

品川区 令和7年度第1回居住支援協議会 議事要旨

日時	令和7（2025）年9月2日（火）14：00～15：30
場所	品川区役所 議会棟 第一委員会室
出席者	委員 7名 事務局 6名 傍聴 5名

（※ご発言をテーマごとに記載）

1. 開会（住宅課長）

2. 委員紹介・挨拶

3. 住宅確保要配慮者入居促進事業について（資料 P.2～7）

- ・登録不動産事業者は昨年度から3社増の96社となった。あつ旋決定者数、協力金支払件数も伸びている。
- ・今年度の制度改正は次の2点。
 - －高齢者・障害者・ひとり親世帯・低所得者に該当しない生活保護世帯は、8月より、協力金4万円から2万円に減額。
 - －エアコン設置支援として、オーナーの協力金に最大8万円を加算。
- ・来年度は、生活保護世帯に関する協力金を0円へ変更するとともに、あつ旋事業対象からの除外についても検討する。（住宅課長）

○意見交換

- ・生活保護受給世帯の協力金の更なる減額と、あつ旋事業対象者からの除外について、もう少し詳しく説明してほしい。（委員）
 - ⇒入居促進事業は、不動産事業者に情報提供を依頼し、成約後に協力金を支払うスキームである。生活保護世帯に関する協力金を0円にする、つまり支払い対象外とするのであつ旋申請の受付からも除外することを検討している。あつ旋申請から除外としたあとも、相談対応は行う予定である。（住宅課長）
 - ⇒協力金0円への変更案について、不動産事業者から理解を得ているか。（会長）
 - ⇒生活保護受給者のあつ旋実績が多い会社に対しては説明をしていく。（住宅課長）

4. 住宅セーフティネット制度改正と家賃低廉化補助について（資料 P.8～10）

- ・区内のSN登録住宅は1,080戸、専用住宅2戸である。専用住宅に関しては、オーナーから区に問い合わせがあり、担当者が個別説明などを行って理解を得て進めた。
- ・家賃低廉化補助の予算を確保しているが、利用実績はない。（住宅課長）

○意見交換

- ・SN住宅や居住サポート住宅など協会としても周知に努めている。しかし、新耐震であることや一定の面積であることがハード要件となるため家賃が高く、現場にいる者としてはハードルが高いと感じる。要配慮者には高経年物件を活用できれば好ましく、ハード要件がもう少し柔軟にならないか。また、居住サポート住宅は行政に対しても国からの補助があると聞いたので、区が建設する居住サポート住宅にしてはどうか。（委員）
 - ⇒ハードを所管する立場からは、防災の観点からも新耐震物件が望ましい。旧耐震物件は既存

の耐震改修補助を活用していただきたい。国から行政への補助については、情報収集に努めたい。(住宅課長)

- ・中長期的な戸数目標はあるか。(会長)

⇒区は賃貸住宅供給促進計画を定めておらず、戸数目標は持っていない。専用住宅が2戸という現状を踏まえ、少しずつ協力いただけるオーナーを増やしていくのが当面の目標である。

(住宅課長)

- ・築古物件を改修して活用することが望ましい。2戸の専用住宅は都の耐震改修補助を利用したか。(委員)

⇒都の耐震改修補助は利用していない(1988年(昭和63年)建設のため新耐震基準を満たしているため)、内装リフォームのみのものである。現状は空室である。(住宅課長)

⇒耐震改修費用の目安はどの程度か。(委員)

⇒区のチラシに戸当たり250万円との記載がある。10戸のアパートで2,500万円の補助が得られるのであれば、費用的には十分なのではないか。(委員)

⇒都の耐震改修助成を利用した方からは、使い勝手が良いとの評価をいただいている。ただし専用住宅にすることが条件であり、ハードルが高いかもしれない。(東京都)

- ・東京都として、SN住宅の目標戸数はあるか。また、増やすための課題は何か。(会長)

⇒都内の専用住宅は1,053戸で、着実に増えてはいるものの、目標とは離れている。オーナーの不安軽減に向けて、普及啓発が課題と認識している。また、耐震改修補助の他に、見守り機器設置に対する支援や、サブリース事業を行う居住支援法人に対する支援もあるので、うまく活用していただきたい。当面は、オーナー支援と法人支援の両方に取り組んでいく。(東京都)

⇒都内の専用住宅のうち23区は728戸、港区・千代田区・文京区等の都心区では0戸と地域特性の影響が大きい。区としては引き続きオーナーへの啓発に努めたい。(住宅課長)

- ・都のアフォーダブル住宅を居住支援に活用していく考えはあるか。(委員)

⇒ファンドのスキームを活用して現在都が進めているアフォーダブル住宅はセーフティネット法に基づく事業とは異なる。(東京都)

5. 居住支援事業の実施状況について(資料P.11~14)

- ・昨年度から今年度にかけて、住まいの総合相談窓口の開設、住み替え相談会、不動産事業者アンケートなど新たな取組を実施。
- ・居住支援法人として1事業者が指定され、さらに2事業者が申請調整中である。
- ・家主向けあんしん保険を今年度内に実施すべく、現在調整中である。(住宅課長)

○意見交換

- ・総合窓口の取組は良いことだと思う。(委員)

- ・住み替え相談会のチラシに「高齢者サポート付き」の文字があるが、これは相談会に限った対応なのか。通常の相談対応の際はどうしているか。ニーズが多ければ今後の実施もあり得るか。(委員)

⇒昨年度、介護事業者の支援を得て試験的に実施したものであり、通常時は高齢者地域支援課が対応している。10月に予定している住み替え相談会でも、介護事業者の協力を得る予定である。(住宅課長)

- ・不動産事業者アンケートの回収状況はどの程度か。(会長)

⇒全日協会600社、宅建協会1,253社にメールで配布し、8月29日(金)時点の回収は54件

である。(住宅課長)

- ・総合相談窓口について、区の福祉部局の各課に認知され、住宅部局と連携して取り組まれているか。例えば新たに開始した「精神障害者の居住支援コーディネート事業」の同行支援を、相談窓口で情報提供しているか。(委員)

⇒総合相談窓口の設置に向けて、関係係長会で連携して準備してきた。総合相談窓口脇に関係課のチラシを配架して情報提供している。ただし、「精神障害者の居住支援コーディネート事業」は対象者が限定されているため、広い周知にはそぐわないと判断した。いずれにしても、まずは区庁舎6階の相談窓口へ来ていただき、そこから適切な部署に繋ぐような流れとしている。(住宅課長)

6. その他

- ・居住支援法人に関するパンフレット「住まい探しにお困りの方へ」の紹介。(東京都)
- ・S N法改正内容の説明。(住宅課長)

⇒居住サポート住宅は区が認定主体となる制度である。都は情報提供・周知・技術的サポート・助成等を行っていく。(東京都)

- ・パンフレット「住まい確保の支援について」の紹介。(住宅課長)

⇒「支え愛・ほっとステーション事業」は、13ステーション(地域センター)のうち6か所で「65歳以上の高齢者」という要件を外してお困りの方に対応している。地域センターに配置されているコーディネーター人数を順次増員し、令和9年度までに、全地域センターで世代を問わず対応することを目標に取り組んでいる。(福祉計画課長)

⇒パンフレットにQRコードが付されているが、言葉での説明ではなく画像を伴うわかりやすいAR技術の活用を求めたい。(委員)

- ・居住支援の取組を進めているが、特に精神障害者については、オーナーの拒否感がまだある。そこで、保証会社が入居者を事前審査したうえでオーナーに紹介する流れとすればスムーズに進むのではないかと考えている。大田区はそのような保証会社数社と連携して取り組んでいるので、品川区でも参考にしてほしい。(委員)

⇒情報収集に努める(住宅課長)

7. 閉会(住宅課長)

以上