

○ セミナー（10/15 家主・不動産関係団体・居住支援団体向け）講演

の概要

第1部

（基調講演）

「社会的不動産業・大家によるインナーシティ再成の可能性」

○ 大阪市立大学 都市研究プラザ教授 水内 俊雄 氏

- ・居住支援協議会では、ビジネスモデルを動かす団体とのお付き合いや適法性の度合いをどのように塩梅するかといった点を斟酌していくことが重要となってくる。
- ・大阪インナーシティでは、大家等が既存ストックを活用し、生活保護の住宅扶助費により住まいと生活支援を一体的に提供する取組みが（利回りのよい）ビジネスとして行われ始めて10年以上の蓄積を有している。
- ・ホームレス自立支援法における自立支援センターや無料低額宿泊所などの中間ハウジングと住宅セーフティネット法のハウジングを連携させることが都市再生に結び付くのではないかと。（中間ハウジングを施設という扱いに留めると国交省の出番がなくなり、インナーシティの再成に結び付かない。）
- ・生活保護の住宅扶助の上限値に関する面積基準が今年度から厳しくなる一方で、生活扶助費の上限値を出す要件として、生活支援の有無が加味された厚労省の通達が同時に出たことは画期的であった。
- ・住宅扶助で見守りができ、住宅に再投資できれば、生活保護が有効に活用でき、インナーシティの再生につながる。
- ・低コストの住宅供給を実現するために、①法令等の適合について、地域でサブスタンダードを設けるなど裁量を導入する、②（困窮者の住まいの確保を保護するような）逆インセンティブを設ける、③アファーマティブアクション（特区構想か）を導入するなど、現実的な対応を考える必要がある。

（取組み等発表）

「寄りそい地域支援事業の可能性について」

○ NPO法人 自立支援センターふるさとの会 常務理事 滝脇 憲 氏

- ・NPOふるさとの会は、低所得単身高齢者等に対して、地域の中で、居住支援や生活支援を行うことで、住み慣れた地域で最期まで暮らせるように、都内各地で、宿泊所や自立援助ホーム、生活支援などの事業を展開している。
- ・最近の取組みとして、賃貸住宅をサブリース方式で利用者に提供したり、利用者の居場所となるサロンを設置するとともに、24時間体制で巡回型の生活支援を提供する、寄りそい地域事業を始めた。
- ・寄りそい地域事業の実施に当たって、ふるさとの会が以前から立ち上げていた、賃貸借保証事業を行っている（株）ふるさとが宅建業免許を取得し、大家さんから物件を満室保証

でサブリースし、住宅確保要配慮者に賃貸、入居後のサービスやトラブルはNPO法人ふるさとのが実施するという仕組みを整えた。

- ・寄りそい型地域事業と併せて、以前から行っている支援付きアパートや自立援助ホームといった施設を地域に展開し、認知症になっても、なじみの地域で最後まで暮らせる地域づくりを目指している。
- ・こうした活動を軌道に乗せるためには、支援やケアの観点に留まらず、地域再生の取組みを行う必要がある、不動産事業者による空家等を活用した社会的不動産事業を進める必要がある。
- ・行政に対しては、地域居住を推進してもらおうとともに、家主・不動産業者に対しては、生活支援の担い手等との連携により、支援付き住まいや地域を一緒に作って頂くことをお願いしたい。

(質疑応答、意見交換)

質問

- ・トラブル、リスクを減らし、長く安定して住んでもらうことが重要と考える。そのために一番大切なのは、住んでいる方たち同士の関係性を作っていくことであると思うが、地域による特異性のようなものはあるか。

回答

- ・昨年度実施した全国の居住支援、生活支援を行っている団体への調査結果から、団体が抱えている問題の本質は変わらないと感じた。生活支援に関する共通の考え方を作ることが重要と考える。
- ・全国30万人以上、あるいは中核都市以上では、半分程度、生活支援のNPOがあり、空き家、不動産と連携し、(支援に)取り組んでいる。また、特に今、司法書士、弁護士が存在が必要である。刑務所出所者のフォローについて、居住支援団体が不動産と結びつきながら、地域の法曹界、司法テラスと連携し、一つのネットワークを作っていく。法的バックアップがあれば、不動産は安心して事業を実施できる。そこにNPOが生活支援をして、大家を動かし、持続可能なシステムができる。密接に連携することが重要である。

質問

- ・大都市には寛容さや多様性が必要ということに共感するが、建築や住宅行政としては、法令や基準を遵守してもらうことが必要である。サブスタンダードが必要という中で、各種法令や基準との折り合いをどのように付けるのか。特区構想で全て解決できるのか、大阪市での取組を踏まえて教えていただきたい。

回答

- ・そもそも厚労省の施設の基準と国交省の住まいの基準の整合について、議論されたことがないのではないかと。高齢者福祉や老人福祉法や障害者自立支援法が施設の領域に入り、これらと国交省の住まいを統括する法律がない。今回できた自立支援法は福祉に強すぎて、ハウジングに関しては、ほとんど入っていない。厚労省の中間ハウジングと国交省的のハウ

ジングの折り合いを付けて、新たなスタンダードを作る必要があるのではないか。それと同時に、地域の実情に応じた裁量やローカルルールを検討する必要があるのではないか。

第2部

(各団体の活動紹介)

○ NPO法人 リトルワンズ 代表理事 小山 訓久 氏

- ・リトルワンズは、空家や空室を使ったひとり親家庭向けの住宅支援や生活支援、就労支援等を行っている。
- ・シングルママは経済的な制約や保証人の問題、子育てしやすい生活環境の確保など、住まいを確保する上で課題が多い。シングルママに寄り添い、リトルワンズが不動産屋さんや大家さんの間に入り、住宅をマッチングする。その上で、家賃保証、生活支援、就労支援、子供のケアなどワンストップでシングルママに関するトータルな支援を提供するモデルを確立している。
- ・その際には、弁護士、地域のNPO、塾それぞれのエキスパートの力を借りて支援を行っており、ママたちを包括的に支援する仕組みを作っている。
- ・リトルワンズによるサポートや入居者の紹介を継続的に行うことで、大家さんは安心して物件を提供することができ、継続的な家賃収入や社会貢献が可能になる。
- ・現在、豊島区、板橋区、立川市など都内各地で事業を行っており、豊島区の事業は、豊島区居住支援協議会の居住支援事業として採択されている。
- ・空き家の情報は地域にしかない。地域ごとに特性があるので、空き家のスタンダードを作って全国で行うのではなく、地域の協力団体と連携し、地域の特性に合わせた方法が必要である。
- ・最近では、障害者団体や高齢者団体からの依頼もあり、リトルワンズが持っているノウハウを他団体にも活用できると思っている。
- ・リトルワンズは、シングルマザーに対して、副業等の支援や将来設計を立てるお手伝い、子供の学習支援や地域のPTA紹介など、生活を豊かにする事業を行っており、今後もシングルママに密着した伴奏型サポートを推進していく。

○ 社会福祉法人 調布市社会福祉協議会 地域福祉推進課長 大久保 摂 氏

- ・調布市社会福祉協議会は、地域住民、社会福祉の関係者などで組織され、住民の福祉活動の場づくり、社会福祉に関わる公私の団体・機関等との連携、福祉サービスの企画立案を行っている。
- ・東京都社会福祉協議会の事業（低所得者へのお金の貸付、地域福祉権利擁護事業）や自主事業（ひだまりサロン、小地域交流事業、相談事業、ボランティアの育成）の外、市からの受注事業（私立の施設の運営、市の補助事業、受託事業）を数多く行っている。
- ・財源の多くは、補助金や委託金が多く、中でも市からの補助金が多い。市と良いパートナーシップがとれており、人材確保もできているので、地域のための事業に貢献できる。
- ・こうした事業の中に、障害者相談支援事業や、障害者施設の運営事業などがある。
- ・都の障害者計画にもあるとおり、障害者の入所施設や病院から地域生活への移行を促進す

るため、地域生活支援拠点等の整備が必要になっている。

- ・障害を一人一人が共有し、社会的なハンデを皆で克服するのが、福祉であるとする。
- ・社会福祉協議会の活動を行って感じたことは、我々の仕事は、障害によりトラブルを抱えている方に寄り添い、共に考えるということを徹底することが重要である。地域移行を進めるためには、やはり人が大事であり、地域生活を支える地域の仕組みが必要である。みんなが集う場づくりや人材とともに障害者の地域の生活を支える仕組みづくりが重要である。
- ・我々の基本姿勢として、トラブルを抱えている方に寄り添い、共に考えるということを徹底している。地域移行を進めるためには、みんなが集う場づくりや人材とともに障害者の地域の生活を支える仕組みづくりが重要である。最近、地域福祉コーディネーター（CSW）という役割が社会福祉協議会に置かれているので、活用して頂きたい。
- ・最後に、ある身体障害者の若者の生活の一コマを紹介したい。制度が少しずつ充実し、一人でも暮らせるようになってきた。一方で、(電車の乗り降りを事前に駅に連絡するので、)途中下車できなかつたり、ヘルパーの予約を一旦入れると変更ができなかつたり、窮屈なことも多いようである。障害者が自由に選択できるような社会にしていきたい。

(質疑応答、意見交換)

質問

- ・シングルマザーの住まいの確保について、ウェイティングリストにかなりの方がいらっしゃるのか。

回答

- ・多くの方が待っている状態である。シングルママは生活環境や子供の通学などで、住む場所が制約されることが多く、マッチングが難しい。
- ・支援団体を知らず困っている方のためにワンストップでサービスと支援が手に入るアプリを作り全国展開を行うことで、新しい生活支援が可能になる予定である。

質問

- ・シングルマザーに対する、こうした取組みを行っている団体は全国的にも少なく、広く情報提供したい。相談等に対応可能か。

回答

- ・ワンストップで対応できるので、行政の方も含めてぜひご相談頂きたい。

質問

- ・12月に調布市居住支援協議会が立ち上がるが、調布市社会福祉協議会として、そこに期待することや要請があった場合にどのような取組をしていきたいか。

回答

- ・協議会には社協も参加していきたい。なるべく当事者の声を反映させる参加の仕方をしていきたい。