

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総会
開催日時	令和5年6月23日（金曜日） 午前10時00分～午前11時55分
開催場所	立川市役所 205会議室
次第	<p>1. 開会・挨拶</p> <p>2. 議 題</p> <p>（1）居住支援協議会会則の一部改正について</p> <p>（2）居住支援協議会の役員の選出について</p> <p>（3）居住支援協議会の活動について</p> <p>① 令和4年度の活動報告（案）</p> <p>② 立川市居住支援協議会 令和4年度決算（案）及び監査報告</p> <p>③ 令和5年度の活動予定（案）</p> <p>④ 立川市居住支援協議会 令和5年度予算（案）</p> <p>（4）居住相談から見えてきた課題について</p> <p>3. その他</p> <p>4. 閉会</p>
配布資料	<p>【資料1】居住支援協議会会員名簿及び役員（案）</p> <p>【資料2-1】立川市居住支援協議会会則の一部を改正する会則（案）</p> <p>【資料2-2】立川市居住支援協議会会則（改正後）（案）</p> <p>【資料3】令和4年度 立川市居住支援協議会の活動について（案）</p> <p>【資料4-1】令和4年度決算（居住支援事業）（案）</p> <p>【資料4-2】監査報告書</p> <p>【資料5】令和5年度の活動予定（案）</p> <p>【資料6】令和5年度予算（居住支援事業）（案）</p> <p>【資料7】居住相談事例報告（令和4年度下半期）</p>
出席者	<p>[出席会員]</p> <p>永井 彰、芝田 賢一、井上 武、後藤 亮一、松田 朗、三島 佳子 山本 繁樹、鉢嶺 由紀子、安藤 徹、榊原 潤、神崎 恵子、 浅見 孝男、西上 大助、小平 真弓、白井 貴幸、八坂 志朗</p> <p>[欠席会員]</p> <p>村上 満生</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	なし

会議結果	<p>(1) 居住支援協議会会則の一部改正について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原案のとおり承認 <p>(2) 居住支援協議会の役員の選出について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原案のとおり承認 <p>(3) 居住支援協議会の活動について</p> <p>① 令和4年度の活動報告(案)</p> <p>② 立川市居住支援協議会 令和4年度決算(案)及び監査報告</p> <p>③ 令和5年度の活動予定(案)</p> <p>④ 立川市居住支援協議会 令和5年度予算(案)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記①～④のいずれも、配布資料のとおり承認 <p>3. 居住相談の事例について</p> <p>4. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次回の予定 <p>令和5年10月または11月頃</p> <p>日時、会場は別途調整</p>
担当	<p>立川市市民生活部住宅課住宅対策係</p> <p>電話 042-528-4384</p>

会議録

～資料の確認～

～会長挨拶～

(会長) ただ今より、令和5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貴恵氏を、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) 議題に関係があることから、出席を許可する。それでは、次第に沿って進めさせていただきます。それでは、議題(1)について、事務局より説明をお願いします。

～議題(1) 資料1、2-1、2-2により説明～

(会長) ただ今、説明があった議題(1)について、ご質問やご意見はあるか。ご意見等がないようなので、議題(1)について採決する。協議会会則の一部を改正する会則を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)

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。資料２－１、２－２の（案）を削除願う。

（会長） 次に、議題の（２）に入る。事務局より説明をお願いする。

～資料１の説明～

（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なので、議題（２）について採決する。協議会の新会長として、全日本不動産協会の芝田氏を、副会長に立川市社会福祉協議会山本氏、市民生活部長、幹事に榊原氏を選任することにご異議あるか。

（異議なしの声あり）

ご異議なしと認める。よって、議題（２）は役員名簿のとおり選任された。名簿の（案）を削除願う。それでは、新会長 芝田様、新副会長の山本様からひとことご挨拶いただきたい。

～新会長と新副会長挨拶～

～新会長と新副会長は席の移動～

（会長） 会員に変更があり、年度の初めでもあるので、時計回りに一言ずつ自己紹介をお願いする。

～自己紹介～

それでは議題の（３）①と②は関連があるので、①と②令和４年度決算（案）について事務局より、説明をお願いする。

～議題（３） 資料３、４－１により説明～。②については監事の榊原氏から説明～

（会長） 事務局より説明があった議題（３）①②について、ご意見等はあるか。ご意見等はないようなので、議題（３）①②について採決する。令和４年度の活動報告（案）及び 立川市居住支援協議会令和４年度決算（案）及び監査報告について、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（３）①②は原案のとおり承認された。資料３、４－１の（案）を削除願う。

（会長） 次に、議題の（３）③④は関連があるので一括して、事務局より説明をお願いする。

～議題（３）、資料５、６の説明～

（事務局） 居住支援セミナーは令和５年１２月開催を予定している。日時や内容は会長に

ご一任願いたい。

- (会長) ただ今、説明があった事例について、ご意見・ご質問・ご提案等はあるか。
- (会員A) 資料6の歳入について、今年度も国からの補助金が減額となった場合、事業の縮小はあるのか。
- (事務局) 一般財源で補填することになり財源は確保されているので問題はない。市の負担が増えるので国に増額要望していきたい。
- (会員B) 不動産協力店は昨年度16店ということだが、とても重要な取り組みだ。協力店を増やしていくために、どのように取組んでいるのか。
- (事務局) 不動産関係団体の支部長に依頼して会合の場にも出席し、事業のご理解と協力店登録依頼をした。今年度は管理物件を所有する不動産店に個別に登録依頼をお願いしたいと考えている。
- (会員B) 不動産店全体に対する協力店の割合はどのくらいか。不動産店の活動状況は。
- (事務局) 不動産店は相当数あるので、まだまだ割合は少ないと考える。住宅確保要配慮者の入居で協力店の理解は得られても家主の理解が得られないこともある。協力店では家主への働きかけも行っている。
- (会員A) 協力店の登録は隣接市の不動産店へも事業の周知と登録のお願いをしている。
- (会員C) 居住支援法と不動産店との連携も可能であれば、住宅確保要配慮者への家主のご理解も得られると期待している。
資料5の3ページ(2)については、③の文「次のいずれかに該当しないこと」が上記②との関連で分かりづらいので記載に工夫を求めたい。
- (事務局) 了解した。
- (会員D) 家主が安心して入居を認める仕組みを作ることが協力店増加に繋がる。家主は入居後、入居者が安定した暮らしができるか心配する。入居前から福祉関係団体等と連携し、入居後もサポートできる体制づくりをすることで、家主も不安がなくなり部屋を貸すことができる。
- (会員B) 大切な指摘だ。今後高齢者が増える中でそのような体制づくりがとても重要。立川では様々な福祉の会議が開かれている。そのような場で関係団体、ケアマネジャーや障害部門との連携を強化すること、居住支援や居住支援協議会の周知を行っていくことも必要。
- (会長) 本年1月に全日本不動産協会東京都本部多摩北支部の研修会に事務局職員に来てもらい、居住支援協議会事業や不動産協力店事業について説明をしてももらった。残念ながら、まだまだ理解が得られていない。協力店を増やしていくために、全日本不動産協会と宅地建物取引業協会2団体でPRを積極的に行っていきたい。
他にご意見等がないようであれば、議題(3)③④について、採決する。令和5年度の活動予定(案) 立川市居住支援協議会 令和5年度予算(案)につきまして、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（3）③④は原案のとおり承認された。
資料5、6の（案）を削除願う。

（会長） 次に、議題の（4）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、大嶽様より説明をお願いします。

～資料7、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） 就労に関しては、シルバー人材センターの案内も考えられる。
高齢者の単身世帯ということだが、この方は自立できているのか。

（出席者） 自立している。居住相談を受けている中で、高齢単身世帯の安定した在宅生活のサポート体制が課題となっている。このケースは協力店の管理物件ではなく、頻繁に日々の生活等確認等できないため、相談者の入居後のサポートをできる場所がないか問い合わせがあった。

（会員B） この事例の方は就労を希望されているが、高齢者の就労支援も課題である。社会福祉協議会1階にある「くらし・しごとサポートセンター」でも就労に関して相談が可能。実態として就労に結びつくケースは多くないため、就労支援のネットワークの強化も進めていく必要がある。

（会員F） 地域包括支援センターでは地域のネットワーク作りを担っている。市内に6か所あり、介護等に関する相談を受けている。短時間のちょっとしたサポートということでは、「ちょこっとボランティア」という制度もある。身寄りがない方が、地域の中で孤立しないよう、ボランティアを通して地域や人との繋がりを持ってもらうことも必要。仕事をしたいという相談も地域包括支援センターでは受けているが、収入を得たい、社会に関わりたいと思いは様々である。地域活動によっては食事が提供されることもある。収入は得られないが、一食分の食事と活動を通して地域との関りを持つことができるので活動に参加していただくことも必要と感じる。

（会長） 他になければ次の事例説明をお願いします。

～資料7、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B） 不動産協力店の尽力による好事例だと思う。不動産協力店はどこで案内しているか。

（事務局） 市役所ホームページに掲載している。

（会員E） 管理会社が見守りをするとこういう事例は多くあるのか。

（会長） 自身の店舗では、気になる高齢者のお宅には家賃を取りに行くことで様子を伺うことがある。月1回確認を行うことで、家主も安心してくれる。入居率を上

げるためには高齢者が安心して在宅生活を送れる仕組みや連携が必要だ。

(会員E) そのような取組みは、人との関係性が希薄になっているこのご時世では素晴らしいと思う。

(会員B) 高齢者の犯罪が増えていると聞く。人との関係性が薄れ、孤立することで万引き等の窃盗を犯すこともあるとのこと。居住支援では孤立防止に向けた取組みも求められていると思う。

(会長) 他になければ次の事例説明をお願いします。

～資料7、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。

(会長) 無いようなので次の事例の説明をお願いします。

～資料7、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G) 時間をかけ、信頼関係を築きながら地域福祉課として伴走支援をしている世帯。

(会員C) この世帯は将来生活保護を頼らざるを得ない可能性がある。物件は生活保護基準内で探しているのか。

(出席者) 基準内で探している。

(会員B) 子は就労支援を受けているのか。

(会員G) まずは住まいの確保、そこでの生活が安定することが重要。就労等の課題は次の段階と考えている。

(出席者) 地域福祉課、相談支援包括化推進員と居住相談窓口との連携事例。居住相談員も定期的に支援会議に呼んでもらい参加しており、この世帯の状況の変化は把握できている。状況の変化が分かるので相談を受けるうえで非常に助かっている。

(会長) 他になければ次の事例説明をお願いします。

～資料7、事例5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。

(出席者) この事例を通して、URとJ K Kの名義承継についてご教示願いたい。

(会員H) URについて、一般的には現在一緒に住んでいる親族に承継される。承継の条件は、新規の申し込み資格と一緒に、基準以上の所得があること、日本国籍、在留資格があること等を満たすことが前提で、今現在一緒に住んでいる親族であること、同居期間が一定以上あること。

契約者が亡くなられた場合は条件が緩和され、特に配偶者等が承継する場合は所得の基準や同居期間等が緩和される。離婚の場合も（配偶者は）居住期間等の要件が緩和される。

この事例は（死別、離別でないため）緩和要件に当てはまらない。同居期間は、入居開始から同居している場合は1年以上、途中から同居の場合は3年以上の期間が必要となる。この事例の場合は、同居期間が足りていないため、承継できない。また、所得の要件も満たさない可能性がある。

- (会員 I) 住宅供給公社はURより少し承継の要件が緩い。変更する時点で滞納がないということは必要（URも同様）。入居当初から同居している3親等以内の方、途中から正式な手続きをとり承認された3親等以内の同居人が名義変更できる。居住者のメリットになる名義変更も可能。同居期間の定めはなく、申請時点で同居しているかどうかを確認する。名義変更は少なくない。所得要件は見ておらず、家賃の支払いが行われていれば良い。
- (会員 D) 都営住宅の承継の条件は？
- (会員 I) 都営住宅の使用承継は子の場合条件が厳しい。原則は配偶者かパートナーシップの相手方が対象。
- (会員 J) 途中からの同居は正式な手続きをして同居されていることが認められた方ということか。
- (会員 H) 同居しますという届けが必要。3年以上住んでいる等証明する場合は、住民票等、ある程度証明できるものを提出してもらっている。
- (会員 I) 公社も同じ。
- (会員 J) 住民票だけ変えていて、報告していない場合は。
- (会員 I) 入居後に定期的に住民票を確認することはない。知らないうちに同居していることもある。ただ、正式な手続きをしておかないと、名義変更の際認められない。
- (会長) 強制執行による退去事例はあるのか？
- (会員 H) 滞納に関しての強制執行はある。
- (会長) 事前に強制退去の連絡は本人に行くのか。
- (会員 K) 生活保護受給者の場合は、担当ケースワーカーへ連絡がある。状況を確認して次の転居先を探す。
- (会員 H) 福祉的なケアが必要な方は、福祉分野の方と協力して、退去後の体制を整えながら、行き場がなくならないように配慮している。すぐに強制執行とならないよう連携をとる。
- (会員 B) 金銭管理ができない方に対して、社会福祉協議会内あんしんセンターで支援する制度がある。以前にもあった事例だが、単身高齢者の方で認知症が進行して本人が滞納を分かっていないということもあった。今後こういうことが増えていくのではないか。予防的な気づきへの対応はできないか。

- (会員H) 住まいセンターが家賃の収納、督促業務、滞納に関する相談を行っている。滞納と支払いが交互にあるなどの場合は督促を兼ねた電話で連絡をする。それでも問題がある場合は現場で管理する方経由で連絡を取ることもある。問題なく家賃が引き落とされていると認知症等の状況は分からない。入院している場合も分からない。全てを把握することは困難。
- (会員I) 家賃の支払い状況だけで気づくということはなかなか難しい。家賃の支払い以外で、日常生活の中でトラブルがあれば、管理員や入居している別の世帯の方から窓口に連絡が入る。連絡は細かく記録しているので、記録が増えてくると現地確認することもある。自治会等に状況を伺うこともある。認知症による家賃滞納等の場合は、裁判になった場合でも一定の配慮をされることがある。本人が何もわからないまま強制執行に進むということはほとんどない。
- (会員B) 認知症に関して市内では民生委員、自治会、地域包括支援センター等で懇談会を開催して情報交換を進めている。気づきを共有する体制づくりが必要。今後、URやJ K Kからも情報提供をいただけたらありがたい。予防的な相談支援ができればいい。
- (会員F) 年金が入ってくる口座と家賃引き落とし口座が一緒であることも必要。手払いや年金等の受取口座とは別の口座で家賃を支払っている方が認知症になり、滞納してしまうケースがある。住まいの確保が第一なので、お金はあるのに未払いが起きてしまうことを防止するため、収入の口座と家賃の引き落とし口座を統一してもらえよう入居者に勧めてもらえればありがたい。
- (会員K) 高齢者住宅財団としての支援策等があればご教示願いたい。
- (会員L) 保証人を立てられない方で物件が決まらない、物件を探している方からの相談を受ける。保証会社の保証が認められない方でも財団が保証を引き受ける場合がある。高齢者、障害者の相談が多い。物件探しの際、保証会社につまづくようであれば、管理者から連絡を受ければ相談に乗る。
- (会員K) 居住相談窓口では保証会社の保証が認められないという相談事例が多く困っているようだ。
- (会員D) 不動産管理会社が提携している保証会社を使うことが一般的だと思うが、高齢者財団が保証を付けた後に物件を探して契約するということは可能なのか。保証はつけてもらっているからお願いしますということでも良いのか。
- (会員L) 賃貸借契約に紐づく。物件が決まらないと保証はつけられない。保証に特化している制度なので、滞納を保証会社側で回収するというサービスはできない。
- (会長) 保証の限度額は。
- (会員L) 滞納家賃は家賃の12か月分。原状回復、訴訟費用は9か月分。請求者の手間はあがるが、貸す側、管理する側の負担はない。
- (会員K) 居住相談窓口で多い相談事例は、このままでは生活ができないから生活保護の申請をしたい。その前に住居を確保したいという相談。現状では保証会社の審査が通らないので、敷金・礼金等出せない方は、無料宿泊所に一旦入ってもらい、生活保護の受給ができてから受給証明書を持って審査に通す。高齢者財団で保証を付けてもらい、生活保護は相談中だから入居をさせてもらいたいということは家主にとってはどうなのか。

- (会長) 連帯保証人の代行がいたとしても厳しい。日々の家賃を払えないと判断されると家主の了解は得られづらい。生活保護の相談中というだけでは難しく、受給証明書が必要。
- (会員D) 選択肢が生活保護しかない方が、生活保護の申請行くと、まず部屋を決めてくださいと言われる。受給中の方は安定した収入があるので住まいを見つけられるが、これから申請する方は部屋が決められない。どういう状況なら相談に乗ってもらえるのか。
- (会員K) 保証がつけられるから、この物件に住みたいといった場合借りることができるのか。
- (会員A) 保証だけでは厳しい。支払い能力があることが原則。
- (会員D) 生活保護の申請はどのような状況なら可能なのか。
- (会員J) 申請は生活に困窮していれば誰でもできる。申請後に面談し、資産や支援の状況等の調査をしたうえで2週間以内に可否を伝えることが原則。
- (会員D) 相談し、受給できるだろうという見込みの段階で受給証の書面なしで審査は通るのか。
- (会長) 書面がないと保証会社の審査が通らない。自社物件なら可能性があるかも知れないが、家主に担保なしで貸してもらうことはできない。
- (会員J) 生活保護受給の見込みで話を進めてしまうことは、行政としても遠慮いただきたい。
- (会員D) 部屋を決めないと生活保護の申請ができないわけではないか。
- (会員J) 部屋が決まっていなくても申請は可能である。その場合は、生活保護の申請をしていただき、無料低額宿泊所に一旦入ってもらう。その後の生活状況により部屋の契約をするといった流れになる。
- (会員K) 3日後に住居を強制退去させられますと切羽詰まってから生活保護相談をする方がいる。住居が確保されていない中で生活保護の申請をされても、決定がされるまでには時間もかかるし、早めに相談してもらうしかない。
- (会員B) 家賃を滞納する方の早期発見には何か対策はあるのか？
- (会長) ポストに郵便物等が溜まってくると滞納に至るというケースはある。借借人に対して個人情報に関係もあり、日々の生活について電話等で確認できないので、気づきは得にくいのが現状。
- (会員M) お金があっても支払う力が落ちてきているという方はあんしんセンターや包括支援センターの支援で暮らしていける。お金がない方は生活保護に頼らざるを得ない。お金があっても払うことができない、督促の意味が理解できない方を見つけることができればと思う。
- (会員D) 早めの相談ということでは、J K KやU Rの掲示板や窓口で、地域包括センターや居住相談窓口の周知をしていただくということも検討していただければ

と思う。昨年度は居住相談のアンケートをポスティングすることに協力していただいたこともある。困ったときにどこに相談していいかわからないという方に事前に連携して周知できるとありがたい。

(会員B) そういったことを協議できるのが居住支援協議会の場合であると思う。これだけの専門メンバーが揃っているのでいろいろな支援策が検討できると思う。今後20年間で本市の85歳以上の高齢者が倍になるとの話聞いた。85歳以上の要介護認定率は5割を超えているので、住居に関する困りごとを抱えている方も増えていくと思う。早期発見がますます大切になってくる。相談窓口の周知方法も不動産関係団体と協力し、検討する必要がある。

(会員K) 居住支援協議会が立ち上がってから3年目を迎えようとしている中、多くの課題が指摘されてきた。会長と協議して、優先順位を付けプロジェクトチームを立ち上げて協議をするということも考えられる。

(会員E) 立川市居住支援協議会会則第8条4項4号で部会の設置は可能となっている。今後は福祉関係部署や団体との連携がますます必要になってくると思う。

(会員D) 2か月に1回地域包括支援センターが開催する小地域ケア会議に出席しているが、多くの情報が集まっている。福祉部門との連携ができるので、そこに不動産関係団体の方も参加していただくことも良いと思う。

(会員F) 小地域ケア会議でも本日の話を共有させてもらおう。是非参加を検討していただきたい。

(会員B) 不動産関係団体に今後のことについて相談させていただきたい。

(会長) 了解した。

(会員C) 事例5に戻るが、滞納がないことが条件としてあったが、滞納した履歴は事故履歴として残り、承継できなくなるのか。滞納分を支払えば良いのか？

(会員I) 住宅供給公社は手続きの際に滞納が解消されていれば良い。

(会員H) URも同様。

(会員C) 事例5の方は東京チャレンジネットに繋がったか把握しているか。申し込みは誰が行い、同行は行っているのか。

(出席者) 事前に東京チャレンジネットにこういう方が相談に行くかもしれないという連絡は入れたが、実際に本人から連絡が入ったかはチャレンジネットから回答してもらえなかった。申し込みや同行はせず、本人が申し込みは行う。

(会長) 他に何かあるか。事務局より何かあるか。

(事務局) 次回協議会は、総会を令和5年10月か11月に開催する予定だ。日程等が正式に決まったら連絡する。

(会長) 以上で、立川市居住支援協議会を終了する。本日はいろいろなご意見をいただいた。本日はありがとうございました。