

令和6年度 第1回 新宿区居住支援協議会

令和6年12月24日（火）

新宿区都市計画部住宅課

○事務局（奥山） それでは、定刻になりましたので、令和6年度第1回新宿区居住支援協議会を開催いたします。

本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、新宿区都市計画部住宅課居住支援係の奥山と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、協議会会長である都市計画部長の野澤からご挨拶申し上げます。

○会長（都市計画部長） 皆様、こんにちは。寒い季節でございますが、わざわざ区役所までお運びいただきまして、ありがとうございます。

本日は、来年度施行予定の改正住宅セーフティネット法への対応、それから新たな取組で、次第に沿って後ほど事務局のほうからご説明申し上げますが、それらの案件について、改めてご出席いただいた皆様からご意見を頂戴したいと存じます。

区内における単身高齢者世帯の増加、それから低調な持家率の現状を踏まえますと、住宅確保要配慮者の方への支援の充実は喫緊の課題であると、改めて捉えているところでございます。引き続きご協力いただきますよう、よろしくお願い致します。

それでは、事務局のほうから本日の会議について、ご案内をよろしくお願いいたします。

○事務局（奥山） それでは、まず会議開催の定足数を確認いたします。

本日は、新宿区社会福祉事業団事務局長、新宿区社会福祉協議会事務局長、男女共同参画課長、それから地域福祉課長の4名が欠席となっておりますが、構成員の過半数の出席が確認できましたので、本日の協議会は成立していることをご報告いたします。

続いて、配付資料の確認をさせていただきます。

初めに、次第です。

次に、資料1、新規加入者概要。

資料の2-1、新宿区居住支援協議会会則新旧対照表、資料2-2、同会則、こちらは改正前でございます。資料2-3、同会則、こちらは改正後になります。

資料3、改正住宅セーフティネット法等について。

資料4、新宿区居住支援サービスガイド（令和5年3月発行）。

資料5-1、住み替え相談事業におけるホームネット株式会社との連携について、資料5-2、住宅相談フロー図。

配付資料は以上となります。不足等、ございませんでしょうか。

続いて、マイク的使用方法についてご案内します。

ご発言の際には、皆様の席にございますマイクをご使用ください。台座のボタンを押していただきますとマイクのランプが緑色に光ります。光りましたらご発言いただき、発言が終わりましたら、同じボタンを押してランプが消灯したことをご確認ください。

また、ご発言に際しましては、恐れ入りますが、最初に氏名をご発声の上、ご発言をお願いいたします。ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

○会長（都市計画部長） それでは、次第の項番の1、協議事項（1）新規加入者の紹介、承

認についてでございます。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１、「新規加入者概要」をご覧ください。

新宿区では、来年度の改正住宅セーフティネット法の施行に向けて、協議会の体制をより強化し、法改正に伴う新たな制度の運用を効果的かつ円滑に進めるため、協議会へ新たに２団体よりご加入いただきたいと考えております。

資料１に沿って、新規加入者の方のプロフィールをご紹介します。

資料１、１ページ中段の「２、新規加入者」をご覧ください。

まず、学識経験者として、日本社会事業大学大学院福祉マネジメント研究科の井上由起子様です。

井上様は、2014年より日本社会事業大学大学院にて教鞭を執られており、大学教授へ着任される以前は、民間企業や厚生労働省での勤務実績をお持ちでいらっしゃいます。

研究分野は、「人文・社会、社会福祉学、社会基盤、建築計画、都市計画」でおられます。

また、福祉施設に関する研究実績や講演実績を豊富にお持ちであるほか、国交省の分科会である社会資本整備審議会住宅宅地分科会の臨時会員や渋谷区居住支援協議会会長職の実績もお持ちでいらっしゃいます。

次に、資料１の２ページ目をご覧ください。

お二人目は、不動産関係団体である公益財団法人日本賃貸住宅管理協会東京都支部の丸山朋子副支部長です。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は、略称で日管協と呼称されており、その設立目的は、「賃貸住宅における健全かつ専門的な運営・管理業務の確立並びに普及を通じて、賃貸住宅市場の整備・発展を図り、豊かな国民生活の実現に寄与すること」にあります。

日管協は、全国の賃貸住宅管理会社、関連会社で組織された賃貸住宅管理業会の適正化と発展を目指す公益法人の業界団体として、住宅確保要配慮者に対し、電話相談対応やセーフティネット住宅提供システムの有効活用等を行っております。

新宿区においては、単身高齢者世帯の増加や持家率が低調であることから、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズは、今後さらに高まることが見込まれます。そのため、日管協に寄せられる期待はますます高くなっております。

説明は以上となります。

○会長（都市計画部長） 説明は終わりました。

次第の１の（１）、今、紹介をさせていただきました２名の方につきまして、新たに当協議会にご加入いただきたいという内容でございます。

こちらにつきまして、新宿区居住支援協議会の会則の第４条第２項に基づきまして、承認を確認したいと思いますが、いかがでしょうか。今、ご紹介ございました井上様、それから丸山様のご加入について、ご賛同いただけますでしょうか、いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○会長 ありがとうございます。

では、異議なしという声もいただきましたので、協議会といたしまして承認ということで、お二人には本日付で当協議会にご加入いただくということでお願いしたいと思います。

お二人には、この後、協議事項の『（５）住宅セーフティネット法の改正について』より協議会にご参加いただくということで予定してございます。どうぞよろしくお願いをいたします。

それでは、次の議題、協議事項『（２）会則の変更について』でございます。事務局からお願いいたします。

○事務局（奥山） 事務局です。

協議事項『（２）会則の変更について』です。

資料は２－１から２－３を使用いたします。

まず、資料２－１、新宿区居住支援協議会会則、新旧対照表をご覧ください。

こちらは、先ほどご承認いただきました２名の方の新規加入に伴い改定するものです。表の左側が改正案、右側が現行になります。改正箇所は、下線朱書き箇所になります。詳細につきましては、資料をご覧ください。

説明は以上となります。

○会長 簡単な説明でございましたけれども、先ほど２名の方に新たに加わっていただくということになりましたので、その関連する箇所につきまして、お配りしております新旧対照表のとおり、記述を加除、訂正をさせていただきます、新たにご参加いただくという内容でございます。

では、このとおり、この後は運用をさせていただきたいと存じます。

次に、議題に移ります。協議事項の『（３）会長の交代について』でございます。事務局、よろしくお願いします。

○事務局（奥山） 事務局です。

協議事項『（３）会長の交代について』です。

先ほどご承認いただきました会則の変更に伴い、会則第５条第２項に基づき、本協議会の会長職及び副会長職を改めて選出いたします。どなたか自薦、他薦問わず、ご推薦をいただければと存じますが、どなたかいらっしゃいますでしょうか。

○高月委員 ホームネットの高月でございます。

井上会員に会長職、野澤会員に副会長職をお願いしたいと思います。

○事務局（奥山） ありがとうございます。

今、高月会員より井上会員に会長職、野澤会員に副会長職のご推薦をいただきました。皆様、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、会長職は井上会員、副会長職は野澤会員となります。

このまま、引き続き協議事項『（４）会員（出席者）の交代について』に移ります。

会長職の変更に伴い、野澤会員につきましては副会長席のほうへお移りいただきまして、

住宅課長につきましては、もう一つ右隣へお移りいただきます。

また、この後、新たに加わいただく丸山会員につきましては、アラジン、阿部様のお隣りへ着座いただくご予定です。

協議事項（３）、（４）につきましては以上となります。

進行を一旦、副会長へお戻しいたします。

○副会長 それでは、新たに副会長を拝命いただきました野澤でございます。

後に、会長がいらっしゃいますので、それまでの中継ぎということで、私のほうで進めさせていただきたいと存じます。

続きまして、協議事項『（５）住宅セーフティネット法等の改正について』に移ってまいります。ここからは、新たにご加わいただくお二人にもご参加をいただきまして、進行したいと思います。事務局からこの後の流れについて、説明をお願いいたします。

○事務局（奥山） 事務局です。

それでは、別室で待機いただいておりますお二人をお呼びしますので、しばし休憩とさせていただきます。

お二人にご参加いただきました後、それぞれ自己紹介いただきまして、引き続き協議事項（５）について協議いただきますので、よろしくどうぞお願いいたします。

（休憩）

○事務局（奥山） お待たせいたしました。会議を再開させていただきます。

まず、追加の資料配布です。さきほどの会則変更に伴い、会則変更後の名簿をお配りさせていただきました。ご確認のほどよろしくお願いいたします。

それでは、改めまして、本日より新宿区居住支援協議会へご参加いただきます井上会員、丸山会員より自己紹介をいただきます。よろしくお願いいたします。

○井上委員 皆さん、こんにちは。ただいまご紹介いただきました日本社会事業大学で教授をしています井上と申します。よろしくお願いいたします。

自己紹介ということなんで、少しだけお話させてください。

私は、もともと高齢者の住まいの研究をずっとしていました。もともとは住宅というか、建築のほうの出身でいます。今、勤めているところは福祉系の大学ですので、そちらのほうは、今日は福祉部局の方もいらっしゃると思いますけれども、行政の福祉部局の方とか、ケアマネさんとか、高齢の経営者とか、そういう方々が学びに来ているというところになっています。

居住支援のほうは、そういうことで高齢者の住まいのところから派生してきてだんだんやるようになっていくんですけども、この協議会との関係で言えば、去年の検討会の委員とか、あと今、国交省の住宅施策審議会の審議委員をさせていただいていますので、そこでも居住のこととか、高齢者の住まいのこととかは非常に議論になっているところになっ

ています。

あと、こちらのほかに、渋谷区さん、それと千葉県船橋市さんのほうで居住支援協議会の担当委員をさせていただいています。どうぞよろしくお願いいたします。

○丸山委員 皆さん、こんにちは。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会東京支部副支部長の丸山と申します。よろしくお願いします。

私自身は、不動産業に入りまして25年になるんですけども、ふだん東京支部では、研修委員会、不動産業界全体に必要な教育の企画だったり、事業をしていたり、あと個人的にも米国賃貸経営管理士であるとか、賃貸管理業の今法案が通って、賃貸経営管理士という国家資格ができたり、賃貸管理業の登録制度というのが始まったところなんですね。

不動産業界は、なかなか管理というところがどうしても遅れていて、不動産の取引だけが進んでしまっている背景がありまして、まさに高齢者もそうですけれども、居住支援となると、取引が終わって長くお住まいいただいているところが管理になってくるので、日管協としても、全ての区の福祉協議会さんには参加させていただいていない、まだ現状なんですけれども、行政の皆様とご一緒に協力しながら、居住支援の問題に取り組んでいけたらなというところで、代表で参加させていただいております。よろしくお願いします。

○事務局（奥山） ありがとうございます。

それでは、ここからの進行は、会則の変更に伴い、野澤副会長から井上会長にお願いしたいと思います。

○会長 ありがとうございます。

それでは、会長として務めさせていただきます。分からないことも多いと思いますけれども、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

それでは、改めまして、協議事項の5番目、住宅セーフティネット法の改正について、事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（奥山） 事務局です。

それでは、資料3をご覧ください。

資料は、令和6年9月11日を初日に、全国で開催されました国交省及び厚労省共管の説明会資料の抜粋になります。これまでに様々な説明会、研修等でご覧になられた方もいらっしゃると思いますが、改めてご説明させていただきます。

まず、1ページ目から10ページ目までは高齢者等の住まいをめぐる課題がまとめられています。単身高齢者世帯数の増加、空き家率の上昇傾向に伴い、賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズの増加が見込まれる一方、住宅確保要配慮者に対する大家等の意識について、属性別に見ますと、高齢者、障害者に対する拒否感が約7割と高く、居住支援策として見守りや生活支援、高齢者に対しては死亡時の残存家財処理についての支援策を求める回答が多く見られました。

次に、11ページからは、「令和6年住宅セーフティネット法改正の概要」がまとめられています。改正内容は、主に19ページ以降となりまして、大きく3つの柱に分けられます。

具体的には、21ページに記載の「1、大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備」、それから25ページ記載の「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つ目が、34ページ記載の「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」に分けられます。それぞれ改正法に基づく施策が位置づけられております。本日は時間の都合もありますため、この3つの柱からさらに3つの制度改正内容を抜粋してご説明させていただきます。

1つ目は、「モデル契約条項を活用した残置物処理」です。

恐れ入ります、資料は23ページへお戻りいただきますようお願いいたします。

改正内容のポイントとしましては、居住支援法人の行う業務として、新たに賃貸人への賃貸住宅の供給の促進に関する情報提供及び残置物処理が追加されました。これは、入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うために位置づけられた施策で、国交省、法務省の共管で策定された残置物の処理等に関するモデル契約条項を活用して実施するものです。

2つ目は、「認定家賃債務保証業者制度」です。

資料は、24ページをご覧ください。

改正内容のポイントとしては、住宅確保要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度で、住宅金融支援機構の家賃債務保証保険により、認定家賃債務保証業者の要配慮者への保証リスクを低減するものです。

3つ目は、「居住サポート住宅の創設」です。

資料は、25ページをご覧ください。

居住サポート住宅の概要としましては、居住支援法人等が大家と連携し、①日常の安否確認、見守り、②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がりを行うものです。居住サポート住宅につきましては、特例として、入居する要配慮者については認定保証業者が家賃債務保証を原則引受けするほか、入居者が生活保護受給者の場合、住宅扶助費について代理納付を原則化するものです。

なお、居住サポート住宅の認定主体は区となります。認定基準等概要は、26ページに記載されております。詳細は、今後、省令改正を経て、改めて国より示される予定です。

最後に、資料58ページ以降は、「施行に向けたスケジュール等について」記載されてございます。59ページをご覧くださいと、「改正住宅セーフティネット法の施行に向けた今後のスケジュール等（案）」が示されております。先ほど申し上げました省令改正については、スケジュール中段よりやや上にありますとおり、今後、パブリックコメントが予定されており、そこで居住サポート住宅の認定基準等、明らかになるものと見込んでございます。

また、中段の灰色の矢印上に、「市区町村・都道府県における施行準備」とありますが、これについては、資料60ページ以降をご覧ください。

「改正住宅セーフティネット法の施行に向けた地方公共団体の主な取組」で、自治体別の対応表となっております。先ほどご説明しました3つの制度改正内容につきましては、表の左欄に記載の「改正事項」の列でいうところ、2から4に該当します。居住サポート住宅の

認定につきましては、資料62ページ、「地方公共団体における当面の主な検討事項」、②で
すね、こちらの上段、「4、居住サポート住宅の事務に係る住宅部局・福祉部局の役割分担
の検討」のとおり、両部局間で調整を行い、今年度末までに認定審査担当窓口を決定する必
要があります。

資料63ページは、「生活困窮者自立支援制度等・住宅セーフティネット制度改正及び関連
制度の関係」図になります。

事務局からの説明は以上となります。

○会長 ご説明ありがとうございました。

今の説明について、ご確認あるいはご質問などありますでしょうか。

どうぞ、よろしくお願いします。

○櫻本委員 多文化共生推進課長の櫻本です。

すみません、ご説明ありがとうございました。今頂いた資料の5ページにあります高齢者、
障害者、外国人に対して、6割から7割という方の拒否感があります大家さんのところで、
今回改正するというので、そこら辺の拒否感を少なくするというところがちょっと、どう
いう、これをするとかそこら辺の拒否感が減るのかなというのがちょっと分からなかった、今
後だとは思いますが、特に外国人、これから人手不足の関係で、入管法も変わって
きて、どんどん増えてくるときに、大手はいいんですけども、中小企業の企業様は体力が
ないので、住宅までちょっとご用意できなかったりすると、そこら辺がやはりすごい負担に
なってくるのかなというところでは、やっぱりこういう大家さんの拒否感が減ってくるとい
う、何かしらそういう取組とか働きかけというのが、ちょっとこれじゃ、これからだと思
うんですけども、具体的なものが見えてこなかったの、ここら辺、今後どうなっていくの
か教えていただけるとありがたいです。

○会長 ありがとうございます。

事務局側で回答しますか。それとも、この皆さんの中から意見を求めますか。

それでは、住宅課長から、お願いします。

○住宅課長 住宅課長でございます。

今回の居住サポート住宅、具体的に来年10月までに施行される施策ですけれども、これに
ついては、外国人を主に対象としているものではなくて、高齢者の方が、具体的にはご質問
いただいた5ページの資料の左上の高齢者等に対しての不安要素、これを取り除くための具
体的な施策を今日は説明させていただいています。

ですので、外国人についても同じ住宅確保要配慮者でありますけれども、なかなか今回の
資料の中では、その外国人への拒否感をどう解決していくのかという具体のところは、ちょ
っと国のほうから示されたものはないんですけども、いずれにしても、同じ住宅確保要配
慮者ですので、今回も資料には載っていませんけれども、課題としては住宅部局も捉えてお
りますし、国のほうにもその辺はいろいろと進言をしていきたいと考えているところでござ

います。

○櫻本委員 ありがとうございます。

○会長 大丈夫ですか。

○櫻本委員 はい。

○会長 ありがとうございます。

ほかに何かご確認されたいことはありますでしょうか。

どうぞ、お願いします。

○徳堂委員 新宿区障害者団体連絡協議会の副会長をしております徳堂と申します。

今日のこの資料の中で酌み取れなかったんですけれども、頂いた資料の中で、住宅を低廉化することで補助が出るような話があったかと思うんですけれども、今回はその補助というのは、新宿区は今、家賃がかなり高騰していて、なかなかそういった住宅を見つけることが難しい状況にある中で、新宿区としてそういったところの施策を検討していただけているのか、またその財源となるようなものをどのように準備していくのかというところを、ご説明いただけるとありがたいと思います。

○会長 ありがとうございます。

家賃低廉化に関することですね。お願いいたします。

○住宅課長 住宅課長でございます。

今のご質問ですけれども、家賃低廉化事業と言いまして、これは対象となる住宅がセーフティネット法上のセーフティネット住宅の中の専用住宅、登録住宅というのがあるんですが、この登録住宅の中に、住宅確保要配慮者専用に使してくださるという分類がございます。この住宅に対しては、国、それから東京都、区市町村のほうから補助がそれぞれ出るという制度があるんですが、いかんせん新宿区内の専用住宅が、今2戸しかないというところで、かつ、あまり市場家賃が高い場合は、家賃補助をしたところで、なかなか要配慮者の方には経済的事情とマッチしないという現状もありますので、今の段階では新宿区としてこの家賃低廉化補助制度を導入するというのは決定をしていないんですが、検討はしたんですけれども、なかなか今のようないきなり導入にまでは至っていないと。

ただ、今後は、まずこの専用住宅の登録を増やしていくと、これは大家さんにも、それから本日からご加入いただきました日管協さんのご協力も得まして、制度の周知をもっと徹底して図った上で、ゆくゆくは導入していきたいなというふうには考えているところでございます。

○徳堂委員 ありがとうございます。

私ども、障害のある方々の住宅支援を中心に行っております。障害のある方も、最近は高齢化もしてきていて、なかなか住宅をやはり借りることは、ましてややはり働いていないので、生活保護にならざるを得ない方がとても多いんですけれども、その生活保護の住宅扶助の範囲内で、新宿区で住宅を探すのは本当に今難しい状況になっていると思います。

その中で、やはりそれでも探していかなきゃいけないということで、空き家ですとか、そ

ういったものの物件の活用というんですかね、そこがやっぱり今後の課題なのかもしれませんし、中央区や千代田区にある、このようなお家賃の生活保護の特例加算のような形ですかね、6万9,800円でしたでしょうかね、そこまで家賃が出るということなんですけれども、その住宅扶助、この基本的な決まりごとというのはあると思うんですけれども、新宿区として、そういったところに今後なっていくのかどうかというか、そういった、今現状、考えられていることというのがあれば、教えていただけるとありがたいなと思います。

○会長 ありがとうございます。

今のは、保護課に対するご質問ということでよろしいですか。生活福祉課にですかね。

ご回答いただいてもよろしいですか。

○保護担当課長 ちょっともう一度、どの点についてかお伺いできますか。

○徳堂委員 生活保護の住宅扶助の家賃上限の引上げのようなものですが。

○保護担当課長 すみません、失礼しました。

長年、東京都を通じて国のほうに、新宿区、特に家賃が高いじゃないですか。ということで、要望を出しているところではありまして、なかなか都全体でも認めていただけないという事情があります。

申し上げづらいんですけれども、今、5万3,700円という家賃の基準になっていまして、そこで探していくと、全くないわけではないみたいな状況になっていて、探していくと何とか見つかっていくという事情が、ここずっと続いている状態でもあります。非常に探しづらい実態にはなっているんですけれども、それを踏まえた上で、東京都のほうには毎年要望は出していますが、実態としては一応見つかる実態もあるので、かなり苦労は、ケースワーカーもしているところなんですけれども、これからずっと要望していきたいというふうに考えております。

○会長 続けてどうぞ、お願いいたします。

○徳堂委員 1人で申し訳ありません。

今現状は、確かに選り好みをしなければというか、そういった状況でしたりとか、あとは築年数であったり、いろいろな条件を加えた上で、この5万3,700円の中で家賃を収めるようにということではやってはおります。

ただ、今後、こういったふうな条件になると、ほかの区のような形で住宅扶助が決められるのかという、その基準というのがもし分かれば教えていただけるとありがたいんですけれども。

○保護担当課長 保護担当課長でございます。

どういう基準になっているのかというのは、正直、ちょっと何とも分からないところではあります。区によっては、特別基準を認めざるを得ないという形で、恐らく1件1件精査してだとは思いますが、5万3,700円に収まらないけれどもしょうがないというふうにして認めている場合も、聞いたことはありますけれども、どういう基準があつて、じゃ、一律それを基準でできるのかというところは、ちょっとこの場では申し上げられないなとい

うふうに思っています。

いずれにしても、切実な問題ではあることは私たちも分かっていますので、また東京都のほうに上げていきたいというふうに思っています。

○会長 よろしいですか。

○徳堂委員 はい。

○会長 ありがとうございます。

では、続けてどうぞ、お願いいたします。

○阿部委員 アラジンの居住支援相談員の阿部といいます。

先ほどの課長の、現状認識を共有したいと思って今お聞きして、ちょっと伺いたいんですけども、今日の午前中も90歳のお母さんと、あとは60ぐらいの障害年金をもらっている娘さんと2人のお部屋探しで、連携している不動産会社さんで探してもらったりしたんですけども、さっき探せば見つかるというふうな課長のお話だったんですけども、少なくとも、レイنز、宅建業者さんだけがみられる、リアル・エステート・インフォメーション・ネットワークシステム、私もその作成には関わった1人なんですけれども、そのレイنزの情報、物件情報検索だと多分出てこないと思います。それを確認したいと思ったんですけども。

今日、アグエボウさんもいらっしゃるけれども、何かちょっと、アグエボウさんと私と、何か同じ罪を認めさせるという言い方は悪いんですけども、そのレイنزにのっけていない、机の中に入れている情動的なところで、何とかぎりぎり何か出てきたりするものが、かなりのそういう構造的にというか、条件をクリアしているか、かなりグレーな物件が出てきて、何とかそこに入るか、それともやっぱり諦めて、生保の場合だと移管するかというふうな状況だと、私は居住支援事業をしながら思っているんですけども。

少なくとも一応、パブリック的にはレイنز物件で、業者さんも、いわゆるマーケットにのっかっているのはレイنز物件だと思うので、それだと見つからないと思うんですけどもね。その辺のところ、見つかるという認識と、一生懸命探して、だから私たちはちょっともう無理だと思います、一応ね、諦めさせてもらうために宅建業者のところと一緒に行って話してね、やっぱりこれは無理でしょうと言って、じゃ、いかがしましょうかみたいな話なのが、私の周りではそれが実感なんですけれども、どうなんですかね。ほかの方々のご意見も伺いたいんですけども。

○会長 ちょっとよろしいですか、多分ちょっと答えにくいと思いますので、今、ご指摘いただいたとおり、レイنزにのっかっているかどうかということと、実際のそれぞれの不動産の仲介のところに行って、そこで実は物件として持っているけれども、この方だったらとか、このお相手だったら出すという、両方のパターンがやっぱりございますよね。そのところは、そういう事実はあるんだろうというのは、現場感としては正しいんだろうというふうに思って聞いてはいます。

これについて、何か今、区のほうから明確な回答ができるという状況ではないんじゃない

かと思うんですね。

○阿部委員 現状の認識を共有したいなと思っています。ですから、あとはそうすると、サブリースなり、賃貸入札とか、オーナー側の、家主側で、それで居住支援事業もやっているよということだと、レインズにはのっからないけれども、ご存じだと思いますけれども、3日以内に現情報は登録するというのが一応義務ですから、そこで、要はだからレインズで探してみてどうかなという話なんだけれども。

その現状認識を共有したいと思っただけです。それによってやはりね、その後、じゃ、どういうふうにしていこうかというのは全く違ってくると思いますので。

○会長 ありがとうございます。

じゃ、今のところは現場の方々から情報提供をいただいたということで、その状況を確認したということでよろしいですか。

○阿部委員 はい。

○会長 ありがとうございます。

それでは、次の事項に移ってもよろしいですか。

○増田委員 1点、よろしいですか。

○会長 はい。じゃ、増田さん、よろしくお願いします。

○増田委員 東京都宅地建物取引業協会第七ブロックの増田でございます。

1点ちょっと確認をさせていただきたいんですけれども、23ページの残置物処理のところですね、こちら契約条項にのっとって、賃借人と、その賃貸借契約を結ぶときに、残置物の処理に関する受任者との契約を結ぶと、それによって残置物、賃借人が亡くなられたときに受任者が賃貸借契約の解除と残置物の処理を実施できると。

この場合、ちょっと確認なんですけど、相続人以外の方でこういった賃貸借契約の解除、これは行うことは可能なんでしょうか。

それと、もう一点、賃貸借契約解除までの家賃もご負担いただけるのかどうか、それをちょっと確認させていただきたいと思います。

○会長 ありがとうございます。

まず、じゃ、住宅課長からでよろしいですか。

○住宅課長 住宅課長でございます。

今の新しい制度につきましては、まだ詳細がこれから、今ご質問いただいたような詳細のところにつきましても、まだ自治体のほうに具体的な資料等が来ておりませんので、契約の解除、普通はもうお亡くなりになってもその賃貸借契約の権利が継承される、そこもネックだとされていますが、そういうのと併せて、じゃ、具体的に法改正なり、新たな制度を立ち上げての対応なりというところがこれから見えてくると思いますので、そこは逐一ご紹介させていただきたいと思っております。

○増田委員 分かりました。

○会長 ありがとうございます。

○手塚委員 よろしいですか。今の件については、多分21ページの①のところに、ここの国交省さんのところなんですけれども、終身建物賃貸借というのがあって、これは相続人に賃借権が相続されない仕組みなんです。だから、これは国交省のほうであまりアナウンスされていなくて、ほとんど知らない方も結構多いんですけれども、あとはこの要件が結構いろいろな条件があるんですね。だから、実際には多分普及していなくて、今その簡素化を検討しているところなんですけれども、多分分かりにくいので、簡素化されても、恐らく使いにくいと思います。

なので、現実的にはこの残置物の処理なんですけれども、モデル条項を活用してということで、ちょっと賃貸借についてはなかなかしんどいかなという気がしています。

ちょっと参考までに。以上でした。

○会長 ありがとうございます。

今のお話は、亡くなったときに賃貸借契約の解除と残置物の処理の両方がある、賃貸借契約の解除のほうは、終身建物賃貸借というものでやろうとしているんだけど、そこは結構難しいものがあるよねというコメントだったということですのでよろしいですかね。

○手塚委員 はい。

○会長 ありがとうございます。

ほかにご意見ございますか。次に進んでよろしいですか。ありがとうございます。

それでは、協議事項6の居住支援サービスガイドの改訂、新宿区のもので、こちらについてに移ります。事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（奥山） 事務局です。

資料の4、「新宿区居住支援サービスガイド」をご覧ください。

こちらは、協議会の活動を周知するために作成、印刷しているパンフレットになりますが、発行から一定期間が経過しておりまして、記載内容の時点修正や、この間にご加入いただきましたNPO法人アラジン様や日管協様の記載等が必要と考えてございます。

今回は、レイアウト変更といった大幅な変更ではなく、時点修正を行いまして、来年3月末までに印刷したいと考えてございます。改訂版へ反映できるもの、難しいもの、それぞれあると思いますが、ご意見をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

説明は以上となります。

○会長 ありがとうございます。

こちらの改訂に当たって、こういうところを改訂していただきたいなどあれば、ご意見、ご質問などいただきたいというふうに思います。

大丈夫ですか。後ろのページに新しく入っている居住支援法人などのいろんなサービスを加えていくというのが一つです。あと、真ん中のページのほうは特に改訂予定はないということですのでよろしいですか。

よろしいですか。ありがとうございます。

それでは、次に移らせてもらいます。

続いて、次第の項番 2、報告事項ですね、住み替え相談におけるホームネット株式会社様との連携開始についてに移ります。事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（奥山） 事務局です。

お手元の資料 5－1 及び 5－2 に沿って説明をさせていただきます。

資料の 5－1 をご覧ください。

住宅課所管の住宅相談事業のうち、住み替え相談について、これまで公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第七ブロック様及び公益社団法人全日本不動産協会東京都本部新宿支部様と協定を締結し、両団体より宅地建物取引士の資格を有する相談員を派遣いただき、住み替え相談に応じるという事業手法を取ってまいりました。

補足になりますが、住み替え相談とは、区内の民間賃貸住宅の物件探しを手伝い、相談者に空き物件情報を提供しまして、相談者の希望物件を管理する不動産店に対して、相談者の紹介書を交付するものです。

これを、従前の実施方法に加えて、今回新たにホームネット株式会社様と協定を締結しまして、区が行う住み替え相談では住み替え先が見つからない相談者に対して、物件探し等の支援を行うものです。

業務の流れについては、資料 5－2、相談フロー図になってございます。こちらをご参照ください。

なお、実績につきましては、8 月開始より 7 件ございまして、そのうち対応終了となった案件は 3 件、このうち 2 件が入居先が決まっております。それ以外の 4 件は対応中でございます。

事務局からの説明は以上となります。

○会長 ありがとうございます。

ということで、既の実績を含めてご報告いただきましたけれども、ご質問などある方、いらっしゃるでしょうか。

どうぞ、お願いします。

○徳堂委員 度々申し訳ありません。新宿区障害者団体連絡協議会の徳堂と申します。

ホームネットさんにちょっとお伺いしたいんですけども、今までの状態で、不動産屋さんでなかなか見つからなかったところで、さらに対応が可能な不動産屋さんを探すということなんですけれども、これは実際にどういう形でされるのか、お伺いしてもよろしいでしょうか。

○高月委員 ホームネットの高月でございます。

基本的にやり方は変わらなくて、私どもと提携している不動産案件に物件がないか確認したりとか、あとは物件を押さえていて、探したりするんですけども、今までの入居相談ですと、要は相談を受けて、その場で物件が出なければ、またその次の住宅相談に出てもらいたい対応をされていたと思うんですけども、一旦私どもに連携していただけると、私どものほうで物件が見つかるまでやり続けるという形になるので、改めて住宅相談に来ていただ

かなくても、継続して私どもで面倒を見るという形になります。だから、結局すぐに見つからないとか、あとは実際、対応終了になられた方でも、私どもが見つけた物件に入った方もいらっしゃるし、基本的には自分で見つけたということで決まった方もいらっしゃるし、なので、要は放置しないでやり続けるという、その中で見つけていくというのを地道にやっていくしかないということです。

補足で言うと、先ほど住宅扶助費の範囲内の案件の話もありましたが、確かに新宿区内はほぼ物件ないんですね。5万3,700円だと、あっても風呂なし物件ぐらいしか現状ないので、風呂なしでもいいよという方もそんなにいないですし、そこで結構苦労しているという状況ですかね。なので、家賃もそうですし、ある程度エリアを含めて希望条件ですよ、そこをどこか譲ってくれる方じゃないと、なかなか区内で見つけるのは大変だなというのは、現状、今7件、連携していただいた方で感じているところです。

○徳堂委員 ありがとうございます。

○会長 よろしいですか。

相談者の希望のコントロールをちゃんとやっているということですね、一つ。ありがとうございます。

ほかに何かご質問ございますか。

丸山委員、お願いします。

○丸山委員 日管協の丸山です。

私がこういう会議に参加するのが初めてなので、もしかしたら、ずれた質問になってしまったら申し訳ないんですけども、私も以前、賃貸の店舗に立っていたときに、池袋でやっていたんですけども、やっぱり生活保護の方がいらっしゃるんですね。幾らまでの家賃じゃないとと言っても、やっぱり池袋や目白も難しい状態なんです。当時、私はそのことが分からないので、お金が足りなくて池袋に来る、生活保護じゃない人の場合は、家賃が下がる地域に、近隣の区に下げていくんですね。同じ話をしたら言われたのが、豊島区から出ちゃったら生活保護を受けられなくなっちゃうと言われて、ああそうですかというので、やっぱり難しくなってしまうて。

私は、日管協という立場で出ているので、全国でいうと、地方のほうはもう空き家が増えているのと、もともと家賃が少ないので、居住支援法人じゃなくても、不動産業者が空室を埋めるためにも、住んでいただける方がいないかというところの歩み寄りが進んでいると思うんですね。すごく失礼な言い方ですけども、多分新宿で大家さんたちをやられていて、もともと物件が少ないのもあると思うんですけども、わざわざボランティア活動の支援を持たなくても、十分埋まってしまう、部屋が。というところで協力してくださらないと、仕方ないですよ、資本主義社会ですから。

そこを考えると、これは質問なんですけれども、例えば、もちろんコミュニティーがあって、新宿区に住み続けたいと主張される、特に高齢者の方は多いとは思うんですけども、ちょっと離れたところとか、もっと家賃が少ない地域の行政同士がつながって、例えば新宿

区の方がなじむまでの間のケアと一緒に、2つの例えば行政で見られて、地域に根づいたら離れていくみたいな、何かそういう行政同士が連携を取ってケアをしていくという動きとかというのはあるのかなと。どうしても全国で見たとき、東京の区ってすごく小さくて、この中だけで探すという限界があるのかなというのを、全国の協会なので、地域の状況の差が真逆なのでね、何かそんなことを感じたので、何かそういう話とかって国として出ていたりとかということがあったら教えていただきたいなと思って、質問させていただきました。

○会長 ありがとうございます。

今、2つのお話をされていましたかね。生活保護を受給している場合と、そうじゃない場合で、福祉行政のやり方も違ってしますので、それぞれ別々に回答が必要かなというふうに思って聞いていました。

○丸山委員 ありがとうございます。

○会長 じゃ、まず、保護課長からお願いいたします。

○保護担当課長 保護担当課です。

生活保護を受けている方についてということで、ちょっとお答えしてみたいと思います。

確かに、いわゆる都心部だと、東京23区の基準、5万3,700円では見つからないと。地域を変えてみればいいんじゃないかということで、地域を変えると保護を受けられなくなっちゃうんじゃないかということ、ご心配があると思います。かつて、確かにそういうような時代もありました。新宿区で受ける以上は、新宿区の中で探さないと、ほかに探しちゃいけませんよみたいな。

ただ、それは明確な決まりがあったわけでもなくて、今はそういったことは大分薄まってきたなという印象を受けています。私も長年やらせていただいていますけれども、かつてに比べればかなり、移管と言いますけれども、スムーズに所管替えをすることができるようになってきたなというふうに思います。

新宿区でどうしても見つからないですよねというところで、ただ、なじみがあるような地域がほかにあって、そっちのほうで探してみたら見つかりましたよという場合で、そうしていけば、スムーズに所管替えができるということもあります。

所管替え、今、連携の話が出ました。行政同士の連携の話が出ましたけれども、どうしても生活保護を2つの自治体で受けるということは絶対できないんですが、暮らしになじむまでというんですかね、一月程度ですけれども、引っ越しをされてから、新宿区のほうでしばらくまだ保護を受けるとか、生活安定するまで少し様子を見させていただいて、安定しましたねというところで、改めて引っ越し先の自治体のほうにちゃんとつないでいくと、スムーズにつないでいくということはやってはいます。

連携とまではいかないかもしれませんが、十分そういったところは配慮しながら、やらせていただいているなというふうなつもりでやってはおります。

○丸山委員 ありがとうございます。

○会長 よろしいですかね。

じゃ、住宅課長からもお願いします。

○住宅課長 住宅課長でございます。

先ほど市場や資本の話が出ましたが、生活保護のほうも、やはり23区一律で5万3,700円という基準で、そこで住みなさいというところでは、なかなか現実には相場が全く地域で違いますし、新宿区内でも倍くらい相場が違ったり、四谷のほうと、例えば落合の西のほうですと、それぐらいの差が出るような現実がありますので、なかなか一律の基準では厳しいんですが、逆に、最低限度の生活を営むために、家賃については5万3,700円、23区の場合はこれでやってくださいねというのが、恐らく国の考え方なのかなというふうには考えています。

そうはいっても、現実にはやはり住み慣れたところで、急に年をとってから引っ越すというのは厳しいというところで、どういう答えが出せるのかというのが、先ほど、これから居住サポート住宅ですとか、あと専用住宅に対する家賃の低廉化補助制度ですとか、そういうところが一つ、キーになってくるのかなと。

家賃低廉化補助も、10年間であれば毎月4万円補助が出ます。20年間であれば、毎月2万円になると、総額は一緒なんですけれども、それを、その方の現在の年齢と照らして、どういうふうに使っていくのか。それから、現実のところでは住宅相談に見えている方が、6万円までなら何とか、一人暮らしの方ですけれども、払えるというご回答が一番多いんですね。ですから、6万円になるように、例えば家賃8万円の市場家賃のところを、6万円になるように2万円補助、20年間、自治体が行っていくのか、その辺が、住み続けるために必要な制度をどういうふうに使っていくのかというキーになると思います。

生活保護を受けている方につきましては、そもそも家賃をもう5万3,700円より上だと払えないとなりますと、なかなかちょっとここが、そもそもの生活自体がなかなかもう成り立たないんじゃないか、衣食住のバランスもありますので、なかなか住だけに照らして、住宅施策と、その生活そのものの施策というのをどうバランスを取っていくというのが難しいんですけれども、今後は住宅部局と福祉部局、しっかり連携してやっていきたいと思いますというふうに国も大号令をかけていますので、その辺の生活保護受給者に対して、家賃低廉化補助制度を使った住宅を適用できるのかどうか、その辺、これからまた詰めていって、方向性が打ち出されていくと思いますので、そこはしっかり、なるべく長年住んでいたところに住み続けられるまちというところでやっていければなというふうに考えています。

○会長 ありがとうございます。

よろしいですか、今の回答で。

○丸山委員 ありがとうございます。

○会長 ほかにご質問ございますか。

どうぞ、お願いいたします。

○徳堂委員 度々申し訳ありません。障団連の徳堂です。

今、区の移管の話があったと思うんですけれども、私どもは障害のある方々が通う事業所

でもあって、やはり障害のある方々の行動範囲というのはかなり限定されている部分もあるもんですから、なかなか実際に区の移管に関してはうまくいかないというのも正直なところとなっています。今まで、我々の認識としては、やはり生活保護を受給したその区に戻すというような形で、他区でグループホームに入っている、また新宿区に戻したりということをやっている、今、移管が以前とは違って変わってきていることであれば、我々もまたそういう認識を変えていかなきゃいけないのかなということをちょっと今感じました。

あと、住宅に関しては、新宿区は今後災害のことも考えられると思うんですけども、災害に関しては、避難をしなくても、その場でとどまっていられるような住宅をちゃんと確保していくというようなことを、区は言っていたかなと思います。その住宅の建物の基準というのもあると思うんですけども、先ほどの居住サポート住宅も同じだと思うんですけども、そうしたものが確保されていく中で、やはり住む人間が、要配慮者は生活保護の方が多いかもしれませんので、そういう方たちがやはり安心・安全に暮らせる住宅というものをやはり確保していくということがすごく重要になってくるのかなと思うので、そういった意味で、こちらの26ページの表のところでは、認定を受けられる、⑤ということで記載事項において、居住サポート住宅の構造及び設備と書いてあるんですけども、その認定基準のところは、省令で定める基準ということで、これは大きく書いてあったんで、ちょっと省令が分からなかったものですから、これがどのような範囲なのかというところがもし分かるようであれば、教えていただきたいということです。

以上です。

○会長 では、お願いします。

○住宅課長 住宅課長でございます。

居住サポート住宅、恐らくですけども、先ほど紹介しましたセーフティネット住宅の中の専用住宅ですとか、また専用じゃないのも含めて、そういうものを住宅の上にのっけていく制度が居住サポート住宅になるのかなというふうに思います。

この専用住宅、登録住宅ともに、登録の要件が、まずは構造の面では新耐震基準、具体的には昭和56年6月1日以降に造られたもの、建設されたものということで、新耐震基準で、震度6強程度の地震で安易に壊れないというような、モニタリングのところがありますけれども、これがまず必須だと。

あとは、バリアフリーですとか、高齢者等の方が生活しやすいように内面が配慮されたもの、あとは広さですとか、様々ございますけれども、こういう最低限度、快適に暮らせるための、しかも安全でというところは要件となってございます。

○会長 ありがとうございます。

まだ国も検討中なので、細かな情報は何も入ってきていないので、ちょっと答えがやはり難しいというような現状かと思います。ありがとうございます。

よろしいですか。また、出てきたらきちんと情報共有されるということで、ご了解いただければと思います。

次に移ってよろしいですか。ありがとうございます。

それでは、項番3ですね、その他、各団体・各課からの連絡事項、意見交換などに移ります。

事務連絡のある団体様など、いらっしゃいましたらよろしくお願ひしたいと思います。ある方、いらっしゃいますか。

皆様、こちら、ないということではよろしいですか。大丈夫ですか。

住宅課長、お願いします。

○住宅課長 それでは、住宅課のほうからご案内させていただきます。

先ほど、こちらの新宿区の居住支援サービスガイド、改訂、刷り直しをするとご案内いたしました。ご意見ございましたら、本日だけじゃなくて、年明けてからも、1月17日金曜日ぐらいをめどに、お電話等、どんな形でも構いませんのでいただければ、反映できるものはしていきたいと考えてございますので、よろしくお願ひいたします。

○会長 ありがとうございます。ご意見あればお寄せください。

ほかにございますか。大丈夫ですか。

ありがとうございます。

それでは、これまでの議題について、またそれ以外の事項でもご質問、ご意見などございましたら、挙手の上、発言をお願いしたいというふうに思います。全体を通じて、何かご意見ある方、いらっしゃいますでしょうか。

大丈夫ですか。

何か、私がふだん経験している居住支援協議会よりも人数も多くて、ちょっと格式張っているの、なかなか意見が出しにくいのではないかと思っているんですが。

じゃ、丸山委員、よろしくお願ひします。

○丸山委員 質問よろしいでしょうか。

私、ごめんなさい、初めてこのパンフレットを見させていただいたんですけれども、すごい居住支援サービスがこんなに整理して整っているんだというのが、私は民間の不動産業でいるので、すごい驚いているんですけれども、このサービス、実は私、高齢者の方の相談ってよく受けるんですね。欲しいサービスがいっぱいあるんですけれども、これって高齢者で60歳以上とか、75歳以上と書かれていますけれども、新宿区民の高齢者の方であれば、これは皆さん、このサービスを使えるという解釈でよろしいのでしょうか。

○住宅課長 住宅課長でございます。

対象が年齢のところしか書いていないんですけれども、細かな要件等もございますので、具体的なところは問合せ先、裏面のところに問合せ先一覧ございますが、こちらのほうに念のためご確認いただきたいと存じます。

細かなところでどうしても変わってくることもございますので。

○丸山委員 細かなところというのは、例えばご家族がいるかないとか、世帯年収であるとか、何かそういう基準があるということですか。

○住宅課長 そうですね。年収というのは大きくて、やはり収入が一定以上ありますと、そこはご自分の、経済的な面では負担くださいということになりますので。

○丸山委員 ただ、経済負担をすれば、サービスが受けられるんですかね。それとも。

○住宅課長 すみません、ちょっとサービス内容ごとに違っているものですから。

○丸山委員 そうですね。大体で、どちらの傾向が多いのかなと。

○住宅課長 そうですね、ちょっとものによっても全く違って、例えば13番の資源・ごみの訪問収集ということだと、やはりお一人暮らしじゃないと、ご家族がいれば、その方にやっていただきたいということもありますし、ここは年収、関係なくなってきましたし、あとはいろいろ給付があるものについては、経済的余裕がある方には対象にならないというような、大体その年齢、体力とか経済、資力のところでの細かな分けがございます。

○丸山委員 ありがとうございます。

じゃ、資力で一律に切られているわけじゃない。

○住宅課長 はい。ものによるというところでございます。

○丸山委員 すばらしい。ありがとうございます。

○会長 ありがとうございます。

今後、このパンフレット、見直しをするときに、そういう項目が分かるといいよねということもご意見の中に含まれるかなと思いました。ありがとうございます。

ほかにご意見ございますか。

お願いいたします。

○徳堂委員 障害者団体連絡協議会の徳堂です。

これを作っていただいたときに、色弱の方とかにもちゃんと対応していただいているということで、すごくありがたいなというふうに思っています。

あとは、こっちのほうであるように、視覚障害のある方で全盲の方々もおいでになります。そういった方々向けにはどのような形を、そのガイドというのは出されていらっしゃるのか。後ろのほうに、海外の多言語版とかはあるということを出てはいるんですけども、そういった方に向けての何か支援策というのはございますでしょうか。

○住宅課長 住宅課長でございます。

今のところ、視覚障害の方へ、具体的な形でご活用いただけるように、ちょっと配慮がまだ足りていないところもありますので、例えば音声の案内ができるのかとか、ただ、予算もちょっとかかったり、今回が時点更新というところで、なかなか大きなところできないんですが、次のときですとか、将来的には幅広く、そういう方についても、そういう音声のご案内も併せて、ここにアクセスすると音声で案内聞けますよとか、例えばそういう点字が一部にあるですとか、そういうような作り込みもできるのかなというふうに考えてございますので、検討していきたいと思います。

○徳堂委員 よろしくをお願いします。

○会長 ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

お願いいたします。

○植木委員 すみません、落合第一高齢者総合相談センターの植木と申します。いつもお世話になっております。

ちょっと、ご挨拶も兼ねてちょっとお話させていただければと思うんですけれども、私も、日頃、地域の高齢者の方の生活全般の、あるいは介護のご相談をお受けしている立場になります。一昔前と比べますと、大分高齢者における住宅問題についても、いろんな相談窓口が増えたり、手厚くなったりして、大分私たちも相談に乗りやすくなってきていまして、またアパートの大家様だとか、高齢者に関していろいろご理解をいただいたり、そういったこともあって、日頃感謝をしているところです。

以前ですと、認知症ということだけで、施設に入れたらどうかとか、そんなちょっと話も度々出ていた時期もあったんですけれども、最近はいろんなサービスを活用することで在宅の生活の持続性が期待できるということで、大家様のご理解もいただきながら、生活されている方もいらっしゃいます。

ただ、ちょっとやはり都市部においては、住宅環境がやはりちょっと間取り的に狭い物件も多々ありますので、その物件によっては介護ベッドが置けなかったり、いろんな住環境、福祉用具等の住環境が整備できなかったりして、大分その居住環境によって、在宅ケアの可能性もちょっといろいろ左右されたりする局面もあったりしますけれども、今後はいろいろ高齢者の方の居住環境については、引き続きご協力いただければなと思っております。

以上でございます。ありがとうございます。

○会長 情報提供をありがとうございました。

ほかにございますか。よろしいですか。

ありがとうございます。

それでは、本日の議題は以上となります。

最後に、事務局より事務連絡をお願いします。

○事務局（奥山） 事務局です。

本日は非常に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。協議会日程、次会につきましては、決まり次第、またお知らせさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、これをもって本日の居住支援協議会を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。