

- 生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、**関東信越厚生局と関東地方整備局が連携**して、地方公共団体等への支援に取り組む。

■市区町村居住支援協議会に係る情報交換会

地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな居住支援を実施するため、居住支援協議会について、体制構築や運営にあたってのハードルを洗い出し、先進事例・関連事例の紹介・意見交換等を通じて、市区町村単位の設立促進等を図る。

<概要>

- 主催：関東地方整備局 建政部 住宅整備課
共催：関東信越厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課
参加：居住支援協議会設立済市区町村、同設立意向市区町村、都県、ほか**(福祉・住宅両部局が参加)**
実績：**平成29年6月26日に第1回を開催、**
予定：年内に計3回程度開催(第1回含む)

<第1回情報交換会の様子>

(参加状況)

- ・住宅部局69自治体、82名
- ・福祉部局36自治体、55名
- *うち、29自治体、80名が両部局から参加

(主な議事)

- ・居住支援の課題と居住支援協議会の役割
- ・設立済団体の事例発表(埼玉県、川崎市)



■市区町村への個別訪問等

関東地方整備局が実施している、希望する市区町村に直接伺って地域のすまいづくりの課題について意見交換・情報交換を行う「市区町村すまいづくり相談会」や、居住支援協議会へのヒアリングについて、関東信越厚生局と連携して実施。

<概要>

- 主催：関東地方整備局 建政部 住宅整備課
協力：関東信越厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課
(居住支援に係る相談が寄せられた場合)
参加：市区町村、都県
実績：4市、1村、5区 ※随時相談を募集中



<相談会の様子>

■居住支援に係るワークショップ

都県、市区町村の希望者を対象に、居住支援をテーマとしたワークショップを開催**(福祉・住宅両部局が参加)**

- 日時：平成29年10月11日開催
- 参加：住宅部局11名、福祉部局15名



<ワークショップの様子>

■その他、両地方局開催会議の相互参加 等

- H28. 11 第4回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進都県・政令市協議会(厚生局主催)
- H29. 4 第5回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催)
- H29. 7 厚生局課長会議(厚生局主催)
- H29. 7 大規模集合住宅勉強会 団地視察(厚生局主催)

「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.mlit.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。

第1回情報交換会 事後アンケート結果概要

■担当部局(集計数:98枚=福祉部局40+住宅部局58)

- ①福祉一般(15) ②高齢者関係(15) ③子供関係(0) ④障がい者関係(2) ⑤生活保護関係(5)
⑥住宅関係(50) ⑦都市計画関係(6) ⑧建築関係(2) ⑨その他福祉関係(3)

■第2回情報交換会において、議題にしてほしい内容(主な回答)

【福祉部局】

- ・各自治体に関わる不動産関係団体の紹介。オーナーの理解をどのように得ていったか。
- ・オーナーや要配慮者の要望(希望や不安など)をまとめたデータがあれば、その内容を含め課題。
- ・協力不動産店への協力要請や関係づくり。協力店を増やすノウハウ。
- ・自宅での死と事故物件対応。
- ・保証人問題。

【住宅部局】

- ・各自治体での成功事例や失敗(苦慮した)事例。入居に結びつかない事例の検証。
- ・マッチングの流れ、仕組み。マッチングする際の相談マニュアル(要配慮者の状況に沿った対応方法)。マッチングできなかった場合の対応。
- ・不動産屋側から見たこのテーマの問題点、どういった支援があれば要配慮者を受け入れてもらえるのか。
- ・事故物件の定義を知りたい。また、事故物件になってしまった場合の損失額を知りたい。
- ・各団体協会との関わり方、公平性の確保。
- ・オーナーの安心につながる支援体制、管理会社(不動産店)を經由してオーナーに直接会うことの注意点等。
- ・不動産業者、オーナーの理解を求める工夫、空き室の把握

■住宅確保要配慮者の居住支援を進めるにあたっての課題や取るべき行動(主な回答)

【福祉部局】

- ・部局をまたがる連携を要するため、プロジェクトチームの立ち上げが求められる。
- ・庁内関係課の意識の違いや不足。譲り合いお見合いの状態とリーダーの不在。
- ・住宅部局に協議会の必要性を理解してもらうこと。住宅部局への福祉政策へのインセンティブの持たせ方。
- ・住宅部局から協力を得ること。住宅部局のモチベーションの低さ。
- ・携わる職員が課題をしっかりと共有すること。直接の担当が担当だと自覚せず、本来与えるべき情報等が住民に提供されていない部分を問題と感じていない未熟さが恥ずかしい。
- ・居住支援の相談を受ける支援員の人材養成と福祉と住宅部局の連携強化。
- ・居住支援協議会の業務範囲→住宅部局が所管となっている中で、どこまで福祉寄りの業務を担ってもらえるか。
- ・福祉部局が要配慮者のニーズを統計的に把握できていないこと。
- ・入居後のサービス支援体制の確保。
- ・総合相談を受ける(引き出す)ため、地域の居場所がやはり大事。

【住宅部局】

- ・支援スキーム全体の整理(福祉と住宅の業務を包括して把握している状況でないため)。
- ・関係部局、機関との連携を密にし、相談窓口の一元化や補助金制度の拡充が必要(縦割りで機能が不十分)。
- ・関係課各部門がわが事としてとらえてくれること。
- ・福祉部局が持つ現場の声をいかに不動産業界とマッチングさせるか。
- ・福祉部局は、住宅の問題は住宅部局で対応すべきという考えが強い。まずは、お互いに話をするのが重要。
- ・福祉部局の協力。住宅を確保するだけでは要配慮者の住まいの安定にはつながらない。福祉部局は、住宅確保後のソフト的な支援を重視しておらず、協力体制が構築できず居住支援体制が整わない。
- ・福祉部局を介した居住支援団体の掘り起こし。
- ・住宅部局との温度差。
- ・プレイヤーになるには両部局ともマンパワーが不足している。支援に係る費用は誰が負担すべきか、も課題。
- ・不動産業者、オーナーの理解を求める工夫、空き室の把握。

- 福祉・住宅連携の意義・課題を掘り下げるとともに、地域包括ケアシステムにおける住まいの重要性について両部局の相互理解を深めることを目的として、**関東信越厚生局と関東地方整備局の共催**による居住支援に係るワークショップを開催。

<概要>

- 主催：関東地方整備局 建政部 住宅整備課
共催：関東信越厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課
日時：平成29年10月11日(水)13:00~16:30
参加：都県・市区町村 **住宅部局・福祉部局** 職員 26名
(住宅部局 11名 福祉部局 15名)
目的：具体の事例検討を通して居住支援活動を疑似体験し、福祉・住宅両部局の制度・施策・実務への相互理解を深め、連携の意義・課題を掘り下げる。
- * ファシリテータ 厚生労働省社会・援護局地域福祉課 梅本政隆氏
 - * コメンテータ 日本大学文理学部社会福祉学科 諏訪徹教授
 - * 事務局 (一財)高齢者住宅財団

<参加者の声>

- 住宅と福祉の距離を感じていたが、住まいを探す個人からすれば、非常に密接だと感じた。一緒にできることを広げていきたい。
- 住宅部局にできることを積極的にやっていくことが、福祉部局の協力を得られることに繋がると感じた。
- 他市や相手部局の実情が伺えて勉強になった。
- (ワークショップは) 関係者が同じ方向を向くために役に立ちそう。一歩進めるきっかけづくりになると思った。
- より具体的な話に繋がるよう、もっと身近な地域単位で実施してほしい。継続的に実施してほしい。
- 不動産業者など、民間のプレーヤーを含めた開催をしてほしい。
- 具体的な施策のイメージはできなかったが、連携のヒントをつかめた。
- それぞれの立場で視点が異なるため、情報共有が重要と感じた。実際に自市で起きている課題について、福祉部局と話してみたい。

<ワークショップの流れ>

- グループごとの自己紹介
- ↓
- ワークショップの主旨、進め方の説明(10分)
- ↓
- ワーク1 「ここが難しい！住宅と福祉の連携」(20分)
 - * 日頃感じている連携の課題・難しさを共有・発表
- ↓
- ワーク2 事例検討1(45分)
- ワーク3 事例検討2(45分)
 - * 以下のモデルケースを通じ、「この方が大家さんに断られる理由」「この方にどんな支援をすればいいか」をグループで検討、発表

ケース1	度重なる家賃滞納により退去を申し渡された高齢単身男性。収入は月6万円の年金のみで、身寄りはない。
ケース2	老朽アパートの建て替えに伴い、立ち退きを申し渡された高齢単身女性。収入は月15万円の年金、身寄りはない。耳が遠く、コミュニケーションにやや難。
ケース3	夫の借金がもとで離婚した、現在友人宅を間借り中の子供2人の母子家庭。無職で親にも頼れない。

- ↓
- ワーク4 「どうすれば、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できるネットワーク(仕組み)をつくることができるか」(50分)
 - * 「住宅部局・福祉部局のメリットは何か(どうすればメリットを理解してもらえるか)」「どうすれば、適切な支援を行うネットワークを構築できるか」を検討、発表
- ↓
- 全体講評



<ワークショップの様子>