事　業　名　称	住宅確保要配慮者のための機能連携を活かした空き家利活用スキームの構築
事業主体名	あんじゅうサポートクラブ
連　携　先	西宮市役所すまいづくり推進課・生活支援課、民生委員・児童委員、 (公社)全日本不動産協会、武庫川女子大学、関西学院大学、兵庫県司法書士会
対象地域	西宮市
事業概要	文教住宅都市と謳う西宮市では阪神・淡路大震災後に建築された住宅が高経年化と少子高齢化の波を受け、空き家（空き家予備軍）が増加してきている。 空き家オーナーが苦手とする住宅確保要配慮者が、安心して住宅を確保し継続して暮らせるよう、貸主（空き家オーナー）の理解を深め、増加する空き家を背景に、その利活用により住宅確保要配慮者への安定した住宅供給と住み慣れた環境の中で住み続けることができる地域づくりを目指し、「住宅確保要配慮者の住まい確保のための手引書」を作成した。 手引書作成にあたり、住宅確保要配慮者を支援する福祉職をはじめ、行政、大学、各関連機関の協力を得てヒアリング調査およびセミナー等を実施した。 福祉職をはじめとする地域のネットワーク連携により、空き家予備軍の早期発見から利活用へのシステム作り、安心して住み続けられる地域づくりを目指すための総合相談窓口のプラットフォームを開設した。
事業の特徴	にしのみや住宅マスタープラン（2021～2030）における新たな取組みである空き家増加対策、マンション管理不全対策、住宅確保要配慮者対策に則し、構成メンバー（ケアマネージャー・精神保健福祉士・社会福祉士・保育士・宅地建物取引士・不動産コンサルティングマスター・空き家相談士・行政書士・司法書士）が築いた地域と行政との太いパイプによる「暮らしの支援」と「住宅の確保」を推進できるソーシャルサポートネットワークを特徴とする。
成　　果	・住宅確保要配慮のための空き家利活用手引書（貸主向け）、住宅確保要配慮者の住まい確保のための手引書（支援者向け）の作成 ・総合相談窓口の設置　・住宅確保要配慮者のための相談マニュアルの作成 ・あんじゅうサポート空き家受入れ機構の開設
成果の公表方法	西宮市役所の関連部署の窓口に手引書を配置。ヒアリング協力者及び市内の各関連機関に手引書を配布。地域包括支援センター、在宅療養相談支援センター、基幹相談支援センターに相談マニュアルを設置。相談員の人材育成セミナーにて配布。次年度以降にホームページを開設し、公表予定。

【1】事業の背景と目的

西宮の住宅事情は、人口約49万の西宮市の住宅総戸数は237,240戸、空き家率は10.1%(H30)。西宮市内の住宅のうち共同住宅が占める割合は約 63%。そのうち賃貸共同住宅が約 60%である。民間賃貸住宅の空き家は 14,400 戸。分譲マンション 1,400 組合のうち築 30 年以上のマンションの組合は 190 組合存在する。この 190 組合のマンションは今後の空き家予備軍とも言える。また、文教住宅都市である西宮市には大学も多く、学生の住む民間賃貸住宅が多く存在する。しかし、自宅通学者が増え、その賃貸住宅の需給バランスは崩れ、今後空室の増加が懸念されている。

一方、障害者の福祉施策が充実しており、また、子育てするなら西宮と評価され、障害者や母子家庭世帯が近隣市から移り住んできている。一見、住宅に困る人がいないように見える「住みたいまちランキング」上位の西宮市だが、その中には、住宅確保要配慮者も多く存在し、その人たちが安心で

きる住宅を確保することは困難を極めている。

数年前に西宮市で取り組まれた「住まいの空スペース活用ワークショップ」では、空き家の貸し手と借り手の間で専門家・大学・地域・行政と協力連携してコーディネートする「宮っ子の家推進会（コーディネート組織）」を立ち上げるという提案を行った（2012/2）。そこでは相談、マッチング等を行う予定であったが、活動実績を残すことができないまま、現在に至った。

しかし、住宅確保要配慮者と常に向き合う福祉現場では、住宅確保要配慮者の住まい支援の必要性を確実に実感しており、2021 年度からの新たな「西宮市住宅マスタープラン」には、空き家増加対策、マンション管理不全対策、住宅確保要配慮者対策が盛り込まれている。

2019 年４月、このような背景の下「あんじゅうサポートクラブ」設立の運びとなった。当クラブでは、高齢者や障害者、ひとり親家庭や外国人などの住宅確保要配慮者に対して、高いハードルを設定する傾向のある貸し手のハードルを下げるためにどうすべきか様々な取組みを実施し、粘り強く一つ一つ解決をはかってきた。

解決へのキーワードは、「相互理解」と考えられる。住宅確保要配慮者の住まい確保の課題抽出のためのヒアリング調査を実施することにより、課題を具体化した上で整理する。そしてその課題をテーマとした話し合いの場を設けることで再発見や気づきを促す。時には、双方の代弁者となり、また専門職に繋ぐコーディネーターとして働きかけることで相互理解を深め、その課題を解決に導き、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保に向けての仕組みの構築をはかることをこの事業の第一の目的としている。

【２】事業の内容

（１）事業の概要と手順

①ヒアリングの実施

障害者、高齢者、ひとり親家庭及び外国人の居住に関する実態を把握する。

②ヒアリングの結果の検討

具体的事例（解決事例、未解決事例）及び現状の課題を抽出する。

③ミニセミナー及び懇談会の開催（計６回）

④啓発セミナーの開催（1 回）

⑤総合相談業務及び課題解決のためのチーム編成

不動産契約上必要な情報だけでは住宅確保要配慮者の生活サポートは困難であり、福祉関係者によるアセスメント情報を共有できることが強みとする「住まい」に関するソーシャルサポートネットワークを構築する。

⑥ボランティア体制の構築

市民協働推進課・西宮っ子還暦式運営協議会と連携し、市民によるボランティア体制を構築する。

⑦住宅確保要配慮者のための空き家の利活用の手引書の作成（成果物）と啓発セミナーの実施

⑧相談窓口プラットフォームの構築

「住まい」に関するソーシャルサポートネットワークによる総合相談窓口のプラットフォームを構築する。

⑨空き家受入れ機構の立ち上げ

連携体として、「あんじゅうサポート空き家受入れ機構」を立ち上げ、同機構において、具体的な物件の確保を図っていく。

⑩物件の確保及びモデル事業の展開

相談案件は増えているが、物件の確保とモデル事業の展開については、次年度の取組となる。
⑪その他、各々の機能連携による課題の解決につながる取組みを実施する。〃

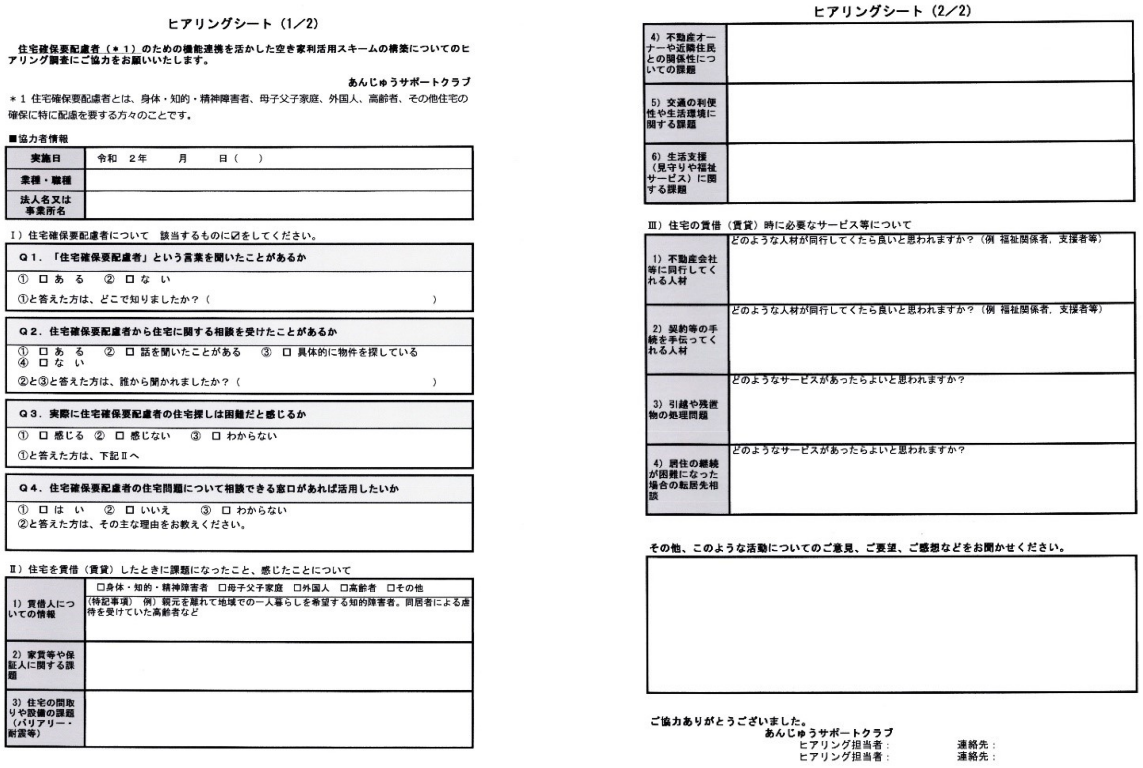
【事業の取組詳細】

①ヒアリングの実施

あんじゅうサポートクラブでは、住宅確保要配慮者の住まい確保にあたっての現状と課題を把握するために、住宅確保要配慮者・支援者及び不動産事業者（18 社）に対し、ヒアリング調査を実施した。

高齢者に関しては、市内にある 15 の地域包括支援センターと５つの在宅療養相談支援センター、及び民生委員（５名）に対し、障害者に関しては、NPO 法人身体障害者連合会（３名）と身体障害者等の当事者組織（２名）、知的障害者の作業所の支援者（12 名）及び精神障害者の通所施設地域活動支援センター当事者（６名）と支援者（２名）に対し、ひとり親家庭に関しては、

当事者の置かれた性質上、当事者本人へのヒアリングが困難であったため、西宮市子供家庭支援課の職員へのききとりや、女性と子ども支援センターウィメンズネット・こうべのセミナー参加等で情報収集し、外国人に対しては西宮市国際交流協会の協力を得て外国人とその支援者にヒアリングをおこなった。



ヒアリングシート（1／2）

住宅確保要配慮者（＊1）のための機能連携を活かした空き家利活用スキームの構築についてのヒアリング調査にご協力をお願いいたします。

あんじゅうサポートクラブ

＊1 住宅確保要配慮者とは、身体・知的・精神障害者、母子父子家庭、外国人、高齢者、その他住宅の確保に特に配慮を要する方々のことです。

■協力者情報

実施日	令和　2年　　月　　日（　）
業種・職種	
法人名又は事業所名	

Ⅰ）住宅確保要配慮者について　該当するものに☑をしてください。

Q１．「住宅確保要配慮者」という言葉を聞いたことがあるか

① □ ある　② □ ない

①と答えた方は、どこで知りましたか？（　　）

Q２．住宅確保要配慮者から住宅に関する相談を受けたことがあるか

① □ ある　② □ 話を聞いたことがある　③ □ 具体的に物件を探している
④ □ ない

②と③と答えた方は、誰から聞かれましたか？（　　）

Q３．実際に住宅確保要配慮者の住宅探しは困難だと感じるか

① □ 感じる　② □ 感じない　③ □ わからない

①と答えた方は、下記Ⅱへ

Q４．住宅確保要配慮者の住宅問題について相談できる窓口があれば活用したいか

① □ はい　② □ いいえ　③ □ わからない

②と答えた方は、その主な理由をお教えください。

Ⅱ）住宅を賃借（賃貸）したときに課題になったこと、感じたことについて

1）賃借人についての情報	□身体・知的・精神障害者　□母子父子家庭　□外国人　□高齢者　□その他 （特記事項）例）親元を離れて地域での一人暮らしを希望する知的障害者。同居者による虐待を受けていた高齢者など
2）家賃等や保証人に関する課題	
3）住宅の間取りや設備の課題（バリアリー・耐震等）	

ヒアリングシート（2／2）

4）不動産オーナーや近隣住民との関係性についての課題	
5）交通の利便性や生活環境に関する課題	
6）生活支援（見守りや福祉サービス）に関する課題	

Ⅲ）住宅の賃借（賃貸）時に必要なサービス等について

1）不動産会社等に同行してくれる人材	どのような人材が同行してくたら良いと思われますか？（例 福祉関係者，支援者等）
2）契約等の手続を手伝ってくれる人材	どのような人材が同行してくたら良いと思われますか？（例 福祉関係者，支援者等）
3）引越や残置物の処理問題	どのようなサービスがあったらよいと思われますか？
4）居住の継続が困難になった場合の転居先相談	どのようなサービスがあったらよいと思われますか？

その他、このような活動についてのご意見、ご要望、ご感想などをお聞かせください。

ご協力ありがとうございました。

あんじゅうサポートクラブ

ヒアリング担当者：　　連絡先：

ヒアリング担当者：　　連絡先：

ヒアリング時に用いたシート

不動産事業者を対象にした住宅確保要配慮者についてのヒアリング調査結果

●住宅を賃借（賃貸）したときに課題になったこと、感じたことについて

１）賃借人についての情報

回答者のうち 10 件の不動産事業者が、要配慮者に賃貸または斡旋をしたことがあります。

区　分	回答数
高齢者	４名
身体・知的・精神障害のある人	３名
母子父子家庭	１名
外国人	３名
合計	11 名

（特記事項）

・　９０歳のおばあちゃんが、東京から来て一人暮らしのため貸すのが難しかった。
・　障害のある人にも様々な方がいるが、（それぞれ違うのに）同じように扱われることに納得いかなかった。
・　家主さんの理解を得るのが難しかった。

２）課題に感じたこと

「事故物件になることが心配で理解が得られない」ことが最も多「金銭的理由で大家の理解が得られない」と答えた方は０です。従って実際に斡旋された方は比較的高齢者で借りる方はお金を持っている、もしくは生活保護の方は何らかの形で助成金があるので、金銭的な理由では不動産オーナーの理解が得られないと感じた方がいなかったという結果になっています。

回　　答	回答数
事故物件になることが心配で理解が得られない	７名
近隣トラブルが心配で理解が得られない	４名
意思疎通の心配で理解が得られない	３名
退去時のトラブルなどが心配で理解が得られない	２名
保証人がいないため理解が得られない	２名
金銭的理由で大家の理解が得られない	０名

●住宅の賃貸または斡旋時に必要なサービス等について（どのような人が同行してくれたら良いと思われますか）

１）不動産会社等に同行してくれる人材

福祉関係者７名　家族７名　支援者２名　その他無回答０

２）契約などの手続きを手伝ってくれる人材

福祉関係者７名　家族７名　支援者３名　その他無回答０

３）引越しや残置物の処理問題について（どのようなサービスがあったら良いと思われますか）

引っ越しや残置物の処理については、下表のようなサービスがあればよいとの回答がありました。

回　答	回答数
特殊清掃費用の保険	６名
遺品整理サービス	５名
無回答	１名
その他	０名

なんでも意見欄に「UR が生活支援アドバイザーの制度やセンサーによる見守りサービスを行っています。そのような何かこんなのがあったら問題の解決に少しでも繋がるのでは？と思われるアイデアなどがあれば自由にお書きください」と問いかけたところ、次のような意見がありました。

◆窓口の一本化
◆定期的な（例えば２週間に１回）入居者の体調連絡
◆外国人に関しては、ルールや日本の文化のアドバイス
◆精神障害者のストレスを発散できるようなこと

●空き家の現況について

１）最近、空き家は増加傾向にあると感じますか

空き家が増加傾向にあると感じているかについて聞いたところ、「はい」が 13 件、　「いいえ」が５件となっています。

２）どのような空き家が増えていると感じますか

どのような空き家が増えているかについて聞いたところ、「戸建の一般住宅」が９名、「賃貸マンション・アパート等」が３名などとなっています。

区　　分	回答数
戸建の一般住宅	９名
区分マンションの一般住宅	１名
戸建の賃貸住宅	１名
区分マンションの一般住宅	２名
賃貸マンション・アパート等	３名

3）一般住宅の空き家が増える原因と考えられること（上位３位）

一般住宅の空き家が増える原因を聞いたところ、「建物老朽化の問題」が９名、次いで「相続の問題」が７名などとなっています。

区　　分	回答数
相続の問題	７名
所有者の意思決定能力の問題	５名
建物解体賃金の高額化	５名
建物老朽化の問題	９名
前面道路の問題や物件そのものの瑕疵	３名
固定資産税の特例適用を受けるため	５名

4）賃貸住宅の空き家が増える原因と考えられること（上位３つ）

賃貸住宅の空き家が増える原因を聞いたところ、１位「人口の減少」、２位「人口の都市部への集中」、３位「新築による供給過剰」となっています。

住宅確保要配慮者についてのヒアリング調査結果

高齢者

●住宅を賃借（賃貸）したときに課題になったこと、感じたことについて

「１）賃借人についての情報」を整理していくと、問２）～問６）までの回答と明確な関係が見られました。つまり下表のような対応関係が見られます。そして６つの情報はその結果「貸し渋りがある」という状況を生み出し、４）で「家主の理解による貸し渋りの解消」という課題が挙げられています。

■ 住宅を賃借（賃貸）したときに課題になったこと、感じたことについて

問１）賃借人についての情報の回答	問２）～６）の回答
家族の協力がない	６）地域における支援者の確保 ６）支援団体の確保
保証人・身元引受人がいない	２）住宅探しの支援 ２）保証人の確保
孤独死のリスクがある	４）孤独死リスクへの対応
介助・支援が必要	４）認知症によるトラブルへの対応
経済的に困窮	２）経済的支援 ６）制度上の改善
バリアフリーが必要	３）バリアフリーの解消と費用支援 ３）制度の改善 ５）交通利便性の確保 ５）バリアフリーな周辺環境の確保 ５）生活利便施設の近接確保 ５）交通マナーの向上
貸し渋りがある	４）家主の理解による貸し渋りの解消

●住宅の賃借（賃貸）時に必要なサービス等について

「1）不動産会社等に同行してくれる人材」と「2）契約等の手続を手伝ってくれる人材」についてはほぼ同じ回答で、「支援者」（信頼できる人、本人が希望する人、本人の実情を把握している支援者など）、「後見人」、「福祉関係者」、「生活と不動産契約の知識を有する専門職」、「法務専門職」、「市役所」、「無料紹介所」が期待されています。

3）引越や残置物の処理問題については、主体として「公的サービス」、「サポート業者」、「地域の支援」を挙げ、費用負担に関連して「低廉なサービス」、「無料紹介所」、「費用の補助」が挙がっています。

4）居住の継続が困難になった場合の転居先相談については、「専門窓口」、「支援も行う窓口」、「訪問相談」、「猶予期間の確保」が挙がっています。

障害者

●住宅を賃借（賃貸）したときに課題になったこと、感じたことについて

「１）賃借人についての情報」は、「両親と同居」、「自宅での生活が困難」、「車椅子での一人暮らし」が挙げられています。

問２）から問６）までの回答結果を整理すると下表のとおりになります。住所地の「交通の利便性の確保」や「交通機関や利便施設でのバリアフリー化」などハード面の課題だけでなく、「火の元の用心」や「女性の一人暮らしの安全確保」といった安全面の確保、「ヘルパーなどによる支援」や「専門スタッフのケア」、「金銭管理を含む見守り」など人的支援の必要性がうかがえます。ま

た「近隣住民の理解と協力」や「家主・近隣住民とのトラブル解決」など近隣との良好な関係の保持も必要となります。

■ 住宅を賃借（賃貸）したときに課題になったこと、感じたことについて

区　分	回　答
家賃等や保証人に関する課題	親亡き後の自立に不可欠な保証人・金銭管理 生活訓練を受けられる施設 賃貸でなく住宅を購入 火の元の用心
住宅の間取りや設備の課題（バリアフリー・耐震等）	ヘルパーなどによる支援 専門スタッフのケア バリアフリー 女性の一人暮らしの安全確保
不動産オーナーや近隣住民との関係性についての課題	貸し渋り 自治会への入会 近隣住民の理解と協力 家主・近隣住民とのトラブル解決 障害者が入居するアパート 病気（障害）の悪化
交通の利便性や生活環境に関する課題	交通の利便性の確保 交通機関や利便施設でのバリアフリー化
生活支援（見守りや福祉サービス）に関する課題	福祉関係者のお世話 タクシーチケット しっかりした専門スタッフによる生活支援施設等 金銭管理を含む見守り 重度知的障害者の介護サービス その他

●住宅の賃借（賃貸）時に必要なサービス等について

1）不動産会社等に同行してくれる人材として「福祉関係者」「支援者」「地域住民」、

2）契約等の手続を手伝ってくれる人材として「福祉関係者」「支援者」「複数で同行」が挙げられています。

3）引越や残置物の処理問題については、「安価で安心できる業者」、「単身者引っ越し宅急便」、「移動する手伝いをしてくれるサービス」「行政や福祉関係の方々の手助け」が挙がっています。

4）居住の継続が困難になった場合の転居先相談については、「住居探しサービス」、「状況に応じて見極めできるサービス」といった内容のサービスで、支援主体として「福祉関係者・支援者による支援」、「地域の不動産業者の協力」が挙がっています。また「公的施設への移行」や、「親亡き後の家賃の支払い」といった問題も挙がっています。

ひとり親家庭

ひとり親家庭は、離婚前に相談に来ることが多いのですが、まだ住宅があるので不動産事業者から断られるケースが多くみられます。

ひとり親家庭は、離婚後であれば各種の「ひとり親制度」の対象となるのですが、実際には利用しづらい状況があります。

特に母子家庭では、離婚後、住宅の確保に困っています。引っ越しできずに元夫との同居を継続し、ひとり親の制度を受けられないという状況もあります。その原因としては次のようなことが挙げられます。

■　ひとり親家庭が住宅確保に困る理由

区　分	住宅確保に困る理由
住宅確保	●お金がなくて家を借りられない（仕事がないので家を借りられない） ●保証人がいない ●実家と折り合い悪く保証人を頼めない（離婚せずに我慢しろと言われる） ●ペットを飼っている ●母子生活支援施設に入所したくない（ルールが厳しい）
就労	●家がなく住所がないので就職できない ●就労継続のための環境を維持したい ●生活保護を受けたくない
子ども	●子どもを転校させたくない。学校・近隣関係・地域資源が変わる（子ども食堂や無料学習塾など） ●子どもの発達障害も多い

住まいがなければ就職ができず、職がなければ住まいの確保が困難です。また保育が欠けていれば就職が困難で、仕事がなければ保育の確保が困難です。こうした悪循環が母子家庭の住まい確保を困難にしています。

元夫名義の住宅に住み続けていても、それに伴うリスクもあります（家賃滞納・住宅ローン滞納等）。せっかく住宅が確保できても、女性一人で防犯面の問題や、小さなトラブルで馬鹿にされて出ていかざるを得ないといった問題もあります。

外国人

●住宅を賃借（賃貸）したときに課題になったこと、感じたことについて

「１）賃借人についての情報」は、「大学生」、「技能在留資格の夫の妻」、「経営管理在留資格」が挙げられています。

問２）から問６）までの回答結果を整理すると下表のとおりになります。「賃貸契約ルールのわかりやすい説明」や「生活上のルール説明」「申請書類作成の支援」など言語の障壁や文化・慣習の違いによる課題が挙げられています。「日本人の保証人確保」が求められるという条件も課題です。また「家賃相場のリスト作成」や「家賃の安い住宅探し」といった家賃の問題もあります。劣悪な環境にある住宅を求めざるを得ないのか、「入居者の騒音問題の解消」「深夜騒音のない環境にある住宅の確保」「ベランダや洗濯機設置スペースのある住宅の確保」といった快適な環境への希望が挙げられています。

■　住宅を賃借（賃貸）したときに課題になったこと、感じたことについて

区　　分	回　　答
家賃等や保証人に関する課題	賃貸契約ルールのわかりやすい説明 家賃相場のリスト作成 家賃の安い住宅探し 日本人の保証人確保
住宅の間取りや設備の課題 （バリアフリー・耐震等）	ベランダや洗濯機設置スペースのある住宅の確保

不動産オーナーや近隣住民との関係性についての課題	外国人への貸し渋り 生活上のルール説明 入居者の騒音問題の解消 深夜騒音のない環境にある住宅の確保
交通の利便性や生活環境に関する課題	交通利便性の高い居住地
生活支援（見守りや福祉サービス）に関する課題	申請書類作成の支援 情報源の所在情報の入手

●住宅の賃借（賃貸）時に必要なサービス等について

1）不動産会社等に同行してくれる人材として、「すぐに電話相談できる外国人支援者」「安心して相談できる人」「英語もしくは母国語を話せる日本人」。

2）「契約等の手続を手伝ってくれる人材」として「すぐに電話相談できる外国人支援者」「日本で生活経験のある外国人」「英語もしくは母国語を話せる日本人」が挙げられています。

3）引越や残置物の処理問題については、「外国語による情報提供」、「英語を話せる日本人の立ち会い」が挙がっています。

4）居住の継続が困難になった場合の転居先相談については、「市役所・支所での外国人相談窓口の設置」、「外国語の住宅探しガイド」といった問題も挙がっています。

●西宮市国際交流協会へのヒアリング結果

■　外国人が日本で住まいを確保する上で直面する問題点

区　分	問　題　点
住宅情報に関して	・日本に入国してからでないと家探しや契約が困難なこと ・土地勘がないので、利便性も含めて子連れなど、家庭の形態に応じて十分な説明がいること ・住宅情報について、多言語での情報提供がなされていないこと
言語・コミュニケーション	・言葉の壁により、電話の問い合わせ、現地における物件の下見等、状況の理解に困難が生じていること
契約にかかるルールに関して	・母国の制度と異なること ・保証人が簡単に得られないこと ・不動産関係の専門用語が難しいため、契約・解約時のルール等の理解に苦しむこと
生活環境にかかるルールに関して	・例えばごみの分別などの生活ルールについて、自国の文化と異なるため、十分な説明が無いと全くわからないこと ・入居時に際し、水道、ガス、電気、インターネット環境などの必要な

	手続きについて、丁寧な説明が必要であること
災害時対応に関して	・建物・土地の安全性、災害時や火災時の避難対応がわからないこと

※西宮市内では、2021 年 1 月現在、92 か国の外国人が住んでいます。

西宮市内での調査結果からみた課題のまとめ

■　要配慮者が住まい確保をする上での課題

住宅確保要配慮者	住宅の賃借時の課題	住宅の賃借時に必要なサービス
高齢者	●トータルコーディネート（住宅探し～契約・入居～生活支援） ●地域支援者・団体との連携による当事者への支援 ●バリアフリー改築制度の紹介 ●経済的支援制度の紹介 ●当事者への生活利便性の高い住宅の確保 ●家主への啓発、家主へのサポート（孤独死リスク・認知症等）	●支援者・地域・行政・民間事業者等のネットワークによる転居等対応 ●総合相談・支援窓口の創設 ●訪問相談の実施 ●家賃債務保証サービス
障害のある人	●金銭管理・家賃支払いなどの見守り ●障害福祉サービス・介護福祉サービスの活用 ●近隣住民の理解と支援 ●保証人の確保 ●専門スタッフが支援する共同生活の確保 ●交通や生活の利便性の高い住宅の確保 ●家主への啓発・家主へのサポート（トラブル解消、家賃保証）	●福祉関係者・支援者・不動産業者等のネットワークによる転居等対応 ●安価・安心・きめ細かな引越・残置物処理サービス ●入居者の状況に応じた転居先の確保 ●家賃債務保証サービス
ひとり親家庭	●敷金・引っ越し費用など初期費用の確保 ●保証人の確保 ●子どものケアや見守り ●住まいの防犯対策	●経済的支援制度（初期費用債務保証） ●保証人代行サービス ●家賃債務保証サービス
外国人	●賃貸契約ルールのわかりやすい説明 ●家賃相場や住宅補助制度等の情報提供 ●日本人保証人の確保 ●生活上のルール・マナーのわかりやすい説明 ●静かな環境、交通利便性の高い住宅探し ●快適な生活空間・設備の確保 ●家主への啓発とサポート ●災害時の安全性の確保	●日本で生活経験のある外国人、英語もしくは母国語を話せる日本人の確保 ●外国語による情報提供の充実 ●外国人相談窓口の設置 ●日本人保証人確保サービス

<u>②ヒアリングの結果の検討</u>

③ミニセミナー及び懇談会の開催（計６回）

ヒアリング結果のまとめをミニセミナーで発表し、懇談会にて意見交換を行った。

●ミニセミナー＆懇談会　第１回　令和２年９月25日（金）18:30～20:30　於　西宮市甲東ホール

テーマ「住宅確保が困難な理由を知ろう」

Ⅰ．あんじゅうサポートクラブの紹介

1, コアメンバー紹介

2, あんじゅうサンポートクラブの活動内容（資料参照）

Ⅱ．住宅確保要配慮者についてのヒアリングシート内容の紹介、まとめ発表（高齢者）

1, 住宅確保要配慮者について

2, 住宅を賃借（賃貸）した時に課題になった事、感じたことについて（高齢者）

3, 住宅の賃借（賃貸）時に必要なサービスなどについて（高齢者）

Ⅲ．懇談会

1, 法律的基準について（「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度」参考資料）

2, 登録基準や委任関係の問題

3, 登録住宅への支援制度、西宮市の現状（兵庫県より）

4, 実際の事例から支援やサポートの必要性（メンバーより発表）

5, 空き家を活用して支援を行う背景や利便性について

6, 住宅確保要配慮者の増加と市営住宅の減少、空き家の増加（メンバーより発表）

7, 手引書を作る趣旨や必要性について（メンバーより発表）

8, 住宅確保要配慮者と、そこに関わる人たちが安心して利用できる仕組みを作る

9, 具体的な文言集や管理・経営のノウハウを作る

10, 後継者を育てていく

●ミニセミナー＆懇談会　第２回　令和２年10月23日（金）18:30～20:30　於 西宮市甲東ホール

テーマ「なぜ家を貸したくないのかという問題を解決していくために」

Ⅰ．出席者自己紹介

ケアマネージャー、相談支援専門員、マンション管理士、土地家屋調査士、行政書士、司法書士、高齢者施設スタッフ向けカウンセラー、訪問看護ステーション運営者、精神保健福祉士、作業療法士、不動産業者、不動産コンサルタント、まちづくりコンサルタント、遺品整理士

Ⅱ．住宅確保要配慮者と空き家について（妹尾）

1, 住宅確保問題のボトルネック～物件の確保とオーナー側の理解

2, （一社）大阪府不動産コンサルティング協会研究グループ　A グループの取り組み

3, （一社）KM ガーディアンズ　死後事務委任契約・暮らしの安心契約

4, 空き家のリスクと予防「しない・させない・ほっとかない」、日頃の管理、処分の準備

5, 平成 26 年国土交通省空き家実態調査による空き家の取得経緯

Ⅲ．不動産と福祉の連携について（井川）

1, 家賃の滞納を保証会社が補償する ～（株）あんどの紹介（資料参照）

2, 住宅セーフティネットの登録住宅と現実の空き家の問題（資料参照）

3, 住宅確保要配慮者に物件を紹介した現場で起こっていること

a）成功例・失敗例・失敗でありながら成功した例について（メンバーより）

Ⅳ．懇談会

1，㈠社)KM ガーディアンズの契約に関する法律的な問題

a)暮らしの安心契約の５項目紹介

2，住宅確保要配慮者の経済的な問題について～兵庫区の実例から

a） 弁護士会で高齢者・障害者に関する補助の相談

b） 地域の民生委員から社会福祉事務所や行政へ話を通す

3，生活保護者に物件がまわらない問題について

a） 家賃が高い

b） 生活保護の７種類のうちの住宅扶助にあたる

c） 武庫川団地で新しく生活保護者が入居できないケース

d） 武庫川団地を含む公営住宅の、段階を踏んだ取り壊しの可能性

4，住宅セーフティネットのいう新耐震と現実の空き家の矛盾点

5，株式会社あんどについて

a)株式会社ケンショウで提携

b)保証会社が一時期社会問題になった件について

c)障害者のみで高齢者を入れていない理由

6,遺品整理（特殊清掃）という立場から

a)住宅セーフティネットの一環としてセミナーによる周知や見守り、寄付が必要

b)郵便局の見守りサービスなど

●ミニセミナー＆懇談会　第３回　令和２年 11 月 13 日（金）18:30～20:30　於 西宮市甲東ホール

テーマ「ヒアリングや聞き取りの発表」

Ⅰ．障害者・団体のヒアリング発表（ヒアリングシート参照）

1，支援者・家族・本人のヒアリング（メンバーより）

2，メインストリーム協会（当事者・運営スタッフ）のヒアリング（メンバーより）

3，特定非営利活動法人くぬぎ（精神障害者支援事業）のヒアリング（メンバーより）

Ⅱ．空き家を活用した居住支援についてどういうものが必要か（参加者より）

1，障害者支援の立場から

2，不動産の立場から

a） 制度を使わないシェアハウスについて

b） サブリースについて

3，ライフサポートアドバイザーについて

Ⅲ．高齢者へのヒアリング発表（ヒアリングシート参照）

1，地域の民生委員へのヒアリング（メンバーより）

2，介護サービス事業者としてコロナウイルス感染症とどう向き合うか（参加者より）

3，シェアルームの運営方法とその実例について（メンバーより）

Ⅳ．西宮市役所子供家庭支援課への聞き取り（資料参照）

1，母子父子自立支援員・葛西先生への聞き取りのまとめ（メンバーより）

2，不動産業界の流れ（参加者より）

Ⅴ．その他

武庫川女子大学生活環境学部・水野准教授の感想

1，多様な状況・課題を解きほぐす難しさについて

2.,ワンストップでは不可能な仕組みやサポートの提供

●ミニセミナー＆懇談会　第４回　令和２年１１月２７日（金）18:30～20:30　於 西宮市甲東ホール

テーマ「ヒアリング発表及び手引書作成の基本骨子（案）について」

Ⅰ．ヒアリング発表（ヒアリングシート参照）

1, 外国人の支援者・本人のヒアリング（メンバー）

2, 障害者の当事者（一部抜粋）のヒアリング（メンバー）

3, 不動産事業者のヒアリング（メンバー）

Ⅱ．「住宅確保要配慮者のための空き家利活用手引書」の基本骨子案（資料参照）の発表

1, 手引書作成のための前提条件

2, 序）手引書作成の必要性と意義

Ⅰ）住宅確保要配慮者の現状と課題

Ⅱ）空き家放置のデメリットと利活用の必要性

Ⅲ）空き家利活用による住宅確保と生活支援の方策

参考資料）行政施策（国・県・市）／関係機関・関係団体・関係者への情報提供

3, 地域包括支援センターに対するヒアリング結果に基づくキーワードの整理（資料参照）

4, ３からみた住宅確保要配慮者の現状と課題整理（資料参照）

Ⅲ．懇談会

1, 手引書作成にあたってのキーワードについて

a) 住宅セーフティネット制度について、行政にアピールできるもの

b) 西宮市の特徴として集合住宅が非常に多いということ

c) 人口分布図の予想図

d)　新耐震など空き家利活用が現実としてできない部分

2, 空き家利活用の仕組みについて

a) 空き家の所有者を説得して流通に乗せる

b) 空き家利活用の実態

c) 耐震について

d) 外国人を例とする数字的なデータの必要性

e) 行政に対する助成金の提案

f)　福祉と不動産が協力して福祉の街、西宮を作る

3,《西宮市の住宅マスタープラン 2021～2030 年の新たな取り組み》（抜粋）の紹介　他

a) ❶空き家増加対策

b) ❷マンション管理不全対策

c) ❸住宅確保要配慮者対策・セーフティネットの強化

d) 手引書に提言を入れる

e) 西宮市の人口の増減について

f)　介護保険や障害の制度を使った住宅改修に伴う原状回復について

4, 住宅確保要配慮者のための空き家利活用手引書の基本骨子案（資料参照）言葉遣いについて

a)「空き家の転用」

b)「住宅セーフティネット制度」

c)「流通情報提供」「住居探し」

●ミニセミナー＆懇談会　第５回　令和２年 12 月 18 日（金）18:30～20:30　於 西宮市甲東ホール

「大学の先生によるトークセッション＆懇談会」

清水陽子（関西学院大学　総合政策学部教授）

水野優子（武庫川女子大学　生活環境学部准教授）

テーマ：「住宅確保要配慮者のための空き家利活用手引書」の骨子に盛り込む内容について

Ⅰ．空き家の所有者への啓発について

1，貸主の貸せない理由（不安）を知り、お互いの条件を細やかにマッチングしていく（水野）

2，空き家の発掘の仕方、「その他空き家」へのアプローチ（清水）

3，震災後の高経年マンションの情報をどう集めるか（中野）

4，後継年マンションの情報を市と共有して、活用方法のセミナーなどを開催・啓発する（水野）

5，行政と連携して高経年マンションを担い手として期待し、貸主の不安を払拭する（清水）

Ⅱ．地域の理解を得る方法について

1，自治会や管理組合に説明できる手引書の作成（水野）

2，社会貢献への理解を促し当事者意識を持ってもらう（清水）

3，福祉における実際の経験（中野）

4，空き家を扱う団体・組織として選択肢に入る（清水）

5，高齢期の片付けなど、終活の流れに寄り添う場所として認知度をあげる（水野）

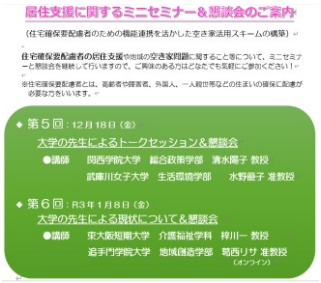
6，生活相談全般（衣食住）の中に住宅のメニューを持って、窓口になる（清水）

Ⅲ．外国人の居住支援について

1，マナーに関するネガティブなイメージを払拭するルールブックや定期的なセミナーの必要性（清水）

2，外国人の生活支援をしている団体とタッグを組む（水野）

3，全方位ではなく、対象を絞って始めて体制が作られる（水野）



Ⅳ．懇談会

1，貸主・借主の持つ生活や問題点をきめ細かく把握して登録を進める

2，ハードルを下げて（賃貸の空き家等）焦点を当てる

3，広報・啓発では解決しないので各種団体からの情報提供を受けて具体的に進む

4，行政も含めて様々な団体と連携できる組織を立ち上げる

5，不動産業者としての成功例や失敗例を紹介して社会貢献に役立てたい

6，高齢者と障害者×賃貸のオーナーさんとターゲットを絞る

7，不動産オーナーとしての実体験と、様々な不安や問題点について

8，マッチング能力などの人材育成とあんじゅうサポートクラブの周知活動の必要性

9，空き家の事情について、西宮市の特徴など

10，手引書に事例集などを記録し落とし込み、人材を育成する

11，地域の連携で気づいた孤独死の経験や、ボランティアを通して感じたこと

12，ケーススタディの積み上げやネットワークの重要性、発信・啓蒙の仕方を考える、

13，得意分野を確立してパートナーを見つけていく。県だけでなく市の参加が欲しい

●セミナー＆懇談会　第６回　　令和３年１月８日（金）18:30～20:30　於　西宮市甲東ホール

「大学の先生による現状についてのセミナー＆懇談会」

梓川　一（東大阪大学短期大学部　介護福祉学科）

葛西リサ（追手門学院大学　地域創造学部）

Ⅰ．ミニセミナー

1，『シングルマザーの住宅課題と空き家の可能性』（葛西リサ）

a)母子世帯の経済・居住貧困の実態と理由

b)シングルマザー向けシェアハウスの役割と可能性

2，『住まい環境から捉える：個人の生活と人生の支援』（梓川ー）

a)「要配慮者」とはどのような人

b)「空き家」に関する社会問題

c)「居住支援」＝生活支援

d)生活支援に向けての「機能連携」

Ⅱ．懇談会

1，西宮市すまいづくり推進課における住宅マスタープランのこれまでとこれから

2，居住支援協議会・高齢者住みかえ窓口・民間住宅住みかえサポートについて

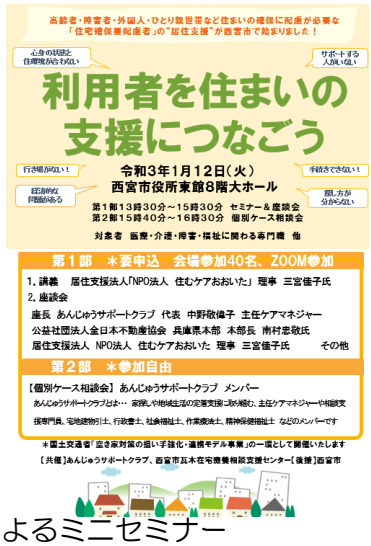
3，家賃補助・民間住宅住みかえサポートの内容・空家の利活用について

4，不動産オーナーが知りたいシェアハウスの稼働や問題点・NPO について

5，居住支援法人として感じる業界の壁

6，阪神・淡路大震災における生活援助員としての経験から

④啓発セミナーの実施



啓発セミナー（西宮市瓦木在宅療養相談支援センター共催）

～第２部　個別ケース無料相談会～

令和３年１月１２日（火）１３：３０～１６：３０

於　西宮市役所東館８階大ホール

テーマ：利用者を住まいの支援につなごう

Ⅰ．開催の挨拶～在宅療養相談支援センターについて

Ⅱ．あんじゅうサポートクラブ(以下 A.S.C.)の取り組みについて（中野）

1，発足と居住支援の NPO 化に向けて

2，住まい探しと空き家活用相談会開催のお知らせ

Ⅲ．セミナー

1，居住支援法人「NPO 法人住むケアおおいた」理事（三宮氏）によるミニセミナー

～『利用者を住まいの支援につなごう～安心の暮らしは住まいから』～

a) NPO 居住支援法人「住むケアおおいた」設立までの流れ

b) 設立後の支援活動と、相談から入居後の生活支援までの流れ

c) LSO ホールディングス（株）のささえあい体制チャートと SK ハウス乙津港町の説明

d)相談窓口ではなく実践窓口として

2，公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部本部長（南村氏）によるミニセミナー

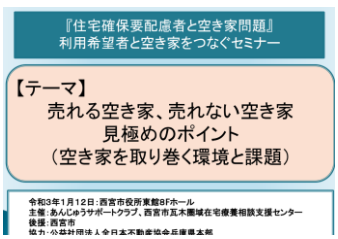
～『売れる空き家、売れない空き家　見極めのポイント～空き家を取り巻く環境と課題』～

a) 高齢者世帯の推移（少子化・夫婦二人世帯・高齢単身者世帯の増加）

b) 空き家の前兆・空き家予備軍の見極め

c) 空き家の実態 2020

d) 処分または利活用可否のポイント



Ⅳ．座談会

座長の挨拶（中野）

1，西宮市の現状について（津﨑）

2, 相続登記の義務化と定期借家契約について（南村）
3, 相談員のコミュニケーション能力から生まれる信頼関係とシェアハウスについて（三宮）
4, 住宅セーフティネットと不動産業界の今後の課題（南村）
5, 大分県の居住支援協議会の現状について（三宮）

Ⅴ．質疑応答

1, シェアハウスのトラブルや家賃について
2, 西宮市すまいづくり推進課と A.S.C.の差について
3, 住宅セーフティネットと実際の利用者との繋がり
4, 不動産のハード面とセーフティネット利用者とのミスマッチについて
5, 「住むケアおおいた」の管理物件と契約・初期費用における金銭的サポートについて
6, 「住むケアおおいた」の不動産部と利用契約料について

Ⅵ．最後に

1, 所得が少なく、選択肢が少ない人たちのために（津﨑）
2, 西宮市の空き家問題を前に進めるために（南村）
3, 今ある資源に利用者を詰め込まない居住支援への期待をこめて（松平）

⑤総合相談業務及び課題解決のためのチーム編成

懇談会を重ねることで課題解決のためのチームが自然発生的に編成されていった。

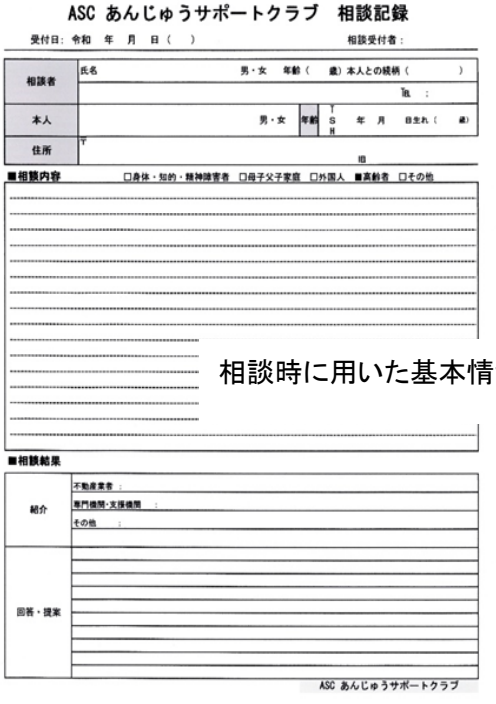
⑥ボランティア体制の構築

有志による協力。

⑦住宅確保要配慮者のための空き家の利活用の手引書作成

手引書編集会議８回

⑧相談窓口プラットフォームの構築


ASC あんじゅうサポートクラブ　相談記録

受付日：令和　年　月　日（　）　相談受付者：

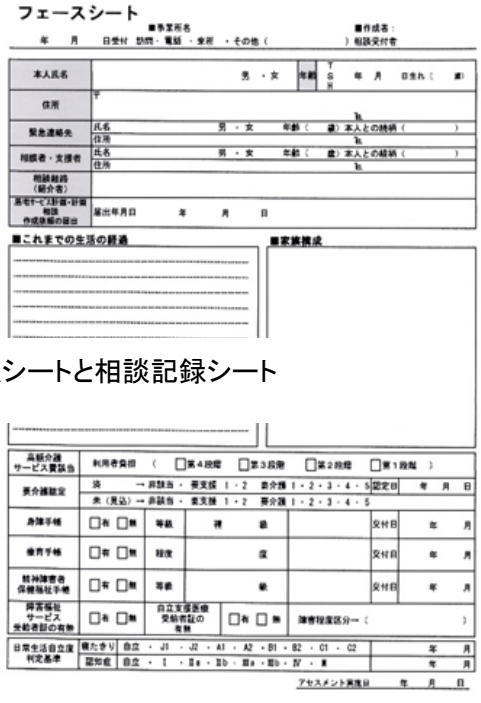
相談者	氏名　男・女　年齢（　歳）本人との続柄（　）
本人	男・女　年齢　T S H　年　月　日生れ（　歳）
住所	〒

■相談内容　□身体・知的・精神障害者　□母子父子家庭　□外国人　■高齢者　□その他

■相談結果

紹介	不動産業者： 専門機関・支援機関： その他：
回答・提案	

ASC あんじゅうサポートクラブ


フェースシート

■事業所名　■作成者：

年　月　日受付　訪問・電話・来所・その他（　）相談受付者

本人氏名	男・女　年齢　T S H　年　月　日生れ（　歳）
住所	〒
緊急連絡先	氏名　男・女　年齢（　歳）本人との続柄（　） 住所
相談者・支援者	氏名　男・女　年齢（　歳）本人との続柄（　） 住所
相談経路（紹介者）	
居宅サービス計画・計画相談作成依頼の届出	届出年月日　年　月　日

■これまでの生活の経過　■家族構成

高額介護サービス費該当	利用者負担（　第４段階　第３段階　第２段階　第１段階　）					
要介護認定	済　→ 非該当・要支援 1・2　要介護 1・2・3・4・5 認定日　年　月　日 未（見込）→ 非該当・要支援 1・2　要介護 1・2・3・4・5					
身障手帳	□有 □無	等級	種　級		交付日	年　月
療育手帳	□有 □無	程度	度		交付日	年　月
精神障害者保健福祉手帳	□有 □無	等級	級		交付日	年　月
障害福祉サービス受給者証の有無	□有 □無	自立支援医療受給者証の有無	□有 □無	障害程度区分（　）		
日常生活自立度判定基準	寝たきり	自立・J1・J2・A1・A2・B1・B2・C1・C2				年　月
	認知症	自立・Ⅰ・Ⅱa・Ⅱb・Ⅲa・Ⅲb・Ⅳ・Ⅿ				年　月

アセスメント実施日　年　月　日

相談時に用いた基本情報シートと相談記録シート

あんじゅうサポートクラブ　無料相談会　開催実績

回数	開催日	参加者数	内容
第1回無料相談会	R3. 1. 12（火） 西宮市役所 東館8F大ホール	3名	＊第7回セミナー後、個別ケース相談会実施 ①脳梗塞後、60歳、要支援男性。家賃（月14万）滞納、預貯金底つく。買い物依存か金銭管理できず、借入れ申請中。 ②80代夫婦。妻はパーキンソン、両膝術後。年金25万円だが、家賃10万円が生活を圧迫。階段等構造の問題もあり転居希望。 ③要介護高齢男性。金銭管理できずゴミ屋敷。元愛人がKPのため長女との関係悪化。解約手続き、特養入所ができるか。
第2回無料相談会	R3. 1. 20（水） 安心サポート不動産	2名	①要介護2認知症の80歳女性と精神疾患のある長男の二人暮らし。母は、年金13万円、足が悪く、認知症のため金銭管理困難。 同居長男は障害手当6万円と就A作業所給料8万円の収入あるも通販の支払いに追われ、親子共に金銭管理困難。親戚への借金 カード借入で自転車操業。疎遠の次男が不動産業で長男に名義書き換え済。前面道路への接道部分狭く、隣家への売却が最善。 安心サポート不動産を紹介し、自宅売却→借金返済→親子別々にワンルームを賃貸転居し、生活の安定を図る。 ②高齢姉妹（未婚・子供なし・身寄りは従妹の子のみ）。次女は難病でサ高住入居。長女が戸建ての屋敷で老犬2匹と住んでいる。 老犬が亡くなったら近い将来老人ホームの入りたいが現金は3000万しかない。自宅の運用等教えてほしい。 将来空き家にあるであろう自宅の詳しい内容を持って次回の相談に来てもらうようにする。また、高齢者施設に関し少し説明する。
第3回無料相談会	R3. 2. 3（水） 安心サポート不動産	4名	①50代男性。交通事故後、高次脳機能障害、精神2級、生活保護。グループホームに入所していたが環境に馴染めず、食事量低下、 引きこもりになる。独り暮らしができる家を探したい。駅近、ワンルームへ。 ②50歳、精神疾患疑い、協議離婚後元夫名義の戸建に中2の娘と住む。20歳までは養育費支払、子供が中3までは今の家に居住可。 1年後に転居の必要があり、子ども食堂で初回面談後。子供の進学を考慮して転居準備。本人は精神の手帳取得、生活保護申請 ③空き家活用して、ナーシングデイサービスを開設したい。少し畑のできる庭のある戸建て希望。100㎡程度の空き家を希望。 フランチャイズでデイを運営したいとのことだったが、デメリットが大きいこと等を経験者がアドバイス。 会社設立に向けて法律家につなぐ。 ④現在、賃貸物件を複数等所有する高齢義母の相続問題および、住宅確保要配慮者へ向けての賃貸方法等の相談。 不動産コンサルティングマスターにつなぐ。住宅確保要配慮者への賃貸の希望に関して福祉制度を少し説明する。

「住宅確保要配慮者のための相談マニュアル」を作成し、相談会の内容はマニュアルの中に事例掲載している。

【3】成果

◆住宅確保要配慮者のための空き家利活用手引書の作成

貸主向け手引書と支援者向け手引書の２種類を作成し、それぞれの立場で実用性の高い手引書となるように配慮した。

⑧総合相談窓口の設置

あんじゅうサポートクラブのメンバーを中心に⑤で編成されたチームによる無料相談窓口プラットフォームを設置し、行政や地域の福祉職からの紹介により、相談実績を重ねた。

・相談マニュアルの作成

相談窓口の対応について、相談員の心構え、相談手順、必要な聞き取り内容、相談者が知っておくべき知識などを相談マニュアルとしてまとめ、相談窓口の対応の統一化を図った。

⑨あんじゅうサポート空き家受入れ機構の開設

あんじゅうサポートクラブは、空き家の調査、利活用・処分提案、事業を行う登録事業者と登録契約を締結し、空き家・空き地所有者から物件の受入れを実施する。受入れに際しては下記の受入れ要件を確認する。

1）複数の所有者がいる場合は、処分について合意形成できていること
2）占有者がいないこと
3）係争中でないこと
4）反社会的勢力が使用していないこと
5）無償もしくは、軽微な価格であること
6）あんじゅうサポートへの所有権移転ができること
7）売渡し費用は所有者が購入に係る登記費用はあんじゅうサポートが負担する。

【3】評価と課題

◆ヒアリング及びミニセミナー＆懇談会

ヒアリングに関しては、コアメンバーのネットワークを活用し、高齢福祉、障害福祉、不動産事業者等に調査協力を得ることができた。しかし、ひとり親家庭や外国人の場合は、それぞれの複雑な事情もあり、個人情報の開示に消極的なケースが多く、本来のニーズの把握や具体的な支援が困難なケースが多いことが判明した。また、この場合は行政とのパイプが必要不可欠であることがわかった。特に、ひとり親家庭の場合は、西宮市子供家庭支援課、および外国人の場合は、国際交流協会（西宮市秘書課）の協力なくしてはヒアリング調査の実施は困難であったと思われる。

ミニセミナー＆懇談会に関しては、住宅確保要配慮者の居住支援と空き家対策に興味のあるコアなメンバーが集い、活発な意見交換がなされた。福祉事業者や不動産事業者、遺品整理士、阪神淡路大震災時の仮設住宅の生活支援員、空き家オーナー、県議会議員・市議会議員、大学教授、行政等による多職種のネットワーク構築が実現した。

ヒアリング及びミニセミナー＆懇談会から見えてきた課題は以下のとおりである。

知的障害者の場合は、居住支援のニーズが薄い。親が心配のあまり子を独立させず、将来の住宅確保が必要になることに思いが行かないか、もしくは最初から地域生活が困難であるとあきらめている場合がほとんどである。このままでは親の持ち家が空き家化する可能性は高い。このような空き家予備軍が、住宅確保要配慮者への住宅としての利活用に結び付くことの啓発の取り組みが必要である。

身体障害者の場合は、障害者雇用で収入が安定している方が多い。しかし、バリアフリー物件を必要とする方が多く、住宅改修が必要となり、物件オーナーにとっても賃借する身体障害者にとっても原状回復のリスクがついてくる。DIY 賃貸のような原状回復を求めない契約書の整備も必要と考えられる。

不動産事業者は住宅確保要配慮者に対する理解が乏しく、収益面やリスクを考慮すると消極的になる傾向がある。不動産事業者にとって住宅確保要配慮者と関わることは、手間がかかり収益につながらないという思いが強いと考えられる。この「手間」の部分を担う組織が必要と考えられる。

不動産オーナーは、住宅確保要配慮者の存在自体、あるいはどのような支援体制の下で生活しているかを把握するためのルートも持っていない。相互理解を深めるためには、互いに情報共有することから始める必要があると考えられ、不動産オーナーに対する情報提供の場を作ることから始めることが効果的と考えられる。

住宅確保要配慮者に最前線で向き合っている福祉職にとっては、居住支援や不動産関係の制度に疎く、知識が乏しいため、現状の住宅環境のまま福祉関係の制度を活用して生活を維持する視点しか持てないケースが多くみられた。また、空き家予備軍の方に接する機会も多いものの、今住んでいる家が空き家になることに気が付かないため、空き家になった際の利活用に繋がらないことも新たに分かった。今後、利活用への新たな取り組みの形を作る必要があることが見えてきた。

啓発セミナーでは、住宅問題を解決する視点を養うことにより、住宅確保要配慮者の生活環境の改善や ADL（日常生活動作）の向上につながることを学べたことが、セミナーに参加した福祉職にとって大きな収穫となった。また、あんじゅうサポートクラブが、不動産事業者と支援者との橋渡し的な役割を担うことで、住宅確保要配慮者が安心して住まいの相談ができる窓口となれることを確信できた。

◆総合相談業務及び課題解決のためのチーム編成・相談窓口プラットフォームの構築

幅広い相談に対応するために、多職種連携を図り、総合相談対応チームを編成した。

住宅確保要配慮者の支援者が活用している現行の福祉の制度では解決できない住宅相談が多かった。空き家予備軍のオーナー、居住支援に興味のある空き家オーナー、空き家を借りて活用したい人など幅広い相談を受けた。

問題の解決のため、気軽に相談できる総合相談窓口の存在は必要である。そこで、この度の総合相談窓口の立上げとなった。しかし、それを広く周知させる方法がなく、現在では口コミによる広報活動に限られている。今後、行政との連携の強化、不動産事業者、不動産オーナー、福祉のネットワークによる広報活動が必要である。

◆ボランティア体制の構築

市民協働推進課・西宮っ子還暦式運営協議会と連携し、市民によるボランティア体制を構築する予定であったが、コロナ禍で本来目指す体制までは到達しなかったものの、有志の協力を得ることはできた。今後、外国人支援に対し意欲のあるメンバーもおり、来年度以降が期待される。

◆住宅確保要配慮者のための空き家の利活用の手引書の作成

「住宅確保要配慮者のための空き家利活用手引書（貸主向け）」
「住宅確保要配慮者の住まい確保のための手引書（支援者向け）」
「住宅確保要配慮者のための相談マニュアル」

貸主向け、支援者向け、それぞれの立場で分かりやすい手引書を作成し相互理解を深めるツールとして活用していく。また、相談マニュアルは、相談支援者育成の一助

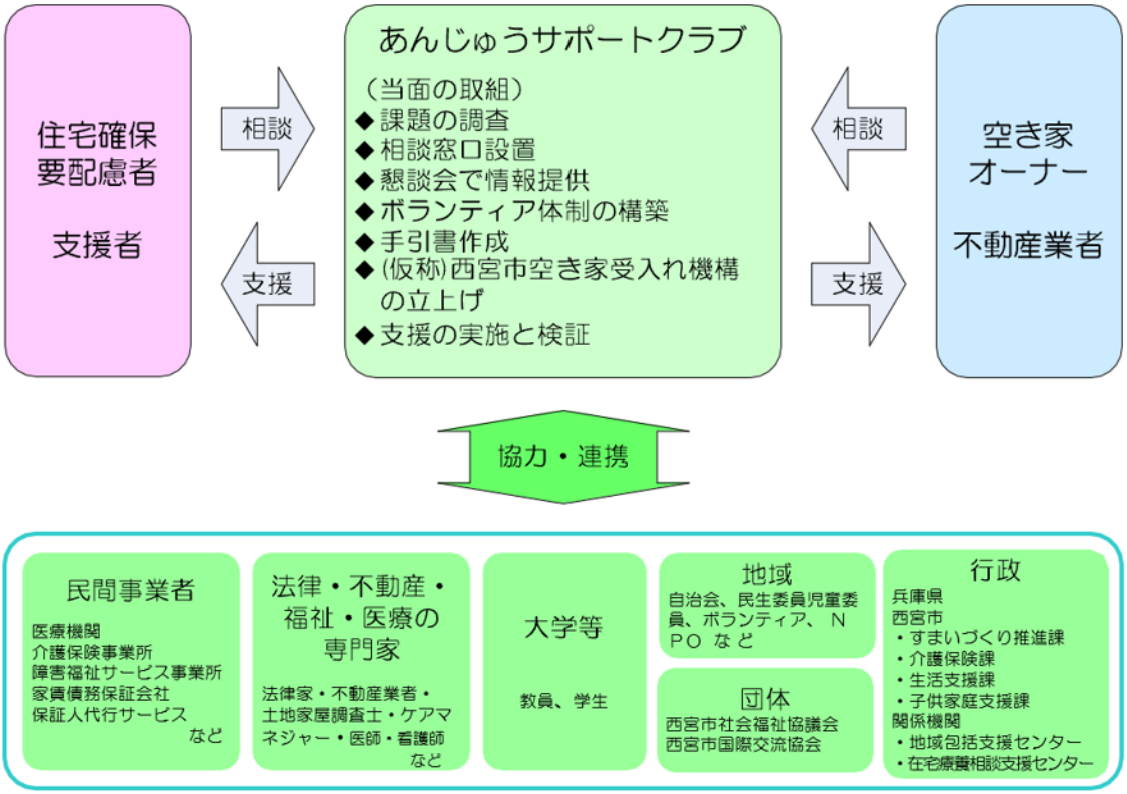
３冊の実用的なマニュアルを作ることができた。

行政・不動産業者・不動産オーナー・福祉のネットワークと連携し、空き家（空き家予備軍含）の利活用を行い、物件の確保ならびに空き家受入れ機構の充実をはかること、そして住宅確保

要配慮者の柔軟な受け入れが当たり前となる「共生の地域西宮」にしていくことが大きな課題として残った。

【4】今後の展開

◆啓発セミナーの開催（福祉職向け、高齢者向け、貸主向け、不動産事業者向け）
◆総合相談体制の充実
（NPO 化し、専門職のチームワークを充実する。相談員のスキルアップ研修）
◆物件確保とモデル事業の展開（空き家予備軍の情報収集、空き家受入れ機構の活動）
◆ボランティア体制の構築
◆居住支援法人設立と居住支援協議会運営



■事業主体概要・担当者名			
設立時期		平成 31（2019）年４月	
代表者名		中野　敬偉子	
連絡先担当者名		（事務局）妹尾　和江	
連絡先	住所	〒663-8233	西宮市津門川町　12−7−203
	電話	0798−36−6005　　（担当者携帯）080−2505−0351	
ホームページ		作成予定	