

令和3年度 第2回 江戸川区居住支援協議会

日 時：令和3年12月13日（月）10：00～11：10

会 場：グリーンパレス芙蓉

出席者：26名

（福）江戸川区社会福祉協議会

山崎事務局長、加藤次長、小沼係長、土屋所長、

（公社）東京都宅地建物取引業協会江戸川区支部

武松支部長、芹澤幹事長、大野委員長

（公社）全日本不動産協会東京都本部江戸川支部

瀬戸口副支部長、荒木委員長

ホームネット（株） 高月室長

【福祉部】

- ・福祉推進課 坂本課長、計画係 大網係長、孝行係 佐々木係長
- ・介護保険課 安田課長、高齢者擁護係 今野係長
- ・障害者福祉課 自立援助係 濱田係長
- ・生活援護第一課 鈴木課長

【子ども家庭部】

- ・子育て支援課 運営支援係 加藤係長
- ・児童家庭課 佐久間課長、相談係 伊丹係長

【健康部】

- ・精神保健担当 菊池副参事、保健予防課精神保健係 小林係長

事務局：4名

福祉推進課住宅係 宇野係長、小澤田主査、恩田、三田

配布資料：次第、資料1～3、協議会委員名簿、ひとり親相談室「すずらん」リーフレット

社会福祉協議会事業パンフレット・チラシ

資料1：住み替え相談会実施状況について

資料2：居住支援セミナーについて

資料3：居住支援の取組みに関する情報共有について

第1 開会

- ・事務局より資料の確認
- ・坂本課長よりあいさつ

第2 議題

議題1 住み替え相談会の実施状況について

坂本課長：議題1の住み替え相談会の実施状況について事務局より説明をお願いします。

事務局：まず実施方法ですが、事前申込制で受付を行い、相談者の現状や希望を聞き取り、相談票を作成しました。その後、相談員に相談票を送付し、相談会当日、会場の福祉推進課住宅係で相談者へ物件や不動産店の情報提供や相談対応を行いました。

相談員は、東京都宅地建物取引業協会江戸川区支部の大野委員長と、全日本不動産協会東京都本部江戸川支部の荒木委員長にご担当いただきました。

開催の日時は、第1回目は、令和3年9月28日火曜日、相談者3名、2名のキャンセルがありました。第2回目は、令和3年10月26日火曜日、相談者は1名、4名のキャンセルがありました。第3回目は、令和3年11月26日金曜日、相談者は8名、2名のキャンセルがありました。定員は各日10名で実施しました。次回は、12月21日火曜日に開催する予定です。続いて相談者の累計ですが、高齢単身世帯が7世帯、高齢者世帯が1世帯、低額所得者世帯が1世帯、ひとり親世帯が1世帯、その他の世帯として高齢の親と子供の世帯が2世帯でした。相談者へ紹介した物件の情報件数は、累計で55件でした。2回目までの成約件数は、高齢単身世帯が2件でした。転居の理由は、「賃料が高い」が3件、「住居が手狭」が2件、「立ち退きを迫られている」が1件、「身体的理由で2階以上のところから1階へ転居希望」が1件でした。その他、今住んでいる物件の老朽化や他の入居者の騒音、同居人との都合により転居を希望するという方がいました。

希望家賃の平均価格帯は、単身世帯や高齢単身世帯は5万9100円、高齢のみの世帯は8万円、低額所得者世帯は5万3700円、子育て世帯は6万円、その他の世帯は8万円でした。

坂本課長：ありがとうございました。コロナの状況が落ち着き、相談者も増えたかと思います。

2回目までの相談者のうち半数が成約に至りました。ご協力いただきありがとうございます。ここで、当日相談員としてご参加いただいたお二方に話を伺いたいと思います。まず、大野委員長をお願いします。

大野氏：宅建協会の大野と申します。よろしくお願いします。

以前ですと、都営住宅などの相談が多かったのですが、今年度は高齢者世帯を中心に相談を頂いております。高齢といっても70代位ではなく80代の方も多く、何とか物件紹介を行っているところです。高齢になると、緊急連絡先の身内の方も変更せざる得ない状況も出てきます。そういう方には、受付の段階で安心生活センターの「おひとり様支援事業」をご紹介させていただいて、それが可能ということであれば相談票に書いていただくと、宅建協会に情報照会する際に、緊急連絡先がないという状況が免れるので、物件情報が上がってくる可能性も増えるのではと感じました。

坂本課長：ありがとうございました。今、「おひとり様支援事業」について話がありましたが、安心生活センターの土屋所長いかがでしょうか。

土屋所長：3年前から始めている事業ですが、令和3年9月から対象者の要件を緩和しました。

介護認定を受けていても自立した生活を送られている方も多いので、今回から新たに対象としています。総資産は1000万円まででしたが、2000万円まで引き上げています。また、以前は預託金として50万円をお預かりしていましたが、こちらは撤廃しました。

突然の入院や家賃の滞納などの諸問題に関して、私どもが中に入り交渉したり、相談対応をしたりすることもあります。

現在利用者の中に、親族がいないためアパートの更新ができないという方が1名いますが、私どもが緊急連絡先として対応しているところです。

この事業を広く周知していただき、ご紹介いただければと思っています。

坂本課長：ありがとうございました。続きまして、荒木委員長をお願いします。

荒木氏：全日本不動産協会の荒木です。私としても高齢の方の相談が中心と感じました。また、8050問題のような、高齢の親と子の世帯の相談がありました。その他ですと、転居相談というより、認知症か被害妄想のような精神的な疾患がある高齢の方もいたので、区役所の職員の方のアドバイスをもらいながら熟年相談室の案内などの対応を行いました。住み替えだけでなく福祉面での対応も多いと感じています。

また、生活保護受給者の方で家賃の上限を勘違いされている方もいたので、気を付けた方が良いのではと感じました。

坂本課長：ありがとうございました。非常に重要な話をしていただけたかと思えます。

認知症関連では見守りの点で熟年相談室の話も出ていました。介護保険課から話を伺いたいのですがいかがでしょうか。

安田課長：熟年相談室では、住まいに関わる相談を年間で約11,000件を受けています。施設に入りたいという相談が6,000件、残りの5,000件が今住んでいる家の相談となっています。

住まいだけの相談というよりも、生活や介護の問題が複合的に関わってくるので、関係機関と連携を取っていくことが必要となります。住まいの問題はこれからも増えていくことと思います。認知症や精神的疾患の方、お一人の方が生活しづらい状況となっています。特別養護老人ホームなどの他に、所得が少なく、認知症がそれほど進んでいない方を対象とした養護老人ホームがあります。さまざまな種類の施設があるので、一度相談していただければ適切に対応します。

最近の傾向として気になっていることは、オートロックの集合住宅が増えてきていることです。この場合、緊急時の安否確認が難しいのが課題となっています。

坂本課長：ありがとうございました。生活保護の話がありましたので、鈴木課長よろしいでしょうか。

鈴木課長：生活保護の住宅費と共益費の関係ですが、今後誤解がないよう十分な説明をしていきたいと思えます。

坂本課長：53,700円以上の家賃金額を共益費に回してはいけないということでよろしいでしょうか。

鈴木課長：共益費の目安は、家賃の1割程度ということで受給者には説明しています。

議題2 居住支援セミナーについて

坂本課長：議題2の居住支援セミナーの実施状況について、事務局より説明をお願いします。

事務局：賃貸住宅のオーナー並びに不動産事業者を対象に、住宅セーフティーネット制度の周知、セーフティーネット住宅の登録促進や要配慮者への入居受け入れに対する啓発を高めるため、令和3年10月29日金曜日にタワーホール船堀で居住支援セミナーを開催しました。

第一部はホームネット株式会社の種田氏に「高齢化社会の賃貸市場への影響と支援策」、第二部は一般社団法人生涯現役ハウスの持田氏に「空き家を活用した仕事付き高齢者住宅」をそれぞれ講演いただきました。参加者は20名で、内訳は不動産事業者が15名、賃貸住宅オーナーが3名、その他自治体職員が2名でした。

当日来場された方にアンケートを実施し、18名の方に回答をいただきました。セミナーの感想は、第一部は「とてもよかった」が5件、「よかった」が11件で、その他「賃貸オーナー目線に立った高齢者の受け入れの課題がわかりやすく説明されており、とても理解しやすかった」などの意見がありました。第二部は「とてもよかった」が2件、「よかった」が6件、「普通」が7件で、その他「これまでにない新しい空き家活用の課題、解決策であり今後の展開を見守りたい」などの意見がありました。

今後のセミナーで取り上げてほしい内容として、「家財整理や残置物処理に関するセミナーを行ってほしい」という意見がありました。

セーフティーネット制度の認知度については、「制度の内容を知っている」が4件、「聞いたことはあるが内容は知らない」が6件、「全く知らない」が5件で、参加者の約7割が内容を知らないという結果でした。

対応が可能な要配慮者世帯については、生活保護世帯やひとり親世帯は比較的受け入れ可能であり、高齢者・障害者・外国人世帯の受け入れは難しいという回答でした。要配慮者の対応が難しい理由として、保証人の問題や亡くなった後の対応に不安があるという意見がありました。

次回の居住支援セミナーは、令和4年2月末ごろの開催で、内容はアンケートの回答にもありました、家財整理や残置物処理に関する講演を予定しています。講演予定の一般社団法人家財整理相談窓口について、当法人の賛助会員であるホームネット株式会社の高月様よりご案内をお願いします。

高月氏：一般社団法人家財整理相談窓口では、家財整理についてたくさんの相談をいただいています。

家財整理の他に生前整理、居室で亡くなられた場合の特殊清掃も行っています。

当法人は、全国から事業者100社程度が集まっている団体であり、主な活動内容の一つに、セミナーを通して業界の地位向上を図るというものがあります。家財整理を行うと金品が出てくるので、お宝探しを目的とした事業者が増えてきており、全国で事業者が1万社くらいあると言われています。ここで問題になってくるのは、高額請求や追加請求をしたり、不法投棄などのコンプライアンス違反をしたりする業者がとても多いことです。そういった業者を無くすために周知活動をしている社団法人というふうに理解いただければと思います。

また、当法人は、全国で11の都道府県から居住支援法人の指定を受けており、居住支援に関わってくる部分があるので、今後活用いただければと思います。

坂本課長：居住支援セミナーのアンケート結果から、熟年相談室の施策および周知が不動産事業者にあまり届いていないことが分かりました。これからは、不動産事業者の方と一緒に考えながら、オーナーの方に効果的に伝えていければよいと思います。

次回の居住支援セミナーでは家財整理を取り上げる予定ですので、引き続きよろしく申し上げます。

議題3 居住支援の取組みに関する情報共有について

坂本課長：出席者の皆さまには「住まいに関する相談内容」「相談内容に対する対応、課題」「居住支援セミナーで興味のある講演」の3つの内容を事前にお伺いしました。皆さまからご説明いただきたいと思います。

坂本課長：福祉推進課では、住宅係で受けている内容が主なものとなります。住まいに関する相談について、社会福祉協議会や熟年相談室、介護相談に結びつけさせていただいています。特に「マモルくん」の設置は、生活援護課と連携しながら進めています。現在、4,000件設置し、年間800件の緊急通報があります。救助によって命が助かった例もあるので、引き続き「マモルくん」の普及を進めていきたいと思っています。

安田課長：先ほどお話ししたとおり、これからも連携を深めて対応していきたいと考えています。養護老人ホームは、2年ぐらい前までは待機者が2桁で、1～2年の待機待ちという状態でありました。最近では待機者が1桁となり、養護老人ホームがあまり認知されていないのではと思います。特養や老人保健施設の入所に当たっては、要介護も要件ではありますが、収入が関わってくる部分が多くなっています。介護保険課の相談窓口に来ていただければ、低所得でも入れる施設を紹介できるかと思っています。

濱田係長：障害者福祉課自立援助係では、民間賃貸住宅の家賃等助成制度を担当しています。立ち退きで軽度の障害を持つお子さんと母親の世帯があり、本人は物件が気に入ったけれども、大家さんが障害のある方は困るということで断られた事例がありました。障害のある方が不当に差別を受けてはいけないと思います。今後このようなことがないよう改善が必要だと感じています。障害者福祉課では直接の家賃助成制度はこれだけなので、相談があった場合には他の部署を紹介させていただいている状況です。

鈴木課長：高齢者で知り合いがいないとか、収入が無いので賃貸契約ができなかったという相談がありました。

加藤係長：コロナの関係で、乳幼児を育てる母親から、夫の在宅勤務が増えた関係で、家にいても音を立ててはいけないなど息を潜めているような生活が長く続くという相談がありました。コロナが少し落ち着き、保育園に通えるようになったので、そういった相談は以前より少なくなりましたが、コロナがピークの時はそういった相談がありました。

佐久間課長：ひとり親世帯では、親子ともども知的障害がある場合は賃貸入居が難しい。収入があっても今後離婚が予定されている方の賃貸入居も難しい。今後、協議会を通して、意見交換しながら、区民への情報提供をしていきたいと思っています。

菊池副参事：居住支援に関することでは、精神障害者で1人暮らしを希望する方に、アパート探しを一緒に行うという事業があります。区内には地域活動支援センターが6カ所あり、そのうちの3カ所でこの事業を行っています。障害があることで、入居へのハードルが高くなっているのが現状です。令和2年度から「不動産大家さんSOS」という、何かあったらすぐ連絡してもらおう事業を始めていますが、去年は大家さんから1件のSOSがかかっただけで、安定して暮らしている状況です。去年は20の方が新たに1人暮らしを始めていますが、実際にSOSがかかることはほぼありません。こちらでも障害者の人となりを見ながら対応しています。居住支援セミナーの来場者アンケートの中で、精神障害者の居住支援についての認知度がまだまだ低いというのが今後の課題と思うので、セミナーにおいてリーフレットを配り、少しずつでも認知度を上げていきたいと思っています。

小沼係長：居住支援セミナーのアンケート結果において、なごみの家の認知度が低く、まだまだPRが足りないことが分かりました。11月からインスタグラムを始めたので、ぜひご覧になっていただければと思います。地域の第一線で地域の方の声を直接聞く立場であり、住まいの相談として令和2年度は8件の相談があった。コミュニティーワークということで、住まいの相談に対して専門的な知見を持つ部署につなぐというのが基本的なスタンスです。1人暮らしに不安のある方に「マモルくん」を紹介したり、特殊詐欺に対しては自動通話録音機を配付したりしています。

武松支部長：実際に民間で賃貸している中で何が一番問題かという、やはり責任の所在です。リスクをどう取るか。高齢の方が亡くなれるというリスクは当然に高い。契約の中で入る保険で何とかカバーしているというのが現状です。リスクを取るに当たっては、家主さんにとってのメリットがなければ、永遠に続く問題だと思います。家主さんのメリットとは、結局は金銭的な補助あるいは助成ということになります。行政がバックアップしてくれたら、貸してもいいということになると感じます。

瀬戸口副支部長：高齢者の方が住居を探すのは難しい。連絡先がないと入居は難しい。あとは行政の方でどれだけサポートしてくれるのかにかかると感じます。

報告事項

(1) ひとり親相談室すずらんについて

伊丹係長：主に18歳までのお子さんを持つ方を対象にした、専門知識を持った相談員による総合相談窓口です。平成28年6月に職業紹介事業の許可を持つ民間事業者に委託し、事業を開始して現在6年目を迎えます。キャリアコンサルタントの資格を持っているので、仕事探しや転職、キャリアアップなどの相談に特に強みを持ち、相談員は2時間程度かけて相談者の課題を丁寧に聞き取っています。2回目以降の相談は、相談者と相談員が自立に向けた目標を共有し、それを達成するためのプログラムを策定しています。就職活動や資格取得などについて、相談員がきめ細かく支援をしており、履歴書の作成、面接の練習、企業への同行訪問、ハローワークへ一緒に行くということを行っています。なかなか就労への一歩が踏み出せない方に寄り添って支援をしています。

(2) 安心生活センター「おひとり様支援事業」について

土屋所長：受付から契約までの中でいくつかの調査を行います。また、「マモルくん」の設置を要件にしています。この事業のパンフレットを作成したので窓口などで紹介していただければと思います。

(3) 精神障害者居住支援策について

小林係長：一番の問題になっているのが、治療は終わっているが社会的入院の方が多くいることです。その方には退院をさせ、グループホームに住み、生活訓練をしていただいた上で、1人暮らしに進んでもらいます。居住支援の地域活動支援センターには通所施設があるので、そこで安心して生活訓練を受けることができます。

坂本課長：以上を持ちまして、第2回居住支援協議会を終了します。次回の協議会は令和4年3月ごろを予定していますので今後ともよろしく申し上げます。本日はお忙しい中、ありがとうございました。