

多摩市の住替え・居住支援施策について (提言) たたき台

～住み続けられる、住み続けたいくなる住まい・住環境の形成に向けて～

令和元年〇月

多摩市住替え・居住支援協議会

1 はじめに

多摩市住替え・居住支援協議会（以下、「協議会」と言う。）は居住の安定及び円滑な住替えを支援し、市民の福祉の向上及び住み続けたいくなる住まい・住環境を実現することを目的として、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（平成 19 年法律第 112 号）に基づく住宅確保要配慮者の賃貸住宅等への円滑な入居の促進及び多摩市ニュータウン再生方針に基づく地域における多様な世代の居住継続の実現に関し必要な事項を協議するため、平成 29 年 5 月に設置されました。

これまでに計〇回の会議を開き、住替え支援・居住支援に関する議論を行うとともに、具体的な取り組みとして、相談会をはじめとする各種事業を実施してきました。

本協議会は、当初平成 32 年（令和 2 年）3 月 31 日を期限として多摩市の要綱に基づき設置され、これまで活動してきました。今年度末を持って、協議会の設置期間、委員の任期が一旦終了することとなるため、これまでの協議の経過をご報告するとともに、今後の方向性について提言をするものです。

2 協議会のこれまでの経過

回次	開催日	主な協議内容
平成 29 年度 第 1 回	平成 29 年 5 月 29 日	・多摩市住替え・居住支援協議会について ・平成 29 年度事業について ・居住支援について ・住替え支援について
〃 第 2 回	平成 29 年 7 月 24 日	・平成 29 年度事業について ①居住支援について ②住替え支援について ・平成 30 年度事業について
〃 第 3 回	平成 29 年 10 月 2 日	・平成 29 年度事業の進捗について ・平成 30 年度事業について
〃 第 4 回	平成 30 年 2 月 16 日	・平成 29 年度事業の実施結果について ・平成 30 年度事業について
平成 30 年度 第 1 回	平成 30 年 5 月 18 日	・平成 30 年度事業について ・協議会の今後の展望について
〃 第 2 回	平成 30 年 7 月 30 日	・平成 30 年度事業の進捗について ①居住支援について ②入居・生活支援 ③住替え支援について ・平成 31 年度の事業スケジュールについて
〃 第 3 回	平成 30 年 10 月 22 日	・平成 30 年度事業の進捗・予定について ①相談事業 ②普及啓発事業 ③入居・生活支援 ④住みかえ支援 ・平成 31 年度の事業について ・協議会の将来のあり方について

〃 第4回	平成31年2月12日	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度事業の進捗・報告について ①相談事業 ②普及啓発事業 ③入居生活支援事業 ④住みかえ支援事業 ・平成31年度の事業について ・協議会の将来のあり方について
平成31年度 第1回	令和元年5月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度相談事業のまとめについて ・令和元年度の事業について ・協議会の将来のあり方について
〃 第2回	令和元年〇月〇日	・

3 住替え・居住支援に関するこれまでの取り組みと課題

本協議会では、平成29年5月の設立以来、(1)相談事業、(2)普及啓発事業、(3)入居生活支援事業、(4)住替え支援事業の4つの事業の検討及び具体的な取り組みを行ってきました。これまでの2年余りに協議した内容、実施した取り組みとその中で見えてきた課題について、以下に記載します。

(1) 相談事業

【これまでの取り組み】

ア 出張相談会

永山公民館及び関戸公民館を会場として、平成29年度2回、平成30年度4回の出張相談会を実施しました。相談については、公的賃貸住宅事業者として、UR賃貸住宅、東京都住宅供給公社、民間賃貸住宅事業者として、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会南多摩支部（以下、「宅建協会」と言う。）、公益社団法人全日本不動産協会多摩南支部（以下、「全日本不動産協会」と言う。）、公営住宅に関する相談について都市計画課住宅担当、また、福祉的な相談について社会福祉法人多摩市社会福祉協議会の各担当者がそれぞれ対応しました。

2年間で延べ62名の相談を受け、確認できた範囲では9名の方が住み替えできました。

相談者の傾向としては、全体の8割近くの方が60代以上、6割以上の方が70代以上と高齢の方からの相談が多くなっています。このようなことから、相談内容としては、年金収入のみのため低廉な家賃の住宅への住みかえや低層階への住みかえを希望する方が多くなっています。

住み替えできた方の傾向としては、ある程度安定した収入があることや、保証人や支援者がいることなどがあげられます。逆に住み替えが決まらなかった方の傾向としては、希望の家賃と合わないことや、引越費用が用意できないなど収入面での課題があることや、事故があった時のリスクから敬遠されるケースなどがありました。

また、差し迫った状況で住宅を探している方がいる一方で、将来的なことを考えて相談しておきたいという方も一定数いらっしゃいました。

イ 福祉なんでも相談

市内のコミュニティセンター等で多摩市社会福祉協議会が実施する「福祉なんでも相談」の会場において、宅建協会及び全日本不動産協会に所属する宅地建物取引士による出張相談を実施しました。相談希望者は事前予約制として実施し、平成 29 年度は 4 名、平成 30 年度は 4 名の方の相談を受けました。相談希望者が少ないため、はっきりとした傾向は読み取れませんが、出張相談会と同様に高齢かつ低収入の方からの相談が多くなっています。

【課題】

- ・相談会で住宅が見つからない方が多数いることから、相談会後の対応について検討する必要があります。
- ・平成 29 年度から 31 年度については、国費の補助を受けて事業を実施していることから、交付決定後の事業運営となっていますが、相談事業については 3 月から 7 月中旬までの概ね 4 ヶ月間の空白が生じています。住宅確保要配慮者が困ったときにすぐに相談できる体制を整備するため、常設の相談窓口の設置が必要であると考えます。
- ・住宅確保要配慮者の対象の中でも、本当に困っている人がどのくらいいるのか、規模の把握とそれらの方に情報を届ける周知方法が課題となっています。
- ・現在は、相談内容に沿った住宅を紹介することを主として相談会を実施していますが、具体的な物件紹介まで検討する必要があると考えます。
- ・相談会等の際に専門に雇用、委託した相談員が対応している自治体もあり、相談の手法を含めた検討が必要です。なお、相談員が宅建業者に仲介を行う場合には、公平性の担保も課題と考えます。
- ・初めから宅建業者に相談に行くのが難しい方もいるため、市役所だから安心して足を運べるという面もあります。
- ・住替え相談は、住宅の提供だけで終わるものではありません。宅建業者は、福祉制度を知っているわけではなく、そこまで含めて、任されても対応できません。就労支援や介護制度の支援が必要なケースもあり、入居者をサポートする仕組みは必須となります。このため、相談を受ける窓口では、福祉制度を含めた公的支援をよく知っている人が相談を受ける必要があります。

(2) 普及啓発事業

【これまでの取り組み】

ア 家主・不動産事業者向けアンケート

平成 29 年度に、賃貸住宅所有者（以下、「所有者」と言う。）及び宅地建物取引事業者（以下、「宅建事業者」と言う。）を対象としたアンケートを実施し、1,449 通の送付に対し、611 通の回収（回収率 42.2%）、うち所有者には 1,351 通送付し、570 通回収（回収率 42.2%）、宅建業者には 98 通送付し、41 通回収（回収率 41.8%）という結果でした。

回答内容ですが、要配慮対象ごとにばらつきはありますが、所有者のうち約 10%が要配慮者を敬遠したことがある、約 30%は仲介・管理業者に任せていると回答しています。一方、宅

建業者は約 60%が要配慮者の入居を敬遠したことがあると回答しています。要配慮者の入居を断った主な理由についても対象者ごとに様々な理由がありますが、ある程度共通した理由として、家賃の支払いに対する不安、他の入居者との協調性に対する不安、緊急時に対応することができる人などがいないことなどがあげられました。こういったことから、連帯保証人がいることや保証会社の審査を通ることなどを受け入れの条件とする回答が多数ありました。

イ 啓発用パンフレットの作成

平成 29 年度に、所有者及び宅建事業者向けに、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）に基づく居住支援の必要性や、本協議会の取組み等に関する認知度、理解度を高めることを目的にパンフレットを作成しました。このパンフレットは上記アンケートの送付時に同封するとともに、関係団体への配布など啓発用に活用しました。

平成 30 年度には、パンフレットの改定を行い、多摩市の住替え・居住支援協議会の説明に代えて、新たな住宅セーフティネット制度に関する説明等を加え、下記の居住支援セミナーの案内を所有者及び宅建業者に送付する際に同封し、周知・啓発を図りました。

ウ 居住支援セミナー（家主・不動産事業者向け）

新たな住宅セーフティネット制度の周知、普及を図り、本市でのセーフティネット住宅の登録を促進することや、賃貸市場で生じている様々な課題や対応策の事例を紹介することで住宅確保要配慮者の受け入れに対する理解を深めること等を目的として、平成 30 年度に「多摩市居住支援セミナー」を実施しました。市内の宅建業者には 91 通の案内を送付し、19 名の参加、市内の賃貸住宅所有者には 1,261 通送付し、12 名の参加であり、所有者への普及啓発はまだまだ進んでいない状況と言えます。

【課題】

- ・所有者と宅建業者でセミナーを分けて実施することも必要と考えます。
- ・特に所有者の参加率が低い状況から、所有者対象の普及啓発に力を入れる必要があると考えます。
- ・住宅確保要配慮者への居住支援に理解のある方がセミナーへ参加してくれていると考えられるため、肯定的なアンケート結果となっていると思われます。いかに、制度への理解を広げていくかが課題となっています。

(3) 入居・生活支援事業

【これまでの取り組み】

ア 入居・生活支援メニューの体系化

多摩市が発行する「多摩市の便利な本」をベースとして、住まいや生活に関する行政サービス等を住宅確保要配慮者の属性及び支援内容別にまとめた冊子を作成しました。

イ サポート店制度等の他自治体事例の研究

住宅確保要配慮者の入居支援のために、要配慮者を支援する宅建業者の登録制度や要配慮者の相談窓口を設置している自治体の事例を収集し、協議を行いました。

【課題】

- ・他自治体で実施しているサポート店制度を導入しても、現状では相談を受けるだけで終わってしまうケースが多いと考えられます。このため、住宅確保要配慮者に対して、民間で支援できる範囲、公的に支援できる範囲をある程度明確にし、個々の状況に応じた支援していくことが必要です。
- ・また、それぞれの段階に応じた個別の支援も重要ですが、望ましいのは相談から入居、生活の支援まで通したサポートです。同じ人材や連携部署等、長期に渡り相談者を支援する仕組みが必要と考えます。
- ・相談対応をした際に、他の宅建事業者が扱っている物件を紹介することもあり、その場合には住宅確保要配慮者への居住支援を一から説明する必要があるため、住宅確保要配慮者に対して理解のある宅建事業者をサポート店等とし登録するような制度があれば、スムーズな支援ができるものと考えます。

(4) 住替え支援事業

【これまでの取り組み】

ア 大学との連携

大妻女子大学との連携により、子育て世代を対象としたワークショップの実施や保育園・幼稚園に通っている子どもの保護者を対象としたアンケート調査を実施しました。アンケートでは、保育園保護者では、持ち家の方が約 7 割いるという結果でした。また、住宅を選択する際に重視する事項では、価格・家賃のほかにも間取り・広さや最寄り駅の近さの他に親族の住宅との距離も高い数値を示しています。また、半数以上の方が、7 年以内に現在の住居に住み始めたと答えており、子育てを始める時期に住み替える方が非常に多いことなどがわかりました。

イ 住替え支援に関する事業・制度等の検討

本協議会における取り組み内容、市（行政）との役割分担や、空き家、中古住宅流通の促進も踏まえながら、どのような住替え支援を行っていくべきか調査・検討を行い、具体的な仕組みの構築へつなげていくことを目的に、先進自治体の事例調査を行いました。

ウ リフォーム・リノベーション講座

住替えへの興味関心を高めるための取り組みとして、平成 30 年度は、リフォーム・リノベーション講座を 2 回の連続講座として実施しました。講座 1 では、「自身の希望をかなえる家作りとは何か」をテーマに、自分自身が潜在的に思い描いている理想の家について考える機会とする講座を実施しました。講座 2 では、「多摩ニュータウン永山の「MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト」実例見学」を実施し、リニューアルした物件の実例を見比べることで、リノベーションが持つ可能性を実感してもらう機会としました。

【課題】

- ・市場化されていない物件の市場化や、市場に出ている若者に人気がない物件に付加価値を持たせ若者世代の受け皿とする取り組みが必要と考えます。
- ・住み替え支援対象である市外に住んでいる方へのアピール方法が課題となっています。
- ・市外の若者、子育て世帯等に住んでほしいが、すぐに住替えは難しいので、まずは、多摩市に住むことのメリットや多摩市で暮らすことのイメージを伝えることが必要と考えます。
- ・多摩ニュータウンで育った世代が、大きくなって市外に出て行ってしまおうので、この世代を呼び戻すことが今後重要になると考えます。

(5) 今後の住替え・居住支援協議会の体制について

【これまでの取り組み】

協議会設立の検討をする中で、独立した機関として会則を定めて協議会を設置するか、市の機関として要綱で設置するかについて議論をしてきた結果として、本市では、住宅確保要配慮者への居住支援と、ニュータウン再生を進める中で、他区市町村から若い世代の流入も含めた地域での住替え循環システムについて検討する必要もあることから、住替え・居住支援協議会として市の機関として設置を行った経緯があります。

その後、協議会の運営を進めていく中で、住替え支援については、一朝一夕に若い世代を呼び込み、地域内で循環する仕組みを構築していくことは難しいため、まずは、多摩市の良さを知ってもらうことや、住替えについて考えてもらう機会を設けることなどから始める息の長い取り組みが必要であることを共有してきました。一方で、住宅確保要配慮者に対しては、喫緊の課題として支援を行う必要があることから、相談会を初めとする具体的で直接的な支援を行ってきました。

このような中で、要綱の期限となる平成 31 年度末以降の協議会の体制について、改めて、会則を設けて独立した機関とするか、引き続き、市の機関としていくのか協議を行ってきました。

【課題】

- ・協議会を独立した組織としていくなれば、事業の組み立て方、予算、事務局などについて検討が必要となります。
- ・居住支援と住替え支援の 2 つの協議会を運営することになると、事務局の負担が増えることが懸念されます。

4 住替え・居住支援施策に関する今後の方向性について

(1) 相談事業

ア 相談窓口の設置

平成 30 年度は相談会を年間 4 回実施するとともに、出前的に福祉なんでも相談での住替え相談も実施しました。基本的には、常時、相談に乗れる体制を取るのが理想ですが、相談会のような体制を常時とすることは物理的に困難です。このため、相談をしたい人が、まずどこに相談すれば良いか、わかりやすい体制とするため、住替えに対する相談の窓口を設け、そこから福祉の支援も含め、関係各所と連携して入居支援につなげていく仕組みが必要であると考えます。

相談者の多くは、住宅の問題のほかにも福祉的な支援を必要とする方が多数を占めていますが、宅建事業者が福祉制度を含めて相談に乗るのは難しいため、公的な部門で福祉の相談とあわせて住宅の相談も受け付ける体制とするのが良いと考えます。また、厚生労働省及び国土交通省の連名で生活困窮者自立支援制度と居住支援協議会等の連携についての通知（平成 31 年 3 月 29 日付け社援地発 0329 第 6 号・国住心第 743 号）が出されているところでもあり、本市においてもそのような連携体制を構築する必要があると考えます。

イ 入居・生活支援とあわせた支援

住宅確保要配慮者は様々な事情を抱えた方が多く、住宅の確保だけでなく、それぞれの事情に応じた福祉的な支援のあっせん等も重要となっています。相談窓口から具体的な入居の支援、あるいは入居後の生活支援へと円滑に繋げていくことを念頭に置いた相談体制の整備が望まれます。

(2) 普及啓発事業

ア 継続的な普及啓発の実施

平成 29 年 10 月の制度開始以来、本市でもパンフレットの作成やセミナーの開催などを通じ、普及啓発を行っています。しかし、制度の周知度はまだまだ十分とはいえないことや、そのことも要因となって、住み替えを希望する要配慮者の入居先が見つかりにくい状況については改善していません。また、平成 30 年度に実施した普及啓発セミナーでは、1,352 通の案内通知を送付しましたが、所有者、宅建業者の参加者は 31 名となっており、こういった点からも啓発は十分とはいえない状況であり、引き続き、今後の国、都の動向も踏まえた取り組みを進めていく必要があります。

今後の普及啓発事業においては、これまでの取組みを通じて、要配慮者の方のニーズや、どのような方は入居先が見つかり、どのような方は見つからないのか、どのような支援があれば入居先が見つかるのかなどを分析し、入居支援、生活支援の取組みを充実させることとあわせ、事例や支援制度などを含めて周知していくことが必要であると考えます。

(3) 入居・生活支援事業

ア (仮称) サポート店制度の導入及び福祉サービス等による要配慮者への一体的な支援

相談窓口で受け付けた要配慮者を入居へとつなぐ役割を市内宅建事業者に担ってもらうために、(仮称) サポート店制度の導入を提案します。同時に、相談窓口では、生活支援が必要な要配慮者を福祉的なサービス等につなぐことで、宅建業者や賃貸住宅所有者が安心して貸すことができるよう、一体的な支援体制を整備することが必要です。

イ 入居支援サービスの導入の検討

債務保証制度、少額短期保険、見守り等の補助やサービス提供の制度については、本市では、現在のところ課題として表面化していないため、当面は導入する必要性、緊急性は低いものと思われます。まずは、相談から入居支援、生活支援へとつなぐ体制を整備した上で、更に入居支援サービスの導入の必要性が顕在化してきた際に、その時の状況に合わせた支援を行っていくことが必要と考えます。

(4) 住替え支援事業

ア ニーズ調査等を踏まえた支援策の検討

市民及び市外にお住まいの方の住替えのニーズや動向を注視しながら、公的賃貸住宅事業者との連携による良質な住宅ストックの確保、提供等を行うことで、地域内での住替え循環を可能とする仕組みの構築に向けた検討を継続的に行っていくことが必要です。

(5) 今後の住替え・居住支援協議会の体制について

ア 会則による任意団体への移行

福祉的な要素が強い居住支援では、相談から入居、生活支援へと一体的に支援する仕組みが整備できれば、それに基づき、要配慮者に対する個別具体的な支援へと移行していき、より個々の方への支援を現場レベルで進めていく必要が出てくると考えます。福祉の現場で行っているような横のつながりを強め、場合によってはケース会議の場に住宅関係の事業者も出て行くようなネットワークを作っていくことが重要であると考えます。

そのためには、要綱設置で、限られた委員による協議の場としての協議会から、より多くの方が参加でき、ネットワークを広げていくことができる会則での運営へと移行していくことが望ましいと考えます。

しかし、本協議会の任期は平成31年度末までとなっており、今年度限りで、会則で運営する組織への移行について検討する期間として十分ではないため、会則による組織運営についての課題の整理等を行うため、要綱の期限をもう1年延長していただくことを要望します。

イ 住替え支援に関する検討の場の設置

要綱設置により、住替え支援と居住支援をあわせて協議する場として本市の住替え居住支援協議会を運営してきました。しかし、ニュータウン再生を進めていく中で、若者世代の市外からの住替えによる流入も目指しながら、ライフステージとともに地域内で住替えを行っていく仕組みを構築することを目的とする住替え支援は一朝一夕に仕組みができるものではないこと、一方、福祉的な要素が色濃い居住支援は今後、より現場レベルでの支援を行うネットワーク型の協議会へ移行していくことが必要であると考えられることから、両者を同一の会議体で進めていくことは、今後難しくなるものと考えます。

居住支援については、上述のとおり、会則で設置する任意団体への移行を図るとともに、住替え支援については、中長期的に考えていく必要があり、今後、顕在化するであろう本市の空家問題等、住宅施策をどのように進めていくかという視点も含めて検討する場を別に設けていくことを提案します。