

令和6年度第2回千代田区居住支援協議会

— 議 事 録 —

日時：令和6年12月13日（金）15：00～

場所：千代田区役所4階会議室A・B

千代田区 福祉総務課

■開催日時・出席者等

日時	令和6年12月13日(金) 15:00~17:00	
場所	千代田区役所4階会議室A・B	
参加者	学識経験者	山本会長
	不動産関係団体	葛西委員、早水委員
	居住支援団体	高月委員、十河委員、上田委員、武藤委員
	高齢者あんしんセンター	飛田委員、浜田委員
	区相談窓口所管課長	辰島委員、山内委員

■議事録

<開会>

○事務局 窪田 皆様、お揃いになりましたので、これより令和6年度第2回千代田区居住支援協議会を開催いたします。事務局の福祉政策担当課長の窪田と申します。まず初めに協議会の開催にあたりまして伝達事項がございます。当協議会の議論はのちほど、千代田区ホームページに公開いたします。発言の際には、冒頭にご所属とお名前を名乗っていただければと存じます。ご所属は略称で結構でございます。なお、議事録の公開に当たりましては委員の皆様事前に内容をご確認いただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは続きまして、配付資料の確認をさせていただきます。机上の資料を御覧ください。まず一番上に次第がございます。続いて資料1といたしまして委員名簿。資料2が前回の議事要旨。資料3が「令和6年度高齢者等住み替え相談実績」という縦の資料。資料4が「高齢者等住み替え相談窓口の外部委託化に係る検討」という横の資料になります。そして、参考1として「つなぐシート」。参考2として「住宅課資料」と右上に記載のある資料。参考3としまして、こちらは国の資料になります。カラー刷りの縦の資料でございます。また、参考4として同じく国の資料で、青い横版の資料でございます。不足のある方はいらっしゃいますでしょうか。

それでは続けさせていただきます。本日のご出席者でございますが、辰島在宅支援課長が公務のため遅れてまいります。その他の方は、皆様おそろいでございます。

それでは、この後の進行を山本先生にお願いいたします。どうぞよろ

しくお願いいたします。

○山本会長 皆さん、こんにちは。ただいまより令和6年度第2回千代田区居住支援協議会を始めたいと思います。今日も議題が幾つかございますので、活発なご議論をよろしくお願いいたします。

では、議題の1の「令和6年度第1回千代田区居住支援協議会の検討内容について」ということで、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局 太田 事務局の福祉総務課の太田でございます。本日、議題及び資料の説明をさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは資料の2、「令和6年度第1回千代田区居住支援協議会議事要旨」に基づきまして、前回の検討内容の概要をご説明させていただきます。こちらの資料でございますが、今年度の5月17日に開催いたしました協議会で、皆様から頂いたご意見をまとめたものでございます。

今回は「不動産業者から見た高齢者住み替えの課題と必要な行政支援について」という議題でご議論いただきました。その中で(1)の「高齢者住み替え支援のメリットの提示」、(2)「居住支援サービスのあつ旋」の2点についてお話を頂いたところでございます。1つ目の「高齢者住み替え支援のメリットの提示」でございますが、住まい探しの相談時に高齢であることを理由に不動産店から相談を断られることが多い現状を踏まえまして、住み替え支援にご協力を頂いている協力店の皆様に対して、高齢者の住み替え支援を行うことによるメリットを何かしらの形で行政より提案できないかという議論で、頂いたご意見を右の内容のところに3点まとめさせていただいております。

1点目といたしましては、契約が成約した際に謝礼をお渡しするという仕組みは分かりやすいが、成約の有無にかかわらず謝礼金をお渡しするという仕組みとなると、対象業務などの基準を定めることが難しいというご意見を頂いたところでございます。

2点目といたしまして、一時的なお金が家主さんなどに支払われたとしても、入居にはつながりにくいのではないかという管理会社のご意見も頂きました。そういった中で行政が一時金を支払うための予算の確保が、今の段階ではメリットが薄いのではないかというお話も頂いたところでございます。

3点目でございます。高齢者の住まい探しにおいては、最初のヒアリングから時間がかかってしまうことが多く、相談1件当たりに多くの時間と労力をかけることに対して負担を感じてしまう不動産店への支援といたしましては、謝礼金をお支払いするよりも高齢者の住み替え相談窓口として業者へ外部委託して、不動産店の方が苦勞する部分を請け負う方法のほうが効果的ではないかというご意見を頂きました。議題の1については以上3点としてまとめさせていただいております。

続きまして、2つ目の議題の「居住支援サービスのあつ旋」についてでございますが、見守りサービス等様々な居住支援サービスがございま

すが、そもそもそちらはオーナーさんの理解を求めていくことが必要な段階であるということと、そのサービスの認知度の向上を図るために今後取り組んでいく施策について頂いた意見を右に2つまとめさせていただきます。

1点目といたしまして、居住支援サービスにつきましては入居者、貸主、不動産店にそれぞれ周知が行き渡っていないという現状がございます。そのサービスの認知度が向上すれば入居を認めていただける高齢者も今より増えていくのではないかというお話を頂きました。

2点目といたしまして、私ども行政から依頼される相談ケースに見守りサービスがパッケージとして付帯されていることが前提であれば、家主や管理会社さんに紹介・交渉する仲介業者の立場としては少し調整がしやすい環境になるのではないかというご意見を頂いたところでございます。

最後になります。こちらはちょっと議題が変わりますが、「相談員向け資料について」というところで前回ご確認いただきました。現在私どもが相談時に使用しておりますヒアリングシート、通称「つなぐシート」と申し上げておりますが、前々回ご確認いただいた際にいろいろご意見を頂きまして、その修正案を提示させていただいたところ、ケアマネさんの有無を把握するために要介護度の記載は残したほうがいいのではないかというご意見を頂きました。本日参考資料の1番として、最終的な修正案をお出ししております。赤字で書かせていただいております「生活状況」の欄に「要介護認定」のところを追記させていただきました。今後はこちらの「つなぐシート」を活用いたしまして、引き続き相談対応してまいりたいと考えております。

議題1につきまして、資料の説明は以上でございます。

○山本会長

ありがとうございました。前回の内容について、要約いただきありがとうございます。今のご説明につきまして何かご質問、ご意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。あんしんセンターのお2人も、この「つなぐシート」につきましてはよろしいでしょうか。

ありがとうございました。それではこちらは前回の確認ということで、これで了承ということで進めていきたいと思っております。

では、続きまして議題の2です。「居住支援相談件数等のご報告」ということで、こちら事務局長からお願いいたします。

○事務局 太田

それでは、続きまして資料の3に基づきまして、今年度の住み替え相談の実績につきましてご説明させていただきます。こちらの資料は今年度の住み替え相談実績のほか、不動産相談会に今年も参加させていただきましたので、そちらの2点についてご説明させていただくものとなっております。

まず、1番目の「高齢者等住み替え相談件数と内訳」でございますが、全般といたしまして令和4年度は相談件数が3件、令和5年度が9件、

令和6年度が11月時点で9件となっております。内訳につきましては以下のとおりでございますけれども、年齢、収入、預貯金、希望家賃、自立度、緊急連絡先等に分けて内訳を示させていただいております。今年度の相談者の傾向といたしましては、年金収入や生活保護費の受給のみで少し低い家賃の住宅を求めている方が比較的多い傾向にございました。また、収入が「10万円以下」の方の次に「31万円以上」とされている方も多く、その間の金額帯、中間層が比較的少ないというのも特徴として見られております。

今年度初めて成約したケースが出まして、今のところ2件成約となっております。成約した事例につきましては表の下部に参考として入れさせていただいておりますが、70代の女性と男性それぞれ1件ずつ決まったというものでございます。1番の方につきましては比較的月収、預貯金等に余裕があったというところでございますが、2件目の方につきましては生活保護の受給をされる予定の方ということです。ただ、今申し上げたとおり2件は成約しましたが、7件成約に至っていないケースもございまして、まだ相談が完結していないものもございまして、引き続きそちらのケースに関しましては、私どもで対応していく予定でございます。

ご相談いただくケースで生活面等に課題を抱える方については、私ども事務局だけでは対応が難しく、あんしんセンターさんにご協力いただきながら対応しております。住まいの成約だけではなくて、ご本人の抱える生活面等の課題の解決のためには関係者間の連携が重要であるということ、改めて私どもも実感したところでございます。

続きまして、令和6年度不動産相談会につきましてもご報告させていただきます。こちらは昨年度に引き続きまして、宅建協会の早水委員のご協力の下、主催されている不動産相談会のブースに区も出展させていただいたものでございます。令和6年度の不動産相談会ですが9月19日に開催いたしまして、場所も昨年度と同様にこちらの区役所の1階の区民ホールでの実施となりました。不動産相談会の全体の相談件数としては33件ということになりまして、昨年度29件だったところを上回る結果となっております。33件のうち、私どもの高齢者の住み替え相談にいらっしゃった方というのが2件でございまして、そちらは昨年度6件あったのですけれども今年は少し減っているという状況でございます。ご相談いただきました2件の相談内容は、1つは高齢者の住まい探し全般、どうやっていったらいいかという総合的な相談が1件と、区営住宅などのお申込みに関するご相談ということで頂いたところがございます。

簡単ではございますが、資料3の説明は以上でございます。

○山本会長

ありがとうございました。今年度は11月時点で9件で、今はまた12月になって増えている感じですか。

○事務局 太田 追加での相談申し込みは今のところありません。

○山本会長 分かりました。そのうち成約が2件ということですね。

こちらについて皆様からご質問、ご意見はございますでしょうか。これは先ほどあんしんセンターさんとの連携ということで、解決に向かったというお話もありましたけど、飛田さんいかがでしょうか。

○飛田委員 飛田でございます。今回のこのケースは、お住まいのマンションから退去してほしいとオーナーに言われてしまった方のケースでございます。結論から申し上げますと、オーナーさんがそのまま契約を継続するという形に相成ったのですけれども、そこに至るまで、次の住まい探しを支援しました。実は私も2件ほど物件を一緒に見にいきまして、やはり1件につき4時間弱ぐらい。ご自宅に迎えにいったから電車に乗って物件を見て、お家に安全に送り届けるまで4時間弱ぐらい1回につきかかるので、資料1にあるとおりそういう専用の相談窓口があると本当にありがたいというのは実感しております。

○山本会長 4時間というのはほとんど半日取られてしまうという時間ですものね。どうもありがとうございました。

○十河委員 質問よろしいでしょうか。日管協の十河と申します。ありがとうございます。

この成約事例は非常にすばらしいと思って見えています。私は不動産の業界なので、仲介の業務でいうと内覧を含めて4時間というのはなかなか重いのと思っていますが、それはさておきです。まず1のケース、今おっしゃったとおり預貯金が多くあるというのは多分入居審査、あるいは家賃債務保証事業者の審査においてもポジティブな情報だと思います。ここでまず1点目の質問としましては、その部分はオーケーなのですが70代という年齢について管理会社もしくは家主さんから、前回もありましたけれども、見守りサービスとか駆けつけサービスとかその辺りの別途の付帯サービスが条件づけされたりとか、不安を補完するような付帯の契約とかあったのでしょうか。

○事務局 太田 この方は、特段見守り等のサービスというのも求められていなかったもので、このままの条件でご成約に至ったという案件でございます。

○十河委員 成約事例の2件目のケースも1つご質問させていただいて大丈夫でしょうか。生活保護の受給者の方ですよね。これは家賃の支払いは代理納付なのでしょうか。そういったことは分かりますか。

○事務局 太田 そこまでは把握できていないです。申し訳ございません。

○十河委員 分かりました。一旦結構です。ありがとうございます。

○山本会長 そうですか。代理納付は千代田区さんはやっていないですか。

○事務局 太田 代理納付制度は実施しております。

○山本会長 そうなのですね。分かりました。やはり代理納付だと入りやすいという感じですか。

○十河委員 そうですね。こちらの会員企業さんも、もちろん生活保護の方でも入

居を受け入れているというケースでは、代理納付を活用したほうが家主さんにも話しやすい。

○事務局 太田 今のところに1点補足だけさせていただいてもよろしいでしょうか。最終的に代理納付になったかどうかというところまでは追い切れてはいないのですが、協力不動産店さんを通じて制度のご案内はさせていただいたところがございます。

○十河委員 ありがとうございます。

○山本会長 いかがでしょうか。参考の1番のケースで、預貯金と月収があっても第1回目では審査に落ちたと書いてある。ほかではあり得ない、千代田区ならではかなという感じなのですけれども、やはりこんな感じですか。早水委員、いかがでしょうか。

○早水委員 経済的なもの内容については全く問題ないと思いますけど、やはり年齢だろうと思います。その年代の方にお貸しする物件が対応できるか。例えばこれだけの収入があっても若干、例えばバリアフリーも含めてですけど、何かそういうものがあるほうが良いと言われてしまえばなかなか難しいですし、年齢は当然重なっていきますので、お貸ししてからのその後について不安を持ってしまう。ネガティブな考え方としてどうしても年齢がひっかかってしまって、というケースは大きいと思います。ただ、今回は経済的なバックボーンが大きかったのも、こういう成功事例に当てはまったということが大きいといえば大きいです。

○十河委員 審査に落ちたというところでいうと、これは今後何か我々はこういうときに1つの指標といいますか、知っておきたいと思うことがあります。審査落ちというのが、家主さんが「いや、そういう方は不安だからやめておこう」とおっしゃっているのか、はたまた家主さんはオーケーなのけれども管理の委託先の管理業者さんが「いや、そういう方は管理しきれない」ということで断っているのか。はたまた、家賃債務保証事業者さんが落としているのか。あとは、今回の協力店さんはそういうことはないと思いますけど、仲介業者によってはオーケーを出す物件は少ないから、手間がかかるからはなから紹介しないといったケース。それぞれのプレーヤーがどういう判断でやっているのかというのがもし事例の中で研究できれば、そこを補完するような取組ができればいいのかなという気はしました。

○山本会長 ありがとうございます。すばらしい分析だと思います。その辺りはなかなか分からないものですか。

○事務局 太田 この1件目に関しては保証会社の審査が通らなかったと伺っております。

○山本会長 そうなのですね。上田さん、何か理由が推察できますでしょうか。

○上田委員 そうですね。過去に何か直接トラブルがあったという可能性はありますが、保証会社によって審査も重視する点が結構異なったりはするのですが、逆に預貯金はあまり関係ないというケースは聞きます。預貯金が今

現在あったとしても、その先々、次の日にはなくなるという、これは極論ですがあり得るという視点です。保証会社が見て考えるとなったときに、毎月の収入が一定額あることが預貯金より優先されることがあります。今回、審査が通らなかった理由に直結していないかもしれませんが、そういった傾向はあるかと思えます。他の事例でいうと、偶然過去に取引があって、あまりよい結果に終わらなかったという方だったりすると、条件は全く関係なくお断りという保証会社もなかにはあるようです。

○山本会長

そうですか、なかなか難しいですね。葛西委員、いかがですか。

○葛西委員

毎月の収入のほうが重視されるというのも、なるほどと思いました。私どもも賃貸の管理する立場の物件もあるので、自分になるべく入居希望者の方にお会いするようにするのです。内見のときに鍵を現場に置いておいて、キーナンバーを伝えて勝手に見てもらうよりは、なるべく自分がお会いすればどんな方かというのが分かってそれをオーナーに伝えられます。一例として、仲介、管理会社が入居希望者を見て、お断りする判断をする場合にも、「ごめんなさい、オーナーさんがちょっと」と言って、自分が駄目だと判断したことは言わないです。ですので、保証会社以外だと、どの場面で誰がというところを特定するのは、正直なところ難しいという気はします。

○山本会長

なかなかどこで落ちたかというのが詳しく分かることは難しいですか。

○葛西委員

なかなか難しいと思います。

○山本会長

そうですか。浜田委員、70歳でも入居後がオーナーから懸念されるのではないかといろいろありますけれども、年齢、見守りということに関しては方策がありますか。

○浜田委員

若輩者の私がこんなことを言うのはあれなのですけれども、70歳という我々の支援対象者からしますと比較的お若いのです。我々からしますと非常にお元気でいらっしゃるという対象の方、まだ仕事をしてる方も多くいらっしゃいます。一概に高齢者と一括りでは見られないのではないかと考えています。その辺りをオーナーさんにご理解いただくのも1つ必要なのかなと思います。今はもう70代の方は働いていらっしゃる方も結構いらっしゃいますので、お元気ですよ。

○上田委員

毎月の固定の収入40万円に対して成約家賃30万円、ここの割合の辺りに反応して将来的にどうかなという目線があったかもしれないです。現時点で預貯金があったとしても、先ほどの発言にもつながるのですが、毎月の収支のことを見たときに難しいという判断があったのかもしれませんが。

○山本会長

月収だけで見るとよさそうですけど、家賃が30万円もしているのもね。

○上田委員

あとは保証会社が30万円、比較的高級賃貸と呼ばれ得るかなとは思いますが、そういった賃料の価格帯のものをあまり得意としていない保証会社であれば、少し難しいという反応をする価格に達しているかなとは思っています。日頃10万円だったりをメインに取引されていたりすると、30

万円を超えてくるみたいな指標もあったりするので、その対象の保証会社がそのほかをあまり見ずに価格帯だけで決めたというケースもあるかなとは思いますが。

○山本会長 ありがとうございます。2番の方は生活保護受給で住宅扶助約7万円で、成約家賃6万5,000円、緊急連絡先ありということで、上の方とは少し条件が異なりますが収入の面で担保できたということなのですか。

○事務局 太田 こういう金額で受給することがある程度決まっていますというお話をした上で協力店にはお願いさせていただいたケースです。

○山本会長 なるほど。この方の場合、ケースワーカーさんがいらっしゃるということで特に見守り云々ということは出なかったのでしょうか。

○事務局 太田 ケースワーカーさんもついているというところで、特段それ以上のサービスや見守りなどが必要という形にはならなかったケースです。

○山本会長 分かりました。高月委員、こちらのケースで何でも結構なのですけれどもご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○高月委員 住宅扶助費についてですが、これは特別給付の金額ですよ。

○事務局 太田 そうです。

○高月委員 千代田区さんはこの辺りの条件が緩和されているとか、そういうことはありますか。

○事務局 太田 その都度、相談者の金額を生活保護の所管に確認しています。約7万円となるケースが多いとは聞いております。

○山本会長 武藤委員は何かご意見はいかがですか。

○武藤委員 この50代の方お2人というのは、まだ継続中ということですか。「高齢者等」という、「等」に含まれるからここの対象になっていますか。

○事務局 太田 50代の2件ですね。1件は完結しておりまして、1件はまだ相談中というところでございます。うち1件、決まった方につきましては、最終的に自分で見つけてきたお家に引っ越しされるという形になりました。もう1件の方はいろいろ生活課題もございまして、私どものほうでほかの機関と相談しながらという対応をとっているところでございます。

○山本会長 山内委員いかがでしょうか。何かご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○山内委員 普段自分のところで区営住宅などを管理していますので、家賃の問題はすごく大きいと感じています。収入の少ない方は、なるべくそういったところに入ればいいのだろうと思っているところなのですが、現状案内できる部屋がないというところもありますので、その辺をどのように対応していくかといったところが今後課題なのかなと我々も受け止めておりますので、今後また何かいい方法があれば取り組んでいければと思っています。

○山本会長 ありがとうございます。ここで書いていただいている「相談者は、年金収入や生活保護費の受給のみで低廉な家賃の住宅を求めている方が多い傾向にある」と書いてあるのですけれども、これを見ますと収入が10万円以下と書いてあって、それで千代田区でずっと住みたいというご希望

なのでですね。

○事務局 太田 はい。

○山本会長 それで、なかなか進まないような状況はありますか。

○事務局 太田 金額だけであればもしかしたら出てくるかもしれないのですが、広さや環境面の条件が付加されればされるほど、どうしても家賃帯も上がっていくので、前回の協議会でも皆様からお話し頂いているかと思うのですが、入居者の希望と市場の物件をマッチングさせるとなるとなかなか難しいところかなと思っております。やはり荷物を捨てずに全て持っていくとか、広さが欲しいなど環境面に求める条件として出てきます。

○山本会長 なるほど、それは次の議題にも関わるかなというところですよ。ありがとうございます。ほかに皆様から何か。

○武藤委員 もう1つ。この9件のうち自ら相談窓口を探して自分でいच्छやる方というのはどれぐらいでしょうか。関係機関などを經由せずに区窓口にいच्छやる方は大体どのぐらいの割合でしょうか。

○事務局 太田 今年度はほとんどすべて関係機関です。相談センターさんや、社協さん、あとほかの課からくるものがほとんどです。

○武藤委員 どこかを經由して来るとというのが、ほとんどということですね。

○事務局 太田 今はそのような状況です。

○武藤委員 ありがとうございます。

○山本会長 何となく右肩上がりで相談件数も増えてきているので、これからも増えていく可能性はありますね。

○事務局 太田 あんしんセンターさんや相談センターさん、社協さんもそうですけれども、そこで受け止めてつないでくださるケースというのも少しずつ出てきているのかなと思います。

○山本会長 なるほど、ありがとうございます。他になければ次の議題に行きますが、よろしいでしょうか。

それでは、議題の3「高齢者の住み替え相談窓口の外部委託検討について」ということで、先ほどの議題の1のところでも少し出ておりましたけど、外部委託ということについて少し議論していきたいと思います。事務局からご説明をお願いします。

○事務局 太田 それでは資料の4、「高齢者等住み替え相談窓口の外部委託化に係る検討」につきましてご説明させていただきます。

現在事務局でこの外部委託化について検討しておりますが、現行の住み替え相談における課題解決ですとか、前回協議会でご議論いただいた貸主及び不動産店への支援策の1つとして進めていきたいと考えております。

まず、現行の住み替え相談における課題からご説明させていただきます。現在、相談初期のヒアリングを区の職員が対応しておりますが、不動産に対する知識が浅い中で受けておりますため、実際に協力不動産店さんに引き継ぐ際に本人に関する情報が不足するということがございます。また住まい探しの内見以降の段階では相談者の方と協力店のご担当者の方が1対

1で対応する形になっておりますため、相談者からすれば知っている人がいない状況になってしまって不安が生じる、協力店のご担当の方からしても状況が説明できて、間に入ってくれる人がいないというところで負担が大きくなるという状態になっており、そちらが課題ではないかと認識しております。

続きまして、前回の協議会でいろいろな支援の方法をご議論いただきました際に、謝礼金等の一時金もある程度の効果はあるのではないかという意見を頂きました一方で、高齢者の住まい探しにおいて多くの労力を必要としているヒアリング等のところを、私どもが専門的な事業者に委託するというところで、不動産店さんの負担を減らすことができるのではないかというご意見も頂いたところでございます。今申し上げました実際の相談対応における課題や、前回の協議会での意見を踏まえまして、高齢者の相談対応で苦勞する相談初期のヒアリング、そこから内見の同行、契約の手続きまでを居住支援法人さん等に委託することについて検討しているところでございます。

資料に委託を見据えた居住支援相談体制の図を入れさせていただいておりますが、相談初期のヒアリングから協力店への物件の情報提供依頼、相談者への紹介などこれまで私ども区の職員が担っていた事務を、不動産関係の知識や経験のある委託職員が行うということを考えております。また、図の右側でございます内見以降の相談段階におきましても、相談者に委託職員が付き添う形にいたしまして、相談者と協力店のご担当の方の間に入って住まい探しを行うという流れを想定しております。

また、物件の内見後に相談者の方からほかの物件も見てみたいというご要望があった際は、これまでは相談者の方と協力店の担当者が直接やり取りをするところではあったのですが、そういったやり取りが長期化するほど協力店の負担が大きいという課題がありましたところを、委託職員が間に入るところで負担を軽減することができるのではないかと考えてございます。

裏面に今考えております委託業務の項目をお示しさせていただいておりますので、引き続きましてそちらをお話しさせていただきます。「委託業務内容」と書かせていただいておりますが、現在区の事務局といたしましては大きく3点、「住み替え相談支援」のところと「各種同行支援」、そして「その他業務」という形で委託業務を検討しております。

「住み替え相談支援」につきましては、専門の相談員の面談によるお住まいの希望条件等のヒアリング、お住まい探しに関する助言、相談者の希望に基づく物件の調査と相談者への情報提供等をできればと考えております。課題でございますとおり、区の職員ではなく、居住支援法人の専門相談員によるヒアリングによって、協力不動産店さんへより円滑な、かつ確実な情報共有ができるのではないかと考えております。また専門の相談員による面談を行うことで、相談者へ住まい探しにおける適切な助言を行う

ことができるようになるのではないかと見込んでおります。

続きまして2点目の「各種同行支援」でございます。こちらは不動産店への同行、物件の内見時の同行、契約手続の補助等を入れたいと考えております。こちらを委託化することで、内見以降で課題となっております相談者と協力店担当者の1対1での対応につきまして、相談初期から相談者の対応を行っている専門相談員が同行することにより、相談者が1人で協力店へ伺うことに対する不安の解消、また協力店担当者の負担軽減につなげることを目的としております。

最後に3点目の「その他業務」でございます。こちらは相談予約の受付や、いろいろな居住支援サービスのご紹介、区の助成制度及びサービスのご紹介、場合によっては公営住宅、福祉施設入所等のご紹介、その他の問い合わせ対応という形でしております。相談業務にいろいろ付随してくる必要な項目を入れさせていただいているところでございます。居住支援サービスの紹介では、前回協議会でご議論のありました居住支援サービスのあっ旋につきまして、不動産情報の紹介と合わせて協力店と相談者の双方に情報提供できるような仕組みを作っていきたいと考えております。

最後に他の自治体にて同様に相談窓口を委託している事例がございましたので、そちらを参考に掲載させていただいております。資料4の説明は以上でございます。

○山本会長 ありがとうございます。今、「住み替え相談窓口の外部委託化に係る検討」ということでお話しいただきましたけど、まず外部委託したほうがいかどうかということをご審議いただくということになりますか。

○事務局 太田 前回の議論を踏まえてというところで、委託内容につきましてご議論いただければと思います。

○山本会長 ご提案いただいている内容についていかがですか。そもそも、千代田区で対応いただける居住支援法人はあるのですか。

○事務局 太田 千代田区を明確に対象地域としているところはほとんどないので、私どもで23区を対象地域とした居住支援法人に業務内容を説明したうえで、相談するイメージでございます。

○山本会長 いかがでしょうか。十河さん、いかがですか。

○十河委員 僕は物件の管理や仲介業務を実施しておりますが、入居前のハードルのことももちろんありつつ、ご入居後のサポートを居住支援法人の方々と連携が組めるのは望ましいと思っていますし、住宅セーフティネット法の改正の概要で、国交省が言っている居住サポート住宅がありますね。その部分にリンクする話だと思います。この構想は私個人的にもそうですし、当協会でも来期の事業計画の中に居住サポート住宅を見据えた居住支援法人らとの連携強化というのは、当協会としても課題として持っておりますので、この構想は賛成です。

特に居住支援法人の方々の連携の部分でご協力いただきたいのが、例えばですけど、私は存じ上げなかったですが、立川市の場合ですとサービス

の内容の中に相談からもちろん内覧同行もあれですけど、生活支援体制の整備、そして入居中のトラブル対応等というところ。一番期待するところはここでしょうか。この練馬区さんとか葛飾区さんとか立川市の事例というのは、千代田区さんで任意に他の区を取組を調べられて挙げていただいているのですか。

○事務局 太田 前回こういった考えもあるのではなかろうかというご意見を頂きまして、幾つか近隣の自治体でやっていらっしゃるところにヒアリングをさせていただいて、取組を伺ったものでございます。

○十河委員 私が知っているところでは、足立区さんが地場の不動産業者さんと連携とか、「あだちお部屋探しサポート」とかやっていますよね。僕もこれは会員から聞いた話なのですが、そちらは割と区と不動産業者、この不動産業者はいわゆる協力店という形なのですが、有志の不動産業者さんが組んで「一緒にやろう」みたいなことから盛り上がって制度化しているような話も聞きました。各区でいろいろな取組があるなかで、足立区さんの形というのは我々の業界の理想形と申しますか、参考にさせてもらえることがあるのではないかなと感じております。先般、当協会内の部会の中で情報があつたので、共有しました。

○山本会長 ありがとうございます。

○武藤委員 すみません。それは足立区の場合、どういう意味で理想形なのでしょうか。

○十河委員 不動産管理会社は入居いただいた後の入居者さんご本人の健康状態などまでは管理できません。例えばご入居後にお部屋の中でお亡くなりになった際、家主並びに不動産業者が一番何に困るかということ、発見が遅れること。正直、お亡くなりになること自体はなかなか防ぐのは難しいと思っています。ただ、それを早期発見するということが大事であって、発見が遅れたりすると、お部屋の修復、さらに特別清掃などが入ったときの再募集までの期間、この間は家賃が上がりませんので収益的には非常に困った話になります。こういったことを外部の連携の中で見守りなり様子見をしていただけると安心です。

不動産業者が発見する方法としては、家賃の支払いでしか異常を発見するかしかない。ところが口座振替であるとか債務保証会社さんでの概算払いで入ってきますので、延滞が起こらないというのが基本です。だからお部屋の中でもしかしたらの状態になっているというのは、不動産管理会社は発見できません。かといって週に1回訪問というのはできないので、こういったところを居住支援法人さんとかそういった生活支援、居住支援のサポートをやってくださる方と連携できるとありがたいという意味での望ましい形ということですか。

○武藤委員 ということは、練馬区のサービス内容も理想形ということですか。

○十河委員 もちろんです。

○山本会長 先ほど飛田委員からもありましたけど、1回の同行支援に多くの時間を要する点や、ご相談のアセスメント、入居後のサポートが必要であるとい

うこと。入居前、入居時、入居後にわたって、ずっと何らかの支援が必要ということ。そこに居住支援法人が関わってくるとサポート体制としてより強固になるということですよ。そこまで委託のなかでできるかというところがあったりしますが、これは立川の場合どれぐらいまで「こたつ生活介護」さんがやっているかというのはありますけれども、その辺については何かご存じですか。

○事務局 太田 細かなケースのところまで伺ってはいないのですが、必要に応じてご本人もしくはオーナーさんなり、そういったところからのご相談を受けて対応するとは伺っております。

○山本会長 ありがとうございます。高月委員、何か情報はありますか。

○高月委員 練馬区さんは「転居後のモニタリング」と書いてあるので、詳細は私も存じ上げないのですが、もしかすると入り口で支援した人たちが、部屋が決まりましたとなればこの委託事業者が月に1回何かしら連絡を取っているのをやっているのであれば、十河さんがおっしゃるような形の入居した後の支援にもつながるので結構いいのかな。でも、ここまでやっているところはあまりない印象が強いです。

○十河委員 当然、ここまでになるとコストも大きくかかる話でしょうから。

○高月委員 それぞれ委託費が出ている事業だとは思いますが、葛飾区などは相談を受けたのちに、不動産協力店さんに「物件はありますか」と投げるのです。それでマッチングしない場合にホームネットに依頼がくる形です。そのため、かなりの比率で相談が回ってきます。

○山本会長 なるほど。具体的にはどの程度の頻度で来るのでしょうか。

○高月委員 月、水、金、週3日ぐらいですか。大体週に6、7件ぐらい来るのです。月にここだけで多分20、30件ぐらい来るので。

○山本会長 どの程度までやってくださるのかというのは未定ですね。

○高月委員 どこまでやるのかによって委託費とかも変わってくるでしょうね。ただ、基本は1回のみ経過観察だけという気はします。居住支援法人は入居相談を受けて支援するというのは、居住支援法人の役割としての業務に入っているもので、支援を受けていれば「こういう方がいるので支援してもらえませんか」と言ったら「いや、うちはできません」とは絶対にならないのでそこは無料でできるのです。そこから突っ込んでどこまでやるかによって委託費が発生する可能性が出てくる。

○山本会長 ありがとうございます。葛西委員、この外部委託化についてのお話はいかがですか。

○葛西委員 資料を最初に見たとき、基本的に外部委託化はすごく専門的になっていないのではないかと思います。あと、さきほどのモニタリングに関連して私が実際に今、対応中の案件がありまして、隣の部屋からうめき声とか壁をたたく音が聞こえるという苦情があったのです。よく聞いてみると隣の部屋の住人が高齢のお父さんを一時引き取ったそうなのです。その方がどうやら認知症で、うめき声を出したり壁をたたいてしまう状況である。分

譲マンションで、隣の人は所有者なのです。隣の分譲マンションの所有者の方が『すみません、謝りに行きますから。お詫びに伺います』と言ってくれているのですが、「謝ってもらっても困るんだ」と。「こっちは迷惑を受けているんだから」と、こういうケースです。

今回の場合、意思疎通の取れる人が認知症の方と同居しているため、話が出来ますが、お一人の高齢者の方を入居させて、その方が認知症が進んでしまってそのような状況になることもあるのだなと。亡くなることだけがリスクではないということもあるのだなと改めて感じています。問題提起になってしまっすすみません。

○山本会長 そのとおりだと思います。でも外部委託化そのものとしては他に何かございますか。

○葛西委員 その話は専門的なことですし、いいことだと感じます。

○山本会長 ありがとうございます。

○葛西委員 もう1ついいですか。居住支援法人の性格というか、例えば低所得者の相談者とたくさん収入がある相談者、性質が二極化していると先ほどの資料でありましたが、相談者の収入別に得意とする法人の性格のようなものはあるのですか。

○高月委員 そういう区分けはほぼないと思いますし、実際、居住支援法人に相談に来る方というのはまず役所に連絡を入れて、居住支援法人を勧められてかけてくる人がほとんどです。役所の担当者から直接入ってくるのではなくて、依頼者さんから直接入ってくるケースがほとんど。そういう方というのは役所に相談に行かれている方なので、大体が低額所得者の方です。富裕層の方は、相当比率は少ないと思います。ほぼ生活保護か、収入があっても国民年金だけの方のイメージが強いですかね。

○山本会長 ホームネットさんは名前が居住支援法人のリストの一番上に載っているのですよね。

○高月委員 そうなのです。指定1番なので、みんな上から順番にかけてきます。

○山本会長 なるほど、ありがとうございます。早水委員、いかがでしょうか。

○早水委員 現行の千代田区の住み替え相談の課題で、不動産知識の浅い区職員が対応するよりは委託職員を間に挟む、要は外部委託することによってスムーズに物件紹介をしていただく、成約につなげていくということについて、初期の段階の業者が聞き取ったり確認したりしていくところの手間が、居住支援法人によって処理いただける点は非常にメリットがあるでしょうし、効率の面でもいいと理解はできます。

ただ、委員の皆様があげられた課題をクリアできる内容の委託が実施できる業者がいるかどうかというのが、1つのハードルだと思うのです。ここに書かれたサービス内容はどれも悪いものはないと思うのです。ただ、千代田区で、となった場合にどこまで委託業者が担ってくれるかというところは、整理していく必要があると思います。話を戻すと外部委託化に関することについては非常にいいと思います。ただし、手間を考える

と大変だと思いますが、同じようにその手間がただ分散されるだけではなくて、スムーズに行く方向になってくれればより外部委託をするというメリットを、不動産業者であったり、それぞれの管理会社さんであったり、あっせんされる側の居住支援法人さんだったり、スムーズに進められる歩みになるのかなという形だと思うのです。

○山本会長 万能ではないところがあると思いますので、どこをやってくれるのか確認し、行政と一緒にやりながら課題を一つずつ埋めていくのかみたいなどころもこれから出てくるかと思います。飛田委員はいかがでしょうか。

○飛田委員 先ほども申し上げましたけれども、こういった住み替えの外部委託先があると、実働としても非常にありがたいなとは思っております。それからもう1つ、私どもは有料老人ホームを探したいという方がいた場合に、紹介センターさんがあるのです。外部委託しているわけではないのですけれども、幾つかの有料老人ホーム紹介センターをお渡しして、「一番相談に乗ってくれそうなところを探してもらってください」と紹介しています。私どもが「この有料老人ホームがいいですよ」ということは決して言わないようにしています。民間賃貸住宅探しでも相談委託、居住支援法人があると非常にいいのではないかなと思います。

○山本会長 まさにこの相談を受けるところの入り口で必要ということですよ。

○飛田委員 そうですね。先ほど孤独死の話がありましたけれども、我々も孤独死リスクがあると感じた方に関しては、救急通報システムというものを導入するようにご紹介しております。セコムさんや、ホームネットさんなど、4社ぐらい千代田区は契約をしておりますので、救急通報システムを入れて12時間、人の動きがなければ、トイレに一度も行っていないという状況が分かれば通報されるとか、「どうしていますか」、「どうしましたか」というアナウンスがされるものの導入を私たちからお勧めします。

似たようなシステムで、トイレに電球をつけて、トイレに入らなければそこから連絡が行くという見守りもあると話を聞いたので、そういったものも非常にいいシステムだなと、要するにいわゆるDX化するといった形で、人を介さなくてもすぐに発見できるような環境を作るのも1つのいい案かなと思っております。

○山本会長 それは高月さんのところにはないのですか。

○高月委員 やっています。

○山本会長 なるほど、ありがとうございます。浜田委員、いかがでしょうか。

○浜田委員 DX化をいかにしていくかというのは地域課題だというのは話し合っているところなのです。区の見守りサービスというのはもちろんありますが、鍵を預けないといけなかったりだとか、そういうことを嫌がられる方が救急通報システム導入の障害になっていたりするものですから、オーナーさんも積極的に自分たちで何ができるのか、自分たちで発見する方法を何か用意できないのかという相互で考えていく視点は必要なのだろうと思っております。

メリットデメリットは絶対ありますので、行政のサービスももちろんですし、75歳以上の方であれば我々がローラー作戦で見守りを全件していくという見守り事業もごございますし、恐らくそれだけでは駄目なのです。なので、オーナーさんとしてどういったことを準備できるのか。今後ますますこの手の相談というのは増えていくと思いますし、千代田区は若い方が増えていくという試算があるのですけれども、そんなにお金もかけずにできること、設備投資できることというのも恐らくあろうかと思うのです。双方向の協力というのは1つ必要になってくるのかなと思います。

この外部委託に関しては私も賛成ですが、これだけで完結できる問題ではないですし、問題の内容によっては我々も介入していくこともあるだろうなと感じています。

○山本会長

なるほど、ありがとうございます。武藤委員、いかがですか。

○武藤委員

私もこの外部委託は賛成です。社協でも今年立ち退きに遭った高齢者の住まい探しに寄り添いの支援をしていて、最終的に入居に至ったのですが、職員としては入居した後も独居の高齢者のことが気にかかるので、「定期的に気にかけて声をかけようかと思っています」という話をしています。その辺りは先ほど皆さんがおっしゃっているような、入居した後のサポートが途切れずにつながるとよりよくなるのではないかなと思って聞いていました。

○山本会長

ありがとうございます。上田委員、今までの議論をお聞きになっていかがでしょうか。

○上田委員

この委託については私も賛成であります。結構序盤にありました委託費の部分であったりというところは、委託先を決めていく中で引き続き検討すべきところでもあるのかなとは思いました。

○山本会長

高月委員、いかがですか。

○高月委員

入居相談窓口で、決まった曜日、決まった時間で実施する場合、相談件数は多分増えるのだらうと思います。現状9件なので、ここは激増する可能性があるのではないかなという気がしています。入居に関する相談が1桁なわけがないので、多分どこかが今、受けているケースだったり、現場の職員の方たちが、それぞれ社協の方たちも受けられていると思います。現状はそこのところでうまく回っているのであれば、それが多分理想的であると思います。一方で、現場で今受けてはいるのだけれども、どうやっていいのか分からないから中途半端で止まっているとか、有効な手だてができていないというのであれば、こういった仕組みを入れてスムーズに流れる方式を作るというのが望ましいのかなと思います。

弊害もあって、こういう窓口を作ってしまうと全ての相談がここに集中してしまう可能性があって、今まで皆さんが業務としてやられていたことを全て窓口に繋げてしまう可能性はあります。そのようになっているところも実際に見たことがあります。

○浜田委員

あんしんセンター神田の浜田です。本当におっしゃるとおりだと思うの

です。ほとんど今、次の住まいを探してほしいという相談はここに載らない件数で、すごく多く受けているのです。ただ、今、センターでその手の相談を受けるに当たっては、高齢者の状態を見て、恐らく一般の不動産の業者の皆様は相談に乗っていただくということではなくて、本当に専門の高齢者住宅、ケアハウス、そちらが対象になりますよねという選択をまずさせていただいているのです。そこで紹介をしても、なお「いや、そういうところではなくて一般の住宅がいいのです」という方は、今のところ経験上あまりいらっしゃらないのです。大体ケアハウスか高齢者住宅、区営住宅、こもれび住宅がほとんどで、そこで丸く収まる方というのが8割以上になっています。高齢者が住んでいらっしゃるのので回転もはやく、振り分けはできているかなと感じています。

本当にこだわりがあってそういう「高齢者」がつくところは嫌だという方だったり、にもかかわらずお金がなくてという方が結構いらっしゃるのですが、そういうときは窓口にご依頼させていただく場面はあろうかと思うのですが、あとはほとんど区外に住まいを求めて引っ越しをされたりという方もいらっしゃるの、麴町さんはどうか分かりませんが、神田の場合というのはこれからどうなるか分からないのですが、実数的にはそんなに多くはないかなというところでしょうか。我々を経由して依頼させていただくケースというのは、ほとんどが総合相談で関わっている部分なので、住まいの探す部分をお願いすることは、協力を頂くことがあったとしても伴走はさせていただくことになろうかと思えます。なので、千代田区に限った話だとは思いますが、そこは丸投げはないと思っております。

○山本会長 まさにこの千代田区居住支援協議会の事務局である福祉部局で、外部委託をしたほうが良いということが課題として出ているということは、何かしらの気づきがあるわけですね。

○事務局 太田 相談を受けてヒアリングシートとかも私たちでお書きして不動産屋さんにお渡しするのですが、何度かやり取りして「こういう情報が必要ですよ」というのが私たちも全て把握することが難しく、何度もやり取りさせてしまったりですとか、逆に「福祉のサービスでこういうのがあります」というのをつなぐときに、専門の方であればすぐ分かるところを、何往復かさせてしまったりというところがありまして、対応するに至って習熟が足りないと思うところもありますし、同行までサポートが難しいところがありますので、そういったところを少し双方に対して手厚くできれば良いと、今回検討させていただいているところです。

○山本会長 なるほど。辰島さん、いかがですか。

○辰島委員 遅参しました、申し訳ございません。間違っていたら大変恐縮ですが、資料の中でもあるように契約締結後、実際に入居される方々をどう支援していくかということが大事なかなと感じました。それから相談窓口で実際に相談をすることで確実に物件が出てくるのかどうか、どの程度の期待

値があるのかは気になります。恐らく相談窓口も利用されつつ、一般の不動産店に直接相談するなど、そういう使い方をされる方もいらっしゃるかと思います。そのときに例えば相談窓口ならではのメリットを提示できると良いと思いました。具体的にどういうことかというのは思い浮かばずすみません。住まいを探す手段として1つまた新たに相談窓口ができると、それはすごくありがたいことなのかなと思います。

○山本会長

ありがとうございます。山内委員、いかがですか。

○山内委員

私も住宅課で、住まいのことは窓口をはじめ、いろいろな場面でご意見をいただきます。普段のご意見や、皆様のお話を伺っていて非常に感じるのは、住宅を用意して運営している部署ではあるのですが、ハード面だけではなく、見守りなどのソフト面を含め、総合的にやれるところがあるといいのかなと思っています。自分たちの業務の範囲外のところの詳細は完全には把握出来ておらず、責任を持って進められないところもあるため、そういったところがあると非常に進みやすいのかなと思っています。

そういうところで相談者についてコーディネートしていただいて、ある程度手続とかも一緒にやれば一番いいのかなと思いますが、現実的にどこまでやれるかということも当然ありますので、そこら辺は我々も含めていろいろと考えていかなくてはいけないところかなと、お話を伺っていて非常に思いました。

○山本会長

ありがとうございます。今、皆さんにお聞きしたところだと、外部委託化そのものについては、専門的な相談や、見守りまでやっていただければすごくいい刺激になるというご意見だったと思います。ただ皆さんの懸念として、どこまでそれができるのかということ、丸投げになってしまうと、今まで行政が一生懸命やってこられたところが少し抜けてしまうのではないかとご心配も頂いているところだと思います。

今後、外部委託化をお進めいただきつつ、まず適した居住支援法人があるかどうかということや、どこまでやれるのかということ、その居住支援法人がやれる仕組みの中に私たち居住支援協議会や行政をどう連携させていくのか、しっかり見据えていくことが必要かなというのをお聞きして思いました。

これは可能かどうか分からないのですが、例えば委託法人が決まったときに居住支援協議会に入っただきながら一緒にネットワークを作っていく、みたいなことも必要なのかなというのは思っているところですけど、事務局はいかがでしょうか。

○事務局 太田

ありがとうございます。私どもも本日、骨子という形でほかの自治体を参考にしながら、私たちの課題も合わせてこういったポイントでまずお願いできないかなというところを出させていただいたところで、また皆様からのご意見を頂きましたのでまとめさせていただいて、またいくつかの居住支援法人さんともお話をしながら、どういったところまでできるのかというのをもう少し詰めていきたいと考えております。

○山本会長 そうですね。可能な範囲で例えばこの立川さんの「こたつ生活介護」さん、どの辺りまでやっておられるのかみたいなことをヒアリングしていただけると非常にありがたいなと思います。「こたつ生活介護」さんは結構おやりになっているところではないかなと思うのですが、実態が私も把握できていないので教えていただければと思います。

 ありがとうございました。それではこの件につきましては、今もう一度整理されるということですので、また事務局からご提案いただければと思いますが、よろしいですか。

○事務局 太田 こちらの業務委託化についてなのですけれども、今皆様からご意見を頂きつつ、私たちも引き続き検討を進めてまいりたいと考えております。いつできるかというところはまだ検討中ではあるのですが、早ければ来年度どこかで具体化したいなという方向で考えてはおりますので、また場合によっては皆様にご意見を伺いながらという形でやらせていただきたいと思います。

○山本会長 分かりました。またお願いいたします。

○早水委員 すみません。今、私どもの宅建協会でも不動産協力店という形でお手伝いさせていただいている中で、参加して下さっている協力店さんたちは、千代田区の行政からそういう話があることから、やりがいの部分で協力いただいているというところがあると思うのです。外部委託は悪くはないですけど、外部委託に丸々投げてしまうのではなくて千代田区という行政の顔が見える形で残しておいてもらわないと、協力店としては誰のためにやっているのかという部分も含めて自分たちの数少ない物件を提供する、探し出す努力の中のモチベーションにならなくなってしまう恐れがあるので、外部委託は悪いことではないのですが、その辺は考慮いただいた上で検討を進めていただければと思います。

○山本会長 重要なご指摘です。ありがとうございました。

 では、続きまして議題の4の「その他 報告事項」ということですが、いかがでしょうか。報告事項がありましたらお願いいたします。

○事務局 太田 そうしましたら、議題「その他 報告事項」なのですけれども、何点かあるのですが、まず住宅課から本日説明させていただきたい事項がございます。

○山内委員 それでは、住宅課からご報告をさせていただきたいと思います。参考資料②と書いてございます「高齢者賃貸住宅家主サポート事業」を御覧いただければと思います。こちらにつきましては、括弧書きで「(R7年度実施予定)」と書いてございますとおり、まだ実際にやると決まっているものではございません。まだ予算とかいろいろな問題もございまして、検討中のところもございまして、こういった事業を考えているのだなということで皆様にご了解いただければと思います。

 今回の事業につきましては、これまでも居住支援協議会において高齢者の入居のこと、今日もお話がありましたけれども、非常に入居しづらいと

いう問題もございまして、その支援の一環ということで検討しているものでございます。詳細につきましてはこちらに書いてございますので御覧いただければと思いますが、事業の概要でございますけれども、高齢者が民間賃貸住宅へ入居するにあたり、区が保険会社と契約をして保険料の支払いも区が行うというスキームを作りまして、オーナーさんの負担はなしに、事故があった場合の経費についてオーナーに対して保証ができるような仕組みをとということで考えているものでございます。

新たに契約する場合だけではなく既に高齢者が入居している民間賃貸住宅も対象としてやっていきたいと考えてございます。将来的には高齢者のみ世帯ですけれども、高齢者の世帯が入居している民間賃貸住宅全件が入っていただける形になるのが一番理想かなと思っています。

事業のスキームにつきましては、検討中の部分が多く、具体的な手続き等の説明ができないところではあるのですが、補償内容といたしまして今、考えているのはこちらの資料の1番下に5項目書いてございますが、こういった形で今検討させていただいているところでございます。また、この中身につきましては今後保険会社と詳細を詰めていく中で変更となる可能性はございますので、そこだけお含みおきいただければと思います。

簡単ではございますが、ご説明は以上でございます。何かあればご質問の中でお答えしたほうがいいかなと思いますので、よろしく願いいたします。

○山本会長 ありがとうございます。今はまだ検討中ということでいらっしゃいますが、高齢者賃貸住宅家主サポート事業というのを令和7年度実施予定ということでしたけど、何かご質問はございますか。

○浜田委員 あんしんセンター神田の浜田です。これは家主さんに対しての補償なので、亡くなった方が千代田区民であるかどうか、住民表示がそこにあるかどうかというのは関係ないのですか。

○山内委員 対象は、千代田区内にある賃貸住宅でございますので、基本的には千代田区に住民登録があるというのを事前に確認させていただいて、この住戸に住んでいるこの方が対象ですというのを確認した上で、その方に何かあった場合に保険が支払われるという形になります。ですので、基本的には千代田区に住んでいるだけではなくて、住民登録があるというのが前提になります。

○山本会長 ありがとうございます。ほかにいかがですか。こういうのがあると、歩みが進むでしょうか。

○早水委員 考えてくださっていることはすごく前向きで、様々アイデアを出されているので何も悪いことはないと思いますが、これがあれば進むかと言われてしまうと、何とも言えません。ただ、現実にそういう形でサポートされるものがあるということは、確かにプラスに考えていいと思いますので、今までは貸していくのにためらってしまうケースがあった家主さんたちに対して、「こういうこともできますよ」という選択肢があるだけで、啓発

していくことは可能なのだろうと思います。

○山本会長

なるほど、ありがとうございます。ほかはいかがですか。

○山内委員

今、早水委員からも実際効果はどうかまだ分からないというお話があったのですが、先ほどの窓口委託の件を含め、いろいろな施策を踏まえて、総合的なコーディネートが必要なのかなと思います。その1つとしてこれを足がかりにしているいろいろなことをやっていければと思っています。

住宅課では既に保証会社さんを使ったときの利用料助成や、突然「建物を取り壊すので退去してください」と言われたときの補助とかもありますので、そういったものを組み合わせるというのも1つの考えであるかと思っています。例えば隣の在宅支援課でも救急通報システムがございますので、そういったものをうまく活用できないかといったところは、今あるリソースの組み合わせを考えていかなくはいけなかなと思っています。今後の事例がいい方向にいけばいいのかなと思っています。

○山本会長

ありがとうございます。これだけですごく進むということではもちろんありませんけど、歩みが進んでいくインセンティブの1つにはなりますよね。

ありがとうございました。ほかになれば次の報告事項ということで、お願いいたします。

○事務局

太田

ありがとうございます。次に移らせていただく前に、繰り返すにはなりますが私どもの窓口の委託化、住宅課の家主サポート事業につきましても次年度に向けて検討中ではあるのですが、ただいま予算要求中というところもございまして、まだ具体的に申し上げられないところも多くて申し訳ないのですが、引き続き情報共有を協議会でさせていただければと思っています。

続きまして参考資料の3番と4番、こちらは国からの資料の共有になりますが、居住支援に関する法令の改正がございましたので、そちらのご説明をさせていただきたいと思います。

参考資料の3でございます。こちらは国土交通省が作成した資料を今日お出しさせていただいておりますが、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進等に関する法律等の一部を改正する法律」というタイトルで来ております。こちらは先ほど十河委員から少しお話がありました居住サポート住宅等が含まれているものになりますが、そもそもの改正の趣旨といたしましては単身世帯の増加、持家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定されているということ、孤独死、死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安から、単身高齢者などの方への大家の拒否感が大きいという一方で、賃貸の空き室というものが存在しているということ、平成29年度の法改正後、全国で800を超える居住支援法人が指定されまして、地域の居住支援の担い手は増加しているということを背景に、大家と要配慮者のいずれもが安心して利用できる市場環境の整備、居住支援法人等が入

居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進、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を進めていくことになっております。

改正されたことによってどのような取組がされるかということは、改正法の概要のところに書かせていただいたとおりではあるのですが、1つの大きな項目として2番、オレンジのところがございます「居住サポート住宅の認定制度の創設」というものがございます。この創設に当たりまして居住サポート住宅の認定などを区市町村が行うということがただいま想定されているところでございます。認定であったり、その後の指導、監査というものが実際に事務となって発生する予定ではあるのですが、まだ詳細については国からも示されていない状況でございます。

ただ住宅におけますハード面、面積、構造、設備ですとか、福祉サービスへのつなぎといったサポート面の両方の視点が必要になってくるといことは伺っておりますので、国の動向等を今後も把握しながら私ども福祉総務課と、住宅課とで連携して進めていきたいと考えております。こちらは今後こういった取組をしていくかということが分かりましたら、また協議会に共有させていただければと思っております。

3番の説明は以上になりまして、続きまして参考資料の4番もご説明させていただきたいと思っております。横書きの青い枠の資料になります。こちらは厚生労働省から発表された資料でございまして、生活困窮者自立支援法の改正でございます。改正の趣旨といたしましては、こちらも単身高齢者世帯の増加等を踏まえて、住宅確保が困難な方への安定的な居住の確保の支援というものが挙げられております。改正の概要の中には、「居住支援の強化のための措置」というものがございます。

1番の「居住支援の強化のための措置」の①のところ、「住宅確保が困難な者への自治体による居住に関する相談支援等を明確化し、入居時から入居中、そして退居時までの一貫した居住支援を強化する」とあります。具体的には生活困窮者、自立相談支援を担当しております生活支援課でもこういったご相談をお受けしていく形になるかと考えております。区においては生活支援課と私ども福祉総務課が同じフロアにございまして、窓口もすぐ見える距離にありますので、来年度に向けましてこういった体制でやっていくか、こういった連携を取るかということを引き続き相談しながら、相談業務に当たっていきたくと考えております。

参考資料の3と4の説明については以上でございます。

○山本会長

ありがとうございました。居住支援の強化のための措置ということが強調されてきたということで、かなり国も居住支援ということに力を入れてきたなという感覚がすごくありますが、何かご意見等がありますか。

お分かりになる範囲で結構なのですが、重層的支援体制整備事業は千代田区もおやりになっていらっしゃるのですか。

○事務局 太田 重層的支援体制整備事業というところで国の補助金がございますが、

そちらの補助金の取得という状況には今至ってはおりません。あんしんセンターさん、社協さん等の各相談窓口との連携を進めているところでございます。

○山本会長 分かりました。皆さんよろしいでしょうか。

ありがとうございました。それでは、議題としては全て済んでおりますが、何か事務局からご報告はありますか。

○事務局 太田 それでは、最後に資料ではないのですが、本協議会また居住支援事業に関しまして、区民の方からご意見を頂いておりますので、共有させていただければと思っております。ご意見の趣旨といたしましては、この居住支援協議会というものがもともとは住宅確保に配慮が必要な方々や民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対して必要な支援策を検討することになっております。現在は高齢者の方に対する支援というのが議題の主にはなっているのですが、障害者ですとか生活困窮者の方への支援というのも検討していくべきではないかというご意見を頂いたところでございます。

皆様もご承知おきのところかとは思いますが、私どももこちらの協議会におきましては、令和3年度に再開するにあたりまして住まいに係る相談の中で特に多かった高齢者をまずはベースにして支援策を検討していくというところで今に至っている状況でございます。ただ、協議会で検討している支援策というのは、高齢者だけのものではないと認識しておりますので、障害者や生活困窮者を含む住宅確保要配慮者とされる方の住まい探しを円滑に行うために実施しているということと、改めてこの場で皆様とまた共有できればと思っております。住まいにお困りの方が1人でも多く住まいを見つけることができるよう、引き続き皆様のご意見を頂ければと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

○山本会長 ありがとうございます。本当に重要なご指摘だと思います。現在検討している住まい確保を円滑に進めていくための仕組みや土台ができたなら精神の方や身体障害の方へそれぞれフォーカスしていく流れかと思っております。また生活困窮の方については今日の議論の中でも既に出ているように、高齢者以外の方々を対象にしていけないということはないと認識しております。居住支援協議会として、ご意見を重々受け止めて検討していきたいということをお伝えいただければと思います。

ありがとうございました。皆様から何かございますか。よろしいでしょうか。それでは、これで第2回の居住支援協議会を終了したいと思います。活発なご議論、本当にありがとうございました。

以上