

【議題】 第1回協議会回答まとめについて

令和3年度第1回会議（書面開催）では、下記のとおり委員の皆様から様々なご意見をいただきました。

事務局としては、今年度苦勞したケースについてご意見をいただき、今後に繋げていきたいと考えていますが、協議会としての意見をまとめてください。

(1) 住宅確保要配慮者（精神障害者・LGBT）への支援について

ア 精神障害者の場合、物件探しの相談で、即座に断るのではなく面談等を実施していただくことはできないでしょうか。

- ・以前より相談者が精神障害者やLGBTであることを理由に相談をお断りすることはございません。
- ・会員事業者個々のやり方があるので返答はできません。
啓発活動で不動産事業者の理解を広げるしかないと思います。
- ・精神障害者の方のご入居相談に関しましては、事例によりお断りをさせていただいている状況です。
- ・市（福祉課など関係機関も含めて）および居住支援協議会などが、当事者が入居された後で支援をしてくれるといったことが確約され、信頼関係が構築されている場合には、面談等も可能となると思われる。
- ・コミュニケーションの過程で、事業者が説明したことを、本来の趣旨と違う解釈をする場合も想定されるため、面談に際しては、第三者が同席する必要があるのではないか。
- ・賛成です。

イ 不動産申込時に精神障害者であることをお伝えしなければならないか、伝えずに入居した場合、どんなことが想定されるでしょうか。

- ・もし何らかのトラブルがあった場合に、信頼関係が崩れる可能性がある。支援団体と一緒に大家さんや不動産会社を訪問して、当事者の方のひとりとなりを認識していただくことが重要である。
- ・不動産管理会社・賃貸人（大家）・集合住宅の入居者から管理会社に苦情が入ると思います。
集合住宅入居者が退去するケースが過去にあります。
- ・ご入居後に精神障害になられた方の実際の事例となりますが、深夜に幻覚・幻聴等により上下隣接の入居者の住戸に訪問し苦情を言う、又は奇声を上げる等当該賃貸住宅全戸に対し通常の生活を妨げる行為が近年多く見受けられます。また、高齢者の方では事実とは異なる上下隣接入居による盗難や嫌がらせの被害を受けて、室内に小人がいる等との申し出が複数の管理物件であります。いずれの事例につきましても現在対応中です。
- ・精神障害を持っているか聞かれた際に障害は持っていないと回答した場合は、虚偽の申告にあたり契約解除が想定される。

ウ LGBTの方で正式な書類等は別として、電話等のやりとりの場合など、通称名を使うことについてご意見をお願いします。

- ・不可
- ・ご要望があれば通称名で対応いたします。
- ・通称名でやりとりすることは問題ないのではないかとと思われる。大学でも、通称名（多くは、女性の教員が旧姓を名乗っている）でものごとを進めている。しかし、この点は、貸す側の方々に聞いてみるしかないかもしれない。
- ・通称名を電話等のやりとりの際に使用することは問題ないと考えます。しかし、正式文書の使用は戸籍上の名前の本人の理解や実際やりとりする不動産業者に理解をしてもらえらる働きかけをこの居住支援協議会等でできればよいと思います。
- ・本人確認時には本名をお伺いする必要がありますが、それ以外のやり取りについては極力通称名で対応することは可能です。
- ・LGBTで通すしかないと思います。

（次ページに続く）

- ・賃貸契約については法的な契約行為に当たりますので、保証会社の申し込み含めて住民票上の氏名性別で行いますが、契約行為以外のご相談等に関しましては通称名での対応は十分可能であると考えます。
- ・個人が通称名を使う理由は様々であり、一定の配慮は必要と考えます。ただし、通称名を使える場合と使えない場合があり、課題があると思います。説明文中の「予め事務局で対象者に説明」について、これが出来ればよいですが、通称名であることを伏せて相談に来れば、説明もできないと思います。
- ・あらかじめ、正式と通称名の使い分けを確認したうえで、実際に、通称名での対応は可能としています。
- ・多様性の時代であり、正式な書類に通称名も記載していただければ、その後のやり取りは通称名でも可能と考える。
- ・LGBTに限らずですが、手帳等は別として、ご本人が希望するお名前で行っているケースはあります。また、ご本人が障害者であるならば、こうしたちょっとした配慮は障害者差別解消法でいうところの「合理的配慮」に含まれると考えます。
- ・生活保護受給者の中でもDV対応が必要な方は通称名を使用しており、日常はその通称名で呼称しているが、賃貸借契約や各種保険契約などは住民票上（戸籍上）の氏名を使用している。
- ・個人が特定できるのであれば、通称名使用は問題ないのではないかと考えます。

エ 生活保護受給中の精神障害者（LGBT含む）等対応に配慮が必要な方の同行支援の際に担当ケースワーカー等支援者の同行をお願いしたいと考えていることについてご意見をお願いします。

- ・文化振興課が関係する可能性があるケースとして、外国人が当事者の場合が想定されるが、外国人相談窓口の運営は市がNPO法人に委託しており、現在の委託の仕様書では庁舎外への同行支援等は想定していないため、同行は困難との認識です。
- ・担当CWや支援員（精神保健福祉士など）が同行することは可能である。移管（市外に引っ越し生保の実施機関を移すこと）の場合、事前に自治体間で情報共有することは必須であり、状況確認のためにも積極的に同行させていただきたい。
- ・様々な場面で、生活福祉課のケースワーカーの担当者と、障害福祉課の基幹相談支援センター担当職員と一緒に同行支援等で対応しています。また、障害福祉サービスの中に「地域移行支援」（住居の確保や新生活の準備等について支援が必要）・「地域定着支援」（夜間等も含む緊急時における連絡、相談等のサポート体制が必要）が創設され、障害者支援施設やグループホーム、精神科病院から地域での一人暮らしに移行した障害者等を支援する自立生活援助の整備が進んでいます。引き続き、その方に必要な支援を庁内の関係部署が協力し進めていければと思います。
- ・LGBTの方は、同行を好まれないと思います。
- ・これまでも、ケースワーカーの方の同行ありです。逆の場合は、こちらから職員が同行します。
- ・市の職員が、物件探しに特に配慮が必要な方に同行することは、必要な場合があると思います。ただし、民民の契約に市が介入することはできないため、居住支援協議会において、一定の理解のある業者さんとのやり取りと、市外におけるそれとは違うのではないかと考えます。

(2) 家賃低廉化補助制度の導入検討について

令和5年度から家賃低廉化補助制度の導入を検討しています。（セーフティネット住宅（専用住宅）への登録が前提です。）

このことについてご意見ををお願いします。

- ・地域共生課では、生活困窮者私立支援法に基づく住居確保給付金事業を実施していますが、一定の要件の下で定められた期間、家賃支援をしています。世帯人員に応じた家賃上限があることから、家賃の全てをカバーできない世帯もあります。他制度における新たな支援は支援者側にとって良い取り組みになると思います。
- ・住宅支援資金貸付制度や、住居確保給付金等、他の制度と併用は可能でしょうか。
- ・国は2025年に地域包括ケアシステムの構築を着実に進めつつ、多様なニーズを掘り取る「全世代・全対象型地域包括支援体制」の構築を目指すとしています。また、精神障害者の方の地域生活への移行支援に関する取組も進めています。住宅確保要配慮者の入居を拒まないための制度が必要な状況は寂しい気もしますが、そのことで必要な方が必要な支援を受けられるのであれば、財源なども含め検討は必要なものかと思えます。
- ・質問：「住宅扶助を受給する場合、最長6カ月まで併用が可能」とあるが、例えば53,700円の物件の場合、国：2万円・市：2万円の補助を受けると住宅扶助としては差し引いた額：13,700円を住宅扶助として認定するという解釈で良いか？ また、6カ月を超えた場合には家賃全額（53,700円）を住宅扶助として支給するのか？
- ・他自治体の導入の状況やそこでの課題等、都住等とのすみわけ（役割の違い）などはどのように整理されているでしょうか？
- ・「低価格で貸付けた場合」とは具体的にどのような価格を指すのでしょうか？
- ・準公営住宅の位置づけで対象物件が増えることはいいと思いますが、補助期間10年を超えた場合の対応をどうするかが課題と考えます。
- ・専用住宅の登録を増やすことが重要である。しかし、現実的には専用住宅となることのメリットが薄いことが問題となっている。そこをどうクリアするかが課題。
- ・とても良い制度だと思います。これを円滑に活用できるように、専用住宅に登録をしてもらう時に一連の流れ（公募のしくみ、入居者の決定等）を想定していく必要があると思います。また、補助の期間が10年という点も延長できるか都に働きかけていく必要があると思います。
- ・導入に賛同致します。
- ・事業主体が個人の場合、補助があってもセーフティネット住宅に対応させる改修工事費とのバランスに収支が見合うかがポイントとなると思います。市内にて入居率の上がない建蔽・容積率をオーバーしている既存不適格住宅や耐震工事を行わなくても旧耐震住宅も対応できるような仕組みが必要であると考えます。

(3) 専用住宅の改修費補助制度について

空き家所有者等の同意の下、空き家等を専用住宅に登録した場合の改修費補助制度を令和5年度からの導入を検討しています。このことに対してのご意見をお願いします。

- ・空室が多い物件オーナーには有効な支援策だと思いますが、10年間専用住宅登録を継続する必要がある点は利用に際してのハードルになると思います。
- ・空き家を住宅確保要配慮者のための住宅とすることはなかなか進んでいない。こうした現実を変えていくためにも、改修費補助制度を導入し、インセンティブをあげていくことは重要な施策である。ただ、先述したように、改修費補助だけで専用住宅として登録することに、どれほどのメリットがあるかは少し懸念される。
- ・専用住宅に対しての改修費補助制度はとてもありがたい制度だと思います。このような補助があることで、空き家の利活用が進むとよいと思います。
- ・導入に賛同致します。
- ・賃貸人。不動産管理会社への周知次第と思います。
- ・空き家住戸のストックの拡大に関しては大いに賛成いたします。市内空き家は相続しても売却できない住戸(私道持分・再建築不可・既存不適格等)が多く存在しますのでそのような住宅に対して、改修費補助に加え固定資産税の減免等や行政でのサブリースも含めた独自のパッケージを期待いたします。
- ・空き家を利活用したくても、啓脾湯の関係から動けない場合など、この補助制度がカバーできるのであれば利活用は進むと思います。
- ・良いと思います。これまでも、あると良いと思っていました。
- ・改修費補助制度については、立上り期に国の直接補助があると伺っていますが、今も変わらないでしょうか。財源なども含め検討は必要なものかと思います。
- ・質問：入居後に発生した住宅改修費（手すりの設置など）も補助対象か？ 補助対象の場合、限度額を超えた時点で補助は終了するのか？
- ・賃貸人への補助制度ですが、これが課題解決の鍵になるとの理解でよいのでしょうか？（住宅確保要配慮者の入居が困難であることの原因は賃貸人の側にあるため、その課題解決を図るために助成制度を創設するということ）

【確認・報告事項について】

- (1) 西東京市居住支援協議会委員の変更について
修正等ございましたら記入をお願いします。

・市内で、火災等により、住居を投げ出されてしまった市民への対応が散見されますが、協議会委員に危機管理課の職員の参加は必要ではないかと考えます。

- (2) 居住支援普及啓発について

・幅広い認知を期待いたします。
・賃貸人・不動産会社の理解は難しいでしょうが、地道に行う事しかないと思います。この先賃貸人は空き家が増えてきますので居住支援者の入居に頼る時期が必ず来るのではと思います。協会では会員に啓発活動(同報FAX等で)行います。
・啓発動画を拜聴後、必要に応じて情報を機構の会員企業に発信させていただきます。
・一般市民や不動産会社への啓発のための動画作成など、西東京市は先駆的な施策を行っていると思う。今後は、福祉課やその他の関連部署・団体といかに連携・協働がはかっているかが鍵となる。
・協力可能
・生活保護における住宅扶助は代理納付(行政から直接、家賃を家主に振り込む)が可能のため、積極的に活用していただきたい。(共益費については生活扶助から代理納付が可能)

- (3) 住宅探し等の実績について、ご意見ををお願いします。

・外国人が住宅探しをする場合、日常会話は問題がなくても、込み入った話になったり、専門用語が出てくるとコミュニケーションが困難になることがあります。文化振興課で導入している通訳タブレットを、窓口での対応も含め、積極的にご活用いただければと思います。
・現状では過去の様々なトラブルから「生保受給者お断り」の不動産店も多く存在する。また、住民票がなく(職権削除など)携帯電話の契約などもできない受給者もあり、賃貸借契約そのものが困難なケースも存在する。一方、生保受給者などに特化した事業者もあるため、活用しているところだが、いわゆる貧困ビジネスと思われる事業者もあるため、利用に当たっては過去の実績など慎重に検討しているところである。
・今後、高齢者の人口が増えることや家族の多様化が進む中、ますます住宅探しや、空き家の問題が発生すると予想されます。重層的に支援することが必要と考えます。
・都営住宅については、年4回の案内を、対象となる方には案内し、申し込みの支援を要する方には、ポストに投函するまで支援をしています。(ひとり親家庭就業支援専門員)
・住宅探しのサポートをする際の参考に致します。
携帯電話を持つことが難しい方もいらっしゃるのとこと、コロナ禍において、対面での接触を避けることが多い社会状況を考えると、電話連絡が出来る方に比べ支援の難易度が格段に上がると感じました。
・居住支援に理解がある賃貸人(大家さん)・不動産会社を開拓し登録を増やしましょう。
・生活保護受給のひとり親家庭については年々増加傾向にありますが生活福祉課の対応もあり管理上の問題はありません。事例に挙げさせていただきましたとおり、近年の社会情勢の変化により入居者が生活困窮者や精神障害になる、または長くお住まいの方が高齢化により痴呆になる等、通常管理業務の中でも今までにはない難しい対応が増えてきています。