

品川区 令和6年度第1回居住支援協議会 議事要旨

日時	令和6（2024）年7月30日（火）13：30～15：20
場所	品川区中小企業センター 2階 中講習室
出席者	委員 6名 事務局 8名 傍聴 6名

（※ご発言をテーマごとに記載）

1. 開会

- ・本年6月5日、改正住宅セーフティネット法が成立し、居住支援協議会の設置が努力義務化されるとともに、各課連携がいつそう求められるようになったことを受け、本協議会の事務局を強化した。（住宅課長）
- ・改正住宅セーフティネット法では居住サポート住宅が制度化され、令和7年秋開始とのことである。居住支援に関わる重要な制度であるため、国・都の情報を注視し、区として積極的な打ち出しを考えていきたい。（都市環境部長）

2. 会長選出

- ・要綱に基づき会長の選出を行った。本日は会長が体調不良により欠席のため、代理で別の委員に進行を依頼した。

3. 住宅確保要配慮者入居促進事業実施状況について（資料P.2～8）

- ・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6年6月末の間に、登録不動産事業者数は93社、あっ旋決定者数は660名、協力金支払い件数は378件であった。
- ・協力金金額について、令和5年9月より、高齢者・障害者・ひとり親世帯・低所得者に該当すれば6万円、高齢者・障害者・ひとり親世帯に該当しない生活保護受給者については4万円とした。なお、後者については、令和7年4月よりさらに減額予定である。（住宅課長）

○意見交換

- ・高齢者・障害者・ひとり親世帯に該当しない生活保護受給者を6万円から4万円に減額した経緯がある。減額した結果、何らかの支障は出たか。（会長代理）
⇒区としては、協力金減額による影響は特段ないと認識している。現場で対応していただいている不動産事業者の所感はいかがか。（住宅課長）
⇒会員企業から、支障があったとの話は聞いていない。（委員）
⇒高齢者以外で生活保護を受ける者は、保証会社に通りやすいのではないか。（委員）
⇒次の減額についても、支障がないかを確認しながら検討してほしい。（会長代理）
- ・資料P.8②今後の生活保護受給者の取り扱いについてのグラフについて、母数は把握しているか。（委員）
⇒現時点では把握していない。後日確認のうえ回答する。（住宅課長）
- ・支え愛・ほっとステーションでは、どのような見守りをしてくれるのか。「あんしん居住サポート」の内容と同じか。（委員）
⇒13の出先機関があり、定期的に訪問し安否確認などを行う。（高齢者地域支援課長）
⇒不動産事業者にとって、社会福祉協議会、民生委員、支え愛・ほっとステーション、地域包括支援センターなど似たような機関があり、どこに伝えるべきかわかりにくい。窓口は1つ

- のほうが好ましいが、併存するのであれば広報を工夫してほしい。(委員)
- ⇒福祉はネットワークが大事と言われている。顔見知り同士の関係性を構築し見守る必要があるという考えのもと、高齢者が集まる拠点を区内に20箇所展開している。不動産事業者が入居者について心配なことがあれば、まずは、社会福祉協議会に問合せしてほしい。(委員)
- ⇒パンフレットのP.3には上段に「あんしん居住サポート」による見守りがあり、下段の「支え愛・ほっとステーション」も見守り機能があるとのことで、何が違うのかわかり難い。広報の工夫が必要と思う。(会長代理)

4. 居住支援に関わる地域の状況把握について(資料P.10~12)

- ・「民営借家に居住する高齢単身世帯の割合(推計)」が相対的に高いエリアで、居住支援を進めていく必要があると認識している。(住宅課長)

○意見交換

- ・「民営借家に居住する高齢単身世帯の割合(推計)」の高いエリアは、木造密集地域と関連があるか。(委員)
- ⇒区の南西部、荏原地域を中心に木造密集地域が広がっている一方、沿岸部は分譲マンションが多く立地しているといった地域特性が、居住者状況にも表れている。(都市環境部長)
- ⇒木造密集地域の建て替え時にサポートが必要となるのではないか。(会長代理)
- ⇒ご指摘のケースでは、密集住宅市街地整備促進事業の従前居住者用住宅を整備しているため、連携しながら進める。(都市環境部長)
- ・P.10~12のグラフについて、割合(%)だけではなく、実数も把握したうえで検討すべき。また、ここでは高齢単身世帯のみを特出しているが、同居家族のいる世帯も考慮すべきではないか。(委員)
- ⇒確認し、後日回答する。(住宅課長)

5. セーフティネット住宅について

- ・本年3月よりセーフティネット住宅家賃低廉化補助を開始した。現在、セーフティネット登録住宅は1,000戸超あるが、専用住宅が0戸であり、対象住宅が無い。チラシや区報6月号の他、関心を示したオーナーに対して個別説明を行うなど、周知を図っている。(住宅課長)
- ・都としては「ささエール住宅」という愛称で取り組んでいる。登録住宅は約52,000戸に上るが、専用住宅は800戸程度である。専用住宅の目標を3,500戸と掲げ、都独自の補助メニューも用意しているので、活用してほしい。なお、居住支援法人は50社指定しているが、民間事業のため見守り等サービスは有料となる。(東京都)

○意見交換

- ・都チラシ裏面の補助メニューがわかりにくい。都の改修費補助の他に国にも直接補助があると思うが、併用可能か。また、区のチラシには「ささエール住宅」という名称が現れないため、同じものと認識できないのではないか。わかりやすい広報が必要である。(会長代理)
- ⇒改修費補助の場合、同じ工事内容であれば国補助と都補助は併用できない。「貸主応援事業」の設備設置費などについては、併用可である。また、「ささエール住宅」の愛称に関しては、都・区が広報のうえでも連携すべきと思う。(東京都)
- ⇒区独自補助があればセーフティネット住宅が増えるのだろうか。他の区ではどのような取組を行っているか、今後、情報収集を進めてほしい。(会長代理)
- ・オーナーに対し区のチラシを配布しているとのことだが、積極的に進めているのか。(委員)

⇒令和6年3月に要綱を設置し事業を開始したところである。問合せに対しては個別説明しているが、区内にある1,000戸超の登録住宅のオーナーに対してプッシュ型で周知していきたい。(住宅課長)

- ・民間賃貸住宅に住む高齢単身者が木造密集地域に多いならば、そこで集中的に推進することを期待したい。宅建協会、全日協会に依頼して周知していると思うが、手ごたえはどうか。(会長代理)

- ・何故、専用住宅が増えないのか。(委員)

⇒まだスタート時期であり、周知が至っていないと思う。また、登録住宅・専用住宅は耐震基準がネックとなっている可能性がある。しかし、オーナーへの支援が充実しつつあるので、オーナーに対しメリットを紹介していきたい。(住宅課長)

⇒不動産事業者から見ると、要配慮者を10年間入居させるという条件があると、オーナーに勧めるメリットが感じられない。例えば条件を緩和して品川区独自ルールを設けるなど、間口を広げるべきである。(委員)

⇒対象の要配慮者属性は「高齢者のみ」や「子育て世帯のみ」などオーナーが自由に限定することが可能である。今般の住宅セーフティネット法改正により、区が認定する「居住サポート住宅」が制度化されたことから、区の独自性を発揮できればと思う。(住宅課長)

⇒セーフティネット住宅は条件が厳しく、現状ではオーナーへの提案に至らない。空き家で困っているオーナー、古い建物のオーナーへ周知しているが、浸透しているとは言い難い。オーナーのメリットと、不動産事業者を動かすインセンティブもあわせて検討してほしい。(委員)

⇒耐震基準がネックとなっている。区内全体への周知と同時に、先述したようにエリアを限定して直接働きかけることも必要だと思う。(会長代理)

- ・対象の要配慮者を選べるとはどういうことか。また、都の「貸主応援事業」の補助メニューを合計すると300万円超となるが、例えば10戸で3,000万円支給されるのか。(委員)

⇒要配慮者属性は貸主が選べることとなっており、途中で変更も可能なため、できるところから始めてほしい。また、補助率は5/6なので、工事費の満額が保証されるわけではない。(東京都)

⇒区の家賃低廉化補助は、高齢者、障害者、ひとり親を対象とする。(住宅課長)

6. セーフティネット法改正について

- ・区が認定する「居住サポート住宅」制度について、現在、国が制度内容を検討中である。次回の協議会で説明したいと考えている。(住宅課長)

7. 家賃債務保証制度について(資料)

- ・家賃債務保証業者は250~300社あるが、国の登録事業者は102社である。業界団体に属さない業者が多数である。
- ・滞納家賃の代位弁済のほか、食糧支援や明け渡し対応等も行っている。(委員)

8. 各課の取組(区パンフレットに沿って紹介)

- ・住宅課から、パンフレットP.4「③高齢者救急代理通報システム」
- ・障害者支援課から、P.5「⑤障害者住宅あつ旋事業」、「⑥住宅設備改善費の給付」、「⑦障害者救急代理通報システム」

- ・高齢者地域支援課から、P.3「①品川区高齢者住宅生活支援サービス事業（あんしん居住サポート）」、P.4「②高齢者住宅あつ旋事業」
- ・生活福祉課から、P.5「⑧住居確保給付金」、「生活保護制度」
- ・子育て応援課から、P.6「⑨ひとり親家庭住宅入居支援事業」、「⑩ひとり親家庭転宅資金貸付」、「⑪ひとり親家庭相談」

○意見交換

- ・高齢者救急代理通報システムが無償化されたことに連動して、あんしん居住サポートも無償になるという理解で良いか。（委員）
⇒65歳以上のみ世帯であれば無償である。（住宅課長）
⇒社会福祉協議会のあんしん居住サポートのパンフレットも連動して修正してほしい。（委員）
- ・不動産事業者としてオーナーと接しているが、オーナー自身の高齢化が進んでいる。相続人のいないオーナーが施設等へ入所した場合に、区がオーナーの住宅を借り上げ、品川区版のSN住宅としてサブリースするなど、「オーナー」「SN住宅を確保したい区」「要配慮者」の三者がwin-win-winとなるような仕組みを作ってはどうか。これは、専用住宅が増えないならば区が専用住宅を買ってはどうか、ということから発想したアイデアである。（委員）
⇒身寄りのない高齢者に対しては、法定又は任意の後見制度や信託等により財産保全を行い、最終的には区へ帰属させることが好ましいと思っている。（委員）
⇒身寄りがあっても家族と疎遠なケースもある。親族の有無にかかわらず、オーナーにとってベストな方法を検討してほしい。（委員）
⇒オーナーが病気等で倒れたら入居者にも影響が生じかねない。ご指摘のようなモデルケースが本区で実践できれば好ましい。オーナーの代替わり対策も必要である。（会長代理）

9. 閉会

以上