

居住支援協議会

—特集の趣旨—

企画編集：東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授 大月 敏雄

少子高齢社会の急速な進展によって、高齢単身世帯等の増加が見込まれる中、入居中の事故や家賃滞納への不安から高齢者が民間賃貸住宅への入居を敬遠されるケースが目立ってきている。一方で、高齢であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅も数多くあり、こうした住宅の情報を広く提供していくことが求められている。

住宅の確保に向けた配慮を要する人々は、高齢者のみならず、低額所得者や被災者、障害者、子どもを育成する家庭、さらにはニューカマーと呼ばれる新たな定住外国人であることもあろう。こうした人々に対し、官民協働で住宅と福祉の両面から住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの確保に向けた取組みの推進が求められている。

こうした背景から地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う人々が連携し、居住支援協議会を組織することができることが、「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」の第10条第1項において規定されて久しい。

ところが、居住支援協議会は必ずしも所期の働きを全うして、人々に認識され、地域的広がりの中で様々な生じるセーフティネットを形成しつつあるとは言いがたい。次年度は、第2期目の住生活基本計画が始まる予定だが、その準備的議論の中でも、こうした地域的セーフティネット形成への期待が、居住支援協議会に寄せられているのも事実である。

さらに、もし居住支援協議会が地域的な議論を真剣に行い、不動産業界、福祉業界とより連携を深めれば、個別の敷地単位のハウジングを超えた地域空間マネジメントとしてのハウジングが議論されるだろうし、地域包括支援体制に対して住宅はどういう構えでいけばいいのかといった、切実な議論にも参加できるであろう。

本特集では、すでにある居住支援協議会の取組みや今後の期待についてご紹介いただくことにより、居住支援協議会の活動が広く周知されることに資する機会としたい。

住宅政策の展開と居住支援協議会への期待

千葉大学大学院工学研究科建築・都市科学専攻 教授 小林 秀 樹

はじめに—直接供給から間接供給

そして居住支援へ

居住支援協議会のあり方は、日本の住宅政策におけるセーフティネットの展開と密接に関わる。最初に、その歴史を振り返っておこう。

(1) 公共住宅の直接供給の時代

戦後から1980年代までは、住宅困窮者に対する住宅政策は公共住宅（公営住宅、公団住宅、公社住宅等）の直接供給を課題としてきた。その中でも、公営住宅が低所得者向けとして位置づく。しかし、その建設戸数は十分とはいえず、大都市では低質な長屋や木賃アパートが実質的な低所得者向けの住まいとして機能していた。

その後、1980年代になると、公営住宅のあり方について批判が目立ち始める。その背景には、建替え等で公営住宅の質が高まるとともに恩恵が一部の入居者に限られることへの批判、及び収入超過者の存在への批判があった。もちろん、公営住宅のあり方には地域差が大きく、地方では集合住宅の先導役としての期待や（HOPE計画を参照）、過疎対策等から公営住宅の新規供給が歓迎される一方で、大都市では、用地確保の難しさと公営住宅批判から新規建設は次第に困難になっていった。

(2) 公的住宅の間接供給の始まり

1985年のプラザ合意を契機として日本はバブル経済に突入する。当時、都市部では地価高騰により、中所得者も住宅確保に困る状況が生じた。これを受けて公営住宅批判がさらに高まる

とともに、中所得者向けの新たな公的住宅が求められ、民間地主が建設した賃貸住宅を借上げて中所得者向けに供給する方式が注目された。

その始まりは、1986年創設の「地域特別賃貸住宅制度」である（1985年に横浜市が先駆的に始めた民間借上方式が契機とされる）。A型は公共団体の直接建設、B型は民間賃貸住宅を借上げる仕組みであった。ただし、当初は、借上げ後の管理は公共団体や住宅供給公社に限定するものであった。

この借上げ方式を発展させて、1993年に「特定優良賃貸住宅」（特優賃）が法制化された。この時に、賃貸管理を民間法人に拡大することとし、民間賃貸住宅の本格的な借上げ事業が始まることになる。これを「間接供給」と呼ぶことにする。また、公団・公社住宅でも市場家賃化が進められ、この頃から「公共住宅」ではなく「公的住宅」と呼ぶことが適切となった。

当時、筆者が参加した東京都区部の住宅審議会では、「借上げならば、家賃補助として年120万円ほどで、自治体負担はその半分。公営住宅は土地費を含めて数千万円かかることに比べて安上がりだ」という意見が交わされた。つまり、地価を顕在化させない方式として、公的住宅の間接供給への期待が高かったのである。

(3) 公営住宅法改正の明暗—生活保護制度への接近

1995年、住宅・宅地審議会は「21世紀に向けた住宅・宅地政策の基本的体系について」を答

申した。そこで強調されたことは市場重視への転換であった。つまり、住宅は市場を通して自助努力で確保することを基本とした上で、政府の役割は、その市場が適正に機能するような基盤整備と、市場から落ちこぼれる者を救う安全網（セーフティネット）の整備にあるとする理念である。この頃から、住宅セーフティネットという言葉が政策現場で徐々に使われるようになった。このような動きを踏まえて、1996年に公営住宅法が改正された。おもな変更は以下の4点である。

- ① 公営住宅においても民間住宅の借上げ方式を導入する。
- ② 公営住宅を社会福祉法人等に賃貸してグループホーム等とする方式を導入する。
- ③ 従来の第1種（収入基準が高い）と2種（低い）の区分を廃止して「応能応益家賃」を導入する。
- ④ 公営住宅に入居できる収入基準を下から25%に引き下げる（それまではI種で33%）。

以上のうち③と④が大きな変革であり、公営住宅は、低所得者向けの福祉住宅としての性格を強めることになった。その結果、以下の副作用がみられた。

- ① 「応能」による家賃設定は、収入増加者への対策として期待されたが、現実には、入居者の多数が低所得であるため家賃はむしろ下がった。これにより、公営住宅に入居できた者とできなかった者の不公平は拡大した。また、自治体の家賃収入が大きく下がり、住宅関連予算を圧迫した。
- ② 家賃減の影響は大都市ほど大きく、自治体からは「応益」（住宅の便益により家賃を上下する仕組み）の効き方が弱く実態にあっていないとの指摘がなされた。
- ③ 過疎対策等に公営住宅を活用している自治

体からは、収入基準の引下げにより、政策目的が達せられないとの声があがった（裁量階層は40%まで可だが世帯種別に制限。新婚世帯等は対象外）。この問題の解決は、平成23年の地方分権に関する法律により、自治体の裁量が拡大される時期まで待つことになる。

いずれにしても、近代化の先導役など公営住宅が果たしてきた多様な役割は終焉を迎え、住宅セーフティネットに限定する方針転換が行われた。その結果、生活保護制度と公営住宅の性格が近づくことになる。

実は、筆者は、1996年から2002年まで、建設省建築研究所で住宅計画研究室長を務めた。その頃、住宅困窮者への対策として家賃補助を導入することが話題となったが、生活保護制度は厚生省所管の別政策という認識であった。しかし、生活保護制度には「住宅扶助費」がある。これは家賃補助そのものである。これを受給して民間賃貸住宅に居住する被保護者は多い。とすれば、同じ住宅セーフティネットとして、公営住宅と生活保護制度を総合的にみて研究すべきであった。不明を恥じる次第だ。

(4) 空き家の発生と間接供給の転機

さて、借上げ方式による間接供給は、その後、予想しない展開を遂げる。バブル崩壊後の地価下落は、筆者を含めた政策関係者の予想を超えるものであった。しかも、特優賃の制度設計は、家賃補助を毎年減らして、最後は市場家賃の8割以上まで引き上げて経営することを想定していた。このため、特優賃の家賃は順次上がる。その一方で、周辺の民間家賃はバブル崩壊で下がるという状況が生じた。これにより、空き家が大量に発生することになったのである。

しかし、借上げ期間20年の間は解約できない。このため、空き家を埋めるために、自治体が独自に家賃補助を行う工夫などが試みられた。ま

た、多くの自治体では20年経過後に返却する方針だが、ちょうど建物の大規模修繕が必要な時期にあたり、地主からはその後の賃貸経営を不安視する声が聞かれる。以上を通して、結果をみる限り、残念ながら特優賃という間接供給は、時代変化を読み切れずに失敗であったと評価せざるをえない。

(5) 住宅セーフティネット法と居住支援の登場
そして、2006年に住生活基本法が制定され、次いで2007年に住宅セーフティネット法（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）が制定される。これは、わずか12条からなる法律でありながら、これまでの住宅政策の歴史を踏まえた適切な方向を示している。というより、この法律を運用しつつ、以下のように新しい住宅政策を発展できる基盤を提供している。

① 住宅確保要配慮者の例示とその意義：住生活基本法第6条に従い、本法律では対象者として、低額所得者だけではなく、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭を明示している（第1条）。後者の例示は、従来の公営住宅の裁量階層を踏襲したものだが、改めて読み替えれば、「高齢者、障害者、子育て世帯等は、中所得者も対象とする」ことを意味する。これを生かすことで住宅政策の幅は格段に広がる。

② 福祉政策との連携とその意義：関連施策との連携、とくに福祉政策との連携を明記している（第8条）。これは、住宅政策と福祉政策の連携が不十分であった歴史を踏まえて、極めて適切な方針であるといえる。

また、2001年に制定された高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）は、国土交通省と厚生労働省の共管であり、さらに2011年改正で新たに創設されたサービス付

き高齢者住宅は、両省の共管事業となっている。並行して、国土交通省と厚生労働省の人事交流が進んでいると聞く。時機を得た方針であると敬意を表したい。

③ 民間賃貸住宅の対象化とその意義：住宅セーフティネットの受け皿として、公的賃貸住宅に加えて、新たに民間賃貸住宅を位置づけている（第4条）。特優賃等の借上げは、公的賃貸住宅に分類されており、民間賃貸住宅は、公的賃貸以外のすべて含む。これは、民間住宅に空き家が増えている現状を踏まえつつ、それらを活用して住宅セーフティネットを充実する方針を示している。

そして、民間賃貸住宅を活用するための具体的方策として、新たに「居住支援協議会」の設立を示したわけである（第10条）。

居住支援協議会の特徴とは何か

以上の歴史を踏まえて、居住支援協議会の特徴を整理すると、以下の4つである。

(1) 民間賃貸住宅の活用－借上げではない

第一の特徴は、民間賃貸住宅の借上げ（間接供給）ではなく、住宅確保要配慮者への「入居支援」という点である。入居支援とは、入居が断られることがある一人暮らし高齢者や障害者（大家が緊急対応等に不安をもつため）、子育て世帯（音の問題等に不安）、低額所得者（家賃支払い等に不安）その他に対して、安心して貸せるように家賃保証などの体制を整えたり、逆に、入居希望者には、受け入れ可能な賃貸住宅の情報をまとめて提供することである。

ある不動産業者の話を紹介しよう。「入居者集めに苦勞する賃貸アパートでは、生活保護世帯の受け入れを歓迎している。理由は、家賃支払いが確実だからだ。「不安があるのは、低額所得者と一人暮らし高齢者だ。一般には家賃保

証により対応するが、高齢者は簡単ではない。「孤独死があって清掃しても臭いが消えないで困っているアパートがある。できれば、定期的な見守りがあり、孤独死を避ける仕組みが必要だ。それがあれば、安心して大家さんは貸せる」。このような課題への対応が、居住支援協議会のテーマといえる。

(2) 既存住宅の活用－空き家活用の推進

第二の特徴は、空き家を活用して住宅セーフティネットを充実することを狙いの一つとしていることである。そのために、改修費補助を行う制度もある（民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業等。平成27年度は未）。以上のように居住支援協議会は、入居者側への支援だけではなく、大家側への支援という側面をもつ。

(3) 福祉関係者との連携－試行錯誤が大切

居住支援協議会の構成員として、行政と宅地建物取引業者等に加えて、民生委員や社会福祉協議会等を想定している。住宅確保要配慮者の情報収集、空き家をグループホーム等に活用する場合の社会福祉法人やNPOとの連携、前述した見守りの実施など、福祉関係者への期待は大きい。しかし、実際にどのように連携し、その費用をどのように手当てするかは、今後の試行錯誤のテーマとなっている。

(4) 自治体の政策目的との連携

居住支援協議会では、一般的な居住支援に加えて、自治体の政策目的に沿った重点的な取り組みを行うことが期待される。例えば、空き家活用を重視する自治体であれば、空き家バンク等との連携が検討され、子育て世帯の移住を推進する自治体であれば、独自の家賃補助との連携が考えられる。

このように、住宅セーフティネットの充実に加えて、各自治体の政策目的を重視することが、

居住支援協議会を設立する意義をより明確にするといえる。

居住支援協議会の支援対象者は誰か

ところで、ここで疑問が生じるだろう。民間賃貸住宅の活用であれば、それなりの家賃が必要になる。果たして住宅セーフティネットとして活用できるのだろうか。この疑問に答えるために、住宅確保要配慮者を所得階層別に整理しておこう。

(1) 住宅セーフティネットの対象階層

図-1は、住宅セーフティネットの対象階層とその主な住宅問題を整理したものである。

① 最下段は「生活保護」の対象である。外国人は法律が規定する「国民」ではないため除外されるが、永住・定住外国人等は、行政措置により保護対象としている。

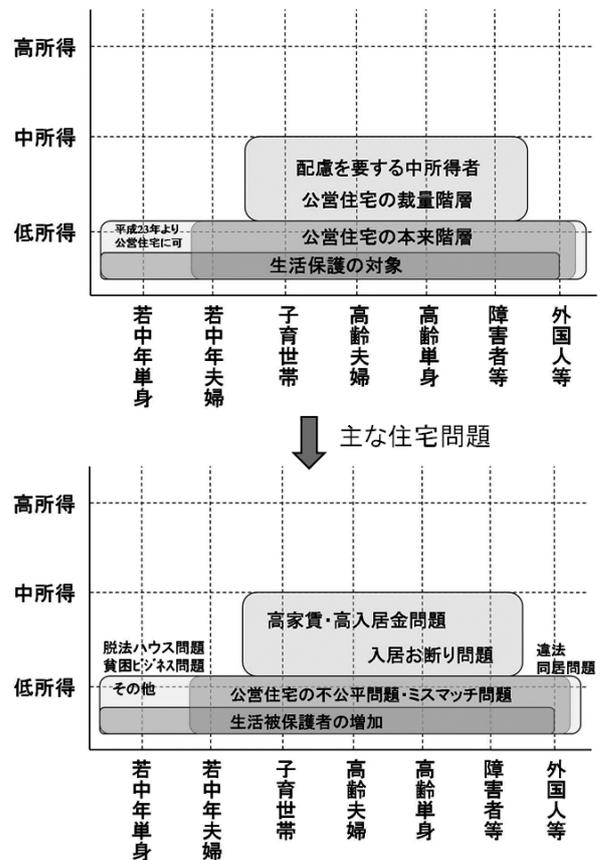


図-1 住宅確保要配慮者とその住宅問題

② その上に「公営住宅」の本来階層（収入分位25%以内）が位置づく。両者の最も大きな違いは資産の有無である。生活保護の対象者は資産を有さないことが原則で、そのための資産調査が行われる。しかし、公営住宅は貯金があっても構わない。収入が基準以下であれば入居資格がある。

ちなみに、公営住宅に入居している生活保護世帯は、約1割と少ない。その理由は、生活被保護者に単身者が多い一方で、公営住宅は同居親族がいる世帯の入居が原則であったためと考えられる（平成23年に同居親族要件は廃止）。

③ 高齢者、障害者、子育て世帯等は、収入分位50%までが目安となる（平成23年の公営住宅法改正で裁量階層が自治体判断により40%から50%に拡大されたことを参照して）。

(2) 各階層の住宅問題とは何か

以上の各階層において、どのような住宅問題が生じているのだろうか。

① 若者貧困層では、安価な家賃を求めて劣悪な住環境を余儀なくされる「インターネットカフェ難民」や「違法レンタルルーム問題」等がある。さらに、中高年単身者の「ホームレス問題」や生活保護世帯を囲い込む「貧困ビジネス問題」がみられる。

② 大都市の公営住宅では、競争率が高いため入居できた者とできなかった者との「不公平問題」が大きい。さらに、長年住み続ける過程で一人暮らしになる世帯が多く、広いファミリー向け住宅を有効に活用できていない。これは、「ミスマッチ問題」といえる。

③ 外国人では、賃貸借契約に従わずに多人数がルームシェアをしている例がある。さらに日本語が通じず近隣トラブルも多い。「違法同居問題」と呼ぶことにする。

④ 中所得者であっても、前述したように「入居お断り問題」がある。さらに、子育て世帯や母子家庭等では、必要な住宅広さの家賃が高くて払えない「高家賃問題」が根強い。また、高齢者では、良質のケア付き住宅は、家賃や入居一時金が高いため同様な問題がある。

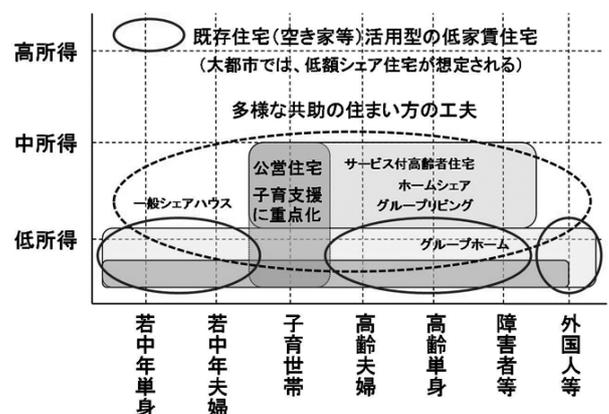
居住支援協議会の取り組み－住宅問題の解決

以上のような各々の住宅問題の解決が、居住支援協議会に期待されるわけである。図－2は、都市部を想定してその対策を描いたものである。

(1) 空き家・空き部屋活用による低家賃住宅の提供

低所得者にとって、家賃の自己負担は2～4万円が限度であろう。これを新築住宅で実現することは困難であり、第一に「空き家活用による低家賃住宅」を求める必要がある。また、今日、広い家に高齢者が一人暮らしする例が増えている。その「空き部屋」を提供することで、安い家賃を実現する一方で、高齢者にイザという時の安心を提供するホームシェアと呼ばれる新しい工夫もある。これも有力な解決策であろう。

なお、生活保護による住宅扶助費は、単身者の場合、東京で53,700円（今後引下げ予定）、



図－2 住宅セーフティネットの実現方法

富山市で3万円（同）である。単身用住宅を確保できる水準といえるが、問題は、むしろ生活保護を受けていない低所得者等に適切な住まいを提供することである。

(2) 大都市では家賃補助かシェア居住による負担低減

しかし、大都市では、空き家活用を工夫しても家賃は高くなる。このため、家賃補助を行うか、あるいは「シェア居住による低家賃住宅」の可能性を探ることが必要になる。例えば、3DKで家賃12万円であれば、3人がシェアすれば一人4万円になる。

(3) 良い貧困ビジネスと悪い貧困ビジネスの区別

シェア居住による低家賃住宅は、すでに生活被保護者を囲い込む貧困ビジネスとして広まっている。その詳細は省略するが、その中で、よい貧困ビジネスと悪い貧困ビジネスを区別することが必要になる。その客観的基準を定めることは難しく、筆者は、居住支援協議会を通した個別登録が有効であると考えている。この場合、良い貧困ビジネスとは、建築基準法等の法規を満たした上で、①生活保護世帯も非保護世帯も一緒に入居している（家賃が適正な証）、②自立支援活動がある（囲い込みではない）、③運営を公開している、のうち一つは満たすことと考えている。

(4) 中所得者向けの共助の暮らしの推進

中低所得者が豊かで安心できる暮らしを負担可能な家賃で実現するために、共助の暮らしを追求することも重要なテーマである。例えば、母子家庭のシェアハウスがある。互いに情報を交換しつつ、ベビーシッターを共同で雇えば安上がりになる。また、高齢者のグループリビングやホームシェアは、生活に潤いと安心を提供する。さらに、空き家活用型グループホームは、

福祉政策の観点からも拡大したい事業である。

居住支援協議会においては、モデル事業等を通して新しい住まい方を周知したり、これらの募集情報を提供したり、優良業者を登録したりすることが有効な活動となるだろう。

(5) 公営住宅の役割の再編

以上を通して、民間住宅を活用した住宅セーフティネットが充実すれば、いずれ公営住宅との関係の整理が必要になる。その段階では、筆者は、公営住宅は子育て支援に重点化しつつ中所得者を含む階層ミックスを進めることが適切と考えている。その場合、定期借家を活用すれば、多くの子育て世帯が公営住宅の恩恵を得ることができる。一方の高齢者は、公営住宅ではなく、空き家活用型のグループリビングやグループホームを想定したい。そこでは部屋は狭くても、暮らしを支えるサービスやコモンスペース、人と人の交流がある。

これからの都市部の住宅政策の鍵は、空き家・空き部屋活用型の住宅セーフティネットの充実と、公営住宅の子育て支援への重点化であると確信する次第である。

東京豊島区の居住支援協議会の活動

大都市での例として、筆者が会長を務める豊島区の居住支援協議会の活動を紹介しよう。

(1) 空き家活用モデル事業に取り組む

豊島区の居住支援協議会では、空き家活用モデル事業を実施している。第一期は、高齢者グループホーム、コレクティブハウス、母子家庭のシェアハウスの3件が採用された。いずれも空き家活用によるシェア居住によるアフオーダブル（支払い可能）家賃の実現を狙いとしている。しかし、後述する理由で残念ながら実現には至っていない。

そこで、母子家庭の住まいについては、区が

家賃補助を行って一般賃貸マンションへの入居支援を実施し、育児相談などのサポート活動を試行している。

(2) 建築基準法の取り扱いが最大のネック

モデル事業が実現できない最大の理由は、利用可能な空き家がないことである。正確に言えば、空き家はあるが、建築基準法に適合させることができないため対象外になることである。

今回の提案は、いずれも建築基準法上は住宅ではなく「寄宿舍」扱いとなる（2013年9月の国土交通省の技術的助言に明記。詳細は省略）。この場合、住宅からの用途転用となり現行建築基準に適合することが求められる。豊島区では密集地にあり接道条件が不適合となる空き家が多い。さらに、東京都安全条例で定める窓先空地の確保が困難である（これは2015年4月に緩和された）。これら要件は、建物改修で対応できないため、空き家活用は断念せざるをえない。そして、このような空き家は、行政が関わる事業に用いることはできず、行政が関知しない世界で貧困ビジネスなどの場として利用される。

(3) 空き家活用条例で問題を解決する

この問題は、建築基準法や政令に明記されていない「建物用途の判断」に関わっている。つまり、既存住宅を用いたシェア居住について、用途を何と判断するかの問題であり、数人程度のシェア居住であれば、寄宿舍とするのは過剰規制ではないかという判断にも合理性がある。実際、国土交通省の2013年通知はあくまで「技術的助言」である。つまり、地方分権一括化法により、建築基準法の運用は特定行政庁（自治体）に委ねられており、それに対する助言である。地域の実情に照らして特定行政庁が最終判断を行う。

しかし、用途判断を建築主事（審査を担当する個人）が勝手に行うことはできない。まして、

技術的助言が通知されれば、建築主事はそれに従う。もし、自治体独自の用途判断が必要であれば、「どの程度の空き家活用までを住宅と判断するのか」という基準を明確にすることが必要になる。加えて、建築基準法上は「住宅」と判断しても、別に自治体独自に守るべき基準を示して、事業者及び利用者の自己責任で遵守する仕組みが必要になる。できれば、条例とすることが望ましい。

現在は、家が余る時代でありながら、それを住宅セーフティネットとして合法化して活用できないのが現実である。これでは、居住支援協議会の価値が半減する。むしろ、行政が関知しないところで空き家活用を進めた方が、人々の要求に沿った住まいが提供できる。このような矛盾を「空き家活用条例」で解決することが必須といえる。なお、福島県、愛知県、鳥取県は、空き家活用によるグループホームについて「住宅」扱いとする措置をとっている。英断であると評価したい。

おわりに

以上を通して、居住支援協議会（以下、協議会と記す）への筆者の期待をまとめよう。

- ① 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実は時代の要請であり、協議会の設立を積極的に進めたい。
- ② 協議会において、行政や宅地建物取引業者に加えて福祉関係者等（NPOを含む）が参加することで、住宅セーフティネットに取り組む協働の基盤ができる。
- ③ 協議会の活動は、自治体による支援策（家賃補助や空き家バンク等）と連携させることでその効果が大きくなる。
- ④ 協議会では、既存住宅の活用（空き家・空き部屋活用）に取り組むことが重要である。

- ⑤ 空き家活用においてシェア居住を実現することが、大都市での低家賃化の鍵となる。また、地方都市においても、空き家活用による高齢者グループホームにみるように、これからの時代に求められる共助の暮らしの具現化として推進することが望ましい。
- ⑥ 空き家活用における建築基準法等の問題を解決するために「空き家活用条例」の制定が求められる。それにより協議会は真に力を発揮することができる。
- ⑦ 生活保護者に住まいを提供する事業（貧困ビジネス）の中で、適正に展開する事業者を協議会が登録する活動を行うことも一案である。
- ⑧ 以上と並行して、公営住宅の位置づけを子

育て支援に重点化する等の検討を行う。

居住支援協議会の活動は始まったばかりである。各地域における様々な工夫が蓄積されていくことを願う次第である。

参考文献

- 1) 小林秀樹「住宅セーフティネットをどう再構築するか－空き家活用によるNPO住宅を拡大する」社会運動393、pp26-35、市民セクター政策機構、2012.12。
- 2) 切原舞子・小林秀樹「公営住宅政策と生活保護政策の連携に関する研究－新制度導入に伴う自治体財政への影響の検証－」日本建築学会住宅系論文集、2012.12。
- 3) 小林秀樹「都市部の市街地における空き家問題の解決に向けて」自治体法務研究 No.36、pp.19-27、2014.2。



居住支援協議会への支援の取組

国土交通省住宅局安心居住推進課

1. はじめに

我が国の総人口は、2010年の約1億2,800万人を頂点として減少を始め、2060年には約8,670万人となると見込まれており、本格的な人口減少社会を迎えている。

一方で、今後、高齢人口は2010年から2060年までに約516万人増加するのに対し、生産年齢人口は約3,756万人、若年人口は約893万人減少する見通しであるなど、少子・高齢化が一層進展する見込みである。

こうした中、人口構造については、現在1人の高齢者を2.6人で支えている社会構造が2040年には1人の高齢者を1.4人で支える社会構造となると予測されている。なおかつ、高齢人口も2040年代には減少が見込まれることから、今後は、高齢人口・生産年齢人口ともに減少が見込まれる時代が到来する。

さらに、2020年以降については、世帯数も減少すると予測される中、高齢者世帯は増加し、子育て世帯が減少するとともに、単身世帯の増加が見込まれている。具体的には、団塊の世代が後期高齢者となる2025年には2010年と比較して、高齢者世帯数は約2割（約400万世帯）増加するものの、子育て世帯は約2割減少すると予測されている。

このように、我が国は、今後、急激な人口減少、少子・高齢化、人口構造の変化や単身世帯の増加などが見込まれており、21世紀半ばに向けて、大きな社会情勢の変化に直面している。

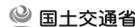
また、社会の成熟化に伴い、国民の価値観も多様化するとともに、結婚や出産後も仕事を継続することを希望する女性や、退職後も健康であれば働きたいという意向を持つ高齢者が増加するなど、これまでの「典型的な」家族像も変化を見せつつある。

したがって、本格的な人口減少・少子高齢化社会を迎える中、多様な世帯が、健康かつ生きがいをもち、安心・安全で豊かな生活を営むことが可能となるための住まいの確保は極めて重要な課題となっている。特に、住宅確保要配慮者の安心な住まいの確保に向けて、居住支援の充実等の一層の推進が必要である。

このような状況を踏まえ、平成26年9月に、次世代の住宅政策・福祉政策を担う有識者、関係団体等を委員とした「安心居住政策研究会」（資料1：安心居住政策研究会の概要）が開催され、まずは、高齢者、子育て世帯、障害者の安心な住まいの確保をテーマに、目指すべき方向性の検討と、今後取り組むべき対策の検討を開始した。外部有識者へのヒアリング等を含め、6回にわたり検討を重ね、高齢者、子育て世帯、障害者の現状と課題を整理するとともに、安心な住まいの実現に向けて今後取り組むべき対策等について、議論を深めてきた。

その中でも特に、地域を挙げた居住支援の枠組みとして住宅、人、コミュニティをつなぐ窓口である「居住支援協議会」（以下「協議会」という。）の活動強化、目指すべき方向性につ

安心居住政策研究会について



高齢者、子育て世帯、障害者等の多様な世帯の安心な住まいの確保に向けた目指すべき方向性、今後取り組むべき対策等を検討するため、「安心居住政策研究会」を設置する。

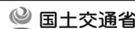
メンバー

- (順不同・敬称略/◎：座長)
- 委員**
- 学識経験者
 - 赤井厚雄 早稲田大学国際不動産研究所客員教授
 - 伊香賀俊治 慶応義塾大学理工学部教授
 - 六月敏雄 東京大学大学院工学系研究科教授
 - 祐成保志 東京大学大学院人文社会系研究科准教授
 - ◎中川雅之 日本大学経済学部教授
 - 水村容子 東洋大学ライフデザイン学部教授
 - 山田あすか 東京電機大学未来科学部准教授
 - (関係団体)
 - 水橋 剛 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 事務局長
 - 小村 利幸 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会 副会長
 - 竹本 清志 独立行政法人 住宅金融支援機構 業務企画部業務計画グループ長
 - 林 靖人 一般社団法人 不動産協会 住宅政策委員会
 - 間瀬 昭一 独立行政法人 都市再生機構 ウェルフェア推進事業部 ウェルフェア推進戦略チームリーダー
 - 宮代 哲一 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 常務理事
 - 吉田 肇 一般社団法人 住宅生産団体連合会 「成熟社会居住研究会」座長
- オブザーバー**
- 国土交通省住宅局安心居住推進課長
 - 厚生労働省老健局高齢者支援課長
 - 厚生労働省社会・援護局障害保健福祉部障害政策課高齢者生活支援推進室長
- 事務局**
- 国土交通省住宅局安心居住推進課

検討の進め方

- 第1回 自由討議(9月30日)
 - ・これまでの主な取組に関する現状と課題
- 第2回 外部有識者ヒアリング①(11月5日)
 - <テーマ> 高齢者の安心な住まいの確保等
 - <外部有識者>
 - ・日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上由起子氏
 - ・社会福祉法人 佛子園 理事長 雄谷良成氏
- 第3回 外部有識者ヒアリング②(11月26日)
 - <テーマ> 子育て世帯の安心な住まいの確保等
 - <外部有識者>
 - ・ミキハウス子育て総研株式会社 代表取締役社長 藤田洋氏
 - ・(一社)移住・住みかえ支援機構 代表理事 大塚尚司氏
- 第4回 外部有識者ヒアリング③(12月24日)
 - <テーマ> 障害者の安心な住まいの確保等
 - <外部有識者>
 - ・阪井土地開発株式会社 代表取締役 阪井ひとみ氏
 - ・認定NPO法人 ばれっと えびす・ばれっとホーム 施設長 菅原睦子氏
- 第5回 中間とりまとめ(骨子)に関する議論(3月16日)
- 第6回 中間とりまとめに関する議論(4月8日)

安心居住政策研究会中間とりまとめ(概要)



1. 今後の住まいのあり方と政策の方向性

- 今後の住宅は、環境に優しく、「多様な世帯」が、「コミュニティ」の中で、「安心」して、「健康」、「快適」に、「自己実現」して暮らせる場としていくことが重要
- 単にハードの「箱」として住宅の供給や仕様・性能の向上を図るだけでなく、そこに住む人のQOL(クオリティ・オブ・ライフ)の向上を図ることが大切。コミュニティなどを包摂する「住まい」の空間として、住む人の心が温まる「ハートフルな住まい」を目指す
- 同時に、地域との関連では、まち全体のコンパクト化と合わせ、多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる日常生活圏(「住生活クラスター」)の形成を進めるべき
- 具体的には
 - ・良好な住空間の提供に加え、コミュニティや福祉サービス等の拠点施設を備えた「スマートウェルネス住宅・シティ」の整備を日常生活圏を旨に推進
 - ・地域を挙げた居住支援の枠組みとして住宅、人、コミュニティなどをつなぐ窓口の「居住支援協議会」を設立し、活動を強化

今後取り組むべき主な対策

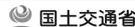
2. 高齢者の安心な住まいの確保

住まいの現状及び課題

- 【現状】**
- ・持家率約8割(二人以上の世帯)
 - ・住み替え等の希望は約26%で、サービス付き高齢者向け住宅が約30%で最も高い
 - ・家計の約4割は毎月赤字 等
- 【課題】**
- ・住まい方の見つけ直しと居住支援の充実
 - ・健康・介護・医療や生活支援等のサービス、コミュニティの形成など、地域の中でのいきいきとした生活や活動を可能にする環境整備

- ① 「健康の維持増進」と「地域の居場所づくり」
 - 介護・医療サービス施設に加え、「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、空き家等を活用しつつ、健康維持増進施設、コミュニティ施設等の整備を重点的に支援、先導的な取組をモデル事業として支援 等
- ② “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現
 - 地域の自治体等から成る居住支援協議会を設立し、全国各地で、「住まい相談員」の配置、協力を得た地元店舗に「近所の相談窓口」を開設、安心賃貸住宅の情報提供等の取組を推進
 - 居住支援協議会の全国ネットワーク化によりサポート体制を充実 等
- ③ 生活資金の確保、住み替え支援のための「リバモゲ」の拡充等
 - 生活資金の確保のため、リバースモーゲージに係る公的機関の関与のあり方など担保評価手法の高度化等の検討を推進
 - 住宅確保要配慮者向けの低廉かつ入居拒否等のない賃貸住宅の供給促進を支援 等
- ④ 高齢者住宅市場における資金調達(ファイナンス)の多様化
 - サ高住の運営事業者等への説明会等により、ヘルスケアアートの活用を促進 等

安心居住政策研究会中間とりまとめ(概要)



3. 子育て世帯の安心な住まいの確保

住まいの現状及び課題

- 【現状】**
- ・持家希望は約8割
 - ・住み替え意向は約3割だが、資金不足や情報不足により希望と差
 - ・コミュニティ、保育所等の利便性等のニーズが高い
- 【課題】**
- ・安心して子を産み、育てることができる広さ・間取り・構造・設備や、コミュニティの形成、子育て支援サービス、安全な遊び場、移動空間の確保など地域の中で安心できる環境整備

今後取り組むべき主な対策

- ① 安心して子育てできる住宅の普及促進
 - 子育て世帯向け住宅の認証などに取り組む自治体の施策推進など、多様なサービス展開を促進するため、安心して子育てできる住宅に関するガイドライン(指針)を策定 等
- ② 親世代の資産を活用した「子育てリバモゲ」の導入等
 - 親世代の住宅資産を活用したリバースモーゲージ導入に向けた公的保証を検討 等
- ③ 子育て支援やコミュニティの形成支援等の充実・強化
 - 「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、託児・保育所等の子育て支援サービスやコミュニティ施設等の整備を推進、先導的な取組をモデル事業として支援
 - 各地域における同居・近居の取組事例等を整理
- ④ “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”(再掲)

4. 障害者の安心な住まいの確保

住まいの現状及び課題

- 【現状】**
- 総数は約787.9万人、総人口の約6.2%(身体約393.7万人、知的約74.1万人、精神約320.1万人)
- 【課題】**
- ・各々の状況にあった住まいの確保
 - ・生活支援サービスやコミュニティの形成など、障害の有無や程度にかかわらず全ての者が地域で支え合う環境の構築

今後取り組むべき主な対策

- ① “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現
 - 障害者総合支援法に基づく協議会と連携した取組を重点的に支援
 - 買入人等に対する意識調査の実施や理解を促進するための方策を検討 等
- ② 障害者のコミュニティの形成支援等の充実・強化
 - ソフト・ハード一体で障害の有無や程度にかかわらず全ての者が地域で支え合う取組などの先導的な取組をモデル事業として支援、拠点施設としてコミュニティ施設等の整備を推進 等
- ③ 障害者が入居可能な住宅の供給拡大
 - グループホームの整備、要配慮者向け賃貸住宅の整備促進 等

【安心居住目標】

- 居住支援協議会がカバーする市区町村の割合：20%⇒100%(平成32年度)
- 高齢者、子育て世帯の満足度向上：それぞれ80%以上(平成30年度) 等

資料1 安心居住政策研究会の概要

いて次のとおり提言があった。

2. 居住支援協議会の目指すべき方向性

高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者に対する居住支援の充実、特に民間賃貸住宅については、入居に拒否感がある賃貸人が一定割合存在することを踏まえると、入居の円滑化を図ることは重要な課題である。こうした中、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するために地域の自治体、不動産関係団体（賃貸人団体、不動産業団体、不動産管理業団体等）、NPO等の関係団体で構成される協議会について、全国で50自治体（都道府県：39自治体、市町村：11自治体）で設立（資料2：居住支援協議会の概要）されている。協議会では構成員間の意見・情報交換、住宅確保要配慮者に対する住宅情報の提供、住宅相談サービス、住宅の紹介・斡旋、賃貸人・住宅確保要配慮者を対象とした講演会やセミナーの開催等の活動が実施されているところであるが、今後、全国各地でさらなる居住支援の充実を図るためには、設立を促進する必要がある。

このため、まず、協議会が未設立の都道府県

が存在している状況を踏まえ、全ての都道府県における設立を促進することが必要である。さらに、地域の実情を踏まえた居住支援を実施するためには、基礎自治体である市区町村においても、可能な限り独自に設立することが望ましい。しかしながら、様々な地域の事情により、設立が困難である場合については、都道府県が設立する協議会の構成員となることで、その役割を果たすことが重要であるため、同様に促進することが必要である。また、各地域の不動産関係団体についても、住宅確保要配慮者に対する理解促進等が期待されることから、参画を促進することが必要と考えられる。

その上で、全国の協議会における今後の居住支援の取組としては、鳥取県や埼玉県などの先進的な取組を実施する協議会の活動内容等も踏まえ、次の取組を実施することが重要と考えられる。このため、先進的・先導的な協議会に対する重点的な支援を行い、当該取組の実施を推進することが必要である。

- ・協議会に、賃貸人と高齢者等の住宅確保要配慮者をつなぐ「住まい相談員」を配置し、住宅・サービス等の総合的な情報提供から契約



資料2 居住支援協議会の概要

居住支援協議会の取組（鳥取県居住支援協議会）

○協議会にあんしん賃貸相談員を配置し、住宅相談から入居まできめ細やかな対応を実施。

○住宅確保要配慮者という理由では入居を拒否しない
あんしん賃貸住宅について、HPで情報提供。

○更に県内を「東部・中部」「西部」に分けて、「あんしん賃貸相談員（2名）」を地区別に配置。高齢者や障がい者等の入居・住み替え相談に直接対応。

（住宅相談員）
・相談者と不動産店・家主、支援団体等の間に立つ「コーディネーター」の役割を担う（宅建主任者の資格を有する）。

相談対応実績

| | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 高齢者 | 21 | 29 | 26 | 38 | 60 | 47 |
| 障がい者 | 26 | 36 | 55 | 84 | 62 | 54 |
| 外国人 | 2 | 3 | 0 | 1 | 4 | 8 |
| 子育て | 13 | 15 | 28 | 28 | 25 | 25 |
| その他 | 12 | 9 | 16 | 38 | 43 | 49 |
| 合計 | 74 | 92 | 125 | 189 | 194 | 183 |
| 入居決定 | 17 | 39 | 74 | 143 | 127 | 124 |

（入居決定数の増加要因）
○きめ細やかな相談対応
・不動産店、現地への同行、契約等の立ち会い
・連帯保証人、緊急連絡先の確保
・生活保護申請等の必要な行政手続きの支援
・入居後の福祉・生活支援の確保

○経験・事例の蓄積
・四半期毎の報告会、困難事例の検証
・実績の積み重ねによる安心感
○相談制度の周知
・協議会だより（会報）等による普及啓発
・宅建業者研修会等、各種会議での協力依頼 ※鳥取県からの聞き取り

資料3 鳥取県居住支援協議会

居住支援協議会の取組（埼玉県居住支援協議会）

○地域の不動産業者と連携し、住宅確保要配慮者の入居に係るバックアップ体制を構築。

①要配慮者を拒まない住宅の情報提供と住まいサポート店の設置

○住宅確保要配慮者(県の要綱に規定するものに限る)を受け入れる「あんしん賃貸住宅」についてHPで情報提供（検索サイト）

○仲介や家主への「あんしん賃貸住宅」の登録呼びかけを行う「住まいサポート店（地域の不動産業者）（※）」を、不動産関係団体の協力を得て、設置

（※）住まいのサポート店：地域の不動産業者を住まいのサポート店と位置づけ、円滑な入居を支援

②入居支援に係る事例収集・情報提供

○地域特性の分析と多様な居住支援メニューの整理
○円滑な入居を阻害する要素の把握と分析

→事例集・支援メニュー集を作成し、宅建業者や居住支援団体等と共有し、共通認識の構築を図る。

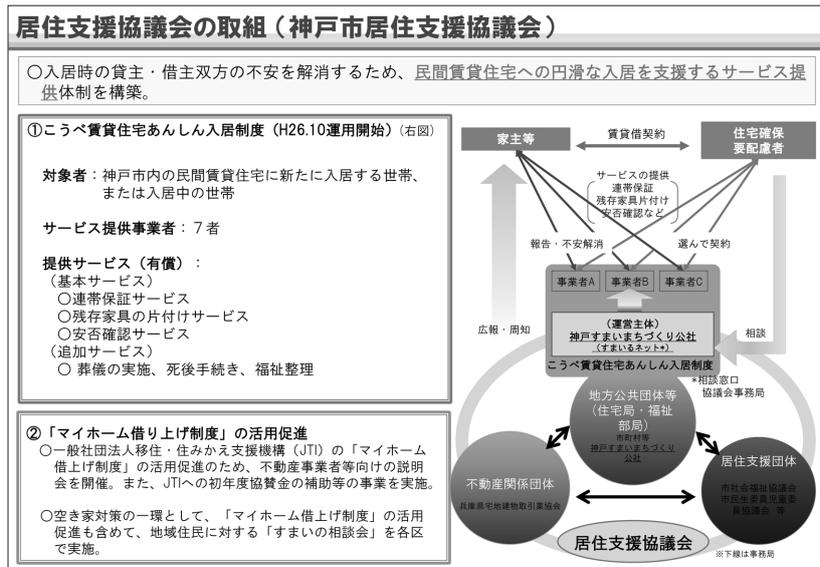
資料4 埼玉県居住支援協議会（埼玉県住まい安心支援ネットワーク）

締結まで、居住ニーズに応じた包括サポート（資料3：鳥取県居住支援協議会）

- ・地域の不動産関係団体と連携し、協力を得た各地域の地元店舗に「近所の相談窓口」を開設。電話対応だけでなく、「face to face」で住宅情報の提供、相談対応等を実施（資料4：埼玉県居住支援協議会）
- ・希望に応じて、バリアフリー等が実施され、契約面等でも安心な賃貸住宅等の情報を提供

（民間賃貸住宅に限らず、住まいに関する様々な情報の集約・提供を行うことが望ましい）

- ・入居後の見守り・生活相談サービス、家賃債務保証、死亡時の家財整理など、各種サービスの事業者等の紹介（資料5：神戸市居住支援協議会）
- ・地域のNPOなどコミュニティ団体と連携し、入居後の「生きがい・やりがい」等の創出を支援



資料5 神戸市居住支援協議会

- ・サービス付き高齢者向け住宅の見守り・生活相談サービスの担当者への研修や講習会等を実施
- ・各地域で実施されている地域ケア会議への積極的な参加、会議を主催する地域包括支援センターとの連携、地元大学等の教育機関との連携等

併せて、協議会の全国会議を定期的開催し、先進的・先導的な取組の周知・普及を図るとともに、各協議会が抱える課題の共有や有識者による助言などの各協議会の課題解決に向けた支援の充実を図る（協議会の全国ネットワーク化によりサポート体制の充実を図る。）ことが必要である。

その後、各協議会の取組内容等を踏まえ、各協議会に対する支援の選択・集中・強化を検討することが重要と考えられる。

なお、居住支援の効果的な実施にあたっては、地域の中で専門知識に長けた人材の確保・育成が重要であり、中長期的に取り組むことが重要である。

さらに、障害者については、地域におけるい

きいきとした生活や活動の確保のためには、入居からその後の日常の生活や活動までを継続的・一体的に支援することが重要である。

このため、上記取組に加え、障害者総合支援法に基づく協議会との連携を促進し、十分な連携を図った協議会の活動に対して、重点的な支援を行うことが必要と考えられる。例えば、

- ・障害者の特性・住まいに関する課題等の情報を整理
- ・賃貸人や不動産業者等に対して研修・情報交換会等の開催を通じて情報提供

等することより民間賃貸住宅への入居の円滑化を図る取組等に対して支援を行うことが考えられる。

また、賃貸人や不動産業者等に対する意識調査を実施するとともに、各地域の先導的な取組事例を収集・整理し周知を図るなど、賃貸人や不動産業者等に対する障害者への理解を促進するための方策等を検討することも必要と考えられる。

3. 国土交通省の協議会に対する支援

上記提言を踏まえ、国土交通省としては「重層的住宅セーフティネット構築支援事業」として、次の取組を実施する協議会に対して支援を行う。

(1) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への入居支援

- ・住宅確保要配慮者向けの住宅相談サービス（住宅相談員の配置・サポート店（不動産関連）の設置、住宅相談会の開催等）
- ・民間事業者等と連携した家賃債務保証制度・残置物処理、安否確認サービス等の紹介

(2) 住宅確保要配慮者の居住の安定を図る取組

- ・社会福祉法人等と連携した入居後の生活相談サービス等の実施
- ・サービス付き高齢者向け住宅の見守りサービス等の担当者への研修等の実施

(3) 住宅確保要配慮者に対する一元的な情報発信

- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の登録・管理、情報発信

- ・居住支援サービス等の情報収集・情報発信

(4) 福祉部局・NPO・関係団体との連携を図る取組

- ・地域包括支援センターやその他協議会・関連施策等との連携
- ・区市町村レベルの協議会立ち上げ支援等

また、健康の維持増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化に資する活動、住宅確保要配慮者の入居ニーズの把握等に対しても支援する。

この他、先進的・先導的な取組の周知・普及、各協議会が抱える課題の共有や有識者による助言など、各協議会の課題解決のための協議会の全国会議を厚生労働省と協働で開催することで協議会を支援する。

4. おわりに

今後、国、地方自治体、関係業界団体等の関係者が連携を図りつつ、必要な取組を着実に推進し、高齢者、子育て世帯、障害者等の安心な住まいの実現を図ることが重要と考えられる。



神奈川県居住支援協議会について

神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課 牧 野 勉

神奈川県居住支援協議会は、高齢化や経済情勢の低迷などにより住宅を確保するために支援が必要な、いわゆる住宅確保要配慮者が増加していたことから、その居住の安定確保を図るため、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（以下「法」という。）第10条に基づき平成22年11月24日に設立された。

本県には外国人が約12万6千人おり（平成22年国勢調査）、全国第4位と多いため、外国籍県民も居住支援を図るべき住宅確保要配慮者として加えて明記していることが特徴である。

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居や供給の促進、その他必要な措置について協議・実施することにより、神奈川県における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄

与するという目的を達成するために、本協議会に居住支援部会及び団地再生部会を設置している。

また、年々増加している空き家の問題について、空き家の利活用・適正管理・除却等の対応に関する相談窓口の設置及び空き家の適正管理手法等の情報提供体制の整備等について検討し、既存ストックの活用と居住環境の向上を通じた地域の居住支援を図るため、平成25年7月26日に居住支援部会の下に空き家問題対策分科会を設置した。

協議会の構成は、県、政令市等の行政に加え、宅地建物の取引や賃貸住宅を管理する団体、居住支援等を行う団体及び賃貸住宅を供給する団体等からなっている。（表参照）

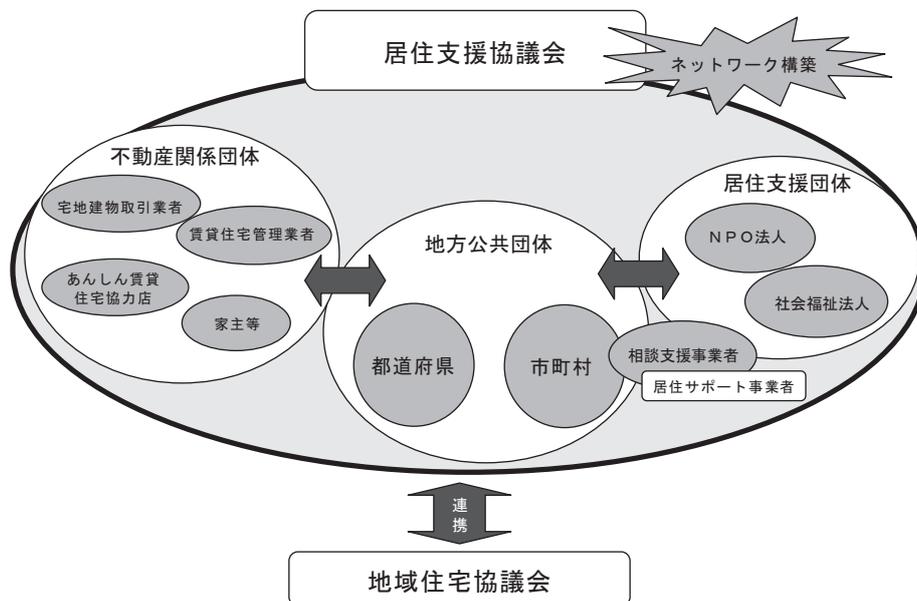


表 協議会構成員

| 区 分 | 会 員 |
|-------------|--|
| 宅地建物取引業者(4) | 公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会神奈川県支部 一般社団法人 不動産流通経営協会 |
| 賃貸住宅事業者 (6) | 神奈川県住宅供給公社 横浜市住宅供給公社 川崎市住宅供給公社 独立行政法人 都市再生機構神奈川地域支社 一般財団法人 サービス付き高齢者向け住宅協会 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会神奈川湘南支部 |
| 居住支援団体 (7) | 公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会 NPO 法人 かながわ外国人すまいサポートセンター 一般社団法人 かながわ土地建物保全協会 社会福祉法人 神奈川県社会福祉協議会 一般財団法人 高齢者住宅財団 一般財団法人 川崎市まちづくり公社 NPO 法人 かわさき住環境ネットワーク |
| その他の団体 (1) | 神奈川県司法書士会 |
| 市 (10) | 横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市、平塚市、小田原市、茅ヶ崎市、厚木市、大和市、大磯町 |
| 神奈川県 (13) | 国際課、生活援護課、地域福祉課、次世代育成課、子ども家庭課、障害福祉課、高齢社会課、高齢施設課、介護保険課、雇用対策課、住宅計画課、公共住宅課、建築指導課 |

主な協議内容は、

- (1) 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅のオーナーに対する情報の提供等に関すること
- (2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住安定方策に関すること
- (3) 支援施設の併設等を含めた賃貸住宅の供給の促進及び住宅団地の再生に関すること
- (4) その他目的達成のために必要な事業となっており、具体的には前述した部会等で協議・実施している。

上記を踏まえ、今年度、各部会において様々な活動を予定しているが、以下、その内容を紹介する。

居住支援部会

- (1) 要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に資するモデル事業
- (ア) 要配慮者のうち低所得高齢者や失業者等

は、住宅の確保がいっそう困難となる場合が多い。そこで、これらの要配慮者に対する住宅相談並びに入居可能な住宅情報の提供及びあっせん等の支援活動について、NPO等の民間団体と行政等が連携して取り組む事業をモデル事業として支援する。

- (イ) 上記モデル事業において発生した特徴的な相談案件を、部会において取り上げ、連携方法や課題等を検討し、部会からモデル事業実施団体にフィードバックすることで、モデル事業での課題を解決する。

- (2) 要配慮者の民間賃貸住宅等への入居支援について

- (ア) 要配慮者向けの民間賃貸住宅入居促進のための支援対応マニュアルの充実

要配慮者における居住支援ニーズへの的確かつ迅速な対応を図るために、対応可能な窓口や居住支援に活用できる制度等を具体的な事例に合わせて整理した支援対応マニュアルを作成する。上記モデル事業のみならず、居住支援団体や各構成員が要配慮者から居住支援の相談を受けたときに実践で活用できるよう内容の充実を図る。

- (イ) 居住支援コーディネーターの養成

要配慮者の居住支援を行うには、現在の生活の問題点や入居後の生活支援への繋ぎまで、幅広い情報収集が必要となる。そこで、課題整理の手法や課題に応じた対応方法、居住に関する知識や行政の福祉サービス等の情

報を幅広く習得し、住宅・福祉サービス等の総合的な情報提供から契約締結までスムーズに支援ができるように“つなぎ役”となる人材を育成し、会員等が行う居住支援相談に派遣できるよう体制を整える。

(3) 要配慮者の居住の安定を図る取組

(ア) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進方策の検討

昨年度に引続き、「サービス付き高齢者向け住宅説明会・見学会」を実施し、民間住宅事業者やケアマネージャーなどの住宅・福祉事業関係者等に実際の施設内容の理解を深める機会を提供し、要配慮者のうち高齢者向けの民間賃貸住宅制度の周知を図る。

(4) 要配慮者に対する一元的な情報発信

(ア) 「あんしん賃貸協力店ガイドブック」の充実

要配慮者が円滑にかつ安心して住まい探しができるように、要配慮者の入居を受け入れることとしている不動産店「あんしん賃貸協力店」を紹介するために、昨年度作成した『あんしん賃貸協力店ガイドブック』について、紹介店舗を増加し、地域別に分類する等の改訂を行い、要配慮者が不動産店を身近に感じられるようなツールとなるよう、充実を図る。

(イ) 神奈川における「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の構築

本年度、国において創設された、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業を実施するに当たり、神奈川における「入居の安定確保を図るため必要と認める改修工事」等の設定のほか、必要な支援策を部会において検証する。

本事業を活用した物件情報や要配慮者の入居を受付ける住宅等の情報を一元的に集約して情報提供するシステムを活用し、登録住宅

の募集、登録、情報公開及び情報更新を行い、住宅確保要配慮者へ一元的な情報提供を行う。

(5) 福祉部局・NPO 法人・関連団体との連携を図る取組

(ア) 地域居住支援協議会設立の支援

地域独自の居住支援に関する課題を検討・解決するために、市町村単位での居住支援協議会の立ち上げを支援する。

(イ) 地域ケア会議、地域の見守り活動等との連携

各地域で地域包括支援センターが実施している「地域ケア会議」において、住まいに関するテーマを協議することは重要である。

また、自治体と民間団体との間で「高齢者等の見守り協定」も多く締結され、地域全体で高齢者等を見守る体制が整いつつある。

更に、厚生労働省及び国土交通省の連名で発出された「居住支援協議会による「住まい」の包括サポートを実現するための取組について」においても、地域包括支援センターや障害者総合支援法に基づく協議会との連携を要請されている。

このような社会背景を受け、地域ケア会議を主催する地域包括支援センター等や障害者自立支援法等、同じ目的を持つ他の協議会や会議等の他、地域で見守り活動を実施している団体に、本協議会の居住支援活動を積極的に周知し、居住支援部会との合同会議を目指すとともに、地域の見守り活動との連携を探る。

(6) 空き家問題対策分科会

平成25年度・26年度において、「空き家管理等基盤強化推進事業補助」を受けて開設支援し

た「空き家地域相談窓口」に対し、本協議会に開設していた広域相談窓口のノウハウ等の情報提供等の支援や「空き家相談協力事業者登録制度」の活用方策等の検討を行い、今後増加が見込まれる空き家の増加に対して、予防対策も含めた空き家の利活用等の推進を図る。

団地再生部会

(1) 要配慮者の居住の安定を図る取組

団地再生に係る取り組みとして、部会で構築した「住まいまちづくり担い手ネットワーク」等の活動が継続的な取り組みとなるよう、平成26年度に作成した「団地コミュニティ再生に向けた総合的な居住支援等の検討業務報告書」等

や会員が実施した事例等を総合的に検討し、要配慮者が「生きがい・やりがい」を持ちつつ生活できるよう団地再生を通じた居住支援について検討を行う。

(2) 地域居住機能再生推進事業分科会

平成26年度から引き続いて、厚木緑ヶ丘地区及びいちょう地区（横浜市、大和市）における老朽化した県営住宅等の再生に合わせて、地域に居住する高齢者世帯・子育て世帯等が安心して暮らすことができる生活支援施設等の誘致を検討し、地域の居住機能の再生を図るための協議を行う。

「住宅」CD-ROM 版 Disc 8 のご案内

本誌「住宅」は昭和27年の当協会創立と同時に創刊され、通巻700号を経過しました。
2007年1月号～2012年9月号までの記事を収めました Disc 8 のご購入のお申込みをお待ちしております。PDF ファイル（画像データ）で年代順に収録しており、Windows Excel を利用して著者論文名を検索することができます。

Disc No. 8 1枚：30,000円 送料：1枚 500円（金額はいずれも消費税込みです）
（日本住宅協会会員の方は、1枚：3,000円、送料は当協会が負担します）
収録期間：2007年1月号から2012年9月号まで

「住宅」CD-ROM [CD 8枚／1セット]

1セット：107,000円 送料：1セット 550円（金額はいずれも消費税込みです）
（日本住宅協会の会員の方は、1セット：18,000円、送料は当協会が負担します）
収録期間：1952年創刊号から2012年9月号まで

◆動作環境

Windows Vista 以降

◆必要なソフト

Windows Excel

Adobe 社 Acrobat Reader（Acrobat Reader は無償ソフトです。Disc No. 7 までは、全て Acrobat 4.0 で作成しております。CD-ROM 内（Disc 1～7）に添付されている Acrobat Reader 4.0 の利用については全て動作確認済みですが、Acrobat Reader 5.0 以上でのご利用については2000年と2001年の記事データにおいて見ることができない頁があります。なるべく4.0をご利用下さい。）

◆お申込み方法

下記の当協会ホームページよりお申込書をプリントアウトして、必要事項をご記入の上、FAX 又はご郵送ください。Web からのご注文もできます。

<http://www.jh-a.or.jp/contents/tosho/tosho-2.htm>

京都市居住支援協議会のこれまでの取組と今後の展開について

京都市都市計画局まち再生・創造推進室空き家対策課長 寺 澤 昌 人

1. 京都市居住支援協議会設立の背景等

高齢社会の急速な進展により、一人ぐらし高齢者世帯等の増加が見込まれる中、入居中の病気や事故、家賃滞納等への不安から、高齢者の民間賃貸住宅への入居が敬遠されるケースが少なくない。平成22年度に京都府等が府内の宅地建物取引業者約3,500社を対象に実施したアンケート結果（以下「アンケート結果」という。）によると、家主から高齢者の入居について断るよういわれた経験のある業者は約半数にのぼっている。

一方で、京都市内には、統計上11万戸¹⁾を超える空き家がある。高齢であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅も数多くあり、こうした住宅の情報を広く高齢者に提供していくことが必要であった。

また、京都府宅地建物取引業協会をはじめとする不動産関係団体との協議では、団塊の世代が定年を迎え、高齢者人口が急増するなか、高齢者の住まい・住み替えは喫緊の課題であり、官民あげて取り組む必要を指摘されていた。

こうした状況を背景に、平成24年9月、不動産関係団体及び福祉関係団体²⁾の参画を得て、いわゆる住宅セーフティネット法に基づく京都市居住支援協議会（愛称は「京都市すこやか住宅ネット」。以後、「協議会」という。）を設立し、高齢者の民間賃貸住宅への円滑入居に向けた支援に取り組むこととなった。

2. これまでの取組

平成23年4月、高齢者住まい法が改正され、これまで高齢者向け賃貸住宅の情報提供の仕組みであった「高齢者円滑入居賃貸住宅」や「高齢者専用賃貸住宅」等の制度が廃止され、「サービス付き高齢者向け住宅」制度に一本化された。同住宅は、バリアフリー構造のケア付き住宅として注目を集めているが、低所得の高齢者には入居費負担が大きい。協議会では、設備やサービス等の要件は付さないものの、耐震やバリアフリーの有無等をしっかりと公開することを義務づけたうえで、高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅を「すこやか賃貸住宅」と呼び、不動産事業者等へ登録を呼びかけることとした。平成27年8月現在、4,000戸を超える住宅を登録し、ホームページや地域包括支援センター等を通じ、情報発信している。

また、高齢者の住まい探しに協力いただける67の不動産事業者を「すこやか賃貸住宅協力店」として登録している。

さらに、高齢者向けの住まいの相談会の実施や高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅など高齢者住宅の見学会等にも取り組んでいる。相談会は年4回開催しており、これまで立退きやケア付き住宅への住み替えといった相談が多かったが、今年度に入って、生活保護受給者の住宅扶助が引き下げられたことに伴う住み替え相談が増えている。

3. 新たな取組—京都市高齢者住まい・生活支援モデル事業の実施—

すこやか賃貸住宅の登録は順調に増加するも、入居中の事故等に関する家主の不安が解消されたわけではなかった。家主から身元引受人や緊急連絡先を求められるが、引き受けてもらえる親族がいないため、民間賃貸住宅へ入居できないといった相談も寄せられていた。アンケート結果においても、高齢者を受け入れやすくするための方策として、「緊急連絡体制」や「安否確認」など見守りに関する意見が多かった。

このため、協議会において、見守り制度の構築に向け検討を重ねたが、低所得高齢者の費用負担が課題であった。こうしたなか、京都市老人福祉施設協議会から社会貢献活動としての対応が可能ではないかとのお声をいただき、低廉な「住まい」と、社会福祉法人による「見守り」

等のサービスを一体的に提供する「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」³⁾ (以下「モデル事業」という。) に取り組むこととした。

モデル事業は、平成26年11月、市内の6地域からスタート⁴⁾ している。概ね65歳以上のひとり暮らしの方で、地域での継続的な生活の確保に向けて見守り・生活相談等の支援を必要とする方であって、住み替えを希望している方を対象としている。対象者には、すこやか賃貸住宅協力店が扱う賃貸住宅をあっせんし、入居後は、特別養護老人ホーム等の24時間施設を持つ社会福祉法人が見守り等のサービスを提供している。具体的には、週に1回以上の訪問と電話連絡、保健・福祉等に関する相談、緊急時における親族等への連絡等である。利用者負担については、家賃等は必要になるが、見守り等は市民税非課税世帯であれば無料である。

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業のご案内

京都市すこやか住宅ネット[※]では、一人暮らしの高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう支援するため、また民間賃貸住宅への円滑な入居を促進させるため、低廉な「住まい確保」+社会福祉法人による「見守り」などのサービスを提供するモデル事業を実施します。

※ 京都市すこやか住宅ネットとは、住宅セーフティネットに基づく居住支援協議会で、京都市・不動産関係団体・居住支援を行う団体などが構成される組織です。



対象となる方

原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、住み替えを希望している方

生活支援サービスの利用料

市民税非課税の方：無料
市民税 課税の方：1,500円/月
※家賃・共益費等は別途必要です
※当該年度の「介護保険料納入(変更)通知書兼特別徴収通知(停止)通知書」等、課税状況を確認できる書類が必要になります。

こんなサービスをします！

- 住み替え後に…
- 定期的な見守り(主に週1回の訪問)
- 緊急時の対応
- 保健福祉に関する生活相談 など

紹介する住まい

実施地域(下記)の民間賃貸住宅[※]
※すこやか賃貸住宅協力店(一部の協力店の扱うもの)の公営住宅、民間賃貸住宅を対象に取り扱います。

モデル事業の対象地域

住み替えを希望される実施地域を担当する社会福祉法人へお問い合わせください。

| 実施地域(学区) | 実施法人 | 問い合わせ先 |
|--------------------------------|---------------|-----------------------------|
| 北区 桑沢・柏野・紫野学区 | (福)京都福祉サービス協会 | 高齢者福祉施設紫野 494-3346 |
| 北区 紫竹・大宮・待庵学区 | (福)嵐山園 | 地域密着型総合ケアセンターさくらびら 366-8025 |
| 右京区 水尾・岩窟・嵯峨・広沢・高雄・宇多野・御室・花園学区 | (福)健光園 | 高齢者福祉総合施設健光園 881-0403 |
| 右京区 嵐山・嵯峨野・常盤野・太秦・南太秦学区 | (福)嵐山寮 | 嵐山寮 871-0202 |
| 東山区 清水・六原・移道・貞教・一橋・月輪・多能野学区 | (福)洛東園 | 洛東園 561-1171 |
| 南区 祥栄・吉祥院・祥豊・唐橋学区 | (福)清和園 | 特別養護老人ホーム吉祥ホーム 682-8152 |
| 南区 山王・九条・九条弘道・九条塔南・陶化・東和・上鳥羽学区 | (福)こころの家族 | 特別養護老人ホーム故郷の家・京都 691-4448 |
| 伏見区 福寿・砂川・藤ノ森・藤城・深草学区 | (福)京都老人福祉協会 | 京都老人ホーム 641-6622 |

ご質問にお答えします

Q どんな住宅を紹介してもらえるの?
A 民間の賃貸住宅から紹介しますので、形態はアパート・マンションから一戸建てまで様々です。希望に応じて紹介します。

Q どんなサービスが受けられるの?
A 住み替え後に、担当の社会福祉法人が、定期的な見守り(主に週1回の訪問等)のほか、生活上の困りごとの相談を希望に応じて実施します。

Q どこに申し込めばいいの?
A 住み替えを希望する実施地域を担当する社会福祉法人に直接ご相談ください。

Q 入居までの流れは?
A 概ね、次のような流れとなります。

面談 御本人と実施地域を担当する社会福祉法人が面談の上、対象賃貸住宅の中から、御本人の希望に見合う物件を選定

下見 御本人とすこやか賃貸住宅協力店が、物件の下見

契約 御本人、家主、すこやか賃貸住宅協力店、実施地域を担当する社会福祉法人との間で、入居の契約、サービスの契約

入居 入居後、実施地域を担当する社会福祉法人による見守り・生活相談などのサービス提供

ご相談・問い合わせ窓口

社会福祉法人による「見守り」に関するお問い合わせは
一般社団法人京都市老人福祉施設協議会 ℓ075-354-8743
京都市下京区西木屋町通上ノロ上る梅津町83-1 ひと・まち交流館京都4階

京都市すこやか住宅ネットに関するお問い合わせは
京都市居住支援協議会(事務局) 京安心すまいセンター ℓ075-744-1670
京都市中京区烏丸御池東南角アーハネックス御池ビル西館4階

京都市の担当窓口
保健福祉局 長寿社会部 長寿福祉課 ℓ075-251-1106 fax075-251-1114
都市計画局 まち再生・創造推進室 ℓ075-222-3503 fax075-222-3478

この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！

平成27年8月末現在、これまでに15件の成約があった。社会福祉法人への来所相談が112件であったことから、決して成約率は高くない。制度利用者を年齢別で見ると、80歳以上の方が8名、介護度別では、要支援と要介護を合わせるとこれも8名であった。保証人が確保できない方も5名おられたが、社会福祉法人による定期的な見守りがあることから家主への理解を得ることができ入居につながった。

4. 課題と今後の展開

モデル事業については、協議会において、事業内容の検証等を行い、3年間の事業終了後においても、社会福祉法人による社会貢献事業として継続的・発展的に取り組む持続可能な事業スキームを構築することとしている。

また、見守りについては、モデル事業を通して、一定の成果は見られるものの、高齢者がお亡くなりになった後の残置物の処理といった課題も残されており、これらの対応が必要である。

さらに、協議会では、これまでは高齢者の民

間賃貸住宅への円滑な入居支援を中心とした取組を進めてきたが、今後は、障害者や母子家庭、被災者等の住宅確保配慮者にも拡げた支援を検討していきたい。

注)

- 1) 総務省が実施した平成25年住宅・土地統計調査によると、京都市内の空き家数は、11万4,500戸、空き家率は14.0%であった。
- 2) 不動産関係団体からは、京都府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会京都府本部、日本賃貸住宅管理協会京都府支部、京都府不動産コンサルティング協会が参画。福祉関係団体からは、京都市地域包括支援センター・在宅介護支援センター連絡協議会、京都地域密着型サービス事業所協議会が参画。行政は、京都市と京都市住宅供給公社が参画している。平成26年9月から、京都市老人福祉施設協議会が新たに参画。
- 3) 厚生労働省の補助金「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」補助金を活用。当該補助金の適用は最長3年間と聞いている。
- 4) 事業開始時は、6社会福祉法人が6地域で実施。平成27年度からは、新たに2社会福祉法人が取り組むことになり、現在、8地域で実施している。



進化+創造
YES, WE CAN.

株式会社白橋

www.shirahashi.co.jp

日本住宅協会機関誌「住宅」を創刊以来製作させていただいております。
また、2000年度よりPDFファイル化しての提供も実現いたしました。

Osaka あんしん住まい推進協議会の取組みについて

大阪府住宅まちづくり部都市居住課 尾崎 輪香子

1. 居住支援協議会の設立に至るまで

大阪府においても、高齢者等の住宅確保要配慮者が苦勞せずに住まいを確保でき、安心して暮らせる環境づくりは、大きな課題である。民間賃貸住宅を住宅セーフティネットを支えるセクターのひとつとみなし、公営住宅制度が抱える課題や住宅困窮者の多様化、民間賃貸住宅ストックの空家の増加など、様々な状況の変化にも対応しうる柔軟な施策を展開することは、大阪府の住宅セーフティネット施策の基本方針となっている。その達成度を測る指標として、平成24年3月に策定した大阪府住宅まちづくりマスタープランにおいても、過去5年間に家主から高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を断るよう言われた宅地建物取引業者を平成32年度には解消することを目標のひとつに掲げたところである。

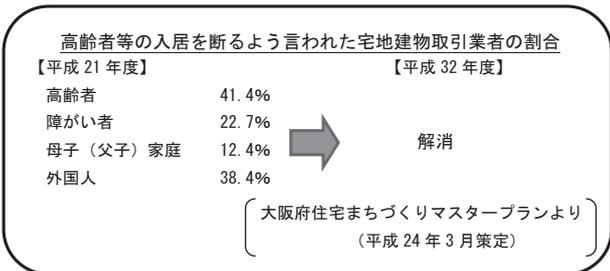
この課題認識のもと、大阪府では、平成23年度から26年度まで、不動産関係団体との意見交換会（以下、「意見交換会」という。）を開催し、住宅確保要配慮者の円滑入居を進めるための意見交換と情報共有を行ってきた。この意見交換

会が、後に設立する居住支援協議会の母体となったものであるため、まず意見交換会の活動についてご紹介したい。

この意見交換会では、貸し手側の不安を払拭するために有効な手立てとして何が考えられるか、原状回復にまつわるトラブルなど賃貸借関係において発生しがちなトラブルの防止策は何か、などの点を中心に議論を重ねた。

特徴的だったのは、家主や不動産管理会社を対象とする賃貸住宅の保険などの各種サービスをテーマとして取り上げたことと、住宅確保要配慮者の入居受入れを考えている家主や事業者向け情報提供冊子の作成に取り組んだことである。

保険については、保険会社の方々に意見交換会の場で説明いただいたのを皮切りに、家主が本当に利用しやすい保険とはどのようなものか等、具体的な議論を行ったところである。その議論の成果をもとに、後に、保険その他見守りサービス等の居住支援サービスを、家主や管理会社の選択により組み合わせ提供するパッケージ商品が生まれ、現在、大阪府内を中心に提供されているところである。また、情報提供冊子は、保証人が立てられない場合の対処方法や入居者の孤独死の不安をどう解消するか、など具体的なケースを取り上げたわかりやすい内容とすることを念頭に、家主、事業者の方々が活用しやすいものとなるよう議論を重ねた成果をまとめたものである。意見交換会の作成、発行



知ってあんしん 高齢者等円滑入居のための15のアドバイス

●内容

家主や不動産事業者が高齢者等の入居に伴って不安に感じる事項について、Q&A方式で対応策を解説。不安を軽減するための公民の各種サービスの内容や問い合わせ先を網羅的に記載。

(主な項目)

- ・保証人の不在
- ・身体機能の低下、病氣、死亡
- ・障がい者の入居
- ・外国人世帯の入居
- ・日常生活のトラブル 等

●作成／大阪府と不動産関係団体との意見交換会

- ・(一社)大阪府宅地建物取引業協会
- ・(公社)全日本不動産協会大阪府本部
- ・(公財)日本賃貸住宅管理協会大阪府支部
- ・(一社)大阪賃貸住宅経営協会
- ・大阪府住宅まちづくり部居住企画課



図-1

による「知ってあんしん高齢者等円滑入居のための15のアドバイス」は現在も、府内の家主、事業者の方々に活用いただいている。

意見交換会の取組みは、このように一定の成果を挙げたものの、住宅セーフティネットの構築を進めるには、さらに幅広い関係者との連携の必要性を感じるようになった。入居を受け入れる賃貸人側の負担感を軽減させることが居住の安定確保には不可欠であり、そのためには住宅確保要配慮者の入居受入れに関して先駆的な取組みをしている公的賃貸住宅事業者の事例に学び、居住支援サービスを扱う民間事業者の協力を得て、さらにニーズに合ったサービスの開発に取り組む等、様々な立場からの知見、アイデアが必要であると気づかされたからである。

今後取り組むべき課題は、大きく分けると次の三点に絞られる。

- ① 良質で低家賃の住宅を多く確保すること
- ② 相談機能の強化等を含めた住宅確保要配慮者への支援の充実
- ③ 賃貸人側とりわけ民間賃貸住宅の賃貸人が、不安を感じることなく住宅確保要配慮者の入

居受入れに取り組める環境を整備すること

これら三点のうち、とりわけ②及び③については、大阪府のみで取り組むには限界があり、市町村をはじめ公的賃貸住宅事業者、不動産関係団体や居住支援団体のほか、民間企業を含めた様々な関係者と共に議論しながら進めていくことが不可欠である。

こうした様々な議論や検討の段階を経て、本年3月のOsaka あんしん住まい推進協議会の設

立に至ったものである。

2. Osaka あんしん住まい推進協議会の設立

設立にあたって念頭に置いたのは、安定して活動を継続できる体制とすること、そして幅広い関係者の参画を得ることの二点である。

継続した活動の確保のためには、まず財政的基盤をととのえることが必要と考えた。そのため、不動産関係団体や公的賃貸住宅事業者等の関係者にご理解をいただき、全国初となる会費制を導入した。これにより、補助金に頼らず安定した活動を行う基盤を一定確保することができた。

次に、幅広い関係者の参画を得ることに関しては、府民にとって最も身近な行政である市町村に加わってもらうことが重要と考えた。大阪府と市町村が議論を深めながら各々の役割をしっかりと果たすことが、協議会活動のポイントのひとつであると思う。府内全市町村に参画を呼びかけた結果、設立時点では居住支援策の充実に熱意のある23団体に加わっていただくこととなった。全ての市町村の参画が得られるよう、

| Osakaあんしん住まい推進協議会（居住支援協議会） | | 【設立日：平成27年3月25日】 |
|--|--|------------------|
| 目的 | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 大阪府における住宅セーフティネットの再構築と強化 <ul style="list-style-type: none"> 不動産関係団体、公的住宅事業者、地方公共団体等の協力体制を構築 対象は住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人） 住宅セーフティネット法上の居住支援協議会として位置づけ | | |
| 協議会メンバー | | |
| ①正会員 【不動産関係団体】(5団体) ・(公財)日本賃貸住宅管理協会大阪府支部 ・(一社)大阪府宅地建物取引業協会 ・(公社)全日本不動産協会大阪府本部 ・(一社)大阪賃貸住宅経営協会 ・(一社)不動産流通経営協会近畿本部 【公的住宅事業者】(4団体) ・独立行政法人 都市再生機構西日本支社 ・大阪府住宅供給公社 ・大阪市住宅供給公社 ・堺市住宅供給公社 【地方公共団体】(24団体) ・大阪市、堺市、豊中市、池田市、箕面市、吹田市、摂津市、高槻市、枚方市、門真市、大東市、八尾市、富田林市、羽曳野市、河内長野市、東大阪市、太子町、河南町、千早赤阪村、高石市、岸和田市、泉佐野市、岬町、大阪府(住宅まちづくり部、福祉部、人権局) ②居住サポート会員 ・あんしん賃貸支援事業登録事業者(協力店、賃貸人、居住支援団体) ・居住支援等の活動を行う非営利団体(NPO等) ・福祉関係団体 ③賛助会員 ・本会の目的に賛同し、本会の事業に積極的に賛助する民間団体、民間事業者 ・居住支援サービス商品を扱う民間事業者 | | |
| 活動内容 | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者への公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅に係る一元的な情報の提供 …あんしん賃貸検索システムの管理・運営・改善 賃貸住宅全体において、住宅確保要配慮者の円滑な入居及び居住の安定を図るための方策の検討 災害時における、賃貸住宅全体を活用した被災者等の円滑な入居及び居住の安定を図るための方策の検討 民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援方策の検討及び情報の提供 等 | | |
| ホームページ | | |
| http://www.osaka-anshin.com/  | | |

図-2

今後も参画を働きかけていきたい。

また、会員に三つの種別を設定した。居住支援分野への関わり方は様々である。家主、管理会社等の立場で関与する方々、ボランティア団体等で居住支援活動をされている方々、また保険や見守りサービスなどの事業をしている民間企業など、それぞれの立場によって、住宅セーフティネットに対する関わり方も異なるであろうと想像された。そのため、「正会員」のほか、「居住サポート会員」、「賛助会員」の2つの会員種別を設けた。ボランティア団体等の方々には「居住サポート会員」として、民間企業には「賛助会員」として協議会に参画していただくことを想定しており、それぞれのノウハウ、実績を活かしていただき、協議会活動の幅を広げていきたいと考えている。

協議会設立時点での会員は、正会員33団体(不動産関係団体5団体、公的住宅事業者4団体、市町村23団体及び大阪府)のみであった。その後、家賃債務保証を行う民間企業等7社に賛助会員として入会いただいたほか、福祉関係団体、NPO法人などが居住サポート会員として入会

され、会員数は少しずつ増加している。

協議会としての取り組みも、徐々に広がってきている。

協議会の事業は、図-2「活動内容」に掲げるとおりである。

大阪の居住支援協議会の特色は、住宅確保要配慮者への支援とともに、賃貸人への支援を事業の柱に据えていることではないかと思う。住宅確保要配慮者への支援と賃貸人への支援は、車の両輪であり、その双方がうまく機能してこそ、住宅セーフ

ティネットを構築できるというのが基本的な考え方である。

まず、住宅確保要配慮者への支援の基盤となるのは、あんしん賃貸検索システムの効果的な運用による情報提供の充実強化である。住宅確保要配慮者の中でも、とりわけ低所得者に焦点を当て、低家賃住宅に関する情報収集とその発信機能の強化を進めている。そして、賃貸住宅全体の一元的な情報発信機能をもたせるべく、UR都市機構や住宅供給公社の賃貸住宅に係る情報についても、あんしん賃貸検索システムによる提供を行えるよう、新システムの構築に取り組んでいるところである。平成27年9月末現在、あんしん賃貸住宅の登録数は7,193戸、協力店は355店であり、引き続きさらなる登録促進に取り組んでいく。また、平成27年度中に府内の10地域で住まい探しイベントの開催を企画しており、現在準備中である。これは市町村との共催により実施するもので、各地域のあんしん賃貸協力店の参画を得て、高齢者や障がい者世帯等の方々の住まい探しに関する相談に応じたり、また各種相談窓口の紹介や居住支援サー

あんしん賃貸検索システム

- 高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅（「あんしん賃貸住宅」と、その仲介を行う協力店、入居の円滑化等に関する支援を行う団体等の情報提供を行う、大阪府運営のサイト）。
- あわせて、高齢者や障がい者などの相談センターの情報も提供。

【トップ画面 <http://www.anshin.pref.osaka.lg.jp/>】



【条件検索画面／語句、賃料、住宅種目、所在地】

- 登録数 (H27.9月末)
(住宅) 7,193戸
(協力店) 355店
(居住支援団体) 8団体

【地図検索画面】



【物件紹介画面】



図－3

た、7月より募集がスタートした「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」は、良質な低家賃住宅の確保のために非常に重要な事業と考えており、協議会主催の事業説明会も開催した。当日は、100名を超える参加者を得て、活発な質疑応答もなされ、府内事業者のこの事業への関心の高さを感じたところである。協議会としても、引き続きさらなる事業PRを行っていきたいと考えている。

ビスに関する情報提供を行うほか、住宅のオーナーに対し、空家の活用方策としての住宅確保要配慮者向け賃貸住宅という視点をご紹介するなど、各市の特性に応じたバラエティに富んだ内容となっている。住宅確保要配慮者の方々の声をダイレクトに聞くことのできる、貴重な機会であり、協議会事業の中でも重要な位置づけとなるものと思う。

そして、賃貸人への支援としては、各種の情報提供と「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の推進が主要なものである。情報提供としては、先に述べた冊子「知ってあんしん高齢者等円滑入居のための15のアドバイス」等の既存のツールを大いに活用しつつ、セミナー開催等により、多くの家主、事業者の方々に住宅確保要配慮者の受入れを容易にするためのポイントの紹介に努めている。こうした活動は、あらゆる機会をとらえて継続していくことが重要で、大阪府としても従来から取り組んできたが、協議会の設立後は、活動の幅が着実に広がってきていると実感しているところである。ま

3. これからの協議会活動について

以上、今年3月の設立後現在に至るまでの間の動きをご紹介してきたが、まだまだ取り組むべき課題は多いというのが実感である。住民に最も身近な行政である市町村が主体となって、住宅確保要配慮者の円滑入居の促進につながる居住支援の取組みが進むよう道筋をつけるには、どのような方策が考えられるか。保証人をたてることができず、また保証会社の審査も通らないといった、最も支援が必要な方々の円滑入居の確保に資する新たな家賃債務保証の仕組みを構築することはできないだろうか。こうした課題は大阪府だけで解決することはできず、協議会のメンバーである市町村や不動産関係団体、民間企業等と共に取り組んでこそ、解決へ向けた糸口も見えてくるものと思う。大阪における居住支援協議会の活動は緒に就いたばかりであるが、粘り強く取り組み、大阪における住宅セーフティネットの構築へ向け、一步一步進んでいきたいと考えている。

神戸市における居住支援協議会のこれまでの取組みと今後について

神戸市住宅都市局住宅部住宅政策課

1. はじめに

神戸市では、平成23年12月に居住支援協議会を設立し、住宅セーフティネット構築のために必要な関係団体のネットワーク化や相互補完・協力体制づくりを進めるとともに、住宅確保要配慮者の居住支援に係る課題に対して解決策の検討を行ってきた（表-1）。

同年11月に設立した兵庫県居住支援協議会が県下の自治体等を対象に研修会や情報提供など居住支援の取組みを広げていくための支援を行う一方、本協議会は市内の地域ニーズに対応した具体の事業を進めていく役割を担っている。

本稿では、高齢者等の住宅確保要配慮者に対する入居拒否の解決に向けて本協議会で制度化

を検討してきた「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」を中心に、本協議会独自の取組みを紹介する。

2. 「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」の運用

(1) 制度の創設

本協議会では、平成24年度に民間賃貸マンション等実態調査として、民間賃貸住宅の貸主側を対象に、住宅確保要配慮者の入居受け入れ状況や必要と思う支援策に関するアンケートを行った。

高齢者等の入居を断る理由（図-1）として「居室内での死亡事故等の不安」や「連帯保証人がいるか不安」という回答が多かったことなどを踏まえ、平成25年度より高齢者等の住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居支援について制度設計に着手し、平成26年10月より、貸主・借主双方の不安解消を図る複数

表-1 神戸市居住支援協議会のこれまでの取組み

| 年度 | 主な取組み内容 |
|-----|--|
| H23 | ① 協議会設立 ② 先進地視察 ③ 民間空家住宅の有効活用による住宅セーフティネット構築調査（各種関連制度の調査、実例状況調査、空家の有効活用策の検討等） |
| H24 | ① 先進地ヒアリング ② 民間賃貸マンション等実態調査（民間賃貸住宅の貸主側の意向等） ③ 移住・住みかえ支援機構が実施する「マイホーム借上げ制度」の普及促進（※以降継続実施） |
| H25 | ① 先進地ヒアリング ② こうべ賃貸住宅あんしん入居制度の創設検討 ③ 住宅セーフティネット再構築に向けた民間賃貸住宅入居者調査（民間賃貸住宅の借主側の住宅困窮実態等） |
| H26 | ① こうべ賃貸住宅あんしん入居制度の創設・普及 ② 住宅セーフティネット再構築に向けた検討調査（市営住宅や民間賃貸住宅の役割の再整理、今後の方向性等） |

高齢者の入居を断る理由（複数回答）n=77 (%)

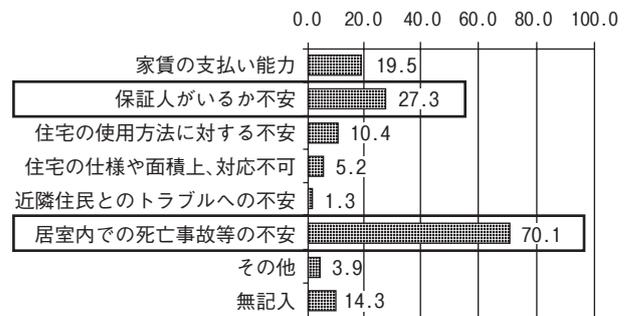


図-1 民間賃貸マンション等実態調査結果（平成24年度実施）

のサービスを提供する「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」の運用を開始するに至った。

(2) 制度内容の紹介

居住支援協議会の事務局である神戸すまいまちづくり公社¹⁾を窓口として、平成27年9月現在、6社のサービス事業者が、①連帯保証サービス、②残存家具の片付けサービス、③安否確認サービスなどを提供している(表-2、図-2)。

表-2 こうべ賃貸住宅あんしん入居制度の概要

| 主 旨 | 貸主・借主双方の不安解消に向けたサービスの提供 |
|----------|---|
| 内 容 | 「連帯保証」「残存家具の片付け」「安否確認」の基本サービスや、葬儀・福祉整理等のその他サービスを、民間事業者が有償で提供し、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する。 |
| 対 象 | <p>【サービス事業者】 神戸すまいまちづくり公社が選定する民間事業者</p> <p>【借主】 (平成27年10月14日まで) 民間賃貸住宅に新たに入居する世帯または入居中の世帯</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>(平成27年10月15日以降) 賃貸住宅に新たに入居する世帯または入居中の世帯</p> |
| 提 供 サービス | <p>【基本サービス】</p> <p>① 連帯保証サービス 利用者が市内の民間賃貸住宅に入居するために締結する賃貸借契約において、終身にわたって、連帯保証人となる。利用者負担は18万円。</p> <p>② 残存家具の片付けサービス 利用者が亡くなった場合に、残存家具の片付けを行う。利用者負担は15万円～。(住宅の種別、面積に応じて増額の場合あり)</p> <p>③ 安否確認サービス 入居者の動作を感知するセンサー等を設置することにより、安否確認を行い、異常があれば駆けつけ対応等を行う。利用者負担は月額4千円まで。(別途機器設置・撤去費用が必要)</p> <p>【その他のサービス】</p> <p>① 葬儀の実施サービス 利用者が亡くなった場合に、遺体を引き取り、葬儀の手配などを行う。</p> <p>② 死後手続きの代行サービス 利用者が亡くなった場合に、各種保険の返還手続きや、年金の手続きの代行など亡くなった後の必要な手続きを行う。</p> <p>③ 福祉整理サービス 利用者が住み替えのために家財を減らしたい場合などに、家具等の処分や荷物の整理や清掃などを行う。</p> |
| 窓 口 | 神戸すまいまちづくり公社(すまいるネット) |

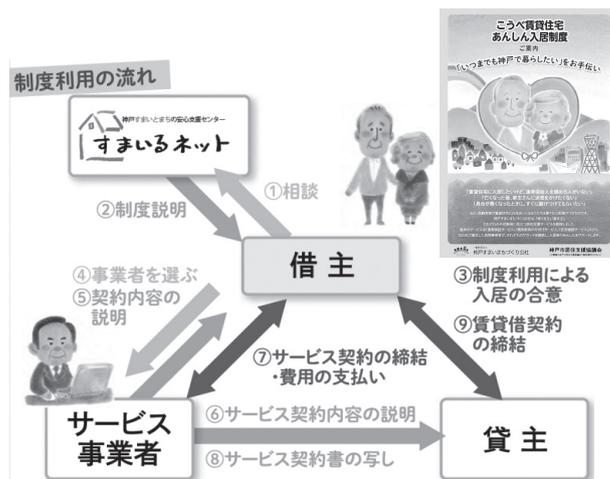


図-2 制度利用の流れ

(3) 制度運用の課題

サービス開始から平成27年9月までに223件の相談・問い合わせがあり、そのうちサービスの利用は1件(福祉整理サービス)であった。相談・問い合わせは多くいただいているものの、サービスの利用につながっていないことが課題である。

例えば、公的住宅や持家に居住する高齢者から、「現在の住宅には満足しているが、親族等がいらない」などの理由により、住宅内で倒れた時や死亡後の手続き等に対する不安の声が寄せられているが、民間賃貸住宅以外の居住者については制度対象外となっていた。

また、連帯保証サービスを希望する高齢者の中には、同時に入居できる住宅の紹介を要望する方も多く、こうしたニーズへの対応が必要であった。

加えて、利用者側の問い合わせに対し、民間賃貸住宅オーナーや不動産仲介事業者からの問い合わせが少なく、貸主側への有効な広報が急務であった。

(4) 利用者の増加に向けて

制度の相談・問い合わせ内容から明らかにな

った課題を踏まえて、平成27年10月より次のような運用の見直しに取り組んでいる。

- ・制度利用対象者の拡充（公的住宅への拡大）
- ・制度を利用して入居することのできる民間賃貸住宅の物件情報提供を行うための住宅登録募集（兵庫県居住支援協議会との連携による「ひょうごあんしん賃貸住宅」²⁾への登録募集及び本制度の活用を条件とするなどの登録情報の追加）

- ・民間賃貸住宅オーナー・不動産仲介事業者へのさらなるPR（住宅登録募集に係る広報）

さらに、住宅の貸主側への普及啓発を強化するとともに、借主側に対して住み替え相談と制度の相談をワンストップで行うことにより、入居の円滑化を図っていききたい。

3. 「マイホーム借上げ制度」の普及促進

(1) 制度の概要

本協議会では、利用可能な空き家の有効活用についても取り組んでいる。

良好な空き家の有効活用策の一つとして、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、JTIという）が実施している「マイホーム借上げ制度」がある。

この制度は、シニア層（50歳以上）が所有するマイホームを最長で終身にわたってJTIが借り上げ、子育て世帯などに転貸することにより、良好な空き家の活用と世代間での住み替えを支援するものである。この制度を取り扱う事業者は、JTI協賛事業者としての登録が必要となっている。

(2) 制度の普及に向けた取組み

神戸市では、平成21年9月より、神戸市住宅供給公社（現神戸すまいまちづくり公社）が窓口となって相談や制度の紹介を行ってきたが、



写真-1 相談会の実施

平成24年度より本協議会においても「マイホーム借上げ制度」の普及に向けて多様な働きかけを行っている。

- ① 宅地建物取引業者や空き家所有者へのPR
不動産関係団体が主催する会員研修会の場に出向き、宅地建物取引業者を対象に、制度の利用促進について説明し、協力を要請した。

また、ニュータウン等にお住まいの方を対象に、相談会を開催し、今後の住み替えにあたり空き家となる住宅の活用の方策として制度のPRを行った（写真-1）。

- ② JTI協賛事業者の拡大

制度を広めるためには協賛事業者が大きな役割を果たすことから、JTI協賛事業者の拡大を図るため、2年以上の事業継続を条件として、登録費用の支援を行った。

平成27年9月現在、市内では7事業者に登録いただいている。

- (3) 効果的な普及促進に向けて

制度の対象となる住宅は昭和56年6月施行の新耐震基準を満たしていることが要件であることから、開発時期が比較的新しいニュータウンをターゲットに、よりきめ細かなエリアで現地住み替え相談会を開催するなど、利用の掘り起

こしを継続していく予定である。

4. 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット再構築の検討

(1) ワーキンググループによる検討

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの再構築に向けた検討を行うため、本協議会において住宅分野や福祉分野の学識経験者で構成する「住宅セーフティネット再構築検討ワーキンググループ」を設置した。

計4回にわたって議論を重ね、最も住宅に困窮する世帯に供給すべき公営住宅については、公平性の確保やミックスコミュニティの促進が必要であること、民間賃貸住宅については、高齢者等に対する円滑な入居支援やバリアフリー化を一層進めていくとともに、特に困窮度が高いと考えられる低所得かつひとり親・多子世帯、単身若年者を対象に、自立支援等のために家賃補助制度による負担軽減が必要であること等をご指摘いただきながら、今後の住宅セーフ

ティネットの目指すべき方向性を整理した。

(2) 今後の取組みについて

今後はこれまでの議論等を踏まえ、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの再構築に向けて、多様な関係団体や庁内の他部局と連携を図りながら、具体的な方策の実施について検討していきたい。

注)

- 1) 住宅供給公社など市の外郭団体の事業の一部を継承する公的な団体。市の委託により、“神戸市のすまいの総合窓口”として「神戸市すまいとまちの安心支援センター(愛称:「すまいるネット」)」を運営している。
- 2) 高齢者等の住宅困窮者の住宅への円滑入居と安定した住生活の確保のため、「兵庫県居住支援協議会」が対象者の入居を受け入れる民間賃貸住宅(あんしん賃貸住宅)等の登録や情報提供等を行い、対象者が安心して生活できる居住環境を実現しようとするもの。「ひょうごあんしん賃貸住宅」の登録や住宅情報の検索・閲覧は、「ひょうごあんしん住宅ネット」のサイトからウェブ上で行うことができる。

公営住宅の整備 —平成27年度版— 発刊のご案内

平成27年7月発刊

本書の構成

第1部 総論

第1章 住宅政策の体系

第2章 平成27年度予算

第2部 制度の概要

第1章 公営住宅等制度一覧

第2章 住宅対策に係る交付金

第3章 公営住宅

第4章 地域優良賃貸住宅

第5章 特定優良賃貸住宅

第6章 関連制度

第7章 その他

第3部 事業の実施

第1章 公営住宅の計画と設計

第2章 事後評価

第3章 交付申請等手続と経理事務

第4部 その他

資料

附録

発行：一般社団法人日本住宅協会

定価：7,800円(但し当協会会員の方は4,700円)

消費税込み・送料別(但し当協会会員は送料無料)

装丁：A5版 460頁

ご購入のお申し込み方法：当協会ホームページをご覧ください。

<http://www.jh-a.or.jp/contents/tosho/tosho-2.htm>

鳥取県居住支援協議会の取組について

鳥取県生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課

鳥取県居住支援協議会は、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、低額所得者等、住宅の確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）が安心して民間賃貸住宅に入居し、住み続けることのできる環境づくりを進めるため、平成24年11月に設立した。

本協議会では、「鳥取県あんしん賃貸支援事業」の活動をとおして、住宅確保要配慮者の円滑な住まい探しや居住のサポートを行っているほか、居住支援に関わる様々な団体が連携し、多方面からの協力を得ながら課題への対応策の検討を行っている。

本稿では、本事業を中心とする協議会活動を通じた、誰もが安心して暮らすことのできる環境づくりへの取組について紹介する。

1. 鳥取県あんしん賃貸支援事業の創設

本県では、公営住宅等への応募が高倍率で推移している一方で、民間賃貸住宅では空き家が増加しており、これら民間賃貸住宅ストックを活用した住宅セーフティネットの構築について検討を行い、平成18年度に本事業の前身となる独自制度、「あんしん入居支援事業」による民間賃貸住宅のバリアフリー改修への支援を開始した。

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（住宅セーフティネット法）の成立を受け、より効果的な事業展開及び国が創設した、あんしん賃貸支援事業への移行参加

を念頭に、関係機関、不動産団体及び関係課との検討会の実施、市町村への説明会の開催及び意向調査等を経て今後の方針を検討。平成21年4月に「あんしん賃貸住宅・協力店」の登録制度を開始し、同年7月からは「あんしん賃貸相談員」をモデル的に配置することにより、現在の「鳥取県あんしん賃貸支援事業」の実施となる。

事業実施体制については、（公社）鳥取県宅地建物取引業協会への委託とし、同時に「鳥取県あんしん賃貸支援事業実施協定」を締結することにより、事業の実施体制を強化し、役割の明確化を図った。

2. 鳥取県あんしん賃貸支援事業

本県で実施するあんしん賃貸支援事業は、事業の趣旨に賛同し、住宅確保要配慮者の入居に協力する不動産店を「あんしん賃貸協力店」、入居を拒否しない民間賃貸住宅を「あんしん賃貸住宅」として登録し、これら登録住宅を含めた民間賃貸住宅への入居に関する相談対応を行う「あんしん賃貸相談員」を配置することにより、入居に係るワンストップサービスを提供する構成となっている（図-1）。

相談員は宅地建物取引士の資格及び、賃貸住宅仲介の実務経験を有しており、入居相談、物件案内、契約申込みの立会及び、場合によってはその他必要となる申請・手続きに係る支援など、専門知識を活かした対応を行っている。本

事業の実施において、これら相談員の担う部分は多く、入居に関するものから、生活保護等の福祉分野に関する相談まで、相談者の状況に応じたきめ細かな対応を行うことにより、相談件数の増加及び事業の認知度向上に繋がっている(図-2)。

また、平成23年度には関係課及び相談員によるあんしん賃貸支援事業連絡会議を立ち上げ、福祉部局との連携強化を図るとともに、今後の市町村との連携体制を視野に入れた事業実施に向け、検討を行うこととなる。

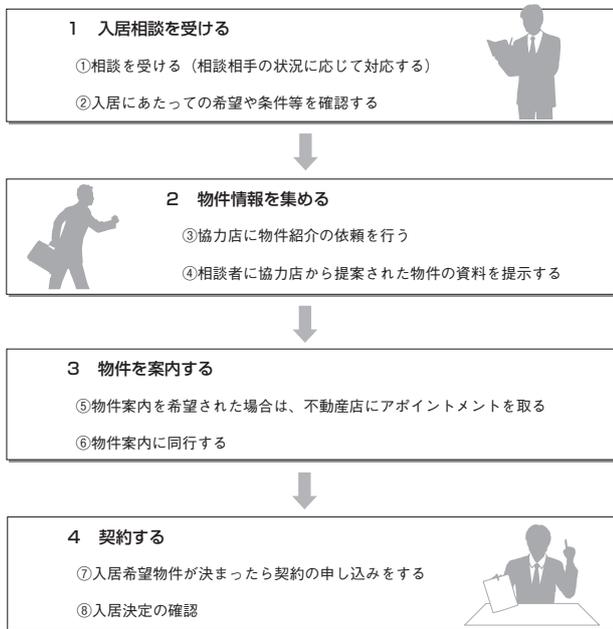


図-1 相談対応の基本的な流れ

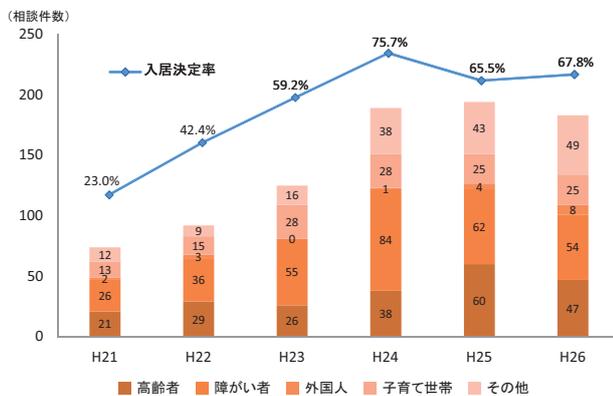


図-2 相談件数実績

3. 鳥取県居住支援協議会の設立

平成23年度に、前述のあんしん賃貸支援事業連絡会議で築かれた関係課との連携体制を基に、あんしん賃貸支援事業の協議会への移行による事業の実施体制強化も視野に入れ、協議会設立に向けた準備を開始。会員構成については、これまでのあんしん賃貸支援事業の利用状況を踏まえ、連絡会議の参加団体に加えて、不動産、福祉、居住支援の各関係団体及び市町村などに幅広く参加を求めることで、福祉部局、支援団体及び市町村窓口との連携強化に配慮したものとした。

事業実施主体を協議会へ移行することに伴う、円滑な事業実施を考慮し、事務局を(公社)鳥取県宅地建物取引業協会とすることで、比較的短い準備期間を経て、平成24年11月に鳥取県居住支援協議会を設立。以降、今日に至るまで、様々な団体と連携した入居支援に係る取組・検討を行っている(図-3)。



図-3

4. その他の活動内容

協議会の活動内容としては、あんしん賃貸支援事業の他に、入居支援に係るセミナーの開催、ホームページ、会報及びパンフレットにより、協議会が行う事業・活動の情報提供に係る事業を実施することで、支援対象者、不動産オーナー等への事業周知を図るなど、制度利用促進に向けた取組を行っている。

また、これらの事業以外に、幹事会、部会（居住支援部会、福祉支援部会）を開催し、居住及び福祉の支援に関する専門的な課題の解決に向けた協議・検討及び方向付けなどを行うことで、事業の円滑な実施に繋げるとともに、新たな課題の掘り起しに取り組んでおり、今年度の部会においては、緊急連絡先又は身元保証人の確保、入居拒否解消に向けたあんしん賃貸住宅及びあんしん賃貸協力店の登録促進、入居後を含めた住宅確保要配慮者への支援などの7項目を取り上げ、それぞれの課題に応じてニーズを把握するためのアンケート調査の実施、先進事例の情報収集を行う予定としている（図－4）。

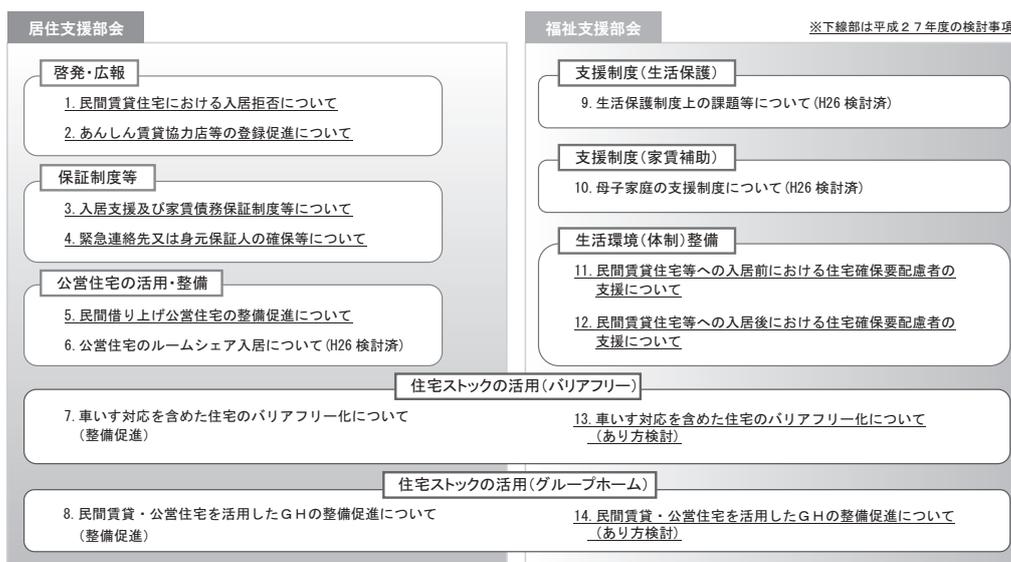
5. 今後の課題・展望

今年度は本県においても住生活基本計画の見直しに係る検討を始めており、平成28年度に策定する予定としている。住宅困窮者への住宅の供給策を検討する中で、民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築に関する議論は不可欠であり、今後、居住支援協議会が担う役割はさらに重要となっていくと考えられる。

住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅の活用を進めていくためには、地域包括ケアシステム等の福祉施策との一体となった支援体制の構築が必要であり、本協議会においても、会員団体、市町村及びその他の関連する支援団体等と連携し、地域の実情に応じた体制のさらなる見直し・構築に係る検討が必要となってきている。

11月で協議会設立から3年目を迎えることとなるが、今後一層多様化する住宅困窮者の居住ニーズへの対応、増加する高齢者等への入居支援の円滑化及び入居後の支援に係る福祉施策との連携等を念頭に置き、居住の安定確保に係る、さらなる支援体制の強化について検討していくこととしている。

【各部会(居住支援部会・福祉支援部会)検討事項】



※バリアフリー及びグループホームは、福祉支援部会であり方を検討した上で、居住支援部会で整備促進について検討する。

図－4

福岡市における居住支援協議会のこれまでの取組みと今後について

福岡市住宅都市局住宅部住宅計画課 居住支援係長 岳 本 美 保

1. はじめに

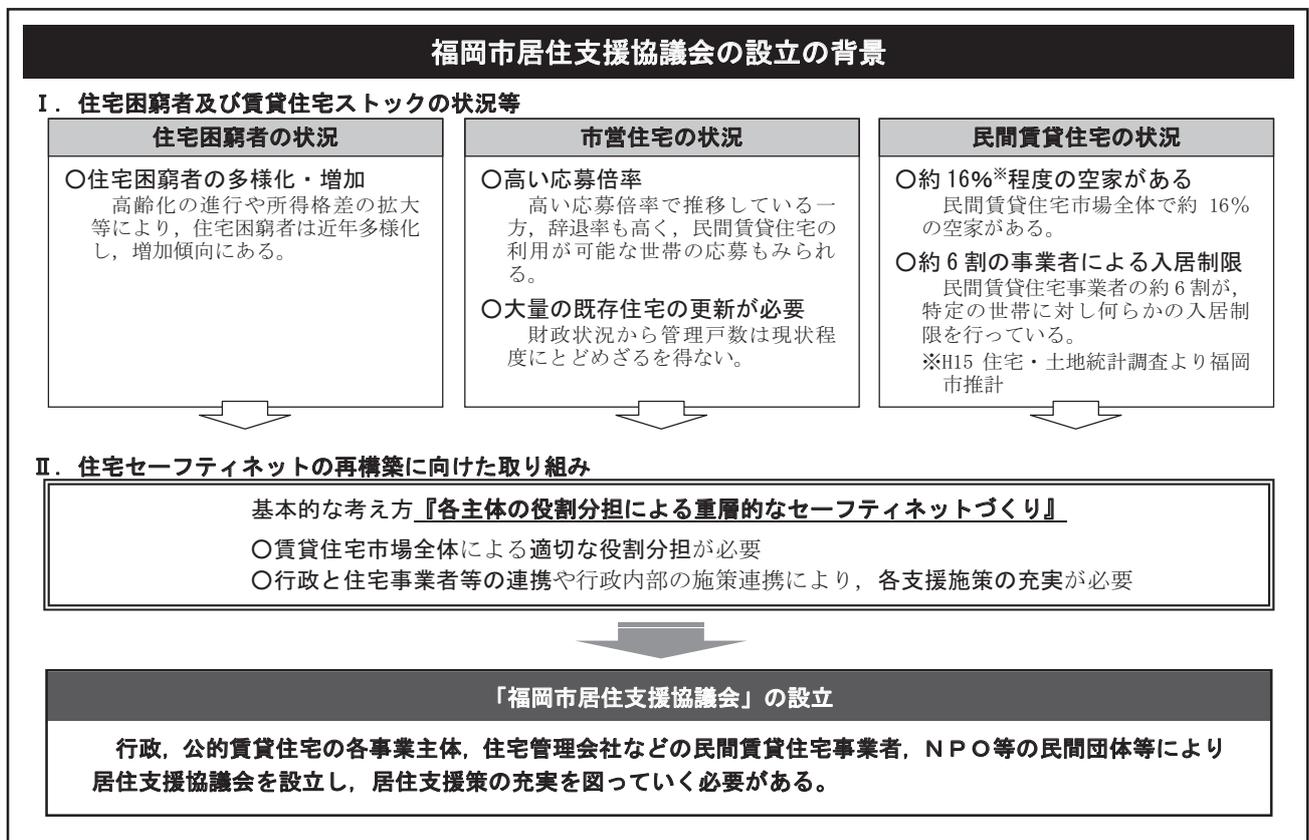
福岡市は九州の北部に位置し、日本海に面した半月型の福岡平野の大半を市域とする、人口約153万人の政令指定都市である。

本市では、現在も人口は増加しており、平成47年には約161万人となり、ピークを迎える。高齢化率は現在の約20%から上昇を続け、平成37年には約25%、平成52年には約31%になる見込みで、特に後期高齢者の単身世帯が急増していくと予測される。

本市における住宅の状況は、平成25年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は854,000戸で、居住世帯のある住宅は744,700戸である。このうち65歳以上の世帯員のいる世帯(26.5%)や単身世帯(48.0%)の割合は年々増加傾向にあり、特に単身高齢者(10.0%)の増加が大きい。

本市の特徴は、借家率(61.0%)及び共同住宅率(77.6%)が他都市と比較して非常に高く、年々、この傾向は顕著になっている。

また、空家は104,500戸(空家率12.2%)で、



このうち賃貸用の空家は78,600戸あり、住宅数の増加に伴い、空家、特に賃貸用の空家が年々増加している。

しかしながら、賃貸用の空家が増加する一方で、約6割の民間賃貸住宅事業者が、高齢者世帯などの特定の世帯に対し何らかの入居制限を行っている。民間賃貸住宅のオーナーの中には、空家を抱え、その対応に苦慮しているにもかかわらず、入居後のトラブル等を懸念して、高齢者世帯などの入居を断っている。

そのため、本市では、民間賃貸住宅事業者や居住支援団体、市等で構成する「福岡市居住支援協議会」を設置し、民間賃貸住宅を活用した高齢者世帯などの住宅困窮者に対する入居支援策について検討・実施を進めている。

本稿では、この「福岡市居住支援協議会」の取組みについて紹介する。

2. 福岡市居住支援協議会の概要

(1) 設立の背景

本市では、平成18年に市の諮問機関である住宅審議会に対し、「住宅セーフティネットの再構築について」諮問を行い、平成19年11月に、『各主体の役割分担による重層的なセーフティネットづくり』を基本的な考え方とし、「より効果的な住宅セーフティネットを構築するためには、市営住宅だけでなく賃貸住宅市場全体による役割分担」や「行政と住宅事業者等の連携や行政内部の施策連携による各支援策の充実」が必要であり、そのためには、「行政、公的賃貸住宅の各事業主体、住宅管理会社などの民間賃貸住宅事業者、NPO等の民間団体等により居住支援協議会を設立し、居住支援策の充実を図っていく必要がある。」との答申を受けた。これを踏まえ、平成21年3月に「福岡市居住支援協議会」を設立した。

(2) 協議会の概要

① 協議会の目的

- ・住宅困窮者の状況及び民間賃貸住宅市場の動向に関する情報共有
- ・民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者の円滑入居支援策の効果的な促進

② 協議会の構成

- ・(公社)福岡県宅地建物取引業協会
- ・(公社)全日本不動産協会福岡県本部
- ・(社福)福岡市社会福祉協議会
- ・(独)都市再生機構九州支社
- ・福岡市住宅供給公社
- ・福岡市(保健福祉局、住宅都市局)

③ 協議会の検討状況等

協議会では、現在、住宅困窮者の中でも対象世帯数の多い高齢者を対象とした支援策の検討を進めている。

3. これまでの取組み

平成21年3月の設立以降、協議会において高齢者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援策について協議・検討を行い、現在、次の3事業を実施している。

(1) 「高齢者住宅相談支援事業」について

高齢者は、住宅物件を探す際に、交渉や手続き等が円滑に進まず、トラブルとなったり、入居を断られる場合がある。そのため、安心して信頼できる住宅や生活支援サービスを紹介するとともに、事業者との交渉時のアドバイスや援助を行い、高齢者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、平成23年度から当事業を開始した。

① 事業内容

住宅を探す高齢者の健康状態、収入や生活状況、希望する住宅等を聞き、各々の状況を踏ま

え、高齢者が希望する住宅の情報と必要な見守りサービス等の生活支援に関する情報をまとめて提供する。また、必要に応じて事業者との交渉・協議を行う。

② 利用者

市内の民間賃貸住宅などの物件を探している65歳以上の方のみで構成される世帯等

③ 主なサービス内容

- ・民間賃貸住宅等への入居に係る相談及び住宅物件情報・生活支援サービス情報の提供
- ・民間賃貸住宅の物件内覧や契約時の同行・同席サービス（原則有料）

④ 相談窓口

（社福）福岡市社会福祉協議会

(2) 高齢者向け住宅情報の提供について

高齢者向け住宅の情報を安易に入手できるように、（公社）福岡県宅地建物取引業協会の協力を得て、同協会のホームページ「ふれんず」において、高齢者であることを理由に入居を拒まない住宅「高齢者入居支援賃貸住宅」の物件検索ができるように設定している。

(3) 「高齢者住まい・生活支援モデル事業（住まいサポートふくおか）」について

経済的には問題がない高齢者でも、保証人や緊急連絡先が確保できないことで民間賃貸住宅への入居を断られる場合がある。これは、緊急連絡先となる親族がいないため、保証会社の審査が通らないことや、高齢者が死亡した後の残存家財の処分を行う者がいないことなどが理由である。そのため、保証人や緊急連絡先に求められる役割を補完するサービス等を提供することで、高齢者の民間賃貸住宅への入居を支援する「高齢者住まい・生活支援モデル事業（住まいサポートふくおか）」を平成26年10月から開

始した。

なお、当事業は、厚生労働省の「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」に採択されており、平成26～28年度の3年間は国の補助金を活用することとしている。

① 事業内容

「高齢者住宅相談支援事業」と連携し、緊急連絡先や保証人が確保できない高齢者に対して、「支援団体」が実施する見守りや死後事務等の入居支援・生活支援サービスをコーディネートし、高齢者の入居に協力する「協力店」へ紹介を行い、高齢者の住替えを支援する。

② 利用者

市内の民間賃貸住宅などの物件を探している65歳以上の方のみで構成される世帯等

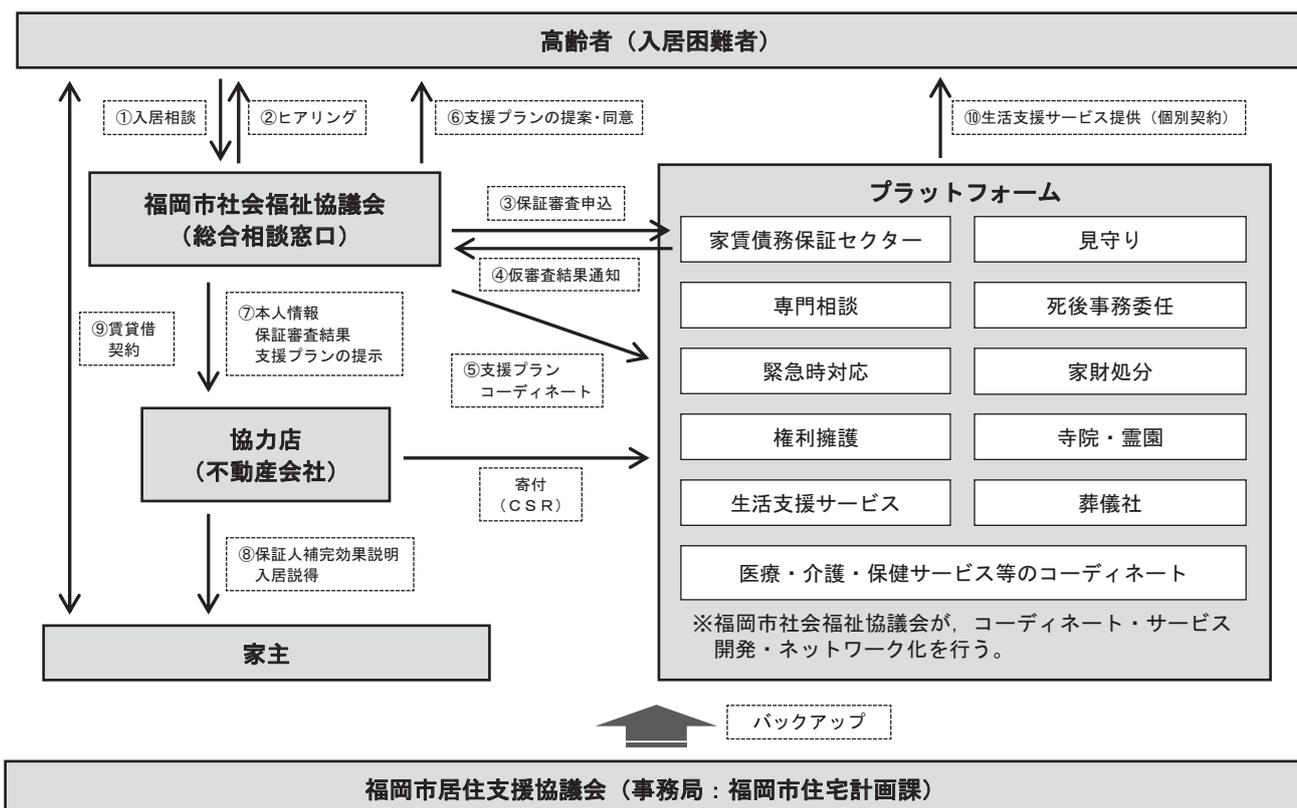
③ 相談窓口

（社福）福岡市社会福祉協議会

④ 事業スキーム

事業のスキームは次頁の図のとおり。当事業では、保証人や緊急連絡先に求められる役割を補完する見守りや緊急時対応、家財処分等のサービスを提供する「支援団体」で「プラットフォーム」を構築している。相談窓口である福岡市社会福祉協議会（以下「市社協」という。）は、高齢者の状況に応じて必要とされる支援サービスをこの「プラットフォーム」よりコーディネートし、高齢者からサービスの提供について同意を得て、「協力店」へ入居を依頼する。

「協力店」は、市社協から提示のあった支援プランに基づき、家主に対してプラットフォームの活用による保証人や緊急連絡先の補完効果を説明し、入居に関する家主の協力を得て、高齢者に住宅を紹介する。その後、高齢者は、家主との賃貸借契約を締結し、併せて「支援団体」からの支援サービス提供を受けることとなる。



⑤ 事業による効果

当事業により、保証人や緊急連絡先が確保できない高齢者も民間賃貸住宅への入居が可能となる。また、家主にとっても、安心して高齢者へ住宅を貸すことができ、空家の解消にもつながる。

4. 今後の課題

「高齢者住まい・生活支援モデル事業」を実施する中で、家主から特に必要とされる支援サービスは、「見守り」、「死後事務委任」、「家賃債務保証」である。日々の見守りで孤独死を防止することに加え、高齢者が亡くなった後の家財処分等については死後事務委任により実行を担保する。あわせて、金銭的な保証を行うことで、保証人や緊急連絡先が確保できない高齢者も民間賃貸住宅への入居が可能となる。そのため、今後は、これらのサービスを重点的に充実

させていく必要がある。

また、当事業は、現在は国からの補助金を活用しているが、今後の永続的な事業実施のためには、補助金に頼らない自主財源を確保する仕組みについての検討が必要である。

そのため、国の補助期間である平成26～28年度の3年間をモデル事業期間として位置づけ、その間に事業の検証や研究、課題に対する検討を行い、事業手法を確立することとしている。

5. おわりに

現在の本市での取組みは、高齢者を中心としたものとなっているが、将来的には「高齢者住まい・生活支援モデル事業」における事業手法の確立により、高齢者だけでなく、障がい者世帯や外国人世帯、子育て世帯など、その他の住宅困窮者へ対象を拡大し、事業を発展させていきたいと考えている。