

新宿区居住支援協議会

令和 7 年 8 月 27 日 (水)

新宿区都市計画部住宅課

○井上会長 定刻になりましたので、令和7年度第1回新宿区居住支援協議会を開催します。

本日は、暑い中ご出席いただきましてありがとうございます。

初めに、事務局から出席状況について報告をお願いいたします。

○事務局（奥山） それでは、出欠状況をご報告させていただきます。

本日ご出席いただいている委員の皆様の人数は24名でございます。欠席は、介護保険課長皆本委員1名でございます。今、手塚委員、お見えになっておりませんけれども、今日ご出席ということでご連絡はいただいております。

本日の協議会の開催要件である過半数は満たしておりますので、本日の協議会は成立していることをご報告いたします。

以上です。

○井上会長 ありがとうございます。

続きまして、本日のスケジュールと配付資料についてお願ひいたします。

○事務局（奥山） 事務局です。

本日お配りしております資料、ダブルクリップで止めたものが2つございます。

次第のついた資料のほうが、事前にお送りしております資料になります。もう一方のほうは、本日の机上配付資料ということでございます。

それでは、次第のついた資料のほうから読み上げの上、確認させていただきます。

まず、次第でございます。

次に、資料の1、令和7年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会資料になります。

続きまして、資料の2－1、家賃等債務保証料助成及び入居者死亡保険料助成事業の利用促進について。

資料2－2、家賃等債務保証料助成及び入居者死亡保険料助成事業の実績、直近5年間でございます。

資料3－1、国土交通省の事務連絡でございます。住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業における「居住支援協議会等が必要と認める改修工事」に係る対象工事の見直しについて、照会文でございます。

資料3－2、別添1、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業の概要、別添2で居住支援協議会等が必要と認める工事。

資料3－4、東京都居住支援協議会の案で、居住支援協議会等が必要と認める工事。

資料の4が、住宅相談員研修会の概要。

資料の5が、新宿区高齢者総合相談センター職員向け研修の概要。

最後に参考資料として、新宿区居住支援協議会構成団体名簿をお付けしてございます。

もう一方のダブルクリップ止め、机上配付資料でございます。

机上配付資料は、4－1－1、枝が4－1－2、4－1－3というのがホチキス止めになってございます。

それから、資料の4－2、資料の4－3、資料の5－1、最後に住宅ガイドをお付けしてございます。

過不足等ございませんでしょうか。もし何かございましたら、事務局のほうにお声かけいただければと思います。

続きまして、会議中のご発言についてご案内申し上げます。ご発言は座ったままで結構でございますので、マイクをご使用ください。マイクの使用方法ですが、ご発言の際は、マイクの台座に大きなボタンがございます。こちらを押していただきまして、マイクのランプが緑色に点灯してからお話しいただきますようお願ひいたします。

発言後は、同じくボタンを押し、ランプが消灯したことをご確認ください。

事務局からは以上です。

○井上会長 ありがとうございます。

それでは、次第にしたがいまして、協議事項（1）改正住宅セーフティネット法施行に伴う居住サポート住宅の認定について、説明をお願いいたします。

○事務局（奥山） 事務局でございます。

資料の1、令和7年度改正住宅セーフティネット法等に関する全国説明会資料をご覧ください。

こちらは、先々月6月に、国交省、厚労省共管で開催されました全国説明会のうち、改正住宅セーフティネット法に関わる資料の中から、主に居住サポート住宅に関する内容を抜粋したものになります。

こちらの説明会は、別途関係事業者を対象に実施されておりますので、そちらにご参加になられた委員もいらっしゃるかと思いますが、改めてご説明をさせていただきます。

それでは、1枚おめくりいただきまして、スライド番号、資料の右下でございます。5番です。

こちらは、改正住宅セーフティネット法の改正内容になります。前回の協議会でも触れさせていただきましたが、今回の改正内容は大きく3つの柱に分けられます。

具体的には、1、大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備、2、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、3、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、この3つに分けられまして、それぞれ改正法に基づく施策が位置づけられています。

本日は時間の都合もございますため、この3つの柱のうち、右上に記載の項目2、居住サポート住宅に焦点を当ててご説明させていただきます。

それでは、もう1枚おめくりいただきまして、右側のページです。スライド番号、右下に30とございます。居住サポート住宅の概要というタイトルのスライドをご覧ください。

こちらは、居住サポート住宅の概要になります。図の左側、供給体制等にありますとおり、大家と居住支援法人等が連携し、居住サポート住宅を提供します。居住サポート住宅は、図の中央、「居住サポート住宅」とあります図に記載しておりますとおり、入居する住宅確保

要配慮者に対し、「ICT等による安否確認」、「訪問等による見守り」、「入居者の生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ」を行うものです。福祉サービスのつなぎ先の例としましては、図の右側に記載のとおり、入居する住宅確保要配慮者の属性別につなぎ先が分かれています。

なお、左下の赤枠に記載のとおり、この居住サポート住宅の認定主体は区となります。認定基準等詳細は、後ほどご説明させていただきます。

また、特例としまして、入居者が生活保護受給者の場合、住宅扶助費につきまして代理納付を原則化するほか、入居する要配慮者については、認定保証業者、こちらが家賃債務保証を原則引受けすることになります。認定事業者に対しましては、国の改修費補助制度等の支援策が用意されています。

続きまして、1枚おめくりいただき、スライド番号の31、左上のスライドになります。

こちらは、居住サポート住宅の利用イメージになります。先ほどご説明させていただきました居住サポート住宅の概要がイメージ化されたものになります。

続きまして、スライド番号の32、下側のスライドをご覧ください。

こちらは、入居対象者とサポートの基本的な考え方になります。居住サポート住宅は、入居対象者及び入居者に提供されるサポートの違いにより、専用住宅と非専用住宅と区分されます。表の左側に記載の専用住宅は、入居対象者を要援助者と位置づけており、提供される居住サポートは、1日に1回以上の安否確認、見守り、そして福祉サービスへのつなぎとなります。一方、非専用住宅は、入居対象者を住宅確保要配慮者等、または要援助者と位置づけており、提供される居住サポートは、個別に必要な方法・頻度の居住サポートとされ、住宅確保要配慮者が入居する場合は、必ずしもこの居住サポート3点を提供する必要はないとしています。

続きまして、スライド番号の33、右上のスライドをご覧ください。こちらは、専用住宅の運用イメージになります。

上部の枠囲みに総戸数12戸の集合住宅における事例が掲載されております。このうち無色のマスは、一般の民間賃貸住宅、色つきのマスは居住サポート住宅で、オレンジ色が非専用住宅、ピンク色は専用住宅を表しています。また、黒い丸印は要援助者、白い丸印は要援助者以外を表しています。

なお、枠囲み左下の米印に記載される「計画」とありますのは、居住安定援助計画の略称で、認定事業者から区へ申請される居住サポートを行う事業に関する計画を指してございます。この計画において、色つきのマスのように居住サポート住宅の位置は指定する必要がありますが、このうち専用住宅については、位置を指定する必要はありません。

また、1つの計画内に複数棟を位置づけることも可能で、それを表しているのが、スライドの左下、オーケーの表示がある図になります。ただし、専用住宅に要援助者以外が入居することは不可となります。そのため、専用住宅戸数を維持できない場合、目的外使用の承認申請か、計画上の専用戸数の変更申請を認定自治体のほうに出す必要があります。

続きまして、スライド番号の34、下のスライドで、居住サポート住宅認定基準の概要をご覧ください。

居住サポート住宅の認定基準は、大きく3つに区分されます。上の枠囲み、事業者・計画に関する主な基準では、事業者の欠格要件を審査します。

左下の枠囲み、居住サポートに関する主な基準では、居住サポート住宅に係るソフト面として、居住サポートに関する内容を審査します。

右下枠囲みの住宅に関する主な基準では、居住サポート住宅の規模、構造といったハード面を審査します。

新宿区では、福祉部局が左下の居住サポートに関する主な基準、それ以外を住宅部局が担う整理をしています。

次のページから認定基準の詳細についてご説明します。

1枚おめくりいただきまして、スライド番号の35、左上のスライドでございます。認定基準、このうち居住安定援助賃貸住宅事業を行う者に係るものになります。

1つ目に記載の居住安定援助賃貸住宅事業を行う者というのは、「賃貸住宅に日常生活を営むのに援助を必要とする要配慮者を入居させる者」を指し、賃貸人を意味します。そして2つ目に記載の、「生活の安定を図るために必要な援助を行う事業を実施する者」とあるのが、居住サポートを行う者、援助実施者になります。賃貸人と援助実施者が異なる場合には、共同して申請を行い、どちらも認定事業者となります。賃貸人は、共同名義である場合を除き、原則1者、援助実施者も1者となります。

下側のイラストは、賃貸人と援助実施者の申請イメージで、左側は、賃貸人と援助実施者が共同で申請するパターン、中央と右側は、居住支援法人等、または大家が単独で申請するパターンになります。

その下のスライド番号36をご覧ください。申請書類及び確認方法です。

先ほどご覧いただきました賃貸人及び援助実施者について、その申請方法及び欠格要件の該当状況を審査します。申請様式は記載のとおりでございます。欠格要件については、誓約書の提出により審査をいたします。

続きまして、右上のスライド番号37をご覧ください。

認定基準のうち、居住サポートの安否確認に係るものでございます。

安否確認とは、常時作動し、異常の有無を感知する通信機器の設置、または、1日1回以上の訪問等のいずれかにより、入居者の無事を確認することを指します。通信機器による場合は、異常の有無を判断する期間を24時間以内とすること、また、健康管理を目的とすることは任意となります。

中央の表は、安否確認の方法例でございます。通信機器を活用したものとそれ以外に区分され、通信機器の設置等では、人感センサーやスマートメーター等が挙げられます。なお、緊急通報装置等のように、入居者の発報によってのみ異常を検知する機器は、安否確認の機器には該当しないものになります。通信機器の設置については、機器の故障があった場合に

も、故障があったことが適切に検知される仕様であることが必要となります。

また、訪問等の実施者は、原則として認定事業者のうち援助実施者となります。例外として、認定事業者の責任下で委託することも可能です。

続きまして、スライド番号38、下側のスライド、申請書類及び確認方法をご覧ください。

審査のポイントとしましては、安否確認の方法・頻度が適切かなど、要援助者に対する安否確認が確実に実施される方法であるかどうか、また、異常検知後の対応結果を認定事業者が把握できる体制であるかどうかを審査いたします。

続きまして、1枚おめくりいただき、左上のスライド番号39をご覧ください。

認定基準、居住サポートの内容のうち、見守りになります。

見守りとは、月1回以上の訪問等により、入居者的心身・生活の状況を確認することで、必要に応じて福祉サービスにつなぐための入居者的心身・生活の状況把握を目的とします。

見守りの実施者は、原則として認定事業者となります。例外として認定事業者の責任下での委託も可能です。また、訪問のほか、ビデオ通話等により生活状況を把握する方法も可能ですが、電話、SNS及び入居者が援助実施者の事務所等に来訪することによる方法は、生活状況の変化が把握できないため不可となります。訪問等の実施者に職種・資格要件はありませんが、心身・生活状況の変化を確認できるよう、同一者による見守り、または実施者が変わっても同様の内容を確認可能な体制とする必要があります。

続きまして、スライド番号40、下側のスライドになります。申請書類及び確認方法でございます。

実施計画により、要援助者に対し、月1回以上の見守りが実施できる体制であること、また、その方法が適切であるかどうかを審査いたします。

続きまして、スライド番号41、隣のページの右上のスライドをご覧ください。

居住サポートのうち福祉サービスへのつなぎになります。

福祉サービスへのつなぎとは、入居者的心身・生活の状況の変化に応じて、必要な福祉サービスを受けられるよう、認定事業者がつなぎ先の連絡先を提供し、入居者がつなぎ先に相談したことを確認することを指します。なお、つなぎ先とは、公的機関や民間サービス事業者等のことで、つなぎ先への同行、相談やサービス利用の調整等については必須ではありません。

下側に記載の表は、主たる課題に応じた公的機関一覧表イメージです。区が用意した一覧表に基づき、申請事業者は、入居者の主たる課題に応じたつなぎ先となる公的機関、民間事業者等の一覧であるつなぎ先リストを区へ提出する必要があります。

続きまして、スライド番号42、申請書類及び確認方法をご覧ください。

入居者的心身・生活の状況の変化に応じた公的機関や福祉サービス事業者との連携体制が確保されているかどうかを審査いたします。

1枚おめくりいただきまして、左上のスライド、スライド番号43でございます。居住サポートの提供の対価になります。

居住サポートの対価は、内容や頻度に照らし、不当に高額にならないものとなります。不當の例としては、当該援助実施者が、既に提供する同様のサービス金額よりも高い居住サポートの対価とすることなどが挙げられます。

なお、居住サポートには、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ以外の通院付添い、買物支援、食事提供等の認定事業者が提供する要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を含みます。

また、居住サポートと福祉サービスは切り分けて実施し、対価を徴収することとされています。福祉サービスの一部を居住サポートとみなすことは、各福祉サービスの法令・基準等に抵触するおそれがあるため、想定されていません。

スライド番号の44、下側のスライドをご覧ください。申請書類及び確認方法でございます。

居住サポートの内容や頻度に照らして、対価が著しく高額でないかを審査いたします。

隣のページ、右上のスライド番号45をご覧ください。認定基準のうち、居住サポート住宅のハードの基準・家賃でございます。

規模については、各戸の床面積が一定の規模以上とされており、新築住宅は原則25平方メートル以上、既存住宅は原則18平方メートル以上で、共用部分に台所、収納設備、または浴室、もしくはシャワー室を備えることで、同等の居住環境が確保される場合は、新築住宅は原則18平方メートル以上、既存住宅は原則13平方メートル以上となります。

構造・設備につきましては、耐震性を有すること、台所、便所、収納設備、浴室、もしくはシャワー室を備えること、家賃については、近傍同種の賃貸住宅と均衡を失しないこととなります。

なお、市町村及び都道府県が策定する賃貸住宅供給促進計画において、住戸の床面積及び共同利用設備等の基準を強化、または緩和することが可能とされております。

続きまして、下側のスライド46をご覧ください。申請書類及び確認方法です。

ハードの基準や家賃の額について、先ほどの認定基準に適合するかどうかを審査いたします。

ここまでが認定基準の詳細になります。

続きまして、1枚おめくりいただき、スライド番号の47、定期報告についてです。

認定事業者は、認定計画に基づく事業の実施状況等を定期的に認定主体に報告しなければならないとされており、認定された計画ごとに、前年度の状況を認定事業者が認定主体に報告します。報告時期は4月から6月になります。

中央の表は、定期報告の報告内容及び確認事項で、認定内容の相違の有無や業務の法令適合性、事業の実施状況をポイントに、下側のスライド48の様式に基づきまして認定主体に報告いたします。認定主体は、認定住宅の入居状況やサポートの提供実績に基づき、認定事業者の居住安定援助賃貸住宅事業が適正に実施されているかどうかを確認します。

隣のページに移りまして、右上、スライド番号49をご覧ください。帳簿についてです。

認定事業者のうち援助実施者は、居住サポート住宅のすべての入居者の入居状況や居住サ

ポートの実施状況を記録し、事業年度の終了後5年間保存する必要があります。

その下のスライド番号の50をご覧ください。居住サポート住宅の遵守事項・指導監督についてです。

認定事業者は、認定を受けた計画に従い事業を実施すること、認定住宅入居者に居住サポートを行う場合は、入居契約締結までに、居住サポートの内容・対価等を書面を交付して説明することなどが定められています。

一方、認定主体は、認定事業者の業務の実施状況等に疑義がある場合等には、必要に応じて報告収集・立入検査・改善命令・認定取消等の指導監督を実施することが定められています。

1枚おめくりいただきまして、下側のスライド、スライド番号52をご覧ください。居住サポート住宅の目的外使用についてです。

認定計画に記載された専用賃貸住宅の一部について、3か月以上入居者を確保できないときは、都道府県知事等の認定主体の承認を受けて、その一部を最大5年間、定期建物賃貸借で、要援助者以外の者に賃貸することができます。承認をした場合、都道府県知事は、その旨を当該承認に係る認定住宅の存する町村の長に通知します。

隣のページでスライド番号の53、居住サポート住宅・情報提供システムについてをご覧ください。

当該システムは、国土交通省が構築するシステムで、居住サポート住宅をウェブ上で検索・閲覧することができます。また、事業者による認定申請・定期報告や地方公共団体による認定事務等は、当該システムを通じて行います。施行日の今年10月1日より運用開始となります。

最後に、下側のスライドで住宅扶助費の代理納付の特例をご覧ください。

居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合の住宅扶助費については、賃貸人の不安を軽減し、生活保護受給者の円滑な住まいの確保を促進するため、代理納付が原則化されます。

事務局からの説明は以上となります。

○井上会長 ご説明ありがとうございました。

ここまで説明について、ご意見やご質問をちょうだいできましたらと思います。よろしくお願ひいたします。

○ 徳堂委員 障害者団体連絡協議会、徳堂です。

この居住サポート住宅の認定基準のところで耐震の問題が出ていたと思うんですけども、こちらは具体的に新耐震、昭和56年6月以降に何か明確な基準等はございますでしょうか。

○井上会長 ありがとうございます。スライド34枚目のところですね。事務局、ご回答をお願いいたします。

○事務局（奥山）

省令によれば、「耐震関係規定に適合するもの又はこれに準ずるものであること」と定め

られております。なお、新耐震基準より前に新築工事に着手されたものについては、事業者から申請された計画に竣工年月が記載されておりまして、こちらの竣工年月日で区分されております。1階から3階建てで昭和57年6月以降に竣工されたものにつきましては、新耐震基準を満たすものとして取り扱うとされています。また、4階から9階建てで昭和58年6月以降に竣工されたもの、10階から20階建てで昭和60年6月以降に竣工されたもの、こちらにつきまして、新耐震基準を満たすものとして取り扱うものとされます。

また、上記に該当しない場合、昭和56年6月以降に着工したことが確認できる書類、こちらを区のほうから申請主体に対して求めると、そういうようになってございます。

○井上会長 よろしいですか。基本的には1981年の新耐震基準に適合するかどうかで見るというところですかね。あと、耐震性を確保する見込みがある場合を含むというのもこの括弧書きにあるので、何か耐震改修をする予定であれば、それも含めてということかと思います。

ありがとうございます。

ほかにご質問ございますか。

じゃあお願ひいたします。

○増田委員 宅建業協会の増田でございます。

今の質問に関連なんですけれども、木造住宅の場合はどういう基準になるんでしょうか。

○事務局（奥山） 手元にある国から示されたマニュアルのところでは、木造か非木造かといった別による記載内容までは書いてございませんでしたので、今後、9月3日に東京都の居住支援協議会の中で、国交省と厚労省両省の担当が参りまして、質疑応答の機会が設けられますので、今増田委員からいただいたご質問については、その点で確認をさせていただきたいと思います。

○井上会長 よろしいですか。通常だと、新耐震基準ということで構造別の違いはないと思います。何か今のお考えはということですか。

○増田委員 木造住宅だと新耐震基準ってどうなんでしょうか。例えば古い木造住宅って結構多いと思うんです。そういう古い住宅の場合の基準とか、それと56年以降の木造住宅も新耐震基準に則るという形の判断でよろしいでしょうか。

○井上会長 それでよろしいですね。1980年以降に着工していれば、木造であっても新耐震基準で着工がされているので、そこは問題ないという理解でよろしいですよね。それ以前の既存不適格なところの扱い方をどうするかということの確認をお願いしたいということかと思うんです。よろしいですか。ありがとうございます。

ほかにご意見ございますか。今ちょっとハードのところのみ出ていますけれども。大丈夫でしょうか。

ありがとうございます。それでしたら、この居住サポート住宅についてのご質問、ご質疑はこちらで終わりにしまして、続いて、2つ目の家賃債務保証料助成及び入居者死亡保険料助成事業の利用促進について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（奥山） 事務局です。

資料は2－1、2－2をご覧ください。

資料2－1は、家賃等債務保証料助成及び入居者死亡保険料助成事業の利用促進についてになります。

区では、高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅へ入居できるよう、こちらの家賃等債務保証料助成及び入居者死亡保険料助成等に取り組んでございます。

その一方で、高齢単身世帯が増加傾向にあることを踏まえますと、当該助成事業の利用状況は、増加傾向はあるものの、普及啓発の強化による更なる利用促進が課題となっております。

恐れ入ります、資料の2－2をご覧ください。

こちらは、家賃等債務保証料助成及び入居者死亡保険料助成事業実績、直近5年間の事業実績でございます。

資料の上段は家賃等債務保証料助成事業、下段は入居者死亡保険料助成事業で、棒グラフのうち、青色は新規件数、オレンジ色は継続件数を表しています。いずれの事業についても微増の傾向にありますが、さらなる利用促進に向け、事業周知を更に充実させたいと考えております。

恐れ入ります、資料の2－1へお戻りいただきまして、記書き以下の表をご覧ください。

項番の1から4は、住み替え促進協力店及び不動産団体を通じた事業周知で、これまで利用促進を図るために行ってきたところでございますが、今年度より、新たに項番5から9の取組を始めます。

項番の5は、日管協様のご協力を得て協会ホームページへ当該事業周知のページを作成いたしました。備考欄のURLよりご覧いただくことができまして、既に8月から公開中でございます。

項番の6は、福祉部所管の各会議及び各事業での事業チラシの配布、項番7は町内掲示板への掲示、項番8は住宅相談事業利用者で、転居を確認できた方への事業チラシの送付、項番9は、10月が住生活月間となっておりますので、こちらに合わせた事業周知の掲載を予定しています。

事務局からの説明は以上となります。

○井上会長 ありがとうございました。

それでは、今の資料2について、ご意見、ご質問などありましたらお願いいいたします。

じゃあお願ひします。

○丸山委員 質問なんですけれども、資料2－2でそれぞれ実績値が上がっていると思うんですけども、分母に当たる数が大体どれくらいあるのかを知りたくて、想定し得る利用してもらえるだろう数がこれくらいのうちの例えば42件、36件、下のグラフで大体8件、3件という目安を知りたくて。

○事務局（奥山） ありがとうございます。いずれの事業につきましても、区の実行計画という計画の中でも位置づけているんですけれども、そこでの計画値とありますのが50件でござ

います。

○井上会長 よろしいですか。確認したかったんですけれども、今の丸山さんがおっしゃって
いた分母というのは、新規の例えば賃貸契約のうち、これを使ったのがどれくらいという意
味合いですか。それとも住宅確保要配慮者で賃貸住宅を契約した人の中でこれを使っている
人がどれくらいという意味合いですか。それとも今の計画に基づいて、どれですか。

○丸山委員 実績数は実績でいいと思うんですけども、それが果たして計画に対して、予測
に対して何パーセントぐらいの効果があったのか、それが伝わっていないからなのか、想定
よりも利用者数が本当は少なかったとかという分析をするに当たって、大前提として分母数
が分からないと、実績数だけだと、これがどれくらいの効果があったのかというのがこのグ
ラフだけだと私には分からなかったのでお伺いしました。

○井上会長 ということは計画が分母ということでおろしいですか。

○丸山委員 想定に基づいて計画されているということで。

○井上会長 分かりました。ありがとうございます。

ほかにご意見、ご質問ございますか。

よろしいですか。

それでは、3つ目の次第に行きましょうか。住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業に
おける「居住支援協議会等が必要と認める改修工事」に係る対象工事の見直しについて、説
明をお願いします。

○事務局（奥山） 事務局です。

資料は3-1から3-4を使用いたします。

まず、資料の3-1をご覧ください。

こちらは、国交省より東京都を通じて区へ届いた照会文書になります。

照会文の内容としましては、国交省所管の補助事業で、セーフティネット専用住宅及び居
住サポート住宅を供給するための改修費に対して補助を行う住宅確保要配慮者専用賃貸住宅
等改修事業、こちらにつきまして、その補助対象工事に位置づけられる「居住支援協議会等
が必要と認める改修工事」、この対象工事について、居住支援協議会としての意思決定を求
めるものです。

恐れ入ります、資料の3-2をご覧ください。

こちらは住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業の概要になります。

上段のハイライト箇所にあるとおり、補助対象工事の一つとして、居住支援協議会等が必
要と認める改修工事が位置づけられております。この対象工事の内容については、資料の3
-3をご覧ください。

1枚おめくりいただきますと、新旧対照表が2ページにわたってついてございまして、2
ページ目のほうの水色で縁取りされております^⑯とありますのが、居住支援協議会等が必要
と認める改修工事になります。

こちらにつきまして、^⑯以外の補助対象工事と重複する工事内容の整理がありまして、最

下段に記載の赤書きの箇所がございますが、「①の物件取得の直後又はサブリースにより住宅を供給する主体がサブリース物件の借上直後に行う、居住のために最低限必要な改修工事」というのが赤書きでございますが、こちらが新たに補助対象候補に盛り込まれました。こちらは国交省の改正案になりますが、さらに東京都より補助対象工事を1点追加した案が送付されております。

恐れ入ります、続きまして資料3-4の新旧対照表をご覧いただきたいと思います。

資料3-4を1枚おめくりいただきまして、2ページ目、水色背景箇所の⑬の表の最下段をご覧ください。資料3-3の記載内容からさらに黄色の背景色の箇所になりますが、子育てなどに配慮した改修というのが追記されました。

資料3-1から3-4までの資料についての説明は以上となります。

なお、新宿区居住支援協議会としては、この補助対象工事をこれまで定めてきておりません。特段の事情がなければ、国交省の見直し案から、さらに子育てなどに配慮した改修を盛り込んだこの東京都案を、居住支援協議会等が必要と認める改修工事としたいと考えてございます。ご質問、ご意見等ございましたら、どうぞよろしくお願ひいたします。

以上です。

○井上会長 説明ありがとうございました。

以上の内容について、ご意見、ご質問などございますでしょうか。

大丈夫ですかね。

次に一旦進めさせていただきます。

それでは、報告事項に移りまして、報告事項の1つ目、住宅相談員向け研修の実施についてお願いいたします。

○事務局（奥山） 事務局です。

資料4をご覧ください。こちらは住宅相談員研修会の概要になります。

資料の記書き以下、1になりますが、住宅相談事業において、高齢者の住み替え相談件数が増加傾向にある中、高齢者や障害者等の相談者への対応を学んでいただくことをねらいとして、宅建第七ブロック及び全日新宿支部所属の相談員の皆様を対象に、6月に2度実施いたしました。

研修内容としては、大きく3点、「住宅課職員による住宅相談の概要説明」、それから高齢者支援課職員による「高齢者への接遇研修」、保健予防課職員による「障害者への接遇研修」を実施いたしました。

本日机上配付させていただきました資料のうち、資料右肩に記載の机上配布資料4-1から4-3は、この各研修資料になります。

また、研修後半には、区職員と住宅相談員との意見交換会を実施し、様々なご意見をいただきました。資料4の項目5には、意見交換の概要を記載してございます。

事務局からの説明は以上となります。

○井上会長 ご説明ありがとうございました。

それでは、今の住宅相談員向け研修の実施について、ご意見、ご質問などあればお願ひします。

○増田委員 宅建の増田でございます。

資料4の5番目、宅建第七ブロックのクエスチョンのところで、上から2行目、定期借地上の物件やシャワー室と書いてあるんですが、これ定期借家上の物件やという形だと思うんですが、それを訂正していただければと思います。

○事務局（奥山） 承知いたしました。申し訳ありませんでした。

○井上会長 ありがとうございます。定期借家のほうですね。ご指摘ありがとうございます。

ほかございますか。

よろしいでしょうか。

そうしましたら、続きまして、報告事項の2番目、新宿区高齢者総合相談センター職員向け研修の実施について、ご報告をお願いいたします。

○事務局（奥山） 事務局です。

資料5をご覧ください。

こちらは、新宿区高齢者総合相談センター職員向け研修の概要になります。先ほどは、住宅相談員向けの研修資料をご紹介させていただきました。先ほどは住宅課の所管事業である住宅相談につきまして、高齢者支援課の職員の方から研修講師を引き受けさせていただきましたが、今回のこちらは、高齢者支援課所管の高齢者総合相談センター職員への研修になります。

本研修のねらいとしましては、高齢者総合相談センターにおける相談内容として、立ち退き等高齢者の住まいの問題について相談を受けるケースが増えており、その対応能力を高めるところにあります。

研修内容としましては、大きく2点、住宅課職員による「高齢者の住宅及び支援制度について」、それから高齢者支援課職員による「高齢者の入所施設について」を実施しました。

こちら、本日机上配付させていただきました資料のうち、資料右肩に記載の机上配布資料5-1及び住宅ガイドは、各研修資料になります。

また、研修後半には、区職員と高齢者総合相談センター職員との意見交換会を実施し、様々なご質問をいただきました。資料5の項目5には意見交換の概要を記載しております。

事務局からの説明は以上となります。

○井上会長 ご説明ありがとうございました。

それでは、今的新宿区高齢者総合相談センター職員向け研修の実施の報告の内容について、ご質問、ご意見などございますか。

よろしいですか。今日は質問がほとんどない状態で進んでおりますが。

じゃあ次に移らせていただきまして、一番最後です。その他ということでそれぞれの各団体、あるいは各課からの連絡事項やご意見などあればお願ひをしたいというふうに思います。

では、ホームネットさんお願ひします。

○ 高月委員 ホームネットの高月でございます。

お手元に改正法施行直前セミナーのお知らせを配付させていただいておりますが、住宅セーフティネット法改正に伴って居住支援法人の業務、10月から残置物処理業務が追加されるに伴って、基本的には実施をする居住支援法人向けの研修会という立てつけになっているんですけれども、国土交通省様のほうからこの制度改正の概要の説明と、あとは私どもも運営のお手伝いをしている家財整理相談窓口という団体のほうから、実際家財整理をするときの業者の選び方とか、今回の居住支援法人業務の実施をするに当たっての注意点とか、そういったことを説明するセミナーになっております。

実際、居住支援法人が行う残置物処理業務というのは、国が示している残置物モデル契約条項では亡くなったときの賃貸借契約の解除と、残置物の片づけを行うという委任契約に基づいて実施をする業務に限定されるわけですけれども、それ以外の通常の、例えば相続人さんとか管理会社さんとか、そういう方たちが依頼する家財整理業務についても、この業者のやり方のあたりは非常に参考になるかなと思いますので、まずは東京会場、大阪はもう満杯になって今受付を停止しているんですけども、東京会場は会場が広いということもあるので、まだ余裕がありますので、ぜひ皆さん、ご都合がつくようであればご出席いただければと思います。よろしくお願ひします。

○井上会長 ありがとうございます。残置物処理ですね。国交省の方々は残置物処理と言いますけれども、厚労省側にすると、死後事務の中の死後のいろいろなことの一つの中にあるという感じなので、そういうふうに考えると、また幅広くする感じかなと思って聞いていました。

ありがとうございます。

ほかにご意見、あるいはご質問などありますか。

お願ひします。

○ 横山委員 トータル的になんですけれども、居住支援でこういう集まりを開催しなくちゃならないというのは、居住支援が徹底されていないからなんだと思うんですけども、対高齢者であれ、障害者であれ、住宅に困窮している方に対して配慮がなかなかできていない、解消できていないという部分なんだとは思うんですけども、先ほどの居住サポート住宅の申請を、内容を細かく把握できているわけではないんですけども、要は貸主のメリットとして、対価の情報が出ていましたけれども、不当な対価は当然問題外ですけれども、対価が得られるということぐらいしかメリットは考えられないんです、貸主からしてみたら。ほかの高齢者の住居にしろ何にしろ、保険の部分とか家賃保証の部分とか、バックアップはしていただいている、それも当然必要なことだとは思うんですけども、トータル的に貸主にとってメリットがないから、居住支援としてのテーブルに挙がる住宅が出てこないという、物理的に部屋がないというのが1点と、第2点としては、貸主として手間暇はかかるけれども、収益に対してのメリットがないから、居住支援の対象外の人、そういう方をターゲットにして部屋を供給するという動きになるのかなとは思うんです。そうすると、下世話な言い方になりますけれども、手間暇かかるけれどもやってくれという話なもので、そうすると部屋の

数はなかなか増えない、多分無理だとは思いますけれども、東京都と話する機会もあれば、国交省と話する機会もこういう件ではあると思いますけれども、例えば今、2、3年ぐらい前から証券でもNISAで200万円ぐらいまでは非課税とかで國のほうの方針ぶつけて、そこに一般の方の資金投下をさせる、そのマーケットを活性化させるということで、うまくいっているかどうか分からないにしても使っている人がいると、居住支援に対しての住宅を供給したと、その部分の家賃収入に関しては、100パーセントとは言わないけれども非課税部分を儲けてくれるとか、大家さんにしてみたら、普通の人に部屋を貸したら、その家賃収入は当たり前だけれども所得税が発生する、法人であれば法人税が発生するわけですけれども、当然、大家さんは医療業務でもなければ、福祉業務でもないから、医療法人とか福祉法人のような租税に関する緩和を受ける立場ではないですから、最終的な申告が普通の家賃収入での申告で、そこに課税されるわけですから、そこを普通の人に貸したら、今までどおりこのくらいの税金はかかっちゃうけれども、こういうパターンで貸したら、この分は非課税になるから手取りは増えますよというようなメリットを貸主側に提案しないと、部屋の数はなかなか増えないと思うんです。交付税の問題ですから国は首を縊に振らないと思いますけれども、一つ投げかけだけはしてみたほうがいいんじゃないですか。

以上です。

○井上会長 ありがとうございます。何かご意見ありますか。

○桃原委員 住宅課長です。ご意見ありがとうございます。

全国的に見ると、人口が減少局面に入っていて、単身世帯が非常に増加している、空き家も一定数あるという中においても、単身高齢者、要配慮者に対しては、大家の拒否感、オーナー様の拒否感が大きいといったところで、今回のいろいろ法改正につながっていると。

一方新宿区においては、まだまだ人口が緩やかな上昇局面にあって、そういった空き家が仮にあっても、通常の賃貸契約の中で成立してしまって、高齢者、障害者の方を大家の方々が拒否をするという、全国的な動きと、新宿区の立地がいいがゆえの違いがあるといったところで、オーナーにとってメリットがないといったことは、ご意見としては非常によく分かるかなと思っております。

税制の優遇などについては、なかなか我々のほうでできるところではない部分もありますけれども、今後、高齢者ですとか障害者の住まいを確保していくべきやいけないというところで、新宿区として住宅政策でどういったことができるのかということについては、これからちょっと先になりますけれども、令和9年度に住宅マスタープランをつくる中で、皆様方のご意見を伺いながら、検討を進めていければと思っております。

ご意見ありがとうございます。

○井上会長 ありがとうございました。

地方に行くと、東京でも市になるとかなり物件の空きがあって、この施策で結構いけるよねという感じのところが見えているんですけども、やっぱり山手線の中はちょっと厳しいかなというところはありますよね。大切なご意見いただけたと思っています。ありがとうございます。

ざいます。

ほかにご意見はござりますか。

今日はご意見が少ないですね。前回非常に白熱していたので、今日はどうなることかと思っていたんですけれども。ないですか、皆さん。大丈夫ですか。よろしいですか。

ありがとうございます。

それでは、特段ご意見も追加でありませんようでしたので、本日の議題は以上としまして、事務局に事務連絡のほうをお戻ししたいと思います。お願いします。

○事務局（奥山） 事務局です。

本日は貴重なご意見をいただきましてありがとうございました。

次回の協議会日程でございます。次回は12月15日月曜日、10時から12時、場所は本日同様、新宿区役所本庁舎の6階にあります、今度は第2委員会室になります。開催通知、資料等は改めて後日お知らせいたします。どうぞよろしくお願いします。

それでは、これをもちまして終了とさせていただきます。

本日は誠にありがとうございました。