

求められる居住支援とは どのようなものか

～住宅確保要配慮者への支援について

2020年2月18日
東洋大学 山本美香

本日の内容

1. 住宅セーフティネット制度が必要なワケ
2. 高齢者・障害者の住宅事情
3. 住宅セーフティネット制度創設の背景
4. 居住支援協議会の役割と進め方
5. それぞれの自治体で創っていく居住支援態勢

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）

- 通称：住宅セーフティネット法（H29年に改正）

住まいの確保に困難を抱える人々（たとえば高齢者、障害者、低所得者、外国籍の人など）に対して、**民間賃貸住宅を提供**することで、居住の安定をはかることを目的としている！

住宅確保要配慮者とは

- 住宅セーフティネット法において

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯

- 国土交通省省令

外国人など

- 各自治体で定める者

住宅確保要配慮者とは

たとえば・・・

・長年、民間賃貸住宅に住んでいたが大家さんから退去するように言われた。次の住まいを探したけど、一人では全然見つけられない。



・精神疾患のためしばらく病院に入院していた。地域で暮らしたいけど、なかなか貸してもらえないところがない。



・失業すると同時に住まいも失ってしまった・・・。手持ちのお金もなくなり、次をどうすればいいのか。

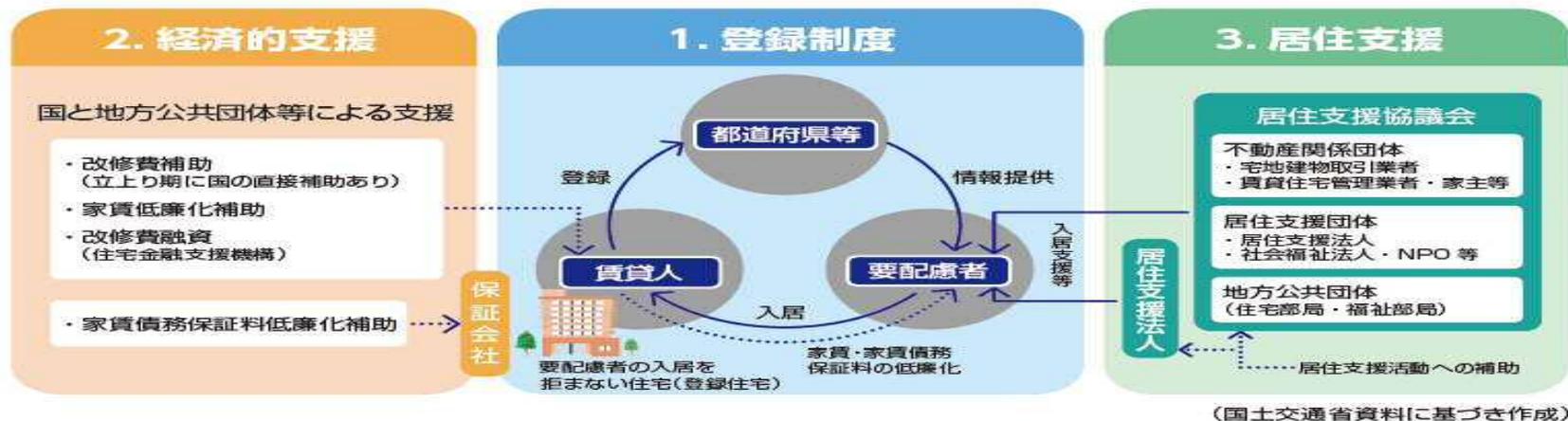
住宅セーフティネット法に基づく 住宅セーフティネット制度とは

「住宅セーフティネット制度」とは

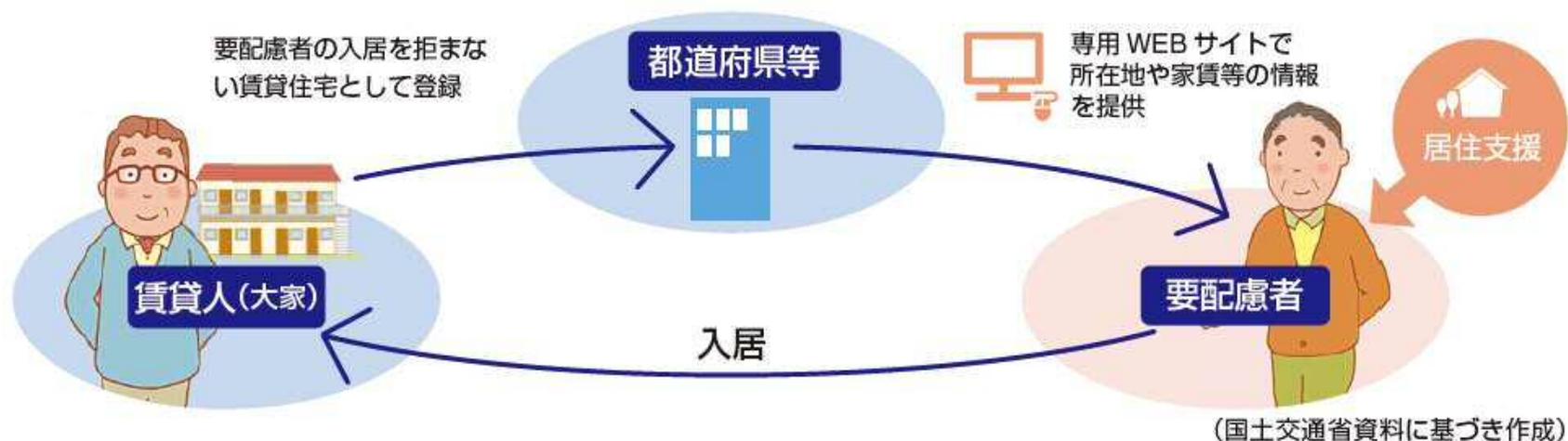


高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方のために、民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者*の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度です。以下の3つの柱から成り立っています。

[住宅セーフティネット制度のイメージ]



登録制度って？



高齢者や子育て世帯、障害者、所得の低い方など住まいにお困りの方が入居できる住宅の情報を提供



NPO等の居住支援法人や居住支援協議会等により、住まい探しや入居後の生活を支援



経済的支援って？

- 住宅確保要配慮者「専用住宅」への補助制度
→シェアハウスへの変更、耐震改修、バリアフリー改修など
- 家賃の低廉化への補助
→月収15.8万円以下の世帯(生活保護世帯を除く)
- 家賃債務保証料の低廉化への補助
→月収15.8万円以下の世帯(生活保護世帯を除く)



居住支援って？

住まいや入居後の生活の困りごとへの支援

【サポートの例】 地域の居住支援法人^{※1}や居住支援協議会^{※2}等では、住まいにお困りの方に対するサポートを行っています。



※1 居住支援法人は法律に基づき都道府県知事の指定を受けた法人です。

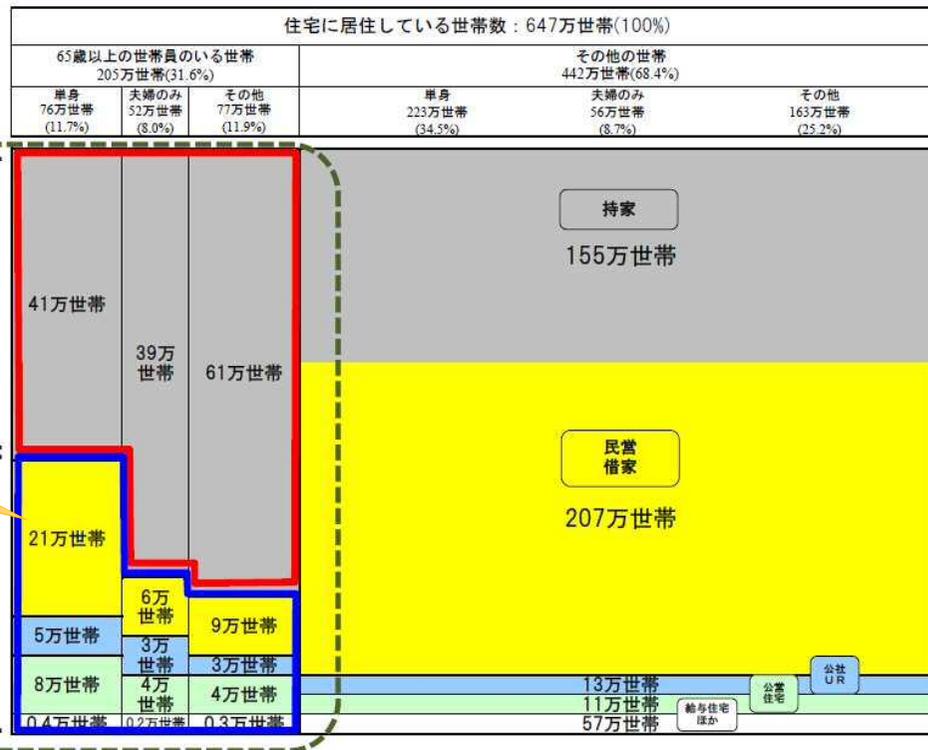
※2 居住支援協議会とは、地元自治体や不動産関係団体等からなる協議会です。

(国土交通省資料に基づき作成)

出典:「住宅セーフティネット制度(住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度)賃貸住宅の貸主の方へ 東京都

高齢者の住宅事情

【高齢者の住まいの現状】

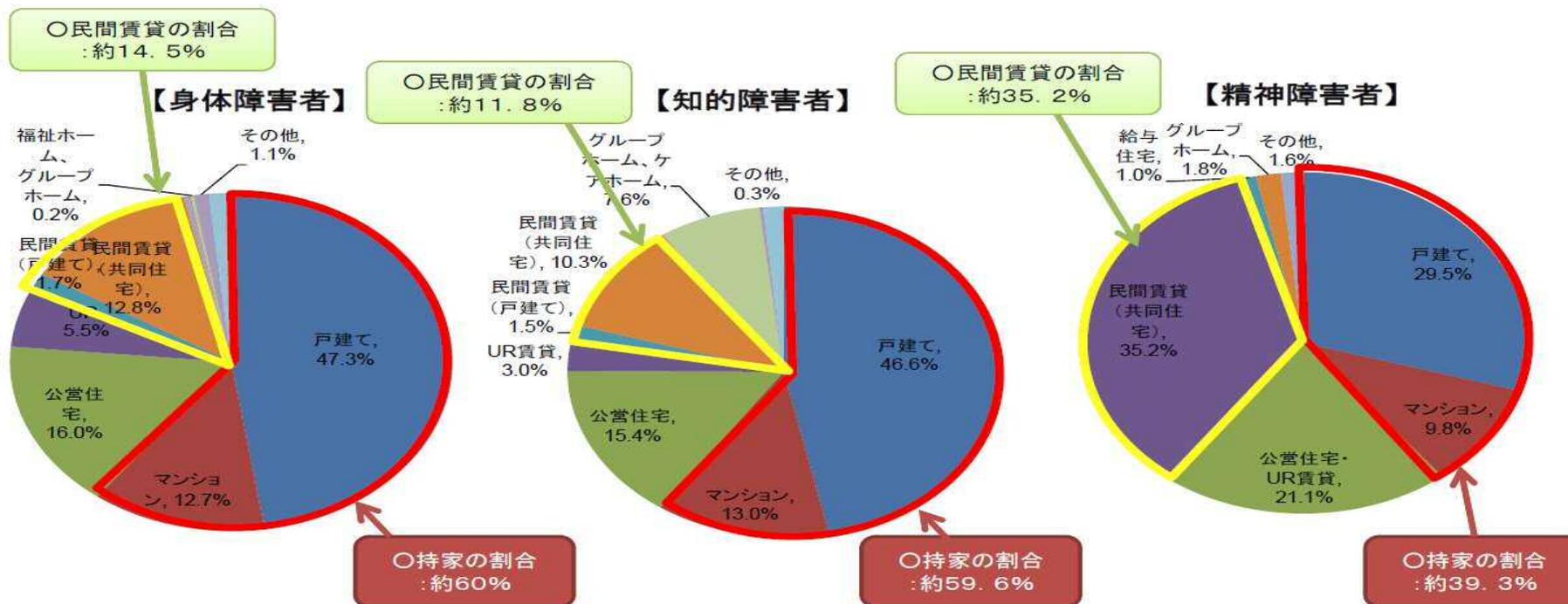


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(2013(平成25)年)

「東京の住宅事情」東京都住宅政策本部

障害者の住宅事情

○身体障害者・知的障害者の持家の割合は高い一方、精神障害者の借家の割合は高い。



出典：平成20年度東京都福祉保健基礎調査「障害者の生活実態」 6

出典：国土交通省HP 資料

新たな住宅セーフティネット制度創設の背景

①高齢者世帯の状況

- 高齢者の単身世帯が大幅に増加する見込み
【高齢単身世帯】（H27）601万世帯 → （H37）701万世帯

65歳以上の単身世帯

年	65～74歳	75歳以上	合計
1980	88	0	88
1985	118	0	118
1990	162	0	162
1995	220	0	220
2000	239	0	239
2005	190	197	387
2010	229	269	498
2015	274	326	601
2020	285	382	667
2025	268	447	715
2030	257	473	730
2035	295	466	761

- 配偶者の死亡等による収入の減少や、生活の利便性の低下を背景として、賃貸住宅に転居する高齢者が多く存在
【民営借家に転居した高齢者世帯】（H21～H25）41万世帯（うち25%が持ち家からの転居）

②若者・子育て世帯の状況

- 若年層の収入はピーク時から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】 - 家が狭いから：16.0%
- 特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】ひとり親 296万円 ⇔ 夫婦子育て世帯 688万円

③その他の住宅確保要配慮者の状況

- その他の住宅確保要配慮者も借家に多く居住
【居住世帯数】・障害者：90万世帯 ・外国人世帯：37万世帯
・生活保護受給世帯：75万世帯

④大家の入居拒否感

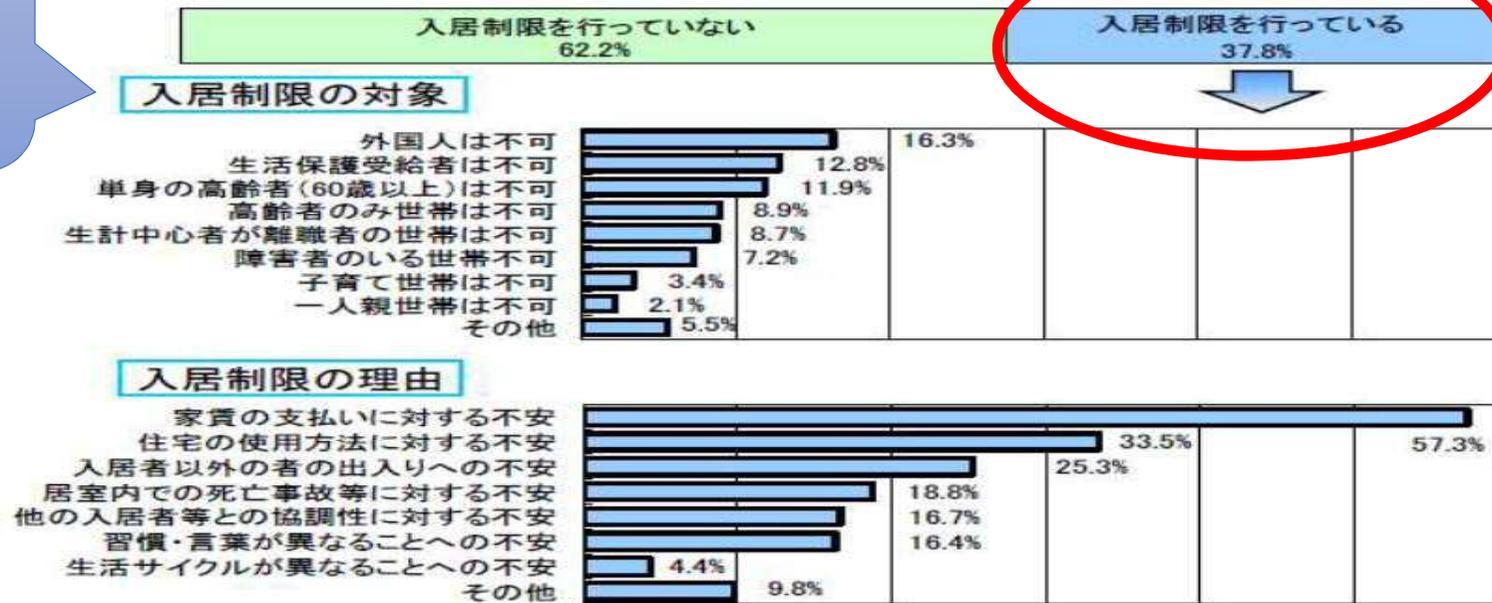
- 家賃滞納、孤独死、事故・騒音等への不安から、住宅確保要配慮者の入居に対して大家に拒否感

世帯タイプ	拒否感
単身の高齢者	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%

新たな住宅セーフティネット制度創設の背景

外国人、生活保護受給者、高齢者は敬遠されている

民間賃貸住宅の入居制限の状況(全国)



(資料)「家賃債務保証会社の実態報告書」(H26 年度)

／公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

「東京の住宅事情」東京都住宅政策本部

新たな住宅セーフティネット制度創設の背景

①家賃債務保証会社の利用の状況

○ 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

【家賃債務保証会社を利用する賃貸人の割合】
(H22) 39% ⇒ (H28) 60%



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

②民法の改正

○ 民法改正(3年以内に施行見込み)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、賃貸住宅の入居者の連帯保証人の確保が困難になると見込まれる

○ 今後、家賃債務保証会社による保証はさらに増加することが予想されるが、住宅確保要配慮者は家賃債務保証を断られるケースがある

【「審査落ちが多い」と回答した保証業者の割合】

- ・生活保護受給者(代理納付なし)：24.5%
- ・外国人労働者：17.0%
- ・70代の高齢者：9.4%

【家賃債務保証会社による保証の一例】

- ・保証料：家賃の0.5か月分
- ・更新料：1年毎に1万円
- ・保証対象：滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用
- ・保証限度額：家賃の24か月分以下

新たな住宅セーフティネット制度創設の背景

① 公営住宅の状況

○ 公営住宅の管理戸数は、総人口が減少していく中 **微減**
 【管理戸数】 (H17)219万戸 ⇒ (H26)216万戸

○ 公営住宅の応募倍率は大都市を中心に高い状況
 【応募倍率】 (H26)

- ・全国：5.8倍
- ・東京圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）：15.5倍
 - ・東京都：22.8倍
- ・大阪圏（大阪・京都・兵庫）：8.8倍
 - ・大阪府：10.5倍

② 空き室・空き家の状況

○ **空き家・空き室は増加傾向**
 【空き家・空き室の数】 (H5)448万戸 ⇒ (H25)820万戸

○ 比較的容易に活用可能と思われる空き家・空き室も多く存在
 【耐震性等があり駅から1km以内の空き家・空き室】 (H25)

- ・賃貸用の住宅：137万戸
- ・その他の住宅：48万戸

しかし、実際には難しい・・・

➡ **空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保できないか**

「新たな住宅セーフティネット制度」国土交通省住宅局
平成29年7月

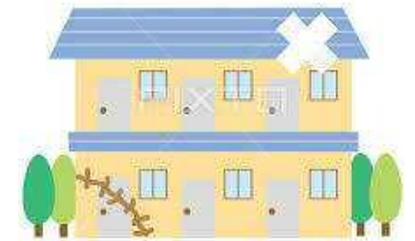


入居できる民間賃貸住宅の減少

- 昭和40年代ごろに建設された物件の老朽化、取り壊し



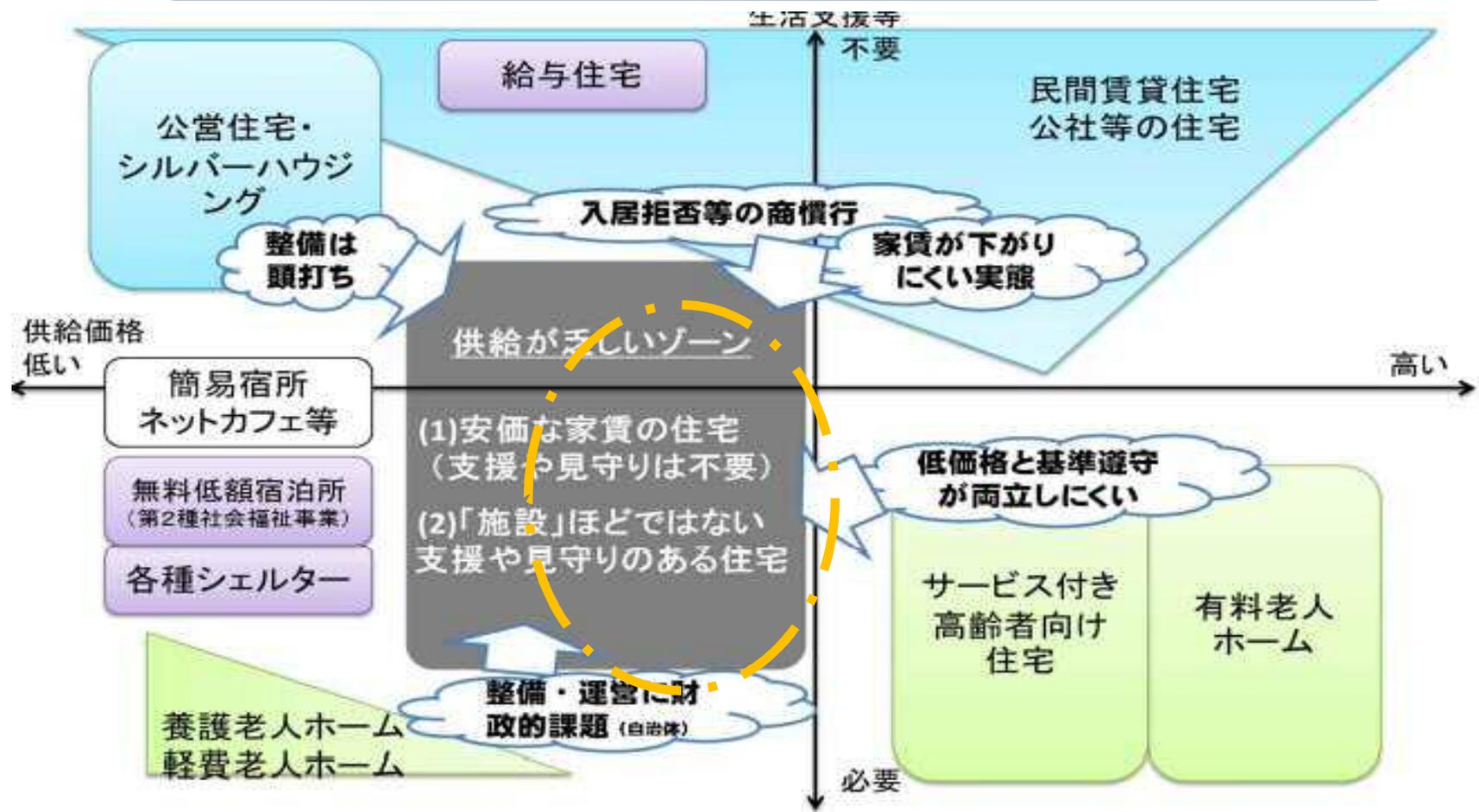
退去を迫られる事例も



pixta.jp - 6836826

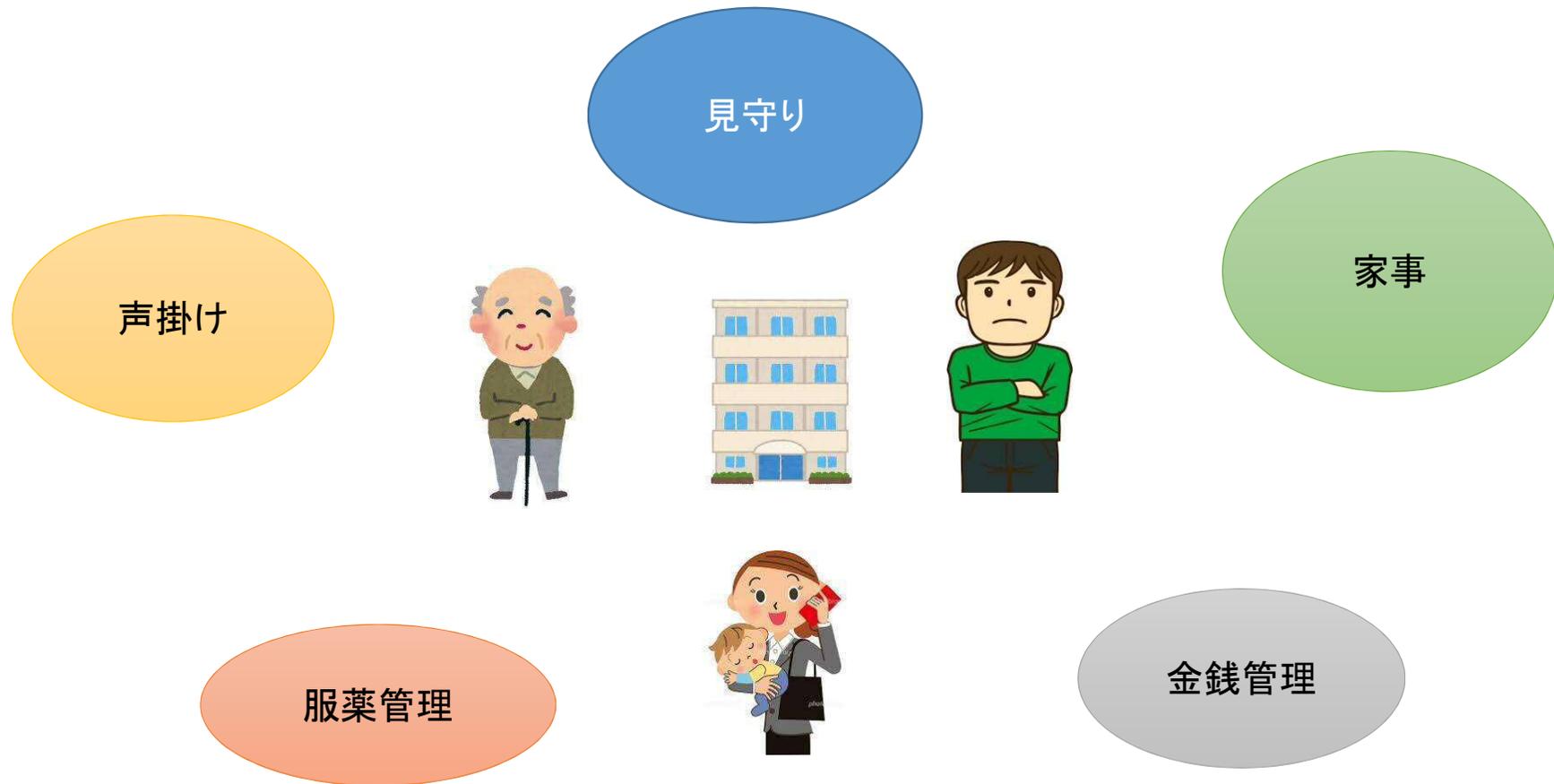
- 住宅確保要配慮者が入居しやすい価格帯の物件の減少

居住に関する資源をめぐる課題

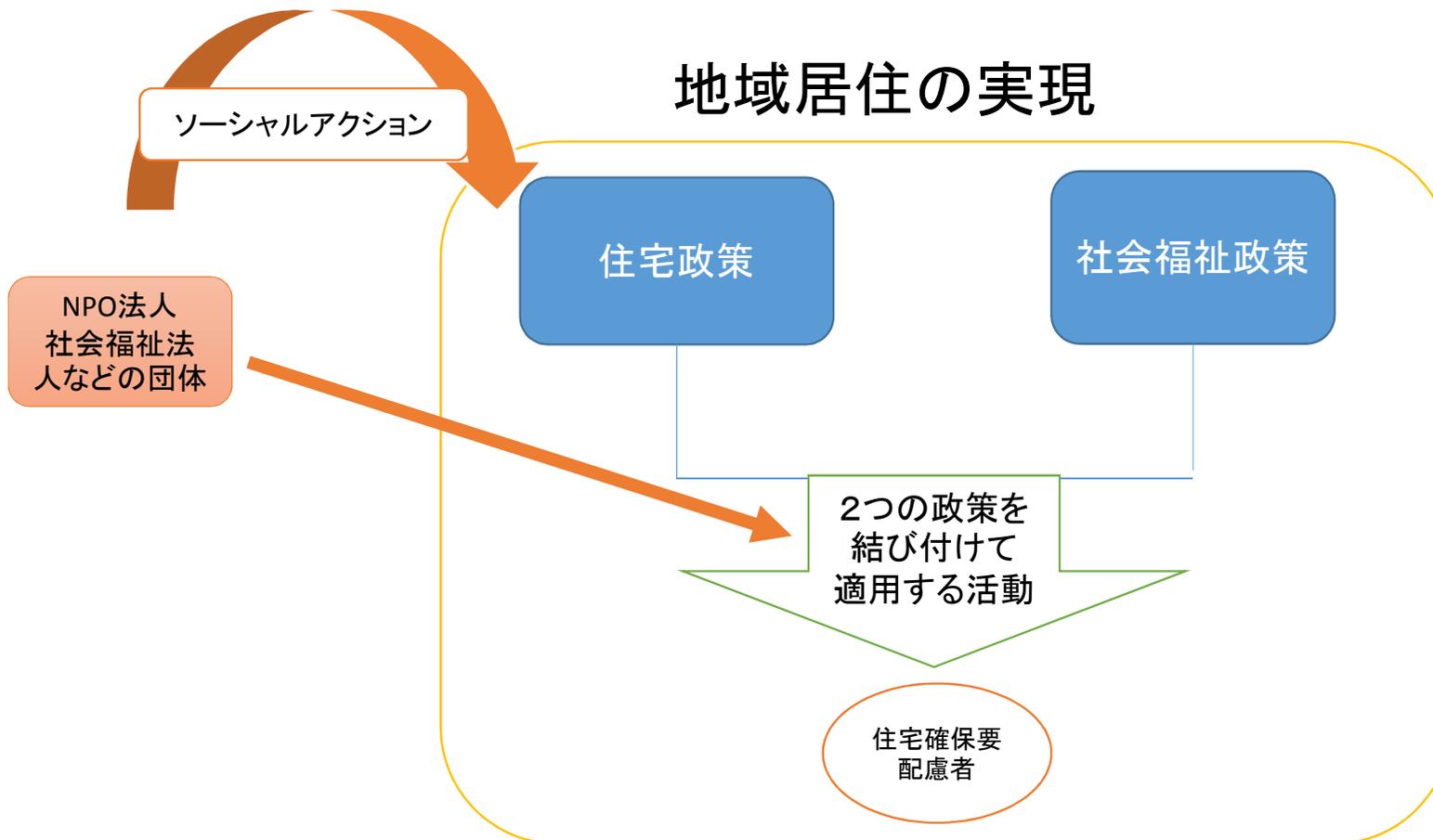


出典:「一時生活支援・居住支援等のあり方について」社会保障審議会生活困窮者自立支援及び生活保護部会第3回平成29年6月27日 資料1

住宅確保要配慮者に対しては、その特性に応じたサポートが必要！



「地域居住」を実現するために



「住宅」+「福祉」を実現するために →「居住支援協議会」を創設



他都市の居住支援協議会の事例 ～岡山県の場合

岡山県居住支援協議会の取り組み概要

- 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。
- 障害者等の入居支援に取り組むNPO法人が構成団体となり、入居支援を実施。

【名称】岡山県居住支援協議会 【設立】平成24年8月
【構成団体】
・地方公共団体
岡山県（都市局住宅課）、岡山市（都市整備局住宅課）、倉敷市（建設局建築部住宅課）、津山市（都市建設部建築住宅課）
・不動産関係団体
岡山県宅地建物取引業協会、岡山県不動産協会、岡山県建築士会
・居住支援団体
岡山県社会福祉協議会、NPO法人まちづくり推進機構岡山、NPO法人おかもま入居支援センター
【事務局】岡山県宅地建物取引業協会

個別相談の実施

- 電話相談窓口の設置
- 対面相談会の実施⇒構成団体であるNPO法人が窓口となり、相談内容に応じて連携しているNPO法人等の情報提供等を実施。

入居円滑マニュアルの作成

- 高齢者が民間賃貸住宅に入居しやすくなるための家主、仲介業者及び管理者向けのマニュアル作成及び配布

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

《居住支援活動を実施している団体及び支援内容》

【NPO法人 おかもま入居支援センター】
高齢者、障がい者等入居できるアパート等の確保が困難な方へ、行政等の関係機関と協力して住居や居場所を提供する活動を実施

【NPO法人 岡山けんかれん】
長期精神科入院者等に対する試験外泊事業、24時間電話相談、短期宿泊等の事業を実施

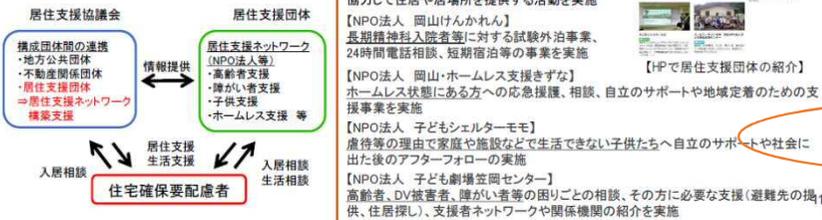
【NPO法人 岡山・ホームレス支援すずな】
ホームレス状態にある方への応急保護、相談、自立のサポートや地域定着のための支援事業を実施

【NPO法人 子どもシェルターモモ】
虐待等の理由で家庭や施設などで生活できない子供たちへ自立のサポートや社会に出た後のアフターフォローの実施

【NPO法人 子ども劇場空同センター】
高齢者、DV被害者、障がい者等の困りごとの相談、その方に必要な支援（避難先の提供、住居探し）、支援者ネットワークや関係機関の紹介を実施



【HPで居住支援団体の紹介】



他都市の居住支援協議会の事例 ～豊島区の場合

豊島区居住支援協議会の取り組み概要

参考資料

- 空き家や空き室を居住支援に活用するため「としま居住支援バンク」の運用により、住宅情報を提供。
- モデル事業として、ひとり親家庭支援活動など NPO法人等が実施している活動を支援。

【名称】豊島区居住支援協議会 【設立】平成24年7月
 【構成団体】
 ・地方公共団体
 豊島区(都市整備部、保健福祉部)
 ・不動産関係団体
 (公社)東京都宅地建物取引業協会豊島支部、(一社)東京都建築士事務所協会豊島支部、(公社)全日本不動産協会豊島文京支部
 ・居住支援団体
 豊島区民社会福祉協議会、住宅・都市問題研究所、としまNPO推進協議会
 ・学識経験者
 千葉大学大学院、日本女子大学
 【事務局】豊島区、住宅・都市問題研究所、としまNPO推進協議会

「としま居住支援バンク」による情報提供

- 居住支援協議会の活動に理解、協力を得た家主に空き家や空き室の物件を「としま居住支援バンク」に登録。
- 住宅確保要配慮者や居住支援団体に情報提供を実施。
- 空き家等の活用セミナーの開催。



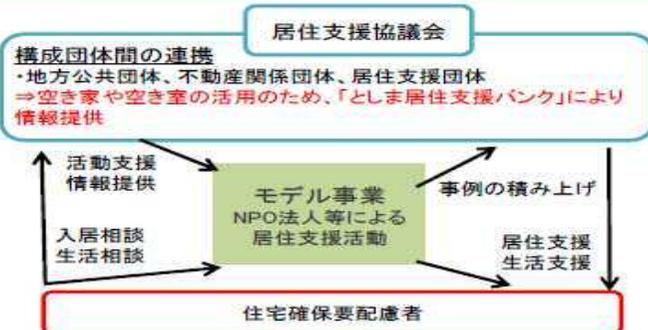
居住支援事業(モデル事業)

平成27年度に空き家の活用や民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する活動を行うグループに対して、事業パートナーとして活動費用を支援

○ひとり親家庭支援事業(NPO法人リトルワンズ)
 空き家・空き室とシングルマザー世帯をマッチングし、専門家と連携して生活支援や自立支援のサービスを提供。

○タウンコレクティブ支援事業(NPO法人コレクティブハウジング社)
 戸建ての空き家に複数の世帯が入居し、周辺住民も集まれるコモンスペースを当該住宅に設け、多世代、多様性に富む人が地域の中で緩やかにつながりあう暮らしを実現。

○高齢者支援事業(NPO法人コミュニティランドスケープ)
 空き家と高齢者世帯のマッチング及び高齢者支援の拠点となるようなセンターハウスを構築し、生活支援サービスや地域の福祉機能の情報提供により高齢者が地域で自立した生活を営めるよう支援。

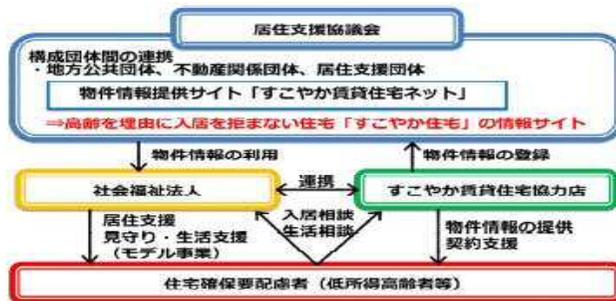


他都市の居住支援協議会の事例 ～京都市の場合

京都市居住支援協議会の取り組み概要

参考資料

- 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平成24年9月に設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供や相談会を開催するほか、厚労省のモデル事業を活用し、不動産事業者による低廉な「住まい」と社会福祉法人による「見守りサービス」等を一体的に提供。



- ・地方公共団体等
京都市(都市計画局、保健福祉局)
京都市住宅供給公社(京安心すまいセンター)
- ・不動産関係団体
公益社団法人京都府宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本不動産協会京都府本部
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部
一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会
- ・福祉関係団体
京都市地域包括支援センター・在宅介護支援センター連絡協議会
一般社団法人京都市老人福祉施設協議会
一般社団法人京都市密着型サービス事業所協議会
【事務局】京安心すまいセンター

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を開設し、「すこやか賃貸住宅」との情報を提供。
※登録数: 4,808戸(平成28年11月末)
- 同HPで高齢者の住まい探しを協力の「すこやか賃貸住宅協力店」の情報も提供
※登録数: 109店(平成28年11月末)

高齢者の住まいの相談会等の実施

- 不動産・福祉・行政の各専門分野の相談員による「高齢者の住まいに関する相談会を実施(年4回)」

住まいと生活支援モデル事業の実施

- 対象者
原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、住み替えを希望している方
- 「見守りサービス」とは・・・
・見守り(週2＝電話＋訪問)
・緊急時の対応
・保健福祉に関する生活相談等
- サービス利用料
市民税非課税世帯 無料
市民税課税世帯 1,500円/月



33

他都市の居住支援協議会の事例 ～大牟田市の場合

大牟田市居住支援協議会の取り組み概要

参考資料

○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。

【名称】大牟田市居住支援協議会 【設立】平成25年6月
【構成団体】
・地方公共団体等
大牟田市（長寿社会推進課、福祉課、建築住宅課、建築指導課、児童家庭課）、大牟田市地域包括支援センター
・不動産関係団体
公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会県南支部、ありあけ不動産ネット協同組合
・居住支援団体
大牟田市介護サービス事業者協議会 大牟田市地域認知症サポートチーム（医療関係）、大牟田市介護支援専門員連絡協議会、大牟田市障害者自立支援協議会、公益社団法人 福岡県社会福祉士会、社会福祉法人 大牟田市社会福祉協議会、大牟田市民生委員児童委員協議会、福岡県司法書士会筑後支部
・学識経験者
独）有明工業高等専門学校建築学科、熊本県立大学環境共生学科
【事務局】大牟田市社会福祉協議会



相談対応マニュアルの作成及び相談支援実施体制の構築

- 住宅確保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」への掲載内容充実
- 無料相談会の実施
- 窓口での電話・対面相談の実施

空き家の利活用方法を検討

- 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）
（建物の建て方・構造・老朽度状態等を調査分析）
- 地域に潜在する空き家の改修・活用方法
地域ネットワークや在宅サービス等と連携などを研究（H26）
- 空き家の所有者を対象に意向調査（H27）
（将来の利用・活用について調査分析）
- 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】



【無料相談会チラシ】



【セミナーチラシ】



【セミナー・相談会の様子】

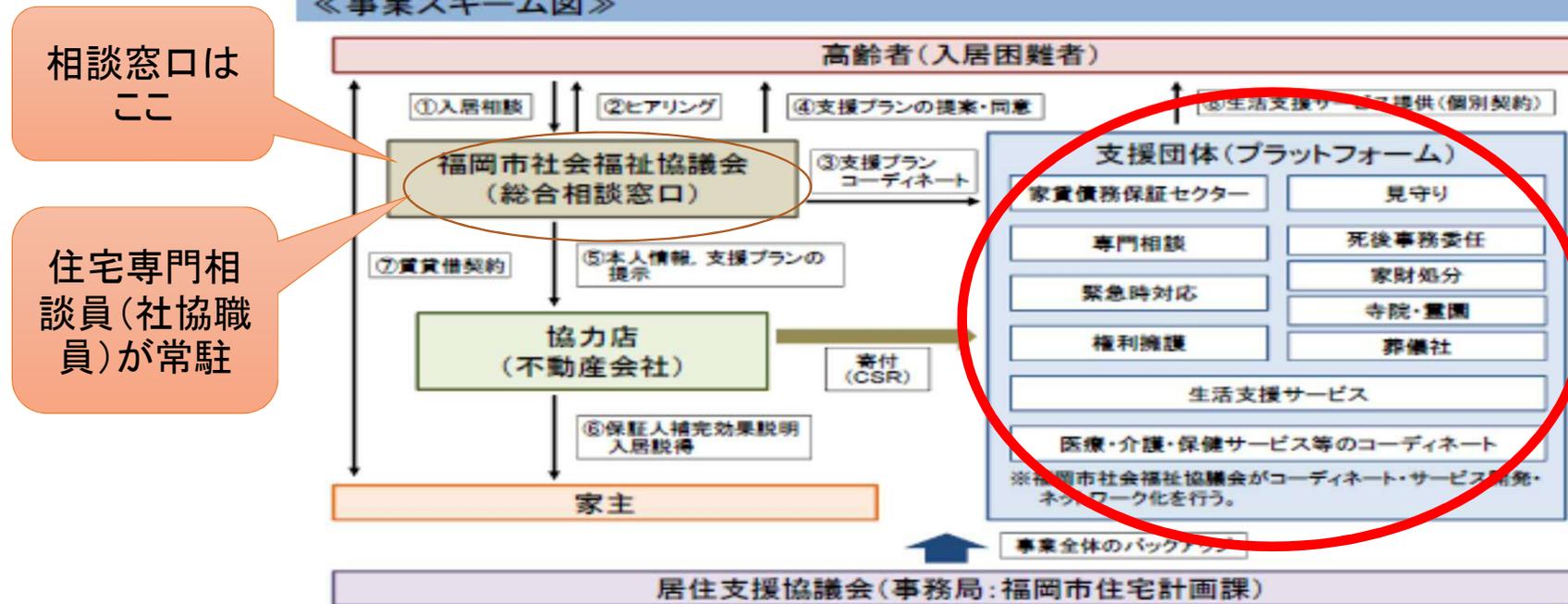


他都市の居住支援協議会の事例 ～福岡市の場合

福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業(平成26年10月～)

＜事業スキーム図＞



出典:福岡市居住支援協議会の取組について 平成28年 福岡市 住宅都市局住宅計画課
国土交通省

他都市の居住支援協議会の事例 ～福岡市の場合

福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業(平成26年10月～)

《事例紹介》

【男性Aさん(75歳)】

住まい：アパート2階での一人暮らし
親族：付き合いなし
疾患：軽度認知症
収入：年金13万円/月程度
債務：15万円程度(社会保険料等)
課題：足腰が徐々に弱り階段の上り下りに苦労している。施設ではなく住み慣れた地域で暮らし続けたいため、1階の物件への住替えを希望

市社協が、次のサービスをプラットフォームからコーディネート

- ①家賃債務保証：家賃の支払いを担保
- ②見守り：「声の訪問」による日々の安否確認
「ふれあいネットワーク」によるボランティアの定期訪問
- ③権利擁護：「日常生活自立支援事業」による日常的な金銭の管理
- ④家財処分：不要な家財の処分とストックしている家具・家電の寄付
- ⑤死後事務委任：入居者死亡時の葬儀・火葬・納骨等への備え

モデル事業による支援で住替えが実現し、在宅生活を継続中

福岡市居住支援協議会の取組み

福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業(平成26年10月～)

《家主から必要とされる支援サービス》

【見守り】

定期的な安否確認により入居者の状況を把握し、必要に応じ福祉・医療サービスに繋ぐ。万が一、居室内で入居者が亡くなった場合でも、早期発見により原状回復費用や空家リスクを抑えることができる。

【死後事務委任】

死亡時の葬儀・火葬・家財処分・行政手続き等について、生前に入居者と委任契約を行うことで、第三者が死後事務を行う権限を得て、入居者が亡くなった後の事務手続きの実行を担保する。

【家賃債務保証】

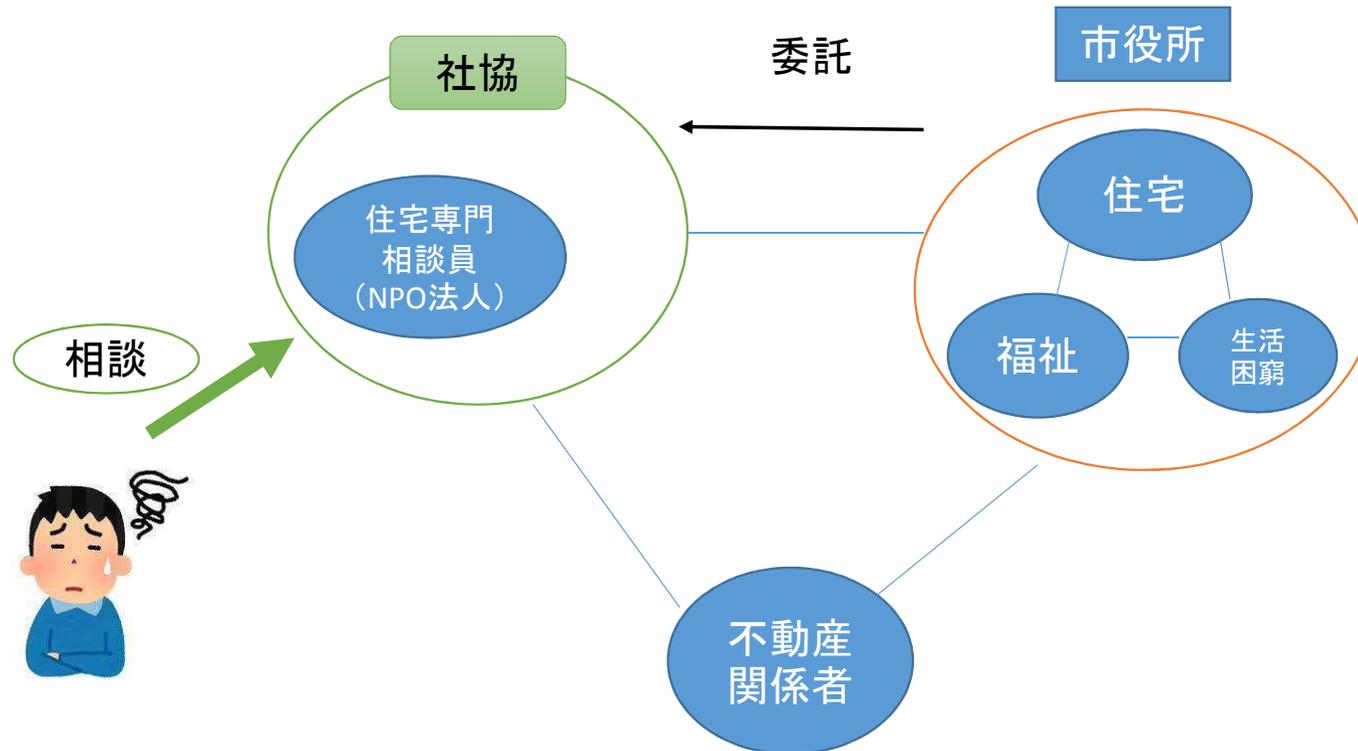
入居者が家賃を滞納した場合に、一定条件のもとに立て替えを行うため、家主の金銭的なリスクを低減させることができる。

上記3サービスは、「保証人」や「緊急連絡先」に期待される役割であり、これらのサービスを市社協がコーディネートすることにより、保証人等がいない高齢者でも住替えの可能性が高まる。

出典：福岡市居住支援協議会の取組について 平成28年 福岡市 住宅都市局住宅計画課
国土交通省

他都市の居住支援協議会の事例

・日野市の場合



住まい探しの相談は、あんしん住まいの日野

「あんしん住まいの日野」ってなんだろう？
今の家賃では生活が苦しくなってきたひの太さん、住まいを探しているのですが…

ひの太: アパートがなかなか見つからないなあ…
相談員: ひの太さんは、「あんしん住まいの日野」の相談を受けてみました。生活が苦しいんです。〇〇あたりに安くてもいい物件はないでしょうか？
ひの太: まずは、ひの太さんの生活に困っていることをお聞かせください。
相談員: 相談後、相談員が動きまわります！
ひの太: ひの太さんは、安心して暮らせるには、△△の支援サービスが必要なあ
相談員: △△の条件でサービス提供できるか確認させていただきます。
ひの太: わかりました。
ひの太: 新しい住まいで安心して暮らし始めることができました。
相談員: ひの太さん、最近いい住まいが見つかったあ
相談員: ああ…
相談員: いい住まいが見つかってよかったあ

住まい探しでお困りの方、社会福祉協議会にご相談ください。日野市の事業で相談は無料です。

相談窓口のご案内
ご利用の際は、事前の予約をお願いします。

予約受付窓口
日野市社会福祉協議会
電話: 050-3537-5765
時間: 平日8時30分～17時15分

相談日時
毎週木曜日の午後

相談場所
日野市役所
3階都市計画課窓口
(住所: 日野市神明1-12-1)

あんしん住まいの日野の事業は、平成30年度日野市居住支援協議会住宅セーフティネット相談事業として実施します。

SPコード(音声案内)
SPコードは、文字情報を音声で聞くことができる2次元コードです。対応の携帯電話や、無料で配布されているスマートフォンのアプリで読み取ることで、ここに記載されているような内容を音声でお伝えします。

※この内容は、相談対応のイメージです。相談者の安定した暮らしにつながるよう努めています。
相談窓口の詳細は、裏面をご覧ください

居住支援協議会がうまくいくポイント

1. 居住支援の相談部門に「福祉」が主体となっているか
→「居住」相談に関する最前線は「福祉」が適している
2. 庁内で福祉部署と住宅部署が連携・協働関係にあるか
→庁内セクショナリズムではうまくいかない
かならず連携・協働が必要！
3. 地域内に、居住支援(生活支援サービス)をコーディネートできる存在があるか
→NPO、社会福祉法人などの団体を含めて
4. 地元不動産関係者の理解・協力がとれているか
→「住宅確保要配慮者」施策に対する理解が必要

居住支援協議会を立ち上げる効果

- 住まいに関する相談窓口の一本化が図れる
- 庁内の協働（住宅と福祉など）がしやすくなる
- 区内の住宅確保要配慮者のニーズの発掘できる
- 区市にある住宅関連の施策の有効利用ができる
- 区内の不動産関係者の協力推進化が図れる

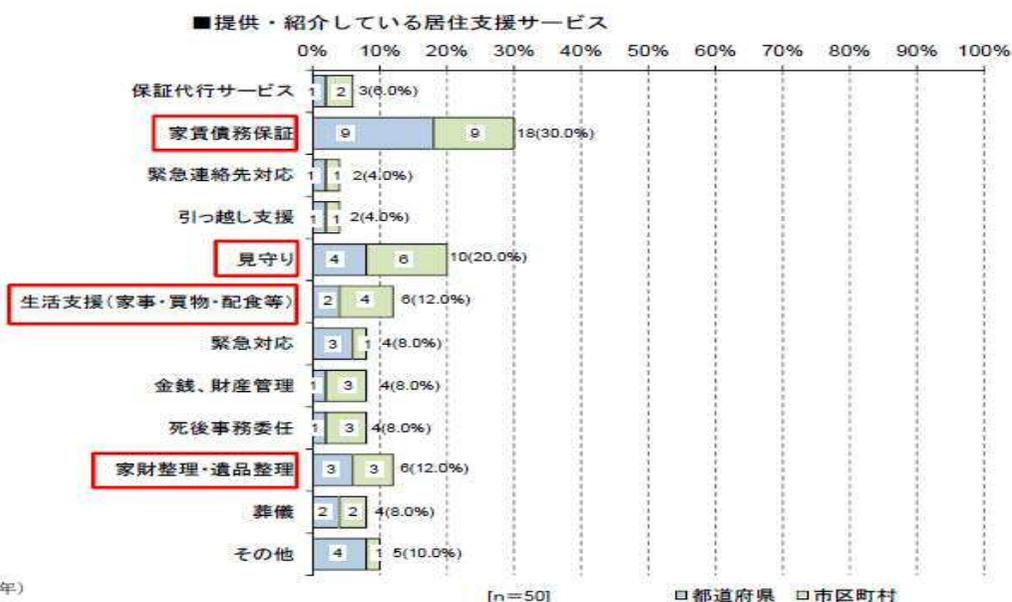
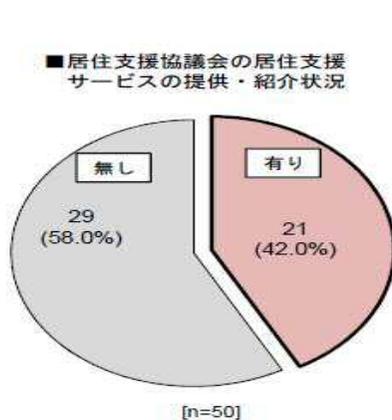
居住支援協議会
は必ず必要では
ないが...



住宅確保要配慮者の生活を支える存在の必要性

居住支援サービスを提供・紹介している居住支援協議会

- 何らかの居住支援サービスを提供している居住支援協議会は、全50協議会中21協議会。
- 提供・紹介している居住支援サービスの内容は、家賃債務保証サービス、見守り、生活支援（家事・買い物・配食等）、家財整理の順に多いが、**全般的に居住支援サービスの提供・紹介を行っている協議会は少ない。**



出所：居住支援協議会の活動状況に関するアンケート（平成27年）
 （注1）居住支援協議会50協議会に対し、提供・紹介する居住支援サービスをアンケートした。
 （注2）複数回答あり

新たな住宅セーフティネット制度 ～居住支援法人の役割

(2) 居住支援法人

○ 登録住宅入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人を、都道府県が居住支援法人として指定することができます。

① 居住支援法人の概要

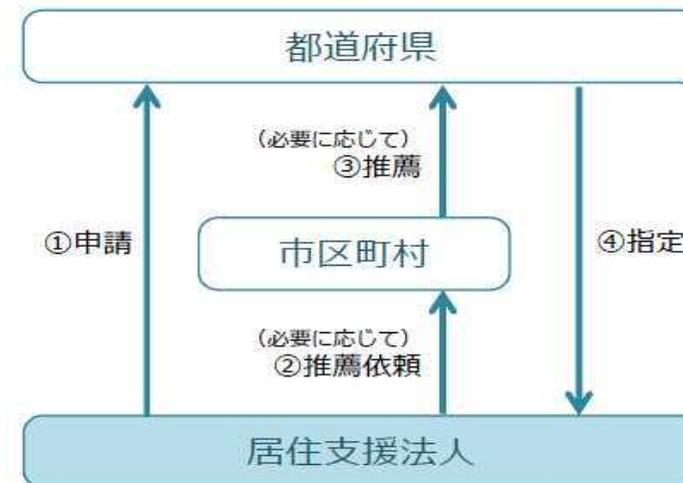
- 以下の業務を行う法人を、都道府県が居住支援法人として指定
 - ・登録住宅に入居する住宅確保要配慮者への家賃債務保証
 - ・住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
 - ・見守りなど要配慮者への生活支援
 - ・上記業務に附帯する業務

○ 居住支援法人は、必ずしもすべての業務を行わなければならないものではない。(ただし、定款に各業務の実施に関することが記載されているなど、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。

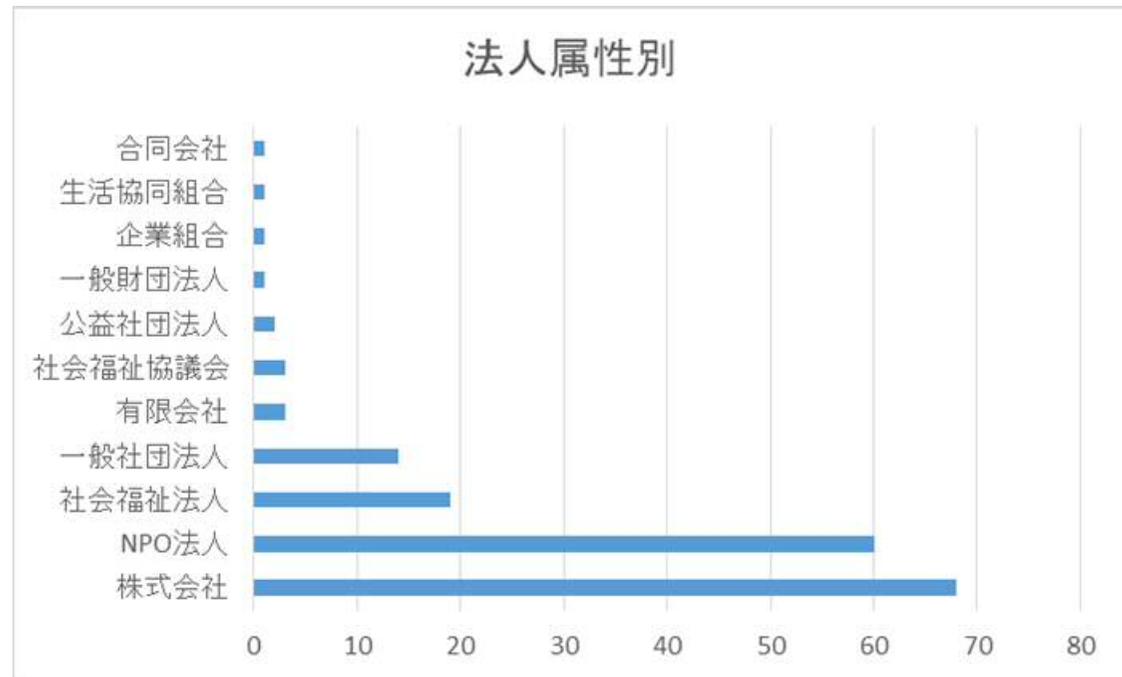
② 居住支援法人の指定を受けることができる者

- 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株式会社 等



居住支援法人制度の指定状況

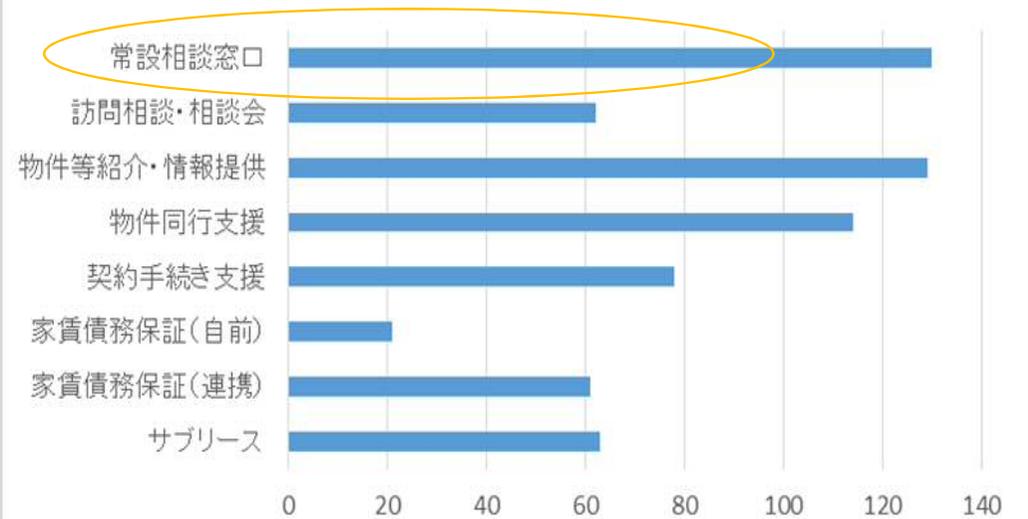
- ・36都道府県173法人が指定(平成30年11.30時点)
- ・法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況(全体の75%)
- ・都道府県別では、大阪府が42法人と最多指定、1法人のみの指定は7府県(*東京都は、14法人)



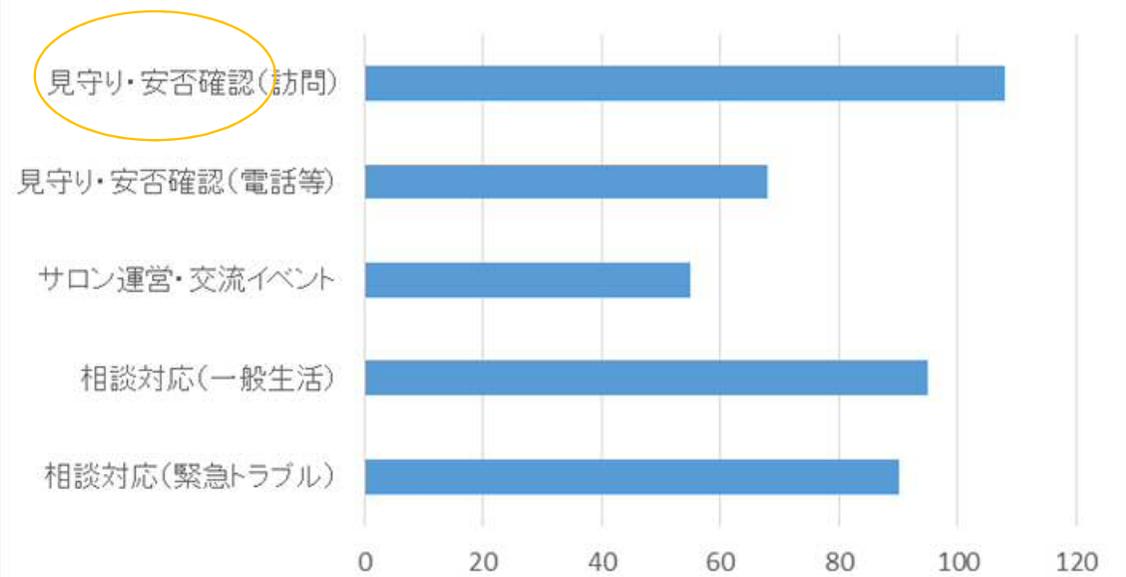
「新たな住宅セーフティネット制度と居住支援法人」中島靖浩
『住宅』日本住宅協会 VOL.68 2019 p.10 より筆者作成
左データも出典は同上。

平成30年度居住支援法人活動支援事業の 応募状況等

事業内容 入居前支援(130法人)



事業内容 入居後支援(129法人)



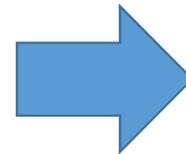
出典:「新たな住宅セーフティネット制度と居住支援法人」中島靖浩 『住宅』日本住宅協会 VOL.68 2019 p.11 より グラフは筆者が作成している

住まいの確保のための支援内容

6つのNPO法人と1つの有限会社へのヒアリング調査より

表5 住まいの確保のための支援

		A	B	C	D	E	F	G
入居前支援	協力的な不動産会社・大家の開拓	○	○	○	○	○	○	○
	不動産会社や大家への居住者に関する説明・調整	○	○	○	○	○	○	○
入居時支援	物件の情報提供	○	○	○	○	○	○	○
	不動産会社の紹介	○	○	○	○	○	○	○
	家賃債務保全会社・保証人代行の紹介	×	○	×	○	○	○	○
	契約手続きの際の立ち会い	○	○	○	○	○	○	○
	緊急時の連絡先の引き受け	○	○	○	○	○	○	○
	入居者の死亡など事故対応のための保険加入	×	×	×	○	○	○	○
入居後支援	死亡時の残存家財の処理を保証	○	○	○	○	○	○	○



- ・入居前・入居時・入居後を通しての支援が必要
- ・理解ある大家、不動産会社などの確保が前提→「水面下支援」
- ・居住者の「人となり」の説明は必須
- ・緊急時の連絡先の引き受け、死亡時、残存家財の処理は必須

出典:「生活困窮者の地域居住の実現に向けた住まいの確保と居住の安定に関する研究」2017年度
博士論文 山本美香

居住支援法人「抱樸」(福岡市のNPO法人) の居住支援の内容

1. 住宅確保支援

- 不動産会社のグループである「自立支援居宅協力者の会」の協力のもと、不動産情報の提供を行う。就労先や個々の希望に合わせた物件の紹介を行う。
- 登録住宅の紹介を行う。

2. 保証人提供

- 保証人の準備ができないケースには、当法人の保証人バンク制度やオリコフォレントインシュアの紹介を行う。

3. 入居支援

- 希望者に対しては、抱樸互助会による引っ越し支援の紹介、近隣宅へのつなぎ等を支援する。
- 家財等を持たない場合は市民からの寄付ストックを活用する。
- 行政手続き等の支援が必要な場合は、同行等を行う。

4. 互助会への参加紹介

- 孤立状態とならないように抱樸が運営する互助組織やボランティア活動への参加を案内する。

これからの居住支援の課題

- ・住宅部門と福祉部門の実質的な協働関係をいかに作るか
 - できれば「福祉部門」がコーディネーター役を！
 - フォーマルサービスのみならず、地域でのインフォーマルサービスも利用していく
- ・不動産関係者との協働関係
 - お一人からでも協力を求める：そのためには担当者が一人ひとり説明していくことも必要。

これからの居住支援の課題

- 地域内で「居住支援」を行ってくれそうな団体を確保する
- 障害者、特に「精神障害者」の支援をどう行っていくのか
→現時点では、「高齢者」中心・・・
- 一般市民の意識醸成→地域の中で支える。誰も孤立しない社会づくり