

## 会 議 録

会議の名称	令和3年度 第2回西東京市居住支援協議会
開催日時	令和4年3月30日(水)午前10:30～正午
開催場所	田無庁舎3階 庁議室
出席者	<p>〈出席〉            (座長)山本委員、(副座長)坂本委員、            上田委員、及川委員、古園委員、種田委員(高月委員の代理出席)、関根委員、            福所委員、橘委員、岡田委員、堀委員</p> <p>〈欠席〉            本橋委員、伊田委員、飯島委員、八矢委員、白井委員</p> <p>〈事務局〉住宅課住宅係:坂本係長、山本主査、山田主事、樹神主事</p>
議 題	(1) 第1回(書面開催)協議会回答のまとめについて (2) 今年度の実績と課題
会議資料の名称	西東京市居住支援協議会 委員名簿 別紙1 第1回協議会回答まとめ 別紙2 令和3年度の実績と課題
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
会 議 内 容	
<p>(配布資料の確認)</p> <p>(事務局)            今回の協議会は、オンラインと参集型を組み合わせたハイブリット型により初めて開催するため、不慣れであるが協力をお願いする。</p> <p>(座長)            出席委員数が定足数を満たしていることを報告する。西東京市市民参加条例の定めにより、会議の傍聴及び会議録は、原則公開とする。会議録は、発言者の発言内容ごとの要点記録とし、一般に公開とすることよろしいか。</p> <p>～各委員 異議なし～</p> <p>(座長)            本日の傍聴希望者は現在のところ0名である。</p> <p>議題(1)第1回協議会(書面開催)回答まとめについて            (座長)            事務局からの説明を求める。</p>	

(事務局)

第1回の書面開催で各委員からいただいたご意見を載せてあるため、協議会としての意見の集約をお願いしたい。特に専用住宅に登録された住宅に対する「家賃低廉化補助制度」、「住宅改修費補助制度」については、事務局としては、令和5年度以降の補助制度導入に向けて具体的な庁内調整に入りたいと考えている。

(座長)

多岐にわたる内容となっている。第1回書面開催時の皆さんからの意見が資料とされているが、まず精神障害者・LGBTへの支援について意見をお願いします。

(古園委員)

精神障害者には、以前から関わりのある方が同行・同席してもらうだけで、本人は安心でき、気持ちの上で違う。

(座長)

関りのある方とは行政職員か。

(古園委員)

行政や福祉事業所ケースワーカーなどである。

(座長)

ささえる手のような居住支援法人が入ることが良いと思っていたが、普段から支援する人が一緒の方が良いのか。

(古園委員)

そのとおり。精神障害のある方は、それだけで安心する。自分たちが一緒にいることも重要だが関係性が大事だと感じる。

(座長)

不動産契約申込時に障害があることを伝えるべきか。  
伝えずに入居した際はどのようなことが想定されるか、またLGBTの方の通称名の使用について意見をお願いします。

(及川委員)

面接時に通称名を使うことは構わないが、契約時は戸籍上の正式な名前が必要である。電話のやりとりなどは通称名の使用は可能だと思う。

(上田委員)

確認時には正式な名前が必要だが、それ以外は通称名の使用は可能だと思う。

(座長)

それほど大きな課題はなさそうだ。次に精神障害者（LGBT含む）に対して、事務局が担当ケースワーカーや支援者に同行をお願いすることについて、意見はあるか。

(関根委員)

生活保護受給者で日常生活が自立している方の住宅探しは多いと思うが、ケースワーカーなど普段から近くにいる人が同行するだけで安心できる。生活保護の部署には精神障害者の支援員がいるので、本人が信頼できると思う人が同行できると良い。

(座長)

次に家賃低廉化補助制度について、質問が出ているため事務局に伺う。  
住宅支援貸付制度や住居確保給付金との併用は可能か。

(事務局)

住居確保給付金については、現在居住している住宅の家賃に対する制度であり、元々は離職者のための制度だが、現在は新型コロナウイルス感染症の影響により収入が下がった人も対象にしていると認識している。この制度を使い終わった後に、住宅探しに繋がってくることになるため、併用はできない。

また、貸付制度については、市の制度ではなく、社会福祉協議会で行っているものと思われるが、引越費用等に対するものと認識しているため、併用は可能である。

(座長)

住宅支援貸付制度は、社会福祉協議会の制度か。

(関根委員)

社会福祉協議会では、生活福祉資金貸付制度という名称である。

(事務局)

今は、質問者が確認できないため、どの貸付制度のことか分からないが、住宅課に相談にいらっしゃる方で、貸付制度をご案内できるのは、社会福祉協議会の貸付制度か、年金担保貸付制度しかない。

(座長)

行政では住宅に関する貸付制度はないということか。

(事務局)

そのとおりである。

(関根委員)

使える制度の整理が必要と考える。

(座長)

様々な制度があるので、すみ分けが必要である。

(事務局)

ここで、傍聴希望者が1名いらっしゃったため、入室をお許しいただきたい。

(座長)

入室をお願いします。

(座長)

質問に移る。

生活保護受給者で家賃低廉化補助を受けると、家賃が53,700円の場合、国から20,000円と市から20,000円の補助があり、住宅扶助費は残りの13,700円ということか。

(事務局)

国の家賃低廉化補助制度では、生活保護の住宅扶助と住居確保給付金利用者は対象外となっている。

(座長)

生活保護受給者は対象外ということか。他自治体や都営住宅等はどうのように整理するか。

(事務局)

生活保護受給者は対象外である。都営住宅は所得が低く、応募して抽選等に当たった人だけが入れる。家賃低廉化補助制度の対象は、民間賃貸住宅に限って考えて良いと思う。

(座長)

西東京市に都営住宅は沢山あるのか。

(事務局)

家族向けは多くあるが、単身者向けは少ないと認識している。住宅課への相談者の中には、都営住宅に申し込みながら、入居できないことを考えて、低家賃の民間賃貸住宅と一緒に探して欲しいという方は多い。

(座長)

低家賃とは、具体的にいくら位のことをいうのか。

(事務局)

家賃低廉化補助制度の対象物件は、近傍同種家賃を上回らないことになっているので、その地域の一般的な家賃を上回ってはいけないことになる。

(座長)

何万円ということではなく、その地域における一般的な家賃以下ということである。他に意見はあるか。

(種田代理委員)

情報提供となるが、他自治体では、練馬区、豊島区、八王子市などが家賃低廉化補助制度を導入しており、なかなか実績に繋がってこないという実態がある。理由としては、予算のことを知られていない、また専用住宅の登録が少ないということである。西東京市は現在、専用住宅が0件で、仮に予算が確保できたとしても使えないことになる。この予算を糸口にして、いかに専用住宅へ登録していただく方を増やすか、このルートを開拓していかないと予算を計上しただけで終わってしまう可能性がある。

(座長)

貴重な意見である。専用住宅に登録していただく方をいかに増やすか。事務局はいかがか。

(事務局)

確かに専用住宅の登録件数は0件だが、家賃低廉化補助制度を作り、周知していくことで登録者が増えるのではないかという期待がある。属性については、西東京市では子育て世帯からの相談は少なく、高齢者世帯からの相談が多い実態がある。

(種田代理委員)

子育て世帯のリスクは、収入が安定しないので家賃滞納だと思う。家賃滞納がなければ貸しても良いというのが、オーナーのスタンス、子育て世帯以外を家賃低廉化補助で救えるかという、高齢者は家賃以外に孤独死のリスクが残る。家賃低廉化補助だけでは受け入れにならないのではないか。高齢者を対象にするのであれば、家賃低廉化補助と孤独死に対する支援策をオーナーに対して展開していく必要がある。

(座長)

ご指摘の通りだと思います。

(及川委員)

補助期間が10年間ということだが、子育て世帯は出口が見えている。ただ、高齢者世帯も違う意味で出口が見えている。亡くなれば次の人が入る。孤独死で亡くなってから発見されるまで長期ということは今の時代では少なくなった。西東京市は、見守りの支援があるし、心理的瑕疵なのか、人間は皆死ぬものであって、自然死は心理的瑕疵には当たらないのではないか、高齢者も出口は見えているので、それをどうやってオーナー達に普及させていくかだと思います。

(岡田委員)

子育て世帯にニーズがあるのか調査していないので分からないが、ひとり親への支援は必要である。

(橋委員)

高齢者への見守りは努力しているところである。自宅で亡くなりたいたいという人は増えている。高齢者が住宅を借りる場合に保証人がいないということもある。

(座長)

保証人に関してどのようにしていけば良いか。

(上田委員)

保証会社としては、年齢で区別をしない保証会社もある。そういったところを使うことで契約できる場合がある。

(座長)

保証会社を利用するのに、高齢者で身寄りがない方はハードルが高いのではないか。

(上田委員)

ケースバイケースである。

(関根委員)

都営住宅では高齢者の家賃減免制度があるが、入れるかという抽選等で難しいため、家賃低廉化補助制度は良いと思うが、いろいろな策を練って貸主のケアがないと貸していただけないと思うため、支援の体制を整えた上で高齢者も対象にする。子育て世帯はいろいろな制度がないため、補助期間が10年間ということを伝えた上で対象に含めたら良いと思う。

(座長)

この制度を始めるとして、専用住宅を登録していただくルートを開拓する必要があることに対して意見はあるか。

(坂本委員)

事務局の立場として、まず家賃低廉化補助等の検討のスタート地点に立てたということ、先行自治体等の事例等を研究しながら進めていきたいと考えている。その中で対象世帯をどうするのか等意見をいただきながら制度の構築をしていきたい。

(座長)

本日決定する訳ではなく、他自治体の上手くいっている所や公営住宅とのすみ分けをどうしていくのか等の課題の整理が必要である。世帯を絞るのであれば、どのように絞っていくのか、ニーズのある高齢者には支援をセットに考えていくなど複合して考える必要があると思うが、事務局はいかがか。

(事務局)

その通りであると考えます。

(座長)

次の住宅改修費補助制度について、専用住宅として登録された空き家等の改修費補助制度を令和5年度以降に導入を検討していることについて、意見が沢山出ている。まず、立ち上がり時に国の直接補助があると聞いたが今も変わらないか。

(事務局)

令和4年度は5月頃に開始することを確認している。

(座長)

入居後の手すり設置なども対象になるのか。補助対象の場合、限度額を超えたらその時点で終了か。

(事務局)

専用住宅になるので、例えば高齢者専用住宅であれば、手すりの設置やバリアフリー工事は対象になる。限度額を超えた場合については、現状では確認していない。

(座長)

住宅確保要配慮者の入居が困難な状況にあるのは賃貸側に問題があり、この課題解決を図るため住宅改修費の補助制度を創設するということだが、この制度が課題解決のカギとなるのか。

(事務局)

カギになるかどうかは分からないが、戸建ての空き家も増えてきている中で、住宅改修費補助制度を使い、空き家・空き室を無くしていくことが課題解決の一つになると考える。

(種田代理委員)

専用住宅の登録については、「古さ」、「狭さ」が登録の進まない理由であり、古くても「18㎡以上は必要」となった時に、高齢者に貸しても良いが、18㎡未満の物件であれば、登録できないものも多い。例えば古い2部屋の間仕切りを取り除き、1部屋にして家賃を上げる。すると家賃が高くなり入居できなくなるから、家賃低廉化補助と合わせればマッチするかもしれない。また、昭和56年以前の物件だったら貸しても良いというオーナーはいるが、耐震改修工事をした場合、国と市を合わせても2/3までしか補助は出ない。残り1/3と150万円を超えた部分はオーナー負担になる。自腹ありきの改修になるので、その辺りをペイできるものがあるのかがポイントとなる。でも検討していたオーナーにとっては後押し材料になるのではないかと思う。

(及川委員)

現状でこの制度を入れても利用する人は少ないかもしれない。車いすが入るためのスロープを付けるというようなスペースを作る等、そもそもスペースがないのではと考えると進まない。

(座長)

この制度はやっても良いが、基準を満たす物件がないのではないかという意見が多い。

(坂本委員)

市では、これから空き家対策の一環で、令和4年度に空き家バンクの制度を作って、空き家の利活用を進めようとしている。これと住宅セーフティネットを組み合わせ、より良い制度設計が出来るように考えていきたい。

(種田代理委員)

要介護になれば介護保険を使った住宅改修ができる。例えば和式のトイレを洋式に変更して、安く改修ができてオーナーは助かる。

(古園委員)

自分が担当した中では、介護保険を使った改修は今のところない。

(福所委員)

生活保護受給者でも介護保険を利用している人は多い。要介護であれば対象になってくるが、介護認定がされず、でも身体が不自由になってくる狭間の人達が利用できれば良いと思う。

(橋委員)

住宅改修の手すりなどは、介護保険とは関係なく、高齢者でなくても必要な方が利用できるような制度があったら良いと思う。

(関根委員)

やはり介護保険を利用する前の人にとっては、手すりなどがあると安心だと思う。専用住宅に登録しないと使えない物があると思うので、条件整備の必要がある。

(座長)

介護保険制度や車いすのためのスペースの問題等いろいろな意見をいただいた。事務局は本日の意見を元に検討を進めて欲しい。堀委員に1点確認したい。住宅確保要配慮者に同行支援をする際に、文化振興課では外国人への支援を委託しているため、職員が同行することは困難であると意見が出されているが、先ほど本人と信頼関係にある人が同行するのが良いという意見が多く出された。外国人の場合、全く無理なのか等を伺いたい。

(堀委員)

委託の仕様書の中で、想定していなかったため記述がない。場合によっては、それが叶うこともあるかもしれないが、現状は委託内容に含まれていない。

(座長)

外国人の場合、言葉の問題があると思うがどうか。

(堀委員)

言葉の問題に関しては、16言語に対応している通訳のタブレットを活用して体制は整えている。タブレットのため持出しが可能である。

(座長)

これまでに問題は挙がっていないか。

(堀委員)

委託しているNPO法人からの報告にはない。

## 議題(2) 令和3年度実績と課題について

(座長)

事務局から説明をお願いします。

(事務局)

別紙2をご覧いただきたい。今年度の住宅探しの申請件数は100件となっている。半数以上が高齢者世帯で、生活保護受給世帯は43件となっている。これまでに比べて、契約成立割合が少なく、キャンセル件数が増加しているが、市内の不動産店の受入れ件数が増えているのではないかと考えている。

また、キャンセルの主な理由の「自分で探した」は自ら不動産店へ出向き契約できたものとなっている。「世帯別の現状と課題」では、精神障害者手帳2級をお持ちの住宅確保要配慮者には、対応に苦労しているところである。トラブルを起こすと思われる高齢者や障害者は、一般社団法人ささえる手の見守りを週1回行うことで落ち着いた生活が送れている。

なお、「申請には至らなかった相談」には、市内で火災により焼け出されたが、行く当てがなく市民集会所で暫く生活された世帯について記載したが、庁内連携がなかなか上手く取れず、一部混乱した対応となった。庁内の体制が整っていないことを課題と考え、ご意見をいただきたい。

(座長)

各委員からご意見をお願いしたい。

(及川委員)

この数字を見ると、まだ不動産店が提供している部屋数が少ないと思う。全日本不動産協会の会員に向けた普及啓発を続ける。

(種田代理委員)

他の協議会のデータを拝見することもあるが、契約成立割合は悪くない。3割決まっているのは良いと思う。推測だが、キャンセルの中で、先に不動産店に行き断られそうだから市役所にも行っておこうと思う人がいて、先に行った不動産店で決まったから、市役所はキャンセルするという人が増えているのではないかなと思う。自分たちが相談を受けていても、普通に不動産店で契約できそうな人もいる。また、年配の女性の方は契約事が怖い、1人で行くのが怖いというような人が、市役所に行っているのではないかな。こういった方が不動産店へ行き易くなれば良いと思う。

(座長)

古園委員に伺うが、週1回の見守りについて、どんな感じの見守りか。

(古園委員)

ご本人と連絡を取り、自分が訪問する。通院できているか、共用部の使い方は大丈夫か、家賃の支払い時期のアナウンスなど、チェックポイントは結構ある。本人の為でもあるが、折角貸してくれたオーナーに対して面倒をかけたくないという思いが強い。



(座長)

ささえる手が直接不動産店に話すこともあるのか。

(古園委員)

住宅確保要配慮者は、自分で管理会社に連絡できない人もいる。設備の不具合等の連絡を入れること等の対応をしている。転居した後も管理会社とは連絡を取っている。

(座長)

そういう積み重ねが居住の安定に繋がっていくと思う。

(関根委員)

申請に至らなかった相談が気になる。住宅のことだけではなく、その方の生活そのものだったり、もう少し寄り添っていかなければいけないのかと思う。社会福祉協議会でももっと連携を深めなければいけないと思った。

(座長)

居住支援というのは、住まいの提供といかに支援をしていくのか、寄り添いながら支援をしていくことであり、その仕組みを作るのが、この協議会の役割である。

(福所委員)

生活保護世帯では、代理納付により、直接オーナーに家賃を支払うことができるので、比較的契約がし易いのかと思う。一方で、代理納付できない方がいる。年金を受給していて、住宅扶助が満額出ない方は代理納付ができず、契約できないことがある。それと、保証会社の中には、緊急連絡先は親族でないと認めないというところがある。他に住民票がない方、携帯電話が契約できない方など、契約前のプロセスが難しい方がいる。また、不動産店の中には、生活保護ありきの所があり、生活保護受給中であれば良いが、自立して生活保護が終了した途端に退去させられてしまう所もある。課題はいろいろあるが、この居住支援協議会の中で情報共有していければ良いと思う。

(座長)

貴重な情報だ。折角自立しても家を無くしてしまうのでは困る。そこは居住支援の役割になってくる。

(橋委員)

様々な問題がある。申請に至らなかった中にも、高齢者世帯の問題があり、ケースバイケースの対応をその都度考えながら情報共有していく。

(岡田委員)

子育て世帯を見ると、6件のキャンセルの中に「家を購入した」世帯もあり、それだけの力がある世帯がこの申請をしたこと、また自力で探せた世帯もあり、もう少し具体的に聞いてみたいと思う。

(座長)

事務局はいかがか。

(事務局)

子育て世帯は、若いこともあり、自分で不動産店へ行ければ多くの方は契約できるのではないかと思う。相談者のほとんどがひとり親世帯、もしくは今後ひとり親世帯になるかもしれないという方だった。家を購入された世帯は、相談・情報提供する中で、こんなに家賃が

高いのであれば購入するという報告をいただいた。相談者の中には、家賃滞納・更新料滞納等で退去命令が出るまで放っておいたという方がいた。その世帯は受験生がいるので早急に決めたいとのことで、すぐに入居できる公社住宅に入居できることになった。現在は、ひとり親で、実母の所に身を寄せているが実母が再婚し、再婚相手との折合いが悪いため出ていきたいという相談を受けたりもしている。

(座長)

自分で解決できた方もいたということか。

(事務局)

自力で契約できた方は親族の支援が受けられたこともある。家族の協力が得られるところは大きいと思う。

(堀委員)

文化振興課に関わる方はいなかったが、キャンセルがこんなに多いことに驚いた。

(坂本委員)

相談件数が増えてきたことは市民周知が広まってきたのだと思う。今年度、普及啓発動画を制作したため、これを活用して、今後、市民・家主の方等に更なる周知と普及啓発を図っていきたい。

(座長)

まだまだ課題はあるが、西東京市居住支援協議会の役割が見えてきたように思うので、引き続き皆さまのご協力をお願いしたい。

他に意見はあるか。

(及川委員)

相談件数と紹介した件数の割合が、民間でも契約できる割合は3割程度であるため、市は胸を張って良いと思う。

(座長)

西東京市はしっかりやっていると評価をいただいた。

(坂本委員)

先ほど、事務局から庁内体制に一部課題があったとお話したが、危機管理課を協議会に入れた方が良いとの意見もあったことから、今後検討していきたい。

(座長)

今後の検討でよいか。西東京市は震災・水害の可能性はどうか。

(事務局)

事務局としては、石神井川沿いに一部危険区域はあると認識している。今回の災害は火災で、住宅火災とマンション火災が立て続けにあったこともある。

(座長)

それでは、次回の検討課題とする。

次の報告・確認事項に移る。

(事務局)

今年度制作した普及啓発動画が出来上がったので、今後、市のホームページ上のYouTube等で公開していく。委員の皆様には後日DVDを届ける。市内不動産店へも個別訪問し、配布する予定である。

次に、来年度、全日本不動産協会・宅地建物取引業協会の研修会等に市も参加を希望するため、ご検討いただきたい。

最後に、本協議会の任期が、令和4年7月9日までとなっていることから、次回の協議会は7月上旬に開催したいと考えている。詳細は追って連絡する。

(座長)

令和3年度第2回西東京市居住支援協議会を終了する。