守りサービスとの連携」「事故発生時の連絡先の確保」「リスクを補償」「居住サポート住宅に登録した際に補助や税制優遇」等が挙げられる。そのようなメリットが無ければ、貸す側の拡大は難しいのではないかと。
 - ・高齢者等のセーフティネット住宅が必要な人は、健康な若い人に比べれば身体が弱いことが想定される。そのため、イメージ的な話となるが、セーフティネット住宅こそ省エネ改修やバリアフリー化が必要であり、安心して住める環境を整えることも必要ではないかと。
 - ・住宅というハード面だけではなく、ソフト面である生活する上での見守り、買い物補助、医療・介護の補助等について、福祉団体側と住宅賃貸側との情報交換を行ったうえで運営していく、という取り組みが大事なのではないかと。
- 松島委員
- ・「高齢者に対する大家による入居拒否の現状」という資料の中に「高齢を理由とした

賃貸住宅への入居拒否」とあるが、単純に高齢で断られたわけではなく、その背景が様々であると考えられる。その背景をもう少し具体的に把握できれば、宅建協会としても取り組みができる可能性がある。

- ・宅建協会とは各行政と連携し、この住宅確保要配慮者を対象とした住宅を扱っている不動産会社は地域にこれだけあるということを行政のホームページに掲載しており、そこをきっかけとして成約する事例も多くある。
- ・「住まい見守り」に向け、もう少し総合的にまとめていきたいと思っているが、なかなかできないのが現状である。今後は、県とタッグを組んでやっていけたら良いと思っている。

○大家への制度周知の必要性について

石川委員　・賃貸住宅を提供する大家としての意見であるが、入居の際に身寄りのない高齢者への賃貸はなかなか難しいところがある。また、入居者が生活保護受給者になったケースについても家賃の支払いが滞っており、対応に大変苦勞している。市役所に相談をしても、解決しない。

大月座長　・「居住サポート住宅」というのは、身寄りのない高齢者等を受け入れる際に県が認定した居住支援法人等がサポートし、大家の不安や負担を少なくする制度である。また、生活保護受給者であれば、家賃を代理納付させる制度があり、家賃滞納を防ぐことができる。まさに、そのような制度がほとんど全ての大家へ周知されていないことが問題である。

○住宅セーフティネットの充実に向けた今後の方針について

大月座長　・住宅セーフティネットに関する問題について非常に複雑であるものの、「何が課題であるか」ということを体系的に明示して示すということが大事である。また、大家にしっかりと届くような分かりやすいデータを作ることが計画としては必要であり、「この課題に対してはこのような具体のアクションを行う」と明示することが大事である。

・本日の資料の中でも、全国のデータを示しているものがあるため、埼玉県データを集め「何が課題なのか」を明確にした上でアクションの計画を策定することが必要である。

・埼玉県独自の住宅確保要配慮者として新婚世帯、性的マイノリティ、UIJ ターンによる転入者等、非常に斬新な扱い方をされているため一見先進的に見えるが、ここに対して具体的に何を検討しているか、恐らく県はデータを持っていないのではないかと。

・全体像・データの分かりやすさ・具体のアクションを明確に示すというのが、分かりやすい計画を作っていくということに繋がるため、検討いただきたい。

・埼玉県内の基礎自治体には、居住支援協議会は1つしかないが、既に閣議決定されている「高齢社会対策大綱」では「人口カバー率9割の居住支援協議会の設置を目指す」

とされている。また、近日中に閣議決定予定の「住生活基本計画（全国計画）」の中でも「居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率9割」を記載されているため、県としても人口カバー率9割を目標に進めていただきたい。

- ・基礎自治体において住宅部署が居住支援協議会の事務局を持つのか、福祉部署が事務局を持つのかで揉めることが多く、結果として協議会を作らないということが全国で多発している。ただし例外として、福井県は県の居住支援協議会の外側に「居住支援ネットワーク協議会」という組織を設立し、民間団体・宅建業者・NPO・居住支援法人・社会福祉協議会等が一体となって、県全体で居住支援を頑張っていこうというチームを作っており、その組織が居住支援を担っている事例もある。また、新たな居住支援協議会を設立する際にも、その団体が応援を行っている。
- ・福井県の例のように、やる気のある民間プレイヤーを支援しチームを作り、行政がいつでも安心してパスできるような団体を作るということ可能であるため、そのような検討も行っていただきたい。
- ・相談の重要性という話題があったが、相談者がたらい回しにならないよう公営住宅の窓口、相続や空き家対策の窓口、福祉の窓口が庁内で繋がり、しっかりとした相談内容の引継ぎができるようなネットワーク構築を行うことが、新しい住宅セーフティネット法の改正である国土交通省と厚生労働省が共管した第一義的な課題・目的である。そのような庁内の相談ネットワーク形成構築に取り組んでいただきたい。