

品川区 令和4年度第2回居住支援協議会 議事要旨

日時	令和5（2023）年3月27日（月）9：45～11：05
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 5名 事務局 11名 傍聴 0名

（※ご発言をテーマごとに記載）

1. 開会（住宅課長）

2. 挨拶

○会長

- ・会長を担うこととなったが、本会に貢献できればと思っている。

○委員

- ・建築・住居を専門とし、子どもの居住環境を研究する中で母子家庭の居住支援の重要性を認識している。

3. 居住支援セミナー実施報告（住宅課長）

- ・申込者は87名、視聴者が59名（約68%）であった。
- ・アンケート結果から、入居後の支援が求められていることがわかり、今後の課題と受け止めた。

○意見交換

- ・アンケートでは、区に求める支援として「入居者が孤独死した際の対応」が多い。不動産事業者として日頃実感していることである。何らかの支援・対応を検討し、制度化していく必要がある。（委員）

⇒孤独死については以前より課題認識があった。今後、検討を進めたい。（住宅課長）

⇒賃貸人・借借人双方が支援を必要としている。孤独死は家主や不動産事業者のリスクになっており、見守り・緊急通報などの孤独死対策をセットで進めることが今後のポイントであると感じている。（都市環境部長）

- ・アンケート結果は去年と同じ傾向を示している。今後の支援ニーズとして緊急通報システムが挙がっているが、区に既存制度があるのではないか。既存制度の周知を行うことも重要と思う。（委員）

- ・孤独死リスクにより、家主は高齢者を敬遠している。社会福祉協議会が実施する「あんしん居住サポート」があるが、費用がネックとなり利用が少ないようだ。この制度を利用しやすくするために、区から助成があると良いと思う。また、入居促進事業を知らない民生委員がいたので、区は効果的な広報に努めてほしい。（委員）

⇒民生委員は高齢者相談員制度に基づき見守り活動を行っているが、対象者要件等があり、支援の必要のある人を十分見守りきれていない場合もある。一昨年、自身の担当区域と離れた地域の不動産事業者が障害者を受け入れ、当該地域の民生委員を紹介してほしいとの連絡があった。民生委員の個人情報保護も重要だが、不動産事業者に地域の民生委員情報を共有することも必要ではないか。（委員）

⇒社会福祉協議会の「あんしん居住サポート」は65歳以上の賃貸住宅居住者が対象で、問合せ

は年間 40～50 件あるが、利用は 4 件のみ（令和 4 年 12 月時点）と実績が少ない。今後も周知に努めたい。（高齢者地域支援課長）

- ・居住支援セミナーは、もう少し配信期間に余裕があるほうが良い。また、宅建協会では、会員企業に F A X で周知したが、申込者・視聴者が少ない印象である。申込者や視聴者の情報を共有してもらえれば、さらに協会として対応できるかもしれない。（委員）
- ・セミナーは内容ごとにパートわけせず、一本の動画としたほうが視聴漏れがないのではないかと。（委員）
⇒宅建協会・全日協会には、周知に協力いただき感謝している。ご指摘の配信期間やプログラム構成について検討し、次回に生かしたい。（住宅課長）

4. 住宅確保要配慮者入居促進事業の実施状況について

①実施状況について（住宅課長）

- ・令和 3 年 11 月から事業実施、令和 5 年 2 月末までのあつ旋決定者は 276 名、協力金支払い件数は 147 件であった。
- ・令和 5 年度は 100 件分の予算を見込み、現在、区議会で審議中である。

○意見交換

- ・あつ旋決定したにもかかわらず、協力金の支払い対象に至っていない場合について、どういった理由なのか。（委員）
⇒登録不動産事業者以外で契約した、親族と同居することになった、現在の住まいに継続居住する、等の理由である。（住宅課長）
- ・スキーム図では、区の各課窓口へ相談することになっているが、不動産事業者に直接相談しても本事業を利用可能か。（委員）
⇒相談者の利便性に配慮し、不動産事業者への相談者も要件に合えば対象となる。（住宅課長）
⇒登録不動産事業者は区民に分かるように公表されているか。（委員）
⇒区ホームページで公表している。今後、店頭表示などを検討したい。（住宅課長）
- ・登録事業者 77 社が区内不動産事業者数に占める割合は。（委員）
⇒区内の不動産事業者は宅建協会加盟が約 460 社、全日協会加盟が約 380 社の合計 840 社あり、このうち登録事業者 77 社は 1 割弱といった状況である。（住宅課長）
- ・現在のスキームは、要配慮者の希望にあわせて不動産事業者が物件を紹介する流れだが、東京都の「ささエール住宅」のように、まず物件情報を登録しておき、その中から区窓口で紹介する方法も考えられる。（委員）
⇒そういった方法も含めて検討する。（住宅課長）
⇒現在のスキームをよりわかりやすくする方向で検討したい。（都市環境部長）
- ・「ささエール住宅」の登録件数を教えてほしい。（委員）
⇒「ささエール住宅」は都の愛称であり、国のセーフティネット住宅と同一の制度である。登録住宅は区内に 1, 100 件程度、入居者が要配慮者に限定される専用住宅は区内に 0 件である。（住宅課長）
⇒「ささエール住宅」は都があつ旋するものではなく、物件を登録し情報提供する仕組みである。専用住宅を 2030 年度末までに 3, 500 戸にする目標を掲げているので、現場に近い本協議会のような場で、貸主のニーズを把握したい。（オブザーバー・東京都）
- ・入居促進事業実績のあつ旋決定者数と支払い件数の乖離について伺う。高齢者はあつ旋決定者

135人のうち支払いが51人で4割弱、低額所得者はあつ旋決定者86人のうち支払い68人で8割程度となっている。属性によって比率が異なるのはどのような理由か。(会長)

⇒低額所得者の入居支援を得意とする不動産事業者からの申請が多くあった。(住宅課長)

②対象について（住宅課長）

- ・障害者世帯については対象を拡大、一方で生活保護世帯は協力金を減額したいと考えている。
- ・生活保護世帯であっても高齢者や障害者の属性を有する者は現行どおりの協力金とし、生活保護という属性のみの世帯が減額対象となる。例えば令和4年度の協力金支払い実績にこの要件をあてはめると、低額所得者68名中28名が該当することになる。
- ・今回の提案は、①前回協議会で、生活保護受給者の優先度を下げてもよいのではないかというご意見があったこと、②「ささエール住宅」の補助事業は生活保護世帯が対象外となっていること、から検討したものである。

⇒「ささエール住宅」について、生活保護世帯の入居は可能だが、家賃低廉化補助の対象外であることに留意してほしい。(オブザーバー・東京都)

○意見交換

- ・本事業をより有効に機能させるため、例えば、あつ旋決定者自身が不動産事業者に対し「自分を入居させると助成金を得られる」といったアピールを行うことにより、あつ旋決定者数と支払い件数の乖離が縮まるのではないかと。自分自身としては賛同しにくい方法だが、ひとつの方法として考えられる。(委員)
- ・宅建協会品川区支部は今後、目黒区支部・太田区支部と合併することとなった。区外の不動産事業者も登録事業者として登録可能か。また、登録事業者77社は区内事業者数に比較して少ないと感じており、今後、当協会としても周知に努めたい。(委員)
⇒区内の民間賃貸住宅をあつ旋していただけるのであれば、登録事業者として参画いただくことを検討する。また、事業要綱に「公益社団法人東京都宅地建物取引業協会品川区支部」の文言があるため、組織改正があったことを受け要綱改正を行う。(住宅課長)
- ・令和4年度実績121件に対し、令和5年度として100件分の予算確保では少ないのではないかと。年度途中で予算消化してしまった場合、事業は打ち切りとなるのか。(会長)
⇒実施状況により追加予算を措置できるよう、財政当局と協議していく。(住宅課長)
⇒不動産事業者も協力しているので、今後、本事業を大きくしていく方向で考えてもらいたい。(委員)
- ・本事業の対象者変更について、要綱改正の内容は本協議会で合意を得たということによろしいか。(会長)
⇒(意見なし)
⇒合意されたので、事務局は要綱改正を進めてください。(会長)

5. その他

- ・住宅セーフティネット制度には最大4万円の家賃低廉化補助がある。本区でもこの制度を活用できるよう、令和5年度予算を現在、区議会で審議中である。詳細決定後、次回協議会に報告する。(住宅課長)
⇒家賃低廉化補助は国・都・区による補助制度である。活用されることを期待する。また、家賃低廉化補助と併用可能な都独自事業も検討中であり、追って情報提供する。(オブザーバ

一・東京都)

- ・先日、地域の民生委員協議会代表として出席する審査会があり、区から入居促進事業に関する資料が配布された。区立高齢者住宅に関して入居順番待ち問題や申し込みを諦めている高齢者の存在などがあるので、配布資料は非常に有用であると感じた。民生委員は昨年12月に改選され、この4月から各種研修が始まるので、当事業をはじめ住まいに関する情報が全民生委員に届くようにしてほしい。(委員)
⇒令和3年に発行したパンフレット「住まい確保の支援について」を次年度改定予定であり、ぜひ民生委員の皆さんへ説明の機会を持ちたい。(住宅課長)
⇒パンフレットP4②の高齢者住宅あつ旋事業は、住宅課が行っている入居促進事業とは別の事業であり、前年度比200%の実績となった。この事業も民生委員の紹介により利用されるケースが多いため、今後ご尽力願いたい。(高齢者地域支援課長)
- ・同パンフレットについて改善点を述べる。
 - ①現在QRコードが掲載されているが、QRコードで読み取っても区ホームページの事業説明にリンクされているだけである。事業説明等を動画コンテンツとし、パンフレットにはARマーカーを掲載するなど、区民にわかりやすいものにしてほしい。
 - ②入居促進事業は魅力ある事業で、我々不動産事業者も頑張っている。せっかくの事業を上手に広報することが重要である。例えば、高齢者に人気のタレントや品川区のインフルエンサーから発信したり、高齢者が集まる場で本事業の宣伝を行うなど、広報に関してもっと工夫してほしい。(委員)
⇒事業の魅力が伝わるよう、工夫したい。(住宅課長)
- ・入居促進事業について、木造住宅密集地域からの転居相談は把握しているか。住まいの問題では、事業主管である東京都都市整備局と連携できることもあると考えるので、今後、都・区の部局をまたいで連携していきたい。(オブザーバー・東京都)

6. 閉会(会長)

- ・行政の中での連携や行政と地域団体等との連携などを進め、制度の普及とともに、これまで支援が届かなかった方に届くよう、今後も皆様のご尽力をたまわりたい。

以上