

審議会等の議事の要旨（要点）

（基本情報）

会議名称	立川市居住支援協議会設立総会
開催日時	令和３年９月２７日（月曜日） 午後２時００分～午後３時００分
開催場所	立川市役所 ２１０会議室
次第	１．開会・挨拶 ２．議題 (１)居住支援協議会会則の制定について (２)居住支援協議会の役員の選出について (３)居住支援協議会の活動について ①会議の開催 ②居住相談窓口の開設 ③居住支援セミナーの開催 ④不動産協力店事業の実施 (４)不動産協力店事業実施要綱の制定について (５)令和３年度予算について (６)各団体の課題について (７)その他 ３．閉会
配布資料	１．居住支援協議会会員名簿 ２．居住支援協議会の設置方針について ３．居住支援協議会会則（案） ４．居住支援協議会の役員の選出について ５．居住支援協議会の活動について ６．不動産協力店事業実施要綱（案） ７．令和３年度予算（居住支援事業） ８．住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居等に関する各団体の課題について（情報共有シート）
出席者	[出席会員] 永井 彰、芝田 賢一、松田 朗、岡部 俊一、鉢嶺 由紀子、安藤 徹、榊原 潤、大平 武彦、西上 大助、白井 貴幸、茅沼 孝治、浅見 孝男、小平 真弓 [欠席会員] なし [事務局] 荒井、奈良
公開及び非公開	公開（開催当日が新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言の期間中であること、使用会議室の定員等の状況を鑑み、傍聴はご遠慮いただく一方、配布資料及び議事要旨等は予定どおり公開とした。）

傍聴者数	－（上記参照）
会議結果	1. 居住支援協議会会則の制定について ・原案のとおり承認する。 2. 居住支援協議会の役員の選出について ・事務局案のとおり承認する。 - 会 長：永井 彰 - 副会長：岡部 俊一、大平 武彦 - 監 事：榊原 潤 3. 居住支援協議会の活動について ①会議の開催 ②居住相談窓口の開設 ③居住支援セミナーの開催 ④不動産協力店事業の実施 ・上記①～④のいずれも、配布資料のとおり承認する。 4. 不動産協力店事業実施要綱の制定について ・原案のとおり承認する。 5. 令和 3 年度予算について ・特に意見、質問等なし。 6. 各団体の課題について ・配布資料により課題の情報共有を行う。 ・資料の補足説明、情報交換を行う。 7. その他 ・次回の予定 令和 4 年度定期総会（令和 4 年 5 月中旬） 日時、会場は別途調整 ・立川市社会福祉協議会等からのお知らせ 第 17 回立川市地域福祉市民フォーラムの開催について 令和 3 年 10 月 30 日（土曜日） 午後 1 時 30 分～午後 4 時 00 分 立川市女性総合センター・アイムホール
担当	立川市市民生活部住宅課住宅相談係 電話 042-528-4384

立川市居住支援協議会設立総会 会議録

開催日時 令和 3 年 9 月 27 日（月曜日） 午後 2 時 00 分～午後 3 時 00 分

開催場所 立川市役所 210 会議室

出席者 [出席会員] 永井 彰、芝田 賢一、松田 朗、岡部 俊一、鉢嶺 由紀子、
安藤 徹、榊原 潤、大平 武彦、西上 大助、白井 貴幸、
茅沼 孝治、浅見 孝男、小平 真弓

[欠席会員] なし

[事務局] 荒井、奈良

1. 開会・挨拶

（事務局）会議開催にあたり、机上の消毒や換気など感染症対策を行っている。

当初、傍聴者による傍聴を許可する予定であったが、緊急事態宣言が 9 月末まで延長となり、感染症対策のため、傍聴をご遠慮いただくこととしたので、報告する。

それでは、ただ今より立川市居住支援協議会設立総会を開催させていただく。後ほど協議会会長の選出を行うが、会長が決定するまでの間、設立準備会委員長の立川市市民生活部・大平部長に会議の進行をお願いする。

2. 議題

(1) 居住支援協議会会則の制定について

（委員長）それでは、会長が決定するまでの間、私が会議の進行をさせていただく。

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 2・3 に基づき、設置方針及び会則（案）について説明～

（設立準備会での協議結果に基づき、設立準備会で提案した会則案に対し、第 12 条に「会議の公開」に関する条文を追加し、以降、条番号を 1 つずつ後ろにずらした点を説明。）

（委員長）前回準備会のときに会議の公開について皆様と協議させていただいた。基本的には公開、ただし、皆様が危惧されている個人情報の部分については非公開とする。議事要旨についても同様の扱い。それ以外は特に変更点はない。この議題(1)について、ご質問やご意見はあるか。特に無いようなので、議題(1)について採決させていただく。協議会会則案を原案のとおり承認することにご異議はあるか。

（異議なしの声あり）

ご異議なしと認める。よって、議題(1)は原案のとおり承認された。

このことをもって、正式に立川市居住支援協議会は設立された。

(2) 居住支援協議会の役員の選出について

（委員長）次に、議題(2)について、事務局より説明をお願いします。

（事務局）まず、事務局より報告する。ただ今、ご承認いただいた会則第 9 条の規定によ

り、会員の過半数の出席があるため、この設立総会は成立している。

次に、議題(2)について、資料4に記載のとおり、会則第5条第1項及び第2項の規定により、会長、副会長2名及び監事を互選により選出することになっている。設立準備会で提案した事務局案をご了承いただいているが、改めて提案させていただき、正式にご承認いただきたい。

会長には、東京都宅地建物取引業協会立川支部の永井彰様、副会長には、立川市社会福祉協議会の岡部俊一様と私ども立川市の大平武彦、そして監事には、高齢者住宅財団の榊原潤様にそれぞれお願いしたい。

(委員長) 前回準備会でも事務局よりお諮りしたが、議題(2)についてご意見等はあるか。特に無いようなので、議題(2)について採決させていただく。協議会役員の人事案を原案のとおり承認することにご異議はあるか。

(異議なしの声あり)

ご異議なしと認める。よって、議題(2)は原案のとおり承認された。

ただ今、協議会会長が選出されたので、この後の議事進行は、会長にお願いしたい。

(会長、副会長が会長席、副会長席へ移動)

(会長) 微力ながら、精一杯頑張っていきたい。住宅確保要配慮者の入居に係る課題については、入居可能な住宅の確保、費用の問題など多岐に渡るが、より円滑な居住支援のために、居住支援団体・行政・不動産関係団体の三者の協力が不可欠。皆様のご協力をお願いしたい。なお、本日の会議は、8月に開催された設立準備会で協議した点を中心に確認・承認するとともに、各団体が現在抱える課題についても情報共有することになっている。ぜひ活発なご議論をお願いしたい。

(3) 居住支援協議会の活動について

(会長) それでは、議事に戻る。議題(3)の①～④について、一括して事務局より説明をお願いする。

(事務局) ～資料5に基づき、協議会の活動について説明～

①来年度以降は、5月中旬及び10月中旬～11月中旬の年2回の会議を予定している。②居住相談窓口の愛称は、設立準備会委員(協議会会員)の投票により、「みんなの住まいサポートたちかわ」に決定。②③居住相談窓口の開設及び居住支援セミナーの開催については、令和4年度以降も継続予定。設立準備会でご了承いただいていること、準備期間が必要なことから、相談窓口及びセミナー開催については、「一般社団法人高齢者住まい相談室こたつ」と既に契約締結済である。④不動産協力店ステッカーは、前回設立準備会で設立準備会委員(協議会会員)の投票により、資料5の4ページに掲載の図柄に決定。不動産協力店事業は令和4年度以降も継続予定。広報たちかわや市ホームページによる募集開始から9月24日までの時点で、6店舗より不動産協力店登録の申請があったので、報告する。

(会長) ただ今、説明があった議題(3)について、ご質問やご意見はあるか。特にご意見

等が無いようなので、協議会の活動については資料のとおり進めていく。

(4)不動産協力店事業実施要綱の制定について

(会 長) 次に、議題の(4)に入る。事務局より説明をお願いします。

(事務局) ～資料 6 に基づき、不動産協力店事業実施要綱（案）について説明～

(会 長) ただ今、説明があった議題(4)について、ご質問やご意見はあるか。

特にご意見等が無いようなので、議題(4)について採決させていただく。

不動産協力店事業実施要綱案を原案のとおり承認することにご異議はあるか。

(異議なしの声あり)

ご異議なしと認める。よって、議題(4)は原案のとおり承認された。

(5)令和 3 年度予算について

(会 長) 次に、議題(5)に入る。事務局より説明をお願いします。

(事務局) ～資料 7 に基づき、令和 3 年度予算（居住支援事業）について説明～

あくまで令和 3 年度立川市一般会計予算である。歳入としては、国庫補助金を 5,854 千円計上。一方、歳出としては、消耗品、郵便料、相談業務委託料の計 5,854 千円を計上。なお、委託の内訳は、資料 7 にある〔委託の内訳〕のとおり。

(会 長) ただ今、説明があった議題(5)について、ご質問等はあるか。(特になし)

資料 7 は、あくまで市の予算についての説明であるので、市のルールにのっとり、適正に執行をしていただくようお願いする。

(6)各団体の課題について

(会 長) それでは、次に、議題の(6)について、事務局より説明をお願いします。

(事務局) 資料 8 は、先日各団体から提出された課題を一覧表にまとめたものであり、次回以降、具体的に協議していただく予定である。何か補足すべきことがあれば、各団体より各課題についてご説明いただきたい。

(会 長) ただ今、事務局より説明があったが、課題を挙げていただいた方で、何か補足すべきことがあれば、ご説明をお願いします。

(会員 A) まず、資料 8 の 14 番「セーフティネット住宅の登録」について、現在のところ登録があまり進んでいない。宅建業者すなわち不動産の物件を管理している業者にとって登録の手間が掛かることが原因ではないか。東京都の事業で、「東京ささエール住宅登録支援制度」というのがある。登録支援業者が一括して無料で支援してくれる。1 棟ではなく 1 戸から登録できるので、ぜひこの制度を利用し、不動産協力店で管理している物件で対象となるものを登録していただきたい。

次に、資料 8 の 8 番について。分譲マンションに住む高齢者で、年金収入も少なく、そこで暮らし続けるのは大変とのことで、相談を受けた。精神の障害をお持ちで、精神的に不安定。転居されたが、その際、物件探しが大変だった。その理由としては、分譲マンションと賃貸住宅との差。家賃を抑えつつ、質も

一定程度維持するとなると、気に入っていただける物件が簡単には見つからなかった。このような相談は多々あり、今後も難しい案件である。また、精神的な障害をお持ちの方は、入居の際、管理会社や大家さんに受け入れていただけないケースもある。大声を出したり、パニックになることもある。通常であれば、入居後は管理会社にお任せになるが、このような場合は、私どもの会社で困りごとの電話相談を受けるなどの対応を行っている。電話の時間も 30 分、1 時間と長くなることもある。今後は、そのようなサポートも地域の連携により対応できるようになればよい。

(会員 B) 立川市におけるセーフティネット住宅の現状についてお伝えする。セーフティネット住宅には住宅確保要配慮者を拒まないという形で登録する「登録住宅」と、要配慮者のみ入居できるという「専用住宅」の 2 種類がある。今日現在、登録住宅は 146 棟で 1,295 戸の登録がある。このうち、専用住宅は 2 棟で 4 戸となっている。専用住宅になると、国や東京都から補助金が出て、家賃の助成や家賃債務保証の保証料の助成など、様々なメリットがある。今後、居住支援協議会では、そのような点について議論していくことになると思う。この専用住宅の数を増やしていきたいと考えている。

(会員 C) 精神障害者については、「地域移行」といって、地域の中で安心して暮らせるように様々な支援が行われている。入院される方が増えているが、退院後いきなり民間住宅に入居するとなるとハードルが高いため、日中は作業所で就労し、一旦世話人のいるグループホームで暮らしていただく。日中家の中にこもってしまうとよくないので、日中の活動を支援しつつ、世話人が安定した生活を送ることができるようにという形の国をあげての支援がある。しかし、グループホームで長く暮らすということではなく、そこからステップアップし、民間住宅へ引っ越していくことになる。その際、中には精神的に不安定になり、大声を出すといった方もいらっしゃる。

今年 6 月に障害者差別解消法が改正された。今までは、事業者における合理的配慮が努力義務であったのが義務化され、一段ハードルが上がった。また、市の条例(立川市障害のある人もない人もともに暮らしやすいまちをつくる条例)も平成 30 年に施行され、3 年経過するので現在見直しの作業を進めている。地域の方の理解が進む中で障害者が民家住宅で暮らし、皆が安心して、支える社会をつくっていくという形で取り組んでいる。

(会員 D) セーフティネット住宅については、実際に登録の戸数はあるが、その中で空いている住宅が少なく、高齢者の方が物件まで行きつくまでというのは難しいという実感がある。入居できるという情報を常に更新しておかなければならない。情報はフレッシュな状態でないと使い物にならない。

(会 長) このような情報共有をしていただき、議論を活発にしていきたいと思う。各課題について補足説明等があったが、この各団体の課題と立川市の課題について、次回以降協議してまいりたい。他の団体等で何か良い解決策やそのヒントになるようなことがあれば、ぜひお話いただきたい。

(7)その他

(会 長) 本日最後の議題となる。議題の(7)について、事務局より何かあるか。

(事務局) 資料 5 の 1(2)のとおり、次回は来年 5 月の開催を予定している。日程調整等は別途行う。

(会 長) ご質問等はあるか。(特になし)

(会員 E) ～事業案内チラシの配布～

皆様のお手元に配布させていただいている「第 17 回立川市地域福祉市民フォーラム」についてご案内させていただく。毎年 1 回開催しており、立川市高齢福祉課と立川市地域包括支援センター、立川市福祉相談センターによる共催事業である。今回は地域で住み続けるために欠かすことのできない住まいについて、焦点を充てていきたいということで、本日設立された居住支援協議会の方にもご登壇いただき、お話いただく予定であるため、チラシを配布させていただいた。

(会 長) 他に全体を通して何かあるか。

(会員 F) 私どもが管理している立川市内のアパートにも高齢者を受け入れている部屋が何件かあるが、今後は安否確認のできない孤独の高齢者が増えてくると思う。そのような方々の住宅確保が課題となる。市などの機関がそのような方々の安否確認をしていただけると、私どもや大家さんの審査が通りやすくなるのではないかと思う。私どもでは、従業員が毎月高齢者のお宅を訪問し、家賃をお支払いいただいているケースがある。それにより、中の状態確認や安否確認を含め、その方の様子を確認させていただいている。そのような工夫があればよいと思う。

(会員 C) 障害者や高齢者の場合、緊急通報システムを利用している方もいる。

(会員 F) 高齢者の方の中には、機械に順応できない方もいるのではないか。

(会員 C) それほど難しくはない。

(会員 F) 全員ではなく、安否確認が難しい方を補助的に支援していただければ、そういう方の入居範囲が広がると思う。

(会員 A) 今私どもで行っているものに「ハローライト」という電球がある。毎日安否確認に訪問するというのは大変だが、通信機能が付いた LED 電球がある。それをトイレの電球として取り付ける。トイレへは 1 日に何回も行く。そこで 24 時間何も動きがなかった、スイッチが ON にならなかった場合に、指定したメールアドレスに通知が届くしくみになっている。その通知が届くのは、翌日朝 10 時なので、最大で 34 時間。そこから 30 分、1 時間で急行できるかどうかかわからないが、例えば 1 時間で行ったとすれば、35 時間以内には発見ができる。助けることはできないかもしれないが、発見することができるというしくみがある。これを利用しつつ、別に月に 1 回訪問して、その方の安否を確認したり、体調の変化を確認する。さらに、介護保険を利用している方であれば、デイサービスに週 3 回通っているとか、ホームヘルパーが週 2 回来ているとか、そのようなものをうまく組み合わせると、1 週間のうちで 5 日は人と接することができる。その方の体調等に応じて、いろいろとサポートしていくことで、安否

確認が可能となる。もちろん、介護保険を利用していない方もいるが、そのような方は比較のお元気なので、頻度が多くなくても大丈夫であると思う。

(会員 G) 市の配食サービス等も安否確認になっている。お届けして応答がない場合に、いろいろな所に連絡を入れてもらえる。

(会員 F) 命に関わるような時で、ご家族が遠方にいてすぐに来れないような場合、私どもでは警察官に同行してもらい、鍵を解除するケースもある。

(会員 B) 本旨はずれるが、他市の居住支援協議会では、ハローライトの初期費用を補助するケースもある。ハローライトについては、市議会でも触れられたことがあるが、初期費用への補助などがあると安否確認がより可能になってくると思う。他市の事例も踏まえ、行政として考えていければと思う。

(会員 C) いまいくつか挙がった安否確認ツールをまとめるとよい。

(会員 F) 孤独死の場合でも、それを瑕疵物件ではないと認めてくれるようになればよいのだが。

(会 長) そのような安心材料を提供することにより、物件が増えればと思う。すぐに予算化できるかどうかは別としても、何かセーフティネットがらみでも補助金等で対応できるとよい。

(会員 A) セーフティネット住宅の専用住宅を有効活用し、高齢者専用などとすれば、万が一そこでお亡くなりになる方が出たとしても、それが正常死であれば事故物件というような扱いにしくなくてもよいと思う。自分も将来そうなるから特に気にしないよ、というような方に入居していただければよいと思う。

(会 長) 入居する側も迷惑を掛けたくないと思っている。発見が遅れなければ、事故物件にならないような条件で、高齢者に入居していただくようになればよい。そのツールの一つとして考えてほしい。

(会員 A) 入居者も見守られているという感じがしない。何か操作をしなくてよい。LED電球でなかなか切れないし、トイレに入る時に必ずスイッチだけ入れていただければよい。ただ中には、スイッチを付けないでトイレに入る人がいる。そのような場合に通知が届くことがあり、そのようなケースには人感センサーを取り付けるなどの対応をしている。

(会員 H) 生活保護受給者だけでなく、孤独死やトラブルを起こして退去されるということが往々にしてあると思うが、大家さんにとって費用負担というのが非常に大きく、何とかならないかという相談を受けることが多い。しかし、あくまで個人と大家さんとの関係なので、行政としても保証ができず、つらいものがある。大家さんにはそのような場合に対応できる保険があると聞いたが、電話で相談されてこられる方は、その保険制度を知らない、加入していないという方がほとんど。資産を守るために加入すべきと思うが、あまり加入しようと思わないのか、保険料が高額なのか。

(会員 F) 保険というか、保証人代行システムというのがある。いざという場合に、家賃の何か月分は保証するというサービスが付いている。保証人代行業者がいくつかあるので、私どもではそれを利用している。

(会 長) 大家さんが入るというか、入居者がセットメニューで保証人の代わりに保証会

社というのを条件にしている。

(会員H) 保証会社というのは、家賃滞納だけでなく、何かあった場合も…。

(会 長) 後始末をしてくれる。入居時の審査の段階で、保証人の代わりに保証会社を付けることができる。保証が通れば、孤独死対応も一部は担保されると思う。

(会員H) では、連帯保証人を付けている場合は、保険に入らないから…。

(会 長) 最近、民法が改正され、旧来入っていた方は保証人であったが、更新時に保証会社に変更するケースと、保証人が引き続きという場合がある。引き続きの場合が担保されない。高齢になってきて、保証人も収入が少ない。年金生活であり、そこまで入れられないで、泣き寝入りということになる。保証会社に変えられればよいのだが。

(会員H) 大家さんが入る保険ではなく、入居者が負担するのか。

(会 長) 火災保険の特約みたいなセットメニューがあるので、できればそのようなものを勧めていきたい。それに代わるものがなかなか無い。社会福祉協議会では、登録した方が利用できる保証がある。

(会員G) 「たちかわ入居支援福祉制度」というのがあり、福祉総務課と一緒にやっている。日常生活自立支援事業（地域福祉権利擁護事業・ちけん）というサービスご利用者限定で、入居の支援を行う。保証金をお預かりする。地権（ちけん）のサービスを利用すると、最低月1回は訪問して、いろいろなサービスを行うので、そこで安否確認や体調確認はしている。

(会員A) そこをできる限り、居住支援法人がコーディネートしていく。いろいろな機関と繋いで、その方に必要なサービスを繋いでいくという形である。もちろん、生活保護を受けている方で、受けられるサービスが限られることはあると思うが、コーディネートし、その方の収入等により、できる限り負担が大きくならないような形で、公的な支援等をミックスさせている。

(会員F) 基本的に私どもでは、生活保護受給者のお客様でも、保証人代行システムの審査を通らないお客様には、お部屋の貸出しは行っていない。

(会員H) 私の印象としては、人の良い大家さんほど、例えば更新料や敷金・礼金をとらないとか、相手を思って、良かれと思ってやっている。亡くなった時に大家さんがなぜこのようなひどい目に会うのかとパニックになる。それで、生活保護受給者には二度と貸さない、そのような大家さんが何人もいる。1人の人の印象で、大家さんにしてみれば、生活保護受給者は…というイメージになってしまう。何らかの制度で補完してもらえるような啓発等を行うことができればと思っている。

(会員F) 立川市の生活保護受給者に対しても保証人代行システムの分まで負担していたため、私どもでは安心して対応している。また、外国人の方については、ある会社と提携しており、更新業務やごみ出し業務等を9か国語に通訳してくれる。そこを利用して、私どもでは外国人しかいない物件も管理している。3点式のユニットバスの部屋には、なかなか日本人は入居しない。現在、日本人の女性については、バス・トイレ別が基本になっている。

(会員A) 高齢者の場合、バスタブが深いものであると、またげない。また、保証会社に

ついてであるが、緊急連絡先が必要となる。身寄りがない方であると、その緊急連絡先がない、保証人もいないし、私どもでそれを受けるということもある。ただ、保証会社によっては、事業者はだめ、個人でないとだめ、というケースも結構ある。居住支援法人や居住支援協議会のあるところのサポートを受けていれば、そのような事業者でも緊急連絡先になれるというように、保証会社を説得していただけるとよいと思う。

(会員H) 現在、生活福祉課で居住に関して、もう一つの課題は入居する時である。住居不定者の方で、住民票や戸籍がどこにあるかわかっている方はよいが、転々としてどこに置いてあるかわからない方は、アパートを借りるのは無理なのか。

(会員F) ほとんどのケースが無理だと思う。

(会員A) いつかは調べないといけないのでは。

(会員H) そのとおり。

(会員A) それは、通常、生活保護を受ける時に調べることはないのか。

(会員H) とりあえずは、無料低額宿泊所に入られるのだが、戸籍も住民票もわからないため、そこを出たいと思った時もなかなかできない。しかも、携帯電話も買えないし、就労も無理である。アパートを借りるのは難しい。

(会員F) 住所不定というと、提出書類ではじかれてしまうので、100%保証会社の審査は通らない。

(会員H) そうすると、戸籍や住民票はどこかで新たに作るしかない。

(会 長) 良い議論、情報交換になったと思う。これからもそういう実務的にいろいろなことが出てくると思うし、情報交換できればと思う。他にはよろしいか。

3. 閉会

(会 長) それでは、以上をもって、立川市居住支援協議会設立総会を閉会する。