

「第1回 関東ブロック市区町村居住支援協議会に係る情報交換会」

議 事 概 要

■日 時：平成29年6月26日（月） 13時30分～17時40分

■場 所：さいたま新都心合同庁舎1号館5階 共用会議室5-1

■議事次第 （別紙参照）

◆主な議事概要◆

1. 趣旨説明

略（資料1に基づき説明）

2. 居住支援の課題と居住支援協議会の役割

略（資料2-①に基づき説明）

3. 設立済団体の事例発表

すでに居住支援協議会を設立している埼玉県、川崎市から、居住支援協議会の設立経緯、会員の構成、活動内容、課題、今後の活動に向けた展望等について、事前アンケートで寄せられた論点（資料2-②）に触れながら、説明と質疑がなされた。

（1）埼玉県居住支援協議会（埼玉県、埼玉県社会福祉士会）

●埼玉県あんしん賃貸住宅等登録制度について

- ・埼玉県内にある不動産会社（約6千～7千店）のうち、「あんしん賃貸住まいサポート店」として約200店が登録している。業界団体経由で参加を呼び掛けた。
- ・各サポート店の取組状況は様々。普段から貸主に高齢者等に貸す意義を説明するなど、積極的に取組んで頂いている不動産業者もいる。

●住宅確保要配慮者の入居支援ガイド

- ・本ガイドブック作成過程で、関係部署間での情報共有ができたことの意義が大きかった。

●埼玉県社会福祉士会の「個別入居支援の試行」取組経緯

- ・埼玉県社会福祉士会は、埼玉県社会福祉課が企画した生活保護受給者チャレンジ支援事業の「住宅ソーシャルワーカー事業」を受託し、平成22年から生活保護受給者のアパート等転居支援を行ってきた。その支援を通じ、すでに100を超す不動産店との間で協力を得られる関係を構築している。

- ・住宅支援はアパート探しの代行ではない。主眼は、あくまでも本人が住宅探しを行う過程で本人らしく自己選択していくことの支援であり、その結果として、より豊かな支援のための社会基盤を構築していくことである。
- ・埼玉県住まい安心支援ネットワーク事業（以下、「安心ネット」）の「個別入居支援の試行」を通じて、行政、不動産業界、支援組織間の一層の連携、つまり安心ネットを機能させていくことと、緊急連絡先・身元保証の仕組みを作り上げることが重要と認識した。

●最初に相談を受ける窓口の感度とつなぎ先の周知が重要

- ・個別入居支援の各事例は、支援の入口と出口が全部異なることが、居住支援の難しさの表れではないか。
- ・事例は、病院の医療ソーシャルワーカーが、安心ネットのことは知らなかったが、県の住宅課であれば何とかなるのではないかと電話があったことがきっかけであったり、正社員希望で来所された相談者が、実は住宅問題を抱えていることに就業支援サテライトの相談員が気づき、安心ネットにつながったもの。
- ・居住支援のニーズがないのではなく、相談者が窓口で語れない場合もあることに留意が必要。ご本人が自身の課題を整理できていないこともあれば、率直に悩みを打ち明けることに抵抗があり、意図的に隠している場合もある。それを感じ取る窓口職員の感度と、繋ぐ先（安心ネット）の情報を持っていることが重要。
- ・したがって、住宅の相談窓口（居住支援協議会）があるということを、いろいろな相談を受ける場所等に対して、広く周知することが必要。

●都道府県と市町村の役割分担

- ・市町村居住支援協議会の設立が望ましいとする理由は、個別支援を行うためには、地域の様々な関係機関や社会資源との信頼関係が不可欠であるからである。
- ・ただし、相談を受ける窓口職員には、上記の感度を含め、一定のノウハウが必要なので、相談を受けるのは県、個別支援は市町村という役割分担も一つの考え方では。

●利用しやすい家賃債務保証会社について

- ・難しいテーマであり、リスクの回避・分散と利用者本位は二律背反である。例えば、見守りを付けるから入居させてほしいなど、家賃債務保証会社に敷居を低くしてもらおうためのメニューも並行して作りこむことが必要かもしれない。

（2）川崎市居住支援協議会（川崎市、NPO 法人楽、(株)第一ハウジング）

●川崎市地域善隣事業について

- ・居住支援協議会設立の前段で、川崎市地域包括ケア推進室では、地域善隣事業を平成 26 年度～平成 28 年度の 3 年間実施した。
- ・川崎市における地域善隣事業とは、地域包括ケアシステム構築のための視点のひとつである「生活基盤としての住まい」の確保と、「本人のライフスタイルに合った住まい方」の実現に向けて、住宅部局と連携しながら、空き家を活用し、日常的な相談・見守りを行って、地域での安定居住を支援するというものである。

●地域サロンの開設を機にニーズ把握が進み解決力も高まる(川崎市地域善隣事業におけるNPO法人楽の取組)

- ・ニーズがなかなかつかめず新聞折り込みチラシ等も実施したが、地域の集いの場を作れば雑談の中から相談も出てくるのではないかと、高齢者等が気軽に立ち寄れる地域サロン「ひつじcafé」を開設した。第一ハウジングに相談し、駅前の空き工場を低廉な賃料で借りることができた。
- ・住まいをきっかけに広く相談に応じることで、結果的に生活課題が解決・改善され、転居が不要になり、居住継続が図れたという事例も多い。
- ・このほか、第一ハウジングの協力のもと、NPO法人楽が自らアパートの空室4室を借上げ、住宅困窮者および同法人スタッフを入居させる取り組みも実施。
- ・住まいのことは初めてでわからないことばかりだったが、第一ハウジングに相談ができ、助言をいただけるので心強い。資産があっても、保証人・緊急連絡先の不在から賃貸住宅を借りられないという高齢者の相談を今も受けており、引き続き第一ハウジングと協力しながら支援をしていきたい。

●賃貸住宅管理会社と家主の信頼関係がポイント

- ・賃貸住宅管理を主な業務とする不動産事業者団体である「(公社)日本賃貸住宅管理協会(日管協)」(全国で約1500社が加盟)の各支部の協力を得ることが有効ではないか。
- ・不動産業者登録をしている事業者は全国で約12万社あるが、賃貸住宅管理業者登録を行っているのは、まだ4000社強。不動産業者だから居住支援のお手伝いができるのではない。地域に根差して長く家主との関係を築いてきた管理主体の不動産会社であれば、身近で様々な相談にのってくれる可能性がある。国交省のホームページで一覧を見ることもできる。

(賃貸住宅管理業者登録制度
<http://www.mlitt.go.jp/totikensangyo/const/tintai/>)

- ・住宅確保要配慮者への支援は、家主と賃貸住宅管理会社の信頼関係が前提になる。入居期間が長くなると、認知症やごみ屋敷等の問題が出てくるため、家主と管理会社のコンビネーションと信頼関係があつてこそ、対応が可能になる。
- ・死亡事故があつた場合、心理的瑕疵を認めて重要事項を説明する義務が法的に規定されている(宅地建物取引業法35条、47条)が、その告知期間のガイドラインがない。孤独死のケースも含めて、空き室リスクなど家主側の負担が大きく、訴訟にもつながりかねない。業界としてこうしたリスクを抱えていることについて、ご理解を頂きたい。

●不動産会社から見た居住支援の意義・今後の展開

- ・地域では木造アパートの建替えが促進されており、立退きで追い出される高齢者の増加が予測される。高齢者は保証人問題を抱えているが、知らない土地への住替えは想定しておらず、その地域で住み続けることを希望する。地域善隣事業のような居住支援の仕組みが確立すれば、家主に対して、安心・安全な賃貸の契約が可能とご案内できるだろう。ただし、死亡事故に関わるリスクが未解決であることが課題である。
- ・NPO法人楽との出会いにより、福祉や認知症への認識が深まったことから、川崎市の不動産業者を集めて勉強会を行う予定。不動産業者が居住支援の仕組みをしっかりと理解した上でオーナーに情報発信をしていくことで、三位一体の協力体制ができるのではないかと。

●川崎市居住支援協議会について

- ・川崎市では平成 12 年から、家賃債務保証を活用した居住支援制度を行っており「入居機会の確保」に係る支援についてはある程度確立されているが、当初からの制度利用者や緊急連絡人が高齢化し、認知症の発症事例や死亡事故発生時の対応など、入居後の「居住継続支援」に係る課題が顕在化した背景から、居住支援協議会の立ち上げにつながった。

●「入居者情報共有シート」は家主の心理的ハードルが下がる可能性

- ・川崎市居住支援協議会の居住継続に関する部会で作成した入居者情報共有シートは、家主や不動産会社が知りたい情報を把握できて非常に良い。相談の入口の段階でこれだけの支援体制が構築されていることがわかれば、家主の心理的ハードルも下がるだろう。ただし入居が確定してから利用するものである。

[http://www.city.kawasaki.jp/500/cmsfiles/contents/0000084/84646/kyougikai_kyoyuusheet\(170223\)A4.pdf](http://www.city.kawasaki.jp/500/cmsfiles/contents/0000084/84646/kyougikai_kyoyuusheet(170223)A4.pdf)

●住宅部局にとっての居住支援団体の有効性

- ・福祉部局や福祉機関との連携は、ぜひお願いしたい。一番重要なのは、入居相談時に、住まい探しの前提となる福祉的な課題（介護が必要、生活に困窮しているなど）を把握できていること。住宅部局はそれらの問題への対応経験が少ない。そのため、福祉部局や居住支援団体等でこれらの問題をコーディネートして、あとは住宅だけという状態で相談にきてもらえると、とてもスムーズである。そのような役割分担ができることが重要だと感じている。

●福祉部局にとっての居住支援協議会の有効性

- ・福祉の立場からも、地域包括ケアシステムに居住支援協議会は大いに有効。
- ・地域善隣事業で培ったノウハウを活かし、川崎市居住支援協議会内での連携の仕組みを検討して全市的な居住支援制度を確立したい。そして、地域包括ケアシステムにおける生活基盤としての住まいと本人のライフスタイルにあった住まい方の実現を目指していく。

4. 今後の進め方

- ・今回を含め、今年度計 3 回情報交換会を開催予定。
- ・居住支援についてのご相談があれば、両地方局で伺わせていただく。
- ・まずは今回の議事を各市区町村で持ち帰っていただき、議論してもらいたい。