

## 審議会等の議事の要旨（要点）

（基本情報）

|         |                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会議名称    | 令和6年度 立川市居住支援協議会                                                                                                                                                                          |
| 開催日時    | 令和6年11月15日（金） 午後2時から午後3時40分                                                                                                                                                               |
| 開催場所    | 立川市役所 208・209 会議室                                                                                                                                                                         |
| 次第      | <p>1. 議題</p> <p>（1）会員の変更について</p> <p>（2）①居住支援協議会の活動について<br/>②立川市居住支援協議会 令和7年度予算の考え方について</p> <p>（3）居住支援協議会会員の団体紹介について</p> <p>（4）法改正に伴う今後の取組みについて</p> <p>（5）居住相談の事例について</p> <p>2. その他</p>    |
| 配布資料    | <p>【資料1】居住支援協議会会員名簿（案）</p> <p>【資料2】令和6年度 立川市居住支援協議会の活動について</p> <p>【資料3】住宅セーフティネット法改正概要</p> <p>【資料4】居住相談事例報告（令和6年度上半期）</p>                                                                 |
| 出席者     | <p>〔出席会員〕</p> <p>芝田 賢一、益子 悦雄、山本 繁樹、櫻井 崇之、松田 朗、三島 佳子、榊原 潤、安藤 徹、太田 弘幸、浅見 孝男、西上 大助、小平 真弓、白井 貴幸、八坂 志朗、村上 満生</p> <p>〔欠席会員〕後藤 亮一、鉢嶺 由紀子</p> <p>〔出席者〕</p> <p>大嶽 貴恵</p> <p>〔事務局〕</p> <p>田中 佑治</p> |
| 公開及び非公開 | 公開                                                                                                                                                                                        |
| 傍聴者数    | 3名                                                                                                                                                                                        |
| 担当      | <p>市民生活部住宅課住宅対策係</p> <p>電話 042-528-4384</p>                                                                                                                                               |

## 令和 6 年度 立川市居住支援協議会 会議録

(会 長) ただ今より、令和 6 年度立川市居住支援協議会を開会する。初めに、事務局より発言を求められているので、これを許可する。

(事務局) 立川市居住支援協議会会則第 8 条第 5 項の規定に基づき、会員及び事務局以外の者として、居住相談窓口の受託事業者である、一般社団法人住まいと暮らしの相談室大嶽氏を、議題に関係があることから、出席させたいと思うが、よろしいか。

(会 長) ただ今の提案に意義はあるか。

(異議なしの声あり)

(会 長) 議題に関係があることから、出席を許可する。それでは、次第に沿って進める。

～挨拶～

令和 6 年度上半期、居住相談窓口には、相談が 76 件あり、不動産関係団体・居住支援団体・行政の連携によって、住居確保に結びついた事例が 26 件あった。相談件数は今年度も予定数を上回るペースで、住居確保後の相談も増えていると実感している。

本日の会議は、会員の交代、令和 6 年度の進捗状況のほか、都市再生機構の取り組み紹介、居住相談窓口での課題についても情報共有することになっている。会員の皆様におかれましては、専門的な知見を活かして、誰もが安心して住み続けられる取り組みに関し、参考となる情報やご意見をご披露いただければ幸い。活発な議論をいただきますよう、お願い申し上げて挨拶とさせていただきます。

議題（１）について、事務局より説明をお願いします。

(事務局) 資料 1. 会員名簿（案）1 番の公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第十二ブロックから、新しい会員として益子悦雄様をご推薦いただいた。本日から、益子様に会員をお願いしたく、名簿のとおり提案する。

(会 長) 議題（１）について、質問やご意見はあるか。議題（１）について原案のとおり承認することにご異議あるか。

(異議なしの声あり)

異議なしと認める。よって、議題（１）は原案のとおり承認された。資料 1

の（案）を削除願う。それでは、新会員の益子会員からご挨拶いただきたい。

（会員 A） 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第十二ブロックで財務を担当している。会のために尽力してまいりたい。

（会 長） 次に、議題の（２）に入る。事務局より説明願う。

（事務局） 居住支援協議会の活動、令和６年度の活動報告と令和７年度予算の考え方について説明する。資料２の２．居住相談窓口「みんなの住まいサポートたちかわ」について。相談日時は毎週木曜日、記載の時程で開催した。相談会場は立川市役所３階打合せコーナーを原則としているが、相談者の状況により、相談者宅等に訪問し相談を受けている。相談料は無料、開設日数は上半期 26 日 78 コマだが、利用延べ人数 83 件、キャンセル等を除いた、実相談件数は 76 件。住居確保を希望する件数はそのうち 72 件、うち住居確保に結び付いた件数は 26 件。このうち、不動産協力店での成約が 20 件、協力店以外の成約が 6 件。また、令和５年度から継続していた案件で 10 件が住居確保に繋がった。相談者の属性は複合しているものを含め、高齢者 42 件、生活保護受給者 30 件、低額所得者 20 件、精神障害者 12 件、身体障害者 10 件、DV 避難者 7 件、外国人 3 件。

３．居住支援セミナーの開催について。開催日時は令和６年 12 月 20 日金曜日、午後 1 時半から 4 時まで、立川市役所 101 会議室での対面と WEB 参加の複合型で開催する。不動産関係者、居住支援団体関係者、居住支援に興味のある方などにご参加いただく。内容は第一部に、合同会社 Renovate Japan の甲斐様にご講演いただく。まだ収益化されていない空家等の物件をシェルターとし開き、家や仕事を失ってしまった方を家賃無償で受け入れ、住み込んでいる空家の整理や改修のバイトをしてもらいながら、適切なセーフティネットや就労へつなぐ支援をしておられる。テーマは暮らし・建物・地域のタテナオシ。第二部では、株式会社なかやま不動産の東條様、協議会会員の立川市南部西ふじみ地域包括支援センターの安藤様より、記載のテーマでお話しいただくとともに、甲斐様も交えてディスカッションを行っていただく。チラシ裏面の QR コードから参加申し込みができるので、ぜひご参加いただきたい。

なお、居住相談窓口とセミナーは、一般社団法人住まいと暮らしの相談室と契約し、実施している。

４．不動産協力店事業の状況について。居住支援協議会の活動趣旨に賛同して、居住相談窓口と連携しながら住宅確保要配慮者の住まい探しに協力する不動産協力店を協力店登録簿に登録しホームページで公開している。令和６年度は年度当初から協力店が増えておらず、18 店舗にとどまっている。個別に協力依頼をする等、もう少し件数を伸ばせればと考えている。

５．活動の周知について。記載のとおり、広報たちかわ、ホームページ、事

業案内パンフレット・チラシで周知を進めている。

続いて、令和7年度の予算の考え方について。現状相談業務の件数が増え、想定コマ数を超える相談がある。日程の調整や相談員が地域の会議等に参加する機会も増えてきており、前回、総会でも増額のご意見いただいた。令和7年度予算は相談数増加等に対応するために増額要求している。

（会 長） 事務局より説明があった議題（2）について、ご意見等はあるか。

ご意見等がないようであれば、議題（2）については以上となる。

次に、議題の（3）に入る。ここ2回の協議会で行ってきたが、会員が所属する団体の取り組み紹介を行っていただく。今回は都市再生機構（以下「UR」とする。）から自団体の取り組みをご紹介いただく。

～配布された資料に基づき説明～

（会員B） 私の方からURの概要を説明する。URは法に基づき設立された独立行政法人であり、国の政策実施機関である。「人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースする」という企業理念のもと、都市再生、賃貸住宅、災害復興の3つの事業を主に推進している。当機構の歴史は、1955年発足の日本住宅公団が前身、都心部への人口増加に伴う勤労者向けの住宅を供給することを目的とした組織として発足。その後、他の組織と合併、名称変更があり、2004年に現在の独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）が設立された。1つ目の事業フィールドである「都市再生」事業については、民間事業者や地方公共団体、地域の皆様と連携して、政策的意義の高い都市再生を推進している。都市再生事業の代表例として、東京大手町地区とうめきたプロジェクトがある。URの役割は自ら建物を建設するのではなく、プロジェクトのコーディネーター等として貢献することである。他に、地方都市再生のお手伝い、防災公園の整備も行っている。2つ目の事業フィールドである「賃貸住宅」事業については、現在全国で69万戸強、1,421団地を管理運営しており、そのほとんどが四大都市圏に存在している。居住者の属性としては、高齢化率が高いのが特徴である。賃貸住宅事業は3つの柱を掲げて管理運営している。1つ目は、「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」として、団地における地域医療福祉拠点化を推進している。地域の方々と連携、協力して団地を地域に必要な資源と考え活用し、地域に必要な住宅や施設、サービスの整備をしており、約300団地で地域医療福祉拠点化を進めている。2つ目「持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進」については、主に団地の再生になる。昭和30年代に建設された10万戸強の団地はほとんど建替え事業が完了しており、今後の建替え、団地再生については団地を全て建替えるのではなく、一部を残して、例えば建替え事業で生み出された敷地をまちづくり等の用地として活用していく等して事業を進めているところ。3つ目の柱は「賃貸住宅ストックの価値向上」であり、こちらは賃貸住宅を適切に管理するとともに、サービスの維持向

上を図りながら、安全・安心・快適な賃貸住宅を供給するということである。また、多様化するニーズに対応し、地域の価値向上に寄与する魅力ある賃貸住宅を供給し、世帯属性に左右されず、幅広い世代や多様な世帯が入居しやすい賃貸住宅を提供している。3つ目の事業フィールドとしては、「災害復興」である。東日本大震災では職員の1割以上の人員を派遣し、災害公営住宅の整備等を行った。また、能登半島地震においても4月に事務所を構えるなど取り組んでいる。

続いて、私が所属する多摩エリア経営部の概要について説明する。東京市部118団地、約6万戸のUR賃貸住宅の管理運営を行っている部署である。現地の管理業務、相談事を受付ける組織として、立川市に北多摩住まいセンター、多摩市に南多摩住まいセンターがあり、お客様からの相談等に対応している。居住支援協議会については多摩地区6市に会員として参加しているところ。立川市内では9団地約5,000戸の賃貸住宅を管理運営しているところである。

(会長) ただ今の件について、質問等はあるか。

(会員C) 単身者の方、高齢者の方が増えている中で、孤立防止や地域医療福祉拠点事業を行ううえで、工夫していることや最近の特徴等、参考事例はあるか。

(会員B) 孤立化防止対策としては、前回協議会にてご案内した見守りサービスもその一つになっているところ。地域医療福祉拠点化については、団地ごとにニーズが異なるのでニーズに合わせて施策等を実施している。立川市内では、けやき台、立川幸町、立川若葉町団地で地域の方々と連携して地域医療福祉拠点化に着手している。繰り返しになるが、団地のニーズに合わせた取り組みとなるので、一律に実施するのではなく、団地ごとに居住者の皆様と話し合いながら内容を決めているところ。

(会員D) 市内における先進的取り組み事業があれば今後ご案内願う。

(会員B) 了解した。

(会員E) 居住者が高齢になったり、障害者となった場合の支援や優遇策はあるか。

(会員B) 制度としては階下移転制度というものがある。例えば中層5階にお住まいの方を1階や2階の住宅にあっせんできる制度である。また、「生活支援アドバイザー」が団地内の管理事務所に配置されている団地もあり、様々な相談に対応している。

(会員C) けやき台、立川幸町、立川若葉町団地では高齢化が進んでいる。団地の方、社会福祉協議会、民生・児童委員、包括センター等との五者懇談会を開催し

て連携を深めている。

- (会員 F) 包括支援センターの職員がそれぞれの団地の方や生活支援アドバイザーたちと意見交換の場をもたせてもらっており、五者懇談会は効果を発揮していると感じている。若葉町団地では B A S E ☆298 という地域福祉アンテナショップがあり、社会福祉協議会の地域福祉コーディネーターが関わっている。
- (会員 C) 様々な活動に生活支援アドバイザーが参加してくれていることで連携が推進できるので、非常に助かっている。今後も連携を推進していきたい。
- (会 長) 他にご質問等がないので、議題（３）については以上となる。次回も各団体の取り組みを紹介いただきたい。次に、議題の（４）について事務局より説明を願う。
- (事務局) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、いわゆる住宅セーフティネット法が改正され、令和 7 年 10 月に施行される。背景としては、単身世帯の増加が進み、要配慮者の賃貸住宅への入居に対するニーズが高まることが予想されること、孤独死や死亡後の残置物処理等の課題への不安から、単身高齢者への大家さんの拒否感が大きいこと、居住支援の担い手は着実に増加していることがあげられる。そのような中で、1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備、2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進、3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化が必要とのことで法改正が行われることとなった。改正の概要は、1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備では、終身建物賃貸借の利用促進のため、認可手続きが簡素化、残置物処理の推進のため、居住支援法人の業務に追加、家賃債務保証業者を国土交通省が認定、2 つめは、居住サポート住宅の認定制度の創設、3 つ目では国土交通省と厚生労働省が共同で基本方針を策定、居住支援協議会の設置を努力義務化することがあげられる。この中の、2 番の居住サポート住宅は、居住支援法人等が入居者の見守りや福祉サービスへのつなぎを行う住宅のことで、大家さんと居住支援法人等が共同で福祉事務所設置の自治体に申請し、認定をもらう仕組みになっている。サポート住宅を認定するための詳細な基準等はまだ示されてない。現在分かっていることは、来年 10 月以降に申請がきたら拒むことができないということ。様々な点で詳細はまだ決まっておらず、令和 7 年 3 月以降に示していくとのこと。また、生活困窮者自立支援法も改正され、令和 7 年 4 月に施行される。この法改正でも居住支援の強化がうたわれ、住まいに係る相談機能を充実すること、家計改善のための家賃の低廉な住宅への転居費用補助の創設などが盛り込まれている。今まで、初期費用がなく転居できなかった方が、制度を利用することにより安い家賃への転宅ができる可能性がある。また、住まいの相談に

あたる住まい相談支援員を設置するよう求められているが、立川市では当面、みんなの住まいサポートたちかわが担うことになるかと思う。

今回の法改正については、現時点では詳細不明なことが多く、次回総会までには詳細が示され、協議する内容も出てくると考えられる。本日は情報提供にとどめさせていただく。

(会 長) ただ今の件について、国からの詳細は令和 7 年 3 月以降との話し。次回協議会では実際に協議する案件も出てくるかもしれないが、今回は報告のみにさせていただく。次に、議題の(5)に入る。居住相談の事例について、住まいと暮らしの相談室大嶽様より説明願う。

～資料 4、事例 1 について説明～

(会 長) ただ今の事例について、ご質問等はあるか。

(会員 E) 素晴らしい支援事例だと思う。シェルターは民間のものか。

(出席者) 市外の民間シェルター。

(会 長) 質問等が無ければ、資料 4、事例 2 について説明願う。

～資料 4、事例 2 について説明～

(会 長) ただ今の事例について、ご質問等はあるか。

(会員 E) 事例 1、2 とも家賃滞納が問題。

(出席者) 事例 1 の方は、収入があるのに手元にお金がなく、家賃をきちんと払わなければならないという意識が欠如しており、家計改善が必要な方。事例 2 は住居確保給付金を利用していたが、給付の期限が過ぎても市が払ってくれているだろうという誤った認識をしていたため家賃を滞納していた。理想が高く現実認識ができていないので、不動産店に行っても物件を見つけるのが難しい方。滞納分の清算まで追えていない相談者もあり、今もオーナーが請求しているかもしれない。

(会 長) 質問等が無ければ、資料 4、事例 3 について説明願う。

～資料 4、事例 3 について説明～

(会 長) ただ今の事例について、ご質問等はあるか。質問等が無ければ、資料 4、事

例 4 について説明願う。

～資料 4、事例 4 について説明～

(会 長) ただ今の事例について、ご質問等はあるか。

(会員 E) 東京チャレンジネットへの繋ぎ方は電話か。

(出席者) 本人が自分で電話をしたが利用できないと説明された。後に本人が新宿の事務所まで行ったと推測する。

(会員 D) 間に入って支援してくれた人が、チャレンジネットが利用できないことに疑問を感じて交渉してくれた結果、本人の状況を伝えて支援が利用できるようになった。正しい情報により支援に繋がった。

(出席者) この方は行政に繋がりにくい方。民間でサポートしている団体の方がうまく繋げてくれた。

(会員 G) チャレンジネットの利用後は立川に転居するのか。

(出席者) 現在立川で就労しているので立川に住まいを探す可能性は高い。住民票は立川に置いたままホームレスをしていた。本人にも敷金等が確保できたら、住まいの相談窓口に来るように伝えてあるが、その後、連絡はない。

(会 長) 質問等が無ければ、資料 4、事例 5 について説明願う。

～資料 4、事例 5 について説明～

(会員 G) この事例を通して、相談者への支援は関係機関との連携が必要だと改めて感じた。連携は居住相談窓口が軸になっているのか。関係者一同が集まっているのか知りたい。

(出席者) 事例 1 は支援会議、他の事例では支援会議は開催されず、それぞれの関係機関、ケースワーカー等と連携した。事例 5 は居住相談員が関係機関等に連絡を取った。パターンによって会議かどうかが変わってくる。特に不動産協力店との連絡に尽力した。情報共有と連携は大切だと感じている。相談者の多くが切羽詰まってから相談に来ることが多いのでスピード感も必要である。また、相談者にとってのキーパーソンとの連携が大切。

(会員 C) 事例 5 を見ても、居住相談に至るまでに紆余曲折があったことと推察する。

居住相談前に多機関連携があったはず。社会福祉法第 106 条の支援会議や生活困窮者自立支援法に基づく支援会議等を活用して、関係機関が情報共有をしていくことが必要。住まいの確保は大切なので、連携が特に必要。

(会員 F) 支援会議は本人の同意なく開催できる。どの事例も課題が複合化している。住まいの確保は特に重要なので関係機関、特に行政の関係機関の連携は重要と考える。強制退去まで時間がない問題は地域包括内でも話題になることが多い。時間に余裕をもって相談に来られるという方は少ない。強制退去まで時間がない方への支援は特に連携が必要。

(会員 C) 事例 1 で J K K からの強制退去者の情報提供や支援についての説明があった。U R では強制退去者への支援はあるか。

(会員 B) 強制退去者への直接的な支援ではないが、単身高齢者等の滞納があり、居住継続が難しいと判断した場合には、早めの対応を心掛けており、関係機関へ早めに繋ぐように努めている。

(会員 C) 家賃が口座から自動引き落としの方の場合、異変に気付くのが遅れることもある。

(会員 B) 電話や訪問によりきめ細かく対応するよう努めている。

(会員 E) 強制執行で困っている不動産店さんを、地域福祉課に繋いで助かった経験がある。強制退去等、困った時の相談先はどこが良いのか。

(会員 H) 住まいの相談に来られる方は複雑な課題を抱えている方が多い。居住相談窓口だけでは解決することが難しい案件で、どこにも繋がっていない人、どこに繋がって良いかわからない人は相談支援包括化推進員へご相談いただくと良い。

(会員 E) 介護保険制度を利用している方、生保、障害制度を使っている方は何とかなるが、使っていない方は地域福祉課に相談していきたい。

(会員 C) 高齢者は包括支援センターが良い。

(会員 F) 窓口を決めるのも一つだが、どの窓口にも相談に行っても困りごとをキャッチできるということが大切。立川市では困難ケースの連携がうまくいっていると感じている。

(会員 H) どこにも繋がっていない人、どこにも相談してよいかわからない人は地域福祉

課で良いと思うが、既にどこかに繋がっている人は、日ごろから相談している窓口相談し、一時的な窓口として相談を受けた方が関係機関に繋がっていただければ良いと思う。

(会員 C) 住まいの支援についての大切さを改めて実感した。定例で地域福祉課や生活福祉課等と支援、連絡会議を開催しているが、居住支援協議会との連携も必要だと感じた。支援が困難となっているケースについて、事例検討等を通じて連携していくことも重要だと感じた。

(会員 I) 不動産協力店にも、例えば支援会議や連絡会への参加を呼びかけ、不動産店が抱えている、事例にあるような困難事例や課題を出してもらいたい。家賃の滞納者が増えないよう初期対応ができるようにしたい。

(会員 F) 事例 1 で紹介された民間シェルターもそうだが、重層的支援体制整備事業の中で社会資源の創設が求められている。このシェルターは隣接市なので連携がとりやすいが、立川市内にあるのが望ましいと支援の中で感じる。

(会 長) 他に何かあるか。なければ議題 (5) は以上となる。貴重なご意見ありがとうございます。ご意見を参考に、引き続き協議会として課題解決のため取り組んでいきたい。次第 3 その他について何かあるか。

(会員 G) 法改正の資料で、居住支援法人は 800 を超え、地域の居住支援法人は着実に増加していると記載されている。この記載にはギャップを感じている。現場の肌感覚はどうか。

(会員 I) 居住支援法人の登録数は 800 を超えているが、実際には活動していない法人もあると聞いている。居住サポート住宅についても、そもそも、入居前の段階から居住中のサポート体制を整えておかないと入居を断られてしまうので、実際には居住サポート住宅で想定しているような支援を既に行っている。入居中のサポートをすることで、大きな問題になる前の初期対応をしたり、福祉や介護の関係者と支援会議で情報共有をしたりしている。こういった支援を継続する事で大家さんも安心して貸せるということになる。従来からセーフティネット住宅を国は推進してきたが、実際には機能していないと感じる。そういった中で新たに居住サポート住宅を創ったとしても、本来なら支援に時間を割くべきところ書類作成や審査等、認定制度等が煩雑で、時間や労力を割かれてしまい支援者の労働環境の悪化につながるだけのような気がしている。終身賃貸借契約を行うにも認定制度、残置物処理についても入居者から居住支援法人が受託できるとなっているが、それにも費用が掛かるが入居者にとってはその費用を捻出できない方が多いなど、実現性は極めて低いと感じる。それよりも、現在空室となっている公的住宅でサポート体制を作る

方が早いのではないか、どうしても民間住宅を活用したいなら、国が民間住宅を借り上げてサポート体制を作っていくということでもしないとうまくいかないのではと感じている。

(会 長) 不動産業者の立場は大家の資産を守る立場と住宅確保要配慮者の入居を支援していく立場がある。大家さんに協力してもらうには、一括借り上げ等も必要。

(会員 A) 貸す側と借りる側を調整する立場は、難しいと感じる。

(会員 H) 今回の事例でも損を承知で、頑張って動いてくれている不動産店があることが分かる。大家さんや不動産店にもメリットがあるように入居後のサポートを示せないといけない。福祉サービスや支援制度の情報提供が必要だし、大家さんや不動産店の立場から何に困っているのか等、ご意見をいただけるとありがたい。

(会 長) 居住支援をしていくために国等からメリットを示してもらえると良い。協力だけでは限界があるので、大家さん等にメリットがある仕組みがあると良い。

(会員 A) 要配慮者には、様々な背景、課題を抱えている方が多い。家賃滞納の問題、孤独死の問題、入居後にトラブルが発生してしまうのではと考えると、住宅の斡旋をためらってしまうこともある。住居の斡旋は、私自身も面談をして肌感覚で入居の可否を判断していることがある。大家さんからは「あなたが大丈夫という人なら良いよ」と言ってもらっているので、信頼を裏切りたくないジレンマがある。高齢者に対する残置物の整理等についての保険は随分と充実してきてはいる。

(会 長) 保証会社の保険については内容が充実してきている。しかし、保証が当てはまらない人への支援は民間の力だけでは限界がある。空き室等を行政が借り上げて、要配慮者に貸し出すということも必要と感じる。

(会員 E) 立川市では住宅廉価制度、家賃支援制度はやっていない。公的資金の助成により大家さんや入居者へ支援できないか。

(会員 D) 立川市ではやっていない。財源を含めたかなり大きな施策なので、将来的な居住支援協議会としての研究課題ではあると思う。

(会員 J) 八王子市では家賃低廉化を行っている。

(会 長) 他に何かあるか。次回協議会は、令和 7 年 6 月開催予定。日程等が決まった

ら連絡する。

以上で、立川市居住支援協議会は終了。本日はいろいろなご意見をいただいた。ありがとうございました