

第 8 次横浜市住宅政策審議会（第 2 回セーフティネット部会）議事概要

日 時	令和 8 年 7 月 15 日（水）10:00～12:00
場 所	横浜市役所 18 階会議室
出席者	部 会 長：大月 敏雄（東京大学大学院工学系研究科 教授） 副部会長：奥山 千鶴子（認定 NPO 法人びーのびーの 会長） 委 員：岬 真一（神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長） ：山崎 隆央（独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 神奈川県エリア経営部長） オブザーバー：窪田 圭介（横浜市住宅供給公社賃貸事業部 住宅セーフティネット推進課長） ：志村 孝次（公益財団法人全日本不動産協会横浜支部 副支部長） ：裊 安（NPO 法人かながわ外国人すまいサポートセンター 理事長） ：又村 あおい（一般社団法人全国手をつなぐ育成連合会 常務理事兼事務局長） （敬称略） 事務局：榊原 純（建築局住宅部長） 村上 まり子（建築局住宅地再生担当部長） 森 隆行（建築局住宅政策課長） 永田 祐介（建築局住宅政策担当課長） 村上 陽一（建築局市営住宅課長） 神谷 賢（建築局市営住宅担当課長） 平野 清孝（建築局住宅再生課長） 佐藤 行司（建築局住宅再生担当課長） 増渕 大輔（建築局住宅政策課課長補佐） 手代森 悟（建築局住宅政策課担当係長） 川尻 拓哉（建築局住宅政策課課長補佐） （機構順） 幹 事：大屋 正信（脱炭素・GREEN×EXPO 推進局脱炭素マネジメント課長） 林 隆一（政策経営・国際戦略局経営戦略担当課長） 許田 重治（こども青少年局企画調整課長） 平尾 光伸（健康福祉局企画課長） 阿部 卓（健康福祉局生活支援課長） 中尾 光夫（都市整備局企画課長） 廣澤 美津江（都市整備局都市計画課長） 飯村 智（建築局企画課長） （機構順）

開催形態	対面開催（傍聴は会場参加およびweb視聴による）
議 題	（資料2） 1. 第1回の振り返りと第2回の論点 2. 追加データ及び本市の取組み 3. 住宅セーフティネット施策が目指す姿 4. 論点ごとの課題と施策の方向性 - 1. 相談体制をより充実していくために、市として何を行うべきか - 2. 大家の不安感低減に向けて、市として何を行うべきか - 3. 民間事業者等に活躍してもらうために、どのような支援が必要か
議 事 要 旨	（主な意見） ※一部のご発言をテーマごとに並び替えています。 ※POは資料2のページ数を示す。 ■大家の不安低減に向けて、市として何を行うべきか（論点1） ○P11 の民営借家の面積帯別家賃帯別のボリュームを見ると、民賃ストックのニーズ対象者と供給量のミスマッチがある。特に子育て世帯が居住する広めの民賃ストックを利用しやすい価格帯にする必要がある。また、単身者向けの低廉なストックについても、耐震性などのハード性能、駅近などの生活圏域やエリア性を考慮した供給を検討していく必要がある。（奥山副部会長） ○大家へのお願いは足で歩いて顔の見える関係を構築する必要がある。ネットや広告では制度に魅力を感じない。活動しているNPOや社会福祉法人に訪問し、大家の情報をもらい、直接大家や不動産事業者にお願いすることから始めるべきではないか。（斐氏） ○SN住宅のニーズとストックがマッチしていないのは、大家へのアプローチが足りないからだと感じる。大家の不安は丁寧に説明すれば解決されることもあると思う。例えばP31に示すように、大家の一番の不安として死亡時の残存家財処理が挙げられるが、賃貸借契約に盛り込むことで対応可能となることが国土交通省や法務省等の資料でも示されているため、このような制度をアピールし、大家にアドバイスしていくことが重要と考える。特にSN住宅という制度は住宅政策の一環であり、福祉との連携が取りにくく、政策の縦割りを非常に感じている。UR都市機構は国土交通省所管の組織ではあるが、UR賃貸住宅が非常に高齢化しているため、住宅政策を越えて厚生労働省の所掌領域へと足を延ばした地域医療福祉拠点化の取組を行っており、地方公共団体の福祉部局とも現場レベルで連携している。このように政策の縦割りを飛び越えて、住宅と福祉の両者にとってWinとなるような、相互乗り入れ的な仕組みづくりができれば、先進的な事例になるものと思う。（山崎委員） ○大家の立場では、居住支援が必要なお困りの方に入居してもらうよりも、空室の方が安心できる、つまり空室で困っている大家は少なく、困

っていない大家に入居を勧めても聞いてくれないのが実情である。横浜支部の会員企業に理解を進めるための研修会等を開催しているが興味は薄い。管理会社の立場として、これまで高齢者や外国人など管理会社として断ってきた方の入居を勧めること自体が難しいという声もある。大家の理解を高めるよりも、理解くださる大家を新たに作るというスタンスの方が早いと思う。(志村氏)

○SN 住宅制度が進まない理由として、賃貸契約のスピードに SN 住宅の申請手続きがついていけないことがある。住宅に対する補助よりも、生活保護とは違うレベルで、人を対象に補助を設けないと、不動産事業者や大家はうまみやメリットを感じられないと思う。(志村氏)

○入居者の死亡に対しては、まず死後事務委任契約の対応が考えられる。また、家賃債務保証会社も充実しつつあり、極端な言い方をすれば、誰でも保証会社の審査にとおる状況になりつつあるので、問題の解決策はあると思う。(志村氏)

⇒「大家をつくる」という視点は非常に重要である。名古屋を拠点とする LivEquality(リブクオリティ)という会社がセーフティネットで頑張っており、賃貸アパートやマンションを1棟買い付け、ひとり親世帯をターゲットに市場家賃より安い家賃で賃貸している。全体として利回りがつくように対応しており、現在 200 件弱の賃貸住宅を運営している。最近、この活動にりそな銀行が出資を始めており、ファンドの運用によりインパクト投資への取組を始めている。東京都が始めたアフォードブル住宅を供給するファンドもこれに刺激されて始まった取組である。P38 に示された大家発掘のイメージは既存大家を説得するものだが、自ら大家となる取組もある。横浜市においても、相続税の問題等から売りに出る物件を買い付けるプレイヤーが出てきてほしいと思う。東京都のような予算規模でなくともよく、1棟規模でなく1戸単位でもトライするプレイヤーがいるなら、市として応援すればよいし、モデルプロジェクトから広げること考えられる。(大月部会長)

⇒例えば、有名な居住支援法人である北九州拠点の抱樸は、それまで借りていたアパートを1棟取って大家となり、その一部を障害者向けのグループホームとして開設している。そこに、刑務所から出所する方がいれば、そのサポート費用が補助されるので、経営を回すことが出来ているようだ。このような器を官民連携で一体的につくことも一つの手法と思う。今後の新築供給が停滞し、事業承継で困る既存アパートの大家もいるはずであり、このようなアプローチも検討の余地があると思う。(大月部会長)

⇒志村氏、大月部会長の意見や提案を伺うと、新たな大家を生み出すための仕掛けづくり、モデル事業などの展開はあり得ると思う。同様に死後事務委任契約の情報など、大家に最新の情報を速やかに伝えることも必要に感じる。(奥山副部会長)

⇒居住支援法人の運営費の負担について、サブリースが非常に有効だと思う。大月部会長が紹介した抱樸を含め、サブリースの差額で運営費を捻出しているケースが多いと思われる。この仕組みをまず市が理解すること、さらに大家が理解するには、資料や説明会の開催等が必要だろう。(又村氏)

⇒志村氏のご指摘について、福祉サイドとしても、家賃低廉化補助が住宅に紐づいていると動きが悪いので、人に付けることが望ましい。国土交通省に制度改善を提案すべきである。また、例えば40歳で民賃に住み始めて寿命が80歳の場合、民賃に40年住むことになる。障害者の場合、家賃負担が耐えられないとの理由から親元で同居するケースが圧倒的に多い。現行の制度では、家賃低廉化は最大が月8万円で20年間ではあるが、実際に足りないのは3~4万円程度と思う。したがって、補助総額を維持し、補助期間や時々の補助額を柔軟に取り扱うなど工夫することで、障害者の民賃利用が進んでいくと思う。(又村氏)

■民間事業者等に活躍してもらうために、どのような支援が必要か（論点2）

○居住サポーター制度は非常にユニークであり期待が持てると思う。現在登録されている7団体に対する依頼内容や補助額などの仕組みを教えてください。(大月部会長)

⇒P42に掲載しており、1回の対応に対して数千円程度の謝金の支払いとなっており、正直なところ交通費、通信費程度に留まっている。実態として、この謝金のみでは支援が成り立たない課題もあり、支払いの増額も含めて仕組み自体の整理が必要と考えている。(事務局)

○サポーターの7団体はどのような団体か。(大月部会長)

⇒ほとんど居住支援法人である。なお、居住支援法人ではなくても、居住支援の実績があれば、居住支援サポーターになることは可能である。(事務局)

○居住支援法人でなくとも、地域において多少の対価があれば喜んでお手伝いする親切な方を有償ボランティアとして、居住サポートを担ってもらう可能性があるように思う。(大月部会長)

⇒ご指摘のとおり、ボランティア的な市民にも登録いただきたいが、そのような市民と繋がる場が現在ない。モデル事業として取り組んでいる居住支援協議会のエリア部会などで、市として地域支援に取り組む市民と接触する機会を増やすなどで、サポーターを増やしていきたい。(事務局)

○今後の居住支援サポーターの運用に繋げることができるよう、居住支援協議会のエリア部会において、居住支援サポーターの活用の可能性をしっかりと検討できるとよい。(大月部会長)

○居住支援サポーターには、「受入系」と「支援系」の2種類があり、その

2 つを兼ねているサポーターもいる。支援系のサポーターは、住宅確保要配慮者の住まいの支援に限らず、生活、仕事、債務等の問題を整理し、市公社や不動産店に相談にいく役割を担っている。サポーターの立場として活動費は全く足りていない。要配慮者一人ひとりの対応は、1 つの窓口や相談先で収まるものでなく、駆けずり回っており時間がかかる。市として活動費を付けてもらってはいるが、その枠が広がらないことを課題に思っている。(斐氏)

○居住支援サポーターの役割は重要であり、福祉的と感じる。重層的相談支援体制に関わっている人が、居住支援サポーターの担う役割を聞いたら、自分がやっていることと間違いなく思うはずである。重層的相談支援と居住支援サポーターの活動費の違いなどを、バランスが悪いところを整理する必要がある。(又村氏)

○障害者について、その対象が全年齢のため、親と同居、一人暮らし、グループホームに入所など、住まい方が多様であり、政策対象に挙がりくいので、対象として高齢者とひとり親世帯を軸にしてもよいと思う。障害者に対しては、本市独自の取組として、自立生活アシスタントと貢献的支援があり、居住支援サポーターの役割と重なっている。各部局が、互いを知らない状況かと思われるため、重なり合いの整理が必要である。(又村氏)

■相談体制をより充実していくために市として何を行うべきか（論点3）

相談対応フローの詳細（居住支援サポーター）

○当法人では、住宅困窮者の支援を行っているのだが、実際に活動する中で困窮支援と居住支援の制度がマッチしていない、特に現場の区役所内での連携が取れていないと感じている。住宅困窮と居住に係る支援が一体的に動く制度の組み立てをしていただきたい。(斐氏)

○P24 に「よこはま住まいサポート相談窓口」の相談フローが示されている。住宅確保要配慮者の場合、経済・福祉支援がないと民間賃貸住宅を借りられないため、区役所や福祉機関に繋いでいる。しかしながら、住宅・福祉の連携不足から、これらの制度の狭間にあり支援が受けにくい方や、本人が支援を希望しないケースも存している。P28 の施策の方向性に示すように、このような課題を踏まえ、サポーターを増やすために必要なこととして、①他機関、特に住宅・福祉の各支援内容を理解し、既存の支援内容を活用すること。②各機関で相談者の状況を理解し、他機関につなげる仕組み。③居住支援協議会のエリア部会で顔を合わせる機会を設け、連絡の流れをつくること。が考えられる。したがって、モデル事業による住宅・福祉の横断的な取組、エリア部会の展開を進めていくことは非常によく、今後積極的に関わりたいと考えている。(窪田氏)

○居住サポーターによる支援事例について、P25 の事例①をみると緊急連

絡先の確保が重要に感じる。居住支援法人が緊急連絡先を引き受ける体制が整っているのか、または市の相談窓口が対応しているのかを教えてください。(奥山副部会長)

⇒緊急連絡先について、昨年までは個人のみだったが、今年度より団体も緊急連絡先になれるよう整備されている。(斐氏)

⇒緊急連絡先を団体が受託できるなら、引き受ける居住支援法人も増えると思う。この制度をもっとオープンにすることが重要と思う。(奥山副部会長)

○一方、P26 の事例②は、結局サポーターの支援を受けられなかった事例である。居住支援の対象にならない方なので支援できないとして終わるのではなく、生活自体の立て直しをサポートできる専門家に繋ぐような仕組みがなければ、本来目指す支援ができないように思う。(大月部会長)

⇒P26 の事例②は、住まいを借りるための初期費用がなく家賃支払いができないため民間の賃貸を借りられない相談事例で、区の生活困窮者自立支援や就労支援の窓口につなぎ直す対応を行っている。本人のみで窓口に行けない場合は伴走支援をするケースもある。(窪田氏)

⇒相談を受けた窓口から、適切なところに繋げる体制を目指すべきである。発達障害や知的障害などを抱えた相談者の方にも対応できるよう、例えば職員が講習会を受講するなど、備えることが必要になると思う。(大月部会長)

○生活困窮者自立支援制度の枠組みには、家計改善事業というものがある。また少々時間を要するが市営住宅への入居、一方で一時的な対応ならシェルターを利用するという方法もある。相談者とコミュニケーションを重ねることで、解決の糸口が見えてくることがあるため、居住と困窮を一緒に考えていけば解決できないことはないだろう。(斐氏)

○P24 に示された居住支援のフローについて、フローとして表現するならこのとおりと思われるが、実際には「入居」して終わりではなく多くの場合は入居後に地域になじみ、生活を立て直し、地域の一員として頑張っていたくところまでのサポートを誰がどうやるかということである。したがって「入居」後のサポートもなければ、包括的居住支援とは言えないため、その点を考慮し、このような資料を作成してほしい。(大月部会長)

自立相談支援事業による住まいの相談支援の強化

○居住支援協議会による「よこはま住まいサポート相談窓口」と市公社が委託を受ける「自立支援事業サポートの相談窓口」の2つの関係性を強化する必要がある。(奥山副部会長)

○相談窓口を利用したい人だけでなく、団体や大家向けに情報発信することが重要である。それによって、市が総合的に当事業を盛り上げている

ことを見せられるとよい。(奥山副部会長)

○住まいの相談支援の強化について、令和8年度現在、この2つの窓口の連携強化にモデル事業として取り組んでおり、3区を対象に居住支援協議会のエリア部会を開催されているが、来年度以降は、この取組を全市に展開するという理解でよいのか。(大月部会長)

⇒今年度は3区のエリア部会を開催中であり、今年度の進捗をみながら、来年度以降に、対象とするエリアを増やすことを検討していく。(事務局)

○エリア部会が出来ることは、とてもよいことである。住宅確保要配慮者のうち圧倒的に多いのは高齢者と低額所得者であり、現場でどのような困りごとが生じているのか、福祉部局を中心にエリア部会で掘り下げることで、今後のサポートのあり方が見えてくると思う。(志村氏)

○市内の地域性は相当に異なるので、エリア部会により、エリアごとの福祉や住宅の課題の擦り合わせが重要であり、地域性を発揮した取組を進めるようにできるとよい。(奥山副部会長)

○本日の議論をとおして、エリア部会への期待は非常に高い。エリア内で顔の見える関係性が構築されることで、制度や専門家の縦割りが解消されていくことへの期待が大きいと思う。(大月部会長)

○また、法改正に伴い創設された居住サポート住宅制度について、居住支援サポーター制度との連携による普及が考えられる。居住サポート住宅は、まだ横浜市に1件しかない。居住サポート住宅は基本的に大家が自ら登録する必要がある、大家がサポーターの存在に安心して登録してもらうためにも、エリアの顔の見える中でしか上手くいかないと思う。その点からもエリア部会の目標の一つに、サポーター制度の充実の延長として居住サポート住宅の登録件数の位置づけが考えられる。先進的な取組の展開は、エリア部会の意義にも繋がるので、具体的かつ行動目標を位置づけるとよい。(大月部会長)

○県としては、市町村に居住支援協議会の設立をお願いしている。横浜市では区単位になると思う。県の取組として、地域に分けて複数の市町村の住宅・福祉部局の職員、居住支援法人、社会福祉協議会、居住支援に関わる関係者を県主導で集め、顔の見える関係の構築や、それぞれが抱える課題の共有を行ってもらおうと考えている。(岬委員)

○低額所得者の中には、金銭の管理が難しい人がある場合がある。例えば、エリア部会に、マネーソーシャルワーカー、職能としてはファイナンシャルプランナーを派遣すると問題点など掘めると思う。(志村氏)

⇒エリア部会では、志村氏のご指摘のマネーソーシャルワーカーのような方をはじめ、多様な方との出会いの場となつてほしい。多様な大家や職能の方が出会うことで、解決策がインプットされる。皆が勉強できる場になるとよい。(大月部会長)

⇒関連して、業界団体との関係も重要になる。すまいサポートセンターで

	は、不動産業界団体との関係があり、団体を通じて知らないエリアの不動産店を紹介してもらい、そこから新しい関係構築につながっている。 (斐氏) <u>今後の進め方について</u> ○9月1日(火)第2回審議会を開催予定。引き続き委員・オブザーバーの協力を願う。(事務局)
特記事項	—