

東京都居住支援協議会セミナー 講演概要

日 時 平成28年10月31日（月） 14:00～16:30
場 所 第二本庁舎1階 二庁ホール

1 東京都居住支援協議会 会長あいさつ

東京都居住支援協議会会長（東京都都市整備局住宅政策担当部長） 田中 敬三

2 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 先生

●日本の住宅事情

- ・日本の住宅政策は、戦後から現在に至るまで持家中心主義であったため、公営住宅の供給量が極めて少ない。
- ・そのため、住宅確保要配慮者であっても公営住宅にほとんど入れない。ゆえに、民間賃貸住宅への依存度が高い。
- ・ヨーロッパのいわゆる福祉先進国、住宅が保障されている先進国では、持家の割合は日本と同程度（66%）だが、社会賃貸住宅の割合が17%、そして民間賃貸住宅の割合は17%。
- ・イギリスは、以前は公営住宅が多かったが、1970年代から1980年代のサッチャー政権時代にRight to Buyということで、公営住宅を売り渡していった。そういう意味で、イギリスにおいても住宅保障は、かなり低減している。これは世界的な流れでもある。
- ・セーフティネットとしての住宅保障は必要だが、集住型の公営住宅を、今後たくさん建てる必要があるかということは検討が必要。
- ・本間義人先生によると、住生活基本法(2006)をもって、公営を主体とした住宅政策は終焉し、2006年以降、自己責任による住宅確保が日本においては確定しているとのこと。

●「住まい」の喪失は、ソーシャルキャピタル（社会関係資本）の喪失

- ・「住まい」の喪失は、自分が持っている資源、財産（お金だけではなく、人間関係、それまで生きてきた人生でのキャリア等）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。
- ・喪失した「社会関係資本」の代替になる「機関」や「人」が必要になる。その一つが居住支援協議会の支援であるが、だれが、どこが、どのようなことを担うのかということを考えていかなければいけない。

●平成24年度「ホームレスの実態に関する全国調査」報告書からみる住まい喪失の経緯

①路上生活をする前の住居形態

- ・路上生活をする直前の住居形態は「地域居住できていた層」と、「地域居住外＝広義のホームレス」に分かれるが、日本はホームレスという定義が狭い。
- ・「飯場、作業員、宿舎」、「更生施設」、「簡易宿泊所」、「ビジネスホテル」等で生活している方も広義のホームレスに当たるが、それ以外に、地域居住をできていた人が78.1%となっている。
- ・「民間賃貸住宅」に居住されていた方が、41.1%。「持ち家」、「公営住宅」、「公営住宅以外の公共賃貸住宅」に住んでおられていても、ホームレスになる。住宅が安定していると思われる層も1割はホームレスになっていく経緯が見られる。

②路上（野宿）になった理由

- ・野宿生活になった理由で、最も多いのが仕事の喪失（63.1%）。もう一つの理由が、住宅の喪失（16.8%）。
- ・「倒産や失業」、「仕事が減った」、「病気やけが、高齢で仕事ができなくなった」という理由で仕事を喪失して、徐々にホームレスになっていく。また、住宅の喪失の理由としては「アパート等の家賃が払えなくなった」、「借金取立てにより家を出た」、「病院や施設などから出た後、行き先がなかった」が挙げられる。

③路上生活を始めてから、民間賃貸住宅を探したか。どこで探したか。情報が得られたか。

- ・9割近い（85.9%）人がホームレスになったときに、家を探していない。
- ・「自分の家は自分で確保しなくてはいけない」、「自分がこうなったのは、自分で責任を取らなければいけない」という感覚が、中高年以上の人には結構見られる。中高年以上の50代、60代以上の方は、自己責任論的に、ホームレスになっても誰かに頼って一緒に家を探すということは考えないということが窺える。
- ・1割くらい（14.1%）の人が民間賃貸住宅を探した。その中で、安い家賃の情報が得られた人が5.2%。保証会社の情報が得られたという方が2.9%。
- ・探した場所は、「不動産店」、「友人・知人」、「雑誌・広告」といった、自分で探した人がいる一方で、「福祉事務所や地方公共団体」、「支援団体」など、第三者の支援を受けた人は僅かに19.6%。

●「愛知県見守り大家さん調査」（岡本祥浩先生）の結果から。

①大家が「不安な居住者」とその理由

- ・大家にとって不安な居住者は、「障害者」、「高齢者」、「失業者・生活保護受給者」、「難病者」、「刑余者」。
- ・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。

②大家の連携先として多いもの、少ないもの

- ・大家の連携先として多いのは、「民間債務保証会社」が28.9%、「行政の窓口」が22.0%。
- ・一方、連携先として少ないのは、「地域活動等を行うNPOへの相談」が僅か2.9%、「配達業者（乳製品・新聞等）やタクシー業者等が行う見守りサービス」が3.5%。

③大家の連携先で評価の高いもの、低いもの

- ・連携先として、「地域活動等を行う NPO への相談」が最も評価が高い。二番目に評価が高いのが「民間会社が行う見守り・残存家財の片付け・葬儀の実施サービス」、三番目が「ケアマネージャー等介護保険事業者への相談」。
- ・一方、「配達業者やタクシーの見守りサービス」、「入居者の緊急時に警備会社に通報される緊急通報装置の設置」は低評価。
- ・大家が求めているのは、直接、大家の不安を取り除いてくれるもの。見守りサービス、緊急通報は、何かあったときの予防で必要になるため、後回しの評価になる。
- ・よく使われていない民間支援団体や公共的サービスが高評価なのは、その存在、機能が周知されていない、地域の社会支援に対する情報が不足しているということ。これを解消するのが居住支援協議会の役割。

④家主の見守り行為と見守りの連携先

- ・家主の役割として、「声掛け」、「挨拶」、「電話」、「訪問」、「ゴミ出し」、「話相手」、「警備会社による巡回」、「見守り」、「郵便物」、「水道使用量などのチェック」、「おすそわけ」等を通して、居住者の実態を把握している。
- ・それ以外に、家賃滞納や、返済計画の相談に乗る等がある。さらには、生活保護申請、福祉施設の入所に結び付ける等がある。
- ・大家は、ホームレスを出さない最初の担い手としては、非常に大きな役割を担っている。

●「生活支援」の概念と社会サービスとの関係

- ・「社会サービス」といわれる介護サービス、医療サービスではない部分であり、それでも、人が生きていくには必要だと考えられているものを「生活支援」と呼ぶ。
- ・具体的には、「地域のネットワークづくり」、「関係機関」、「地域コミュニティとの連携」、「安否確認」、「ニーズ発見」等がある。また、「介護保険対象外とされた業務内容」として、「利用者の居室以外の掃除」、「来客の応接」、「自家用車の洗車」、「草むしり」、「花木の水やり」、「ペットの世話」等もある。それから、「住まいの確保」として、「大家、不動産会社との折衝」、「保証人会社への対応」等がある。最後に、「土台作り」として、「当事者との信頼関係の構築」、「精神的・社会的安定の確保」、「自立生活に必要な SST(Social Skills Training、基本的な活動ができるようにトレーニングする)」等がある。
- ・これらは、私たちが普通に行っているように見えるものだが、住宅確保要配慮者の方々になると、これができなくなってくる。そのため、「生活支援」を提供することが求められる。

●「生活困窮者に対する支援の調査」(山本実施)の結果から。

①支援団体による「住まいの確保」態勢

- ・調査した支援団体(NPOや有限会社)7つ全てが、「緊急連絡先になる」と、「トラブル時の介入」を、住まいを確保するために行っている。
- ・大体の団体が行っているのは、「保証会社」の「利用」であり、利用していない団体も団体が

保証人になっている。

②「住まいの確保のための支援」と「入居後の生活支援」

- ・「住まいの確保のための支援」として、「入居前の支援」、「入居時の支援」、「入居後の支援」は、調査対象団体のほとんどが行っている。特に注目すべきなのは、「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である。こういう「見えない支援」がないと、大家も貸してくれない。
- ・「入居時の支援」としては、様々な物件を探したり、不動産会社を紹介したり、家賃債務保証会社・保証人代行の紹介も行っている。
- ・「入居後の支援」としては、死亡時の残存家財の処理を保証することも行っている。

③「生活支援」の内容と「生活支援」を提供するための資金の出所

- ・年間予算額が大きいNPOほど、たくさんの入居後の生活支援ができる。
- ・全部、あるいはほとんどの支援団体が行っているのは、「相談」、「定期的な安否確認や見守り」、「家賃の支払い・管理」、「トラブル時への介入」であり、それらが、住宅確保要配慮者と呼ばれている方々が住み続けていくために、支援をしていかなければならない内容である。これがないと大家も不動産会社も家を貸してくれないので、これらの支援は必須とお考えいただきたい。
- ・一方、入居後の支援として、近隣との交流の支援、家族・親族との関係づくりにまでは手が回っていない。
- ・そのような事態を解決するために、社会福祉協議会等の、地域づくりに関与する専門の団体が一緒になってやっていかなければならない。ただ、現実には社協もそこまで手が回らない状態である。
- ・生活支援を提供するための資金の出所としては、多くの団体が団体自己資金である。

④NPOが実施している中間的就労、就労支援

- ・団体のほとんどは、居住支援のみならず、その人の自立に向け、就労支援も含めた一体的支援を行っている。
- ・ここでの就労というのは、一般就労のみではなくて、いわゆる、中間就労と呼ばれるものも含めて、就労支援と考えていた。
- ・就労支援として各団体がよく行っているのが、「相談」である。「定着支援」の「ストレス対策」は各団体が全部行っている。別にお金がどこからか出ているわけではなくて、自分たちの支援の延長として行っている。

●居住支援協議会の役割

- ・居住支援協議会の役割としては、不動産会社、大家など社会に対する“ナッジ”が必要である。強制ではなくて、こういうようにしたらどうかということを政策側が誘導していくことが“ナッジ”の考え方である（“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。

・また、住まいの確保に向けた初回相談は、相談を受ける時にソーシャルワークを行い、福祉的な視点で相談に乗ることが必要。「何が問題なのか」、「どんなことが必要なのか」を明らかにしながら、相談に乗っていくことが必要。ソーシャルワーカーと呼ばれる、福祉分野の勉強をした人も相談のメンバーに入れていただくと、色々な人々の持つ問題性が見えてくるかと思う。

●行政への期待

・行政への期待として、まず、住まいを失わせないことが大事。地域居住をしている方々がホームレスになっていく過程については、突然、ホームレスになるというよりは、段階を経てホームレスになっていく、家を無くしていくという状況がある。そこを、どうサポートしていくかということだ。

・生活困窮者自立支援制度の中の「住宅確保給付金制度」は、ハードルが高くて利用が難しい。以前、各自治体が行っていた「住宅給付支援事業」という事業では、就労支援との連動で、カウンセリングを含めた支援をやっていた。

・失業をし、ハローワークに来ていて、その中で生活保護ではなくて、「住宅給付支援事業」を利用すると、家賃分だけ出る。家賃分だけ出ている間に一生懸命に仕事を探すということ、カウンセリングを一緒にやりながら支援をしていた実態が、この生活困窮者自立支援制度の前にはあった。生活困窮者自立支援制度の中の「住宅確保給付金」をどう普及させていくかということ、行政にはもっと考えていただけたらと思う。

・「生活支援」部分への財政支援があると、居住支援団体の活動の幅はもう少し広がり、生活者の充実ということがあるかと思う。

・居住支援協議会における福祉と住宅部局の実質的な連携において、まだ、中々越えられないところがあるかと思う。先ほどのソーシャルワークの福祉的な視点あたりが出てくると、もう少し膨らみのある支援ができるかと思う。

・質疑応答、意見交換

(参加者)

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。国土交通省が行おうとしている生活困難者に対する住宅支援に関して、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どうか。それとも、あくまで、この協議会は協議会で独自に提案されたことをやっていくしかないのか。

(山本)

居住支援協議会自体が住宅セーフティネット法の中で認められてきたものであることから、大きな方向性の差異というのはあってはいけないと思う。ただし、生活支援の部分について、誰がどんなことを提供したら良いのか、居住支援団体をどう支援するのかということ、国が考えることは難しいかと思う。逆に皆さんの方から、こういうことをしなければいけないということ、を言っていかなければいけない。

3 各団体による居住支援活動の事例紹介

(1) 事業概要説明

(東京都福祉保健局生活福祉部地域福祉推進課課長代理(推進担当) 田中 孝司)

●「地域居住支援モデル事業」の内容

・住宅に困窮し、日常の自立生活に不安のある低所得の高齢者に対して、住まいの確保に対する支援と、見守り、ソフトの部分の支援を両方一体的に提供する事業。さらに、入居者とその地域における互助の仕組みができるようにする。

・実施主体は、非営利の法人で、本年6月に公募、8月からスタートした。

・事業の内容は、空き家や空き室などを活用した低廉な住宅の情報の提供や、入居者の安否確認などの生活支援。

・①戸建、②アパートといった二つのパターンで公募した。

・「中学校区圏域相当」という、中学校のいわゆる包括ケアの単位、身近な単位で何らかの取組みをしてほしいと考えている。

●平成28年度地域居住支援モデル事業（事業計画）

・「社会福祉法人 悠々会」、「NPO 法人 東京ソテリア」、「NPO 法人 日本地主家主協会」の三団体が公募の結果、選ばれた。

・悠々会は、町田市で高齢者等を中心として、特養ホーム等を運営している団体で、昨年末から、自主的に他の地域の需要を踏まえた取組みを開始したところである。「住まいの確保」として、適時アパート等を活用し、安否確認のシステム等を活用するほか、「生活支援」について、個別訪問、送迎サービス、医療連携等を考えているとのことである。また、「共同リビング」については、戸建等が想定されている。「互助の醸成」では、高齢者、地域の子供等を対象に、広くイベントを展開していきたいというご提案である。

・東京ソテリアは、江戸川区で精神障害者のグループホーム等を運営されている団体であり、「住まいの確保」等についても、アパート等を中心に検討している。「生活支援」についても、来所、架電相談、また精神障害者が対象ということもあり、医療などとの連携を確保する提案である。また、グループホーム等の施設を利用しながら、共同リビングを活用していくほか、「互助の醸成」に関しては、専門家の助けを借りず、自身の問題を当事者で解決できるように促し、地域住民やボランティアとの交流を行うようにする。また、講演会等のイベントを開催し、新たな居住のあり方について意識啓発を行う予定である。

・日本地主家主協会は大家の集まりで、7千人を擁する団体で、前二者がどちらかという福祉的な団体である一方、当協会は住宅の関係の団体である。調布市を中心に検討しており、協会の会員や地域に声掛けをしながら展開していくとのことである。大家から一定の家賃で借り上げて、それを又貸しする、サブリースを想定した改修を予定。「生活支援」は、日本地主家主協会から一定の福祉団体にお願ひし、「互助の醸成」に関しては、地域の福祉団体と連携して、交流会開催等を順次検討していくという提案である。

●「地域支援付すまい確保事業」

- ・「地域居住支援モデル事業」とは別に、27年度から区市町村への補助事業を併行して行っている。
- ・計画事業期間は5年間とし、特徴としては、区市町村が直接若しくは社会福祉協議会などに委託して取組みを推進しているところである。
- ・平成28年度は、杉並区、板橋区、武蔵野市の3団体が事業を展開している。
- ・杉並区では、宅建協会杉並支部に協力を得ながら、住宅の情報提供を行い、また、ソフトでは、警備会社と連携しながら安否確認等を行っている。
- ・板橋区では、居住支援協議会を既に設立済みで、協議会と連携しながら、相談窓口に来た方々に対する住まいの斡旋、緊急通報事業、高齢者の電話訪問事業といった、区の既存の事業と組み合わせ、協議会の発展的な運用がなされている。
- ・武蔵野市では、高齢者の優先住宅登録という制度により、事業展開している。また、ソフトについては、介護の在宅系の事業者と連携し、訪問介護の事業者と連携しながら、安否確認に加えて生活相談を展開している。

●調査研究委託事業

- ・「調査研究委託事業」を28、29年度の2カ年で行っている。
- ・「すまい・まちづくり支援機構」というNPO法人があり、生活支援の方法や、それに携わる人材育成、支援にあたり留意すべき点について、調査研究委託を別途進めている。

(2) 社会福祉法人悠々会 理事長 陶山 慎治 様

●社会福祉法人悠々会 法人概要

- ・平成13年に設立した介護保険事業所で、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。
- ・「公益を目的とする事業」として、地域包括支援センターを町田市役所から受託。また、東京都のシルバー交番設置事業（現 高齢者見守り相談窓口設置事業）として、町田市「あんしん相談室」を経営。
- ・町田市では、昭和30年代のドーナツ化現象の中で、大学生の入居を期待して、土地の所有者がアパート、ワンルームマンション等の建設を行ったが、大学生がまた都心に戻り、20%から30%くらいの賃貸物件が空き家になっている。その一方で、高級住宅地もあり、高齢者の住宅相続の問題もある。

●あんしんハウスとは

- ・縁があって町田市に住んでいる方が、最後まで町田で暮らし続けられるようにすること、地域からホームレスや孤独死を出さないことを、法人として目標に掲げた。
- ・特別養護老人ホーム、グループホームだけでは対応できないため、空き部屋を上手く活用して見守る仕組み等ができないかということで、あんしんハウス事業に取り組んでいる。
- ・高齢、障害、軽度の介護度、身寄りが無い、生活保護受給、保証人が無いことなどを理由に、

不動産屋に行っても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、その方にお貸しするという仕組みである。

- ・現在、7名の方が入居され、お部屋探しの途中にある方が3名いる。また、週に2~3件くらい電話のお問い合わせがある。

- ・町田消防署からスプリンクラーを設置してほしいとお話を頂き、町田消防署と協議のうえ、自動消火器を各部屋に設置した。

- ・大家の話では、見守りだけだと心配だという意見が出たため、あんしんハウス、あんしんルーム事業を増やしていき、法人の中に24時間のコールセンターを置けるように取り組んでいきたい。

- ・日常生活を送る中で買い物に行けて、悠々会が指定したクリニックになるが、そこで月1回のお薬処方指南ということもさせて頂く。

- ・認知症の方、御病気が安定しない方に関しては、ご相談に乗らせてもらえない場合がある一方で、認知症についての相談が増えており、悠々会で支えきれんのか問題になっている。100ベッドの特別養護老人ホームがあり、今、同じ町田市にもう100ベッドの特別養護老人ホームの整備を進めているが、あんしんハウスの入居者の認知症が進んだ場合に、特別養護老人ホームが受け止められるのかどうか検討が必要であり、取り組んでいくべき部分と感じている。

- ・この事業を町田市内に浸透させていくために、町田市内だけに配られる新聞に広告を載せて、あとは、今、既に住んでいらっしゃる方に戸建、賃貸に関わらず、チラシをポスティングした。

- ・悠々会へ相談の問い合わせが来ると、担当者と一緒に本人とお話をする。そして、どういう場所で、どういう生活をし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行って、私ども職員が不動産屋に、貸してくれるよう頼む。

- ・不動産屋から断られた場合、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、悠々会のヘルプステーション、訪問看護等を受けられるなど、在宅医療により、福祉サービスと医療サービスを確実に入れることができる体制があると説明する。

- ・空き部屋を埋めるために、家賃を下げると、厄介なことに巻き込まれるのではないかと、今、借りている人との家賃も下げなくてはいけないとか、立ち退き料の問題から、空き家が発生したままでいいと思っている大家が多い。

- ・そこで、悠々会は、ご本人から家賃5万円を頂いて、大家に3万円をお支払する。差額の2万円でスプリンクラーを設置したり、警備会社のシステムを入れたり、無料でお買い物に送迎をしたり、コミュニティに出かけたりといったことを実現させている。

- ・地域において、互助による見守りの仕組みを作るのは難しく、本人に、民間も含めた居住支援サービスを買わないかと言っても、ほっといてほしいという方がほとんどである。地域の中で見守りの仕組みなど、コミュニティ形成の仕組みづくりについて、地域住民や、行政の協力が得られないため、建物オーナーにその費用の負担をお願いしてみようと思った。

- ・町田市では、賃貸物件の入居率が上がっていくと思っている大家は、誰もおらず、空けておくのであれば、悠々会に使ってもらうのもいいことであり、心配が掛からないということをご理解いただいて、この仕組みのために空き家を転用してくれている方がいる。

- ・相続が起こると、貸家建付地の評価減というのがある。国税局によると、貸家建付地の評価減をその物件の入居率と同じようにする事例が、かなりあるとのこと。このまま空いた状態にしておくと、相続の時に貸家建付地の評価減を受けられないという事例について大家に情報提供する

ことにより、貸してくれるという方もいた。

●地域居住支援モデル事業としての取組み

- ・住んでいただいた方は、地域と一切関わらないという方が多いため、家のカギを渡す日に、コミュニティでの活動を一緒にやっついていかないとお願いをしている。
- ・認知症のカフェである「オレンジカフェ」や、「コミュニティキッチン鶴川」といった、こども食堂をやり始めた。また、大きな一戸建てを借り、皆さんで食事を作って召し上がっていただいたりしている。また、「悠々学園」という、空き教室を借りて、地域の元気な高齢者の方が子供たちと一緒に学び合うコミュニティを作っている。
- ・これらの取組みは、東京都から補助金を頂いているが、補助金が切れた後の継続の問題がある。行政と連携した取組を行えるよう、元気な高齢者やあんしんハウスにお住まいの方が社会的活動をしている側面にこだわって取り組んでいる。
- ・町田市も、来年の4月から、要支援1、2の方に対するサービスの提供が、介護保険の財源から外れ、総合事業としてやっていく予定である。
- ・総合事業の場合、あんしんハウスにお住まいの方に対する支援を行うヘルパーが、地域の要支援1、2の方に対する支援を行う場合、町田市が補助金を出す仕組みがある。
- ・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。
- ・また、社会的な活動が厳しい方は、認知症の方のカフェ等と一緒にお手伝いに来て、社会に参加するきっかけを作ってもらえればと思っている。
- ・不動産屋にはつなげることはできても、オーナーにこの話を上げてくれないという課題があるため、建物のオーナーと私たちが直接話せる機会ができるのかが、とても重要なポイントである。

(3) 特定非営利活動法人東京ソテリア 代表理事 野口 博文 様
(代理：代表代行 永武 まさ子 様)

●主な事業内容

- ・東京ソテリアは、主に精神障害をお持ちの方を対象として、通過型グループホームという、三年までの経過を目途に、単身生活に移行することを目的とした事業を行っている。また、日中の活動場所として地域活動支援センター、就労継続支援A型事業所、相談支援事業所、それからホームヘルプ等を行っている。
- ・また、江戸川区からの委託事業として、「精神障害者居住支援事業」(平成22年度～23年度)を行っていた。
- ・具体的には、精神障害をお持ちの江戸川区にお住まいの方で、江戸川区で単身生活をしたい方を対象とした事業であり、大家や不動産屋に対し、ご自分の症状等を明らかにした上で、物件探しを一緒に行うものである。物件を何か所か当たり、生活保証窓口とのやり取り、保証人や緊急連絡先の有無等について、大家と保証会社と相談しながら契約手続きを進める。入居後も、オーナーや、不動産屋と連携を取り、また、地域の医療、福祉の方と連携をとり、その方が安定する

まで支援を行った。

●各事業における居住支援のニーズ

・居住支援に対するニーズとして、「共同生活援助」（グループホーム）では三年を経て単身に移るので、その退所後の一人暮らしの支援が必要になる。江戸川区の居住支援事業を使われない方については、受け皿となる居住先を、グループホームスタッフが探すかたちになる。また、その後のサポート体制を構築する必要がある。

・「地域活動支援センター」では、家族と同居されている方々の自立が必要。「就労継続 A 型事業所」では、安定した経済活動に向けて必要な住宅の支援が求められる。「居宅介護の事業所」では、住み慣れた場所となるような支援が必要。

●居住支援活動の事例

・松島にあるグループホームは、見つけるまでに大変な苦勞をした物件で、そこをリノベーションし、東京都から補助を受けて、改修して利用している。

・別のグループホームは普通のアパートをお借りしている。精神障害と身体障害を重複でお持ちの方で、車いすの生活をしている居住者もいる。玄関外からスロープの設置をし、部屋の中には、トイレとお風呂に手すりを設置し、昇降便座等を付けている。また、バスルームについては、洗面ボードを取り除いて移乗するための台を設置し、一人で次の生活をイメージしていけるような住宅を整えた。グループホームであることと、精神障害が主な疾患であることから、特に補助を得られず、自前で改修工事を行った。

●障害者の居住の安定確保に向けて

・障害者の居住の安定確保に向けて、まず、障害への理解が必要である。特に家主、不動産業者について理解していただくことが必要。

・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、家族と連絡が取れず、保証人、緊急連絡先が確保できないケースが多いが、その場合に、ご紹介した居住支援の方法が有効である。

・また、挨拶・近所と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の実際

・事業内容の一つである、「住まいの確保」については、住宅の情報提供を 11 人の方に行い、4 名の方に利用登録していただいている。

・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うえで、直接、契約を結んで頂いている。

・「生活支援」として、安否確認で電話を掛けたり、訪問したり、同行をおこなったりしている。支援の内訳としては、「不安の解消」、「福祉サービスの利用」、「家族・対人関係」、「健康・医療」、「就労」、「その他」という内容になっている。また、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。

・また、「互助の仕組みづくり」として共同リビングがある。元々、認知症カフェとして運用していた場所が、今は、広く一般のお客様も含めて利用している。ここでは、配食サービスの中心ともなっており、障害者の活動の場となっている。

・ただ集まってサービスを受ける、話し相手になってもらうにとどめず、障害を持っていても、そこで働いたり、参加をすることによって、自分の居場所、役割を持っていただくような場所に作り込んでいきたい。

・また、障害者の家族の方、地域の方も含め、ボランティアの交流を行っている。

●関係機関との連携

・障害者、ひとり親、高齢者を対象として想定しており、江戸川区保健所・住宅課・児童女性課・生活援護課と連携を取っている。また、相談支援事業所となっている地域活動支援センターとも連携を取っている。

・主に精神障害の方が対象なので、精神科の医療機関やご本人が通われている医療機関と何かあった際の連携がとれるようにしている。

・私どもの活動に理解を示している不動産屋とも連携を取っていて、不動産との連携を江戸川区内に広げていきたい。

●本事業における課題

・それぞれの方の様々なニーズに応じた空き家の開拓が必要。

・個々のニーズに応じた住宅の確保は、中学校区に限って行うことが難しく、課題。

・また、グループホームを卒業した方の居住支援が課題。障害者以外のひとり親、高齢者について、どうやって私たちがつながっていくか、また、福祉事務所とどのようにつながっていくかが課題。

・生活支援の方法については、障害者、ひとり親、高齢者とそれぞれ違ったニーズを持っているので、その方に応じた適切な支援、既存の行政のサービスと別に、緩やかな支援を継続していける方法を探していきたい。

・障害や高齢等を自分のこととして、受け止めていける社会を実現できるよう、普及啓発に努めていきたい。

(4) 特定非営利活動法人日本地主家主協会 理事長 手塚 康弘 様

●日本地主家主協会の概要

・日本地主家主協会は、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。具体的には、大家が抱える賃貸経営の問題、借地権、底地関係の権利調整の問題、相続、空き家、様々な問題について、各専門家と連携をして仕事を行っている。

・さらに、ホームレスなどの居住支援事業を行っているほか、「空き家・空地おまわりさん」という、空き家の管理をしている。

●モデル事業の目的

・モデル事業の目的としては、「低廉な家賃の住宅確保支援」、「入居者に対して、見守り、生活相談を実施して、安全なネットワークを構築する」、「入居者が孤立しないための「共同リビング」の設置」に集約される。

●借上げ物件の条件

- ・基本的にサブリースの形態を考えており、大家から、アパートの空室（1戸から複数戸）や、一軒家の空き家を当協会が一括で借り上げて、住宅確保要配慮者に賃貸する形になっている。
- ・モデル事業の条件の一つが「（1）昭和56年6月1日以降着工の建物」である。旧耐震のアパートや一軒家をどうにかしたいというご相談も多く、その場合、耐震補強工事を実施することにより対応させていただく場合もあるので、新耐震に限らず、幅広くご相談頂きたい。ただ、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ので、実現性は厳しい部分もある。
- ・条件の二つ目に、「（2）賃貸面積が基本的に16㎡以上」がある。10㎡から15㎡の物件も、実は、東京都内23区、周辺市も含めてかなりあるので、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感じている。
- ・さらに、「（3）エリア」については、調布市内を考えている。エリアの選定に関しては、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、より協力的なところがあるので、調布市を選定している。また、10分、15分くらいで、調布駅から新宿駅まで行ける上、調布駅から徒歩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る。そういった部分では、住宅確保要配慮者への賃貸も進んでいくという理由で、調布市を選定している。

●借上げ物件の情報獲得

- ・協会の会員メンバーである、アパートオーナー、地主に対して、住宅物件の提供をお願いするチラシを作って配布している。また、地主・家主向けにハウスメーカー等と組み、セミナーを開催している。
- ・調布市の情報を、不動産会社、不動産管理会社との連携で獲得している。協会の職員が、調布市内の各不動産会社に、このモデル事業のチラシを持って行って、仕組みから全て含めて説明に上がっている状況である。
- ・調布市内で空き家を見つけた際に、登記簿謄本から所有者の情報を得て、アパートオーナーに手紙等で打診している。

●住まい探しのご相談

- ・賃借人の住まい探しのご相談として、「住まいぬくもり相談室」の相談員派遣の対応をさせていただいている。主に、民生委員でもある協会の職員が、この相談コーナーを受け持っており、これまで30件近くのご相談を頂いている。
- ・ご相談者も精神障害の方や、生活保護の方等、様々だが、一番多いのが、都営住宅の抽選に漏れた方である。こちらの相談室に来ると、都営住宅の抽選の優遇措置があるのではないかと勘違いされて来られる方も多くも課題と思っている。

・調布市、社会福祉団体からの入居のご相談も頂いている。また、不動産会社、管理会社と連携し、住まい探しに困っている入居者の情報の獲得をしている。

●本事業スキームの特徴

・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。

・孤立死の問題への対策として、ヤクルトの無料配送サービスがあり、年齢制限等の条件に該当すれば、週2回、ヤクルトレディの方が、その借主の方へ無料でヤクルトを配布することで安否確認が出来る。

・また、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があるが、週に二回、入居者の携帯電話にメールを送って、返信させるというサービスである。これも、保険付で、比較的安く、見守りサービスとしては使い勝手が良い。

・この二つを併用すると一週間の内、四回は、見守りということで安否確認をするので、孤立死の問題が防げる。

・残家財の処理は、少額短期保険を活用し、保険料については協会が負担させていただく。残家財処分については、事前に転貸借契約保証を結ぶ際に、承諾書を弁護士にも見てもらい、ひな形を作成している。亡くなった場合に、残家財については所有権を放棄するという承諾書を頂いた上で、残家財処分を協会側で行えるようにしている。

・原状回復費用についても、少額短期保険を活用している。

・葬儀については、こちらも保険の活用をして対応をさせていただく。

・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。入居者の生活相談も随時、何か問題あれば、協会が対応する。万が一の場合は、費用負担、手続き手配というのを全て当協会が負担するので、大家は安心してと情報提供を今、呼びかけている。

・各自治体で地域包括支援センターがあり、入居者の病気、怪我、認知症の発症についてご相談に乗ってくれるが、大家だとうこうしたサービスを知らず、自分で処理しなくてはいけないと考えている方が多いため、情報発信に含める必要があるのではないかと思う。

●「共同リビング」(交流施設)の設置

・一軒家、アパート、マンションの一室を協会が借り上げ、その圏域の中心に共同リビングを設置する。

・協会には介護福祉関係の資格を持っている人間がいないため、食事会、交流会を開催する場合、介護福祉士やケアマネージャー等との連携が必要になる。地域のNPO法人や調布市経由でご紹介いただいているが、そういった方たちと連携して運営していきたい。

●共同リビングの具体事例

・不動産会社から空室の情報提供を頂き、オーナー、不動産会社にモデル事業の概要を説明し、実際に大家と引き合わせていただき、再度、モデル事業の説明をしたら、快く貸していただいた事例である。

・二十数年経ったワンルーム三点ユニットのタイプは、今後、賃貸経営に当たって空室はずっと続いていく。

・現在、賃貸物件で建てられているのは大体、23-24 m²以上が当たり前となっており、トイレは別、設備も一般の住宅と同等の高級な設備でないと、賃貸経営が厳しい。そのため、三点ユニットの物件を、今後は高齢者等の住宅確保要配慮者にも賃貸する方向に目を向けていかないと、大家の賃貸経営が成り立たない時代に来る。

(5) 質疑応答、意見交換

(山本)

- ・今日は、それぞれの団体の強みが活かされた展開をされていると感じた。
- ・社会福祉法人悠々会は、自分のところで介護、看護が出来て、ソーシャルワークも幅広く利用しながらやっており、コミュニティに、利用者をどう適用していけるのかまで視野が向いている。「あんしんハウス」を利用されている方々が、将来的に認知症や、要介護が大きくなったときに、本来の特別養護老人ホームに移行され、一体的な支援が継続的にできる。「あんしんハウス」から支援が一体的に流れることは、大変必要になってくると思った。
- ・NPO 法人東京ソテリアは、精神障害者の支援を行っており、また、家族への相談、支援という難しい分野にも力を入れており、障害への対応についてスペシャリティが高い。また、コミュニティの広がり等を展望されており、社会福祉を主体とした支援団体の強みであると感じた。グループホームから個人の住宅へ、必ずしも一方方向だけではなくて、グループホームと個人の住まい、アパート暮らしの間の流れが団体の中で完結していける強みもある。
- ・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。生活困窮者だから、どこでも空いているところでいいというのは、居住支援協議会が進めていく理念とは違うものになる。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、また、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、オーナーにどのように説得し、理解していただくかということが問題ではないかと思う。このように考えたら、経済的に合理性があるということをご理解いただく方向性で持っていくことも重要である。私たちは色々な先入観で考えており、事業を進めている団体の方が直接お話しになり、理解を得る取り組みがより必要になってくると思う。そこで、居住支援協議会が、行政がそこを支援していくかということも必要と思う。