

令和5年度
第1回 杉並区居住支援協議会本部会
会議録

令和5年7月25日（火）

会議名称		令和5年度第1回杉並区居住支援協議会本部会
日時		令和5年7月25日(火) 10:03~11:56
場所		杉並区役所 中棟4階 第2委員会室
出席者	会員名	大原 一興 (横浜国立大学大学院教授) 井上 正人 (公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部中野・杉並支部長) 手島 広士 (社会福祉法人 杉並区社会福祉協議会常務理事) 井上 純良 (杉並区 保健福祉部長) 中辻 司 (杉並区 都市整備部長)
	事務局員	【都市整備部】瓜生昌彦 (都市整備部住宅課長)、砂川 忠 (住宅課管理係長)、 松本政明 (住宅課空家対策係長)、針谷美穂 (住宅課管理係主査) 【保健福祉部】白井教之 (保健福祉部管理課長)、青木博巳 (管理課庶務係長)
欠席委員		宮嶋 三世 (公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会第10ブロック) 藤井 千妃露 (公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会)
傍聴者		0人
配付資料	<p>次第、本部会員名簿、令和4年度第1回杉並区居住支援協議会議事録(案)</p> <p>資料1 杉並区居住支援協議会会則の改正について</p> <p>資料2 杉並区居住支援協議会会則</p> <p>資料3 令和4年度杉並区居住支援協議会事業報告書</p> <p>資料4 令和4年度杉並区居住支援協議会負担金収支報告書</p> <p>資料5 令和5年度杉並区居住支援協議会事業概要</p> <p>資料6 令和5年度杉並区居住支援協議会収支予算</p> <p>冊子 杉並区住宅マスタープラン(本編)(概要版) 杉並区空家等対策計画 住宅セーフティネット制度(賃貸住宅の貸主の方向け) 住宅セーフティネット制度(賃貸住宅をお探しの方向け)</p> <p>チラシ 高齢者等アパートあっせん事業 家賃等債務保証 高齢者等入居支援事業 高齢者等賃貸住宅改修助成事業</p>	

<p>会議次第</p>	<p>○開会挨拶 ・定足数の確認</p> <p>【議題】</p> <p>1 杉並区居住支援協議会会則の改正について 2 令和4年度杉並区居住支援協議会事業実績・収支予算報告 3 令和5年度杉並区居住支援協議会事業概要・収支予算</p> <p>【事務局からの連絡】</p> <p>1 杉並区住宅マスタープランの改定について 2 その他</p> <p>○次回開催</p>
-------------	---

住宅課長：それでは、定刻を少し過ぎてしまいましたが、まず事務局より会議の成否についてご報告いたします。

本日は、東京都不動産鑑定士協会の【本部会員】と、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第10ブロックの【本部会員】から欠席のご連絡を受けております。しいて、現在、杉並区居住支援協議会会員総数7名のうち、5名が出席されております。出席者は会則第9条による定足数である会員総数の半数以上を満たしておりますので、本日の会議は成立しております。

それでは、開会前に、会長及び役員を選任をお願いしたいと思っております。会則第7条では、会長・役員任期は2年とされており、会長・役員は再任されることとなっております。

これらの規定を受け、事務局といたしましては、令和5年度からの期間につきましても引き続き、会長を【本部会員】、会計を東京都宅地建物取引業協会から【本部会員】、監事を杉並区社会福祉協議会から【本部会員】にお引き受け願えないかと考えております。また、副会長につきましましては、都市整備部長が務めさせていただくということで、会員の皆様、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

住宅課長：それでは、【本部会員】会長、会議の進行のほう、よろしく願いいたします。

【本部会員】：横浜国大の【本部会員】です。何年目になるのでしょうか。居住支援協議会ができて、その前には住まいの在り方研究会みたいなものがあって、この居住支援協議会、杉並区としても必要だということで、重要だということで発足したと思います。それから、例年、幾つかのモデル事業などもやりながら進めてきたかと思います。

今回、これは年に2回ぐらい開かれると考えていいですかね。今年度の1回目ということで、基本的には昨年の事業報告、決算報告と、それから今年度どうするかというような話の総会ということになるかと思います。

それでは、まず宣言ですね。ただいまから、令和5年度の第1回杉並区居住支援協議会本部会を開催します。

メンバーというのが資料にありますが、このメンバーで今年は進めていくということになります。全日本不動産協会東京都本部中野・杉並区支部のほうで、支部長が【本部会員】に交代ということで、今回初めて、今日からのご参加ということですので、簡単に一言ありますでしょうか。

【本部会員】：5月から、全日本不動産協会の中野・杉並区支部の支部長を拝命しました【本部会員】でございます。よろしく願いいたします。

会 長：お願いします。それから、事務局というか、区の職員の人事異動に伴う交代というのはどんな形でしょうか。

住宅課長：私からご紹介させていただきます。

それでは、最初に本部会員からご紹介させていただきますが、保健福祉部長、都市整備部長、それぞれ人事異動となつてございますので、自己紹介をさせていただければと思います。

井上（純）委員：去年までは都市整備部長でした、今年から保健福祉部長です。よろしくお願いします。

中辻委員：私、4月から都市整備部長になりました中辻と申します。よろしくお願いします。

住宅課長：次に、事務局職員から自己紹介をさせていただきます。

改めまして、私は住宅課長、瓜生と申します。私もこの4月から現職を拝命しております。どうぞよろしくお願いいたします。

住宅課管理係長：この4月から、私も住宅課管理係長として参りました砂川と申します。事務局の管理係長という役割を任されておりますので、よろしくお願いいたします。

会 長：新しく代わられた方は以上ということで、それでは、今日は傍聴の申出というのはございますか。

住宅課長：本日、傍聴の申出はございません。議事を進めていただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

会 長：それでは、通常どおり始めたいと思います。まずは資料の確認ですか。

住宅課長：それでは、資料の確認をさせていただきます。資料は、次第をつけさせていただいています。そのほかに、配付資料といたしまして、令和4年度第1回杉並区居住支援協議会会議録（案）。

資料1といたしまして「杉並区居住支援協議会会則の改正について」。

資料2が「杉並区居住支援協議会会則」。

資料3が「令和4年度杉並区居住支援協議会事業報告書」。

資料4が「令和4年度杉並区居住支援協議会負担金収支報告書」。

資料5が「令和5年度杉並区居住支援協議会事業概要」。

資料6といたしまして、「令和5年度杉並区居住支援協議会収支予算」となっております。

そのほかに、冊子といたしまして、この4月に杉並区で計画を改定いたしました「杉並区住宅マスタープラン」と「杉並区空家等対策計画」。そのほかに、東京都の「住宅セーフティネット制度」のパンフレットをつけさせていただいております。

また、居住支援協議会で実施しております事業につきまして、チラシを4種配付させていただきます。

乱丁、落丁など、資料の不備はございませんでしょうか。ございましたらお取り替えいたします。よろしいでしょうか。

会 長：次は、前回議事録の確認ということですが、昨年7月26日、第1回本部会の会議録ですけれども、随分前ですが、送っていただいてチェックが入ったかと思います。今回ここでプリントして配っていただいています。これで何か訂正はありますでしょうか。もしなければ、この場で確定ということにしたいと思うのですけれども。

やり取りをして、訂正していただいたのですよね。

住宅課長：1年前に。

会 長：ということですので、一応確認済みで、やり取りがあったようです。今日の時点で、これで確定ということにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会 長：それでは、会議録はこれで確定とします。事務局は「個人名」となっているところを、発言者が、委員の名前が入ったりしていますが、これを「本部会員」ということで、「個人名」の名前ではなく「本部会員」と書き換えるということになっているようです。これもホームページで公開ですね。

住宅課長：はい。

会 長：私の意見として、ちょっとよろしければ。これ、本当のテープ起こしそのままという感じで、話し言葉そのままなのですけれども、通常こういう形で扱うのでよろしいですか。もう少しまとめた形というか、摘録というかですね。よろしければいいのですけれども、いかにも話し言葉で書かれているかなと。

中辻委員：区役所の会議録という意味では様々パターンがありまして、一番簡潔なのは要点のみを記録したものを作るというものもありますし、このように話し言葉ベースでいいますと、区議会の議事録、会議録は比較的忠実に起こしているというところがあります。これまでの経過もありますので、できれば継続したほうがいいのかないかなというところはあろうかなと思いますけれども、会の中でどう決めていくのかということかと思えます。

会 長：そういう方針だということ。だから、私のほうで1回送っていただいたところで、そのままと通じないような部分があるので、赤を入れて分かりやすくというか、直させていただきますけれども。

住宅課長：そういったところは反映した形で公開させていただければと思いますので、よろしく

お願いいたします。

会 長：特に議事ではないのですが、今気になったので。

それでは、これから議題に入りたいと思います。議題は今3つ書かれています。

まず「杉並区居住支援協議会会則の改正について」ということで、それでは事務局から説明をお願いします。

住宅課長：それでは、私からご説明をさせていただきます。資料1「杉並区居住支援協議会会則の改正について」を御覧ください。

会則第4条におきましては、協議会の会員を別表に定めることとしております。今回の改正は、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会が32支部を12ブロックに再編したことに伴いまして、別表に記載の「公益社団法人東京都宅地建物取引業協会杉並支部」を「公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第10ブロック」に名称を変更するものでございます。

さらに、NPO法人CBすぎなみプラスの【本部会員】から、会則第4条第3項に基づき退会の申出があったため、別表から削除いたします。また、会員の退会につきましては、会長に届け出ることを要件としておりまして、協議会の審議事項を定める会則第10条第5項の「会員の入退会に関すること」を「会員の入会に関すること」に改めさせていただきたいと考えてございます。

資料2に、会則の改正案全文をつけさせていただいてございます。

私からの説明は以上です。

会 長：ありがとうございました。何かご意見ありますか。

名称に関しては、会則の別表で入っているのですね。

住宅課長：はい。

会 長：毎年基本的に見直して。変化がなければいいのですけれども。

住宅課長：今回名称が変わったということがございまして、この改正案をご提示させていただきました。

会 長：今後何か変わると、毎年会則を変えるということになるのですか。別表だけというところ。

住宅課長：この会員のところにつきましては、変わった場合には、この会則自体が協議会決定となってございますので、協議会にお諮りをして変えていくものと考えております。

会 長：分かりました。

住宅課管理係長：新たに会員の入会申し込みがあった場合については、本部会での審議事項となっておりますので、会員の入会に関することと会則の改正に関することの二つを審

議していただくことになってこようかと思えます。

会 長：ということで、要するに本部会員が代わるということだけで、この本部会自体開かなくてはならないということはないということで、必ず何らかの審議事項と一緒に開かれて、そのときに変える必要があれば会則も変わるという感じですよ。

住宅課長：そのとおりです。

会 長：分かりました。今の点、メンバーと、それから入会退会の退会は特に審議なしにするということで。

住宅課長：退会につきましては、届出のみで退会ができる。居住支援協議会の中での審議事項とされていたのですけれども、第4条では届出で退会することができるようになってございましたので、そちらの第4条の記載に合わせて審議事項の中では入会のみらせていただいて、退会する場合は審議不要で、届出で退会できるということとさせていただきたいというものでございます。

中辻委員：記録の意味で、今説明のあった改正点以外にも別表改正されていると思えますけれども、「役職」が「種別」に変わった点、事務局が削除された点、その点についても説明して、記録に残しておいてはいかがと思えます。

住宅課長：今ご指摘いただきました「種別」の点でございますけれども、改正前の協議会名簿では「役職」という形で記載をさせていただいておりましたが、会長、会計、監事、副会長につきましては、この本部会の中で、互選で決めるものとさせていただいておりますので、この記載ではなく「種別」として、あくまで個人の参加、団体の参加という形で会則上認めておりますので、そちらの記載に改めさせていただいたものでございます。

また、居住支援協議会会員名簿という形で会則上別表につけさせていただいておまして、事務局は会員ではございませんので、今回削除させていただいたものでございます。

会 長：ありがとうございました。それでは、今の説明とそれを記録に残していただくということで、これに関してはご了承いただくことでよろしいですか。

【本部会員】：この退会したNPO法人CBすぎなみプラスというのは、ちなみにどういう理由で退会されたのか、ちょっと知りたいなと思って。

住宅課長：このNPO法人CBすぎなみプラスから【本部会員】という方がご参加されていたのですけれども、今回CBすぎなみプラスでの役職を降りられたということで、【本部会員】から退任したいということの申出を頂いております。引き続きCBすぎなみプラスの方から、新たにどなたか出していただけるかということをご相談したところでご

ございますけれども、今回新たに出せる方がいないということで、【本部会員】から退会ということで申入れがございました。

【本部会員】：分かりました。

会長：今日の議題、その他で何かあったら、この会員、メンバーに関して、後でご相談できればいいかなと思います。

議題①の改正については了承していただいたということにしたいと思います。

それでは、②と③のほうですね。まず②、昨年度の「令和4年度杉並区居住支援協議会事業実績・収支決算報告」の説明をお願いします。

住宅課長：それでは、令和4年度の事業報告と収支報告についてご説明させていただきます。資料3の「令和4年度杉並区居住支援協議会事業報告書」を御覧ください。

1の「令和4年度実施事業」についてでございます。

住宅確保要配慮者に対するアパートあっせん事業及び入居支援事業の実施につきましては、記載の（1）から（4）の事業を実施してございます。

（1）と（2）につきましては、不動産関係団体の宅建杉並支部全日協会中野・杉並支部と連携いたしまして、住宅確保要配慮者への物件情報の提供や仲介手数料等の助成事業を行ってございます。

（3）は高齢者の見守りサービス、（4）は葬儀の実施や残存家財の撤去支援を、社会福祉協議会に業務をお願いしてございます。

各事業の実績は、表に記載のとおりでございます。

また、昨年度ご報告の際に頂いたご意見を基に、申請件数の内訳を下に記載させていただきました。

裏面に参ります。2「本部会・専門部会の開催」についてでございます。

本部会、専門部会の開催実績は記載のとおりでございます。障害者専門部会では、2回のセミナーを実施してございます。

事業の報告は以上でございます。

続きまして、収支報告のご説明をさせていただきます。資料4を御覧ください。「令和4年度杉並区居住支援協議会負担金収支報告書」でございます。

全体の収支でございますが、資料の下段を御覧ください。区からの当初負担金交付額ですが、878万9,000円でございます。協議会の歳出決算額ですが、505万7,649円でございます。差引残額が373万1,351円になりまして、これにつきましては国に返還してございます。

上段に行きまして、歳入の表を御覧ください。歳入合計は、先ほど申しました歳出

決算額と同額の 505 万 7,649 円でございます。居住支援協議会としての歳入は全額区の交付金でございますが、区が交付する際の補助金の関係が分かるように、内訳を記載させていただいております。

その内訳ですが、国の補助が 41 万 6,742 円。これは居住支援協議会の活動支援ですが、主な内容といたしましては居住支援協議会のホームページ保守委託でございます。

次に都の補助金でございます。こちらは 278 万 2,280 円。補助率が 2 分の 1 となっております。主な事業といたしましては高齢者等アパートあっせん事業で、仲介手数料助成や保証料の助成金、見守りサービスなどがございます。

残りの区負担額は 185 万 8,627 円となっております。これは全体の額から国と都の補助金を差し引いた額で、区の負担となっております。

続きまして、歳出でございます。表の真ん中になってございます。

居住支援協議会運営費が 47 万 8,216 円。経費の内訳といたしましては、こちらに記載しています表の内容のとおりでございますが、歳入で説明した国の補助と差がございます。この差につきましては、国の補助対象期間が 2 月末までであったことによる、3 月以降の支出分がその差となっております。

続いて、高齢者等アパートあっせん事業に関する経費については 306 万 1,569 円。仲介手数料助成と宅建と全日の業務委託料が内容でございます。

次に、高齢者等入居支援事業に関する経費につきましては 151 万 7,864 円となっております。家賃保証料と葬儀、残存家財の社会福祉協議会への委託及び見守りサービスの業務委託などがございます。

収支報告の説明は以上でございます。

ただいまの会計報告でございますが、居住支援協議会会則第 6 条により、会計をお引き受けいただいております【本部会員】にご確認いただいております。また同じく、同会則により監事をお引き受けいただいております【本部会員】に、事業報告及び収入・支出決算書類の内容を監査いただいております。

簡単ではございますが、以上でございます。

会 長：ありがとうございました。ご質問とか、いかがでしょうか。

先ほど口頭で、まず去年の都の補助金が、ご説明の中では 2 分の 1 補助と伺ったような気がするのですが、だとすると、これと同額以上の、どこから出ていないとおかしいと思うのですけれども、2 分の 1 というのはどこに対して言われているのですか。

住宅課長：歳出 2 分の 1 ですが、歳出の高齢者アパートあっせん事業と高齢者等入居支援

事業に関する経費を足し合わせたものの、基本的には2分の1という考え方でございまして、その内訳の中で補助対象経費になるものの2分の1が都の補助金という形。

中社会員：それでも足りないのですよね。540万ないとおかしいのですよね。540万ということは、この事業費総額を越えているのですよね。これが2分の1だとすれば、全体が500万だから。

会長：別なものも入っているということですかね。

住宅課長：今、手元の実績の資料がないので申し訳ありません。それを持ってきまして確認して、また後ほどご報告させていただいてもよろしいでしょうか。申し訳ございません。

会長：実態と、それから資料には「2分の1」という言葉はどこにも入っていませんので、これを見る限りは別に問題はないかと思うのですが、たまたま耳に入ってしまったので気になった。いかがですか。

それでは、こういう形ではご了承いただいたということでもよろしいですかね。書類に関してというか、実績、実態に関してですね。

（「異議なし」の声あり）

会長：それでは、ここではご了承いただいたということで進めたいと思います。ありがとうございました。

続いて、今年度、令和5年度の事業概要と事業計画というか、それと収支の予算に関して、資料の5と6になるのかな。

それでは、事務局から説明をお願いします。

住宅課長：それでは、私からご説明をいたします。資料5を御覧ください。

まず「居住支援協議会運営」ですけれども、このような「住宅セーフティネット制度」について、普及啓発に努めていきたいと考えてございます。後ほど事務局からの連絡でもご説明をさせていただきますが、今般改定いたしました「杉並区住宅マスタープラン」でも、住宅セーフティネットの充実を掲げております。具体的には民間賃貸住宅を含む空き家、空き室等の住宅ストックの有効活用ですとか、令和6年度の家賃助成制度の創設に向けた検討や「住宅セーフティネット制度」の普及啓発を実施していくこととしております。

住宅セーフティネットの充実を図っていくためには、まずは不動産関係団体の皆様への普及啓発をしていく必要があると考えてございます。そのため、セミナーや勉強会などの機会を設けることを検討していきたいと考えてございます。

これに伴いまして、不動産連携専門部会や空家等利活用専門部会の活動内容を整理して、活動を再開させていきたいということを考えてございます。

また、直近では、7月31日に障害者専門部会にて、障害者グループホーム開設などについてセミナーを実施予定となっております。

次に「高齢者等アパートあっせん事業」及び「高齢者等入居支援事業」については、取壊しや立ち退きの要求等で、新たにアパートを探している住宅確保要配慮者に対して、各事業に協力していただいている不動産店の紹介や住宅に関する情報提供、仲介手数料等の一部助成や見守り、葬儀の実施等、引き続き行ってまいります。相談者の方々に配付させていただいているチラシを、本日参考として配付させていただいております。

令和5年度実施予定事業につきましては、以上です。

続きまして、令和5年度収支予算の状況につきましてご説明をいたします。資料6を御覧ください。

今年度は、歳入は区からの交付金が879万円で、昨年度とほぼ同額です。

区が交付する際の歳入の内訳といたしまして、国の補助金として135万7,000円、都の補助金として363万円の補助を見込んでおります。区の負担金は、国等の補助金を除く380万3,000円を計上しております。

次に、歳出といたしましては、まず杉並区居住支援協議会の運営及び事業に関する経費ですが、本部会・専門部会運営経費として135万7,000円を計上してございます。

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援に関する経費ですが、高齢者等アパートあっせん事業の経費といたしまして455万6,000円。

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅入居後の安定した居住継続支援に関する経費でございますけれども、家賃等債務保証料助成など、高齢者等入居支援事業として287万6,000円となっております。

そのほか、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の供給促進に関する経費ですが、賃貸住宅の家主への改修費助成として、1,000円としてございます。昨今の財政状況ですとかこれまでの実績から、実施を見込んで予算をつけることが難しくなっておりますが、当該事業は事業として継続をしているため、この事業についてご相談があれば予算措置を検討してまいりたいと考えてございます。

以上から、歳出の合計は879万円でございます。

私からは以上でございます。

会長：ありがとうございました。先ほどのセーフティネット制度の普及啓発ということに関して、資料は特になかったんですね。

住宅課長：後ほど連絡事項の中で、また「住宅マスタープラン」と併せてご説明させていただき

ればと思っております。

会 長：まずそれに関しては、今年度の収支予算ではどこに入ることになるのか。歳出の一番上のところですか。居住支援協議会運営に関する経費ということで。

住宅課長：そうです。不動産利活用セミナーの開催経費等がございますので、「住宅セーフティネット制度」の普及啓発ということに関しましては、こちらの運営に関する経費の中で考えてございます。

会 長：昨年の決算と比べると、確かにそこが増えているということですかね。主に普及啓発のためのセミナーのようなもの、それからチラシとかパンフレットとか、そういうようなものということですかね。

住宅課長：おっしゃるとおりで、そういったことを考えてございます。

会 長：取りあえず最初気になったのはそこですが、ご質問とか、いかがでしょうか。

井上（純）委員：最後のところに、専用口座のほうで入れるという話を書いてあるではないですか。その部分での預金利息は出てこないのですか。

住宅課管理係長：取扱いとして引き継いでいるのは、財政課のほうからは利子は返すなということになっていて、居住支援協議会としては、プラス預金利子というのは通帳上は存在しています。

井上（純）委員：そのお金はどういう扱いになるの。

中辻委員：予算化してないといけない。

住宅課長：そちらのところ、漏れているところがございますので……。

会 長：私からそれに関連して、専用口座で管理するというのは今年から始めることなのか。

住宅課長：これは今までも、居住支援協議会の専用の口座として管理はさせていただいております。

会 長：そうすると、今までも預金利息というのが本当は数円、数十円出ていたということですね。ぜひそこはきちんと今回……。

井上（純）委員：多分それは口座に残ってしまっているということでしょう。何も使えないお金がずっと残ってしまっていることになるよね。

住宅課長：おっしゃるとおりです。

中辻委員：使われても分からない。

井上（純）委員：分からない。

本来だとそれ入れて、補助金が減る。そういう感じだよ。

中辻委員：区に返すほうを差引くのか。利息という意味ではなくてね。

それに関連して、もう1つ気になったのですけれども、科目存置で1,000円。相談があればそのとき対応するという事なのではございますけれども、対応する財源ないのではございますけれども、それはどうするのですか。

住宅課長：区で検討しまして、そちらはまた居住支援協議会のほうに補助するという形かなと考えております。

中辻委員：今年度中に。

住宅課長：今年度中に相談があれば。

中辻委員：支出は多分無理だと思いますね。区で補正予算を編成して、編成された上でこの会を開いてとなると、実質翌年度になりそうな気がしますけれども、毎年こういう予算建てですか。

住宅課管理係長：前々年度までは予算をきちんと計上していましたが、実績なしが続いていたので、4年度は計上しておりません。そのため、先ほどの決算報告の中で、実はこの1行はなかったと思うのですけれども、4年度予算のときに削ってしまっていた関係で、その決算がないという形。

ただ、今年度の予算のときには、事業がそのものをやめてもないのに全部落としてしまうのはいかなものかという考えの中で、科目存置を区側が行ったということですので、1,000円だけつけたと。

井上（純）委員：こちらでタイミングが合えばできる話だから、必ずしも翌年度ということではないと思うけれども、だから時期によっては翌年度回しになる。当然ね。でも、科目存置自体が必要かどうかという話はあるけれども。

中辻委員：多分必要ないです。

井上（純）委員：補正で済むのだったら、別にそのときに補正を組めばいいわけだから。

中辻委員：そうそう。別の事業の上の400万、200万というところから、何か動かしてやろうということではないわけですよ。

住宅課長：ないです。

中辻委員：もう1つ言うと、区の補助金は800万ある。この事業の希望があって、200万追加で区から補助金をもらいました。合計1,000万でした。決算時に200万以上戻すなんていうことがあっていいのかと、単純に思います。

だから、この300万戻しているのですよね。4年度。そういうことも考えて予算は組まないと。追加でもらって、もらった額より多く返すなんていうことが。その辺は整理したほうがいいかも。

井上（純）委員：ただ、そこの部分については時期にもよるよね。追加するタイミングのときに、

まだ年度初めだったら実績なんか出てこないわけだから、そうするとこの額を張ったまま使わなくてははいけない。

それが年度末になってきたときにそういうことになってくるのだとしたら、今言った話が出てくるかもしれないけれども。

中辻委員：ただ、外形的には最後の部分しか見えないので、その際には執行状況を見た上で、この会で相談をして、未執行な部分が出そうな状況であればということも可能性としてはあるのかもしれない。

住宅課長：分かりました。ありがとうございます。今頂いたご意見を踏まえて、改修費補助、助成の件について整理させていただきたいと思います。あと利子の分、それについても改めて整理をさせていただければと思います。

会 長：高齢者等賃貸住宅改修助成事業という事業はずっと存在はしているのですか。

住宅課長：こちら（「高齢者等賃貸住宅改修助成事業」のパンフレット）に整理させていただいているものになりますけれども。

会 長：それで、申込みがここのところないということ。

住宅課長：申込みはないです。実績としてもございません。

会 長：そうですか。たまたま先ほど前回の議事録をばらばら見ていて、そういえば前回【本部会員】さんからそういう話が出たなということは今思い出したのですけれども。つまり、そういう話というのは、アパートを貸すときに、例えば高齢者等に貸したいのだけれども、そのときのバリアフリー改修や何かにお金がちっとも出ないということを指摘されていたのですよね。そのときに、特に何か対応があるというふうにお答えなかったような気がするのです。

住宅課長：確かに前回議事録を見て、こういった事業があるという……。

住宅課管理係主査：昨年度、こちらに関しましては、令和3年度の実績の中でご相談があったということで触れさせていただいております。ただ、実際は、3年度のときは、その所有者の方が検査済証をお持ちではないということで頓挫してしまったのですね。

ほかにも検査済証がない方について、ほかの指定の検査機関のほうで別途また再検査していただいて、報告書というか、問題がない物件ですという報告書をもって進めるという手法もあったのですけれども、そちらのほうにお金がかかり過ぎてしまうということで、頓挫してしまったということで、そのときにこの制度に関しては相談があったのですがということでのご報告はさせていただいております。

井上（純）委員：去年はそういう話だったので、だからその辺の検済のところ、何か出せるようなものについて検討したほうがいいのではないかという話はしたはずなのですよね。

住宅課管理係主査：その後、東京都ともお話をさせていただきました。一応新耐震基準に該当する、その年度以降に建てられた物件であれば、検査済証がなくてもみなしといえますか、所有者からの宣言書といえますか、そういったものを一筆書いてもらえば、検査済証がなく、なおかつそういった別途の指定検査機関からの報告書がない状態でも、東京都の補助金は出せるという話がありました。もともとこちらは東京都の助成金が出る制度ですので、それに照らし合わせますと、新耐震基準に関しましては、検査済証がなくても進められる手法があるというところの確認はできております。ただ、旧耐震基準の建物に関しましては、今、予算措置が取れていないという状況でございます。

会長：ということは、ニーズとして出てくる可能性はあるわけですね。

住宅課管理係主査：ただ、こちらの助成対象の物件ということで、昭和56年6月1日以降に着工した建築物を対象としていて、そもそも新耐震基準のものを対象にしているの、基本的には検査済証がない場合であってもその手法で、宣言書というか、そういったものを出してもらって、耐震性は備えているというような形は取れるかなと考えています。

中辻委員：基準法に違反する建築物でないことというのがそもそもあって、検査済証がない中で、基準法を遵守されている建物だということがどこで担保されるのかという素朴な疑問がありますし、そもそもの建物の話ですね。内装のバリアフリー化とかの補助が出るのですよね。その辺の基準がどうだろうという気がしなくもないですね。

井上（純）委員：性善説になってくる。その年度以降建っているものだから、当然耐震基準は満たしているはずだと。

中辻委員：耐震基準は満たしても、セットバックしていない可能性はありますよね。

井上（純）委員：ただ、これに関しては建物のことを言っているわけだから。

中辻委員：住宅の基準ですね。ただ、住宅改修とはいえ、手すりの取付け、段差の解消とかいう部分ですね。何となく建物本体というよりは、中のバリアフリー化への補助ですね。

井上（純）委員：接道要件は接道要件で分かるよね。接道しているところの部分については、

【本部会員】：接道に関しては、そもそも接道していなければ建築確認が下りないから、建ててはいけないという形になると思います。違反建築もそもそも無視した建物になってしまうでしょうから。

中辻委員：とはいえ、昭和25年に建築基準法ができて、なのにどうして2項道路がなくなるのだというのは、基準法ができた25年以前の建物なのかと言われると、そういうわけ

ではない建物が区内にいっぱいあるわけですね。

【本部会員】：セットバックは当然基準法でセットバックしなさいとなっていますけれども、ただ、現状ぱっと見て、建て替えをしていない人たちもいれば、道路からこのラインだよと言って、まだ道路が狭い状況の敷地の部分で、そこには建てませんよ、いつでも道路を造っていいですよという状況にある人たちも結構いますね。

だから、基本的な考え方としては、建築確認を取るためには最低限のクリア、接道しているよとかセットバック、2項道路のセンターから2メートルまで下がった位置の敷地にしか見えない部分でも道路として扱いますよという状況にはなっているのが基本のはずなのですね。

ただ、違反してそうやっているというのが、昭和56年ぐらいに新耐震とかになる頃に、違反建築とかも結構あったりしていた時代だと思うのです。だから、まだそれ自体が、建物自体がどうなのかなど。

この支援協議をやってということになると、そういう物件も本当は対象にしておかないと難しいのではないかという気はします。話を折ってしまって申し訳ないですけども。

お金がどうのこうのというより、まずこの協議会が何を目的にして、どうやっていきたいのかというのを、もっとシンプルに書き出してもいいのではないですかね。貸す側と借りる側という、相反する立場にあるのをやりましょうということだから。

アパートを皆さんがもし持っていたとしたら、あえて高齢者とか障害者とかに貸したいなどはまず思わないと思うのですよ。それが現実だと思います。それをどうやっていくのかというところをもっと話し合いをしないと、毎年同じような、去年の協議の内容のあれも読ませてもらったのですけれども、そういうところに着目して1個ずつ進めていかないと、毎年同じような協議で終わってしまう。そうすると、そもそもこの協議会の意義がどうなのですかという話になりかねないので。

もっとシンプルに貸す側と借りる側で、借りる側で本当に困っている人たちがどれくらいいるのかと。相談に来た人を一人としてカウントしていってしまうと、資料3に申請件数129件とあるではないですか。これのうちの本当に困っている人は何人ぐらいいたのか、確認を取ってますか。助成件数が46件でしょう。半分以下の人たち。そのほかの人たちはどこに行ったのだろうかという素朴な疑問になってしまうのです。

住宅課長：こちらのアパートあっせん事業に関しましては、もともと立ち退きですとか、そういったことで住宅を新たに確保する必要がある方々に対して、物件情報を紹介するような制度になってございます。その成立した方のうちで、収入の要件ですとか区内で

新たに住居を見つけた方に対しての仲介手数料を助成しているということがあるので、助成件数としてはこの申請件数と差が出てきているものにはなっているのです。

そういった意味では、申請を出されてきている方については、住宅を新たに確保しなければいけないお困りの方ではあるのかなと思います。

【本部会員】：立ち退きで48件来て、助成件数46件だから、これよりも少ないのですよね。家賃が高くて払えなくなってきているから困っているのだというのが26件来ていると思うのですよ。その他もありますけれども、そのほかの人たちは何とかあったのではないですかということですかね。

住宅課長：お金の面でいうと、何とかあったのかなという部分はあったと思うのですけれども。

【本部会員】：お金というよりも、住むところが確保できたという実績になってしまうのかなと。

129件相談に来て、46件助成してもらいましたと。ほかの人たちは自分たちで何とかできたのかというところまでは追っかけていませんよね。

住宅課長：基本的には、成立したよということでご報告いただいた件数自体は把握しているところでございますけれども、それがこの助成件数に近い数字になっているのかなというところなのですけれども。それ以外でも、その後に引っ越しされているかどうかというところは後を追って、新たに住居を見つけられたかというところは確認しております。

【本部会員】：何とかあったということですか。

住宅課長：自分で何とかした方もいますし、例えば区外に転居されてしまった方は報告とかも出てこないのですけれども、転居されたということ自体が確認できれば、新たに見つかったのかなと考えて、住宅確保ができたかどうかは後から追っているところです。

住宅課管理係主査：一応助成件数に関しまして、こちらの助成対象者が区内在住の、区内に引き続き居住する方で、生活保護受給者でないことということが要件になっております。生活保護受給者の方の申請もあつたりするので、そういった方はそもそも場所は見つけたけれども、助成金の申請はできなかつたりとか、アパートの申請をして住居を見つけたけれども、区外などで助成金の申請ができないというところで、あとは所得の要件もございますので、このような助成件数になっております。

住宅確保ができた件数は先ほど申し上げたとおり、9割ほど成立していることは後追い確認も含めて、確認をさせていただいているところです。

【本部会員】：結局、本当に困っている人たちがどれぐらいいて、手を差し伸べないと難しいよと。これも行政だからしょうがないと思うのですけれども、区から区、同じ区内にということを対象とするのであれば、東京都は何をやっているのでしょうかという話ですけ

れどもね。素朴な疑問としては。

杉並区から杉並区に移動できた人たちは、困っている人ということによって手を差し伸べられました。でも、杉並区から中野区とか、ほかの区に行こうとしている人たちはこちらでは受け付けられませんよとなったら、その人たちはどこに行くのかというのと、東京都の方針から外れてしまいますよね。

住宅課管理係主査：一応、もし区外を考えていらっしゃるとか、そういう相談があるようでしたら、協力不動産店の一覧を居住支援協議会の窓口に備え付けておりまして、そもそもこのアパートあっせん事業の対象でない方、区外から杉並区に引っ越してきたりですか、区外を含めて考えていらっしゃる方とか、そういった方に関しては協力不動産店の一覧のほうもお渡ししながら、そういったところに直接ご相談に行く。

あるいは、場合によっては居住支援法人。東京都の居住支援協議会のパンフレットに、東京都が指定している居住支援法人の一覧がございまして、それぞれのお客様、例えば高齢でなかなか自分で不動産屋の窓口に行ってお話ししたり、相談したりすることが難しいとか、いろいろな状況によってお困り事が違うのですけれども、そういったところに合った居住支援法人のご案内をさせていただいたりというようなことだけしかできていないというところになってしまうのですけれども、こちらの制度の対象外になってしまう方にも渡せる情報に関しては一応ご案内させていただいているという形になります。

【本部会員】：困っていて別のところに行っても、そういうルートはあるよということですよ。ただ、本当に困っている人たちをどうやってあれするのかというのを具体的に考えていかないと、毎年毎年同じ話をしても前に進めないの、思うのですけれども、本当にシンプルにグラフ化するとかいう感じで。貸す側と。大家さんによっては絶対そういう人たちには貸したくないという人も中にはいますから、そういう人たちは除外しておいて、不動産会社を年に1回でもいいから集めて、こういうことに協力してくださいと。

それによっては、高齢者とか障害者は面倒くさいからもういいやと言って排除していく不動産会社もあるのですよ。実際に、面倒くさいことに自分から入っていこうという気は起きないですから。ただ、ある程度使命感を持っている人たちもいらっしゃるの、そういう人たちが集まって、例えばオーナーさんを口説いてそういう空室を確保していくとかいうルートをつくっていかないと、本当に一歩も前に行かないような感じですよ。

高齢者が最近受け入れられているのではないですか。ここ5年とか10年ぐらい、生活

保護者も含めて。あれ何でかという、需要と供給のバランスがまるっきりひっくり返ってしまったのですよ。アパートの数のほうが多いものだから、何か月も空けてしまうのだったら高齢者の方でも、例えば「保証協会もあるし、近くに身内の方もいらっしゃるからいいのではないですか」となったら、「そうね、仕方がないよね。空けとくのだったらそういう方も入れようよ」という感じにどんどん変わってきてしまったのですよね。

だから生活保護でも、家賃とか確実に入ってくるのだからいいではないですかという方向にだんだん仕向けていって、オーナーさんたちがそれを理解し始めて、「生活保護の方でもいいわよ」となってきたのがこの10年から15年ぐらいの歴史だと、私は感じているのです。

だから、そういうものをさらにもう一步踏み込んでいくのだったら、オーナーさん、物件所有者が理解して受け入れない限り増えはしませんから。もし増えるとしたら、都とか区でそういう建物を建てて、専用で貸していくという方法しかないし、借り上げてそういう人たちが回していくという形にしないと無理だと思いますよね。けれども、国とか都とか、たしかそういう建物を建てたりとかいうことはしないよということになっているのでしょう。増やしていく。

住宅課長：公営住宅はなかなか……。

中辻委員：まさに今おっしゃったところとだと思えるのですね。民間のストックが一定数ある中で、役所が建てて確保する必要性がどこまであるのかということですね。ただ一方で、住宅の確保に困られている方というのはどの時代でも一定数いらして、区営住宅への申込みというのも相当数あって、そうした方が全て入られるわけではない中で、どのようにして民間の賃貸住宅の中に入れていただくのか。

そこに知恵を絞らなければいけない中の1つがこういう助成制度だと思うのですが、結局使われていなければ全く意味がないということで、まさにおっしゃるとおりだと思いますので、現場の方々の声をお聞きして、どういうサポート、行政からの支援があれば、そこにつなげていくことができるようになるのかという実際のところを、手続云々というよりも考えていかなければいけないのかなとすごく感じています。

【本部会員】：法律を変えてよというのはなかなか難しいと思うのですが、結局、生活保護関係というのは厚労省の管轄でしょう。こちらは国土交通省の管轄になっていませんか。

生活保護の方が住む、探してくるのは、家賃の金額だけなのです。耐震化をして

いなければいけないとか、検査済証がないと駄目ですよとか、まずそこがネックになっているのですよね。そこまでやって初めて貸し出しできますよという状況になっているから、その部分は違いがあるのですけれども。

前にちょっと冗談半分で言ったのですけれども、生活保護の方が住んでいるところは耐震化とかできていないから、こっちは耐震化といたら、命の重さは公平ではないのではないか、国は別々に見て差別していますよねと捉えられてもおかしくはないよねという話をしたのですけれども、そういう基準がネックになっている部分がありますよね。

耐震化、バリアフリー化とか、洋式の便器にしろとか、そういうふうにと考えると幾らかかるのだらうとなると、当然アパート経営者とかも商売でやっていますから、損していくのだったらやらないですよ。そこまでに何百万も投資しなければいけないとなったら、「いやあ、ちょっともうそれはいいですよ」となる方のほうが多いと思いますよね。その辺の問題も含めて考えていかないと、先に進めていけないのかなと思ってはいるのです。

以上でございます。

会 長：ありがとうございます。

私もその辺、とにかくデータがないのがまずは問題だなと思って、どれぐらい必要性がどういう場面で起きているのかというデータがない。取りあえずこういうことをやって、実績は数字として出ているのですけれども、例えば今回特に力を入れるというセーフティネット住宅に関しても、杉並区内でどんな感じの登録状況なのかとか、そういうのもよく分かっていない。それが少ないのか、多いのかとか、余っているのかということも分からない。多分少ないということなのだろうということですが。

住宅課長：そうですね。

会 長：ですよ。

中辻委員：説明の仕方が申し訳なかったのですけれども、この事業説明をする際に、当然その前提の報告をすべきだった。後でやるという話なのですけれど。

会 長：その辺をぜひ出していただいて。今日は用意されて……。

中辻委員：されています。

会 長：そうですか。

中辻委員：本来この議案の中で説明させていただければ、流れとしては一番分かりやすかった。

会 長：分かりました。それは後で確認するとして、どうでしょうか。

事業計画として、それから予算としてはこれをベースに、先ほどの予算に関しては、

収支に関しては預金利息を入れるとか、あとはこの賃貸住宅の改修助成事業をもう少し実態に即したところで書くというような辺りを修正していただくということで、基本方針はこれで通していくということで、次に進んでいいのでしょうかね。

中辻委員：予算については、一旦この状況でご了承いただいた上で、調べて確認をして、必要があれば次回のときに補正、修正をさせていただくということで進めていただければと思います。

井上（純）委員：次回というと、えらい先だよな。

住宅課長：3月です。

中辻委員：議事なのですよね。予算。

井上（純）委員：あとは会長に一任するとか。

会 長：だから、今の修正点はあるということで、それを直してもらい、補正してもらいということで、ここで認めてもらうということなのですかね。

井上（純）委員：あとは、それをもって最後は会長のほうで一任を取って。

住宅課長：会長にご報告をさせていただいて。

井上（純）委員：それでオーケーが取れば、それをまた配っておしまい。

住宅課長：皆さんにその後、ご報告さしあげればよろしいでしょうか。

井上（純）委員：でないと、もう一回開くことになるから、それはちょっと……。

住宅課長：では、修正したものを会長にご報告させていただきまして……。

会 長：確認して各委員にも一応お配りする。

住宅課長：ご確認いただいた後に、各委員の皆様にもご報告させていただきます。

会 長：それでは基本線は、要するに、これよく見たら、昨年とほぼ同じ予算ということではないのですね。

住宅課長：基本的には、ほぼ同じです。

会 長：先ほどの決算だから、額が違っていたのですね。

それでは、今のような話で、また後で修正済みのものを報告いただくということで、今のところはこの基本方針で了承していただくことにしたいと思います。

（「異議なし」の声あり）

会 長：ありがとうございます。その上で、今年度の事業の計画というのをもう少し実質的なものにするために、この後、報告されるということですね。どういう方針でやっていくか、その後議論するということになるかと思います。議題としては以上になるわけですね。

続いて、事務局からの連絡というか、報告というか、この前提として「杉並区住宅

マスタープラン」の改定という話が出てくるということですね。

それでは、ぜひ説明をお願いします。

住宅課長：それでは、「住宅マスタープラン」と併せて、こちらの「住宅セーフティネット制度」についてもご説明をさせていただければと思います。

まず「住宅マスタープラン」ですけれども、本年4月に新しく「第6次杉並区住宅マスタープラン」ということで改定をさせていただきました。説明につきましては、こちらの「概要版」と右上に記載させていただいているものを、基本的には使用させていただきます。

まず、1ページ目を御覧ください。「住宅マスタープラン」は良好な住環境の下で、良質な住宅が確保され、区民一人ひとりがゆとりある住生活を営むことができるようにすることを目標とする、「杉並区住宅基本条例」に基づく計画となっております。

区では国や都の動向、脱炭素化への対応、ICT技術やDX化の進展などの社会経済環境の変化などを踏まえまして、より質の高い住宅都市の実現に向けた住宅施策を総合的に実施していくために、本年4月に改定しました。

「住宅マスタープラン」についてですけれども、国の「住生活基本計画」ですとか都の「住宅マスタープラン」、また区の上位関連計画と整合を図った計画となっております。計画期間といたしましては令和5年から令和12年までの計画となっております。

続きまして、3ページ目、4ページ目を御覧いただければと思います。このたび改定いたしました「住宅マスタープラン」におきましては、基本理念を「誰もが安心して住み続けられる暮らしやすい住環境の実現」として掲げておりまして、災害に強い住まいづくりや総合的な空家等対策などの「安全・安心な住まいづくり」、また住宅の脱炭素化、快適な暮らしのための住宅の質の向上といった「快適で持続可能な暮らし方の実現」、さらには多様な世帯の住まい環境の整備や公営住宅の管理・運営の適正化といった「住宅セーフティネットの充実」、最後に暮らしやすい住宅市街地づくりや良好な地域コミュニティの形成などといった「良好な住環境の形成」の4つの方針を柱といたしまして、事業を展開することとしてございます。

この中でも、居住支援協議会と特に関連が強いものとしていたしましては、方針3の「住宅セーフティネットの充実」でございまして、その中でも(1)「多様な世帯の住まい環境の整備」というものになっていると考えてございます。

この「多様な世帯の住まい環境の整備」に関わる具体的な事業につきましては、6ページでございます。取組方針3の(1)を御覧いただければと思います。

多様な世帯の住まい環境の整備を進めるための事業といたしましては記載のとおりとなつてございますが、これまでも居住支援協議会の事業として実施をしてきましたアパートあっせん事業による物件情報の提供などの住まい探しの支援ですとか、高齢者等が入居する際の貸主の不安を解消するための入居への見守りサービス、また葬儀の実施や残存家財の撤去費用預託制度の普及啓発を実施していくこととしてございます。

また、新たな取組といたしまして、民間賃貸住宅を含む住宅ストックの有効活用ですとか、令和6年度の住宅確保要配慮者を対象とした家賃助成制度の創設に向けて、検討を進めることとしてございます。

そのほかにも、概要版にはスペースの都合で記載はございませんが、計画本編では住宅セーフティネット制度の普及啓発や、東京都の住宅セーフティネット「東京さきエール住宅」がございまして、そちらの周知を掲げてございます。住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を登録するために、賃貸住宅のオーナーさんですとか不動産店、関係団体等への普及啓発を図ることとしてございます。

最後のページの5「計画の推進に向けて」というところでございますが、「住宅マスタープラン」では計画の推進に向けまして、区民、事業者等々、住宅確保要配慮者への対応や空家等対策などの住まいに係る様々な課題を共有しながら住宅施策を推進するとともに、庁内関係部署との連携を強化し、総合的に住宅施策を進めていくこととしてございます。

「住宅マスタープラン」につきましては以上になりますが、引き続きまして、先ほど申し上げた住宅セーフティネット制度のパンフレットについてご説明をさせていただきます。

「住宅マスタープラン」にも掲げております住宅セーフティネットの充実を図っていくためには、「住宅セーフティネット制度」の普及啓発を図っていくことが重要だと考えてございます。「住宅セーフティネット制度」の充実を図っていくためには、まずは不動産関係団体の方々への普及啓発も必要だと考えておりまして、本日こういったものをご紹介させていただければと思っております。

まず、パンフレットを開いていただきまして、2ページ目を御覧いただければと思います。この「住宅セーフティネット制度」というものでございますけれども、高齢者や障害者、子育て世代などのいわゆる住宅確保要配慮者と言われる方々のために、民間の空き家ですとか空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度となつてございます。

こちらの制度につきましては3つの柱から成り立っておりまして、1つ目が「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」、2つ目が「セーフティネット住宅の改修・入居への経済的支援」、3つ目が「住宅確保要配慮者への居住支援」となっております。制度のイメージといたしましては、中央の図のようになってございます。

この3つの柱の内容についてご説明させていただきますが、1つ目の登録制度についてです。賃貸住宅を登録住宅とした場合でございますが、国土交通省が管理するウェブサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」と右側のページにございますけれども、こちらに登録した賃貸住宅の情報が掲載されて、広く情報が公開されるというものとなっております。この登録住宅の登録基準や申請の流れにつきましては、4ページ目、5ページ目の記載のとおりとなっております。

また次6ページ目を見ていただきまして、こちらの上のほうに記載がございますが、セーフティネット住宅の登録に当たりましては、住宅確保要配慮者の入居を拒まない登録住宅と、住宅確保要配慮者の方だけが、その方専用として入居が可能となる専用住宅というものがございまして、どちらで登録をするかが選択できるようになってございます。こちらにつきましては、下に表がございまして、専用住宅、登録住宅それぞれの選択に応じて補助金などの支援もございまして。

先ほど【本部会員】会長からもございましたが、参考までに国の住宅情報システムで確認をしたところですが、杉並区内におきましては、登録住宅と言われる住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅というものが120棟、853戸ございます。一方で、住宅確保要配慮者専用の住宅につきましては4棟、8戸になっておりまして、専用住宅は非常に少ないという状況になってございます。登録住宅につきましては、住宅確保要配慮者の方々の入居を拒まないというだけで、それ以外の一般の方々も入居することができる住宅となっております。

続きまして、2つ目の経済的支援についてご説明をさせていただきます。こちらの経済的支援につきましては主に専用住宅への補助制度となっております。専用住宅として一定期間管理することを要件として、住宅の改修費を補助する制度ですとか、次8ページ目になりますけれども、家賃の低廉化補助といたしまして、低額所得者の方が入居して、賃貸住居の家賃を引き下げた場合の差額を貸主の方に補助する制度、また家賃債務保証料等の低廉化への補助制度といったものがございまして。こちらは専用住宅に対しての補助制度となっております。

さらに、9ページにもありますように、東京都の独自の事業として貸主応援事業と

いう、耐震改修費や住宅設備改善費の補助等を今年度から新たに開始しているほか、不動産事業者の方々から貸主への働きかけにより、空き室が新たに専用住宅に登録された場合に補助金を交付する制度などもできてございます。

区といたしましては、先ほど令和6年度家賃助成制度の創設ということで、「住宅マスタープラン」の中でもご説明をさせていただきましたが、その家賃助成制度の検討を進めているところで、その検討の中ではこういった国の補助制度、家賃低廉化の補助というものも含めて、現在検討を行っているところです。ただ、この制度を実施するとしても、専用住宅を増やしていくことが併せて必要になってくるものと現在考えているところです。

最後に、3つ目の柱の「住宅確保要配慮者への居住支援」につきましては居住支援協議会や、11ページ目に居住支援法人一覧表がございますけれども、都が指定した居住支援法人による賃貸住宅への円滑な入居支援ですとか、入居後の見守りなどの生活支援といったものとなっております。

以上が「住宅セーフティネット制度」の概要となっております。

先ほども事業概要で申し上げましたけれども、こちらの「住宅セーフティネット制度」の充実を図っていくということで、まずは不動産関係団体の皆様にこの「住宅セーフティネット制度」などの普及啓発を進めていきたいと考えてございます。こういった内容について、セミナーですとか勉強会などをやっていきたいと考えてございます。皆様のご協力を頂ければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

私からの説明は以上になります。

会 長：ありがとうございました。ご質問とか、いかがでしょうか。

先ほどの説明、具体的な数が分かりましたけれども、このセーフティネットの専用住宅というのは、いわゆるサ高住とかは入らないということですかね。

住宅課長：はい。

会 長：住宅確保要配慮者の中の1つのカテゴリーの高齢者だけと考えると、概念としては合っているような気がするのですが、基本的にはサ高住はここには入らないことになるのですか。

住宅課長：サ高住という呼び方でやると、別の制度なのかなというところですが。

住宅課管理係主査：グループホームとかそういったものに関しては要件に該当する場合がありますので、実際4棟、8戸の中に、5戸グループホームの登録がされているという実態はあります。

会 長：グループホームと言われているのは、認知症の高齢者のグループホームということで

はないということですね。

住宅課長：杉並区の中にある専用住宅の中では、障害者のグループホームとして承認している住宅が登録されているという例はございます。

会 長：ここに登録されていないグループホームはもっとたくさんあるわけですね。

住宅課長：もっとたくさんございます。

会 長：何かその辺、不思議な感じがします。つまり、杉並区内で実際にこういう住宅を必要としている人が、何らかの形で数が出るとすると、そのうち区内にある入居可能なものの総数というのがきつと出てきて、その差が需要ということだと思えるのですが、その総数の中には登録されている、セーフティネットとして言われている住宅のほかには何かあるのかというと、今言ったような障害者の場合はグループホームだし、高齢者もそうですよね。グループホームもあるし、サ高住もありますよね。

住宅課長：高齢者用もありますし、サ高住もございますし、区営住宅といった公営住宅もございます。

中辻委員：セーフティネットとしてというよりも障害者の福祉サービス、また高齢者の介護サービスのメニューとして、グループホーム、サ高住という形で提供されていて、そこからアクセスされる方はそういうサービスを福祉サービスの一環として受けられると。この制度自体はセーフティネットということの窓口でということですが、その辺の整理が必要ですね。

会 長：もともと住宅のワンストップサービスというか、居住支援ということであると、本当は窓口が1つあって、居住の場が欲しいと。あなたはどのようなものが適して、利用できますみたいなものをうまく振り分けてくれるとか、そういう仕組みが本当は必要だと思うので、それをこの居住支援協議会でやるべきなのではないですか。だから、全体像をまずは押さえておく。

住宅課長：いろいろな住宅がある中で、そういったものも整理した中で、そこでワンストップで、例えば受け付けて振り分けるようなイメージでしょうか。今、会長がおっしゃったのは。

会 長：と思うのですが、そういう中で、例えば公営住宅が今何戸あって、それが受け持つ範囲というのが見えてくるでしょうしという全体像はまだ分かっていないので。

【本部会員】：幾つかのこういう団体とかそういうのがあって、窓口が幾つもあるものだから、そこに行って初めて、そこしかないと思込んでしまう可能性だってありますよね。だから、会長が言うように振り分けて、この方はこっちが向いているなどと思えばここで相談を受けてくださいとか、そういうシステムが本当は欲しいですね。

さっき言っていたこういう改修費とかのあれも、何軒ぐらいが今年来てくれて、それが初めて予算の額に行っていて、自分たちが今年は専用住宅を5棟何とかしてみましようとか、目標を立てば、それと同時に予算とかも変わってくるのかなという感じがするので。

あと私がちょっと気になるのは、内容としてはすごくいいのではないかと思うのですよ。ただ、これをどうやって広めるのだろうという、広告の仕方ですね。区民とかにどういう方法で知ってもらうのか。我々も含めてですけども、皆さんこういう補助があるのだよということを意外と知らなかったりというケースが多いのですよね。後から「えっ、そんなのがあったの」というのが出てきたりということがあるから、いち早く、ある程度その辺の話は細かく詰めるというか、具体性を持って話し合いをしておかないと、せっかくのものがほこりかぶる可能性が出てきますものね。

住宅課長：まさにそのとおりだと思っています。今年度そういったところで、専門部会みたいなものも改めて開催していく中で現場での実際の話ですとか、そういったものも頂きながら周知の方法ですとか、普及啓発どうやっていくかといったところを部会の中でも議論させていただいて、次回の居住支援協議会でまたご報告等させていただければと思います。

【本部会員】：あともう1つ、いいですか。この登録住宅で登録をすると断れないというか、拒否しないみたいな内容が書いてありましたよね。入居を拒まないという。

住宅課長：専用住宅として登録を……。

【本部会員】：登録住宅と専用住宅とあって、登録住宅は住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅というのは、どの辺まで基準というか、どんな人でも絶対だめ、拒んではいけないということなのか。

住宅課長：こちらのもう1個のパンフレットもあるのですけれども、2ページの中央よりちょっと下のグレーの四角の中にあるのが「住宅の確保に配慮を要する方々」となっています。こちらがいわゆる住宅確保要配慮者と言われる方々になっているのですけれども、こちらの方々の入居全てを拒まないというとは違って、賃貸住宅のオーナーさんのほうで、例えばバリアフリーの設備がうちのアパートは整っていないから、高齢者とか障害者は受けられないからそういった方々は対象から外すとか、子育て世代に限定して受け入れるというようなことの、住宅によって対象とする住宅確保要配慮者をオーナーさんが選べるということになっております。

【本部会員】：改修工事とかでこういう補助を受けていても、ある程度は選べると。

住宅課長：そうです。

中辻委員：それは専用住宅もでしょう。

住宅課長：改修費の補助が専用住宅。

中辻委員：今、対象者を選べるという話は登録住宅だけではなくて、専用住宅もでしょう。

住宅課長：登録住宅だけではなくて、専用住宅もオーナーさんが対象の方々を選べます。補助が出るのは専用住宅に対してです。

【本部会員】：ちなみに、登録住宅は823戸あるとおっしゃったではないですか。今、実際の入居率はどのぐらいなのか。

住宅課長：こちらの登録住宅の入居率までは把握できてございません。専用住宅に関しましては、今、全部埋まっております。

【本部会員】：8戸全部埋まっている。登録住宅、今後増やしていくのですよね。

住宅課長：増やしていきたいです。

【本部会員】：これは増やしていくのですよね。そうすると、入居率とかはどのぐらいあるのかというところが前提で、目標というのを立てていかななくてはいけないのかなというのがちょっとあったので、それであえて入居率という話を確認したのです。

中辻委員：登録住宅というよりも、専用住宅のほうが手厚いのですね、入居者にとっても。

【本部会員】：制度としてはそうですね。

中辻委員：オーナーさんにとっても手厚いですし、入居される方にもある意味、家賃を安く下げられる部分があったりするので。そちらのほうがあまりにも少な過ぎると。

登録住宅ですと、杉並区内で、1DKで10何万という賃料は変わらないのですね。登録はしていただいているのです。逆に低額所得の方は、自分の所得の状況でそういう登録されている住宅に入れたい。であるならば、専用住宅であれば4万円まで助成が出て、11万円のところを7万円に入ると。オーナーの方は補助金と併せて11万円という収入は変わらない。そういうところの手厚さの違いがありますから、できれば専用住宅のほうを拡充していきたいという思いはあるということです。

住宅課長：住宅確保要配慮者という方々を救うという意味も含めて考えると、そうですね。

中辻委員：ただ、登録住宅の実態については、調べておかないといけないですね。

住宅課長：はい。

【本部会員】：専用住宅は、第1号はいつ頃から。もう何年ぐらいの経験というか、あれがあるのですかね。

住宅課長：何年から登録されているかというところまでは把握ができておりません。杉並区内のことです。

【本部会員】：そうです。

住宅課長：そこまでは把握できておりません。

【本部会員】：ちょっと気になったのが、専用住宅として登録なりしてやってきていたけれども、すごく問題が多いとか、何か負の部分があってもうやめたくなりましたとかいう事例があったのか、なかったのかというのは、

住宅課管理係主査：最近になって、改めて専用住宅に登録してくださっているオーナー様方に連絡を取ってみまして、入居状況だったりとか、ほかの所有物件の状況だったりとかも確認させていただいたのです。

基本的にはこの制度を理解されて登録されているという方がほとんどだったので、そのまま登録してからずっとひとり親の方や、高齢者、障害者などそういった広く住宅確保要配慮者全体を扱っていますとか、それこそグループホームで経営していますという方もいたのですけれども、一部というか、連絡先になっている方に連絡を取ったら、制度をよく分かっていないけれども登録していますということがありまして、実際、全く住宅確保要配慮者ではない方に貸してしまっていますという実態もあったのですね。

専用住宅を理解せずに登録をして落とすのを忘れていましたという方もいらっしゃって、そういった実態は確かにあったのですけれども、基本的に今登録されている方に関しましては、大変なことというところは、ひとり親でやっていきますと居住支援法人さんがやっていらっしゃったりとか、そういった状態なので、やめる、やめないというところの話はなくて。

あとは物件をそもそも1棟持っていて、その1室だけ専用住宅に登録しているオーナーさんもいらっしゃって、この制度に関して今後進めていきたいというお話をしたときに、空きが出たらそういったところをまた専用住宅で新規に登録してみてもいいと思っていますというお話も頂けているので、一応実態として今登録しているところは、大変でやめたいみたいなお話自体は今のところ把握はしていない状態です。

【本部会員】：我々の団体としても、不動産会社にこういう制度があって、こういうあれをというときに、多分同じ疑問とかが出てくるかなと思って実態がどうなのかというのと、広げるためには説明をしていかなければいけないではないですか。

我々の団体でも、不動産に関する勉強会とかいろいろやったりしますから、そういうときに例えば10分でも15分でも時間を取って説明していくということをしたときに、当然仕事にもなるし、オーナーさんにとってもいいだろうという方向で持っていないと、それできないことだろうと思うので、マイナスの部分も把握した上で進めていかないとと思ひまして、実態がどうなのかというのが……。

住宅課長：ありがとうございます。そういった部分をしっかりと、杉並区内だけに限らず、ほかの自治体でもそういった登録住宅というのはございますので、ほかの自治体にも今いろいろヒアリングはしているところなのですが、マイナス面といったところも含めて調査させていただきたいと思います。

あと勉強会とかをやっているということで、そういったところに我々も参加して制度を説明させていただくとか、そういうふうにさせていただけたらなと思っておりますので、よろしくお願いします。

井上（純）委員：この間、専用住宅に関しては期間の縛りがあるから、そういったところでオーナーさんのほうもちょうちよするということで、増えてこなかったのではないのかという感じの話はしているみたいね。

住宅課長：改修費の補助を使った場合に、専用住宅としてずっと登録しなければいけないという縛りがあったところがございますけれども、その縛りも年々国のほうも緩めてきている部分もあるというのが実態です。

井上（純）委員：そうなってくると、最終的には周知を今後どうしていくかという話になってしまうのだろうね。

住宅課長：今回東京都のほうも、新たに耐震改修の補助というものもメニューとして9ページ目につくっていますけれども、登録住宅の基準で耐震性がある中で、耐震性がないというところがネックになっているという実態があるということで、都も今回、令和5年度から耐震改修の補助ということで、補助対象経費の6分の5を上限に250万円出すメニューも新しくつくってきているというところです。

井上（純）委員：逆にこっち（住宅セーフティネット制度）がどんどん浸透していくと、こっち（高齢者等賃貸住宅改修助成事業）はどうなってしまうのだろうね。別に制度がなくてもいいとなってしまうのか。

住宅課長：こちら（住宅セーフティネット制度）とこの改修費の補助の内容については整理が必要かなとは考えておりますけれども、こちら（高齢者等賃貸住宅改修助成事業）の補助を使った場合に、東京都から補助事業としてこの制度と併用ができないということが言われていますので。そちらの制度を使って改修した場合の家賃低廉化とか、そういったものは使えないということで聞いています。

井上（純）委員：どっちがオーナーさんにとって得かというところを言わないと、駄目なのだろうね。そうなってくると、これ（高齢者等賃貸住宅改修助成事業）はそもそもこれ（住宅セーフティネット制度）に切り替えていってという話はやってもいいのかもしれない。

住宅課長：そういったところも含めて整理は今後させていただきたい。

井上（純）委員：そうすると、科目存置も要らなくなってしまう。

会 長：ついでに聞くと、今上げていたのは耐震改修費が6分の5ということでありませけれども、これは集合住宅で1棟丸ごと耐震改修したいという場合はどんな感じになるのですかね。

住宅課管理係長：該当部分で案分だと、東京都は言っていました。

会 長：だけというか、例えば5戸ぐらいあるアパートだったら、その1戸分だけ、5分の1か何かになると。

住宅課長：1戸分だけ専用住宅として登録するのであれば、その1戸分の……。

会 長：建物全部耐震改修したとしても、その5分の1ぐらいに。

住宅課長：その1戸分だけの耐震改修の補助になる。

中辻委員：そういう場合、他の補助金で、エリアによってはもっと手厚い補助を東京都と区でやっているのですね。耐震不燃化の促進事業というほうで、こういう登録の有無に限らず、共同住宅も含めてですけれども、耐震化というのは首都直下を見据えると急務だということで、その事業は事業でやっているの、そうしたところとの兼ね合いもあり、考えてオーナーさんにはご提案できるように、区としては情報をしっかり一元化した上で、整理をした上で、なるべくオーナーさんの負担が減る方法はどうなのかというのは考えてやっていかなければいけないのかなというところはあります。

会 長：それで、こっちはバリアフリー改修ですよ。さっきのアパートの。このセーフティネットのほうのメニュー2の住宅設備改善費というの、主にバリアフリー。これがそれに当たるという感じですよ。そうすると2分の1だから同じだけれども、これもその該当住戸だけということになるのですか。

住宅課長：該当住戸です。

会 長：これ（高齢者等賃貸住宅改修助成事業）もそうだったのですか。もともと。

住宅課長：はい。

会 長：何か僕はアパート丸ごとかなと思っていたのですけれども、丸ごとでもいいのですね。全部を専用住宅にすれば。

住宅課長：そうです。こちら（住宅セーフティネット制度）に関しては、全部を専用住宅にするというのであれば、その戸数分の補助が出る。

会 長：実際、例えばアパートや何かだと、手すりだとか、そういう共用部分にいろいろつけたくなると思うのですね。場合によっては、エレベーターとか昇降機つけるとかいうのもあるのかもしれないし、何かその辺が個別なのか、アパートという集合住宅の単

位なのかみたいな辺りの整理は、ちゃんとしておいたほうがいいなかと思いました。

住宅課長：分かりました。

会 長：むしろ集合住宅に手厚くしてやると、さっきのグループホームではないですけども、1棟当たり何戸、一遍に戸数が確保されるということになり、専用もしやすいですよ。ある特定の人たちが住んでいるということになると、福祉サービスもそこに投入しやすいし。

何か少し、どの辺を増やしたいかという戦略をうまく見詰めて、そこに充てて、できるだけ増やしていくという方法を考えていくといいと思うので。そのためには、まずニーズなりデータなり、周辺のほかのスキームでそういう住宅が制度的にあるわけですから、そういうものとのバランスというか、全体像をまず知っておきたいですね。

住宅課長：そういったところを整理させていただいて、またご提示させていただければと思います。

会 長：あとはちなみに、自分で調べればいいのですけれども、杉並区はこれが多いか少ないかというのは、何か感触はつかめていますか。

住宅課長：専用住宅の登録戸数としては少ないほうかなとは思っていますが、多い自治体ですと、23区の中でも50棟とかも持っていないような状態です。政令市、横浜市とかですと100棟以上登録といったものもあるのですけれども、23区はまだそんなに専用住宅の戸数自体がどこも増えているという状況ではないです。多いところはたしか豊島区だったと思います。

中辻委員：10、20とか、そんなものでした。

住宅課長：その程度のレベルですね。実際に窓口とかで不動産関係の方がいらっしゃったときに、こういう制度の話をしたときにも把握されていない不動産の方もいらっしゃいましたので、そういったところも考えますと、しっかりこういった制度の普及啓発、周知をやっていくことが重要なのかなと考えております。

会 長：とにかく今年は割と中心課題が、この登録の推進ということに力を入れるということで分かりました。これに関して、東京都は何かセミナーをきつと開いたりしているのではないですか。

住宅課長：東京都の居住支援協議会のほうでもセミナーはやっております。

会 長：その辺の情報をできるだけ流してもらって、そこに出向いていけいけばいいわけですし、それから多分国のほうで説明のキットというか、説明セットみたいなものを今つくっていますよね。動画なんかもあって。そういうものをうまく使って、杉並区内で見せる機会を増やしていくというあたりですかね。

住宅課長：分かりました。

会 長：そんなところでしょうか。私からは、ついでにこの居住支援協議会の正式なメンバーと言っているのかどうか分からないのですけれども、区内の居住支援法人にも何らかの声をかけて、この場に、協議会にするかどうかは別ですけれども、フォーラムみたいな形で、杉並区内で何が大事かというのを、実態に現場で接している人たちからいろいろ話を聞いたほうがいいのではないかなと思うので、ぜひ居住支援法人を集めて何か、会合を開くというようなものをしていただけるといいなと思っています。

住宅課長：区内に住所を置く、今お話しいただいた居住支援法人は3団体あるのですけれども、そのうちの1団体については、過去この居住支援協議会の空き家の利活用のモデル事業で実施していただいた方もいらっしゃいますし、今回のセーフティネット住宅の制度を広げていきたいというところに関しても、そういった居住支援法人の方々にもお話しさせていただいて、いろいろ協力させていただきながらやっていきたいと思っています。

居住支援法人の中で持っている物件もあると聞いていますので、そういった相談をさせていただく中で、こういった居住支援協議会へ例えば参加していただくとか、部会とかに出させていただくとか、そういったところも含めて今後お話しさせていただきたいなと思っております。今頂いたご意見を踏まえて進めていきたいと考えております。

会 長：そうしましたら、ほか何かありますか。

住宅課管理係主査：先ほどの議題の中で、決算の中で数値が2分の1になっていないのではないかとこのところについてなのですけれども、こちらが年度またぎで精算しているような形になります。こちらに記載させていただいた資料4の都補助金の金額ですけれども、278万2,280円というのが、今回資料として配付していないのですけれども、令和4年の予算額、交付申請額の2分の1の金額になっております。

実際、今回歳出として確定した金額というのが、歳出の下の欄にあります約300万と150万ということで、こちらのほうも実績報告を東京都にさせていただきまして、457万9,433円が合計金額になります。こちらが仲介手数料の助成金とか債務保証料の助成金、それからアパートあっせんの委託料ですとか、そういった事業委託料も含んだ金額になっております。

仲介手数料の助成金と保証料の助成金に関しましては、広さの要件など、補助金の対象となる物件の要件が決まっております、対象となる経費としてはこの実績の457万9,433円のうち、補助金として申請できるのが314万7,508円ということで、約300万の申請になります。

確定する金額としてはその300万の2分の1ということで、157万3,000円が一応4年度の活動経費としての確定額ということになるのですけれども、こちらの精算が、実質交付済額の278万2,280円の実績額というのが157万3,000円ということで、過分にもらっている金額というのが約120万あるような状態になっています。

この精算というのが令和4年度中に行われるものではなくて、令和5年度に年度またぎで精算するような形になりまして、こちらの決算額の歳入の都補助金の部分に入れさせていただいているのは、今回令和4年度に国の補助金として入っている金額を引かせていただいているので、このような記載になってしまっているという状態になっています。

住宅課長：また整理させていただいて、利子の件を含めてご報告させていただく際に、皆様方にご覧いただいた状況かというところ、改めてご報告をさせていただければと思います。申し訳ございません。

中辻委員：収支報告書についても、書き方、中身も改めて整理をして、分かるような形で今の話が表現できるのではないかという気もするので。

会長：よろしく願います。それでは、これで議事というか、今の説明、報告も含めて、一通り終わりかと思います。

議事はこれでおしまいということでお返しします。

住宅課長：次回の本部会の開催予定でございますけれども、来年3月頃を予定しておりますが、その間、各部会を必要に応じて開催させていただきまして、先ほど申し上げたような住宅セーフティネット制度、普及啓発など、検討を進めていきたいと考えてございます。

ただし、緊急に審議する事項などございまして、本部会の臨時開催の必要が生じた場合は、会長と協議の上、随時ご連絡をさせていただきたいと思います。

会長：ありがとうございました。よろしく願います。

それでは、これで本部会は閉会ということでよろしいでしょうかね。本日は長時間、約2時間になりますけれども、お疲れさまでした。ありがとうございました。

— 了 —