

## 住宅・福祉部局等の連携による自治体居住政策(3)

### —自治体・居住支援機関等インタビュー調査結果—

佐藤由美

#### はじめに

前稿・前々稿に引き続き、住宅と福祉等の連携の実態を把握するために実施した実態調査の結果について報告する。

前々稿<sup>1)</sup>では、平成29年3～4月に全国153自治体の住宅部局・高齢福祉部局を対象とした「住宅・福祉等の連携による居住支援に関する調査(アンケート調査)」のうち住宅部局を対象とした調査結果を、また前稿<sup>2)</sup>ではその後改正された「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)」に基づく新たな住宅セーフティネット制度の施行後の自治体居住政策の変化について、令和元年7～8月に実施した自治体アンケート調査をもとに分析を行った。

本稿では、それらと並行して実施した自治体や居住支援法人などの居住支援機関等を対象としたインタビュー調査結果についてまとめ、今後の自治体居住政策について定性的なデータに基づく考察を行う。なお、本稿は、各時点の調査結果をもとにしたものである。

#### <インタビュー調査の概要>

##### ①調査の目的と方法

自治体アンケート結果を踏まえ、これからの住生活の安定・向上に資する住宅と福祉等の連携による居住支援政策のあり方を検討するため、インタビュー調査を実施し、各自治体の政策や具体的な取組み事例等を把握した。

## 研究ノート

### ②調査対象

#### (1)自治体調査：居住支援協議会を所管する部局（合計30団体）

都府県 合計16都府県	2017年度：千葉県・埼玉県・東京都・神奈川県・愛知県・三重県・広島県 2018年度：福島県・熊本県・鹿児島県 2019年度：岩手県・石川県・大阪府・兵庫県・奈良県・香川県
市区 合計14市区	2017年度：船橋市・世田谷区・京都市・堺市・豊中市・神戸市 2018年度：仙台市・福島市・調布市 2019年度：文京区・豊島区・横浜市・川崎市・北九州市

（プレ調査：福岡市・大牟田市・熊本市）

#### (2)居住支援事例調査（合計21団体）

福祉系団体 合計12団体	(一社) 岩手県社会福祉士会（岩手県） (一社) パーソナルサポートセンター（宮城県） (公社) 埼玉県社会福祉士会（埼玉県） (社福) 長野県社会福祉協議会（長野県） (社福) 京都老人福祉協会（京都府） (社福) 岸和田市社会福祉協議会（大阪府） (社福) やすらぎ会（奈良県） (社福) 萌（奈良県） (社福) 香川県社会福祉協議会（香川県） (NPO) 抱樸（福岡県） (社福) 熊本市社会福祉協議会（熊本県） (一社) 夢ネットはちどり（熊本県）
住宅・不動産系団体 合計5団体	(NPO) 日本地主家主協会（東京都） (公社) かながわ住まいまちづくり協会（神奈川県） テオトリアッテ株式会社（石川県） (一財) 神戸すまいまちづくり公社（兵庫県） (NPO) 住宅&相続支援びんごNPOセンター（広島県）
その他の団体 (自治・権利擁護) 合計4団体	(NPO) 南市岡地域活動協議会（大阪府） (NPO) やどかりサポート鹿児島（鹿児島県） (NPO) おかやま入居支援ネットワーク（岡山県） ホームネット株式会社（東京都他全27都道府県）

（プレ調査：福岡市社会福祉協議会）

### ③調査項目

#### 1)自治体調査（居住支援協議会を所管する部局）

・住宅政策の概要（重点的な取組みや課題等、公営住宅の問題と対応、公

営住宅における入居者への支援等)

- ・住宅セーフティネット政策の実態(民間住宅に対する施策の実施体制・方法、住宅セーフティネット政策の位置づけや取組み方、他部局・団体等との連携方法 等)
- ・居住支援協議会の活動・実施体制・運営方法・課題
- ・県等と市等福祉部局・福祉系団体等との連携(市町村住宅部局の役割・居住支援法人の特徴)や具体的な連携の実態
- ・福祉部局・団体や県等と市等との協議事例について
- ・その他

## 2) 居住支援事例調査

- ・居住支援(住宅確保要配慮者相談支援事業)の概要(「居住支援」実施の経緯、取組みの内容、相談・契約などの実績数と最近の特徴、実施体制など)
- ・居住支援に関する課題やご意見

④調査時期：平成29(2017)年8月～令和2(2020)年3月

## 1. 自治体の住宅セーフティネット政策の特徴

まず、自治体(合計30団体)を対象としたインタビュー調査より、住宅セーフティネット政策の特徴を整理する。

### (1) 住宅セーフティネット政策の取組み方

#### ①概況

平成29年10月の新たな住宅セーフティネット制度の創設により、多様な政策方針や連携体制のもと、各地域の住宅需給状況や自治体の個別の事情を反映し、様々な検討や工夫に基づいた住宅確保要配慮者を対象とした施策が生まれている。これらは、これまでの公営住宅事業が主であった自治体住宅政策とは異なり、自治体ごとの特色を反映した取組み方がみられる。

例えば、自治体の特徴からみると、東京特別区・周辺市等のように、高齢者や障がい者の居住の場の確保が行政課題として広く認識されて既存施策も豊富な自治体、総合計画等の上位に設定された政策理念「地域包括ケア」「人権」等を大義として連携を進める自治体、ホームレス支援や生活困窮者自立

## 研究ノート

支援等の実績が豊富な民間支援団体・不動産団体が活動する自治体、既存の空き家対策や住宅相談体制、不動産業界とのネットワークを有効活用している自治体等、それぞれの自治体の政策方針や条件に基づいた取組みがみられる。

### ②都道府県

都道府県の住宅セーフティネット政策は、平成29(2017)年の住宅セーフティネット法改正以降、法に基づいた賃貸住宅供給促進計画の策定等を通じて、公営住宅・民間住宅含めた住宅セーフティネット政策の体系化が行われているが、住生活基本計画の改定がそれ以前の自治体が多く、次期改定時に福祉部局等と協議しながら、住宅セーフティネット政策の見直しを図る予定とする自治体も多かった。

その中で、民間賃貸住宅の活用を含め、福祉部局等との連携体制、市区町村での実施体制整備促進など、総合的な住宅セーフティネット政策の確立をめざしているのは、調査時点では東京都や大阪府等、大都市圏の一部の自治体に過ぎなかった。地方圏では公営住宅等公的賃貸住宅やサービス付高齢者向け住宅を中心とした住宅政策を踏襲しつつ、新たな住宅セーフティネット制度の概要を追記する程度の県等が多かった。

しかし、住宅セーフティネット法改正後は、両省の働きかけもあり、住宅部局・福祉部局の協議体制を設けたり、相談事業等、居住支援施策を自ら実施したりする県等も出現している。

表1 住宅セーフティネット政策の取組み方針例<都道府県>

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・住生活基本計画や賃貸住宅供給促進計画を活用し、福祉系の計画との整合を図り、連携を促進している。(関東大都市圏)</li><li>・住宅セーフティネットは「住宅市場全体で対応」という方針。公的賃貸住宅が民間賃貸住宅を補完する位置づけ。自治体行政全体で取組む「人権政策」を基盤とする。(近畿大都市圏)</li><li>・公営住宅数を増やすことができないため、その補完として民間賃貸住宅を活用した施策を位置づける。(近畿大都市圏)</li><li>・現時点では、住宅セーフティネット政策は、公営住宅を主体に考える方針である(その他都市圏・その他地方圏)。等</li></ul> |
|--|

### ③市区町村

市区町村の住宅セーフティネット政策をみると、自治体ごとにその比重は異なっており、住宅マスタープラン・住生活基本計画等での位置づけや高齢者居住安定確保計画の策定状況などにも差が見られる。地域の住宅事情を反映した取組み方針は関東大都市圏の自治体で見られ、その他の圏域でも自治体全体の政策方針との関連性は都道府県より強い。

例えば、地域包括ケアシステムによる都市づくりをめざしている政令指定都市では、市住宅部局が主体となり、区福祉部局・機関と直接連携を図っており、市政における共通認識のもと、施策を推進している。また、東京特別区や周辺市等、高齢者等の居住継続に向けた課題が明確である自治体では、福祉部局が高齢者等の住まいを対象とした施策を実施している例が多く、他の都市圏とは異なる体制で対応がなされている。

また、大都市圏・地方圏問わず、「空き家の利活用促進」の一つの手法として検討することが契機となったり、公共施設等総合管理計画等に基づく「公営住宅のストック削減」に連動したりして、民間賃貸住宅の活用を方向付けている自治体も複数あった。

このように、各自治体の条件や住宅政策全体の動向を反映し、住宅セーフティネット制度に取組む自治体が多く、自治体の主体的な政策実施能力が問われていると言える。

**表2 住宅セーフティネット政策の取組み方針例<市区町村>**

- ・市全体の重点施策「地域包括ケア推進ビジョン」に位置づいている。(関東大都市圏/政令指定都市)
- ・公営住宅・民間住宅をあわせた住宅セーフティネット政策について住宅審議会に諮問した。(近畿大都市圏/政令指定都市)
- ・住宅マスタープランの重点的施策に位置づいている。(関東大都市圏/中核市、同一一般市)
- ・住宅セーフティネット政策の位置づけは高く、公営住宅の削減に民間の空き家を活用することが方向づけられている。(近畿大都市圏/政令指定都市・中核市、その他大都市圏/政令指定都市)
- ・福祉系の計画を束ねた地域福祉保健計画を根拠に「住まいの確保」を位置づけ、展開している(東京特別区)
- ・住宅セーフティネット政策は公営住宅主体の方針だが、サービス付高齢者向け住宅と同様、福祉部局と連携して民間賃貸住宅の活用を推進する方針である(その他大都市圏/政令指定都市)。等

### (2)実施施策の特徴

住宅セーフティネット政策において、民間賃貸住宅への入居促進のために実施されている施策には、新たな住宅セーフティネット制度に規定される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、登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、住宅確保要配慮者に対する居住支援等がある。その実施に際しては、既存の体制や取組みを活用したり、独自の取組みを付加したりしている。

#### ①入居を拒まない住宅の登録

まず、入居を拒まない賃貸住宅の登録については、登録要件に適合する民間賃貸住宅の少なさや、経済的支援を受けるための「専用」条件が阻害要因になるとの意見が多い。住戸面積については、賃貸住宅供給促進計画に基づき、緩和等を行いながらセーフティネット住宅の登録が進められている。

また、これまでも民間賃貸住宅入居支援策の有無や引き継ぎにより、複数の取組みを行っている自治体もある。例えば、国の「あんしん賃貸支援事業（平成18（2006）～22（2010）年度）」の住宅や協力不動産店等の登録情報を引き継ぎ、活用している都道府県の中には、不動産業界との連携関係を継続し、新たなセーフティネット住宅に関して理解を得ている例もあった。特に、物件紹介に協力してくれる不動産店の登録制度は、相談事業・物件紹介等における連携が進み、有効との意見も多い。また、空き家の利活用施策に連動し、空き家バンクの活用等を行う例もある。

#### ②経済的支援

登録住宅の改修や入居者への経済的支援については、市等の判断に委ねられるが、後年度負担を考慮し、改修費や家賃債務保証料の初期費用のみ補助する自治体が少数ある程度であり、全般的に消極的である。しかし、これまでの地域優良賃貸住宅の実績がある自治体では、「家賃補助付き」をうたい、セーフティネット住宅の登録増加につなげようとしていたり、既存の家賃債務保証料や住替え家賃の助成等を活用したりする例もあり、それまでの政策・施策が影響する傾向がある。

### ③その他

住宅確保要配慮者に対する居住支援については、都道府県と市区町村では大きく役割が異なっている。直接市民に向き合う相談事業の実施方法は多岐にわたっている(「2. 居住支援実施体制の類型化とその特徴」参照)。

これらの取組みを無理なく実施するためには、住宅確保要配慮者や貸主・不動産事業者等のニーズを把握することが必要であり、居住支援協議会を設置した初期に協議会の事業として、アンケート調査等の実態調査を実施している自治体はあるが、直接、貸主や居住支援団体等の実態を把握する例は少数である(国による居住支援法人の全数調査は別途あり)。

表3 実施施策の例

#### ①入居を拒まない住宅の登録

- ・前制度の「あんしん賃貸支援事業」を引き継ぎ、それを基盤とした住宅や協力不動産店の登録を行い、活用している。(関東大都市圏・近畿大都市圏・その他大都市圏・都市圏/都道府県)
- ・協力不動産店との意見交換会を継続している。(その他大都市圏/都道府県)
- ・自治体独自の空き家バンクを活用している。(東京特別区)
- ・協力不動産店を職員が訪問して、説明や意見交換を行っている。(東京特別区)等

#### ②経済的支援

- ・地域優良賃貸住宅(高優良)の家賃補助を継続しているため、その代替として家賃補助を実施している。(関東大都市圏/政令指定都市)
- ・後年度負担への懸念、より低所得者の入居を誘導してしまうことへの懸念(公営住宅との役割分担)から家賃低廉化事業は限定的である。(関東大都市圏/政令指定都市、その他多数)
- ・既存の家賃債務保証料の助成や住替え家賃助成などを継続活用している。(東京特別区)等

#### ③その他

- ・県民調査を活用したニーズ調査や相談窓口からの情報提供から実態を把握している。(関東大都市圏/都道府県)
- ・不動産団体や福祉部局にアンケート調査やインタビュー調査を実施している。(近畿大都市圏・その他/都道府県)
- ・庁内の各種調査を活用したニーズ把握の他、民間住宅の家賃負担等は住宅部局独自に調査を実施している。(関東大都市圏/中核市)
- ・住宅マスタープラン等の計画策定にあわせ、民間賃貸住宅オーナーや不動産業者へのアンケート調査を実施した。(近畿大都市圏/政令指定都市・中核市)
- ・市区町村向け支援策として、独自の支援制度を設けている。(関東大都市圏/都道府県)等

### (3) 居住支援協議会を中心とした実施・連携体制

以上のような施策の実施に際し、課題となっているのはその実施・連携体制の構築である。そこで、居住支援協議会を中心とした実施・連携体制についてみる。

#### ① 居住支援協議会の位置づけ

まず、居住支援協議会の位置づけをみると、行政による直営や外部機関への委託、外部機関主体等、独立した運営を実施している例が多い。しかし、既存の協議会の一部に位置付けている例もある。例えば、地域住宅協議会のような県等内の公的住宅を供給する機関による協議会や、空き家の利活用やリフォーム促進等に向けた民間建設業・不動産業との協議体制等の一部に「居住支援」を組み込み、民間住宅市場との連携を軸とした協議体制の構築を行っている例がある。さらに、自治体独自の取組み方として、住宅セーフティネット制度創設以前から、民間賃貸住宅への入居支援の施策体系を有している市区もあり、相談体制や不動産事業者・居住支援団体等とのネットワークを有し、実績を積み重ねている自治体もある。

一方、これまで民間賃貸住宅政策への取組みが少なかった自治体では、庁内の協議の体制整備や計画策定等を通じた関係構築等から着手する例がみられ、形式的な「協議体」であった居住支援協議会を事業実施のための体制に移行しつつある自治体も多い。

#### ② 住宅・福祉部局の連携

同じ行政内での住宅部局と福祉部局の連携についてみると、住宅部局は住宅政策担当課の企画担当や民間住宅担当が主体となる例が多いが、福祉部局には「住まい」を所管する部局が存在していないため、法定計画の策定やサービス付高齢者向け住宅の指導監督等の担当課が明確な案件以外は、協議体制を構築することから始める必要がある。このため、居住支援協議会設立前に準備会等の庁内の公式の協議の場を設け、居住支援協議会への協力を関連各部局・課に依頼しやすくした例もある。

一方、すでに福祉部局にも担当課等が設置されている大都市圏の自治体では、これまでの連携施策（例えば、シルバーハウジング・プロジェクト、高

齢者向け優良賃貸住宅等)において、一定の役割分担がなされており、通常の業務として連携や協働による取組みが進められている。

### ③都道府県と市区町村の連携

従来、市民に直接向き合う市区町村(基礎自治体)において住宅・福祉部局との連携体制を設け、自治体の特性に応じた居住支援の事業を実施していくことが期待される。しかし、実際の居住支援の取組みは、全都道府県で居住支援協議会が設立されているのに対し、市区町村での設立は新たな住宅セーフティネット制度が発足した直後は低調であった。

これは、住宅行政においては、法律上も都道府県や政令指定都市が主体となる事業が多いのに対し、福祉行政では分権が進み、市区町村が主体となり政策を実施することが基本であるため、都道府県の福祉部局から市区町村の福祉部局への働きかけが少なく、市区町村住宅部局から、同福祉部局への働きかけを行うことが不可欠となる。しかし、市等住宅部局も中小の自治体では体制が脆弱であり、民間賃貸住宅を活用した施策は進んでおらず、福祉部局との関わり方に苦慮している自治体も多い。とりわけ、個々の住宅確保要配慮者への相談や物件の紹介等の居住支援事業の実施体制づくりが課題となっており、都道府県が市区町村協議会を設立するために、独自の促進策を講じたり、市区町村に代わり事業主体として取組んだりする例が生まれている。

### ④行政と民間の連携

以上のことから、市等の福祉部局に代わる居住支援の主体として居住支援法人等の民間機関等を介して市等の福祉部局との関係性を埋める対応が増えている。このため、住宅部局では、あまり接点のなかった民間賃貸住宅に係る不動産団体・事業者の他、居住支援サービスを提供する団体・事業者等と新たな連携関係を構築する必要性が生じている。

例えば、県等の居住支援協議会業務として、協議会会員や居住支援法人に個別相談を委託する例、居住支援法人間のネットワークを強化しようとする動き等もみられる。また、県等社会福祉協議会を介し、市等社会福祉協議会や福祉行政による居住支援活動を誘導するような例もみられた。

一方、市区町村の中には、協力不動産店と居住支援団体が直接連携し、主体的に個別相談や入居支援等の事業を行ったり、社会福祉協議会等が事務局となり、多部署・多職種の連携体制を設けたりしている例もあり、地域資源に応じた取組みが生まれている。

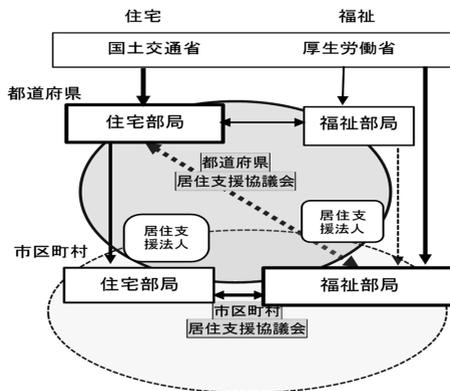


図1 都道府県・市町村における住宅と福祉の関係(概念図)

表4 居住支援協議会を中心とした実施・連携体制の例

- ①居住支援協議会の位置づけ
  - ・既存の地域住宅協議会やリフォーム推進協議会等の部会の一つとして居住支援協議会を位置づけている。(関東大都市圏・その他/都道府県)
  - ・居住支援協議会は未設置だが県等協議会のワーキンググループとして住宅部局・福祉部局・民間団体等と協議している。(その他都市圏/政令指定都市)
  - ・住宅供給公社等が実施する相談事業の体制を活用し、居住支援協議会の事業を行う。(関東大都市圏・近畿大都市圏/都道府県・政令指定都市) 等
- ②住宅・福祉部局の連携
  - ・住宅セーフティネット政策は住宅・福祉部局とも企画系・事業系の複数の課が担当している。(関東大都市圏/都道府県)
  - ・県等福祉部局とは計画策定等では連携できるが、居住支援については難しい。(関東大都市圏・近畿大都市圏・その他都市圏/都道府県)
  - ・居住支援協議会とは別に、庁内の住宅・福祉部局等による協議の場を設け、関係各部局の協力を得るための体制づくりを行っている。(近畿大都市圏・その他/都道府県・中核市)
  - ・居住支援協議会で連携する福祉団体として、行政や地域、民間等との関係を考慮して、社会福祉協議会に協力してもらっている。(多数)
  - ・全市で展開している地域包括ケアシステムや見守り体制の活用を進め、区役所福祉窓口との連携を進めている。(関東大都市圏・その他都市圏/政令指定都市)

### ③都道府県・市区町村の連携

- ・具体的事業については市区町村が実施するように明確に役割を区分し、都道府県等は広域から、市区町村の居住支援協議会の設立等を支援するための独自の支援制度を設けている。(関東大都市圏/都道府県)
- ・県等内市区町村とは居住支援協議会でやりとりをし、情報提供やセーフティネット住宅の情報管理等が県等の役割としている。県等は個別相談を実施しない方針。(近畿大都市圏/都道府県)
- ・県等福祉部局との連携することで、市等の福祉部局を誘導してもらおうと思っただが、難しい。(関東大都市圏/都道府県/近畿大都市圏/都道府県)
- ・市区町村等の住宅部局を介して福祉部局と連携してもらう方針だが市等に動きがない。住宅専課がある市等が少なく、しかも、公営住宅事業のみのところが多い。(近畿大都市圏/その他都市圏/都道府県)
- ・県居住支援協議会には市住宅部局+居住支援団体のセットで参加してもらう。居住支援団体は各市が選ぶ。(その他都市圏/都道府県) 等

### ④行政と民間の連携

- ・居住支援法人の一部と連携協定を締結し、信用力を付与して活動を支援する。(関東大都市圏/都道府県)
- ・居住支援法人には市区町村福祉部局に働きかけてくれることを期待している。(近畿大都市圏/その他大都市圏/都道府県)
- ・居住支援団体の育成支援やネットワークづくりのための事例報告会を開催している。(近畿大都市圏/都道府県、その他大都市圏/政令指定都市)
- ・居住支援協議会の会員である居住支援法人等が、協議会事業として個別の相談支援を実施している。(その他/都道府県、近畿大都市圏/政令指定都市)
- ・居住支援法人等が相談事業やセミナー・検討会を先行して実施し、県がそれに参加する。(近畿大都市圏/その他/都道府県) 等

## 2. 居住支援実施体制の類型化とその特徴

つぎに、自治体や居住支援団体による住宅セーフティネット制度に係る居住支援の実施・連携体制の特徴についてみる<sup>3)4)</sup>。

### (1) 居住支援施策の段階別実施体制

新たな住宅セーフティネット制度が施行され、住宅確保要配慮者の住宅確保に向けて、一定の施策・流れが明らかになったことから、自治体では、それを参考にした取組みが生まれている。

自治体アンケート調査も踏まえ、居住支援協議会を有する自治体の活動内容をみると、「協議体整備段階(協議会の設立や予算獲得等)」、「基盤形成段階(普及啓発・広報等や情報提供ツール、各種情報の集約とリスト化等)」と、その後の「入居支援段階(個別相談・マッチング・賃貸契約支援・家賃債務保証等)」、入居後の「継続居住支援段階(見守りやトラブル対応等の居住支援

## 研究ノート

サービスの提供等)」の4つの段階に区分でき、それぞれの段階で実施状況やその変化に違いがある。

さらに、各段階別の実施主体や連携体制の特徴をみると、それぞれの活動内容に応じて、主となる団体等や関係機関等との連携体制が設定されている。

例えば、最初の「協議体整備段階」では、行政内外の部局や関係団体・民間団体等に呼びかけ、メンバーを構成するため、行政(住宅部局)が主となる場合が大多数であるが、その次の「基盤形成段階」は、事務局機能や、各種リスト作成等の民間との協働が求められるため、外部関連機関等に居住支援協議会の事務局業務を委託し、そこが主体となって運営する場合がある。さらに、「入居支援段階」や「継続居住支援段階」等の住宅確保要配慮者への個別対応が必要な段階では、協議体としての居住支援協議会とは異なる機関・団体等による連携体制を活用する例が多く、各居住支援団体が独自に取組む例も多い。

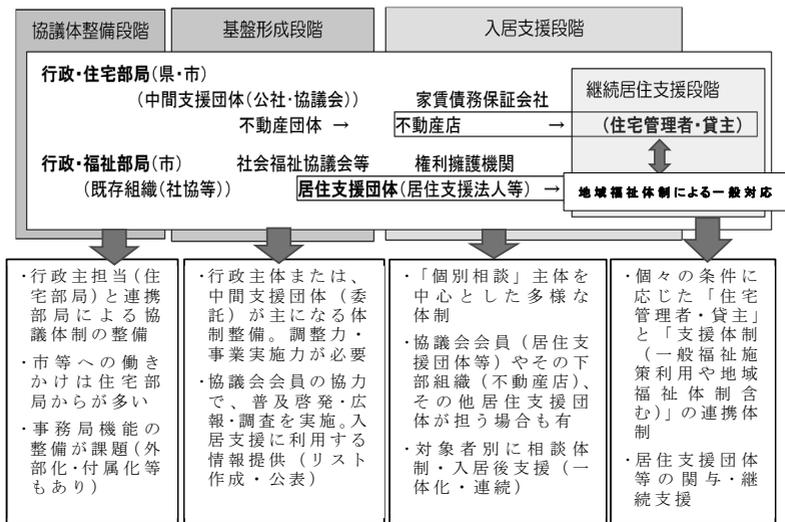


図2 段階別 協議に関わる主体と一般的な連携体制の特徴

このように、居住支援の取組み内容によって実施主体や連携体制を変えながら、住宅セーフティネット施策が実施されている。しかし、社会福祉協議会(以下、社協)のように、基盤形成(総合調整)から入居支援(権利擁護)、継

続居住支援(福祉のまちづくり)等、段階ごとに異なる役割を一つの機関が中心となって施策を実施している例もある。

## (2) 実施体制の類型化とその特徴(都道府県に着目して)

以上のような多様な段階別連携体制を分類し、各類型(タイプ)の特徴を明らかにする。類型化に際しては、都道府県居住政策の視点から、居住支援施策の段階ごとの実施主体・連携相手の種類や各役割に着目し、表5のような4つに分類した。

### A：市等中心タイプ

都道府県居住支援協議会の役割を「協議体」や一般向けの情報提供等の「基盤形成」とし、個別対応が求められる入居支援や継続居住支援を市区町村に委ねるタイプである。都道府県が提供する住宅や居住支援サービス等の情報を活用して、市区町村が個別相談の窓口となり、市区町村居住支援協議会が各種入居支援事業を実施する。「個別相談等は市レベルできめ細かく対応し、それを県がバックアップするのが理想」との意見があるように、従来の住宅政策における都道府県と市区町村の役割に即している。東京都等ではそうした考え方で市区町村向け支援施策を充実させている。しかし、「大都市は独自の体制を構築できるが、周辺の中小的自治体を取り残される」や、「同じ県内でも空き家問題の方が深刻な市等では居住支援協議会への反応が少ない」等、自治体間に条件の違いがあり、県等と市等の役割は一概に区分できないのが実態である。

こうした中、都道府県居住支援協議会が市区町村の取組みを促すため、市等が主体となった住宅確保要配慮者等を対象とした相談事業「住まいの相談会」を開催する例がある。例えば、大阪府や三重県等では、都道府県居住支援協議会の活動として、協議会会員である市等が主体となり、当該市民を対象にした年数回の「住まいの相談会」を開催している。それにより、市等担当者が住宅確保要配慮者(相談者)の具体的な住宅確保要配慮者のニーズを把握することが可能になるとともに、市等住宅部局・福祉部局、不動産店・居住支援団体などの各担当者の顔が見える関係を構築することができ、その後の

## 研究ノート

相談支援や居住支援体制形成のきっかけづくりとなることが期待できる。

三重県では、さらに、各市がニーズに応じて対象者を選び、それに応じた居住支援団体と協働する仕組みを構築している。例えば、高齢者や障がい者を対象とする市では市社会福祉協議会が、外国人を対象とする市では外国人の支援団体が、それぞれ市住宅部局・不動産店と共に、相談員となって対応するようにしている<事例1>。

### **B：住宅系団体中心タイプ**

入居支援を含めた多くの団体等との連携が必要な業務については、「民間を理解し、調整能力のある団体」として、住宅系の外部機関等に居住支援協議会運営業務を委託するタイプである。住宅供給公社や建築住宅センター等、住宅政策に関連する業務を実施する外部機関が、居住支援協議会の事務局となる例が多く、行政(県等・市等)や不動産団体・居住支援団体等と調整・連携を図り、事業を推進している。

例えば、神奈川県では、公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会が県居住支援協議会事務局を担っているが、同時に、県内の協議会参加市等から「住まい探し相談事業等(4種類のメニューの中から市等が選択)」を受託し、相談会の開催や事業連絡協議会の開催等を支援している。それを契機に市等では、庁内連携や民間不動産団体との連携体制づくりを行い、中には居住支援協議会の設置に発展した例もある<事例2>。

### **C：居住支援団体中心タイプ**

入居支援・継続居住支援が連続して行えるよう、居住支援協議会会員、居住支援法人や他の居住支援団体(社会福祉法人・NPO法人等)が相談窓口を持ち、個別相談や入居可能な住宅のマッチング等を行うタイプである。

例えば、大阪府では、府全域を対象とした住宅相談窓口「大阪府住宅相談室」を直営し、必要に応じて専門分野ごとの相談窓口に振り分けを行っているが、その相談窓口の一つとして居住支援法人や「あんぜん・あんしん賃貸協力店」等の民間機関・団体等を位置づけている。これら居住支援法人等の情報を居住支援協議会未設置の市等に提供して連携を促し、市等の居住支援協議会の設立を支援している。また、居住支援法人に対して活動報告会や交流会を開

催し、ネットワークづくりを促している<事例3>。

今後、各市等に居住支援団体が得意分野を補完しあうようなネットワークを形成することができれば、民間の力を活かした居住支援協議会運営を行える可能性がある。

#### D：圏域別部会タイプ

市等中心タイプ(Aタイプ)の課題に対応し、民間賃貸住宅市場が大都市に比べ脆弱な地方圏の県等では、協議会に参加する不動産団体等のメンバーが重複するため、市居住支援協議会の代わりに県等居住支援協議会に圏域別部会を設けることで、市福祉部局や居住支援法人等との連携体制を構築し、活動を実施する例がある。

例えば、宮城県では、県居住支援協議会の中に仙台市をモデルとしたワーキンググループを設置し、市の住宅部局・福祉部局に不動産団体・市社会福祉協議会・居住支援法人等が協議する場を設け、具体的な事業実施を推進しようとしている<事例4>。

表5 典型的な活動体制の類型化(★個別相談の窓口)

段階 タイプ	協議体	基盤形成	入居支援	継続居住支援
A 市等中心タイプ	都道府県居住支援協議会	★市等居住支援協議会	不動産・居住支援団体等	居住支援団体等
B 住宅系団体中心タイプ	都道府県居住支援協議会	★中間支援団体(委託等)	不動産・居住支援団体等	居住支援団体等
C 居住支援団体中心タイプ	都道府県居住支援協議会	★居住支援団体(居住支援法人等)	不動産団体等	その他居住支援団体等
D 圏域別部会タイプ	都道府県協議会	圏域別協議会(部会・WG等) 圏域別協議会(部会・WG等)	政令指定都市等 不動産・居住支援団体等(圏域別) その他市町	居住支援団体等

### 3. 個別相談における連携体制

前述の2.(2)のような連携体制の違いを端的に示しているのは、個々の住宅確保要配慮者に対応した個別相談の実施主体・方法である。そこで、個別相談を採り上げ、その目的や方法、実施体制等から、住宅・福祉等の連携の実態や課題を考察する。

#### (1) 個別相談の目的と対応方法

まず、各自治体で実施されている個別相談の対象者や目的についてみる。

居住支援協議会等に寄せられる相談者・相談内容として、高齢者等の住まいをめぐるものが多いとの回答が多い。持ち家居住の高齢者等も含め、住替えか居住継続か、住宅改修か等の判断をするための公正な情報が求められていることから、それに対し、公的賃貸住宅・民間賃貸住宅の探し方、探す場合の注意事項等の情報や協力不動産店や物件情報等を相談者に提供し、なるべく自ら選択・決定し賃貸住宅に入居できるよう、住情報の提供を目的として個別相談事業を実施する例がある。

一方、高齢・単身・障がい・外国人等の属性が要因となって敬遠され、自力で民間賃貸住宅に入居することが難しい住宅確保要配慮者に対し、貸主側のリスク軽減や住替え後の生活の安定のため、個々の相談者の状況に応じて家賃債務保証等の保証制度や見守り・安否確認等の居住支援サービスを選択・付帯するよう調整し、住宅探しや貸主との協議を促進するための個別相談やその後の支援を連続して行う例がある。保証人不在、家賃債務保証の審査が通らない、家賃の支払いが不確実、共同住宅での生活が困難と思われる犯罪歴や障がいがある等の条件を持つ相談者に対して、複数の専門職・部局が関わりながら、福祉施策や権利擁護施策等の既存支援策を組み合わせたり、施設も視野に入れたマッチングを行ったりするような専門性の高い相談支援事業を実施している例もある。

以上のような状況の中、インタビュー調査で把握した事例には、上記の相談者の需要に応じて大きく2種類の個別相談の対応方法があり、それに合った体制が構築されている。

一つは、住替え支援や住まい探しに重点を置いた「①住宅相談タイプ」、も

う一つは、生活の再建や安定化をめざした「②生活相談タイプ」である。さらに、それらを組み合わせ、複数の個別相談タイプを実施し、役割に応じてつなぐ機能を有している自治体もある。

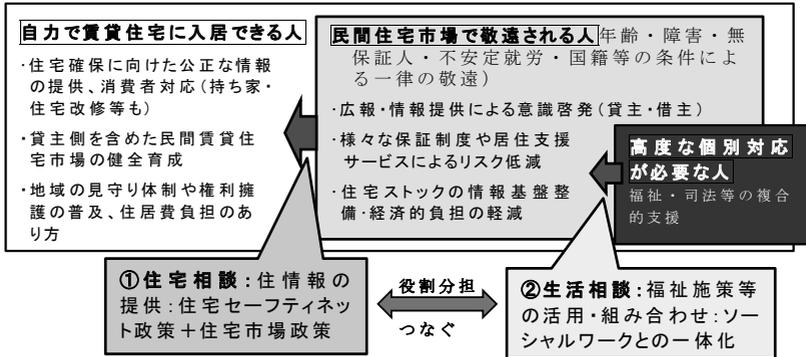


図3 相談者の種類・課題と2種類の個別相談

## (2) 個別相談の取組み方

2つのタイプの個別相談実施事例について、取組み方の特徴をみる。

### ①住宅相談タイプ

「住宅相談タイプ」は、自力で賃貸住宅に入居する判断や方法がわからない人への住情報提供のための住宅相談を入り口とした個別相談である。一般的な住宅相談・住情報提供等の体制に住宅確保要配慮者向けの相談事業を追加する事例もある。「住まい探し」のための一般情報や個別条件に応じた物件の探し方等の情報を提供したり、相談内容から次の相談先を振り分けたりしている。こうしたタイプの相談事業は、以前から民間住宅への取組みを行い、住情報提供・住宅相談等を担う組織や実績のある都道府県や政令指定都市等にみられる。

例えば、事例5の神戸市では、阪神・淡路大震災後に設立され、年間約7,000件の相談実績のある住まいの総合的な情報提供機関(すまいるネット:神戸市すまいとまちの安心支援センター)が核となり、持ち家居住高齢者等も含めた多様な住替え相談により、住まいの確保を支援している。さらに、福

## 研究ノート

社等との連携が必要な相談者への対応を円滑に行うため、地域包括支援センターや区役所くらし相談員、社会福祉協議会や県社会福祉士会等の各相談員とのネットワークづくりを進めている(相談員間の連携促進)。

また、事例6の豊中市(中核市)では、市の借上公営住宅の管理等も受託していた一般財団法人豊中市住宅協会が事務局となり、個別相談事業の相談対応も担当している。相談に用いる情報の整備の他、庁内の関係部局・機関等の会議に出向き、積極的に連携を図り、相談者に応じた生活支援の調整等も行っている(住宅系機関からの福祉部局への働きかけ)。

一方、東京都特別区でも数少ない福祉部局が居住支援協議会を所管している事例7の文京区では、民間賃貸住宅への高齢者入居を支援するため、独自の支援事業を展開してきている。その中核を担う個別相談は、区営住宅の管理や窓口業務を担当している民間事業者(区営住宅指定管理者)に委託し、公民の住宅をあわせて相談対応を行っている(福祉部局による住宅セーフティネットの取組み)。

加えて、福祉や司法の専門職と不動産事業者等がチームで相談員となるような相談会方式を採用する事例(大阪府・三重県・岡山県・京都市等)も各地で見られる。

さらに、「住宅相談」と「生活相談」の両方の相談事業を持ち、複数の相談窓口・相談機会を設け、幅広いニーズに対応している自治体もある。例えば事例8の京都市では、市内の高齢者を対象に、住宅系外部機関「京安心住まいセンター：京都市住宅供給公社」による常設の住宅相談窓口で相談を受け付ける他、協力不動産店や福祉部局等のスタッフがチームで相談を担当する定期的な相談会の開催や区社会福祉協議会等による「なんでも相談会」への相談員の派遣等を行っている。さらに、市老人福祉施設協議会会員の社会福祉法人が相談窓口となり、担当エリアの協力不動産店とともに、住まい探しの支援から入居後の見守り・生活相談事業を実施している。(対象者に応じた複数の相談窓口)

### ②生活相談タイプ

一方、「生活相談タイプ」は、民間住宅市場から敬遠される人等、より民間

住宅への入居が困難な条件を持っている人に対し、生活全般の相談等と連携・一体化した個別相談を実施するタイプである。福祉施策や権利擁護等の対象とも重なる住宅確保要配慮者に対して、専門職相談員がソーシャルワークのアプローチで、生活全般の課題とともに「住まい確保」の課題を解決しようとする例が多い。高齢者・障がい者や生活困窮者自立支援等の相談支援機能を持つ機関(社会福祉協議会・その他社会福祉法人、居住支援法人等)が主体となり、「住まい探し」において不動産事業者等と直接連携する事例、NPO法人おかやま入居支援センターのように「なんでも相談会」により、多くの専門職による幅広い相談に対応する事例が生まれている。それら相談窓口を居住支援協議会の相談窓口とする自治体もある。社会福祉・医療・司法等の専門性やネットワークを活かし、住宅確保要配慮者の生活全体を把握しながら、既存施策や地域資源を活用し、従来の民間賃貸住宅市場では対応が難しいとされてきた人たちの入居・居住継続を支援している。

これらの中では、社会福祉協議会が中心的な役割を果たしている事例が多い。これは、社会福祉協議会が、社会福祉法に基づいた「地域福祉の推進を図る機関」であり、民間・住民の参加・組織化や制度外の課題も含めた総合的な相談対応・事業等を行い、生活基盤である「住まい」との関係性も強いためである。また、行政福祉部局の複数の相談支援事業を受託したり、対象者にとらわれない総合相談事業を独自に行っていたりすることから、福祉部局の「横串役」となることも期待されている。行政や不動産事業者等との連携により、居住支援協議会において社会福祉協議会が相談窓口を担っている例も多い。こうした連携は、福岡市や大牟田市等の先行事例がある。

その他、事例9の船橋市居住支援協議会では、事務局である市社会福祉協議会が常設の相談窓口を設け、生活困窮者自立支援機関等の居住支援団体や不動産事業者等との連携体制のもと、物件情報の提供と、居住を支えるサービス(社協・一般施策等)の利用とあわせて、入居・入居後の支援を連続して行う仕組みを設けている。

また、熊本市居住支援協議会会員・熊本県指定の居住支援法人である事例10の熊本市社会福祉協議会では、対象者を限定しない総合相談事業との連

## 研究ノート

携で、入居前の個別相談から入居後まで支援プランを作成し、それに基づき一体的に相談支援を実施している。また、社会福祉法人の公益事業として保証人事業を実施するとともに、見守り等の福祉のまちづくりにもつないでいる。

また、社会福祉士等の専門職の団体が組織として個別相談を担う例もある。県・市等の福祉行政との協働の実績も多い専門職団体である埼玉県社会福祉士会がその代表である。事例11の岩手県社会福祉士会は、「住宅確保要配慮者相談支援事業（ハウジングソーシャルワーク）」として、個別相談・入居の支援・県内各地の会員と連携した入居後支援等を実施している。この取組みは、県居住支援協議会の会員による相談支援事業として位置づけられている。

さらに、特別養護老人ホームや地域包括支援センター等の事業を実施している事例12の社会福祉法人やすらぎ会（奈良県天理市）では、住まい探しに困っている方の相談から、入居支援・入居後の見守り・生活相談までを一貫して対応する「住まいの生活支援事業」を居住支援法人として実施している。法人自ら登録不動産店を開拓し、市内でネットワークを構築する等、地域に密着した社会福祉法人として住まいに関する個別相談・支援を実施している。

また、民間住宅等への入居を円滑にするための各種保証や見守りサービス等の「ツール」の提供を核として、個別相談を実施する取組みもある。

例えば、事例13の長野県社会福祉協議会では、生活困窮者自立支援事業の相談者で保証人のいない人に対して「長野県あんしん創造ねっと（入居保証・生活支援）」を実施している。これは、県社会福祉協議会による債務保証（家賃・原状回復）と市等の社会福祉協議会による入居後の包括的な支援が一体となったもので、社会福祉法人の公益事業として展開している。また、県居住支援協議会会員・居住支援法人としての業務にもなっている。県営住宅等入居時の連帯保証としても活用され、実績を伸ばしている。このような取り組みは香川県社会福祉協議会、鳥取県社会福祉協議会、鳥根県社会福祉協議会等でも実施されている。

例14のNPO法人やどかりサポート鹿児島では、2007年から障がい者・ホームレス生活者等に対し、賃貸住宅入居に必要な連帯保証事業を行っている。

その事業における住宅確保要配慮者の「支援者」との関係を重視し、県内の居住支援団体のネットワークを構築している。さらに、県居住支援協議会会員として、県内の相談窓口の一つとして相談事業を実施している。

また、全国28都道府県で居住支援法人(令和元年度末)に指定されている事例15のホームネット株式会社は、電話・メールを活用した見守りサービス提供の他、無料の個別電話相談事業を実施し、提携不動産店の物件紹介・賃貸住宅の契約支援を行っている。また、現場での対応を行う居住支援法人等との連携により、入居後の支援にもつなげようとしている。

以上のような様々な個別相談の実施事例をみると、住宅問題への対応からスタートした住宅政策を基盤とする取組みと、高齢者や障がい者、その他生活に困窮する人たちの住まいの問題にいち早く気づき、対応してきた民間機関・団体等が主体となる取組みがあり、その両者をつなぐ動きもみられる。

しかし、①住宅相談タイプでは、個々の条件に応じた住まい探し以外の生活支援や相談後の見守りなどの支援とのつながりが希薄になりがちである。また、②生活相談タイプでは、相談内容の精査や振り分けに専門的技術を要し、対応できる件数を増やすことが容易ではない等のそれぞれに課題がある。

また、両タイプとも、相談員の人件費、会場費、広報費等の事業費の継続的確保が課題となっており、国・自治体・外部機関等の予算を組み合わせ実施している。

このようなことから、相談需要の特性に応じて、既存の相談事業での対応強化や、複数の相談方法の併用・連動、簡便な②生活相談タイプの開発や民間サービスとの連携等、個別相談事業の実施方法を検討していくことが必要であると思われる。

#### 4. 考察

以上の調査結果より、今後の自治体居住政策の課題について考察を行う<sup>5)</sup>。

まず、新たな住宅セーフティネット制度は、居住支援協議会の役割や実施する事業等が法に規定されたことで、自治体の取組みは都道府県を中心に大

## 研究ノート

きく変化してきている。また、市区町村(基礎自治体)においても、削減が進む公営住宅の補完や、空き家の利活用の一環として「民間住宅の空き家利用」を前提としつつ、その実施に際しては、既存の住宅・福祉政策等の方針や施策・体制等を活用し、多様な取組みが生まれている。

市区町村での居住支援協議会の設立等、住宅・福祉等の連携体制づくりが過渡的な段階においては、住宅部局・福祉部局の各行政体での役割の違いから従来の国-都道府県-市区町村の関係に「ねじれ」関係が生じている。このため、市区町村福祉部局との関係構築に苦慮する都道府県居住支援協議会は、既存施策や体制の活用と、居住支援法人等の行政外の居住支援機関等の協力により、新たな住宅セーフティネット制度に係る事業を実施している(1章)。特に、都道府県においては、各自自治体の条件から中心となる機関・組織を選択し、円滑な事業実施方法・体制づくりを模索しており、行政外の居住支援機関・団体も巻き込んだ協議体制・連携体制を構築している(2章)。

その連携関係の詳細を「個別相談」の実施方法からみると、目的によって大きくは「住宅相談タイプ」と「生活相談タイプ」に分けられ、それぞれ課題を有している。さらに、今後、相談量の増加への対応と相談内容の質的な充実の両方の課題に対し、住宅・福祉等部局の連携により、2種類の相談の体系化をめざした新たな連携関係が求められる(3章)。

しかし、これら取組みはまだ萌芽期にある自治体も多く、活用できる既存の施策や体制、キーパーソンとなる人材や組織の存在が大きく影響している。

こうした中、今後、住宅セーフティネット政策は一般施策として継続して取組むことが必要であり、民間機関同士で対応できるような住宅・福祉等両方の市場政策とそれを支援するための施策の充実、その基盤となる社会保障制度の拡充等を前提に、自治体においては、住宅セーフティネットのみならず、市民のニーズに対応するための実態やニーズの把握、課題の共有、部局間の相互理解、さらに多職種・多機関の連携等により、住生活の安定と向上をめざした自治体居住政策を確立していくことが求められる。

本研究は科研費助成事業「超高齢社会の『協議会型アプローチ』による居住支援」

(16K06655)の一部として実施したものであり、佐藤由美(奈良県立大学)・阪東美智子(国立保健医療科学院)の共同研究である。

最後に、調査に協力いただいた自治体の皆様に厚く御礼申し上げます。

## 参考文献

- 1) 佐藤由美(2018)「住宅・福祉部局等の連携による自治体居住政策－住宅部局からみた実態と課題－」『奈良県立大学研究季報』,第28巻(第4号), pp1-27
- 2) 佐藤由美(2020)「住宅・福祉等の連携による自治体居住政策(2)－平成29年調査・令和元年調査の比較－」『奈良県立大学研究季報』,第30巻(第4号), pp31-64
- 3) 佐藤由美・阪東美智子(2019)「自治体居住政策における住宅と福祉等の連携(2)～都道府県における「協議会型アプローチ」」,『日本建築学会大会学術講演梗概集』, 2019.9, pp269-270
- 4) 佐藤 由美・阪東 美智子(2019)「居住支援協議会における連携体制－「協議会型アプローチ」の実態－」『日本福祉のまちづくり学会全国大会』, 2018.8
- 5) 佐藤由美(2020)「自治体居住政策のトリガーとしての「居住支援協議会」」『住宅会議』, 108号, 2020.2, pp55-57

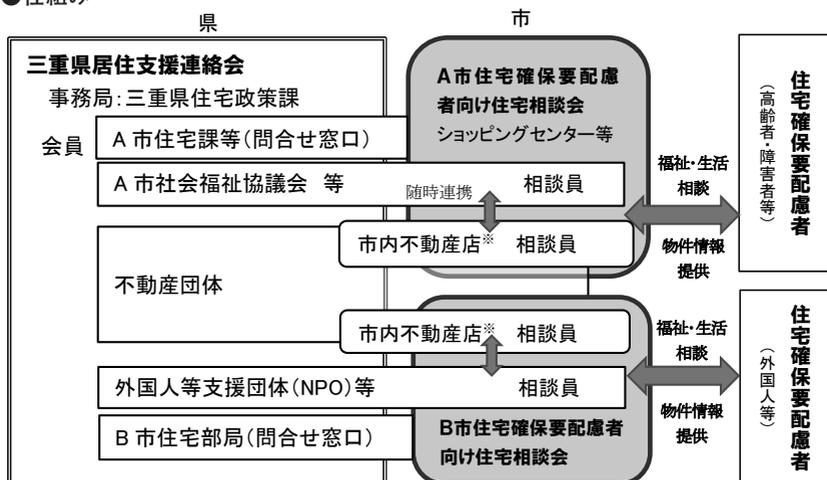
＜事例シート＞ ※各事例シートの内容は、調査時点のものである。

番号	事例名称	実施主体
1	三重県居住支援連絡会会員による市での住宅相談会	三重県居住支援連絡会 他
2	かながわ住まいまちづくり協会による市での高齢者等の住まい探し相談事業等	神奈川県居住支援協議会（公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会）
3	民間事業者等との協働による個別相談・マッチング等支援	Osaka あんしん住まい推進協議会
4	宮城県居住支援協議会における仙台市をモデルとしたワーキンググループ活動	宮城県居住支援協議会・仙台市他
5	神戸市すまいの総合窓口「すまいるネット」の住宅相談を通じた福祉との連携	神戸市居住支援協議会（神戸すまいまちづくり公社）
6	豊中市居住支援協議会による多様な連携・協働に基づく相談・居住支援	豊中市居住支援協議会（豊中市住宅協会）
7	福祉部局が中心となった居住支援の取組み（文京すまいるプロジェクト）	東京都文京区福祉政策課
8	京都市居住支援協議会による複数の相談事業（高齢期の住まいの相談と高齢者すまい・生活支援事業）	京都市居住支援協議会
9	船橋市居住支援協議会の多面的な連携による居住支援	船橋市居住支援協議会
10	熊本市社会福祉協議会による包括的な入居支援事業（住宅確保要配慮者支援事業）	熊本市社会福祉協議会
11	岩手県社会福祉士会による住宅確保要配慮者相談支援事業（ハウジングソーシャル事業）	岩手県社会福祉士会
12	社会福祉法人による地域密着型居住支援（住まいの生活支援事業）	社会福祉法人 やすらぎ会（奈良県天理市）
13	市町村社会福祉協議会との連携による入居保証・生活支援事業（長野県あんしん創造ねっと）	長野県社会福祉協議会・県内32市町村社会福祉協議会
14	NPO法人による連帯保証事業を通じた居住支援ネットワーク	NPO法人やどかりサポート鹿児島
15	居住支援法人による見守りサービスを活用した相談・入居支援	ホームネット株式会社

## 事例 1

事例名称	三重県居住支援連絡会会員による市での住宅相談会
●実施主体・連携相手	三重県居住支援連絡会（事務局：三重県住宅政策課） ・県内市の住宅部局（7市） ・県内居住支援団体（高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯などを支援する市社会福祉協議会・NPO法人等9団体） ・県内不動産団体（2団体）
●特徴	・平成23年度に設立した三重県居住支援連絡会の会員（市住宅部局+居住支援団体+不動産団体）による住宅確保を直接支援するため、県内各市で住宅相談会を開催。民間賃貸住宅に関する情報提供・住まい探しの困りごと相談等。市の施設やショッピングセンター等で開催。事前申込み不要。
●概要・経緯・取組み内容・効果など	・三重県では民間賃貸住宅比率は低いものの、住宅確保要配慮者の住宅確保が困難な実態がある。このため、国の「あんしん賃貸住宅支援事業」の終了後、県独自に不動産協力店（66店舗）・登録住宅（603戸）の登録事業を継続している（平成29年8月時点）。 ・一部の市ではこの「あんしん賃貸住宅協力店」と意見交換会を開催してきた（平成24年度～）。 ・平成22年度に鈴鹿市において不動産店が参加した物件紹介、福祉・生活相談等を実施。その後、四日市市、亀山市、伊賀市等でも年1回程度実施。 ・市の実情に応じて相談対象者を想定し、相談員はそれに応じて居住支援団体と協力不動産店から派遣してもらう。鈴鹿市・亀山市・伊賀市等は市社会福祉協議会等が、四日市市は外国人支援のNPOが居住支援団体となっている。 ・相談会を通じて居住支援団体に相談者を紹介することができる。また、住宅相談会の場で、不動産実務の方と居住支援団体の方が顔を合わせることができ、その後の連絡・調整が取りやすくなっている。

## ●仕組み



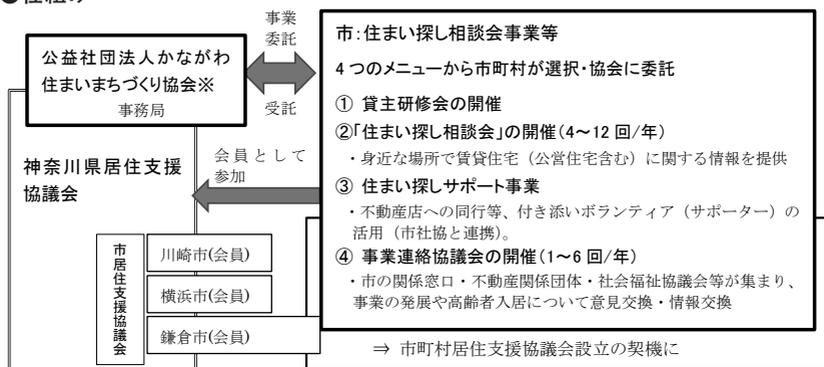
※三重県あんしん賃貸住宅協力店

調査時点・対象：平成30（2018）年3月・三重県県土整備部住宅政策課

事例2

<b>事例名称</b>	かながわ住まいまちづくり協会による市での高齢者等の住まい探し相談事業等
<b>●実施主体</b>	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会（神奈川県居住支援協議会事務局）
<b>●特徴</b>	・市町村で、高齢者等の住まい探しを円滑に行うための支援事業（受託事業）として実施。市の実情に応じて事業を選択できる。
<b>●概要</b> ・経緯 ・取組内容 ・効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・かながわ住まいまちづくり協会は、官民連携で住まい街づくりに寄与することを目的に国際居住年（昭和62年度）に設立され、平成7年度に法人化。建築確認業務等のハード業務は行わず、「福祉・防災・環境」をキーワードとした普及啓発事業や住まいの相談事業等を実施。建設業・不動産関係団体・県社会福祉協議会等が会員。住宅改造の現地訪問相談やサ高住の登録等実施。</li> <li>・協会の収入は事業ごとの委託費や会費収入等で、県とは独立した組織。</li> <li>・居住支援に関しては、平成13年度に高齢者居住安定確保法に基づく指定登録機関となったことが契機。不動産関係団体と高齢者の入居等について話し合いを行った。その後、平成15年度に高齢者住宅財団のモデル事業として大和市で「高齢者円滑入居支援モデル事業」を実施。平成16～18年度は県補助事業、として継続。他市にも波及し、県補助終了後、市事業とするケースもある。</li> <li>・現在は、住まい探し相談事業（4つのメニューから市が選択）を8市で展開しており、うち1市は居住支援協議会設立（令和元年）。市の担当窓口は6市が住宅部局、2市が高齢福祉部局。各市の取組み方には違いがある。</li> <li>・このうち、「事業連絡協議会」は市町村居住支援協議会のイメージで、現在協議会を設置していない3市で実施（相模原市・横須賀市・大和市）。</li> <li>・身近な市内において高齢者等の賃貸住宅入居を支援できることに加え、市内の協力的な不動産店の把握、実態・ニーズを把握して政策に反映、住宅部局と福祉団体や福祉部局と不動産団体等の関係構築を図ることが可能。</li> </ul>

●仕組み



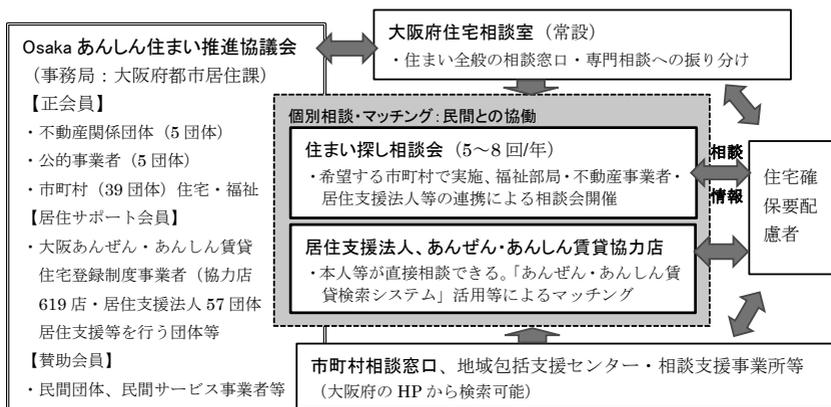
※平成22年度から神奈川県居住支援協議会の事務局として事務実施、平成23年度には神奈川県あんしん賃貸支援事業における代行事務の代行機関に、平成30年度には神奈川県居住支援法人に指定される。

調査時点・対象：令和元（2019）年7月・公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会・神奈川県建築住宅部住宅計画課

## 事例3

事例名称	民間事業者等との協働による個別相談・マッチング等支援
●実施主体	Osaka あんしん住まい推進協議会（事務局：大阪府住宅まちづくり部都市居住課）
●特徴	・あんしん賃貸住宅支援事業において整備した情報基盤を活用し、民間の力を活かした総合的な居住支援体制を構築
●概要 ・経緯 ・取組み内容 ・効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪府では「人権政策」が根底にあり、属性で入居者を選ぶことは不可という考え方が不動産事業者にも浸透。平成23年度から不動産団体との意見交換会を実施してきたことをベースに平成26年度末にOsaka あんしん住まい推進協議会（居住支援協議会）を設立。</li> <li>・住宅セーフティネットについては、「住宅市場全体で対応」という方針。</li> <li>・協議会には、正会員、居住サポート会員、賛助会員民間サービス事業者等の合計744団体が会員となっている。会員の種類に応じて会費を徴収</li> <li>・活動内容は①民間賃貸住宅オーナーへの支援や情報提供、②高齢者・障がい者等への賃貸住宅情報の提供、③貸主・借主双方への支援方策の検討、④セーフティネット住宅登録制度への代行入力支援</li> <li>・各種情報冊子の作成、ホームページでの情報提供の他、旧制度時の登録物件も掲載した「あんぜん・あんしん賃貸検索システム」の運営や協議会を通じた連携体制の構築を図っている。</li> <li>・相談窓口は、住まい探し相談会（市町村・不動産事業者・居住支援法人等と連携、年5～8回）、各市町村窓口、居住支援法人等多様。その他、「大阪府住宅相談室」で年間2000件以上の相談を受け付け専門相談に振り分け。</li> <li>・市町村協議会の設立に向け、居住支援法人の活動を認知してもらい、居住支援の必要性を市町村に理解してもらうよう、支援を進めている。また、居住支援法人に対しては、府独自に「大阪府居住支援体制整備促進事業」を実施し、活動報告会を開催。モデル提示や居住支援法人同士の交流を促進。</li> </ul>

## ●相談支援の体制

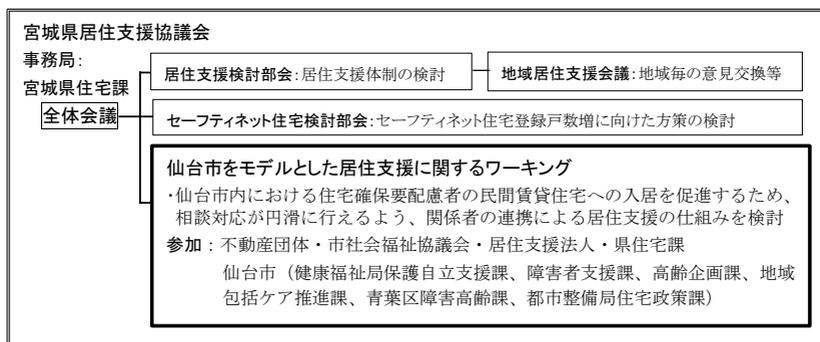


調査時点・対象：令和元（2019）年12月・大阪府住宅まちづくり部都市居住課

事例4

<p><b>事例名称</b></p>	<p>宮城県居住支援協議会における仙台市をモデルとしたワーキンググループ活動</p>
<p>●実施主体・連携相手</p>	<p>宮城県居住支援協議会 + 仙台市関係部局 + 仙台市社会福祉協議会</p>
<p>●特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県居住支援協議会の体制を活かした「市」のワーキンググループによる居住支援に関する協議の場の設置</li> <li>・居住支援法人による相談支援の活用</li> </ul>
<p>●概要 ・経緯 ・取組み内容 ・効果など</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県の居住支援協議会（H26設立）は県内各市町村や不動産団体（4団体）、県社会福祉協議会、居住支援法人等がメンバーとなっているが、市町村ごとに抱えている課題が異なり、一律に対応策を検討することは難しいと思われたため、H29年度に民間賃貸住宅数の多い仙台市をモデルとしたワーキンググループを県居住支援協議会の一つの部会として設けた（仙台市をモデルとした居住支援に関するワーキンググループ）。</li> <li>・宮城県内には民間住宅政策を担う課が存在しない市町村が多く、市町村レベルでの居住支援協議会の設置に至っていない。仙台市については、市で独自に居住支援協議会を作っても県の協議会に参加する関係団体がほとんど同じメンバーになることから、県協議会下のワーキンググループにおいて、市が主体となって福祉部局等と情報共有や連携策を検討し、その状況を協議会に報告。</li> <li>・ワーキンググループは、不動産団体である全国賃貸住宅経営者協会、市社会福祉協議会、居住支援法人、県住宅課と市の住宅部局・福祉部局がメンバーとなっており、年3～4回程度開催。現在は、特に、孤独死や入院、騒音等による近隣トラブルの発生などの不安から、入居を敬遠される状況にある高齢者を対象として、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する仕組みの構築の検討を行っており、一部試行を目指している。</li> <li>・居住支援法人と個別相談や物件紹介・マッチング、居住支援サービスの提供、居住支援団体や居住支援サービスに関する情報提供等に関し連携を図っており、ワーキンググループにおける検討も協力を得ながら進めている。</li> </ul>

●仕組み

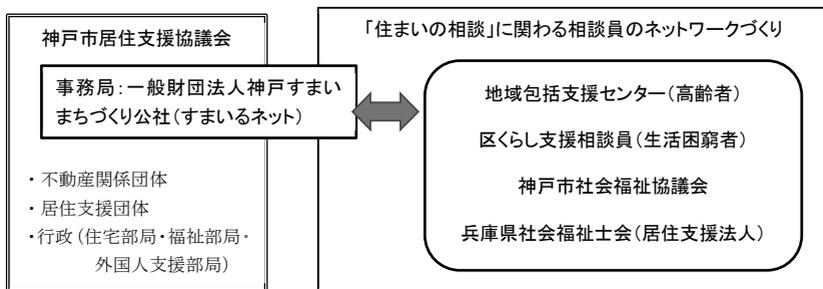


調査時点・対象：平成30（2018）年9月・仙台市都市整備局住宅政策課（令和元年7月アンケート調査：宮城県土木部住宅課、仙台市健康福祉局高齢企画課、仙台市都市整備局住宅政策課）

## 事例5

事例名称	神戸市すまいの総合窓口「すまいるネット」の住宅相談を通じた福祉との連携
●実施主体	一般財団法人神戸すまいまちづくり公社（神戸市居住支援協議会事務局）
●特徴	・相談実績のある神戸市すまいの総合窓口「すまいるネット」が核となり、相談事業を通じて地域の福祉体制との連携を推進
●概要 ・経緯 ・取組み内容 ・効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すまいるネット（神戸市すまいとまちの安心支援センター）は、阪神・淡路大震災後に設立された住まいに関する常設の相談所（窓口相談員が常駐）で、年間の相談件数は約7,000件。うち6～7割が高齢者。建築士、消費生活相談員、融資相談員等の「すまいの相談員」が無料でアドバイスする一般相談と専門相談（要予約・1回）がある。</li> <li>・平成16年度より高齢者の住み替え相談をメニューに追加し、サービス付高齢者向け住宅や有料老人ホーム等の情報を一元的に管理し、提供している。相談者の現住宅は持家が55%を占めており、民間賃貸住宅の入居に関する相談よりも、今後の住まいに関する基礎的情報を求め、自ら住み替えを検討する方が多い。ただし、立ち退き等の問題があれば、公的賃貸住宅の窓口紹介や、民間賃貸住宅のネット情報の提供を行っている。自分で探すことが原則で、入居できたかどうかの追跡は行っていない。</li> <li>・平成23年度より市の住宅部局とともに居住支援協議会の事務局となる。市の福祉部局、社会福祉協議会等とともに高齢者や障害者等の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に向けて、ニーズの把握や支援方策を検討。</li> <li>・平成26年度より「神戸すまいのあんしん入居制度」を開始。安否確認、家財の片付け（いまずぐプラン・あとからプラン）、葬儀の実施、連帯保証等の有料サービスを公社が公募し選定した民間事業者が提供していたが、制度全体を総括した結果、令和元年度末に新規受付を終了。</li> <li>・平成30年度から、地域包括支援センターや区役所のくらし支援相談員、社会福祉協議会、兵庫県社会福祉士会（居住支援法人）等の相談員同士で話し合い、役割分担のもと円滑に対応できるような連携の仕組みを検討中。</li> </ul>

## ●仕組み



調査時点・対象：平成30（2018）年2月・神戸市住宅政策課、令和元（2019）年9月・一般財団法人神戸すまいまちづくり公社

事例6

<b>事例名称</b>	豊中市居住支援協議会による多様な連携・協働に基づく相談・居住支援
<b>●実施主体</b>	豊中市居住支援協議会（事務局：一般財団法人 豊中市住宅協会）
<b>●特徴</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住支援協議会の相談窓口での面談や条件の整理、不動産店・居住支援サービスの紹介を一体的に実施している。大阪府登録の不動産店リストを活用。</li> <li>・庁内の関係部局との連携を積極的に図り、相談者の紹介や生活支援の調整等の相互の関係を構築している。</li> </ul>
<b>●概要</b> ・経緯 ・取組み内容 ・効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・豊中市（人口39.5万人：H27国勢調査）では、平成28年度「豊中市住宅・住環境に関する基本方針」策定前から、空き家の利活用や居住支援に関する調査や検討を行ってきた。令和元年9月に策定した市営住宅長寿命化計画において2040年度末時点で「低廉な家賃のセーフティネット住宅528戸」を想定している。</li> <li>・平成30年11月居住支援協議会を設立。一般財団法人豊中市住宅協会（事務局・SN住宅登録業務）が中心となった体制を構築。準備段階から課長レベルが参加する会議を開催。初回総会には各部長出席の下、合意を得ている。日頃から福祉部局やくらし支援課の会議には積極的に出席し、活動内容を知ってもらう等、相互理解を深めている。</li> <li>・常設の相談窓口で専門の相談員（豊中市住宅協会職員）が条件を確認した後、生活の再建が必要な方については、物件紹介の前に、くらし支援課（生活困窮者自立支援担当）等と就労支援や生活保護受給等の調整を行う。</li> <li>・相談者に紹介する「居住支援サービス」は居住支援法人を中心に事前に一社ずつ面談し、居住支援協議会と連携可能な事業所のみ一覧に加えている。また、物件情報の照会を行う不動産店は、大阪府「あんぜん・あんしん賃貸協力店」の登録不動産店としている。</li> <li>・相談・問い合わせは合計265件。高齢者約6割、障がい者約2割等。相談から入居に至ったのは40件で、その他は、相談だけで終わる、自分で探す、公営住宅入居等様々である（平成31年4月～令和2年2月）。</li> <li>・SN登録（専用）住宅入居者には「家賃債務保証料低廉化事業」があるが、国の条件と各不動産店の保証会社があわず、利用が進んでいない。</li> </ul>

●仕組み

**居住支援協議会**  
（事務局：豊中市住宅協会）

**会員**

- ・不動産事業者（2団体）
- ・福祉事業者団体（社会福祉協議会・障害者自立支援協議会・地域包括支援センター連絡協議会）
- ・行政（福祉部・市民協働部くらし支援課・都市計画推進部住宅課）

**豊中市居住支援協議会相談窓口**（住宅協会：市役所内住宅課隣接）

■住宅を借りたい人の相談対応の流れ

- ・窓口相談（面談）支援者の同行を推奨
- ・生活支援の調整（くらし支援課と連携）と居住支援サービスの紹介

居住支援サービス（有料）

- 家賃債務保証サービス（民間3社）
- 見守り（安否確認）サービス（民間3社、社協）
- 家財処理・遺品整理サービス（民間2社）
- 金銭・財産管理（後見制度）サービス（民間4社）等

- ・物件情報の提供（居住支援サービスを含む）  
→希望物件を仲介する不動産店で物件内覧・契約の説明を受ける
- ・入居に必要な居住支援サービスの利用申請
- ・賃貸借契約締結・サービス利用決定 →入居

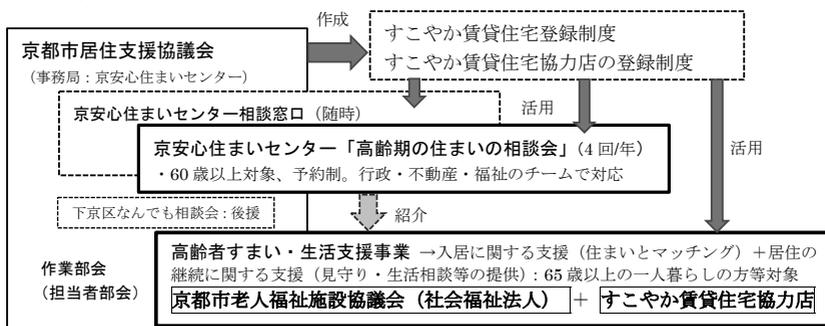
調査時点・対象：令和2（2020）年2月・豊中市住宅協会・豊中市都市計画推進部住宅課



事例 8

<p><b>事例名称</b></p>	<p>京都市居住支援協議会による複数の相談事業（高齢期の住まいの相談と高齢者すまい・生活支援事業）</p>
<p>●実施主体・連携相手</p>	<p>京都市居住支援協議会（事務局：京安心住まいセンター（京都市住宅供給公社））、京都市老人福祉施設協議会、不動産事業者</p>
<p>●特徴</p>	<p>・居住支援協議会が中心となり、不動産事業者や社会福祉法人等民間事業者との協働により、2種類の相談体制を構築。役割を分担しつつ、高齢者へ情報提供や賃貸住宅の入居支援・継続居住支援を実施。</p>
<p>●概要 ・経緯 ・取組み内容 ・効果など</p>	<p>・平成22年京都市住生活基本計画において「民間賃貸住宅等への入居の円滑化と居住支援」を掲げ、平成24年に居住支援協議会発足。高齢者福祉部門との連携からスタートした。</p> <p>・京都市では戦前長屋等の古い物件が残ることや関西で唯一、契約更新料の徴収があること等から、定常的に高齢者の住まいに関する相談がある。</p> <p>・相談事業は2種類ある。</p> <p>①京安心住まいセンター（居住支援協議会事務局・市公社）が、随時、住まいの相談を受け付けるほか、年4回の「高齢期の住まいの相談会（予約制：約10組/回、1組30分程度）」を実施。相談会では、行政・不動産・福祉（地域包括支援センター）のチームで相談を受け、「すこやか賃貸住宅協力店」のリストを渡したり、下記の高齢者すまい・生活支援事業につなげたりする。相談内容は、相続、空き家活用、立ち退き等。相談回数計4回・参加者合計29組、成約率は不明（令和元年度）。</p> <p>②京都市高齢者すまい・生活支援事業（平成26～28年度：厚生労働省補助事業「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」、平成29年度から市事業として実施）では、不動産事業者（すこやか賃貸住宅協力店）と社会福祉法人が連携し、低廉な住まい確保と見守り・保健福祉に関する生活相談等のサービスを一体的に提供する事業を実施。原則65歳以上の一人暮らしの等で、見守り等の支援を必要とし、住み替えを希望している人が対象。区ごとに担当法人・不動産店を定めて相談・支援を一体的に実施。延べ96件の入居契約（令和元年1月末時点）</p> <p>・今後、高齢者のみから、対象を広げることや、家賃債務保証や死後対応の確立が課題となっている。</p>

●相談事業の仕組み

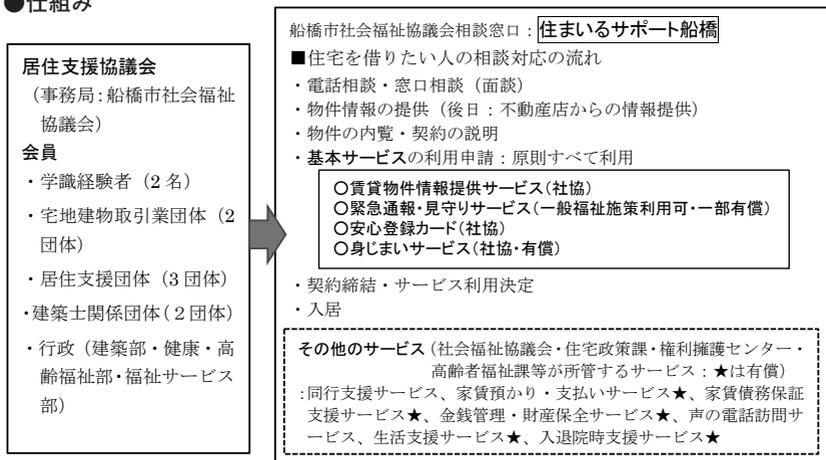


調査時点・対象：平成30（2018）年3月・令和2（2020）年1月・京都市住宅政策課

## 事例9

事例名称	船橋市居住支援協議会の多面的な連携による居住支援
●実施主体	船橋市居住支援協議会（事務局：市社会福祉協議会）
●特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住支援協議会の常設の相談窓口「住まいるサポート船橋」における住宅確保要配慮者・貸主双方への相談支援体制を構築</li> <li>・住宅政策課と市社会福祉協議会・不動産店との連携を軸に、行政・民間、住宅・福祉の連携による多様なサービスを揃え、入居・居住継続を支援</li> </ul>
●概要 ・経緯 ・取組み内容 ・効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・船橋市（人口62.3万人：H27年国勢調査）では、市営住宅約1,400戸余に加え、年間110戸の借上げによるストック増をめざしているが、住まいの確保が困難な高齢者等の問題があることから、民間賃貸住宅を活用するため、居住支援協議会を設立（平成29年5月）。平成26年より地域包括ケア推進に向けた庁内横断的な検討会議が設置され、住まい部会でも議論してきた。</li> <li>・事務局は市社会福祉協議会であり、生活困窮者自立支援機関等の居住支援団体や宅地建物取引業者等と実質的な協議・対応を行える連携体制を構築。</li> <li>・こうした体制を活かし、居住支援協議会の相談窓口「住まいるサポート船橋」では、65歳以上のひとり暮らし高齢者、障害者、高齢者のみ世帯等を対象に民間賃貸住宅の物件情報や見守りサービス等の情報を提供している。</li> <li>・住宅を借りたいとする人に対しては、電話や窓口での相談を経て不動産店と連携した賃貸物件の情報を提供し、契約までの支援を行う。入居に際しては「基本サービス」の利用が原則となる。また、入居後、公的なサービスを中心とした「その他サービス」を利用できる（一部、有償）。</li> <li>・貸主に対しても「住まいるサポート船橋」で入居者に関する相談を受け付け、必要に応じて市の担当部局等と問題解決にあたっている。</li> </ul>

## ●仕組み

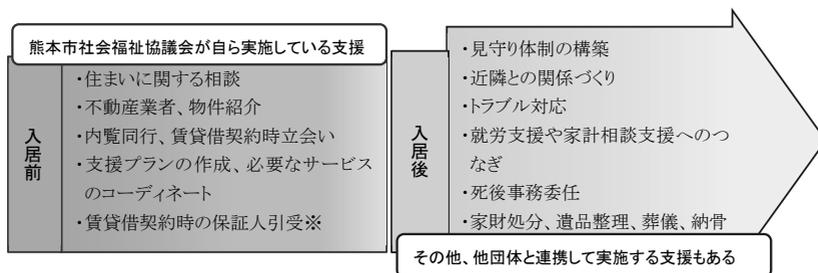


調査時点・対象：平成30(2018)年3月・船橋市住宅政策課・同地域包括ケア推進課・船橋市社会福祉協議会

事例10

<b>事例名称</b>	熊本市社会福祉協議会による包括的な入居支援事業（住宅確保要配慮者支援事業）
<b>●実施主体</b>	熊本市社会福祉協議会（熊本市居住支援協議会会員・熊本県居住支援法人）
<b>●特徴</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉協議会が担う役割（様々な団体とのつながり、社会的な問題を提起する等）に基づき、賃貸住宅契約時に求められる保証を行う。</li> <li>・入居前の相談から入居後まで支援計画に基づき包括的・継続的な支援を実施。</li> </ul>
<b>●概要</b> ・経緯 ・取組み内容 ・効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社協の相談事業の中で直面していた保証人不在の問題に対し、平成29年9月に事業化。もともと、平成22年から熊本市居住支援協議会の会員として入居支援部会において協議してきたが、保証人の問題は「社会福祉法人の公益事業」として社協の事業となった。</li> <li>・保証人がいない人への家賃未払いや原状回復への「家賃等債務保証」と入居後の身元保証（契約時の連絡先や入居後の見守り・生活相談）等の「生活保証」をセットとした包括的な支援を実施。</li> <li>・身元保証以外の滞納家賃保証、原状回復保証、死後事務保証は民間保険会社を活用している（社協への加入料：2万円/2年毎、滞納家賃保証料：家賃の50%（最低2万円/年、2年目以降1万円/年）、利用料：2000円/月）。</li> <li>・本事業を担う社協の相談員等は2名（専任1、兼務1）。社協の総合相談との連携を図っている（総合相談は2万件/年、うち住宅相談は5%程度）。</li> <li>・本事業の相談は延べ904件・入居につながった件数は延べ39件（H29.9～H31.3）。相談者は高齢者、生活保護・困窮者、被災者、障がい者の順に多い。入居した39件のうち、35件が単身者。すべて民間賃貸住宅に入居した。</li> <li>・初回の個別相談から支援計画を作成し、関係者間調整（貸主含む）までの手間は多いが、それがあるので、入居後の問題は少ない。</li> <li>・協力してもらおう不動産業者は相談者が希望する地域ごとで探し、39契約に対し30社と契約している。不動産団体のセミナー等に呼ばれ、情報提供する。</li> <li>・入居後の見守り等は社協の「転居者を温かく迎えるまちづくり」の一環として民生委員に伝える等、まちづくりとしても実施している。</li> <li>・今後は、保証事業が一般施策となるように制度化を働きかけること、居住支援法人のネットワーク化を進めていくこと等が課題と認識している。</li> </ul>

●事業の構成



※身元保証、滞納家賃保証、原状回復保証、死後事務保証

調査時点・対象：令和元（2019）年5月・熊本市社会福祉協議会

## 事例11

事例名称	岩手県社会福祉士会による住宅確保要配慮者相談支援事業（ハウジングソーシャルワーク事業）
●実施主体	一般社団法人 岩手県社会福祉士会（岩手県居住支援協議会会員）
●特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・岩手県居住支援協議会の会員（岩手県社会福祉士会地域活動委員会）による住宅確保要配慮者への個別入居支援・マッチング・入居後支援等の相談支援事業</li> <li>・県内各ブロックの社会福祉士が関わり、地域資源とのつなぎを行う</li> </ul>
●概要 ・経緯 ・取組み内容 ・効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県社会福祉士会地域活動委員会の高橋氏が勤務していた社会福祉法人が、平成19年より国のあんしん賃貸支援事業の支援団体として居住支援に関する活動を実施。独立後、県社会福祉士会が県の居住支援協議会の会員となり、平成29年度より居住支援協議会事業として、住宅確保要配慮者の相談支援を実施。社会福祉士会の当該事業に係る活動費は居住支援協議会の事業費から支出。</li> <li>・行政や社会福祉協議会等の既存の団体が対応しない相談が原則。居住支援コーディネーター（高橋氏）が面談・アセスメントを行った上で、支援が必要な場合、居住支援員（県社会福祉士会会員）が、個別に入居前支援や入居後支援を実施。入居後の支援は各地の支援者・団体につなぐことが多い。</li> <li>・平成30年度の相談件数は14件・入居12件で高齢者世帯の比率が高く、地域包括支援センターからの相談も多い。専門職団体による活動であるため、対象者の制約はないが、事業実施日時に制約がある（勤務日との重複を避ける等）。</li> </ul>

## ●業務内容

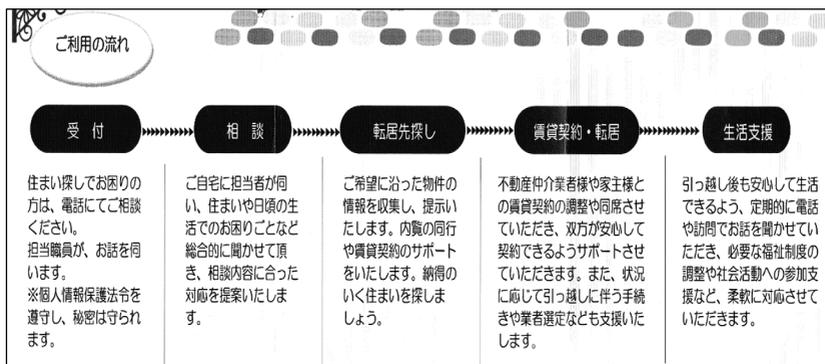


出典：パンフレット「あなたの「住む、暮らす」をささえます」一般社団法人岩手社会福祉士会調査時点・対象：令和元（2019）年11月・岩手県社会福祉士会/岩手県県土整備部建築住宅課

事例12

<b>事例名称</b>	社会福祉法人による地域密着型居住支援（住まいの生活支援事業）
<b>●実施主体</b>	社会福祉法人やすらぎ会（奈良県天理市）：奈良県居住支援法人
<b>●特徴</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉法人の公益事業として、住まい探して困っている方の相談から入居支援・入居後の見守り・生活相談まで対応</li> <li>・法人自ら事業登録不動産店を開拓し、市内でのネットワークを構築</li> </ul>
<b>●概要</b> ・経緯 ・取組み内容 ・効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉法人やすらぎ会は、昭和48年から天理市内で特別養護老人ホームをはじめとした各種高齢者福祉施設運営・在宅サービスを提供してきた。</li> <li>・その中で、住まいに困窮している高齢者の問題を認識し、平成26年度から厚生労働省「低所得高齢者住まい・生活支援モデル事業」に着手。住まいの確保と継続的な生活支援を一体的に展開。相談支援から見守りまで担当職員は現在3名（兼務）。</li> <li>・平成27年に宅地建物取引士の資格を持つ職員を雇用し、直接、市内の不動産店に連絡・説明し、協力してもらう体制を整えた（現在、8社登録）。一部は市地域包括ケア推進室の協力もあった。</li> <li>・相談者には、各地域包括支援センター経由が多く、市役所の福祉部局や医療機関からの紹介もある。高齢者が多く、障害者や生活困窮者もいる。対象者はシングルマザーやDV被害者等幅広く、全世代対応の地域包括ケアシステム推進につなげることを目標としている。</li> <li>・入居後の見守りは、法人による月1回以上の訪問の他、社会福祉協議会（民生委員協議会）、地域包括支援センター、民間サービス等との連携を図っている。家賃債務保証の手続きや入居後、後見人の手続きを支援したこともある。</li> <li>・相談件数は平成26年のモデル事業開始から調査時点までに総数94件。人間関係や債務などから入居成約まで至らないケースも多いが、登録不動産店から断られることはほとんどない。</li> </ul>

●支援の流れ



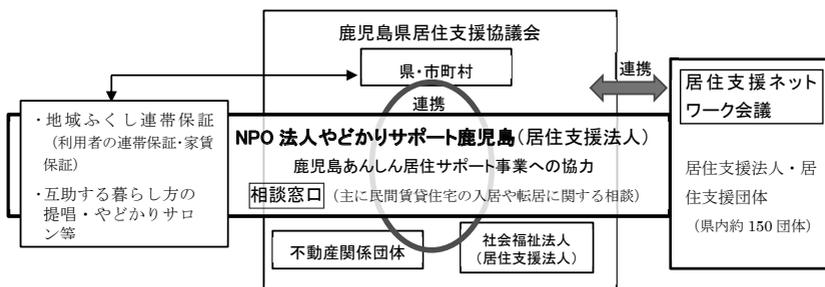
出典：パンフ「住まいを探しておられる方、借りたい方のお手伝い致します」社会福祉法人やすらぎ会  
調査時点・対象：令和元（2019）年10月・社会福祉法人やすらぎ会



事例14

事例名称	NPO法人による連帯保証事業を通じた居住支援ネットワークの構築
●実施主体	NPO法人やどかりサポート鹿児島
●特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NPO法人として連帯保証事業を実施し、様々なネットワークを構築している。また、居住支援法人・居住支援協議会会員として、相談窓口の一つとして活動する他、県内の居住支援団体のネットワーク形成に寄与している。</li> </ul>
●概要 ・経緯 ・取組み内容 ・効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホームレス支援を行っていたグループと障害者支援を行っていたグループが、共通の課題である連帯保証問題を解決しようと2007年に設立。障がい者やホームレス生活者等、連帯保証人を確保できず、地域生活を営むことが困難な方への連帯保証の提供を始めた（「支援者」なしも可）。</li> <li>・2018年から「地域ふくし連帯保証」とし、「支援者」を必ず配置する方式とした。「支援者」は、法的な責任は生じないが、利用者と一緒に面談を受け、支援計画を提出し、利用者の日常的な見守りや相談支援を行うこととしている。福祉事務所や社会福祉協議会、生活困窮者自立支援制度の相談窓口等の相談機関、各種福祉事業所等が「支援者」となっている（連帯保証利用者163名：2019.2時点）。</li> <li>・連帯保証人が得られない等、社会的に孤立する方たちが支えあい助けあう「互助する暮らし方」である「やどかりハウス」を提案し、当事者主体の居住支援を推進している。互助の拠点として「やどかりサロン」を開設し、話す場や活動の場を創出している。また、LINEを用いた高齢者同士の見守り等も実施している。</li> <li>・2017年に鹿児島県居住支援協議会への参加、県居住支援法人への指定により、県の「鹿児島あんしん居住サポート事業」の常設の相談窓口の一つとなる等、居住支援協議会や県との協働・連携し、居住支援ネットワーク構築の中心的存在となっている。</li> <li>・また、これまでの連帯保証事業により形成してきた様々な支援団体とのネットワークを活かし、住宅確保要配慮者の入居時の支援や入居後の見守り活動に取組む居住支援団体の中間支援団体としての役割を果たしている（居住支援団体のパンフレットの作成、居住支援ネットワーク会議の開催等）。</li> <li>・「身寄りがないこと」の問題（『身寄り』問題）について、2017年にNPO法人つながる鹿児島が設立され、連携して『身寄り』問題に取り組んでいる。</li> </ul>

●仕組み

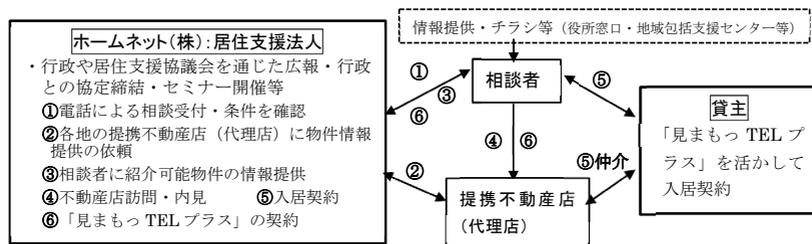


調査時点・対象：平成31（2019）年2月・NPO法人やどかりサポート鹿児島（令和2年2月補足）

## 事例15

事例名称	居住支援法人による見守りサービスを活用した相談・入居支援
●実施主体	ホームネット株式会社 (全国28都道府県指定 居住支援法人)
●特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全国規模で提供している高齢者の見守りサービス「見まもっ TEL プラス」をツールとし、各地の提携不動産店との連携により、入居の支援を行う。</li> <li>・高齢福祉施策として展開してきた安否確認サービスの実績を活かし、行政・地域包括支援センター、居住支援協議会等とも連携。28都道府県で居住支援法人に指定されている(令和元年度末)。</li> </ul>
●概要 ・経緯 ・取組み内容 ・効果など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政、UR等から受託し、高齢者宅や各種高齢者住宅等の緊急通報サービスの提供を全国展開している(コールセンター(本社)で24時間対応)。</li> <li>・家賃債務保証や家財整理等の関連法人があり、入居時から退去後まで総合的な支援が可能なことから居住支援法人に申請した。</li> <li>・居住支援に最適な見守りを検討し、開発した「見まもっ TEL プラス」は、賃貸住宅入居高齢者に週2回、音声ガイダンスの電話で安否確認を行い、指定する宛先にメールで結果を連絡(応答がない場合はその旨を知らせるメールを送信)。あわせて、入居者の死後の原状回復費用、残存家財処理費用等を100万円上限で補償。利用者の負担は初期1万円、毎月1500円など</li> <li>・賃貸住宅への入居相談を無料で電話にて実施。相談者ごとに案件シートを作成し、その条件で複数の提携不動産店(代理店)に物件情報提供を依頼、その結果を相談者に提供。「見まもっ TEL プラス」を条件に貸主に高齢者の受け入れを理解してもらい、入居契約を支援していく。</li> <li>・行政・不動産団体等と連携協定を締結する等により、行政等を介した情報提供や入居者負担分への助成等を得ている。また、貸主・不動産会社向けのセミナーを年26回(令和元年度)開催・講師派遣し、不動産業界の意識啓発なども実施している。</li> <li>・居住支援協議会を設立していない自治体でも、相談・入居支援ができる。</li> <li>・すでに一部の居住支援法人との連携が生まれているが、より多くの方の支援につなげられるよう、各地の居住支援法人と得意分野を活かした役割分担ができるよう、連携の強化をめざしている。</li> <li>・高齢者等の賃貸住宅入居支援の必要性を広報し、制度内容についてより多くの関係者(自治体・不動産団体等)に理解してもらうことが必要。</li> </ul>

## ●相談から入居の仕組み



調査時点・対象：令和2(2020)年2月・ホームネット株式会社居住支援サービス事業部

