

令和7年度
第1回 杉並区居住支援協議会本部会
会議録

令和7年5月19日（月）

会議名称		令和7年度第1回杉並区居住支援協議会本部会
日時		令和7年5月19日(月) 13:57~15:50
場所		已善第2ビル 6階 会議室
出席者	委員名	大原 一興 (会長: 横浜国立大学名誉教授) 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 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) 岡本 勝実 (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】佐藤 浩 (都市整備部住宅課長)、砂川 忠 (住宅課管理係長)、 藤田隆博 (住宅課空家対策係長)、北村麻子 (住宅課管理係主査) 【保健福祉部】土田昌志 (保健福祉部管理課長)、芳賀邦彦 (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) 手島 広士 (社会福祉法人 杉並区社会福祉協議会常務理事)
傍聴者		0名
配付資料	<p>次第、令和6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6年度 杉並区居住支援協議会事業報告書</p> <p>資料4 令和6年度 杉並区居住支援協議会収支決算書 (裏面) 参考 事業支出額における経費内訳</p> <p>資料5 令和7年度 杉並区居住支援協議会事業概要</p> <p>資料6 令和7年度 杉並区居住支援協議会収支予算</p> <p>冊子 住宅セーフティネット制度(賃貸住宅の貸主の方向け)</p> <p>チラシ 家賃助成チラシ 転居費用助成チラシ、転居費用助成金予定登録可否決定通知書 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チラシ 改正法 概要リーフレット『住まいや住まい方にお困りの方へ』 改正法 概要リーフレット『大家さん・居住支援に携わる事業者の皆様へ』</p>	

会 議 次 第	1 会議の成否 2 開会 3 本部会員紹介 4 傍聴の確認 5 資料の確認 6 前回議事録の確認 7 議題 ①杉並区居住支援協議会会則の改正について ②令和6年度杉並区居住支援協議会事業実績・収支決算報告 ③令和7年度杉並区居住支援協議会事業概要・収支予算 8 事務局からの連絡 ①住宅確保要配慮者に対する家賃助成、転居費用助成について ②セーフティネット専用住宅について ③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について 9 閉会
------------------	--

住宅課長：定刻より少し早いのですが、欠席の方以外そろっていますので、始めさせていただきます。

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藤井様と杉並区社会福祉協議会の手島様から欠席のご連絡を受けております。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ので、本日の会議は成立していることをご報告いたします。

なお、令和6年度末をもちまして、会長及び役員任期の2年が満了となっておりますので、開会前に会長及び役員選任をお願いしたいと思います。

会則の第7条第2項では、会長及び役員は再任されることができとなっております。そこで、この規定を受けまして、事務局といたしましては、令和7年度からの期間につきましても引き続き会長を大原先生、会計を東京都宅地建物取引業協会から宮嶋様、監事は、本日欠席されておりますが、ご意向は確認しておりますので、杉並区社会福祉協議会から手島様にお引き受け願えないかと考えております。また、副会長につきましても都市整備部長が務めさせていただくということで、委員の皆様、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

住宅課長：ありがとうございます。では、引き続きよろしく願いいたします。

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、引き続きということで、この全体会は年に1～2回ですので、私のほうとしても進んでいるという感じがあまりしない実感を持っていて申し訳ないのですが、また引き続き、精いっぱいこの本部会運営のお手伝いをしたいと思います。

今日は、令和7年度第1回の杉並区居住支援協議会本部会ということです。

早速、開会したいと思います。

まずは会員名簿の資料がありますけれども、これの確認というか、特に区のほうでは人事異動などがあって交替された委員もありますので、簡単に紹介していただけますか。

住宅課長：では、最初に本部会員から紹介させていただきます。

保健福祉部長の岡本でございます。

岡本委員：岡本です。よろしく願いいたします。

住宅課長：次に、事務局職員の異動した者の紹介をさせていただきます。

保健福祉部管理課長の土田でございます。

保健福祉部管理課長：4月から管理課長になりました土田と申します。どうぞよろしくお願ひします。

住宅課長：続きまして、都市整備部住宅課長、私、佐藤です。よろしくお願ひいたします。

住宅課管理係主査の北村でございます。

管理係主査：北村と申します。昨年までも居住支援協議会を担当させていただいておりました。よろしくお願ひいたします。

住宅課長：異動があった職員は以上となります。

会 長：それでは、よろしくお願ひします。

それでは、傍聴の申出の確認です。今日はいらっしゃらないようですが。

住宅課長：傍聴の申出はございません。

会 長：それでは、5番目「資料の確認」ということになると思います。

管理係長：それでは、私から資料の確認をさせていただきます。

まず、次第。それから、資料につきましては、次第に書いてある配付資料の順番に申し上げますと、前回会議録の案。

それから、議案に付す資料が資料1、資料2、資料3、資料4、資料5となっております。最後、資料6、ここまでが議案用の資料となっております。

それから、冊子をお配りしてまして、「住宅セーフティネット制度」の令和7年度版です。

それから、チラシと書かせていただきましたけれども、家賃助成の関係のチラシ、転居費用助成のチラシ、住宅セーフティネット法の改正のチラシが1枚。それから、先ほどの転居費用助成のところで予定登録可否決定通知書というのを1枚つけています。これは後ほど説明させていただきます。

それから、「住宅セーフティネット法が改正されます」ということで、令和7年3月に出されているチラシが2枚、「住まいや住まい方にお困りの方へ」というバージョンと「大家さん・居住支援に携わる事業者の皆様へ」というものとなっております。

乱丁や落丁など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ので、申し出ていただければと思います。

会 長：よろしいでしょうか。

それでは、6番目が「前回議事録の確認」ということですがけれども、これは事前にメールで読んでいるはずなので、今日はこれで確定ということで、もし気がついたことがあればこの会議が終わるまでに確認していただいて、今日の会議で確定というこ

とでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会 長：そういうことにしたいと思います。今、暫定的に確定ということで、この会議の終わりまでにもし何かあったらということにしたいと思います。

それでは、やっとな議題になります。

まずは資料1の会則の改正という簡単なことがあるようですので、まず説明をしていただいて、ご意見などを頂きたいと思います。

管理係長：それでは、私から「杉並区居住支援協議会会則の改正について」ご説明いたします。

資料1の「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。

これは、令和6年6月5日に公布された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において、居住支援協議会に関する規定が第51条から第81条になったことから、会則第1条の改正をするものでございます。

施行日につきましては、初め「政令で定める日」とご用意していたのですが、先日、5月15日に国土交通省から、令和7年10月1日に決定したとのプレスリリースがございましたので、それを資料に反映させております。

なお、この法律の改正に至った背景や必要性等の改正法の概要につきましては、議題終了後に連絡事項の中で改めてご説明させていただきます。

資料2は、これを全部落とし込んだ全体の会則となっております。

どうぞよろしくお願いたします。

会 長：ということです。セーフティネット法の改正に基づいて、目的の条番号が変わったというので、そこだけの訂正ということですよ。

これに関しては特にご意見はございませんね。よろしいですね。

(「異議なし」の声あり)

会 長：次とその次が今日の本題かと思えます。

昨年度、令和6年度の杉並区居住支援協議会事業実績と収支決算の報告ということで、資料3を説明いただけますか。

管理係長：それでは、令和6年度の事業報告書と収支決算書の説明をさせていただきます。

初めに、資料3「令和6年度杉並区居住支援協議会事業報告書」を御覧ください。

まず1番目の「令和6年度実施事業」についてでございますけれども、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、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第十ブロック、全日の中

野・杉並支部様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及び仲介手数料等の助成事業を行ってございます。

(3) は見守りサービス、(4) は葬儀の実施、残存家財等の撤去支援です。今日欠席されていますけれども、社会福祉協議会の業務としてお願いしてございます。

各事業の実績は表に記載してあるとおりでございます。

続きまして、「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が、ページをめくっていただきまして、障害者専門部会、不動産連携専門部会、それぞれ2回のセミナーを実施してございます。

不動産連携専門部会としましては、初めてセミナーを開催いたしました。「大家さんのための居住支援セミナー」と題しまして、高齢者を受け入れるための知識を得ていただくとう開催したものでございます。11月に開催したセミナーには、宮嶋委員と井上委員にもご参加いただいております。

また、セミナーに先立ちまして、9月に同様に宮嶋委員と井上委員にもご参加いただき、居住支援に関する懇談会を開催いたしました。宅建協会、全日協会から、委員のほかにそれぞれ5名の方、それから司法書士会、行政書士会からそれぞれ3名の方、そして、居住支援法人等から6法人8名の方にご参加いただきまして、有意義な意見交換ができたと思っております。

事業の報告については以上でございます。

続きまして、収支決算書の説明をさせていただきます。

資料4「令和6年度 杉並区居住支援協議会収支決算書」を御覧ください。

まず、支出でございますけれども、事業支出計が433万5,123円でございます。内訳は、杉並区居住支援協議会の運営に関する経費が71万8,023円、高齢者等アパートあっせん事業に関する経費が217万6,040円、高齢者等入居支援事業に関する経費が144万1,060円となっております。

家賃等債務保証料と葬儀、残存家財処分、社会福祉協議会への負担金及び見守りサービスの業務委託費がその内訳となっております。

事業の支出額から前年度からの預金利子を繰り越すことにしましたので、その繰り越した480円を差し引いた額、433万4,643円と区からの交付金910万8,920円との差額、477万4,277円を区へ返還してございます。

収入につきましては、区の交付金が記載のとおり910万8,920円と、今申しました前年度からの繰り越した預金利息480円と今年度発生いたしました預金利息3,141円

で、合計 411 万 2,541 円となっており、差引収支が預金利息分となります 3,141 円となっており、7 年度に繰越しをする予定でございます。

なお、事業支出額における経費内訳を裏面に参考として記載しております。

ただいまの収支決算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宮嶋委員にご確認を頂いております。

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手島委員に事業報告及び収入・支出決算書類等の内容を監査して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：ご報告がありましたけれども、ご意見等はいかがでしょうか。特にないですか。

私からは、昨年の実績が一昨年と比べると減ったと考えていいのですか。これはいいことなのか悪いことなのかよく分からないのですけれども、この辺の評価はどう考えたらいいですか。

管理係長：上手に分析ができていないところですけども、実際に窓口を担当している職員の肌感覚から言うと、あまりにも所得の低い人が多過ぎて、ここであっせん云々ではなくて、福祉事務所のほうにご紹介しているケースが多かったように聞いております。

会 長：そうすると、何らかの相談を介さずに直接福祉事務所に行っているケースも従来からあるのですか。

管理係長：直接行っているケースはゼロではないと思うのですけれども、こちらのほうでいろいろとご相談の内容を聞きながら、要は家賃が払えなければ民間住宅はあっせんできないので、生活の改善をしていかないとはいけませんから、案内先が変わってくるというところなんです。生活保護を受けている方自体は、別にこちらであっせんもできるのですけれども、実際にお金を出すということは生活保護の方にはやっていないので、そのところでは債務保証の助成の実績は出てこないという状態になっています。

会 長：ということは、もうちょっと上と言うと変ですけども、この居住支援協議会ではボーダー層の要配慮者に対していろいろやっているのですが、その辺の層は実は薄くなってきたということですか。どうなのですかね。

管理係主査：ここ 1～2 年、全相談者の中の低額所得者、本当に一時金が全く捻出できないという方のご相談が特に昨年はものすごく増えた感じですね。多分、お金はあるけれども高齢だけが原因という方については結構スムーズに、協力不動産店をご紹介するだけで決まってしまうたり、年齢だけで弾かれるということが何年か前に比べると減ってきていて、高齢者の方だけでも、所得がしっかりしている方とか、資産をお持ちの方については案内をしていただける、ご協力いただける不動産店が増えてきているよ

うな印象はございます。

会 長：分かりました。こういうルートがあるということは周知されてきているので、ある程度の解決はされてきて、もちろん新規に発生するニーズはあるわけですが、少しずつ効果を上げていると思っていでしょうか。

管理係主査：うちの区役所にいらっしゃる区民の方だと、複合的にいろいろと幾つもお困りごとを抱えていらっしゃる方が多くなってきていますね。低所得だけではなくて、障害をお持ちとか。

会 長：ぜひその辺の分析をしていただくといいかなと。今後の話で少し言おうかと思っていたのは、全国的にどうか、今この居住支援協議会で対象にしている中で特に日常的なサービス、継続的な居住の安定みたいなものを提供するものと、それから箱そのものを比べると、サービスをうまくそこに乗っけていくというニーズが結構高まってきているような感じがするのですね。

なので、むしろ上がってきている対象者の内容としては、むしろ継続的な生活の安定みたいところが、特に障害者とか社会サービスが必要な人に関して求められてくるようになってきているような気がする。何となくその辺、実績で分析できるといいかなと思っています。

宮嶋委員：分析は難しいですよ。例えば高齢者だって長い時間をかけて、田中良さんの時代からずっと僕らがやってきて、実績として徐々に上がっていった。それに合わせて保険の内容が組み込まれてきた。それが1つの原因で、一般の通常で言う健常者における高齢者についてはそれほど大きな問題はないのです。だけれども、そうではない、先ほど言われたようにお金がない、あるいは認知症を患ってしまったとか、そういった者に対するケアの部分でどこでどういうふうにするかというのは、これは宅建のほうとして考えたときに、そこはそこで区切ってもらわないと、どこまで行っても幅が広くなり過ぎてしまって後を追えないですよというのが現実なのです。

今、高齢者については、ある程度の実績はそれなりの方向で上がっている。ただ、問題なのは、今日は社協さんがいないからあれだけれども、社協さんの残存家財の問題だとか、そういったもの。それから、入られるとき、契約をなさるときにどこの保険を使うかによって金額が全部違ってしまうのですよね。だから、高齢者のアパートのあっせんの場合には、申し訳ないけれども、本来であれば保険会社も一括にして幾ら出ますよというのが目に見えていけば、逆にそれを使ってくださいよという形になれば、業者さんのほうでも、何か事故があったときに総額幾らまで出るというのが見通せるわけですね。保険会社によってその金額が全部違ってしまう。そういうこと

によって、最後の出口、何か事故があったときの出口のところのフォローがもう少しあるといいのかなとは考えます。

あと、実際のところ、今後、高齢者に対しても、要は宅建ができる、あるいは全日さんができる範囲は、あくまでも健常者ですよということを念頭に入れておいてもらわないと駄目なのです。同じ会議をやるにしても、一緒くたでいろいろなが入ってしまうと、どこにどの目的があるのかということがずれていってしまうから、全部やるのであれば、それは別の考え方でやらざるを得ないですねと。

要は、宅建の組合として考えられるのは第一に健常者であって、通常に生活ができますよというのがあくまでも前提です。逆に、最初から認知症の方を入れるわけにも当然いかないし、本来であれば、これから先、大きくやらないといけないのは身体障害者、特に健常者ではない車椅子に乗られている方とか、そういったことに対する幅を広げていくという方向性は考えられますけれども、宅建でできる内容はある程度限りがあるということを、ちょっと頭に入れていただいて、今後考えていただくとうかがいたと思います。

会長：その辺はもちろん最初から理解して、それで不動産専門部会というのでできていて、その専門部会では先ほど言われた技術的、手続的な、例えば会社によって保険が違うだとか、そういうところをどう統一なり分かりやすく手続をしていくかということ専門部会でやってもらえばいいのです。

宮嶋委員：そこは先生、よく分かっています。専門部会でやってくれということで、宅建部会をつくったわけですから。だけれども、そういう意味では役所の方の認識だとか、そういった部分での誤差があるから。暗中模索の中で、結果的にこういう方向に進もうかといったときの結論、先がまだ見えていない部分がありまして、宅建部会で考えるとすれば、次に何をやるかということ、身体障害者の方の住宅をどうやってより整備していくかというのが大きな問題であって。

あとは、宅建でも問題になるのは「入りましたが、途中で認知症が出てきたり、体が悪くなってしまった」といったときの緊急対応の問題、その辺の処理の仕方をどう関連づけていくかというのが多分重要なことなのかなとは感じます。

会長：なので、改めてぜひそこをまた不動産専門部会と……。

中辻委員：障害者専門部会で障害者のことをやっているのではないですか。

会長：やっています。

中辻委員：おっしゃったとおり、まさに障害者の話ですよ。

宮嶋委員：障害者のそういう部分で、今のところ障害者専門部会と僕らの宅建部会とは別ですか

ら。だから、今後、障害をお持ちの方がどんどん亡くなって行って、子どもたちだけが残って行ってしまって、「さあ、どうするんだ」と言ったとき、あるいは独立をしたためにひとり暮らしをするとか、そういった部分でのお手伝いは今後どっちにしたって必要なわけですよ。だから、本来で言えば障害者専門部会ではなくて、その中に宅建部会も入っていないとおかしい。その人たちの要望がないのだったら、別に僕らはいいですよ。

中辻委員：入っていないのでしょうか。

宮嶋委員：入っていないです。

会 長：いや、セミナーとかも声をかけていますよ。

宮嶋委員：僕らは前から言っているけれども、今後、身体障害者の方の窓口、一番お困りになっている方は、高齢者はある程度時期が来ればもう少し落ち着いてきますから、身体障害をお持ちの家庭の方が一番お困りになっているだろうという部分で考えると、そういう方に貸せるアパートがないといけないのだろうなどは当然思いますよ。

管理係長：そこはおっしゃるとおり、障害者専門部会については、いわゆるグループホームを増やしていこうというのがまず命題にあって、どうもそれについてはそろそろきちっとそろいそうだということで、次のステップに移らないとというのは、今言われていたグループホームのほうではなくて、普通のおうちにどういうふうに住まうのかというところに考え方をシフトしていかないといけないねと。

宮嶋委員：だから、そろそろ宅建部会は宅建部会としての考え方を持たないといけないし、今までは空き家対策があって、空き家対策とつなげて何かできないかという模索の中でやってきたわけですよ。だけれども、実際に空き家対策というのは物の考え方が、いろいろな方が、お持ちになっている方が、利益を出したい方もいれば、そうではない方もいっぱいいるから、これは当然なかなかうまくいくわけないでしょう。

その辺も含めて、要は宅建として、本当に住宅支援協議会として考えたとき、ある程度その内容は絞り込んでいくしかないですねと。もしそれ以外に何かが出てくるのであれば、それは宅建の中として、協議会の一員として協力できるなら協力していく方向性は考えていますよということを確認していただければと思います。

ただ、今の現状の中では、宅建が進めていくものは高齢者、あるいは身体障害者等でも来た者は拒んでいませんから。ここには出ていないけれども、大丈夫であれば当然アパートをあっせんしているし。だから、この補助を受けていないとあっせんしていないのではなくて、高齢者だってここに載っている数字以外の方ももっとたくさん実は案内しているのですよ。

だから、何と言っていいか分からないけれども、高齢者以外の形で考えると、そういう身体障害を持っている方の要は内情ね。ただ、一等最初から言っているのですけれども、困ってしまうのは、宅建では手に負えないのは、要は精神的な形の異常がある方、この方だけは申し訳ないけれども、私も何度かやったことがあるけれども、ちょっと手に負えないのですよね。障害を持たれている方で、一般住宅で生活したい、一般の中に溶け込みたいという方に関しては別に拒む必要性はございませんから、それは審査の内容で十分に対応できますからね。その辺のところは、宅建としてはもう少し身体障害者の方にも対応できる物件を何とか考えていこうかなということは考えております。

会 長：逆に部長から質問がありましたか。

中辻委員：今のお話ですと、お出しただけか分からないのですけれども、例えば70歳以上の方で、新規に賃貸借契約に至った件数とか、高齢者が増えてきている中で、そういうデータが出てくるのか。恐らく町場の不動産屋さんに行っても契約に結びつかないので、住宅課、居住支援協議会のあっせん事業に来られるわけですよね。この数字が伸びていくことが本当にいいのかというと、本当は町場の不動産屋さんに行って……。

宮嶋委員：ないほうがいいのですよね。

中辻委員：そうなのですよね。だから、そこが難しいところで、本当に困っている人がいらっしやるのなら窓口をしっかりと知っていただいて、一定の数、来てもらわないと困るのですが、不動産業界のご理解が深まって、一定のリスクについても何かしらの方法でクリアできるという前提が整った上で、町場でそれぞれが契約に結びつけられるのが一番なのですよね。そういう話の材料ではないのですけれども、何か数字をお持ちであれば、この間、すごく高齢者の方との契約は伸びてきているので。

宮嶋委員：都市整備部長が言われるとおりで、それはそういう形で僕らのほうも、要は高齢者で、旦那さんが亡くなってしまって、奥さんだけになってしまったからどうしようとか、そういうご相談が結構あります。そういう部分については7割方拒んでいませんね。ほとんど決まっています。

それは、僕らのほうが奥さんの今後の生活のこと、簡単に言うと相続の問題から何から全部ひっくるめてそこで話をしあげて、こういうやり方があるよと、3～4通りのやり方をご提案して、その中で好きなようにやっていくという形で決まっている方が結構いますよ。

あと、それ以外というと、先ほど言われた統計を取れるかということ、これはなかなか難しいのですよ。

中辻委員：1件だけならいいですけどもね。

宮嶋委員：仲間うちにそういう、何歳以上を何人入れたかというのはなかなか取れないもので。

あと、今うちの業界の中で一番困っているのは、例えば65とか70ぐらいで入れられた方がお年を召して、10年たてば65の人も75ですよ。その辺のところの出口がどうなるのだというのがないわけですよ。僕も高齢者をかなり入れてきましたから、みとらせていただいたお客さんが何人もおりますけれども、高齢者で入れられた方でトラブルが起きて、あるいは病院に行きました、中には亡くなられてしまう方もいるし、そうでなくて、認知症が残ったけれどもアパートには戻ってきます。それこそ最終的にしようがなくなって、ケア24だとかに頼まれて出ていきました。

そうすると、出ていったときに、そういう方が住んでいたところのご想像がつくと思うのですよ。通常の支払いでは済まない金額が、リフォーム代だとか、掃除代だとか、ごみの捨て代だとかが出てきてしまうのです。その辺の窓口の考え方、出口の考え方を検討して考えざるを得ないというのが今の現状ではないですか。その辺のところが見えてくれば、さらに高齢者を入れてもいいですよという流れは促進されると思います。

中辻委員：まさに今、宮嶋さんがおっしゃったところが今日の最後のほうのテーマで出てくるとは思うのですが、オーナーさんの不安を少しでも解消するという意味で、他業界、士業の方々も自分たちも協力したいという思いをお持ちでいらしたりしますので、他の自治体の事例も参考に、一番いいのはパッケージ化されていることとおっしゃっていたと思うのですが、どういうやり方があるのか、一気に全てというわけではないにしても……。

宮嶋委員：やり方が必ずあるのですよ。そこをうまく。逆に言うと、この残っている部分のお金をどういう形で使うかということを考えられれば一番。今、家主さん連中もそういうフォローが大きくなっているから、前に比べれば安心して高齢者でも入れるのですよ。だけれども、10人いれば十人十色で、真面目な方もいれば、そうではない方もおられるわけですよ。その真面目ではない方、あるいはトラブルを起こしてしまった方の出口さえあれば、高齢者を入れても困らなかった、ちゃんとやってくれたというのが実証できれば、もっと協力的な家主さんは当然出てくるのではないかなとは思っています。

中辻委員：おっしゃるとおりだと思います。

会長：多分仕組みもある程度周知されてくるようになり、実際に不動産関係の人たちにうまく流れるような仕組みも知られてくるようにはなっていると思うので、それがあ

る程度、この件数の減ってきているということにも関係するのかなと思います。

あと、高齢者の話で言うと、気になっているのは、この5年、10年ぐらいと言えばいいのかな。サ高住がものすごい勢いで増えていますよね。高齢者の住宅のニーズは明らかに増え続けていると思うのです。だけれども、区内では、サ高住という民間が建てたものに入れる層に関してはある程度供給されていると思うのですけれども、具体的にケアハウスだとかもかなり入居希望者が出ていると思うのですが、その辺のやや低額所得者の高齢者の辺りがまだニーズが、今後も増えていくと思うのですけれども、まだうまく流れていないと思うのですね。だから、何かそれぞれ区全体で見たときに……。

宮嶋委員：ちょっと先生に異議を申し立てるようで申し訳ないのですけれども、サ高住関係に入れる方はある程度高額所得者ばかりですから。正直言って、もともと僕らの業界の中の数字に入ってきている世帯ではないのです。福祉のご厄介にならないといけないけれども、まだ自分でも暮らせるという方が僕らのところに来るお客さんなのです。要は旦那さんが亡くなりましたと言って来る方は、僕らにしてみれば簡単ですよ。どのくらいの算段があって、こういう形で、こういう方法であれば、こういうふうにできますよと、みんなそういう形でそういうところに行けるわけですよ。だけれども、僕らがふだん扱っている方、あるいは区の窓口に来る方というのは、99%そういう所得層ではない方ばかりなのです。だから、それを何とかしようということやってきているのです。

その辺のところ、入られる方も火災保険に入らないといけない、保証協会をつけないといけない、それから家賃保証会社をつけないといけないとか、いろいろ負担がかかるわけですね。だから、最初にかかるお金が結構大きいのですよ。その保険の中に入っていて、その協会によって違うのですけれども、そこそこのところに入れば、例えば中を汚して出ていかないといけないといったときにも、30万ぐらいまでなら出ますよとかね。厳しいところだと、1か月分しか出ませんよと。借りているのは6万とか7万のところを借りているわけですから、汚したら当然7万円では済まないわけですね。だから、保険のつけ方だとか、その辺の物の考え方をまとめて保険会社と連携した上で、30万出るものを50万まで出るようにしようとかしていけば、出た後の補修もできますよという安心感が出来上がってくればいいのではないかなと。

だから、僕らが今見ているお客さん、実際に扱っているお客さんというのは、そういう高額所得者ではなくて、ひとり暮らしで身内もいなければ誰もいない。「保証人は誰にするの」「連絡先は誰にするの」と言っても、「誰もいません」と。いたとしても

言いたくないという方が結構たくさんいるのですよね。その辺の層をやってきている。だけれども、区の広報もあって、それよりかまだちょっとレベルが高くて、最初に一括でお金を払える方は快く入っていただける、あっせんできているということにつながっているのではないかなと思います。

会長：今言われていることはそうだと思いますので、当初からこの居住支援協議会で、特に不動産連携部会で検討していただきたいのはそういう技術的な、どうすればその枠がもっとスムーズに開くのかということだと思いますし、そこを一方で検討していただければいいと思いますけれども、居住支援協議会は住宅確保要配慮者というもっと幅広いところを対象にしないといけないので、そのことを考えたときには、ほかの部会なり全体会としてどうすればいいのかということをもう少し考えないといけないのではないかなというのが先ほど私が言ったところです。

だから、杉並区全体の中での要配慮者がどういう状況になっているのかという、「この層はうまくいっているけれども、こっちは層はうまくいっていないのではないかな」とか、その辺がうまく見えていない感じがどうも毎回しているので、その辺はデータで分析するのは難しいという前提で諦めるのではなくて、何らかの形で調べていただければいいのだと思うのです。ということが気になっていました。

井上委員：この資料3の上の表、高齢者等アパートあっせん事業で99件に対して115件という、これは前年比ですよ。この「助成又は実施件数」というのは、99件来て、30件は解決したよという内容でよろしいのですかね。この99件から30件を引くと69件、この69件の後追いはしていますか。

管理係主査：助成件数というのは、助成金の申請を頂いた件数ですけれども、そもそも生活保護を受給中の方とか、所得がうちの助成金の要件よりも多い方については対象外になってしまうので、99件のアパートあっせんのうちの8割近くは転居を済まされていることは確認しています。ほとんどの方が見つかっていて、ただ、助成金の対象となる方から申請が上がってきたのが30件という形です。

井上委員：助成金と自力で決まりましたよという以外の方がどういう状況になっているかが知りたいのと、この「申請件数の内訳」と下段にあるではないですか。これを見ると、高齢者世帯の立ち退きとか、家賃が高いというのは7割でしょう。99件中、ほとんどが高齢者かひとり親家庭が18%ぐらいで考えれば、ここ2つにほとんどが。障害者、DVとか、この子育て世帯も少ないですね。

この特殊な犯罪被災者とか、災害被害者は、災害があったところから都内に越してくる人でしょうから、その辺は経済的な部分でどうなのかは分からないですけれども、

この高齢者世帯とひとり親家庭にほとんどが、88%ということは約9割の人がその部類に入っているわけだから、そこからあぶれた人たちをどうするかというのだけある程度考えて行けば、かなり解決する方向に行くのではないですか。

さっき言っていた障害者世帯というのは障害者何とかというのがあるわけでしょう。部門というか、相談できるところが。それはもうこっちからそこに回していけば。ここで考えないといけないことなのか、そっちの部署なりその専門機関で考えることなのかちょっとよく分からなかったのですけれども。

管理係主査：障害者世帯の方はそもそも年間を通して窓口にいらっしゃる件数は少ないのですね。若い方は今ネットとか携帯を皆さんお持ちなので、ネットで住宅情報をご自身で見つけてしまうので、居住支援協議会の窓口、住宅課の窓口にご相談にいらっしゃる方はほとんどが高齢者の方になってしまいます。

井上委員：だから、自力でやったりとか、生活保護になりましたよとか、解決した人以外の人たちがどういう状況なのかというのは……。

管理係主査：そこは職員のほうで決まったかどうかというのは全部後追いをしています、決まっていなくてもご事情を聞いて、例えばひとり親家庭でDVで逃げている方とかでも、「子どもの学区を変えたくないから、しばらくはここにいることにしたわ」と言って動かない方もいらっしゃるので。

井上委員：内容としては大体分かりますけれども、それをここに挙げてきたほうがいいのかはいいのですかね。そうすればもっと具体的に、こういうふうにしないといけないとか、ああいうふうにしないといけないというのが見えてくると思うのです。

例えば天涯孤独の人がいて、その人から「自分が死んだときに全部処理をやってくれないか」という相談を受けたりしたのです。その人はずっと入っていたから、そういう発想ができたと思うのですけれども、もともと天涯孤独で新たにアパートを借りて入ろうとすると、なかなか壁が高いはずなのです。

だから、そういう人が多いということであれば、それに対する方法はたしかNPOなりがありますよね。亡くなった後に財産の処理をできるような。そうすると、今度、例えば司法書士だの行政書士だの、そういう士業の人たちに協力してもらって、あるいはそういう受け入れる何かをつくったりしないといけないねという話になってくるだろうし。

ただここで話をしても、あぶれた人たちがどういう状況にあるのかこの表だけでは見えないので、具体的にこういうケースがありますよというのを提示してもらったほうが、我々としても不動産会社として「こういうところをやらないといけないね」

となってくると思うのですよね。だから、それをピックアップしてもらったほうがいいですね。実績は30件なら30件、解決しましたよとか、自力で解決していますよというのが出てくるのでしようけれども、そのあぶれた人たちがどういう状況にあるのかというのが知りたいですね。

中辻委員：あぶれた人たちというよりも、恐らく事務局はこの数字を見てパッと分かるのでしようけれども、私も含めて「99件と30件って、何なんだこれは」というのが第一印象だったので、次回以降の資料の調製の仕方として、具体的にどういう相談があり、どういう解決につなげたのかが見えるように工夫はできるのではないかと思います。

管理係主査：今回載せさせていただいている99件というのは、あくまでアパートあっせん事業の申請をされた方なので、さっき井上委員がおっしゃっていたような一般的な相談自体はもっと、多分倍以上は受けている状態です。

中辻委員：その中で対象にならないとか、生保だからということで、以前ここに入らない人もたくさんいるということだったので、その全容を何とかして表現できるような資料の作り方は考えられるのではないですか。

宮嶋委員：例えば、高齢者アパートでも件数が115件と書いてあるけれども、相談窓口に来ての方は100と合わせて200いるかもしれないですよね。

管理係主査：そうです。全然いらっしゃる状態です。

宮嶋委員：だけれども、残っている方が次来ないということは、ちまたでどれだけはけていったというふうに捉えるべきだと思いますよ。

中辻委員：本当は500～600人いる中で窓口に来たのは200人ですという実態なのかも分かりません。

宮嶋委員：通常の賃貸組織の中で、一括でそのお金が払えるとか、保証協会をつけることによって身内がいなくても入れたという形になるわけですね。だから、私としてはこの最後に残った人たちのほうが重要なのかなと思うのだけれども。

管理係主査：いろいろなご相談でいらっしゃって、とにかく全般的に今のご自身の状況で引っ越せるところを探したいみたいな感じでいらっしゃるので、状況をお伺いして、公営住宅が収入的にも適切だと思われる方には公営住宅をご案内していますし、民間の賃貸住宅も、金銭的に特に問題ない方については協力不動産店をご案内すると、結構スムーズに決まっていらいっしゃるという感じですね。

宮嶋委員：公営住宅はうちもよくあっせんしています。死ぬまでいいから、公営住宅に毎年応募しなさいって。

そういう意味では、この杉並区の中に新たに流入される高齢者とかを考えなければ、

いろいろな部分で、底辺の方で決まられた高齢者というのは、僕が始めて10年ぐらいやっていますから、年間通すとかなりの数が定着していつているのですね。最初の頃に入れたのはみんな死んでいつているからね。そういう意味では、ある程度流入が抑えられていれば、それなりに杉並区の中での高齢者というのは、あと何年かすれば収まりを見せてくるのかなと思いますけれどもね。

中辻委員：今の行政課題としては、ひとり暮らしの高齢者が増えているということなのですよ。

宮嶋委員：分かります。

会 長：あと、数値からいっても、立ち退きがいまだに多いというのは、新規流入だけではなくて区内の人がね。建て替えの時期というか、住宅の寿命もあるので、それはそんなに減らないだろうなど。

宮嶋委員：もともと低額所得者である程度高齢者の方というのは、古くて安いところを求めて入っているわけなのです。当然、朽ち果てるわけにはいかないから、いつかは取り替えないといけないわけだから、必ずその時点で立ち退きが出ますのでね。そういう意味では、この立ち退きが多いというのは、杉並区自体が新陳代謝していく上でしようがないことだと僕は思います。

会 長：ありがとうございました。

ということで、事業報告としてはどれぐらいお金を使ったかということが大事だから、その辺の数値はきちっと入っているけれども、その前のニーズだとか、実際に相談だとかという辺りのデータも補完的にできるだけ収集して、今後も次の事業計画をどうするかというときには参考にさせていただきたいなと思います。

そんな感じで決算も出ていますので、昨年度の事業報告、決算に関しては、認めるも何も、これでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会 長：了承いただいたということです。

では、引き続きそういう形で、次年度どうするかという事業計画ですね。7年度の事業概要・収支予算を考えたいと思います。

まず、資料の説明をお願いしたいと思います。

管理係長：それでは、資料5、6を使って簡単にご説明いたします。

まず、事業概要ですけれども、資料5「令和7年度杉並区居住支援協議会事業概要」を御覧ください。

居住支援協議会の円滑な運営のための本部会、専門部会、セミナーの開催を予定しております。

不動産連携専門部会につきましては、昨年度に引き続いて大家さんを対象にしたセミナー開催を予定しているところです。

障害者専門部会は設立当初から精力的に活動しておりまして、記載のとおり部会とセミナーを開催する予定でございます。来週の5月26日には第1回の部会の開催が予定されているところでございます。

それから、高齢者等アパートあっせん事業及び入居支援事業については、取り壊し、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、仲介手数料の一部助成や見守り、葬儀の実施等を引き続き行ってまいります。

令和7年度の実施予定事業については以上でございます。

続きまして、収支予算のご説明をいたします。

資料6「令和7年度 杉並区居住支援協議会収支予算」を御覧ください。

まず、支出でございますけれども、910万9,400円を計上しております。内訳は、杉並区居住支援協議会の運営に関する経費として、主に本部会・専門部会での運営経費でございますが、153万7,400円です。

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でございますけれども、これは主に仲介手数料の助成として455万6,000円。

最後に、高齢者等入居支援事業に関する経費といたしましては、主に家賃等債務保証料の助成でございますけれども、301万6,000円でございます。

収入を支出と同額の910万9,400円を計上しておりまして、内訳といたしましては、先ほど決算のときにもご説明申し上げましたけれども、預金利息の繰越金が3,141円ございますので、その繰越金を除いた額、910万6,259円を区交付金で受け取るということにしております。

私からの説明は以上です。

会長：ご意見はいかがでしょうか。

取りあえずこの予算に関しては、昨年ベースであまり変わらずということですが、加えてこういうことをしたらいいとか、特に原資がないところでそんなことはなかなか言えませんが、そのようなアイデアを今ここで。取りあえずこの予算に関しては認めていただくということでもいいと思うのですが、さらにこんなことも加えたらいいのではないかというご意見を……。一旦予算案として成立させた上でのほうがいいですかね。

管理係長：先ほど会則の改正の中でちょっとお話ししましたけれども、後ほどいろいろと情報提

供していく中で意見交換ができたらいいなと思っていますので、議案としては今会長がおっしゃられたように、了承していただければと思います。

会 長：では、この形で、従来ベースでの予算を今年度こういう形で事業計画案を認めていただくということによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会 長：はい。その上で、あとは……。

宮嶋委員：ただし、今までコロナで、やっと会が動き始めたばかりという状態なわけですね。だから、何年も宅建部会もほとんどやっていなくてあれだったもので、なるべく本部会についても、宅建部会にしても、ほかの部会についても、もっとディスカッションができるように回数を増やしていかないと、その中で進む方向性が各自出てくると思いますので、お休みがないように、間が開かないようにやっていただければと思います。

会 長：よろしくをお願いします。専門部会も、今ある2つの専門部会、それぞれ年5回ずつぐらい書いてありますので、実質、いろいろな形で活発に動き出すといいかなと思います。

中辻委員：1点だけ。後ほど事務局から連絡がありますがけれども、この居住支援協議会の機能を強化したいという思いは区として強く思っておりますので、例えば具体的にここで議論した内容を翌年度の予算要求で取りにいて獲得して、新しいチャレンジにつなげていくとか、実質的に皆さんと具体の議論ができる場にしたいなという思いがありますので、ぜひご協力をお願いします。

宮嶋委員：そうなるまでの実績の固まりをちゃんとつくって、しっかりした予算が取れるような会になればいいかなと思います。

会 長：ありがとうございます。そうすると、議題で承認を得るものに関してはこれでいいとして、まだ時間を頂いていますので、一応ご案内では1時間半ぐらいで案内されているのですよね。まだ少し時間がありますので、ぜひこれから報告を頂いて、セーフティネット法の改正がありますし。

岡本委員：すみません。ちょっと私、別件がありまして、議案が終わったのでこれで失礼させていただきます。

会 長：そうですか。これからいろいろ建設的な議論をしようと思っていたところですので、ぜひまたよろしくお願いします。

岡本委員：すみません。失礼します。

(岡本委員退席)

会 長：ということで、議事次第では「事務局からの連絡」とありますけれども、今後どうす

るかという話のきっかけで、いろいろ世の中の動きとか、国の動きとか、その辺を紹介していただいて、話をしたいと思います。

管理係主査：まず、私から家賃助成制度と転居費用助成制度についてご説明をさせていただきます。お配りした資料の中の「杉並区家賃助成制度のご案内」と「転居費用助成」のチラシ、あと「杉並区転居費用助成金予定登録可否決定通知書」という資料がございますので、そちらをご参照ください。

住宅課の事業として、この4月から住宅確保要配慮者の方向けにこの2つの事業を開始しております。

最初に家賃助成制度についてになりますが、こちらは助成申請の前年度に優遇抽せんの方法で区営住宅にお申し込みいただいて、結果、まだあっせんを受けることができていないひとり親世帯もしくは多子世帯の方向けの家賃助成の制度になります。

こちらについては、今年で言うと昨年7月に区営住宅にお申し込みいただいていて、今現在、まだ区営住宅のあっせんを受けていない方、区営住宅に移れていच्छゃらない方向けの助成になりますので、対象者の方がかなり限定される状況で、住宅課で対象になる方を把握しておりますので、その方に向けて4月11日に通知をお送りして、全体の対象が33人いच्छゃったのですけれども、そのうち14名の方からご申請を頂きまして、今申請に向けて手続を進めているところになります。

こちらについては対象者が限定されるということで、宅建、全日の方に直接ご相談が行くというのはあまり考えられないと思うのですけれども、もしそういうお話がありましたら、こういう制度があるということで住宅課にご案内いただければと思います。

続きまして転居費用助成ですが、こちらは先ほどアパートあっせんの中でお話しさせていただきましたのですけれども、本当に一時金もほとんどなくてという状況で、引っ越しをしたいけれども、そもそも一時金がなくて引っ越しができないというお話が相談の中でかなり上がってきておりまして、そういう方にかかりお使いいただける制度になっています。

区内の民間賃貸住宅に居住していच्छゃる住宅確保要配慮者の方のうち、住環境の改善もしくは家賃負担軽減のために、今住んでいる家賃よりも下げたいという方向けに、区内の別の賃貸住宅へ転居される際の転居費用の一部を助成するという制度になります。

今までも居住支援協議会のほうで仲介手数料の助成金ですとか、債務保証料の助成金の制度はございましたが、こちらは全て成約してお引っ越しが済んだ後に領収書な

りを添付して申請していただく、事後にお金をお支払いする制度だったのですが、今回新設したこちらの制度につきましては、見積りを不動産業者の方から受け取っていただいて、その見積りで申請を出していただいて、事前にお金をお渡しすることができる制度になっております。

利用方法は、裏面に流れの図を載せさせていただいております。事前に転居の理由などを住宅課でお伺いして、まずは予定登録というものをさせていただきます。この助成金の対象になるかどうかというのを住宅課で事前に審査させていただいて、要件に合う方に今回お配りしております「杉並区転居費用助成金予定登録可否決定通知書」の下の2番の「可」というところに丸がついた状態で区民の方にお渡しいたします。これを持った状態で不動産店に相談に行ってください、お引っ越し先が見つかったら、まずは入居の申込みをしていただく。申込みをしていただいた後に、見積りを出していただいていると思うのですけれども、その一時金を見積りをお持ちいただいて、助成金の申請を区に上げていただく形になります。その見積りで、単身世帯の方は上限15万円、2人以上世帯の方は上限20万円の助成金を1週間程度でお出ししたいなと思っているのですけれども、お渡しして不動産店にお支払いをしていただいて、実際、契約まで進んでいただくという制度になります。

区でも、見積りを出していただいてからなるべく迅速にお金をお出しするように事務は構成しているのですけれども、日々の生活は回っているけれども、なかなか余裕がなくて一時金が貯められないから、もうちょっとお家賃が下がれば余裕が出てくるのになという方をメインに考えているので、この助成金をお渡しして、ぎりぎりという状況の方がいらしたときに、うちの支給が下りないと不動産店への入金ができない方が中にはいらっしゃる可能性があるのですが、もしもこの予定登録可否決定通知書で「可」をお持ちの区民の方が不動産店にご相談に行かれた場合に、区の入金を待つて不動産店にお支払いをされる方が中には出てくると思いますので、数日なり入金の猶予というか、ご協力をぜひ頂ければなと思っております。

井上委員：この単身世帯上限15万というのは、一時金で引っ越し費用の一部として15万出しますよということですね。

管理係主査：そうです。契約分と転居費用と合わせて15万です。

井上委員：この15万の一時金の人の家賃は大体幾らぐらいの想定なのですか。

管理係主査：そもそも今のおうちよりも下げたいという方で、うちのほうのアパートあつせん事業のご相談にいらっしゃる方の希望されている住宅だと、大体平均して6万前後ぐらいのところメインになるのではないのかなと考えております。対象としている世帯

の所得が、アパートあっせん事業の仲介手数料と債務保証料の状況のときと同じ程度の所得制限になっておりますので、大体同じぐらいの層の方がご相談にいらっしゃるという想定でやっております。多分これで全部を賄うというのは、本当に全く所持金がゼロでとなってくると、なかなかこの金額では厳しいと思うのですけれども。

宮嶋委員：ただ、この頃、単身のこういう世帯の家賃が物価高とともに上昇しております。なかなか6万円以内というのが難しいね。6万以内の物件がもうないです。今、単身で動いている方はメインで7万ぐらい。そんないいほうでなくて、低いほうでも7万ぐらいまで見ないとちょっと厳しい。

管理係主査：丸々これで賄うというものではなくて、多分この分をかき集めて、ぎりぎりでお引越はできるけれども、これを払ってしまうと引越した後の生活がままならない、不安という方がメインの利用層にはなってくると思いますので。

井上委員：こういう言い方は失礼かもしれないけれども、この数字自体が我々から見ると非現実的なのですよ。例えば本当に困っている人で、10万、20万の預金がありますよという人の場合は、カードローンか何かで借りてしまえば引越してきてしまうと思うのですよ。それで、毎月、毎月、分割で払って。確かに15万でも助成してもらえば助かるとは思うのですけれども、15万かとなったら、そこで振り分けられてしまっていると思うのですよね。お金がない人たちが自分の気持ちの中でも振り分けもしているだろうし、これではちょっと無理だよ、15万しか助成してもらえないのだと思えば、多分諦めていると思いますね。

だから、その辺の感覚が、実際「あなた幾ら持っているのですか」と預金通帳を見させてもらっても、ほとんどないよということになれば手持ちをいっぱい持っているとは思えないから、その辺でどれぐらいの人数が振り分けられてしまうのか分からないのですけれども、2人とかとなると、例えばお母さんと息子さん、娘さんが、これは2人以上ですよ。

管理係主査：そうです。

井上委員：そうしたら、2人以上でお金に困って助成してもらわないとという人は毎月の家賃が幾らぐらい払っている人たちなのか、その辺もちょっと知りたいぐらいですよ。別にこれを全面否定するつもりはないのですけれども、ただ、金額的にちょっとどうなのかなど。見積りが出てきて、毎月の家賃が幾らで、収入が幾らありますよと。どうしても引越さないといけないという状況にあるのだったら、何割までは出しますよというほうが現実的には思えるのだけれども。ただ、公平的に考えるとそれは難しいのかもしれないのですけれどもね。

中辻委員：もう1点問題がありまして、区からの補助金は所得になるのですね。そうすると、各種行政サービスを、自分の今の所得、非課税だ何だと思おうのですけれども、その範囲で受けていらっしゃる方に100万円区からあげますと。そうすると、所得階層が上がることで、例えば保険料が上がる、子どもがいれば保育料が上がる、様々影響が幅広い中で、家賃助成の検討の際にも頭を悩ませたのですけれども、この転居費用の助成と家賃助成を仮にセットで受けるとなると、マックス50万です。この50万というラインが税法上の申告不要の上限ラインであるというところもあるのですね。ほかに何か所得があるという方になると別になってくるのですけれども、本当にこのあたりは頭が痛いところなのです。

井上委員：その扶養のあれからとなると、それを考えてしまうと、生活できていないのではないかと思うのです。例えばご主人がいて扶養になっていますよというのも、今103万ぐらいでしょう。110万でしたか。その範囲内でパートさんでやっているとか、それだったら生活ができていっているけれども、これを50万とかでしてしまうと、50万で1年間生活できるかといったら、まずできないのではないですか。

中辻委員：違います。所得として幾らなのかということです。例えば今200万ある方に50万あげることで250万の所得になるわけです。そうすると、250万の方が負担すべき行政サービスの料金が決まってくるのです。200万までだったら幾らというのが決まってくるわけです。その兼ね合いで、結果、50万以上の負担を生じる可能性が出てしまうということなのです。

井上委員：50万以上の。

中辻委員：例えば50万補助金でお渡しをして、50万もらったつもりが、年金は幾らです、保険料は幾らです、今までは1つ下の階層の料金のお支払いだったのが……。

井上委員：それがどれぐらいの差が出るのかですよ。50万もらって、60万払わないといけなくなったというのだったら本末転倒ですけども、50万もらって、翌年20万上がりましてといったら、30万は補助できて助かったよとなるけれども、その辺の差額を計算しておかないと。

中辻委員：そうですね。一番分かりやすいのは非課税のラインですよ。住民税非課税の方の所得ラインというのがあります。

管理係長：簡単に言ってしまうと、例えば今は臨時給付金とか出ていますけれども、住民税非課税を対象にしているわけですから、そういうのも家賃補助を受けるだけで全部もらえなくなってしまいます。そこで、先ほど部長が言っていた所得ラインをどこにするのかというのを我々は頭を悩ませています。

中辻委員：一時所得の上限が 50 万、雑所得だと 20 万という、そこがちょっと頭を悩ませているところだという実情があるのですね。おっしゃるとおり、もう少し現実的なサポートがあってもいいのではないかというのは、

井上委員：そういう今現在もらわないとやっていけないよという人が、今の生活は幾らの家賃を払って、幾らぐらいの生活費を使っているのかが分からないと。

中辻委員：その辺り、住宅課に毎年のように相談にいらっしゃるらしいのですね。その実態を場合によっては幾つかご紹介して。

井上委員：固有名詞とかは当然必要ないので、AさんならAさんは家賃が幾らですよ、生活費が幾らでやっている人が転居したいのだという場合とかを考えていかないと、この金額だったらもう動かないほうがいいでしょうとか、そういう判断。例えばさっき言っていたDVで追っかけられているとか、ストーカーに遭っていて追っかけられていて、もう動かないといけないという状況にあるのだったら、その人がどれぐらいの家賃で、どれぐらいの生活をしているかによっては、いろいろやり方も違ってくると思うのですね。

だから、ある程度そういうのを、データというよりも、こういうケースですよとか、最低限のことが分かれば、こちらもいろいろアイデアを出して考えられるけれども、ただ単にこの 15 万ですよとなったら、まずそういう人たちが 15 万もらえるのだったら引っ越そうと考えるかどうか。その辺のアンケートは取っていますか。

住宅課長：この制度自体が昨年度制度設計して、今年の 4 月から始めたというところがありますので、最初の家賃助成制度もこの転居費用助成制度も今年の 4 月からで、この転居費用助成にすると、売りとしては、今までは実績で、払った後にという支払いだったところが、なるべく早く払う前に払えるというところで、先ほど井上委員がおっしゃったように、カードローンで無理して 1 か月借りれるとか、いろいろあるとは思いますが、すけれども、というところも実際はあって、なるべく早く出すというところ。

あとは、おっしゃったように、これがあるから引っ越そうというのはそんなにないのかもしれないのですけれども、実際に住宅課に相談に来た低所得の方々が、立ち退きとか、いろいろなことで引っ越しを考えているときにこれが利用できるというようなところで、さすがに、確かにこの 15 万円とか 20 万円を目当てに引っ越しをしようというのではないかとは思いますが、今回、なるべく早く支給したいというところで、実際、実績も何件か出始めているところがありますので、そういった方々のご意見とかも踏まえて。

井上委員：理由とかが知りたいのですよね。それによって動きとか。

管理係主査：基本的には立ち退きの方は対象外にさせていただいて、例えば2階にお住まいだった方がちょっとけがをしまして、2階まで上り下りがしんどいから、1階にどうしても引っ越したいとか、そういう住環境を改善する方と、あとは、あと2万家賃が下がればもう少しゆとりを持って生活できるのにとというような、今の家賃よりも月々の家賃を固定費として下げたいという方、この2つの理由で転居を希望されている方を対象にしております。

井上委員：そうすると、戻って資料3のこの人たちに、転居費用の助成とかをくっつけてあげられることになるわけですね。

管理係主査：そうです。その中の理由がこの2つの場合は、今は仲介手数料と債務保証料の助成しかないですけれども、この条件に合う方であれば、転居費用の助成をお使いいただけるというか。

宮嶋委員：基本的にこれは立ち退き用ですね。

管理係長：立ち退きは、立ち退き料をもらう可能性があるので対象外にしています。

宮嶋委員：立ち退きというよりか、家賃を払えなくて、おまえは出ていけと言われたとか。

管理係主査：その滞納している方は対象に入らないです。

井上委員：こういう助成とかをもととの居住支援協議会で扱っている高齢者とか、ひとり親とか、こういうのをくっつけられないものですかね。どうしても別々にしないと予算が取れないのかということですかね。

管理係主査：つけられます。そういう方もお使いはいただけるので。ただ、併用ができなくて、同じ内容なので二重で助成金をお支払いするわけにはいかないの、居住支援協議会の仲介と債務を使う方については転居費用はご利用いただけません。逆もそうなんですけれども。なので、理由が立ち退きでなければ、基本的には今回の転居費用助成をお使いいただく。どうしても立ち退きで引っ越さないといけなくなってしまったというときは、仲介と債務手数料の助成金のほうは別に転居の理由は不問なので、そちらをご案内する形になります。どちらかはお使いいただける形にはなっています。

井上委員：その辺がちょっとよく分からないなと思うのですね。矛盾しているような気がしてならないのでね。

会長：居住支援協議会としてこの予算を持っているわけではないから、これは区が直営ですね。だけれども、問題が上がってくるのは居住支援協議会が窓口になって、いろいろな居住の相談を受けている。出口でいろいろあるけれども、その辺全体は居住支援協議会で見えていたほうがいいのではないかなとは思っているのですね。予算をどこが持つかではなくて、情報としてね。流し方というか。

管理係長：今おっしゃられたとおりで、先ほど説明の中で住み替えの相談というところがあったと思うのですが、あくまで住宅課に来るのは、居住支援協議会の窓口に来ることなのです。ただ、その後やるサービスを居住支援協議会が全部持って実行しなくても、いろいろなところに振り分けていいと思いますので、今回の転居費については区単独にしていますけれども、そこにつながっていくためには必ず居住支援協議会の窓口を通ると。

井上委員：窓口があって、そこからこの転居費用とか、別の何かがあればそっちに振るというふうにして、こっちはこっちのお金を使ったら、その予算内でこういうふうになりますよとなるわけでしょう。

管理係主査：今その流れになっています。

井上委員：だから、窓口を1つだけに決めておけば……。

管理係主査：窓口は今1つしかなくて。

管理係長：1つだけです。

井上委員：居住支援協議会ということですか？

管理係長：そうです。

中辻委員：家賃助成と転居助成を区がやっているということをおっしゃっているのだと思うのですが、ただ、実態、これは難しいですが、いずれも住宅課の職員がやっているのですね。居住支援協議会ですというものをつけてやっているわけではなくて。

その辺り、また後段で出てきますけれども、この居住支援協議会の機能を強化するのは、体制も含めて、どういう将来像を持ってやったらいいのかということもお知恵を頂きたいなと思っていますところです。

井上委員：呼び出しが来てしまって、申し訳ないですが、ちょっと見ておいて、細かいところまであれば、またいろいろアイデアも出てくるというか、見方も違ってくると思うのですね。「こういうのが問題になっているんだな」というのが絞り込めますので。そういうふうに出してもらえれば、ない知恵を絞ってやります。すみません。申し訳ありません。

(井上委員退席)

会 長：今日は何時ぐらいまでですか。

管理係長：会場は一応4時までです。

住宅課長：ちょっと最後まで……。

会 長：資料として、聞いてもらいたいことは一通り……。

管理係主査：あと、セーフティネット専用住宅も、昨年もお話しさせていただいていますが、今

年度も家賃低廉化補助を利用した専用住宅を住宅課として 20 戸ほど増やしていきたいと考えておりますので、引き続きご協力のほうよろしく願いいたします。

会 長：それは、既に情報としてはその 20 戸分ぐらいリストがあるのですね。

管理係主査：そうですね。20 弱ぐらいはあるのですけれども、新たに 20 戸を増やさないといけないので。

会 長：今ちょっとばかりしかなくてあまりにも寂しかったけれども、それが 20 増えることになったのですね。

管理係主査：昨年度目標は達成しておりまして、今年度さらに倍の目標という形になっているので。

宮嶋委員：もう 1 回最初のほう、ちょっと聞こえなかったから。何を増やしたいというわけ？

管理係主査：セーフティネット専用住宅、家賃低廉化を使った住居です。

宮嶋委員：分かりました。

会 長：具体的には専用住宅というと、民間の住宅でいいのですよね。

管理係主査：そうです。民間の賃貸住宅で、住宅確保要配慮者の方だけに貸出しをしていただけるということです。

会 長：それで、リスト化してもらったのが数が増えてきているということで。分かりました。

管理係主査：カテゴリーはオーナーさんのほうで設定していただけるのです。

中辻委員：今年度はさらに加速させたいという目標、計画を持っていますので、ぜひ宮嶋さん、引き続き。

宮嶋委員：引き続きでね。前はどっちかというといろいろあれだったけれども、家主のほうでもそういう方は駄目です、こういう方は駄目ですって選べるから、それだけでも大分進歩しているよね。前はそういうのがなくて、今回は何の人は駄目、お金が足りない人は駄目とか、いろいろ分けられるから、そういう意味では……。

管理係長：お金がなさ過ぎる人は駄目なのですけれども、それなりに家賃が払っていける方は利用いただきたいなと思います。

会 長：あちこちでセーフティネット住宅となっているけれども、実際は家賃が上で、入れる人はほとんどいない。この要配慮者に対応できるようなのはほとんどリスト化されていないみたいなことを各地で聞くのですけれども、杉並は大丈夫ですね。

管理係主査：補助を入れる前に 5 万円台という物件も幾つかご提供していただいている、入居者の方の負担は、安いところだと 2 万円台とかで入れる物件があります。

宮嶋委員：ただ、昔の予備住宅というか、100 戸以上持っていたからね。避難住宅というかね。それも値段が高過ぎるだろうというのをいっぱい持っていたから、それがこういう方向

に変わった、展開したという意味では仕事をしていただいていると思っています。

管理係主査：よろしいですか。次に進ませていただきます。

次に、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についてのご説明をさせていただきます。

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、いわゆるセーフティネット法の改正内容についてでございます。

この法改正の背景ですけれども、単身世帯の増加や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住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に関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、孤独死ですとか、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らっしゃいます。こういった状況を踏まえまして、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が改正されるものでございます。

次に、概要になりますが、今回の改正の柱は3つあります。

まず1点目が、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ことで、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こと。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こと。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認定する制度を創設するというものになります。

2点目が、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の創設になります。

最後、3点目が、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、国土交通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。

住宅課長：続いて、今、法改正の背景と概要についてお話をさせていただきました。今回、改正点の柱の1つとして、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援団体の強化ということで、先ほどから何度か言葉が出ております。

地域の居住支援体制の定義としては、必要なときに関係機関・団体等と連絡・相談し、互いの得意分野を活用することで、適切な支援と課題の解決を円滑に進めることができる仕組みとされております。

居住支援協議会ですが、その関係機関・団体等が継続的に協働・連携しながら、地域の資源をつないで、総合的・包括的な地域の居住支援体制の整備を進める「つながりの場」とされており。

今、協議会の会員は、不動産関係団体につきましては、宅建協会と全日協会から力強いメンバーを人選いただいて、ご参加いただいているところですが、名簿を見ていただくと、会則のほうにメンバーの構成が載っているのですが、居住支援団体というカテゴリーでは、今は杉並社協のみとなっています。この居住支援協議会が開始したときにはNPO法人のCBすぎなみプラスというところがあったのですが、退会して、今、社協のみとなっているということです。

区議会からも、今回のセーフティネット法の法改正を捉えて、居住支援法人や法律の専門家との連携・強化を求められているところでもあります。

このことを踏まえて、体制強化のため、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどを行っていただいている居住支援法人等に参加してもらって、現場の声を届けてもらいたいと考えております。

具体的に居住支援法人といっても、都が認定したところで、都内でも幾つもあるのですが、今回は杉並区に拠点がある法人、1つ目がベスト・レギュレーション株式会社というところが和田に拠点がございます。2つ目が株式会社ディスカバリーというところが高円寺にございます。というところを想定しております。そういったところに声をかけて、ぜひ参加してもらいたいなというところです。

あと、先ほども出ましたけれども、司法書士会とか、行政書士会からも積極的に関わっていききたいといったお声を頂いていることもお伝えさせていただきます。

次、2点目ですが、事業概要でお伝えした不動産連携専門部会において、できれば今年、住宅の関係者と福祉の関係者が互いの立場を理解して、連携・協働できる土台づくりとして、お互いのことを理解するための研修会、またはセミナーを開催できればと考えております。これは大家さん向けのセミナーとは別のもので開催できればと考えているところです。

今お伝えした2点、1点目が居住支援法人等との連携・強化について、2点目が研修会、セミナーについて、もう退出された委員の方が多くて大変恐縮なのですが、その2点について委員の方からご意見を頂ければ幸いです。よろしくお願ひします。

宮嶋委員：それは組み合わせの問題もあると思うのですよ。相性がいい、悪いもあるし。それともう1つ、一番大事にしたいのは、いろいろ組むのもいいのだけれども、勉強会とし

て保険の部分、2番で女性の方が言われたように、居住サポート住宅等についての保険制度、まずそこをよく理解して、どういう働きかけをすればうまくできるとか、相対的に金額が幾ら出るからとか、そういった部分の、当然僕らも頭が良くなならないといけないし、そういうかける方法論が、どういうのがあるかということ、もうちょっと抽出してもらったほうがいいと思うのだよね。

基本的に僕らは組合があつたり何かして、そこの保険が出来上がって、だけれども、どの項目で幾ら出ますよとか、どういう場合に幾ら出ますよといったものはよく分からないわけね。高齢者等、あるいはそういったものを行っている、最終的にはトラブルが起きたときに起きる損害をどれだけ家主さんから減らしてあげられるかというのが大きな問題ですから。その辺のところを加味した上で、そういう保険が成立するかどうかということが、今少しずつそういうのが、各社、安いところは1か月分、多いところは30万とか50万まで出せますよというのがあるけれども、高齢者等に関しては家賃のあれを頂けるのはありがたいけれども、そうではなくて、そういうところと区が組んで、高齢者の場合にはそこの保険をかけてくださいよと。そういうやり方を最終的にしていかないといけないので、もうちょっと保険の部分での検討、保険の専門業界をよく研究していただきたいなど。

会 長：今は債務保証というのは区独自で行っているとか……。

管理係主査：協議会を通して、5社と提携を結んでやっております。

会 長：協議会として、ここでやっていることになっているわけですね。高齢者住宅財団とかは杉並区は関わっていないのですね。

管理係主査：そうですね。個別の保証会社さんと。

宮嶋委員：保証会社を区が選定して、それを指定して、最終的にどれに入れば幾らという金額をちゃんと確保しておくのが必要だと思うのだよね。保険も少短から始まって、生命保険から始まって、いろいろごちゃごちゃあるから、出し方がいっぱいあるのですよ。

火災関係については当然そういうのも出るけれども、少額短期保険でかける火災関係については故意は一切出ないから。例えば住んでいて壊してしまったといっても、それが故意と認定されたら1円も出ません。だけれども、故意ではなくて、瑕疵でやった場合には上限が300万ぐらいまであるから、それは使えるけれども。その辺の組合せで、もっといい方法があるのではないのかと思うのだよね。今のところは不動産屋が言った保険で入ってくれという形だとは思っているのだよね。

管理係長：おっしゃるとおりだと思います。我々が協定を結んでいる債務保証会社はありますけれども、それは大家さんがそれでいいよとならないと、その会社と結んだ保険ではだ

めなので。

管理係主査：不動産会社さんのほうで保険は指定されていると保証会社さんから伺っているのです。なので、うちとしてはご案内はして。

宮嶋委員：その不動産会社から指定されている保険会社が幾つかあるのだけれども、内容がみんな違うのだよ。

管理係長：それもおっしゃるとおりで、なので、我々が用意しているというか、協定を結んでいるところの内容では足りないと思えば「その会社じゃ困る」ということになるのだと思うのです。

宮嶋委員：ただ、大家さん自体はそれは知らないから。一切ノータッチだから。ただ、トラブルが起きて壊れたりしたときに初めて「何で私がこんなに」という話になってしまうわけ。だから、例えば杉並区の住宅支援協議会の内容を受けるところは「どこの保険会社を指定しますよ」みたいな、そういう形にしたほうが多分いいと思うのだよね。

管理係主査：アパートあっせんを受ける人はということですか。

宮嶋委員：そうそう。だから、杉並区であれする場合にはこういう形のものをつけてくださいよという。

中辻委員：理想を言えば、アパートあっせんに限らず、そういうプランなりパッケージで区なり居住支援協議会として用意して、そこを通すのだったら大家に迷惑はかけませのではないですけども、そういうものが出来上がってくると、そういう高齢者の入居も、なかなか進まなかった方でも。

宮嶋委員：今は各個別の保険会社ですよ。

管理係主査：そうです。それぞれの不動産会社さんが契約しているところで。

宮嶋委員：それぞれでやっているから、保険はまとめればもうちょっといい条件が出せるはずなのだよ。だけれども、そういう部分がないわけよね。

簡単なことを言うと、今、一番上限が出ているのは30万まで。安いのは家賃の1か月分で、高齢者が出ていった後、きれいにするなんてできるわけないのだから。そういう部分があって、トラブルが起きてみて初めて分かるわけです。逆にトラブルを見越してそういう設定をしておいてくれれば、区の推奨するところでやっていただけませんかという形にしたほうが、トータルでいいのではないのかなという気はします。

中辻委員：その辺りの実務といいますか、そういう情報という意味でも、例えば居住支援法人の方々がどういうことで日常困られているのか、どういう条件で入れたのか、入れなかったのか。その辺りのノウハウではないのですけれども、実体験、その辺が分かるという意味でも、1つ居住支援法人の方に加わってもらって話というのはありだと思

うのです。

おっしゃいましたけれども、士業の方というのは、そもそもここを構成する上でどうなのかというところにはありますが、どこかの局面、局面でそういう資格を持っていることによるメリットは確かにあるのだと思いますので、協力を得るという関係性を築いていくという形かなと思います。正直にお話しただいてよかったと思うのですが、けれども。

宮嶋委員：多分そういうところと組んである程度の形ができて、それから先に足りないときにまたどこと組むのだという流れだと思うのでね。だから、パーツと集めてこういうふうにするのもいいけれども、地道にやっていくことのほうが実績的には質が高いのではないのかなという気が僕はしているのですよね。

その中で一番必要なのは、区もそうだし、僕らもそうだし、保険に精通していないといけない。それから、多々起こり得るトラブル等についての弁護士の感覚みたいなものも持っていないと、法律上つまづく可能性があるのかなというのは感じているのです。

会長：いずれにしても、協議会全体会に関してはもう少し枠を広げることがあっていいと思いますし、そういう方向性で区としては特にいいですね。

中辻委員：区としては力を入れていくという意図です。

会則の中ではこの会の了承がなければ入れないということになっていますので、申込みをしていただいて、ここで議論いただくことには、いずれの団体の加盟に関してもそういう手続を経るといったことのようなのです。

会長：基本、そういう形だと思います。私も別の自治体で、規模は大きいですがけれども、士会も入っていましたし、さっきお聞きしましたけれども、保証に関しては高齢者住宅財団が入っているしというので、もっと大人数で、もちろん社協は入るわけですね。福祉関係は当然入っていますし、最近は居住支援法人として活動している人も当然入るとい、協議会という形で言えば、できるだけいろいろな分野、関わる人たち全て関わってもらうのがいいのではないかと思いますので、その方向性で素案というか、事務局のほうで案を考えていただければいいのではないかと思います。

住宅課長：今、頂きまして、その居住支援体制の強化については、繰り返しになりますけれども、今回の10月1日施行の法改正でも強化をするというところもありますので、今頂いた意見を踏まえまして事務局で検討させていただいて、会長にもご相談させていただいて、今後の進め方について相談させていただきたいと思います。

あと、研修会、セミナーについても、昨年度から懇談会とかいろいろ始めています

けれども、そういう団体のつながりができるような内容で検討させていただければと思います。どうもありがとうございました。

会 長：もう1つ、今度、10月から新しく改正された法で施行されていくのですけれども、杉並区は居住サポート住宅はどういう方針でやっていこうとしていますか。様子を見ているという感じですか。

住宅課長：実は居住サポート住宅のところで、先ほど申したとおり、10月1日からというプレス発表自体が先週ぐらいで、23区内の住宅担当課長会でもここら辺のところ、今お互いに情報とか、あと国、東京都からの情報というところで、今のところはっきりしたことが分かっていないので、ここについても情報がはっきりし次第、いろいろご相談させていただければと思います。

会 長：さっきの決算、予算を見ても、ほとんど区がやっていることを100%ここでやっている感じなので、もう少し国からモデル事業や何かでお金を取ってくるなり、そういうのをぜひ加えて、今回改正でいろいろ事業化されると思いますから、しっかり取ってくるようにしてもらえるといいかなと思いました。

住宅課長：事務局の報告は以上になります。

会 長：それでは、予定されていた項目は終了ということで、特によろしいですかね。

住宅課長：次回開催予定なのですが、来年の3月頃を予定しております。ただ、今回、法改正の施行が決まったというところもありますので、もちろんその間、各部会については予定どおり、内容についてはいろいろ考えながら進めさせていただきますし、事業についても同様に進めさせていただきます。

今回の法改正の施行で、何か緊急に審議する事項等がありましたら、本部会の臨時開催についても会長と協議をさせていただいて、随時会員の皆様にも連絡させていただきたいと思います。以上です。

会 長：では、それでよろしいでしょうか。

今日は2時間弱ですけれども、いろいろお話を聞けたかと思います。では、また次回、よろしくお願ひしたいと思います。ありがとうございました。

— 了 —