

## 品川区 令和元年度第1回居住支援協議会 議事要旨

日時	令和2（2020）年2月27日（木）10：00～12：00
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 10名 傍聴 5名

### 1. 開会（住宅課長）

### 2. 事務局長あいさつ（都市環境部長）

- ・第1回居住支援協議会開催の運びとなった。
- ・最近、70歳代知人から、アパート大家でありかつ借家人の両方の立場の話聞いた。知人は経済的な問題がなかったにも関わらず、借りる家がなかなか見つからなかったという。半面、家主という立場になれば、空室・死亡といったリスク低減は当然求めることである。住宅を求める人の個別事情に応じた支援が必要だと実感した。

### 3. 委員紹介（別紙1）（住宅課長）

別紙1のとおり、委員紹介を行った。

### 4. 会長選出（住宅課長）

要綱に基づき、会長選出を行った。

### 5. 会長あいさつ（会長）

- ・居住支援協議会は、住宅に困っている方に民間賃貸住宅を紹介する仕組みを整えることが課題となっているが、すぐに紹介の実績が上がっていくことは無い。
- ・居住支援には2つの課題がある。①家賃支払い能力があっても断られる問題に対しては、家主に安心してもらう必要がある。②高家賃問題は、家賃補助やシェア居住により解いていくこととなるだろう。しかし②の段階を進めている自治体は少ないので、今後検討すべき課題である。

### 6. 居住支援協議会における目的等（住宅課長）

別紙2について、事務局より説明を行った。

《意見》

- ・目的に「当面は、高齢者、ひとり親等の居住支援に力点を置き」とあるが、将来は障害者等も対象として取組むか。（会長）  
⇒まずは、高齢者やひとり親世帯に展開している施策を進める。今後、外国人や障害者に具体的な支援の輪を広げていければ、と考えている。（住宅課長）

### 7. 今後の取り組みの方向性・紹介

それぞれの事業について、所管課より説明を行った。

○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）について（高齢者地域支援課長）

- ・社会福祉協議会に委託し、平成30年8月からスタートした。昭和50年から展開していた「住宅斡旋事業」をベースに構築したものである。
- ・制度条件にあわないように思えても、相談いただければ、他施策も含めて対応したい。

#### ○ひとり親家庭住宅入居支援事業（初回保証料の助成）について（子ども家庭支援課課長）

- ・今年度からの新規事業。必要に応じて就労支援など自立生活に向けた支援を行う。
- ・宅建協会の協力を得て、令和2年1月25日（土）、2月2日（日）に相談会を開催した。

#### ○不動産オーナー向けセミナーについて（住宅課長）

- ・令和2年度にセミナーを予定している。

《意見》

#### ○都と区の役割分担について

- ・都の居住支援協議会と区の居住支援協議会はどういった違いがあるか。また、本区の独自の取組はあるのか。（委員）
- ⇒本協議会は都内で15番目の設立となった。区の居住支援協議会は、区民の相談対応や支援を直接行う。都は情報収集・提供や啓発を行うとともに、基礎自治体に対し支援を行う役割である。（住宅課長）
- ⇒都は、都民を直接支援することではなく、市区町村の協議会に対し、補助金などによりサポートしている。（東京都）

#### ○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）について

- ・サービス利用者の実績はどうか。（会長）
- ⇒現在、5名が利用中である。（高齢者地域支援課長）
- ⇒「⑤家財撤去・残置物処分」を必須としているため、利用が少ないのではないか。家主の了承により⑤をオプションとできる制度となれば、利用が増える可能性がある。（会長）
- ・「②定期連絡」の内容及びサービス提供者はどうなっているか。（委員）
- ⇒月に1回の連絡を基本とし、電話・訪問により実施している。連絡頻度の増減には対応している。社会福祉協議会が実施している。（高齢者地域支援課長）
- ・連帯保証人をたてられない人はどう対応しているか。また、緊急連絡先が見つからない場合、賃貸保証機構の緊急連絡先センターは機能しているか。（会長）
- ⇒連帯保証人をたてられない場合、各不動産会社が指定する保証会社を利用しているようである。（高齢者地域支援課長）
- ⇒賃貸保証機構の緊急連絡先センターは五反田にある。ニーズが多く、平成31年3月から新規受け入れできない状況である。民生委員、地域包括支援センター、生活保護課等に緊急連絡先を受けてもらえば、賃貸保証機構としては保証可としたいが、実際には、組織の緊急連絡先を可としている保証会社はほとんど無い。（委員）
- ⇒船橋市には、社会福祉協議会が緊急連絡先となることにより保証可とする保証会社があるようである。（会長）
- ・本区では低家賃の賃貸住宅が減少している。高齢者が2階建てアパートの2階での生活が困難となって転居しようとした場合、住替え先が決まらず時間がかかることが多い。古い物件に長く居住していることが多く、その場合、大家も高齢化・世代交代していることもある。

昔の契約の場合、保証人がすでに亡くなっていたり遠方であったりするケースを聞くことが多い。居住支援協議会が、そういう方々の相談窓口となればと期待している。(委員)  
⇒今後、相談窓口の一本化も検討していくべきである。(会長)

#### ○ひとり親家庭住宅入居支援事業について

・ひとり親について、公営住宅の優先枠等はあるか。(会長)  
⇒区営住宅は募集数が非常に少ないこともあり、ひとり親の優先は行っていない。区民住宅が758戸あるが、民間家賃水準である。(住宅課長)  
⇒都営住宅は、ひとり親の優遇倍率(7倍)やひとり親枠募集がある。(東京都)  
・保証会社を問わず保証料助成を利用できるか。また、母子生活支援施設とは何か。(委員)  
⇒本事業では、保証会社の指定はない。母子生活支援施設は、2年間で自立を目指す施設であり、区内に1ヶ所20世帯定員で、空きはある。(子ども家庭支援課長)

#### ○家主への支援について

・ひとり親や高齢者等の要配慮者の住宅確保は、最終的には家主次第の側面がある。家主に対する支援等について、今後、検討する予定はあるか。(委員)  
⇒「あんしん居住サポート」は見守り、死亡時対応、家賃債務保証など、家主の不安に応えた制度としている。(住宅課長)  
⇒家主の理解を得るため、生活相談の中で適切なサービスに繋ぐことが重要である。家賃滞納とならないように、先手で対応していきたい。(高齢者地域支援課長)  
・例えば、バリアフリー化のための設備投資支援など、具体的なメニューはあるか。(委員)  
⇒今後、事例や状況を見ながら検討していきたい。(高齢者地域支援課長)  
⇒本区では、介護認定に至らない方に対しても、介護保険住宅改修と同等の住宅改修メニューがある。また、介護保険で適用外の改修についても独自に支援している。(高齢者福祉課長)  
⇒賃貸住宅も対象となるか。(会長)  
⇒家主の許可があれば対象となる。そのほか、公営住宅も対象としている。(高齢者福祉課長)  
⇒こういった情報を居住支援協議会でまとめ、情報提供していくべきである。(委員)

### 8. 本区における住宅確保要配慮者および住宅の現状と課題等について(住宅課長)

#### ○低家賃住宅について

・菊田委員、貝塚委員にお尋ねする。本区の家賃6万円未満の物件はどのような状態の住宅か。(会長)  
⇒古いために低額の物件が多いと考えられるが、家主が高齢化しており、世代交代等により建替が起こる可能性がある。(委員)  
⇒同意見である。古い物件は生活保護を対象とした家賃53,700円以下のものが多い。(委員)  
⇒そういった状況を踏まえると、6万円未満のストックが12.2%あるとしても、長く住み続けられない可能性がある。(会長)

#### ○要配慮者の住まい探しの現状について

・先行する居住支援協議会が実施した家主アンケートによると、23区では92~95%の貸主が高齢者に拒否感があると回答している。つまり、高齢者への賃貸は非常に厳しい状況である。23区は人口微増で高齢者以外の属性の借り手がいるため、家主は困っていない背景がある。

こういった状況の中であえて高齢者に賃貸するのは、仲介の不動産屋との信頼関係で入居させるケースなどである。(委員)

- ・自治体により、住宅扶助の代理納付に対する考え方の違いがある。品川区はどうか。(委員)
- ⇒以前は、自分で家賃を納めることを基本とし代理納付を認めていなかったが、現在は、申し出により家賃の代理納付を可としているが、管理費・共益費は自己で納めるものとしている。(生活福祉課長)
- ・住まい探しにおいて、生活保護受給者は家賃が保障されることもあり、それほど困難ではないようである。むしろ、生活保護以外の方が困っているようである。(会長)
  - ・別紙4 P 3の図にあるように、入居制限されない民賃を広げていくことが重要である。そのためには、家主の理解を得ることがポイントとなるが、家主のメリットがなければ現場では協力を得られない。区の施策ではないかもしれないが、登録住宅の家主に対する税制優遇などを考えていただければと思う。(委員)
- ⇒国のセーフティネット住宅制度を促進するため、東京都では、面積要件の緩和や事務手数料免除、家賃補助の都負担、愛称PR等を行っているが、進んでいるとは言えない状況である。家主のインセンティブについて、都としても今後検討していきたい。(東京都)
- ⇒登録住宅は23区に1,474戸、うち品川区は368戸ある。しかし、このうちの350戸は八潮地域であり、空室は少ない状況である。(住宅課長)
- ⇒登録住宅の現状について、次回協議会で報告してほしい。(会長)

#### ○セミナーについて

- ・次年度はどのようなセミナーを計画しているか。(会長)
- ⇒セミナーは情報提供・啓発活動として位置づける。現行制度の周知や、家主の「志」に訴えることも含め、委員にもご協力いただきながら計画したい。(住宅課長)

### 9. 参画する団体の取り組み等の紹介

#### ○宅地建物取引業協会品川支部

- ・会員は480社で、多くは地域密着型の事業者である。支部として、区の住宅斡旋事業にも関わってきた。区のイベント時に不動産相談なども行っている。「あんしん居住サポート」について研修を行い、会員の理解を促進している。
- ・高齢者の居住に関しては、転居よりも死亡時の退去が多く、ほとんど回転しないのが実態である。家探しの方々の声を直接聞く立場にあるので、本協議会に届けていきたいと思う。
- ・民法改正により、今後、高齢者の賃貸入居は難しくなっていくのではないかと。今後、保証会社が重要となると思う。
- ・本区では、家主は困っていないため、家主がメリットを感じるようにすることが重要である。

#### ○全日本不動産協会城南支部

- ・区内で無料相談会を毎年実施している。
  - ・支部は目黒区・大田区・品川区を範囲としており、大田区の居住支援協議会にも関わっているため、先進事例等を紹介していきたい。
- ⇒不動産関係団体として宅建と全日があるが、両者の違いはあるのか。(会長)
- ⇒特に違いはない。(委員)

## ○品川区民生委員協議会

- ・民生委員は高齢者相談員を兼ねている。
  - ・本日議論されている賃貸借契約については住宅の課題の一部であり、そのほかに、古い持ち家に関する悩み、マンションの管理費負担の悩み、木造アパートの劣悪な住宅環境等、様々な相談を受けている。近年、家賃が振込みとなり、家主と借家人がお互いに顔が見えないため、ごみ屋敷化の発見が遅れるなどが生じている。
  - ・民生委員は多様な事例を持っているので、実態把握に有効ではないか。
- ⇒入居後の生活に対する様々なサービスについて、今後、検討していければと思う。(会長)

## ○品川区社会福祉協議会

- ・「あんしん居住サポート」は成約5名と報告したが、3～5倍の相談を受けた。本人が頑張っで見つけるケースもあった。
- ・社協が行ったセミナー等で、高齢者の心配は健康面、相続、死亡後の手続きであることを把握し、「あんしん居住サポート」の基本サービスとして組み立てた。
- ・成年後見センターの事業では、スタッフ3人が携帯を持ち、24時間365日で対応している。この事業が今後ますます重要になってくると感じている。

## ○賃貸保証機構

- ・家賃債務保証業務については監督官庁がないため、自主ルールが必要となり保証機構を立ち上げた。機構として、伴走型住み替え支援を開始してから7～8年が経過したところである。都内13自治体でNPOや社会福祉協議会や行政と連携した活動をしている。
- ・要配慮者の中でも、高齢者や精神疾患の方は保証会社の審査が通らない傾向にある。精神疾患の方が普通に住宅に住めないのは問題であり、何らかの支援が必要であると考えている。

## 10. 意見交換

### ○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）について

- ・「あんしん居住サポート」は、入居中の高齢者や持ち家居住の方は対象になるか。緊急通報や生活相談などは、所有関係を問わずニーズがあると思うが、どうか。(会長)
- ⇒当初は住み替えを要件としていたが、更新時や自家所有でなくなる場合などの一定条件を付して拡充した。(高齢者地域支援課長)
- ⇒持ち家の方等は、高齢者一般を対象とした緊急通報サービスや相談サービスの施策があるので、そちらで対応可能である。(高齢者地域支援課長)
- ⇒任意後見事業の中で対応可能である。(委員)

### ○その他の取組について

- ・要配慮者に対する施策として、現時点で、高齢者とひとり親のみか。(委員)
- ⇒3月議会の予算事項ではあるが、来年度、外国人介護人材を対象として、法人負担分への一部助成を上程している。(高齢者福祉課長)
- ⇒既存の高齢者住宅事業では、建設型・借上型含めて10棟223戸を運営している。(高齢者地域支援課長)
- ⇒区立障害者住宅が6戸のほか、障害者グループホームもある。障害者は住宅斡旋事業の実績が少ない。相談業務の中で精神疾患の方が契約できない実態は把握しており、親が契約し本

- 人が入居するケースもある。(障害者福祉課長)
- ⇒戸建住宅の転用などにより、グループホームを作ることも重要である。(会長)
- ⇒次回、既存の施策をまとめた資料を用意してほしい。(委員)

## ○相談窓口について

- ・居住支援は住宅確保と捉えがちであるが、その前段に、生活、仕事、親子関係など複雑に絡み合った課題を抱えている。こういった話を聞くために、縦割りでなくワンストップ窓口の検討もしていけたら良いと思う。(委員)
- ⇒住宅は生活の基盤である。様々な悩みを整理する窓口が必要とのご意見を区として受け止め、庁内で解決に繋げていきたい。(都市環境部長)
- ⇒窓口一本化は重要である。庁内より外部のほうが相応しい場合もある。様々な福祉課題が予想されることから、例えば社協が窓口になることも考えてみてはどうか。(会長)

## ○外国人について

- ・要配慮者のうちの外国人について、介護人材への支援を考えているようだが、より一般化することは考えられるか。(委員)
- ⇒居住支援は庁内の様々な施策が関連するため、本協議会は各部署から出席している。先進事例をヒントとして、まずは介護人材確保の施策化を検討した。区が関与することにより家主の安心感に繋がることから、今後、他分野での検討もなされると思う。(高齢者福祉課長)
- ⇒区内には中小企業が2万社あり、その80%超は20人以下の規模である。どこも人材不足で、特に技術系エンジニアが不足している。このような状況下、区では、外国高専の卒業生を区内企業に繋げる取組を実施しており、今年度は3名の実績があった。取組の中で、住宅が重要な要素であることがわかった。昭和40年代に地方の労働力を品川区に受け入れていた歴史があり、当時、企業が社員寮を用意していたが、現在、寮のある社は少ない。今後は技術者受け入れにも住宅が鍵になると考え、今回の施策化に至った。(商業・ものづくり課長)
- ⇒ご説明のようであれば、別紙2の目的に、要配慮者として外国人も含めるべきである。(委員)

## ○本区の居住実態について

- ・品川区の居住状況が分かる資料を用意してほしい。例えば、低所得者向け物件の所在、地域別の空室状況、生活保護者の地域偏在等、地域分析が必要だと思う。(委員)
- ⇒次回に提出願う。(会長)
- ・民生委員から具体事例をヒアリングするなどによる実態把握も検討してほしい。(会長)

## 11. 閉会

- ・初回にも関わらず、多くの意見が出され有意義であった。(会長)
  - ・相談窓口の一本化や家主のインセンティブが必要といったご指摘があった。次回に、区内の状況に関するデータを用意したい。(住宅課長)
- 以上