

○ セミナー（10/31 不動産関係団体・居住支援団体向け）講演の要旨

第1部

（基調講演）

「住宅確保要配慮者に対する居住支援のあり方について — 住まいの確保と生活支援の一体的提供の重要性」

○ 東洋大学ライフデザイン学部生活支援学科准教授 山本 美香 氏

- ・日本の戦後の住宅政策は持家中心主義で、公営住宅の供給量が極めて少ないため、住宅確保要配慮者の入居については、民間賃貸住宅への依存度が高い。世間的にもこうした傾向がある。
- ・「住まい」の喪失は、自分が持っている資源、財産といったソーシャルキャピタル（社会関係資本）が全て切れてしまうことであるということが、これまでの色々なホームレス研究、貧困研究の中で明らかになっている。
- ・ホームレスになった理由としては、仕事の喪失、住宅の喪失が挙げられ、こうした状況になったのは自分の責任との思いから、九割近い人がホームレスになったときに、家を探していない。
- ・一方、大家は、障害者、高齢者等が居住することを不安に感じている。理由としては、近隣・他者とのトラブル、病気や死亡の心配等が挙げられる。
- ・大家の連携先として多いのは、民間債務保証会社、行政の窓口であり、連携先として少ないのは、地域活動等を行うNPOへの相談、配達業者等が行う見守りサービスである。他方、連携先として高評価なのは地域活動等を行うNPOへの相談であり、よく使われていない連携先が高評価であることから、周知が不十分で認識は低いが、一度利用するとその有効性がよくわかるということであろう。
- ・大家は、ホームレスを出さない最初の担い手として大きな役割を担っているが、住まい確保のための入居前の支援として、協力的な大家・不動産会社の開拓、不動産会社や大家への居住者に関する説明や調整といった見えない支援がないと、大家も貸していただけない。
- ・年間予算額が多いNPOほど入居後の生活支援がし易い。また、入居後の生活支援については、自立に向け、就労支援も含めた一体的支援を行っている。
- ・居住支援協議会の役割として、不動産会社、大家など社会に対する“ナッジ”が必要である（“ナッジ”とは、行動経済学、認知心理学用語で、仕掛けをすることで、相手が経済合理性に基づいた判断をできるようにすること）。大家、不動産会社あるいは社会全体に対して、困窮している方々に住まいを提供することの重要性について意識啓発していくことが重要。
- ・一方、行政への期待として、住まいを失わせないことが大事である。生活困窮者の自立支援を目的とした住宅確保給付金制度があるが、ハードルが高く、利用が難しいため、どう普及させていくかを行政には考えてほしい。

（質疑応答、意見交換）

質問

- ・国土交通省が、住宅確保が必要な生活困窮者に対する支援を行おうとしているが、山本先生

がお話しになられた課題を解決する方向に、国土交通省が後押しをする方策を考えられているのか。

回答

・生活支援の部分について、居住支援団体をどう支援するのかを国が考えることは難しく、逆に皆さんから、すべきことを言っていかなければいけない。

第2部

(各団体による居住支援活動の事例紹介)

○ 社会福祉法人 悠々会 理事長 陶山 慎治 氏

・特別養護老人ホームを中心としてデイサービスやヘルパーステーション事業等を行っているが、それだけではホームレスや孤独死の問題に対応できないため、空き部屋を上手く活用して見守る仕組みとして、あんしんハウス事業に取り組み始めた。

・この事業は、高齢、障害などを理由に不動産屋に行ってもお部屋を貸していただけない方に対して、悠々会が物件を借り上げてお貸しする仕組みである。

・悠々会へ相談の問い合わせが来ると、本人とお話をして、場所や、どういう生活をなさりたいかをお聞きする。本人の希望している物件を抱えている不動産屋と一緒にいき、職員が貸してくださるよう依頼する。不動産屋からお断りをされた場合、悠々会が借り上げて、必ず家賃が支払われるようにすることを説明する。また、悠々会のヘルパーステーション、訪問看護等、在宅のまま福祉サービスと医療サービスを受けられる体制があることを説明する。

・空けておくのであれば悠々会に使ってもらった方が安心と、この仕組みのために空き家を転用してくれている大家もいる。また、空いた状態にしておく、相続の時に貸家建付地の評価減を受けられないことを大家に情報提供することにより、貸してくださる方もいた。

・一方、地域と一切関わらない入居者が多いため、コミュニティ活動への参加のお願いをしている。また、あんしんハウスにお住まいの方で、支援する側に回れる人は、研修を受けて、他のあんしんハウスや、あんしんハウス以外の在宅支援に出向く等、社会に出ていただくための取組を行っている。

・不動産屋に説明することはできても、オーナーに話を上げてくれないという課題があるため、建物のオーナーと当法人が直接話せる機会ができるかが、とても重要なポイントである。

○ 特定非営利活動法人 東京ソテリア 代表理事 野口 博文 氏

(代理：代表代行 永武 まさ子 氏)

・主に精神障害をお持ちの方を対象として、約三年の経過を目前に単身生活に移行することを目的としたグループホーム事業等を行っている。

・三年後の単身生活への移行に向け、受け皿探しなど、退所後の一人暮らしの支援や、家族と同居されている方の自立支援も必要。

・障害者の居住支援を行っていく上で必要なのが、障害への理解である。特に家主、不動産業者に理解していただくことが必要となる。また、精神障害者、高齢者等の場合、家族との関係で非常に苦しい思いをされて、保証人、緊急連絡先が確保できないケースが多い。さらに、近所との

お付き合いについて支援が必要になるほか、夜間を含めた緊急対応のための体制が必要となる。

- ・地域居住支援モデル事業として提供した住宅の一つは、精神障害者に対する家主の理解が得られている物件である。生活保護制度を活用した上で、直接、契約を結んで頂いている。
- ・また、生活支援として、電話による安否確認や、訪問等を行っている。さらに、ご家族に対する相談や支援も行っており、地域で支える仕組みを作っていきたい。
- ・互助の仕組みづくりとして共同リビングの設置も行っている。元々、認知症カフェとして運用していた場所が、今は、広く一般のお客さんも含めて利用しており、障害者の活動の場となっている。そこで働いたり、参加することにより自分の居場所、役割を持てる場としたい。
- ・様々なニーズに応じた空き家の開拓、グループホームを卒業した方の居住支援が課題である。個々のニーズに応じた住宅確保は、中学校区に限って行うことが難しく、課題である。また、障害者以外のひとり親、高齢者について、どのようにつながるか、また、福祉事務所とどのようにつながっていくかが課題となる。
- ・障害、高齢などに対する理解、家主を含め地域での受け入れについて普及啓発に努めたい。

○ 特定非営利活動法人 日本地主家主協会 理事長 手塚 康弘 氏

- ・地主、家主の不動産に関する問題の相談窓口を行っている団体であり、大家の抱える様々な問題について、専門家と連携しながら対応している。
- ・モデル事業については、アパートの1戸～複数戸の空室や、一軒家の空き家を当協会が一括で大家から借り上げて、住宅確保要配慮者に賃貸するサブリースの携帯を考えている。
- ・モデル事業の条件に「昭和56年6月1日以降着工の建物」があるが、旧耐震の物件の場合、耐震補強工事に高額のお金がかかるという問題がある。また、「賃貸面積が基本的に16㎡以上」という面積要件についても16㎡以下でも対応可能になれば、住宅確保要配慮者への住宅提供も進むと考えている。
- ・「エリア」については、当協会が調布市の居住支援協議会のメンバーであり、特に行政、不動産屋が、住宅確保要配慮者の賃貸について、より協力的なことで、10～15分くらいで、調布駅から新宿駅まで行ける上、駅から徒歩10分圏内だと、5万円から5万円半ばくらいの空室物件もあり、住宅確保要配慮者への賃貸がし易いことから、調布市を考えている。
- ・また、本事業のスキームの特徴は、大家が住宅確保要配慮者に賃貸するのを躊躇する様々な理由への対応策が盛り込まれていることである。
- ・ヤクルトの無料配送サービスによる安否確認と、民間会社のホームネットによる「見まもっTEL」という安否確認の商品との併用により孤立死の問題が防げる。また、残家財の処理や、原状回復費用、葬儀については保険を活用している。家賃滞納については、民間の保証会社、高齢者住宅財団の家賃債務保証制度を利用して対応する。入居者の生活相談についても随時、協会が対応する。
- ・万が一の場合は、費用負担、手続きの手配の全てを当協会が負担するため、大家は安心して貸すことができることを説明し、空室の情報提供を呼びかけている。
- ・入居者の病気、怪我等の問題について、各自自治体にある地域包括支援センターがご相談に乗ってくれるが、このサービスは大家に知られていないため、情報発信に含める必要がある。

(質疑応答、意見交換)

(山本先生からの御意見)

・社会福祉法人悠々会では、「あんしんハウス」の利用者が、将来的に認知症や、要介護度が大きくなった場合の特別養護老人ホームへの移行といった一体的な支援が継続的にできており、大変必要なことと思った。

・NPO 法人東京ソテリアは、家族への支援を含め、障害への対応に対するスペシャリティが高く、グループホームと個人の住まい間における生活場所の移行が、団体の中で完結していける強みがある。

・NPO 法人日本地主家主協会はオーナーの協会であるため、新規開拓について色々な手段を使って、住まいを確保できる強みがある。また、協会の負担で様々なサービス活用を実現し、手続き、手配は協会のところで出来る。

・三団体共通の課題として、その人に応じた空室をどう確保するのかということがある。また、生活支援のための資金をどのように捻出していくか、居住支援の対象となる人が増えていったときにどうするのかという問題がある。さらに、オーナーの理解を得るための取組が重要であり、居住支援協議会や行政による支援が必要。