第１３２回　世田谷区住宅委員会　会議録

■日時　令和３年８月３１日（火）１８：００～２０：０７

■場所 　区役所第１庁舎５階　庁議室

■出席者　委員１１人、幹事９人

■議題　（１）重点施策１　居住支援の推進による安定的な住まいと暮らしの確保についての具体施策検討

①世田谷区の地域ごとの現状

②住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅へ入居するまでと入居後の支援

③今後の居住支援の流れについて（案）

（２）世田谷区将来人口推計（令和３年７月補正）について

（３）駒大インフォグラフィック作品に関するアンケート結果について

午後６時開会

○幹事　第132回世田谷区住宅委員会を開会する。

　６月末で退任した副区長に代わり、本日より新しい副区長が幹事として出席している。委員会開催に当たり、副区長より挨拶する。

○副区長　本日は、御多忙の中、出席いただき感謝する。７月１日付で副区長に就任した。よろしくお願いする。

　本日もオンライン参加、ハイブリッドで実施する。

　コロナの感染は拡大しており、世田谷区でも、ワクチン接種１回目を済んだ方が６割弱の中、自宅療養されている方が3000名を超え、非常に深刻な状況である。学校も始まるが、精いっぱい取り組んでいるので引き続き御協力願いたい。

　本日は人口の推計もお配りしている。コロナの感染拡大の影響も見られており、前回、2017年に推計した頃は、平成の終わりにかけて毎年１％ぐらい、8000人前後人口が増加する状況であり、2020年代後半には100万人を超えるだろうと予測していた。令和に入った頃から増加が鈍り、新型コロナウイルス感染拡大の中、特に転入者が減り、増加が鈍ってきたということで、2030年の推計でも95万人ほどで、ここ10年ぐらいは５万人強の増加になると、下方修正をしている状況にある。これは全国的な働き方、住まい方によるものかと思っているが、世田谷区の施策にも大きく影響する。

　今年度の委員会であるが、住宅整備方針に掲げる重点施策を中心に議論いただけるとのことである。今回は前回に引き続き、住宅確保要配慮者の居住支援をテーマに審議いただく。ぜひ忌憚のない意見、提言をよろしくお願いする。

○幹事　第16回住宅委員会の名簿を御覧願いたい。７月１日付で人事異動があり、幹事にも変更があったので紹介する。

　保健福祉政策室次長は保健福祉政策課長事務取扱になる。

○幹事　よろしくお願いする。

○幹事　事務局より本日の出席状況、資料確認、オンライン併用に伴うお願いがある。

○事務局　本日は、委員２名から欠席の連絡があった。委員１名には、18時半頃からオンラインでの参加をいただく。会場での出席が３名、オンラインでの出席が８名、出席委員は11名で、世田谷区住宅委員会規則第６条第２項に基づき本委員会は成立している。

　次に、事前に電子メールと郵送で送った資料を確認する。

〔　資料確認　〕

○事務局　本日は、集合形式とオンラインを併用して開催する。会場の画像と音声をオンライン出席委員と共有しながら進めるが、会場参加者とオンライン出席者が場を共有して発言するので、発言を希望する方は挙手または発言したい旨を発声願いたい。また、画面では発言者のお顔が確認しづらい可能性もあるので、発言の際は名前をお願いするとともに、会場内では必ずマイクの使用をお願いしたい。

　オンラインで参加の方については、生活音が入らないよう、発言以外は音声をミュートにしていただくよう御協力をお願いする。

　書類や音声等の不備は職員への声がけ、またはチャットにて報告をお願いする。

○幹事　開催のスケジュールを説明する。画面表示されている資料を御覧願いたい。前回、６月25日に本年度第１回を開催し、世田谷区第四次住宅整備方針の策定、マンション管理適正化計画、重点施策の課題等を議題とし、重点施策１で居住支援の推進による安定的な住まいと暮らしについて具体的な施策を検討いただいた。重点施策１については、本日第２回と第３回の前半で引き続き具体的な施策検討を議論いただき、重点施策２と３については、記載の日程で議論いただく予定である。

　開催日程は以上である。

　これ以降の委員会進行は委員長にお願いする。

○委員長　今、スケジュールの説明があったが、今日は議題(1)重点施策１の居住支援に関するものがメインテーマとなる。いろいろ状況を伺い、ここで共有して、次の10月下旬の第３回で少し時間を取っているので、こういう形で重点施策をやりたい、やっていったらどうかを区で検討し、提案があるということで、今回は、これまで居住支援についてどう取り組んできたか、現状としてどういうことを抱えているのかを皆さん方に意見いただきたい。

　重点施策１、居住支援の推進による安定的な住まいと暮らしの確保についての具体施策検討とあるが、具体的なことがまだ理解できてない部分もあると思うので、まずは世田谷区の地域ごとの現状から事務局に説明願いたい。

○幹事　前回の第131回では、第四次住宅整備方針における３つの重点施策について、課題等を説明し、重点施策１の居住支援の推進について議論いただいた。その中で、区のお部屋探しサポートの分析結果を提示している。

　振り返りにはなるが、前回の資料11、別紙１でお部屋探しサポートの事業実績を出している。(3)相談者の推移を見ていただくと、各年度とも高齢者の相談がかなり多くて、全相談者の約60％から65％を占めている。平成30年度からは障害者の相談数も増えているが、高齢者は60％となっている。

　そこで、前回は住宅確保要配慮者の居住支援について全般的な意見をいただいたが、今回はオーナーが拒む要因が多くて、相談者としても多い高齢者の居住支援策を議論いただきたいということで資料を用意した。

　資料１、世田谷区の地域ごとの現状を御覧願いたい。住宅整備方針作成の際にも地域特性の把握ということで同様の資料を提示している。本日は高齢者と空き家等の状況の資料となっている。

　まず、世田谷区の地域ごとの現状としては、65歳以上の割合は全体で19.54％となっている。ただ、実質的には、地域ごとに大きな偏りが見られる。割合が高い40の地点を表にし、上位の20番目までは区の地図上に番号を落としている。１番、３番、４番、５番、６番の番号を四角で囲っているが、公的住宅のある地域となっている。

　まず多い順から、１番の大蔵３丁目は公社の大蔵住宅がある地域で、３番の祖師谷２丁目も公社の祖師谷住宅がある。左下になる４番の喜多見２丁目は都営住宅がある地域で、団地内の高齢化が進んでいることがうかがえる。

　なお、ちょうど中心あたりにある２番、上用賀２丁目は馬事公苑があり、住宅は少ないが、居住している方が少ない中では居住者に占める高齢者割合が多い地域になっている。

　２ページは、65歳以上のみ世帯の割合を示した。先ほどの高齢者割合と若干変わるが、多くは公営住宅のある地域の割合が高くなっており、特に砧・烏山地域に偏っていることがうかがえる。

　３ページは、高齢者の中でも65歳以上単身世帯の割合を示したものである。町丁名の違いはあるが、砧・烏山地域に多く、成城地区は公営住宅はないが、単身高齢化が進んでいる。また、８番の下馬２丁目は都営の下馬団地があるが、公的住宅があるところでは割合が高いということと、団地内の中でも単身化が進んでいる状況がうかがえる。この資料については、平成27年度の国勢調査のデータより作成している。

　４ページは、民営住宅に住む割合を平成27年度の国勢調査のデータより町丁別で示している。南烏山、太子堂など三軒茶屋駅周辺、特に下北沢駅や明大前駅周辺は多いことが読み取れる。北沢の方面は固まっている感じが分かると思う。

　５ページは、平成30年住宅・土地統計調査によると、世田谷区では51％が単身世帯であり、単身世帯の64.1％が借家で、単身の借家率が高く、世田谷区の年収100万円未満の世帯では、家賃が４万円から６万円で大体27％を占めると前回報告したが、住宅確保要配慮者の入居を想定した中で、家賃が６万円以下の空き状況をLIFULL HOME’Sより８月２日現在で抽出したものである。

　見ていただくと、中心辺りにある桜は215、南烏山が150、砧が140。区の北西部に向かって空き家が多い地域となっている。変動的なものはあると思うが、これらのデータから、高齢者世帯や高齢者単身世帯は公営住宅等に多く住まわれている状況や、賃貸者住宅の空き状況は地域的には砧、烏山に多い。区全体としても空き室は多いが、住宅確保要配慮者が拒まれているということでアンマッチがある状況がうかがえる。

○委員長　地域によって、状況がかなり違うことも見てとれたと思うが、何か質問や意見があればお願いする。

○委員　１つは、住宅確保要配慮者のためのセーフティネット住宅はどんな感じの分布になっているのか。登録住宅は世田谷区に何戸ぐらいあるのか、後ほど教えていただきたい。先ほどの住宅を求めている方たちの分布との関係も見てみるといいと思った。

　もう一つは全く事務的な話であるが、凡例の色と実際地図の色が合ってないので、次回整理されるときに合わせていただけると、より見やすくなると思うのでお願いしたい。

○幹事　国の住宅セーフティネット制度は東京都に登録する住宅になるが、全体で大体1450ぐらいある。ここは、ある住宅メーカーがどんと登録していただいた関係であるが、専用住宅となると、数は本当に少なくなっている状況である。現状で空いている状況としては、烏山で８戸、北沢で10戸、砧で２戸、世田谷で17戸、玉川で20戸ほどで、全体でも37棟57戸ほどである。

○委員　逆に言うと、セーフティネット住宅はほとんど埋まっているということか。

○幹事　登録住宅は一般の方も入れるので、そういう意味ではかなり埋まっている状況である。

　専用住宅は今４戸で、それに伴って実際に区でやっている家賃低廉化という補助制度は３件で、烏山で１件空いている。

○委員　２点ある。

　１点はアドバイスであるが、高齢者の数を65歳以上で数えられている。それは当たり前のことで結構であるが、より正確に見ると、同時に75歳以上と85歳以上の数の２段階ぐらいで見ておくと結構いろいろ分かる。65歳から75歳は、御存じのとおり、何もなければ元気高齢者で暮らせる人たちであるので、そんなに気にしなくてよい。たまたま某市で調査をやっていて、町丁目ごとの要介護、要支援の人数を出してもらって、何歳以上の人口の相関が一番高いかと見たら85歳以上であった。85歳以上の人口にある係数を掛けると要介護、要支援の数が大体出てくる。これは某市だけの知見であるので世田谷はずれているかもしれないが、85歳以上を見ておくと何となく様子が分かるのではないかと思うので、細かくデータをつくるといい。

　もう一つが、結局、このデータは何につながるのかと見ていた。今日の後半は居住支援の推進の話になっていくとのことであったと思うが、このデータはどう読んだらいいのだろうと考え込んでしまった。例えば高齢者の方がこれだけ住まわれている。もしかしたら全員幸せに住んでいるかもしれない。少なくとも住民票がある人たちであるので、居住の拒否をされた人たちは出てこない。この数字や分布を見て、後半の政策を考えるときにどう解釈したらいいのか。どういうことを伝えたいがために作られた資料なのかを詳しく教えてほしい。

○幹事　データのつくりについては工夫したい。

　今回、この資料を提示したのは、民間に入っている方の割合がかなり多いということと、前回委員会の資料のお部屋探しサポートの中で、賃貸住宅に入っている方が新しいところに行くのに拒まれるというこという話があった。高齢者の割合的には単身率が高く、今回、公営住宅がかなり高齢化しているのが見えてきた中では、支援策は公的住宅で対応しているので必要ないというところはある。根本的には、全体的に高齢者が住んでいる中で、前回のお部屋探しサポートの中でも年齢的に高い方が相談にいらしている現状があるということでは、今後、これらの方々は、一般の賃貸住居の中に入っているので、今は権利としても強くて、本来は追い出されることはまずないはずであるが、これは分析のデータであるが、実際相談に来て、相談の中身としても、立ち退きが半分ぐらいある中では今後増える可能性もあるので、やはり高齢者対策は重点的にやらなければいけないということの資料として作ったつもりである。

○委員　３点ほどあり、今、先生がおっしゃったことと少しかぶるが、高齢者とまとめられているが、幸せに暮らされている方もいるかもしれないということで、例えば近くに親族、家族が住んでいる方も結構多かったり、見守りのない困っている高齢者なのか、本当に１人で困っている方がこの中にどれだけいるのかが分かると、データとしてもっといい。後で出てくるかもしれないが、高齢者だけではなくて、障害者や貧困とされる若者、いろいろ困っている方も拒否されているとの話もあったので、話が拡散してしまうかもしれないが、そういったところも分かるデータが出てくるといいと思った。

　２点目は、空き室の定義が分からなくて、単純にすぐ借りられる状態で空いている状態なのか、そもそも住めなくなって、壊さなければいけないような解体待ちの空き家なのか。築40年、50年とたっていて、貸したくても貸せない状況なのか。そのあたりも結構重要と思った。住めない状態の空き室とすると、データとして意味がない。

　最後に、世田谷区の高齢者率19.54％は、全国が28％、都が23％と考えたときに低いので安心という感じではなくて、将来の見通しをどれくらいまで見るのか。もし将来高齢化していく可能性があるとしたら、今幸いにも低いので、食い止める方法を今のうちに考えられるといいと思った。

○幹事　今回の資料の中の細かな分析としては、見守りのない方まで細かく分析していない。高齢者の住んでいる割合を住民基本台帳からピックアップして、数字として出したものである。

　単身者や貧困の若者については、今回データがない状態であるので、関連資料があれば次回に提示したい。

　世田谷の今後の将来像的なところは、当然、高齢者、障害者が増えるみたいな話の中では大きな施策になっていくと思う。そこまで今回入れてないので、施策の中、今回高齢者をあえてテーマとしたところでは、やはり基本的には増えていく状況があるところで対策が必要だろうと出している。

　空き状況の話は、住める住宅のデータを探したものであるので、すぐ入居できる住宅がこれだけ空いているということを示している。不動産団体の委員もいらっしゃるが、貸せる空き家があると相談員の方もおっしゃっている。ただ、そこで拒否になっている要因が幾つかあるというのが現状である。

○委員　今の質問にかなりかぶっているが、高齢者に偏っていることについてである。資料２では、お部屋探しサポートは18歳未満のお子さんのいるひとり親世帯、ＬＧＢＴＱ当事者、外国人を含む世帯、障害者と５つの観点から書いているので、この５つの観点からデータを見ていくのが整合性があると思う。特に高齢者は数が多い分、そのことが反映されやすい状況になってしまうので、そのことについての配慮をぜひお願いしたい。

　もう１個の質問は、資料１の地域ごとの現状の５に「６万円以下」とあるが、６万円に置いた理由はどういうところにあるのか。

○幹事　今回、高齢者に絞ったところは、前回もマッチングの話を含めていろいろな意見をいただいたが、高齢者の場合、やはり拒まれる理由がかなり多いというところがハードルが高い１つかと思っている。こういうハードルの高いところに、支援策をあえてつくっていけば、ほかの部分は、例えばひとり親世帯も実際に相談に来てはいるが、拒まれる理由は少ない。障害者の場合は施設であるとか、その他の部分もある。ただ、前回のデータを見ていただくと、障害者は提供できて入れている。そういう中では高齢者が相談者も多く、かつ拒まれている人が多いというところで、ぜひ今回は高齢者に絞って議論いただきたい。

　６万円以下は、高齢者の場合は年金生活の方が多い。当然資産を持っていたり、金銭的にはあるが、高齢者ということで拒まれている方もたくさんいると思う。ただ、ほぼ単身世帯であるので、単身者が入るときに、低所得の方でも入れるところを想定して今回６万円と設定している。前回の資料の中で、割合的には６万円から８万円というところも35％ぐらいいる。全体で６割近くなるので拾ってもよかったが、約27％の６万円以下の対象者と今回あえて絞っている。

　実際に相談に来ている方は生活保護の方がかなり多い。５万3700円という生保の基準があるので、その方が入れるということも１つの要因である。

○委員　全体の４分の１は相対的貧困のラインに当たるので、その設定は個人的にはいいと思った。

　それに対して補足で、今回の議論とは違うが、インクルーシブに反するので、障害者の方に対して施設があれば大丈夫という発想自体、問題であると思った。

　もう１個が、これは業者との関係性なのかもしれないが、身の回りの学生に在日韓国人や在日中国人の方が国籍を理由に断られるというケースを聞いている。恐らく学生がこういう話を聞いて相談に行くとはならなくて、ほかのところを探し回る現状があるので、今回の議論とは外れるが、相談件数を前提ではなくて、もう少し追加して考えていく必要がある。

○委員　確認も含めて、資料１で一番典型的な大蔵を見ていくと、高齢者が多くて単身者も多い。しかし、民間の借家は少ない。それは公営住宅があるからというのは分かった。民間の借家が少なく、しかも、借家が少ないこと自体が影響しているかもしれないが、空き室も少ないとのことで、先ほど公営住宅があるので、入居サポートは大蔵の場合には要らないのではないかとのお話であったが、居住支援協議会では、入居後の支援も視野に入れるということである。それは民間の賃貸住宅への入居後だけなのか。公営住宅の方の入居後もこれから大きな問題と考えれば、大蔵も公営住宅での入居後の支援が大切になると思うが、そのあたりはどこまで視野に入れるのか。民間住宅に絞って考えるのか。公営住宅の高齢者の方の入居後の支援だと大蔵も大きな問題になると思うが、いかがか。

○幹事　住宅整備方針の中で区営住宅の状況を出しており、65歳以上が70％になっているという意味では、区の中でシルバーピア、ＬＳＡがついているところ以外の一般住宅の高齢化も進んでいるのは確かに課題と書いてある。例えば今回の大蔵であると公社になるので、高齢者の施策としては、当然、地域の見守りも含めてやっていかなければいけないというところはあると思うが、今回は、入居が拒まれるところは何かというと、公的なところはまず拒まれず、民間は拒まれてしまうので、それを支えていくには、最後の見守りまでのセット的なものが必要であろうということでの議論をしていただきたい。

　補足的に、公営住宅の場合、今、指定管理の中で管理を行っている。そうすると、最低限見回りをやったり、ＬＳＡをつけたり、24時間体制の何かあれば電話対応することも今システムとしてつくり始めているので、指定管理者のいろいろな機能を活用した中ではある程度見守っていけると思っている。

○委員長　居住支援の範囲で、ここで議論することもそうであるし、重点施策としてやっていくときに、居住支援といって、視野には入れておかなければいけないが、どこまでを範囲にして、どう対応するのか。福祉でやっていただけるような施策との連携をどこまでどうするのかはあるのだろうと気になった。

　今、委員が大蔵の話をしたが、それぞれの場所でどういう住宅があって、どういう人が住んでいて、これから何が問題になるのかが、これまで住宅整備方針をつくるときも少し話題になったが、そういうことを考えながら、居住支援の取組みをどう進めていけばいいのかを重点施策の中で考えていかなければいけない。福祉的なほうで、例えば要支援や要介護は福祉の分野でカバーしてご存じであることがたくさんあると思う。そことの関係で、ここで居住支援と言ってやるときに入居とセットになるような部分を考えている。そこをやらなくていいというわけではないが、そこら辺を少し意識しながらいければいいと思う。

　今、世田谷区としては、居住支援の取組みをどうやっているかが次の資料になる。民間賃貸住宅へ入居していただくために区としてもいろいろなことを取り組んできているので、状況の説明をお願いする。

○幹事　資料２を御覧願いたい。住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ入居するまでと入居後の支援で、入居までとその後、主な困り事、世田谷区の取組み、困り事に対しての他自治体の取組みの例で構成している。

　まず、入居までの流れと主な困り事である。区のお部屋探しサポートの利用者の状況を基に構成しているが、部屋を借りたい人の中には、どこに相談していいか分からないという方や相談窓口へ１人で行けない方もいる。また、不動産店探しも何件も回るのが大変で、要配慮者の属性によっては門前払いされてしまうというところで、基本条件や要望などを整理できていない方もこの中にはいるという困り事がある。

　物件探しにおいては、資料１でお示ししたが、６万円以下の物件はある程度ある。ところが、例えば高齢者の場合、２階の物件があっても実際は１階を望んでなかなか条件が合わない場合や、そもそも要配慮者に提供いただけない物件もあり、それぞれ選択できる物件数が少ない状況があるという困り事となっている。

　また、お部屋探しサポートで物件の提供があった場合でも、その後、対象者が不動産屋へ出向いて１人で内覧することに不安があるとか、契約上の手続、保証人がいなかったり、保証会社に対しても緊急連絡先がないなども主な困り事となっている。円滑な入居や継続居住においては、オーナー側の不安材料が多いと思うが、特に入居においては、入院による家賃未払いの不安や入居後の生活での困り事の対応、孤独死、残置物の処理など、不安から入居を拒まれる状況があることも主な困り事としている。

　これらの困り事に対するため、真ん中に書いてあるのが世田谷区の取組みになるが、前半の家を借りるところから基本条件・要望までに関しては、お部屋探しサポートで協力不動産店が相談員となり、対面でお話を伺いながら物件探しの手伝いを行っている。

　身近な地域の不動産店でも相談ができるようにとのことで、協力不動産店一覧をホームページで公開しており、パソコン等を使えない方には窓口で配付している。また、保証人のいない方、家賃滞納の一時立替えとしての保証会社紹介の制度も実施しており、初回に限り半額を助成している。

　継続支援の中では、ボランティアが毎週１回、訪問見回りを行う住まいあんしん訪問サービス、週２回の電話による安否確認と死亡時の原状回復や残置家財片づけの補償制度を実施しており、初回登録料は区で補助して見まもっＴＥＬプラスを実施している。

　参考情報と取組みのところで、先ほど委員からあった外国人への不動産紹介の関係については、外国人相談は区でもお部屋探しサポートの対象者として対応しているが、外国人専門の窓口例として、グローバルトラストネットワークサービスがある。多言語対応しており、物件紹介から、もし滞納があった場合でも直接本国の家族へ連絡する対応を行っている。また、ＮＰＯ法人かながわ外国人すまいサポートセンターでは、多言語による住宅相談やトラブル対応なども行っている。

　住宅確保要配慮者の物件が少ないことへの対応として、参考資料１を御覧願いたい。オーナーへの働きかけとして、23区の中での事例であるが、江東区、中央区、文京区で謝礼金による事例を紹介している。

　江東区においては、平成19年度よりサポート事業により契約が締結された場合、事業協力金として１万5000円を払っている。毎年20件程度の実績があり、課題としては、オーナーが制度を知らないケースが結構多い。

　事例２は中央区である。江東区と同じように、平成９年度より契約が締結されると成約協力金としてオーナーさんへ10万円を払っているが、高齢者が求める物件がないとのことで、近年は実績がゼロである。

　３つ目が文京区である。先ほど委員からもあったが、国の住宅セーフティネット制度と同様に、高齢者等を拒まない住宅として、まず文京区に登録する。登録した住宅に入居が決まり、継続している限り、毎月１万円の支給が行われている。高齢者に配慮してエレベーターがついていたり、手すりなどの設置によって最大１万円までが加算される。平成27年度から実施されており、令和２年度時点での実績は対象として45件に支払われている。

　２ページは、先ほどの３区の高齢人口について、住民基本台帳で比較した令和３年７月の時点のものである。平成27年度の国勢調査のデータで、一般世帯に対する民間借家の割合となっている。65歳以上の高齢者の人口、家賃６万円以下の民営借家の空き室は世田谷区がかなり多い状況で、特に６万円以下の空き家に関しては中央区１件、江東区55件、文京区207件に比べると2929件と、最多となっている。

　先ほどの文京区の事例、家賃を毎月１万円、あるいは２万円と想定した場合のシミュレーションを行ってみた。財政的な負担はかなり多くなるとのことで、ただ、このシミュレーションは空き家数と実質の数値でやっているので、本来的に高齢者人口と実質の件数で比較したほうがいいという中では、高齢者人口の比率では、文京区45件に対して世田谷区は191件、経費は年間で大体2300万円ほど必要になる。今後、高齢者が増えていく状況の中では、財政的な負担は大きくなっていくことをシミュレーションで示している。

　３ページは、オーナーへの働きかけの２つ目として、セミナーを通じた周知、啓発である。居住支援協議会を設立している世田谷区をはじめ多くの自治体では、オーナーや不動産向けに居住支援法人等を講師として、高齢者や障害者など住宅確保要配慮者の入居事例の紹介や課題解決の具体的な取組みの意見交換会を実施している。世田谷区でも平成29年度から毎年１回行っており、令和元年度については、世田谷区の高齢者施策として、具体的な高齢者サービスについて説明いただいている。セミナー後のアンケートでは、全体的に90％が「役に立った」、「非常に役立った」と回答いただいている。

　４ページは、今後の住宅確保要配慮者の精神障害者の入居に関する周知、啓発の資料を入れている。国の計画の中でも長期入院の精神障害者の地域移行を推進しており、各自治体は精神障害の居住支援の取組みを行っている。

　川崎市居住支援協議会では、平成30年度に精神障害者への居住支援に関するセミナーを開催している。世田谷区居住支援協議会においても、昨年度開催予定であったが、コロナの関係で開催できなかったとのことで、今年度、精神障害がある方の地域生活を支える仕組み、地域資源を組み合わせながら安定した地域生活を実現するなどを紹介する予定である。

　５ページ、６ページは、オーナーの希望がある程度反映できる入居者用サービスの紹介となる。株式会社リーガルスムーズが行っているサービスで、賃貸物件の契約者が孤独死、無断退去した際の契約解除から残置物撤去、ハウスクリーニングなど、３か月から４か月で原状回復を行うサービスになっている。サービスの内容については記載の内容となっているが、オプションの残置物処理と原状回復を加えても、入居者負担になるが、低価格でのサービスが提供できるのか、内容的に不動産団体からも制度的に疑問の声があるような意見もいただいているが、オーナーの安心材料の一つの制度として紹介した。

　参考資料２、内見・契約手続き等の付き添いを御覧願いたい。これは、区で行っているお部屋探しサポート対応時に同伴者がいた場合の情報提供率を今回集計した。今年度からデータを取っているので、実質的に４月から６月の３か月のデータとなっている。全体的には、相談82件に対して物件情報提供42件、提供率51％である。ここに同伴者、ケースワーカーやあんしんすこやかセンターの職員、地域障害者相談支援センターぽーとの職員さんという福祉的な方が同伴した場合、相談件数は18件あったが、情報提供13件で72％と、かなり高い数値となっている。同伴者をケースワーカーに限定すると、相談件数11件に対して７件、64％の方にいただいているということで、同伴者なしの64件に対して29件の45％よりは、福祉的な知識を持った方が同伴していただいたほうが情報提供率も高くなっていると見てとれる。ただ、今年度は新型コロナの影響で全体的に空き室が増えているとのことで、全体の情報提供率も増えている。

　下段は練馬区居住支援協議会で行っているもので、今年の４月から物件の見学や契約手続の際に同行支援している。入居後の状況確認などを行う伴走型支援を居住支援法人に委託して実施している例示である。支援内容としては、物件探し、内見同行、契約同行、転居の際、家財整理や引っ越しのコーディネートを含む作業をやっており、その後、入居後の状況管理も行っている。

　今年度からの事業のため数値を書いていないが、７月中旬の段階で利用者は８名で、高齢者が４名、精神障害が３名、高齢で精神の方が１名いる。成約済みが高齢者２名の世帯のみで、残りの６名は今継続で行っている。入居後の状況確認を行う居住支援法人が内見同行、契約同行、転居のサポートまで一体的に行うことで不動産会社、家主の方の安心へつながっている事業である。

　障害者の中でも必要になるものであるが、参考資料３は緊急連絡先の確保で、さいたま市居住支援協議会が行った住宅確保要配慮者用の入居等に関する不動産店へのアンケート調査の報告の一部である。賃貸住居契約の際の緊急連絡先は、入居者と連絡がつかなくなった際の緊急時に連絡が取れるということで、基本的に家賃を立て替える責任はない状態である。事例的に火災発生の連絡、安否確認、家賃滞納の催促で本人と連絡が取れない場合の連絡先を想定している。

　緊急連絡先の確保を求めるかというところでは、98％が連絡先の確保を求めている。

　右側を見ていただくと、緊急連絡先の条件は親族が83.5％と多くなっている。その他で知人や友人が18.6%、入居者と関係のある法人や団体が19.1％という構成となっている。

　２ページは、緊急連絡先としての法人による事例である。昨年から大田区で緊急連絡先代行サービスの紹介ということで、利用料の助成を含めて行っている事業である。家賃債務保証会社等を利用する際の緊急連絡先となってくれる居住支援法人を紹介している事業であり、認定ＮＰＯ法人の市民福祉団体全国協議会がやっている。

　利用料は、２年契約で税込みで１万1000円である。区からの助成は初回のみになるが、２年分のうちの半分、税金がかからない部分での5000円が助成金として支給されている。

　サービスの対象者は、高齢者世帯は65歳以上のひとり暮らし、65歳以上と60歳以上のみで構成される夫婦世帯、障害者、ひとり親世帯、生活保護受給者となっている。

　令和２年度実績を一番下の２行目に書いてあるが、サービス利用者は今30件ある。ただ、生活保護受給者が多いため、助成金の実績としては２件である。基本的に本人とは定期的に連絡を取る事業となっている。

　３ページ目の事例２は、江戸川区社会福祉協議会で行っているおひとり様支援事業の緊急連絡先であるが、ひとり暮らしの方で支援可能な親族がいない高齢者の方々が住み慣れた地域で安心した生活を送れるように、緊急連絡先となって見守りを行う。入院時には契約手続に同行している事業である。

　サービスは４つほどあり、月に１回の安否確認の電話と３か月に一度、定期的に訪問するみまもり安心、入院中の困り事、契約時の立会い、家賃や公共料金の支払い、入院中の買物なども行う入院時安心サービス、福祉サービス利用手続の支援ということで、利用料の支払いや公共料金、家賃などの支払い支援を行う生活支援サービスや、通帳や実印など大切な書類関係を預かる書類等預かりサービスがある。これは全て利用料金がかかる制度ではなく、定額で利用できる。

　継続支援の中で日々の見守りということで参考４になる。世田谷区の孤独死の状況をまず最初に出した。自宅住居で亡くなった単身世帯の統計で、東京監察医務院で取り扱った令和元年のデータになっている。

　自宅住居死亡単身世帯のうち、全体の約70％が65歳以上となっている。死後経過の性別で見ると、女性の半分は約３日以内に早期発見されている。死後15日以内に発見される割合も、男性が73.4％、女性が82.7％。１週間で見ても、男性が64.6％、女性が74.8％と、男女では大体10％ぐらいの差がある。

　左側の図を見ていただくと、男性は45歳からだんだん多くなっており、60歳からはさらに多い状況が見える。女性の場合は大体70歳から増えて、特に85歳以上が最大となっている。正確な分析は行われていないが、女性のほうが友人や近隣の方々と交流を行ったり、いろいろな連絡を取り合っていることで早期発見につながっている傾向がある。

　２ページは、見守りサービスの頻度はどれぐらいかということで、多摩市住替え・居住支援協議会で民間賃貸住宅に関するアンケートを行ったデータである。回答としては、所有者は570通、宅建業者が41通で、理想的な見守りについては、所有者は理想的には週１回が最多で、続いて２日から３日が１回というのが多い。最低限の見守りの状況は、週１回が一番多くて、続いて１か月に１回である。

　宅建業者を見ると、理想的なものは２～３日に１回が最多となって、続いて毎日となっている。最低限の頻度は、１週間に１回が最多になるが、次いで２日から３日が多い状況で、所有者、宅建事業者、ともに安心できる見守りのサービスは、週に１～２回の頻度で見守っていただければ安心しやすいという傾向が出ている。

　３ページ目は主な見守り方法で、対面、接触、非接触と３つのパターンがある。

　対面の場合は、定期的に安否確認を行う訪問、新聞や配食サービス等、配達を行う事業者が異常を感じた場合に連絡ということである。メリットは、コミュニケーションを取ることで体調の変化にも気づきやすいが、デメリットは、実施回数が少ないケースがある。

　接触の場合は、入居者自身が室内に設置されたボタンを押すと緊急で駆けつけてくれる。電話確認ということで、指定した日にオペレーター、あるいは音声メッセージで電話をかけて安否確認がある。メリットは、操作が簡単であること、デメリットは、緊急時でも自分で操作を行わなければいけないところである。

　非接触は、室内にカメラを設置したり、センサーが自動で入居者の動きを確認する室内センサーの方式や、電気やガスの使用状況で異常を察知する機器動作確認で、メリットは、24時間365日見守っているところ、デメリットは、利用者が常に監視されているように感じること、設置に工事費がかかることである。

　４で民間企業の見守り事例を記載している。対面的には、ヤクルトグループで乳飲料を週３回ほど手渡して一声かける事業や、郵便局でも、これは通帳をつくっている方のみであるが、月１回、郵便局社員が自宅に訪問して30分のコミュニケーションを取っている。パルシステムは職員の派遣で、毎週配達の際に対象者の在宅や不在、お届け商品の有無、次回注文の有無のいずれかを親族にメールする。

　４ページは接触・非接触で、各メーカーの例示になる。例えばＮＥＣはパペロというサービス名で、見守りロボットに撮影用カメラ、顔認証、温度、湿度、光度等のセンサーを搭載しており、離れた家族が見守れる。

　象印は、電気ポットに無線通信機能を内蔵しており、ポットの使用状況を１日２回メールで知らせる。

　三菱電機のKizkia-Knightは、赤外線センサーからの温度データを基にシルエットを画像化し、トイレやベッドにおける転倒を検知して通知する。

　下から２番目は綜合警備保障で、コントローラーやペン型のボタンを押すと警備員が駆けつける制度を行っている。

　いずれも価格が3000円程度かかったり、設置費用もかかる状況である。

　５ページは、実際に世田谷区でやっている見守りのサービスを一覧にした。居住支援課で行っている、ひとり暮らしの高齢者の入居中の安否確認、死亡時における原状回復費用がセットになったサービスの見まもっＴＥＬプラスを実施している。初期費用は今区のほうで補助している事業である。

　お部屋探しサポートのサービスを利用して民間賃貸住宅に入居の高齢者、障害者で希望する方に訪問して声かけをする事業もやっている。

　高齢福祉課が緊急用の通報ペンダントを貸し出して、救急通報により、必要に応じて救急車が出動するとともに、救急通報協力員が駆けつける制度もある。

　愛のペンダントの利用者になるが、防火時の配慮が必要な方に火災を感知すると自動的に東京消防庁へ通報されるシステムや、高齢者見守り協定で、区内で活動する事業者、新聞販売所や宅配業者の方と協定による見守りをやった事業も行っている。

　６ページは清掃・リサイクルの事業であるが、玄関先から資源、ごみを回収する際、声がけして安否確認という事業をやっている。可燃ごみは週２回、不燃ごみは月２回で、発見されたケースも実例としてある。

　他自治体が活用している見守りサービスを記載している。港区は配食サービスで、週７食まで訪問提供して安否確認を行う事業や、江戸川区は365日警備会社が対応し、ライフリズムセンサー、トイレの利用がないと通報するシステムとなっており、駆けつけたり、安否確認の電話を月１回行うサービスである。

　福岡市はセンサーを使ったもので、静岡県藤枝市も警備会社と契約を結んで家族と連携し、見守る事業をやっている。

　最後に参考資料５、死後事務の、家財や残置物の整理、抹消代行などの制度設計について、実際、死後に損害金はどれぐらいかかるのかということで、日本少額短期保険協会孤独死対策委員会で出されている孤独死現状レポートからピックアップしたが、残置物処理は平均損害で大体23万円、最大でも180万円近くの費用がかかっている。原状回復は約40万円、最大でも150万円ぐらいはかかるというデータが出ている。

　死亡後の制度として、福岡市、文京区、中野区、裏面では足立区、杉並区、品川区の社会福祉協議会がやっている制度で、定期的な訪問がメインになる。費用を見ていただくと、入会金、年会費があった上に預託金50万円や、金額的にある程度お金を持っている方でないとなかなか難しいところはあるが、各社会福祉協議会ではこういう取組みをやっているという資料となっている。

　最後に、全体的にお部屋探しから継続した居住の支援サービス、サポート体制ということで参考資料６になる。福岡市居住支援協議会の取組みであり、緊急連絡先や保証人を確保できない高齢者を支援するため、相談者の状況、経済状況、親族の状況などに応じて必要とされる支援サービスを、支援団体で構成されるプラットフォームからコーディネートして相談者へ提案し、協力店との間で必要な調整を住まいサポートふくおかで行っている。いろいろなサービスとマッチングさせた上で物件提供もやっていただく。

　２番目が死後事務委任契約サービスで、身寄りのない方に死後事務委任のサービスを提供する。

　３番目が新規協力店の登録で、高齢者を受け入れる不動産事業者を協力店として登録いただいて、相談者のニーズに合った物件紹介と大家さんとの調整を行っていく事業で、令和元年度末で49件になっている。

　支援団体との連携強化は、プラットフォーム連絡会を持ち、団体といろいろと意見交換しながらやっているとのことで、支援団体14団体、提供サービス24サービスで体制をつくっている。

　２ページ、３ページはサポートの事業概要となるので、後ほど見ていただきたい。

　４ページは、京都市居住支援協議会で３つの取組みを行っており、高齢者の住まい探しに協力的な不動産業者をすこやか賃貸住宅協力店として登録していただく。物件等をインターネット上に公開し、住宅セーフティネットや文京区と同じような形で登録の住宅を持っておく事業である。

　２番目は、登録した住宅と併せて社会福祉法人と協力して週１回の見守りをやっている。安価な住まい確保と見守り、保健福祉に関する生活相談のサービスなどを一体的に行っている事業である。

　高齢期の住まいの相談会では、不動産、福祉、行政の３者でチームを組み、１組の相談に対応するのを年４回行っており、総相談件数は50件である。居住支援協議会のメンバーに不動産、福祉、行政が入っているので、そういう体制も１つの事例として紹介した。

　５ページのすこやか賃貸住宅であるが、令和２年度のデータがあり、登録住宅は5286戸、協力店が207店まで増えている。

　６ページは、住まい確保と社会福祉法人による見守りがこういう形でセットになっているという案内である。

○委員長　資料２にあったように、いろいろなところに問題があって困っている、うまくいってないということを居住支援協議会の中で検討されている。それに対して、これから重点施策でやっていくのに、どうやって困った方の住宅をきちんと確保できるのかという道筋をつけたい。前回は、そういう住宅がないのではないかとの話もあったが、実際に調べた感じだと、低家賃の住宅は一定程度あると分かった。本当にそれを借りるのかどうかはまた別なのであろうが、ないわけではない。その中で、多分大家さんや宅建の方たちがいろいろと心配なさるので、なかなか成約に至らないのではないか。こういう方たちに安心して貸してくださる形にするにはどうしたらいいかということで、各先進自治体、ほかのところでどんなことをやっているかの紹介があり、また、お金をかければできることもある。

　この後、今の資料を１つずつ質問したくなってしまうので、今までのことを調べて庁内で検討した結果、資料３が作られたと思うので、先に資料３を説明していただき、時間が許す限り質問や意見交換をしたい。

○幹事　資料３、今後の居住支援の流れについて（案）を御覧願いたい。サポート体制としては、先ほどの福岡市の居住支援の中で入居までの支援サービス、京都市の居住支援協議会でやっていた物件探しから最後の見守り支援が両方重なれば一番いいと思っている。実質的に世田谷区で物件探しはお部屋探しサポートになっており、実は契約で物件を見に行くお出かけサポートという事業も平成19年からやっていた。要綱は残っているが、利用者がなくて、事業としては平成26年をもって終わっている。

　あんしん訪問サービスは、ＮＰＯさんに御協力いただいているが、件数は年々減って今２件となっている。

　実質的な居住支援の流れのイメージとしては、専門コーディネーターを配置し、利用者の身体状況や経済状況のヒアリングをきちんとした中で利用者の課題分析を行い、支援プランを提案して同意を得るということで、アセスメント・支援プラン提示が必要なのではないか。

　それを基に、本人情報・支援プランを協力不動産店に提示し、不動産店から家主へ交渉していただく。その上で内見・契約時の同行支援、本人、家主、協力不動産店、福祉サービスの事業者で顔合わせを行って、見守り体制をきちんとつくっていく。そこが物件探しと内見・契約のところになる。

　継続居住（見守り）は、入居後の見守りであるので、生活相談も提供できればいいということと、人で行うことが難しいのであれば、非接触型の見守りサービスを活用した見守りがあるのではないか。

　最後に、当然、単身で身寄りがいなければ、死後事務処理支援をする制度も必要であろうという形の構成としている。

　手法であるが、アセスメント関係になると福祉的な知識がなければいけないとのことで、例えばあんしんすこやかセンター、社会福祉協議会、福祉の知識を持った専門の方がいれば、いろいろなコーディネートができると思っている。

　物件探しから内見に関しては、継続居住につなげるためであるので、福祉サービスを行う事業者またはアセスメント担当が行うことが望ましいと思っている。

　継続居住は、非接触型見守りサービスを活用した見守り支援と、社会福祉法人等で行う本人の状態に合わせた定期的な訪問が手法と思っている。

　効果としては、当然、利用者にとっては必要な福祉サービスについて、どうしても行政のサービスというのは申請主義になるので、本人で申請していただかないとつながらないというところと、家主さん側にしては、福祉的な見守りが可視化された中で物件探しができることで安心材料になる。

　物件探しや内見の中では理解のある不動産協力店による物件探しを行うので、住宅確保要配慮者の物件探しを円滑に行うことができるのではないかと思っている。ただ、本人の福祉サービスを行う同行者がいるということで、家主さんも当然、安心材料になることを効果として想定している。

　最後のところでは、入居後の見守りを行うことで転居後の孤立防止につながる。家主さん側にしてみれば、孤独死みたいなところでオーナーさんの負担軽減になるような制度設計ができればいいということで、実際、仕組みをつくるにはかなりハードルが高いと思っている。いろいろな団体さんに協力いただきながら、かつサービスも充実させていくことになる。ただ、理想形としては、本来的に物件探しから最後まで見守る中では理想的なものということで全体の流れを提案した。

○委員長　ここに至るまでのいろいろな資料も含めて質問や意見をいただきたい。

　ないようであれば、オーナーと不動産会社さんたちが安心できるか。今の提案でどんな感じでいるか、委員にお願いしたい。

○委員　いろいろな見守りもそうであるが、空き室の数は確保されていると思う。ただ、家主さんがなかなか対応できないというか、例えば心理的瑕疵の問題について、今、国交省がパブコメをやっている。今日も居住支援協議会の中で話をしたが、残置物の処理に関するモデル契約の条項で、賃貸住宅の契約解除や、借主が受任者に委任するという。受任者は誰がなるのか。これは孤独死を問題にしているが、本来亡くなった場合、賃借権も残置物も全て相続人に権利がいくので、受任者を決めるのもなかなか難しい。

　ただ、国交省も、今年の６月にモデル契約条項というひな形を提示している。貸主さんに不安を与えない整備が今どんどん行われているので、決して高齢者であるので駄目ということではない。そういう整備が１つずつ対応されていけば貸すことも十分可能であるし、もっといろいろな成果が出てくるのではないかと感じている。

○委員長　そういう条件がだんだんそろっていくのを感じながら、世田谷区で、どこをどうやるかということになる。

　ここまでのところで何か質問や意見はあるか。

○委員　３点ほどあるが、経緯がよく分かってないので、前提をひっくり返すようなことを言ってしまうかもしれないが、適当にいなしていただきたい。

　まず、不動産店探しのところに「要配慮者の属性によって門前払いをされてしまう」と書いてある。実際、そういうことが起きていると思うが、それに対して、区の対策が協力してくれる店を増やすというのはいかがなものかと普通に思った。要は全ての人の居住を確保することは非常に大事なことと思っており、門前払いするような業者に区役所が警告を言わないと駄目なのではないかと思う。言い方は乱暴であるが、とにかく協力してくれない人を協力してくれるように変えていく努力をきちんとやっていかない限りは、安くて古い賃貸住宅でもあったらいいだろうという方向にどんどん政策が追い込まれて、ぴかぴかした新しい住宅には絶対入れない、門前払いを食らってしまう。それに対して、誰も歯止めをかけてくれないことになってしまうので、門前払いのところのコミュニケーションをどうするかが一番大事なのではないか。

　ただ、警告を言うのも強権発動であまりよくないので、要配慮者に貸しても、これだけ保証する制度なり、担保する制度があると言っていきながら変えていくことが大事だと思うが、人権侵害みたいなことをやっているので、根本は警告を言わなければ駄目だと思う。

　今、住宅セーフティネット法をもう１回読み直したが、よく見たら、住宅は基本的な人権だと法律に書いてないので、もしかしたら区役所は動きにくいのではないかと思った。20年前につくられた川崎の住宅条例には、明確にそういうことが書いてある。そういうことがあってはならないという理念をもっていた思うので、そこは強い態度が大事である。

　今の話と関連するが、結局、不動産屋なりオーナーは、要配慮者に貸したらもうからないというそろばん勘定があるので断られると思うので、現実的には、例えば家賃は絶対滞納されなかった、孤独死も起きなかったと、事例をたくさんつくって訴えていくしかない。普通に貸すよりも実はリスクが低いということである。このサイクルを回しながらやっていっていただくのがいいと思った。

　２点目は、これからこの委員会で議論されるかどうか分からないが、対象者が60歳以上の高齢者、障害者、ひとり親世帯、ＬＧＢＴＱ、外国人と５つあるが、５つに対して多分全部違うアプローチなのではないかと思う。今考えられているモデルフローみたいなものは完全に高齢者向けである。例えばＬＧＢＴＱが相談なかったと言うので、ないというわけではなく、ＬＧＢＴＱの当事者がそういうまとまり方をしているわけではないということだろう。当事者団体にヒアリングに行って、困っていることはないかと情報を引き出していかないとＬＧＢＴＱのニーズは拾えない。困っているが、声を出しては駄目と思って黙っている人たちであるので、そこを掘り起こさなければいけない。

　18歳未満のお子さんのひとり親世帯は、もしかしたら児童館や学童と連携していくと見えてくる問題かもしれないので入り口が違うし、多分プロセスも違うと思うので、高齢者で標準化したプロセスをつくってしまうことはまずいのではないかと思った。

　３点目は、結局、民間賃貸住宅に入居することが大前提になっているが、片手に公営住宅を持ってやるべきだと思う。左手に公営住宅を持って賃貸住宅の可能性を探っていって、例えば非常に困難な問題を抱えていて、この人は絶対どの賃貸住宅でも無理だとなったら公営住宅だと思う。今、政策が分かれていて、公営住宅は公営住宅で淡々と募集して応募願いたい、こっちはこっちでやるとなっているが、そこの連携があったほうがいい政策ができるのではないかと思うので、公営住宅との連携もぜひお願いしたい。

○委員長　最初のは、正確ではないが、世田谷区の住宅条例に居住差別はいけないと書いてあったような気がする。

　門前払いについては、私もそう思った。

○幹事　門前払いのところで、オーナーさんの支援の働きかけをセミナー等でかなりやっているが、そういうところで理解を求めていくことも必要で、先ほど事例でも資料を出したが、居住支援協議会で、今後は高齢者が増えて若い人は減っていくという中、対象者の視点を高齢者に持っていかないと、今後、不動産の対象者がいなくなるみたいな講義も１回して、不動産店も実感として理解していただいたところはある。単純に規制の中でどうできるかは、居住支援協議会の中で不動産の団体、宅建、全日を含めて協力いただいて、なるべく協力店を増やしていくことも今やっている。規制という形なのか、理解いただいて、その団体さんを広げていくのかというのは手法としてあると思っている。

　今回、高齢者というベースでつくっているが、不動産屋に状況をお聞きしたことがあるが、ＬＧＢＴの方は対外的に一緒に住むことはあり得ることなので、拒む理由にあまりなってないという話を聞いている。ひとり親は、リスクとして考えられるのは収入が高くないというところで、滞納のリスクがあると言われているので、委員がおっしゃるように、個別に団体さんから情報を聞いた中で施策を展開したい。ただ、全体を見守るというベースで手法を変えていくという中では、全体としてはベースが必要と思っている。

　公営住宅との連携という話である。世田谷区は、ＬＧＢＴの方は入居可能な体制として最初につくり、ひとり親の方も、東京都であると優遇倍率ということで、倍率を高めることで入れる率を高めたりとやっているが、世田谷区は、まだ戸数は少ないが、専用住宅的に、ここにひとり親しか申し込めないような設定をして、当然、最終的な住宅セーフティネットは公的住宅だと思っているので、そこは連携しながら、今後、ほかの公的団体さんと協力し、ひとり親の施策を進める計画をしている。ただ、国のほうでも空き家という問題があって、公的住宅を建てるだけではなくて、空いている民間さんの住宅を活用しようという大きな動きもあるので、そういうところとのバランスを取りながら進めていきたい。

○委員　先ほどの人権という観点の発言は共感した。自分自身が思っている中で２つ質問がある。前半は人権についてで、貸主と借りる側には圧倒的な力関係の差があると思っており、事業者という集団と個人にも大きな力関係がある。ここに権力構造が生まれているという前提に立ち、国や地方公共団体の基本的な人権の尊重というのがそもそも設立意義としてあると思っている。

　そういうスタンスから見たときに、障害者は障害者であるとの理由から回避されるというのは障害者差別解消法上の問題である。例えば国籍を理由に解除するというのはヘイトスピーチ解消法の問題だと思っている。人権三法の観点からして、こういった言動をそもそも世田谷区として何で容認しているのかが自分としては疑問である。この観点であるプロセスの侮辱的発言に対しては、もっと強化したものを条例として分けるべきである。これは住民政策というよりも、そもそも刑法に基づいた内容としてやるべきと思っている。あくまでも個人一人一人の住民のことをベースで考えたら、そっちのほうが正しいと思っているので、侮辱罪はまだ法律上は成立していないが、刑法的プロセス、侮辱罪に対するプロセスについてどう思っているのか。

　２つ目が、資料３にある専門コーディネーターは本当に必要なことと思っている。専門化をするときに、物事に対する専門性とコーディネートの専門性を交差するという観点が、特に多文化コーディネーターの視点と言われている。もう少し分かりやすく言うと、例えば認知症に関する専門性も必要であるが、関係機関をつなぐことに対する専門性も必要。この専門性を交差させるという観点としたとき、交差させるほうの専門性をどう養っていくのかを、さらに専門コーディネーターを配置させながら考えていく必要があると思っている。今、想定手法が福祉の知識を持った専門員、社会福祉協議会と、内容に対する専門性が強化されているのは分かったが、交差している専門性をどうしていくかが必要と思っている。

○幹事　人権的なところで、委員がおっしゃる意味はよく理解する。ただ、世田谷区の特性で、賃貸住宅のオーナーは地主がかなり多い。実質的な要因として、これは宅建や全日でも正しいと言われるか分からないが、オーナーとして生活に困ってない方が多くて、例えば税金上の対策で賃貸アパートを持っている中で、管理していく以上はリスクを負わないことを前提にしている方が多い。実際、空き家があっても、もし地方であれば本当に生活に関わる話であるので、空いているところであれば、オーナーさんに手間はかかるが、どんな方でも入れてあげる制度になっていると思う。世田谷区の場合は地域の特殊性があり、行政としては、差別的なことがあるというのは当然リスクとなるが、理由としてそれというわけではなく、トラブルを受けるというリスク回避が結構多いと思っている。そういう意味では、今年度の居住支援協議会によるセミナーも実際に障害者の方が地域でうまくいっている事例を紹介して、不動産店、オーナーにも理解いただく動きを行っていく予定である。

　専門家によるコーディネートは当然必要だと思っている。交差的にやれる方がいらっしゃれば一番理想的だとは思っているが、まず、居住支援協議会を含め、今回も住宅部門と福祉部門に出ていただいているが、情報を得ながら、どういう形でつなげられるのか。支援をやりながらも入居できる形ができるのかは、まさにいろいろな意見交換が始まっている状況であるが、その中でも特に福祉施策である。社会福祉協議会や28あるあんしんすこやかセンター、そういう身近なところで対応できる方々との連携が必要になってくるので、交差的なところへ段階として進んでいければいいと思っている。

○委員　特に交差的のほうについていろいろ考えられている点は安心した。

　もう１点、人権に関して言うと、二重基準の理論があり、精神的自由と経済的自由、どっちを優先させるかというと、憲法的には精神的なものと言われている。もう少し分かりやすく言うと、経済活動の自由と、人が人として生きる精神的自由は、経済活動の自由よりも精神的な自由を重視すべきである。人権論だと、これが当たり前であるので、その点もぜひ考えてほしい。

○委員長　実際のところ、不動産屋やオーナーが関わっていかなければいけないという現状をあまり認識されてない方が多いので、こういうことが必要であるとか、いろいろな手だてがあって、ある意味リスクもかなりなく、貸すこともできる、貸したらいいことがあるとなってくれば、また変わるのであろうが、そこまで理解いただいてないのが現実ということもある。

　そういう中で、居住支援協議会のセミナーは世田谷区とか区だけではない。支部でもいろいろなことに取り組んで、実際には居住支援協議会があること自体を不動産関係の方たちは御存じなかったり、多々あるので、こういうものを広めていくところからというのと、相談される方がそういうところへアプローチすることも、知られてないばかりになかなか相談に行かれない方もいるのが実際のところかと思うので、そういうことを少し考えながら、専門コーディネーターというのが実は一番キーかと思っている。

○委員　最後の資料３で、これまでの居住支援、継続居住、死後事務に加えて事前のアセスメント、支援プランということであるが、これまでの実績を見ると、やはり物件探しと契約までがある意味ボトルネックになる可能性がある。

　別紙、お部屋探しサポート事業実施の資料に戻るが、４ページの例えば完了者集計は入居報告があったものであり、正確な入居率でないというただし書きがあるが、直接入居と間接と分けてあるが、直接お部屋探しサポートで提供が成功したものが13％と、かなり低い。

　相談の転居事由を見ても、立ち退きが毎年多いし、結構深刻な状況の中で相談に来られていて、２ページであるが、提供数も令和２年度で見ると38％。そういう状況の中で、この数字をどう評価していいかもあると思う。こういう調査で相談者のプライバシーの問題もあるかもしれないが、どういうことがネックになっているのかが今分かれば説明いただきたいし、次回までに補足する資料があれば提供していただきたい。

　先生の片手に公的住宅というのは、私も賛成する。

○幹事　先ほどの成約に至った中での直接と間接ということであったが、まず直接というものであるが、お部屋探しサポートは、実は１回の相談が１時間の枠である。この１時間の枠の中で、相談者の希望する物件の情報を提供し、さらに内見して、御希望に沿って成約した件数である。

　間接は、実は１時間の中で情報提供ができなかった方についても、協力していただいている不動産店の御厚意で、その後、別の物件を継続して紹介していただいたり、内見まで至ったが、その物件は希望に沿わなかったとしても、ほかの物件を紹介できて成約に至った件数である。

○委員　今のところで、そういう状況はこの資料の説明で大体分かるが、完了でない者が例えば54％いる。その理由を突き止めないと、そこを増やしていく。せっかく相談に来てくれたが、１時間の時間の制約というのは私はどのように評価していいか分からないが、少なくとも直接的には十数％で、あとは、むしろ不動産屋さんの努力で499件、そういう間接入居のほうが多いが、いずれにしても、全体で見ると54％は成約しない。もちろん相場確認も何％かはあると思うが、そのあたり、もちろん100に近づけるというのはなかなか難しいが、そもそも何がネックになっていると分かる資料はあるのか。

○幹事　確かに相場確認だけで終わっている方や、持ち家等も持っていて、そこまで困ってなくて、ただ、持ち家を売却するために今回利用したとか、今すぐ必要に迫られてない方もいらっしゃるというところで、今、詳しい資料は持ち合わせてないので、また次回にでも説明したい。

○委員　これで見ると、家主側さんの理由が58件と結構多い。先ほど、どんどんいけという委員の話もあったが、このあたりをどうやって説得していくか。あるいは、安心して貸していただけるかが分析できる資料があると見通しがよくなる気がするが、いかがか。

○幹事　家主側の理由として先ほどから議論になっている、高齢者は孤独死や亡くなった後の家財処分等が懸念されるところで見守りが大事になってくるが、そういうところをオーナーさんが気にして提供できてない。

○委員　基本的なことで申し訳ないが、今回の見守りと死後事務がつながって総合的にしていけば、そのあたりは大分解消していけそうという見通しが立つのか。

○委員長　私は多摩市住替え・居住支援協議会で会議を持ってよく話しているが、何となく不安なので来る方が結構いる。住宅に対して今後長期的に考えたときに大丈夫かと。例えば公団住宅、ＵＲの住宅に住んでいる方は年金生活で、経済的な先行きを考えると、公団のＵＲの家賃が払っていけるのか。そうしたときに、住宅をどうしたらいいかという漠然とした不安をお持ちの方が多くて、それに答えられないようなこともあるが、そういう不安で相談に来る方がかなりいるので、あれが100になることは多分ないのではないかと思う。ただ上げていく努力や、１回の時間を今１時間とおっしゃったが、そうではなくて、その後フォローしていくようなやり方がいいと思う。

　もう一つ、世田谷で気になっているのは、宅建の方がやっているが、もう少し福祉的な、あるいは行政のいろいろなサービスを御存じの方が関わって、さっきの専門コーディネーターがどうするかの判断をしていただかないと、住宅だけの問題ではないケースは結構あると思う。住宅も問題があるが、それ以外のもう少しいろいろなことを考えて相談に乗らないといけないケースが多々あるので、そこの仕分けが、今、住宅ということであるが、さっき質問があったような形でもう少しよく相談内容を見ていただいて、どうするかというのもあるので、これは次回までの宿題としたい。

○委員　今、世田谷区のホームページを拝見していて、お部屋探しサポートの入り口を確認していた。今日いただいた資料２は全体が分かりやすくて、困り事もあるが、困ったと思ってお部屋探しサポートを見に来ると、お部屋探しサポートの後に住まいあんしん訪問サービス、居住支援住宅認証制度で終わって、ほかのところに飛んでいこうと思うと、あちこち見ないといけない感じであるのでリンクが飛ぶといいと思った。

　資料２の協力不動産店一覧を検索すると、今ページが切れてしまっているので、それを確認してほしい。

○委員長　そもそも居住支援協議会という存在があまり認知されてないことに問題もあり、認知して利用していただくことも同時に進めていかないといけないと思う。

　時間が少しだけ延びることを皆様方に了解いただいて、残りの人口の推計の話をお願いする。

○幹事　区の将来人口推計は、世田谷区新実施計画（後期）に合わせて平成29年７月に実施している。その後、区の人口数が推計値を下回り始めたことと、今回、コロナ禍でトレンドの変更があったことで、推計値と実績値が拡大している中で推計の補正をした。

　６ページは、今回のコロナに伴い、都道府県別の転入超過が出ている。神奈川県へ出ている状況と、神奈川県を除いて、全国的に各地域から世田谷区への転入超過はあるが、若干縮小している状況が見てとれる。

　７ページは、世田谷区への転入超過が減少した地域ということで、横浜や川崎、相模原が大きな特徴となっている。増加した港区、中央区、狛江市は結構都心部から人が移動してきているという数値が見てとれる。

　13ページ、(2)今回の補正推計と前回推計の比較で、100万人に到達するのが、2042年で98万5000ぐらいの数値になると推計されている。こちらは後ほどまた細かく見ていただきたい。

　今の人口推計で14ページの下のところに、委員から65歳以上、75歳以上、85歳以上とあったが、65歳以上の推移は数値がある。５歳刻みでは15ページに推移が出ているので、推計の取り方は次回にまた提示したい。

○委員長　これは宿題でみんなきちんと勉強しておきましょうということと、この間出た整備方針では、これが推計ではない形で載っているので、今後は増加が止まってきていることを前提に考えていかなければいけないことを確認したい。

　今後の居住支援の流れについて、さっき資料３があったが、次回、これを含めてどうやっていくかをお話しするわけで、今日言い足りなかったことや分からなかったことがたくさんあったと思うので、申し訳ないが、宿題ということで、前のようにシートをお送りするので書いていただいて、それを事務局で見ていただき、次の回にいろいろなことを考えた上で提案していただくことにしたいと思うが、いいか。今日のところでどうしても言っておいたほうがいいことがある方がいれば。

○委員　ここまでまとめてくれたが、もう少し情報をまとめて、世田谷らしい施策になるよう、いろいろ分かりやすく伝わるような施策を次回までに考えてもらいたい。

○委員長　最後に資料５で、駒澤大学との連携の報告である。

○幹事　資料５は駒澤大学と連携し、インフォグラフィック作品ということで前回皆さんにアンケートを取った。８番が皆さんの中で10件と一番多かったので今回選定した。

　裏面を見ていただくと、右側の部分の上が既存のチラシでかなり文字が多くて、本当に伝えたいところだけ。あとはホームページで見ていただくということで、今回、投票で選ばれた。駒澤大学のホームページにも今回記載されて、つくっていただいた方の紹介と併せて出ているという案内である。御協力に感謝する。

○委員長　資料の中に前回の会議録公開用がある。事務局より各委員にお送りして確認していただいたが、これでいいか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○委員長　修正を取りまとめたものであるので、公開を進めたい。

　第132回住宅委員会を閉会する。

午後８時７分閉会