

令和7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7年11月17日（月）午後1時30分から3時まで
- 場所 市役所西棟812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) 各委員からの報告について
 - (3) 「住まいの総合支援ワーキンググループ」について（報告）
 - (4) 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2-1 武蔵野市あんしん住まい推進協議会設置要綱
- 資料2-2 武蔵野市あんしん住まい推進協議会設置要綱の一部を改正する要綱
- 資料3-1 あんしん住まい推進事業の実施状況（令和6年度）
- 資料3-2 あんしん住まい推進事業の実施状況（令和7年4月～10月）
- 資料3-3 あんしん住まい推進事業の実施状況（令和7年4月～10月）別紙
- 資料4 「住まいの総合支援ワーキンググループ」について（報告）
- 資料5 東京都内の居住支援協議会の現状と課題
（第一生命財団 2024年度助成による調査研究）

○配布資料説明（事務局）

○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：他区の居住支援協議会で、担当者は転居先探しが難しいという話をしていた。武蔵野市内でも同様に住宅確保要配慮者が転居先を探すのは難しい状

況だということだと思ふ。

A 委員：やはり、最終的にはオーナーさんの御意向になってしまうため、要配慮者の事情を丁寧に説明し理解を得られなければ入居は難しいのではないかと思ふ。

会 長：先ほどの自治体では家賃の高騰の影響もあって空き物件が少ないという話を宅建業の方から説明いただいた。低廉な家賃の物件を希望されてもそもそも空きがなく、また、更新の際に賃料が値上げになるような状況もあり居住支援が難しくなっているという話も聞いている。不動産業者としては市内の賃貸事情はどのように感じられているか。

B 委員：築年数が古い物件は建て替えが進むため低廉な家賃の物件数が少ない状況があると思ふ。低廉な家賃の物件では事業として成り立ちにくいいため、そういった物件に入居してもじきに立退きになってしまうような状況であると思ふ。

C 委員：今年は特に入居率が高く、過去最高となっている。大家さんとしても、特別な対応のない方という要望が多く、低廉な家賃の物件を提供して下さる大家さんにもそのような考えの方もいる印象はある。

事務局：補足させていただくと今回成約に至った方については、協力不動産店から入居者への見守り支援がつくのであればより契約がしやすく、オーナーさんからもそのような要望があるとのことで、住宅対策課で見守り支援を前提として調整をした背景がある。この見守り支援は、月1回の電話と月1回の訪問で、12月からの見守り開始を予定している。

会 長：この月1回の電話と月1回の訪問による見守りの頻度は、貸主にとってはどうなのか。

A 委員：その見守り支援の結果の報告はどちらに行くのか。

事務局：市で委託しているため、市に報告が来る。内容については、個人に関する内容が多く含まれているため、不動産店やオーナー様に見守り内容を共有するということは今のところは考えてはいない。

A 委員：以前、高齢者の方の入居を認めてくれたオーナーさんが気にされていたため、定期的に報告があったほうがよいのではと感じていた。

会 長：この他に機械警備などの見守り支援はあるのか。

事務局：機械警備による見守り費用についてオーナーさんへの助成も可能だが、取り付けなどの手間も生じる。今回成約となった物件のオーナーさんについては人的な見守り支援を御要望だったと伺っている。

会長：専用の電球を設置し、電源の入り切りで見守りをするものもあり、それに対して助成等を行っている市もあったと記憶している。電球の取換えだけであればオーナーの負担感も少ないかもしれない。

D 委員：令和6年度の実績について、申請が21件で最終的に成約に至ったのが1件というかなり厳しい数字だと思うが、一方で別途成約が10件ほどあるということである。この別途成約に至った経緯として、例えば申請者自身で探して契約したのか、それとも支援者やケースワーカーが相当程度伴走的な支援、例えば不動産店やオーナーさんと折衝して成約に至ったのか、その具体的な経緯が分かれば教えてほしい。

事務局：ケースワーカーや支援者の方に御尽力いただいたというケースが何件かあった。ケースワーカーが不動産店に行き直接やり取りをしたことで物件の紹介を受けたというケースや、申請者本人が協力不動産店に直接相談したら希望物件を見つけられたというケースもあった。その他、市の福祉型住宅や都営住宅に入居したなどのケースがあった。

D 委員：メールやファクスによる情報だけではなかなか貸しましょうという話にはならないと思う。先ほどの説明のように直接対面で状況をお話しして、御理解をいただければ、こういう形で成約につながっていくケースが増えていくのではないのかと思う。

会長：転居希望者と直接話をしたほうが貸せるかどうかの判断がしやすいということは確かにあると思う。今後の居住支援の検討のためにも別途成約されたケースの経緯を整理しておくことは大事だと思う。

C 委員：協力不動産店からの紹介は、昨年度が52%で今年が33%とのことで、物件の紹介は一定あるような印象だが、その上で成約が1件というのは、申請者が紹介された物件の内容を見て希望と合わないため契約を見送ったということか。

事務局：契約に至らなかった背景としては、初期費用が払えないため契約ができなかったが福祉型住宅へ申し込み入居できたケースや、手を挙げていただい

た不動産店に行ったが自分の状況をうまく伝えることができずに契約に至らなかったケースもある。

(2) 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]

A 委員：近隣市でも居住支援が実際に進んでいるかというところではない現状が多いとのことであった。他の市も特定の不動産店がある程度対応されている状況で、今後どのように進めていくのがよいのか、協力不動産店を増やしていったほうがよいのかなど様々話は出ている。やはり中央線沿線という恵まれている環境で、要配慮者にとって賃貸の市場が難しい状況であると感じている。

最終的にはオーナーさんにどのように御理解いただくかを考えていくしかないと思う。それには協力不動産店に、助成制度や福祉サービスなど様々な情報を伝えていくのがよいのではないかと感じている。

B 委員：他の市でもあんしん住まい推進事業のような居住支援事業を実施しているようだが、不動産会社に転居を希望されている方の情報は来るけれども、ほとんどは転居に至らず、不動産会社として協力できることがなかなかない状況とは聞いている。先ほど話があったように家賃が高くなっているため、今の生活保護受給世帯の住宅扶助の上限5万3,700円からの乖離があまりにも大きく、ますます難しくなっていると思っている。

C 委員：東京都内の各居住支援協議会に積極的に参加しようという流れになっており、幹事会でも少しずつ情報共有をしている。住宅セーフティネット法の改正などもあり、現実的にどうしていくかについて今後情報共有しながら進めていくといった状況である。

E 委員：生活自立支援センターでは今年度も数件の転宅相談が入っており、その中で転居できたケースは3割程度となっている。年代は70代、80代の方で、シルバーピアへ入居できたケースや、立退きであったが物件を管理していた不動産店が次の物件を見つけてくれたケース、家族の都合で転居をしなくてはいけなかったが、市外の物件で家族が保証人となることで無事成約できたケースなどであった。

相談者には30代ほどの方もいるが、例えば体の不調でお仕事をお休みして

しまつて家賃の支払いが滞りがちになってしまうケースや、多額の債務を抱えてどうしても退去しなくてはいけないケースなど難しい相談も受けており、職員も対応に苦労したケースもあった。

会 長：生活自立支援センターでの相談はあんしん住まい推進事業とは別に、個別に相談に来るということでよいか。

E 委員：相談の入り口は転宅ではないが、生活困窮の相談でお話を聞いていくと、家賃滞納があったり、転宅の必要も出てくる場合もある。

会 長：あんしん住まい推進事業への相談以外にも様々な相談事業があるということも含めて、相談件数や内容を少し把握しておくことが必要かもしれない。

F 委員：申請者の平均年齢が今年度は少し上がってきているという状況を見ると、やはり今後も高齢の方の住まいに関する課題というのは出てくると思う。恐らく国でもいろいろと検討しているとは思いますが、構造的なところで何かしていかないと、解決というよりはその場しのぎでつないでいくというような形になるのではないかと思った。

G 委員：利用者の方は障害のある方が多く、よく言われる親亡き後の住まいの問題というのは1つ大きな課題であると思っている。市内の入居施設は定員に達しており、年代も20代から60代とさまざまでなかなか入れ替わりが難しい。入居施設は必ずしもついの住みかではなく、地域共生社会と言われている中で障害者の方の地域移行していくとも言われている。入居施設を出ると大家さんなどの周りの方が障害の状況も全く分からない状況であり、障害をお持ちの方の住まいの問題は難しいと感じている。何ができるのかというところは、皆さんとも話し合いながら考えていきたい。

D 委員：やはり先ほどの実績の報告や、私の現場経験も踏まえると、あんしん住まい推進事業の制度の限界性が必然的に出てきていると感じる。後ほど担当から報告があると思うが、市では住まいの総合支援ワーキンググループを設置し、様々な検討を重ねてきており、この推進事業が発展的にこちらに移行することが求められているのではないかと改めて感じているところで、今後期待をしていきたい。

H 委員：令和6年度の子ども家庭支援センターで受けた相談の中で「住宅」をキーワードとするものは実は200件以上ある。全て転居を伴うものではないが、

3-1の資料にあるとおり、子ども子育て支援課から紹介された申請者は0人であった。あんしん住まい推進事業につなぐ前に職員が不動産店へ同行するなどの伴走支援を行う必要があるケースも多く、成約の可能性も考えるとなかなかこの事業にうまくつながっていない。また、すぐに住まいを見つけなければならない方や、各世帯に合った物件を見つけることが必要な場合に単に紹介されるだけでは現場としては難しく、実態として申請につながっていないのではないかと考えている。

市では月1万円の家賃補助を実施しているが、武蔵野市の家賃で月1万円、年間12万円の補助という中でも、140人ぐらいの方が年間利用されている。そういった状況からも、このあんしん住まい推進事業の申請状況とは若干ずれがあるのではないかと感じているところである。

I 委員：今話があったように市内には武蔵野市に住み続けたいという方がいるが、市の公営住宅、市営住宅や福祉型住宅を増やしていこうという状況には今はなく、市内での転居を希望される方には一定程度、オーナーさんや不動産店の皆さんに協力いただき、既存の民間賃貸住宅に支援制度も利用しながら住んでいただくことになろうかと思っている。そうした中で先ほど話のあった住まいの総合支援ワーキングという形で検討を進めているところであり、制度の構築や既存制度の変更等も含めて、皆さんの力を得ながら、様々な角度から検討して進める必要があると考えている。

(3) 「住まいの総合支援ワーキンググループ」について（報告）

[資料4に基づき事務局から説明]

事務局：例えば先ほど話のあった見守りの頻度や、機械を使うのかなど大家さんも入居者も安心できるような手法については研究をしている。転居だけではなく、入居中の見守り、没後の支援まで一体的に支援できるような形で検討を進めているところである。

会長：先ほど子ども家庭支援センターでの住宅に関わる相談が200件もあるとの説明があったが、生活費の中で住居費というのは大きな割合を占めるので、やはりそこがどうなるかで生活に大きく影響すると思う。様々な課題が絡み合っていて、住宅部門だけでは対応が難しいという話もあったが、うまく生活福祉課や福祉部局の方たちと連携し、重複している仕組みの整理や

既存事業の活用などの検討をしてほしいと思う。

他の市での相談事業でも住宅部門で解決できることもあれば、実は本当の課題は住宅ではない場合が多くあると聞いている。そこをさまざまなチャレンジをしながら取り組んでいるが、やはり家賃が上がっていて、以前よりは厳しいという話は聞いている。先ほど話した電源の入り切りで見守りを行う電球についてもその市の制度で転居された方はこれを利用しているとのことで、あまり費用がかからない方法で何かやれることはないかと研究をして今の制度になったと聞いている。なるべく今ある事業や製品などをうまく組み合わせて、対応できるような仕組みになるとよいと思う。

H 委員：少し補足となるが、相談者の問題は住宅だけではなく、例えば相談者の主訴が金銭的な問題であり、それが解決すればおのずと住宅が決められるといったように、やはり福祉の相談では1つの問題に対して1つの対応策を示せば解決するということはあまりなく、課題が複合的に入り組んでいる。先ほど言ったワーキングの検討の中で、さまざまな福祉的要素のどこの側面を支えれば附属する住宅の問題が解決できるのかを複合的に見ていかなないと根本的な解決は難しく、その辺りがうまくワーキングの中で整理されるとよいと思っている。

会 長：福祉部門のケースワークの実績と住宅部門の知識や経験を上手く組み合わせながら支援を行うことができればよいと思う。

(4) その他

[東京都内の居住支援協議会の現状と課題（第一生命財団 2024年度助成による調査研究）について会長から説明]

会 長：都内の居住支援協議会（33団体）を対象に、自治体を通してアンケート調査（回答30団体）を行い、併せて4市4区にはヒアリング調査も行った。実際に多くの自治体で居住支援の意義を踏まえて取り組んでいることがわかった。しかし、家賃が払えないなど本当に困窮している方に対する支援を別途考えなくてはいけないと今回の調査を通してはっきりと分かった。ヒアリングをする中で、転居先が見つかることがゴールではなく、そこにどうやって住んでいくかが考えられていないとうまくいかないという意見もあった。

一般的に住宅問題は今まで個人で解決されることが多かったためあまり見えてこなかったように思うが、家計の中で住居の費用が占める割合はとても大きい。住居の費用をどうにかできれば（負担を小さくできれば）、本当に困っている部分についても解決できてしまう世帯も多く、住居の費用については今まで見える化して意識してこなかった部分があると思っている。

また、多くの自治体で住宅相談窓口を設けているが、ある区では窓口を設けていないところもある。そこでは庁内を挙げて居住支援について考えた際に、それぞれの職員が持っている知識をお互いに共有しないといけないうことが分かって、協力いただく不動産事業者と一緒に、かなり丁寧に勉強会を実施しているとのことであった。

相談窓口や相談会は、自治体の職員が直営でやっているところもあるが、市によっては居住支援法人に委託しており、自治体の職員の立場だと言いつらい、答えづらいことも専門の方が対応することによってうまく伝わるのが利点である。この相談事業を誰がどういう形でやるかというのは、大きなポイントであると思っている。

また、相談で大事なのは相談者が自分の状況やどういう選択肢があるのかを理解することだと思う。家賃が払えなくなったらどうなるかなど、家をすぐに探す必要がなくても不安を抱えた人もおり、相談のタイプも様々であるので、相談内容に応じて上手く仕分けて相談に対する解決案を提案していくことも大切となる。

そして、この居住支援制度は住宅セーフティネットとして法律でも位置づけられているが、実際には協力していただけるオーナーさん、不動産店の善意や努力により成り立っているのが正直なところだと思う。法律や制度だけで全てが解決できるわけではなく、民間賃貸住宅では解決できない場合の住宅をどのように考えるのかが必要となってくる。法改正により居住サポート住宅の認定制度ができたが、実際にこの住宅が供給され、機能するかどうかを見ていきたい。

支援制度を考える際に住宅確保要配慮者が何人くらいいて、どのような支援メニューを用意しなくはいけないうかを把握するのは難しい。実際に調

査してみるとある市では予約制の相談窓口での相談件数は年間100件弱ほどであったが、本当にこの相談者で全てなのかは担当者も常に気になるということであった。そして、この相談を受けて仕分けをするには、不動産関係の知識と福祉関係の知識の両方が必要であり、全てをそこで解決できなくとも必要な相談窓口につなぐ必要があるが、これができる行政の職員も意外と少ない。先ほどの区ではそのような知識を庁内で共有し、勉強して異動により誰が担当になっても運用できるようにすることが目標だとのことであった。

協力不動産店についてもステッカーなどで分かりやすく周知し、相談者が直接協力不動産店へ行っても断らない仕組みを取っている自治体もあった。

事務局：先ほど説明させていただいたワーキンググループの中でも、居住支援法人との連携を視野に幾つかの居住支援法人にヒアリングなどを行っている。今後、幾らよい仕組みを整えても入れる住宅がなければどうしようもなく、要配慮者が入居可能な物件の発掘などは直営では難しいところもあるため、そのようなことも含めて居住支援法人とうまく連携していければと考えている。そうするとこの協議会にも居住支援法人に入っていた方がいいのではないかと事務局では考えているが、その方向で検討させていただいてよろしいか伺いたい。

会長：何か意見はあるか。特にないようなので、その方向で協議会でも了承するという事としたい。居住支援法人の知識と経験も生かせるような形で進められればと思う。

では、これをもって本日予定された協議事項は終了とし、令和7年度第1回の協議会を終了とする。