

品川区 令和4年度第1回居住支援協議会 議事要旨

日時	令和4（2022）年7月25日（月）10：00～11：30
場所	品川区役所 第二庁舎4階 災害対策本部室
出席者	委員 6名 事務局 11名 傍聴 0名

1. 開会（住宅課長）

2. 会長選出

- ・要綱に基づき、会長の選出を行った。

3. 居住支援セミナー実施報告（住宅課長）

- ・11月に不動産事業者向け、3月には福祉事業者向けに計2回実施した。
- ・「居住支援において入居前の住まい探しを担う不動産事業者と、入居後の生活支援を担う福祉事業者の役割と相互連携の重要性について」と題し、小林秀樹氏にご講演いただいた。
- ・2回のセミナーで計50名が視聴。うち19名（38%）が福祉事業者であった。
- ・アンケートでは、不動産事業者や福祉事業者が連携して行う居住支援について「非常に興味がある」の回答が約8割にのぼり、関心の高さが示された。
- ・また、居住支援協議会への関わり方について「協議会についてもっと知りたい」との回答が多くあった。

○意見交換

- ・資料P6によると「居住支援協議会についてもっと知りたい」という意見が多いようだが、このような意見に対し、今後どのように応えていくのか。また、「協議会を傍聴したい」と回答した3名へは、本日の協議会について案内を行っているか。（委員）
⇒協議会は傍聴可能であり、区HP上で資料・議事概要とも公開している。より効果的な周知方法について今後検討していく。（住宅課長）
⇒品川区は良い事業をしているのに広報が上手くない。住宅課は住宅確保要配慮者入居促進事業や居住支援セミナー等の事業に専念し、広報は広報課に任せるなど、分担し上手に広報すべきである。（委員）
⇒個別の周知や広報活動について、庁内連携し充実するよう努力していく。（住宅課長）

4. 住宅確保要配慮者入居促進事業実施状況について（住宅課長）

- ・住宅確保要配慮者入居促進事業の実績は、令和3年11月～令和4年6月末の間に、あっ旋決定者は108件、協力金支払い件数は54件であった。
- ・不動産店に直接赴いても物件を紹介されなかった方々が、本事業を活用することで住まいの確保に繋がった例もある。例えば、90代の高齢者、50代の精神障害者（軽度）、70代の聴覚障害者などの住まいが確保できている。

○意見交換

- ・本事業にて住まいを確保できた事例について、低所得者は生活保護受給世帯（以下、「被保護世帯」とする）であることが多いのではないかと。被保護世帯の場合、住宅扶助により家賃収入が安定するため、大家は入居拒否感を持つことは少ない。このような事情を受けて、低所得者の場合には、高齢者や障害者であることを事業の利用条件とすることを今後検討してはどうか。（会長）
 - ⇒同意する。住宅扶助による収入がある低所得者よりも、高齢者、ひとり親、障害者の方が大家の入居拒否感が強いと、住宅確保要配慮者の中で優先順位をつけることが望ましいと考える。（委員）
 - ⇒入居促進事業は実績が良く、年度前半に今年度予算を消化見込みである。今後、他の事業予算から融通することを考えており、その際には、より優先度の高い要配慮者への対応が求められる。ご意見を参考に検討する。（住宅課長）

- ・本事業の今後の課題として、「申請者の希望物件と提供された物件情報のミスマッチ」が挙げられているが、何か対策はあるのか。（委員）
 - ⇒区内の「生活保護可」のアパートは風呂無が多いが、入居促進事業あつ旋申請書では風呂有の希望が多い。この点でもミスマッチがある。（委員）
 - ⇒ミスマッチには、申請者が希望する条件と提供可能な民間賃貸住宅の家賃額に乖離が大きい点などがある。福祉各課窓口に一般的な家賃相場情報を提供し、希望価格と実相場の乖離については、その場で説明できるようにしている。（住宅課長）

- ・「賃貸人の不安解消につながる入居者支援」も課題に挙げられているが、この対応として「あんしん居住サポート」の利用促進を図るべきではないか。（委員）
 - ⇒大家は、死亡時の家財処分に関する不安がある。（委員）
 - ⇒大家が最も不安をもつ属性は高齢者である。「あんしん居住サポート」は定期訪問・生活相談・緊急対応や残置物処理に関する預託金等により、大家の不安に答えている。なお、残置物処理については、今年度1件の実績があった。（委員）
 - ⇒「あんしん居住サポート」を契約している高齢者ならば、大家は安心して入居させることができる。ただし、月額5,000円程度の利用者負担がある。「あんしん居住サポート」をもっと普及するために、区からの補助について検討していただきたい。（委員）

- ・「あんしん居住サポート」は持ち家高齢者を対象外としているが、老朽アパートの一室に高齢家主が住んでいて数万円の家賃収入で暮らしているケースがあるので、そういった高齢家主も見守りの対象にしてほしい。（委員）
 - ⇒社協と区の双方で検討したい。（委員）
 - ⇒現在、ご指摘の属性に該当する方からの申込はない。見守りは一人ひとりの対応に時間がかかるものであり、対象者を拡大しようとする社協の体制拡充も必要となる。今後の検討とさせていただきます。（高齢者支援課長）

- ・令和4年度のあつ旋決定者数が令和3年度の2倍程度となっているにも関わらず、協力金支払数は同程度である。令和4年度の支払数が少ないのは何故か。また、ひとり親と障害者は支払数が0件であるが、この理由は。（委員）

⇒資料の令和4年度欄は4～6月の3ヶ月分の実績値である。今後支払い数増加が見込まれ、要配慮者属性についてもバランスしていくと考えている。(住宅課長)

- ・コロナ禍により、高齢者は旅行やサロンなどの外出機会が減少したため、民生委員が見守りに出向くと話相手として求められることが多い。訪問による見守りを避けるため電話に代替したり、耳が遠くなって電話では話が通じない方には、在宅支援センターや社会福祉協議会等に繋ぐなどして、拠点へ来てもらう対応など工夫している。(委員)
- ・不動産事業者として品川区のまちづくりにも関わっている。天王洲アイルでは、寺田倉庫の取組(Warehouse TERRADA)などによりまちの魅力が上がって、市場家賃が5%程度値上がりした。まちは良くなったが要配慮者が住みにくくなってしまふことは避けたいので、要配慮者に対する家賃補助を考えられないか。例えば1.5万円/月の家賃補助があれば、風呂付物件が視野に入るなど、効果は大きい。(委員)

5. 参加団体から「コロナ禍の活動状況」について情報提供

○公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 品川区支部

- ・品川区は都市化により、家賃の高騰や古いアパートの減少などが進んでいる。入居促進事業の課題に上げられた「ミスマッチ」の一つとして、定期借家の問題がある。古いアパートの定期借家契約は家賃が安く低所得者の選択肢になるが、被保護世帯の住まいとして生活福祉課が定期借家契約を認めていないため、家賃の安い民賃を活用できていない。
- ・コロナ禍により、単身者向けワンルームが空きがち傾向にある。そのような背景を受け、従来であれば入居が難しい視覚障害者を入居させた事例が直近であった。
- ・孤独死について問題になることが多いが、実は被保護世帯は発見が早いという実態がある。むしろ、比較的若い方の発見が遅れるケースが多々あり、孤独死は必ずしも高齢者に限定した課題ではないと感じている。

○公益社団法人全日本不動産協会 城南支部

- ・不動産事業のうち売買事業は近年の低金利で、コロナ禍の影響を大きく受けていない。一方賃貸事業は、授業のオンライン化で学生向けワンルームの契約が減少したり、あるいはテレワークの普及により郊外居住を選ぶ方も増え、一定程度影響を受けている。今後は、品川区に住みたいと思わせるようなまちづくりが必要である。
- ・孤独死は頻繁に起こっていることから、多くの高齢者が「あんしん居住サポート」のようなサービスに入ってほしいと願っている。そのために、行政の支援も必要である。

○一般社団法人 全国保証機構

- ・コロナ前は住宅確保要配慮者に同行し、債務保証契約を行うことが多くあったが、コロナ禍で同行支援などができなくなり、現在は相談件数が減少している。
- ・被保護世帯や年金受給者は経済社会活動の制限による収入減が無かったため、コロナ禍の影響は少ないが、勤労者は休業や失業が起り、未納等の相談件数が増加した。

○社会福祉法人 品川区社会福祉協議会

- ・コロナ禍は4年目、第7波を迎えた。初期は、成年後見センター利用者の中にコロナウイルスによる死亡者はいなかったが、本年に入り利用者の5名がコロナウイルスにより死亡している。
- ・医療や介護の現場では、陽性となったケアスタッフが陽性の入所者を介護する陽陽介護の実態もある。入所者と家族等が対面の面会はず、ネット上の面会となるため、認知症患者等は

対応が難しい。

- ・本日話題となっている「あんしん居住サポート」は、定期訪問・生活相談等を比較的高齢の支援員が行う、地域共生社会を先取りした取組となっている。同世代が悩み相談をできる優位性がある一方、ハイリスク者が対応しているという側面もある。

○品川区民生委員協議会

- ・民生委員及び高齢者相談員として、地域の見守りが必要な高齢者をリストアップする調査を行った。本来は訪問による確認を行うが、昨年度は郵送で状況を確認し、必要な人に民生委員が訪問する方式とした。
- ・上記調査の中で住宅に関する相談を受けた。このケースでは、対象者の耳が遠く、筆談が必要であったこと、複数の支援者が関わる必要があったことなどから、アパートの小さな部屋では支援の際に密になりやすいと感じた。最終的には転居先が見つかり、転居先地域の民生委員へ支援をつなぐことができた。
- ・民生委員の活動は「居住支援」というよりも、「在宅支援」の意味合いが強いと感じている。

○東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課（代理）

- ・4月に組織改編があり、民間住宅部安心居住推進課となった。
- ・住宅政策本部においては、都営住宅、公社住宅、民間賃貸住宅等を所掌している。都営住宅においては、コロナ禍で家賃を滞納している世帯への支払いの一定期間の猶予や、都営住宅の対象世帯や募集世帯の臨時的拡充を実施。また公社住宅においては、コロナ禍でより低廉な民間賃貸住宅への住み替えを求める世帯に対し、家賃を減額する「コロナ禍特別支援住宅」を行った。民間住宅部でも住まいに関する相談を受けた際には、都の指定する居住支援法人の紹介等も行っている。
- ・本年3月に東京都住宅マスタープランを改訂し、コロナ禍における施策としては、目標1に「新たな日常に対応した住まい方の実現」を掲げている。テレワークの環境に対応した住宅の普及や住宅市街地におけるシェアオフィスの普及等を行っている。
- ・都は、令和12年度までに3,500戸の東京ささエール住宅（専用住宅）の登録を目指している。これまでは区市町村が補助制度を定めていないと改修費補助が活用できなかったが、今年度からは都が直接、バリアフリー改修工事と安全性等の向上性に資する附帯設備の設置工事について、補助する制度を創設したので、積極的に活用してほしい。

○意見交換

- ・コロナ禍においても、各団体が要配慮者の入居あっ旋に取り組んでいることに敬意を表する。その一方で、見守りや孤独死、残置物処理に関する課題は未だに残る。これらの課題に対し、現場で活動している団体と区で、居住支援の対応可能な範囲の見定めや、互いへの要望等を話し合うWGを設けてはどうか。協議会で意見交換するだけでなく、解決していくための場や仕組みを作っていってほしい。（会長）
- ・委員からご指摘があったように、品川区のまちづくりの取組みが、区のブランドの向上につながり、家賃の値上がり・地価上昇等の様々な副反応を生じていることも事実である。しかし今後も、品川区が安全・安心で住みやすいまちになるよう、取組みを進めていく。（都市環境部長）

- ・ 大家の不安に応える「あんしん居住サポート」や、大家・不動産事業者を支援する「入居促進事業」を展開しているが、さらなる支援策についても今後検討していく。ご協力・ご理解・ご支援を今後ともお願いしたい。(都市環境部長)

⇒「あんしん居住サポート」のニーズは増加しているが、周知が不十分のため、更なる広報が必要である。また現在の制度の建て付けは、転居後に見守りサービスの契約を行うこととなっているが、住まい探しの段階で、当該高齢者が見守りサービスを受けることが認定されていれば、大家が安心して入居させることができる。そのためにも、「あんしん居住サポート」に対する補助の導入を検討してほしい。(委員)

⇒ご意見を参考に、来年度以降の施策を検討していきたい。(住宅課長)

6. その他(住宅課長)

- ・ 会長は事情により品川区居住支援協議会の会長・委員を退任する。

7. 閉会(住宅課長)

以上