

令和7年度渋谷区居住支援協議会総会 議事要旨

【会議概要】

開催日時	令和7年7月11日(金) 午前10時 ～ 午前11時30分
開催場所	渋谷区立商工会館5階 第一会議室
出席者	委員（19名 敬称略） 【外部委員】 井上 由起子(会長)、露木 尚文、谷 雄介、齋藤 貴之、松本 朝子、相馬 宏昭、高月 義博、西澤 明裕、三浦 辰也 【区委員】 加藤 健三、中田 和宏、岡崎 正光、日置 哲紘、小林 由江、守 治美、山口 勝、工藤 和子 【欠席者】 吉澤 みどり、原 信吉 【事務局】 清水、大庭、前田
配布資料	総会次第 渋谷区居住支援協議会委員名簿 資料① 令和6年度事業報告 資料② 令和7年度事業計画 資料③ 改正住宅セーフティーネット法等に関する全国説明会 特定非営利活動法人インクルージョンセンター東京オレンヂ 法人案内
会議次第	1 自己紹介等 委員自己紹介 会長及び副会長の選任 2 議題 第1号 令和6年度事業報告について 第2号 令和7年度事業計画について 第3号 「改正住宅セーフティーネット法等に関する全国説明会」について 3 その他 特定非営利活動法人インクルージョンセンター東京オレンヂ 法人案内について

2 議題

第1号 令和6年度事業報告について

資料①について、事務局より説明を行った。

《意見交換》

- (三浦委員) 物件の一斉照会事業について質問。こちらを利用したいという場合は、住宅政策課の窓口へ行って住宅政策課の職員の方が相談を受け付けて、各協会へファックスやメール等で照会をしているのか。
- (事務局) 概ねおっしゃった通り。区役所12階の住宅政策課の窓口のほうに住宅を探しているという相談が来る。我々の部署は区営住宅の申し込みを行っている部署なので、多いのは区営住宅に入りたいという相談である。その中で、取り壊しなどにより住み替えをしたいという相談や、収入が減ってきたので家賃の安い住宅に住み替えたいという相談もある。基本的には区からは相談に乗ってくれる業者のリストを渡して対応している。ただし、ご自身で家探しをすることが難しい高齢者等については区の職員のほうでヒアリングシートを作成し、一斉に協力不動産店にファックスをしている状況である。
- (会長) ご協力いただいている第八ブロック長の谷委員からなにか意見はあるか。
- (谷委員) 補足をしたい。まず、一斉照会の現状については事務局の回答の通りである。ただ、成約件数が連携をとれていない。もっと件数があるところもあり、一箇所でも9件などといった報告もいただいている。成功事例を集めたいと思っているので、協力してくれている方には任意でファックスにて報告してもらっているのが現状。ただ、仕事が完結してそこで終わっている業者もいると思うので、実際にはもう少し成果が出ている。
- (三浦委員) 我々はもともと不動産会社を経営していて、板橋で最初に話をしていた。板橋では、契約をすると仲介手数料上乗せで区から1万円程度の給付があり、制度促進が図られていた。渋谷区でも活性化のためにそのような取り組みがあっても良いのではないかと思う。

2 議題

第2号 令和7年度事業計画について

資料②について、事務局より説明を行った。

中田委員より、資料②の5頁について、ネットワークの拡充の方策について皆様の知恵を借りながら議論していきたい旨を補足。

《意見交換》

- (会長) 補足いただいた部分について、皆様の意見を伺っていきたい。左のほうがオーナーに対する取り組み、物件を提供いただくためにどうしたらよいかということ。まずは専門の分野の方々にお聞きしたい。谷委員、齋藤委員、なにか意見はあるか。

- (谷 委 員) 個人的な意見だが、セーフティーネット住宅が0件だったことについて、オーナーからするとプラスにならないこと、オーナーも慈善事業ではないので、メリットが見えてこないことが課題であると思う。特に渋谷区だと空室リスクもそれほどないので、そこが難しい。我々に加え、大手の不動産も巻き込んで「渋谷区のために」と掲げてやっていければもう少し制度が広がるのではないかなと思う。
- (齋藤委員) 私がたまに顔を出している、渋谷ビルオーナーの会という組織がある。利益を求める方もいると思うが、中にはビル等をたくさん持っていて地域貢献をしたいと考えているオーナーもいると思うので、そういったところへ声をかけてみるのも良いのではないかな。
- (会 長) もう一点、家主さんをつながりたいというときに、多くは管理会社が家主とつながっており、直接オーナーとつながるというのは居住支援の協議会では難しいという印象がある。そのあたりはどうお考えか。
- (齋藤委員) 基本的に我々仲介業者もオーナーとつながるタイミングというのは、部屋の入替え、空室になったときであるが、その際に居住支援に絡めていくというのは空室がすぐに埋まる渋谷区では難しい。社会貢献的な意識を持っているオーナーを発掘することが大事なのではないかなと思う。大きな会社に話を持ち掛ける、豊島区のようにプラスアルファのインセンティブを出すなど、社会貢献意識が盛り上がるような取組み・プロジェクトがあるとよい。
- (会 長) 土地柄、ビジネスで押していくよりも大きな会社で社会貢献ということでやっていくのがよいということですね。
- (齋藤委員) 我々が協力しているのも、社会貢献の一環として、協会が集まってやっているもので、そういった意識のところを盛り上げていくような形がよいと思う。
- (会 長) ほかに意見のある方はいるか。
- (高月委員) 全日不動産や宅建協会などの管理会社が入る日本賃貸住宅管理協会という団体がある。その東京都支部が都から居住支援法人の指定を受けていて、近年、都と連携してセミナー等を開催している。東京都支部と連携したり、ヒアリングを行ったりするとよいのではないかな。
- (三浦委員) 今年の10月1日に住宅セーフティーネット法が改正され、住宅政策課か福祉事務所のどちらかがセーフティーネット住宅の認証作業をすることになると思うが、その情報が居住支援法人へ下りてきていない。情報が下りてこなければ、協力したいと考えている居住支援法人も動けない。現在、我々も情報がないので様子見というところ。セーフティーネット住宅もおそらく家賃補助があると思うが、区でも予算立てをしていなければ今年度できないのではないかな。向こう2、3年の予算についても今決まっていなければ意味がないのではないかな。そのあたり、渋谷区がどうなっているのかを教えてほしい。そもそも、渋谷区でセーフティーネット住宅を実現するのは難しいのではないかなと感じる。ただ、期待をしているのでぜひ取り組んでいただきたい。

（中田委員） 区の状況については、おっしゃる通り情報が下りてきていないので、新しい法改正後の取り組みについても具体化できていないのが現状。民間住宅を活用していきたいと考えているところであるが、少なからず現制度についてはまだ浸透していないという印象がある。まずは、すべてのオーナー様や管理会社の方々にこういった制度があるということをしるすも含めきちんと説明し、ご検討いただくことを始めるべきだと考えている。予算については、2件分は確保しているのでそこは柔軟に対応できる。ある程度浸透してきて目星がついてくれば、今後どう広げていくのかについても検討できるのではないと思う。現行制度の中でまずは浸透を図っていきたい。

（相馬委員） セーフティーネット住宅について、今年度0になったとお話があったが、2年間1部屋をあけて運営していたが問い合わせは0件だった。そもそも、住宅確保要配慮者の方へのアナウンスが区のホームページのほうで見づらい。どういう風に入っていきたいのかもわからない。また、生活困難者の方がネットで情報を探すということは難しいため、情報提供の方法を改めて考え直したほうがよいとこの2年間で感じた。このままだとセーフティーネット住宅住居の確保は難しいと思うので、空き家物件の活用なども考えていくとよいのではないと思う。

（中田委員） 貴重なご意見ありがとうございます。一点だけ、ご認識としてご承知おきいただきたいのが、実は渋谷区は空き家が少ないということ。法律上はまるまる空いているものを空き家と呼んでいるが、流動性が非常に高く、あっという間に売れてしまう。そのため、空き家の活用法を考えている間に埋まってしまうというのが実態である。空き家を活用すべきだという意見はいろいろなところから出てくるのだが、特に渋谷などの中心区では難しい部分もある。

（会長） 空き家については国が示しているデータとは全く状況が違い、実際は空き家がないというデータも出ている。そこについては渋谷区も、実際の空き家状況がどうなのかというデータは調べたほうがよい。使えないのであれば、空き家に対する幻想を抱かずに別の方法を考えていかなければいけないと思う。

では、次の話題、プレイヤー同士の連携づくりをどうしていけばよいかについてご意見をいただきたい。困窮や保護について担当されている区の福祉部局の方々を中心に伺いたい。

（山口委員） 生活支援課では、居住支援という点では生活困窮者の方々の窓口対応、主に路上生活者やホームレスの方に向けた居住支援事業を行っている。窓口対応をする中で、具体的に何に困っているのか聞き取れないことが多い。支援をしていくにあたり、住宅に関する情報について共有をいただけるとありがたい。

（松本委員） 地域包括で普段窓口業務をしているが、相談のほとんどが建て替え等を理由とする住み替えについてである。相談者の多くは住み慣れたところで暮らし続けたいと考えているが、区内で該当の物件があるのかと疑問に思うことが多い。家賃がわかるような

一覧があるとよいと思う。ただ、渋谷区の中で良い物件を探すには限界があり、そのようなかでオーナーの方々ばかりにボランティア精神を求めるのもどうなのかと感じる。

(谷 委 員) 実績としても相談のほとんどが高齢者の方々に、建て替え問題で相談に来ることが多い。我々も家賃の安い離れた物件を紹介するが、通いなれた病院があることや、近くに親戚がいるなどの理由から、どうしても今住んでいる地域から離れられないということがある。実績としては8割くらいの方が渋谷区内で住み替え先を見つけている。

(西澤委員) 協力してくれる団体の発掘という課題について。区の支援等に参画し、社会貢献しているという企業に攻めていくのが良いと思う。企業側としては、慈善事業をやったことに対して何か見えるメリット欲しいと考えるので、たとえば、区のホームページで居住支援に参画している企業の一覧などを掲載すると良いのではないかと。参画しているということが目に見えると、企業としてはありがたいと思う。

(露木委員) 豊島区では、居住支援に参画している団体が登録団体として、居住支援のガイドブックや区のサイトにも載っている。これは問い合わせ用に載せているものであるが、表示されていることに意味がある。一緒にやっていることが目に見えるのは良いと思う。

(守 委 員) 生活保護の方々の住み替え先を探す際、基準内の物件がどれだけ渋谷区にあるのか把握できていない。できる限り希望に沿った支援をしたいと思うものの、限界も感じている。地元で暮らしていきたいという高齢者の方が多いので、現状を把握していただくためにも、区内の住宅情報がまとまった資料があると助かる。

3 その他

特定非営利活動法人インクルージョンセンター東京オレンヂ法人案内について

三浦委員より法人説明を行った。

以上