

第112回 世田谷区住宅委員会 会議録

■ 日時 平成29年1月30日（月） 10:00～11:40

■ 場所 世田谷区役所庁議室

■ 出席者 委員12人、幹事6人

■ 議題

(1) 第14期住宅委員会中間提言（素案）について

- ・住宅確保要配慮者の居住支援の仕組みについて
- ・その他（国の動向等）

■ 議事経緯

午前10時開会

○幹事 これより第112回住宅委員会を開催する。

委員長、開会を願う。

○委員長 第112回世田谷区住宅委員会を開会する。

委員の出欠の確認を願う。

○幹事 本日は、〇〇委員が欠席である。出席委員は12名であり、世田谷区住宅委員会規則第6条第2項に基づき本委員会は成立している。

○委員長 今回から委員が交代したので、紹介願う。

[委員紹介]

○委員長 前回は住宅確保要配慮者への支援のあり方と行政の役割を中心に議論を行った。前回議論した内容を含めて世田谷区及び区長に向けた中間提言にまとめるので、本日はその確認を中心に議論願いたい。本日議論していただき、3月の今年度最後の回に確認をして、5月中旬から下旬にかけて中間提言を行うスケジュールで進んでいる。そうすると、本日は中間提言の方向性の骨格部分を決めなければいけない。皆さんの活発な意見をいただき、骨のある中間提言にしたいのでよろしく願う。

本日の資料について事務局から説明願う。

○幹事 机上配付の資料を説明する。第112回世田谷区住宅委員会次第では、委員長からの議題1つに絞っている。資料1は第14期住宅委員会中間提言に向けた整理であり、今まで多岐にわたった議論の中で、今回のテーマに沿った部分について、1つの考え方の方向性の骨格を整理したものである。資料2はそれについての全体的な見取り図である。資料3は提言のたたき台の資料である。また、現段階で国から公開されている居住支援協議会にかかわる補助メニューとしての資料をつけている。資料の過不足があれば申し出ていただきたい。

資料1に基づき、これまでの議論の整理と検討の方向性の素材となるものについて説明する。

○事務局 資料1について説明する。

資料1は、今期の住宅委員会中間提言に向けた整理として、これまでの委員会での議論を踏まえ、改めて検討の視点を確認し、提言の方向性の案に至る枠組みを事務局で概略整理したものである。

表の左「主なご意見」には、これまで委員から出された意見の中からテーマに沿ったものを抜粋している。これをもとに、次の「区の検討の視点」で区の施策方針、住宅整備後期方針等や、これに基づく検討を踏まえ、次に「課題分野」、今後区で検討を進めていく上での課題として考えられるものを大きく分類し、一番右の「提言の方向性（案）」で提言の方向性の柱立てを案として示している。この「提言の方向性（案）」について本日は御議論、御確認いただきたい。

議論していただくポイントは、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化のあり方ということで、主に居住支援協議会のあり方等についてである。今年度、これまで2回の住宅委員会において、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るため、関係団体、行政等が連携する体制、居住支援協議会について全体像や区の取り組みを説明してきた。この居住支援協議会を中心とした内容が今回の議題の中心である。

表の中ほどの「区の検討の視点」欄では、3つの視点として、①「民間賃貸住宅の活

用」とあわせ、住宅確保要配慮者を支える住宅施策の視点として、②の「居住支援に係る空き家等活用」、③「公的住宅の活用」について掲げているが、特に②の空き家等の活用に関する内容については今回議論の中心とするものではない。空き家施策については、国の老朽空き家を中心とした議論とは異なる視点で、世田谷区独自の住宅施策として空き家等地域貢献活用事業を行ってきたが、これについて5年間のモデル事業実施を経ての総括と今後の展望、また国の新しい施策動向、住宅確保要配慮者向けの住宅としての活用等に対する見識を伺うという趣旨で掲げている。

③の「公的住宅の活用」についても、居住支援協議会の議論の前提として区営住宅等の現状を改めて示す中で、住宅セーフティネットの1つとしてさらなる適正な活用を推進していくという趣旨で、全体の枠組みということでそれぞれ記載しているものである。

今回の議論の中心である民間賃貸住宅の活用に関する流れを見ていただきたい。

まず、左端の「主なご意見」の上から中ほどまでが、民間賃貸住宅の活用に関する意見を抜粋している。住宅と福祉の分野ができるだけ連携をとった居住支援モデルが必要であるとか、入居後の生活支援のあり方、居住支援における貸し主と住宅確保要配慮者の関係のあり方等に関する意見があった。この流れで、右の「区の検討の視点」欄を見ると、①「民間賃貸住宅の活用」欄で、「『居住支援協議会』の設立による入居支援体制の強化」を中心として、その他「高齢者の入居を拒まない賃貸住宅推進」等、住宅整備後期方針に掲げている内容を掲載している。

右の「課題分野」に行くと、居住支援協議会に関する課題分野として、まず、「居住支援協議会の核となる組織や運営体制のあり方」、「住宅サービスと福祉サービスの効果的な提供」を掲げている。これについて、「『居住支援協議会』の活用等による住宅セーフティネットの構築」、「住宅施策と福祉施策の連携強化」、「民間賃貸住宅市場における家主と居住者を支える仕組みの検討」を「提言の方向性（案）」として示している。

特に、一番上の囲みの中にあるとおり、現在世田谷区では既に住まいサポートセンターという民間賃貸住宅の居住支援サービスを行う組織を設置しており、この組織を核として

活用することで世田谷らしい居住支援協議会の設立運営をしていくことを大きな柱として掲げている。

また、2の囲みにあるとおり、居住支援協議会を通した各団体、庁内組織を含めた住宅部門と福祉部門の連携についても1つ大きな柱として掲げている。

3の囲みについては、1番目と2番目も含めた全体像、居住支援に関するイメージ関係図として、この後資料2で説明する。

資料1の説明は以上である。

○委員長 資料1は前回までに議論したことと、今回の骨をつくる作業経過がわかるようまとめた資料である。委員方からの意見が「主なご意見」、「区の検討の視点」が後期方針を踏まえて特に今回考えなければならない区の視点、それを両方あわせた形で「課題分野」を設定し、「提言の方向性（案）」として番号がついているが、一応5本の方向性を立てたという資料である。質問、意見はあるか。

○委員 全体としてはいいが、どこまで触れるかによる。啓蒙的なこととして、北欧では高齢者施設に50代から入れる。そうすると、60歳になってから引っ越しを考えるのでは遅くて、50歳ぐらいから自分の老後をどうするかを考えていくことが大切なのではないか。本人も家族も生活のスタイルやライフサイクルはいろいろであるが、意識化は早いほうがいいのではないか。自分の老後だけではなくまちづくりにも意識が向けられるベースづくりになると思うので、そういったことがどこかに触れられるといいのではないか。

○委員長 早目の引っ越しを紹介することで、自分の老後をどこでどのように暮らしたいかを自覚的に考え、それなりのことをするよという提言である。今回、住宅確保要配慮者はどの辺に入るのか、また後ほど意見を伺いたい。

○委員 流れとしてはいいと思う。この後の居住支援協議会なり実際にどうするかという議論をしていくことにつながるが、「主なご意見」の上から3つ目に、実際に用意される住宅の需給バランスのことが書いてある。この点については骨格なので入っていないが、今後いろいろな仕組みをつくってもここはきちんとしなければならず、どうするのが気

になった。全体の中でこの部分がやや薄いというか、弱いと思った。

○委員長 今の点について、住宅・土地統計調査とか平成27年の国勢調査も使えるし、区の中にはいろいろなデータがあるが、住宅確保要配慮者と、その方たちに提供可能な住宅の需給バランスが区の中でどうなっているか、数字的な裏づけはわかるのか。

○幹事 区内の都営・区営住宅が1戸あいたときの倍率を資料3で整理しているので、後ほど報告する。

○委員 資料1は、資料3のIVの1を拡大して説明したということか。

○幹事 そうである。テーマの大きなくくり自体が住宅確保要配慮者への支援のあり方と、行政あるいは公共の役割という中で、特に深めていく記述になっている。

○委員 資料1の「提言の方向性（案）」の1、「『居住支援協議会』の活用等による住宅セーフティネットの構築」とある。資料3の5ページで、世田谷区は先行して平成19年度に住まいサポートセンターを設置したが、内容的にはいま一つのような結果である。これをどう総括して、どう次のステップに行き、住宅セーフティネットとどうつながっていくのか見えない。一番大きなものは、先行して行ったことの総括であると思う。また、世田谷らしいという意味がわからない。何をもちて世田谷らしいと言っているのか。それもその中に触れてほしい。

○委員長 住まいサポートセンターも含めて、現状の総括とこれからどうしていくかについて、今確認のあった資料3が中間答申のたたき台であるとする、現状ありきではなく、こうしたほうがいい、こうすべきだということをどこまで書き込めるかであると思うので、本日はそこを中心に議論してほしい。資料1はその入門編であり、そういう視点で問題提起や意見をいただければと思う。

○委員 住まいサポートセンターをやったが、どの部分をフォーカスしてどうやりたいのかが次のステップへ進む道だと思う。

○委員 資料1のまとめ方としてはこの方向に行くのであろうが、この提言の方向性の中に目標数値等は今後入ってくるのか、文言だけの提言になるのか。

○委員長 それについては、資料3の中でどこまでどう提言するのかということで、きょう資料3も議論していただくのであろう。

○幹事 そうである。しかし、これまで委員からいろいろエビデンスの話はいただいており、都市像というか、ある意味で価値観的なものをどう押さえるかという話になるので、世田谷の地価の関係等で本当にそこに数値が出てくるかということ、なかなか現段階では難しい。しかし、現状ベースからはどういう方向で、どのくらいのボリュームかというのはやっていかななくてはならないし、バランスも図らなければならない。では、目指すボリュームがここで出れば行政としてもそこを目指していくことになるが、数字が出てくるかということ線引きとしては難しい。

○委員 後期方針77ページに目標値として具体的な数値が出ており、これが展開されるのかと思っているが、これは変更があるということか。

○幹事 具体的には、住宅委員会だけでなく世田谷区の大きな実施計画もあり、それが29年までである。29年度以降、ここに書いてあるものでそのまま行くかどうか、整合性はどうするかもあるが、今回この委員会での論議が、こちらは32年までできているが、その検証の材料にはなると思う。無視するというわけではない。

○委員長 住生活基本法に基づき各都道府県も住生活基本計画を立てることになっており、10年を1期とし、5年ごとに見直しを行う。世田谷区は基礎自治体であるが、特に住宅問題に対して先駆的に取り組んでいる自治体の住生活基本計画という国の大きな枠組みに準ずるものを策定できることになっていて、世田谷区の住宅整備後期方針はそれに該当するものである。

77ページの数値目標は、国の住生活基本計画でも数値目標、アウトカム指標と言われているが、10年を1期として5年ごとに区切り目標値を決めることになっていて、世田谷区も住宅施策だけではなくほかの総合的な政策とも兼ね合わせて目標値をここで明示している。この目標値を上回れば全く問題ないと思うが、10年目標値の5年ごとの見直しで半分を過ぎたのに余りにも目標値に遠い場合には何らかの策を講じなければならない。後期方

針は平成28年3月に決めて1年近くたつが、この数値目標を具体化していくためのことを1つずつやっている。この中で、特に今回は住宅確保要配慮者について、5月ぐらいに1つのより具体的な、ここに書いてある数値をかなり意識していきたい。

○委員 この数値に近づけるような施策を提言の中に入れていかないと近づかない。文字だけ見るとこういう方向はいいと思っているが、数値目標がある程度ないと、その数値は本当に達成できるのか疑問に思う。

○委員長 資料2に移る。これは、どのように居住支援を具体化していくかとも関係する。資料1の中で特に主な意見をいただいたことと、「区の検討の視点」で具体的にどうしていくのかということで事前に相談があり、私の意見も含めて事務局案をつくったので、私から説明する。

問題は何かというと、「住宅セーフティネット」、「住宅確保要配慮者の住まいの確保」と書いてあるが、住宅確保要配慮者と言っている方々のターゲットはどこかをはっきりさせてはどうか。20世紀の間までというと語弊があるが、経済的困窮者には公的住宅が住宅政策の上で対応しており、この公的住宅というのは1980年ぐらいまでは原則2DK以上で、2人以上の世帯人員で、家族型、世帯型の一定の質を確保した住宅を低廉な家賃で提供してきた。この中で、単身世帯や障害者、高齢者は住宅政策という制度的な枠組みからは別であり、厚生労働省の施設や、経済的困窮者であれば生活保護、やむを得ずリストラに遭った等の事情で失業した人が一遍に生活保護にならないようにする生活困窮者支援とか、そちらでも居住に関する厚生労働省の施策がある。

しかしながら、今回住宅確保要配慮者について議論していくと、例えばひとり暮らしで経済的に困窮している人であると、公的住宅では世田谷区でもシルバーピアや公営住宅での単身入居は認めているが、とても数が合わない。あるいは、世帯型住宅にひとりで住むのがいいのかという問題がある。一方で、本当に経済的に困窮しているひとり暮らしの方や家族人員が少ない方だと、民間賃貸住宅に生活保護の住宅扶助で住んでいる方も多い。

一方、10年ぐらい前までは民間賃貸住宅にも若い方がたくさんいた。特に世田谷は学生

や働き出したばかりの方の民間賃貸住宅需要があり、必ずしも民間賃貸住宅が需給バランス上余っているわけではなかったが、この10年ぐらいの間に、急速に民間賃貸住宅の中でも特に立地が不便とか、築年数がかなりたったものについては空き家が目立ってきていて、結構賃貸住宅の経営面で空き室がふえている状況がある。これは賃貸住宅の需給変化による空き室である。

世田谷でもう1つ、統計上はその他空き家という分類になるが、一戸建て住宅で、住人が施設に入ったり亡くなったりした後にそのまま空き家になっているものがある。立派な一戸建て住宅の空き家もかなりふえていて、5年間のモデル事業の中で地域貢献的な事業にそういう既存建物で良質なものが使えないかという問題も浮上してきている。先ほどのターゲットで言うと、空き家、空き室などを住む場所に困っている方のために活用していく方向性もあるのではないかというのが真ん中にある部分である。

今回答申しなければいけないのは、こういう方々に対してどうサポートしていくのかである。実は、新しい改革を行わなければならないということが周りに書いてある。

左下の「空き家等活用」は、同じ住宅部門ではあるが別の防災とか都市の部門で、法律も分かれていて空き家特措法と言われている。世田谷の空き家問題は日本全体から見ればそれほどではないかもしれないが、各自治体によっては大変な状況に直面しているところもあり、世田谷区でも空き家特措法の流れから、空き家の実質調査とか、どう活用していくのかの検討が始まっている。

世田谷の公的住宅と民間住宅の活用を両方考えていかなければいけないのではないかとということで、資料2の右側の「公的住宅の活用」は粛々とこれまでも行ってきた。さらにこれをどう活用していくかであるが、実は、公的住宅についても財政的な状況で最近ほとんど新築はできない。かなり築年数がたったものの中には耐震性に問題があるものや維持管理の問題もあり、建物はランニングの面でもきちんと整備していかなければいけない。世田谷では建てかえについては進めているので、そういう維持管理・整備コストの問題がある。

また、公的住宅では長期定住化と公平性の問題がある。公営住宅は、月々入ってくるキャッシュフローの点で収入分位25%以下の方を対象とするという所得の上限値が決まっているが、入居中にその所得を上回った方にすぐ出ていってもらい簡単に住み替われるかというとはそうではない。また、80代、90代の親とその子が住んでいた場合、親が亡くなった時点で子もリタイヤしているとやはり所得が少なく、親子間でずっと住むことになる。周りにもっと困っている人がいるので公営住宅の入れかわりが円滑に進んで活用できているかという、公平性が非常に難しい問題である。子育て中の方たちに公営住宅が一番マッチング力が高いと思われるが、その子育てについても所得が増えていく局面と、子どもが巣立って所得が下がったりといろいろあり、その辺の問題を内包している。

今回、これまで住宅政策と厚生福祉のはざまに落ちていた民間賃貸住宅を活用して、住宅確保要配慮者と言われる方々をどうしていくかというのが今回のメインターゲットである。民間賃貸住宅についていろいろな調査で言われるのは、空き室で家主が困っていても、高齢でひとり暮らしの方や、外国人、シングルマザー、そういう方の入居拒否の問題がある。もう1つは、公営住宅は所得分位に応じた応能応益家賃であり、建物の立地と広さとその方の所得に応じて家賃が減免されることがある。公的住宅は建設時に税金で補助が入っているのでそういうことが実現できているが、民間の家主は全く民間ベースでつくられているので、家賃はそんなに下げられない。市場家賃で言うと、世田谷区は都内でも屈指の人気の場所であり、賃貸料が高どまりし過ぎている問題がある。

そのはざまに、点線で囲んだ「老朽化・地域貢献活用以外の空き家」とあるが、空き家特措法に始まり、実は世田谷でも賃貸住宅の空き室と、大きな一戸建ての空き家問題から、今までの地域貢献活動をもう1つ超えるというか、別の見方でその空き家を積極的に活用していったら、需給バランスで言うと、この空き家、空き室も入れることにより新しい道が開けないのかというところで、その流れが住まいサポートセンターに来ているということである。

住まいサポートセンターから3つのターゲットがあり、もう1つ何をやっていくかとい

うと、一番下の居住支援協議会である。居住支援協議会は全国47の都道府県で設立されているが、市区町村で設立しているのはまだ17しかない。世田谷区は今年度居住支援協議会を立ち上げる予定であり、これは東京都の中でも早いほうである。住まいサポートセンターの機能を強化していくことと、新しい取り組みをより機動的に実施するための協議会であるので、区全体として住宅確保要配慮者に関わる方々に集まっていただく場を設けようということで設立している。その中には不動産関係団体の方も入っており、後ほど〇〇委員に発言を求めたい。

入居拒否の件で言うと、1番には家賃滞納保障とか身元保障、何かあった場合のバックアップ機能についてももう少し領域を広げて議論していくことと、もう1つは、実は住宅は入り口ではなく、特に住宅確保要配慮者であると、入った後のソフトの支援があるかないかで全然違う。2人以上いけば最低限の関係性から相互的な福祉が成り立つが、1人あるいは若い母親と小さな子どもであると、自分たちの生活力がいっぱいいっぱいとなる。そこでどのように持続的、安定的な生活ができるか。特に高齢者の場合はそうであるが、支援するのは社会福祉協議会である。これは歴史のあるところで、社会福祉全般について、高齢者だけではなく障害者あるいはDV、LGBT等も含めて関係している団体の協議会がある。

もう1つは地域包括ケアシステムで、その辺は後で〇〇委員にコメントをいただきたい。これは国全体もそうであるが、基礎自治体単位で日本の超高齢化と少子化も含めて、私たちの社会を安定的にするためにさまざまな地域事業者がある。これには介護サービス事業者もいればNPO活動団体、認知症等々の問題では権利擁護の活動、いろいろなところに当てはまらない各種地域福祉活動団体が世田谷は非常に豊富にある。要は、家というハードとサポートというソフトを居住支援協議会でいろいろ協議し、実働部隊としては住まいサポートセンターがあるので、その機能をより強化していくことにより新しい図式が描けないかということである。資料2はそういう意味を含めて考えた。

〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員から発言をいただきたい。

○委員 宅建協会の〇〇である。平成19年から住まいサポートセンターに約700名の会員のうち数名が出向して、高齢者、障害者、ひとり親世帯の住まいを何とか確保しようとしている。月2回、区のサポートセンターに出向して物件を探したが、平成19年当時は家賃が高く、単身者に支給される5万3700円で借りられる単身住宅はほとんど皆無であった。そのため、行っても相談に乗る程度で何もできない状態が3年ほど続いた。その間、少し景気がよくなり新築共同住宅がふえ、家賃も二極化してきた。古いアパートは空き室がふえ、家賃がどんどん下がってきた。ここ2年ほどは単身者が5万3700円で住める住宅がふえてきた。中古住宅は平成19年当時より20%も家賃が下がっており、適合する部屋が出てきた。当協会でも、賃貸のオーナーにはこういう方々に何とか部屋を貸してくれるよう地道に説得した結果、最近では理解していただき成約に至るケースもふえてきた。しかし、心配しているのは高齢者、障害者の単身者である。入居した後の事故や孤独死の事例が10件以上、うちの団体で世話した部屋で出ている。そういうことを聞いてオーナーは心配になり、やはり高齢者は無理であるということがずっと続いてきた。

今度立ち上がる居住支援協議会には、社会福祉協議会も参加するので、福祉部門と一緒に入居後の生活支援、入居後の見守りの部分が定期的に行えるような仕組みができれば、オーナーも今後安心してそういう方たちに部屋を提供できるのではないか。現在宅建協会会員で15名登録して毎週火曜日と、第2、第3月曜日（※）に出向して部屋のあっせんをしているが、だんだん成約数も上がってきたので、これが軌道に乗るようであれば支部としてももっと出向者を増やし、回数を増やしていくことも今考えている。

（※）住まいサポートセンターの賃貸物件情報提供サービスは、毎週火曜日・木曜日と第2、3月曜日に実施している。

○委員 今話を聞いて、家の紹介等は専門の住まいサポートセンターでやっていただける。しかし、紹介した後の生活のバックアップがないとオーナーは心配である。これは民間の賃貸住宅でもそうであるし、だんだん公的住宅でも高齢者が増えてきたり障害の方がいたりするので、そういう方たちへのサポートも必要である。また、ひとり暮らしで自宅

に住んでいる方たちにもサポートが必要であり、いろいろな意味でサポートが必要なので、全ての要支援、要配慮の方々へのサポートをするという意味では、この住まいサポートセンターの機能に加えて、社会福祉協議会の機能が必要である。

ただ、1カ所しかない住まいサポートセンターに福祉がかかわるだけよりも、やはり今地域包括ケアシステムをつくっているのも、実際にどれだけ民生委員や26カ所あるあんすこやかセンターでサポートできるかということである。昨今住宅の問題は非常に大きな問題であるが、一方でいろいろな問題があって、民生委員の仕事量もふえてしまっている。あんすこの地域包括支援センターも今立ち上げていろいろな機能が動いている段階で、早急には無理かもしれないが、ある程度方向性を示して、その中でバックアップ体制がとれていけばすばらしいのではないかと。なかなかそういうことをやっている自治体がないが、福祉と住宅がマッチングした、今まで縦割りになっていて住宅政策の中に福祉が余り入れていなかったのも、それが具体化されると実際の地域の方たちも喜ばれるし、政策的にも世田谷らしいというか、すごく先導的ないい施策と、地域包括ケアの充実になるのではないかと。

委員長がわかりやすい図を作成されたが、居住支援協議会と社会福祉協議会のあり方は1つだけではなく、各地域の細かい地域と大きな住まいサポートセンターとのつながりが見えてくると、住まいサポートセンターも安心して各地域に紹介ができるのではないかと。

○委員 私の担当は烏山地域であり、比較的高齢者が一戸建てに住んでいる。戸建てに住んでいて、息子が結婚したら一緒に住むと親世代は思っているが、子どもは全くその気がなく、結局1人になっている。昔から住んで居住年数が長いので、地域に根差した隣近所のつき合いがあるので、そういう面では助け合っているのが現状である。

私ども民生委員は、高齢者だけではないが、平成27年統計で約700世帯を1人で受け持っている。その中で、民間住宅のアパートに住んでいる方は余りおらず、若い方が民間アパートに住んでおり、居住地がないと受けられない生活保護の方が民間の古目のアパートに住んでいる。生活保護の方は生活支援課がバックアップしているので、私たちは余りタ

ッチしない。

一番今困っているのは、空き家である。ひとりで頑張っている高齢者が入院し、施設に入り、亡くなって空き家になる。息子なり子ども世帯はどこかで生活ができているので、そこでどんどん朽ちていく。所有権や法律的な問題があるので、何かいい活用法はないかと思っているのが現状である。

○幹事 空き家については前回も委員からいろいろ話をいただいたが、総合的には防災街づくり担当部が調査研究しているので、それを踏まえないと我々も動きづらい。

住まいサポートセンターは、区が世田谷トラストまちづくりに委託している事業である。また、世田谷トラストまちづくりには、空き家の地域貢献活用窓口も委託している。住まいサポートセンターや世田谷トラストまちづくりが宅建と連携して、住宅確保要配慮者の住まいの確保にどういう形で移っていくのか、委員長からヒントをいただいたので、将来的にはこの図のような形で、支援体制や世田谷らしいものがつくれるかなと感じた。

宅建は社会福祉協議会と協定を締結しているのか。

○委員 昨年12月に社会福祉協議会と成年後見制度を利用した障害者、高齢者の不動産取引にかかわる協定を結んだ。これは、今後もし成年被後見人の中でお亡くなりになって、土地、建物の管理や資産売却をしなければならない場合、お手伝いをしていくという内容である。

○委員長 有資産の方も含めてということか。

○委員 そうである。

○委員 数の上では供給サイドも需要サイドも非常に大きく増えているのではないと思うが、家主は貸すリスクがあり、要配慮者はもっと安く安全なところに入りたいのであり、マッチングが必要である。一方、空き家が増え家賃が下がってきて、家賃面では少しずつ折り合いがついていく状況と伺った。家主サイドの問題では、家賃滞納保障等のバックアップ、ソフト支援がいろいろ考えられているとのことである。ここをもっと前面に出すことにより、家主のリスク、負担、不安が消えてくるのではないか。

○委員 家賃保障に関しては、宅建がハトさん保証という家賃保証会社をみずから経営しており、そこと世田谷トラストまちづくりが協定を結び、保証人を立てられない方は保証会社を通して比較的スムーズに成約に至っているのです。家賃面でトラブルになることはまずなく、本当に心配しているのは事故だけである。

○委員 身元保障の話もあったと思うが、それはどういう感じなのか。

○委員 世田谷区で保護証明さえ出してもらえれば、保証会社は特別なことがなければ保証契約も調印してくれる。

○委員 高齢者が入った後に事故等があると家主として不安になるという話であるが、そういう面での対応はどうか。

○委員 それも保険と保証をセットで行っている。原状回復に係る費用を保証会社でも幾らか負担するし、必ず火災保険にも加入するので、そちらからも原状回復に関する費用が出る。今までの事例で、万一孤独死があった場合すぐ発見されれば問題ないが、夏場に2カ月気づかれず完全に腐乱した状態で発見されるケースが何度もあった。その場合の原状回復には1年近く要し、費用も約100万円かかる。それが、今は保証と保険をあわせて出る形で大家さんを説得している。ただ、1度そういう事故があった物件は完全な事故物件になってしまいもっと家賃が下がってしまう。大家さんはそこを一番心配しているので、なるべく事故が起こる前に生活支援をし、特に高齢者は頻繁な見守りサービスがあれば安心してオーナーは提供できるのではないかと。

○委員 大家さんのリスクとして最近問題になっているのは、大家同士の競争で、昔は礼金ゼロであったが、今は敷金もゼロが当たり前になっている。そうすると、居住している間にトラブルがあった場合に敷金で解決することができなくなり、大家さんはさらにリスクが高まり、相当石橋をたたいて渡るようにしないと持ち出しが多くなってしまいます。

○委員 我々業者もオーナーに迷惑をかけないよう仕事を進めなければいけないが、敷金、礼金がなくなっているのです。その分を保険、保証でカバーできるようにし、なるべく最後までオーナーがリスクを負わない形でやっていく。そういうシステムが今どんどんで

きている。それは、その都度大家さんに説明して、礼金、敷金はないがどうかという提案はしている。

○委員長 リスクは保険等の回避方法があるが、事故が起きてしまうと亡くなられた方もかわいそうであるし、家主にとってもいいことはない。そうなる前に、見守りを仕事にしている福祉事業者もおり、孤独死を出さないことが世田谷の資産価値を維持し、落とさないことにもなる。高級マンションでも隣で孤立死が出てしまえば我が身にも関係することになるので、どうやって生活を支援するか、今要配慮者にフォーカスしているが、そういうことをやっていかないといけない。最後にお金で解決するのはどうしようもない状況なので、その前にどのように合力して、費用もさほどかけずに家主、不動産事業者、生活サポートしている方、そして本人、近所の方にとってウイン・ウインの仕組みをどうつくっていくかということではないか。

○委員 家主間の過当競争が出てくる中で、いわゆる貧困ビジネスが起こっては絶対いけないと思う。そういうものに対する監視がしっかりできることも必要ではないか。

○委員 私は北沢地域の町会長をしているが、地域を歩いてみると新しく建てた30世帯のマンションに3世帯しか入っていないところもある。どうしてそうなっているのか。お金を安くしたら入るのではないかと会長として言いたいが、せっかくつくったマンションがあいてしまっている。そういうとき、大家さんも苦しいと思う。何千万円、何億円とかけたのに2年、3年とあいている。何か人が入る工夫があれば教えてほしい。

○委員長 町会長としては、電気のつかない空き家ばかりでは心配である。

○委員 不動産屋の大家は、新宿等が多くなった。

○委員 今、賃貸住宅を探している人は、地元で探すのではなくネットで探しているため、どうしても大手会社でネット掲載しているところにお客さんが集まっていく。地元ではなく都心にある業者であるので、いろいろな物件の中から自分たちが利益のある物件にばかりお客さんを向けてしまう。地元からすると、家賃が安くいい物件になかなかお客さんが来ない。私たち団体が大手にまとまって対抗していかないと、いつまでも地元の大家

さんの部屋があいている状況が続いていく。

また、最初の家賃設定が高過ぎる。バブル期の土地の値段と比べて現在は半分以下であるが、その当時の家賃に比して現在の家賃がまだ下がっていない。まだまだ下がる余地があるのではないか。

○委員長 需給バランスがどうなっているのか、ある程度エビデンスもつけて問題をということで、先に進みたい。

今の資料2を含めて、資料3の資料説明を求める。

○幹事 資料3の全体を簡単に説明する。これまでの国の動きや都の動きをまとめて、それぞれのテーマで記載し、それに対しての方向性を記載している。

○事務局 事務局から資料3の2ページ、3ページ、9ページのグラフについて簡単に説明する。

前回の意見等を踏まえ、骨子として「(1)区営住宅の現況」を入れている。①住戸数は、世田谷区営住宅は現在1453戸である。世田谷区内の都営住宅は5788戸である。世田谷区営住宅の管理戸数は都内の各区市町村営住宅管理戸数の平均的な水準にあり、世帯数からすると現在の区営住宅については都内で真ん中より少し上ぐらいの戸数が確保できている。

②タイプ別戸数は区営住宅、都営住宅の中の戸数で、区営住宅は単身用365戸、世帯用1088戸になっている。単身用の主なものはシルバーピア1人用の334戸となっている。世帯用の中ではひとり親、子育て世帯用が25戸ある。区内の都営住宅はシルバーピアが21戸のみであるので、区営住宅はより身近な自治体の住宅としてシルバーピア事業を実施している。このシルバーピアでは、高齢者に配慮された設計のほか、緊急時24時間、いわゆるセコムやアルソックのような安否確認サービス等を提供している住宅である。

③募集の現況である。区営住宅のここ3年間の平均を2ページと3ページに記載している。3ページの上で、一般世帯の区営住宅は30.6倍となる。しかし、例えば特定目的の高齢者単身ポイント併用では6.4倍である。都営住宅は平成27年の2回分の数値である。こ

これは東京都全体の数字であるが、一般世帯の募集1500戸で倍率は26.2倍である。27年11月の東京都全体では26.2倍、区部平均は43倍、世田谷区内は92倍となっている。一般世帯用ということでもともと公営住宅は多かったが、現在は高齢、障害、ひとり親、子育て世帯等特定目的の募集を行っている。あるいは都営住宅ではそういった方々の優遇倍率が実施されている。子育て世帯については定期使用として、お子さんが大きくなるまで区営、都営とも実施されている。あるいはポイント併用として、緊急性を含む住宅困窮度ということで倍率が高いので、そういったもののポイントを考慮する募集が実施されている。

④入居者の現況である。9ページの図1で、現在の入居者、世帯主が70歳以上は1396人中832世帯、約60%で、区の高齢者の平均と比較して高い。図2は、27年度中に入った新規入居者世帯主の年齢構成である。入る段階で70歳以上の方が66戸中28戸、42.4%である。図3は入居平均年数で、かなり長期の方がいる。親子で承継されたこともあるかと思う。図4は、公営住宅の単身と世帯用は365対1088であるが、現在入居は1人居住が660戸、2人居住が728戸で、世帯用単身の方が片方亡くなって住んでいるという数字になっている。

○幹事 例えば子育て世帯は、子どもが20歳になるまでの定期使用住宅の募集としたり、公平性等々についても工夫している。この数値について、この倍率の中で住宅確保要配慮者はどのくらいのターゲットなのかは示唆をいただきたい部分と事務局では考えている。

テーマごとに区の施策と現状、今後の方向性をまとめている。別途シートで御指摘や、委員方から意見等々をいただきたい。

○委員長 資料3が中間提言になる。今、細かい数値で説明されたものを資料3の表紙で見ると、「実現へ向けた区を取り巻く状況及び特徴」の中の、特に区営・区立住宅の応募倍率について、報告では物すごく供給が足りず、しかも高齢者が多いことがわかった。区立住宅は調整中である。民間住宅の需給関係はまだデータとしてはない。

本日、これまで議論したことがⅣの「実現へ向けた具体的取り組みと展望」の「(1)住宅確保要配慮者への支援のあり方と行政の役割」にどう書き込まれるかと、もう1つ確認

すべきだという話があったのが、Ⅳの2の「世田谷区空き家等地域貢献活用事業についての総括」であり、この総括について少し説明をいただいて議論したほうがいいと思う。空き家等地域貢献活用事業についての総括は6ページ、7ページにあるが、これはよろしいのか。

○幹事 6ページに、「世田谷区空き家等地域貢献活用事業についての総括」がある。国は空き家の実態調査を行いなさい、計画をつくりなさいという状況の中での全体の議論が進んでいる。もう1つは、国の住宅マスタープラン的な住生活基本計画の位置づけを簡略化してここで載せている。これは、住居としてどう活用するかという問題提起が現在なされている。世田谷区の場合は5つの視点でこれまでのまとめをしているが、この委員会でも12期委員会の提言に基づいて、今世田谷トラストまちづくりの中で空き家を公的な地域貢献あるいはコミュニティー活性化の用途で展開している。それ以降、そういう貢献、活用にあわせて特措法の現状があるとまとめている。

7ページの上のほうでは、区内には空き家が5万2000戸あり、全国の空室率13.1%に対し7.6%である。今後どのように推移するか注視が必要であるが、活用可能と思われる空き家は3万戸である。

(2)は「世田谷区における空き家等の対応策」である。大きく現状の中では、①は、老朽空き家をどうするかという条例が設置された中で、そういうものについて現在計画づくりが動いている。あと、本委員会で今回の問題が、②の市場動向は押さえなくては行けないが、流通促進の部分が居住支援協議会でのテーマになってくるのではないかという整理である。住宅確保要配慮者の入居促進として、あり方が今後検討されるのかなという整理である。③が利用可能な空き家活用ということで、地域貢献を目的としたものを展開している。これは平成25年度からであるが、本委員会で相談のマッチングをさせる機能を世田谷トラストの中に設置し、(3)に記載のような形でマッチングしている。福祉、子育て等々に活用されている。相談件数は記載のとおりであるが、主な課題として、相談だけで終わってしまうものがある。あるいは、ハード的には建築関連法上の課題がある。例え

ば、シェアハウスなどについて国交省もガイドラインを出してくると思われるので、そういう検討も必要ということである。8ページの上にあるのはそういうことである。

もう1つは空き家を活用することであるが、賃貸料が発生するためマッチングができなかったり、用途変更のための改修費が1000万円近くかかるものであると、なかなかNPOや家主が負いきれないことが課題になる。

総括の方向性としては、件数は少ないかもしれないが、1つのモデルとして課題をあぶり出したり地域で活用されている現状を見て、一定の成果がある。したがって、区として予算化もしているので、継続的に続けていくということである。

地域貢献以外の活用が必要という記述でとどめているが、広報周知の強化と同時に、テーマを設定してこのようなものを動かしていくことはできるのではないか。今までトラストがやっている部分を上乘せする部分があるのかどうか、検討の方向性であるのではないか。もう1つは、用途変更ではなく高齢者の住宅として活用される方向性もあるのではないか。

今、事務局としてはこのような項目出しをしている。

○委員長 きょう議論したことを含め、資料3の5ページの「(3)今後の入居支援の検討視点」と、8ページの「(4)空き家の活用における今後の取り組みの方向性について」のあたりを次回3月にきちんと決めたい。本日は意見を伺いたい。

○委員 空き家の活用について一定の成果があるとのことであるが、空き家数の現状と相談件数を比べると、もっと成果があってもいいのではないか。

○委員長 後で追加意見もあるので、具体的なアイデア等はないか。

○委員 この窓口の存在をどのくらいの大家さんが知っているか、どこまで知っているかということが大きなポイントではないか。情報発信の方法に工夫の余地があるのではないか。

○委員 入居後の見守りサービスについて、行政ばかりではなく有料の民間の見守りサービスの会社がある。その辺は進んでいるのか。その補助に関しても当然費用がかかってく

るので、世田谷区で補助ができるのか。

○幹事 今言われたのは、一番のリスクのときに家財整理やお金で勝負するようなところはそういう業者がいて、契約する。今度居住支援協議会で議論になるのはそのつなぎで、例えば民生委員が発見したときにそういう業者とつないでもらう等を考えていくことになるかと思う。それは居住支援協議会の中でできると思うし、国もそういう居住支援協議会の補助メニューもあるので、恐らくできるのではないか。

○委員長 今言われたのは事件が起きてからではないか。日常的な見守りをきちんとするというところに民間事業者を使うことができないかということである。

○幹事 その見守り自体を全区的に行う仕組みについて、ホームネットの活用は充分事務局では考えている。

○委員 不動産協同組合でもホームネットは今検討中である。民間サービスであり月々幾らかの費用がかかるが、定期的な電話や駆けつけサービスもある。そういうところに少しでも補助をいただければそれを利用できる。

○幹事 今世田谷区では、ひとり暮らし高齢者については高齢者安心コール事業を実施している。これは登録制で、定期的に電話訪問で安否確認を行い、そのときに御機嫌を聞いたり困り事がないかを電話オペレーターが聞く。電話をかけて、いるはずなのになかなか連絡がとれないということを繰り返した場合は、事前に登録いただいている緊急連絡先にコールセンターから連絡がとれない旨連絡するという区のサービスがある。多くは入院や旅行で安否の確認がとれるが、自宅で亡くなっているのを発見するきっかけにもなっている。そういったことで、なるべく早期の安否確認ができる仕組みの中では、今後ますます活用してほしいサービスと考えている。

○委員 多分、生保の方の住宅をあっせんしていると思う。世田谷区では生保でどのくらい住宅扶助を出しているのかとか、ターゲットといったときに、生保でかかわっている部分がどのくらいボリュームがあるのか、そういう部分を押さえておく必要があると思うが、わからなかった。

一方、ニーズのほうから言うと、一生懸命やればやるほど他から来られる可能性もあるが、どのくらいボリュームが出てくるのかは、どこかである程度考えておかないといけないのではないか。

家賃補助について、国は出さないと言っていたが、世田谷区が半分出せば国も家賃補助する感じになっているので、どのくらいそういう方たちに対してやる気があるか、やっていくかもどこかで考えなければいけないかと思っている。

○委員 資料3の1枚目で言うと、この中身は住宅確保要支援者の問題にフォーカスしている。それで、IVの1はわかるが、IVの2の空き家問題が、住宅確保要支援者に対する、特に空き家をどうするのかだと思う。どうも読んでいても中身がそうっていない。7ページ、8ページを見ていくと、(2)の②に「住宅確保要支援者への入居促進」と囲っているだけである。その下の「世田谷区空き家等地域貢献活用窓口」は一体何なのかよくわからない。最後の対応策、今後の方向性といっても、この3行では具体性もなく全くわからない。これはどう考えたらいいのか。

○委員長 問題提起をしていただき、宿題を出す形にしたい。意見がなければ、資料3についてはこれでいいかを次回3月17日に議論する。皆さんの意見を踏まえてまとめると、構成案では、IVの2の世田谷空き家等地域貢献活用事業は場所もここでいいのか、中身的には今指摘のことがあるので、構成を考えていただき、全体が住宅確保要配慮者への支援のあり方と行政の取り組みの今後の展望という、今のIVの1が結論部分になるように構成も変えて検討願う。

次回、中身のある議論にするために、区営住宅の実態は2ページ、3ページでよくわかったが、1つ残っているのは区立住宅の現況である。きょう宿題が出たのは、民間賃貸住宅の需給状況について民間の家主と求めている方の状況がどうなのかわかる範囲でということである。また、生活保護世帯の属性と住宅扶助の需給状況について、データがどこかに必ずあるはずなので、エビデンスをぜひ追加していただきたい。構成も変えて、今後の住宅確保要配慮者への入居支援をどうしていくかというほぼ中間答申の結論を資料3の形

でまとめたい。事務局にも宿題を出したが、委員方にも宿題ということで、次回充実した議論になるよう協力願う。

本日の議論を終了する。

○幹事 次回は3月27日月曜日午前10時から、三茶しゃれなあどで開催する。

○委員長 以上で閉会する。

午前11時39分閉会