第１３３回　世田谷区住宅委員会　会議録

■日時　令和３年１０月２８日（木）１３：２９～１５：３６

■場所　世田谷文化生活情報センター　生活工房セミナールームＡ・Ｂ

■出席者　委員１２人、幹事９人

■議題　（１）お部屋探しサポートの現状について

（２）区の現状・住宅確保要配慮者のニーズ

（３）居住支援の施策について

（４）その他

午後１時29分開会

○幹事　第133回世田谷区住宅委員会を開会する。

　開会に当たり、副区長より挨拶する。

○副区長　本日は、お忙しい中、御出席いただき感謝する。

　前回の住宅委員会は８月31日で、ちょうどコロナの感染の第５波のピークのときで、都内では5000人を超え、世田谷区でも１日当たり300人から350人の感染者がおり、保健所の限界を超えそうだった時期であった。現在は第５波は収束に向かい、都内でも50人未満、世田谷区内でも数人、日によってはゼロとなってきている。しかし、第６波もあるだろうということで、第５波の中で大分組織、陣容、民間への業務委託を拡大したが、その体制は縮小せずに頑張っていく。さらに、12月からは第３回目のワクチン接種が開始される見込みであるため、その準備も引き続き進めている。

　先日、保健所長と今のタイミングで第５波を振り返る議論をしたが、保健所長の感想としては、いわゆる通常の役所業務とフェーズが違って、24時間365日体制が必要となったという意味では、災害時の対応を想定したこと。これは鳥インフルエンザ等が結構あって、マニュアルを作ってきたが、全くフェーズが違うため、抜本的な見直しが課題だと感じたとも言われた。そういう意味では、今回のコロナ禍は大分私たちにいろいろな課題を突きつけたと思っている。

　一方で、今日は住宅の話であるが、厚労省の所管は違うが、居住確保困難者への給付金事業も社会福祉協議会で実施した。受給者の多くが20代から30代の若者であり、一定の収入を得て一定の水準以上の住宅に住んでいた方が、居住の継続が難しくなったという相談が非常に多かった。そういう意味では、先ほど災害時という話を申し上げたが、フェーズによって様々な住居対策があると感じた。

　本日の住宅委員会では、住宅整備方針の３つの重点テーマの１つである住宅確保要配慮者の居住支援をテーマに議論していただく。資料が多く、前回分かりづらい部分もあったかと思うが、できるだけ説明はコンパクトにして意見をいただきたい。

○幹事　初めに、事務局より出席状況の報告、資料確認、オンライン併用に伴うお願いがある。

○事務局　本日は委員１名から欠席の連絡、委員１名からは少し遅れてＺｏｏｍでの参加の報告があった。会場での出席が６名、オンラインでの出席が６名、出席委員は12名で、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。

　次に、事前に電子メールと郵送で送った資料を確認する。

〔　資料確認　〕

○事務局　本日は集合形式とオンラインを併用して開催する。会場の画像と音声をオンライン出席委員と共有しながら進める。会場参加者とオンライン出席者が場を共有して発言するため、発言を希望する方は挙手または発言したい旨を発声願いたい。また、画面では発言者の顔が確認しづらい可能性もあるので、発言の際は名前をお願いするとともに、会場内では必ずマイクを使用してほしい。

　オンラインで参加の方は、生活音が入らないよう、発言以外は音声をミュート設定にしていただくよう御協力をお願いする。

　書類や音声等の不備は職員への声がけ、またはチャットにて報告をお願いする。

○幹事　これ以降の委員会進行は委員長にお願いする。

○委員長　本日はお集まりいただき感謝する。

　今日は、施策についてが議題(3)にあるように、できればアイデアや形が見えてくればと思っている。

　まず最初に、前回の振り返りと、各委員にお願いした意見シートについて報告願う。

○幹事　前回の第132回では、世田谷区の地域ごとの状況として、65歳以上の高齢者のみの世帯や高齢者単身世帯の割合、民間賃貸住宅の割合、家賃６万円以下の賃貸住宅の空き状況について説明した。また、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ入居するまでと、入居後の支援についても、主な困り事を中心に世田谷区や他自治体の取組事例を紹介させていただいた。地域ごとの状況や事例を参考に、アセスメントと支援プランの提示から死後事務設計まで、各支援の想定手法や効果等を提示して、世田谷区が今後取り組む居住支援として施策案を提示し、御議論いただいた。

　続いて、各委員からいただいた意見や具体的施策について説明する。束になっている第132回世田谷区住宅委員会意見シートを御覧願いたい。

　委員長からは、区内の住宅確保要配慮者の世帯数をどの程度と想定するのか、相談できていない要配慮者が多いのではないか、専門的なコーディネーターの存在が重要だという意見、委員１名からは、利用者はもちろん、家主に伝わる事例の発信ということでは、情報の発信方法について意見をいただいている。

　委員１名からは、香川県の社会福祉協議会の取組事例、入居者債務保証モデル事業の紹介や、アセスメントから物件探しにつながる専門家としてソーシャルワーカーのほうが適任ではないかという意見。

　委員１名からは、見守りとプライバシー上の制約は表裏一体である、見守りが当事者の生活の質向上に資するかを見極めてほしいということを含めて意見をいただいた。

　委員１名からは、世田谷区では条例に規定はなく実施している項目もあるが、川崎市の住宅条例には、高齢者等であることをもって民間賃貸住宅への入居機会の制約や居住の安定が損なわれることがあってはならないと規定し、これがあったときには関係者から事情を聞き、必要な協力、改善を求めておくこと、また、行政側としては、公社その他関係機関に協力を求めるとともに、入居に関する情報の提供、保証制度の整備、安定的な居住継続支援制度の整備等の施策を務めることが規定されていることや、フランスの事例の情報提供、開発余地を考慮した予測が必要なのではないかという意見をいただいた。

　委員１名からは、家賃６万円以下の民間賃貸住宅の空き家をセーフティネット住宅の登録へ誘導し、登録住宅を専用住宅へ誘導すること、誘導の方法についても意見をいただいた。また、その他で、住宅は基本的な人権の１つである国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であり、住宅確保要配慮者の居住安定には行政が最大の努力を行うこと。一方で、民間賃貸住宅の経営者が自己の財産を活用して正当な経済活動を自由に行う権利も、基本的人権として尊重されるべきであることから、これらを踏まえて、オーナーに住宅確保要配慮者を受け入れてもらうための施策を行うことが行政の役割という意見をいただいた。

　具体的な施策案については、委員１名からオーナーに理解してもらうために好事例を紹介する案をいただいたり、委員１名からは住宅セーフティネット制度を推進するための施策の提案をいただいた。

　前回の振り返りと委員会の意見シートについては以上である。

○委員長　何か追加してあるか。

○委員　１点だけ、前回の議論の中で事実認識として気になる点があったので補足したい。

　意見シートには書けなかった部分であるが、住宅は基本的人権だということが法律に書いていないのではないかという指摘が、前回、委員からあったが憲法25条に健康で文化的な最低限度の生活を営む権利が基本的人権の１つとして位置づけられており、これはよく知られている。一方、住生活基本法の中で、住宅が国民の健康で文化的な生活の基盤であること、そして、それに鑑みて、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図ることが基本理念として位置づけられている。さらに、住宅セーフティネット法に基づき国土交通大臣が定めている基本的方針の中でも、住宅が国民の健康で文化的な生活の基盤であることが明記されている。したがって、これらを併せ読めば、住宅は基本的人権の１つである、健康で文化的な生活の基盤であることが法律の枠組みの中でも明確になっている。

　もう１つは、先ほど紹介いただいたように、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保は極めて重要なテーマであるが、民間の賃貸住宅を経営される方が自己の財産を活用して正当な経済活動を自由に行う権利もまた基本的人権の一つとして尊重すべきで、両者のバランスをいかに取り、いかに調整していくかというところに行政の役割があり、そしてまた、この委員会の役割がある。

　最後に、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の関係についてであるが、これもセーフティネット法の中で、公営住宅の的確な供給に加えて、ＵＲや公社等の公的賃貸住宅の供給、民間の賃貸住宅への円滑な入居支援、そういったことを組み合わせて、重層的で柔軟な住宅セーフティネットの構築を図っていくことが考え方として位置づけられている。したがって世田谷区を含めた各自治体で、公営住宅をはじめとした公的な賃貸住宅、そして民間賃貸住宅、これらを両輪として進められていると考えている。こうした認識を補足させていただきたい。

○委員長　当然、住宅のことを考えている場所なので、皆さんで共有して、それが前提だということを確認してくださったと思うので、よろしくお願いする。

○委員　この内容を踏まえた意見であるが、委員から若い人を巻き込んだ情報発信という言葉があったので、そこに関連して述べたい。

　巻き込んだというときに、まちづくりと言われると多くあるのが、役所や運営者側の目線の中で、どう若い人を利用するかという形が多いが、そうではなく、そこから踏み込んで、若い人と共創するほうに踏み込んだスタンスでの巻き込み方をしてほしい。行政側が出したい方向性を置いて、そこに意見を欲しいという入れ込み方による若い人も巻き込むというのは、肌感覚としては世田谷区がというよりもあるので、そうではなくて、一緒に作っていくスタンスで、まちづくり論というよりも、アーバニズムであったりコミュニティー論のような方向性の視野も含んだ在り方をしてほしい。私は一応、若い人に含まれると思うので、そこからの要望としてさせていただく。

○委員長　また後で、何をやっていくかという議論をできればと思うので、次に進めたい。

　今日は議事に沿っていくと、お部屋探しサポートの現状について。実際にこの間も資料を見せていただいたが、現状を確認していきたい。

　本日は、話を伺った後で、具体的に何が事業としてやっていけるのか、施策としてあるのかというアイデアを、今の委員の提案等を含めて考えていきたい。

　次第１、お部屋探しサポートの現状について説明願う。

○幹事　第131回でお部屋探しサポートの相談者属性、種別、年齢、転居理由、提供率等、分析を説明した。前回の132回でもお部屋探しサポートに関する質問をいただいているため、世田谷区で入居支援のメインとなる事業でもある、お部屋探しサポートのスキーム、実際の成約、不成約等の相談事例を基に現状を話していただき、改めて区へ、お部屋探しサポートの相談に来られる方のイメージを具体化してほしいということで、本日、お部屋探しサポート事業の委託先であるトラストまちづくりの担当係長に説明をお願いしている。

○係長　一般財団法人世田谷トラストまちづくりにて住まいサポートセンターの係長をしている。

　お部屋探しサポートの現状について資料１－１を見ながら説明する。

　お部屋探しサポート事業の成約までの流れを図にしたものである。住まいサポートセンターは、世田谷区からの受託事業で住まいに関する総合相談となっており、主な事業は、専門家へ相談できる住宅相談と、要配慮者の区内転居を支えるお部屋探しサポート事業となる。

　お部屋探し事業については、令和２年度、お部屋探しサポート事業の問合せは1313件である。お部屋探しの相談を受け、初めての転居の方もいるため、転居の流れや費用、タイミング等、それぞれの事情を聞きながらアドバイスしていく。その際、転居の前に別の支援が必要な方に対して福祉所管や支援者へつないだり連携をしながらお部屋探しサポートの予約へと進む。

　お部屋探しサポート当日、令和２年度の相談件数は279件である。属性内訳は、高齢者183件、身体障害者29件、精神障害者54件、ひとり親12件、外国人１件となっている。居住支援課または各総合支所で対面で１時間、協定を結んでいる不動産店団体の相談員に希望条件を伝え、内見可能な物件を探していく。利用者の46％は生活保護受給者で、月収10万円以下と合わせると64％の利用者が、低所得で安い家賃を望んで探しに来ている。

　当日、利用者の希望条件を物件検索し、要望に沿う物件があったときに先方へ問合せをする。当日の物件提供があった場合、利用者の年齢や生保などの情報を伝え、内見契約は可能かを聞き、結果、内見の約束ができたものが106件となる。その後、相談員の協力で内見をし、利用者が気に入れば契約申込み、要望と合わなければキャンセルと進む。キャンセルする理由は、実際物件を見に行って、段差や階段、場所、間取り、日照などを理由に利用者から断ることが多い。また、利用者が契約申込みをしても、そこから保証会社の審査で通らない場合もある。無事審査を通過後、契約し、入居が完了して、やっと直接契約とカウントしている。それが左の一番下の契約（直接契約）となる。

　入居完了まで数か月から、人によっては数年かかることがあるため、相談件数と同数になることはないが、参考に、令和２年度中に把握している直接入居の契約は28件である。おおむね例年、十数％が直接入居での契約となっている。

　右のほうの当日の後、当日物件提供なしの説明である。こちらは逆に、１時間のお部屋探しサポートでの物件検索で提供できる物件がなかった、未提供数の173件の理由について主なものを横に記している。物件は出たが、家主側に年齢等を理由に断られたのが４割ほど、相談者側の希望が地域限定だったり、希望家賃が低かったり、求める広さがなかったり、相談者都合により提供できなかったのが２割程度、転居するタイミングではなくて、物件があるかどうかの相場確認的なものであったのが２割程度となっている。

　物件提供がなかった場合、その下のお部屋探しサポート相談員による物件の継続紹介、または他店への相談、公営住宅などに申込みというように継続紹介をしていく。物件提供が当日できなくても、引き続き転居を望む方は継続的にフォローをしていき、様々な形で契約へと進む。利用者への継続的な状況伺いや相談継続により、後日転居を確認できたものを間接入居としている。令和２年度中に把握した間接入居は115件である。

　お部屋探しサポートは年度内３回の利用が可能で、必要な方は複数回利用している。

　こちらは、お部屋探しサポート事業の契約までの流れになる。

　次に、実際の事例を基に説明していく。資料１－２を御覧願いたい。①から④は成約事例、⑤から⑦は不成約事例となる。①と②は成約の中でも、お部屋探しサポートの１時間の物件検索で内見可能物件があり、そこを内見し、申込みし、審査通過後に契約した直接成約となっている。

　まず、①のケースは、よくある一般的なケースである。高齢になり身体的にきつくなったため、２階から１階の物件を探す相談は多く受け付けている。しかしながら、１階で家賃の低い物件は数も少なく、地域を絞り過ぎると一度では見つけられない。この方の場合、初回利用時に物件提供はできたが、退去期限はなく、時期をずらして２回目に希望地域を広げることで受入れ可能な物件を見つけた。80歳代の高齢であるが、タイミングによっては望む条件で転居先を見つけることは可能である。

　②のケースは、40歳代の、戸籍上は男性でＬＧＢＴＱの方である。退去期限もあり、生保でもあるため、お部屋探しサポートで相談に乗りながらのお部屋探しとなった。初回は物件内見まで進むも、相談者から物件の周辺環境が気になるということでキャンセル。退去期限も迫っているので、即、２回目の利用となり、再び物件提供はできたものの、保証会社の審査で落ちてしまい、少し相談者の気持ちも落ちてしまった。保証会社は複数あり、それぞれの審査基準があるため、審査落ちの原因は分からない。相談者にも他の保証会社なら大丈夫なときもあり、不動産店が使っている保証会社も複数あり、今回と違う保証会社であれば転居が十分可能であることを説明し、３度目の利用へとつなげた。３回目の利用時は、あえて物件を絞らず３件を内見し、保証会社の審査も相談員に前回の審査落ちの件を考慮しながら申込みしてもらった。２件は保証会社の審査に落ちるも、１件で審査を通過し、契約に至った。住宅確保要配慮者のお部屋探しは根気よく受入れ可能な物件を見つけていくしかないが、転居期限まで諦めずに探したことで直接入居という結果につながった。

　次に、③と④。こちらは間接入居の事例となる。

　③の場合、相談された時点で退去期限まで２か月を切っており、転居地域や家賃の目安も定まっておらず、お部屋探しサポートの１時間では物件提供に至らなかった。しかし、様々な相談に乗りながら転居先の要望を固め、参考に検索した間取り図のコピーと協力不動産店リストを渡した。後日、相談者自らが協力不動産店を訪問し、無事転居先を見つけた。転居への条件整理と協力不動産店の協力により、間接入居へとつながったケースである。

　④の方は、30代の男性、精神障害があり、生活保護で福祉施設からの独立と、なかなか難しいケースである。また、相談者の転居先希望地域がかなり限定されており、音への問題もあり、木造住宅が不可なので、２回お部屋探しサポートを利用したが、物件提供はできなかった。世田谷区内で生活保護の住居費５万3700円で、木造以外の住戸を探すのは容易ではない。しかしながら、２回相談に乗る中で相談者自身が物件の探し方を心得ていき、相談者自らが希望地域の不動産店を回ることで物件を見つけ、契約に至った。

　⑤と⑥と⑦は、残念ながら不成約の事例になる。

　⑤のケースでは、大家からアパート取壊しを理由に出ていってほしいと言われていたが、通知等は行われておらず、口頭で言われたのでお部屋を探してみるとの利用であった。通常、家主都合の立退きであれば転居費用等も交渉できるので、アドバイスをしたが、大家からは、とにかく出ていってほしいと言われるにとどまったとのこと。現住居の家賃が３万円以下で、年金と少額の給与では大幅に家賃を上げることもできず、４万5000円ぐらいまでなら生活ができるということで、部屋を探したが見つからなかった。仮に現住所を出た場合、生活で困窮することは想像できるので、生活支援課への相談も進めたが、相談者は支援されることを望まなかった。高齢で生活保護にも頼らずに生活している低所得の方は、実際入居可能な物件を見つけるのが非常に難しい現状がある。この方は転居を諦めてしまったが、必要なときに相談に乗れるようにしている。

　⑥の80歳代の御夫婦のケースでは、今の家賃を今後も負担していけるか、そもそも80歳を超えて民間の賃貸住宅は貸してもらえるのだろうかという不安から、お部屋探しサポートの利用となった。緊急性はなく、相場確認的な利用となるが、相談員に転居についていろいろなアドバイスをもらい、参考物件なども持ち帰った。行政の行っているお部屋探しサポートを有効に活用していただいたケースである。

　⑦のケースは、障害のある親子で、家賃を下げたいと利用してきたケースである。民間のお部屋を探すのが、お部屋探しサポートで常に受入れ可能な物件があるわけではないと説明をしているが、障害者用の住戸などが用意されていることを期待して利用してくる方もいる。予約の段階で相談に乗りながら説明をしているが、世田谷区内では、金額や広さの面で公営住宅並みを求める利用者の要望には応えられないのが現実である。

　ここに挙げた事例は、令和２年度に成約確認できたほんの一部となる。相談者にはそれぞれ希望する条件があり、そのタイミングで出てくる物件も様々である。お部屋探しの緊急性も様々であるが、利用者の４割ほどは退去期限をこちらに伝えながらのお部屋探しとなる。

　以上、お部屋探しサポートの現状についての説明である。

○委員長　前回はデータを少し説明していただいたが、事例があると、個別性や大変なポイントがあり、場合によっては大変そうでも意外と粘ったら見つかった等、お部屋探しサポートをされていて大変なこともあったのではないかと思う。

　今の説明に対して質問、意見はあるか。

○委員　大変参考になる説明であった。相当個別事例によると思うが、２つ、一般論として教えてほしい。

　１つは、高齢者が転居する際、希望地域はどのぐらいの範囲で探すのか。同じ町丁目ぐらいなのか、小学校学区ぐらいなのか、区の中で幾つかのエリアに区分されていると思うが、そのエリアぐらいなのか、世田谷区ならいいということなのか。どのぐらいの範囲が多いのか。

　２点目は、立退きの事例が今回幾つかあるが、私も個別に事例を知っているわけではないが、立退きの場合は、100万円、200万円といった水準の、かなりの立退き料を頂けると思う。そのお金を使って何か支援できることはないかと思ったが、その辺の一般論について教えてほしい。

○係長　１番目であるが、高齢の方に限らず、お部屋探しサポートを利用している方の傾向であるが、利用者の４割程度が生活保護の受給者であるため、まず、生活保護の担当地域を移る場合には生活支援課の許可が要るので、まず担当地域で探すのが生活保護の方の場合にはある。また、高齢の方だと、通院している病院の通いやすいところ、また、コミュニティーのなじんでいるところで同じように生活をしたいと望まれる方が一番多い。

　２番目の立退きであるが、令和２年度の279件のうち、立退きを理由にお部屋探しサポートを利用した方は131件であった。ただ、相談者が立退きと言っていても、一言、家主側理由の立退きの場合もあれば、定期借家契約の期限、もしくは施設の退去等、期限が決められていての立退きと表現している場合もある。家主側の都合で退去する場合には、当然、立退き料等の話も出てくるが、実際には次への転居先の初期費用を負担するのが一般的な場合で、お部屋探しサポートを利用する方は、５万円、６万円の月額費用のところに住んでいるので、転居先の費用は大体50万円あれば足りる。こちらの費用は負担するので退去してほしいという通知を頂くのが一般的である。立退き料の通知をもらっていると、転居先を探すときに次の不動産会社に、立退き料でこれだけ初期費用もあると約束ができるので見つけやすいという利点はある。

○委員　大変参考になった。

　手を挙げている方がいるが、追加でお聞かせ願いたい。生保の担当地域は世田谷区は幾つに分かれるのか。

○係長　世田谷の行政区分の５支所で分かれている。

○委員　専門家が相談に乗られるとのことであるが、立退きのときにもう少し交渉の余地があるということを、例えば弁護士がアドバイスをするようなこともあるのか。

○係長　お部屋探しサポートの受付自体は私たちの住まいサポートセンターで行っている。一般的なアドバイスに関しては職員のほうで、立退きの際の交渉や、一般的にはこういうものがもらえる、もしくは通知をもらってから探したほうが探しやすいというアドバイスは行っている。弁護士等は、何かもめているような形で相談を望む場合には、もう１つ、住宅相談という専門家に相談できるところがあるので、そちらの紹介はすることがある。

○委員　大変よく理解できた。

○委員　非常に分かりやすい説明に感謝する。かなり具体的に想像できた。

　生活支援課の領域を超えた支援の枠組みはどれぐらい続いているのかという話を聞きたい。例えばイメージするのだと、玉川病院に通院されている方の場合、もしかしたら狛江市のほうが利用しやすい条件もあるかもしれないといったときに、例えば世田谷区の生活支援課から狛江市に移って、そこで担当も切り替えて、そこに住まわれるといったような、行政区分や５つの地域を超えるような枠組みについて、どの程度検討しているか。

○係長　住まいサポートセンターのお部屋探し事業については、資料１－１にあるように、受け付けした段階で福祉所管と連絡を取り、その方が望む転居について相談をしている。生活保護の方に関しては、担当者、担当地域のケースワーカーと連絡を取って、転居が相談者の望むものなのか、行政で転居を指導しているのかは確認をしている。

　移管と言うが、玉川地域から例えば世田谷区内での地域を変わる場合、世田谷地域に移る、北沢地域に変わるような場合も、当然許可というか、地域を移るのを認めるのは生活支援課の担当者が考えるので、相談者が望んでいれば、こちらからその情報を渡した上で、どのように判断するか、結果を待ってお部屋探しにつなげている。

○委員　今のところで、世田谷区内の話は分かったが、例えば玉川病院だったら狛江市のほうが行きやすいとか、そういうことは可能なのか。関連法がある話かもしれないが、そこも教えてほしい。

○係長　お部屋探し事業に関して言うと、区内転居を目指す事業であるため、他地域へのお部屋探しはこちらではできないが、生活支援課もしくは担当者で判断はしていただいて、もしほかを探すのであれば、区の制度としては協力店に依頼して探していただく形になると思う。

○委員　そのことを踏まえてであるが、恐らく利用者と担当者の間に情報が非対称性というか、行政側はかなり情報を多く持っている状況での望む地域があるので、そこに関しての情報量の差を埋め合わせる形の相談がうまくできないものかと、今聞きながら思っていた。

○委員　すごくリアルで、こんなことになっているのだということが分かる情報提供で、いろいろと考えるところがあった。

　相談を受けて、現地に行って断られたりするところに、どんな方が関与しているのかを知りたい。私が学生時代に探したときは、不動産屋と一緒に内見して、その場で条件を言われて、マル・バツみたいな感じで断ることが多かったが、例えば大家がどのように関与してくるのか、あるいは、ケースワーカーが一緒に行って、この人は大丈夫だからということをその場で説明もしたり、あるいは、その場合、何らかのコミュニケーションを組み立てて、みんなが納得していくようなことができているのか。

○係長　お部屋探しサポートの私たちの関わり方としては、今日も来ていただいている宅建さんや協力不動産店に問合せをしていただいているので、実際どういう断り方をされているかまで直接は受けていないが、大家か管理会社が問合せがあったことに対して断る、断らないを決めている。その基準は、どこを判断基準にしているかは、正直言うと、はっきりしたことは分からない。しかし、こちらとしては、70代の単身の方で生活保護でという、ある程度の情報を与えたことによって、その方だったらいい、悪いという辺は大家、管理会社側で判断している。リスクとの兼合いだとは思うが、断られるときも、大家が断ったのか管理会社が断ったのかは、はっきりしない。

　また、先ほども保証会社の審査で落ちたというのもあったが、保証会社の審査についても、審査項目の開示はしていないので、どういう理由で落ちたのか分からない。最近断られるケースとして多いのは、申込みしても保証会社の審査で落ちたということで断られることが多い。そうなると、実際どこの判断で、何が理由で断られたかは判別することは難しい。

○委員　私たちの立場というか、そちらの立場にしても、成約事例をどう増やしたらいいか、どこを改善したらいいのか考えていたが、そこのコミュニケーションが誰が見ても公正な感じで組み立てられて、かつ、みんなが誤解をしていないというように組み立てるのがとても大事な気がした。

　もし係長のほうで、例えばすごく理不尽なケース、あまりにも理不尽に断られてしまって、これはまずいというケースがあったら教えてほしい。

○係長　実際に自分のほうに断りがあるわけではないので、相談者から聞く話でしかないが、実際に内見に進む、もしくは契約可能だということで部屋を見に行っている。その前に断られるときは断られる。しかし、実際に物件を見に行って、契約申込みをして、そこで断られると、相談者としてはかなりショックだという話は聞くし、断られるときも、仕方のない理由の場合もあるかもしれない。要は、何件も申込みを受付中の状態なので、二、三人見ていて、その方が申込みを迷っているうちに、ほかの方が成約していたケースもある。ただ、相談者へ、ここは契約できなかった、先に申込みが入ったのだと言っても、伝え方によっては、見に行ったのに断られたということで、かなりショックを受ける方はいる。

○委員　所属が宅建協会なので、現場の声を申し上げたい。

　実際にお部屋探しサポートで私の店も登録して実施している。相談者が断られるのは大体内見の前で、実際に内見に行って断るのは相談者である。この部屋は日当たりが悪い、狭い、古過ぎるのでやめようということで、また物件を探す。したがって、実際に見に行って、オーケーだと言った場合に最終審査があり、そこで保証会社の審査が通らない。そのようなケースで、この物件は駄目だったという形で、今、係長が言われたように、どういう理由で保証会社の審査が通らないのかは私どもでも分からない。

　我々側からすると、ケースワーカーも、相談者にもっと言うことを聞かなければ駄目だとか、いろいろ言ってくださっているが、年配になってくるとわがままが非常に多くなり、若い方の部屋を探すのとは全然違う。

○委員長　内見まで行けば割とということも分かったので、今後やり方を考えていくことと、ケースワーカーといらっしゃると大分違うということなので、こういうやり方も経験を基に考えていきたい。係長の話を聞いて共有すると見方が変わってくるし、取り組まなければいけないポイントが見えてくる。

　次に、居住支援の施策についての手前で、区の現状、住宅確保要配慮者がどういう状況なのか、把握した上で考えてみるために(2)を説明願う。

○幹事　送付した資料はお目通しいただいている前提で、第131回からの議論の流れと、資料２－１から２－４の資料の概要を説明する。本日席上に配付したＡ３判の追加資料、オンライン参加の方には、昨日、17時前後に送信した追加資料で説明する。

　今年度は、第131回で世田谷区第四次住宅整備方針重点政策のまとめ、住宅確保要配慮者の現状、居住支援協議会の活動、お部屋探しサポートの事業の分析等を説明した。132回では、世田谷区の地域ごとの現状、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ入居するまでと入居後の支援、これに基づいて、今後の居住支援の流れについての提案を議論していただいた。

　この議論の中で、住宅確保要配慮者の入居を促進するためには、アセスメントやオーナーへのインセンティブが必要であり、孤独死、残置物、原状回復、家賃滞納も含めたリスクの軽減の仕組みとして、入居後の見守りから支援から死後事務設計が有効である。ただ、アセスメントから死後事務設計までを福祉所管等や、実際には社会福祉協議会など、こちらとの連携による支援の仕組みを提案させていただいたところである。

　前回も委員から質問で、ニーズについて確認があったため、今回資料２－１から２－４を作成した。表の中心あたりになるが、資料２－１は住宅確保要配慮者のニーズ把握をするために、世田谷区の世帯、性別、収入、住宅状況と世帯属性別の将来推計を行った。世田谷区の属性を見ると、高齢者単身が最も多く、うち８割が年収300万円未満である。住宅状況を見ると、全体の３割が民間賃貸住宅に住んでいる状況がうかがえる。

　また、属性別世帯数は国土技術政策総合研究所の住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムを使用した。プログラムには必要な統計データもあるので、データのあるものに関して配慮者の推計を行っている。2025年から2045年までの将来推計では、高齢者夫婦、ひとり親、外国人世帯などは、基本的には微増からほぼ横ばいである。高齢者単身世帯は年々増加しており、20年間で約5800世帯の増加となっている。これらの推計等から、住宅確保要配慮者全体への支援は行いつつ、特に高齢単身者への施策が必要なことがうかがえる。

　続いて、資料２－２である。資料は、住宅確保要配慮者が対象となる区営住宅申込者の状況分析となっている。分析の結果として、区営住宅に申し込む世帯の年収は200万円未満が約42％で、低所得の世帯が多いことが見える。現在の家賃が大体７万円から11万円の世帯が一番多く、申込者の年間収入に対して家賃が高く、多くの申込者にとっては家賃が負担になっていることがうかがえる。これらのことから、住宅確保要配慮者の総定数に対して、区営住宅のストックでは足りてはいないが、安い家賃の住宅への転居を多くの申込者が希望しており、特に高齢者世帯、ひとり親世帯の低所得者の対策が必要なことがうかがえる。

　資料２－３と２－４は、一般財団法人高齢者住宅財団の居住支援ニーズ推計シートを使用して推計した。住宅確保要配慮者のうち、人口や将来推計で最も多い高齢者世帯の潜在的ニーズに対して、区内に十分な住宅ストックがあるか比較したものである。高齢者以外の要配慮者については、残念ながら推計するデータが不足しており、推計には至っていない。

　平成27年の国勢調査と平成25年住宅・土地統計調査のデータを使用した。平成30年のデータ等があるが、その中に項目が公開されていないものもあるため、これは平成25年を使用した。民間賃貸住宅に住んでいる高齢者単身と高齢夫婦のみの世帯の潜在的な居住支援ニーズについては、合計で6921世帯と推計された。また、資料２－４になるが、平成25年住宅・土地統計調査のデータからは、区内には２万5320戸と多くの賃貸住宅の空きがあることから、基本は、マッチングできれば全世帯の入居は可能となっている。これらのことから、民間賃貸住宅の空室は充足しているため、高齢者を拒否され得る理由を軽減する施策を講じれば、入居が可能になるのではないかと推測できる。

　前回までの議論では、アセスメントから死後事務設計までを福祉所管等と連携した仕組みづくりを提案した。しかし、相談の仕組みがスムーズに行っても、最終的には民間賃貸住宅の空きがあるにもかかわらず提供できる物件が少ないのは大きな課題である。そこで、アセスメントの検討は行いながらも、まずは住宅確保要配慮者の入居を拒否しない物件確保、仕組みづくりが必要ではないかと考えたことから、今回の委員会では新たな施策提案をするので議論してほしい。

○委員長　前回、今回と来て、大体全体の量やニーズ、今、話があったように、空いている賃貸住宅がある現状や、なかなかうまくマッチングが行かない例、うまく行っている例もある。全部が入居したい方ばかりでもどうもなさそうなので、入居したい方がうまく入居できるようにすることが大事かと思う。

　今の説明について意見交換したい。できれば施策に行くようなアイデアがあればと思っている。

○委員　住調のデータで、腐朽・破損なしが２万5000戸あるにもかかわらずという話があったが、これは家賃の話は全く考慮されていないという理解でいいか。

○幹事　家賃は考慮していない。

○委員　例えば12万円の物件がたくさんあっても仕方ない。世田谷区では、もはやジェントリフィケーションが進んでいて、借りられる物件が数百戸ぐらいしかなくなっているのではないか。そこの認識が違っていると次に進めない気もする。

○幹事　前回の資料の中で、６万円以下の物件、ここも広さ等は出ていないが、一応3000件の空き家があるというのは、地域分析の中で提示させていただいているので、ある程度、物件としてはあるという形は認識している。

○委員　この２万5000戸とは別で3000件というデータを提示していただいていたということか。失礼した。

○委員長　私も、資料２－３の潜在的な居住支援ニーズで、6921世帯と言うと、うわっと思うが、多分この中に、生活保護を受けていて住宅扶助を幾らか頂いて住んでいる方や、個人的に知っている話で言えば、御家族から経済的に支援をしてもらいながら民間住宅に住んでいて、収入として、こういうところで計上すると100万円とか200万円となる方もいる。その方を放置していいわけではないが、そんなにお困りでない方もこの中に含まれるので、6921世帯が全部対象かと言われれば、多めな対象だと思っていいと思う。

○委員　今の資料２－３で、数字の読み方の確認であるが、6861という数字は現時点のオール低所得世帯ということか。高齢者単身もしくは夫婦のみのということか。それで民営借家に住んでいる人ということか。

○幹事　65歳以上単身の表の４つ目の「高齢単身（民間借家）」の合計と、下から２番目の「高齢夫婦（民間借家）」の合計が全部で6861という数字になる。

○委員　こういう人たちが、例えば先ほどの例で言うと、立退きのようなものに遭って困ってしまうパターンがありそうだということなので、全員が立退きに、今、迫られているわけではないので、6921世帯が常にニーズとして１年間、押し寄せているわけではないという理解でいいか。

○幹事　そのとおりである。実際、お部屋探しサポートを見ていただければ分かるように、大体300世帯ぐらいが相談に来ているので、6921世帯が来ているわけでもない。そこの困窮の度合いは、この中からは推計は難しいと思っている。

○委員　かつ、これから御提案がある政策の方向性であるが、結局、6921世帯の人たちを、もう一度民営借家に入れ直す話だと思うので、数字上はこれは全く変わらないはずであるが、そういう理解でいいか。民営借家にマッチングするのがこれからの政策だと思うので、6921世帯が増えも減りもしないということか。どんなに政策を頑張っても中で動いているだけなので。そういう理解でいいか。

○幹事　どういう形で入るかは別にして、民間賃貸住宅がメインになっていくと思う。公営住宅がこれ以上どんどん増えることは、あまり考えられないので、そういう中では民間賃貸住宅の中に入居していただく。ただ、そこが本当に可能な住宅に入っていくという施策になると思う。

○委員　数字をつかむのがすごく難しいのは重々承知であるが、ＫＰＩ的なものもつくれない数字だと思う。これで政策を立ててしまっても、やってもやっても政策が数字では表れてこないことになってしまうので、何かもう１つ、細かい数字があるといいと思う。アイデアはないし、かなり大変なことはよく分かっているが、この数字だけで突っ走ってしまっていいのか不安に思ったが、どうか。

○幹事　これも、あくまでもこのデータを使わせていただいた中の推計であるため、本当に困窮度のある方の把握は、逆に言うと今できていない。建物が古くなった中での立退きも当然あるだろうし、単身化することによって、もともと家族でいたところの家賃が高くて、そこではもう住めないので安いところに移動するという方もいるので、困窮の中身が全部本当に把握できるかというと、とても難しい。現状では、お部屋探しサポートに来た方々を、300という数値が来る中で、なるべく入居していただく施策を展開していくのが現実かと思う。

○委員　これは平成25年の住宅・土地統計調査を使用しているとのことなので、同じ推計は平成20年や平成30年のデータを使ってもできると思うので、対象者が増えているかどうかのトレンドは、見ておいたほうがいいと思う。6800が増加傾向なのか、減少傾向なのか。５年で割ると年間どれぐらい増えているのかを見ておくと、どれぐらいのサービスを提供すると適正かというところの、ある程度の見通しは立つのではないか。これはアドバイスである。

○幹事　資料２－１で全体的な推計は、今後の20年間は推計させていただいているので、そこと大きく変わることはない気もするが、過去のデータも場合によっては推計したい。

○委員　直感的であるが増えそうな気がする。世田谷はかなり長く住んでいる人が多そうな印象があるので。特に環七の東側のほうに、こういう方々が増えそうな予感がするので、その辺は調べて分かったら教えてほしい。

○委員長　資料２－１を見ると、高齢単身だけは結構増えると出ている。夫婦のみ、ひとり親はそう増えないが、単身の部分は増えていくことが見えている。

○委員　資料２－３で、築50年以上経過した持ち家に住んでいる低所得者が2.9％とある。矢印が来ているが、「老朽化した持ち家で暮らす低所得高齢者世帯は、早期に転居・住まい確保が必要」、これはこの表の中になじまない気がするが、どういうことか。

　特に、世田谷区は住宅地が多いので、非常に古くなって崩れそうな家に住んでいるおじいさん、おばあさんで、おばあさんだけになってしまった人は、私の近くにも２件ぐらい、もう見える。そういう人だと思うが、これを民間へ持ってくるというのが、この表としてどうかという質問である。

○幹事　区営住宅の場合で話をすると、持ち家を売却して、そのまま区営住宅に入りたいという方は実際多数いる。相談として受ける。ただ基本、住宅を持っていると駄目であり、当然それは資産にはなるが、区営住宅としては収入がなければ入居は可能である。持ち家を持っていると基本は駄目。そうすると、売却してしまって、収入はないが資産を持っている方が申し込んでくるケースも実際はある。

　これまで地域の分布を見ていただいた中で、例えば、成城地区や奥沢地区には戸建ての高齢化した方が多いという分布も一回見ていただいていると思うが、そういう中では増える可能性は非常にあると思う。

○委員長　ここで議論している居住支援協議会の中で考える範疇から違和感があるという御指摘かもしれない。これはこれで別途考えなければいけない支援の対象ではあるが、今日の話から言うとどうなのかということか。こういう方がこれから増えてくることもあると思うが、ここに入っていることが、ちょっと気になるということか。

　幾らか箱があることは分かった。ただ、先ほど委員からあったように、家賃の幅はかなりありそうなので、それを考えると、そう簡単に、たくさんあるではないかとも言えない部分が一方であるし、あるいは、こちらの潜在的なニーズで出していた6000の中で、世田谷区だと生活保護は多分、1000件いるかいないかぐらいだと思う。そのぐらいだとすると、それを本当はここから全部差し引かなければいけないが、引くとしても結構な数が残る。

　ただ、その中で、どれだけこういう形で支援が必要な方、本当にしなくてはいけない方が分かっているような、分かっていないようなところがどうしても、私はそれがすごく気持ちが悪いと思いながらいるが、そこをもう少しクリアにできると気持ちがすっきりするというので、こういうものが出てきたのだと思っている。

　今後どうしていくか、特に居住支援協議会のあたり、居住支援の部分を、しっかりこの今回の計画ではやっていこうという話だったので、何か一歩踏み出すようなアイデアや意見がいただけるとうれしい。

　１つさっきあったもので、私は少し気になったが、数の上では変わらない、民間賃貸から民間賃貸。ただし居住条件はよくなるので、今までどのように把握されているか分からないが、やった効果をある程度把握していきながら、悪かったところから少しでもよくなったということを、きちんと経験として積み重ねていくことが大事だと思う。

○委員　２つ話がある。

　福祉寄りの話になってしまって恐縮であるが、１つ目は、午前中、私は全国老施協の会議があって、実は養護、軽費が空き部屋が結構ある。特に養護老人ホームは空き部屋が結構あり、経営上の問題もある。生保に流す前に養護老人ホームにつなげていただいたほうがいい方がいるはずが、なかなか行政が、措置控えなのか分からないが空きがあるという話があって、そんなに数はそこで埋まるわけではないが、特に地域で生活が難しい方、家主が拒否する方に関しては、先ほどのフローチャートでは福祉との相談がされているという話があったが、福祉の養護老人ホームや軽費、ケアハウスにつなげている実績があるのかどうか。

　もう１つは、住宅確保要配慮者の入居拒否といった場合に、家主が拒否する場合と、内見をした後に御本人が拒否する場合があると。そうした場合に、今、家主の拒否を減らすというイメージもあると思うが、御本人が拒否することを減らすことも大切ではないか。その場合に、もちろん部屋が狭い、古い、日当たりが悪い等、いろいろあると思うが、それは高齢者に限らず若い人も、例えば駅近にするか、日照権にするか、何か条件を少し自分で譲歩しない限り、100％マッチした部屋はどの人も得られるとは限らない。

　そういった場合に、地域づくり、コミュニティーづくりというところで、前にマンション組合の方が、マンションの中の助け合いがあることが付加価値になるという話をした。単身の高齢者の場合、確かにちょっと日当たりは悪いかもしれない、でも、このアパートの中には、お互いに助け合う人がいる、あるいは、お隣さんがとてもいい方である、そういう安心感があることで付加価値が高まって、部屋は狭いが、みんなここのアパートはすごくいい方だということが住むことの条件のプラスになる。そういったコミュニティーづくり、マンション組合のようなものはないとは思うが、アパートの中での助け合い、お隣さんとの助け合いができるような付加価値をつけることで、あるいは、お伝えすることで、少し譲歩していただくという言い方はいけないが、入居がスムーズになるような支援ができると、今、御本人が拒否しているものがプラスになるのではないかと考えた。

　また、そこに社会福祉法人などの支援が加わることもあれば、なおさら、少し物理的な条件では譲歩してもらうが、その分をソフト面でプラスアルファすることで入居を推進する方策も考えられるのではないか。

○幹事　本日は高齢の所管がいない。私は、どちらかというと地域包括ケアの担当になる。

　１点目として、老人ホームの件であるが、種別ごとに異なると思うが、世田谷区では、やはり高齢者施設、障害者施設ともに、まだまだ不足している状況があって、土地が出た場合には、その２つについてはとりわけ必要なので、そういった意味では空きというのは難しい状況かと思っている。

　今の質問とは別で、先ほど委員長から話があった件で、これはどちらかというと行政側の問題になるかと思うが、私は福祉の相談窓口の担当でもあり、特に複合問題への対応がある。そこで、今回の住宅と似ているが、推計値と実際に把握している数字が大体乖離があるというところで、そこをどう把握するか。そのときに、区の別の所管では関わっていて、そのデータがあるにもかかわらず、一般的には個人情報の問題や目的外使用という問題で、なかなか情報が活用できない。本当はその辺を区として、その情報もうまく活用していけると、例えば先ほどの6921の推計に対して300が相談を受けている、その差の6600の方がどういう方なのか、その方が支援が必要なのか、必要ではないのかというのが本当はもう少し見えればいいが、先ほど申し上げたように、行政側の問題もあり、そこの解決策が見出せれば、様々な複合問題が、より具体的に支援が必要な人に届くかもしれないというのが今の課題認識である。

○委員長　深刻な状況等を把握しているセクションがいろいろあると思うが、そこがうまくいっていない。そういうものも課題としては考えてほしい。それである部分は、もう少し数字が違ってくることもあるかもしれない。

○委員　私は、要配慮者向けの物件の確保の施策についての提案を、既に提出している意見シートに沿って説明したい。

　今日も、先ほどから議論があったが、要配慮者向けの物件についてであるが、世田谷区から家賃６万円以下の民営借家の空き室が2929件あるとの説明が、前回あった。これを何とかセーフティネット住宅の登録住宅に誘導できないか。登録住宅は現時点では1450戸であるが、こちらに登録してもらえるように誘導していくこと、さらには、その登録住宅を専用住宅に誘導することは非常に有効な政策ツール、手段になると思う。

　そういう意味でも、では、どれぐらい実際に登録できるか、活用可能な物件の条件を満たしているのかということを、例えばサンプル調査でざっくりと把握することができれば、住宅のハードの状況、腐朽・破損なしというのは、もちろん最低限の条件であるが、さらに規模やバリアフリーの性能などについて、この2929件をどの程度使えるのかということも、少し見えてくるのではないか。

　その上で、要配慮者向けの活用の可能性が高い住宅を、いかにセーフティネット住宅に誘導していくのかということで、１つは、これは制度情報の提供で、実際、登録住宅が非常に空き家が少ないということは、ある意味でオーナーにとっての動機づけになり得ると思うので、登録住宅の情報提供システムをしっかりと周知すること。そしてまた、いろいろなリスク低減の話も出ているが、見守り支援や死後事務支援についても、さらに必要があれば充実し、さらに周知していくことが重要である。

　登録に伴うインセンティブとしては、家賃低廉化補助の対象世帯の拡充。今は、ひとり親世帯であるが、それを広げることが現実的ではないかと思うし、さらに、オーナーへの謝礼金については、前回、財政負担の話を指摘されていたが、一時金であれば財政負担は、限定的ではないかと思うので、こういった点で見守りについての物件確保を図っていくことが検討できるのではないか。

　ニーズの議論が先ほどからあった。確かに、ここにある6921世帯の中には、いろいろな世帯が混ざっていると思う。フローの所得だけでは把握し切れない。高齢者なので、所得が年金だけであれば当然フローは少ないが、ストックがある。フローは限定されているが、ストックリッチな方も少なからずいる。そういうことも整理していけば、ニーズが適切に絞られていくのではないか。

○幹事　資料３のところで説明しようと思っていたが、住宅セーフティネットの中で、先ほどオーナーへのインセンティブという話をいただいた。

　まず、登録住宅の約95％は大東建託が１社で入っている。それは登録住宅である。これを専用住宅にしてくれるかというと、専用住宅にはしないという回答をいただいているので、その辺は難しいところと、東京都としても、登録住宅を増やしたいため、登録していただいたオーナーに対して１戸当たり５万円の報奨金を渡している。世田谷区でも、実はひとり親世帯を対象として、補助を受けることが決定した専用住宅に対してオーナーへ10万円交付する制度を、まさに作っている。プラスして転居費用を上限５万円の中で補助するという形をしているが、実態としては世田谷区内では３件以上に増えていない。

○委員　先ほど委員が、ハードでの条件の悪さをソフトで補うという話をされていたので、少しそこに関連するような素人意見を言いたい。

　例えば、新宿区の戸山ハイツという団地では、暮らしの保健室という保健室的なものを空き家に作ることによって団地の不便さを解消しようという動きがある。ただ、前にここの方に伺ったとき、ここの現状がボランティアで運営されていて、かなり資金面での難しさがあるという話を３年ぐらい前に聞いた。このように、ソフトで福祉的に取り組んでいる民間団体と連携させることによって解消していく、あるいは、既存のものを紹介することによってハードの不自由さを利用者が納得する形でポジティブに捉えるような取組ができないかと、話を聞きながら思った。

　これは、かなりいろいろな行政のセクターと連携する形になってしまうが、こういったことは可能か。

○幹事　東京都の都営住宅では、もう実際に一室をそういう形で使っていただくこともやっている。ただ、区営住宅でそれができるかといったときには、戸数が少ない中で、そこを潰して、住宅戸数を減らしてやるのは現状では難しいと考えている。

○委員　ただ、利用者目線で言うと、区営住宅の中にあるかどうかと区営住宅徒歩３分のところにあるかは、そこまで大きくないと思っていて、例えば、地域にこういうものがあるという情報を提供するだけで変わってくる面があると思う。その辺で、かなり世田谷区は福祉のほうだと、民間団体に補助金を与える形でうまく組み込んでいるという話を、よく聞くことがあるので、その視点をこちらにも入れていただきたいと聞きながら思った。

　細かいことは委員とほかの方に聞いてほしい。

○幹事　福祉の相談窓口は、まちづくりセンターが28か所あるので、そこが、より身近なところで相談できる場所だという形は思っている。住宅の所管と何らかの連携を取っていければ、フォローできる部分はあると考えている。

○委員長　先ほどの委員のソフトでという話は、考え方で言えば、世田谷の今回のマスタープランでは、区民に自主的に、区民としての主体性を持ってほしい、持っていこうという形で書いてあるので、そういう意味では主体性をいろいろな人に求めていくのも、ひとつあると思うし、全部が全部、賃貸住宅は、住むのでなければ大丈夫と言ってはいけないが、耐震等の条件であまりよくなくても、住むのでなければいいということならば、場所なり支援の核をつくるなり、そこと賃貸住宅がうまく連動する形で何かできないかと思ったりもする。

○委員　今、主体性とあったので、主体性を自助ではなく共助でどう入れていくかという観点が必要だという一言だけ加えさせていただく。

○委員長　少しモデルか何かができるのではないかという気はしている。いきなり全部広げるのは無理であるが、そういうことができるものをこれから考えたらどうかとか、やれそうな人たちがいるかと思ったりした。

　せっかく資料で居住支援の施策について提案があるので、そちらの説明を受けて、また意見を伺いたい。

○幹事　資料３－１を御覧願いたい。国の住宅セーフティネット制度と、前回、他自治体の事例として文京区との比較を基に、新たな（仮称）世田谷区居住支援プランの策定に係る資料である。

　まず、セーフティネット住宅については、住宅確保要配慮者を拒まない住宅として登録された住宅である。空室増加に悩むオーナーにとっては、空き室をセーフティネット住宅に登録することで、セーフティネット住宅提供システムへの物件掲載や、専用住宅とした場合には家賃補助、改修費の補助を受けることができるなどのメリットはある。しかし、一方、専用住宅とした場合に敷金、礼金、謝礼金などを徴収できず、改修費用の補助を受けた場合については、入居者がいなくても登録を10年間維持しなければならない。また、専用住宅として登録した場合には、一般への広告や媒介を行うことができない。また、家賃補助自体はオーナーへの補助なので、オーナー、不動産店の事務負担がかなり大きくなるなど制度的な課題があり、実際の世田谷区の補助、助成としては現在３世帯のみとなっている。ただ、23区では一番数が多い。先ほど委員からインセンティブや制度利用の提供等々があった。区、都を含めて実際にはやっているが、なかなか増えていないのが現状である。

　一方、文京区のすまいるプロジェクト。こちらは高齢者、障害者、ひとり親世帯を対象としており、オーナーへは設備の状況によって月１万円から２万円の謝礼金が支払われ、入居者の見守り、入居住宅への緊急通報の装置設置、入居者に対する定期的な生活相談、住居内の不慮の事故に対する費用補償が用意されており、契約不動産店にも、入居１件について家賃の１か月分、条件が６万5000円であるが、成約謝礼金が支払われるなど、登録するメリットが大きいことから、令和２年度末で45件の実績となっている。課題としては、まだまだ登録数が少ないと担当者は話しているようであるが、現在でも18戸の空き室がある。

　これら２つの制度を比較すると、通常の不動産取引を前提として、登録時の制限、ここは安全性の確保なども最低限にすることと、オーナーの空室によるリスクを軽減するためにも、登録の時間を短くするような制度設計を行う中で、世田谷区の実情に合った制度のプランを提案させていただく。

　一番右側になるが、（仮称）世田谷区居住支援プラン。こちらは対象者が高齢者、障害者、ひとり親世帯など住宅確保要配慮者としている。家賃が６万円以下の空き室が、細かなところでは部屋の規模や、そういうところが見えていないが、実質的に3000戸、空き室があることからは、家賃補助は行わずに入居者の見守り、入居住宅への緊急通報装置の設置、入居者に対する定期的な生活相談、居住内での不慮の事故に対する費用補償などの見守りに特化したサービスをつけることで、オーナーへの登録の推進を図るプランとしている。

　建物条件等については、空き室の実態把握や他自治体を参考に今後検討したいと思っているが、実質的な経費については非接触型の見守りと緊急通報システム等、こちらについて１戸当たり１か月１万円程度を想定している。

　イメージ図が資料３－２である。区に登録していただくことによって、入居者へは、先ほどの緊急時の駆けつけのある非接触型による毎日の見守りを行い、セコムやアルソック等の緊急通報装置の設置を行うこと、区営住宅で実際、高齢者の住宅に配置しているＬＳＡ、ライフ・サポート・アドバイザーという生活相談員や、既存の各助成制度を活用しながらの見守りの実施を想定している。

　オーナーへの支援については、居住者に安否確認サービスの提供を行うことと、不慮の事故に対する残置物や原状回復の費用補償を予定している。オーナーの空室のリスクを軽減するためには、お部屋探しサポートとも連携し、物件が提供できない方への物件案内なども予定している。

　一方、これは今年の10月から始めたが、ひとり親世帯の新たな支援策として、ＪＫＫ東京の空き室活用をした家賃助成付定期借家住宅の提供を行っている。また、低所得者を含めて住宅確保要配慮者が対象の公営住宅とも連携を図る形の体制で、制度設計に当たっては、基本的にはまだ課題は多数ある。下に登録住宅の課題として挙げているように、困窮度の高い方を受け入れやすくするための制度設計、所得制限を設けるのか、設計を行いながら今後検討していきたい。

　今回は、もともとアセスメントの部分で何とか入れようという形を考えていたが、そこではなく、アセスメントはやりながらも、まず器をきちんと設けた上で、そこに入れるシステムをまず確保する施策を今回提案させていただいた。

○委員長　前回と、その前から議論してきた中で考えてきたことが資料３－２のような形でやれないかと。もともとは、入る方たちのところで、アセスメントと言っていたが、相談したりフォローをして入りやすくするところを少し頑張れないか等、いろいろ考えて提案があった。それだけでは入居がうまくいくとも思えないので、それをやりながら、一方で、登録住宅を世田谷独自でという形で考えてみた。

　これについて質問、意見はあるか。

○委員　１つはつまらないことで、１つは割と大きなことである。

　つまらないことであるが、名前が悪い。プランというと計画のように見えるが、これはプロジェクトとか、そういうレベルのものだと思うので、プランにしないほうが誤解が少ないと思った。

　国の政策の建てつけが悪いと思って見ていたが、恐らく登録住宅は空き家にならないと登録ができないことになっている。空き家を登録することが前提だと思うが、例えば古いアパートがあって、そこに、もうそろそろひとり暮らしが駄目だという、要見守りみたいな感じの高齢者ひとり暮らしがいたときに、オーナーが、ここに、この人向けの非接触型のサービスを入れようと思って使えるというほうが、はるかに健康だし、政策効果が高いと思う。

　つまり、何が言いたいかというと、空き家を埋めることは特に大事ではないと僕は思うので、既に住宅の確保要配慮者になりそうな人たちがたくさんいるので、その人たちがなった瞬間にオーナーがこの仕組みを入れると、オーナーが住んでいていいよと言える状態をつくることのほうが、はるかに大事ではないか。今、それがちょっと難しそうでそうではないのだろうというのが少し懸念されたことである。

　さらに言うと、空き家は非常に定義されにくい現象である。オーナーが空いていると言えば空いているし、空いていないと言えば空いていない。空き家であることが前提の制度設計にしてしまうと、自分のところは空き家ではないから関係ないというオーナーも多数出てきてしまうし、逆に、うちは空き家だというふうにして無理やり強弁しながら制度を悪用する人も出てきてしまうと思うので、空き家という、いまいち定義できない現象を制度の根幹に据えるのは問題が発生するかもしれない。

○委員長　空き家というわけではないと認識していたが、どうか。

○幹事　基本は空き家というわけではない。１棟ごと登録していただいて、空いたときには入れていただける。そういうものも前提にしているので、最初から空いていなければできないということは想定していない。なるべく登録住宅として広げていきたいと考えている。

○委員　新築も可能か。

○幹事　家賃さえ見合えば可能である。

○委員　誤解していた。結構使う人が多いかもしれない。では、住宅棟単位か。それとも戸単位か。

○幹事　戸単位、棟単位とも可能である。

○委員長　今、委員が言われた最初の話で言うと、これは、もしかしたら福祉のサービスで、今、お年寄りで困っていたり、普通に住んでいるが不安な方に、こういうサービスをつけることが可能か。福祉サービスの話かと思うが、そういうものがあれば引っ越しをしなくてもいいという話もある。所管でそういうサービス等は考えているか。

○幹事　実際に、愛のペンダントとか、そういうもので、病証を持っている方については制度が実際にある。それ以上のものは出ていかなければいけないというところが、それでもというのはあるのだと思っている。制度的には見守りのものは多数ある。

○委員長　うまく連携できていけばと思うが、結構手厚い。今度これに入った方は、すごくまた手厚い。申請しないでここに入れなかった方は残念という話になってしまうので、そこも気になるが、所管では考えていることはあるか。

○幹事　所管課がいないが、今、私も話を聞きながら、世田谷区における見守りがどういう状況かと見ていて、例えば民間と協定して、何か気づいたときには連絡くださいとか、様々な関係性で気づいたらとあるが、協定や仕組みはあるが実績はどうなのかが気になるので、調べたい。

　先ほどの推計値と実態の差を調べるときに、行政的なデータから見ていく方法もあれば、地域の力で見守って探していくというのもあるので、そこがどういう状況なのかは所管と相談して調べて報告したい。

○委員長　連携が進んで、もう少しいろいろな実態が見えてくると、やらなくていいこともあるのかもしれないし、別のことをしなければいけないのも見えてくるかもしれない。

○委員　違うかも分からないが、市民後見人、成年後見人の制度の中で、今、ほとんどが弁護士等、専門職の方ばかりである。その中で、今、厚労省が、今年の夏に市民後見人をもっと活用していかなければいけないのではないかと。近隣の住民が市民後見人になって、財産管理だけではなしに、地域での見守りができる体制をつくっていかなければいけないのではないかということで、もう実際に各自治体でそういう要請に取り組まれている。実際に取り組んでいる自治体は393市区町村であると７月30日の記事に出ているが、これに関していかがか。見守りに特化したサービスでとあるので、そういう要請もしていかないと、今、区の関係のプロが行っているが、区民も巻き込んでやっていくのが今の目的ではないか。

　前回か前々回に言ったが、心理的瑕疵は、今年の５月にパブコメを実施して、10月８日に国交省からガイドラインが出た。そのガイドラインは、もう御存じの方はいると思うが、一応３年、自然死の場合はもう告知義務はない。重要事項説明でも何も言わなくていい。ただ、自殺、事故死、部屋の中で腐乱が始まっている等、自然死ではない場合に関しても３年が限度でよろしいと。今までは、告知義務が永久的についていかなければいけなかったのが、３年という形でガイドラインが決まった。

　実際、大家にとっても、例えばアパートを売却すると。世田谷区で見ると、土地等の売却になるが、非常に高額になる。ところが、事故死等が発生すると約２割は金額が落ちてしまう。

○幹事　これも直接の担当ではないが、成年後見制度については、社会福祉協議会の成年後見センターということで募集等もしている。今、所管の課題としては、成年後見になるときに当たって、なる人の確保もそうであるが、例えば生活保護の方等はいいが、成年後見に対する謝礼等が、補助が出る人と出ない人がいて、低所得の人で基準に満たないと謝礼が払えないということで、成年後見になっている人が自費で負担しているような状況もあったりして、そこで成年後見人の成り手もそうだし、成年後見をつけたいと思った人もお金の関係でなれない、もしくは、そもそもそこに結びつかないのは課題認識があって、その辺の解決をどうするかも所管と一緒に議論している。

○委員　委員の質問に対する回答を聞いて、さらに混乱を増しているが、居住支援プランについて意見を言う場と理解していいか。

　これまでの資料は、ずっと空き室の話だった。２万5000戸の話も、前回数字が出た2929件というのも、空き家の話だったにもかかわらず、今回のは空き家でなくても導入できるのか。現に、高齢の方が住まわれていて、何のサービスも受けていないところに緊急通報装置をつけて、生活相談もやるということが可能なのか。それをまず確認したい。

　もう一度、どういった方がターゲットになるのかを正確に教えてほしい。

○幹事　現在、もう入居している住居は対象にはならない。

○委員　ならないのか。委員には、なると答えたと思う。

○幹事　先ほど言ったのは新築でも登録できるのかという話なので、それは登録はできる。ただ、そこが出たときに、対象はどの方かというと、家を探している方を入れるための制度なので、空いたところに対して、そこを登録していただくことも当然。あと、もともと新築で建てて、まだどなたも入っていないところを登録したいというのも当然。最終的には空き家も当然対象であるし、空いている部屋も当然対象であるし、そういうところを登録していただくという考え方である。したがって、既存にもう入っていて、その方に対して何か装置をつけたり、それを登録という形には考えていない。あくまでも入居を希望している方に対して入れるための部屋を設けたい、器をつくりたいと考えている。

○委員　現に住んでいる方がいる住戸も登録住宅の対象にしたほうが、パイは広がると思っている。いろいろ条件がついている。お風呂がついていないと駄目とか、面積要件とか築年、耐震性等もあると思うが、本当に条件を満たす住宅が存在しているのかが不安である。

　もう１つは、今、我々は借りる側の話ばかりをしていて、委員が言われたように、貸す側の立場も考えないといけないと思うが、オーナーがどういう方なのか、プロファイルが必要だ。理解がないのか、あるいは、情報が届いていないのか、どういった方がターゲットになるかが分からないとアプローチの仕方が難しいと思った。今でなくて結構なので、そうした情報もいただけるとありがたい。

○幹事　基本的に、すぐに応募をかける形を取ることは今、考えていない。先ほどのＬＳＡ、ライフ・サポート・アドバイザーがいるところという意味では、区営住宅のシルバーピアという建物がある。その近辺の中で、モデル的なものも一回やりたい。その中で体制ができていくのであれば、今後広げていくことを考えているので、現状の中で全体に公募をかけることは今の段階では考えていない。

○委員　この政策の中に、ぱっと見る限り、全て区が支援する制度の中でどういうふうに組み込んでいくかという点があるように思える。区が支援するではなく、社会福祉協議会との連携、ＮＰＯとの連携がどれだけ入っているのかが見えづらくなっている。例えば、住まいあんしん訪問サービスだったら、それのように類似するようなところはかなり多くあって、例えば、世田谷区の二子玉川には楽ちん堂という、多世代向け子ども食堂のようなところがある。そういうところとの連携はどうなっているかとか、そういう面の、区が主導ではなくて、民間主導で行っているものとどれだけ連携するかを、制度設計の段階からどれだけ入れていこうとしているのか。

○幹事　住まいあんしん訪問サービスは、まさに居住支援法人を使っている。現状に実際使っているので、既存の制度は使いたいと思っている。どうしてもお金のかかる話なので、区の財政的な影響をあまり与えたくないという中では、当然ＮＰＯ、居住支援法人を含め、そこは連携を取っていきたい。当然、区の中の先ほど話した、あんしんすこやかセンターや、全体で見守る制度は当然必要だと思っているので、現段階では、本当に細かな制度設計はできていない。今回提案させていただいているだけなので、今後の中で検討していきたい。

○委員　そうすると、今後検討していく中で、どれだけ社会福祉協議会やＮＰＯの方々を巻き込んで共にプランをつくっていくか。ＮＰＯ、社協が区に従うのではなく、共につくるかというところを意識してつくっていただけると、いいものになると思った。

○委員　１点確認したい。

　先ほどの説明で、登録住宅の数が少ない一因に要件が厳しいということであったが、それを最小限にしたいという発想は、柔軟にやっていくことはいいと思う。例えば建物条件で、先ほど委員も耐震性のことを言っていたと思うが、そのあたりは明記しないのか。規模については柔軟に対応することが読み取れるが、どうか。

○幹事　安全性の確保は最低限の基準だとは思っている。区の住宅条例の中に、広さ的に25平米とある。ただ、ここを求めてしまうと、建てた年度によっては、例えば18平米しかないものも当然あるので、広ければ広いだけ、また家賃も高くなる現状もある中では、建設年度等の制限の中で緩和できる部分。ただし、安全性のところは最低限は確保しなければ、区が関わってやる以上は安全性の確保は必要だと思っている。

○委員　確認であるが、この要件として耐震性を有することは明記するのか。

○幹事　そこをすると、かなり狭くなる可能性もあるが、実態把握した中で明記するかも含め、今後検討させていただく予定である。

○委員　資料３－１の世田谷区居住支援プランの中で２点ほど聞きたい。

　１つは、住宅確保要配慮者とまとめているが、文京区のように高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯みたいに、具体化しないで一般論にしてしまうと対象がぼやけてきてしまうような気がしている。3000戸対象があるという話があったが、この中で果たして高齢者に準じるような住宅がどれだけあるのかとか、冒頭、委員からあったように、国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅としての住宅が、ちゃんと確保されているのかが、もし区がきちんと支援するのであれば、とても大事なことだと思っている。

　というのは、区営住宅等では日照や耐震等、多分とても細かい基準があるにもかかわらず、区が支援するプランにはそういうものは、先ほど耐震性もどうしようかという話があったが、そこはとても大事だと思っていて、逆に、こういう環境は、区がすごく支援している、ちゃんと住環境を整えたものがあるということが、オーナーにとってもメリットになるし、住む人も安心するのではないかと思うので、ここはよく詰めるといいのではないか。

○幹事　耐震性の話がどうしても出てしまうが、基本は本当に安全性確保が大前提になっているので、耐震性は逆に言うと決めざるを得ない。

　住宅確保要配慮者という中では、本当に都条例を含めた中で、対象者はすごい数いる。ただ、優先すべきものが当然あるので、これまで議論していただいた中で、当然高齢者、障害者、ひとり親世帯が優先的になると思っている。特段で高齢者だけということは考えていないが、優先すべき住宅確保要配慮者はいらっしゃると思っているので、そこも含めて決めていきたい。

○委員長　今、手が挙がっている委員２名に話を伺いたい。

○委員　先ほどの委員と少し関連するが、登録住宅の件である。

　シルバーピアのＬＳＡを活用するということで、シルバーピアのそばという地域限定になってしまうということである。もちろん、モデル事業はそれでいいが、必ずしもシルバーピアの住宅のそばにニーズが多くあるとは限らず、また、考えているオーナーがそのそばにいるとは限らないことを考えると、登録住宅を考えているオーナーが１棟お持ちの方であれば、例えばその一部屋を世話人のような方や地域づくりの拠点になるような場所に使わせていただいて、その方が住んでいる方の見守りもするので、オーナーは何もしなくてもいいので、一部屋分は地域活動の拠点になるような部屋として活用することを条件にすれば、エリアは考えずに登録住宅ができるのではないか。

　先ほど委員が言っていたＮＰＯの方たちは、そこのところで見守りをすることで、ある程度居場所代を少し安くしてもらうとか、今の活動がしやすくなるようなインセンティブを与えると、登録住宅の可能性は広がるのではないか。モデル事業では難しいかもしれないが、将来的に広げることを考えれば、そういう在り方も考えていただくといいと思った。

○委員　１つは、先ほどの登録住宅の耐震性の話であるが、これはそもそも耐震性があること、例えば新耐震基準に適合していることは登録基準になっているのではないか。もう１つは、現在空き家であること自体は登録住宅の要件ではないと理解しているが、それで正しいか。

○幹事　登録自体は空いていなくても可能である。ただ、実際に入居する際に支援として見守りの機器をつけ、そこに入っていただくことが前提になる。耐震のところは、文京区の場合にはそういう形で書いてあるが、区も当然、耐震性については最低限の条件としたいとは思っている。

○委員長　一方で、全体に民間賃貸住宅が結構たくさんあるわけで、それの質が上がるのも背景にあり、高齢者の支援につながるが、住宅の質を上げることも考えていただいて、何でもいいというわけにはいかないので、その辺の制度を現実とすり合わせて考えていただければと思った。

○幹事　補足であるが、耐震性の話が出たが、基本は耐震基準に沿っているものになる。ただ、新耐震基準以前の建物についても、世田谷区としては耐震助成制度もある。これも併せて活用していただいて建物自体も安全にしていただく。これも考えの中にあることを付け加えさせていただく。

○委員長　今日は居住支援の施策ということで、半歩ぐらい踏み出せたと思う。この間からの議論を踏まえて御提案いただいたものを、宿題がたくさん出て、プランではなくて名前を変えろという話もあったが、このような形で少し踏み出せるようになってきたので、これを認めていただいて、次回以降、もう少しきちんとしたものが御提案いただけるということでいいか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長　では、これはそのように進めたい。いろいろな宿題が出たので、区のほかの所管とも連携していただくこととか、我々区民からすると、区民のいろいろな力も使っていただいて、まずモデルだと思うが、取り組めたらいいと思う。

○幹事　今回のプランについては制度設計、細かいところは何も決まっていないので、ある程度詰めた段階で報告したい。

○委員長　その他の事項について。

　公社の件は、せっかくなので、もう少し説明していただいたほうがいいと思う。

○幹事　ＪＫＫ東京都住宅供給公社と、空き家の一部を活用させていただいて、定期借家住宅として入居登録をやる制度を10月から始めて、募集は基本的には終わっている。

　豪徳寺アパートという豪徳寺の隣にある住宅と烏山北にある住宅を、今回募集の対象としている。定期借家としているのは、対外的には建て替え予定の住宅で家賃が大体５万円前後。ここの住宅を区営並みの住宅として貸し出してほしいということで、基本的には５万円の家賃のところに区で２万円の補助をする。そうすることによって、大体３万円とか３万5000円。これは、区営住宅に入っているひとり親世帯の平均が大体３万円前後であるため、そこまで家賃を下げて募集をかけている。

　今回、10月に募集をかけたのは、豪徳寺５戸、烏山が５戸、全部で10戸である。来年度以降も、なるべく10戸程度を空きの状況に合わせてやっていくということで、11月にもう一度募集をかける。これは登録をしていただく形になる。空いたときに入れていく制度である。期間をとにかく短くしたいため、まず、10人から15人ぐらいを登録して、空いたときに入れていく制度を今回想定させていただいた。10月の募集では９世帯応募いただき、今まさに審査中である。

　区は家賃補助と家賃補助の審査をするだけで、最終的な契約、管理については全部ＪＫＫになる。本来であれば借り上げたほうが管理としてはやりやすいが、区営住宅でもそうであるが、家賃は近傍を含めるとかなり負担が大きいということで、家賃補助することによって住宅の確保を行う制度を今回設計し、提携して提供していただいている。

　基本的には毎年１年間、その登録が有効になるので、その間に空いたら入居させていく形を予定している。

○委員長　ひとり親の方への住宅支援である。始まったところなので注目してほしい。

　以上で今日の予定は終了したので、事務局にお返しする。

○幹事　次回の委員会は12月中旬頃を予定している。重点施策については、この５年間で実施しなければいけないということで年度の計画を立てさせていただいている。今回居住支援の部分でかなり時間がかかっているので、あと２つの重点施策を短期間の中である程度、各委員で活発な施策提案していただきながら進められればと思う。

　日程は決まり次第、改めて出席の確認をお願いしたい。

○委員長　事務局よりメールで内容の確認があったと思うが、手元にある公開用の会議録について、ここで修正の申出がなければ個人の情報をマスキングして公開したいと思うが、異議ないか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長　申出がなければ、それで進めたい。

　第133回住宅委員会を閉会する。

午後３時36分閉会