

第114回 世田谷区住宅委員会 会議録

■ 日時 平成29年5月10日（月） 10:00～11:30

■ 場所 世田谷区役所教育委員会室

■ 出席者 委員9人、幹事7人

■ 議題

(1) 第14期住宅委員会提言について

■ 報告事項

(1) 世田谷区におけるマンション施策のあり方について

■ 議事経緯

午前10時開会

○委員長 第114回世田谷区住宅委員会を開会する。

委員などの出欠の確認を事務局に願う。

○幹事 本日、出席委員は9名である。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。本日は本年度4月以降で初の開催であり、幹事の異動を報告する。

[幹事紹介]

○委員長 これまで住宅確保要配慮者への支援のあり方と行政の役割について集中的に議論してきた。きょうは、我々が取り組んできたことについて、提言という形で区長に提出することになっている。これまで確認した基礎資料や提言案の構成及びその内容の最終確認が本日の会議の一番中心的なことである。

この提言の中には、前回報告のあった区営住宅の管理条例を一部改正し、特にLGBTの方々についても受け入れていこうという検討も行われているので、これについても意見をいただきたい。

この委員会で検討すべき次の課題は、世田谷区におけるマンション施策をどうしていくかが大きな課題として持ち上がっている。きょうの前半は提言の形で最終的に確認したい

住宅確保要配慮者を中心的に議論して、最後の部分では、マンションの問題についての検討を進めたい。協力をお願いする。

議題の資料について、事務局より説明をお願いする。

○幹事 第114回次第をごらんいただき、名簿の次が提言である。次に、委員長の指導の中で今調整中のA3の資料をつけている。1-1から1-4は区の条例改正に関する資料、資料2から8までが世田谷区におけるマンション施策のあり方についてのペーパー、その次に資料2-1など、前期の住宅委員会の検討のもの等をつけている。

○事務局 第14期世田谷区住宅委員会提言について説明する。

前回の3月の委員会で提言案の構成について議論いただき、今回は最終文案をまとめたものである。

タイトルは、前回まで中間の提言というタイトルにしていたが、中間であると、第14期住宅委員会の最終提言に向けた途中段階の提言と聞こえるので、タイトルを「住宅確保要配慮者への支援のあり方と行政の役割について」の提言とし、区長への提言としたい。

1枚めくり、目次である。前回の構成は、Ⅰが「はじめに」、Ⅱで提言に至る経緯と目的、Ⅲであり方と行政の役割としていたが、整理して、「はじめに」を入れて、Ⅰに経緯と目的、Ⅱにあり方をめぐる諸施策の動向と整理として、ⅢとⅣを分けて、Ⅲが住宅要配慮者への入居支援、Ⅳがこれからの取り組みのあり方についてという形で、内容は変わっていないが、タイトルのつけ方を変えている。

次のページの「はじめに」の部分を委員長に執筆いただき、全体を通してチェックをしていただいている。

2ページ、Ⅰ、提言に至る経緯と目的と、4ページ、Ⅱの住宅要配慮者への支援のあり方をめぐる諸施策の動向は、前回の委員会で地域包括ケア、地域まるごとケアなど、国土交通省と厚生労働省が相互に連携して、民間賃貸住宅を活用した施策を展開しようとしている最新の動きを含めて、追記を委員長にさせていただき整理している。

4ページ、5ページは、国の動向として、ア、イ、ウ、エ、オ、カで、それぞれ最新の

情報を記載している。

7 ページ、参考 2 として、改正住宅セーフティネット法の概要を載せている。

8 ページ、Ⅲ、世田谷区における住宅確保要配慮者の入居支援で、1 の（1）住宅確保要配慮者の居住実態は、前回の委員会で、年収300万円未満の世帯の居住実態はどうなっているのかという意見等をいただいております、この部分は前回のままで調整中となっている。平成25年の住宅・土地統計調査に年収200万円未満の世帯のデータがあったので、200万円未満の居住実態についての記述としたいということで、文案については委員長と調整したい。

生活保護の居住実態やそのほかの細かい表現は変えている。

12 ページ、Ⅳ、これからの住宅確保要配慮者に対する取り組みのあり方については、1 の（2）居住支援協議会の支援対象と今後の展開手法で、3 行目、「例えば、まず高齢者を先行して取り組みの対象とし、段階的に事業を拡大していくこと等も検討が必要と考えられる」としているが、本日、最終のまとめに当たり、この辺の展開の仕方について議論いただければと考えている。

13 ページ、（5）の地域包括ケアシステムとの連携の 4 行目、「まず、相談体制の連携方策としては福祉の相談窓口から『住まいサポートセンター』に繋ぐ等、福祉の相談窓口と住宅の相談窓口とが相互性を持ち、円滑にサービスを提供できるよう、関係団体や庁内での調整や連携を強化すべきである」と加筆した。下から 2 行目、「これらのことから、『住まいサポートセンター』については、居住支援協議会の核組織としながら、福祉部門の地域資源との連携の構築を目指すべきである」という記述も加えて、その図を資料 1 の後に参考資料としてつけている。冊子の次に、調整中ではあるが、カラーで A 4 の居住支援に対する体系図を、住まいサポートセンターについて福祉部門と地域資源との連携の構築を目指すべきであるというイメージ図としてつけている。

14 ページ、2 の「多様性の尊重」と住宅確保の支援は、前回、区営住宅等の条例改正ということで、性的マイノリティーの方等の関係の報告をさせていただき、この記述を提言

の中に入れている。

次に資料となる。第14期の住宅委員の名簿をつけている。提言が今年度になるので4月1日現在ということで、幹事については異動が反映している。

その次の資料は、これまでの委員会で示したとおりの資料で、区営住宅の現状の資料が3ページあり、世田谷区で管理する住宅の入居者状況というグラフ、世田谷区の生活保護に関する資料で構成している。

続いて、A4とA3カラーの資料が2枚ついている。A4の居住支援に対する体系図については先ほど説明したとおりである。

A3の資料は、委員長につくっていただいたモデルで、世田谷区の借家居住に関する需要と供給の実態分析である。本文で調整中となっていた年収300万円未満の世帯よりも低い年収の居住実態で、平成25年住宅・土地統計調査のデータに基づいて、委員長に3種類のグラフをつくっていただいている。1つは、借家居住の年収別世帯人員別世帯数で、左が年収、右がそれぞれの世帯数を反映している。右の円グラフは、年収別ではなくて、全体の割合等を展開したグラフになっている。Fig. 2は、家賃帯別世帯人員別世帯数で、左側は家賃の展開になっており、グラフの横軸は同じく世帯数で、世帯人員別になっている。右側のグラフは構成比になっている。Fig. 3の家賃帯別世帯主年齢別世帯数についても、左側は家賃帯グラフになっており、色分けについては年齢別で構成している。同じく右側はそれぞれの構成比になっている。これについては調整中資料として後ろにつけている。

説明は以上である。

○委員長 今の説明で何か確認しておきたいことはあるか。

最終のチェックとして、きょうのメーンはⅣ、これからの住宅確保要配慮者に対する取り組みのあり方についてということで、特にこの内容について言い残していることがないか、あるいは指摘事項はこれでよいのかどうかを中心的に見ていただく。

Ⅲについては、皆様の意見で、実態、エビデンスに基づいた提言をしようということ

で、事務局にも随分頑張ってください、私も少しお手伝いして、だんだんデータはそろってきたが、年収300万円のところがまだ細かく見られていない。年収200万円以下と200万円から300万円という形でデータ上はあることがわかったので、きょう時点ではその部分が区分したことにはなっていないが、そこだけはペンディングで、Ⅲの実態を確認していただければと思う。

I、IIと私が書いた「はじめに」はイントロダクションなので、確認していただきたい。

「はじめに」とI、IIは、住宅都市世田谷として、住宅について真剣に取り組んでいる世田谷でも、世田谷は人口、世帯数ともまだ増加していて、特に最近では若年人口や子育ても若干回復傾向にあるというほかとは少し違った傾向がある一方で、低所得、低資産の高齢者と単身世帯の増加が看過できなくなっていることと、世田谷のみならず東京、日本全体が待ったなしで、地域包括ケア、地域まるごとケアと言われている、高齢者、障害者、その他全てについての居住の場をどうしていくのかということが喫緊の課題になっている。

世田谷は、23区の中でも先駆けて住まいサポートセンターを中心に活動してきた実績はあるが、周りがいろいろ動き出しているので、3月に世田谷区として開設した居住支援協議会や、これまでの実績をもう1段階、次のステップに向けての形で提言をまとめたということを書かせていただいた。

提言に至る経緯と目的は、同じようなことを、「はじめに」という私の名前とは違った形で書いていただき、私たちが議論している間にも大きな動きがあって、4ページのIIの下を見ると、これは日本の政策の上で画期的だと思うが、厚労大臣と国交副大臣をトップに、福祉、住宅の行政が住まいのあり方について真剣に議論するための連絡協議会を行政内部に設けて、ホームページで発表されている資料を見ると、突っ込んだ議論を始めている。

大きな動きのもう1つは、5ページのウの住宅セーフティネット法の改正ということ

で、これまでも法律としては、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、通称住宅セーフティネット法という、小泉政権のときに公明党が中心になって議員立法でできた法律が、今回いろいろなことを踏まえて改正されて、住宅確保要配慮者への入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度や、家賃債務保証、住宅改修費に対する補助、居住支援法人という新しい概念が法律の中に出てきたというのが、非常に大きな動きとしてある。多分、東京都もそれに追随した動きをしていくのではないかという点や、7ページに改正住宅セーフティネット法の概要が載っている。

イントロダクションの部分で何か気がついた点や質問はあるか。

○委員 「はじめに」だが、委員長はさすがだと思ったのは、この1ページを読むと言いたいことが大体わかる。世田谷の特徴も真ん中あたりによく書かれている。

この提言は、相手にインパクトを与える、プライオリティーをつけるというのが非常に重要ではないかと思っていて、私が少し気にしているのは、高齢者の中でも単身高齢者が、この一番最後のページのグラフで言うと、右下の保護世帯が、8538世帯に対して、多分、半分以上は単身高齢者である。単身高齢者になると、例えば住宅問題といっても、供給者側がそういう人たちはノーと言ってくると思うし、ここがすごく問題ではないかという気がしている。そこでプライオリティーをつけるとしたら、単身高齢者対策をどうするかにむしろ絞り込んで、それに向けて、支援協議会は福祉と不動産と区が連携をとって、区民を巻き込んでやっていくというシナリオのほうがわかりやすいし、インパクトがあるので、そういう表現のほうがよさそうな気もしている。

○委員長 12ページIV、1（2）の居住支援協議会の支援対象と今後の展開手法の、上から3行目の「例えば、まず高齢者を」、このあたりを「高齢単身」にするのかとか、「例えば」という書きぶりでもいいのかとか、きょうその辺の意見をいただきたい。

○委員 前回も前々回も議論になった、やはり単身高齢者は、貸し主側が門戸を閉ざすと思う。そこに対しての対策がもう少し具体性があったほうが良いと思うので、12ページあたりにも、もう少し出てくるべきではないかと思う。

○委員長 これは提言なので、もし今日、文言を具体的に決められれば、皆さんにこの場で確認していただいたほうがいいので、どういう書きぶりがよろしいか、すぐには難しければ少し考えていただく。まず、単身高齢者のこと、もう1つは、支援の仕方をもう少し具体的に道筋が見えるようにと言われたので、どこをどう直したらいいか考えていただきたい。

Ⅲは、そういうことを言うに当たっての根拠が書いてあって、作業が若干足りていない状況だという前提である。

○委員 居住支援協議会が設立されて、私もメンバーだが、保健福祉部、都市整備政策部と両方でやるということである。ただ、入居後の見守りに関して、保健福祉部で具体的にどういうことをやるのかをまだ聞いていない。その辺がきちんとすれば、供給側も安心して住宅を提供できるので、そこを急いだほうが良いと思う。高齢者の孤独死が多いので、それを防ぐためにも、毎日と言っていいぐらい見守りサービスがないと、3日、4日に1回ぐらいでは足りない。

会員からも意見が出たが、例えば、1人でいると食事を自分でつくらないから、生協から食事をとる。これは毎日だから、そこと提携する。食事をとっていなければ、この人はどうかしたのかとすぐ気づいてくれるので、新聞や生協と提携するのも1つの方法と思う。3日ぐらいあいての見守りサービスは、どうしても少し足りない。民間の見守りサービスはどうしても費用がかかるので、区でその辺を補助するのも大変なことだから、その辺から取り組んでみたらどうかと思っている。

○幹事 世田谷区居住支援協議会が3月に立ち上がり、その下部組織である幹事会を行い、居住支援部会の方にご出席いただいた。そこで、高齢福祉課から、高齢者安心コールや配達で確認するサービスを世田谷区の高齢者見守りの取り組みの中で紹介させていただいたところ、不動産の両団体、ほかの方もそれはとてもいいと。ただ、縦割りの中で知られていないという問題がそこでわかってきて、それをどうつなげるかというのが居住支援協議会の幹事会でも議論になった。

本委員会で方向性を示していただいた中で、恐らく幹事会あるいは居住支援協議会の中で具体的な対策を練っていくという認識は事務局では持っている。今後そういうものと、例えば家財道具の保険サービスをどうつなげるかということが話になったので、今年度の居住支援協議会の中での具体策はそこになるかと思う。

例えば単身高齢者の問題の解決策というところ、居住支援協議会だという認識があるので、対応策があれば書き込めると思うが、問題認識を書き込むという方向なのか、その辺のサジェスションをいただければと思う。

○委員長 ○○委員の指摘がどこに書いてあるかということ、13ページの（５）地域包括ケアシステムとの連携の３つ目のパラグラフに「介護保険でのサービスやその他福祉的な支援を受けている区民については」と書いてあり、これは事務局案だが、結局、既に介護保険で要介護認定を受けている、あるいは福祉事務所の管轄の生保世帯であれば、これらの見守り支援と住まいサポートの動きを連動させて、重層的な支援となることが期待できるというのは、そのとおりと思うが、要支援の状態になっていないとか、福祉的サービスの網に入っていない人たちを支援する仕組みがないというのが今私たちが直面している一番の難問で、そこを突破するのが安心コールなのか、宅配等々との連携なのか、そこをこの中で書き込む必要があるかということと、書き込むのであればどうするのかということがあると思う。

すごく評価されたが、みんな知らないという意見があったということで言うと、（６）も皆さんの意見があって、区民への周知方法と関係部門の情報共有が重要だということは書いたが、もう少し細かく書くかとか、強い言葉を入れるかとか、完全でなくてもいいので、こういう文言は入れたいとか、こういう事例を挙げておきたいということで見ただけるといいと思う。

12ページの（２）の３行目で「例えば」という言葉はちょっと弱かったり、「まず高齢者を先行して」と書いて「高齢単身」とは書いていないとか、「段階的に事業を拡大していくこと等も検討が必要と考えられる」というのは、検討するというトーンなので、ここ

らあたりがよいのかどうか。

○委員 12ページで言えば、確かにおっしゃったとおりで、「検討する」ぐらいの感じがいい。私の印象で言うと、今まで住まいサポートセンターをやっていて、ある程度の実績があるということ踏まえて考えるならば、「まず高齢者を先行して」と、もうやっていることをここへ書くというのが気になっている。集中して取り組むべき課題がはっきりしていれば、それを書いたらどうか。段階的に広げていくというのはわかるが、高齢者は今までやってきた実績やいろいろな話があることを踏まえると、書き方が違う気がするの1つ。

右側の話で言うと、介護保険のサービスを受けている人についてはと読めるので、そうでない方、つまりこういう形で部屋探しをして、見つかって住まわれる方のサポートをしていく体制があるという形にしたい。それが前提で、今は必要でなくても、そういう方たちのために何かそういうサービスをつくっていく。

「検討していくべきである」というよりは、もう一步進めて、もっと連携を深めていくとか、体制がある程度あると考えていいのではないか。世田谷ならば、その先をもう少し踏まえて書いてほしい。

○幹事 住宅確保要配慮者の中でも、事務局としては高齢者中心に思うので、そこが曖昧になったということがある。

○委員 今まで障害者は余りターゲットに入っていなかったのか。

○幹事 セットになっている支援体制のメニューがやはり少ない。今の見守りサービスは、介護保険を受けている方は介護保険で行っているの、介護保険以外の方に行っている。我々は今後、居住支援協議会の中でもっと普遍的に、介護保険のある方もない方も含めて、地域の中で連携という意味を持っているので、そこをもう少しきちんと出さないと、介護保険がない方が抜け落ちているような捉え方がされてしまう。委員の指摘の中でもう少し明確な書き方をしていただければと思う。

高齢者の中で単身高齢者の問題という問題意識を前につけるかどうかは議論いただい

て、特に単身高齢者がかなり問題になりつつありという記述をこの委員会の提言として採用されるかどうかはここで決めればと考えている。

○委員 ワーディングでどこかに何か一言でもあったらいいという話があったので、具体的に宅配サービスの連携による見守り機能がどこまで期待できるかよくわからないが、それを言葉として入れたらどうか。

(6)の周知の徹底は、例えば、高齢者は余り使わないかもしれないが、社協でやっているメルマガの配信とかを住宅でできるのかどうか。その効果がよくわからないが、入れたらいかがか。

○委員長 今の提案は、もう少し具体的な案を入れたほうがいいのか。

○委員 (6)が余りにも抽象的なので、その例としてメルマガがある。

○委員長 見守りだと宅配サービスとの連携というのを例示的に出すとか、高齢者といっても団塊の世代が入ってくると、「あらゆる媒体を通じた」というあたりを例示的に入れたらどうかということか。

○委員 ネットという言い方がいいかもしれない。

○幹事 事業者による見守りについて、今、宅配を事例に挙げていただいたが、1つ、世田谷区の取り組みとして、今、宅配事業者のうちヤマト運輸とは、宅配事業をする中で、高齢者の主に認知症の方で、結構頻繁に利用される方もいるので、いつもと違う変化に気づいたときには区に連絡いただくという協定を締結している。

世田谷とは直接結んでいないが、東京都がヤマト運輸を初め幾つかの宅配事業者と包括的な協定を締結していて、中身としては同じで、高齢者の見守りの中で気づきがあった場合は、都か区市町村の地域包括支援センターとかに連絡いただくということで締結して、各事業所も取り組みを進めている状況はある。

○委員長 既にそういう協定を結んでいるので、より有効に活用できるように検討を進めるとか、例示的に入れてもいい。

○幹事 世田谷の福祉はいろいろやっているなので、どの例示をとるかは相談しないといけ

ない。我々も連携不足で、居住支援協議会の幹事会でも、住宅部門は案外知らなくて、こういうサービスがあったのか、そこと連携すればいいのではないかという意見などもあったので、そことのつなぎの仕方がまだ……

○委員長 できていないことが問題。

○幹事 例えば、住宅部門の保証サービスで通報システムがあるが、事務局としては個人情報の問題等を実務的に検討して行って、世田谷らしい福祉のサービスとつないでいくだけでもかなりの効果があるのではないかという認識であった。例示の使い方は、トピック的にここに具体的に書き込んでいけるものがあれば、福祉部門と相談させていただきたい。

○委員長 今の具体例示については、既にやっていることもあるので、逆にもうやっていることを踏まえて次も進めていくということで、例えば宅配業者との連携では、ヤマトが試行的に多摩ニュータウンの中にネコサポステーションというのをつくって、宅配のときの確認だけではなくて、荷物を受け取る場所をちょっとした居場所的、カフェ的にして、お茶を飲みに来てくださいということをやっている、世田谷はぴったりだと思う。

○幹事 居住支援協議会は3月に立ち上がったばかりなので、今、事務作業としては、居住支援に使えるサービスはどういうものがあるか調査をかけている。その結果は5月中旬ぐらいになる状況なので、今現在ここで発表できるというより、住宅委員会で具体例を示しながら方向性を示していただくと、居住支援協議会での議論もひとつ引っ張っていけると思う。

○委員 13ページの(6)に、区民へどう周知するかということと、関係部局間の情報共有という2つのことが書いてあるが、世田谷は住宅関係の施策が一覧になったものを毎年出している。あれはいいと思って、調布の居住支援協議会で、世田谷ではこういうものがあるから調布でつくったらどうかと言って、調布ではそれをつくって居住支援協議会の相談窓口で使っている。福祉版も持っていて、それを部局間での調整、相談のときに活用したり、不動産関係の団体にそれを周知して知っていただくという努力をしている。2つの

ことが書かれているので、そんな話をクリアに書いたほうがいい。むしろそっちのほうが実質的な話で、宅建の方たちに少し情報提供をして、うまく使えるものを選別していく。今やっていることだと思うが、そこを分けて書くほうがわかりやすいと思う。

○委員 私たちは民生委員として、5月、6月あたりにふれあい訪問といって高齢者のお宅をお伺いする強化月間がある。そのときに、介護保険のひもがついている方はそちらで、孤独死とか何かあった場合はキャッチができる。それがついていない方が結構いる。元気でうちで頑張っているという方にもお知らせを配ってお話もするが、貧困家庭だとお金がかかるかかからないかというところが重要になってくる。私は年金で生活しているのでお金がかかるのはできないという方も結構いるので、セールスポイントではないが、無料であるとか、その辺を入れると皆さんも興味を持って読んでいただけたらと思う。

○委員長 適切な情報を伝えないとだめだということである。

○委員 テーマが住宅確保要配慮者ということと、安心コールの兼ね合いで生協や宅配業者が出てきたが、住宅要配慮者と独居老人の対応は分けて考えないといけない。乳酸菌飲料メーカーが毎日配達して、「おばあちゃん、どう、きょうは」と声をかけて、「あらあら、大変だ」というのは聞いている。会社としてそういうことをやりなさいと指導している。ある新聞の配送センターも、新聞が2日分たまったらすぐコールしなさいとしている。ただ、新聞を読む世帯はどういう世帯か。年収300万円で区切っても月収25万円で、これは年金生活者だって高レベルである。この間、火事で6人亡くなったが、届け出は一戸建てで、それも家賃が1日900円。私も知らなかったが、こういう世帯が全国で多いし、世田谷区でも相当な人数に上る。要配慮者と生活保護者をどうサポートしていくか、そこをやっていかないといけないのではないかな。上澄みのきれいところで議論しても問題解決にはならないと思う。

○委員長 (5)の地域包括ケアシステムで、介護保険やその他福祉的な支援を受けている方については制度的な見守りがあるし、ある程度ほかのサービスが利用できる方は新聞その他があるが、結局、一番大変な方に対して介護保険も医療保険も適用されない状態で

見守りに行くというのは正直孤立無援である。

最近、厚労省が何と言っているかということ、特にきょう話題の単身高齢者で関係が断たれている人に対する支援には財源が必要なので、介護保険のその他事業の地域支援事業という中から、要介護状態ではない方に対して予防的にできるということで、そのお金を介護保険の財源から持ってきたらどうかということはかなり積極的にアナウンスしている。今、第7期の介護保険事業計画を策定中だと思うが、世田谷ではそういう可能性はあるか。

○幹事 今議論の最中で、見守りはこれからさらに深めた議論になるかと思う。今実際、特に単身高齢で、しかもセルフネグレクトと言われるサービスを拒否されている方については、あんしんすこやかセンターの職員が直接、毎日はずがに無理かと思うが、定期的な見守りで安否確認だけではなくて生活状況なども確認させていただき取り組みは以前から続けている。

地域支援事業のことは、まだ具体的な方向性は厚労省から出てきていないが、事業項目は要綱で既にかなりきちんと国で取り決めがされているので、改めて財源の確保も含めて、もし取り組みが新たに始まるとすると、国から通知が恐らく出てくるかと思う。

○委員長 全国課長会議ではアナウンスしている。

○幹事 見直しの方向性や国の審議会の議論等については、情報が公開されているので動向を見ているが、まだ具体的には出てきていない状況である。

○委員 後期高齢者の健康診断の強制的受診のシステムをきちんと制度化していかないといけない。お年寄りになってきて、例えばパーキンソン病や膠原病の方は、頭はしっかりしているが、歩行器も補助車も使わない、ただ歩くのがしんどい。そうすると自室に閉じこもって、ある日倒れてしまう。この辺の発見が非常に難しいという話も聞いている。1年に1回の区の定期診断は必ず受診させる。私も連絡をいただいているのに受けていないので申しわけないが、後期高齢になって、そのようなおそれのある方、特に自分でおかし

いと思っても、医者通いもできない人たちに徹底的にそういうサポートをしていく。これは保健所の仕事かもしれないが、そういったところとも提携して、具体的な見守りではなくて陰の見守りも充実させていかないといけない。

○委員 北九州市が、お守りの中にビーコンというチップを入れ、それを老人に持たせる。そうすると居どころが全部わかる。介護保険の商品にして、市の9割負担である。そのチップがすぐれているのは、GPSだと例えば地下へ行ったときはだめだが、上でドローンを飛ばす。どこにいるか完璧にわかる。そのぐらい、いろいろなことができている。そういう調査も必要かもしれない。

○委員 徘徊の人には、ここに連絡してくださいというセンターの連絡先を入れたシールを靴に貼って、登録しているとどこの誰かがわかるシステムを世田谷区で始めた。

○委員長 今紹介があったことは、最後に提言の形でまとめるときに、福祉部局で既にやっていることをぜひ資料編につけていただいて、それに住まいということをかけ合わせて、ここを重点的にアピールしていくとかを加えたらどうか。この2ページだけを読むと表面をなでているぐらいだが、やっていることを両方重ね合わせればいい。

○幹事 全部網羅できるかわからないが、資料編に入れる。

○委員長 それは心配しなくても、国交副大臣と厚労大臣の協議会で、霞が関がつくったすばらしい表が1枚あって、全部縦横施策が分かれているが、対象者の属性と、それに対して最初るとき、入居した後何をやっていくかということが、個別切れ切れだが1枚によくまとまったマトリックスの表があるので、その世田谷バージョンがあればいい。

○委員 それがなかなかつけれない。

○幹事 この文章の中にとっているのは今調査している。この文言に盛り込みながら、資料編で入れさせていただく。

○委員 12、13ページあたりも関係してくるが、私は民間出身で、こういうワーディングが行政の資料にあるかどうかかわからないが、いつまでにやるというのは余り明確になっていない中で、例えば、スピード感を持って全てで対策に当たるとか、一言入ることは難し

いのか。

○幹事 委員会の提言なので、それを受けて区がレスポンスの仕方は考える。

○委員長 (7)をつくって、きちんとした行程表とスピード感のある対応という見出しで、ここで言ったことに対して目標設定とロードマップ、行程表をつくって達成をチェックする。よくあるのは、書いて終わりになっている。書かれたことがどのくらい達成できたのかとか、達成できなかったことの振り返りは民間企業では当たり前である。

○委員 PDCAがよく民間で言われている。

○委員長 もしよろしければ、(7)にそういうことが必要だと提言するのだったらいいのではないか。今は、どんなことでもきちんとロードマップ、成果目標をつくって、達成を見てフィードバックするという当たり前のことを提言の中に入れるということである。

○幹事 どういう目標をつくるかは別にして、この提言をいただいた後に、今期の委員会や、例えば2年後の委員会でも、節を見て報告する形の認識だと思う。例えば居住支援協議会は、今年度やってどういう達成があったかというのは、住宅委員会でもフィードバックするという認識になるかと思う。

○委員 8ページのⅢと12ページのⅣのワーディングがよくわからない。住宅確保要配慮者入居支援についてがⅢで、今後の取り組みやあり方についてがⅣである。言い方としては、世田谷区は過去からいろいろなことをやってきた。これを見ると15年前からやっている。Ⅲは、これまでの取り組みという大きな項目がまず出てこなければおかしい。それで実態がどうだ、やってきたことがこうだといっても、14年度から19年度までいきなり飛んでいる。これもやってきたことを書いて、一番大事なのは10、11ページ、そういうことを15年間やってきた課題がここに浮き彫りになっている。ここの課題の書きぶりも、読んでもよくわからない。まず、書きぶりを鮮明にさせていただいて、その課題について、解決策のトップは居住支援協議会をつくる。これは区と不動産部門と福祉部門の連携である。まずやってみることは、高齢者を中心に組んでみる。とりわけ独居老人が世田谷区の問題としてあるので、ここはさらに踏み込んでやっていく。もう1つは、居住支援協議会を

つくって地域を巻き込んでやっていく。これが大きな柱ではないか。そういう流れでいくと、すんなり入っていく。

○幹事 9ページの書きぶりが少し足りないかもしれないが、この間の世田谷区における取り組みとそれに対する課題に、ざっくりとここで触れるということがまずある。それを踏まえて、具体的に居住支援協議会を立ち上げたというところは、まさに今の視点である。まずは体制を組み、その上で住宅と福祉部門の連携と十何年来言っているが、なかなか具体的な連携が、どうも組織のはざままでいかないところがある。そこで居住支援協議会という動きがあって、今回つくったというところが大きな狙いになっている。その中では、それぞれの施策について、情報の共有がまずあって、その連携をとって、新たな仕組みが必要であれば仕組みをつくっていこうということと、世田谷区が取り組んでいる地域包括ケアとの連携もしながら、全体としてもう少しどうやっていくかというのが背景としてある。今〇〇委員が言われた書きぶりをもう少し深めた形で書いて、そういった流れのところにつなげる形にすることで少し対応もできると思うので、少し詰めさせていただく。

○委員長 皆さんからいただいた意見で、修正すべき点を確認する。まずⅢ、タイトルを「世田谷区における住宅確保要配慮者のこれまでの取り組み」という形にして、これは先ほどのこれからやらなければならないことと同じで、過去の実績を見て、何が問題で課題かというところをタイトルとして示す。

9ページは、平成14年度から平成19年度ということで、この間に大きなことがなかったのかもしれないが、もし落ちていることがあれば強化する。

10ページ、11ページが、今後の課題がもう少しシャープになるように、居住支援協議会がなぜ生まれたのか、高齢独居が中心、地域を巻き込んでいくことと、どうやっていろいろなところでその情報を共有し、新しい仕組みが要るのかどうか、連携をどう具体化していくかを、ここは指摘するということだと思うので、修文の仕方は私に預らせていただいて、事務局と相談してシャープにするということできかがか。

12ページ、(2)の居住支援協議会の支援対象と今後の展開手法だが、もう少しはつきり書くと皆さんがおっしゃっているように思ったので、上から3行目、「そのため、高齢単身世帯等を中心に先行して取り組み、その成果を踏まえて、段階的に事業を拡大していくことが必要である」というぐらい強く書いたらどうか。

(3)、(4)の指摘に関して、資料編できちんと載せるということだが、世田谷区の特に福祉部門で進めているソフトのことで、住まいサポートセンターとか、あるいは今回は地域の巻き込みということで、あんしんすこやかセンターの福祉の窓口から入ってきた相談の中で、住まいに関係することはサポートセンターにつなごうというあたりを、きょうの意見を含めて少し強化したい。ここの修文は一任いただければと思う。

(6)の周知方法と関係部門の情報共有については、ここに周知チラシ等という例示はあるが、きょうの意見では、多様な媒体や機会を通じてやっていかなければならないということで、これは十分とは言えないということに関しての例示なので、修文をして、そういうものを使ってやっていくということと、きょうの指摘では、区民向けの情報伝達とプロの間の情報伝達は分けて書いたほうが良いということなので、その辺を修文するというのでいかがか。

最後に(7)をつけて、いつまでにどういうふうに行っていくのかというスピード感ある対応、それから行程と成果のチェックということ、そういう見出しをつけて書き込む。

きょういただいたことで、何か意見、漏れはないか。

最後にもう1つ、14ページの「多様性の尊重」と住宅確保の支援ということの関連で、きょう、この文言が入ったことについての資料も用意しているとのことで、説明いただく。

○幹事 その前に1つだけ漏れた点として、12ページの先ほど議論いただいたところで、「将来的には他自治体で先例がみられるように、地域福祉のプラットフォーム」という書き方があって、本日ご欠席の〇〇委員から、例えば「地域福祉のコーディネート機能を持った」と入れてくださいという指摘があったので、了承いただければと思う。

○委員長 参考資料の1-1から1-4について説明を願う。

○幹事 今、区営住宅等の条例改正の審議を議会では継続しているが、区では、公営住宅入居の申込資格として、親族と事実婚までは含めているが、同性のカップルが対象となっていない。ただ、区の基本計画の中で、差別のない地域社会づくりの中では、LGBTを対象にしている。そういう基本姿勢の中で、条例改正をして、特典を与えるわけではないが対象とするということがあった。前回は区の基本計画からの説明をさせていただいたが、今日は、住宅の部門からの考え方の整理を報告させていただいて、若干のサジェスションをいただければと思う。

資料の1-1は、外務省のホームページからだが、国際人権（自由権）規約委員会での総括所見があって、9ページ29項、「婚姻したあるいは婚姻していない異性のカップルに対してのみ適用され、もって婚姻していない同性のカップルが公営住宅を賃借することを事実上妨げている」という指摘が国際人権規約委員会であった。資料1-2が、直接にここから国交省が通達を發したわけではないと思うが、23年5月に、地域の自主性を重んじるということで通達があった。これは公営住宅法の入居資格の関係ということで、同居親族要件の廃止を通達されている。入居者は親族に限られないという趣旨での通達と受けとめていただければと思う。

そういう住宅部門での流れがあり、前回の区のLGBT等の支援の取り組み等々の中で、資料の1-3は、〇〇委員の部門でも、住宅の団体の方に理解促進のお願いをしたことをお伝えしたが、区長に同性の当事者の方々が要望をしたときに、住宅問題がやはり1つの課題になっているという発言があり、それを引用している。

今回、より具体的に説明したいのが資料1-4である。今回の世田谷区営住宅管理条例の改正案の趣旨を示している。区営住宅については、ファミリー住宅や高齢者の借り上げがあるが、考え方は同じなので、1枚目の世田谷区営住宅管理条例改正案で説明したい。

先ほど申し上げた条例の改正案は、第5条が資格要件をうたっている。基本的には、区営住宅を使用することができる者は、同居しようとしている親族が対象である。親族に、

「婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情」、これが事実婚の方で、ここまでを含めている形で今現在運用がなされている。

4として、「区長は、相当と認めるときは」というのは、実務的にチェック作業があり、それは規則に委任しているが、「区営住宅を使用しようとする者が現に同居して共同生活を営み、又は共同生活を営むため同居しようとする同性者を同居予定者とみなすことができる。」この条項を加えることによって申し込みができるようにする改正である。

区議会では、人権上、これ自体に反対ということではないが、区民への周知等をもう少し進めながらこれも進めるべきだという意見も踏まえて、今、継続的に審査して、近々議会でもご判断いただけるものということで事務局として取り組んでいる。

住宅施策の中での位置づけを補足説明させていただいた。

○委員長 今回の提言でも、同性カップルを含めた全ての区民に区営住宅についても門戸を開くということは評価したいと書いたが、関連して意見はあるか。

○委員 民間の賃貸住宅では、性的マイノリティーに家主側も仲介業者もそれほど差別的な感情はない。公営住宅と違って、前からルームシェア契約、2人に連帯して責任を負わせる契約で入ってもらっているケースは物すごくたくさんある。業者としても、2人の関係をそこまで追及して入居の申し込みを受けるといったケースはない。民間としては、もう以前からやっているので問題なかったが、一昨年、区長がわざわざ宅地建物取引業協会にいらして、LGBTの入居に関してお願いがあった。我々会員は、同性の入居は前からあることで、特別それは意識していないので、区営住宅は門戸を開いて、早く取り組んでもらいたい。民間ではとっくにやっていることなので、問題ないと思っている。

○委員 この提言が住宅確保要配慮者への支援のあり方という中でページが少し大きく、取ってつけたような感じがするのが気になっている。都営住宅では大きな3LDKぐらいに家族で昔は住んでいたが、今は1人という話が結構ある。世帯人数と住戸とのミスマッチは結構問題になっていて、そういう意味ではシェアで入られる。同性の婚姻関係のない方もシェアで民間は入れているわけで、今後、公的な住宅を有効に活用していくというこ

とであれば、例えばそういう方ではない高齢者の単身者が2人入るのもいいと思う。そういうことへ向けてまず一步踏み出したのかと私は拝見した。管理上、そんなに問題はない。普通に住んでいる。

○委員 ほかの居住者に対して迷惑かというのは、障害者とかが問題であって、マイノリティーで問題になったケースは会員の中から聞いたことはない。ルームシェアの場合は、家賃の滞納とかがあるが、関係が終われば1人で家賃を払っていけないから解約していく。大家、貸し主側としては全然問題ない。どういう関係であっても追及はしないし、門戸を開いている。

○委員長 区営住宅は今回入居できるが、逆に退去が問題かもしれない。ディボースして、大き目の住戸に残った場合。

○幹事 それは、同性でも異性でも同じである。

○幹事 民間の賃貸住宅においても、既に同性パートナーの方々が入居されていて、特段管理上でトラブルになっていないということで、区営住宅がある意味で差別的な部分があり、先ほど国の動きを紹介したが、特に入居の資格要件すら認めないという差別は問題だろうということで、民間で既にやっていることもあり、ある意味でスタートラインを合わせるということまではしっかり行政としてもやろうというのが今回の条例改正の趣旨である。

一方で、社会の中で同性パートナーを含む性的マイノリティーに対する理解度もしっかりと上げていかないと、仮にそういう方々が住んだときに、何らかの差別や偏見で見られるということも問題であり、その部分の取り組みも区として区民等に対して周知等を行いながら、そういった意識を高める取り組みをやりながら条例の改正もしていこうということで今取り組んでいる。きょういただいた意見を踏まえて、さらに整理をして、基本的なところはスタートラインを合わせるということで改正したい。また助言等をいただければありがたい。

○委員 同性カップルの証明書を発行されているが、賃貸を借りるときにそれを持ってく

る方はほとんどいない。区長にも申し上げたが、逆にそれを持ってきてオーナーに提出すると、ちょっと待つてと言われる。あえてそういう証明書を出すよりも、普通のルームシェアというほうが民間ではすんなり行く。医療関係は必要だろうが、住宅に関しては、証明書を持って部屋を借りに来る人はいないと思う。

○幹事 区の宣誓書については、証明書という扱いにはなっていない。そういう方々の思いを受けとめるということで宣誓をしていただき、それを受領したということで区長が受領書をお渡しする。そういった方々の気持ちをまず受けとめるというところに着目をしている。そういう一連の動きもあるので、条例改正については、いま一度取り組みを整理しながら対応したいと思う。当委員会でも助言をいただきたい。

○委員長 区営住宅の入居要件の条例改正については、この委員会としても積極的に応援したいという意見なので、よろしく願います。

2つ目のきょうの議題、報告事項に入る。マンション施策のあり方について、担当者から説明をお願いします。

○幹事 資料の2をお手元に用意いただき、世田谷区におけるマンション施策のあり方についてである。

先ほどの提言も前期という言い方で混乱させてしまっていて申しわけない。皆様の任期が昨年7月から2年間ということで、あと1年の中でマンション施策をどうするかについて新たに7月から始めたいということで、その準備の前振りのアナウンスとして資料を用意した。国の動き、都の動き、あるいはこの住宅委員会でも議論した部分があるので、2の検討の背景に5つほど出した部分についての資料である。平成16年5月に、住宅委員会でもマンション対策について答申をした。そういう資料なので、後ほど確認いただきたい。

3、検討の視点は、これまでの住宅委員会の検討と、今回、マンション実態調査を行い、最終的に本ができる状態なので、その報告をまずさせていただく。マンション交流会も実施している。

4、今後の検討の方向性としては、これまでの他自治体の実例を踏まえながら、この施

策について区の役割、区民の役割、その整理、あるいは基本的な考え方、マンション組合についてどういう対応をしていくのか、そういうものを踏まえて、支援策や施策の全体について提言いただければと考えての事務局としての検討項目である。

本日、これ以外にこういう検討項目があれば、示唆いただきたいという資料なので、よろしく願います。

○委員長 次回から世田谷区におけるマンション施策のあり方について検討していきたい。資料2の一番下に①から⑥を今回検討したいということで項目が上がっているが、この項目以外に、あるいはこの項目そのものについて意見はいかがか。

○委員 民泊も加えられないのか。

○幹事 世田谷区では今、民泊の検討委員会を立ち上げて、住宅委員からも委員に入っている。区としてはそこで検討を集中的にやる予定である。

○委員 今、分譲マンションでは、続々と民泊禁止の管理規約をどこのマンションでも入れているが、区分所有でないマンションに関しては、今後、法整備されれば当然可能になる。

○幹事 検討項目としてどう扱うかは、委員長とも相談したい。

○委員長 民泊問題もそうであるし、国交省の標準管理規約が去年の4月に出て、その中に、いわゆる暴力団等の反社会勢力については結構入っているが、民泊は入っていない。

○委員 個々の区分所有マンションで独自に入れていくしかない。

○委員 項目の追加ではないが、分譲と賃貸というのがマンションにはあるが、賃貸の割合がどれぐらいあるのかというのが資料を見てもわからなかった。分譲マンションには、きちんとした管理組合があっといういろいろな実態調査ができると思うが、賃貸だけのマンションも結構あって、今現在、小規模の賃貸マンションみたいなものがどんどんふえている。そういう問題をどうやって取り上げるのかというのが、この資料を見る限りわからない。

○委員長 賃貸マンションと言っているが、本来は区分所有者で投資用マンションのよう

な形で、分譲マンションだが実態は全部賃貸されているというものもあるし、ワンオーナーで、世田谷ぐらいだと高級賃貸マンションのようにして、見かけ上は分譲のものと全く変わらないものもあって、今回どこまでを対象にするのかは大きな課題である。特に最近投資用マンションがすごくふえている。

○委員 マンション交流会は、2年間の準備期間を置いて、ことしの3月31日に活動が丸5年経過した。今、新たに規約を改正して、会員要件の見直しや、マンション居住者の要望を施策にいかん反映していくかということに取り組んでいこうとしている。ただ、区も、戸建て住宅と、コンクリート住宅ということで集合住宅という捉え方である。何とかハウスメーカーの少し毛の生えたアパートと、1棟全部がワンルーム賃貸・投資用、それから分譲マンションを投資目的で買って貸し出ししているものがあるが、その辺の実態が把握できていないと思う。

きめ細かな施策を打っていくには、その辺の実態をつかまなければならない。分譲マンションの数は4800棟強あって、1世帯当たり1.99人だと言われても、マンション区分所有者が何人いて生活居住者が何人いるかというのは、12万人から16万人、世田谷の人口89万人の3分の1強、1棟当たり大体30世帯で、ほかの中央、港に比べると世田谷は少ない。その辺をきちんと分析していかないと、大きな根幹でくくっても、マンション住民に対するきめ細かなサービスの提供、マンションライフの提供は非常に難しい問題だと思う。1年間やってきて、それを実感している。

○委員 事前に配付いただいた資料の中ではそれが読み込めない。この対策を考えるときに、今回、実態調査をされたというので、その実態調査の数字の分析をそういう意味からも突っ込んでほしい。

○幹事 いきなり他自治体の事例を踏まえてということではなくて、今回、居住支援もそうだが、次回スタート時点にはエビデンスの部分を、今の賃貸のどこに焦点を当てるのかも踏まえて整理させていただく。

民泊については、大項目にはならないが、どういう分野の中で小項目になるか、それも

委員長も含めて整理するとか、そういう作業は準備したい。

○委員長 まさに今の実態調査のところであるが、耐震性の問題で、世田谷は旧々耐震がある可能性がある。それから旧耐震の問題がある。もう1つは、既存不適格マンション。法改正がされて、建てかえとかをしようと思ってももとのとおりに建てられない。逆に公的な分譲で広いところなら等価交換とか、世田谷は結構人気があるところなので、容積、建蔽が余っているところだとそういう可能性はあるが、これからは既存不適格の問題がある。

○委員 また高さとかの規制が厳しくなる。

○委員 私は今、世田谷区の耐震診断を、木造と非木造もNPOでやっている。世田谷区は、マンションの投資物件は余りなかったが、最近投資物件が多くなっている感じがする。この間行った明大前の耐震診断では、旧耐震マンションの居住者は大体80歳ぐらいで、40代でマンションを買われた人が多い。それが世田谷区らしさというか、すごく難しい問題がある。

私の近くは今、二子玉川とって大きな高層が何棟もあるが、夜中に見てもライトがついていなかったりしているので、投資物件が特に高層階は多いかと感じる。世田谷区についてはいろいろ今後難しい問題も出てくると思う。

○委員 耐震診断自体もやらないマンションもある。

○委員 世田谷区は、その明大前もそうだったが、建物自体が既存不適格になっている。容積率が300%から200%になっていて、絶対建て替えできないので、それで耐震診断に来た。こういう例が結構ある。

○委員 国は建てかえを推奨しているが、おっしゃるように容積率が厳しくなって建てかえができない。なおかつ、建物の経年劣化とともに入居者が高齢化している。その辺を踏まえて、いかにマンションを長くもたせるか。

大規模修繕工事がマンションにはついて回るが、管理費修繕積立金の積み立て不足がある。分譲ディベロッパーは30年計画しか見ていないので、40年、50年、60年マンションで

は、必ず資金ショートする。半分が年金生活者になるから、1万円上げようかという、なかなか可決できない。これから20年、30年の将来を見たらそういうことになるので、早目に手を打っていかないといけない。

○委員 旧耐震の建物は35年たってしまった。

○幹事 平成28年にマンション実態調査をやって、分譲と賃貸を対象にしているので、○委員が言われた形で資料のデータをもう少し整理する。今言われた傾向がデータで出てきているので、委員長とも相談して、その素材をなるべく次回までにそろえる。

○委員長 マンションについては、①からスタートする前に、まず事実関係をきちんと把握し、その事実関係に基づいてどこにフォーカスして検討していくのかというスタートラインを皆さんできちんと焦点を据えて、もう既にいろいろ活発な意見をいただいているので、ここも世田谷らしいソリューションをぜひ目指したい。次回以降、ぜひ引き続き協力をお願いします。

本日のメインの議題の、就任以来議論していただいた住宅要配慮者に関する提言については、きょうの皆さんの意見を入れさせていただいて、事務局ともよく相談した上、完成させたいと思う。完成した原稿については、皆様方にメールなどで必ず確認していただくようにするので、ぜひ厳しい目でこれでよろしいかどうかを見てほしい。区長の予定が詰まっていて、今月の19日に提言せよと言われているのであと9日間しかないが、的を絞った意見をいただいたので、修正を早くして、確認していただいて提出したい。きょうは欠席だが、副委員長も同席していただく。それから、マンションの件をぜひよろしくをお願いします。

最後に連絡事項をお願いします。

○幹事 次回は、新しいテーマであるマンションのスタートラインということで、7月18日火曜日の10時から、区役所の第1庁舎5階の庁議室で開催する。よろしくをお願いします。

○委員長 以上で閉会する。

午前11時43分閉会