

令和 7 年度第 1 回千代田区居住支援協議会

—議 事 錄—

日時：令和 7 年 8 月 26 日（火）13：30～
場所：千代田区役所 6 階 601 会議室

千代田区 福祉総務課

■開催日時・出席者等

| | | |
|-----|--------------------------|---------------------|
| 日時 | 令和7年8月26日（火） 13：30～15：30 | |
| 場所 | 千代田区役所6階601会議室 | |
| 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 岡 千代田区居住支援協議会を開催いたします。委員の皆様におかれましては、ご多忙の中、お集りいただきまして、誠にありがとうございます。私は事務局を務めます、福祉政策担当課長の岡と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

本日が令和7年度初めての協議会としております。委嘱状の交付につきましては、本来、皆様に直接交付すべきところ、今回は机上配付とさせていただいております。ご了承いただければ幸いでございます。

なお、任期につきましては、令和7年4月1日から令和9年3月31日までの2年間となっております。どうぞよろしくお願ひいたします。

当協議会の議事録は後ほど千代田区のホームページに公開させていただくところとなっております。発言の際には、冒頭にご所属とお名前をお願いできればと思います。所属については、略称で構いませんので、よろしくお願ひいたします。

なお、議事録の公開に当たっては、委員の皆様に事前に内容をご確認いただいた上で公開という形にしておりますので、あらかじめご承知おきください。

次第に基づきまして、本日の出席者の確認からさせていただきます。では、時計回りに申し上げさせていただきます。まず、東洋大学福祉社会デザイン学部教授の山本委員。

○山本委員 はい。お願ひします。

○事務局 岡 東京都宅地建物取引業協会第一ブロック総務委員長の早水委員。

○早水委員 よろしくお願ひします。

○事務局 岡 日本賃貸住宅管理協会東京都支部事務局長の十河委員。

○十河委員 よろしくお願ひいたします。

○事務局 岡 全国保証機構事務局の上田委員。

- 上田委員 よろしくお願ひします。
- 事務局 岡 高齢者あんしんセンター麹町センター長の飛田委員。
- 飛田委員 飛田です。よろしくお願ひいたします。
- 事務局 岡 高齢者あんしんセンター神田センター長の浜田委員。
- 浜田委員 よろしくお願ひいたします。
- 事務局 岡 公益社団法人全日本不動産協会東京都本部千代田副支部長の葛西委員。
- 葛西委員 よろしくお願ひいたします。
- 事務局 岡 ホームネット株式会社居住支援連携室長の高月委員。
- 高月委員 よろしくお願ひします。
- 事務局 岡 社会福祉法人千代田区社会福祉協議会地域サポート課長の武藤委員。
- 武藤委員 武藤です。よろしくお願ひします。
- 事務局 岡 辰島委員は追ってのご到着となっております。千代田区環境まちづくり部住宅課長の山内委員。
- 山内委員 よろしくお願ひします。
- 事務局 岡 みなさまどうぞよろしくお願ひ申し上げます。配布資料の確認でございます。次第に沿って、確認をさせていただきます。配布資料1が委員名簿となっております。資料2が前回の居住支援協議会の議事要旨をつけております。資料3「高齢者等住み替え相談支援業務委託について」ということで、8月からスタートしました業務委託についての説明をした資料でございます。資料3-2が株式会社ホッとスペース東京様のリーフレットでございます。資料の3-3、横置きとなっておりまして、「支援計画兼報告書（案）」です。資料4が「今後の事業スケジュールについて」でございます。資料4-2が「高齢者等住み替え相談窓口ちらし」をこういったもので周知しておりますというものを付させていただいております。資料の4-3、「月次相談集計表（案）」でございます。
- 参考資料1は、令和6年度高齢者等住み替え相談の実績と前回の資料を修正して今年度の現状の部分を載せさせていただいております。参考資料2が「千代田区家主サポート保険事業」の資料でございます。最後、参考資料3が第4次住宅基本契約の素案の概要版としております。資料については以上でございます。もし不足等がございましたら、事務局までお申しつけいただければ幸いでございます。
- では、会長の選任に移らせていただきます。事務局より、当協議会設置要綱第5条に基づき、山本先生に会長の任を引き継ぎお願いできればと考えておりますが、委員の皆様、よろしいでしょうか。ありがとうございます。
- では、会長につきましては、山本先生に今年度もお願ひいたしたいと思います。
- では、続きましての進行は山本先生からお願ひいたします。
- 分かりました。それでは皆さん、令和7年度第1回の居住支援協議会を開催いたしたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。
- 山本会長

それでは早速、議題の1です。「令和6年度第2回千代田区居住支援協議会の検討内容について」、事務局よりご報告をお願いいたします。

○事務局 永野 事務局の福祉総務課の永野と申します。本日はよろしくお願ひいたします。資料2「令和6年度第2回千代田区居住支援協議会議事要旨」、前回の居住支援協議会の議事要旨に基づきまして、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、令和6年12月13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。前回は、居住支援相談件数等の報告、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議題でご議論いただきました。その中で、まず居住支援相談件数等の報告の「相談対応について」と「審査について」の2点についてお話を頂いたところでございます。

まず、1つ目の「相談対応について」でございます。高齢者あんしんセンターの職員の皆様が同行支援をしていただくケースがあるということで、ご自宅への送迎や、物件見学、合わせて4時間弱かかるケースもあるということで、相当程度ご負担が大きいというお声を頂きました。

また、同行支援も実施する際、専門相談窓口があるとありがたいといったお声を頂きました。

続きまして、2つ目の「審査について」でございます。参考の成約事例のほうで幾つか不動産店に行ったが、年齢が理由で物件はないと言われて、区の相談を利用したといった事例を受けて、ご議論を頂いた内容を3点にまとめさせていただいております。

1点目につきましては、経済面が問題ない場合でも、ご高齢が理由で審査が通らない場合もある一方で、高齢でも経済面が問題なければ審査を通過できるといったような形もあり、それぞれの不動産店で重視するものが異なるという点が難しいというご意見を頂いたところでございます。

2点目について、今後の参考とするために、どの段階で、どの理由で審査に落ちてしまったのかというのを集約できるかどうかというご議論がありました。表向きの理由では、保証会社の審査でという理由であっても、実はオーナー、管理会社による審査落ちであるようなことが多々あり、本当の理由を確認することが困難であるといったご意見を頂きました。

3点目につきまして、保証会社の審査では、預貯金よりも収入が重視される場合があるといったところに加え、一定の収入が一定期間あるということが大切だというご意見を頂いたところでした。

以上、居住支援相談件数等の報告としてまとめさせていただきました。

続きまして、高齢者の住み替え相談窓口の外部委託についてご説明をさせていただきます。住み替え相談における課題解決や、以前の協議会でご議論を頂いた貸主または不動産店への支援策の1つとして、窓口の

外部委託ということを進めさせていただくことをご報告させていただきました。

1つ目といたしましては、高齢者の相談対応には、ヒアリングや物件見学への同行など、1回ごとに支援に多くの時間をする場合が多く、外部委託を行うことで、高齢者あんしんセンター等の相談窓口の職員や不動産店の皆様の負担軽減につながるのではないかということでお声を頂きました。

また、居住支援法人が入居前、入居時、入居後にわたりまして支援を行うことによって、サポート体制の強化が期待されるといったことがありました。

2つ目は、相談窓口の委託によりまして、従来は各窓口に寄せられていた住まいに関する相談が、新たに開設する窓口に集中してしまうのではないかといった懸念がございました。従来、ご本人の身体状況やご希望によって、必ずしも賃貸住宅がそぐわないといった方もございますので、そちらについては従来の相談体制のまま、施設がいいのか、あるいは賃貸住宅が好ましいのかといったところを各窓口である程度ご判断いただいた上で、賃貸住宅に入居できるといったケースを、福祉総務課につなぐ体制を維持する必要があるといったお声を頂きました。

高齢者住み替え相談の委託内容につきましては、次の議題の際に詳しくご説明をさせていただければと思います。

最後に、「その他報告事項」で、前回、家主サポート保険事業の検討内容についてご説明をさせていただきました。こちらは本年7月1日より保険適用で事業が開始されているところでございます。こちらにつきましても、後ほど住宅課長山内委員よりご説明をさせていただきます。

議題1の資料の説明につきましては以上となります。

○山本会長

どうもありがとうございました。昨年度第2回の議事要旨のご説明を頂きましたが、何かご質問、ご意見ございますでしょうか。あるいは、こういう発言の意味ではなかったとか訂正とかありましたら、お願いいたします。

よろしいですか。ありがとうございます。

次の議題の前に、申し訳ありません。副会長の選任をせずに議題に入つておりましたため、今行わせていただきます。要綱第5条に基づきまして、副会長の選任をさせていただきます。私からご提案で、副会長には葛西さんと早水さんにお願いしたいと思うのですが、皆様よろしいでしょうか。

では、葛西さんと早水さん、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。ありがとうございました。

では、続きまして、議題の2「高齢者等住み替え相談支援業務の委託について」ということで、ご説明をお願いいたします。

○事務局 永野 それでは、1枚おめくりいただきまして、資料3に基づきまして、高

齢者等住み替え相談支援業務委託について、ご説明をいたします。

まず、委託に至った経緯について、ご説明をさせていただきます。これまでの住み替え相談では、区の職員がご本人、相談者様からお話を伺ってまいりました。専門的な知識が必要となる場面が多くあり、初期対応等において不動産事業者と情報連携が難しく、また、物件見学以降の段階で不動産店のほうに区の職員が同行することも難しいため、1対1で不動産店の担当の方と相談者が面談をしていただいておりました。

そういういた場面で、相談者様の心理的な不安が課題となっておりました。さらに、1回の相談対応に長時間を要することもあり、関係機関の業務負担も大きくなってきておりました。こうした課題に対応し、支援体制の強化を図ることを目的として、居住支援法人に相談業務を委託することとなりました。

次に、事業者の採択方法等についてご説明をさせていただきます。本業務の事業者選定に当たりましては、公募型プロポーザル方式により事業者選定を行いました。採用事業者といたしまして、株式会社ホッとスペース東京が決定いたしました。相談窓口の開設及び相談業務は、令和7年8月5日火曜日から開始しております。

続きまして、窓口業務等の内容についてご説明をさせていただきます。1点目、住まい相談・物件紹介についてです。まず、住まい相談では、宅建や社会福祉の有資格者、または1年以上の実務経験を持つ専門相談員が対応をさせていただきます。相談者の状況を的確に把握して支援計画を策定していただきます。

相談は予約制で、平日8時30分から17時までとして、原則千代田区役所の会議室で行っていただくこととなっております。物件紹介においては、相談者のニーズを踏まえまして、区内を中心に、あるいは希望がございましたら、区外の物件についてもご紹介をさせていただきます。

現在の居住支援協力店の登録店舗数は10店舗になりますので、こちらの店舗さんに照会をかけながら物件をご紹介させていただく流れとなっております。

2点目に、不動産店への同行支援でございます。同行支援では、相談者と不動産店の協議が円滑に進むよう、事前準備といたしまして、相談者の希望や懸念点を整理して、譲れる部分、譲れない部分、優先順位を明確にする作業を行います。

不動産店では、ご本人の意思決定のサポートや交渉の支援、契約に関する注意点の確認を行います。物件見学時には、バリアフリーの状況や生活動線、あるいは周辺環境などを確認しまして、写真やメモで記録を残させていただきます。

3点目、契約手続の支援でございます。契約時には支援者が同行し、契約内容の調整や確認を行います。また、契約時に緊急連絡先が必要な場合に、特にご本人に緊急連絡先に指定できる場所がない場合は、必要

に応じて受託者が無償で対応し、必要な情報提供を行う流れとなっております。

4点目、生活相談支援でございます。こちら、成約日から物件引渡し後、約1か月を目途に希望者には転居の準備や転居後の生活に関する助言や支援を行わせていただきます。引っ越し業者の選定や不用品の整理、住所変更の手続のご案内につきましては、ご希望があればお手伝いをさせていただきます。さらに、ライフラインの開通や地域コミュニティへの参加、あるいは避難経路の案内などについても、必要に応じてご案内をさせていただきます。

以上が本業務の内容の概要となります。今後も相談者の安心・安全な住み替えを支援する体制づくりに努めていきたいと考えております。

それでは、本日、相談窓口の受託事業者であるホッとスペース東京さんより職員の方にお越しいただきましたので、ご挨拶をさせていただきたいと思います。

○ホッとスペース東京 貝賀 株式会社ホッとスペース東京の貝賀と申します。

○ホッとスペース東京 林 株式会社ホッとスペース東京の林と申します。

○ホッとスペース東京 貝賀 円滑な支援ができるよう努めてまいります。どうぞよろしくお願ひいたします。

○ホッとスペース東京 林 お願いいたします。

○事務局 永野 ありがとうございます。ホッとスペース東京さんには、今後も居住支援協議会におきまして、具体的な相談の傾向や、そういった状況についていろいろとお話をさせていただきますので、引き続きご参加をお願いできればと考えております。

それでは、議題2のご説明は以上となります。

○山本会長 ありがとうございました。この資料3-2と3-3はいいですか。

○事務局 永野 失礼いたしました。こちらがご本人からの相談に基づきまして、どのように支援をしていくかを定める支援計画報告書の案文になります。必要に応じて今後もブラッシュアップをしていく予定にはなっております。

○山本会長 ありがとうございます。この資料3-3は、計画書兼報告書がまだこれから改善の余地はあるということなのでしょうか。

○事務局 永野 8月から始まった事業ですので、まだ月次報告等は受けておりませんが、事業を進めていく中で適宜改善していく予定でございます。

○山本会長 分かりました。本日の委員会には、専門的な知見をお持ちの皆様がいらっしゃるので、このあたりについてもお話を伺えればと思います。

株式会社ホッとスペース東京さんに高齢者等住み替え相談支援業務を委託するということが決まりました。成約に結びつくことが難しい、高齢者等の住み替え相談業務を受託いただけるということで、大変頼もしく思っております。事務局からの説明に対し、皆様からいろいろなご意見を頂ければと思います。あんしんセンターのセンター長である飛田さん、浜田さん、いかがですか。飛田さん、いかがでしょう。

○飛田委員

前回の会議では、相談対応が4時間ぐらいかかるという話をさせていただきました。この度、ホッとスペースさんに支援を頂けるということで非常に心強く思っております。

先日、早速、貝賀さんのはうにご連絡させていただきまして、今回の受託業務における対応業務についての確認をさせていただきました。そこで1つ気づきましたのは、そもそも我々は要介護状態の方を普段支援しております。そのため、現在のご自宅や、施設などで暮らしが成り立っています。次に住み替えをしなければいけないという状況になったときに、そもそも一人暮らしをすることができる人なのかどうかというところをしっかりと見極めないといけない。相談者の方が新しい環境に耐え得るだけの状態かということをしっかりと私たちも認識しないと、相談が成り立たないということを改めて認識しました。

あとは、麹町地区で築50年以上のマンションが取り壊しになって建て直すということが、私が知る限り2棟あり、私だけでも今3人ぐらいの住み替えの相談を実は受けているところです。うちの相談員7、8名おりますから、全員がそういう相談を受けているわけではないのですけれども、これから増えてくるだろうなと予測しております。

住み替え先の見込みはあるのですか。

住み替え先のご希望と本人の支払い能力がリンクしないこともあります。難しい状況と思います。これらを踏まえて先日ホッとスペースさんに相談をしたところです。

ありがとうございます。浜田さん、いかがですか。

あんしんセンター神田の浜田でございます。今、飛田センター長がおっしゃられたように、まずその方が民間賃貸住宅で生活していくことができる方かどうかというのを、まず我々でフィルターをかけるというのが重要になってくるだろうなと感じているところです。また、我々を経由せずにホッとスペースさんに直接相談されるケースも当然あるなかで、民間賃貸契約ではなく、高齢者向けの居住、こもれびであったり、施設への入所が好ましいケースも出てくるかもしれない。そういう場合に、我々どもにご連絡を頂くといった相互の連携が出来たらよりスムーズにいくように思います。そこはこちらとしましても準備をしていきたいと思います。

全員に最後まで伴走を我々はできないので、今回の委託までやってくださるということは、ありがたいですね。

ありがとうございます。早水さん、いかがですか。現在の相場では、新しく物件を建てたらものすごく高くて、高齢者の方が入居するには難しい場合も多いと思いますが、それらについてお話を伺えればと思います。

我々不動産事業者が、できることというのは、物件の情報提供と市場の状況の共有というところだと考えています。ホッとスペースさんが居住支援事業に特化していらっしゃるということで、我々不動産分野との

○山本会長

○飛田委員

○山本会長

○浜田委員

○山本会長

○早水委員

連携によって、高齢者等相談者の方たちに良い形でサービスを提供できる体制を作り上げていくことがこれから課題だと思います。ホッとスペースさんが入られることによって、今よりもより円滑に支援を進めていければいいのかなと思います。

○山本会長

○十河委員

○山本会長

○ホッとスペース東京 貝賀

ありがとうございます。十河さん、いかがですか。

ホッとスペース東京さんの事業といいますか、サービス内容を存じ上げないので、そこを教えていただけると幸いです。ほかの自治体で受託されているものもあれば合わせてお伺いしたいと思っています。

では、今のどこか別のところでされているかということと、大きくどういうお仕事をされているかというのを教えてください。

ありがとうございます。弊社自体、今、9期目の会社になります。もともとは住まいの初期費用をゼロにして、家電などが備わっている物件を、与信の低い方向けに提供するというところが事業のスタートで、今もこれは自社事業としてやっているものでございます。

3、4年前ぐらい、コロナの時期に刑務所から出所した方の相談が多くなってきた際に、法務省に業務について、問い合わせたところ、「居住支援法人は取っているのか」という話題になり、そこで初めて居住支援を知り、居住支援法人の指定を取らせていただきました。2年前から事業として行政の委託を葛飾区の方で受けさせていただいて、今回、千代田区さんでも新たに業務を受けさせていただくことになったところでございます。

ありがとうございます。期待するところといいますか、ぜひお願いしたいなと思っているのは、高齢者の方の住み替えという場面になると、大家さんの理解もありますが、まずは物件をあっせんする仲介業者がアセスメントも含めたところまでは対応できないことが入り口における大きな課題となる。

入居後の管理に不安があるところで、半ば門前払いのような対応をしてしまう業者さんというのはやはりいらっしゃる。その部分の橋渡しのようなことをやってくださる方がいればいいですねという発言を2、3回前の会議で僕はした記憶があるので、まさにホッとスペース東京さん、そこを担っていただけるのであればいいなと思って、期待しています。

ありがとうございます。上田委員いかがですか。

他の行政でも活動されていると伺いました。居住支援法人の登録後に複数の行政との取組をされていました、お声がかかっているというのは信頼できる部分でありますので、これまで他区で蓄積したノウハウなどを千代田区にも共有いただけするとより良いサービスにつながると思います。

○山本会長 そうですね。葛飾区もやっていらっしゃるのですよね。

○ホッとスペース東京 貝賀 はい。さようございます。渋谷区は居住支援協議会への参加をさせていただいており、業務を受託しているのは、千代田区と

葛飾区になります。

○山本会長 なるほど。業務委託を受けてらっしゃるのは、葛飾区とこの千代田区になるのですね。

○ホッとスペース東京 そうですね。協力不動産店としての登録はその他複数の自治体でいただいているので、相談は入ってきます。

○山本会長 なるほど。千代田区はこういったことが難しそうだなという感覚はありますか。

○ホッとスペース東京 貝賀 千代田区さんはそもそも地価が高いですから、そこが課題だなと思っています。特に福祉を受けていらっしゃる方は、レインズなど公式で探したら出てこないので、足を使って探していく必要があるかと思っています。

○山本会長 なるほど。ありがとうございます。それでは、葛西さん、いかがですか。

○葛西委員 自分自身も高齢者の方から頼まれて、物件探しとかをするのですが、見つからないのです。中には、入居者に問題があるケースもありました。例えば知り合いの大家さんを説得して、「こういう見守りのサービスを使ってくれれば入居してもらっていいよ」と了解を得て、いよいよ契約ですと、初回金これを払ってくださいとなったら急に連絡が取れなくなってしまったこともあります。その際には、こちらも大家さんに断るわけにいかないので、一時立て替えてそのまま進めたのだけど、それっきりになってしまっているとか、若い方と比較して、結構いろいろな方がいるものですから苦労が絶えないです。だから、これを専門にやっていらっしゃるというのはすごいことだと思うのですが、ビジネスとして成り立つのですかね。

○十河委員 そうですね。私もどこでマネタイズされているのかなと思って疑問に思っておりました。

○ホッとスペース東京 貝賀 おっしゃるとおりで、法人化して3、4年ぐらいはほとんど利益は出ませんでした。4年目ぐらいから、自社でも物件を買い、専業というかフルコミットでやってきた結果、安定してきたなというところですね。当初は利益には全然ならないところから始まりました。

○十河委員 日管協の十河です。御社は初期費用ゼロであるとか、特に独自審査ということをうたわれています。債務保証の審査が通らない方を御社が独自の審査で受け入れる体制を作るということでしょうか。

○ホッとスペース東京 貝賀 今まで保証会社を入れてなかったのですが、最近は連携できる保証会社と関係をつくり、入居後に審査をすることで通ることもあります。そういう意味では、独自審査というところです。

○十河委員 ご提供する物件はどのような形で確保をしているのでしょうか。

○ホッとスペース東京 貝賀 基本的に一般市場に出ているものを購入しています。あとは、横のつながりでたまに頂くお話しかもあったりします。自社で買う物件数も限界がありますので、オーナー様と協業しながらやっている

ものもあります。仲介免許を取ってやる場合もありますね。

○十河委員 そのときは、貸主、家主さんのご理解、ご了解というのはやはり必要になりますよね。

○ホッとスペース東京 貝賀 大きいですね。長期的に一緒にできるかというところが1つのポイントです。短期的だと転売などのトラブルとかも発生してしまうからです。個人の大家さんとかだと、満室で運用されているというのが銀行評価を高くする一因だったりもするため、そこを保証する代わりにご協力いただくというのにはあります。

なるほど。分かりました。ありがとうございます。

○山本会長 ありがとうございます。十河さんから質問を頂いたので、私たちも十分分かってきたと思っています。高月さん、どうですか。

○高月委員 そうですね。葛飾区の業務とかでも以前からやられているのは存じ上げています。これまでの千代田区の相談件数が、実績から見てもそこまで多くなかったと思うので、これが今回の委託によってどれだけ増えてきて、いかに頼られる存在になっていくかというのが重要なところのかなという気はしています。

○山本会長 そうですね。これから相談件数が増えていく可能性はありますよね。8月5日から始められたところですが、もう既に相談はある感じでしょうか。

○ホッとスペース東京 貝賀 電話問合せは4件で、3件面談させていただいたところです。1件、成約に至っております。2件は対応中です。物件の有無が課題なので、ここに応えられるかがポイントかなと思います。

○山本会長 千代田区以外であれば物件を見つけられる可能性は高くなりますが、本人が希望しない限りは難しいと思うのです。そういった区外転居に関するご相談もありますか。

○ホッとスペース東京 貝賀 そうですね。本人希望で区外でも構わないとおっしゃる方はいらっしゃいました。

○山本会長 ありがとうございます。武藤さん、いかがですか。

○武藤委員 私も社会福祉協議会で居住の相談を高齢者からお受けしています。あんしんセンターさんのおっしゃるように、1件当たりの対応時間が長くかかっています。関係者2者、3者で関わっても、話が堂々巡りで進まないというときに、ホッとスペースさんのような、住宅の専門知識を持っている方が登場人物の中に加わってくださると、話が進みやすいのかなと期待が高まります。

お聞きしたいのが、今住んでいる家から引っ越したいけれども、家賃はここまでしか出さたくない。引っ越しも大変だからしたくないけど、でも住み替えないとみたいな揺れ動いている方、「考えます」と言ってなかなか進まないというケースがあります。また電話がかかってきたら対応して、また本人が持ち帰るという形をずっと繰り返していて、本人が決断されるのを待つというか、伴走支援するというケースが非常に大変

だと感じている。

○ホッとスペース東京 貝賀 そうですね。葛飾区とかでは、そのようなケースはとても多くて、不動産会社からの視点で、この条件は難しいよという平均、相場観をお伝えすると、納得してくれるケースとかもあるので、そこは不動産会社として入れる視点だなとは思っています。そうやって期待値の調整というのは、かなり必要だなというところです。

○武藤委員 千代田区は家賃が高くて、それであまり払えない人は取りあえず区営とか都営を申し込んで、すぐに当選しないのだけれども、まちのどこかに住み続けないと申込みができないのでというときに、一時的に住みたいといった相談を受けたら探していただけるような感じなのですかね。

例えばもう家が老朽化してしまって出なくてはいけなくてというようなときなのだけれども、千代田区で住み続けて、当選するまで何とかそこでしのぐというか、そういう狭間のサポートみたいなところもやっていただけるのでしょうか。

○ホッとスペース東京 林 そうですね。ご本人様が希望されていて、将来的には都営や区営を希望される場合の相談も実際に受けています。おっしゃるように抽せんでいつ入れるか分からぬという状態で立ち退きというケースは非常に多くありますので、そういった場合はまず住居を確保していくために、民間のほうでご紹介させていただいて、都営に抽せんしたからといってすぐに入れるわけでもないですし、また時間もあるので、一旦落ち着ける場所ということでご相談を受けて、引き続き希望があれば、そのまますと頑張って探すという体制は取っております。

○山本会長 ありがとうございます。辰島さん、いかがですか。何かご質問でも何でも結構です。

○辰島委員 遅参での出席となり申し訳ございません。皆様のご意見を聞いていて、非常にこちらも勉強になるなと感じたところです。

相談業務を5日からスタートしていただいていますが、やはり相談者の方が相談しやすいような体制を組んでいただいて、住み替え後もきめ細かなサポートをいただけすると非常にありがたいです。

○ホッとスペース東京 貝賀 分かりました。

○山本会長 相談の対象は「高齢者等」となっており、高齢者ではない、例えば障害者であるとか、外国人の方々の相談は想定されていますか。

○事務局 永野 今回の私どもの業務委託に当たりましては、住宅確保要配慮者の方々は、高齢者の方々だけではないという認識をもって業務委託をしております。ただ、一方で過年度の議論でも、まずは一番相談数の多い高齢者の方々から着手しましようというところでスタートをさせていただいているので、主な対象者としては、今年度の事業といたしましては、高齢者等と対象とさせていただいているところでございます。

ただ、一方で、その他の障害のある方や、その他の住宅確保要配慮者の方々から相談を受けた場合、あるいは関係機関、関係各課から案件が

回ってきた場合については、こちらをお断りするものではございません。ご要望などをお伺いして、必要に応じて物件紹介をさせていただくという形になっています。

○山本会長

分かりました。山内さん、いかがでしょうか。

○山内委員

専門相談員による相談体制は非常にありがたいなと思っています。今、区営住宅が当たるまでという話も出ましたが、区営住宅も数に限りがあるものですから、倍率も高いというところもございます。そういったところもうまく一緒にやっていければなと思っています。あとは、また後ほどお話しさせていただくような保険事業のところですね。住宅課のほうでもさまざまサポートをさせていただいておりますので、協力させていただきながら、また、いろいろなヒントを頂きながらやっていければなと思っています。

○山本会長

ありがとうございます。ホッとスペース東京さんから、居住支援協議会に対して、あるいは千代田区役所に対して、ご要望などございますでしょうか。

○ホッとスペース東京 貝賀

ホッとスペース東京の貝賀です。やはり居住支援は、横の連携が大事だと思っています。我々は千代田にまだ精通しているわけではないので、既に地域で活躍されている皆様とのコミュニケーションを増やしながら、気軽なことでもいいので、お問合せいただいて、今後の連携につなげていければと考えております。よろしくお願ひいたします。

○山本会長

分かりました。ここは皆さん、それぞれのお立場の専門家がいらっしゃるので、また連携していけるといいなと思っております。よろしくお願ひいたします。ほかに皆様から、ご質問、ご意見ございますでしょうか。8月5日から始まったばかりなので、またいろいろと交流していければと思っております。

それでは、議題の2が終わりまして、3の「今後の事業スケジュールについて」というところでお願ひいたします。

○事務局 永野

続きまして、資料4に基づきまして、今後の事業スケジュールをご説明させていただきます。

まず1点目、イベントの参加になります。こちら早水委員の所属しております公益社団法人東京都宅地建物取引業協会さんが主催する無料不動産相談会がございまして、こちら昨年度から引き続きましてご協力を頂いて、こちらの相談会に高齢者を主な対象といたしました住み替え相談の出展をさせていただきます。

出展に当たりましては、こちらの相談窓口を受託していただいております株式会社ホッとスペース東京さんから専門の相談員の方にお越しいただきまして、無料相談を予定しております。日時に關しましては、令和7年9月16日火曜日11時から16時までを予定しております、千代田区役所1階の区民ホールで開催されます。主催は、先ほど申し上

げましたとおり、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第一ブロックになります。

2点目、広報活動に関しましてでございます。広報千代田8月5日号に、専門相談員による高齢者などの住み替え相談を始めましたということで掲載させていただきました。引き続いて、9月5日号に先ほど申し上げた、住み替えの個別相談会について掲載をさせていただく予定でございます。

また、資料4-2のチラシを、こちらは8月5日火曜日から、関係機関や、庁舎内窓口で配架をさせていただいております。

こちらのチラシなのですけれども、現在、ホッとスペース東京さんのほうで正規にデザインをしていただいているところでございまして、完了次第差し替えを予定しております。

次に、3点目、高齢者等住み替え相談支援業務、業務報告でございます。こちらの業務委託においては、年間を上期と下期に分けまして、それぞれに対して実績報告書を上期分、下期分をご提出していただくほか、毎月、資料4-3の月次相談集計表で、ご報告をしていただく予定でございます。これらの報告やそれぞれの案件の日々の進捗につきましては、密に共有をさせていただきまして、必要に応じて区と受託者が協議を行なながら、窓口業務を円滑に運営していきたいと考えております。

4点目、第2回居住支援協議会、こちらが令和8年3月26日木曜日13時30分から15時30分を予定しております、場所は千代田区役所4階、こと別の会場になるのですけれども、4階の会議室Aを予定しております。

また、その下の表なのですけれども、1点誤植がございまして、「イベント」に9月19日と記載しておりますが、正しくは9月16日の不動産相談会になります。大変申し訳ございません。こちら全体の区の予定といたしましては、現在、まさに来年度令和8年度の予算編成をしております。それに基づいて、来年度の事業内容等を組みながら、年明けの協議会のときにはご報告ができるかと思います。

事業報告については、毎月行うものと、上期、下期の実績報告を頂く予定となっております。

以上が今後の事業スケジュールとなります。

○山本会長 ありがとうございます。それでは「今後の事業スケジュールについて」何かご質問、ご意見あればお願ひいたします。よろしいですかね。

○事務局 永野 山本会長、大変申し訳ございません。事務局のほうから皆様にご意見を伺いたいことがございましてよろしいでしょうか。

○山本会長 はい、どうぞ。

○事務局 永野 先ほどのご説明の中で、資料4-3、月次対応の状況のこちらの表組みなのですけれども、以後、居住支援協議会、引き続く協議会の中で、対応状況や、件数の報告について、こちらの表を使わせていただいて、

ご報告をさせていただく予定となっております。

その中で、委員の皆様、本日配付にはなるのですけれども、ほかにこういう情報があつたらいいなとか、そういった事項があれば、もしご意見等いただければと思うのですけれども。

○山本会長 資料4-3はホッとスペースさんから頂く月次対応状況ということですが、情報として加えてほしいことがあればということでしょうか。

○事務局 永野 そうですね。こちら表が相談対応として、件数に限られてしまうので、例えば自由記載欄があつたほうがいいとか、個別具体的なケースの状況みたいなものがあつたらいいなとか、あるいは対応終了後のフォローアップについて載せてほしいというご意見等があれば頂ければと思います。

○山本会長 早水委員、どうぞ。

○早水委員 今、事務局のほうからご説明があったとおり、まさしくその内容を欄外で結構なので載せていただくといいかなと思います。当社も業務内容の中で、月次報告を出しています。同じように1件2件という件数だけでは分からなくて、電話の内容がある程度、簡単でいいので載せていただくと、相談内容の把握ができるようになるのでいいと思っています。

○事務局 永野 こちら、資料3-3の「支援計画書兼報告書」という横の表のものがありますが、こちらホッとスペース東京さんから区のほうにご提出を頂く報告書になります。

区のほうでは、こちらで案件を見させていただくのですけれども、こちら全部協議会資料にしてしまうと膨大になってしまふので、例えばですが、全ての案件ではなくて、対応した案件の中で特に特記すべき事項のある案件など、皆様に知っておいていただきたいような案件がございましたら、次回協議会で資料に加えさせていただきたいと考えております。

○事務局 岡 さきほど、早水委員がおっしゃっていた点でいうと、特記事項ももちろんそうですし、それぞれの物件ニーズについて、具体的にどういったニーズがあつたかというところを、記録に留められるような形でも追加を考えていければと思います。

○山本会長 ありがとうございます。この支援計画書兼報告書に書いてある番号1「想定される課題」が列挙されていますが、これはあくまでもこういうのがあるだろうという想定を書かれているということでしょうか。

○事務局 永野 はい。ご認識のとおりです。

○山本会長 いかがでしょうか。ほかにも何かもしご要望があれば挙げておいていただけるといいかなと思いますが、いかがですか。

○浜田委員 あんしんセンター神田、浜田です。この表4-3に「希望地域」が明記されていますが、希望された地域と、成約された地域について、傾向として分かるとありがたいかなと思いました。

○山本会長 なるほど、そうですね。ご検討ください。

○事務局 永野 ありがとうございます。

- 山本会長 ほかにいかがでしょうか。
- 十河委員 よろしいでしょうか。相談の内容ではないかもしれません、成約まで上手く結びつかない案件について、何がネックになっているのか、予算が合わないのか、そもそも物件がないか、家主さんに断られているのか、管理会社に断られているのか、保証会社の審査が難しいのか、どこかネックになって何に困っているのかというのが、相談の内容のセグメントとしてあればいいのかなと思いました。
- あと、別件になりますが、相談に来られる方というのは、住み替えの、いわゆる入居希望者の方が多いのでしょうか。大家さんが相談に来られることはありますか。
- 例えば今入居中の高齢者の方について、うちの物件ではもう対応できないから住み替え支援してくれという退去支援の相談に来られる方や、物件が空いているで、ぜひ高齢者の方々に住んでもらいたいなどの相談を持ち掛けさせていただく大家さんいたりするのでしょうか。
- 今、自身が所有している物件に住んでいて、住み替えたいとおっしゃられた方がいらっしゃったことがあります。最終的には、ご希望の物件よりも今いらっしゃるところにいられることのメリットが大きいという結論に言ったケースになります。
- もし自分が住み替えて賃貸で借りることになり、残された自身の物件を売却するのではなく、ほかの人に貸して、その収入を得て、賃貸物件の賃料を支払うのかという話もご相談のときになりました。
- 今回のケースは、所有者であり、家主にはなっていませんけれども、このような家主になる可能性がある方は相談に来られることがあります。
- 決して、数が多いわけではないですが、可能性としてはございますね。
- ありがとうございます。ほかにいかがですか。どうぞ、高月さん。
- ホームネットの高月です。基本的に高齢者がメインの事業だと思うのですけれども、この右上のところの年代を見ると、20代、30代、40代、50代という年齢まで入っているということは、高齢者以外からの相談も入ってくる可能性がありますよというところですね。
- 事務局 永野 はい。そのとおりです。
- 高月委員 高齢者以外の属性、例えば障害を持った方なのか、取りあえず誰なのか、外国人なのか、その属性があるといいかなと思いました。
- 事務局 永野 ありがとうございます。
- 山本会長 そうですね。先ほども障害のある方とかも相談がありますかという話をしたのですけれども、そういうことも必要かなと思います。
- ほかにいかがでしょうか。
- 事務局 岡 居住支援の観点ないし不動産関係の観点では、非常に示唆に富むご助言をいただいたというところでございます。この居住支援で相談に来られる方は、それだけが課題ではなくて、福祉的な課題を抱えて来られる方もいらっしゃいます。福祉的な課題等々について、もしこういった内

容があれば、ご意見を頂ければと思いますけれども、いかがでしょうか。

○山本会長

まさにそうですよね。その辺はいかがですかね。飛田さんや浜田さん、武藤さんからご意見頂戴できればと存じます。

○飛田委員

あんしんセンターの飛田でございます。資料3の裏面の一番下の「生活相談支援」の四角の左側ですね。「転居準備に関する助言と支援」というところがございます。私が今抱えている方がまさしく不用品の整理とかそういったところがネックで転居に踏み切れない。この大量の荷物をどうしたらいいかというところが一番課題になっている。こういったことも、例えば備考欄、自由記入欄のところに、ここがうまく整理できたとか、ここをこのように処分したとか、もしくは預けたとか、そういうことも含めて、課題がどのようにクリアされたので成約に至ったというようなことが書かれてあると、対応の幅について理解がしやすいと思いました。以上です。

○山本会長

ありがとうございます。まさに最初の部分ですよね。一番大事なところですね。どうぞ、高月委員。

○高月委員

ホームネットの高月です。資料4-3のところで月次報告のところでです。この相談窓口に来た経緯ですね。例えばあんしんセンターさん経由で来ました、もしくは広報またはチラシを見てきましたとか、社協さん経由で来ましたとか、それを積み上げて、件数を出しておいていただけすると、今後の周知のときに参考になるのかなと思いました。

○山本会長

そうですね。ありがとうございます。

○事務局 永野

ありがとうございます。

○浜田委員

あんしんセンター神田の浜田です。我々が今後ホッとスペース東京さんにつなげた方がどこに引っ越したのかという対応経過や結果について分かればありがたいです。また、これが区外への転居であった場合、転居先の包括と、現住居の包括である我々で連携が必要となってくるでしょうからそのあたりの連携も今後できればと考えています。

○山本会長

ありがとうございます。とても重要な指摘ですね。続いて、武藤さん、いかがですか。

○武藤委員

そうですね。転居後のサポートがあるかないかも、オーナーの方の安心に大きく影響するという話がございました。そのサポートがどんな内容が多かったのかというのも分類として集計に入れていただけると、どういう状態の方が入居後にどういうサポートがあって安心して生活ができるのかという分析ができるといいかなと思いました。

○山本会長

実は私も同じことを思っておりまして、やはり転居後が安定しないから大家さんは嫌だと感じことがある。「転居後の生活に関する助言と支援」というところが非常に大事になってくるかなと思いますので、可能な範囲でどのような支援をしてくださっているかということを記録いただけすると、様々分かってくるかなと思っております。

ほかにいかがですか。山内さん、いかがでしょうか。何かございます

か。

○山内委員

最後どのように帰結したかというところで、どういうことが必要でしたよとか、どういうことがあったから大丈夫でしたというのが分かると、こちらの施策にも反映させていけるのかなと思います。

○山本会長

ありがとうございます。葛西さん、いかがでしょうか。何かありますか。資料4-3につきまして。

○葛西委員

今、山内さんがおっしゃったように、どう解決したかというところも大事だなど。何が問題でどう解決したかがあると良いですね。

○武藤委員

成約に至らなかつた理由みたいなものもあると良いです。本人の気分が変わつたのだったら問題ないですが、何かしらの課題があるのであれば知りたいですね。

○事務局 永野 皆様から頂戴したご意見について、帳票に反映できるよう検討してまいります。

個人情報の関係からそのまま共有するというのが難しいような内容については、一部情報を伏せて協議会資料としてまとめたものを皆様に共有させていただきたいと思います。

それから、浜田委員からお話のありました、区外に転居をされた場合の転居先の包括との連携というところであれば、こちら我々のほうも想定していなかつたので、今後、相談を受けた方のフォローアップ体制として、どこに転居しましたかというの、相談をつないでいただいた機関のほうにも何かしらの情報共有をさせていただくような流れを作れればいいと思っています。

○山本会長

今みなさまからいただいたご意見について、ホッとスペース東京さんのご感想も伺えればと思いますが、いかがでしょうか。

○ホッとスペース東京 貝賀 ホッとスペース東京の貝賀です。

いろいろご意見いただき、ありがとうございます。重要なことは数字だけではなく、その数字の背景について、課題感はここだった、よかつた点はここだったと次につなげられるような、解像度の高い報告がポイントだと思っておりますので、我々もその認識で対応していけたらと思っております。

○山本会長

ありがとうございます。相談事例を積み重ねていくことで、様々な課題や潜在的な需要が明らかになれば、いろいろなことを変革していくこともできるかなと思っております。

葛飾区さんでも、やはりこういうもの、同じようなものを出していらっしゃるのでしょうか。

○ホッとスペース東京 貝賀

さようでございます。やはり私たちも大事にしてきたのは、協議会でこの数字は何でこうなっているのかということはよく議論されてきたので、そこはちゃんと説明できるような体制は作っております。葛飾区だと継続中の案件の割合が多く、どう継続中なのかという分類とかをやっております。次につながるようなところで検証していくからと思っています。また、葛飾とは違う課題が出てくると思って対応し

ていくと思うので、そこは見ていきたいと思います。

○山本会長 そうですね。地域特性はかなり異なってくると思います。ありがとうございました。それでは、議題の3は終わりますが、よろしいですかね。

○事務局 永野 はい。ありがとうございます。

○山本会長 それでは、その他ということで、報告事項ということでお願いいたします。

○事務局 永野 それでは、「その他報告事項」につきまして、まず参考資料1に基づきまして、高齢者等住み替え相談実績のご報告をさせていただきます。参考資料1を御覧ください。

こちら令和6年度住み替え実績になるのですけれども、経過報告をさせていただきます。住み替え相談の件数と内訳なのですが、令和6年度は年間通して10件ご相談を頂きました。うち、成約が2件ございました。年齢別で言えば、90代が2件、80代が2件、70代が3件、60代が1件、50代が2件ということで、総合的には高齢者の方が多いいらっしゃるということになっております。

希望家賃は、従来議論になっているとおり、相場とご希望が合わないというところで、16万円以上出せるという、相場に見合った家賃の方は相当程度少なくて、やはりどうしても低廉な家賃をご希望される方々が多いということになっております。

収入については、月々定期収入のある方というのは、やはり10万円以下、あるいは11万円から20万円の間というのは、多くが年金収入になろうかと分析しております。31万円以上の方が3名ほどいらっしゃるのですけれども、その方々は特殊な事例ということで認識しております。

また、預貯金のほうは、ここも乖離がありまして、3,000万円以上あるいは8,000万円以上の方がいる一方、100万円以下は、やはり一般的にはご高齢の方が中心になりますので、100万円以下あるいは不明という方々が相当程度多いと認識してございます。

先ほどの受託の中で話題に上がりました緊急連絡先ですね。千代田区の特性といたしまして、身寄りのない高齢の方や、身寄りはあるけれども住んでいる場所が遠く、頼ることができないという属性の方もいらっしゃるので、緊急連絡先として頼る先があるかないかというところは、約半々といったところになっております。

引き続いて、令和7年度の最新値の状況なのですけれども、こちらの8月5日時点の数字といたしましては、3件になっております。それ以降、本日までの間に2件受付がございまして、計5件となっております。そのうち1件成約がございまして、こちらは8月中に転居して住み替え完了ということになってございます。

こちらの資料についてのご説明は、以上となっております。

○山本会長 分かりました。参考資料1については、皆様よろしいですかね。では、

次は参考資料2についてお願ひします。

○事務局 永野 参考資料2につきましては、住宅課長の山内委員よりご説明をさせていただきます。山内委員、よろしくお願ひいたします。

○山内委員 そうしましたら、参考資料2「千代田区家主サポート保険事業」について、ご説明を差し上げます。

こちらにつきましては、前回の居住支援協議会の際に予定ということでお話をさせていただきましたが、今年度7月から正式に保険の適用を開始いたしました。現在のところ、まだ残念ながら2桁に届かない状況でございます。

1つの課題として、オーナーさんにどのようにこれを周知していくかというところが難しく、葛西委員や早水委員の全日さん、宅建さんとともにいろいろとご案内をさせていただいております。先に事業を始めた港区さんにいろいろと事情を聞いてみると、やはり最初はオーナーへの周知が進まなくて、少しずつオーナーさん同士の口コミで広がっていく印象であるというお話をしたので、今後、いろいろなところで周知活動を進めていければ思っています。

ちなみに、この保険事業でございますが、千代田区が3つ目の自治体でございまして、最初は名古屋市で実施していました。それがセーフティネット住宅対象ということで、セーフティネット住宅を登録したら保険を使えるよという形のものです。

それと、先ほどお話ししましたが、港区さんが1年前から始めています。港区さんは特に住宅の制限とかなく、千代田区と同じような条件でやっているということでございます。

基本的には、裏面を見ていただきますと補償内容を書いてございます。事故が発生した際に、家賃が入らない、家賃を安くしないと入らないといった場合の補償、原状回復費用の補償、事故対応の費用、事故再発防止の費用を補償するものです。

金額はほかの自治体を参考にさせていただいて、基本は同じような形で、事故対応費用の部分だけ多くしてございます。

それと、保険金の請求の手続の流れは下に書いてあるとおりでございます。千代田区に、ここの物件に高齢者が住んでいますよということで登録をしていただきます。そこで事故が発生した場合にご連絡を頂いて、保険代理店のほうへ連絡をこちらからして、あとは保険代理店と家主さんのほうで、保険金の請求についての手続をするという形で、オーナーさんにとっては特に意識せずにやっていただけるものという形になってございます。

最初の登録のときと、あとは万が一事故が発生した場合に少し動いていただることになります。ぜひこちらのほう、私どものほうも進めていきたいと考えておりますので、関係機関、皆さんにご協力いただきながら、進めていければと考えています。

簡単ではございますが、以上でございます。

○山本会長

ありがとうございます。これ、早水さん、葛西さん、いかがでしょうか。こういう保険があるということで進みそうですか。利用者が増えそうでしょうか。

○早水委員

第一ブロックのほうでもこのお話をさせていただいています。そのときにいた方たちの意見が、現状、この対象となる、例えば60歳以上の方、65歳以上の入居者という方がほぼいらっしゃらなかつたという状況です。

20代から50代ぐらいまでが賃貸として貸している状態で、逆にそれ以上の世代の方たちも何らかご自分の物件を持っているケースが多かったです。オーナーさんにとって有利であるこの内容の事業についても、現状、対象者となる方たちがいらっしゃらない様子でしたので、今後対象となれば活用してみたいという意見がブロック内での話ということになります。

○葛西委員

全日本不動産協会、葛西です。私どもの千代田支部で860社ぐらい会員がいるのですけれども、この間、千代田支部主催の講習会がありまして、その中で、山内課長さんにお越し頂いて説明を頂いたりとか、リモートでもそれをやっていますので周知したりということとしているのですね。今後、1つの選択肢として準備しておけば、安心材料になるのかなという意味でいい話なのではないかなと思っています。

○山本会長

ありがとうございます。分かりました。先ほど港区のほうでも口コミで広がっていったというお話がありましたので、こういうものも1つの安心材料として広がっていけばいいかなと思っております。お二人からそういう意見も出ましたけれども、山内さん、いかがでしょうか。

若い世代というか、現役世代の人が賃貸を借りているというのが多いとお聞きしていますので、現状なかなか難しいと思うところではあります。ただ、新たに借りる方だけではなくて、既にお住まいの世帯も対象としていますので、少しずつ広げられたらと考えております。

ありがとうございました。ほか、何か皆様からご質問ありますか、これについて。

ホームネットの高月です。これは、新規入居のときだけではなく、既存の入居者にも使えるのですか。

使えます。千代田区内にお住まいの65歳以上の方を含む高齢者世帯であればということですね。

住宅要件は特段ないということは、高齢者住宅、サ高住とかも、そういう認識でいい。

サ高住、大丈夫です。高優賃だけは、今のところ保留にさせていただいています。民間の賃貸住宅ではあるのですが、公費で家賃の補助もしていますので、そこだけは保留にさせていただいています。その他は特に制限はございません。

○高月委員

○山内委員

○山内委員

○高月委員

○山内委員

○高月委員

○山本会長

○山内委員

分かりました。ありがとうございます。

ほかに皆様のほうからご質問ありますか。よろしいでしょうか。ありがとうございました。

それでは、次に参考資料の3ということでご説明をお願いいたします。

それでは、続きまして、私のほうから千代田区第4次住宅基本計画について、お話をさせていただきます。

本日、お手元のほうに、素案の概要版ということでお配りさせていただきました。こちらにつきましては、現在パブリックコメントがちょうど終了した段階で、それの取りまとめ、対応等を行っているところでございます。まだ素案という形で全て決まっているものではございませんので、ご注意いただければと思います。ただ、大きく変わることはございませんので、簡単にご説明をさせていただければと思います。

7ページ、8ページをおめくりいただけますでしょうか。左右で一覧というか、流れの表になってございます。

今回の住宅基本計画につきましては、どういった分け方が皆さんにとって分かりやすいかということも考えまして、今回、7ページでございますが、左側、「課題」のところ、「災害」「居住」「適正なマンション管理」「地域コミュニティ」「環境」ということで、今大きな問題となっているもので分類をさせていただいて、右側の「基本方針」「施策の方向性」というところにつなげさせていただいてございます。

基本的な内容いたしましては、9ページ、10ページとなりますが、簡単ではございますけれども、これを基にそれぞれの所管において施策のを展開していくという形になってございます。

この施策につきましては、当然ながら継続性が求められますので、第3次のときから継続しているものが大部分という形にはなりますが、そういうものをブラッシュアップしながら、いろいろな課題に対応してまいりたいと考えてございます。

11ページになりますが、「既存ストックの活用・再生」ということで、千代田区内、非常に家賃が高いと、住宅の価格が高いということでお話も頂いております。

また、令和5年の住宅・土地統計調査では、空き家数が5,300戸と出たということもございまして、そういうものをどのように活用していくかと。5,300戸が全て、いわゆる皆さんが想像する空き家かどうかというところは別でございまして、賃貸でたまたま空いているだけとか、売りに出て、まだ売れていないだけとかそういうものも含めての5,300戸でございますので、そこについては今後調査のほうを実施しながら、安く住宅を提供する方法につなげていけないかと、リノベーションも含めてやっていけないかというところを、こちらのほうに書かせていただいているものでございます。

12ページ、13ページにつきましては、「千代田区マンション管理適

正化推進計画」というのが別途ございましたが、それは今回から住宅基本計画の中に取り込むという形にさせていただいてございます。

目標値ということで、14ページ、15ページのほうに書かせていただいてございますので、そちら御覧いただければと思っております。

最後、16、17ページは、今後、実施していくためにどうしていきますということで、府内連携等を含めてしっかりとやっていきたいと考えてございます。

また、こちら、まだ素案ということでございますということで、最初にお話しさせていただきました。今月中に素案のほうをまとめ上げまして、できれば10月を目途にはしてございますが、時期は前後する可能性がございます。ただ、基本の内容としてはこのとおりとなってございますので、本日ご参考としてお配りをさせていただいてございます。

また、こちらの策定につきましては、葛西委員と早水委員のほうに、こちらの策定の当該の委員にもなっていただいて、いろいろご意見を頂戴しているところでございます。

簡単ではございますが、ご説明は以上です。

ありがとうございました。第4次住宅基本計画、住宅についての一番基盤となる計画を示していただきました。何かご質問というか、どうぞお願ひいたします。

○事務局 岡 すみません。担当課長の岡でございます。1点だけ補足させていただきます。9ページ目をご覧ください。「推進する住宅施策」の中でピンクのところですね。「基本方針」の2点目ですけれども、一番下の「施策の方向性【2-3】多様なニーズに応じた住宅供給と住環境の形成」の上から5つ目の「居住の継続が困難となった世帯等への居住安定支援」と、この項目の中で、計画本体は10か年計画ということで100ページ以上のボリュームがあるのですけれども、その中で本協議会と、今回、委託を行いました居住支援について触れさせていただいておりますので、この計画に沿って、取組というのもしっかりと続けていければということでございます。すみません。補足でございました。

○山本会長 ありがとうございます。当然、この基本計画の中に居住支援という住宅確保要配慮者への居住確保支援ということが入ってくるわけですけれども、それについてはこの9ページのところに入していくのだというお話をした。いかがですか。ご質問ありますか。

千代田区の中に空き家対策委員会みたいなものがあるのですか。

○山内委員 今はないですね。今、住宅課の担当係長レベルで、今後着手していくかというところでございます。

○山本会長 そうですね。東京都の区市の中でも、結構この空き家対策というところを苦労されているなという感じもありますので、千代田区さんでも一応どういう内容かは分からぬけれども5,300と出ていますので、多い数だなと思いますね。

ありがとうございました。皆様のほうでご質問ないですか。大丈夫ですか。

それでは、議題については全て終了いたしました。本日もご議論をたくさん頂きまして、ありがとうございます。では、事務局にお返しいたします。

○事務局 永野 本日は、お忙しいところありがとうございました。事務局より事務連絡をさせていただきます。

まず1点目、次回の開催日程でございます。次回は、年が明けまして先の日程になりますけれども、3月26日本曜日、時間が同じ時間で13時半から15時半を予定してございます。場所は千代田区役所4階の会議室になります。

それと2点目です。口座振替の依頼書なのですけれども、委員謝礼のほう、昨年から口座振替の依頼書、既にご提出いただいている方は結構でございますが、まだご提出いただいてない方と、あるいは口座を変えられた方などいらっしゃいましたら、帰り際で結構ですので、事務局のほうにお声がけを頂ければと思います。以上でございます。

○山本会長 それでは、これで終了としたいと思います。皆様、酷暑でございますので、お体に気をつけて、また3月にお会いしたいと思います。それでは、どうもありがとうございました。

以上