

令和6年度第2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7年3月28日（金）13:30－15:00

○場所 市役所西棟813会議室

○出席 協議会委員

国土交通省関東地方整備局建政部住宅整備課

【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) 協力不動産店等のヒアリング結果について
- (3) 各委員からの報告について
- (4) 住宅セーフティネット制度改正等について
- (5) その他
 - ・ 本協議会の委員について

【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 協力不動産店一覧
- 資料4－1 あんしん住まい推進事業の実施状況（令和6年4月～令和7年2月）
- 資料4－2 あんしん住まい推進事業の実施状況（令和6年4月～令和7年2月）詳細
- 資料4－3 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）
- 資料5 協力不動産店等居住支援関係団体ヒアリング結果について
- 資料6 住宅セーフティネット制度改正等について（国土交通省資料）

【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
- (2) 協力不動産店等のヒアリング結果について

[資料4－1、4－2、4－3、5に基づき事務局から説明]

(3) 各委員からの報告について

[各委員からその取組み状況に関する報告]

会 長：あんしん住まい推進事業の現在の手法ではなかなか難しい、やはり工夫が必要ということか。

A 委 員：武蔵野市から来るメールの内容ではなかなか手を挙げづらいというのが正直なところである。申請者の背景までは分からない内容となっているが、その背景によっては、80代でも借りられることもある。身内の方が近くについて、自立して生活できる方であれば紹介は可能なケースもある。
各協力店に連絡を入れるのは難しいかもしれないが、探している背景が分かれば、協力できることもあるのではと思う。申請書を送付するのみだと難しいかもしれない。

会 長：やはり申請者と直接会って聞いた方がよいのか。

A 委 員：直接会って事情を聞いた上であれば可能性があるかの判断ができると思う。
あんしん住まい推進事業の制度を申請者が不動産会社になかなか説明できない。何か制度の内容が分かる冊子などを見せながら、こういう制度を使って探していると申請者本人から説明があったら不動産店も分かりやすいと思う。

会 長：ある市では居住支援法人が相談窓口を受託していて、行政とも違う立場でアドバイスをしていると聞いている。例えば、市内で探す場合、この家賃では希望のものが出てくるとは限らない、協力不動産店から手が挙がった物件の内容を見て、申請者にとって希望に合わなそうな場合でも、まず内見に行きましょうと案内しているとのことだった。現実には希望されているような物件は多くなく、本当に転居するのであれば、どこかで実情をお知らせしながら申請者に考えていただくことも必要であると居住支援協議会で報告していた。

A 委 員：住宅対策課の住まいのなんでも相談室で不動産業者が相談を聞いてもいいかもしれない。そこである程度判断できると思う。

事 務 局：この事業も3年目となるが、今回実際に直接不動産店の方から意見をいただいて、やはり当初の仕組みだと少し難しい部分があるというのは見えてきた。

相談内容を聞いていると、自分で探せる方と自分で探すのさえ難しい方というのは、少し分けて考えていったほうがいいかと思っている。自分で探せる方は、相談の中で様々な方法とか知識を伝えれば自分で探せると考えている。その際に、先ほど委員がおっしゃっていたように、例えば市のチラシを必ず持って協力不動産店に行ってくださいと案内することもできると思う。結局、メールでは必要な情報が得られにくいということであれば、やはり対面で直接相談された方がよいとは思った。

一方で、やはり自分でそれができない方や行っても恐らくお断りされてしまう方が、この協議会の大きな課題となっており、不動産店と本人との間に立つ方、同行して支援をする方が必要となってくるということが分かってきた。3年経過してこのままという制度の枠組みではなくて、やはり見直しが必要ということになってくるかと思うが、その辺を踏まえて皆様と考えていきたい。

会 長：武蔵野市で空室がどの程度あるかという問題があるが、ヒアリングした3社ともなかなか厳しいという結果であったが、現状はどうか。

B 委 員：入っていただけるような物件がある不動産店とない不動産店があると思う。中には手ごろな家賃の物件を持っていない不動産店もある。

最近是不動産店も人手が足りず、協力できない不動産店も多いと思う。協力ができるような時間と人材がいる不動産店を掘り起こして、申請者に案内すればもう少し効率的になるのではないかな。最近賃料も上がってきており、あんしん住まい推進事業の申請書がメールで届いても、条件がそもそも合わない場合が多いと思う。

事 務 局：この事業は必ずしも収入が低い方だけを対象にしているものではなく、国土交通省のアンケートにもあるようなお金を持たれているけれども高齢者というだけで拒否される方も当然対象としている。その方に協力不動産店を全て回ってくださいというよりは、ある程度こちらでお話を伺って状況に合った協力不動産店を案内する形もよいのではないかなと思う。市も各協力不動産店の状況などを今後知っておかなければいけないと考える。

B 委 員：貯蓄があっても、収入がないと保証会社は通りづらい。保証会社を通らないとどこも受けてくれないため、そういう方はURを案内することになる。

会 長：聞いた話によると先に保証会社に審査が通るか聞いておいて、審査が通り
そうであれば不動産店に伝えるという手段があるとのことだった。

B 委 員：保証会社が通る見込みがある状態で相談に来ることができれば、もう少し
見つけやすくなるのではないかと思います。

会 長：他自治体では同行支援を行っている自治体もあるが、そういったものも考
えなければいけないということかもしれない。

事 務 局：多摩26市では12市ほどが居住支援協議会を設置しており、各自治体で相談
支援業務を行っていると思うが、直営で職員が相談窓口を行っているところ
は本市を含め3市ほどとなる。本市は公営住宅の管理運営を担当する職
員1人がその事務の間に行っているが、市によってはかなり手厚く、福祉
部署の経験がある複数の職員が担当し、実際に同行や内見まで行ってい
たりすると聞いている。

ほとんどの市は、専門的な事業者へ委託しているといった状況であるが、
本市は事業を始めて、こういった検証をしながら少しずつ必要があれば広
げていくという立場でやってきたので、住宅対策課や他の相談機関への相
談状況、今後単身高齢者が増えていく状況など様々な要素を考えて、やは
り専門的な事業者へ委託していくべきかということについては今後の検
討課題かと考えている。

会 長：他の自治体の例で、不動産業者と福祉関係者の意見交換会を実施したとあ
ったが、都内のある自治体では福祉と住宅部門の職員では知識や経験が違
うため、同じことを話していても考えなどが少し違うことも多々あるとの
ことだった。福祉のサービスで見守りなどがしっかりしていれば、あまり
心配はない場合もあるなど、そのような様々なことを不動産関係者と福祉
関係者が知っていくということが大事だということで、かなり積極的に交
流や情報交換を始めたと聞いている。そこは相談窓口を一本化していない
ため、複数の課で受けた相談の中で、住宅についての相談があり、対応が
必要な場合に住宅課に回ってくるといった流れのようだが、それを業者に
委託するというよりは、直営で実施できるような形で始めたいが、福祉
と住宅の両方で持っている知識や経験を共有すると随分違うとのこと
であった。

福祉のサービスも様々あるが、一般の方が知らないことがたくさんあると思う。また、福祉のサービスのほかにもNPO法人の活動や実績などをある程度知って対応していくというのは大事だと考える。

C 委員：法人が緊急連絡先になることについて、具体的には障害者の支援法人などをイメージしているのか。

事務局：居住支援法人など障害者も含めた要配慮者の転居支援をしている法人の担当者が緊急連絡先として認められる余地があるのかを伺ったが、土日の対応が難しいようであればなるべく避けたい、そもそも保証会社を通らないとの回答もあり、やはり緊急連絡先がない方の代替手段というのが、今の賃貸借契約の流れでは難しいのではないかという結果となった。

会長：各不動産店の独自の努力や好意によるところもないわけではなく、そこをもう少しフラットにできるようにならないとなかなか実績が上がっていかないのではと思った。

そういうことと言うと、精神障害は多くの自治体でも課題であるが、他自治体では精神科のある病院の近くで入居を許可してくださるオーナーさんがおり、民生委員の方の話では、比較的入居できるケースが多いということであった。精神障害の方が入居するのは対応が難しいということであったが、徐々にそういう経験を積んできて、受けてくださる、対応してくださる大家さんがいるという話を聞いている。

障害者や高齢者の入居に際して、不動産店の方が入居者のことで困った際にNPO法人などの方が入居者の対応をしてくれるということであれば、状況は少し違って来るかもしれない。

A 委員：市外の物件で、立退きをお願いしなければいけないことがあり、そこに重度の難病の方が住んでいたが、その自治体の福祉課から民間の方の伴走支援が入って、物件探しから引越しまで対応してもらえて、無事に転居することができたということがあった。私も他の物件を探そうとしたがなかなか難しく、そういう方に入ってもらえたことで、地元の不動産のネットワークで物件を探してもらえたのだと思う。

会長：そういう支援があると、オーナーさんも安心感があり、何かあったときの相談などの面で違いがあるのではないかな。

A 委 員：そう思う。手続関係もいろいろ対応してもらえたようであった。

事 務 局：障害者の方などは、入居から居住中のサポートがないとなかなか難しく、さらに退去が必要となったときに、転居先がまた見つからない、転居費用がないなど様々課題があるかもしれないが、そこを別個に対応するというよりは、一貫して市も関与しながらやっていくような仕組みというのが今後求められてくるのではないかと思う。住宅部門だけではなかなか難しいため、福祉部門と連携して検討していく課題と考えている。

会 長：資料に24時間体制の見守りが求められるとあるが、武蔵野市ではどのような見守り事業があるのか。

事 務 局：あんしん住まい推進事業で契約された方が希望した場合の見守りは、月1回の見守りと、24時間体制の緊急通報装置の設置及び運用経費の助成が制度としてある。

福祉部門のほうでも高齢者安心コールといって、週1回電話で安否確認を定期的に行う制度がある。

会 長：住宅部門にも福祉部門にもサービスがある中で、うまく誰かがコーディネートして的確にサービスを受けられると、無駄もなく住む方も安心できると思う。

事 務 局：高齢者部門は高齢者が対象となるが、住宅確保要配慮者はひとり親など子ども部門もあり、やはり特定の部署だけでは対応できないため外郭団体や民間も含めて取り組んでいく必要があると考えている。

B 委 員：市の見守りのサービスを受けていますかと毎回不動産店が確認するのは契約手続きが煩雑になるため敬遠されてしまうのではないか。市の見守りサービスがパッケージ化されて、市も伴走支援します、あんしん住まい推進事業のチラシを持ってきた人は全部問題ないですという安心感があれば対応しやすいと思う。

会 長：確かにその方の事情に応じてサービスが様々あり、複数ある担当課の何とかのサービスと言われても、難しい面があると思う。

A 委 員：先ほどの事例も一人の方が伴走して全て手配してくれたので転居できたが、そういう手続を本人ができない場合はなかなか難しいと思う。

会 長：市内で障害者を支援するNPO法人などは、やはりそうやって一貫してあ

る程度サポートをしているのか。

事務局：このNPOは精神障害の方々をサポートされている団体で、ここで支援を受けている方が転居が必要になった際にサポートをしている。現在は、住宅対策課へ精神障害の方が相談に来て、この法人に一貫したサポートをお願いできるような連携体制ではないが、これから福祉部局も住宅部局と一緒にどういうサービス、どういう支援が有機的に組み合わせられるのかを話し合っていく必要がある。

会長：他自治体の事例など様々な状況を共有しながら、武蔵野市でやるとしたらどういう形でやれるのかというようなことを考えていければと思う。

支援の方法については、住宅の空きがどれくらいあるか、家賃の相場がいくらかなどその地域の状況によって違いがあり、庁内でも福祉と住宅とでそれぞれやり方があると思う。

また、他自治体では居住支援に協力いただける不動産店で協力店であることがわかる印（シール）を貼って、相談者が直接不動産店を訪ねる体制になっているところもあり、武蔵野市で可能な良いアイデアを出していきたい。

国土交通省：このあんしん住まい推進事業の協力不動産店は管理と仲介のどちらが多いのか。仲介業者の方だけではそういうところになかなか目が届かないというところもあるだろうと思っている。そのため、仲介の業者だけでなく、管理会社にも情報提供したほうがよいのではないか。また、居住支援法人の方々には情報提供しているのか。

事務局：例えば障害のある方などは、不動産店を紹介することが難しい場合もあり、住宅対策課で話を聞いた上でそういった方に対する対応をしている居住支援法人を紹介している。

国土交通省：この事業を実施する中で、居住支援法人に情報提供していないのか。

事務局：相談者について居住支援法人には情報提供していない。相談者本人に居住支援法人を案内して、本人の判断で連絡していただいている。

国土交通省：今回初めて参加したため分からないこともあるが、居住支援法人は要配慮者の方々の住居探しに積極的に取り組んでいる法人もある。現場での努力のおかげで居住支援が成り立っていると考えていて、国の制度を作る中で、そういう現場の方の意見を聞いていくというのも非常に重要だと認識し

ている。経済原理の中では難しい部分もある。解決のためには協力していただける居住支援法人などを発掘していくことも重要ではないか。

B 委員：当然困っている人がいたら、部屋さえあれば紹介をしたいという気持ちはどんな不動産会社も持っているが、やはり部屋がない。

また、今回報告のあった不動産店と障害者支援団体がうまく連携できているのは、もし本当に出てもらわなければいけないとき、亡くなってしまったとき、精神障害の方が入院しなければいけないような状態になったときに、しっかり最後まで面倒を見てくれるという安心感があるからであると思う。部屋があって条件が合えば、入っていただきたい、助けたいと思っているが部屋がないという現状から支援が難しいのであって、ビジネスだけが原因で成り立たないというわけではないと思っている。

会長：そういう努力を前提として継続するのは難しく、協力いただける方たちの努力だけに頼ってもいけないと思う。この協議会で話している以上、居住支援も含めた住宅・住生活の問題をしっかりと社会的に解決しなければいけない。

不動産業者の方たちもビジネスとしては難しい面があると思うが、そのうえで成り立つようにしくみを作っていく必要がある。他自治体の協力不動産店の方と話していて、やはり続ける以上は善意ばかりでは難しいと話されたことがある。一時的にはうまくいくかもしれないが、長くやっていけない。現在単身の50代前後の方が多く、その方たちが持ち家でない場合、賃貸住宅探しがこれから大きな問題になってくると思う。

武蔵野市は、住宅ストックから見ると難しい面もあると私も思っているが、例えば、高齢である程度市の福祉サービスを既に受けている方が、隣の市へ行くといってもそんなに簡単ではないと思う。そういうことも含めて、考えていかなければいけないが、様々な課題について今日の協議会を通して共有して、話し合って、検討して前へ進めないだろうかと考えていたので、今回意見をいただけて助かった。

C 委員：慈善事業ではないのである程度のメリットが必要であり、要配慮者の入居について協力してくださっている不動産店にとってのインセンティブのようなものがあれば、手を挙げてくれる不動産店が増えるかもしれないと

思った。そして、福祉の支援者などそういう方たちの伴走の支援があって、この方だったら支援者がいるから大丈夫というような安心感もあると思うので、福祉分野との連携はこれからもとても大事になっていくと聞いていて感じた。

また、生活困窮者自立支援事業の転宅については、30代から80代ぐらいまでの方から相談があり、立退きや家賃が高いなどの事情で相談が入っている。80代の方には生活保護を受給され、ケースワーカーがいることで成約できた例もあったため、やはり入居者の補助をしてくださる方がいることで借りやすくなるのではと考えている。

会 長：こういった相談のデータはやはり市の中で共有した方がよいのではないかな。

事 務 局：ほかの窓口でも何件か来ていると思うが、あんしん住まい推進事業の検討のためにも事務局としては各窓口の転宅相談件数は把握したいところだが、他の業務の一環で相談を受けている場合などもあり具体的な件数や相談内容を求めるのは難しい状況にある。

会 長：各課での転宅相談件数を合計すると大変な件数となるが、その中で本当に住宅を探している方となるとある程度件数が絞られる。他自治体で住まいの総合窓口のようなやり方をしているところでは、件数がそんなに多くないこともあるが各課へ様々な相談が来た際に、住宅が問題になるケースがあるので、全体の相談件数をしっかり把握するのは難しいが、おおよその数は知っておきたい。

D 委 員：障害者の支援が主な内容のため、住宅関係の相談が何件と正確な数字は取っていない状況であるが、住まい探しを手伝いますと銘打っているわけではないため、そこまでの相談件数はないという話を聞いている。

先ほど来伴走支援という話もあったが、立退きなど本当に困っている方については、住宅が見つかるまで伴走支援を行うことも一部実施していたりもするが、それもどこまでできるかはそのときの状況によると思う。このようなスキームで成約できる案件が増えていけばありがたいと思っている。

E 委 員：今回の説明を聞いて不動産店の意見と実態が必ずしも合っていないのだと思った。80代の方は入居したいが、オーナーや不動産店の方から見れば80

代の人は難しい状況があり、それに加えて武蔵野市特有の事情として家賃が高く、要配慮者の方が家賃の安い物件を探そうと思っても、物件がなくミスマッチが起きる。

その方が様々な福祉サービスを受けて生活しているうえでの話であるため、住み慣れた武蔵野市で高齢の方、障害のある方がいつまでも住み続けられるというのが市の方針であると思う。そうすると、目標はとても高くなるが、武蔵野市の中で居住支援を実現するには、例えば、具体的な経済的支援がないと難しいのか、それとも、伴走型のサービスでオーナーさんが心配されているところの安心を担保した上で手を挙げてもらう件数を増やすのかなど、今のまま続けても一歩前に進まないような気がしている。オーナーさんや不動産店さんに安心して手を挙げてもらうためには、何かプラスアルファが必要なのではないかとしばらくこの協議会に関わってきたところである。それが何かというのは、現場の不動産店さんの意見であり、支援をしている福祉や子ども、住宅の事業の中で、何ができるのかをもう一歩進めて考える必要がある。

F 委員：今年度の実施状況や不動産の関係団体の方の話を伺っていると、現状のシステムでは市民の抱えているニーズを解決する形にはなっていないのだろうと率直に感じている。

また、今回話を伺った不動産店には非常に助けていただいているが、今後継続できるのかという点には懸念が残る。そこをどうシステムとして構築していくのかというのは、これも大きな課題であると思っている。

いずれにしても、武蔵野市は家賃も高いため悩ましいところだが、やはり住み慣れたまちでいつまでも暮らし続けることは大命題であるため、そこをどうバランスを取っていくのかは課題であると思う。この協議会が始まって2年経ち、そろそろ課題がある程度見えてきたところ、福祉部局と住宅部局がどう連携して、トータル的なサービスとして、市民のニーズをどう解決していくのかというのは、引き続き活発なご意見を皆様からいただきたい。

会長：最後に話のあったように今後市で検討を進めていく考えがあるとのことで、そこにも期待したい。

(4) 住宅セーフティネット制度改正等について

[資料 6 に基づき国土交通省関東地方整備局建政部住宅整備課から説明]

(5) その他 本協議会の委員について

事 務 局：前回の協議会で公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が本協議会の委員となることについておおむねご了承いただいたところだが、本日決定という形で審議いただきたい。

会 長：日本賃貸住宅管理協会の参加について何か意見はあるか。特にないようなので、委員となることを決定する。

これをもって、令和 6 年度第 2 回の協議会を終了する。