

品川区 令和5年度第1回居住支援協議会 議事要旨

日時	令和6（2024）年2月7日（月）10：00～11：45
場所	品川区役所 議会棟6階 第一委員会室
出席者	委員 6名 事務局 8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. 住宅確保要配慮者入居促進事業について

①実施状況について（住宅課長）（資料P2～6）

- ・入居促進事業のスキームについて説明。
- ・住宅確保要配慮者入居促進事業の実績について、令和3年11月～令和5年12月末の実績、令和3年11月～令和5年8月末の実績データ分析について報告。

○意見交換

- ・①P4の事業実績数とP5の事業分析数の相違点は何か。
 - ②P4のあっ旋決定者数514名と協力金支払数298件の差異216件は、協力金の支払い申請がきていないという理解でよいか。
 - ③不動産事業者と賃貸人の2者へ支払うことになっているが、P4の協力金支払件数298件は2者としてカウントした結果か。（委員）
 - ⇒①P4の事業実績数は令和5年12月までの数値、P5の事業分析数は令和5年8月までの数値であることから、若干の差異がある。
 - ②あっ旋決定後、様々な理由で入居に至らないケースがある。例えば、申請をしたが家族と同居することとなった、他の不動産事業者で成約した、退去が延期になった、などの理由が多い。
 - ③協力金は基本的に2者に支払っているが、ごく少数辞退されるオーナーがいる。資料記載の298件は、支払者数ではなく支払件数である。（住宅課長）
- ・①あっ旋決定者に対しては、何らかの物件紹介ができていと理解してよいか。
 - ②物件紹介ができていない場合は、その属性等を分析し、協議会で対策を考える必要があるのではないか。（委員）
 - ⇒①あっ旋決定者のほとんどの方に物件情報を提供しているが、一部の方に対して物件情報を提供できないケースがある。また、情報提供数はP5③「世帯累計別物件平均提供数」に示すように世帯タイプによりバラつきがある。
 - ②今後、物件提供できていないケースについて協議会に資料を示し、意見いただくよう準備する。現状は、都が認可している居住支援法人を紹介するなどフォローを行っている。（住宅課長）
- ・令和4年度と比較し令和5年度にあっ旋決定者数が伸びた理由は何か。（委員）
 - ⇒当事業の周知が進んだためと考えている。（住宅課長）
 - 生活保護受給者は、入居促進事業を利用できるか。（委員）
 - ⇒生活保護受給者も対象としている。（住宅課長）

- ・①P5 事業分析の基となったデータは、どのように収集したか、不動産事業者からデータ提供を受けたのか。
- ②需要と供給のミスマッチ要因について分析が必要である。今後、どのようなデータを収集・活用すべきと考えているか。(会長)
 - ⇒①当事業について、不動産事業者から要配慮者へ提供する物件情報は住宅課を經由していること、また協力金支払手続きを住宅課が担当しており、その過程で得られたデータを分析したものであり、改めて不動産事業者等からデータ提供を受けたものではない。
 - ②当課としても、ご相談されなかった方や不成約案件について詳しく分析すべきと認識しているが、現状では、相談しない理由や不成約の理由を把握する機会がない。今後、どのようなデータが収集可能かを検討していく。なお、ミスマッチの要因は、広さ、立地、家賃などに関して要配慮者と不動産事業者の相場観の違いに起因している様子が散見される。(住宅課長)
- ・過去資料を見ると、平成 27 年国勢調査の町丁目別分析を行っているようなので、令和 2 年国勢調査のデータを基に更新したり、要配慮者の地域分析などを行うと良いのではないか。(会長)
 - ⇒過去に実施した分析を更新し、事業の推進に役立てたい。(住宅課長)
 - ⇒東京都から、他自治体の取組等と比較し、アドバイスはあるか。(会長)
 - ⇒品川区は現況を丁寧に分析していると感じる。町丁目別分析は、国・都が進めるセーフティネット制度の普及とも共通する側面があるので、参考になると思って拝見した。(オブザーバー)
- ・相談したが支援を受けられない方へのフォローや配慮が必要と感じた。(委員)
- ・事業者の立場から次の 3 点について申し上げる。
 - ①住宅課から情報提供依頼があるが、当社の物件では条件が合わないことが多い。店頭では相談者の様々な条件を直接聞き取ることができるが、あっ旋申請書の内容だけでは判断材料に欠けるため、もう少し詳細な情報が必要である。
 - ②緊急対応が必要な障害者の住まい探しでは、入居促進事業のスキームだと手続きに時間がかかり、利用できないケースがあった。
 - ③登録不動産店が 83 社であり、区内不動産事業者数に比して少ないと思う。宅建協会としての取組も必要と認識した。(委員)
 - ⇒①あっ旋申請書の改善が必要とのご指摘を受け止め、今後検討したい。
 - ②押印省略など、手続きのスピードアップに努めたい。
 - ③ご協力いただいている 2 団体の合計で区内には 800 社超あると考えられ、全体から見れば少ないかもしれないが、不動産事業者にはそれぞれ得意分野があると聞く。今後、協力事業者を増やしていきたい。また、要配慮者が相談に訪れやすくなるよう、本事業のステッカーを作成中である。(住宅課長)

②入居後の支援について (住宅課長) (資料 P7~8)

- ・東京都指定居住支援法人の見守り等サービスについて情報提供。
- ・入居後支援のあり方についてご意見をいただきたい。

○意見交換

- ・居住支援法人の活動と民生委員の活動は重なる部分があると感じた。ただし、居住支援法人のサービスを利用するには費用がかかると思われ、民生委員の見守りは対象者の費用負担はない

点が異なる。民生委員は対象者に直接対応し、その時々抱えている困難を聞き、行政に繋げることを基本としている。居住支援の観点からは、民生委員と不動産事業者、管理業者が繋がれると良いと思っている。以前、民生委員が支援していた対象者が転居した際に、転居先の不動産会社から連絡があり転居先の地域の民生委員の紹介を求められた経験がある。地域の不動産事業者は民生委員の活動をもっと知ってもらえれば良いと思う。(委員)

- ・生活保護に該当しない低所得者が居住支援法人のサービスを利用するには、費用負担が重い可能性があり、どう支えるか課題である。また、高齢者福祉課、障害者福祉課、生活福祉課という所管があるが、制度の狭間の方が困っているときに発見し適切な機関に繋ぐことも重要である。そのためには民生委員の活動や、行政と社協（支えあいほっとステーション）の連携が重要と思う。(委員)

⇒居住支援法人と民生委員の情報共有が必要との指摘は非常に大事なことである。今後、より効果的な体制を構築できるよう検討していく。また、利用料に関するご指摘について、事例に挙げたA社の見守りサービスは、登録先に機械が自動で定期的に電話をかけ安否確認するシステムであり、その利用料を低廉に抑えているとのことである。(住宅課長)

⇒各サービスの利用料や誰が負担するのか等について、情報があるとより良い。(委員)

- ・民生委員のマンパワーが不足する部分を居住支援法人が補い、それに対する補助があればより良いと思う。(委員)
- ・品川区社会福祉協議会の「あんしん居住サポート」は良い取組と思うが、対象者は高齢者住宅あつ旋者のみとなっており、先ほど他の委員よりご指摘のあったとおり、制度の狭間の方が生じていると思う。入居促進事業の方も対象になれば良いと思うがどうか。(委員)

⇒「あんしん居住サポート」は利用者要件があり、また費用負担も大きく、利用実績が伸びない課題を抱えている。今後、多くの方に利用される事業に改善していく必要があると課題認識している。(高齢者福祉課)

- ・民生委員は月1回訪問とのことだが、居住支援法人の見守りはもう少し頻度が高いこともある。居住支援法人のサービスは孤独死対策など、大家側の心配を低減することも目的としており、居住者の安心を目的とする民生委員の活動とは少々異なる場合もあることから、各種サービス等がうまく補完しあえるような体制になればと思う。ただ、品川区には地域に根差した居住支援法人が無い場合、プレイヤー発掘や連携が課題と思う。(オブザーバー)

⇒孤独死や残置物処理などの大家の不安を解消することによって、円滑な入居が促進されると考える。品川区に根差した居住支援法人がない中、都内の居住支援法人にアプローチし、品川区区内での活動を働きかけているところである。前向きに考える法人もあり、今後、品川区内の支援を充実していきたい。(住宅課長)

3. セーフティネット住宅家賃低廉化補助について(住宅課長)(資料P9~11)

- ・セーフティネット住宅家賃低廉化補助の事業スキームについて説明。
- ・今年度予算を確保しており、3月から実施していきたい。来年度以降も予算要望していく方針である。

○意見交換

- ・セーフティネット住宅制度には改修補助等のメニューもある中で、まずは家賃低廉化補助を始めるとのこと、非常に良いと思う。ただし、区内に登録住宅が1,029戸あっても現在入居可の住宅は22戸である。要配慮者に対応するにはセーフティネット住宅をもっと増やす必要がある

るが、どのように働きかけるか。(委員)

⇒行政ができることは限りがあるため、不動産団体の協力を得て登録住宅を増やすとともに、入居促進事業や家賃低廉化補助の対象者がいれば案内してほしい。今後、他のメニューについても検討し、セーフティネット登録住宅の増加や円滑な入居に繋げていきたい。(住宅課長)

⇒この事業を新しく始めることについて、皆さんご承認いただけますか。(会長)

⇒(全体異議なし)

- ・委員の賛同を得られたが、いつから開始するのか。(会長)

⇒2月に区議会建設委員会で報告した後、3月1日から実施したい。(住宅課長)

- ・都としては大家向けのパンフレットやチラシを作成している。家賃低廉化補助は都としても進めたい施策であるが、そのほかに都独自メニューもあるので、不動産事業者の理解を進めていただきたい。なお、制度に関するお問い合わせ先は東京都安心居住推進課、セーフティネット住宅の登録に関しては東京都防災・建築まちづくりセンターである。(オブザーバー)

4. 参加団体から情報提供

○公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 第五ブロック (委員)

- ・区内では古いアパートの建替えなど再開発が進行しており、家賃が上昇し住宅困窮者が現れてしまっている。区内に住み続けてもらいたい思いがあり、事業者としても努力している。
- ・本区は民生委員・ヘルパー・ケアマネ等の連携がとれており、不動産事業者としては心強い。
- ・コロナ禍には単身者の入居が激減したが、現時点では復活している。ただし家賃が高く、学生や若年層に敬遠されがちな状況である。

○品川区民生委員協議会 (委員)

- ・居住支援協議会が発足して以来関わっており、居住支援は幅広い活動であると感じている。
- ・昨秋、耳の遠い高齢者から住まいについて相談したいという声がかかり、本人と高齢者相談員と3人で役所のいろいろな窓口を訪れる経験をした。関係職員が配慮してくださり結果的に制度に繋がることのできたが、本人の申請主義では厳しい側面があると感じた。介護保険サービスを利用するには、ケアマネが自宅に来てくれて、本人もあまり苦勞が少ないことと比べると、今後の居住支援においては、物理的にもっと寄り添っていくことが必要と感じる。
- ・今回で協議会委員を退任となるが、民生委員の一人として、今後も居住支援を念頭に活動していきたい。

○社会福祉法人 品川区社会福祉協議会 (委員)

- ・成年後見制度では、収入に比して家賃負担が重い方を支えることも多い。2階から1階に住み替えが必要な状況でも、低所得者には転居費用が出せないこともある。今後も不動産事業者等と連携しながら地域で成年後見活動をしていきたいと考えており、この協議会の場で皆さんと連携していきたい。

○一般社団法人 全国保証機構 (委員)

- ・当社は家賃債務保証を行っている。全国では、昨年12月の1か月で高齢者に2,500件の保証、生活保護受給者の2,000件の保証実績がある。保証会社として本協議会に関わっていきたい。

5. 閉会

- ・居住支援協議会の本質的な議論ができた。支援を必要としている方に支援を届けるため、こういった場で連携が深まっていくことを期待する。(会長)
- ・次回の協議会は、本年夏頃を予定している。(住宅課長)

以上