

# 福祉・住宅連携会議 講演会講演録

報告書 平成29年8月・11月



# 平成 29 年 福祉・住宅連携会議講演会録

## 講演会

平成 29 年 8 月 2 日 (水)

- 「新たな住宅セーフティネットの構築について」  
国土交通省 住宅局長 伊藤明子 氏 . . . . . 04

平成 29 年 11 月 22 日 (水)

- 「地域福祉で生きる改正住宅セーフティネット法」  
東北大学 公共政策大学院教授 白川泰之 氏 . . . . . 14
- 「地方包括ケアシステム構築をめざした福祉と住宅の連携」  
地方独立行政法人大牟田市立病院  
地域医療連携室次長兼総務課参事 牧嶋誠吾 氏 . . . . . 20
- 「後見制度と不動産、居住支援活動との関連性について」  
株式会社あんど 代表取締役 西澤希和子 氏 . . . . . 26

---

## 資料集

- 資料 . . . . . 32



講

演

録

## 平成 29 年 福祉・住宅連携会議

平成 29 年 8 月 2 日 (水) 14:00 ~  
福島市「こむこむ」わいわいホール







## 講演録

■ 講師

国土交通省住宅局長 伊藤明子 氏

■ 演題

「新たな住宅セーフティーネット制度について」

### 新たな住宅セーフティーネット制度について

皆様こんにちは。ただいまご紹介にあずかりました、国土交通省住宅局長の伊藤でございます。この仕事をお引き受けさせていただいたときは審議官だったので比較的気楽に「いいですよ」と言ったのですが、この7月にお陰様で住宅局長を拝命することになりました。「えー！行くんですか！この時期に！」と言うのを振り切って参りました。本日はどうぞよろしくお願いたします。

福島県の皆様には若い時からいろんな形でお教をいただいております。また東日本大震災のときには「これからどうしようか」ということで、お休みの日だったと思うのですけれども、お伺いさせていただいて、皆さまと意見交換をさせていただきました。非常に思い深いものがあります。まだまだ福島復興は道半ばでございますので、私としても引き続き支援をしたいと思っております。

今日は、やや毛色が変わっておりまして「福祉との連携」ということでございます。前段で皆さんも御議論されたかと思っております。新たな住宅セーフティーネット制度、この間の国会でセーフティーネット法の改正をいたしました。10月の末に施行される（10月25日施行）住宅セーフティーネット法の制度について説明させていただきます。

\* P32-2

新たな住宅セーフティーネット制度の概要です。簡単に言いますと「ヒトの課題」と「モノの課題」があり、両方からアプローチが出来ると思っております。

「ヒトの課題」と言いますのは単身高齢者が増えているとか、子育て世代をどうするかとか、住宅でお困りの方々がおります。一方、空き家はあるのですけれども、大家さんはそういう方々に対して入居拒否感を持っています。孤立死をされると嫌だとか、家賃滞納される

と嫌だとか、いろんな理由です。

もう一方の「モノの課題」それを公営住宅で、とてもとても公営住宅を増やす状況ではない。そんななか民間の住宅、戸建て住宅、それらは空き家が非常に多いという状況になっている。これを結びつける。「民間の空き家住宅を活用して住宅セーフティーネットにしよう」と。これが新住宅セーフティーネット制度の主旨でございます。

住宅政策を進めるなかで単身・高齢者が増えその状況に対応可能な住宅の戸数不足から来ているのです。民間住宅と公営住宅の全体の流れは新規の供給から既存活用対策に移って来ております。公営住宅も公共団体が建てる、あるいは公社が建てる、それらの手法から民間のストックを活用してそれを支援する。その方向になってきています。

\* P32-3

今後は単に住宅数を供給すればよいということではありません。先ほど福祉の方からご報告があった通り「ハード+ソフト」で対応しないと暮らしを支えられない状況になっています。

公営住宅は直接建設や借り上げという形で一戸々々供給する公共団体が管理する制度なのですが。（P32-3）左上が公営住宅で公共団体が供給する。それから特優賃とか公優賃については公共団体が計画を認定して応援する。今回の「新たな住宅セーフティーネット制度」は民間に主体になってもらい公共団体が支援するという形です。制度的に見ても公共団体が行うものは法定補助で、絶対に補助する。それに対して民間の住宅は基準を満たし公共団体に登録していただいて、予算補助で応援する。こういう制度になっております。

先ほど申し上げた通り公営住宅は今後増えない。グ\* P34-9  
ラフは最後ちょっと伸びています。これは東日本大震災の関係で復興公営住宅の供給戸数が伸びているからで、実質的にはあまり増えてない。公営住宅は応募倍率が高くてかつ長期空き家がほとんど無い状況です。「じゃあどうするのだ」ということです。

民間住宅の活用ですが、基本は民間にやってもらい\* P34-10  
公共団体は登録を行うということになります。

ですが、どんな住宅でもいい訳じゃない。登録基準で一定のレベルを確保する。例えば耐震性があるとか、面積とか、設備とかバリアフリーだとか、あるいは家賃が高額じゃないとか。最低限のスペックを確保したうえで情報開示をして入居者に選んでもらう。民間にやっていただくのでインセンティブとして「補助」と「融資」を用意するのが基本的なスキームです。

一方、今、空き家は全国で820万戸と推計されています\* P34-11  
賃貸の住宅の空き家も在るのですが、持ち家として建てられ、なんとなく空いている住宅がたくさん在る状況になっています。我々は「その他空き家」と言っています。持ち家だったものが空いて増えています。これは持ち主が「積極的に活用しよう」という気持ちが無いものですから増加が著しいです。空き家の多い地域では非常な問題というか、むしろ地域課題になっています。

では「そのような空いた住宅は全部使えないのか」\* P35-12  
820万戸のうち耐震性も無いし、老朽でぼろぼろの空き家もたくさん在ります。持ち家だった空き家は「その他の住宅」ですけども318万戸。その中で耐震性もあり不朽破損も無い住宅が100万戸ぐらい在る。賃貸住宅でも265万戸ぐらい在ります。立地が悪くない住宅が在るのに、なぜか空いている状態です。活用できるものは活用していくと考える必要があると思っています。福祉側は「そんなに進んでない」と言っても、そんなことはないと思います。今こんな状況です。

空き家対策です。空き家対策特別措置法が平成26年\* P35-14  
に議員立法でできました。今まで公共団体・市町村が、空き家の中で隣の住宅にもたれ掛かったり、雪が降ったときに前面道路に壊れていたり、問題のある空き家に関して除却をする。ちゃんと管理するよう指導することを条例で対応されておりました。これを「もう少し法体系に載せて欲しい」と話が出て来ました。

公共団体の空き家対策107市区町村と下図にあります\* P35-15  
が、今はもっと増えて2~300計画は出来ております。酷い空き家は勧告をして壊してもらおう。その手続きをきちんと整理する。それから税の仕組みでも壊すよう促す。

税については、住宅が建っているだけで固定資産税が約1/6に減額されている。それに対して「特定空き家」勧告をされたもの「これはぜんぜん住宅じゃない」と認められたものは1/6の特例が利かなくなる。一種の餽を取り上げる。

もう一つ。覚えておいていただくと便利だと思うので紹介します。相続、昭和56年以前の「新耐震以前の実家」をお持ちでしたら「壊す、もしくは耐震改修」して市場に出して売る。実家を譲渡したら譲渡所得と

して税金が掛かるのですが「三千万円の特別控除」が、平成28年から施行されています。これは被相続人が亡くなられてから3年に限ります。

普通は相続の時に空き家が出来ます。相続時から3年以内「実家を壊して売るか」または「耐震改修して売る」と三千万円の特別控除があります。三千万円以上の実家はそんなに無いはずなので実質上「譲渡所得税が掛からない」のでございます。比較的人気がある税控除です。今後、個人的な実家の相続があればご確認いただければと思います。

空き家になる住宅を「壊していこう」という動きは全体にあるのですが「活用していくのはどうか」と。これが今回の話でございます。先程来申し上げましたように「民間の空き家・空き室をそのままにしておかないで、出来るだけ世のために使っていただく」ということであります。

単身世帯が増えたり若年層の収入が減ったり、ひとり親世帯が増えたり、こういう状況にどう対応するかです\* P35-15

川崎の簡易宿所の火事です。あるいは北九州での賃貸住宅で、このような事態が起きました。社会的な弱者が非常に劣悪な住宅、劣悪な居住環境に追い込まれるという例がたくさんあります。阪神淡路大震災でもたくさんのアパートが倒壊しました。「被災者は高齢者が多かった」と記憶されている方もいらっしゃると思います。「社会的弱者が劣悪な賃貸住宅に追い込まれるのに対して、きちんとした住宅を出来るだけ多く供給するような形にしていかなければ」と思っています。

もう一つは地域包括ケアシステム。植木鉢の絵です\* P36-16  
医療も介護もそうですが「外付け」と言いますか、住まいがベースにあって、医療とか介護とか、あるいは保険とか予防とか、外から施設という形ではなく、やっていくというのが全体の動きであります。住み慣れた地域に住むっていう理念的なものです。団塊世代の高齢者が増えていくに当たって、施設なり病院なりで対応するというのは不可能なことから、この絵のような地域包括ケアシステムになっている訳です。

それを放り投げられた「住宅部局としてどう考えるか」。サービス付き高齢者住宅のときに話をするのですが、住宅とサービスの建て付けにする場合に「ぴったり付くか」地域包括ケアシステムに対してはぴったりと付きません。「外付け」と言われ、とりわけ家族が居ない場合はなかなか難しい。その時に重要になるのは、\* P36-18  
次図(P36-18)の真ん中の赤いところ。一種の糊みみたいな役割です。サービスと住宅をつなぐというものです。

右側にあります食事とか家事代行とかお金を払ってもらえるものは乗り易いのです。左側の「安否確認」なんとなく横に居てあげて「あの人は最近おかしいよ」

サービスっていう程のものじゃないのでお金にならない。家族だと簡単にできるのですが、なかなかそれが出来ない。

それに対して、かねてより「シルバーハウジング」\* P36-19 バリアフリーの公営住宅を造って、ライフサポートアドバイザーという格好で横に誰か居ていただくというさりげなくサポートする制度があったのです。介護保険が出来てから「介護保険でやればいいじゃないか」という話もあります。

公営の賃貸住宅にも高齢者が増え過ぎ「なんでこの人達だけ」みたいな話になってしまいました。モデル事業的なもので今はあまりやっていません。

要はライフサポートアドバイザーの役割というのが先ほどの（P 36-18）の赤いところです。サービス付き\* P37-20 高齢者住宅の場合は、高齢者に対するサービスなど色々問題があります。必須サービスとして安否確認サービス、生活相談サービスということです。「高齢者の賃貸住宅をやられるのであれば、必ずこういう人たちを何らか関係付けてください」ということです。基本的には同一の敷地の中で、最近は緩めて「500 m以内だった\* P37-21 らしいよ」ということです。高齢者達を見守る。見守り人付き住宅がサービス付き高齢者住宅です。サービスとありますが、介護付きではなくって見守り人が付いていて、外付けで介護サービスをするということですよ。

### 新たな住宅セーフティーネット制度の概要

さて今回のサービス付き高齢者向け住宅は何が課題\* P37-23 になるか。モノの問題とか色々あるのですが、制度的に言いますと、厚生年金でお入りになられるような方々の高齢期の住まいということになっておりまして「低所得者はどうするの」に、実は応えられていない。それから「高齢者以外の住宅弱者も居るけど、どうするの」という課題です。それが「新たな住宅セーフティーネット制度」を作る背景です。

住宅セーフティーネット法というのは議員立法で出来た法律で一種の理念法です。「もうすこし福祉とも連携して住宅弱者に対して住宅供給をしなきゃいけない」低額所得者だけではなくって、災害被災者、高齢者、障がい者、子どもと生活する家族、等々。そのと\* P42-40 き一番大きかったのは居住支援協議会です。公共団体だけではなく、宅建協会などの不動産団体とか、居住支援団体。「こうした人たちをサポートしていく事が必要じゃないか」ということです。居住支援協議会が全\* P42-41 都道府県と幾つかの市区町村に出来ているという状況です。

先ほど申し上げたような背景の中で今回の「住宅セーフ\* P38-24 ティーネット法」は何を目指しているか。一つ目は

住宅確保要配慮者。住宅にお困りの方々の入居を拒否しない。高齢者だからと「入れない」と言わない賃貸住宅の登録制度を作る。

二番目は、その中でもとりわけ住宅確保が困難な住宅確保要配慮者「住宅弱者の専用にしますよ」ということ。拒否しないじゃなくって「専用にしますよ」と宣言していただくのであれば、その住宅の改修、あるいは入居者の経済的支援を制度的に用意します。三番目は、物の話だけじゃ駄目なので、それらのマッチングとかを市場の中でやっていく居住支援団体なんかを応援します。

仕組みは大家さんが「基準に合っている住宅を都道府県等に登録する」要配慮者、お困りの方々はその情報を持って自分が入れそうな住宅を選んで、お入りいただくのです。その時に入居相談とか、こういう方々は所得の問題だけではなく福祉的な観点からサポートを必要とされる方が多いです。

「見守り人付き」と申し上げましたけど住宅に内在して「誰か付ける」となると凄いコストが掛かります。それは難しい。居住支援協議会で「もっとフワツとした感じで応援していくようなのをやろうじゃないですか」というのが今回の「新たな住宅セーフティーネット制度」の概要です。

そのときには大家さん「それぞれ応援してくださいね」「ご協力くださいね」という訳で、いろんな応援措置を作ってるということでもあります。

全体で言いますと、都道府県・市区町村が供給促進計\* P38-25 画を作る。供給計画は実質的に二つあります。一つは「住宅確保要配慮者って誰よ」次図（P 39-28）にありますけれども、法律上は「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者」と書いている。ですけど「その他省令で定める者」とも書いています。例えば外国人ですとか、東日本大震災の大規模災害の被災者ですとか、さらに「都道府県や市町村が供給計画において定める者」と書いてあります。福島県内にUJI ターンする者を、仮に住宅弱者として福島県や市町村がお定めになれば、ここに位置づけられて住宅弱者として整備されていることになります。制度上お定めになれば応援する者です。これが法律の供給計画の実質的な意味であり、範囲を決めるということですよ。

もう一つ、「住宅の登録基準」は幾つかあります。こ\* P39-28 れを（P 39-29）に書かせて頂きました。規模が一定以上、最低居住面積以上だから「基本は25㎡以上」それから耐震性があって、一定の設備が有って、家賃がぼたくりじゃなく近傍同種の住宅と均衡を失しないこと。そして、地方公共団体が定める計画に照らして適切であること。地方公共団体が供給計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能って書いてあります。公共団体が基準を変えられる



ということなのです。住宅政策上、議論があるところではあります。共同居住型を基準の中で決めております。ですから「一戸建てをシェアしてお住まいになるのも許容しようじゃないか」となっています。その場合は必ず一人一室。基本的に単身者の基準です。専用の居室は一人一室。9㎡以上ですから6畳以上になりますね。だけど住宅全体は普通の最低居住水準というのは4人家族で50㎡です。「狭い」と思われるかも知れませんが、最低居住水準は10㎡×人数+10㎡。10×4+10で50㎡です。それよりは「ゆとりがあるようにしてね」ということ。なぜかという、お住まいの方が他人だからです。このような基準「設備は必ずこれぐらい造ってください」と。この基準で共同居住型として整備するという事です。

かねてより住宅行政は「設備の共有はだめだ」「基本的に一世帯一カ所、付ければだめだ」と言っていたのです。家賃補助って簡単にできませんので、共同・居住型も許容しようじゃないかと。

このような面積9㎡なので「もう少し広くしろ」とかは公共団体の方がお決めになればいいことです。国が一応9㎡にしたのは「最低限、共用部分も含めてある」というのが一つ。もう一つは戸建て住宅。先ほどの「その他住宅空き家が増える」と申し上げました。それを念頭に置くと、面積基準を大きくすると個室の間仕切りを全部変えなきゃいけなくなり「改修費が掛かり過ぎるので大変だ」ということで、このような基準にしています。この供給計画にはこういう意味があるとい\* P38-25  
うことであります。この住宅を登録していただいて、都道府県が登録住宅の情報開示と賃貸管理の指導監督をするということ\* P38-26

さて、大家さんはその改修に対してインセンティブが無いとやってくれません。「今度は拒否しない、要配慮者専用に使います」と届けた場合は、案内の通り補助金適正化法がありますので「10年間要配慮者専用に使ってください」というふうになります。改修費補助と住宅金融支援機構の「改修費融資」それから低額所得者の場合には「入居者負担低減措置」を用意しています。

もう一つは「マッチング」です。居住支援法人を先\* P38-27  
ほどご紹介しました。その芯になる「居住支援協議会」という団体を紹介しました。芯になる居住支援法人として指定して、そういう方々を色々と応援するような事を考えております。

それからもう一つ。民法改正がありまして3年以内\* P45-25  
に施行される予定になっています。住宅についても大きい話であります。次の図、(P 45-25) 何十年ぶりの大改正です。

民法改正で一番大きいのは個人の保証に関して「保証する限度額の要件化」です。どういうことかと言うと「おじいさんが保証人になって財産まるごと取られ

たって」と。お聞きになる話だと思いますが、それについて「それはあんまりだ」と。「じゃ〜幾らまでか」と。「必ず書かなければいけない」と民法で決まりました。

今は賃貸住宅の場合に連帯保証人、さらっと書いてある。これって何かあったときの緊急連絡人かな〜ぐらいで、ひょいと書いて、判子をポンと押されていると思うのです。あれは「どこまででも保証しなきゃいけない」ってことです。それに対して幾らっていう極度額を書くということになります。3年内施行で、私どもが賃貸住宅の標準契約書を見直しています、これが必ず必要になる。そうじゃないと無効ですとなる。「保証人ってお金だったの」ということになります。「幾らぐらいの額を書くのがいいか用途を示してくれ」と。今、私どもで議論しているところです。非常に大きいです。今までも話があった、いわゆる敷金の性格ですね。敷金というのは通常の場合「基本的には返さなければだめよ」と。原状回復についても通常のものであればそれは大家さんの負担ですよ。標準契約書に書いていたことも、合わせて書かれることになります。一番大きいのはここだと思えます。

そうなったら、高齢者等はお友達も高齢になっていて「連帯保証人を探すのも大変だ」と「お友達もそんなに居ないよ」と。困ってらっしゃったかと思えます。民法改正によって、ますます困るので家賃債務保証業者の登録制度を作る。(P 44-49) です。

家賃債務保証の現状を見ますと、少子化と人間関係\* P44-48  
の希薄化もあり「保証人になってください」と頼む。菓子折をさげて頼む文化がだんだん無くなっています。そこで家賃債務保証会社による保証が増加しており「ますます加速されるだろう」ということがあります。

そのために家賃債務保証業者の登録制度を作るとい\* P44-49  
うことです。

今、家賃債務保証業者に誰でもなれます。保険じゃないので「企業とか誰かが見てくれているのじゃないか」と思われるかも知れませんが、誰も見ていません。一回、家賃債務保証業者を全国登録させて、登録じゃない人にはやらせないことを含めた法案を出しました。が、あえなく他のところで引掛かり廃案になりました。私は担当官として酷い目に遭ったのです。ですから「登録しないと業務ができない」それは厳しいと思えますので「任意でいいけど登録制を作る」この登録\* P44-50  
制度に登録したら「何かいいことがあるの」ということであります。

国に登録すれば住宅金融支援機構が家賃債務保証の\* P44-51  
保険を引き受けます。逆に言う、「住宅金融支援機構が家賃債務保険を受けるのは、家賃債務保証業者に限る」ことにしようと思っています。因みに家賃債務保証業者の登録制度は規則があるとか、あまり酷い取り立てをしないと、ちゃんと書面交付で契約するとか。

要は酷い業者じゃないということにします。何で住宅金融支援機構が家賃債務保証をやるかと言うと「住宅弱者の方、家賃払ってくれないリスクが高い人がたくさんいらっしゃる」で「やっぱり困るなー」と思います。当然、家賃債務保証業者が「リスクの高い人は出来るだけやらない方がいい」ってことになります。そうすると賃貸住宅に入れないことになります。ですから家賃債務保証業者の人たちに出来るだけやってもらうために、リスクをある程度カバーしてあげなきゃいけない。住宅要配慮者が登録住宅にお入りになった場合に「家賃債務の保証について保険を掛ける」今のところ7割になると思いますが、7割は補填してあげる。それはその家賃債務保証業者がやる、全部の家賃債務保証業ではなくって、この人、あの人という格好で引き受けるのもOK。とても保険とは思えないようなリスクの高いことを住宅金融支援機構の保険という格好でやる。そうすることによって比較的安心して家賃債務保証をやっていただくことが出来るのではないかと思います。当然こういう人達はあんまり変な人たちではないとか、広く資金力が有ると言う計画です。保険でやりますというのが（P 44-51）に描いてあります。

一回、戻りますが、そういうようなことをやるのが、\* P45-52 家賃債務保証業者の円滑化であります。併せて生活保護受給者についての住宅扶助費の代理納付もできるだけ進めていただくような話をしております。

もう一回戻りますと「どういう応援するか」は（P \* P39-30 39-30）です。改修費補助と入居負担の軽減のための支援処置があります。が、あくまでも「補助を受けた者は専用住宅化してください」ということです。

面白いのは、高齢者だけじゃない。高齢者と低額所得者。低額所得者といっても単身者、公営住宅の基準だと25%以下ですから、所得が300万円弱だと思えます。高齢者、低所得者、子育て世帯の三つぐらいの専用住宅にできます「その中の誰かを入れます」と言っていたらと。そのことを踏まえて改修工事をバリアフリー化、耐震改修、用途変更工事等に補助を出すと。

補助制度は二種類ありまして、次の図（P 39-31）で\* P39-31 図です。基本は右側です。国と公共団体1/3 + 1/3 + 1/3の改修費を出し1/3は大家さんの負担それが本質です。その時は、住宅確保要配慮者についてはかなり幅広くみていただくことになると思っています。そして「10年間は、それで管理してくださいね」ということです。立ち上げの3年間は公共団体に制度をお作りいただけないのではないかなあと、で1/3分だけですけど、国が直接補助するという制度も作っており平行して動く格好になります。

もちろん公共団体にお付き合いいただき2/3補助してもらいたい方が多いです。この制度を10月から始めると言うことです。まだ予算措置をして頂いていな

い所もあると思われれます。ですから、そういう形でやらせて頂くことになります。ただし、この時は、家賃は国が直接補助するということです。でも、あんまり高い家賃は勘弁してくださいと。だから公営住宅に準じた家賃としております。福島市でいうと4.6万円以下になります。要は安く提供してくれるなら国が直接補助するよということでもあります。

因みに公共団体にお付き合い頂くときは、そんなことは言わない「公共団体が良いと思えばいいんじゃないの」ということになっております。このような事を考えると、先ほどのシェアハウスみたいな形のものも出てくるかなと思えます。 \* P40-32

具体的にどういうものがあるかですが。共同居住型への改修ですとか、場合によって一階はおばあちゃんが居て、おばあちゃんは元々の大家さんで昔あった下宿に近い、2階の二間をそういう人たちを入れる。そのような改修費もOKというふうに考えております。

それから外国人留学生とかですね。あとは補助をされる時に公共団体の方が「全地域はやる気が無い」と。町中の中心市街地活性化「このエリアの、空き家をとにかく無くしたい」と。「そこに限って補助する」やりかたもあるかも知れません。入居者に着目して「UJIターナー者だったら補助する」そういう使われ方をしていただけでも構わないということですよ。

で、どういうことが出来るか。福祉の関係ですと（P \* P40-33 40-33）のような支援活動の拠点となる、高齢者サービス付き住宅でも何でもいいです。拠点となるものが在って、あとは町中の空き家。（P 40-34）は戸建てですが\* P40-34 アパートでも構わない。さっき私が申し上げた「シェア型」です。家主さんが居れば「シェア型」があってもいい。

補助ですが、国費の限度額は50万円。用途変更を伴う、あるいは耐震改修を伴うものは国費で100万円まで。100万円は一戸ずつです。（P 41-36）だと3室なので「3\* P41-36 戸の扱いで補助をしよう」と思っております。用途変更の中には「スプリンクラー設置をしなければ」とも思うのですけれども、スプリンクラー設置工事を含むということですよ。ただし10年間は使っていただくことになります。そうすると町中でお住まいいただく形もできるかなと思っています。

医療系の方にこのような紹介すると「ホームホスピスできますか」と、お話もありまして「意外といろいろな使われ方があるな」と感じています。

京都からは、1階におばあちゃんが居て上に若者が住む、昔の下宿ですね。学生さんを入れる「こういうのを地方創世で出来ますかねえ」と言われる。制度上は出来ますけど、京都市の場合は「耐震改修費を出さなくていいですね」と。耐震改修費出さないのはいくら

京都ルールとは言え、それはしんどいかなと。

「耐震改修はやってくれないと困りますね」と申し上げました。

このような使い方もあると思います。家主さんでもいいし、社福の職員さんに一部だけ貸すものもある。一戸一戸の登録ができますので一室だけ貸すというものもあるかも知れません。

こういう形で「共同居住型」で動くのも結構例があります。その中で「高齢施設も補助してもらえないかなあ」と思います。ここにありますような施設も補助を出すことが可能ですね。補助率2/3これは公費です。このようにものと組み合わせていただくのもありかなと思います。

それから家賃の低廉化ですが、これは公共団体にやっ \* P41-37 て頂く場合に限るということです。私が聞いている限りにおいては「出し続けるのは大変なので」確か、高齢者の一人住まい世帯に限定して、ある額までなんとかやります。

先ほど家賃債務保証の話をしてしまいましたが「初回に限って国が半分みますよ」と、制度を作りましたので「これだけやってみようか」とおっしゃる公共団体もある。新聞には「家賃補助ができる制度」と出しましたが、本質はこの制度とは別で、家賃補助が本質の制度ではありません。

もう一つは、先ほどの家賃債務保証と合わせて、居 \* P42-41 住支援協議会が今回の大きな役割です。今、全都道府県、幾つかの町村にできていますが、実効のあるものとして動いているかと言うとこれからだと思います。68協議会ができていますが、大きな市町村は自分で設立してもらいたい。だめな場合は都道府県の協議会に「市町村も参画することでセーフティーネットの仕組みを作っていただきたい」とお願いしています。福祉部局の話がメインなので市区町村ベースでやって頂く必要があると思います。

京都市の居住支援協議会ですと、すこやか賃貸住宅 \* P42-42 ということで宅建業者さんが空き家の斡旋をして、併せて厚労省のモデル事業を使って、社会福祉法人などが見守り作業をする。

岡山ですと障がい者支援をベースにした人たちがメ \* P42-43 インになって居住支援の環境づくりという例もあります。

大牟田ですと空き家活用、空き家の改修の支援も、 \* P43-44 うちのフォームに似た格好でやっている例もあります

居住支援団体は一律ではなくって、ひとり親、障が \* P43-45 い者、高齢者、今だと自立支援、住宅困窮者含めて議論されています。いわゆるホームレス支援に近いもの、それから外国人とか、いろんな形での支援団体があるので、いろんな形でやっていただけるのではないかなと思います。

さて、居住支援法人を指定できるようにしますが、 \* P43-46 これは都道府県が指定するものです。「どの人を居住支援団体に指定していいかわからない」ので、基本的に \* P43-47 は「市町村から推薦でももらってやってもらうといいな」と言っております。居住支援団体は何をやるのか「家賃債務保証と、住宅相談、さりげない見守りをしてもらえませんか」と。「全部、必ず見なきゃだめ」と言っているわけではなく、家賃債務保証をやる準備は出来ている、気持ちがある、という所を指定する。居住支援団体、NPO だったり、社福だったり、色々あると思います。きちんと位置づけられていないと不満も多いので、この際きちんと受け止めてあげて応援してあげたいと思っています。

応援できるのも、先ほどの家賃債務保証をちゃんとした登録制度でやります。信販系とクレジット系、住宅管理会社系の家賃保証があり、それと併せて住宅金融支援機構が保険を掛けると言いました。けど、これは「居住支援法人ちょっと危ないな」と思うところもあります。特に資力です。信用はあるけど資力がそんなに無い。お金、ぜんぜん無い所があったとして、居住支援法人では住宅金融支援機構の家賃債務保証の保険の対象にする方向です。個人保証に近い連帯保証人になっていらっしゃる方がいると思いますので、その人たちを助けるということを考えております。

それから生活保護の話、(P 43-53)です。生活保護 \* P43-53 受給者に関しても大家さんの拒否感が比較的啊って、「家賃をちゃんとお支払いして頂けるのか」と聞いております。これについては代理納付、大家さんに直接払う。公営住宅は進んでいるかと思うのです。まだ100%ではないです。民間賃貸についてはあまり進んでいません。というのは、お金の管理は生活保護を受けられる形で「自立を支援する」という発想があります。高齢者等々必ずしも金銭管理してもらおうのが適切ではない方もいらっしゃると思います。そういうことで入居を拒否されることがある。また、少し滞納の履歴がありブラックリストに載っちゃいますので、家賃債務保証業者からすると「避けたい」となります。「そういう恐れのある人をどうでしょうか」「代理納付してもらってもいいですか」「代理納付の事実確認を生活保護部局の方でしてください」と法律上、書かせております。代理納付が進み結果的に大家さんが少し安心して貸すことができればと思っています。代理納付の実施割合は公営住宅では6割です、民間は13.7%ぐらいです。

もう一つ申し上げなければいけないのは自立支援の関係です。大家さんが貧困ビジネス系の人で悪い人。店子から金を巻き上げる人はいない訳ではないです。「そういう人だったら困るねー」との心配があります。それについて今回は二つある。住宅も変な物件ではない、家賃も小さい住宅なのに高い家賃、生活保護の住



宅補助にピタッと付く事の中にはあるのです。家賃は「近傍と同種の適正な家賃じゃなきゃだめよ」と。「極端にぼったくるものではない」としては保証されているということなのです。

それから今後、私どもの方で議論しなきゃいけないのですが、例えば居住支援協議会に参加されているような団体、大家さん、管理人みたいな管理業者さんでそういうことをやってもらえないかと。そうするとそんなに変な人たちじゃないですから安心です。

賃貸住宅管理業の登録制度を都市建設産業局で進めさせていただいています。例えば登録業者さんにそのようなことをお考えいただく。先ほどの福祉事務所の方のご懸念「貧困ビジネス系になっちゃうと嫌だね」が消えるのではないかなと思っています。

それについての施行はどういう格好かと言いますと、10月末に家賃債務保証業者の登録制度を含めてやろうと思っています。

\* P44-50

言い忘れましたが居住支援協議会に対しても補助制度を用意しております。だいたい今期で直接1000万。立ち上げ支援で1000万を限度額として補助する仕組みがあります。ただ3年ぐらいと考えております。それから後は福祉等のいろんなお金のなかでやっていかなければいけないと思います。実務としては1000万も使われなくて、300万とか500万とか、お使いになられるところが多いと聞いています。

居住支援協議会ですが、福島県では現時点でお作りになられている市町村は無いですね。是非。福祉のいろんな団体、市町村を引きずる格好でやっていただいて、こういう活動をして頂ければなと思っています。このような制度ですので、空き家対策として住宅部局はトライし、これから福祉部局が施設から在宅へと移行される時に、この制度を使っていたとしてもいいと思います。

では、福祉行政と住宅行政の連携はどうなっている \* P46-57  
かということですが、これはH28の12月に本省の関係の局が集まって連絡協議会をつくっております。

面白いなと思ったのは最後の(P46-59)です。私 \* P46-59  
どもは、旗さえ揚げれば、私は高齢者、私は障がい者、私は低所得者、という形でいろんな制度仕組みができるものを作っています。

福祉部局の方もそれぞれ高齢者、障がい者、子育て、いろいろ分かれています。それぞれのところで、見守り系、住サポート系の支援事業をお持ちになっております。これらを巧く組み合わせさせてやっていく。いろんなことが出来るのではないかなと思っています

とりあえず高齢者については介護保険の方で地域生活を支援するものも組み込まれておりますので「こういうことに使う」と決めていただければ比較的・継続

的な応援も出来るのではないかなと思います。こちらの方で、児童養護施設の退所者とか法律上は書かれていないので必要に応じて継ぎ足していくものと思います。

住宅支援要介護者、法律で書いてあるもの、省令では基本的に他の法律で住宅の確保を書いてあるものを書こうかと思っております。それ以外のものは供給計画で、公共団体の方にお書きいただいて対処していく。こういう形で動かすことになるかなと思います。

色んな形で、これはどこまで対象にするかはこっちにもいろいろとあります。先ほど申し上げたUJIターン者はこちらには無いものですから、それをお書きいただいて対処していただいて、先ほどの補助を受けて改修し家賃補助を受けてお入りいただく。というのも別にやっていただいても構わない。財務省はそう思っていないかも知れませんが、制度上はそういうふうになっているということでもあります。

今日は住宅部局の方々と福祉部局の方々と、両方お集まりだと伺っております。住宅部局はスタンスから見ると「どうしても公営住宅だけでは届かない」特に公営はですね。比較的規模の大きいもの多く、確かに条例上は色んな人、高齢者、障がい者に限らず、若年・単身者だって入れられるのです。今の状況では「どんどん、そういう人たちを入れて行きましょう」という状況にはないと思います。そうした中で「じゃあどういふふうに、そういう人たちをケアしていくか」そういう視点。もう一つは「地域の空き家対策をどうしていくか」住宅部局の視点だと思います。

ここにいらっしゃる福祉部局の方におかれましては「地域移行の中で受け皿を用意する」と言っても底抜けの受け皿では困ります。きっちり、ある程度以上の基準は満たしてもらって、必要であれば改修してもらおう。そのような住宅を住宅部局の方でなんらかの格好でご用意をでき見守りとか、入居支援という形で応援をしていただければと思います。

見守りをしていると「家賃債務保証事故って起きない」って言うのですね。「あの人は最近ちょっとおかしいよ」となったら福祉の方の色んな手当をする。あるいは孤立死で発見されなくて非常に酷い現状になり原状回復が困難という事も、見守りがあればあまり起きないんです。

北九州の方でホームレス支援をしている団体は家賃債務保証業者に、「見守りをするからその代わりリスクは減るよね。その分いくらか、うちにお金をくれない」と交渉したりしているぐらいです。それだけではなかなか見守りに回らないのです。そういう形で物事を回すというのもあるというふうにあります。

どちらからの部局でもいいと思いますので「こうい

う制度は有る」ということで、今後いろんな形で、おばあさんの新しい地域下宿みたいな形でもいいと思います。なんらかの形で新しい住宅セーフティーネットのツールとして「新たな住宅セーフティーネット制度」をしいただければというふうに思っております。

最後にそのようなお願いをいたしまして、私からのご説明とさせていただきます。本日はご清聴どうもありがとうございました。



講

演

録

## 平成 29 年 福祉・住宅連携会議

平成 29 年 11 月 22 日 (水) 13:30 ~  
福島市「コラッセふくしま」4F 多目的ホール





## 講演録

■ 講師

東北大学 公共政策大学院教授 白川泰之氏

■ 演題

「地域福祉で生きる 改正住宅セーフティネット法」

### 地域福祉で生きる改正住宅セーフティネット法

みなさんこんにちは。東北大学の白川でございます。<sup>\* P47-1</sup>  
よろしくお願いたします。私からは「地域福祉で  
生きる改正住宅セーフティネット法」という説明をし  
ていきたいと思ひます。<sup>\* P47-2</sup>

最初に住宅セーフティネット法の概要で、ポイント  
を簡単に話していきたく思ひます。大きく三つで  
す。ポイントの1は住宅確保要配慮者の入居を拒まない  
賃貸住宅の登録制度、入居物件の確保ということ  
です。ポイントの2番目が住宅確保要配慮者向けの専用  
住宅に対する、改修や入居者への経済的な支援。入居  
に関する、あるいは大家さんの経済的負担への支援。  
三つ目が住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援の  
強化。対人支援を充実していこうというものでござ  
います。

全体的見取り図としては図の形でございまして「要<sup>\* P47-3</sup>  
配慮者の入居を拒まない住宅を登録します」という  
ことですね。オーナーさんに対しては改修費用の補助、  
あるいは融資制度で「家賃を低額にしますよ」とい  
った場合に補助をしましょうと。あるいは「入居時の  
債務保証の支払いに対しても補助をしましょう」と。  
こういった経済的な支援。

従来から「居住支援協議会」は在りましたが、新し  
く「居住支援法人」で、入居者への入居支援を実施  
する法人の指定制度を作っていく。ここにも活動費の  
補助がおこなわれます。

登録制度につきましては「住宅確保要配慮者」これ<sup>\* P47-4</sup>  
も今までよりは柔軟に「都道府県・市町村が供給計画  
で定める者」といった形で都道府県・市町村の判断  
で要配慮者を拡大することもできます。

基本的に今まで対象とされた人々ですね。今回、福  
祉の関係者の方もいらっしゃる「住宅確保要配慮  
者」あまり聞かないワードかも知れませんが。基本的  
に「福祉の対象者とはほぼ同じだ」と思っていたいで結構だ

と思ひます。登録制度ですが「住宅だからなんでもいい」<sup>\* P48-5</sup>  
わけではなく「広さ」とか「耐震性」とか、物件として「一  
定の質をクリアしたもの」という条件が付けられてい  
ます。

このような形で「要配慮者の方の入居しやすい物件  
を登録し、その物件の確保を進めていこう」と、ここ  
が一つのポイントになっています。

ポイントの二つ目は経済的な補助になります。特にオー<sup>\* P48-6</sup>  
ナーさんへの改修費の補助もあります「2番目の低所得  
者の入居負担軽減のための支援措置」で、大きく二つ  
あります。「家賃を低く抑えます」と。その分に対する  
補助で、国と地方が二分の一ずつ。国の上限が2万円、  
合わせると毎月4万までの補助が可能ですよ。ある  
いは入居時の家賃債務の保証料についても、一戸当  
たり3万円の補助が可能になっています。「家賃に手が  
届かない」という方にも支援処置がとられると。

ポイントの3つ目、マッチングの入居支援です。居<sup>\* P48-7</sup>  
住支援協議会は従来から在りましたが「居住支援法人」  
という「都道府県の知事による指定制度」を新しく作  
るということです。「どういう主体が居住支援法人にな  
るのですか」厳密な規定は無いです。NPO、社会福  
祉法人、各種の法人ですとか「企業さんでもOKです  
よと。「居住支援の活動を行う法人を県が指定しまし  
ょう」と、なっています。業務の内容は、ここに挙げて  
ある通りですが「入居前後を通じて色々な支援をして  
ください」と。

これは「都道府県の指定」ということですが指定を  
受けたら都道府県全域で活動しなきゃいけないわけ  
じゃない。例えば福島市内とか一部の区域で業務を行  
うこともできます。こう事が今回導入されることにな  
っています。

図の左側点線囲いの「居住支援協議会」は設立が進  
んでおりまして、市あるいは町レベルでも、拡大をし  
て来ている状況になっております。

住宅セーフティーネットの制度と福祉の関係を少し\* P48-8  
考えてみましょう。図は福祉の関係者にとっては見飽きたぐらいお馴染みの地域包括ケアシステムの絵です。改めて確認しますと、「色んなケアやサポートをコンパクトなエリアで提供できるようにしましょう」という仕組みなわけです。当然「地域で暮らしていこう」とは、住まいが真ん中に在って、そこから展開していきます。地域包括ケアシステムにおいて住まいが前提になっています。

福祉行政の一つの大きな流れとして、最近では「地域\* P48-9  
共生社会に向かおう」と、言われております。次の図\* P48-10  
が分かり易いかも知れません。「地域共生社会」色んなことが書いてあります。大きな考え方の一つとして、行政などの「縦割りから丸ごと対象者を支援していく形に展開していこうじゃないか」と。あるいは「人任せではなくって、住人も主体的に地域づくりに加わっていこう」と。こういうのが基本的な発想になっています。つまり先ほどの地域包括ケアシステムの絵、政策的にはこれまで高齢者を中心にした政策の考え方だったわけです。が「これから先は高齢者だけではなく、色んな制度に横断的に展開していきましょう」と。この考え方を他の制度にも、応用していきましょうと。

ですので「突然、新しいことが始まった」という事ではなく、考え方は同じです。例えば障害者福祉、児童福祉、それらをそれぞれの縦割りで捉えるのではなく「丸ごとで支援をしていく」そういう考え方に展開していこうとしています。

これが国の文書です。「どういうふうに進めていきま\* P48-11  
すか」書類の抜粋です。「丸ごと」と話しましたけれども「福祉関係だけのサービスサポートを丸ごとしていく」考え方ではなく、赤く表示しております、ご本人は福祉サービスだけの課題を抱えているとは限らないわけですね。社会保障のサービスだけではなく、場合によっては教育の問題、住まいもイメージされています。「こういった課題に、多機関の連携によって解決していく方向を目指そう」と。

具体的な工程、「どういうふうに進めて行きますか」と。「国交省との連携によって居住支援を進めましょう」と明記をされています。これから福祉政策を進めていくうえで居住支援が住宅課、国交省がやっている。人ごとの話ではなく「福祉としてちゃんと受け止めなければいけない話になっている」その状況を確認しておきたいと思います。

これは住宅サイドからの話になると思います。「なぜ\* P48-12  
入居者にとって住宅セーフティーネットは地域福祉を必要とするのか」嫌な言い方をしています。住宅セーフティーネット法は「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」が正式名称です。これを住宅セーフティーネット法と言っています。「供給」

という言葉が使われています。意味合いは書いてあります。必要に応じて物を与える、あるいは市場に商品を出すと。これは提供側の視点で、受け手の視点ではない。提供する市場に出すタイミングの話まであって「提供を受けた後の事をどうするか」は供給という言葉には入っていない。

「入居者のセーフティーネット」は住宅を入手した段階で終わりではなく、そこから始まっていくのですね。ニュアンスは入居までのイメージですが、住宅は単なる箱でもなければ、壁に囲まれた空間でもなく「ちゃんと人間の暮らしがある」と。ここを考えていかなければいけない。

もう一つ「住宅サイドの政策を進めるうえで重要に\* P50-13  
なってくる」のが「登録住宅をこれから増やしていこう」と。その場合「供給量を増やしていく鍵はどこに有るか」「入居者の生活の安定、オーナーさんの安心を、どれだけ図れるか」ここに依存しているわけですね。

左の図は、よく使うグラフです。単身高齢者・高齢者のみの世帯は敬遠されがちです。家賃の問題もありまけども孤独死の問題などオーナーさんは心配ですね。「家賃を安くできますよ」あるいは「保証料について補助があります」これは大きな前進だと私は思っています。補助の対象、これは要配慮者の専用住宅になるのですが、これを増やしていこうと。そうすると入居後の生活の問題を解決しないと、進んでいけません。

改修費の補助もありますけども「オーナーさんの登録の動機付け」として決定的ではない。入居後の安心をどう図っていくか、ここがポイントになってくる。つまり住宅セーフティーネットを循環させるためには、\* P50-14  
下図の「専用住宅の登録」がスタート地点のような気がしてしまうのですが、そうではなく「居住支援活動をきちんとやっていきます」ここをキチンとしていないと、オーナーさんの安心に繋がっていかない。安心していただかないと登録が進まない。登録が進まないと入居もできないと。

住宅問題は福祉とちょっと違う話の捉え方もあるかも知れませんが、そうではなくて「福祉の力がエンジンにならないと住宅セーフティーネットが循環しない」ということをお話しておきたいと思います

居住支援協議会、市町村ベースでもだいたい設置が進\* P50-15  
で出ます。村に必要かどうかは議論が要すると思いますが「基礎自治体に作る意味は何ですか」これは先ほどお話したように生活の安定を図っていかなくちゃいけない。福祉行政というのは平成に入った頃から地方分権を進めて来た歴史がある。ほとんど市町村行政です。市町村ベースで住宅と福祉の連携がとれるようにやっていかないと、個別のケースに対応できない。

ちゃんと住民に身近な市町村ベースで、色んな制度と連携して居住支援を進めていけるようにしていかな



きやいけない。

一方で社会福祉の側からは「なんで住宅セーフティー\* P50-16 ネットと組まなきゃいけないの」と話しているとおり「居住の確保が地域福祉の出発点だから」です。

地域共生社会の話をしました。地域包括ケアシステムの要素を示した図です。これまでは高齢者の政策という文脈でした。今後この土とか葉っぱのバリエーションはあるかもしれませんが、他の行政分野にも応用されていきます。障がい者が「地域で暮らそうと」というのも同じ。生活困窮者が経済的に困っているのも同じ。子育て家庭、母子世帯、父子世帯への支援、これも同じ。まずは住まいと住まい方、同じことを別の分野でもやっっていかなきゃいけない。「住まいと住まい方が、すべての福祉の出発点だ」という捉え方になるわけです。

もう一つの答えは、居住を確保していくということ\* P50-17 が地域共生社会、今後の福祉の大きなトレンドに向かって確実に扉を開けるやり方になる。どういうことか。居住支援は二つの意味で「丸ごとの支援だ」と思います。一つ目は、住宅だけに困っている人はまずいない。お金が無い、仕事も無い、家庭環境も崩壊している、心も体の状態も芳しくない。だけど家には困っていない。そういうことはまず無い。色んな課題と絡み合って住宅という問題として現れている。

もう一つは、一人だけが困っているとは限らない。一人暮らしもいらっしゃるけど、一緒に住んでいる家族、同居してなく離れているかもしれない、その家族との関係。本人だけではなくって色んな家族・世帯との関係があって、丸ごと解決していかないと、安定した居住は実現できない。制度を「縦割りではなくって丸ごとで捉えて支援していこう」というやりかたです。もう一つ、地域共生社会「我がこと」としてとあります。行政・専門職任せの他人事では解決しませんよと。地域で暮らし、住んで暮らす。地域の人たちと日々の暮らしを支え合う。近所付き合い地域住民同士、当事者として関わりながら、こうした社会をつくっていかうと。「我がこと」としての支援。こういった入口から地域共生社会に向かっていく。

\* P51-18

三つ目の答えは「居住の確保は予防だよ」という考え方です。住むところに困る場合いろんな背景があります。立ち退きの問題があったりする場合もあります。家族問題、あるいは家賃、色んな状況から「住み替えたい」とか「入る先が無い」とか。色んな問題がある。これを放つとくと問題が深刻化してから対応していると経済的に破綻したり、体の状態、心の状態がもっと悪くなってしまふ。そこで対応しようと入院、施設入所、医療介護ならもっと掛かります。問題が深刻化してから対応するのでなく「居住支援によって住まいを確保しましょう」と。「入居前後を通じて生活の支援をしましょう」と。そのことによって生活が破綻

してしまう前の「生活全体の暮らしの予防」ということが可能になっていきます。

福島県の居住支援協議会から、いつも声を掛けていただいているので、ここから先は知っている人は知っている話です、くどいかも知れませんが。

\* P51-19

私の取り組みを、紹介をしていきます。「住宅福祉の理論と実践」。高齢者住宅財団の研究事業で「地域善隣事業」を研究班として提唱しました。「地域の相互扶助を再構築して地域扶助を実現していこう」という考え方です。「地域それぞれに色んな事情があるでしょう、\* P51-20 ご当地モデルを作ってください」と。書いてあるような要素を満たせば「細かい設計図は地域の皆さんで話し合っ決めてください」というモデルになります。細かいところは読んでいただくとして、こういうアイ\* P52-20 デアで、厚生労働省さんの方でモデル事業という形で事業費を付けていただきました。

今日お越しの大牟田市も入っています。15自治体で\* P52-23 すね、取り組みをしていただきました。モデルのスキームは下図の感じですが。最近、丸に下がっている絵が流行ってます。

丸の中に「住まいの関係者も不動産関係の方も入ってください」一緒に要支援者の入居をサポートしましょうと。住まいの確保だけじゃなく、暮らしを支える福祉関係の方にも入ってくださいと。こういう連携の仕組みで事業を進めていってくださいと。自治体によってバリエーションがあります。

モデル事業ですが、最初の年度から取り組んでいた\* P52-24 だっている自治体では期間が終了しました。3年間で「どういう実績が見えて来たのか」を話したいと思います

一つ目は「居住の問題で困っている高齢者がどれくらい居ますか」そこを自治体は捕まえてきれてなかったし、捕まえても対応できていない実態でした。3年間8自治体で「282人の入居」という実績です。

「どういう人たちなのか」ですが、世帯構成で見ると単\* P52-25 身が3/4。80歳以上の方が36%「家を貸してください」と普通に考えると見事に弾かれる人たちです。こういった方々も多数入居に至っています。

モデル事業を進めていくなかで福祉関係者のネット\* P52-26 ワークの強化も図られていますし、住宅関係の方にも入っていただいて「居住支援の仕組み」が進められたことがあります。

モデル自治体の、川崎市さんと本別町さん。モデル\* P52-27 事業が始まった後に居住支援協議会を設立して、進めていただいております。

入居者状況を別の視点から見えます。半数ぐらい\* P52-28 が要介護度という自立の方です。実際には要介護度が付いている方も相当数いらっしゃる。転居理由は複数回答ですが、濃いところで「家賃負担が重い」と「経済的負担を軽くしたい」で引越をされる方。ある

いは立ち退き、あるいは災害で住居を喪失した、損壊したので行き先を見つけている方もかなり多い。あとは家庭内の問題も大きいですね。放って置くと深刻な問題になって、慌てて対応しなきゃいけない事になる。今までだったら制度の隙間に落っこちて深刻化して、初めて問題に気付く。「そのことに対して、予防的な対応は出来たのではないかと」。あるいは自立の方だけではなく要介護度が付いている、一定数入居に至っている。「地域で暮らしていける限界点はちょっと高い所に有るのか」という事も見えて来ました。

「入居者にどういった支援をしたのか、しているのか」\* P54-29  
多いのは定期的に訪問し、状況を確認するやりかた、緊急時の通報対応が出来るようにしておきます。この辺が多いですね。オーナーさんの安心というところではかなり大事になってくる部分かなーと思います。

しゃべっていても伝わりにくいと思うのでビデオを観ていただきます。モデル自治体の取り組みを紹介したDVDがあります。オーソドックスな事業パターンとして福岡市の取り組みを観ていきたいと思います

## ☆ 動画内容

司会：九州の大都市、福岡市。ここで市からの委託でモデル事業を担うのは福岡市社会福祉協議会、実は福岡市ではモデル事業に参加する以前は、高齢者の住宅困難に陥る問題について、居住支援協議会で議論を重ねてきました。平成23年から社協が窓口となって入居を希望する高齢者に物件情報などを提供する事業を開始したのですが、3年間で相談件数が600件以上あったのにも関わらず、賃貸契約が成立したのは1割に満たない厳しい結果に直面しました

男：住宅を紹介してもその後保証人が居ない、緊急連絡先が無い、あるいは孤立死の問題、あと不動産会社とのコミュニケーションがうまく高齢者の方とはとれない。そういったところで契約に至らない事が多かったため、そこをクリアしたいということがございました。保証人と言いましても何を求められての保証人なのかがありますので、そのへんをサービスで補っていきたいと。

司会：苦い経験を活かし知恵を絞って考えたのが民間賃貸住宅への入居を合法的に支援する「住まいサポート福岡」という仕組みです。仕組みの柱となるのは相談を受け付けるコーディネーター、不動産物件の仲介する協力店、そして住み替えや生活支援に関わる様々なサービスを提供する支援団体。まず住み替えを希望する高齢者は窓口となる社協のコーディネーターに相

談をします。コーディネーターは高齢者の状況や希望をヒアリングします。そして必要に応じて住み替えや生活支援のプランをコーディネートすると共に協力店に情報を伝えて物件探しを依頼します。保証人が居なくても様々なリスクに備えるサービスを利用することで、むしろ家主からの理解を得て契約成立につなげようという狙いです。仕組みの要となるのはコーディネーター。現在は福岡市社協の三人のスタッフが業務を担っています。吉武さんは一番のベテラン。吉武さんが相談業務をしていて、まず気付いたのはそもそも高齢者の状況は不動産屋にうまく伝わらないことが大きな問題だった、ということ。

吉武：ご本人は引っ越さなきゃいけない、でもお金が大変ななか、年も取っているの自分はいまうまいかなんじじゃないかと不安が一杯で来るので。色んなことを整理するっていうか、この辺が一番大事なかなー

司会：実はこれまでの保険契約のうち約八割は支援団体のサービスを加えなくても自立していました。コーディネーターが間に立って高齢者本人の人となりなども含めた細かい情報を協力店に伝えることで家主の理解につながったのです。

女：私たちが関わったことで、いままで見えなかった高齢者の暮らしというの分かってくるようになったのかなー

司会：相談業務のもう一つの肝は的確なヒアリングを限られた時間で行うこと。相談を受けるときコーディネーターが使うヒアリングシートがその助けになります。ヒアリングシートには相談に来る人の話を受け止めつつ何をどんな順番で聞くのがよいか、工夫がこらされています。このシートを使えば福祉関係の個別相談業務のスキルがある人材なら、スムーズにコーディネーターの仕事に入れるのでは、というのが吉武さんの実感でした。高齢者へのハードルが高い不動産業界も少しずつ変化が出てきました。協力店の中には「ますます進む高齢化社会に積極的に対応していこう」と考える先進的な不動産会社も。こちらの方は宅建とケアマネージャーの資格を持つスタッフ。今までこのモデル事業で約40件の物件契約を成立させています。

武藤：保証会社変えてみたりとか、もうオーナーさんに、何を付ければ入れますかーとか確認してもらったり。今後の日本は超高齢化社会を迎えますけど。基本である住まいという部分ですね。なんとかしていかないといけないし、なんとかしていくためには私たち不動産業界が理解を示さなきゃいけない。とは感じますね

司会：現在協力店として登録している不動産会社は福岡市内の28社。徐々に増えてきていますが、まだまだ募集中です。住まいサポート福岡の大きな特徴は支援団体の多様性。現在14の団体が登録されて、さまざまなサービスをさまざまな団体が提供しています。

例えば突然の怪我や病気。孤独死などのリスクには見守りサービス

見守り：もしもし、こんにちは。今日少し肌寒くなってきましたけど。

司会：定期的な電話での安否確認サービスを提供しているのはプロをそろえた民間の会社です。同じ見守りでも、地域の力を活かしたサポート。

見守り：お喋りするのが楽しみと行ってくださるので、それが嬉しいですね

自治会長：元気で生活をなさっているんだらうなーって報告を受けますと、安心します。

司会：ほかにもNPOやボランティアによる日常生活のサポートをされています。近隣とのトラブルへの対応や権利要件などは法律の専門家の出番。

男：高齢であることとか、障害であることとか、トラブルに巻き込まれたりしましたとか、寝た子を起こしてしまったり、そんな感じでいろいろ関わっています

司会：住み替えには付きものの家財整理。特に広い家からこじんまりした部屋に引っ越すときには物の処分が迫られます。長年使っていた物を捨てるのは高齢者に大きな喪失感になることも。こちらの業者はリサイクルの力を借りて、高齢者の心に寄り添います。

男：思い出、高齢者の方もどこかで大切に使われているんだと思えば、処分するよりはちがうんですよ

司会：一人で身寄りがいないと死んだ後の事も大きな心配です。そんな時は預託金で死後事務や掃除など任せることも

男：出来ることは限られていますのでやはり社協以外の力をうまく取り込みながら、社協はそれをマネジメントしていく、コーディネートしていけるかに徹するという事で、皆さんにとってのウィンウィンの関係が築けるんじゃないかなーと思っています

司会：モデル事業3年目を迎え社協と協力店、支援団体との連携も深まってきました。住まいサポート福岡の仕組みでは、社協のコーディネーターが高齢者と直

接か関わるのは住まいと、支援サービスをコーディネートするところまで。その後は契約した協力店や支援団体にお任せとなるのですが、何か問題があると、コーディネーターに連絡が来るのでコーディネーターが変化を掴んで深くかかわることができます。

女：住居のことと福祉のことは別だと思われていたことが、やってみると生活の基盤、家賃の滞納から色々、分かるから。様々な管理会社さんが見回っている時に、様子の詳しいことが分かって、そこから、その方の何らかの支援につなげることが出来るかなーと期待しています

司会：こちらは住まいサポート福岡の仕組みを利用して引っ越した川田さんのお宅。木造アパートの3LDKの部屋に。川田さんは82歳。御主人を亡くしてからも広い賃貸住宅に一人暮らしを続けてきましたが、貯えも減り、年金暮らしで家賃を払い続けることが厳しくなり、住み替えが必要になりました。

川田：保証人が無いと年を取ったら貸してくれる所がない。これがどうにもならなかったですね。だから本当に私は助かって、ここに引っ越してきて本当に気持ちもよくて。

司会：お元気な川田さんですが、社協のコーディネーターは万が一に備えて電話での見守りサービスと緊急通報サービスを使うことを提案。川田さんの部屋探しの一番の希望は、50年間住み続けたこの地区で暮らし続けること。日常的に助け合う親しい友人とお付き合いや、50代で始めたスイミングに通い続けられることが大事でした。バス停へも徒歩1分で繁華街に出やすい

川田：昔は懐かしかったとか、今の生活で自分の限らない生活したいと思っているからね

司会：今の自分に合った住まいの家で、川田さんの話はまた前を向いて進んでいます。

動画終わり

白川：福岡県の取り組みをご覧いただきました。高齢者住宅財団のホームページから他の自治体の取り組みもビデオで見れます。関心ある方はご覧になってください。

最後の頁になります。お話をさせていただく前々から、\* P54-30  
住まいと暮らしをセットにして、これを基盤にして福

社分野も展開していかなくちゃいけない、この方向性、私個人の中でも変わらないです。政策的にもこの方向で動くことは間違いないだろうと思います。その時には「住宅と福祉、それぞれ別」という話ではなく一緒、住宅も福祉です。ぜひ自治体レベルでの取り組みについてもご検討いただきたいと思います。これから高齢化も進みます。難しい問題が出て来るとは思いますけれども、住宅問題、福祉問題、別ではなくワンセットです。連携を図りながら取り組みを進めていっていただければと思います。

駆け足になりましたけれども、実際の取り組みの様子もご覧いただき、これらかの住宅セーフティーネット、居住セーフティーネットですね。住宅も暮らしもワンセットの居住としてセーフティーネットにしていく。皆さま方の取り組みも進めていただきたいと思います。私の方からの報告は以上でございます。ご清聴ありがとうございました。(拍手)





## 講演録

### ■ 講師

地方独立行政法人大牟田市立病院

地域医療連帯室次長兼総務課参事 牧嶋誠吾 氏

### ■ 演題

「地域包括ケアシステム構築をめざした

福祉と住宅の連携」

地域包括ケアシステム構築をめざした福祉を住宅の連携

副題：大牟田氏居住支援協議会の取り組みと居住支援のありかた

\* P55-1

牧嶋：みなさんこんにちは。福岡県の大牟田市からやってまいりました。大牟田市は福岡県の最南端に在る町で熊本県と接する所になります。

簡単に自己紹介をしておきます。何で市立病院の職員がここに立ち、居住の話をするのか、疑問であろうと思います。この3月まで大牟田市役所の職員でした。今は病院の地域医療を連携するところにお世話になっております。悪いことをした訳ではなく、自ら退職願を出して「違う道を進みたいなあ」ということです。私は建築屋で過去に福祉部局も5年ほど経験しまして「人の生活を、箱モノを見るよりは生活の方からみたいなあ」ということで、今日の話を進めていけたらと思っています。

今、病院も危機的状況にありまして、福岡県内の医療機関さんもたいへんな事になって来ると思います。人口が減少するので患者さんも少なくなってくる。各県で地域医療構想があって2025年に向けて、病床の機能分化、適正化が図られようとしています。要は患者さんが少なくなり病床数をどう確保するか。本当に危機的状況になって来ると思います。医療業界もダウンサイジングして町づくりを目指していく状況にあります。

今日は自治体の職員さんがいらっしゃると思います。予防的な政策はあんまり取り組まれてないじゃないかなーと。私は居住支援協議会に取り組んで、視点は「予防的な政策をどう取り組むか」ということです。そうすることで行政政策が大変な状況を「予防することで楽になることを少し紹介出来たらいいかなあ」と思っています。

最初のスライドにお伝えしたいことが書いてあります\* P55-1。「居住支援」という言葉ですが、住宅政策で言う中古住宅とか空き家問題。供給するとか、流通するとか、確保するだけではないと。次に人口減少縮退社会、少子超高齢化の背景のなかで、福祉と住宅の関係は密接で切り離せない関係。次に、居住支援とは「生活支援」であり、住民目線による多職種の行動連携が必要であること、それらをご紹介できたらいいかなあと思っています。

扉絵の背景にある家ですが住宅政策でいうと空き家の除却の補助金を使って「解体だなあ」と思います。実は空き家じゃないです。ここに人が住んでいる。国交省とか色々補助金がありますが、空き家じゃないから補助金が出ない。仮に空き家であったとしても、この人は収入が低くて半分の裏負担が出来ない。こういう現実。大牟田市内にこういう住まいに住んでいる人たちがいらっしゃいます。

今日の会議を通じてみなさんと一緒に考え、まとめていただいて後でスライド見ていただければと思います。人口減少縮退社会のなかで、空き家がみなさん方の市町村でも増えてくるだとうと思っています。それから少子超高齢化時代の中で、高齢単身世帯と生活困窮世帯が増えて来ると思います。

その中で居住支援協議会の取り組みを通して空き家対策のあり方と、これからの住宅政策の本質について皆さんと一緒に考えられたらと思います。

住宅政策、大牟田ではほとんどやっていなくて、市営住宅・整備政策みたいな感じになっています。皆さん方もそうだろうと思います。建築屋さんの部署の中でも住宅政策を改めて考えていただけるとありがたいなと思います。住宅政策というのは生活支援・生活に密着していると考えていただければと思います。

住宅政策における空き家対策は、箱モノだけではなく生活支援とセットで考える必要がある。つまり居住支援協議会でおこなう居住支援とは、住宅を確保する

ことに加えて、入居後の生活支援を多職種で支える取り組みです。白川先生からお話があったように、県がとか国がするものじゃなく、基礎自治体である市町村が、こういうところに関係してくるのですね。これからの住宅政策をすすめるためには、福祉部局との連携が必須であり、行動連携が必要となります。

市町村が国や県を向いて仕事をする時代＝機関委任事務時代は終わりつつあると思っています。これからの行政政策の進め方は、行政以外の団体、社会福祉法人さんや色んな団体があると思います、それと市民と協働し地域独自の町づくりが求められているような気がしています。改めて「自分たちの町をどうしたいか」を考えていただければいいかなあと思っています。

5年間福祉部局におりました。ある日突然、相談が\* P55-2 あった時の写真です。大家さんから地域包括に電話があつて。中を開けて見るとこういう状況です。3年前までは地域の人と関係性があつても、3年前にご主人が亡くなって、地域の方とか、社協と縁が切れてしまつて。認知が進みまして、こういうふうな状況、ごみ屋敷になっていた。これは福祉部局だけの問題なのかなーと思います。

二枚の絵は持ち家で独り暮らしの住まい。ゴミも一杯ありますね。寝床だそう。この部屋の隣もこんな状態。この扉・木建具のすぐ隣の屋根に穴が開いていて雨が降るとずぶ濡れ状態。これも福祉部局の問題かなーと思うのです。持ち家を持っていると「市営住宅には入れない」規定があるも「こういうふうな状況だからどうする」と。おそらく住まいを確保するためには、何らかの手立てと支援が必要になってくるかなあと思います。

この扉は大牟田市内の市営住宅の一室のものです。精神疾患60歳、一人暮らしの女性のお家です。平成22年から色んな苦情が市営住宅の窓口に来たのです。被害妄想が酷くなって服薬管理が出来ていない。入口の扉になんて書いてあるか「インドの国王を滅ぼしてお前はまだ死なな、殺人犯だぞ」エスカレートして、水道と電気は止められ。一階の階段室型の水栓からホースを使って5階まで引っ張り、それで自分の茶碗を洗ったり、トイレに水を流したりされていた。最終的には5階からゴミ投げらたりするような状況で。最後に警察が動いてくれました。

私たちは福祉課の障害担当につなげる「何かしてくれ」って、保健士さんへ。そうすると断られる「私たちは24条通報がないと動けない」対処の技術を持っている訳じゃないのですが、こういう事でも断られてしまう。どうしていいか分からない。「あんたち、もうちょっと手伝ってくれんか」みたいな話で包括支援センターに相談をして、一緒にアプローチをしていったケースです。「これは市営住宅を所管する住宅部局だけ

の問題でしょうか」っていう話です。そうじゃないでしようきっと。でもこういうのが縦割りですよ。問題がこうなってくると、後処理がものすごく大変ですね。

次も市営住宅の一人暮らしの死亡退去による家財整理の前の住まいです。保証人さんも契約上は居ますが、後で居なくなってしまう。誰がここを片付けるのか、こうした状況を予防する手立ては無いだらうか。予防策を逆に考えていったらいいかなーと。これから先、単身世帯が増えて来る、生活困窮の人が増えて来る、その事は皆様方の自治体でも必ずあると私は思います。ですから住宅政策を考える人たちは、「単なる箱モノを管理する事から、一歩前進をしよう」と。そんな視点を予防的に、なんらかの手立ても大事なかなーと思つているところです。

石炭で栄えた町、大牟田市ですが、20万人ぐらいか\* P55-3 人口が減って、住民11万7千人ぐらゐ。これからずーっとこの勾配は変わらず、全体に人口も減ってきます。2025年だったり30年だつたりに向けてどんどん人口が減っていく。「何をしなきゃいけないか」というと10年後20年後を考えた町づくり「ダウンサイジングの町づくり」を今から考えておかないと、町は吸収合併されたり消滅したり、する、じゃないかなあ。先ほど話したように病院だつて危機的な状況になっています。そのような状況を考えていたら、いいかなあと思つています。

次が財政の話です。大牟田は厳しい時代があつて。\* P55-5 夕張市が再建団体になった、ちょうどその頃に「大牟田が第二の夕張だ」と言われました。テレビ局も来たりして「どう思つます大牟田さん、次は」みたいな話があつて。その辺から職員を削減したり、給与カットされたり。職員も減らし人件費も下げてきました。10年間下げてきたものの「その分はどこに行ったか」公債費と扶助費に持っていかれちゃっている。これが無かつたら大牟田も第二の夕張どころじゃなくて再建団体に陥つたかもしれないです。

皆さん方の自治体でも社会保障費は増えてくる。自分たちの財政を技術屋とか関係なく、一回見られ考えられたらいいかなあと思つています。今日は技術屋さんたちが多いかと思つていますが、公共施設の維持管理は大変だろうなーと。アセットマネジメント計画書を作つても先送りの話になると思つています。ダウンサイジングの町づくりは、公共施設を少なくし効率化を図っていくかなければいけないのではないかな。維持管理費も大変になってくるので、予防策を図らない限り続いていく話だと思つております。

白川先生のスライドにもあつた地域包括ケアシステム\* P55-6 の構築ということで、住宅政策の「住まい」を確保して、地域の中で住まいを中心にサービスを提供しよう。介護経験はしました。色んな意味で経験をさし



ていただきました。

それから医療、私が今いるのが急性期の病院です。急性期の病院とは在日数11日から12日で、すぐ退院をしなければいけない。地域医療連携室はその入口で、入院したときに退院の話もしなきゃいけない。ご家族から「もう退院の話かい」って「次に私の家族はどこに行ったらいいの」と。次に行くのは回復期だったり、慢性期だったり、病院の機能が分かれていってしまいます。これも実は大変です。病院も少なくなってきている。で、どこに行くかという「在宅に戻る」在宅に戻るのも所得の問題で格差があるんです。お金を持っている人たちはいい施設に行く。有料老人ホームに行くともあります。お金が無い人たちは、元のポロポロの家で段があるバリアフリーになっていない住宅に戻らざるを得ない状況があります。住まいのバリアフリーを提供しないとイケない。住宅政策を皆さん方と一緒に出来たらいいのかなーと思います。いま私は医療の方から地域包括ケアシステムを見ながら、在宅とどう関わりを持ってくるかにチャレンジしています。\* P56-6

上の図は厚労省の絵です。住まいを中心に描いていますが、住まいの事は誰が考えるのか、福祉部局の人間か、それとも住宅部局の人間か。福祉部局の人たちは、あんまり考えられないのが事実。助け舟ではないけれど、全体で町づくりして考える。住宅にちょっと関わっている町村の人たちも、関係していこうじゃないか。そのことが求められるのかなあと思っています。

住まいを土台にしながら、それぞれのカテゴリーで、\* P56-7 それぞれの取り組みながら、連携をしながらやっていく。それが大事かと思えます。大牟田で取り組んできたのが、高齢者の居住を安定させるために、空き家の有効活用を図ろうということです。居住支援協議会の設置をしたり、サービス付き高齢者向け住宅を推進したり、やってきています。

ここからは居住支援協議会の話になります。協議会\* P56-8 が設立になった切っ掛けです。福祉部局に在籍していたときの問題意識として、18年から22年まで福祉部に居ました。移動して一か月ぐらい業界の用語すら分からないから、気が狂いそうになりました。特養とか、老健って何のことか分からないのです。なんとかクリアして、地域密着型サービス、小規模な機能整備だったり、グループホームを整備したり、第四期の介護保険事業計画の策定を責任者としてまとめると。平成22年、5年目の年、「地域包括支援センターに行け」と。娘さんが多重人格障害、お母さんが認知症。多重人格障害の旦那さんが躁鬱。息子がちょっとキレ、虐待のケースの対応をさせていただきました。すごく辛かったです

本当に辛かったです。でも社会福祉とチーム組んで

いろいろさしていただきました。その中で、地域包括支援センターの職員、ソーシャルワーカー、保健士ですが。当時から被援護者、病院から退院を催促されている「退院後の住宅を確保したい」という相談が掛かります。包括の三職種ですが、不動産屋さんを知らないの、探すには時間がない。連帯保証人要るのだろうか。で、私の知人の不動産業者さんに自社物件を斡旋してもらった。

たぶん単身高齢者の増加でこうした相談が増えていくだろうと考えられていました。他の都市と比較して大牟田市は多いですね。市営住宅で年に何回かある。かなり入居まで時間が掛かる。市内にたくさんあるけれど、どれぐらいあるだろう。介護施設に入所している利用者の自宅は空いているじゃないか。こんな事を「なんとかクリアできたらいいなあ」というところが問題意識。

それから建築課長として関わった仕事、平成23年に\* P57-9 着任したときの問題意識として、老朽化してきた市営住宅が多すぎる、なんとかしなくしゃいけない、減らしたい。市営住宅を一回持つと半永久的に管理しなくてはならない。

それから改修とか補助金です。いつまで交付金が続くかも分からない。将来的に荷物になってくるなと。何故かという人口が減ってくるからです。入居者が少なくなる状況も考えなきゃいけない。

それから、正確な空き家の数字が実態を把握してなきゃだめ。あるいは市営住宅の管理運営の効率化も図りたい。指定管理者でいう民間の力も導入したいと思いました。

職員が25、6名ですが、時間外労働600時間が二人、500時間、400時間、300時間はザラリ居ました。「管理、なんでそんなに時間掛かるのか」と聞いたら「入居者の対応で平日の昼間は業務の方ができない」一回トラブルと窓口に来ると、ワーワーワーって4時間ぐらい時間がとられます。これを事前に予防的な手当てではないか、当時も色々なこと考えていました。

こういった問題意識の中で着任早々、市営住宅の入居者、単身の56歳の男性の方が孤独死。死後1週間ぐらい。昼ご飯食べて電話があって、管理人さんから。現場は玄関の所に蠅がたかっている。臭いがすると。警察と一緒に行って、警察に入ってもらって。カーテンが閉まっているので、入ってみると異臭の中、しばらく鼻の中に染みついてとれない。死体の液が布団の脇に垂れているような状況。

それから市営住宅窓口での暴力未遂行為。窓口で椅子を投げようとするとか、職員も元気な奴がおって向こうが「なに〜」こっちも「なに〜」みたいな話で、警察を呼んだ。

それから、お母さんが認知症ですね「夜中に音がす

る」って。息子が知的がいなもので、お母さんが「どこどこ」って言うと真に受けてしまって、全然音がしない隣の2階上の所に文句を言いに行く。こういう人たちの世帯には話し理解してもらうのが難しく、障がい者の相談支援センターに相談する。

それから家賃滞納とか色々あります。団地内のコミュニティの問題だろうか、仕組みがないからかなーとか、色々考えました。ですが、支援住宅の職員が入居者の生活を見ていないです。入居者の生活を見ていないと住宅部局だけでは解決できそうにない。ここからですね「福祉部局と問題を共有しなくちゃいけない」と気付いたのです。そういったこともあって、福祉部\* P58-11局経験も含めて市内にどれぐらい、どういった状況で、どんな問題が有るか。不動産関係者、医療介護関係者、地域包括、障害者支援行政で問題を出し合ってきました。所有者の問題としては相続、税制の問題とか、仏壇とか、家財があって空き家になっている。借りの側の問題としては孤独死の問題、認知症の問題、精神疾患の問題、いろんな問題が有ることが分かってきました。

それをそれぞれの分野で解決をしていたのですが「そ\* P58-12の解決では無理だ」ということで、問題を共有して医療、福祉、不動産、行政で解決をする。実際に居住支援協議会があることを知りました。平成25年6月ごろにつくった居住支援協議会というツール。補助金が有るからではなく、運用をしているということです。

大牟田の居住支援協議会の設立目的にあえて地域包\* P58-13括を加え。福祉部局で議論をして、居住支援協議会というツールがあったので「包括システムの構築を目指し私たちは活動します」と。もう一つの特徴は事務局を大牟田市の社会福祉協議会と合同で、市の建築住宅課で事務局もやっているということです。

社協が担うことは暮らしを支援する土台だから当然ながら「社協も一緒にやってください」と。たまたま当時の常務の理解があったからよかったです。社協の職員にも反対がありました「社協で住宅のことをやらなきゃいけないのだ」と。そこは「暮らしの基盤である住まいもセットで考えることが必要でしょう」と、ギリ押し今進めているところです。

戸建ての住宅に限ってなんですけど空き家の「悉皆調\* P58-14査」をしています。出て来た数が2333戸ぐらい市内に在り1000戸ぐらいが活用可能だろうと分かりました。調査費は第一次調査を民生さんにお願をいたしまして、3回役員会で怒られました「民生員の私たちが忙しいのに、何で私たちがしなきゃいけない」と。「そうですね、でもお願いします」ということで3回目に、やっと了解をいただきました。24小学校区がありますが、1校区は最後までやってくれませんでした。最後は自分たちで回りました。

空き家の活用では「サロンもしたい」と。サロンと\* P58-15なると民生員さんたちの力を借りなきゃいけない。そこはギリ押しをしながら、お願いをしにいったところです。老朽度調査は地元の有明高専の建築学科にお願いしました。高専の学生さんたちに一軒一軒、風漬しに見てもらって、A B C Dという老朽度のランキングを分けました。

掛かった経費は民生員さんたちに渡した三色蛍光ペンのセットを300組。二次調査は有明高専の学生さんたちへの業務委託費80万。なんとか100万円以内で。ゼンリンさんとかに頼めばおそらく1千万とか2千万ぐらい取られるかも知れません。知恵を絞り地域力との関係性を上手に使っていくと、安い経費でできるかも知れません。

出て来た空き家を整備して、表紙の背景の家はDラ\* P59-16ンクの物件、老朽危険家屋で除去申請。使える千件は住まいだったり、要住宅確保者の住まいだったり、地域住民の交流サロンだったり、というようなことでまとめました。

サロンですが、空き家を1年ちょっと掛けて開設を\* P59-17したところ。これも学生さんにフィールドワークと称しながら、家のサロン活動に関わってもらいました。色んな人たちが地域に関わる、仕込み作りがサロンを造るときには大事だなーというふうに思っています。

2例目です。築80年の住宅を、地域の人たちから情\* P59-18報を得て、医療法人が空き家を借り「退院後に元の生活に戻す」その事を目的とした、在宅復帰訓練宿泊施設のような形態と、地域のサロンとして活動しています。ここも開設までは地域の人に怒られたりしました。会議をしながら、行政の我々は黒子で、町の人たちが主役になるような活動をやっていくことが大事だなーと思います。

それから、住宅確保要配慮者向けの住宅確保のやり\* P59-19方です。まずは無料相談会。年に三回行きます。一つは空き家の意向調査をおこなうことが、税情報から得ることが出来ました。個別に意向調査を行ったり、お盆の帰省時期に無料相談会を行ったり。不動産屋さんだけでやってまじけれども、司法書士だったり、ケアマネだったり、相談の背景にある人達と「問題解決しよう」ということで、三職種で連携をしながら取り組んでいます。\* P60-21

空き家になっている状況ですが、所有者の方は「売りたいと思っている」一杯いますが「売れない」のが現実です。長期化して3~10年が6割。値段の設定などで、住宅にあまり固執してしまうと本当に売れなくなってしまう。それが長期化すると老朽化につながる状況にもなります。\* P60-22

住まいに関する情報連携の話です。住情報をもう一

つ立ち上げています。これも安くなりました。ある大学の研究の延長線上でやっています。問題意識は福祉政策、居住系福祉の情報は、各市町村単位、県単位で一杯あります。ただ住宅と福祉が連携した住情報システムはあまり見ません。横軸に軽い重いと、縦軸に自己負担の低い高いで分けて、条件に合わせて住情報を提供しています。「住まいと福祉の情報連携なのかなあ」と思っています。物件が少ないですが「住みよかネット」で検索すると開きます。

\* P60-23

市民周知の話です。空き家を大事にしておくのではなく、借りたい人がいる」という啓発のグラフです。空き家維持費のシュミレーションです。京都大学の三浦研先生が出してくれました。例えば固定資産税で貸した場合、横に流れていく。貸さないで大事にとっておくと、固定資産税仮に6万円、除草費が18万とか、勘定していくと10年間で360万ぐらい、目に見えない費用が出てしまう。固定資産税相当で貸していただくと、住宅確保要配慮者の人たちの生活も助かる。双方を考えながら、所有者の理解を求めていることになります。

それから、これまでマッチングして相談受けたのが\* P60-24 14件。その後もモニタリングをやっています。事前に予防政策で相談に来て、家主さんから「あの人は家賃を払ってないよ」など、色々な会話の中で「もしかすると発達障害の可能性があるのでないか」という相談。

それから居住支援協議会で相談があった内訳「60代\* P63-25 70代の高齢者が多いだろうな」と思っていたのですが「30代40代の人たちが多かった」一つの特徴かなと思います。特に30代40代は離婚を切っ掛けに住まいを失ったり、一人親世帯での生活困窮、元配偶者からの嫌がらせだとか「そういったケースで住宅を求めるケースがいる」と分かりました。

居住支援協議会。高齢者だけでなく、色んな人たちが\* P63-26 生活の基盤である住まいを確保したい。自分たちの自治体にもたくさんいると分かりました。社協が事務局を担っていますが、住宅部局だけではなく、福祉部局と連携をして、相談体制とか、後のフォローをしていく必要がある、ということが分かって来ています。

連帯保証の話がありました。大牟田市でも連帯保証\* P63-29 人が居なくて、市営住宅に入れられない例が年に10件ぐらいあったのです。「連帯保証人無で入れるか」「家財の処理の問題、そこにも税金をつぎ込まなきゃいけないんだ」というともあって、私には納得できなかつたんです。居住支援協議会の入居支援も、ここで止まってしまう。そこで市内の不動産屋さんにも色々アンケートを採ってみると物件紹介しても断っている人もいます。そこで社会福祉士が音頭をとって専門職が集まって「入

居支援の団体を作ろうじゃないか」と。スタートをNPO法人、運営費がほとんど無いですが細々と生きています。「住宅セーフティーネットはここだろうな」と「連帯保証人無しで年間10人、断るのはよくないな」と思っています。入居支援団体、ライフサポートセンターが出来たことによって、連帯保証人じゃないですが、連帯保証人の代わりになるような組織として公営住宅に入居できるようになった。

みなさん方、自治体の条例をもういっぺん見てみる\* P63-31 と、解釈で出来ることになります、住宅セーフティーネットの公営住宅の役割をもう一度考えていただければいいかなと思います。そうすることでライフサポートセンターが、落とし穴を埋めて生活支援まで。住まいという器が確保されて、生活支援が提供されることになります。

今、こういう入居支援事業だったり、身元保証の事\* P63-32 業だったり、相談件数が増えているところです。

居住支援協議会の取り組みから見えてきたものです。

ここに書いた通りであります。生活支援のプロであ\* P63-33 る福祉部局とか、社協との連携はとても大事だよと。それから都道府県居住支援協議会の役割は、ここが実務をやる所ではない、設置支援および運営が求められている。住まいは福祉・暮らしの延長で考える時代。職員が少ないと私もずいぶん言われてきました。交渉もいろいろありました「職員が少ない、少ない」と言いながらも、本当に効率的な仕事をどうやるか、民間が出来るものは民間に流していく、ここも大事なかなと。いわゆるダウンサイジング時代の町づくりを見据えて政策推進をしていく。

15、6年前にある人から「この漢字、なんて読むか分かるか牧嶋」「これは福祉＝くらしと読む」と言われました。「あんたは建築屋やから福祉と関係ないかもしれないけど、これを暮らしと読めば、住宅に関わるので、貴方がやっても問題ないよな」と。当時バリアフリーを担当していたときに「こういう読み方をせよ」と。で「くらし」と読む事でまとめました。

最後になりますが、居住支援協議会は何のために、\* P63-34 誰のためにつくるのか、改めてみなさんと考えたいと思います。2000年に導入された介護保険制度で「地方分権の試金石」と呼ばれたですね。「居住支援協議会の取り組みは、地方自治を進めていくための一つのツールだ」と私は思います。基礎自治体の皆さん方が住民と向き合って、怒られて、地域ごとの政策を作って、自らの町を守り通すことが求められている気がしてなりません。

空き家はこれまでは個人の問題で処理されてきたのですが、最近は地域の問題・課題になったということです。「何とかして集まった」から「何とか、しなくちゃ」と多職で集まって、その延長線上に居住支援協

議会というツールがあっただけです。

居住支援協議会は国や県が「やってください」というものではないと私は思います。目の前にある我が町の問題を解決するのが一つ。福岡市のビデオにもあったように「相談する窓口があって、助かったよ」あの人たちが自分たちの町に住民としていらっしゃるのであれば、そういう人たちに支援の手を差し伸べることも大事だろうなど。それが政策だと私は思います。困っているなら解決する仕組みをつくる。フロントである自治体の職員さんが大事かなあと 생각합니다。空き家という地域資源を活用して、地域住民の支え合いの仕組みを作って、超高齢化社会を乗り越えていくことが大事かなあと 思っています。

\* P63-35

多職種の人たちと行動連携をして情報連携も必要です。もう動かなきゃいけない時期になっていると思います。一つの地域の中で考えていただいて、そのなかで空き家を活用し町をつくっていただければなーと思います。清聴ありがとうございました。(拍手)





## 講演録

■ 講師

株式会社あんど 代表取締役 西澤希和子 氏

■ 演題

「後見制度と不動産、居住支援活動との関連性について」

後見人制度と不動産、  
居住支援活動との関連性について

西澤：こんにちは、西澤ですよろしくお願ひします。<sup>\* P64-1</sup>  
高齢者などに不動産業者として「貸さない」事がけっ  
こうありました。「住まいづくり」に関して「研究」や  
「私どもの物件を貸す」ことなど色んなことをやって  
いたのですね。認知症・高齢者のグループホームも経営  
しています。「何とかここを解決する手段は無いか」と  
考えました。福祉業界の住まいのコンサルの支援をし  
てきた友野という者と出会いまして、共同代表で不動  
産側、権利要件側、福祉側という三つの部分が合わさ  
った会社を設立しました。「なんで、この会社が出来  
るようになったのか」「やろうと思ったのか」切っ掛  
けをお話させていただきます。

6年ぐらい前に、民生委員の皆様の「お手伝いを何  
かできないか」と考えていた時に、東京大学が市民後  
見人養成講座をやっているのを知り応募したのが切っ  
掛けです。

私の祖母が福岡に居たのですけれども、母の兄弟  
間のトラブルがありまして。家の事、財産のことで、  
兄弟間で争ったことがあります。後見人、土業さん  
を付け財産管理はしていただきました。ですが祖母の  
暮らして「本人の希望は全く見ていただけなく」亡  
くなりました。「市民後見人、皆さんでサポートする  
って、とっても大切だなー」と。で、市民後見人  
養成講座を受けさせていただきました。

受けて感じたのは「後見ってどんなことなの」  
につ<sup>\* P64-3</sup>いて勉強はします。けれども「不動産、  
自分の家のこと、親の家のことを何とかしたい、  
だから勉強に来た」そんな方が、けっこういら  
っしゃる。でも、そこが抜け落ちていた。後見  
人が話すのは「不動産が絡むと、どうしていい  
か分からない」「不動さんに関する内容を知ら  
ない、法律が分からない、不動産会社が怖い」  
「不動産会社に話をしてしまうと営業をやら  
れて、売らざるを

得なくなる」という内容です。「後見人は責任  
もあるので、なんとかならないか」との相談が多  
かったですね。

私どもが「後見人に色んなことを教えなく  
ちゃーい<sup>\* P65-5</sup>けない」で、不動産業界の後見  
をやられている方に「不動産の内容を勉強し  
ようじゃないか」ということで全国住宅産  
業協会へ。不動産会社だけが入っている業  
界ではありません、建築だとか、司法書  
士さん、税理士さん、多種にわたって住  
まいのことに関連する方々、保険会社も  
入っている、全国住宅産業協会でござ  
います。こちらの方と東京大学と「後見  
制度に対する共同研究をしようじゃない  
か」と。

共同研究が始まりました。私も市民養  
成講座において「不動産を後見してい  
くなかで、何が問題になるのか」を  
お話させていただきました。出て来る  
のが「不動産が分からない、何を  
どうしていいのかわからない」不  
動産業者も「後見って何」って話  
すので「不動産業者も勉強し  
ようじゃないか」と。で、「後見  
制度に関する不動産資格講習  
会」を今年から開かせていた  
だきました。東京で2回、大阪  
と福岡でも勉強させていただ  
いております。

絵は勉強会の様子です。不動産業界も  
高齢者とか紹<sup>\* P65-6</sup>介者と  
かで空き家問題が増えてきて  
います。今までは「えーやー」  
で決めていました。「お母さん  
が認知だけ息子さんがいいの  
だから」と売買してしまう業  
者も在ったと思いますね。「黙  
って売ったりしちゃいけない、  
法律の内容はこうだよ」と勉強  
する。

それから、地域の方たちも自分  
が高齢になって来ている。親御  
さんの判断能力が少し欠けて  
きて「後見ってどうなの」「  
これってどうしたらいいの  
だろう」っていう内容につ  
ても「不動産会社が相談相手  
になれるように、勉強をし  
ようじゃないか」と。

お二人の先生から話あり  
ました本別町の居住支援協  
議会にも参加しています。空  
き家対策セミナーやマン  
ションとかアパートを持  
ってらっしゃる方が「古  
くなった物を耐震するに  
はどうすればいいの  
か」そういう勉

<sup>\* P65-7</sup>  
<sup>\* P66-9</sup>  
<sup>\* P66-10</sup>

強もさせていただいております。

後見制度の勉強をやればやるほど、空き家問題をやっ\* P65-8 ていけばいくほど、二つは密接な問題ですね。住まいは重要な一つで「不動産会社とどう連携していくか」が大切だということになります。

ここで、何回も出ている内容ですが、福祉、社会保障\* P66-11 の問題の場合は、障がい者や高齢者の入居に対して保証を保証会社が下ろしてくれない、保証人が居ない問題が出て来る。国の福祉政策はあるけれど、自立と地域共生をすすめている市町村が少ない。サポートが無いと自立が難しい。

都市整備に関し増え続ける空き家は、衛生的にも、生活環境的にもよくない。他方「不動産管理、物件の所有者ってどうなの」「貸しても大丈夫なの」「リスクってどうやって避ければいいのか」と。説明されても理解は示すけど、亡くなったり、トラブルで周りが出て行ってしまったとき「誰が責任とってくれるの」「行って話はしますよ、だけじゃ貸せないよね」と。その点が一番の問題だと思うわけです。

物件を借りて住みたい人も、障がい者が通らないとか、一人暮らしになったときの体調不良とか、近隣のトラブル、緊急の相談とか、財産管理や掃除とか、洗濯とか苦手だ、という方のため「生活サポート付き住居」の提供を考えました。

「生活サポート付き住居」を借りたい方が来たとき\* P66-12 に、借りに行くのではなく、先に「こういう方たちに貸してもいいよ」をオーナーさん側にお話をさせていただいて「登録」し、お知らせしていただく。そのことによって「貸してもいい」という物件を借りたい人にお貸します。家賃契約費用の中にサポート費が入っております。サポートの中身は ALSOK の 24 時間 365 日使える、緊急駆けつけサービス・相談・火災監視というのが付いています。

ボタンが有り緊急ボタンを押すと緊急に来てくれる。相談ボタンを押すと困ったこととか、話したいとか、あるいは誰かが来ているとか、今でどうしたいか分からない、そんな内容を ALSOK の方で話を聞いてくださいます。ALSOK の方に私どもから「何かあった時にはここに電話してね、病院はこういう所を使っています、こういう形の時にはこういう対処してください」と、その内容を知らせしてあります。で、こちらに電話が掛かってきたり、後見人さんに掛かってきたり、親御さんに電話して対処して下さる。これを 24 時間 365 日やっ\* P67-13 させていただいている。

この工事費用、月々の使用料、NTT の回線の工事費用、毎月の基本使用料。ALSOK を付けるために NTT の回線が必要です。こちらが家賃の中に入っております。鍵、水回り、ガラスのトラブル、住まいのトラブル。それから入居者の財産や権利、契約をお手伝いす

るサポーター。任意後見人さんとか、契約代理人などを紹介します。私どもでマネジメントして、おこなってもらった地域の、その家の近くの方たちをお願いして、家に行っ\* P67-13 させていただいたり、電話を掛けていただいたり、相談相手になっていただく。

あとは住まいに関する相互的な安心体制づくり、私どもの方から不動産管理会社さんや、物件オーナーさん、あるいはケアマネージャーさん、障害者のためのケアマネージャーである相談支援専門員や、福祉サービス事業者、各ケースワーカーさん、あるいは市町村、包括に連絡を取らせていただき、プラットフォームになり、マネジメントし報告させていただく。不動産会社さんから報告があったものをケアマネージャーへ持って行く、ケアマネージャーさんから「こんなふう\* P67-13 に今やっているよ」ヘルパーさんから「今こんな様子だよ」というものを各担当の双方に連絡させていただいて、皆さんで支え合うような態勢になっております。

たくさんの方で関わっていますので、孤独死すること\* P67-13 はほとんど無いです。孤独死あるいは亡くなられる、あるいは失踪した後に「遺品」が残っている。火災保険の借家人賠償保険ではお金が下りないですね。原状回復費用が保険で下りるパターンはあるけど遺品整理、ごみを処理費は出ないです。が、生活サポート付き住居は限度額 30 万までは出しますよと。

担当スタッフによる定期的なアポイントメント、社協\* P67-13 さんが電話連絡したり「どうですか今日は、具合はどうですか」は私どもの方がコメントをさせていただいたり。就労支援。障がいを持たれている方、高齢の方も「まだ働きたい」「多少はお手伝いしたいよ」という方はいますので、その方たちの就労支援。生活再建の相談。住宅に対する、設備に対する安心サポートは付いている「商品」となっております。

さらに困った時にはどうするのか。生活サポート付\* P67-13 き住居に入居したけど、物件が合わない。居たいけど「周りの人とトラブルが多い」その場合の生活サポート付き住居の移転の相談。「引っ越ししましょう、引っ越し先もこちらの方で探しましょう」あるいは「今、出たいけども、探せない」その時は民泊物件と提携になっており、緊急時に利用ができる。「お金や生活物資が無い」場合は、家具とか家電製品、中古ですがリースだとか、差し上げたりとか、貸したりしています。一般社団法人の福祉の会社の方と提携させていただくものです。短期資金の相談、生活保護がまだ付いていないけれども、住居が決まらな\* P67-13 いと生活保護付けられないです。生活保護が無いけど、お金も無い、借りるお金も無いが「どうしていいか」。こちらに関しての短期資金の貸し付け、携帯電話を貸す、これもやっています。携帯電話で貧困になられている方が多いです。障がい持っている子たちは 2 万 3 万、4 万携帯電話に払ってし



まっついていると。あるいは「携帯電話が借りられない事で就職できない」という方が居ます。こちらは携帯電話機種代込み、かけ放題の5Gまでが、4000円プラス消費税で貸します。あるいはサポーター、任意後見人さんですけど「あの人は合わないよ」となった場合。法定後見人が付いてしまうと、なかなか変えることは出来ないですね。任意後見人は本人に合わない場合は変えることが容易です。そちらの方の聞き取り調査をさせていただいて、サポーターを変更もさせていただいております。今お話したのは生活サポート付き住居の案内です。

先ほど出ていました家賃保証。私どもの会社は家賃保証もしております。生活サポート付き住居になるのですが、オーナー様に向けての家賃保証。一般的な保証会社と同じような内容を家賃保証させていただいて不動産会社、管理会社、オーナーさんに「お金が入って来なかったときの安心」をここで担保する。借家人賠償保険、賃貸住宅に入る時には必ず入りますが、バラバラに色々な所に入っていると使える物も使えなかったり、上手く連携できなったりします。こちら私どもの会社とあいおい損保さんと提携して、こういったものの内容をいれていただきました。

中で一番大きいのが、保険加入者さん、入居者さんがトラブルを起こして、近隣の方たちと喧嘩したり、喧嘩吹っ掛けたり、その事によって周りの方が出られてしまったときの「オーナーさんへの経済的損失を補填して下さる」内容が入っている。もしそういうことがあったとしても、オーナー様も安心が受け取れるんじゃないかと。

「あんど」の取り組みはこういうような内容を全国で組み込んでいます。市民後見人等実務研修とありますけど、市民後見人養成講座の東大チームと組ませていただき、今までにない後見のやりかたを研修させていただいて、サポーターになって頂く人も、どんどん増やしていこうという内容も入っております。

今の内容、提携先を書かせていただきました。真ん中に(株)あんどがあります。先ほどお話させていただきました民泊物件、緊急時の一時的な住まいとして優先提供していただいているのが「百戦錬磨」という会社になります。観光庁かと一緒にやりながら合法民泊ですね。合法民泊を緊急時の住宅として使わせていただく。

サンセイラインディックは東証一部上場の不動産会社でございます。こちらが障害者、高齢者に賃貸可能な物件を各地方の不動産会社から集めていただく。あるいは「空き家を持っている、けれども借りてくれる人が居ない」古い物件だとか、駅から遠い物件だとかを買い取って下さる。サンセイラインディックというのは借地権、団地、普通・売れないような物件等

の売買を得意にしている会社です。そういったものの買い取りもやっております。

honeybee 一般社団法人が生活再建のための短期のお金の貸し付け、物資が不足している場合、家財道具の支援をさせていただく、あるいは働く場所を提供させていただく。民泊を利用していただくと、障がいを持っている方がシーツ交換とか、掃除とか仕事をする。そんな形をとらせていただいております。

住宅産業協会と東大とも一緒ということで、後見人との連携をさせていただくという内容でございます

\* P67-14

事例をご案内させていただきます。3月に設立して今まで入居なさった方が11名でございます。その11名が刑務所から出てこられた発達が障害の方とかですね。あるいは、お兄様が引きこもり、弟さんが知的障害が、お母様が病気で賃貸のお家を借りているが、ごみ屋敷。お母様が亡くなられて、兄弟二人だけが残ってしまった。ごみ屋敷になっていて家賃が払えない「何とかしてくれないか」と市町村の方から相談、包括の方からも相談がありまして。お兄様の方とは2ヶ月ちょい掛かりましたが、サポーターと私の方の担当者とも話をして、引っ越しをして下さることを了承しました。今は一週間に3日ぐらいですけど、働くことが出来るようになりまして、一人暮らしが始まっております。会社の寮に近い所ですけどね。

もう一人の方は知的障害ですけど、不動産会社の監理会社さんに彼を連れて行きまして。会ってみたら「障がい者のイメージって全然違うことを想っていた」と。「彼ならいいかな」ということで、入られて5ヶ月になります。問題なく綺麗に掃除しながら、毎日作業所の方に通われている。

「ごみ屋敷はどうしたのか」地元の建築解体ゴミ屋さんと連携させていただきまして、ごみ屋敷の中のゴミを全部出し綺麗にして不動産会社、元の管理会社に返させていただきました。管理会社からすると「ごみのまんま戻って来るもんだとばかり思っていた。これだけ綺麗にさせていただいて」と言われました。

福祉に関わっている方たちからすると「どうしていいか分からない内容」ですね。不動産・建築が関わることで、安いお金で整理をしていく事がありました。

あるいは軽い知的障害ですけども、大手に障がい者枠で働いていらっしゃる息子さんがいて、その方が住宅ローンでマンションを買っていた。お父様と二人暮らし。本人の所得が17、8万でローンの額が11万。本人だけじゃ破綻してしまうが、お父様が元気な時はお金を補填していたからローンを払っていた。お父様が認知症になられ、働くことが出来なくなり、ローンも払えなくなり、お金も破綻。お父様には後見人が付いたけども、捻出ができない。市町村の方から相談がありまして、まず息子様を一人暮らしすること。「あ

\* P67-15

\* P67-16

んど」の保証でアパートを借りました。お父様に関しては貸家ですね。古い平屋の二部屋ぐらいしかないような貸家を綺麗にさせていただきまして、そちらの方に引っ越すことが決まりました。マンションに関しては息子さんが破産という形でローンを払わなくていい形をとり、競売物件になってくとは思いますが。弟さんの生活、17万あればアパートで暮らして生活していけます。サポート付き住居になりますので、みなさんが掃除に入ったり、あるいは夕食をご自身で買って食べたり、近所のhoneybeeが夕食支援事業をやっているで、そこに食べに行く。色んな方と接したり、見てくれたり、楽しくご飯が食べれる、楽しみにそこに行くようになった。

事例を2つだけご紹介させていただきました。船橋市でやっています。居住支援協議会はなかなか動かなかったです。不動産業者は登録した物件、とにかく売買物件を頂戴と。福祉は福祉ぐらいしか分からない、バラバラで動かなかったです。私どもの方が入ることにより、包括と社協と一緒に手をつないでやることにより動いてきたような形になっております。

\* P68-17

福島でもお手伝いすること等がありましたら、全国に広げていきたいと思っておりますのでよろしく願います。ご清聴ありがとうございました。(拍手)



資

料



# 新たな住宅セーフティネットについて

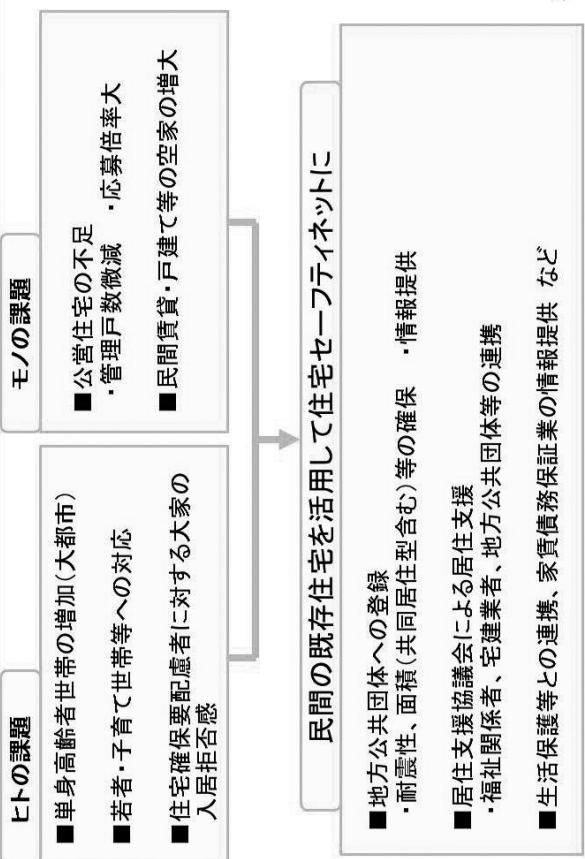
国土交通省住宅局

平成29年8月2日

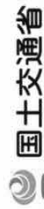


Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 新たな住宅セーフティネット制度の背景と概要

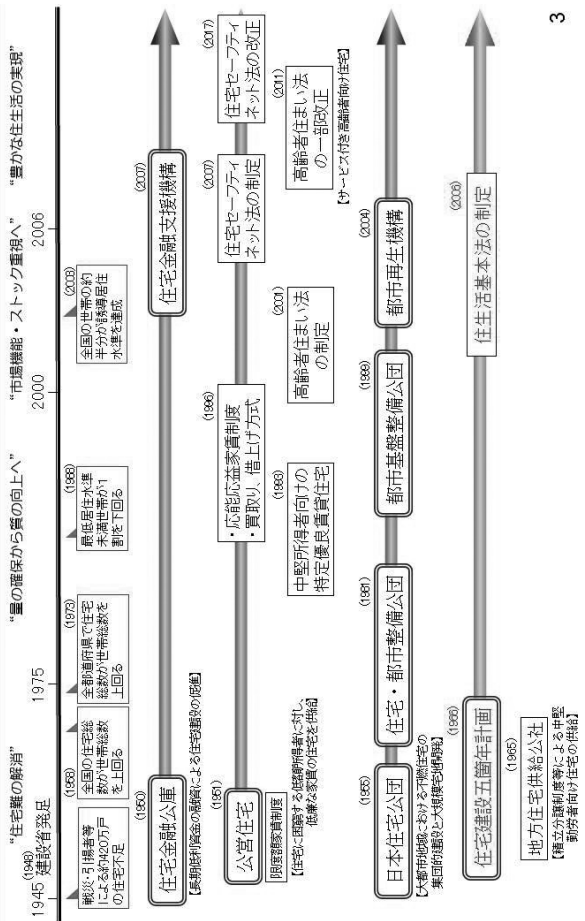


# 1. 新たな住宅セーフティネット制度の背景



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 住宅政策の変遷





## 住宅政策の流れ

### 戦後の住宅政策全体の流れ

○戦後、ハコ不足 → 持家政策 + 公的賃貸住宅政策

低所得者対策としての公営住宅  
市場で供給されにくい賃貸住宅  
(ファミリー向け、バリアフリー等)

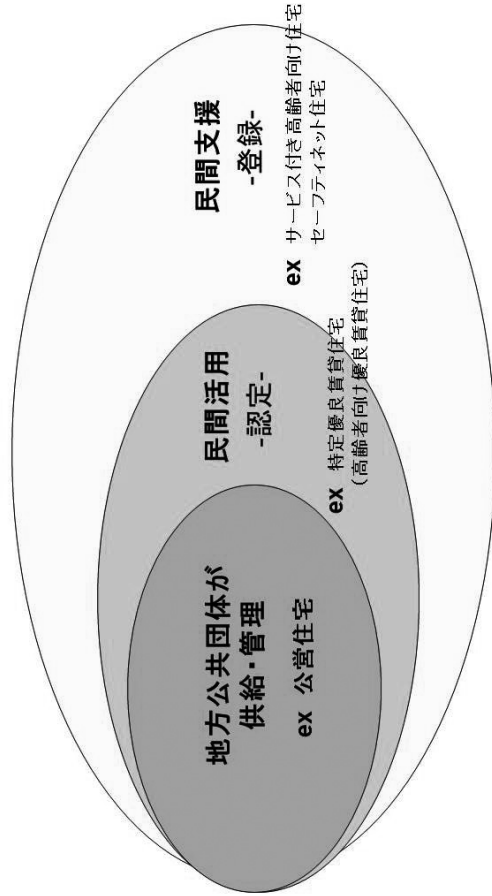
### 公的賃貸住宅政策の流れ

新規建設主体 → 既存対策・活用(ストック)  
公的主体 → 民間活用・支援(悪いものをつくらせな  
い、市場における選択)  
ハード → ソフト(福祉等との連携)

ex 住宅建設計画法(1966年:S41~) ex 住生活基本法(2006年:H18~)

4

## 重層的な住宅セーフティネットのイメージ



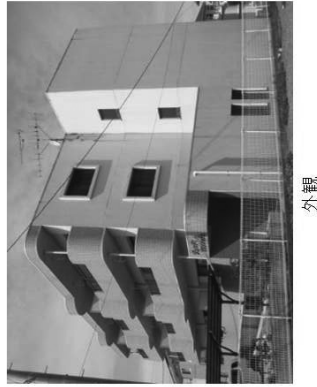
6

## (参考)借上げ公営住宅の例

### 【既存借上げ型復興公営住宅(宮城県石巻市)】

石巻市では、民間事業者からマンション・アパート等の賃貸住宅を住戸単位で借り上げ、東日本大震災で住宅を失った被災者に復興公営住宅(借上げ型災害公営住宅)として供給。

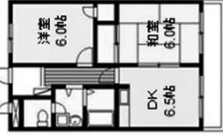
【鉄骨造3階建(平成6年築)】



外観

301	302	303
201	202	203
101	102	103

借上げ住戸(全9戸中2戸)



間取図:101号室(2DK)



居室



キッチン



浴室

5

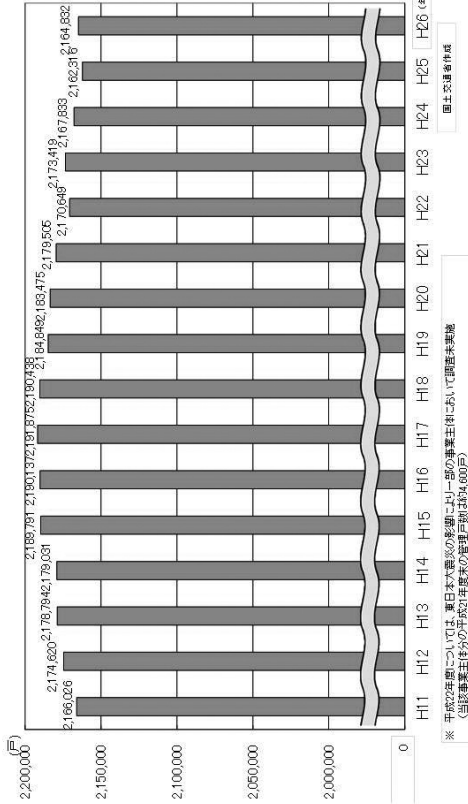
## 重層的な住宅セーフティネット政策の基本的な考え方

供給・管理主体	地方公共団体	民間等	民間等
補助の考え方	国が地方公共団体に整備費・家賃対策の補助【法定補助】	民間等が地方公共団体に整備費・家賃対策の補助【法定補助】	民間等が地方公共団体に整備費・家賃対策の補助【予算補助】
主な施策	・公営住宅	・特定優良賃貸住宅等	・サービス付き高齢者向け住宅 ・新たな住宅セーフティネット制度等
公的関与(地方公共団体の裁量)	大		小

7

(参考)公営住宅の現状①

① 公営住宅の管理戸数の推移(平成26年度末)



8

住宅政策の変遷 民間活用・支援

民間活用・支援のスキーム

○民間が供給、地方公共団体等に登録

・登録基準で一定のレベルを確保

- ex ハード(耐震性能、居住面積、設備、バリアフリー等)  
ソフト(借家契約、家賃等)

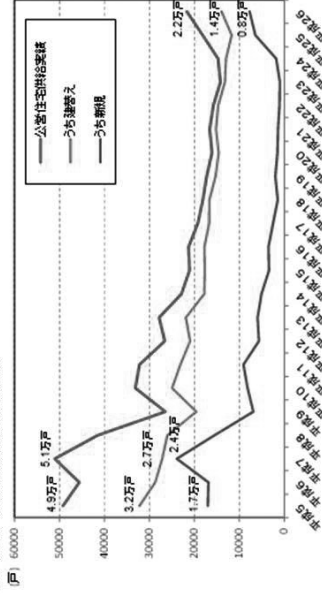
・情報開示による選択

・整備等への支援(補助、公的融資、税)

10

(参考)公営住宅の現状②

② 公営住宅の供給実績の推移



③ 公営住宅の応募倍率(平成26年度)

・全国平均5.8倍 東京都22.8倍 大阪府10.5倍

④ 公営住宅の長期空き家率(平成26年度)

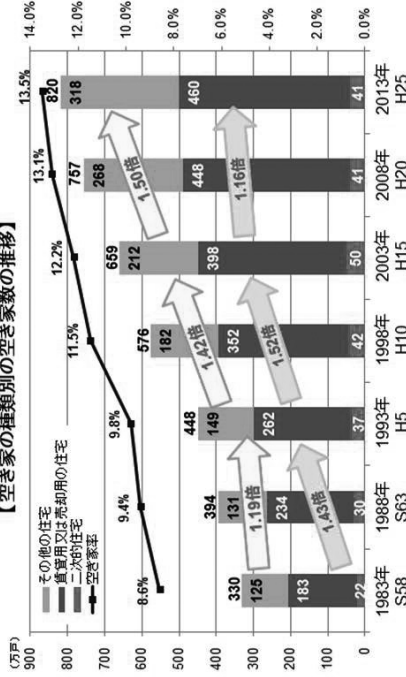
・全国0.8% 三大都市圏0.6% 東京圏0.1%  
(長期空き家率:管理戸数のうち、入居者の募集を行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後1年以上経過しているもの割合)

9

空き家の増加

○空き家・空き室が多く存在し、今後も増加の見込み

【空き家の種類別の空き家数の推移】

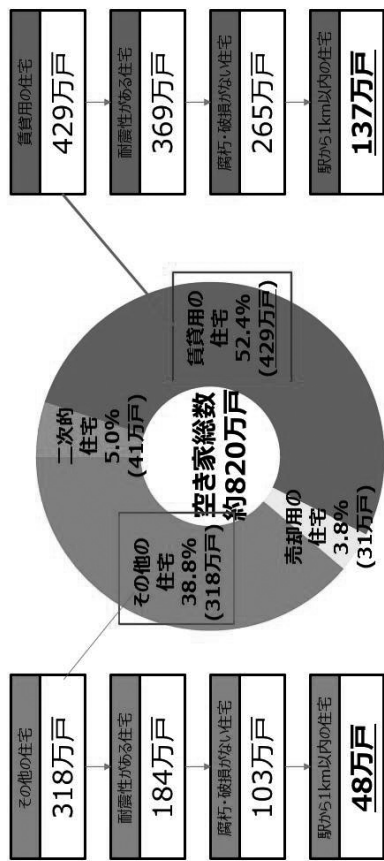


出典:住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の種類】  
二次的住宅:別荘及びその他に別に譲渡する人がいる住宅  
賃貸又は売却用の住宅:新築、中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入居などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅など

11

# 空き家の現状(賃貸用空き家・その他空き家)



【空き家の種類】  
 ①賃貸用住宅(賃貸用住宅) ②賃貸用住宅(賃貸用住宅) ③賃貸用住宅(賃貸用住宅)  
 ④賃貸用住宅(賃貸用住宅) ⑤賃貸用住宅(賃貸用住宅) ⑥賃貸用住宅(賃貸用住宅)  
 ⑦賃貸用住宅(賃貸用住宅) ⑧賃貸用住宅(賃貸用住宅) ⑨賃貸用住宅(賃貸用住宅)  
 ⑩賃貸用住宅(賃貸用住宅) ⑪賃貸用住宅(賃貸用住宅) ⑫賃貸用住宅(賃貸用住宅)  
 ※平成28年住宅・土地統計調査(総世帯数) 平成28年空家率調査(国土交通省) ※平成28年空家率調査(国土交通省) ※平成28年空家率調査(国土交通省)  
 ※平成28年住宅・土地統計調査(総世帯数) ※平成28年空家率調査(国土交通省) ※平成28年空家率調査(国土交通省)

# 空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空き家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)(議員立法)が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める仕組みが整った。

### 空家対策特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

- 市町村による空家等対策計画の策定等
  - ①107市区町村が策定(平成28年10月1日施行)
- 空家等及びその跡地の活用
  - ①空家等の活用(除却) 空家等の活用
  - ②空家等の活用(除却) 空家等の活用
  - ③空家等の活用(除却) 空家等の活用
  - ④空家等の活用(除却) 空家等の活用
  - ⑤空家等の活用(除却) 空家等の活用
  - ⑥空家等の活用(除却) 空家等の活用
  - ⑦空家等の活用(除却) 空家等の活用
  - ⑧空家等の活用(除却) 空家等の活用
  - ⑨空家等の活用(除却) 空家等の活用
  - ⑩空家等の活用(除却) 空家等の活用

### 財政支援措置

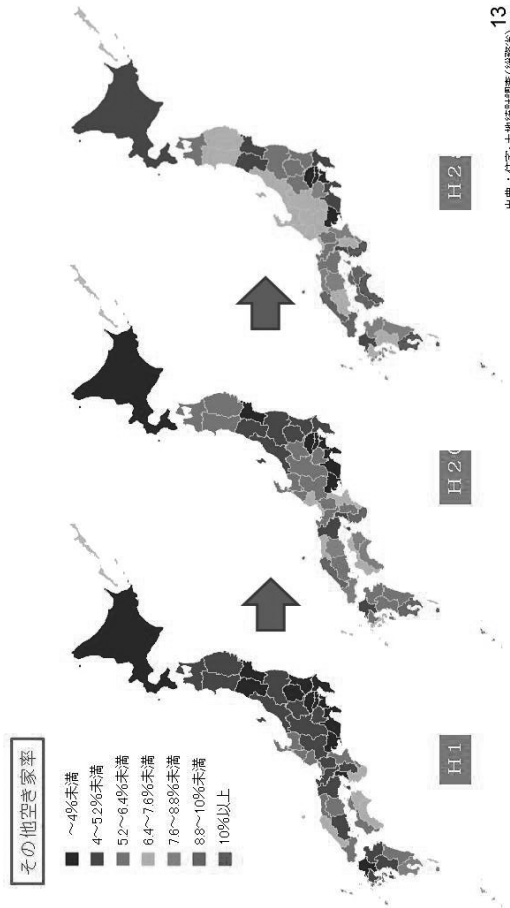
- 居住環境の整備促進を図る観点から、空き家の活用(除却)を促進する地方公共団体の取組を支援(社会資本整備総合交付金)
- 空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を支援(国庫補助金)
  - ①空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を支援(国庫補助金)
  - ②空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を支援(国庫補助金)
  - ③空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を支援(国庫補助金)
  - ④空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を支援(国庫補助金)
  - ⑤空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を支援(国庫補助金)
  - ⑥空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を支援(国庫補助金)
  - ⑦空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を支援(国庫補助金)
  - ⑧空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を支援(国庫補助金)
  - ⑨空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を支援(国庫補助金)
  - ⑩空家対策特別措置法に基づく市町村の取組を支援(国庫補助金)

### 税制措置

- 市町村長が法の規定に基づき勧告をした特定空き家等については、当該特定空き家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外(現行の住宅用地特例)
- 旧敷人が、相続により生じた古い空き家又は当該空き家の相続除税の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。(平成28年創設)

# その他空き家率の推移

▶ 平成28年その他空き家率(対総ストック)の都道府県別推移



H2

H2

H1

出典：住宅・土地統計調査(総世帯数)

# 住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

### 住宅確保要配慮者の状況

- 高齢者の単身世帯が大幅増 (H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- 若年層の収入(ばピーク時から1割減 [30歳代給与] (H9) 474万円 → (H27) 416万円)
- 子どもを増やせない若年夫婦 [理想の子ども数を持たない理由] 一家が狭いから：16.0%
- 特にひとり親世帯は低収入 [H26年取] ひとり親 296万円 ⇨ 夫婦子育て世帯 688万円
- 家賃滞納等への不安から入居拒否

### 住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない (管理戸数) (H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- 民間の空き家・空き室は増加傾向 (H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】

- 二次的住宅 5.0% (41万戸)
- 賃貸用の住宅 うち面談性等があり駅から1km以内の住宅 1.37万戸
- 約820万戸
- その他の住宅 38.8% (318万戸) うち面談性等があり駅から1km以内の住宅 4.8万戸
- 売却用の住宅 3.8% (31万戸)

【大家の入居拒否感】

- 自身の高齢者 65%
- 生活保護受給者 60%
- 高齢者のみの世帯 55%
- ひとり親世帯 14%

H26 民間調査

空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化



### 民営借家の耐震性・バリアフリー性

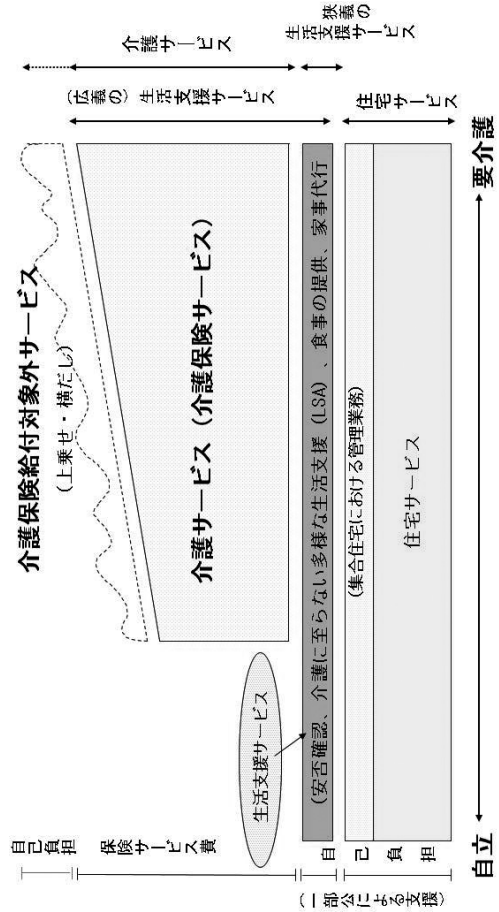
- 耐震性などの安全性が不十分な賃貸住宅に居住する世帯が存在  
〔耐震性がない住宅に居住する世帯(1+25)〕 900万世帯(うち賃貸住宅は170万世帯)
- バリアフリー化された民営借家は少ない  
〔一定のバリアフリー化率(1+25)〕 民営借家 18% ⇨ 持ち家 45%



平成27年5月17日  
川崎市の高島(宿所)において火事が発生、約1,000㎡が全焼、11人が死亡、17人が重軽傷を負った

16

### 住まいとサービスの関係(イメージ)



18

### (参考)地域包括ケアシステムにおける「5つの構成要素」



【介護】、「医療」・「予防」という専門的なサービスと、その前後としての「住まい」と「生活支援・福祉サービス」が相互に関係し、連携しながら在宅の生活を支えている。

【すまいとすまいる】生活の基盤として、住まいが整備され、本人の希望と生活力に合わせた住まい方が確保されていることが地域包括ケアシステムの前提。高齢者のプライバシーと尊厳が十分に守られた住環境が必要。

【生活支援・福祉サービス】心身の能力の低下、経路の理由、家族関係の変化などで専断ある生活が継続できるように生活支援を行う。生活支援には、食事の準備など、サービス化できる支援から、近隣住民の声かけや見守りなどのインフォーマルな支援まで幅広く、担い手も多様。生活困難者などには、福祉サービスとしての提供も。

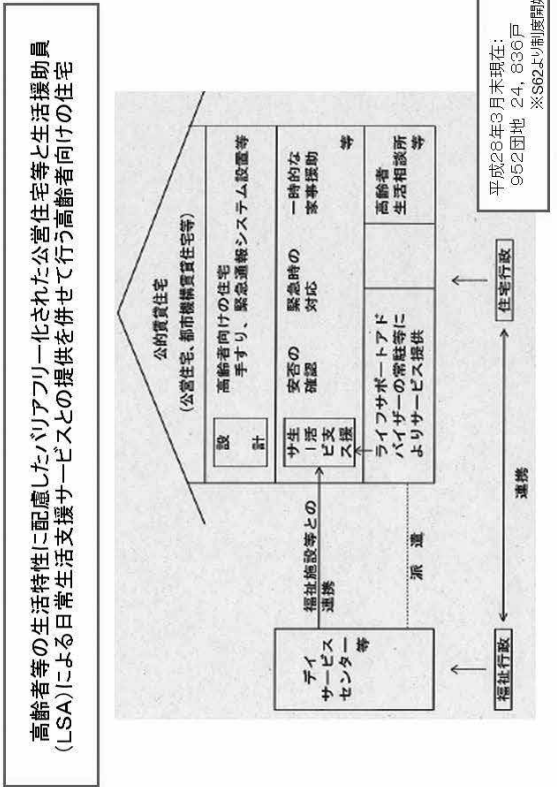
【介護・医療・予防】個々の抱える課題にあわせて「介護・リハビリテーション」「医療・看護・看護」「予防」が専門職によって提供される(有機的に連携、一体的に提供)。ケアマネジメントに基づき、必要に応じて生活支援と一体的に提供。

【本人・家族の選択と心構え】車身・高齢者のみ世帯が主流になる中で、在宅生活を選択することの意味を、本人・家族が理解し、そのための心構えを持つことが重要。

17

平成25年3月地域包括ケア研究会報告書より

### シルバーハウジング制度の概要



## サービス付き高齢者向け住宅制度(登録制度の概要)

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。  
 ※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住宅法の改正)により、平成23年10月に確立。  
 ○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

### 【登録基準】

ハード	○床面積は原則25㎡以上 ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○バリアフリー構造であること(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	○必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス ※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約でぎわれないこととしてい るなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【入居者要件】  
 ・60歳以上の者 又は 要支援・要介護認定者

【登録状況(平成29.3.31時点)】

戸数	216,680戸
棟数	6,633棟



20

## 住宅政策の変遷 サービス付き高齢者住宅・セーフティネット住宅

サービス付き高齢者向け住宅(2011年～)

バリアフリーの賃貸住宅＋見守り＋介護等外部サービス

(課題のうち)

- ・低所得者、高齢者対策
- ・高齢者以外の住宅確保要配慮者対応 等



セーフティネット住宅(2017年～)

21

改正前

## 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(平成19年法律第112号)

目的

住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、障害者、高齢者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者)に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

基本方針

国土交通大臣は、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基本的事業方針を定めなければならない。

国及び地方公共団体の責務等

- ① 国等による公的賃貸住宅の供給の促進
- ② 国等による民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、民間事業者による協力
- ③ 国等による住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携
- ④ 地方公共団体による地域住宅計画への公的賃貸住宅の整備等に関する事項の記載

居住支援協議会

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者を行う者、居住支援団体等は、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に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

23

## 2. 新たな住宅セーフティネット制度の概要

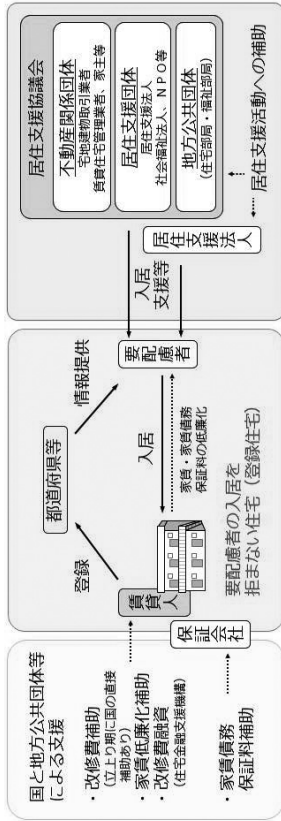


## 新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

※ 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）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布、半年以内施行）

- ① 住宅確保要配慮者を拒否しない賃貸住宅の登録制度
- ② 住宅確保要配慮者向けの登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



## 住宅確保要配慮者向けの登録住宅の改修・入居への経済的支援

### 1. 登録住宅の改修に対する支援措置

（補助を受けた住宅は専用住宅化）

- ① 登録住宅に対する改修費補助
- ② （独）住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等

### 2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置

（専用の住宅として登録された住宅の場合）

## 住宅確保要配慮者を拒否しない賃貸住宅の登録制度（案）

1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進計画の策定 〔法律〕
  - ・ 国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
  - ・ 住宅確保要配慮者の範囲
    - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
    - 低額所得世帯（月収15.8万円（収入分位25%）以下）
    - その他外国人世帯等
2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録 〔法律〕 ※ 指定登録機関による登録も可能とする
  - ・ 登録基準 - 耐震性能・一定の居住面積 等
    - ※ 上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
    - ※ 共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）の面積等の基準を設定予定
3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督 〔法律〕

## 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援（案）

1. 都道府県による居住支援法人の指定
  - ・ 都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定
2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談
3. 居住支援活動への支援措置等
  - ・ 補助対象：居住支援協議会等の活動支援等 補助率：固定額（国の直接補助）
4. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化
  - ① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに（独）住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加
  - ② 居住支援法人による家賃債務保証の実施
5. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付 ※ の要否を判断するための手続を創設

## 住宅確保要配慮者の範囲

### 法律で定める者

- ① 低額所得者  
(月収15.8万円 (収入分位25%) 以下)
- ② 被災者 (発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども (18歳未満) を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

### 国土交通省令で定める者(案)

- ・外国人等  
(条約や他法令において、居住の確保に関する規定が定められている者等を想定)
  - ・東日本大震災等の大規模災害の被災者  
(発災後3年以上経過)
  - ・都道府県や市町村が  
供給促進計画において定める者
- ※ 現行の国土交通大臣が定める基本方針では、地域の住宅事情等による者として以下のものを例示  
中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被災生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV被害者等

28

## 住宅確保要配慮者向けの登録住宅の改修・入居への経済的支援

### 1. 登録住宅の改修に対する支援措置

(補助を受けた住宅は専用住宅化)

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金】：国1/3 (制度の立上り期、国の直接補助) 【交付金】：国1/3 + 地方1/3 (地方公共団体が実施する場合は間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準 (特に補助金) について一定要件あり

② (独) 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

### 2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸) ② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2 + 地方1/2 (地方が実施する場合は間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり

30

## 住宅の登録基準のイメージ(案)

### 登録基準

#### 共同居住型住宅の基準

- 規模
    - ・床面積が一定の規模以上であること
    - ※ 省令で最低居住面積 (原則25㎡) 以上と定める予定
    - ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準
  - 構造・設備
    - ・耐震性を有すること
    - ・一定の設備 (伊所、台所、洗面、浴室等) を設置していること
  - 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと
  - 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること
- ※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能
- ※ 1戸から登録可能

29

## 改修費への支援

### 住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 【スマートウエルネス住宅等推進事業の内訳】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内訳】
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	共同居住用住宅に用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・バリアフリー改修工事 ・居住のために最低限必要と認められた工事 ・居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※ 上記工事に係る調査設計計画 (インスペクシオンを含む) も補助対象	
補助率・補助限度額	国1/3 国費限度額：50万円/戸 ※ 共同居住用住宅のための改修、間取り変更又は耐震改修工事を実施する場合100万円/戸	国1/3 + 地方1/3
入居対象者	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者 (月収15.8万円 (収入分位25%) 以下) ・被災者世帯	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 (月収38.7万円 (収入分位70%) 以下) ・低額所得者 (月収15.8万円 (収入分位25%) 以下) ・被災者世帯
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 ※ 例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円 静岡県：5.4万円、青森市：4.4万円、福島市：4.6万円	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他主な要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供があったり居住支援協議会等との連携が図られていること。	

※その他、住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等がある。

※補助金は平成31年度までの時期措置。

31



(参考)セーフティネット住宅の改修支援の想定事例

① 共同居住用への改修

- (1) 共助型共同居住 (高齢者、子育て世帯、学生)
- (2) 外国人留学生向け共同居住

② エリアに着目して改修支援

- (1) まちなかの居住促進
- (2) 密集市街地内の安全性向上

③ 入居者に着目して改修支援

- (1) UIUターンの促進
- (2) ひとり親世帯の居住支援

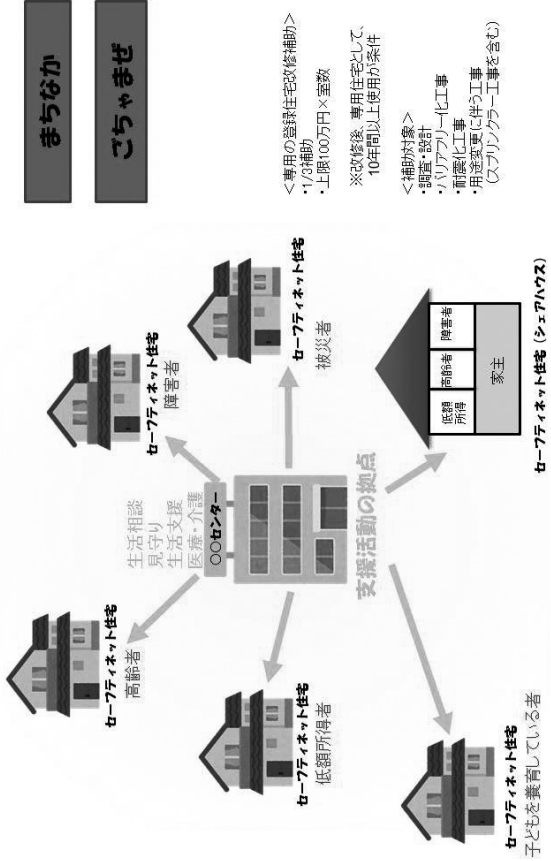
(参考)共同居住型住宅(シェアハウス)の概要

共同居住型住宅の概要

共同居住型住宅とは、以下を満たす住宅。

- ① 1つの住宅に、複数の賃借人※が共同で居住  
※血縁関係にない賃借人
  - ② 各賃借人の専用居室を有し、台所・居間・便所・浴室等の共用空間・設備を共同で使用
  - ③ 賃借人と各賃借人が個別に賃貸借契約を締結
- ・近年、増加傾向。約2,500件、3万室※が供給。比較的、低廉な家賃で供給される傾向。  
※2016年末

(参考)セーフティネット住宅を活用したまちづくり例

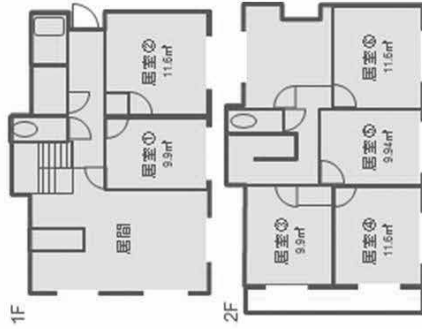


(参考)共同居住型住宅(シェアハウス)の例①

事例①

戸建を改修した例(6人用)

- ・所在地: 千葉県八千代市
- ・入居対象: 若年の单身女性
- ・家賃: 3.4~4.2万円
- ・延べ床面積: 130㎡
- ・居室面積: 9.94~11.59㎡
- ・住戸数(居室数): 6室

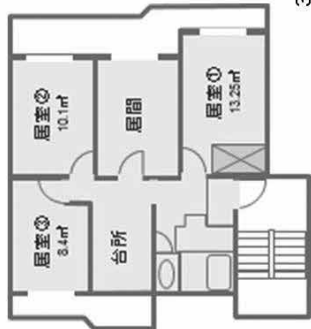


(参考)共同居住型住宅(シェアハウス)の例②

事例②

共同住宅の1室を改修した例(3人用)

- ・所在地:東京都新宿区
- ・家賃:6.5~7.6万円
- ・延べ床面積:60.2㎡
- ・住戸数(居室数):3室
- ・入居対象:若年の単身世帯
- ・共益費:0.9~1.2万円
- ・居室面積:8.4~13.2㎡



36

家賃・家賃債務保証料の低廉化支援(案)

(平成29年度予算)  
公的賃貸住宅家賃対策補助:98億円(内数)

住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃及び家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

事業主体等	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
大家等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※生活保護(住宅扶助)及び生活困難者自立支援制度(住居確保給付金)を受給している世帯を除く。	住居確保給付金等
補助率・補助限度額	国1/2+地方1/2 (国費限度額:2万円/戸・月)	国1/2+地方1/2 (国費限度額:3万円/戸・年)
低廉化前の家賃	※家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。 近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等	
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方や対象者数を明示すること。	

38

(参考)スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の概要

平成29年度  
国庫補助事業

高齢者・障害者・子育て世帯(以下「高齢者等」という。)の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助。

1. 提案事業の種類と補助率等

高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な内容のもの

- ①住宅並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する施設(建築設備を含む。)の整備(新築、取得又は改修)

【補助率等】

- ・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費(補助率:新築等1/10、改修2/3)
- ・設計費(補助率:2/3)

※スマートウェルネス住宅等推進モデル事業のうち、一般部門の一部を記載。

2. 提案事業の主な要件

次の①から③に掲げる要件をすべて満たす必要。

- ① 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組みで、先導性が高く創意工夫を含むものであること
- ② 公開等により、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいつくり、まちづくりの推進に効果があること
- ③ 平成29年度中に事業に着手すること

37

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援(案)

1. 都道府県による居住支援法人の指定 [法律]

- ・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談 [法律]

3. 居住支援活動への支援措置等 [予算]

- ・補助対象:居住支援協議会等の活動支援等 補助率:国定額(国の直接補助)

4. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

- ① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに

(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加 [法律・予算]

- ・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)
- ※登録要件等 一社内規則等の整備、相談窓口の設置、契約時の重要事項説明・書面交付ほか

- ② 居住支援法人による家賃債務保証の実施 [法律]

5. 生活保護受給者の住宅扶助費等について貸貸人からの通知に基づき代理納付 ※の要否を判断するための手続を創設 [法律]

※本来、生活保護受給者が貸貸人に支払うべき家賃等を保護の実施機関が貸貸人に直接支払うこと

39



## 居住支援協議会の概要①

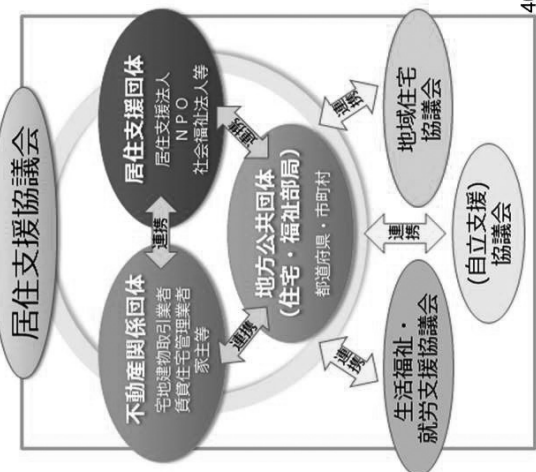
### 概要

- 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を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 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第10条第1項に基づく協議会

### 主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催



40

## 居住支援協議会の概要②

### 設立状況

68協議会が設立 (H29年5月末時点)

- 都道府県 (全都道府県)
- 区市町 (21区市町)
- 北海道本別町、山形県鶴岡市、船橋市、千代田区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

### 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援 (H29年度予算)

重層的住宅セーフティネット構築支援事業 (4.5億円) の内数



- ・政令市などの規模の大きな市区町村は自らによる設立
- ・自ら設立することが困難な市区町村は都道府県の協議会への参画を促進

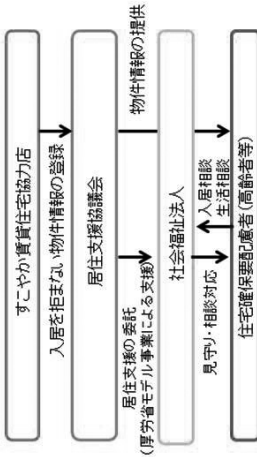
41

## (参考)京都市居住支援協議会の取組

- 京都市では、行政(住宅部局、福祉部局)と不動産関係団体、福祉関係団体等で居住支援協議会を設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供を行うとともに、厚労省のモデル事業を活用して社会福祉法人による「見守りサービス」等を提供。

### すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

- 居住支援協議会のホームページで高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報を提供



42

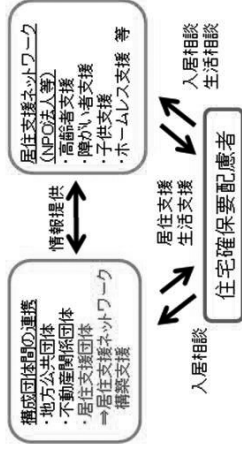
## (参考)岡山県居住支援協議会の取組

- 居住支援活動を実施しているNPO法人と市町村との間で相互連携を図り住宅確保要配慮者の方にワンストップで情報提供できる仕組みの構築を進める。
- 団章者等の入居支援に取り組み、NPO法人が構成団体となり、入居支援を実施。

### 居住支援ネットワークの構築

- 県内で居住支援を行っているNPO法人等の情報収集
- 各居住支援団体のネットワーク構築に向けた報告会の実施、活動をHPで公開

居住支援協議会 居住支援団体



### 【居住支援活動を実施している団体】

- 〔NPO法人 おかやま入居支援センター〕
- 〔NPO法人 岡山けんかれん〕
- 〔NPO法人 岡山・ホームレス支援会(すな)〕
- 〔NPO法人 子どもシェルターモモ〕
- 〔NPO法人 子ども劇場笠岡センター〕

### 【HPで居住支援団体の紹介】



43

**(参考)大牟田市居住支援協議会の取組**

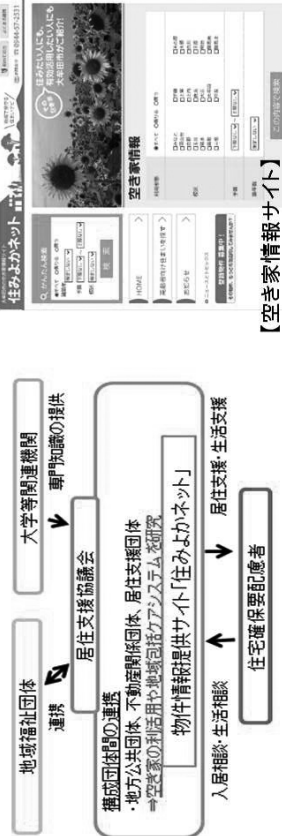
○地域包括ケアシステムの構築に向けて、住宅情報システム「住みよかネット」を構築するとともに、空き家を改修・活用できる仕組みや住宅確保要配慮者の円滑な入居のための仕組みづくりを研究。

**相談体制の構築**

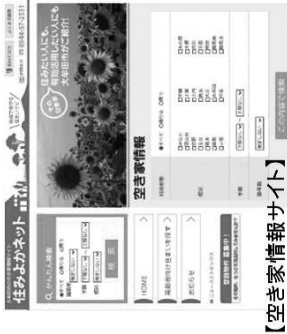
- 要配慮者向けの相談マニュアルを作成。
- 住まい情報サイト「住みよかネット」
- 無料相談会の実施
- 窓口での電話・対面相談の実施

**空き家の活用方法を検討**

- 民生委員・学生と連携し市全域を対象にした空き家実態調査(H25)
- 空き家の所有者を対象に意向調査(H27)
- 空き家所有者向け無料相談会や空き家利活用セミナーの実施



【空き家情報サイト】



**(参考)居住支援を行う団体の事例**

**子育て(ひとり親)**

**ONPO法人リトルアズ(東京)**  
 ・NPOと不動産業者の連携によるひとり親向けの専用のサイトを開設し、空き家とひとり親世帯とのマッチング  
 ・学校の届出等の手続き支援、各種申請制度の活用支援

**障害者**

**ONPO法人おかもやま居住支援センター(岡山)**  
 ・障害者の入居支援に向け、医療・福祉・法律・不動産等の専門家が連携するネットワーキングにより、住宅の提供や個別状況に応じた入居後のサポート

**高齢者**

**○一般社団法人あんしん住まいサポート(札幌)**  
 ・民間の高齢者向け住宅の情報提供と住み替え相談窓口を設置。  
**ONPO法人高齢者支援センター(徳島)**  
 ・高齢者等の住み替え相談等を実施、総合的なケアにより要望に合った賃貸住宅をマッチング。

**若年単身**

**OTOKYOチャレンジネット(東京)**  
 ・住居を貸し、インターネットカフェ等で稼働しして就労する者を対象とした相談窓口を設置。  
 ・民間賃貸住宅の情報提供、保証会社を利用したサポート等を実施。必要に応じて、民間アパートを一時的に住宅として提供、住宅ローン等の無利子貸付を実施。  
 ・住宅だけでなく、生活全般や健康相談、法律相談にも対応。  
 ・仕事紹介、資格取得支援、履歴書添削、面接指導など、就労でのサポートも実施。

**外国人**

**ONPO法人 外国人住まいサポートセンター(神奈川)**  
 ・多言語対応の住宅借方マニュアル等のパンフレット作成  
 ・司法書士や弁護士等によるトラブル時の相談窓口の設置

**生活困窮者**

**ONPO法人 抱樞(旧北九州ホームレス支援機構)(北九州)**  
 ・入居費・生活費の支援、最低限の家財確保等、賃貸住宅へ入居するホームレスの自立支援

**ONPO法人 自立支援センターふさの会(東京)**  
 ・路上生活者等に対して、宿泊所の提供、日帯生活支援、就労支援、退所後のアフターケア等を実施。



**居住支援法人制度の概要①**

**居住支援法人とは**

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、団体を指定することが可能。

**●居住支援法人に指定される法人**

- ・NPO法人、
- ・一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人・財団法人を含む)
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

**●居住支援法人の行う業務**

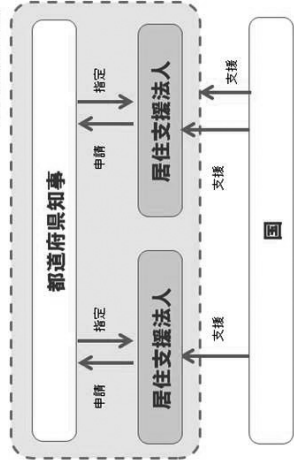
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に付帯する業務

**居住支援法人制度の概要②**

**指定の考え方**

- 居住支援法人は、必ずしも全ての業務を行わなければならないものではない。(但し、定款に各業務の実施に関する記載があること等、業務を行う備えがあることを都道府県が確認)
- 都道府県は、その区域内に複数の居住支援法人を指定することが可能。具体的な指定基準の考え方は都道府県において判断。
- 市区町村の福祉部局等からの推薦がある場合には、都道府県はそれを考慮することも可能。

**<制度スキーム>**



- 居住支援法人・居住支援協議会への支援措置
- ・居住支援法人・居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に係る活動に対し支援
- ※重層的住宅セーフティネット構築支援事業 (H29予算案4.5億円の内数)

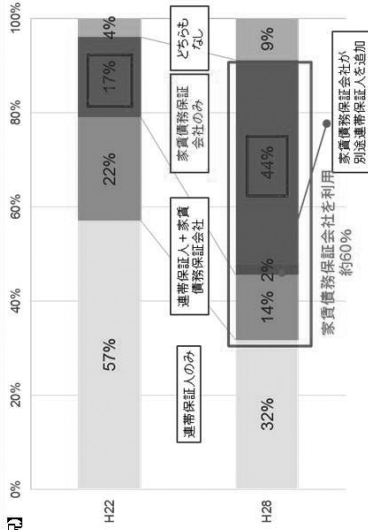


## 家賃債務保証の現状と対応①

### 家賃債務保証の現状

- 少子高齢化や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社による保証を求める賃貸住宅が増加傾向
- 民法改正(2020年施行見込み)により、個人根保証契約において、保証する限度額(極度額)の設定が要件化されることから、賃貸住宅の連帯保証人のなり手の減少が見込まれる

【家賃債務保証の利用状況】



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

## 家賃債務保証業者の登録制度(案)

- **家賃債務保証業者の登録制度(任意)の創設**
- ・適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供。
- ・なお、本制度は任意の登録制度であり、登録をしなければ家賃債務保証業を営むことは可能。

### 1 登録の要件

- ・暴力団員等の関与がない
- ・安定的に業務を運営するための財産的基礎(純資産額1,000万円以上)
- ・法令遵守のための研修の実施
- ・業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
- ・業務に関し賃借人の生活の平穩を害するおそれがない
- ・相認又は苦情に応ずるための体制整備
- ・家賃債務保証業の実務経験者の従事等

### 3 登録業者に対する指導等

- ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
- ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
- ・登録の取消等の事実の公表等

### 2 業務適正化のためのルール

- ・登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
- ・暴力団員等の排除
- ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・連約金等について消費者契約法に反する契約の制限
- ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
- ・契約締結時の書面交付
- ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
- ・登録業者であることを表示する標識の掲示
- ・受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
- ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告等

## 家賃債務保証の現状と対応②

### 新たな制度における対応

#### ① 家賃債務保証会社の登録制度

家賃債務の保証を適正かつ確実に実施できる家賃債務保証業者について、国に登録できる制度を創設する

- ※ 登録要件等
  - ・社内規則等の整備、相談窓口設置
  - ・契約時の重要事項説明や書面交付 ほか

#### ② JHFによる家賃債務保証保険

住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用しやすい環境を整備するため、JHF(独立行政法人住宅金融支援機構)が、登録住宅の入居者(住宅確保要配慮者に限る)の家賃債務の保証について、保険を行うことができることとする

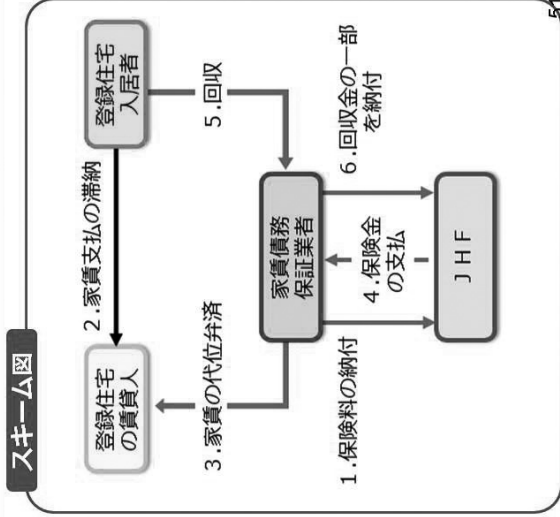
- ※ 家賃債務保証を行う者の要件  
居住支援法人 又は ①の登録を受けた家賃債務保証業者

## 住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

### 概要

- (独)住宅金融支援機構(JHF)は、適正な家賃債務保証業者\*による登録住宅に入居する住宅確保要配慮者(登録住宅入居者)の家賃の支払に係る債務(家賃債務)の保証について保険引受け

- ※ 国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた業者、居住支援法人を対象とする予定



## 民法改正対応 賃貸住宅標準契約書（再改訂版）案について

### 概要

- 平成29年5月26日に「民法の一部を改正する法律」が成立（3年以内施行）
- 賃貸借契約に関連する改正内容に伴い、今後、賃貸住宅標準契約書（改訂版）※を改訂予定

※ 賃貸借契約をめぐる借主・貸主のトラブルを防止する観点から、国土交通省において作成・公表しているもの

### 民法の主な改正内容

- 個人根保証契約において、保証する限度額（極度額）の設定を要件化
- 賃借物が一部滅失等で使えない場合賃料は当然に減額されるものとする
- 確立した判例や解釈論の明文化
  - ・ 契約終了時の敷金返還や原状回復に関する基本的なルールを明記
  - ・ 賃借人の修繕権の明記

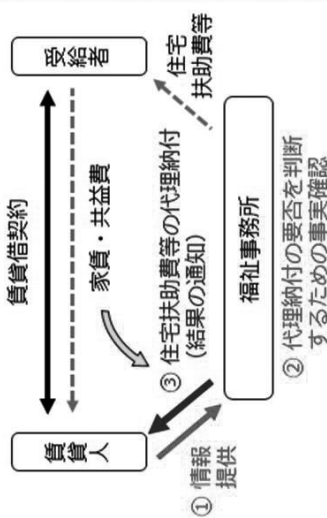
### 賃貸住宅標準契約書（再改訂版）案

- 頭書に連帯保証人の氏名・極度額を追加
- 連帯保証人の保証契約の案件を新設
- 賃料の減額に関する条文を新設
- 減額の程度等は貸主・借主が協議
- トラブル未然防止のための内容追加
  - ・ 敷金返還債務の発生要件・範囲等を追加
  - ・ 通常増築について原状回復義務を負わないことや修繕の費用負担等を明確化

## 住宅扶助の代理納付の推進②

### 住宅扶助の代理納付の推進

- 民営借家等における代理納付の実施率は13.7%（公営住宅は59.3%）
- 代理納付を推進するため、住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手続を整備
  - ① 貸借人から生活保護受給者の家賃滞納等に依る情報を福祉事務所（保護の実施機関）に通知
  - ② 通知を受けた福祉事務所は速やかに事実確認を行い、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化



54

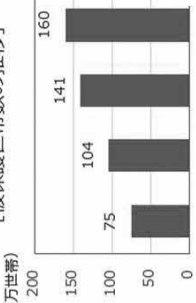
## 住宅扶助の代理納付の推進①

### 生活保護受給者の居住の状況

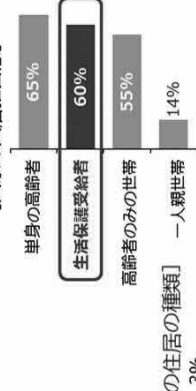
被保護者の入居に対して  
大家の6割が拒否感

被保護世帯は160万世帯

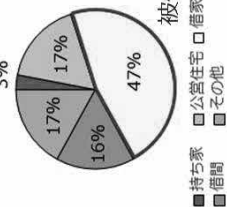
〔被保護世帯数の推移〕



〔大家の入居拒否感〕



〔被保護世帯の住居の種類〕



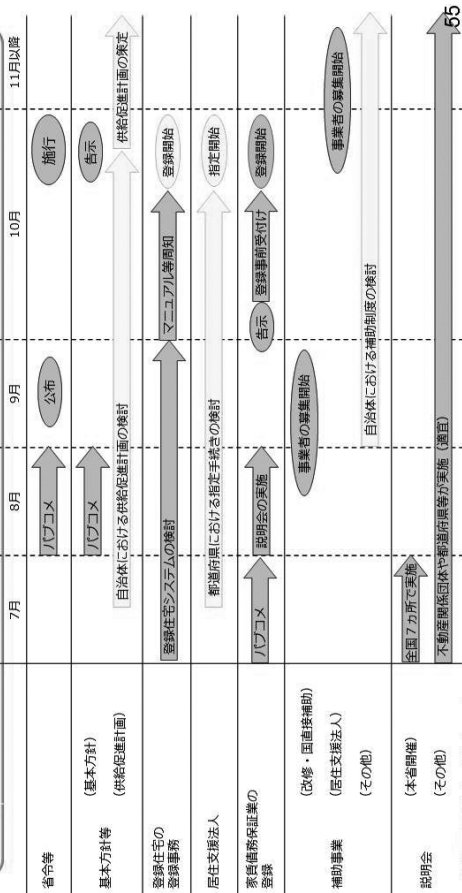
被保護世帯の約5割が借家

■ 持ち家 □ 借家  
■ 借間 □ その他

53

## 施行に向けたスケジュール(案)

- 住宅セーフティネット法改正法は平成29年10月25日に施行される予定。
- 施行に向けて、国の基本方針のパブリックコメント、改修費への国の直接補助、家賃債務保証業者の登録受付などが実施される予定。



※ 黄色 □ は自治体で実施すること

55









ポイント2: 専用住宅の改修・入居への経済的支援

1. 専用住宅等の改修に対する支援措置

- ① 専用住宅に対する改修費補助 [対象]

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金】: 国1/3 (都府の立上り県、国の産廃補助) 【交付金】: 国1/3 + 地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の国庫補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準 (特に補助金) について一定要件あり

- ② (独) 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改良資金融資等 [法律、要綱]

2. 低所得者の入居負担軽減のための支援措置 [要綱]

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸) ② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限5万円/戸)
補助率	国1/2 + 地方1/2 (地方が実施する場合の国庫補助)
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり

[出典]国土交通省公表資料より

共同居住型住宅の基準

- 住宅全体
  - ・住宅全体の面積 15㎡ x N + 10㎡以上 (N:居住人数、N≧2)
- 専用居室
  - ・専用居室の入居者は1人とする
  - ・専用居室の面積 9㎡以上 (運用目的の取壊の面積を含む)
- 共用部分
  - ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室 (場)、浴室又はシャワー室を設ける
  - ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人以上につき1箇所の前台で設ける

- 家賃が近隣同種の住宅と均衡を失うこと
- 基本方針、地方公共団体が定める計画に照らして適切であること

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、割譲性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能  
※ 1戸から登録可能

[出典]国土交通省公表資料より

【参考】

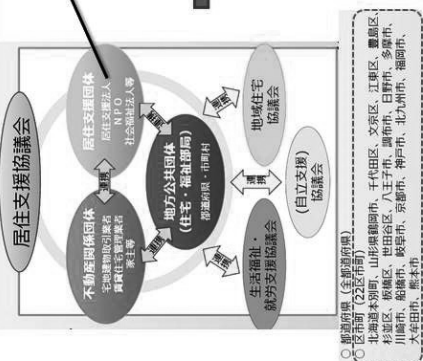
登録基準

- 規模
  - ・床面積が一定の規模以上であること
  - ※ 各戸25㎡以上
  - ただし、共用部分に共同利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同程度の居住環境が確保されることは、18㎡以上
- ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準
- 構造・設備
  - ・一定の設備 (台所、便所、洗面、浴室等) を設置していること
- 家賃が近隣同種の住宅と均衡を失うこと
- 基本方針、地方公共団体が定める計画に照らして適切であること

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、割譲性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能  
※ 1戸から登録可能

[出典]国土交通省公表資料より

ポイント3: 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援



[出典]国土交通省公表資料より

NEW! 居住支援法人

都道府県知事による指定制度

【指定される法人】 NPO法人、社会福祉法人、社団・財団法人、居住支援を目的とする会社等

【業務内容】

- ① 登録住宅入居者に対する家賃債務保証
- ② 住宅相談などの情報提供・相談業務
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ 上記に附帯する業務

【留意事項】

- 必ずしも上記業務のすべてを実施/なければならぬわけではない
- 都道府県内全域ではなく、一部の区域で業務を行うことも可能
- 居住支援協議会への参加が望ましい。

7

2 住宅セーフティネットと地域福祉

「団塊の世代」が75歳以上となる2025年を目標に、住み慣れた地域で自分らしい生活を継続できるよう、住まい、医療、介護、予防、生活支援が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築を目指す。



老人クラブ・自治会・ボランティア・NPO等

8

## 「地域共生社会」への展開

2020年に向けて進められている「地域共生社会」の実現  
 = 地域包括ケアシステムを制度横断的に展開するものと言える。



地域包括ケアシステムの特長である

- ◆ 生活上の課題にターゲットに対応すべきなのは、
- ◆ 自助、互助、共助、公助で支えていくのは、
- ◆ 身近な地域の「ご当地モデル」が必要なのは、

高年齢者だけではない。



- ◆ 分野ごとに専門性を高めることも大事だが、制度をまたぐ支援も必要。
- ◆ 人口減少に対応するためには、横断的な施設・事業運営が必要。

9

## 「地域共生社会」とは

平成29年2月7日 厚生労働省「我が事・丸ごと」地域共生社会実現本部決定

- ◆ 制度・分野ごとの「縦割り」や「支え手」「受け手」という関係を超越して、地域住民や地域の多様な主体が「我が事」として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて「丸ごと」つながること、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会

## 改革の背景と方向性

### 公的支援の「縦割り」から「丸ごと」への転換

- 個人や世帯の抱える複合的課題などへの包括的な支援
- 人口減少に対応する、分野をまたがった総合的サービス提供の支援

### 改革の骨格

#### 地域課題の解決力の強化

- 住民相互の支え合い機能を強化、公的支援と協働して、地域課題の解決を試みる体制を整備(29年制度改正)
- 複合課題に対応する包括的相談支援体制の構築(29年制度改正)
- 地域福祉計画の充実(29年制度改正)

#### 「地域共生社会」の実現

- 多様な担い手の育成・参画、民間資金活用を推進、多様な就労・社会参加の場の整備
- 社会保障の枠を超えて、地域資源(耕作放棄地、環境保全など)と丸ごとつながることや地域に「原単位」を生み出す、先進的取組を支援

#### 地域丸ごとのつながりの強化

10

### 「我が事」・「丸ごと」の地域づくりを育む仕組みへの転換

- 住民の主体的な支え合いを育み、暮らしに安心感と生きがいを生み出す
- 地域の資源を活かし、暮らしと地域社会に密かさを生み出す

### 地域を基盤とする包括的支援の強化

- 地域包括ケアの理念の普遍化・高齢者だけでなく、生活上の困難を抱える方への包括的支援体制の構築
- 共生型サービス創設(29年制度改正・30年制度改正)
- 市町村の地域保健の推進機能の強化、保健福祉横断的な包括的支援のあり方の検討

- 対人支援を行う専門資格に共通の基礎課程創設の検討
- 福祉系国家資格を持つ場合の保育士養成課程・試験科目の一部免除の検討

### 専門人材の機能強化・最大活用

- ◎ 「地域共生社会」の実現に向けて(当面の改革工程)  
 (平成29年2月7日厚生労働省「我が事・丸ごと」地域共生社会実現本部) (抜粋)

#### 改革の骨格

1. 地域課題の解決力の強化
  - 本人に寄り添いながら生活全般に対する包括的な支援を行うという生活困窮者自立支援制度の理念を普遍化し、住民に身近な圏域で明らかになった課題、特に、多様・複合的な課題について、福祉分野だけでなく、保健・医療、権利擁護、雇用・就労、産業、教育、住まいなどに関する多機関が連携し、市町村等の広域で解決を図る体制を確保する。住民に身近な圏域における「丸ごと」の相談体制と緊密に連携することにより、すべての住民を対象とする包括的相談支援体制を構築する。

#### 当面の改革工程

2. 地域丸ごとのつながりの強化
  - 国土交通省との密接な連携のもと、生活困窮者、高齢者、障害者などへの居住支援を進める。

11

## Q1: なぜ、住宅セーフティネットは、地域福祉を必要とするのか?

【A.1】 入居者にとってのセーフティネットは、住宅の「供給」で終わりではないか

供給(「デジタル大辞典」より)

- 1 必要に応じて、物を与えること。
- 2 販売のために、商品を市場に出すこと。また、その数量。必要。

受け手の視点ではない。  
 入手した後のことは含まれない。

## 「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」

言葉のニュアンスとして、「入居まで」をイメージさせるが...



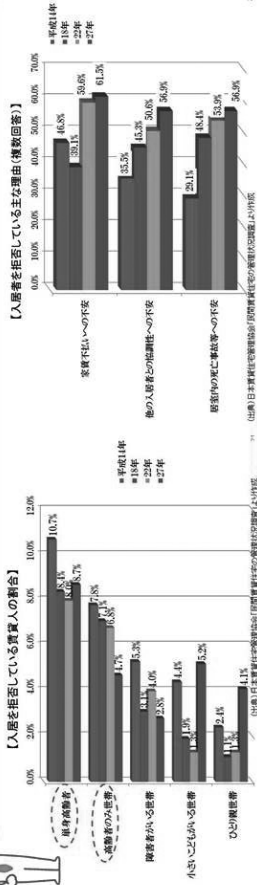
住宅は、単なる「ハコ」でも、壁に囲まれた空間でもない。  
 そこには人間らしい「暮らし」がある。



12

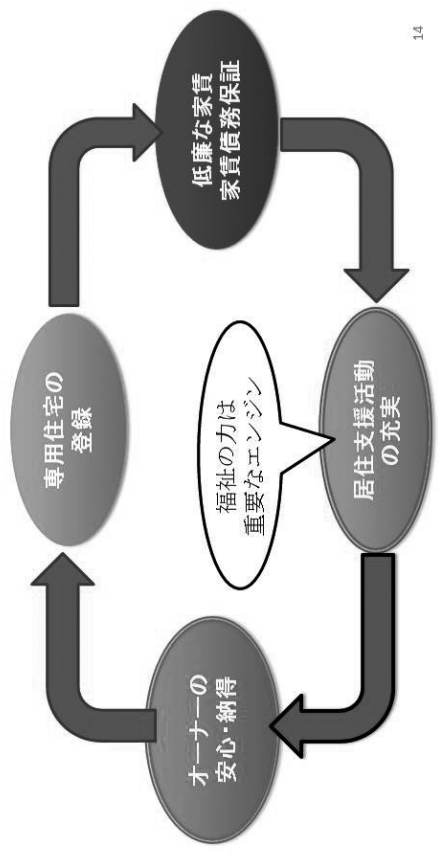


【A2】登録住宅の供給量は、入居者の生活の安定（＝オーナーの安心）に依存するから。

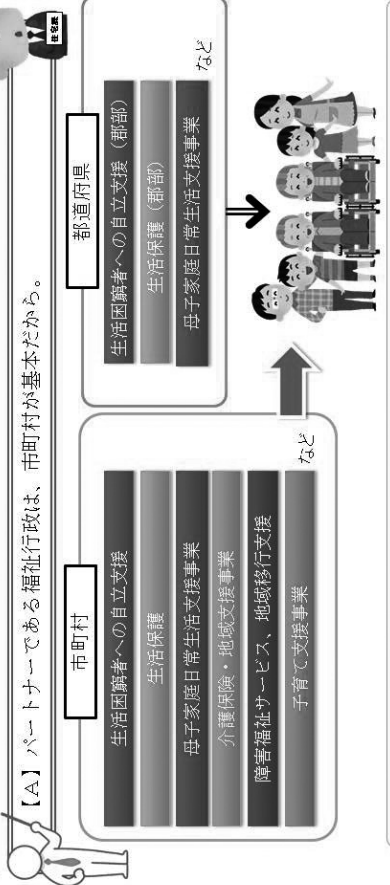


家賃低廉化補助、家賃債務保証料への補助は大きな前進！  
これらの補助対象は、専用住宅。  
改修費補助は、オーナーの登録への動機付けとして決定的とは言えない。

【住宅セーフティネットの好循環】



Q2: 居住支援協議会をわざわざ市町村に作る意味は？



住民に身近な市町村ベースで、多くの福祉制度と連携して、居住支援の実効性を高める。

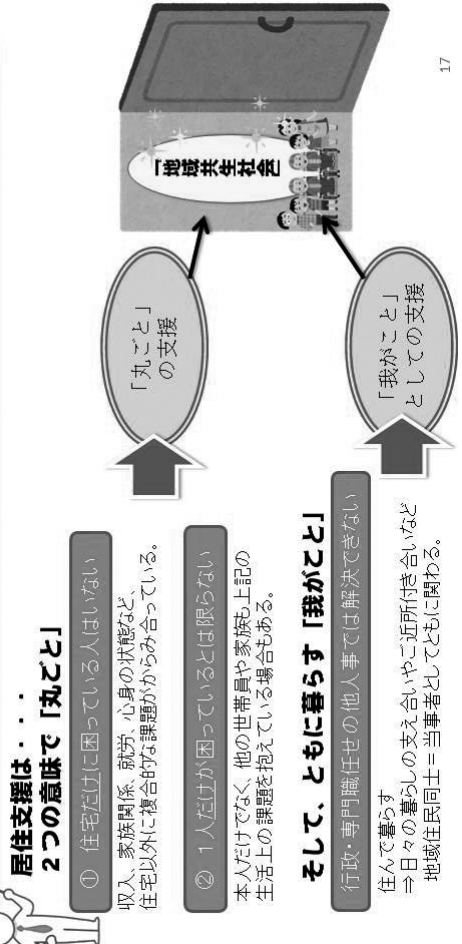
Q4: 地域福祉は、なぜ住宅セーフティネットと組む必要があるのか？

【A1】居住の確保が地域福祉の出発点だから。  
土や葉っぱに多少のバリエーションはあるかもしれないが、地域包括ケアシステムの基本的構造は、高齢者福祉だけのものではない。

子育て家庭への支援も同じ  
生活困窮者支援も同じ  
障害者の地域移行も同じ

(出典)地域包括ケア研究会報告書(平成27年度)より

【A 2】居住の確保は「地域共生社会」への確実な扉だから。



### 3 住宅+福祉の理論と実践

低所得高齢者の住まいと生活支援の在り方に関する調査研究(高齢者住宅財団・平成23～25年度 老人保健健康増進事業)において提唱。

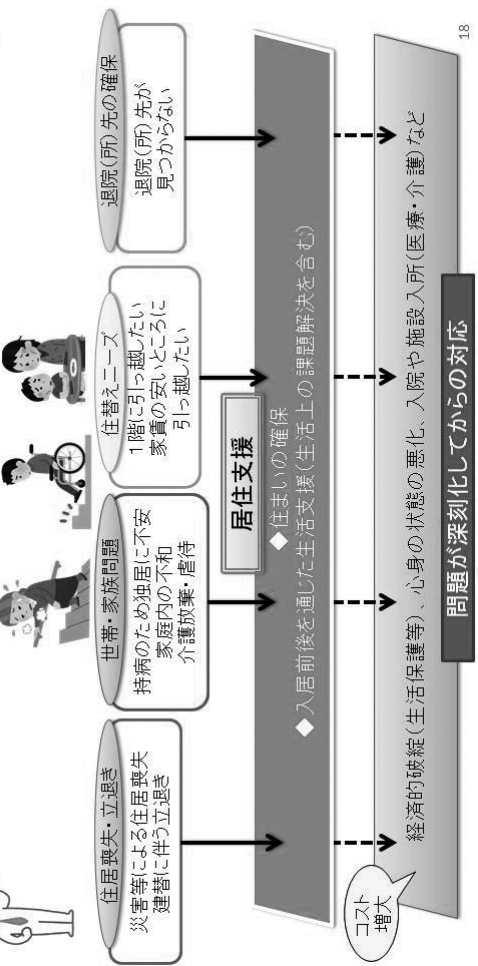
**地域善隣事業の思想**

大正末期から昭和初期にかけては、社会経済状況の変動や都市化の進行によって、地域社会における生活困窮者が顕在化し、その解決が大きな社会問題となっていた。こうした中で、生活困窮者の教育、子弟の育成、生活相談等を総合的に展開する民間の拠点が設置されていくこととなった。これが「善隣館」である。

我が国における先達の努力と伝統を継承して地域の相互扶助を再構築することを目指すことが、本研究で提唱する事業の基本的な哲学である。

高齢者住宅財団 『低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援のあり方に関する調査研究報告書』より

【A 3】居住の確保は「予防」だから。



「地域善隣事業」＝「仕様書」であり、「設計図」ではない。

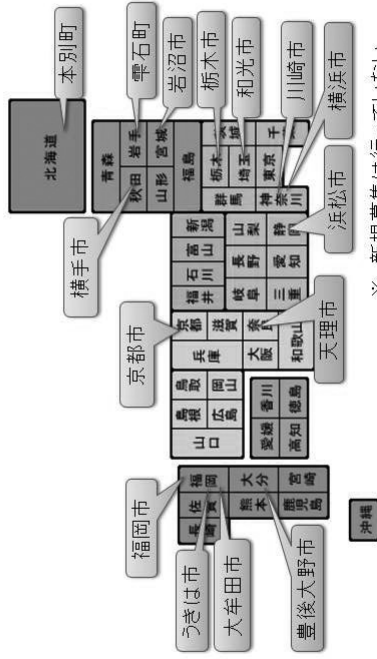
目的と求められる機能・性能(仕様書)は定めるが、事業の細かい実施方法(設計図)は定めない。

全国一律・統一的な「地域居住モデル」は成立しえない。＝必要なのは「ご当地モデル」

- 【地域善隣事業の「仕様」】
- ① 低所得・低資産である、社会関係資本による支援が乏しい等の理由により、地域での居住を継続することが困難である又はそのおそれのある者を対象。  
上記対象者が、できるだけ安定的・継続的に地域生活を営むことができるように支援。
  - ② 支援は、ハードとしての「住まいの確保」と、ソフトとしての「住まい方の支援」の2本柱。
  - ③ 「住まいの確保」は、地域の既存資源(空家)を活用し、「住まい方の支援」は、互助の醸成に留意しつつ、個々の対象者に応じた生活支援を実施。
  - ④ 事業実施に当たり、関係者の協力・連携体制を構築。
  - ⑤ 透明性のある利用者主体の事業運営。
  - ⑥ 悪質な「貧困ビジネス」の差別化

**厚生労働省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業（平成26年度～）」**

自立した生活が困難な低所得・低資産高齢者等を対象に、社会福祉法人やNPO法人等が、  
 ① 空家等を活用した住まいの確保、② 日常的な相談等（生活支援）や見守り  
 を行うことにより、住み慣れた地域で継続的に安心して暮らせるような体制を整備。



※ 新規募集は行っていない。

**モデル事業3年間の実績**

平成26年度からモデル事業を開始した、北海道本別町、岩手県横濱市、川崎市、京都市、奈良県天理市、福岡市、大分県豊後大野市の8自治体の実績（平成28年12月末現在）より作成。

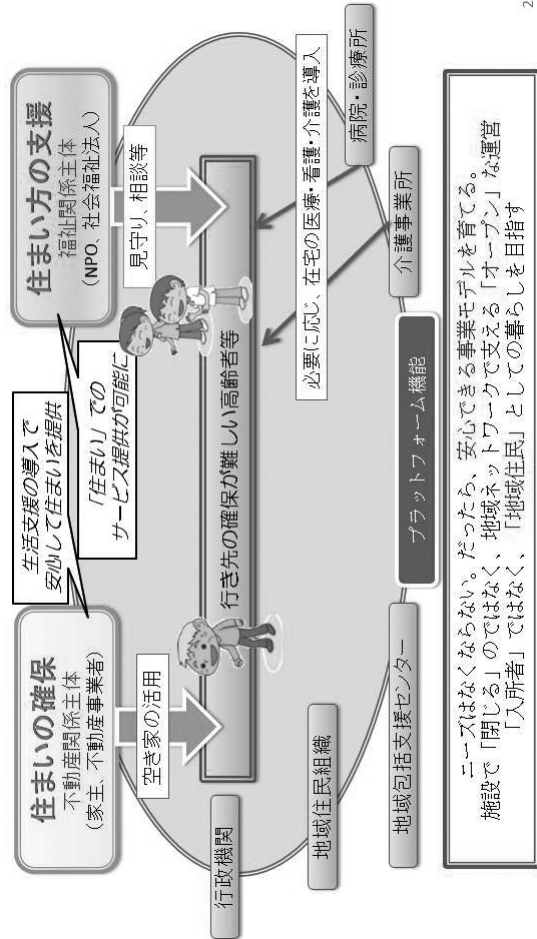
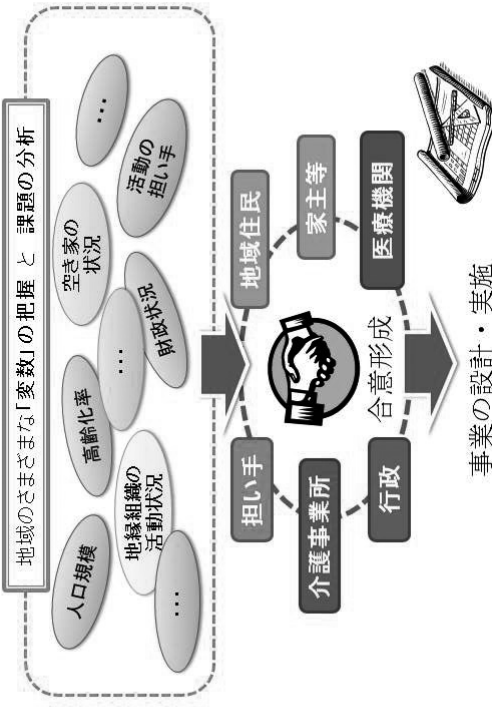
**1 埋もれていたニーズの把握**

そもそも「居住継続が困難な高齢者の有無」について、実態が十分につかめていなかった。

- ◆ 都道府県(n=40): 「分らない」(72. 5%)
- ◆ 市町村(n=817): 「対応できていない」(22. 2%)、「分らない」(34. 4%)

【出典】高齢者住宅財団（平成27年3月）「高齢者の高齢者等への住まい・生活支援を行う事業の全国展開に関する調査研究報告書」

**成果 合計246世帯、282人の入居を実現した**

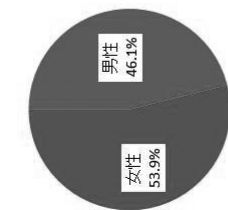


ニーズはなくならない。だから、安心できる事業モデルを育てる。施設で「閉じる」のではなく、「地域ネットワークで支える「オープン」な運営「入所者」ではなく、「地域住民」としての暮らしを目指す

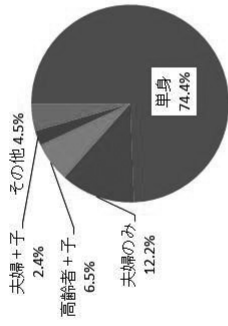


## 入居者の状況

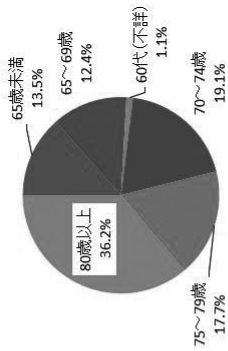
【男女別】



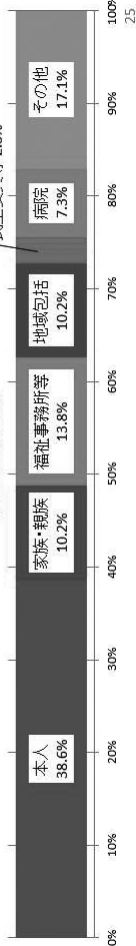
【世帯構成別】



【年齢階層別】



【相談経路別】



## 空き家対策との連携～本別町

「空家特法」の対策と併せて実施。

⇒ 除却対象の空き家の把握だけでなく、住まいとしての有効活用も。

調査	実施概要
第一次	町内全数調査
第二次	外観調査、データベース作成
第三次	所有者等への活用意向アンケート
第四次	活用意向のある空き家の詳細な現地調査
第五次	住居確保のニーズ調査・マッチング

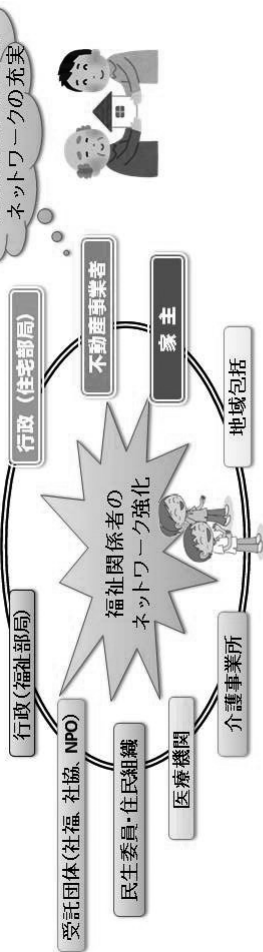
## 公営住宅での連携～横浜市

住民、住宅部局、福祉部局、福祉関係団体とが連携。

⇒ 見えづらかった入居者の生活上の課題を把握。連携して対応を検討する基盤づくり。

総訪問者数 〔配布物のホスティングのみを含む〕	民生委員への 情報提供
509件(再訪問80件)	民生委員への 情報提供
個別支援 台帳作成数	民生委員への 情報提供
250件	1件

## 2 地域ネットワークの強化・充実



住宅関係者も含めた  
ネットワークの充実

## 成果 住宅問題を含めた複合的な課題解決を図る支援体制が構築された

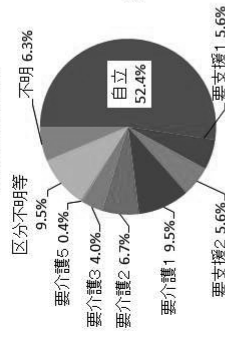
### 居住支援協議会との連携・設立

◆ 平成26年度既設立自治体：京都市(平成24年9月)、福岡市(平成21年3月)

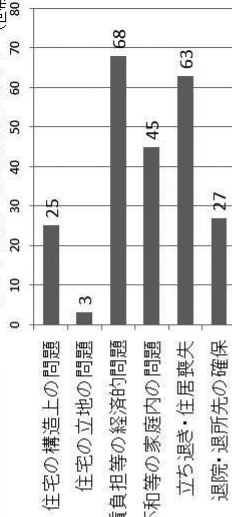
◆ モデル事業開始後の設立：川崎市(平成28年6月)、本別町(28年2月) ※町単位の設立は全国初

## 3 施設「機能」の地域展開・ニーズへの柔軟な対応

【要介護区分】



【主な転居理由(複数回答)】 (世帯)



◆ 家賃や住宅の構造上の問題による住替え  
◆ 退院後、自宅復帰までの調整を要する者の入居

◆ 養護、軽費、特養の入所要件にも該当しうる者の入居  
◆ 立ち退き、住居喪失のため緊急受入れが必要な者の入居

### 成果

#### 【施設の機能を地域に展開】

- 在宅生活の限界点が高まることを実証した
- 施設入所者の地域移行の可能性を提示した

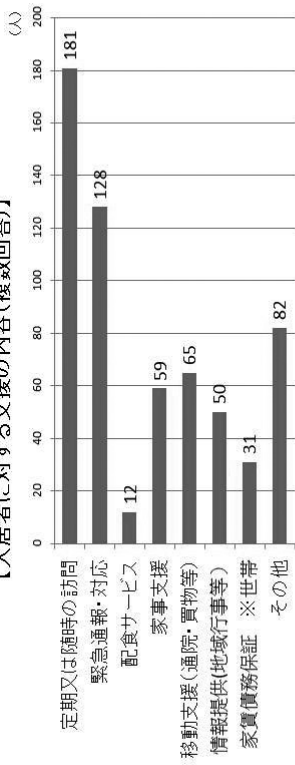
### 成果

#### 【ニーズへの柔軟な対応】

- 制度の隙間に落ち、生活困難、貧困ビジネスなど行き詰まる前の予防的対応ができた



【入居者に対する支援の内容(複数回答)】

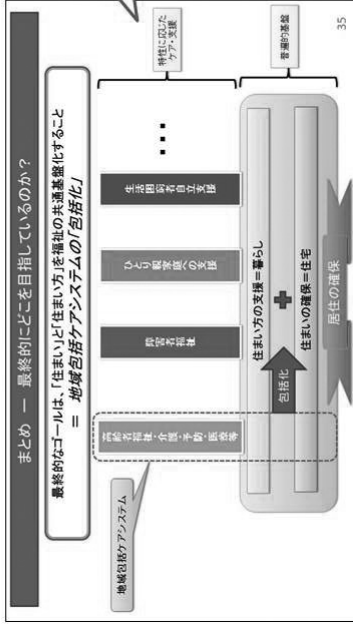


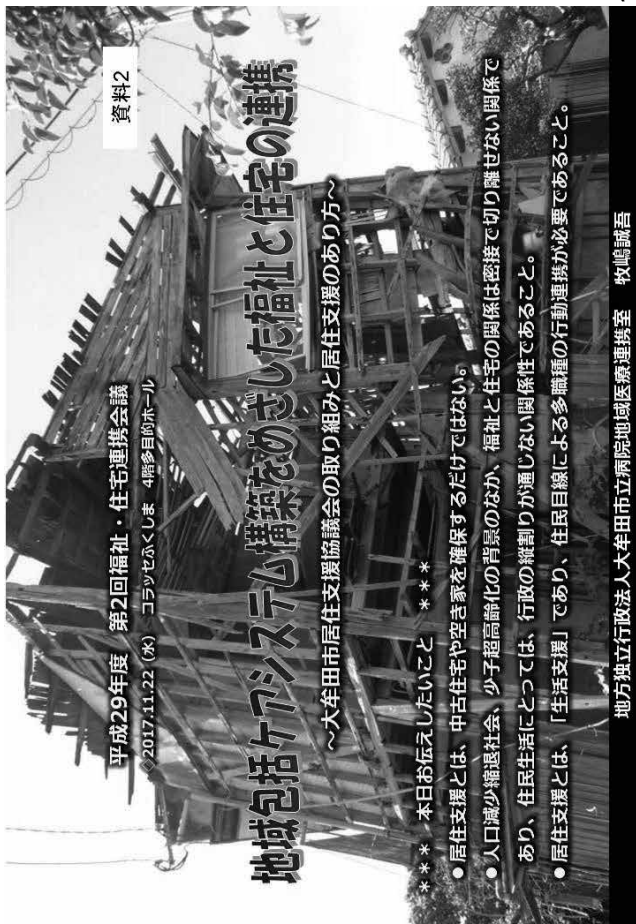
入居後の生活の変化(例)

- ・畑仕事を始めたほか、介護保険の通所介護を利用しなくて済むようになった。
- ・転居後、同居の息子が積極的になり就職活動を始め、外出する機会も増えた。
- ・一人で近所の地域の催しや教室に参加し、想定以上に生活を楽しんでる。
- ・養護老人ホームの業務補助や敷地内の畑仕事、雑草の「足切」等の軽作業に従事。

さいごに

平成28年2月10日(水)福島県居住支援協議会主催  
「高齢者等地域見守りネットワーク会議」講演資料





資料2

平成29年度 第2回福祉・住宅連携会議  
2017.11.22 (水) コラッセふくしま 4階多目的ホール

## 地域包括ケアシステム構築をめざした福祉と住宅の連携

～大牟田市居住支援協議会の取り組みと居住支援のあり方～

- \*\*\* 本日は伝えたいこと \*\*\*
- 居住支援とは、中古住宅や空き家を確保するだけではない。
- 人口減少縮退社会、少子超高齢化の背景のなか、福祉と住宅の関係は密接で切り離せない関係であり、住民生活にとっては、行政の縦割りが通じない関係性であること。
- 居住支援とは、「生活支援」であり、住民目線による多職種による行動連携が必要であること。

地方独立行政法人大牟田市立病院地域医療連携室 牧嶋誠吾

1



死亡退去による家財整理前の住まい (市営住宅者に住む身寄りのない一人暮らし男性宅・1DK)

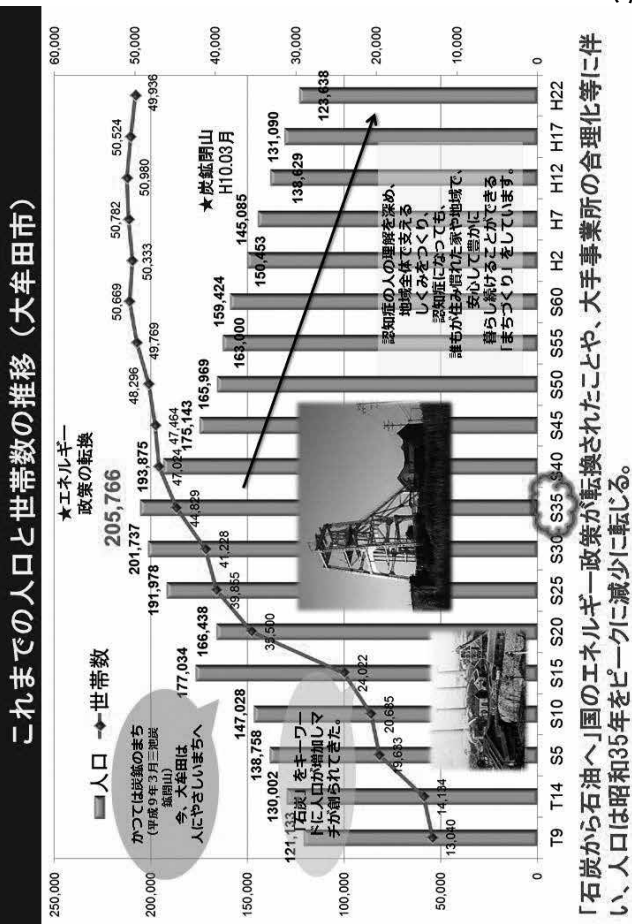
団塊の世代の人たちが後期高齢者の仲間入りをする10～15年後の「超高齢社会」の一場面...？  
少子高齢縮退社会を迎えるなか、皆さんのマチにもこんな状況が必ずあります。

住宅政策は補完ノ管理から一歩前進し、福祉部局と連携した「居住支援」の視点が必要になってきた。

市営住宅を管理する住居部局だけの問題か？

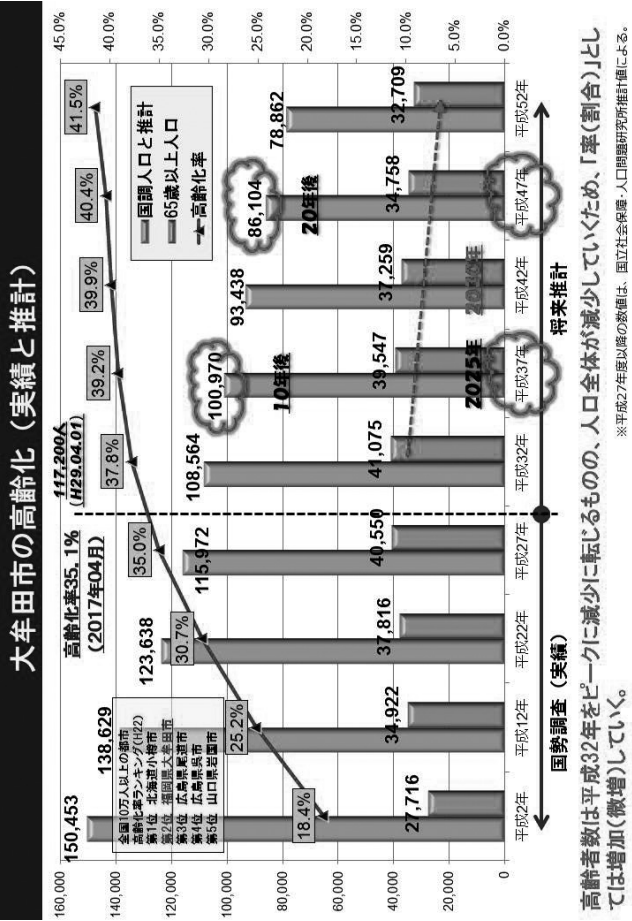
2035年には高齢者世界の27.8%にあたる562万世帯が経済的に困難するか、その予備軍となってしまう恐れがある。(日本総研)

2



「石炭から石油へ」国のエネルギー政策が転換されたことや、大手事業所の合理化等に伴い、人口は昭和35年をピークに減少に転じる。

3



高齢者数は平成32年をピークに減少に転じるものの、人口全体が減少していくため、「率(割合)」としては増加(微増)していく。

4







(居住支援協議会の設立に至ったきっかけ) **建築住宅課長として着任時** (平成23年4月) **の問題意識**

- ①市営住宅と空き家 (特に戸建て住宅) 対策
  - ・老朽化した市営住宅が多すぎる。半永久的に管理しなくてはならない。交付金はいつまで続くか?
  - ・正確な空き家の実態 (数字) を把握したい。でも、お金がない...
- ②市営住宅の管理運営の効率化 (指定管理者制度の導入)
  - ・指定管理者制度を導入することで、恒常的な時間外業務を減らし、効率的な管理運営ができるか?
  - ・市営住宅の整備や管理は民間でもできる。行政だからこそできることをやらなきゃ...

※ところが、着任早々、市営住宅入居者 (単身・56歳男性) の孤独死、市営住宅窓口での暴力未遂行為、精神障害者による他人入居者への迷惑行為対応、同居する知的障がい者と高齢認知症母による入居者間トラブル、近隣住民からのクレーム、新築市営住宅の放火、入居者と市職員のトラブル など続出。

⇒なぜ、こんなことが起こるのか...? なぜ、家賃を滞納するのか...? なぜ、トラブルを起こすのか...? を考えてみた。

団地内コミュニティの問題か? 互助 (支えあう) の仕組みがないからか? 認知症なのか? 精神障がい者なのか? 生活に困っているのか? 一人暮らしで寂しいのか? などなど (わかったこと)

⇒市住管理担当の職員は、箱モノの供給・管理をするだけで、入居者の生活を見ていない。

⇒でも、住居部局だけでは解決できそうにない。⇒問題を共有しよう!

(全国の指定管理者のほとんどが箱モノ管理型?)

(対策例) ⇒H26年、大牟田市では指定管理者制度導入に際し、コミュニティの支援業務を応募要項に加えて募集。



**居住支援の目的は、「暮らし」の基盤を整えること**

(大牟田市居住支援協議会の設立経緯からこれまでの取り組み)

(居住支援協議会をつくることが目的ではなく、住宅に関係する地域課題の解決を目的にスタート)

**それぞれの分野で抱える住まいの問題点や課題⇒課題を共有!**

**【背景】**

大牟田市では、人口の減少や都市部への人口流出により、空き家が急増しており、空き家対策 (老朽危険家屋、空き家利活用) が喫緊の課題となっている。また、高齢者、障がい者、低所得者、母子世帯、生活保護世帯なども増加傾向にあり、生活の基盤となる住宅を円滑に確保できていない問題が発生している。こうしたことから、老朽危険家屋の除却を促進する一方で、空き家の有効活用 (利活用) の方策の一つとして、(儲ける脚)のニーズに着目し、(住居) 確保要配慮者が住宅を円滑に確保できる仕組みを構築していく必要があった。

**【大牟田市の現状】**

・空き家の増加 (H20: 9,360戸 / 60,100戸 = 15.6%)  
 ・高齢者の増加 (H25.4: 高齢化率: 31.1%) ※当時  
 ・低所得者 (生活保護等)、障がい者の増加傾向

**(課題) 不動産関係**

・賃貸住宅の入居率改善  
 ・リスク軽減 (孤独死、近隣トラブル)

それぞれの分野で抱える住まいの問題と課題がある  
 ⇒課題を共有して、解決しよう!

**(課題) 福祉・医療関係**

・施設から在宅、地域へ (自立支援)  
 ・退院、退所後の受け入れ先確保  
 ・保証人問題・障害者への理解不足

★車身高齢者が増加している。  
 ★病院から退院を言われているが自宅へ帰れない。

**(課題) 行政**

・空き家に関する課題  
 ・老朽危険家屋、防犯、防災  
 ・高齢者 (障害者) の住宅対策  
 ・人口定住対策

★最近、空き家が目立ってきた。  
 ★老朽家屋や雑草の害が増えてきた。

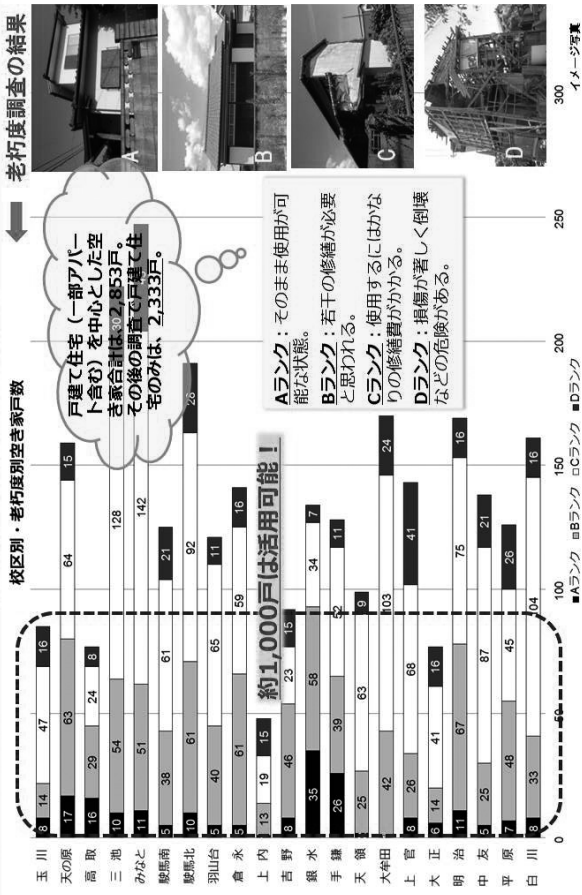
**【対応策】**

不動産関係団体、医療・福祉関係団体、その他の団体が住まいに係る課題を共有し、協働して住居確保要配慮者の「居住支援」に取り組み必要がある。⇒**居住支援協議会**

※その他の行政施策 (認知症対策、地域包括ケアシステム、生涯学習者自立支援、コンパクトシティ (立地適正化) など) も重要施策であり、どれも部門連携が求められる施策だが、計画策定プロセス (庁内会議) が順次形骸化している (カタチだけ会議)。計画書をつくるのが目的なのだろうか?



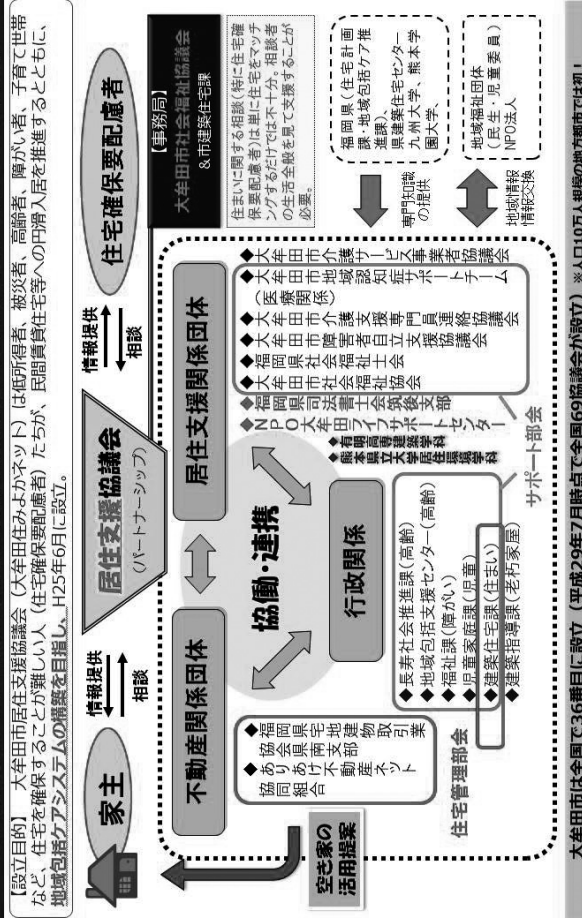
校区別・老朽度別空き家戸数



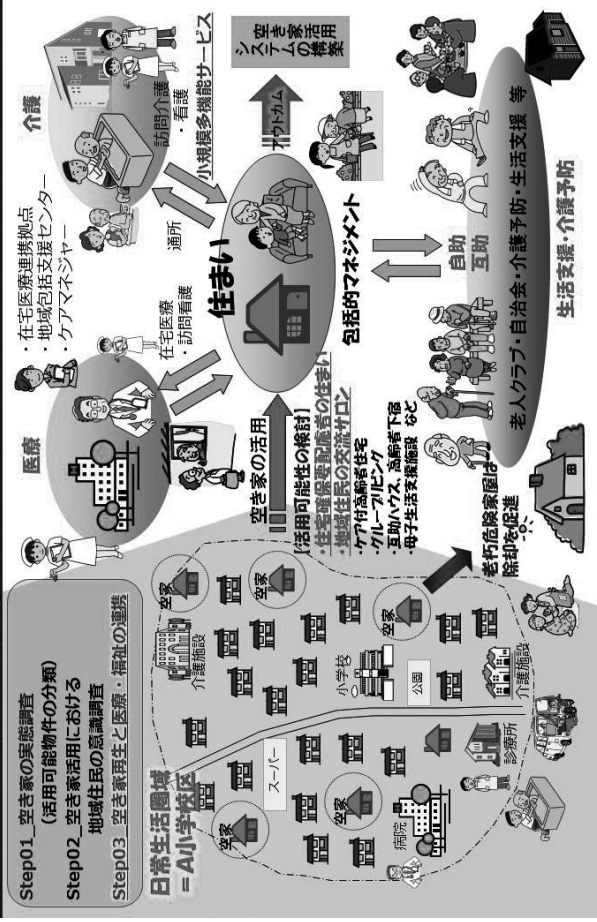
参考



課題解決のために 大牟田市居住支援協議会（大牟田住みよかネット）の体制



空き家の実態把握⇒空き家利活用事業のイメージ（概念図）



空き家活用①（眠っている住宅⇒地域交流サロン）

住民同士が自主的に集まれる場（空間）をつくる＝「生活支援」の構築

「サロン田崎」開所式\_20150124 (官・学・地域住民との連携による空き家活用モデルプロジェクト)



有明高専建築学科の学生による空き家改修工事

地域住民によるサロン(ミルクアタリン作り)

「サロン手鎌」開所\_2017 (医療×介護×地域住民による交流サロンの場づくり)



地域住民と関係者による会議

地域から情報提供があった空き家(サロンへ)

医療法人が空き家を借り、退院後に元の生活に戻ることを目的とした「在宅復帰訓練宿泊施設」のような利用形態に加え、地域住民と医療・介護が連携し地域ニーズに対応したサロンとして活用する。

サロン開設までは、地域住民(校区会長、民生委員など)、地元の医療・福祉関係者、地域包括支援センター、市社協、学生、行政(福祉・住宅)部局と実行委員会を結成(右上写真)し、運営方法などを協議して開設に至る。(WIN)を考えて関係者を巻き込んでいく

空き家活用② (眠っている住宅⇒住宅確保要配慮者向け住宅)

空き家の情報収集・所有者向け意向調査・マッチング＝「住まい」の確保

空き家所有者の活用意向を把握する (年3回の空き家無料相談会)

【相談件数】  
平成26年度…26件/年3回  
※空き家活用モデル事業(サロン田崎)の開設による効果  
平成27年度…75件/年3回  
※空き家所有者向け意向調査実施期間内に開催  
※相談会開催時期をお盆の帰省時開催  
【第6回無料相談会の主な内容】  
①活用(相親会む)…17件  
②処分…16件  
③管理…05件  
④解体…03件  
平成28年度…46件/年3回



単なる不動産の相談ではなく、福祉・法律関係の専門職も同席し活用策を考える





## 居住支援協議会への相談のきっかけと相談者の性別・年代

住宅確保要配慮者・住まい探し相談データ分析調査

### 性別・年代

性別	※相談アセスメントシート 92件										
	n	%	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	90代	不明
女性	56	60.9%	1	2	19	12	4	12	5	1	
男性	35	38.0%	2	7	2	6	7	8	1	2	
不明	1	1.1%									
合計	92	100.0%	1	4	26	14	10	19	13	1	4

### 居住支援協議会への相談のきっかけ

- ・インターネット（住みよかネット）が最も多い。
- ・市役所関係機関や市住管理センター、女性センターなど各支援窓口からの紹介も多い。
- ・住まい探しアセスメントシートでは、保護課や市会議員（支援者）・包括からの紹介が多く、インターネットがきっかけの相談者はなし。
- ・30～40代などの世代は、離婚をきっかけに住まいを失うケース、一人親世帯での生活困難などが多い。また離婚した元配偶者からの嫌がらせ（DV）、その他ストーカー被害等で緊急に家が必要とするケースあり。
- ・火災による家の焼失が2件

## 住まいを確保し、暮らしを支える

### 平成25年6月、居住支援協議会設立

（国土交通省：重層的住宅セーフティネット構築支援事業）  
サロン田崎の事業進捗説明会。かがりの方や運営について地味任務で話し合う。



- 平成25年度
  - ◆空き家の実態調査及び分析
  - ◆市民啓発活動（セミナー開催）
  - ◆モデル事業の研究及び提案 など
- 平成26年度
  - ◆空き家情報の収集（無料相談会等の実施）
  - ◆シンポジウムの開催（市民周知活動）
  - ◆住まい方提案モデル事業・空き家活用方法研究等の実施（サロン田崎）
  - ◆住情報システム「住みよかネット」の構築 など
- 平成27年度
  - ◆相談体制の構築（部会制の導入）
  - ◆空き家所有者への意向調査 など
- 平成28年度
  - ◆住宅確保要配慮者の生活課題調査
  - ◆サ高住の質の維持・向上のための研修 など



## 相談は高齢者に限らない！（居住支援協議会で対応した住宅以外の相談内容）



### 住宅以外の問題・課題を抱えている事例

- 子供の引きこもり等 → 社協の生活支援相談へつなぐ
- 生活困窮（病院の治療費が支払えない等） → 無料定額診療制度を紹介する
- 単身の認知症高齢者 → 入居には支援体制（契約等）が必要 → CMへ
- 相談者本人の障害（身体的・精神的） → 成年後見、障害者支援センターへ
- 家族関係、DV被害（夫から妻、親から子など）
- 税金・家賃の滞納 → 社協の生活福祉資金貸付制度の紹介
- 計画性の欠如（大家さんから言われた退去日時まで日数がない）

### 特徴

- 住まい以外の課題を抱えている事例のほとんどは、支援体制があるケースが多い。
- 支援者からの相談または紹介により、居住支援協議会の住宅相談を申し込んでいる。
- 一方、相談者本人からの相談では、住宅相談の裏側にある、相談者自身の複合的な問題を抱えており、途中で相談自体が途切れているケースが多い。

### 役割整理

居住支援協議会の事務局を住宅関係の組織が運営する場合、上記のようなケースの対人援助や複合的な相談は住宅部局だけではできない。福祉部局や関係機関の連携協力が必要となる。

求められる居住支援とは・・・

住宅確保要配慮者に対する住まい確保の支援と生活支援の仕組みをつくる  
（NPO法人大牟田ライフサポートセンター）



居住支援協議会で行う「居住支援」は、単なる空き家対策ではない。





### 大牟田市居住支援協議会の取り組みから見えてきたもの

- 居住支援とは、中古住宅や空き家を確保するだけではない。
- 人口減少縮退社会、少子超高齢化、生活困窮者の増加等、住民一人ひとりの生活の背景にあるものを考えなくてはならない。
- 居住支援は「生活支援」であることを理解し、多職種による行動連携が必要。

居住支援協議会を運営する際に求められるスキルと基本姿勢！

そのために！

- 生活支援のプロである福祉部局や社協との連携はとても重要。特にインテーク（主訴の背景にあるものまで聞き取る）のアセスメントは極めて大切。
- 都道府県居住支援協議会の役割は、住民生活に密着している市町村（の単独または隣接市町村で構成する協議会）の設置支援および運営支援が求められる。
- 地域包括ケアシステムの構築は、福祉部局だけの政策ではありません。すべての部署に関係する横断的な政策と意識する。
- 住まいは福祉（暮らし）の延長線で考える時代。職員が少ない中、マチの生き残りをかけ、10年先を見据えた大胆でしなやかな施策推進が求められている。

33

### 居住支援協議会は何のために、誰のためにつくるのか？

2000年に導入された介護保険制度は、「地方分権の試金石」と呼ばれていた。居住支援協議会の取り組みは、地方自治を進めていくためのツールの一つ。基礎自治体の職員には、住民と向き合い、地域ごとに必要な施策を進め、自らのマチを守り通すことが求められている…。

「空き家」は数年前までは、個人の問題だったが…、今日では、地域課題となった。「地域の為に空き家を何とかしなくては…。」と、多職種が集まって話し合いをもった。その延長線上に、たまたま「居住支援協議会」というツールがあっただけ…。



- 「居住支援協議会」は、国や県がやってくてください！というものではない。目の前にあるわがマチの問題を解決するツールの一つ。
- 困っている住民がそこにいるから、解決するための仕組みをつくる。それができるのは、黒子である皆さん方。
- 空き家という「地域資源」を活用して、地域住民による支え合いの仕組みをつくり、超高齢社会を皆で乗り越えることが必要。

34



35



36

# 御挨拶

いわゆる「団塊世代」が後期高齢者と呼ばれる75歳に到達する2025年には、日本の高齢者人口が8600万人に達するといわれています。世界中でも高齢者を見れば、ほとんどの少子高齢社会との類似を、日本は迎えています。労働人口割合の低下を通じて、社会保険費財源は今後さらに厳しくなる言われています。社会的弱者である高齢者や障がい者、その他生活困難者の方々にとって、ますます厳しい時代が来る可能性もあります。また、人口減少時代の到来は、社会問題としての「空き家問題」への対応が求められており、また物件所有者並びに不動産管理業者の皆様にとっても、まさに供給過多の問題として、その対策が必要になる言われています。

2017年の3月、株式会社あんどは設立しました。不動産業界で働きながら、高齢者・障がい者の「住まいづくり」に貢献し、不動産業者への権利義務の研究を行ってきた西澤希和子と、障がい者福祉業界で働きながら、障がい者等の「住まいづくり」に関するノウハウを発行してきた友野剛行の二人が共同代表者として、不動産と福祉、そして権利保護、それぞれの経験とノウハウを活かしながら、株式会社あんとの生活総合サポート事業を進めてまいりました。また、人口減少時代の到来は、社会問題としての「空き家問題」への対応が求められており、また物件所有者並びに不動産管理業者の皆様にとっても、まさに供給過多の問題として、その対策が必要になる言われています。



Support your life

株式会社あんど 代表取締役 西澤 希和子

## 取組みの「きっかけ」～ 東京大学「市民後見人養成講座」

何故、不動産団体が「後見制度と不動産」について研究しているのか？  
「空き家問題」などのように関連してくるのか？



「市民後見人養成講座」開講（東京大学）



Support your life



Support your life

## 成年後見制度とは

「成年後見制度」とは、認知症高齢者や障がい者等の判断能力が不十分な人に代わって、後見人が本人の不動産を含む財産管理等を行うことを通じて、その生活を支援する制度です。

認知症高齢者や障がい者等の判断能力が不十分な人は、不動産に係る法律行為（土地・建物の売買・賃貸・修繕・管理・処分など）の契約や「電子決済」を行うことは困難です。また、不適切な取引（十分な判断がなされず、あるいは必要が認められる場合に発生してしまうことも少なくありません。徳業君等によって不要なリフォーム契約等を結ばざるを得ない状況に陥ることも少なくありません。このような人の保有不動産は、基本的に市場で適切に取引されることは難しく、不動産の円滑な取引や流通の阻害要因となってしまっている可能性があります。また、空き家発生の一因ともなっています。

身上監護

財産



介護

不動産



後見人等

- ・親族後見人
- ・専門職後見人
- ・市民後見人等

判断能力が不十分な方  
認知症高齢者・障がい者等



Support your life



## (一社)全国住宅産業協会での取組み ～後見制度 共同研究

- 所管
- 小委員会
- 共同研究
- 主な経緯

- 平成26年 7月 新編事業委員会 委員長: 松崎 隆司
- 平成26年 7月 第2小委員会(後見人制度不動産部会) 委員長: 西澤 希和子
- 平成27年 4月 東京大学 大学院教育学研究科 教育研究室
- 平成27年 7月 東京大学との共同研究準備
- 平成27年 7月 第2小委員会(後見人制度不動産部会) 設立
- 平成27年 10月 東京大学 フォロ-Up研修にて講義
- 平成27年 11月 後見制度に関するフォーラム「実務」
- 平成27年 12月 北海道(苫小牧市・帯広市・音更町)現場視察
- 平成28年 2月 東京大学 市民後見人養成講座にて講義
- 平成28年 2月 東京大学 フォロ-Up研修にて講義
- 平成28年 3月 「成年後見に関する講習会」開催(東京大学本郷キャンパス)
- 平成28年 3月 本別町「居住支援協議会」設立後会
- 平成28年 4月 本別町「成年後見に関する講習会」開催(福岡)
- 平成28年 7月 共同研究2年目、取組み活用化スタート
- 平成28年 11月 東京大学 フォロ-Up研修にて講義
- 平成28年 12月 本別町「居住支援協議会」空家セミナー「住宅相談会」等
- 平成29年 2月 東京大学 市民後見人養成講座にて講義
- 平成29年 8月 第1回「後見制度に関する不動産資格講習会」開催(東京)
- 平成29年 10月 第3回「後見制度に関する不動産資格講習会」開催(東京)
- 平成29年 10月 第4回「後見制度に関する不動産資格講習会」開催(福岡)
- 平成29年 10月 本別町「居住支援協議会」
- 平成29年 10月 本別町・足寄町・檜別町「空き家セミナー」、「個別相談会」、現地調査



【後見制度に関する講習会(東京大学)】



【市民後見人養成講座(東京大学)】



【成年後見に関する講習会(福岡)】



【フォロ-Up研修(東京大学)】

Support your life

5

## 空き家対策、セミナー等



【空き家対策セミナー(東京都三浦市)】



【空き家対策セミナー(東京都板橋区)】

【戸建住宅物件見学会(東京)】

【後見の現状と課題セミナー(東京)】

【第1回前編「空き家」セミナー(東京都)】

Support your life

7

## 後見制度と不動産に関する資格講習会



【後見制度と不動産に関する資格講習会(平成29年5月、東京大学)】

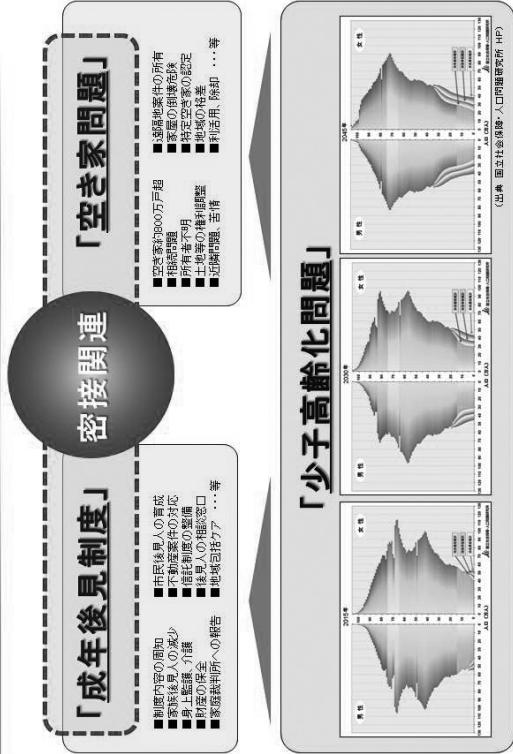


【後見制度と不動産に関する資格講習会(平成29年6月、本別町)】

Support your life

6

## 後見制度と空き家対策との関連性



Support your life

8



本別町「居住支援協議会」(北海道)

**17 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
【本別町】本別町「居住支援協議会」の設立式。協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**18 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**19 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**20 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**21 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**22 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**23 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**24 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**25 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**26 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**27 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**28 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**29 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**30 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**31 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**32 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**33 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**34 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**35 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**36 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**37 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**38 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**39 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**40 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**41 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**42 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**43 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**44 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**45 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**46 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**47 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**48 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**49 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**50 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**51 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**52 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**53 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**54 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**55 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**56 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**57 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**58 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**59 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**60 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**61 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**62 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**63 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**64 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**65 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**66 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**67 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**68 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**69 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**70 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**71 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**72 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**73 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**74 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**75 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**76 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**77 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**78 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**79 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**80 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**81 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**82 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**83 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**84 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**85 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**86 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**87 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**88 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**89 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**90 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**91 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**92 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**93 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**94 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**95 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**96 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**97 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**98 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**99 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

**100 協議会の様子**  
2017年(平成29年)11月17日(土)開催  
協議会メンバーが一堂に集まり、今後の活動について話し合っている様子。

Support your life

これからの福祉と「住まい」に関わる大きな課題

**福祉・社会保障の問題**  
・障がい者・高齢者等が同居できる住宅が少ない。  
・国の福祉施策としては自立と地域共生を進めているが、サポートがない自立は難しい。

**都市整備・危機管理の問題**  
・増え続ける空き家が、地域の保安、衛生、生活環境を害する。  
・「特定空き家」(適切な管理がされていない空き家)の未然防止が必要。

**不動産管理・物件所有者にとつての問題**  
・住宅セーフティネット法などによって、生活困窮者への住宅の提供が奨励されているが、本当に貸しても大丈夫か？  
・リスクはどのように防いでいけばいいのか。

**物件を借りて住みたい人にとつての問題**  
・保証協会の通らない。  
・困った時や体調不良の時、近隣とのトラブル時の緊急相談。  
・財産の管理や掃除・炊事が苦手。

**「生活サポート付き住宅」の提供**

Support your life

Support your life

「生活サポート付き住宅」とは？

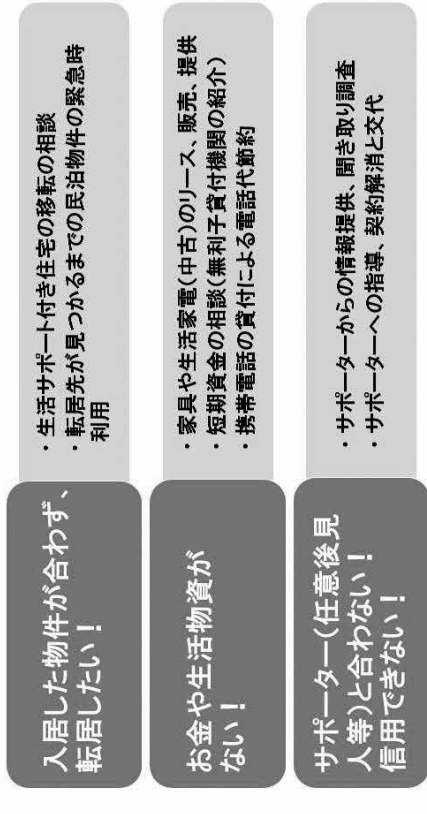
働あんどが障がい者、高齢者、その他生活困窮者の方に提供する物件で、あらかじめ以下の「生活サポート」がパッケージされた住宅です。

「生活サポート付き住宅」

- ALSOK・24時間365日、緊急時駆けつけサービス・相談・火災監視  
※通報システム取付工事費・月々の使用料金、システムに伴うNTT回線工事費・月々の基本使用料金弊社負担
- カギ、水まわり、ガラスのトラブルサポート
- 入居者の財産や権利、契約のお手伝いをするサポーター(任意後見人や契約代理人など)の紹介とサポーターのマネジメント
- く住まい>に関する相互安心体制づくり  
※不動産管理会社、物件オーナー、ケアマネージャーや相談支援専門員、福祉サービス事業者、各種カーズ・カーなど
- 孤独死またはその他の場所での死亡・失踪が起こってしまった際の遺品整理費用(限度額あり80万円まで)
- 担当スタッフによる定期的なアポイントメント
- 就労支援および生活再建相談
- 安心サポート  
※住宅確認サポート・タスクヘルプサポート/健康・医療相談サポート  
※電話のトラブル相談サポート/タスクヘルプサポート/タスクヘルプサポート

Support your life

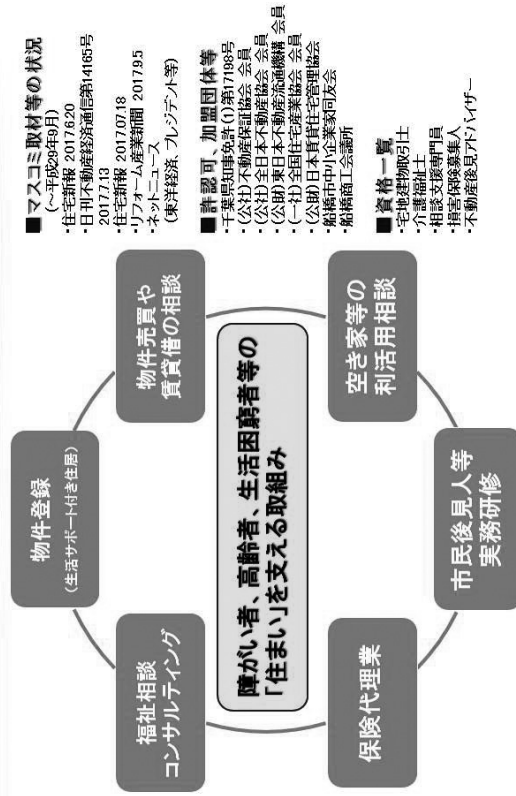
## さらに困った時は？



Support your life

13

## ㈱あんどの取組み



Support your life

15

## 「生活サポート」を支える仕組み

### 「家賃保証システム」

- 家賃、共益費、光熱水費等の保証
- グループホームや施設等の利用料保証(生活サポートの導入(有料))
- 分譲マンション等の共益費、管理費保証(生活サポートの導入(有料))
- ハウスクリーニング費用、原状回復費用、残置物撤去費用の保証

☆更新時(1年)の面談、モニタリングによる状況把握  
 ☆判断力の低下や心身状況の悪化等があった際の生活サポートの強化

### 「あんしんの賠償保険の加入」

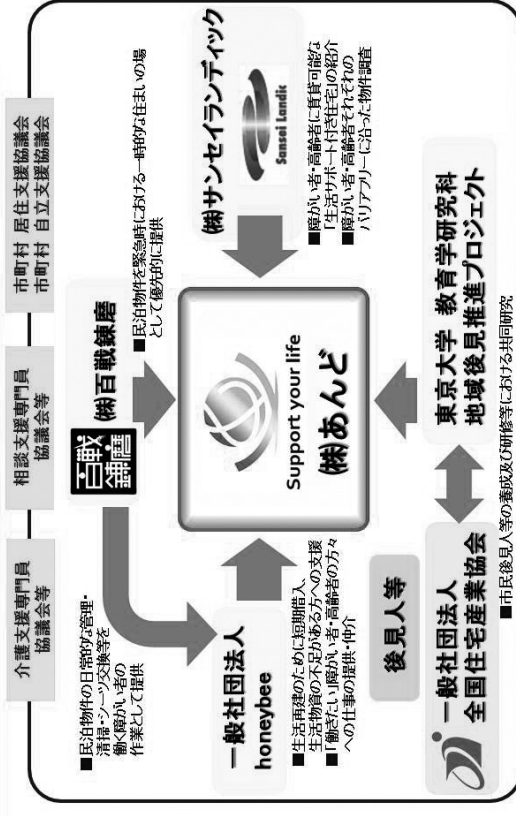
- ※借家人賠償、個人賠償責任特約
- 火災、落雷や水災などの自然災害、水漏れや落下物等への補償
- 保険加入者の責任によるトラブル等での家主経済的損失への補償(近隣退去時の家賃収入損失や器物破損など)
- 水回りや玄関力ギの紛失時などの住まいの緊急現場急行サービス



Support your life

14

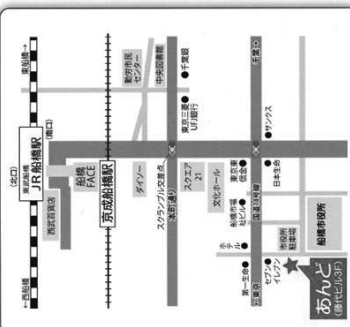
## 「住まい」を支えるネットワーク体制




Support your life

16

## 御清聴ありがとうございました





**Support your life**

暮らしの安心と家賃の保証  
**株式会社あんど**  
 〒278-0011  
 千葉県船橋市湊町 2-5-4 藤代ビル 302  
 TEL:047-404-1940  
 FAX:047-404-1930  
 址:lpse//and@and.co.jp  
 lunabashi@and.co.jp

■本資料に記載された内容について、不動産や福祉等に関する一般的事項が含まれていますが、当社がその内容について、正確性・確実性を保証するものではありません。



Support your life



事務局

---

福島県居住支援協議会  
(福島県耐震化・リフォーム等推進協議会内)  
〒960-8061 福島市五月町4-25  
TEL.024-563-6213 FAX.024-529-5274