

令和5年度  
第2回 杉並区居住支援協議会本部会  
会議録

令和6年3月26日（火）

会議名称		令和5年度第2回杉並区居住支援協議会本部会
日時		令和6年3月26日(火) 14:02~15:36
場所		杉並区役所 中棟4階 第2委員会室
出席者	委員名	大原 一興 (会長: 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) 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) 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 事務職	【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		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名
配付資料	次第、令和5年度第1回杉並区居住支援協議会議事録(案) 資料1 前回本部会の質問への報告について 資料2 令和5年度杉並区居住支援協議会実施事業の進捗報告 資料3 令和6年度 杉並区居住支援協議会事業概要 資料4 令和6年度 杉並区居住支援協議会収支予算 資料5 低額所得者向け賃貸住宅の入居者を募集します(区公式HP) 資料6-1 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を 改正する法律案報道資料 資料6-2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を 改正する法律案概要 資料7 残置物の処理に関する契約の活用手引き チラシ 高齢者等アパートあっせん事業・家賃等債務保証(案)(周知用チラシ)	

会議次第	1 会議の成否 2 開会 3 傍聴の確認 4 資料の確認 5 前回議事録の確認 6 議題 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 前回本部会の質問への報告について</li> <li>② 令和5年度杉並区居住支援協議会実施事業の進捗状況について</li> <li>③ 令和6年度杉並区居住支援協議会事業計画概要・収支予算について</li> </ul> 7 事務局からの連絡 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 杉並区セーフティーネット専用住宅家賃低廉化補助制度の実施状況</li> <li>② 国等の動向に関する情報共有</li> <li>③ その他</li> </ul> 8 閉会
------	---

住宅課長：少し定刻を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をさせていただきます。

本日は、東京都不動産鑑定士協会の藤井様から欠席のご連絡を受けております。また、保健福祉部長の井上部長からは、前の会議が延びていて少し遅れるというご連絡がございました。したがって、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ので、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。よって、本日の会議は成立をしております。

それでは、大原会長、会議の進行をお願いいたします。

会 長：それでは始めたいと思います。しばらくぶりですけれども、よろしく申し上げます。第2回の杉並区居住支援協議会本部会をこれから開きたいと思います。

傍聴の申出はありますか。

住宅課長：本日、傍聴の申出はございません。

会 長：それでは、資料の確認をお願いいたします。

住宅課長：それでは、配付資料の確認をさせていただきます。

まず、前回の議事録の案を配付させていただいております。

そのほか、資料1といたしまして、「前回本部会の質問への報告について」というものの。

資料2といたしまして、「令和5年度杉並区居住支援協議会実施事業の進捗状況」についてという資料。

資料3といたしまして、「令和6年度杉並区居住支援協議会事業概要」。

資料4が「令和6年度居住支援協議会収支予算」になります。

資料5としまして、「低額所得者向け賃貸住宅の入居者を募集します」という杉並区のホームページを印刷した資料。

資料6-1としまして、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律案報道資料」。

資料6-2がその法律案の概要となっております。

資料7が「残置物の処理等に関する契約の活用手引き」という資料になってございます。

そのほか、チラシ「高齢者等アパートあっせん事業・家賃等債務保証（案）」を最後につけさせていただいております。

乱丁、落丁など資料の不備など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ので、お申し出ください。よろしいでしょうか。

会 長：それでは、5番「前回議事録の確認」ということになっております。非常にページ数の長い議事録で、これをすぐに確認することは難しいかと思っておりますので、閉会後に各自ご確認いただいて、ご意見、コメントがございましたら、4月5日金曜日までに事務局にメール等でお知らせいただくことになっております。4月5日でよろしいですか。

住宅課長：よろしいでしょうか。

会 長：あまりありませんけれども、しっかり見るようにします。

宮嶋委員：4月5日までに。

住宅課長：何かございましたら、事務局までメール等でご連絡いただければと思います。よろしくお願いいたします。

会 長：それでは、その4月5日以降、事務局で確認いただいたものを確定版としたいと思います。それをメールか何かで確定版という形で皆さんにお送りすることにしたいという事です。それでよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

会 長：そのようにしていただけると、と思います。

あと、発言者が「個人名」になっていますけれども、そこは「本部会員」という形になるということで、確定版では発言者の名前は匿名になると思います。

それでは、6番目、議題ということで、①、②、③とあります。

まず1つ目「前回本部会の質問への報告について」ということで、資料1、先に説明いただいて、ご意見いただくことにしたいと思います。資料1のほうの説明をお願いします。

住宅課長：それでは、資料1を御覧いただければと思います。

前回、4月の本部会におきまして質問のありました事項についてご報告させていただきます。

1点目は、都の補助金につきまして、補助率が2分の1以上の額ということで、令和4年度の収支報告でご報告させていただいたことについてでございます。

令和4年度の居住支援協議会の収支報告におきまして、都の補助金が2分の1とご説明させていただきましたが、それに対して、支出の項目で2倍以上となっているものがない、何に対しての2分の1なのかというご質問を頂いておりました。

まず、都の補助金につきましては、居住支援協議会の事業であるアパートあっせん事業、また高齢者入居支援事業に関する経費を対象としているものでございます。都の補助金につきましては、補助対象経費の見込額に対して概算払いで交付を受けているものでございまして、翌年度に実績に基づいて過払い分を精算する方式となっております。

ります。7月に報告させていただいた際の資料では、歳入決算額では見込額で収入があったものに対して、歳出決算額は実績の金額でお示ししてしまっていたため、どの事業に対して2分の1なのか分かりにくいご説明となっておりました。

令和4年度に見込みで収入があったものに対しましては、過払い分を令和5年度に精算するというので、最終的には都の補助金額は2分の1になってございます。

令和5年度の収支報告の際には、記載内容を整理した上で、またこちらについてはご報告させていただければと考えてございます。

次に、2点目の預金利息の取扱いについてでございます。

居住支援協議会につきましては、専用の口座で管理してございますが、居住支援協議会の預金の利息の扱いがどのようになっているのか、予算化しなければいけないのではないかとご質問を前回本部会で頂いたところでございます。

これを受けまして、事務局のほうで区の財政部門、また会計部門と利息の取扱いについて調整いたしました。その結果、記載のとおり、区が協議会に負担金を交付するための要綱において、預金利息の取扱いの定めがないことと、協議会はあくまで任意団体であり、預金利息を区の歳入とする規定が及ばないこと、また、協議会の経費は会則において、負担金その他の収入をもって充てることが規定されていることから、預金の利息につきましては協議会の収入として、翌年度に繰り越して協議会の経費に充てることとさせていただきました。

こちらの取扱いにつきましては、次の議題にもなりますが、資料4にございます令和6年度の収支予算にも反映させていただいてございます。資料4の下段の「収入」の欄に「預金利息繰越金」というものを計上させていただいております。こちらの詳細については後ほど改めてご説明をさせていただきます。

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。これに関しては何か今ご質問はありますか。

1点目に関しては、年度を超えて精算する場合には、今後分かるように資料を作ってくださいと対応していただけたと思いますし、内容は多分これでご理解いただけたと思います。

それから、2番目も利息分を記載するというのと、ルールについて今ご説明があったかと思いますが、いかがですか、何か。

(「異議なし」の声あり)

会長：では、次回以降、資料作成でご留意いただくということでお願いしたいと思います。

それでは、この説明はご了解いただいたということになります。

2番目は、今年度、令和5年度の実施事業の進捗状況ということで、資料2がご用意されています。それでは、こちらの説明をお願いします。

住宅課長：それでは、資料2を御覧いただければと思います。令和5年度の事業の進捗状況についてご報告させていただきます。

1の「令和5年度実施事業」といたしましては、宅建協会さん、全日協会さんと連携して実施しておりますアパートあっせん事業ですとか、一部、社会福祉協議会に業務をお願いしている入居支援事業が主立ったものとなっております。

中央少し上に1月末現在のアパートあっせん事業、また高齢者等入居支援事業の実績をまとめさせていただきました。併せて、表中の括弧書きについて、令和4年度の実績ということで記載させていただきました。

令和5年度につきましては、現時点でアパートあっせん事業、また、家賃等債務保証については前年度と比較して申請件数は若干減少している状況でございますが、助成件数といたしましては前年度より増加しているのかなという状況でございます。

下の表では、アパートあっせん事業の申請理由ですとか、対象別の内訳をお示しさせていただきました。

次に、2の「本部会・専門部会の開催」状況についてですが、本部会は7月25日に開催した1回となっております。

裏面に行きまして、「専門部会（障害者専門部会）」になりますが、こちらについては、専門部会を3回、障害者部会・不動産利活用セミナーを2回開催しており、内容は記載のとおりとなっております。

また、「(3) その他」といたしまして、今年度初の試みといたしまして、杉並区を支援対象エリアに含む東京都指定の居住支援法人を対象に、情報交換会を実施させていただきました。昨年、国によりまして、住宅確保要配慮者に対する居住支援機能の在り方等に関する検討が進められておりました。その中間取りまとめの基本的な方向性におきましては、住宅確保要配慮者への支援については、居住支援法人の機能を最大限効果的に活用したものとすることといったことが示されたところでございます。

また、居住支援協議会といたしましては、日頃の業務の中で居住支援法人の方々に様々ご協力を頂いているところですが、これまでより連携を深め、今後の居住支援の充実に取り組んでいきたいといった中で、まず第一歩として意見交換会を実施させていただいたところです。

参加した団体さんといたしましては、11法人、13名の方にご参加いただきまして、東京都の課長代理を招いて、住宅セーフティネット制度の概要のご説明ですとか、区

のセーフティネット住宅家賃低廉化補助制度の実施について情報提供させていただいたところでございます。

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。ご意見、ご質問、いかがでしょうか。

私から。聞き逃したのかもしれませんが、最初の実施状況に関しては、申請件数は減っているけれども、実施は若干増えたとお聞きしたのですけれども、実施のほうも何か……。

住宅課長：申請件数の令和4年度の実績といたしましては、アパートあっせん事業は129件という状況にございまして、1月末現在の令和5年度の実績で言いますと、今96件で、昨日までの時点で108件程度の申請件数となっております、申請としては減少しているのかなというところでございます。

下段に助成件数をお示しさせていただいておりますが、令和4年度は1年間で46件でしたが、令和5年度につきましては、1月31日末時点で既に45件というところで、令和4年度よりは助成の件数は伸びたというところで先ほどご説明させていただきました。

会長：現時点、3月末ぐらいでは46件は超えていると。どれぐらい超えているか分かりますか。申請の減り具合よりは増えているとはあまり言えないのかなと思って数字を見ていましたけれども、減り方のほうが大きく減って、増え方はちょっぴりという感じでしょうかね。

宮嶋委員：実際に高齢者の場合は、今まで宅建、あるいは全日さんとともに作業をさせていただいておりますので、前よりかは入りやすくなったというのがそれを扱っている方のご意見です。だけれども、実際的に問題になるのは、区からの申請の方の高齢率、年齢が上がってきているのです。その辺の問題があって、不動産業者から言わせていただければ、例えば60歳とか65歳の方はいつでもいいですよという状況なわけです。だから、そのくらいの緩さができている。ところが、70、80になられた方の申請を素直に受け取られるかという、そうではないですねという部分が出てきてしまっているのです。その辺の人数、年齢のところは今非常に変わってきているというのが現実です。

逆に言えば、80歳の方を10年、90歳で生きているかどうか分からないです。それを入れてくださいということ自体が正直言えば無理なのです。だから、例えば80歳の方だったら4年の契約ですよ。その後は何とかどこか公共施設のそういったところに移れるような何か策があるとか、そういう壁がなければ本当の意味での高齢者を受

け入れるという状態では、現在、不動産業者の中ではないのです。その辺がもう少しうまくつなげられるようになれば、本当の意味で、例えば介護つきのところの空き待ちの間の年数だけ何とかしてくれませんかとか、そういう話であれば受けられる可能性はあるのかなと。

だけれども、コロナ禍で死亡の方が10名おられるよと。これについては、結果的に住んでいる中で起きた事故であって、ただ、今一番困るのは、困ったチャンネルがありまして、病死だろうが何だろうがすぐネットに載ってしまうのですね。事故物件ですね。

それがいいか悪いか。私のところも2件載りましたよ。うちの物件も要は高齢で亡くなられて、3日ぐらいたってから発見された。だけれども、実際にそれは警察を呼んで確認させていただいて、事故ではなくて高齢による病死ですよと。それが分かっているながらも、ちゃんとそういうネットには事故物件ですよとバースと載ってしまうのです。今回、改正されてちょっと緩くなったということは確かなので、前よりはよくなるはなっているのですね。だけれども、そういう1つの現場の流れがこういう形で答えが出ているのではないかなと。

今までは65を超えるとなかなか入れてもらえないという状況だったのが、65ぐらいだったらもうしょうがないですねという形で入ってくる。今、本当に困って上がってきている年齢が大体70を超えたあたりから。70を超えられると、いつ亡くなられてもおかしくないですねということがあるので、その辺のところも、貸すほうとしても4年ならいいですよとか、5年ならいいですよという何か後ろ盾がないと、なかなかお返事ができないのが現状ではないかなと思います。

住宅課長：貴重なご意見、ありがとうございます。今お話しいただいた中で、区からの情報提供を頂いて、区からお願いしている方々の年齢がといった状況があると。今いただいたお話を踏まえまして、区でどれぐらいの年齢層の方々がこういった申請を出してきているか、次回の実績の報告の際にそういったデータをお示しできるかどうか、事務局で検討をまずさせていただきたいなと思います。

会長：ありがとうございます。大事なところなので、前段で申請が減って、助成が若干増えているということは、それなりに今までの努力が報われてニーズが減り、それに対して供給のほうはきちんと増やしているという、いいふうに捉えられる点もあったわけですがけれども、今のご指摘みたいに、実は質の問題が絡んでくるので、単純に数字では分からないというところが難しいところであり、重要な点かなと。質的に変わってきているということですよ。

ぜひその辺も、先ほどの年齢のデータとか、内容の違いが分かるような形で分析を進めていただくと、今後どうしたらいいかという焦点の当て方を考えていく上では重要なかなと思いますので、よろしくお願いします。

井上（正）委員：裏面の②の7月31日開催の中に「建物の条件」というのがあるじゃないですか。これの「用途・耐震性・居住者と世話人の部屋の条件など」ということで、たしかルールが変わっていなければ、耐震性というのは耐震工事をやったものということですよ。やっていないのは除外されるよという形になっていたと思うのですが、生活保護のほうは耐震性の制限がないんですよ。

だから、この耐震性の古いやつ、昭和56年以前の建物は、オーナーさんが貸してもいいよという意思を示したとしても弾かれてしまうことになってくると、自ら狭めているし、かといって生活保護のほうは入ってきてもいいよとなっている感じですよ。だから、そこも考えたほうがいいのではないかなと。幅を広げる。多くの人、高齢者だろうが、そういう方でもいいよとするためには、そこで制限を設けてしまうのはいかなものかなという感じですよ。

耐震性をということは、要するに地震が来たときに耐え得る状況にしておいてねという、これは分かるのですよ。だけれども、一方、生活保護は管轄が違うからという、命の重さは違うのかというところまで疑問が出てきてしまうのが正直なところですよ。ここについては今後変えていくという話はないのですかね。

井上（純）委員：ここは障害者なので、そういう面でいくと、身体障害をお持ちの方については速やかに避難ができない状況もあるので、そういった中でいくと、耐震性はある程度必要なかなと思いますけれども、ご指摘の点につきましてはまた障害の担当も含めて、どんな感じになるのかは確認したいと思います。

住宅課長：今日は福祉事務所等はないのですが、頂いたご意見、どういう考えがあるかというところは、私も今明確にお答えできるものがないので、そういったご意見を踏まえて、どういう考え方をしていくべきなのかというところは確認しておきたいなと思います。

中辻委員：この②番の第1回のところのベースのお話だとすると、これはグループホームの話なのですね。グループホームの整備に当たっては助成金等を受けるという中で、その建物の構造も含めた中での条件が多分出てくる。生活保護の場合は、民間の賃貸住宅を活用して入居されている方の場合は民間の住宅の構造次第という部分があって、公として生活保護受給者の方を1か所のホーム、公的施設に入居いただく何かを用意しているというのが今のところないので、その違いは出てくるのですね。

グループホームというのは、行政の施策として、これから障害者の方が増えてきて、高齢化も進んでいく中で、民間の方の事業のベースであるのですが、よりこういう障害者の事業に参入していただくために、まずグループホームを建てる際に補助金を用意する。ただ、その補助金を使っていただくためには、一定の建築の基準もクリアした物件にしていただく。そういう立てつけになっているという違いが恐らくあるのかなと考えています。

宮嶋委員：単純に、通常の高齢者云々の賃貸のものとは違うということですよ。それはよく分かります。

住宅課管理係長：井上部長からもそんなご意見はもらっていて、いろいろな都なり国なりがやる講演会の中で、そこはハードルで、不動産業界の方々に協力していただいているときに、耐震性云々というのは1つネックになっているけれども、外せないものだろうかというのは投げかけてみていますけれども、補助金というものがある以上はそこを外すのはなかなか難しいという回答を頂いております。

井上（正）委員：結局は、耐震性をやるために仮に500万かかりますよ。補助金がどれぐらいでしたか、100万とかですよ。そうすると、そこまで出して高齢者とかを受け入れるためにやるかといったら、まずほとんど、よほどお金に余裕のある人でない限りはそこまでは正直しないですよ。だから、その辺の問題もちょっと絡んでくるのですね。

グループホームとかはものすごく理解できるのですがけれども、高齢者はどうなのだという形になってくるのではないですか。80歳台、入って90ぐらいになりましたという人たちも実際にいるわけですから、そういう人たちが地震のときにすっと逃げられるかといったら、それもちょっと考えにくいですがけれども。そこで議論するつもりもないのですがけれども、そういう矛盾もあるよということで、幅を広げるためにはそういう規制をちょっと緩めることをしていかないと、なかなか物件自体が増えていかないのではないかなと。古くなってなかなか入らないから、高齢者でもいいではないかとか、生活保護者でもいいではないかというのが実際のところだと思います。

前にも言ったのですがけれども、新築を建てようとしたときに、あえて高齢者とか障害者のにしてみたらどうですかという提案をしたら、一切補助がなかったと。新築のときはなかったのですよね。中古を改築したりする補助金はあるけれども、新築で最初からその目的でスロープとかを作ったりして、車椅子でも入れるような状況に作っていきましょうかみたいなのを提案してみたら、新築のときはないのです。そういう矛盾があるから、何とかトータル的に、東京都にも問い合わせをしたし……。

会 長：一般の住宅での話ですね。

井上（正）委員：そうです。一般の住宅。

会 長：セーフティネット住宅も、登録するには耐震性のハードルがあると。

住宅課長：会長がおっしゃるとおり、セーフティネット住宅についても登録に当たっては耐震性を有していることが条件になっているものでございまして、その住宅に対しても公的な補助が入ってくるというところもあるのかなというところですね。

ただ、先ほどもおっしゃっていたように、一般の新築のものに対してはそういう補助がないのですけれども、耐震改修についてはセーフティネット住宅などでも、例えばセーフティネット住宅にしていくに当たって、耐震改修をするために補助金が出るようなスキームなどもあったりするので、そういったところを今おっしゃられていたのかなということによろしいでしょうか。

井上（正）委員：一般の話です。

住宅課長：一般の住宅ということですね。

井上（正）委員：そういう人がいても、制限によっては普通のにしましようとなってしまうから、せっかくそういう機会があったのにと感じてしまうのですね。

宮嶋委員：私のほうもそれには文句があるのですよ。これは居住支援が始まる前から私は言っていたのですよ。今、私ども不動産をやっていて、家主さんの中にも最初からバリアフリーでそういうのを造ってもいいかいと。何人かの家主さんはいいですよと言われる方もおられるのですね。だけれども、それに対して補助金が何もありませんよと。

そこをクリアしない限り、例えば身体障害者の方とか高齢者の方の場合は同じような造り方をすれば両方入れるのですよ。だけれども、それを提案したとしても補助金がない。そうすると、一般のアパートを造ったほうがずっと利回りがいいですよねと。それは最初からの話です。それをどうやってクリアしていくかということに関して、今こういう細かいことをやりながら、最終的にそこをやらないとどうにもならないのですよと。

だから、僕らからすれば、1棟全体がそういうことを1つクリアすることによって補助金が出るのであれば、それはそれで家主さんにご提案できるということでは非常にありがたいと思いますけれども、それはもう10年、15年前からも言っているけれども、一歩も先に進んでいません。井上さんの言うこともよく分かるのですよ。

井上（正）委員：だから、高齢者アパートあっせんとか、いろいろあるではないですか。これを解決するのは簡単なのですよ。本来は東京都にしろ杉並区にしろ、専用のそれを建ててしまえばいいわけですから。そうすれば、悩むことなく、そこにあっせんしていけ

るわけですね。何棟も建ててしまえば。だけれども、それはお金もかかるし、難しいなと思うから、一般の人たちに理解してもらって、協力者が1人だったのが、来年、再来年に10人、20人と増えていけば、それだけ幅が広がっていくではないですか。

だから、それに行政のほうである程度目を向けてくれないと、この先どんどん協力者が増えていくことがなかなか難しいのではないかなと。少しずつは理解して高齢者も入れている方も増えてきていますけれどもね。ただ、実際は、理解してそういう人たちのためにということではなくて、空き部屋が多いから入れてしまうかということだと思います。その辺をもうちょっと考えていったほうがいいのではないかなという気はしています。

宮嶋委員：早い話が、家主さんがボランティアを含めてやるに当たって、ある程度一般の建物をアパートを造ったのに近くなるぐらいな貸出しだとか、そういったものの金利のあれをうまくやってくれれば、高齢者アパートだとか、高齢者アパート兼身体障害者さんのバリアフリーのものは不可能ではないのですよね。そこを早くしなければいけないのですけれども、20年ぐらい前に言ったときに、縦割りになっているもので、横断できませんとお断りされたことが何度もあります。その辺を踏まえて考えれば、逆に言うと、高齢者アパート専用で造ってしまえば、病気で死んだ方だっただけ空いたら次に入れるし、民間のやつを頼るから、今度はくだらないネットがバンバン出てきて、余計なものが出てきてしまうのですよね。

井上さんの言われているように、本来であれば国交省、東京都、杉並区で横断でできるような施策があれば、そうやって協力してくれる方を募ること自体は難しくないのかなと思います。空いているものに無理やり入れていくよりは、本当はそのほうが早いだけでも、空いているものに対しては高齢者の年齢とかを踏まえた上で、期限つきでという方向でいけば、さらにうまく回っていくのかなと思うのです。結局、最後の受け入れ場所が今はないのですよ。そのためにそういう何かを造っていかねばいけないというのが現実なのかなと思うのですね。

実際のところ、不動産業者の中で協力していただいている中でも、うちなんかも結構入れているのですけれども、最終的にはこの人を最期まで看取らなければいけないのかなというのが結論なのです。そこまで達観していれば受け入れられるのですけれども。今度、家主さんにご迷惑がかかるのでは困るなという部分があるので、なかなか最後の壁ができていないというのが本当の課題ですね。そこをどうやってクリアしていくのが一番大きな課題になるのかなと思います。

ただ、私から言わせると、一般に貸すものであっても、長年一生懸命生活して、日本のために働いてくれた皆様に、年寄りだから耐震の整わない汚いところに住めというのでいいのかというと、僕はちっともそう思っていません。だから、うちはかなり物としていいものを全部提供しているつもりでいます。

そういう意味では、古いものとか、そういったものは家主さん側にも問題があるわけです。要は建物を貸す以上は、貸す側がそれをちゃんと管理して、維持しているものを、さあ、お金を頂いて貸しますよという前提があるわけですね。だから、汚いもの、古いものを貸していいのかという部分も含めて考えると、僕はどっちもどっちだと思うのですよね。ただし、その打開策というのは、井上さんの言われるように、そういうところをやらないと、いつまでたっても最後行くところがないという形になってしまうのかなと思うのです。

私もこれについては15年ぐらい前から一生懸命言っていたのですけれども、なかなかご理解いただけなくて。本来であれば、根本を押さえた形でやらないと先にうまく進んでいかない。それを提供するためには、役所あるいは公共のほうの規制とか縛りはあって当たり前だと思うのですけれども、そういうものがしっかり出来上がってただけると、これから先、協力は惜しまないでやっていけるのかなと思っております。

井上（正）委員：これは数字にも出ているのですよね。ここの表側の「立ち退き」というところが一番、43名という件数が出ているでしょう。立ち退きということは、要するに古くなってきているから、建て替えるか、アパート経営をやめるか、そういう人たちがこれからまた増えてくる可能性が高いですから、ここはどんどん増えてくる可能性はありますね。

住宅課長：今、立ち退きというお話があって、これからどんどん不動産経営をやめていかれる方が増えていくのではないかというお話があったのですけれども、最近の傾向として、例えばコロナ前、コロナ後といったところで、杉並区内の不動産の状況として変化とかは出てきているのでしょうか。

井上（正）委員：コロナ禍は皆さん、学生さんなんかもリモートでやっていたから、地方から来る人は確かに減ったのですよ。明けてからは通常の形に戻りつつあるけれども、でも、リモートというすごく便利なシステムが分かってしまったものだから、会社に新規に就職したりして来る人でも、家でできるし、来ても週に1回出社すればいいとなったら、あえてこっちのほうに借りなくてもできてしまうのですよね。そういう傾向も若干出てきているのではないかなと。統計を取ったことはないのですけれども、感触としては、ほかの方たちからも聞くとそういう傾向はあるみたいですね。

だから、立ち退きとなると、古くなってきてうまく回らないということになると、やめていったり、持ち主自体が高齢になってくると、次の世代や子どもさんにうまく引き継げればいいですけども、そうでなければやめていくというケースがある。今は余ってしまっていますからね。需要と供給のバランスが逆転していますから、結果的に供給過多になっているから、やめていく人も出てくるとは思いますね。

住宅課長：ありがとうございます。

会 長：ありがとうございました。一般の住宅の事情の中での、まさに今起きていることのご指摘がいろいろあったかと思うのですけれども、居住支援法人のフォーラムみたいなものを開いたときにはそんなご意見は出てきましたか、きていませんでしたか。

住宅課管理係主査：この場は情報交換会ということで、顔つなぎというのですか、庁内の保健福祉部も含めて、住宅課という都市整備部の部門と、高齢者を対象にしていたり、ひとり親を対象にしていたり、様々な業務を行っている居住支援法人さんと区とのつながりもそうですし、居住支援法人間のつながりの場を設けようということで、チャレンジさせていただいたところがありました。

その会の場では、民間賃貸住宅のことについてのお話は特段なかったのですが、今後も定期的に居住支援法人さんとは区としてもつながっていききたいですし、いろいろ考えていきたいと思っているので、もしかしたら今後そういったご意見もあるかなとは思っているのですけれども、この会の場では特段なかったです。

会 長：少しずつ繰り返しながら、いろいろな立場の人たちの意見をうまく統合していくことが大事かなと今のお話を聞いていて思いました。

というのは、一番の目標は、今、住宅確保に配慮を要する人たちがいると。そこにどうやって住み続けられる住宅を提供するかということが大目標としてあって、いろいろなやり方、いろいろな登り口があって、そのうちの一般住宅を供給する場面では、先ほどあったように、ハード整備や何かでそういう人たちも安心して住めるような住宅にするのに、補助金だとか、もう一押しあればもっと広がるのにという、その住宅の枠を広げる、ハードの枠を広げるというようなご提案があったと思うのです。

多分、私は出ていないので分からないのですけれども、居住支援法人が今いろいろ苦勞しているのはソフトのケアというか、精神障害の人が在宅ですっと住み続けるのは、人との関わりが相当必要になってくると思うのですけれども、そういう継続的なケアをどうするかみたいなことが居住を支援するというところで、多分活動されているのではないかなと思うのですね。というのは、ほかの各地の居住支援のセミナーなどに行くと、そういう話が出てきています。

だから、ハードで広げるということと、ソフトで居住を継続させていくということと両方必要ですけれども、それぞれ別の場で語られている感じがあるので、非常に難しいところにこの居住支援協議会は踏み込んでいるので、引き続きできるだけ情報交換の輪をさらに広げて、いろいろな立場の人にも通じるように。とにかくこれ1つでうまくいくという処方箋があるわけではないので、そこが難しいところで、何年もやりつつ、なかなか決め手が見つからないというところかなと思っています。という感じですので、また来年度、令和6年度で何をするかという話も出てくると思いますので、そういう中に少しずつでもアイデアを入れられればいいのかと思います。

それでは、取りあえず今、そういうようなことで課題が幾つか出てきたところで、令和5年度の報告についてはこんなところでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会長：ありがとうございます。

それでは、次の令和6年度の事業の計画についてのご説明をお願いします。

住宅課長：資料3と4を御覧いただければと思います。

令和6年度の事業概要についてですが、1の本部会、専門部会について、令和6年度は本部会を2回開催する予定とさせていただいております。また、専門部会といたしましては、不動産連携専門部会、障害者専門部会を記載の予定で実施していく予定としてございます。

不動産連携専門部会につきましては、平成30年度まで、当時の課題としていた高齢者入居支援などのメニューを検討するということで活動しておりましたが、その検討が終わったところで、この間、活動の実績はございませんでしたが、今後、単身の高齢者がさらに増えていくということが言われている中で、円滑な入居支援が求められていくといった状況の中で、セーフティネット等の充実に向けた取組というところで、検討ですとか、セミナーなどについて実施させていただきたいと考えております。

先ほど課題を頂いたところも部会のほうで、専門部会に参加いただく方についてはまた4月になって、宅建協会、全日協会さん、それぞれにメンバーの方をご選任いただいとと考えておりますが、そういったところで先ほど頂いた課題なども含めて議論などさせていただければと考えているところです。

その他の事業につきましては、これまでも実施してきております事業となっております。

続きまして、資料4を御覧いただければと思います。

まず、資料4についてです。支出につきましては、居住支援協議会の運営に関する

経費といたしまして153万7,400円。

続きまして、高齢者等アパートあっせん事業に関する経費が455万6,000円となっております。

最後に、高齢者等入居支援事業に関する経費が301万6,000円となっております、合計が901万9,400円となっております。

収入につきましては議題1でも少しご説明させていただきましたが、預金利息繰越金480円、こちらは令和5年度の預金利息41円に平成28年度から令和4年度までの利息金439円を含めたものとなっております。

区からの交付金といたしましては、支出予算額から預金利息繰越金を除いた910万8,920円を交付申請する予定ということで考えてございます。

収支予算については以上となります。

会 長：ありがとうございます。ご意見、ご質問はいかがでしょうか。

井上（正）委員：高齢者等入居支援事業の3の「(3) 葬儀の実施及び残存家財道具等の撤去」で、高齢者のことですけれども、高齢者が亡くなって、その荷物とか、相続人がいれば相続人と話をしながらそういうことができるのですけれども、最近、多いわけではないですけれども、ちらほらと天涯孤独の人というケースがあるのですね。そういう人のときはなかなかすぐに手出しができない。自力救済みたいに、勝手に処理してしまつてとなると問題もあるかなと。

この辺をうまく行政のほうで、天涯孤独ですよという場合に、こういうことが起きましたとなったら、戸籍とかで本当に天涯孤独ですねという証明が取れば、すぐに片づけたりして次に貸したほうがいいわけですから、その辺だけ。今、保険会社、損保会社とか、少額短期保険というのがあるのですが、そういうのに残存物の片づけも含めましょうという保険もあるから、そういうのを利用すれば区に負担がかかることはないかと思うので、その作業だけすごく協力的にやってほしいという要望は、件数が多いわけではないですよ。天涯孤独の人というのはなかなか少ないので、要するに相続人がいないという状況ですね。その辺だけ検討してもらえればなとは思っています。

住宅課長：そういった意味で、先の議題というか、事務局からの連絡で、この後、情報提供させていただこうと思っていた点がございまして、そちらが資料7になります。

こちらは「残置物の処理等に関する契約の活用手引き」というものになっておりまして、借借人の方が死亡した際に、今おっしゃられたような借借権と物件内に残された家財（残置物）の所有権は、単身高齢者、天涯孤独というお話もございましたが、

それ以外の場合でも、相続人の方がいらっしゃる場合は相続人に継承されて、相続人の有無や所在が分からない場合などで契約の解除ができないですとか、残置物の処理が困難になることがあるということで、こういったリスクが主な原因になって、単身高齢者の入居に対してちゅうちょするようなことが見られていると言われていました。

そういう中で、賃借人の死亡時に契約関係や残置物を円滑に処理できるようにするために、賃貸借契約の締結に当たって、賃借人と第三者である受任者の間で賃貸借契約の解除ですとか、残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結していくことが有効だと考えられているというところで、その単身高齢者が死亡した際に、契約関係ですとか、残置物を円滑に処理できるように、国交省と法務省で賃借人と受任者との間で締結する賃貸借契約の解除ですとか、残置物の処理の内容として、死後事務委任契約等に関わるモデル契約条項をつくっております。令和3年6月にこういったモデル条項を国で策定しているのですけれども、このモデル契約条項を利用することで、合理的な死後事務の委任契約というものも1つ期待されているところです。

ただ、こういったものがなかなか広がっていない状況もありまして、昨年の方の居住支援機能のあり方の検討会においても、こういったモデル条項の話題が出てきてはいたのですけれども、やはりなかなか認知がされていない状況があるということが国の検討会の中でも話として出てきました。そういったことがあったので、今回、こういったモデル条項があることをまずご紹介させていただきたいなということで、ご提示させていただいたところです。

先ほど来年度の専門部会の活動に触れましたけれども、例えばセミナーなどを開催する中で、こういったものもありますよということで、不動産団体の方々にまず知っていただくこともしていけないかなと考えているところです。

手島委員： 社協ですけれども、実際、このあっせん事業で入居された方が100名ぐらいいたとしても、なかなか社協のほうに葬儀だとか、残存物の撤去を申し込んでいただける方が10人に1人ぐらしかいらっしゃらないのですね。そこら辺のPRの仕方も含めて、少し課題はあるのかもしれないなと。

社協としても、多い年でもこれを行うのは大体3件ぐらい。例年ですとゼロか1みたいな形しかないものですから、せつかくこういう制度をつくっていたとしても、なかなか使い勝手が悪い。どうしても預託金で最初に20万、30万とお金を入れていただくということがあるものですから、それがいない人はこういう制度に登録できないという課題もあつたりするかなというところはちょっと気になる場所としてございます。

井上（正）委員： このモデル契約はたしか最近決まったやつですよ。3年ぐらいいましたっけ。

住宅課長：令和3年の6月に国で策定したものです。

井上（正）委員：うちの不動産協会でもこれが出たのですけれども、正直、契約をしたとするではないですか。でも、相続人がいた場合は、勝手に契約が優先されるのかという問題も出てくるし、その人がお金を持っていた場合は、契約していても絶対やらないでくださいねと。相続人を優先してやりましょうとしておかないと、危ないのではないですかという意見も出ていたのです。

その辺があるから、そういうのをやって、凡例とかが出てこない限りは安心してこういうのを、天涯孤独ですよと本人が言うだけで、戸籍を持ってきて証明してくれるわけではないし、そこまで求めるかという問題も出てくる。先ほどおっしゃったように、全部を処理するのに何十万とかの預託金を最初に預かっておいてできるのかとか、いろいろな問題が、モデル契約条項とかありますけれども、実際に入居者の高齢者に説明して、これで契約してくださいとしたときに、生きている段階で死んだときのこととなると、親戚に言ってくれとか、身内がいればそうなるだろうなと思うのです。こういう制度があるというのを広めていくには、まだまだ時間がかかるのかなと思っているのです。

だから、本当に相続人とかがいる場合はそこに話をして、保険にも入ってもらいますから、そういうのでできるのですけれども、いないときのことだけなのですよね。それを証明した上で処理しなければいけないから。そうすると、行政の方に協力してもらって、戸籍とかを取り寄せたりという作業が当然ながら必要になってきますので。

つい最近亡くなった方で、病気で入院されて後見人がついたのですね。ある程度預金もあったから、それで医療費とかを払ったりしていたらしいのですけれども、家賃滞納になったから、私が後見人のところに後から電話して、家賃がかかるのは存じ上げているのではないですかと言ったら、ちょっと怠慢だったのでしょね。放置していたみたいで。その後、亡くなってしまったら、今度、後見人さんも手出しできなくなってしまいますのですね。亡くなると、遺産整理人みたいな感じで弁護士さんが指定されて、そちらが全部やっていく感じになるのです。だから、時間がかかっているというのが実際の状況です。お金がある人だったら処理するまでの家賃を請求できるのですけれども、これがない人になると、行政のほうでやってもらう以外なくなってしまうのかなと。葬儀とかやりますよね。無縁仏みたいな感じになるのでしたっけ。福祉のほうでやるのですか。

住宅課長：はい。福祉事務所のほうで。

井上（正）委員：そうですね。そういうのがあったので、一般に広まるのはまだまだ先かなと

いう心配を個人的にはしています。

宮嶋委員：不透明なのですよね。

井上（正）委員：悪用しようと思えばできるのですよ。契約しておいて、高齢者でお金を持っている人がいるではないですか。悪用するとしたら、自分たちでバーツと片づけて、財産とかがあったら、黙って持っていってしまえば分からない話になってしまうのですよね。幾らぐらいあったといっても、相続人が来たときに「それはなかったですよ」とか。下手したら金の延べ棒でもあったりしたら、「そんなものは知りません」となってしまえば、裁判沙汰になるでしょうから。そういう怖さもあるのかなと。

住宅課長：一方ではというところですね。

宮嶋委員：ちょっと話が脱線しますけれども、うちの会で亡くなられた方の場合、必ず警察を呼ぶのです。そうすると、警察の方がその辺を結構調べてくれるのですね。それで助かっている件数が2～3件あります。

住宅課長：相続人の方、親族の方が……。

宮嶋委員：そうそう。相続人の方を調べてくれるとか、そういったものの協力を警察がしてくれるのですよ。最終的には相続人というか、縁者がいた場合、そちらに委任状を送って、一括でこちらで処分しますということで判こを頂いて、それから処分するのですけれどもね。だから、何かあったら警察は必ず呼ばざるを得ないなという感じはしています。

住宅課長：やっぱり居室内で亡くなられた場合にはということなのですかね。

宮嶋委員：そうです。

井上（正）委員：居室内で亡くなると、3点セットになるのですよ。消防、救急、警察と来て、事件性があるかないかを調べて、それから処理していくような形になるので。ただ、警察は遺体だけは警察署のほうに持っていくんですけども、中の荷物とかは関知しないので、その辺の問題が残ってしまうという感じですよ。

宮嶋委員：そうなのですね。たまたま警察の方がうまく動いてくれるときと、全く動いてくれないときとありますので。そういう意味では、やり方自体が不透明。かといって、さっきも話があったように、もしお金がある方だと余計トラブルになるというのもあるのですね。

会 長：ありがとうございます。この辺も件数がどうなるかは、例年の件数を基に同じぐらいでという形で設定してくれるのですね。

住宅課長：おっしゃるとおりで、例年の件数を基に、来年度何件程度助成金が必要になるかというところで数字を算出しまして、予算をつけさせていただいております。

会長：その辺はむしろ現場でいろいろ最新のニーズを感じられている人から、今こんな傾向が増えているとか、今ご紹介いただいたのは新しいニーズというか、件数はそれほど多くないけれども、いろいろ新しい必要性が出てきたということをお話していただいたと思うのですけれども、何かこの辺が増えそうだとか、今増えているという辺りで何か感じられたことはありますか。

井上（正）委員：生活保護者は増えてきていますね。相変わらずというか、毎年何人かうちの会社でもあっせんしたりとか。それもあつし、あと、少子化が今もう来ているということでもないのでしょうか、お子さんがいない方が結構いらっしゃる。旦那さんが亡くなって、財産は家とか自宅があつたりという方で、それを売却して施設に入れば安心でしょうけれども、その施設に入る前の段階で民間のアパートを探して借りにくるというケースもありますね。

ただ、アパートとかで亡くなる方の確率は少ないはずなのですよ。高齢者が入ったとしても、具合が悪くなったから病院に入院して、それっきり戻ってこれませんでしたというケースはあるのですけれども。そういう面では、団塊の世代の方たちが今 75～76 ぐらいでしたか、来ていますよね。皆さん、お子さんとかがいたりして、裕福な感じで生活できていれば別に問題ないのですけれども、そればかりではないから、生活保護という形に流れてきているケースはありますね。それで、お子さんがいないケースは増えてきていると思います。私もいないのですけれども、そういう人たちが周りに結構いらっしゃるので、これから先、そういうケースがまだ増えていくのではないですかね。

会長：立ち退きが圧倒的に理由としては多いわけですが、そうではなくて、先ほど言われたように、2人だったのが1人になるという形で、今度は施設入所だとか、独り暮らしに適した住宅を探してそちらに転居するというときのいろいろな身の回りの整理だとか、それこそ家財整理みたいなものも含めて、入居の手続だとか、結構サポートしなければいけないところが出てくるとは思いますね。

だから、その辺もいろいろニーズが出てくれば、支援する何らかのソフトのサービスを考えていくということも必要かもしれません。どこまで広げるのか、優先順位はつけないといけないと思いますけれども、とにかく幅が広がってきていることは確かですよ。

宮嶋委員：うちの場合は、最近、高齢者の問合せが非常に減りました。かけてくる方のほうが困難なのが分かっていて、そういう条件で何とかという話で、かけてくる方は少なくなつたけれども、年齢は上がってきているというのが現状ですね。

今までは70、80の人はあまり来なかったのですよ。最近、70、80が平気で来ますからね。意外と元気な方がおられて、最終的にどうするかというと、逆に区のほうとは関係なしにそういう形で来ている方が結構多いもので、区からのご紹介ではないですという方がうちの場合は多いです。

あと、夫婦でいて、どっちな片方が亡くなっちゃって、こんな広いところは要らないから、ないですかという形で、75 ぐらいの方が結構直に来る方が多いです。通常でいう高齢者からの連絡自体は、昔、一時期のピークから比べたら少し落ちてきている傾向にあるような気がしますね。

会長：ありがとうございました。そういう情報をいろいろ加えながら、予算を立てていますが、いろいろ柔軟に対応できるといいなと思いました。

それでは、この3つ目の議題、令和6年度の事業の計画に関しては、ほかはよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会長：これで進めていただくということで、お願いしたいと思います。

あと、情報交換で、1つは先ほど家財の話も出ましたけれども、ほかに資料5の辺りの説明をしていただけるのでしょうか。

住宅課長：それでは、杉並区のセーフティネット専用住宅家賃低廉化補助制度についてご説明をさせていただきます。資料5を御覧ください。

区では、住宅確保要配慮者の居住支援の充実を図るために、令和6年度中に家賃助成制度の創設に向けて検討を進めているところでございます。ただ、この家賃助成制度の検討には課題が多く、検討期間を要するという状況の中で、その間に何かできないかということをお区で検討してきまして、昨年12月からこちらの資料でお示しさせていただいています、住宅セーフティネット制度に基づく家賃低廉化補助の開始をさせていただいたところです。

こちらの制度ですけれども、区が賃貸人の方に対して家賃の一部を補助するということで、入居者の家賃負担を軽減する制度を活用し、低額所得者が低廉な家賃で入居できるように支援するものとなっております。こちらの制度の開始に当たりまして、3戸の住宅の皆様にご協力いただいて、入居者の募集を12月15日からさせていただいたところです。

そのうちの(3)の物件につきましては、宮嶋様にもご協力いただいた物件となっております。職員もいろいろなところに出向いてオーナー様にご協力をお願いして、大変苦勞をして物件探しを昨年していた中でご協力いただきまして、誠にありがとう

ございました。

これらの物件につきましては、結果的に（１）、（２）につきましては入居者が決まったところです。（３）の物件につきましては、杉並区で受け付けをした入居希望の方が住宅に困窮している方かどうかという、そういった希望者をオーナー様にご案内できなかった部分もあり、今回、入居者が決まらなかったところでございますが、まず、この制度をスタートさせて、周知の面ですとか、募集の時期など様々課題も見えてきたところでございますので、引き続き区といたしましてはセーフティネット住宅を増やして、住宅確保要配慮者の居住支援の充実に取り組んでまいりたいと考えておりますので、引き続きご協力をお願いできればと考えております。

また、昨年、宅建協会さん、全日協会さん、それぞれにご協力いただきまして、空き室の状況の調査も協力していただきました。今後も定期的に空き室の状況の調査にご協力いただき、空き室が出てきている場合には、セーフティネット住宅への登録の働きかけを区からさせていただきたいと考えてございます。

また、最後になりますけれども、先ほど申し上げた家賃助成制度につきましては、令和６年度中の制度創設に向けて、現在区で検討を進めているところでございます。検討に当たりましては、今後、この居住支援協議会の本部会、また専門部会でもご意見を伺えればと考えておりますので、併せてご協力いただければと思います。よろしくお願いたします。

こちらの資料については以上になります。

会 長：ありがとうございます。いかがでしょうか。

内容をもう一度確認しますけれども、（１）、（２）、（３）と３か所あって、取りあえず１戸ずつということですか。

住宅課長：１戸ずつです。

会 長：その３件とも……。

住宅課長：（１）と（２）につきましては入居の方が決まったところです。それぞれの物件に対して、入居希望の方が区に申請にお越しいただきました。その中で、受付順にオーナー様のほうに内見ですとか、入居審査を受けていただくということでご案内させていただいて、（１）、（２）については入居の方が決まったところでございます。

会 長：何かもっと殺到してもいいように思ったのですけれども、結構補助が出ますものね。

宮嶋委員：（３）については私の物件でございますので、ご報告いたします。

区からご紹介いただいた方がお２人です。１人は二十何歳かの男の方です。うちのほうは保証協会が前提になっていますので、申請したときに保証協会からこれ（バツ）

が出ました。その方を保証協会が蹴ったのは、保証人が親族ではなくて、友達なのですね。そうすると、何かあったときに困るといことと、特に区の考え方に合わせて何とかしようと思ったんですけれども、貯蓄されている金額もなくて、保証協会としては保証できませんといこととでバツになりました。

二方目の方の場合は、申込みを入りたい、入りたいというだけで、正直言いまして、実はそんなに困っている方ではないのですよね。ただ、母子家庭で、娘さんが独り立ちしたいといこととで申請があって、娘さんは入りたいと言っていたんですけれども、親御さんがちょっと変わられた方で、このまもうちのほうも貸すわけにはいかないなと思ひながら過ごしていたのですけれども、その方は申込みを入りたいと言ひながら、実際にうちのほうに申込みをしに來なかつたといのが現状です。

お二方を見ていると、正直言いまして、そんなに困っていないのではないかと。だから、このシステムをある意味うまく利用して、安いものに入りたいなといことが透けた感じが非常にしたといこととで、うちのほうはそのままペンディングで上げてあります。できればもう少し違ふ提案があれば協力することはやぶさかではないので、まだ2つぐらいありますので、協力はしたいと思ひています。

住宅課長：今お話しいただいた方は事前に伺っていたところでございますが、住宅に困窮している、本当に困られている方であればすぐにでも入りたいといこととがあると思ひますので、今後募集していくに当たっては、例えばいついつまでに入居してもらおうとか、住宅に困窮している方により絞れるような形での募集の方法も事務局側としては考えてまいりたいと思ひております。

宮嶋委員：先ほど針谷さんのほうからちょっとご提案がありまして、養護施設をもう出なければいけなくなる方、そういう方であればうちは受け入れをしたいなと。そういう意味で、本当に困っていて、出なければいけないとい方の場合であればうちは協力してまいりたいと思ひます。そういうほうが、わけの分からない、親と一緒にマンションに住んでいるのに自分だけ出たいといような、余裕がある方には貸したくないなと思ひますので、そういう形の新しい方法をやってみようかなといこととで今検討しております。

住宅課長：そういった意味で言ひますと、児童養護施設を退所される方は住宅確保要配慮者の中に入っていますので、例えばオーナーさんのご意向としてそういった方の支援をしていきたいといこととで、入居の条件として児童養護施設の退所者を条件にすることもできると、制度上はなっております。

宮嶋委員：分かりました。

会長：こういうふうに窓を開けると、いろいろなニーズがあるということが見えてくるというか、そういう意味でも、部分的にでもモデル的にやっていくことはすごく重要ななとつくづく感じますね。

これは枠を増やす予定になるのですか。

住宅課長：区としましては、このセーフティネットの住宅を増やしていきたいということで、様々なオーナー様と不動産団体のほうにも働きかけをさせていただいているところでして、民間賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録をまずしていただくと。その登録していただいた物件で家賃を低廉化して入居者を受け入れるということで、お話しいただいたオーナー様にこの補助を渡すという仕組みになっています。まず、住宅を登録していただくことが第一になりますので、そういった物件をどんどん増やしていきたいと区としては考えております。

中辻委員：ちょっと補足です。私ども、区長が代わりました。区長の公約の中でも、本人が非常に重要視しているのが住まいについてで、住まいは権利だということをたびたび議会の中でも答弁で話を出しています。

そうした中で、具体策の1つとして家賃補助の制度を検討していくということはオープンにしていまして、私どもは先ほど報告で簡単に触れましたけれども、来年度中に制度をつくりたいと考えています。ただ、23区を見回しても純粋な家賃補助の制度を行っている区はなくて、そうした中で、杉並区独自でどういう制度にしていくなかというの、クリアしなければいけない課題がたくさんあると考えています。

そうした中で、対象を絞って実施していくのか。例えばですけれども、離婚されたひとり親家庭の方からまずは手始めに始めてみるとか、いろいろ検討を進めているのですが、なかなか検討するのも難しいという中で、まずは既存のセーフティネット制度の家賃低廉化の制度を活用して、今実際に困っている方をお待たせすることなく始めていったという経緯があります。

さらにその背景としては、区営住宅への申込者が非常に多い中で、区営住宅を新たに整備する予定もありませんし、実際、民間のストックがある中で、今、公が公営住宅をどんどん建てていくという杉並区の状況ではないと思っていますので、何とかこういう既存の制度であったり、これから新しくつくっていく家賃補助の制度で実際困っている方のサポートをすることで、杉並に住み続けてもらいたいという思いでやっていくということです。

このセーフティネット住宅もまだ始めたばかりということで様々な課題が出てきて、もっとこうすればより困った方にダイレクトに届くとか、例えば小さいお子さんをお

持ちの方だと、年度の途中で家が見つかりましたよといったら、引っ越すのか、子どもを転校させるのかとか、同じ区内としても生活状況が変わっていく、そのタイミングの課題があったり、いろいろ実際やってみて、先ほど課長がおっしゃったように、今回課題が見えてきたということがあります。そういうところを1つずつクリアしながら、区内のオーナー様にもたくさんご協力を頂いて、何とか6年度、来年度は形を作っていきたいという状況でございます。

会長：何か長年言っていたことが少しずつ転がってきているかなとは思いますが、この辺のいろいろな方法で枠を広げていく中では、最初の頃に出ていたハード整備、例えばバリアフリー化みたいなものも、こういう考え方で枠を広げるために使っていけるように組み込んでいくとか、単純にお金だけの金額差で入りやすくするというだけではなくて、ハードや何かでも枠を広げていく工夫をすると、ハードは1回作れば、長い期間それが有効ですから。単純にお金計算ではなくて、ストックとして残るところで重要なので、そっちのほうにももう少しシフトしてもらいたいなとは思いました。

でも、少しずつ転がりながら枠が広がっていくという感じがよく分かるので、そのうちの1つとして、ぜひリサーチをちゃんとして、どういうニーズがあるのかということの役に立てられればいいのではないかなと思います。よく調査というか、ウォッチングをしつつ進めていかれるといいと思います。

もう少しありましたっけ。

住宅課長：そうですね。あと、国の動向に関する情報提供というところですよ。

会長：お願いします。

住宅課長：それではまず、資料6-1を御覧いただければと思います。

こちらにつきましては、先日、国交省でセーフティネット法等の一部を改正する法律の閣議決定ということでプレスリリースされたものになってございます。法改正の概要につきましては資料6-2に概要がございますので、そちらを御覧いただければと思います。

こちらの法改正につきましては、まだ資料も国から多く示されていない状況で、詳細が把握できていない状況ではございますが、こちらの概要で、まず情報の共有ということでご報告させていただきます。

この法改正の背景ですけれども、単身世帯の増加、持ち家率の低下などにより、今後、高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズがさらに高まることを見込まれております。

一方で、賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持たれている方が多くいます。こういった状況を踏まえて、要配慮者に対して入居前や入居後の支援を行う居住支援法人などの地域の担い手の協力を得ながら、要配慮者が安心して居住できる環境を整備するため、この住宅セーフティネット法を改正するものでございます。施行日につきましては、交付の日から1年6か月を超えない範囲で政令で定めることになっておりまして、こちらの法につきましては、現在、参議院で審議中でございます。

改正の法律案の概要でございますけれども、まず、大きな1番といたしまして、大家さんが賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境を整備するというところで、終身建物賃貸借の利用促進を図るための認可手続を簡素化するというものとか、居住支援法人による残置物処理を推進するために、居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加するというもの。また、家賃債務保証業者の認定制度を国が創設して、要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国が認定する制度ができたというものになってございます。

2番目といたしましては、居住支援法人が入居中にサポートを行う賃貸住宅の供給の促進という中で、居住サポート住宅の認定制度が新たにできたというものになってございます。

3番目でございますが、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化ということで、国交大臣や厚生労働大臣が共同で基本方針を策定すること。また、市区町村により居住支援協議会設置の努力義務化などが示されたところでございます。

こちらの法改正の概要ですとか、法改正の詳細、施行日などの情報につきましては、今後、国から情報が出てき次第、またメール等で本部会員の皆様にも共有させていただきたいと考えております。

説明は以上になります。

会長：ありがとうございます。ご質問とか、よろしいでしょうか。

そうしましたら、先ほど7のご説明はいただいたので、あともう1つ何かチラシがありますが、そのあたりのご説明をお願いします。

住宅課長：最後に、チラシについてご説明させていただきます。

高齢者等アパートあっせん事業ですとか、家賃等債務保証に関しまして、チラシの見直しを事務局のほうで検討させていただいておりまして、お手元に周知用のチラシの案を配付させていただきました。

これまでのアパートあっせん事業のチラシは、事業名を一番上に大きく見せて、申

し込み方法など細かく記載する内容としておりました。アパートあっせん事業につきましては、「高齢者等アパートあっせん事業」ということで、一番上の表題にタイトルがこれまで出ていたので、高齢者の方以外のところに届かないような内容になっているのではないかと事務局としては感じていたところです。

見直しに当たりましては、住まいにお困りの方はまずは居住支援協議会に相談してくださいというメッセージ性を前面に出すような内容でチラシの内容を見直しさせていただいたところです。

こちらにつきましては、御覧いただきましてご意見などがございましたら、今日はちょっと時間もございませんので、議事録と併せて4月5日金曜日までに事務局までご連絡を頂ければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

会 長：よろしいでしょうかね。4月5日までに資料を見ておくことにします。

あとは次回の予定とかいうことですか。

住宅課長：最後に、次回の本部会の開催予定でございますが、来年度の7月頃を予定してございます。その間には、各部会等を必要に応じて開催いたしまして、事業を進めていきたいと考えてございます。

ただ、緊急に審議する事項等があり、本部会の臨時の開催が必要といった状況が生じた場合は、会長と協議の上、随時ご連絡させていただきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

会 長：その他、何かございますか。よろしいですかね。

それでは、予定されていた項目は全て終わったということで、これで第2回の本部会を閉じたいと思います。長時間お疲れさまでした。ありがとうございました。

— 了 —