

## 生活支援付すまい確保事業と地域居住支援モデル事業報告書 東京都福祉保健局

伊藤久雄（認定NPO法人まちぼっと理事）

住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律）が改正され、住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世代、低額所得者、障害者、被災者など）の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県に登録する「登録制度」の創設や、居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPOなど）を都道府県が指定する制度が創設され、10月1日に施行された。

この新たな制度にどのように対応して、空き家等の活用や高齢者等への居住支援を具体化していけるのか、課題が多い。そこで、この住宅セーフティネット法改正以前から生活支援付すまい確保事業と地域居住支援モデル事業に取り組んできた東京都福祉保健局にヒアリングを行ったので報告するとともに、都内の居住支援協議会の現状について報告する。

### □ 生活支援付すまい確保事業

生活支援付すまい確保事業は、住宅に困窮し、日常の自立生活に不安のある高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、居住支援協議会等を活用して、すまいの確保と見守り等生活支援を一体的に提供する区市町村の取組を支援するものである。

（下線、伊藤）

[実施主体]

区市町村（社会福祉法人、民間団体等に委託又は助成して実施することができる）

[都補助額] 区市町村当たり 8,000千円（10/10）

[事業期間] 平成27～31年度（事業開始は29年度まで）

《事業内容》

- 空き家・空き室などを活用した低廉な住宅の情報提供及び入居支援
- 入居者への安否確認などの生活支援の継続実施
- 対象者：一定の支援があれば自立生活が可能な高齢者（60才以上）など
- 住宅：昭和56年6月以降に着工した建築物で、消防法等に適合し、床面積が原則16㎡以上
- 住宅改修及び設備改修：空き家・空き室の状況に応じて一戸当たり1,000千円まで

詳しくは別紙（リーフレット）を参照していただきたいが、この事業の特徴は「すまいの確保」と「生活支援の」2つの事業を2つとも実施することが補助条件となっているこ

とである。したがって、後述するようにこの事業の補助を受けて事業を行っている自治体は今年度からの4団体をふくめて7団体にとどまっている。

事業例は以下のように3分野に分かれている、

#### <事業例>

事業分野		事業者等	内容
入居支援	情報提供	不動産団体	—
	保証人	不動産店、民間賃貸住宅オーナー	民間賃貸住宅オーナーとの協力、借上げ
	転居支援	近隣住民、自治会、商店、民生委員	互助
生活支援	見守り	社会福祉法人等	—
住宅改修	バリアフリー化	社会福祉協議会、地域包括支援センター、福祉事務所	社会サービスのコーディネート
	住宅設備改修		

#### <実施団体>

- ・ 2016年度までに事業を始めた自治体 杉並区、板橋区、武蔵野市
- ・ 2017年度から事業を始めた自治体 江東区、大田区、調布市、狛江市

別紙（リーフレット）のように（右下）、区市町村が居住支援協議会等を活用することになっているが、上記7自治体のうち今日中支援協議会設置済みは、杉並区、板橋区、江東区、大田区、調布市の5自治体である。逆にいえば、居住支援協議会設置の自治体のうち本事業を行っていないところが6自治体あることになる。

本事業の実施期間は2015～2019年度までであるが、事業開始は2017年度までになっている。すなわち実施自治体は7自治体にとどまることになる。「すまいの確保」という住宅分野と「生活支援」という福祉分野を2つとも行うことが条件になっていることが、実施自治体が増えない理由だとしたら、今後の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進や地域包括ケアシステムの充実も危ういということにならないだろうか。区市町村の「奮起」が望まれる。

#### □ 地域居住支援モデル事業報告書

東京都福祉保健局は28年度のモデル事業—地域居住支援モデル事業の報告書を公表した。この地域居住支援モデル事業は、居住支援や生活支援に係る仕組みや人材育成方策を検討する「仕組研究・人材育成事業」と、東京都が住まいや相談・交流拠点の確保と生活支援を一体的に提供する民間団体に対して補助を行う「交流・相談拠点設置事業」の二本立てとなっている。

「仕組研究・人材育成事業」は、中間支援団体であるNPO法人すまい・まちづくり

支援機構（以下「すまい・まちづくり支援機構」という。）が東京都から委託を受けて実施したものである。その際、宅建不動産事業者である株式会社ふるさと（以下「㈱ふるさと」という。）と居住・生活支援事業者であるNPO法人自立支援センターふるさとの会（以下「ふるさとの会」という。）における居住支援と生活支援の取組及び人材育成の取組を対象に、下記の2点に関する検討を行い、今後の普及促進に向けた人材育成指針等を作成することを目的として実施した。

また「交流・相談拠点設置事業」は、次の3法人で事業を実施したものである。

- 社会福祉法人悠々会（町田市、高齢者等）
- 特定非営利活動法人東京ソテリア（江戸川区、精神障害者等）
- 特定非営利活動法人日本地主家主協会（新宿区、高齢者等）

#### <地域居住支援モデル事業報告書>

<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kiban/sodan/moderu.files/modelhoukokusy.pdf>

「仕組研究・人材育成事業」は、ふるさとの会がこの間取り組んできた事業を中心に報告されている。これから居住支援、生活支援に取り組もうとする団体がこの報告書をどう生かしていけるのかが課題である。

「交流・相談拠点設置事業」は先述のように3つの事業者がモデル事業として実施した事業の報告である。その中では、社会福祉法人悠々会（町田市）の報告を注目して欲しいと思う。実は私は一度、陶山悠々会理事長のお話を聞く機会があり、陶山理事長が中心となって取り組まれた「グランハート町田」（運営は一般社団法人グランハート）を見学したことがある。「グランハート町田」は、『24時間365日「医療」「看護」「介護」「福祉」「薬」「食」などのサービス提供により、「看取り」の環境を整え、安心・安全・快適な生活をお過ごしいただくこと』を構想し、3棟の建物で構成されている。

地域居住支援モデル事業報告書には「グランハート町田」はないが、報告書の中では特に「あんしんハウス事業」に注目して欲しいと思う。この報告書は「あんしんハウス事業」についてはあまり紙幅を割えていないので、ホームページから引用する。

#### <あんしんハウスのサービスの特徴>

- ① 住宅の賃貸契約がむずかしい方でも安心して入居できる賃貸住宅です。

アパートやマンションに空き部屋があるにも関わらず、つぎのような不安要因により家主から不動産新規契約や更新手続きを断られるケースに対し、悠々会がサブリース契約を活用し、安心して住居の提供が可能になるサービスです。

1. 経済的事由・・・低所得、生活保護受給者、無職
2. 家族的事由・・・独居、身寄りなし、虐待

3. その他事由・・・高齢者以外の生活保護者、知的障がい者

② すべての物件に見守りシステムと自動消火装置、スプリンクラーを備えています。

すべてのあんしんハウスには、ALSOK等の24時間、365日「見守りシステム」が付いています。常時、ライフリズムやガス漏れを監視し、コントローラーの「緊急」ボタンを押すと、監視センターに通報が行き、ガードマンが駆けつける事も可能です。必要があれば、119番通報なども行います。また、火災を感知すると自動的に消火剤を放射して初期消火に努めます。

③ 社会福祉法人としてのノウハウを活かし、介護や看護が必要になった場合に速やかに対応します。

当会が抱える居宅介護支援事業や地域包括支援センター、あんしん相談室事業、訪問介護・看護事業などと連携し得られた情報の中で、速やかに他の支援機関に繋ぐなど、的確な支援と連携を図っていきます。また、日常的な見守りにより、高齢者等が住み慣れた地域において継続的に安心して暮らせる体制を設備、維持しています。入居後は定期的に電話連絡や自宅訪問などもさせて頂き、日々のご様子を伺う中で問題等があれば各支援機関に繋げ情報共有をしながら問題解決に導きます。

④ 様々な支援サービス

引っ越しの支援や荷物の設置、行政機関への手続きや申請等(生活保護、住居確保給付金等)の支援を一緒にさせて頂きます。

## □ 居住支援協議会の現状

都内に設置された居住支援協議会は、東京都のほかは11自治体に過ぎない。しかし居住支援協議会は住宅セーフティネット法に根拠を置いてはいるが、国土交通省と厚生労働省とが連携して取り組むとされているように、今後の「すまいの確保(居住支援)」と「生活支援」を行っていく上で、自治体においても住宅部門と福祉部門との連携が欠かせない。

そこで、都内の居住支援協議会の現状を、構成団体と事務局に絞って住宅部局と福祉部局の連携のあり方について考えたいと思う。一覧表(居住支援協議会の構成団体と事務局)は、各自治体のホームページから伊藤が作成したものである(日野市を除く)。

① 構成団体等

構成団体は、いわゆる不動産関係団体と居住支援団体、自治体内部の部局の3者のみでつくられたところと、加えて学識経験者が入って会長となっているところがある。学識経験者が入っているところは、豊島区、板橋区、千代田区、杉並区、文京区、多摩市で、半数を超える。

② 自治体部局のメンバー構成

東京都を含め、すべての自治体が住宅部局と福祉部局が入っている。ただし、福祉部局のメンバー構成は、世田谷区、文京区のように福祉部の関係課長すべてを網羅していると思われるところから、多摩市のように福祉総務課長1人のところまでさまざまである（ただし、ホームページの構成表だけでは分からなところも多い）。

③ 事務局

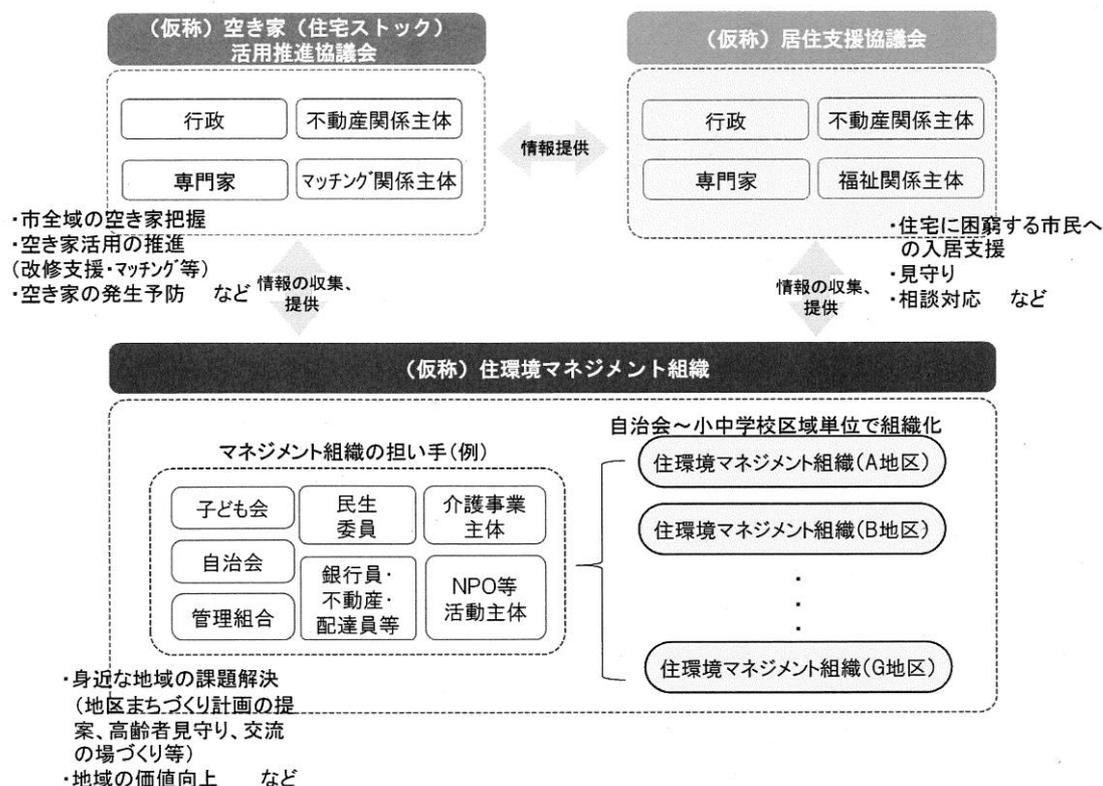
事務局は住宅部局単独のところ（東京都、江東区、板橋区、世田谷区、文京区、八王子市、調布市、多摩市）が多いが、両部局で事務局をつくること（千代田区、杉並区）もある。また、自治体部局のほかに居住支援等民間団体が入っているところ（豊島区）がある。

④ その他

世田谷区は、協議会のほかに幹事会を置いている。またオブザーバーとして、国と東京都の住宅部局を招いているところ（豊島区）と、東京都の住宅部局を招いているところ（文京区）がある。

どのような構成、事務局にするにしても2つの部局の連携をどう図るかが課題である。たとえば日野市は住宅マスタープランにおいて、下図のような「住環境の維持管理体制イメージ」を描いている。どう具体化するかは今後の課題である。

■住環境の維持管理体制イメージ（図）



## 居住支援協議会の構成団体と事務局

### ◆東京都居住支援協議会

構成団体	(公社) 東京都宅地建物取引業協会、(公社) 公益社団法人全日本不動産協会 東京都本部、(公社) 東京共同住宅協会、NPO日本地主家協会、(一社) 高齢者住宅一般財団、東京都協議社会、(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター、(独法) 都市再生機構東日本賃貸住宅部、東京都住宅供給公社、 東京都 (都市整備局、福祉保健局)
オブザーバー	千代田区、文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、大田区、世田谷区、渋谷区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区、八王子市、立川市、武蔵野市、青梅市、府中市、調布市、町田市、日野市、多摩市、西東京市
事務局	都市整備局住宅政策推進部

### ◆江東区居住支援協議会

構成団体	(公社) 東京都宅地建物取引業協会江東区支部、(公社) 全日本不動産協会東京都本部城東第二支部、東京都住宅供給公社、UR都市機構、江東区社会福祉協議会、江東区、東京都
事務局	都市整備部住宅課

### ◆豊島区居住支援協議会 (会長、副会長以外は氏名割愛)

構成メンバー	会長 小林秀樹 (千葉大教授)、副会長 定行まり子 (日本女子大教授)、(株)住宅・都市問題研究所、(公社) 東京都宅地建物取引業協会豊島区支部、三木俊治 (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、NPO法人としまNPO推進協議会、(社福) 豊島区民社会福祉協議会、豊島区保健福祉部福祉総務課長、豊島区保健福祉部障害者福祉課長、豊島区都市整備部住宅課長
オブザーバー	横手昌幸 (国土交通省住宅局)、新保経資 (国土交通省住宅局)、濱本真希 (東京都都市整備局住宅政策推進部)
事務局	豊島区都市整備部住宅課、NPO法人としまNPO推進協議会、(株)住宅・都市問題研究所

### ◆板橋区居住支援協議会区

会 員	中島明子 (和洋女子大 会長)、高橋健太郎 (副会長)、東京都健康長寿医療センター研究所、板橋区町会連合会、板橋区民生・児童委員協議会、(公社) 東京都宅地建物取引業協会板橋区支部、公社 全日本不動産協会城北支部、NPO日本地主家主協会、東京都住宅供給公社、(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター、板橋区社会福祉協議会、(一社) 賃貸補償機構、板橋区福祉部、
-----	--

	板橋区健康いきがい部、板橋区都市整備部
事務局	板橋区都市整備部住宅政策課

◆千代田区居住支援協議会

参加者	学識経験者（東洋大学ライフデザイン学部）、（公社）全日本不動産協会、（公社）東京都宅地建物取引業協会、千代田区社会福祉協議会、千代田区民生・児童委員物議会、（公社）東京都防災・建築まちづくりセンター、千代田区保健福祉部（生活支援課長、障害者福祉課長、在宅支援課長）、環境まちづくり部住宅課長、子ども部児童・家庭支援センター所長
事務局	保健福祉部（生活支援課、福祉総務課）、環境まちづくり部住宅課

◆世田谷区居住支援協議会

構成	世田谷区（政策経営部、保健福祉部、障害福祉担当部、高齢福祉部、子ども・若者部、都市整備政策部、総合支所4か所）、外郭団体等（世田谷区社会福祉協議会、（公社）全日本不動産協会世田谷支部、（公社）東京都宅地建物取引業協会世田谷支部、NPO日本地主家主協会、（一社）世田谷トラストまちづくり）
事務局	都市整備政策部住宅課
幹事会	所管課の担当者、不動産関係団体の実務者、区内福祉団体の実務者

◆杉並区居住支援協議会

構成団体	横浜国立大学大学院教授、（公社）東京都宅地建物取引業協会杉並支部、（公社）、全日本不動産協会東京都本部中野・杉並支部、（公社）東京都不動産鑑定士協会、杉並区社会福祉協議会、NPO法人CBすぎなみプラス、杉並区保健福祉部、杉並区都市整備部
事務局	杉並区保健福祉部管理課、都市整備部住宅課

◆文京区居住支援協議会（会長、副会長以外は氏名割愛）

委員	学識経験者：高橋紘士（会長、一財 高齢者住宅財団）、文京区：須藤直子（副会長、福祉部長）、不動産関係団体：（公社）東京都宅地建物取引業協会文京区支部、（公社）全日本不動産協会豊島文京支部、NPO法人日本地主家主協会、居住支援団体：文京区社会福祉協議会、文京区民生委員・児童委員協議会、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター、（一社）賃貸保証機構、文京区障害者基幹相談支援センター、高齢者あんしん相談センター。オブザーバー：東京都都市整備局住宅政策推進部、文京区：福祉部福祉政策課長、福祉部福祉施設担当課長、福祉部高齢福祉課長、福祉部障害福祉課長、福祉部生活福祉課長、子ども家庭部子育て支援課長、都市計画部住環境課長、都市計画部建築指導課長
庶務	福祉部福祉政策課

◆八王子市居住支援協議会

構成団体	(公社) 東京都宅地建物取引業協会八王子支部、(公社) 全日本不動産協会東京都本部多摩南支部、(一財) 八王子市まちづくり公社、八王子市社会福祉協議会、八王子市民生委員児童委員協議会、八王子市
事務局	まちなみ整備部住宅政策

◆調布市居住支援協議会

構成団体	不動産関係団体：(公社) 東京都宅地建物取引業協会、(公社) 全日本不動産協会東京都本部、(公財) 日本賃貸住宅管理協会東京都支部、居住支援団体：調布市社会福祉協議会、調布市地域包括支援センター、調布市民生児童委員、NPO法人日本地主家主協会、調布市：都市整備部住宅課、高齢者支援室(高齢福祉担当) 福祉総務課・障害福祉課・生活福祉課、子ども家庭課・子ども政策課など
事務局	都市整備部住宅課

◆日野市居住支援協議会

現段階(2017年10月2日)では、ホームページ等には組織図等は公表されていない。

◆多摩市居住支援協議会

委員	会長・松本暢子(学識経験者)、副会長・森田佳宏(多摩市都市整備部長)、委員・松本真澄(学識経験者)、石坂修(不動産関係団体が推薦する者)、寺澤利男(不動産関係団体が推薦する者)、村野章(不動産関係団体が推薦する者)、山本智恵子(不動産関係団体が推薦する者)、三富克己(住替え支援団体が推薦する者)、浅井泰弘(公的賃貸住宅事業者)、青山正道(公的賃貸住宅事業者)、東島亮治(居住支援団体が推薦する者)、萩原利明(多摩市福祉総務課長)、飯島武彦(多摩市ニュータウン再生担当課長)
所管課	都市整備部都市計画課