

令和6年度第1回武蔵野市あんしん住まい推進協議会（会議要旨）

- 日時 令和6年10月18日（金）16：00－17：00
- 場所 市役所西棟813会議室
- 出席 協議会委員

【主な内容】

- 1 開会
- 2 協議事項
 - (1) あんしん住まい推進事業の実施状況について
 - (2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の改正について
 - (3) 各委員からの報告について
 - (4) その他
 - ・ 本協議会の委員について
 - ・ その他

【配布資料】

- 資料1 武蔵野市あんしん住まい推進協議会 委員一覧
- 資料2 武蔵野市あんしん住まい推進協議会設置要綱
- 資料3－1 あんしん住まい推進事業の実施状況（令和6年4月～9月）
- 資料3－2 あんしん住まい推進事業の実施状況（令和6年4月～9月）別紙
- 資料3－3 あんしん住まい推進事業の実施状況（令和5年4月～令和6年3月）
別紙
- 資料4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の一部を改正する法律等について
- 資料5 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の概要に関する資料

【主な質疑・意見等】

- (1) あんしん住まい推進事業の実施状況について
[資料3－1、3－2、3－3に基づき事務局から説明]

会 長：あんしん住まい推進事業に申請後、この制度では成約に至らずに別途成約された方が多いというのは、どのような理由が考えられるか。

A 委員：おそらく、ご本人が複数の不動産店を回られているのではないか。

事務局：この事業は転居先を見つける手段の選択肢の1つだが、この事業のみで探されている方は少ないと考える。市に相談に来られる方には、この事業を知らない方もおり、不動産店に行く前にまず市に相談される方が多いと考えている。その際にこの事業の紹介や居住支援法人の紹介などを行うが、それでも見つからないかもしれないので、ご自分でも不動産店などを回られたほうがよいとアドバイスもすることもある。また、公営住宅の入居を希望される方には、市営や都営住宅の募集時期や資格要件を伝えるなどしており、相談自体がこの事業において重要な役割となっていると考えている。

会 長：どうしたらよいか分からない方が市へ相談し、アドバイスをもらうことでいろいろな探し方を考えられるようになって、その中で別途成約されたり、公営住宅に申し込まれたりすることもあるのではと思う。そういった意味で相談というものが大きな支援となっていると考える。

B 委員：相談者の中には生活保護受給者の方も多く、従来から個別にケースワーカーが転宅支援を行ってきた経過もあり、このように別途契約という結果にもなっているのだろうと考えられるが、この事業により相談先が増えたということは福祉部門としてありがたいと思っている。

事務局：今まで協力不動産店の方と直接お話しする機会は少なかったため、現在のメールでの照会方法について、どのような課題をお持ちになっているか、今年度幾つかの不動産店のほうに訪問し、ヒアリングさせていただきたいと考えている。その中で、さらに物件紹介をしやすい仕組みにするためにはどのようにすればよいかご意見をいただきたいと考えている。結果は3月の第2回協議会で報告させていただくことを考えている。

会 長：メールのみの照会であると、不動産店側で判断が難しい部分もあるのかもしれない。直接ご本人が来店された場合と状況が違うのではないか。

A 委員：やはり本人と直接話し合わない状況が把握しづらい面はある。

C 委員：協力不動産店から紹介可能であると連絡があった5件について、連絡があ

った不動産店はそれぞれ別か、それとも特定の不動産店であったのか。

事務局：特定の不動産店となる傾向にある。

会長：相談内容や条件によって、条件に合う物件を多く取り扱っている不動産店の紹介が多くなるということもあるかもしれない。しかし、今後紹介の少ない不動産店に協力していただけるよう考えていく必要がある。

D 委員：今回、申請後の状況を見ると、最終的には転居できた方が多かった。私たちの立場としては、申請や相談をされた方が最終的に転居できるということがやはり重要だと思っているので、そういう意味では、先程も相談機能の話があったが、1つの相談先として機能していないということはないと考えている。先程事務局からも、不動産店への照会について、メールでのやり取りだけでは難しいなどの課題が出てきているとあったが、今後不動産店が物件を紹介しやすい状況をどう作れるのかと考えていけば、さらに成約につながる案件も増えてくるのではないかと考える。生活保護受給者の方であればケースワーカー、ひとり親の方も市の担当者が伴走型で実際に不動産店にも同行して探しており、引き続きそういった支援を行っていくが、この事業に今課題があるのであれば、情報共有の仕方などを工夫して1つの相談先としてより機能を高めるとよいと考えている。

(2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の改正について〔資料4に基づき事務局から説明〕

事務局：法改正により新設される居住サポート住宅制度については、居住支援法人などが民間の空き家・空き室などを活用して、公営のシルバーピアに近い支援を行う制度ではないかと考えている。また、各自治体はその計画を基準に沿って審査し、認定する制度となるが、認定された場合に国の補助を受けられるかなどはまだ分からない。

会長：他の自治体でも居住支援法人が空き室を借り上げて、今回新設される居住サポート住宅に近い支援事業を行っているという話を聞いたことがある。東京都の補助事業などを利用し、居住支援法人が共同住宅を1棟借上げているようであるが、入居者がなかなか見つからないといった課題もあるようであった。その住宅が相談者の条件にうまく合わないということもあるが、いろいろな建物の空き室をいくつか借上げることで、ニーズに合う可

能性はあるかもしれない。

(3) 各委員からの報告について

E 委員：事業の中で相談支援を行っているが、その中で転宅に関する相談もある。傾向として、生活困窮の相談と同様に高齢者の方の相談がとても多い。例えば、武蔵野市内のUR賃貸住宅に若い頃から住んでいるが、退職後年金だけでは住み続けることが難しくなっているといった相談が多い。転宅支援の結果としては、あんしん住まい推進事業の実施状況と同様で、何とか転宅ができてきている状況である。身寄りのない方や高齢の方であっても物件を紹介してくれる不動産店を見つけたり、若い方はインターネットで保証会社を見つけて契約ができたなど、何とか相談対応の中で転宅できている状況である。

会 長：今報告いただいたような他の窓口での相談件数を記録いただき、集計してみることも必要かと思うがいかがか。各セクションで転宅に関する御相談がどのくらいあって、どのように対応されたのかをまとめてもよいと考える。

E 委員：担当に聞くと、武蔵野市内で物件を探すと家賃が少し高いため、近隣市で探したり、それでも見つからない場合に条件に合った物件を紹介してくださる不動産店があるようである。

会 長：居住支援法人や各不動産店も市内の物件が見つからなければ、市外も含めて探していただけるが、ご高齢の方だと福祉サービスや病院との関係などいろいろな要素があって生活が成り立っているのです、そのことも含めてどう転居先を探すのかとなるのではないかと考えている。そのため、市内の各窓口にどのような相談があり、どのような対応をしているのか確認してみたい。

F 委員：当法人では正確に把握しているわけではないが、例えば、1つの事業所では年に数件転居の相談があるとのことである。転居理由はそれぞれであると思うが、立退きなど緊急度の高いものであれば、最後まで相談しながら何とか解決するまでの支援を行っている。あんしん住まい推進事業のような制度があることは、選択肢としてありがたいと法人としても考えており、この事業によりスムーズに住まいが見つかるとうよいと考えている。一方で、

例えば障害の程度によってはこの事業の形態では支援が難しい方もいらっしゃるので、市の障害者福祉課や住宅対策課、関係法人も含めて連携しながら支援を行っていく必要があると考えている。

会 長：今後もこういう形で、各団体が行っている居住支援の情報を共有していければと考える。

(4) その他 本協議会の委員について[資料5に基づき事務局から説明]

事 務 局：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会から、本協議会へ委員として参加したいという打診があり、事務局で検討していた。この協会は、住宅セーフティネット制度の取組みや、あんしん居住研究会を設けて居住支援の研究などをされており、東京都、千代田区、調布市、狛江市の居住支援協議会に参加されている。住宅セーフティネット法の協議会に関する規定に「賃貸住宅を管理する事業を行う者」と列記されている事業者でもあるため、事務局としては参加いただく方向でよいと考えている。今回は何か意見があればいただきたい。了承がいただければ、年度末に要綱などの改正をすることとなり、3月の協議会で要綱案を示す形で参加を諮りたいと考えている。

会 長：この協会が協議会へ参加する場合、どのような委員が参加することになるのか。

事 務 局：打診は本部の方からであったが、協会の会員である事業者などが参加される可能性もあると思っている。賃貸住宅を管理する事業を行う者という立場で参加いただくこととなると想定しているが、この協会は居住支援法人でもあるので、その立場からの御意見もいただけるのではないかと考えている。

会 長：参加についてよろしいか。特に意見がないため来年度から委員として参加いただく方向で進めていく。