

会 議 録

会議の名称	令和6年度 第2回西東京市居住支援協議会
開催日時	令和7年1月28日(火) 10:00～12:00
開催場所	田無庁舎5階 502会議室
出席者	〈出席〉 【座長】山本委員、【副座長】榊原委員、 上田委員、名古屋委員、及川委員、古園委員、高月委員、 利光委員、伊藤委員、仲委員、國峯代理委員（池嶋委員の代理出席）、 田原委員、橘委員、海老澤委員、菱川委員、和田委員、 山本代理委員（渡邊委員の代理出席） 〈欠席〉なし 〈事務局〉住宅課住宅係：住田係長、山本主査、長沢主任、竹内主事
議 事	【議題1】 住宅セーフティネット事業の実績の報告 【議題2】 相談事例の紹介 【議題3】 家賃低廉化補助・住宅改修費補助制度について 【議題4】 西東京市居住支援研修の実績報告
会議資料の 名 称	1 令和6年度住宅セーフティネット相談実績 速報値報告 2 相談事例の紹介 3 家賃低廉化補助・住宅改修費補助制度について 4 西東京市居住支援研修 関係資料
記 録 方 法	☐ 全文記録 ☒ 発言者の発言内容ごとの要点記録 ☐ 会議内容の要点記録

会 議 内 容

1 開会

- ・配布資料を確認。
- ・協議会終了後、発言者の発言内容ごとの要点記録による会議録を作成し、一般に公開する。
- ・本日の傍聴希望者は2名である。

2 議事

【議題1】住宅セーフティネット事業の実績の報告

○山本座長
事務局からの説明を求める。

○事務局

＜資料1＞に基づき、住宅セーフティネット事業の実績の報告について説明＞
説明内容の要点は以下のとおり。

- ・1 ページ目の「民間賃貸住宅への入居支援実績」について。令和6年度は令和6年12月末日時点の速報値を、令和2年度から令和5年度までは確定値を記載。
- ・令和6年12月末日時点での申込件数は110件で、世帯別にみると高齢者が49件、次いでその他世帯が39件と多くなっている。
- ・その他世帯については、昨年度以前と比べて申込件数が増加傾向にあり、低額所得者・生活困窮者世帯からの相談が多くを占めている状況。
- ・「直近3か年の民間賃貸住宅への入居支援実績」は各年度の12月末日時点での件数等を掲載。12月時点での申込件数は、ほぼ横ばい。入居率は近年より高い数値である。
- ・3 ページ目の「3 民間賃貸住宅への入居支援の相談元」について。令和6年12月末日時点で生活福祉課からの相談が47件となっており、多くの相談をいただいている。
- ・「4 民間賃貸住宅への相談理由」について。昨年度同様、引越しの理由として高額家賃や同居解消、老朽化による立ち退きが多く挙げられている。
- ・「5 民間賃貸住宅への相談のキャンセル理由」について。今年度の申込件数のうち、令和6年12月末日時点で25件がキャンセルとなっており、この中には都営住宅に当選したため、という理由も含まれている。
- ・「6 終了率」について。これまで、契約成立した件数から入居率を出して、この事業の一つの指標としていたが、今回から終了率の項目を新設。終了率とは、民間アパートへの転居以外の方法で、居住の安定確保が成されたという指標を示している。一例としては、都営住宅の当選、自力での転居等で、入居率には含まれていないものを示している。
- ・今後は入居率の向上とともに、終了率の向上を目標としたい。
- ・「7 住宅課職員による内見同行数」について。同行した世帯の合計は63世帯、内見同行の延べ回数は98回である。内見同行以外にも、契約への同席やライフラインの手続き支援なども行っている。

○山本座長

只今の事務局からの報告について、何か質疑や意見等はあるか。

その他の世帯（低額所得者世帯、生活困窮世帯）が増えている傾向について、何か理由があるのか。

○事務局

生活保護まで至らない生活困難な方や低所得の方が増えている。

○山本座長

相談全体の件数も増え、相談者の現状も多岐に渡っているということか。

相談の理由としては、同居解消、老朽化による立ち退きがあるということで理解した。

従来の、高齢者世帯、障害者世帯だけでなくその他世帯が増えている現状がある。

○國峯代理委員

地域共生課では、どこに相談したらよいか分からないという方向けの福祉丸ごと相談窓口を設けている。

昨年度に比べ、収入や借金面、住まいについて相談件数が増えているように思う。住まいの相談があった際には住宅課を案内すること多い。その他の世帯からの相談が増えているという実感はある。

○山本座長

福祉丸ごと相談窓口では、高額家賃での転居希望や同居解消での転居希望が多いか。

○國峯代理委員

収入の減少に伴い、現住居の家賃が高いという相談に対しては、地域共生課で家計改善の支援事業も行っている。

支出の中で家賃の占める割合が高いため、公営住宅についての情報提供を行う場合もある。民間アパートへの引越し支援となると、住宅課を紹介している。

○利光委員

資料1について、高齢者世帯から49件の支援申込みがあり、入居は18件となっている。障害者世帯からは15件の支援申込みで、精神障害者の方4件しか入居が決まっていない。それ以外の方はどこにも入居できなかったのか。引越し支援に申し込んだ方で、まだ転居先が決まっていない方はどうなったか、状況を追っていたら教えてほしい。

○事務局

大半の方は継続して支援を続けている。今すぐの転居ではなく、希望の物件が見つかるまで長い期間継続支援している場合もある。

○山本座長

全員がすぐの転居を希望している訳ではなく、緊急度に応じて対応しているということが理解できた。

必ずしも入居率が高くはないので、その後がどうなっているか気になっている。

都営住宅へ入る方もいるということだが、その割合はどうか。

○事務局

都営住宅については、何度も申込みをして当たるのを待つということになる。市内の募集件数が少なく、特に単身での募集が少ない現状である。

市営住宅については、今後縮小していくことが決まっており、新たな募集は行っていない。

○山本座長

都営になかなか当たらず、市営が廃止となると、民間賃貸住宅に入れて頂かないといけない。障害者世帯の入居に関してはどうか。

○古園委員

精神障害者の方が入れる物件も少なからずあるが、本人の希望条件と合わないことがある。

精神の症状は一括りにできず、症状が重い方も軽い方もいる。

今年度は本人の希望条件と空き物件のマッチングが上手くいっていないように思っている。

当団体は練馬区でも支援を行っているが、練馬区では障害者世帯の成約率がここまでは低くない。家主と直接話が出来ると成約率が上がっていくので、我々も成約率を上げるために取り組んでいきたい。

練馬区では、過去に紹介してもらった管理会社経由で新たな大家さんと繋がりを持つことができ、障害者世帯の受け入れが進んだ。

入居に結びついていても、入居中にトラブルがあると、その後は障害者世帯の受け入れを断られてしまう場合があるので、難しい部分はある。

○及川委員

大家さんが過去の経験から、精神障害者世帯が入居しても心配ないという実感を持てると、入居可能な部屋数も増えていくと感じた。

また、大家さんは障害者世帯向けの部屋を用意していないことが多いため、民間の賃貸住宅だけでは難しいのではないかと。

都営住宅の建て替え時に単身者世帯向けの部屋を増やして欲しい、障害者世帯が入居できる部屋を作って欲しいと東京都に要望しているが、要望は中々通らない。

○名古屋委員

精神障害者世帯の方は、実際にお会いして話す機会が多い方が、家主側にも理解が芽生える。

面談ではないが、話をしている中でコミュニケーションを取って行きながら入居が決まる。

公営住宅関連で言うと、市営住宅の縮小は現状と逆行していると感じる。

貸主、管理する側から見ると、受け入れられるかどうか分からない相談が増えてくると思うが、特に一人暮らしの高齢者、障害者に対しては、公的な住まいの受け入れが必要ではないか。

また、その他の世帯に関しては、生活保護を受けるまでには達していない、アルバイトをしていて収入が一定程度あるが、家賃を払ったら何も残らないというワーキングプア状態の方が増えている、という実感がある。

管理物件でも、働いている入居者の家賃未払いは増えていく一方で、生活保護を受けている入居者は一日中家にいても家賃の未払いは無いし生活が安定している、というような現状がある。

○海老澤委員

他の委員からも話が出ていたが、障害のある方を一括りに考えることはできない。車椅子の方が入居できる物件が少ないということが課題として挙げられていると思うが、車椅子の方はごく一部の方で、身体障害者の中には、ぱっと見ただけでは障害があると分からない内部障害の方もいる。

精神障害者の方も、日常生活を過ごす上では全く問題がないという方も多い。今回話には上がっていないが、知的障害者の方も同様である。

一方で、一人暮らしをすることが難しい方に対しては、グループホームや施設等の支援もある。本人が民間の賃貸物件で暮らしたいと希望した場合、本人の障害に対する受容と、周囲の支援体制、大家さん側の事情等、調整が困難な現状があると感じている。

【議題2】相談事例の紹介

<相談事例①について>

○山本座長

事務局からの説明を求める。

○事務局

<資料2>に基づき、相談事例の紹介について説明>

説明内容の要点は以下のとおり。

- ・相談事例①は、「大家さんから次は更新しないと言われているので、早めに引越し先を探さなくてはいけない」ということで住宅課へ相談が入った事例。
- ・日雇いのアルバイトを週5日程度行っている。そのため就労収入が保護基準を超過し、保護停止中である。
- ・働いたその日に受け取れる日雇い収入を、翌日の通勤交通費や食費として消費。常に手持ち金と貯金が殆どない。
- ・居室内には荷物が積みあがっており、本人以外の人は入れない状態。
- ・家賃を1年間滞納している。
- ・相談から引っ越しまで3ヶ月しかない中、初期費用を準備できない状態で、今後の家賃支払い

をどのように行うかという心配があり、部屋探しは難航。最終的には親族の援助を受けて、近隣市の物件に入居が決まった。

- ・引っ越し先での生活保護申請の同行、安定的な仕事へ就くための相談先探し、現住居が荷物で溢れているため処分も同時に行ってくれるような業者探しなど、引越しにあたっての様々な支援を住宅課が行った。

以上のことから見えてくる課題は次の通り。

- ・手持ち金、貯金がないのに生活保護が停止となり、本人は困っている。
 - ・部屋が片付けられないなど、本人と家族は特性があるかもしれないと思っているが、定期的な通院には結びついておらず、基幹相談支援センター等の相談先があることも知らない。
 - ・60歳未満のため、高齢関係の支援には該当しない。
 - ・手元にお金が無いので日々働かなければならず、福祉まると相談などへ相談する時間が取れない。時間的余裕や気持ちの余裕がなかった。
 - ・生活上の支援を必要としているが、住宅課へ相談が入った時点ではどこの公的機関へも繋がっていないかった。
- ・事例の方へ対し、どの公的機関がどの部分まで関わりを持つことができるのか、住宅課としてどのような相談先に繋げると良かったのか、委員の皆様からご意見をいただきたい。

○山本座長

相談事例①の方は、極めて制度の狭間の方だと感じる。

生活福祉課は関わっているが、生活保護が停止中の方ということで、田原委員どうか。

○田原委員

生活保護受給中は、ケースワーカーと係内の就労支援員が本人の相談に応じていた。本人は日雇いの仕事を続けており、「年齢的にも他に雇ってくれるところが無い」、「今の仕事を辞める訳にはいかない」と強く思っており、頑張っけて働き続けていた。その結果、収入が保護基準を超過し、こちらとしては保護を停止した経過がある。また、仕事が忙しいのか、連絡の取りづらい状態が続いていた。

○山本座長

別の仕事もできるかもしれないが、本人の希望で日雇いの仕事を続けていたということか。

○田原委員

そのとおりである。しかし、こちらからの説明が伝わっていたかどうか、コミュニケーションが難しいと感じていた部分はあった。

○山本座長

障害者サービスに繋がっていない方で、当然、障害者手帳も所持していないと思うが、海老澤委員いかがか。

○海老澤委員

事例の内容のみでは、精神障害や知的障害を持っているのか、それにあてはまらない程度の軽い状態なのか検討し難い。

そのような前提の上ではあるが、生活実態としては、仕事ができる状態にある。障害の支援はその程度に応じた支援になるので、仮にこの方が何らかの障害を持っていたとしても、支援区分が認定されたかどうかは分からない。

実際は、相談があった時に初めて検討することになる。

また、通院等があった場合は、医療費の助成制度を利用できる場合がある。

○山本座長

住宅課は事例の方をどこに繋がたら良いのか困ったと思うが、住宅課としてはどのようなサービスや制度があったら上手く繋がったと思うか。

○事務局

住宅課から障害福祉課等を紹介して良かったのかどうかも、判断し兼ねている。実際に障害等があり、本人がそれを受容していれば該当の課を紹介しやすいが、今回本人と接している中ではその判断も難しかった。

しかし住宅探しを行うに当たっては、生活を立て直すための土台の支援がないと、住宅課の引越支援だけでは本人を支えきれない。制度の狭間の方に対する支援は難しく、悩ましいところである。

○山本座長

中々相談にも行けない場合はどうしたら良いか。國峯代理委員いかがか。

○國峯代理委員

事例の方は停止中とはいえ生活保護であるので、生活福祉課が対応するものと思われる。

生活保護ではない方で、どこに相談したらよいのか分からない方、生活困窮の方等は、福祉丸ごと相談窓口に残していればと思う。今年度も住宅課と連携して対応している。住宅探しまでは住宅課で支援を行い、その後はこちらの窓口にいる地域福祉コーディネーターと繋がった、という事例もある。

○田原委員

事例の方は生活保護が停止中ではあるが、保護は継続中なので当課にご相談頂きたい。

○山本座長

ケースバイケースではあると思うが、狭間の方は地域共生課に相談、生活保護が停止中の場合は生活福祉課へ相談する、という話が出た。

地域福祉コーディネーターの話が出たが、利光委員いかがか。

○利光委員

社会福祉協議会では、地域共生課からの委託を受けて地域福祉コーディネーターを請け負っている。各種の支援に該当しないような方への寄り添い支援や、様々なことに困っている方を支援している。

事例の方は、急に状況が悪くなった訳ではなく、長期的に家賃を滞納しており、室内の荷物量が多いということは、複雑な状況が重なって今があると思う。そのような時にコーディネーターは、まず本人に寄り添って話を聞いていく。自己肯定感が低く、社会から疎外されている可能性がある、ということを鑑みながら関わっていくことになると思う。年単位、十年単位で支援をしていく場合もあり、関わったらすぐに家賃を支払える、ということではない。

他委員から話の出ていたワーキングプア的な方も増えていると感じている。単身者の相談も多い。

住宅課が、こんな方が来たら、こんな場所へ、というスキームのようなものを持てれば良いと思う。

○山本座長

そのために居住支援協議会があり、庁内の中で繋がっていくことが一番大事である。

今回の事例とは違うが、外国人の方でどこに相談して良いのか分からないという方は、山本代理委員いかがか。

○山本代理委員

本市では、外国人の方が生活に困ったときに相談できる窓口として、多文化共生センターを設置している。多文化共生センターへの都営住宅や住宅に関わる相談は、令和4年度5件、令和5年度13件となっており、今年度も多い。

外国人の方特有の問題としては、言葉の壁、異文化理解が難しく、馴染めないということがある。そのような相談があれば、相談員が地域共生課の職員と連携、あるいは住宅課に繋がせて頂くこともある。

また、1つの問題が解決しても困り事が解決しないということも、外国人特有の課題だと感じる。言葉が通じないことから仕事を辞めてしまったり、日本語のできる子供がヤングケアラーとなってしまう、親の通院のために学校を休んだりしてしまうこともある。

○山本座長

住宅課へ外国人からの相談はあるか。

○事務局

住宅課は都営住宅の募集案内を配布している窓口でもあり、外国人の方の申込書記入等を支援している。

○山本座長

外国人の方について、名古屋委員いかがか。

○名古屋委員

外国人の方の入居は、管理する側の苦労があると思う。案内の文書なども翻訳が難しい。英語であればまだしも、他の言語だと翻訳機能を使っても、それが相手にとって失礼でない文書なのかも業者側も自信が持てない。銀行に一緒に来てほしいと頼まれたこともあり、外国人の方特有のものであると思う。日本語のできる緊急連絡先の方がいれば、受け入れやすい。

一度、多文化共生センターへ案内文書の翻訳をお願いしたこともあるが、業者からの相談は受付ていないと断られてしまった。入居者の方が持って来てくれれば受付られるということであった。

相談事例の方について。複雑ないくつもの要素が絡んでいるので一度には難しいが、一回リセットできると良いと思う。家賃については、市の無料弁護士相談を活用し、親族へ援助を求めるなどが考えられる。荷物に関しても、ここまで溜まる前に周囲へ情報が入ってくれば、個人情報に気を付けながらではあるが、生活福祉課へ伝えることができると思う。

事例の方は親族がいるようなので、親族へ声を掛けて、親族を中心に立て直していく方法もあると思う。

○山本座長

家賃を1年間滞納しているというところについて、及川委員いかがか。

○及川委員

事例の方は週5日働いているということなので、生活指導さえきちんとできれば問題なく生活ができたのではないかな。また家賃の未払いが1年間も継続してしまうと、絶対に支払うことができなくなる。家賃の支払いが1ヶ月でも遅れた場合は即請求して、すぐに払って頂く形を取らないといけない。2～3ヶ月分でもためてしまうと払えなくなる。大概是、転居後も請求される。

事例の方は、生活保護を受けて生活指導を受ける必要があると思った。この方自身、生活をどのような形でやっていくか、という道筋が見えていないと思う。また、この方は緊急時の連絡先が親族なので、滞納の初期から親族を紐づけながら関わっていれば、早期に改善が図れたかもしれない。

家賃は一つのバロメーターなので、早め早めに請求しなければ生活が破綻する。

○山本座長

事例の方は、誰がキーパーソンとして支援していくかが見えない方だったので、難しかったと思う。今後、事例のような方が相談に来た場合、生活福祉課や地域共生課に繋いでいければと感じる。

先ほど名古屋委員から多文化共生センターで翻訳を断られたという話があったが、山本代理委員いかがか。

○山本代理委員

多文化共生センターには相談員がいるが、翻訳する会社ではないので責任を持つことが難しい。市民課の窓口で翻訳の証明を付ける手続きもあるようで、第三者の署名が必要になるなど、責任の所在を明確にすることが必要となる。業者からの相談へ全く対応できないという訳ではない。

○名古屋委員

こちらでも、外国人の方が多文化共生センターへ直接相談に行けるような形に導いて行けたら良いと思っている。

○山本座長

事例の1の方について、何か質問はあるか。

○伊藤委員

「解決に向けた親族からの援助」という点について。本人と親族との間をどなたかがコーディネートして、やりとりして、解決に向けて伴走されたのか。それとも、ご本人が自助で親族と連絡を取って動かれたのか。

○住宅課

事例の方は、住宅課が本人と親族を繋いで、間に入って、コーディネートした。

○山本座長

住宅課としては、コーディネートもやり、内見同行もやり、どこに繋いだら良いかサービスの調整にも迷う、ということになっている。今後、役割分担を行っていったらよい。

<相談事例②について>

○山本座長

事務局からの説明を求める。

○事務局

<資料2>に基づき、相談事例の紹介について説明
説明内容の要点は以下のとおり。

- ・相談事例②は、通院先の変更に伴い、その近くへ引越したいという相談が住宅課に入り、部屋探しを行った事例。
- ・親族がおらず、知人との関わりも全くないような状況だった。
- ・本人の希望や条件等が多く、部屋探しは難航。最終的に何とか相談可能な物件が見つかった。
- ・しかし、緊急連絡先として個人の情報を求められた。組織の名前は不可。
- ・何十件も問い合わせをして、何とか申込みできる物件が出てきたが、緊急連絡先を引き受けてくれる人がいないために、物件の申し込みが出来ない状態。

・引越しの期限が迫っている場合は、新たな物件を一から探す時間がない、という状況もある。

・委員の皆様に、「緊急連絡先として個人の名前を求められたとき、どうしたらよいのか?」、「そもそも緊急連絡先の役割とは、どのようなものがあるのか?」などについて、ご意見をいただきたい。

○山本座長

相談事例②の方は、非常に難しい内容だと感じた。及川委員、名古屋委員、緊急連絡先は何のために必要なのか。

○及川委員

賃貸借契約時に緊急連絡先を登録しないと契約ができない、ということはない。しかし、緊急時に全く連絡が取れないことを心配する大家さんは多い。そのような時に、室内へ立ち入る際の詳細を貰う方が欲しいという意味だと思われる。個人でも、法人でも、多数の不動産屋さんはどちらでも構わないと思う。

その他、上の階から水が漏れた場合など、緊急で室内に立ち入らなければならない時は、緊急の連絡先が必要となる。

住宅課で支援する場合は、緊急連絡先がなければ移る先が限定されるため、今の住居へ住み続けた方が良く伝えてもよいと思う。

室内で亡くなった場合は、部屋にある荷物等は資産なので、亡くなった方の相続人に渡さなければならない。その場合は、緊急連絡先に連絡をする必要がある。緊急連絡先がないという方は、親族に連絡を取りたくないなど何か理由があると思う。

先に緊急連絡先を聞いておかないと、後で貸した側が困ってしまう場合がある。

○山本座長

事例②の方に個人の緊急連絡先がないということを住宅課は知っていたのか。

○事務局

知っていた。

○名古屋委員

緊急連絡先の役割がどのようなものなのかは、正直なところ難しい。連帯保証人と違って金銭的な負担はない、ということはある。緊急連絡先と相続人が同一でなくても良いことになる、緊急連絡先には法的に何の権限があるのか、ということになる。

我々は今、保証会社を使っているが、保証会社から緊急連絡先を求められる。市役所の担当者ではだめか、と聞かれるが、個人でないとだめだと保証会社から言われるため、従っている部分はある。

保証会社の求めてくる緊急連絡先とは別に、我々ではなるべく親族の方、相続人の方に緊急連絡先をお願いできないか、ということは最初に頼んでいる。亡くなった時などの家財の処分については、他人の緊急連絡先の方へ連絡しても「好きにしてください」と言われてしまう。

万が一、実は相続人が居たという場合に、後から「捨てて欲しくないものがあつた」と言われてトラブルになることは避けたい。そういう意味でも、緊急連絡先は親族にお願いできるのが望ましい。

よく高齢者で、親族がいるのに、いないと言われてしまうことがあって、こちらも調べられないのだが、実は親族がいたということもある。トラブルを防ぐためにも、親族がいる場合はいると伝えて欲しい。

外国人の方は、日本語で対応してくれる方が緊急連絡先になってくれると助かる。

貸す側も、多少はリスクを取っていかなければならないと思っている。緊急連絡先を個人で、親族で、と言われるのは、安心を付加するような役割が、法的なものとは別にあるのだと思う。

○山本座長

緊急連絡先は、色々な場合の、いざという時に必要だということが分かった。上田委員いかがか。

○上田委員

及川委員・名古屋委員の話にもある通り、緊急連絡先とは、緊急時に連絡を取るとすぐに解決する、最終局面で対応する方である。保証会社の立場としては、最後に退去して、物件を綺麗に明け渡して、貸主へ返却する、というところまでの保証になる。入居者が亡くなった場合や、入居者が室内におらず荷物だけが残っている場合に、法律上裁判手続きを経た上で対応するということが、入居者目線では必要となる。その際に、緊急連絡先となっている友人や個人の方が、その方の判断の元対応してもらうケースが中にはある。保証会社にとって、最後のリスク部分で大きな違いがある。そのような最悪のケースを見越して、緊急連絡先は必要だと判断する保証会社が多いのだと思う。

○山本座長

親族がいるのにいないと言う、という話が出ていた。親族がいるけれども頼りたくない、という方が多い。それでもやはり、緊急連絡先は最後のセーフティーとして必要なのか。

○國峯代理委員

親族がいるのにいないと言う高齢者が多い、という内容について。福祉の分野でも介護保険のサービスを利用する際や入院時に緊急連絡先が求められる。

本人との日常会話の中で親族に関わる話が出た時には、個人情報に配慮しながらではあるが必要な部署で情報を共有していけたら良いのではないか。

○山本座長

本人は親族に迷惑をかけるのではないかと、思って躊躇してしまうのだろうか。

○國峯代理委員

保証人ではなく連絡先であるということを伝えていく必要はある。

○山本座長

高齢者の場合は身寄りがない、いても言わないという事もある。橘委員いかがか。

○橘委員

何かしらの方法で緊急連絡先を探して行くことが必要になると思うが、加害者である親族に緊急連絡先を頼むことが難しいような虐待ケースも困難であると感じる。

法律に基づいて戸籍をたどっても、親族が全くいないという場合と、親族がいても親族側が関わりたくないという方も難しい。

身元保証会社の利用を紹介する場合があるが、費用面で難しい場合がある。

法律に基づいて身元調査を行うことができれば、親族との間を取り持っていきたいが、親族が全くいない方というのも今後は増えてくると思う。

○山本座長

身元保証会社という話が出たが、そのような方法も可能なのか。

○上田委員

保証会社ごとの判断になると思う。法人の身元保証や市役所の窓口が緊急連絡先となることで受け付ける保証会社もある。

○山本座長

L G B Tの方の緊急連絡先について、和田委員いかがか。

○和田委員

L G B Tの方の問題は表面化しづらいところがあり、相談件数が少ない。パートナーと一緒にというケースでは、お互いが保証人のようにになっている。友人関係のコミュニティの中で、お互いが保証人を請け負っているということは聞いたことがある。

○山本座長

友人関係があれば保証にもなると感じた。高月委員いかがか。

○高月委員

居住支援法人として入居支援をやっている中で、必ずこの問題に直面する。家賃債務保証会社の審査にかけるために、緊急連絡先が必要という場合が多い。9割以上の管理会社が債務保証制度を使っているので、そうすると緊急連絡先がなければ審査にかけられないので、入居もできない。

日常の支援のやり取りの中から緊急連絡先を聞く場合もあるし、金銭保証をするものではないという書類を当法人で作成して、本人から知人のところへ相談に行ってほしいと伝える方法もある。工夫しながら、何とか緊急連絡先の個人名を出してもらうようにする。

物件の管理会社側が保証会社を選定しているので、法人や市役所の窓口を緊急連絡先としても良いという保証会社を使っている物件を選ぶ方法もある。

また、認定家賃保証会社という制度ができるが、緊急連絡先が法人でも良いとする話も出ているので、認定を取る保証会社が出ると変わるのではないだろうか、という期待を持っている。

○山本座長

現段階では物件探しで緊急連絡先を求められることが多いが、今後はその制度も変わらざるを得ないと感じる。仲委員いかがか。

○仲委員

皆さんおっしゃる通りである。我々の分野でも、災害の際にはどなたかに連絡がつくと良いと感じるので、緊急連絡先は必要だと思う。

○山本座長

子育て世帯の方について、菱川委員いかがか。

○菱川委員

子育て分野は貸付制度で保証人があるが、保証人が疎遠になっており、回収作業がしきれていない。緊急連絡先の面でも、一度連絡先になった後、疎遠にならないようにという取り組みが必要だと思う。

○山本座長

緊急連絡先について、古園委員いかがか。

○古園委員

当団体が仲介して入居した方が騒音トラブルを起こしていると物件の管理会社から連絡が入り、最近対応した。その方は緊急連絡先として親族を設定していたが、何らかの事情で当団体に連絡が入ったと思われる。そのような出来事もあるので、当団体が緊急連絡先を請け負うことも検討している。

○山本座長

これまでの議題を通して、副座長いかがか。

○榊原副座長

皆さんそれぞれ、居住支援に対し深く考えていただいている。亡くなられた際には緊急連絡先が必要だと思った。高月委員から話のあった認定債務保証制度も進むと良い。皆様、引き続き連携、協力、ご支援、よろしくお願いしたい。

○事務局

この事例の話ではないが、入居者が犯罪で捕まってしまった場合、緊急連絡先になった人は、どこまで、何を負わなければならないのだろうか。

○名古屋委員

今まで扱った事例にはない。緊急連絡先はあくまでも緊急時の連絡先であり、何かを負うことはない。そうすると、緊急連絡先というものの根本的な役割についての議論にもなると思う。

役割としての面では、家賃保証が人的保証から機関保証へ移行して行っているの、緊急連絡先の役割も人的保証から機関保証へ移行していくのかもしれない。

居住支援法人が入居者の委託に基づいて行う残置物処理なども、進んでいくと良い。

○上田委員

緊急連絡先の義務は、緊急連絡を受けるのみである。

保証会社は、逮捕、実刑等で家賃延滞が発生している場合、そのような実態が分かると、直接本人のところへ会いに行く。物件の契約をどうするのか、未納家賃が今後積み重なって行くがどうするかなども話し合う。刑期が長い場合、物件内の荷物について委任を受けて、何年間か倉庫で保管し、出所したときに指定の住所まで持って行く、ということまでやっている会社もある。

○山本座長

緊急連絡先の人何か問われることはない、ということか。

○及川委員

経験がないが、上田委員の話を聞いて勉強になった。犯罪などがあると、債務履行ができなくなるので、物件を管理している会社に連絡して対応することになると思う。

○上田委員

東京で入居していた方が、静岡で逮捕されたということがあった。静岡まで行って面会し、お話をし、その後の対応をしたこともある。書面や面会で意思表示を頂くことが必要である。

○事務局

知人が逮捕された場合、面会へ一緒に来て欲しいと保証会社から言われることはあるのか。仮に一緒に来て欲しいと言われたら、断っても良いのか。

○上田委員

断って全く問題ないと思われる。保証会社が緊急連絡先の人に、面会への同行を求めることがあるのかは分からない。本人と話をしていく中で何ら進展が見られないという場合に、緊急連絡先へ連絡が入る場合はあるかもしれない。例え、緊急連絡先の人に面会交流への同行をしてもらったとしても、そこで何かの進展があるかは分からないと考える。

【議題3】 家賃低廉化補助・住宅改修費補助制度について

○山本座長

事務局からの説明を求める。

○事務局

＜資料3＞に基づき、家賃低廉化補助・住宅改修費補助制度について説明＞
説明内容の要点は以下のとおり。

- ・家賃低廉化補助制度は、当市が入居者の家賃の一部を負担する制度。
- ・家賃低廉化補助制度を利用し、東京都住宅供給公社とUR都市機構の住宅を募集。令和6年度は合計3戸の募集を行った。
- ・家賃低廉化補助制度を民間賃貸住宅で活用する場合の流れと、賃貸人と住宅課がそれぞれに行う役割について記載。制度の全体像を図式化して記載。
- ・住宅改修費補助制度は当市が対象工事費用の一部を負担する制度。対象工事費用については資料3のスライド7ページ目を参照。
- ・令和6年度は、共用の外階段部分へ手すりを設置する際に、補助金の申請があった。

○山本座長

只今の事務局からの説明について、何か質疑や意見等はあるか。家賃低廉化補助制度の申込み者が少ないと感じた。応募の資格条件が厳しいのか、応募するような魅力がなかったのか。

○事務局

JKK住宅においては、エレベーターなしの4階、5階の部屋だったということもあり、子育て世帯が応募を控えてしまった可能性はある。

○山本座長

菱川委員、子育て世帯にはこのような住宅のニーズはなさそうか。

○菱川委員

そうではないと思うが、応募数が少なかった理由は不明。

○山本座長

宣伝が必要なのだろうか。

○事務局

市報やホームページ、SNSに加え、関係各課や外部機関への周知も行っている。

○仲委員

提案や相談になるが、火災で焼け出された方がいた場合、このような住宅において、焼け出された方が優先的に入居できるような仕組みができれば良いと感じる。

○山本座長

緊急時にも家賃補助付住宅の必要性は高いと思う。
全体の件数も増えてくると良いと思う。民間の物件でも取り組んでいただきたい。

【議題4】 西東京市居住支援研修の実績報告

○山本座長

事務局からの説明を求める。

○事務局

＜資料4＞に基づき、西東京市居住支援研修の実施について説明＞
説明内容の要点は以下のとおり。

- ・昨年度同様、西東京市職員や福祉関係機関の支援者を対象とした居住支援研修を令和6年10月29日に実施。
- ・「高齢者が民間賃貸住宅に入居する際、なぜ断られてしまうのか」「お部屋探しの相談をしてから実際に引越しできるまで、どのような手順となっていて、支援者側としてどのような点に気を付けていけばいいか」等をテーマとした。
- ・参加者より「視点が大きく変わり、支援者としてできることを理解できた」というような感想を頂いた。
- ・来年度の研修会は、不動産管理会社や家主を対象として、現行のセーフティネット専用住宅と来年度開始予定の居住サポート住宅の普及促進のための研修会を開催したい。
- ・令和7年7月上旬ごろに開催予定。

○山本座長

本研修には福祉関係者の参加が多かった。「自分の行うべきことを理解できた」と書かれている方が多いので、関わらなければいけないがどうしたらいいかわからない、という支援者の想いがあったことが明確になったと思う。

只今の事務局からの説明について、何か質疑や意見等はあるか。高月委員いかがか。

○高月委員

居住支援の課題として、福祉分野と不動産分野との考え方の相違があるので、両者を集める会も有効だと思う。今回のような福祉分野の方を中心に行う方法もあるだろうし、両方で意見交換をするなども有効だと思う。

○山本座長

福祉分野と不動産分野が集まってディスカッションするような研修会も良いと思った。

3 その他

○山本座長

事務局からの説明を求める。

○事務局

来年度協議会の日程については、第1回を令和7年8月上旬ごろ、第2回を令和8年1月下旬ごろに予定している。

○山本座長

以上で、令和6年度第2西東京市居住支援協議会を終了する。
会議録については、事務局に作成をお願いします。