

---

---

## 令和5年度第1回練馬区居住支援協議会 議事要旨

---

---

[日 時]

令和5年7月13日(木)10時から11時まで

[会 場]

練馬区役所本庁舎19階 1902会議室

[出席者]

(会長) 都市整備部長 建築・開発担当部長兼務

(副会長) 有川委員、長尾委員  
福祉部長 高齢施策担当部長兼務

(委員) 石澤委員、青木委員、古川委員、丹羽委員、蓑毛委員  
佐藤委員、相馬委員、(代理)石山委員、浅野委員  
障害者施策推進課長、生活福祉課長  
高齢者支援課長、環境課長、住宅課長

(事務局)住宅課 職員

[傍聴者]

0名

[案 件]

- 2 住まい確保支援事業実績報告【資料3・4】
- 3 伴走型支援アンケートについて【資料5】
- 4 その他

## 2 住まい確保支援事業実績報告

【住宅課長】

(資料3・4の説明)

#### 【A委員】

住まい探しに係わる相談は、コロナ禍後半から増えている。伴走型支援を含め、居住支援法人と協力し、福祉的な問題を支援している。対象は、主に区の住まい確保支援事業等が適用できない方々。例えば、生活保護レベルではなく、低額所得者がある。

転居に係る初期費用の負担の問題がある。福祉事務所の貸し付け等もあるが難しい。また、住居に申し込んでも、高齢や障害のため、審査で落とされることもある。

#### 【生活福祉課長】

ひとり親の4割が貯蓄50万円未満である。より家賃が低額な住まいへ転居したいが、敷金・礼金等のイニシャルコストで諦めているケースがある。この点は、住まい確保支援事業における成約率が低いことの一因になっていると思われる。ひとり親家庭の課題として認識している。

#### 【B委員】

審査は、不動産業者やオーナーではなく、保証会社が行っている。現在では、保証人になる方は少ない。保証会社の審査における可否の理由は明らかにされていない。高齢になればなるほど、何らかの問題があると推察できる。また、申込者は、区に申請すれば、初期費用はかからないと思っているのではないか。申し込み時点で示した方がよいだろう。

#### 【C委員】

保証会社の数は多く、審査の厳しさも多様である。必要な情報をつかむことが大切である。初期費用を支援するシステムが区にあればと考える。オーナーにとって高齢者を受け入れることはリスクがある。緊急通報システムを導入しても、その7～8割の利用は緊急対応ではない。オーナーにとって、何かが起きてしまった後の対応について、もっとも気にしている状態である。実際に何かあったときの保証があれば貸しやすい。

#### 【吉岡副会長】

初期費用等のバックアップ体制は、今後も考えていかなければいけない。

### 3 伴走型支援アンケートについて

#### 【住宅課長】

(資料5の説明)

#### 【D委員】

小規模多機能型居宅介護サービスを運営している。24時間365日に対応している。利用者が可能な限り自立した日常生活を送ることができるよう、近隣の方との関係づくりにも努めている。こうしたサービスを伴走型支援の対象者にも結び付けられればと思う。機会があれば、ぜひご利用いただきたい。

#### 【E委員】

居住者が立ち退きを求められた場合、不動産業者から、伴走型支援を案内するような体制はあるのか。

今年に入り、自宅で亡くなった方が3名いる。課題は、夜間や早朝、週末、年末年始において、どこにも連絡先がなく、訪問介護部署が担当していること。常時、連絡・サポートする窓口があると助かる。

#### 【高齢者支援課長】

地域の高齢者を、最初に担当する窓口は地域包括支援センターである。この4月に新しく2か所開設した。現在、区として、充実を図っているところである。区は毎年、高齢者の単身世帯もしくは高齢者のみ世帯を対象に実態調査を行っている。この調査では、健康状態以外に、緊急連絡先も記載してもらっているのでご利用いただきたい。

#### 【吉岡副会長】

不動産業者だけでなく借りる側へも、どれだけ周知できるかが重要である。今後、施策の方向性や活用できる仕組みを作れるかが課題と考えている。

#### 【住宅課長】

居住支援法人から、今回行ったアンケートの他、今後、利用者や事業者へ聞き取り調査やアンケートを実施して当協議会で共有し、住まい確保支援事業の充実に図りたい。

## 4 その他

### 【B委員】

転居の理由について、立ち退きが最も多い。この要因は何か。不動産業者が、居住者に立ち退きを求める機会は少ないと思う。また、立ち退きに至る理由は何が多いのか。

### 【C委員】

建物の老朽化に伴う建て替えが多いと考えられる。

### 【B委員】

分譲マンションにおいては、管理が行き届いており、見守りもできている。しかし、実際の区分所有者と居住者が異なり、高齢者が住んでいる場合もある。現状を把握しきれない問題がある。

### 【吉岡副会長】

経済力の弱い高齢者の一人暮らしには問題がある。どのようなサポートが必要か検討していきたい。

ここで住宅課長から、参考資料の説明をお願いする。

### 【住宅課長】

(参考資料1・2の説明)

### 【D委員】

自宅に住み続けながら、その自宅を担保に老後資金を借りることができるリバースモーゲージという制度がある。しかし、買い取り時の相続や金利の問題などで使える制度になっていない。今後、介護保険に係る協議会等で検討してほしい。その結果を参考にしたい。

現在のリバースモーゲージは、資産価値に対し借りられるお金が少ないという実情がある。

### 【B委員】

リバースモーゲージは、現在、不動産業者では、あまり使われていない。通常、その土地自体を相場で買い取り、貸すという事業は行っている。

**【高齢者支援課長】**

3年に1回行っている高齢者基礎調査では、遺品整理等の終活に関する問題が多いと認識している。

**【吉岡副会長】**

課題を共通認識としたい。

事務局から、今後の予定をお伝えする。

**【事務局】**

次回は令和6年3月以降での開催を予定している。

**【吉岡副部長】**

以上で終了とする。

(了)