

平成30年度 第1回福祉・住宅連携会議講演録 「ともに繋ぎ、ともに生きる」

報 告 書 H30.11.16

事務局

福島県居住支援協議会
(福島県耐震化・リフォーム等推進協議会内)
〒960-8061 福島市五月町4-25
TEL.024-563-6213 FAX.024-529-5274



平成30年度 第1回 福祉・住宅連携会議講演会講演録 「ともに繋ぎ、ともに生きる」

講演会

平成30年11月16日(金)

- 新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について
～居住支援協議会に求められる役割とは～
国土交通省 住宅局安心居住推進課 課長補佐 中島靖浩 氏……………04
- 「横手市における地域善隣事業について」
秋田県横手市 健康福祉部社会福祉課 係長 佐々木恵 氏……………10
- 低所得高齢者等・住まい生活支援モデル事業の活動内容と課題
～社会福祉法人の地域貢献事業～
社会福祉法人相和会 課長 渡辺浩二 氏……………14
- 公営住宅における連帯保証人確保に係る取組み
～賃貸保証委託サービスの活用について～
檜葉町 建設課建築住宅係 係長 大島則男 氏……………18
- 精神障がい者の入居状況について
～市営住宅における諸課題の改善に向けて～
郡山市 建設交通部住宅課 課長 佐久間公人 氏……………20

質疑応答

- 質疑応答 ……………22

資料集

- 資料 ……………26

講

演

録

平成30年度 第1回 福祉・住宅連携会議講演会

平成30年11月16日(金) 13:30～
福島市 杉妻会館 4F「牡丹の間」

講演録

■ 講 師

国土交通省 住宅局安心居住推進課 課長補佐

中島靖浩 氏

■ 演 題

新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について
～居住支援協議会に求められる役割とは～

みなさんこんにちは。ただいまご紹介を頂きました国土交通省安心居住推進課の中島と申します。本日はこのような場を頂きましてありがとうございます。今日は、ここにあります「新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について」サブタイトルが「居住支援協議会に求められる役割とは」という事でお話をさせて頂きたいと思います。

最初に住宅確保要配慮者、それから住宅ストックの状況。この辺についてお話をさせて頂きたいと思います。そもそもセーフティネット制度ですけど、現状、上手くいってるか、どうか。この辺についてお話をさせて頂きたいと思います。「期待通りに、全部が上手く進んでいる」とは言えない状況です。

住宅セーフティ制度の問題は人の問題、それから住* P26-1
宅の問題、住まいですね。その2つと、人と住まいの両方に掛け合された問題があります。

人の問題で言いますと、高齢者の方々がこれから増加していく。特に単身者高齢者の方が増加していきます。また単身高齢者増加が続いていく中で2050年ぐらいには、一人の若者が一人の高齢の方を背負っていく「肩車社会」になると言われています。

それから、若年層の方々だけではないです、収入が減少したり、不安定になったりします。これは就業形態が多様化し、非正規の方の雇用が増えフリーランスという新たな種類も出て来ていますね。あとは心身の問題で「職業に就きたい」と言うけど就けない。なんという問題もあるかと思います。

それから一人親世帯です。この辺につきましても、世帯数の割合が増えてきています。理由は、離婚、死別、未婚の母親も徐々に増えて来ています。

一方、住まいの問題になりますと、民間賃貸住宅の空き家、空き室が増加傾向にありますね。公営住宅について言えば減少傾向で応募は高倍率の状況にあります。

人と住まいの両方の問題になりますと、住宅確保要配慮者への大家の入居拒否感があります。家賃滞納、孤独死、火の始末なんかです。「火災になんかなっちゃったら困るな」と、誰しも不安があり、相変わらず入居拒否感が高い状態になっています。

そんな中ですけど、これらの問題を解決していくには「今の住宅セーフティネット制度で必ずしもうまくいってはいない」と申し上げました。けれども「それらが徐々に、スムーズに進んでいるのでは？」というところがございます。

その中で、セーフティネット制度。ここはご存知の* P26-2
ところが多いかと思います。いろいろな施策をおこなっています。大きくは3つの柱で出来ています。その1つが住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅。これは登録制度にしています。いわゆる住宅を必要としている方々、それから、住宅を案内しようとしている方々。共通に見えるような状態にしていきたいという、一つ目的があります。

もう1つは改修。住宅の改修とか、入居に関しての経済的支援です。具体的には家賃の補助ですとか、家賃の債務保証料あります。その辺の低廉化もおこなわれています。

3つ目が重要です。要配慮者の方々、一人で色々な行動が出来るという事ではありません。「こういった住宅が在っても探せない」この辺についても、マッチングとか入居支援、そして入居支援をおこなっていただく方々への活動支援も行なっております。これらが現状の簡単な施策の状況という事になります。

セーフティネット制度の状態はどんな感じになって* P26-3
いるのか。登録の状態ですね。3,955戸、11月1日時点です。昨日（2018年11月15日）確認したら約5,000戸になっていました。最初の目標が175,000戸ですので、

まだまだ全然届かない状態です。「残りの2年間で頑張っ
てやっていこう」というところです。

ただ登録数だけが問題、数が目的という事ではなく、
入居をして頂けるように、いろんなところで、いろん
な方々が支援をしていかないといけない。そこが重要
になってくるかと思います。後で話しますが「居
住支援法人」が新たな住宅セーフティ制度の中で、新
しく創設されたものになります。全国で現在154になっ
ています。また居住支援協議会の設立状況でいきます
と、47都道府県以外の、いわゆる市町村の協議会を含
めまして75協議会になっています。

配慮者の範囲については、後ほどご覧いただければ* P27-4
と思います。この要配慮者につきましては、法律で定
めていくと。低額所得者、被災者、高齢者、障がい者等々
となっております。それ以外の方々は、それぞれの自
治体で指定をする事も出来ます。

登録住宅、この辺などについても後程ご確認いただ* P27-5
けるかと思います。ここについては、ある程度の基準
が設けられております。改修をしていかないといいな
いといった場合に「改修費の補助が出ますよ」という
ことになります。

6頁になります、賃貸住宅供給促進計画、これは各都* P27-6
道府県で行っているものになります。今16となってい
ます、和歌山県と岐阜県が漏れていました。最新の状
態で18です。

促進計画の中では面積基準を緩和し、登録住宅へ登
録しやすい状態にしたい、という事ももちろん出来ま
す。下段の方にありますが、確保要配慮者の追加をし
ていく、明記していく。この辺の計画の中でおこなっ
ている事になります。

7頁、これは、新たなセーフティネット制度。この後* P27-7
セーフティネット制度と言っていきます。支援策は先
ほど申しました通りです。住宅の種類によって、それ
ぞれ支援策、受けられるもの、受けられないものと変
わってまいります。

専用住宅、登録住宅と2つに分かれています。簡単
なイメージとしましては、登録住宅が「登録をしてい
るけれども、要配慮者以外の方でも住むこと出来ます
よ」というものです。専用住宅については要配慮者の
方々だけに住んでもらう住宅です。ハードルは専用住
宅の方が、門戸が狭まっている状態になります。そち
らの方に少し支援措置が、色んな範囲であります。8頁
になります。

実際に改修費の補助、それから家賃補助、家賃債務* P28-8
保証料の低廉化に対する補助。ここが登録住宅と専用

住宅の差がある、ということになります。

ここはそれを詳しく書いてあるところですので後は* P28-9
ご確認くださいと思います。

10頁につきましても、家賃と家賃債務保証料、低廉* P28-10
化の部分の話になります。後ほどご確認ください。

実際に改修費も、直接補助の事業スケジュールの参* P28-11
考で載せております。保証の締め切りということで、
ここに書いてあります。後ほど確認をいただく際に参
考にしてい頂ければと思います。

実際にセーフティネット制度の補助制度で、それぞ* P29-12
れの自治体さんでの予算の確保状況ですが、12頁に載
せております。だいたい改修費、家賃、家賃債務保証
料のそれぞれの補助について20前後の自治体さんで当
初予算が確保されているところがございます。

13頁につきましては、参考で幾つか載せております。* P29-13
静岡の長泉町、ここでは子育て世帯に限定しているセー
フティネット住宅。これに対しての部分、補助を行っ
ています。

14頁、八王子市です。八王子市は市営住宅並みの家* P29-14
賃に低廉化をしているというのが1つ特徴になってい
ます。

15頁にも、横浜市ですとか、京都市、大崎市。同じ* P29-15
ような感じのものをやっています。京都市さんになり
ますと、今後、積極的にこれを展開していくに当たって
少しモデル的に実施をしているところにあります。最
初から一気に始めたというような感じではないと。こ
のようなやり方もあります。

参考例が続きます。16頁ですね。ご覧になられた事* P31-16
があると思います。セーフティネット住宅の情報提供
システムの画面になります。ここのホームページのリ
ンクを自治体さんの方で貼って頂いて、いわゆるセー
フティネット住宅の公開の仕組みを採られているか
と思います。このホームページの登録には、居住支援協
議会さんですとか、居住支援法人がどんな感じになっ
ているかご覧頂くことが出来るようになっております。

なぜ今住宅情報の供給システムの部分を話したかな* P26-3
んですが。一旦、頁を戻して頂きます。3頁になります。
セーフティネット制度がうまくいっているのか、いつ
ていないのか。数字上で見る場合には、その指標みた
いなのを、ここに掲げています。登録住宅の状況です
とか、居住支援法人の指定状況がいくらなのかとか。
それぞれ、いろんな課題があるんです。一番の課題は
見て頂いての通りです。登録住宅が「175,000戸を32年
度までにやります」と。今約5,000戸です。これは明ら
かに「まだ進んでいませんね」と。

それから、居住支援協議会の設立になります。やはり、市区町村単位での協議会の設置というものも促している最中ではあるんですが、現在まだ途上というところなんです。ここも1つ課題になります。

まず一番上の住宅の登録という処になります。この部分をお話するに当たり、それらを取り巻く、いろんな問題をもう一度、整理をします。冒頭で申しあげました通り、この制度の背景には人の問題、住まいの問題、人と住まい両方かけ合わせたような問題が有ります。

まず人の問題、「これをどうやって解決したらいいか」という話になります。また、住まいの問題も同じです。今日お集りの皆様におかれましても得意な分野、不得意な分野、あるいは担当している分野、担当してない分野もあります。このセーフティネット住宅の、それぞれの諸問題を解決するに当たりましては「住宅と福祉の連携」が必要不可欠になってまいります。

一昨日（2018年11月14日）日中だったのでご覧いただいた方は居ないと思うんですけども。NHKの番組で10分間ぐらいの解説番組があります。その番組で住宅セーフティネット制度の話がありました。（「新制度から1年 住宅セーフティネットをどう広げる？」くらし☆解説 2018年11月14日（水）飯野 奈津子 解説委員 <http://www.nhk.or.jp/kaisetsu-blog/700/309272.html>）

その中で「今どうなっているのでしょうかね、これ」みたいな話になりました。「やはり、これから、どうやっていったら、うまくいくのでしょうか」と。その話になった際に、同じ事を「住宅、それから福祉、この連携がやはりキーになって来るでしょう」というお話がありました。

話を戻します。これらの数字は私たちも見えていく。皆さんもお感じになられると思います。それ以前の事といたしまして、住宅と福祉がしっかりと連携がとれていかないと、どっちが欠けてもいろんな面で遠回りしてしまいます。

「人の問題でいくと、どういうふうになるか」これは当然の事ながら、住宅分野だけでは解決出来ません。もっと言うと住宅では解決できない。そういう話になるかも知れません。そこでどういう問題が有るか、ここがポイントになります。要配慮者の方々がどこに居るのか、住宅の分野の方は、さっぱり分からないと思います。

それから「誰がやるのか」これは後ほど出てきます。要配慮者の方々が入居した後に見守りが、非常に重要

になって来ます。その見守りを誰がやるのかですね。そこもなかなか難しい事だと。

一方、住まいの問題、その視点で言ったらどうなるかと言うことですね。今度は「福祉の方だけでは解決出来ない」話になると思います。で、具体的にどんな問題が有るのか。シンプルに言いますと「どこにあるのか」なんですね。「入居を拒まない民間賃貸住宅って一体どこに在るの」という話になります。

それから、同じく「誰がやるのか」ですね。「住宅を要配慮者の方々へ紹介する方って一体誰がやるのですか」という話になる。誰がやってくれるのでしょうか。「人と住まいの問題」について、まず「どこに居るのか、誰がやるのか」この問題をまず解決をしていく必要があります。

それから「誰がやるのか」の次に解決をしなければなりません。「どこに居るのか」「居るのか・有るのかの問題」ですね。ここにつきましては一番中心となってやって行くのが、おそらく「居住支援協議会ではないかな」と考えています。

また「誰がやるのか」実際にやって頂く方々って「一体どなたになるのでしょうか」ここにもありますけれども「居住支援法人、あるいは居住支援団体さん」になってこようかと思っています。

では、頁を元に戻して頂きまして17頁になります。* P30-17

各自治体さんでは、協議会さんを中心にいろいろな取り組みを、いろんな所で取り組まれています。ですが「どれがベストなものか」は地域の特性もありまして、正解というものが無いですね。で、無い中でも、「これはちょっと何か、色んなものが進んでいない原因なんじゃないか」とお声を頂くことが、たくさん有ります。セーフティネット制度の制度と言いますか、施策なんかにつきましては今の状態が完成形ではありません。「こういう中で、どんどんどんどん好いものに変えて来る必要がある」と私は思っています。

そんな中で最近、皆様のお声から変化していったものが幾つかあります。それを紹介させて頂きます。

1つは、17頁にあります。まず住宅ですね。住宅の登録に当たって「手続きが非常に面倒くさいです」「めちゃくちゃ時間掛かります」「やたらと提出物も多い」「はっきり言って、何で、こんなもの、そんなふうにならなきゃいけないんですか」そのような声をいっぱい頂きました。そこについて「出来るものから、何かを変えていこう」と。今年、早々に変えたところです。登録に当たっては、必修項目を極力削減いたしました。そして「紙で出す必要がありません」としたので、時間的にも、

内容を作る労力、審査する立場である皆さま方にも、非常に楽になって来ています。

18 頁は「何をどう変えたか」半分以上、削除になり * P30-18
ますので「最初からこうやっておけばよかった」という話もあります。現状では大分簡素化されました。

20 頁になります。登録手数料の設定状況です。ここ * P31-20
につきましても、今お話した、簡素化から繋がっている話です。手続きを簡素化すれば、審査も時間が掛からないので、簡略化して欲しいところです。現状では都道府県の中で約 4 割が登録するための手数料を頂いている状況です。ここを簡素化することによって「手数料を廃止してみてもいいかでしょうか」あるいは「減額をしてみてもいいかでしょうか」と。そういう処まで進めました結果、今年度中に、ほとんどの自治体さんの方で手数料を廃止し、あるいは減額することになりました。これで何とか登録の手続き、登録数が増えるんじゃないか。そういう期待になります。

21 頁につきましては直接、セーフティネット制度に * P31-21
関係するものでは無いんです。「間接的にセーフティネット住宅の登録促進に繋がればいいな」というところで変えていったものです。これは終身建物賃貸借事業というものになるんです。高齢者の方々が物件を借りるに当たって「その方が亡くなられるまでが契約の期間ですよ」と。なので、その方が亡くなられた時に「相続人にその契約が継承されない」という仕組みになっています。

「メリット、一体何」というのが次に簡単にあります、* P31-22
22 頁です。賃借人高齢者の方々のメリットとしては、いきなり突き出されても、どんなもんか分からないものです。例えば②のところに「お試し期間が一年以内の定期建物賃貸借によって仮入居が可能です」と、こういうようなこと。それから、ご主人さん亡くなられて、同居しているお奥さんが残された後、「出ていけ、ということになるのですか」「いやそうではありません」と。あるいは前払い金の保全措置がとられている事もあります。

そして 2 番目です、真ん中にあります。大家さんのメリットですね、無用な借家契約の長期化を避けることができる。それから、残置物の処理、この辺も円滑に行うことができる、というようなことがあります。ただ実際としてこの事業に該当する物件って、バリアフリー、基準が非常にハードルが高かったんで、セーフティネット制度の方に合わせにいった。ちょっとハードルを緩め低くした。それが今回改正の大まかなイメージです。

そうする事により、目的はどちらも「ご高齢の方々

に入居しやすい住宅を増やしていこう」と。その辺で目的が一致している。もしかすると「セーフティネット住宅も増えてくるんじゃないかな」と。皆様からお声をいただいた中でも、直ぐに変えられないものもあります。「まったく無理だな」というものも有ります。けれども、変えられるものもいっぱいあります。私たちもまだ気付かない処がいっぱいあります。ですから皆さんにもこれからいろいろなお声を頂戴できれば、こちらとしても、幸いです。

次に 24 頁になります。住宅確保要配慮者のマッチング * P32-24
グ・入居支援の概要。先ほど「セーフティネット制度は 3 つの柱から出来ています」と言いました、3 つ目になるんです。先ほど申しあげました通り居住支援法人の指定ですとか、書かれております。この後、別のところでお話をいたします。

25 頁のところ、協議会の設立というところにな * P32-25
ります。先ども申しあげました通り 75 協議会が設立されていると。現在ですね、47 都道府県はお話しました。政令市、それから中核市等に対して「設立、早めがいいかでしょうか」と働きかけも行っているところでございます。

何で、政令市、中核市等に対して「早期の設立を呼び * P32-26
掛けているのか」については、この後お話をしたいと思えます。現在の協議会の取り組みの状況は、簡単に 26 頁にあります。実際に右側の棒グラフになりますが、住宅相談窓口を設置している、見守りを行っている、そういったところが結構多かったです。

27 頁と 28 頁 29 頁につきましては、幾つか全国の中で、 * P32-27
市区町村単位の居住支援協議会では「どんな感じでや * P33-28
られているか」という事例をご紹介させて頂きたいと思 * P33-29
います。

大牟田市さんの例です。住宅と福祉の連携のやり方は、* P32-27
パターンが決まったものは無いですね。それぞれの自治体さんと地域の特性を活かしていく、それが重要なんじゃないかなと思っています。

その中で、大牟田市さんの話をする前に、岡山市さんと京都市さんには共通の活動キーワードがあります。それは福島県さんにもあるんです。「ネットワークの構築、それから拡大を行っている」「ネットワークの構築」一言で言っちゃうと、ネットワークっていう話になっちゃうんですけど「実際に情報の共有はどのくらい出来ているのか」あるいは「役割が、団体さんとか、構成メンバーの中ではっきりしているのかどうか」とあとはですね「共有できた課題、情報の見える化がされているのか」その辺、3 つの協議会さん共に共通して有るものです。それ

ら全部含めて「ネットワークの構築」と考えています。

ここにもあります、ど真ん中に来ているのが居住支* P32-27
援協議会になるわけです。大牟田市さんを見ながら私の話をお聞きいただければと思います。まず居住支援協議会が中心となっていく事は、一体なにか、先ほど申し上げた「どこに居るのか、どこに在るのか問題」であります。そこをまず解決をしていく必要があるんですね。で、どこに居る、どこに在る、この情報を共有できる機会をつくることです。大牟田市さんの場合で言いますと、その仕組みが出来上がっている事になります。そして、情報提供してくれるんですね。具体的に言うと、住宅関係の団体、福祉関係の団体、この方々をマッチングする機会をつくる、そうってくるんじゃないかなと。大牟田市さんの場合は平成25年に設立して、その後、最初に空き家問題の利活用の方法を検討し始めました。高齢化率が高く30%を超えていたそうです。

一方で空き家もけっこう在ったんです、はっきり言って「ちょっと住むことは難しいかな」という空き家も在ったりしたので、民生委員の方と、大学の学生さんと連携し、市全域の空き家の実態調査、時間を掛けて行ったそうです。空き家で、この物件だったら、高齢者に住んで頂けるかも知れないという物件が在れば、所有者の方々に意向調査を行っているそうです。これが平成27年、2年経ったんですね。綿密にやったということになります。地域の中で、まずどういう課題が有って、どういう情報があるのか、得たのか、ということですね。協議会の構成メンバーの方々全員で把握し、協議をしていった。そこが一つ成功のポイントになります。

次に「誰がやるのか」です。具体的に申し上げますと、居住支援協議会、見守りが出来る仲間を見つけていくことになります。例えば、居住支援団体ですとか、新たに居住支援法人を指定するという手段がある。というような話になります。居住支援団体さんをそのまま、当然「マッチング、入居支援、見守りをやって頂いていい」と思うんです。今年度、来年度も決定していますけれども、居住支援法人に指定をされた場合は、国の方で支援活動に対して補助金が出る制度もあります。その辺を活用いただくに当たりましては、居住支援団体というよりは、居住支援法人に指定をしていただく方が、もしかしたら活動し易いかと思います。

また、指定に当たっては、県の方で指定するという事になります。その後、「市町村単位で協議会が出来ました」という場合も、居住支援法人については「その市町村の協議会の中での活動も当然出来る」という事

になります。

誰がやるのか、という処についても大牟田市さんの場合は、けっこう前から行っていますので、居住支援法人の活用では、居住支援団体で行っている実績もありまして、その後に入居というところになったときに「25世帯の方々にご案内が出来た。入居に結びついた」とお伺いしています。

「実際に、うまくいっているんですか？」と、先日お聞きしました。「まだまだ試行錯誤中です」とお話がありまして「情報共有、頑張ってるけれども、全てを共有している訳ではない」と。「もっと円滑にスムーズに出来るようにするためには、どうしたらいいか、と協議会も考えている」というお話を伺いました。

同じように、京都の居住支援協議会。NHKの番組、* P33-28
唯一の事例として出て来たのが京都市さん。その解説の中では、すこやか賃貸住宅を提供することになっているんです。けれども不動産鑑定の団体と、福祉関係の団体で、協議会の設立にみんなで携わっています。「設立に当たってはどういう経緯があったか」と言うと、高齢の方々を入居に結び付けるに当たって、大家さんの中で入居拒否感という話もしました。「どのような思いでいらっしゃるのか」アンケート取ったみたいですね。アンケートの中で、家賃の滞納があるんじゃないか、孤独死があるんじゃないか、火災が起き易いんじゃないか。そういうようなイメージがあって、どうしても駄目なんだと。どうしてもボショってしまうケースが多いような実態を知った。であれば、皆で大家さんが「安心できるよう取り組んで行こうじゃないか」と。いうスタートだったと聞いております。事例として話させていただきました。

岡山県につきましては、いわゆるNPO法人ですね。* P33-29
積極的に進めて行っていて、誰が何をやるのか役割が明確になっています。居住支援団体さんが幾つかありますけれども、それぞれ居住支援活動をやっている中身、全然違うんですね。対象の方が全然違います。けれども、情報をそれぞれの方々が、同じ水準で共有をし合っている。この辺が特徴としてあります。

以上、3つになりますけれども、各協議会さんで行っている事例です。それぞれネットワークの形こそ違いはあるんです。情報の共有「どういう方で、何をやっているのか」ははっきりと見える仕組みになっています。で、その中で一番重要になってきますのが、住宅と福祉の連携が図られるか、まずその場面が作れているかどうか。そこの連携がスタートになります。

ここは今年、協議会の支援事業で補助金を交付を行っ* P33-30

ております。上限1,000万で行っておりまして、来年度も行うことになっております。

次に、居住支援法人制度について話をします。居住支^{* P33-31}援法人は現在154法人が指定を受けています。指定を受けると、やる業務が決まっています。まず、家賃債務保証、それから住宅の情報提供・相談、見守りになります。家賃債務保証については、少しプロフェッショナルな部分があります。自前で家賃債務保証をやるのは難しいです。そこで、家賃債務保証業務を行う場面で国土交通省から登録を受けている57の家賃債務保証事業者とちゃんと連帯できるようになっていれば自前でやらなくてもよいことになっています。

あと、居住支援法人に求められるものは「住宅の入居支援」になります。一番は見守りですね。大家さんにとっては「安心できる材料だ」と思います。先ほどから何回も申し上げました通り、高齢者の方々ですと、孤独死は現実的な問題ですが、高齢者の方々だけではないのですね。若い方でも孤独死はある。「孤独死、家賃滞納」大家さんは家賃の収入が途絶えちゃいますので、不安になります。この辺を入居後、しっかりと見守りを行っていく。それが一番、大家さんにとっては安心材料になります。

九州に抱撲さんという法人があります。抱撲さんは家賃債務保証業者、民間ですけども、そこと組んで見守りサービス付きの高齢者入居支援を試みています。そうすると、その団体さんだけでなく周囲の方々からの、受けも好い。「抱撲で行っている取り組み、入居というは安心できるね」と。今日はその資料、後にありますので見て頂ければと思います。

頁を飛ばしまして、幾つか居住支援法人の指定の手^{* P34-32}続き、細かく書いてあります。また後ほど確認して頂^{* P34-33}ければと思います。^{* P34-34}

35頁につきましては、居住支援法の指定の状況で、^{* P34-35}株式会社とNPO法人が、一番多くあるところから、ビジネスと福祉、半分ずつになっているイメージになります。一番多いのが、大阪で35法人の指定ですね。

居住支援法人につきましても、協議会と同じように、^{* P35-36}支援活動についての取り組み、資金補助もありまして、これが36頁のところにあります。30年度は94法人に第一次公募で交付を行いました。第二次公募は先日終わったんです。37法人だったかな、応募されて来てきました。

一次公募での、応募の状況を載せています。当たり^{* P35-37}前のように、相談窓口はやっていますし、入居後の支援、見守り、安否確認は非常に多いところですよ。37頁の処

になります。

先ほど申した抱撲さんの話になりますけども、左側^{* P35-38}になります。ホームレスの自立支援をメインにやっています、生活支援付きの家賃債務保証を行ったりしていると。今ですね、一つのマンションを全て借り切って、60戸ぐらい在る内の40幾つをサブリースしていて、それでこういうような取り組みをやられている。

時間が来しまいましたので、残り少しお話をさせて頂^{* P35-39}きます。住宅と福祉の連携というのは非常に重要です。けれども、各地域単位でも、全国単位でも、いろんな形で研修とか調査を行っています。ここの頁につきましては、高齢者住宅財団ですね。居住支援法人で、どんな事をやっていて、どんな事をやっていかなきゃいけないのか。どのような取り組みもやっていますと。紹介の頁になります。

40頁は家賃債務保証の話になります。「家賃債務保証^{* P36-40}業者を利用するパターンというのは増えて来るだろう」と言われております。その辺について根拠になる情報になります。

先に申し上げました登録制度につきましては41頁に^{* P36-41}書いてあります。後ほどご確認ください。^{* P36-42}

43頁、生活保護受給者に対する住宅扶助代理納付の^{* P36-43}推進も行っております、その頁になります。

話は少し戻りまして「住宅・福祉の連携」全国的な^{* P37-44}ものが、これ以降の頁になります。連絡協議会は9月25日、^{* P37-45}厚労省と国交省で定期的に行っているものです。

それから居住支援サミット、これ平成29年度の案内^{* P37-46}になりますけれども、30年度も同じように、行っていくことになります。

最後は駆け足になってしまいました。一番申し上げたかった事は、中盤のところであります。居住支援協議会が中心になって、まず何を行っていかなくちゃいけないか。「どこに在るのか、どこに居るのか」という事ですね。その問題を解決していくと。それから「誰がやるのか」ですね。こういう感じで考えて行けば、シンプルかと思えます。答えは、だんだん見つかって来るんじゃないかなと思います。それを是非とも、その後の動きに、繋げていっていただければと思います。

本日は貴重なお時間を頂きましてありがとうございます^{* P37-47}。^{* P37-48}

講演録

■ 講 師

秋田県横手市 健康福祉部社会福祉課 係長

佐々木恵 氏

■ 演 題

「横手市における地域善隣事業について」

みなさんこんにちは。今日は横手市の地域善隣事業についてお話ししたいと思ってやって参りました。横手市は平成 27 年度より厚労省のモデル事業に取り組んでまいりました。低所得高齢者等住まい生活支援モデル事業という事業ですが、通称・地域善隣事業と言っております。国の方はどのような事をまとめているかと言いますと、24 時間の生活拠点から、住まいに困る、確保に困るような方に対して、住まいが行き渡ることと、日常生活等の支援。つまり、住まい方の支援をするというようなものでした。

横手市の概要です。秋田県の内陸部に位置し田園都 * P39-1 市です。冬のかまくら祭りでご存知の方もおられるかと思えます。豪雪地帯となっております。公共交通機関として、東西南北に JR が整備され、横手駅を中心に乗り合いバスが放射線状に展開しております。ですが、自家用車の普及や、少子高齢化によって利用者が激減し、一部の路線では廃止になる等、交通手段の問題が深刻となっております。平成 17 年に市町村合併をしまして、一時人口 10 万人を超えたんですけれども減少を続けており、9 月末現在では 90,562 人。高齢化率は 36.74% となっております。

公営住宅は 1038 戸在りますが老朽化が著しいことや、利便性などから 184 戸の空き家がある状況です。また、2 万 6 千世帯が持ち家で、持ち家率が高くなっています。その中でも高齢者の割合が高いのがお分かり頂けるかと思えます。

市内の空き家は 1,600 戸ほど在りますが、市では空き家を有効に活用したい所有者の方と、借りたい方へ、空き家情報を提供する「空き家バンク」を平成 25 年に開設しております。65 軒の登録があり、46 軒が成約に至っております。

市内の高齢者の相談体制として合併前の旧市町村単 * P39-2 位に市民サービス課、本庁舎の在る横手地域は高齢ふれあい課が相談窓口を担当しています。また市直営の地域包括支援センターは 3 か所。さらにそれに付随す

る 10 箇所の在宅介護支援センターが在ります。細やかな相談体制を構築しておりますが、逆に言いますとそれぞれに課題解決をしており、それぞれが横に連携をしてはしておりませんでした。

市内の入所施設の状況です。有料老人ホームやサー * P39-3 ビス付き高齢者住宅以外は、見込み量に応じた整備数を介護保険事業計画に定めて、計画的に整備する必要があります。特別養護老人ホームに待機者がいますが、自然減で一年以内には入居できる範囲、と見込み「要介護者向けの入所施設の整備の必要はない」と考えています。

それに反して、モデル事業で取り組む前の計画では、雪や移動手段の問題から、元気な高齢者でも入所を希望する傾向にあるため、この太い破線で囲んだ部分の高齢者向けに、相当数を建設する方向にありました。そこで出会ったのがこのモデル事業でした。

なぜそのモデル事業に取り組むことになったのかと * P40-4 言いますと、背景として単身高齢者と、高齢者のみ世帯の増加があります。さらに農業が基幹産業であることから、国民年金受給者が多く、60% の高齢者は市民税非課税となっていました。つまり所得の低い高齢者が多いということは、何かしらの日常生活等の支援の必要があるのではないかと考えました。

平成 25 年の総務省住宅土地統計調査によると、横手市内には賃貸用で「破損が無い空き住宅が 1,120 戸在る」という結果でした。また市内の不動産関係者へのアンケート調査によると「高齢者に貸したくない」という大家さんや物件が在ることも分かりました。以上から「住み替えるための物件は在っても、高齢者に貸すのはハードルが高い」ということも分かりました。ですが、市には住まいの相談する窓口がありませんでした。

市の福祉分野の基本政策である地域包括ケアシステ * P40-5 ムです。この中心にある「住まい」の部分が手薄でした。

横手市の住宅部局は長年、建築の専門職集団で「生活上の困りごとは自分たちの仕事ではない」という考

えを持っていました。そのため市営住宅から家賃滞納で退去が決まり、どうにもならない状況で福祉の相談で窓口に来る方や、福祉側でも関わっている方の情報でも、「個人情報だから教えられない」等と連携が図りにくい状況にありました。

福祉側としては家賃が滞るという事から、何か課題を抱えており、早い段階でサインを出しているはずで「こじれて複雑になる前に早めに対処したい」という思いがありましたが、同じ職員でありながら関係をつくるのが困難でした。そこで、モデル事業を行うことで、少しでも連携が図れるのではないかと考えた。それによってケア組織を整備しなくても、よいのではないかと考えました。

初年度には事業スキームとして、地域善隣事業の中 * P40-6 心にある、高齢者暮らしのサポートセンターが地域の拠点となって、様々な関係者とのプラットフォームを構築して、高齢者の課題解決と、地域共同ネットワークを作る、という構想を立てました。

外部へ話をする前に住宅部局にも相談をしましたが、「自分たちには住宅施策というものが無いので住生活基本計画を立てなければ動きはとれない」と言われてしまいました。「二年後に計画を立てる予定がある」ということでしたので、納得は出来ませんでした。時期を待つこととして、まずは福祉関係者で始めました。サポートセンターは日常生活圏域である合併前の市町村に、最低でも一か所設けたいと考えていたので、「その役割を担えるのは、特別養護老人ホームを運営する社会福祉法人しかない」と考えました。市内には18の特別養護老人ホームが在ります。「全法人の22施設が拠点として機能すれば簡単にサポートセンターが出来る」という思いと共に、「すでに有る相談窓口では、なぜ出来ないのか」という思いもありました。正直な話、そこが機能をしていなかったのも、新たな風を吹き込む必要がありました。

そこで、理解を得るために8社会福祉法人さんに説明に回りました。その結果2つの法人さんが賛同してくれました。補助事業について国からの内示が7月だった事もありまして、初年度は法人さんの定款の書き換えもあり、サポートセンターの開設が9月になってしまいました。初めての事でしたので、誰も答えが分からない中で、まずは、この3つの事をやってもらう事にしました。

法人さんからは「丸投げ」と言われましたが、細かな指示は出さず、自由裁量を大事にしました。初めにサポートセンター周知のためのチラシ配布をしました。全く反応がなかったのも、次に医療機関未受診の高齢者宅へ訪問調査に行ってもらいました。結果として孤立している方はおらず、本当に元気な方ばかりでした。また市と2つの法人さんは、定期的に打ち合わせ

を行いました。結果として、一年目はチラシを見て相談窓口に来る方は一人も居ませんでした。電話も一般市民からはありません。そもそも住み替えニーズ自体が見つけられませんでした。そのような中でしたが「最大の効果があった」と思っています。法人さん自身が苦肉の策を考え自ら動きだしたのです。商店街を練り歩いたり、協力店を募ったりと、動きだしました。この後からは、互い方向性にぶれが無くなりました。そして年度末になって相談実績が7件。うち1件の住み替え実績ががありました。それによってお互い少し気持ちが楽になり、「法人さんの出来る範囲で、協力して頂ければいいのだ」と思えるようになりました。「初年度、2つの法人さんで取り組んだことがよかった」と思っています。互いに認め合いながら、競い合う、というふうにして知恵を絞っていきました。

1年目の体制整備の流れです。時系列に並べてい * P40-7 すので後でご覧ください。

市の方でもアンケート調査を行いました。その結果 * P41-8 立ち退きを求められているという方が4人。さらに、転居を考えているという方も30人いました。この結果に少し驚きました。

そこで、2年目はニーズのあった、横手地域にサポー * P41-9 トセンターを立ち上げることにし、ここに、拠点が在る3つの社会福祉法人さんに相談に伺いました。そこで、手を挙げてくれたのが相和会さんでした。2年目は3法人と6ヶ所のサポートセンターが立ち上がりました。相和会さんは、長年に亘り社会福祉事業の実績があり、事前にモデル事業への取り組み方針をしっかりと組み立てられており、不動産関係者や保証会社の他様々なネットワークが出来ていましたので、直ぐにセンター開設と同時に動き出すことができました。

事業3年目には、当初からあまり協力的ではなかつ * P41-10 た法人さんも、生活困窮者の窓口という立場で「他の法人さんと連携してやっていこう」ということになりました。9つの社会福祉法人で、規模的には全市をカバーできるようになりました。1年目に取り組もうとする法人が少なかった原因として、「法人さんは日常業務で手一杯、人材不足から余力がない」ということが見られました。さらに定款の書き換えが必要となった事がネックとなったようです。

また「何をしてもよく分からない」という事も大きかったようです。それでも、社会福祉法人さんはどこも使命感を持っており、常に地域の課題について考えていました。一法人だけでは解決できない課題に「他の法人と連携したい」という気持ちも持っていました。さらに、実際に取り組んでみたところ「それほどハードルは高くない」と感じたことも年々参加者が増えた要因です。

モデル事業は3年間限定でありましたので、平成29 * P41-11

年度で補助事業は終了しました。昨年度、第七期介護保険事業計画を策定しましたが「シェアハウスが必要」という声もありませんでした。地域で暮らし続けることが出来る体制をつくるために、せっかく築いたサポートセンターという関係性を、終わらせることがないよう「横手市では居住支援協議会という仕組みが必要だ」と思い、今年の1月から福祉と住宅部局に企画や財政を含めた庁内内部の検討会を立ち上げました。その後、複数の協議を重ねて来年2月には設立することが決まっています。さらに介護保険事業の予算にも、わずかですが予算を確保しました。

3年目以降もすごく大きな実績は有りません。それで* P42-12も横手市にとっては大きな効果が有りました。福祉側のネットワークが出来たことで「競合する社会福祉法人さんが連携して一つの事業に取り組む」ということは今までありませんでした。さらに、今年度は私が異動をしまして、障害の担当となった事もあり、障害の相談事業者も参加することになりました。本当に少しずつですが関係者が繋がってきました。

ご存知だと思いますが、福祉サービス業界では、職員が事業者を渡り歩くというような実情もありまして。最初の福祉法人さんは、どこかぎこちない処もありました。が、定期的に打ち合わせを重ねることで、まだ完全ではありませんが「少しずつ距離を縮めていきたい」と思っています。法人さんの出来る範囲での協力を前提としますが、長く続けていくためにも、居住支援協議会が必要です。

また、これまで顔を合わせる事が無かった社会福祉法人さんと、不動産関係者が一緒に居住支援について話し合いを始めたことも、大きな成果だと思っています。

住宅部局は、昨年度ついに横手市住生活基本計画を* P42-14策定しました。庁内の検討委員には福祉部局から高齢生活困窮者、子育て担当が加わりました。そして、この計画の目玉としては居住支援プロジェクトという、居住支援協議会による住宅確保要配慮者の居住支援する体制の構築と、各種・サービスの提供です。本年度は一緒に視察に行き、方向性の協議などたくさんの打ち合わせを行っています。11月以降は予定ですが、2月の設立に向け段階を踏んでいます。これが、住宅部局が描く居住支援プロジェクトです。

横手市の将来像です。地域善隣事業は地域の相互扶助* P42-15を再構築するものです。市の地域福祉計画の理念になると思います。高齢者だけでなく子供も、障がい者も、全ての市民が、安心して暮らし続けることが出来るよう様々な主体と連携して、支え合う地域を目指します。その中心にあって様々な主体のプラットフォームの中心となるのが、居住支援協議会です。協議会が市内外部の縦割りを解消する鍵となるよう機能させていくつもりです。

この3年間で、一番苦勞したのは実は、住宅部局を動かすことでした。時間はかかりましたが、住宅部局の気持ちが変わったのは「外部の社会福祉法人さんや不動産関係者の方の理解や協力が大きかった」と思っています。「社会福祉法人さんが自分で考えて、行動するのを待つしかない」という事は非常に苦しかったのです。補助事業終了後も、継続できるよう、法人さんがやらされ感ではなく、自ら考えて実行するためには、必要な時間だと思っています。そのために私がしたことは、法人さんたちが連携できるように顔を合わせる機会を定期的に作ったことだけです。

この地域善隣事業に取り組んだことで、「市内外の関係者に横串を刺すような体制が出来た」と思っています。互いに得意不得意があるから補い合うことで、最強のチームが出来ると思っています。市がやるべきことは、今後もプラットフォームを継続して機能していけるよう支援を続けることです。居住支援協議会で支援していくつもりです。「いかにモチベーションを持ち続けて頂けるか」という工夫が必要だと思っています。課題はまだたくさんありますが、住まいに関する諸々の課題も色々話をする事で、少しずつ解決していけると思っています。

まだこの事業に取り組んでおられない自治体や法人さんは、日々お忙しいのは分りますが、ほんの少し地域へ目を向けて見てください。「何か地域で貢献ができないか」と考えを巡らしている仲間が居るはずです。私自身、初めてこの事業の関係でそういう方などと繋がる事ができ、仕事にも役立つと共に、楽しく仕事が出来ています。ぜひこのチャンスを逃さないでください。地域づくりには時間が掛かります。以上簡単ですが私の話を終わらせて頂きます。本日はありがとうございました。

講演録

■ 講 師

社会福祉法人相和会 課長

渡辺浩二 氏

■ 演 題

低所得高齢者等・住まい生活支援モデル事業の活動内容と課題
～社会福祉法人の地域貢献事業～

ただいまご紹介にあずかりました秋田県横手市から来ました、社会福祉法人相和会の渡辺と申します。宜しくお願い致します。平成28年9月から横手市より委託を受けました、低所得高齢者等・住まい生活支援モデル事業。現在は自主事業として開催しておりますけれども、活動内容と課題について少しお話させていただきます。

初めに当法人の概要です。現在養護老人ホーム、特* P44-1
別養護老人ホーム、保育園など介護保険事業を中心に展開しております。

次に今回モデル事業を受託した経緯についてです。* P44-2
平成28年の社会福祉法の改正により、社会福祉法人の地域社会の貢献が求められるようになりました。当法人も地域貢献事業を検討した時期でもあったことと、また何より先ほど発表がありました、佐々木さんの強い熱意に負けるかたちで、モデル事業を受託することになりました。

次のスライドは横手市から委託業務として仕様書に* P44-3
記載されていたものの内容です。ざっくり説明しますと、事業実施のための人員配置と相談窓口の設置、入居相談、入居支援、入居後の生活支援としての見守りや緊急対応、死後事務委任、権利擁護等々の福祉サービス相談利用援助等が盛り込まれておりました。

また、平成28年9月時点で既に2法人がモデル事業* P45-5
を受託していましたが、横手市からは「それぞれの地域性を考慮し、行政では出来ない民間法人ならではの柔軟な発想のもと、このモデル事業を行って欲しい」との意向がありました。既におこなっていた2法人と当法人の担当エリアの地域性を比較したものがこの表になります。

既に実施している2法人の地域性ですけれども、まず農村部。昔ながらの土地、持ち家率が非常に高く、アパートなどの賃貸物件が在りませんでした。

当法人の担当エリアは、横手市の人口の集中エリア* P45-6
で、賃貸物件も多いエリアとなります。当法人担当エ

リアを地図に記したものです。赤枠の所が当法人担当エリアで、横手市全体の約47%が集中しております。緑の中は2法人が担当しているエリアになります。

次にこのモデル事業を実施するための体制づくりの* P45-7
ため、当法人内でスライドにあります。①から⑥について検討しております。

- ①が相談窓口の設置箇所、担当職員について
- ②が住まいの困りごと相談についての具体的な支援内容、住まい問題に関する実情把握も含みます
- ③が生活の困りごと相談についての具体的な支援内容
- ④が上記②③に対して必要な協力機関、企業の検討
- ⑤が地域住民への周知方法
- ⑥が相談記録用紙等の検討です

体制づくりの参考としまして、福岡市社会福祉協議会* P46-8
で行っている「住まいサポートふくおか」を参考にしました。こちらは社会福祉協議会が実施している事もあり、様々な支援体制が整っておりました。

当法人と体制づくりに話を戻しますが、初めに相談* P46-9
窓口と担当職員についてです。「相談窓口は24時間電話対応が可能な事」と条件がありまして、法人内の特別養護老人ホーム3ヶ所、養護老人ホーム1ヶ所の計4ヶ所に設置いたしました。

また担当職員については、高齢者介護等に関する相談業務を、現に行っている生活相談員、居宅介護支援事業所のケアマネジャー等6名としております。ここで、このような職員を担当職員として、住み替え相談者が高齢者の場合、高齢者の一人暮らし、もしくは二人暮らしが可能かどうかを見極める必要がある、と考えた事なんです。

次に住まい問題の実情把握を行っております。この* P46-10
モデル事業で言う、住まい問題とは何か、高齢者、身寄りの無い単身者、障がい者がアパートなどへの入居を希望しても、高齢である、障害であるだけでなく、様々な理由からアパートなどを借りる事が難しい状況にある現状を指します。

右に横手市の状況、下に全国の状況を、貸主が貸さないと判断している主な理由を3つ挙げております。家賃への不払いへの不安、他の入居者とのトラブル、居室内での孤独死への不安等が「貸さない」と判断している大きな要因となっております。

次に実際この事業を行うに当たり、先のスライドで* P46-11述べた問題も含め、具体的な対応策やその支援内容を次のように検討いたしました。住まい確保に関する問題、こちらは貸主・不動産業者が貸すことに不安を感じている、家賃不払い、他の入居者とのトラブル、緊急事態への対応策を検討した内容になります。

次に住み替え後の生活支援に関する問題。こちらは相談者が実際にアパートへ入居した後、生活する事が出来るよう、必要な支援は何かと、その支援者について検討した内容です。例えば、生活支援が必要となった時に相談できる人、また定期的な安否確認、外出支援、家事代行、買い物支援などの具体的な生活支援内容を検討するとともに、その内容に基づいた実際の支援者への検討をしております。相談対応は当法人の職員が対応し、その他の支援については、地元民間企業の活用を考えました。次のスライドにその結果を記載しております。

住み替え支援、生活支援の実際のサービス部門の支援者として、地元民間企業9業種、23社に協力を依頼し承諾を得ることが出来ました。なおこちらを利用した場合は、費用は実費となります。

②は地域住民などへの周知についてです。民生委員定例会や地域ケア会議の参加、チラシの全戸配布。テレビCMやラジオ放送など、住民周知のために行っております。

こちらの図は検討した内容を基にした、モデル事業* P47-13の活動イメージです。担当職員が面談、相談者の身体状況に応じ、生活支援に必要なサービスを、予めコーディネートし貸主が安心して貸せる体制を整えてから、不動産業者と連携。貸主と入居交渉する体制を表しております。

こちらは、実際の相談支援の流れです。このフロー* P47-14チャートで示めている通り、訪問、面談により相談者の身体状況、生活状況などを把握。その状況から、賃貸物件で生活するに当たり「何らかの支援が必要」と判断した場合、先ほどの活動イメージにもあったように、予め生活支援サービス。例えば地元民間企業のサービスや、介護サービス、障害サービス、コーディネートをし、貸主が貸し易い体制を作ってから、不動産業者に物件の紹介依頼を行うようにしました。また何らかの支援を行っても、アパートなど「賃貸物件での生活が難しい」と判断した場合は施設の入所等の情報提供、関係機関への引き継ぎ等を行いました。

実際の相談ケースの紹介です。ケース① 70歳女性、* P47-15

弟と2人暮らし、金銭問題で弟と不仲になり、自宅を追い出されました。「住むところを探して欲しい」という相談でした。こちらの方は一人暮らしについては、身体的な問題の無い方でしたが、不仲となった弟さん以外身寄りが無く、アパートを借りる際の緊急連絡先の確保が問題となりました。これについて、介入しまして、弟さんとの関係を修復、弟さんに緊急連絡としての協力をもらえる事となり、物件を紹介後、住み替えとなったケースです。

ケース② 70歳男性、独居、自宅が古くアパートに住み替えたい。手指のリウマチや股関節に障害があり、家事も出来ないという事で、こちらの方は相談を受けた時点から介護認定の必要性を考慮に入れ、在宅介護支援センターと連携、介護認定を受け、介護サービスを利用することを前提に物件を紹介してもらったケースです。

ケース③こちらのケースは70歳男性、統合失調症の* P48-16方で、住んでいた賃貸住宅が火災に遭い、火傷で入院。「退院後の住む場所を探して欲しい」との相談でした。元々住んでいた賃貸住宅は、生活保護者や障がい者が多く住む、理解のある貸主が経営している賃貸住宅でしたが、火災のために焼失です。そのため、今回は一般の賃貸住宅を探すこととなりました。入院前も様々な職種が関わりサービス利用もしている方でしたが、退院に当たり再度サービスの利用を再検討し、そのサービス内容を不動産業者に提示することで、住み替えとなったケースです。

ケース④ 80歳男性。病院まで遠いため、病院の近くに住みたい。予算は2万5千円。こちらの方は身体的には問題無かったのですが、予算が合わず、物件紹介に至りませんでした。このようにモデル事業だけでは対応できないケースもありました。

次に平成28年9月から平成30年9月まで2年間に* P48-17相談があった、14件について、その相談内容を分析したものです。相談者の男女比率は半々。世帯構成は単身の相談者が71%、圧倒的に多くなっております。相談者の年齢構成はいわゆる後期高齢者、65歳以上が5名の36%と意外に少なく、65歳から75歳までの相談者が57%と多くなります。

次に相談者の身体状況についてです。生活になんの支援の必要のない自立の方が57%いる。一方で、要介護認定や精神疾患、全盲などの生活支援が必要な人も約半数と、相談者の二人に一人は何らかの身体的ハンディを持っている方でした。また入居時の身元引受人、緊急連絡先を頼める人が居た割合が58%。生活保護のために福祉事務所長が身元引受人となっている人が26%。身元保証人無しが16%でした。身元保証人無しについては「その対応をどうするか」今後、課題としているところ です。

次が相談経緯です。行政の生活保護担当者、その他* P48-19の行政関係機関からの相談が圧倒的に多くなっている、本人・地域住民からの相談件数はほとんどありませんでした。住み替え理由については、様々ありましたけれども、自宅やアパートの老朽化による住み替え。家族と不和、自宅焼失等がありました。

紹介物件に対する希望内容です。希望する物件につ* P49-20いては、横手市内は非常に雪が多い地域ということもあり、除雪問題から88%の人がアパートを希望されております。また病院に近い、1階の物件、交通の好い所など、高齢者特有の希望も多く聞かれております。家賃希望については平均で30,750円。一番安い人で「2万円の物件を探して欲しい」との要望もありました。なお横手市の一人暮らし用の一階物件の相場は、不動産業者の確認ですけれども、だいたい45,000円から50,000円でした。相談者の家賃希望30,750円と比較すると、その差額は150,000円から20,000円でした。

次に、これまでの成果です。平成28年9月から平成* 49-2130年8月までの相談件数は14件。内、住み替え出来た件数が5件でした。これまでの相談14件のうち、6件が生活保護受給者。また住み替え出来たケースには、統合失調症や、身体障がい者、身寄りの無いケースなどもありました。約2年でも5件の成果を少ないと見るか、大きな成果と見るかは分かりません。が、少しでも貸主や不動産業者に理解を得て、貸してもらえよう、事前に見守り体制や、生活支援に必要なサービスをコーディネートし、貸主が安心して貸せる判断材料を揃えたうえで、不動産業者に相談したことが成果に繋がったと考えています。

次に取り組みから見えてきた今後の課題です。1つ* P49-22目が緊急連絡先の問題です。賃貸アパートを借りる際、身元保証人と緊急連絡先が必要となります。身元保証人は家賃保証の意味合いが強く、債務保証の会社で代替え出来るのですけれども、倒れた際、具合が悪い方の緊急連絡先については、病院での治療同意等も必要になることを考えると、親族が望ましいです。けれども「疎遠」であったり「全く身寄りが無い」方もおり、この部分をどうするか、今後の課題としております。

2つ目が家賃の問題です。横手市は秋田県内では家* P49-23賃が高い地域です。本事業の対象者である低所得高齢者からすると、家賃が高いために希望物件が見つかりにくい状態にあります。また住宅セーフティネット法での家賃補助制度もありますが、そもそも、秋田県では11年度まで登録物件がゼロ件でした。11月に入り、現在10件の登録物件がありました。私たちは対象地域ではなく、結果、家賃補助が活用できないところ。こうした状況から、相談者からは「市営住宅は空いているのに」という声もたびたび聞かされました。まずもって「家賃問題を解決しないと、この事業自体が成

り立たない」と感じております。

3つ目が物件確保です。社会福祉法人は、福祉サービ* P50-24スのノウハウは有るけれど、住宅管理については全く素人のため、情報を集めることができません。こと空き家の活用を考えた場合、不動産業者のみならず、空き家情報や制度、法律の知識を多く持っている、住宅関連の法律の知識、住宅関連のノウハウを持っている行政の住宅部局との連携が必要であると強く感じました。

4つ目が、地域住民への周知方法や協力企業との連携* P50-25です。この事業を始めて2年、少しずつ不動産業者や貸主、また関わってくれている民生委員の協力機関などとは、理解して来ていると感じています。それでもまだまだ充分とは言えません。地域住民に至っては周知不足もあり、この事業自体知らない方も多いのです。また地元民間企業から協力は得られておりますが、全て有料サービスとなっております。所得の低い方を対象とした事業だけに、そういった方が十分に生活していけるだけのサービス、支援を受けるためには「無償もしくは低額のサービスも必要である」と、実際に相談に関わって感じました。逆に企業にもメリットをもたらすビジネスモデルでなければ、企業の持続的な協力が得られないとも感じております。

課題のまとめです。いろいろと記載しております。* P50-26ここでは社会福祉法人だけでは(1)から(4)までの課題解決は難しいこと。特に家賃補助問題、緊急連絡先問題、住民への周知については、様々な機関が連携し課題解決に取り組む必要があると感じます。居住支援協議会こそが、その検討の場に相応しいと感じております。その中で、住宅セーフティネット法等が十分に活用できないのであれば、それに代わる住宅確保要配慮者に対応できる、自治体独自の仕組みづくりの検討も必要と考えます。

最後に繰り返になります。様々な法律や制度はあ* P50-27ります。実際に住宅確保要配慮者が活用できる、その地域の実情に合わせた仕組みづくりや、取り組みを行うことが必要であることを強く感じます。住まいは、地域包括ケアシステムの基礎となる重要な部分です。たとえ何があっても、土や土を入れる鉢が無ければ植物は育ちません。それだけこの事業は重要な意味合いを持っていると考えます。この事業は地域づくりに繋がっています。だからこそ、様々な機関が参加し連携する必要があるのではないのでしょうか。

ご清聴ありがとうございました。

講演録

■ 講 師

檜葉町 建設課建築住宅係 係長

大島則男 氏

■ 演 題

公営住宅における連帯保証人確保に係る取組み
～賃貸保証委託サービスの活用について～

よろしくお願いいたします。公営住宅における連帯保証人確保に係わる取組みと題しまして、檜葉町営住宅における、賃貸保証委託サービスの活用についてお話をさせていただきます。

まず檜葉町の事についてお話をさせていただきます。檜葉町は平成 23 年 3 月 11 日の東日本大震災、ならびに福島第一原子力発電所の事故によりまして、全町避難を余儀なくされている町でございます。3 年前、平成 27 年の 9 月 5 日に避難指示が解除になりまして、それから避難している方々たちの帰還が始まった訳でございます。

一枚目になりますが、本年 9 月 30 日現在の檜葉町の * P51-1 人口の状況でございます。住民基本台帳によりまして、6,990 人の人口がございまして、帰還され町内に住まわれている方が 9 月 30 日現在で 3,510 人。約 5 割という状況でございます。

年代別に見ますと、やはり帰っている方はご高齢の方が多くってですね。若い世代の方は町外に居を構えてしまうか、職場、それからお子さんの関係で「まだ町には帰れない」状況の方がいます。高齢者の方、65 歳以上の方の割合がおおよそ 4 割という状況になっております。

現在、町の中に管理している公営住宅の状況です。* P51-2 左側が町営住宅、右側が災害公営住宅の区分けになっております。町営住宅に関しましては震災以前から管理していたものになります。震災以前に 244 戸在ったものの内 91 戸を解体をしており、現在は 153 戸の管理をしています。右側の災害公営住宅です。震災後 4 団地で 158 戸整備し、新たに震災後に管理を始めた住宅になっております。合計現在 311 戸の公営住宅の管理をいたしております。

先ほども申し上げましたけれども現在の至るまでの * P51-3 経緯をお話をさせていただきます。平成 23 年 3 月 11 日、震災が発生したその日から全町避難が始まりました。平成 24 年 8 月 10 日に避難指示解除準備区域に再編を

され、日中の出入りが許可された所であります。檜葉町は災害復興、それから、災害公営住宅への着手がこの時以降に出来るようになりました。それから被災を受けた、町営住宅等も修繕工事が出来るようになりました。

発災 3 年後、平成 27 年 9 月 5 日に避難指示解除にな * P52-4 りましたので、それからは「町内に居住が出来る」ことになりました。その時までには修繕工事が完了してありました町営住宅に、一部入居が始まりました。さらに、災害公営住宅も一部完成した所へ入居の開始をしました。入居開始してしばらくしますと、保証人の依頼に関して「確保が難しい」という相談が寄せられるようになりました。「なぜか」とお聞きしたところ、震災で避難を余儀なくされ、全町避難になったのですから、それぞれに、それぞれの場所へ避難をされ、その後の消息が分からない。「親戚であってても消息が分からず、連絡も付かず、疎遠になってしまった」というような事でした。「保証人は頼めない」ということですね。

高齢の方とか、障害のある方、極端な低所得の方は、口には出さないかも知れませんが「保証人をお願いしても断られる」というケースも有ります。なかなか保証人の確保が難しい。また、震災復興に関係しまして、他町村から、町に転入された方は「町に知り合いが居ない」「縁の有る方が居ないので保証人の依頼が難しい」こんな声が寄せられました。

この時点では、これからお話する金銭的な保証、保証会社の保証という制度はありませんでした。で、「入居を断らざるを得ない」。こういう声が多くなって来たものですから町は「こういう方の救済」を思慮しまして「なんとか方法はないか」と思案を始めたわけです。そんな中「一部で保証を受け入れ、保証人に代わる者にする」、「そういうものがある」と不動産会社から聞いたり、インターネットで検索したりして、何社か候補を選定しました。「それで、保証人の代わりに活用しよう」ということになった訳です。

今まで檜葉町の条例では「保証人は2人付けなさい」* P52-5と決めていました。「理由がある時にでも一人は付けなさい」とうことでした。震災後、新たに始めた災害公営住宅に関しては「身元引受け人を届け出れば、保証人までではない」ということにしておりました。いずれにしても、「町営住宅の場合、保証人が必要だ」ということでした。で、保証人に代わる保証会社の保証というものを模索した訳でございます。

話がちょっと飛びましたけれども「保証会社を決め」* P52-6るうえで、何が検討の材料になったか」と申しますと、「檜葉住宅、町営住宅の入居者でも利用可能なものであるか」という内容でした。保証金額、更新料、保証期間あり、その中に入ります。そんな事を勘案して、現在契約をしている1社を選定いたしました。

その保証の内容でございます。1社を選定した後、* P52-7協議をし「檜葉町プラン」と言いますか「檜葉町で利用するための独自のプラン」を設定しました。保証期間は、一度入居したら退去までの保証になる。それから、基本料金は2万円を基本料金とし、あとは月額の賃貸料の50%、賃貸料が2万円を下回るものに関しては50%の1万円を最低保証、としまして、2万円+1万円を委託料にしております。「更新料は不要」ということで。先ほども申し上げました「入居から退去までは更新料は掛からない、1年ごとの更新料は掛からない」「連帯保証人は当然要りません」ということですね。保証限度額に関しましては月額賃貸料の6ヶ月。一般的に3ヶ月分が負担金らしいです。檜葉町は6ヶ月にしております。退去時の現状回復、修繕工事、または残置物等があった場合の撤去費用に関しては「上限15万まで」この15万は、今までの、撤去に関し修繕に関した費用の実績を見まして、15万円にしております。また「明け渡しに関する訴訟費用は上限なし」で、取り決めました。

この後、保証制度を運用するためには条例の改正が* P53-8必要でございます。昨年の11月の臨時議会において、この条文「家賃保証等・家賃債務保証を締結している場合は、保証人の連署を必要としない」という内容を加えまして、議会の議決を受けまして。11月7日、1年ちょっと前に施行となったわけでございます。

丁度1年が経ち運用実績になります。11件申し込み* P53-9があり10件の契約になっております。1件は手続き中でございます。契約をするとき「保証人を付けられない理由は何か」とお聞きしたところ、最初に「保証、こういう契約が必要だ」と思ったのと同じでして「高齢者、障害を持つ、低所得である」という理由ですね。それで「断られた」ということで、「保証人、見つからなかった」と。また避難によって、ばらばらになってしまい「親戚等・知人等とも連絡が取れなくなって保証人が頼めない」それから、「遠くから来たんだけれ

ども、近くに知り合いも居ないし、縁の有る方も居ないので、保証人の確保は難しい」というような事で「保証委託契約を活用したい」と。保証人活用実績のほとんどでございます。

「最初に思っていた通りだな」と感じたわけでございます。中には「人に迷惑を掛けたくない」と、おっしゃられる方も居て。一度、全町避難、町民が避難し、それぞれに避難場所が違うと。さらに「町に戻って来る、そのタイミングも違う」というような特別なケースで「他人に迷惑を掛けたくない」という意見も出て来ているのかなという思いがします。

最後になります。委託保証契約の活用は、保証人の* P53-10確保困難な入居者の方への対応としては、一応の効果が有ると考えております。これでスムーズに町営住宅に入居出来ているケースもあります。また、町側も管理する側も、保証が確実に得られるというメリットもあります。デメリットは、先ほど申し上げた保証料です。「基本は2万円で、あとは家賃の半分で保証料ということになります。家賃の高い方は、それなりの保証料をお支払い頂くことになると思います。また入居から退去まで期間がありましたので、試験期間で町営住宅から、別な町営住宅へ引っ越しされる方は「短い期間で何度も払わなければならない」というデメリットも有るかも知れません。

これから、帰還されるケースがあるとする、檜葉町では「こういうサービスを活用する方も増えてくる」と思います。また更新の時期が有りまして「もう一度、保証人の方の提出を求める」ことになります。そういう時期になりますと「今まで、保証人はお願い出来ていたけども、これからは保証会社にするよ」というようなケースにもなるかも知れません。

今回、お話しした檜葉町という特殊なケースであるかも知れませんが、けどもこれから人の付き合いに関して言えば「迷惑を掛けたくない」人が居たように、気兼ねをするような状況になってくれば「頼める人が居たとしても、こうサービスを利用する時が来るかも知れない」そんな事を思ったりしている訳でもございます。ちょっと拙い説明になって大変申し訳なかったですけども、檜葉町の特異性というか、そういうものに鑑みて「保証委託」は一早く取り入れました。ご清聴どうもありがとうございました。

講演録

■ 講 師

郡山市 建設交通部住宅課 課長

佐久間公人 氏

■ 演 題

精神障がい者の入居状況について
～市営住宅における諸課題の改善に向けて～

みなさんこんにちは。ただいま紹介いただきました郡山市住宅課の佐久間でございます。この4月に初めて住宅課の方にまいりました。今日のテーマは精神障がい者の入居状況について。「優先入居」という話でありましたので、優先入居で説明をさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

郡山市の紹介をさせていただきます。郡山市の* P54-1 猪苗代湖は日本で4番目に大きい湖になっております。会津若松市、猪苗代町さんと郡山市の方で境界が確定している状況でございます。こちらはご覧いただく通りですが、郡山市の人口、10月1日現在で333,003人です。

郡山市の特徴として、県の医療関係の開発支援センター* P54-2 が立地しております。また国関係の市再生可能エネルギーの研究所も設置したところでございます。

細かく色々あります。一つだけ紹介させていただきます* P54-3 すと、一番左上の方に開成山屋内水泳場の絵がございます。先日、ハンガリーの水泳チームがオリンピックに向けた合宿をしました。

本日の本題になります。「精神障がい者の入居状況」* P55-4 ということで、話をさせていただきますと思います。郡山市の市営住宅の管理団地数が41団地355棟の3,032戸が今入居されています。

具体的な話になります。「精神障がい者の方はどのよう* P55-5 な入居状況なのか」調べてみました。一番上の表3,032とありますが、その世帯数の内543世帯は障がい者が居る世帯でございます。その内、単身世帯が188世帯。そして今日のテーマの精神障がい者の方が45世帯、といった内容になっています。

2番目ですけれども単身入居規定。各自治体さん同様な内容で「条例等に記載されているもの」とお聞きしております。また障害の程度の規定でございます。規則にご覧のような内容で1級から3級まで、書いてございます。

こちらは、その共通の仕様でございます。後ほどご覧* P55-6 を頂きたいと思います。

入居状況でございます。昭和48年から職員の方で調* P55-7 べて頂きました「今、精神障がいの方45名入居している」ということでございます。なにせ、ずいぶん遡った数字もあります「当時から精神障がいをお持ちだったかは把握できない」そういう部分はあるんです。担当者曰く「担当した28年5世帯、29年5世帯あります。そちらについては確実に単身世帯、「単身で入居されています」と言ったような話でございました。

そして、精神障害の方の状況ですが「高齢化が進んで* P56-8 いる」数字が見受けられます。45名、60歳以上の方が半数以上、65歳以上の方が1/3を占めています。「障がい者の方も高齢化が進んでいる」そんな状況が読み取れると思います。

「郡山はどういった対応しているんだ」ということで、* P56-9 事例を探して参りました。まず事例1。65歳以上の精神1級の方でございます。平成28年に入居されました、生活保護を受給されている方です。まずご覧いただいた通りです。「今までトラブルの記録は無い」ということでございます。

事例2。70歳以上の方でございます。こちらは、「音がうるさい」と苦情が来て、精神保健担当部署、郡山市は保健所を持っておりますので、保健所や所属支援者の方に情報を提供して連携したことでございます。

また主な連絡先としては、表にまとめたような形で庁内連携している事になっています。

具体的に先ほども話題になりました「連帯保証人の関* P56-10 係とか、どうなっているんだ」といところです、連帯保証人、郡山市の方は平成17年から2名の連帯保証人から、1名の連帯保証人に、変更させていただいて、障害の方も同じでございます。実は今日、市営住宅の入居の抽選会がありまして、直接の担当者が、こちらに来ることが叶わなかったのを、担当者の思いも含めメッセージを持って参りました。精神障がい者の方に対する考え方を述べさせていただきたいと思います。

担当者の Y さんと申します、申し上げます。

重要だと思われることは「精神障害者手帳を有する方が入居したからといって、市営住宅を管理する難易度が上昇する訳ではない」と思います。手帳をお持ちでもトラブル無く暮らしている入居者はいらっしゃいます。一方で、手帳は、お持ちでなくてもトラブルを起こす方はいらっしゃいます。つまり障害の有無と、トラブルの有無は直結しないということです。郡山市の場合で言いますと、身体手帳や養育手帳をお持ちの方であれば、障害福祉から。精神の手帳お持ちの方であれば、市の保健所の地域保険課が支援部署となります。また、障害者手帳の話とは離れますが、高齢者の方であれば、地域包括ケア推進課を中心として、介護保険課や健康長寿課といった部署が連携をしております。

このように福祉部門の各担当部署を主軸として、障害福祉サービス事業所のスタッフ、病院の相談員、介護サービス事業所、ケアマネジャーなど「各分野の専門家の人たちが入居者の方と繋がっている事が、その方の安全・安心な生活においては重要なのだ」と考えます。市住宅課には入居者の方や、ご近所の方から様々な相談が寄せられます。その際に福祉部門と情報共有や、相手部署への支援依頼が必要か、と思われる場合は、それぞれの分野の部署や事業所へ「こういう情報が寄せられたのだが、思い当たることはないか」など連携に努めています。むしろ障害者手帳を有している方は、いざという時の「相談先が、他の人より多い」と解釈の方がよいのかも知れません。

以上、こういった内容で、住宅課 2 年目の職員です。私が朗読させていただきました。

精神障害の方の対応もそうですが「課題」としましては「どの自治体もだいたい同じ内容だ」と思います。

右の方に政府コミュニティ国際認証市という章を入 * P56-11
れさせて頂きました。郡山市は、平成 30 年の 2 月 2 日に認証を受けたんです「こういった考え方も住宅政策に関係するのではないかな」ということで載せさせて頂きました。

また課題は、左側のストック資源の有効活用ですとか、施設維持の関係も載せさせて頂きました。実はですね、郡山市の福祉関係の方もいらっしゃっている中で、お話したいのは「市営住宅のストック活用」の中で、国の方で「社会福祉事業に市営住宅を使っていいですよ」と、お話を頂いているんですね。郡山市の条例の中にも入っております。先ほど来、いろいろセーフティネットのお話もありました。福祉部局と住宅部局の連携が出来れば、いい形で仕事を進められるのではないかなと、その思いで披露させていただきます。私からは以上でございます。ご清聴ありがとうございました。

新妻：いわき市から来ました。いわきの「地域福祉ネットワークいわき」の新妻といいます。今日はお話ありがとうございました。幾つか質問です。どなたにお聞きすればいいのかな。不動産業者の方なのか「住宅貸してくれない」話の時に「不動産会社にメリットが有る」云々という話があったかと思うんです。「どういう、メリットは有るよ、って言えるのか」それが一つです。

もう一つは公営住宅の話が出ました。公営住宅、それぞれ県も市町村も条例が決まっているかと思うんです。その前に「国の法律あるんじゃないか」と思うんです。「国の方でも保証人いなくちゃ駄目だ」と決まっているのか。「そうじゃなくって、市町村で決めていいんだよ」と「県で決めていいんだよ」というのか。それから「保証人は個人でなくっては、ならないのか」

「何でお聞きしているか」と言うと、私が所属している「NPO法人が保証人になれないのかな」と思っておるんです。今のところ駄目ですね。「駄目だ」というのは、条例がそうになっているからであって「条例は改正すればいいのかな」と。そこいらあたり「行政の方の見解としてどうなのかな」ということをお聞きしたいと思います。「なんで言うか」と言うと、年金しか無い方が、保証会社は使えないんですよね、お金が無くって。「そういう時にどうしたらいいのかな」と。それから「生活保護の方は福祉事務所長が身元引受になっている」話もちょっと出て来たと思うんです。「そこいらあたり、うまく出来ないのかな」と思うんです。どなたかにお答え頂ければいいか分からないんです。よろしく願いいたします。

主催者：大きく2つの質問だったと思います。1つ目が不動産業者さんへのメリットは、講師の方々も「これから考えていきたい」というお話だったのでお答えできないと思います。ここにお集まりの皆様方に良いアイデアが有れば募って、みんなでそのアイデア共有して不動産事業者の方にメリットを示せればと、思うところでございます。

2つ目の公営住宅の保証人の問題については、国の通知及び標準条例案には「保証人は必ずしも要しない」という事になっています。条例で市町村ごとに定められているということです。檜葉町さんは、条例を改正して「家賃債務保証契約をすれば保証人は要らないよ」としたということでもあります。「条例を改正して頂ければ、クリアできるのではないか」と思います。条例改正でなくも「特別に認める者、で対応可能になる場合もある」とは思います。そこは、管理されている市町村の判断になると思います。

新妻：はいありがとうございました。ということは、いわき市に住んでいる者ですけども。「いわき市の条例

が改正されれば、いい」簡単に言っちゃっていいんですかね。

主催者：簡単に言えばそうなります。簡単に行くかどうかは分かりませんけども。

新妻：それは分かります「この事を一番心配しているのは行政だ」と思うので。「行政が変わってくれないと困るな」という意味で言っているんです。

主催者：新妻様、口火を切って頂いてありがとうございます。他に「たくさん質問出て来るのかな」と思っているんですけど、どうでしょうか。

新妻：実を言いますと私が所属している所で「独自事業」ということで4人の家賃債務保証を行っています。「これを拡大して行こう」と。「拡大していくのは一NPO法人では難しいので、色んな団体と一緒にやってやろうか」と思っています。各法人、障がい者関係の法人、高齢者関係の法人、不動産業者の方たちと、話しているんです。最初に出て来るのは、「集まりを拡大して協議会でも作ろう」としたときに行政がきちっと関与してくれない。「行けない」と言われています。行政は何も考えないわけではないんだけど関与しないで「民間だけでやるのは不安定なんじゃないか」と。

「債務リスクがあり、お金を返済できない」そうになった時にも「行政が関与してくれないと困るよ」と。どの場面でも言われているんですね。私は「いわき市、行政の方に協力してほしい」とは思っております。そんな状況で動いているところだったので、質問ではないんですが。そんな報告です。

中島：ありがとうございます。今の家賃債務保証の件ですけども。限定的な話になりますが。住宅セーフティネット制度の中で、登録住宅を要配慮者に貸しますと「そういうような物件に関し家賃債務保証を保証していきます」ということになった場合、当然のことながら「リスクが高いか、低い」と言え「高い」んですね。そうなりますと、家賃債務保証の方々も、ビジネスでやっている方もいます。で、「引き受けしない」方向に進んで行ってしまう事があります。結論をもうし上げますと、家賃債務保証の保険がございします。その保険は「家賃の回収が出来なかった場合は、賃料の7割を補填します」という保険になっています。で、この他にも深く調べていないので、詳細は申し上げられないんですけども。大家さん向けに家賃債務を。「リスクが高い」ということで民間の損害保険会社でも「そういうの、ないかな」ということで調べました。そういうのは無いんですね、リスクが高くてですね。そ

こで「住宅金融支援機構いわゆる J H F の方では限定的な形で保険というのをやっている」ことを紹介をさせていただきました。

主催者：ありがとうございます。新妻様のなさろうとしていたのは、NPO 法人で家賃債務保証ではなく無料で「保証人になろう」ということではないんですか。

新妻：無料ではないです。

主催者：NPO 法人が保証人として家賃を支払う場合も「支払った家賃の 7 割を補填していただける」ということでしょうか。

中島：今のお話と、私の回答だと違っちゃうんです。私が申し上げた話は、家賃債務保証業の登録業者になります。家賃債務保証をしていく、新たにやっていくのであれば登録業者の指定を、登録をしていくのも、一つの手かと思います。登録業者も、いろいろありまして、ほとんどが株式会社ですね。民間企業になります。中には N P O 法人さんでも登録業者に登録しています。登録の条件が合えば登録することが可能です。ホームページで詳細を確認いただければと思います。

主催者：ありがとうございます。他にありませんか、はいどうぞ

大波：会津若松建設事務所の建築住宅課の大波と言います。本日はありがとうございます、私が質問するのはちょっと恥ずかしい部分もあるんですが、檜葉町さんの保証内容の件で、一点。どうしても、すっきりしないところがあるので、ぜひ教えていただきたいです。委託料が 2 万円 + 1 万円。安いお家賃だと「最低 3 万円だ」ですが「この期間は更新料不要で入居から退去まで」と書いてあります。「入居すると 30 年でも 40 年でも、出るまで 3 万円で保証してくれるのか」「安すぎるな」と思ったんです。例えば 2 年間とか、毎年とかどのぐらいの金額でいうところなのか。私、管理の方が不案内で、大変恥ずかしいんですが、教えていただければと思います。

大島：お答えします。今の契約では、「入居から退去まで」期間の区切りがないので「20 年、30 年その金額で契約の更新料もなし」という事でやっています。3 万円です。

主催者：檜葉町さんの場合は回答の通りですが、一般の民間の賃貸住宅だったらどうですか、よろしければ、どなたか、同じようなシステムになっているので

しょうか。アーク賃貸の伊藤さんお願いします。

伊藤：保証会社のアーク賃貸保証の伊藤と申します。民間の保証料ですと、いろんなパターンがあります。一律にどうとは言えないんです。初回の一括払いの方式で言いますと、保証人が居れば賃料の 60%、最低 2 万 5 千円でやっております。保証人が居ない場合は賃料の 80% の最低 4 万円で保証受託しております。

主催者：ありがとうございます。期間はhowでしたか。

伊藤：期間は退去明け渡しまでです。

主催者：たとえば 20 年でも 30 年でも同じということですね。

伊藤：そうなります、はい。

主催者：はい分かりました。ありがとうございます。「公営住宅ということで支払う金額を低くしている」ことになるのかなと思います。後で気が付いた事でも結構でございますので、何かあれば次第の後ろに記載している、私どもの事務局の方に送っていただければ、回答していただける、ということによろしいでしょうか。今日いらっしゃって頂いた皆さん方よろしいでしょうか。では、終了時刻になりましたので終わりたいと思います。今日は本当にありがとうございました。

資

料

住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

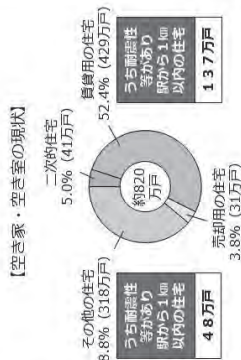
住宅確保要配慮者の状況

- ・高齢者の単身世帯が大幅増
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・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年取】ひとり親 296万円
⇒ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・家賃滞納等への不安から入居拒否
【大家の入居拒否率】



住宅ストックの状況

- ・総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
【管理戸数】
(H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・民間の空き家・空き室は増加傾向
(H15) 659万戸 → (H25) 820万戸



空き家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について(H30/11/1時点)

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）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

【新たな住宅セーフティネット制度の施行状況】

都道府県	施行状況	備考
北海道26府、青森県3府、宮城県8府、秋田県10府、山形県26府、福島県10府、群馬県40府、埼玉県19府、千葉県27府、東京都268府、神奈川県34府、山梨県132府、岐阜県182府、静岡県31府、愛知県139府、新潟県2府、福井県10府、京都府11府、大阪府2,743府、兵庫県3府、奈良県17府、岡山県81府、山口県7府、徳島県4府、香川県1府、愛媛県3府、高知県2府、福岡県3府、佐賀県5府、熊本県2府、宮崎県2府、鹿児島県60府、沖縄県4府	3,965戸 (33都道府県) ※交付、審査中の3,560戸を含むと7,515戸	
居住支援法人の指定	154者 (36都道府県)	
居住支援協議会の設立	74協議会	47都道府県 26区市町村(北海道本別町、釧路市、船橋市、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、名古屋市、岐阜市、岐阜市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市)
家賃債務保証業者の登録	57者	
供給促進計画の策定	18都道府県、1市	北海道、青森県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、東京都、山梨県、岐阜県、静岡県、大分県、兵庫県、鳥取県、徳島県、愛媛県、長崎県、沖縄県、横濱市

新たな住宅セーフティネット制度の施行状況について
～居住支援協議会に求められる役割とは～

国土交通省住宅局

平成30年11月



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

新たな住宅セーフティネット制度

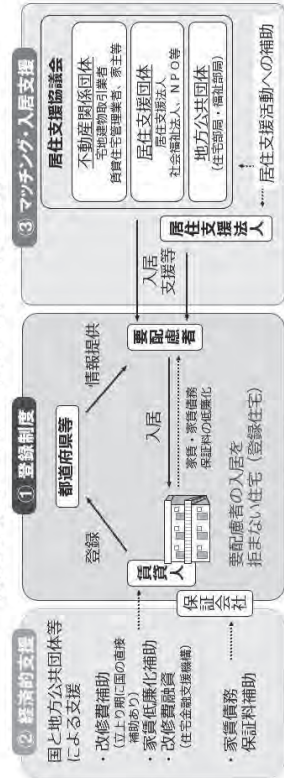
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 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

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



(参考)セーフティネット住宅情報提供システムの運用開始・改修

国では、セーフティネット住宅をWeb上で検索・閲覧・申請できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」※を広く提供。(平成29年10月20日より運用開始)

※<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>



※平成30年7月10日のシステム改修により、システム上で申請ができるようにした。

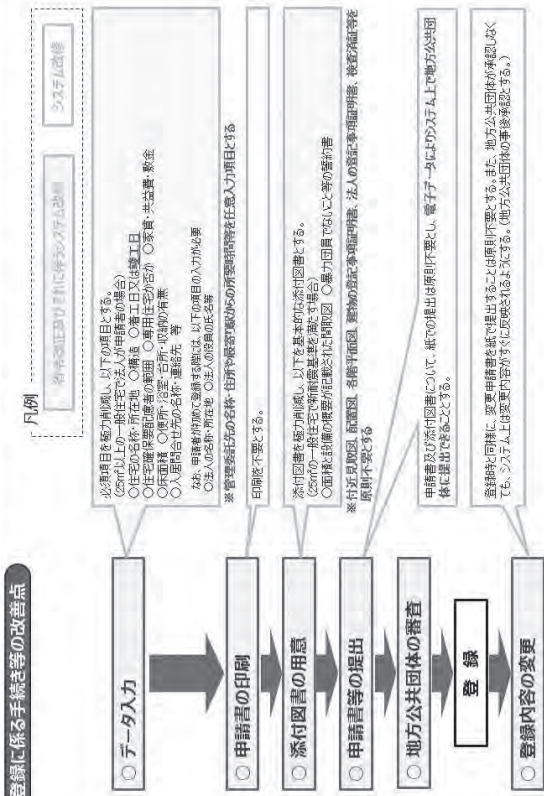
(参考)セーフティネット住宅の登録申請に係る添付書類の簡素化(改正前後)

※省令改正により、基本的な添付資料は「間取り図」と「誓約書」となった。

改正前	改正後
① SN住宅の位置を表示した付近見取図	削除
② 縮尺、方位、SN住宅の位置等を表示した各階平面図	削除
③ 縮尺、方位、間取り、設備の概要等を表示した各階平面図	① SN住宅の面積及び設備の概要を表示した間取り図
④ SN住宅を自ら所有する場合は、その旨を証する書類	削除
⑤ SN住宅の管理を委託する場合は、委託契約に係る書類	削除
⑥ 申請者が法人の場合は、登記事項証明書及び定款	削除
⑦ 未成年の法定代理人が法人の場合は、登記事項証明書	削除
⑧ 未成年の法定代理人が欠格要件に該当しないことを誓約する書類	② 欠格要件に該当しないことを誓約する書類
⑨ S56年6月1日以後に工事に着手したものであるときは、検査済証等の工事着手時期が明らかとなる書類	③ 未成年の場合は、法定代理人が欠格要件に該当しないことを誓約する書類
⑩ S56年5月31日以前に工事に着手したものであるときは、前掲診断の結果報告書その他の耐震性に関する書類	④ 未成年の場合は、法定代理人が欠格要件に該当しないことを誓約する書類
⑪ S56年5月31日以前に工事に着手したものであるときは、前掲診断の結果報告書その他の耐震性に関する書類	⑤ S56年5月31日以前に工事に着手したものであるときは、前掲診断の結果報告書その他の耐震性に関する書類
⑫ その他都道府県知事が必要と認める書類	⑥ 基本方針に照らして適切であることを誓約する書類
	⑦ その他都道府県知事が必要と認める書類

18

(参考)平成30年7月10日付け省令改正による登録に係る手続き等の改善点



17

(参考)省令改正の施行通知(平成30年7月10日国住備第49号)抜粋

登録手数料の見直しについて

今回の施行規則の改正等により、登録時や登録内容の変更時における地方公共団体の審査時間は、…(略)…大幅に削減されることとなる。

したがって、登録手数料を徴収している地方公共団体においては、

○事務処理に要する時間を勘案して登録手数料を設定している場合には、今回の事務負担の軽減を踏まえ、登録手数料の大幅な低減を行うべきこと

○上記に加え、セーフティネット住宅は、住宅確保要配慮者の入居を拒むことができないという義務のみが登録事業者等に課せられるものであり、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための福祉的な側面が大きい

ため、登録申請者の負担を軽減する観点から、更なる登録手数料の低減を検討すべきこと

を十分に踏まえ、登録手数料を徴収しないこととするなど、適切に登録手数料の見直しを行うこととされたい。

セーフティネット住宅の登録の促進に向けた取組みについて(賃貸住宅供給促進計画の策定)

地方公共団体が定めることができる賃貸住宅供給促進計画においては、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の緩和等を行うことができる。…(略)…したがって、

○特に都道府県及び政令指定都市においては、賃貸住宅供給促進計画を速やかに策定すること

○賃貸住宅供給促進計画においては、地域の実情を踏まえ、住宅確保要配慮者を幅広く追加すること。

また、特に都市型においては、東京都、大阪府及び横浜市の面積に係る基準を緩和した前例を踏まえつつ、登録基準のつら面積に係る基準について適切に設定すること

が極めて重要である。

19

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援の概要

1. 都道府県による居住支援法人の指定
・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定
2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談
3. 居住支援活動への支援措置等
・補助対象：居住支援協議会等の活動支援等 補助率：国定額（国の直接補助）
4. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化
① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに
（独）住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加
・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録（省令等で規定）
※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口の設置、契約時の重要事項説明・書面交付ほか
② 居住支援法人による家賃債務保証の実施（同前）
5. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき
代理納付※の可否を判断するための手続を創設（同前）
※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

24

居住支援協議会の設置・取組状況

- 20の政令市のうち、居住支援協議会を設置しているのは9市。
- 住民に身近な福祉サービスを提供し、居住支援ニーズを把握しやすい市町村において、居住支援協議会の設置が必要。

<政令市における設置状況>

政令市名	設置状況	設置時期
札幌市	○	
仙台市	○	
さいたま市	○	
千葉市	○	H28. 6
川崎市	○	
相模原市	○	H30. 10
横浜市長	○	
新潟市	○	
静岡市	○	
浜松市	○	H30. 5
名古屋市	○	H24. 9
京都市	○	
大阪市	○	
堺市	○	H28. 12
神戸市	○	
岡山市	○	
広島市	○	H30. 7
北九州市	○	H24. 11
福岡市長	○	H21. 3
熊本市	○	H23. 7

※H30年1月時点の65歳未満者へのアンケートによる。取組には、サービスを提供しているものも含む。

26

居住支援協議会の設立

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立することが可能。
- 居住支援協議会を設立していない政令市や中核市に対し、早期の設立を働きかけ。
- 関係部局間の連携や、ネットワークの構築が重要。

■ 居住支援協議会の設立状況

- 75協議会が設立（H30年11月1日時点）
- 都道府県（全都道府県）
- 区市町村（28区市町村）
- ・北海道本別町、釧路市、札幌市、千代田区、文京区、江東区、世田谷区、杉並区、豊島区、板橋区、江戸川区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、稲城市、川崎市、名古屋市長、岐阜市長、京都市、神戸市長、宝塚市長、広島市長、北九州市、福岡市長、大分市長、熊本市長

■ 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催等）
- ・家賃債務保証制度、安全確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

■ 居住支援協議会への支援措置

居住支援協議会が行う居住支援活動に対して国が支援（定額補助、補助限度額1,000万円）

※平成30年度の募集期間は終了

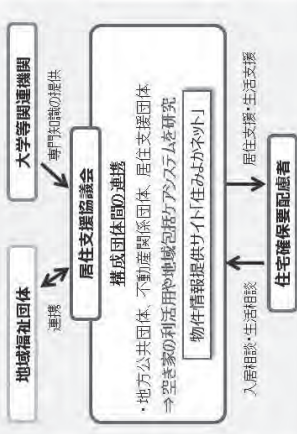
25

居住支援協議会の活動事例① ～大牟田市居住支援協議会～

- 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
- 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

相談体制の構築

- ▶ 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」
- ▶ 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）
- ▶ 空き家の所有者を対象に意向調査（H27）
- ▶ 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

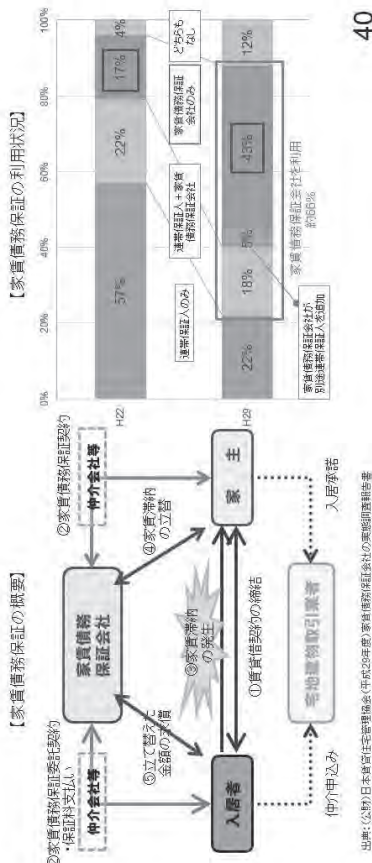
空き家情報サイト



27

賃貸借契約における家賃債務保証の利用状況

- 家賃債務保証とは、賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの。
- 賃貸借契約の約88%において、何らかの保証を求めており、約66%が家賃債務保証会社を利用。
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加。
- また、民法改正（2年以内に施行見込み）により、個人保証契約において、保証する限度額（限度額）の設定が要件化されることから、連帯保証人の確保が困難になることが見込まれる。



40

登録家賃債務保証業者一覧 全57者（平成30年11月1日現在）

No.	登録業者名	No.	登録業者名
1	株式会社リノバ	40	株式会社リノバ
2	日商ヤマトリース株式会社	41	日本賃貸保証株式会社
3	株式会社近畿保証サービス	42	株式会社リノバ・バクインシア
4	一般社団法人高齢者住宅財団	43	ニッポンリース株式会社
5	ハウスリース株式会社	44	株式会社Sumicaアール
6	フォーシーズ株式会社	45	株式会社Sumicaアール
7	日本リース株式会社	46	株式会社レグリス
8	日本リース株式会社	47	日本賃貸住宅保証機構株式会社
9	株式会社マリアン・マリアン	48	株式会社リノバ・バクインシア
10	あんしん保証株式会社	49	株式会社リノバ・バクインシア
11	アールリース株式会社	50	株式会社リノバ・バクインシア
12	アールリース株式会社	51	株式会社リノバ・バクインシア
13	株式会社リノバ・バクインシア	52	株式会社リノバ・バクインシア
14	株式会社リノバ・バクインシア	53	株式会社リノバ・バクインシア
15	株式会社リノバ・バクインシア	54	株式会社リノバ・バクインシア
16	全関東株式会社	55	株式会社リノバ・バクインシア
17	ALENO株式会社	56	株式会社リノバ・バクインシア
18	エスエスリース株式会社	57	株式会社リノバ・バクインシア
19	株式会社リノバ・バクインシア	58	株式会社リノバ・バクインシア
20	株式会社リノバ・バクインシア		

42

家賃債務保証業者の登録制度

○家賃債務保証業者の登録制度（任意）の創設

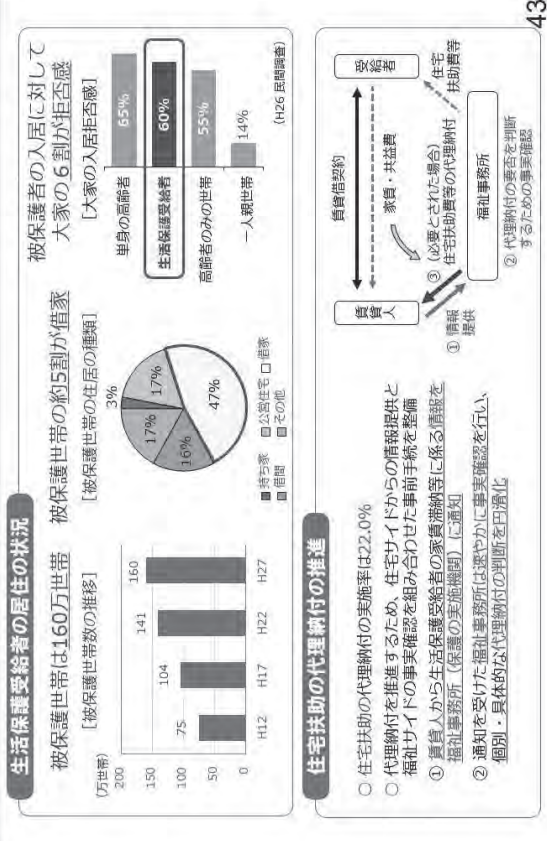
一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することにより、適正な業務を行う事業者の情報を提供

- 1 登録の要件
- 業務に関する基準や手順を規定した社内規則等の整備
 - 各種法令等を遵守するための社内研修の実施
 - 苦情等を適切かつ迅速に解決するための相談窓口の設置
 - 実務経験者の従事
 - 安定的に業務を運営するための財産的基礎等
- 2 業務適正化のためのルール
- 契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
 - 消費者契約法等の規定に反しない契約書の整備
 - 暴力団員等の排除
 - 虚偽告知及び誇大広告の禁止
 - 従業者であることを証する証明書の携帯
 - 受領した家賃等は自己の財産と分別して管理
 - 賃借人毎の返済履歴を記録した帳簿の備え付け
 - 登録業者であることを表示する標識の掲示
 - 業務及び財産の分別管理等の状況の報告等
- 3 登録業者に対する指導等
- 適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
 - 違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
 - 登録の抹消等の事実の公表等
- 居住支援協議会の関与等
- 居住支援協議会による登録業者の紹介
 - 居住支援協議会の関与等による住宅確保要配慮者への家賃債務保証の引き受けの推進
 - 家賃債務保証業者の居住支援協議会への参画

OH30.11.1現在、57者が登録

41

住宅扶助の代理納付の推進



43

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）

住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携やノウハウを精進しつつ、②ハート面の供給、③通常保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

対象者 支援施策	住所等 （生活保護受給者等）	高齢者	障害者	子育て世帯 （ひとり親、母子世帯）	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）
ハート面の供給	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）
通常保証人・緊急 連絡先の確保	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）
入居支援等 （相談、住居確保、契約 サポート等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）
生活支援 の提供	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）	住居確保要配慮者 （生活保護受給者等）

【注】① 関係者の連携については、居住支援協議会が関係者の連携やノウハウを精進しつつ、② ハート面の供給、③ 通常保証人・緊急連絡先の確保、④ 入居支援等、⑤ 生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

【注】② 関係者の連携については、居住支援協議会が関係者の連携やノウハウを精進しつつ、③ 通常保証人・緊急連絡先の確保、④ 入居支援等、⑤ 生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

【注】③ 通常保証人・緊急連絡先の確保については、居住支援協議会が関係者の連携やノウハウを精進しつつ、④ 入居支援等、⑤ 生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

【注】④ 入居支援等については、居住支援協議会が関係者の連携やノウハウを精進しつつ、⑤ 生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

【注】⑤ 生活支援の提供については、居住支援協議会が関係者の連携やノウハウを精進しつつ、⑥ 入居支援等、⑦ 通常保証人・緊急連絡先の確保、⑧ 入居支援等、⑨ 生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

平成30年度 第1回福祉・住宅連携会議
「ともに繋ぎ、ともに生きる」

「横手市における 地域善隣事業について」



平成30年11月16日(金)

秋田県 横手市
健康福祉部

横手市の概要

平成30年9月末現在

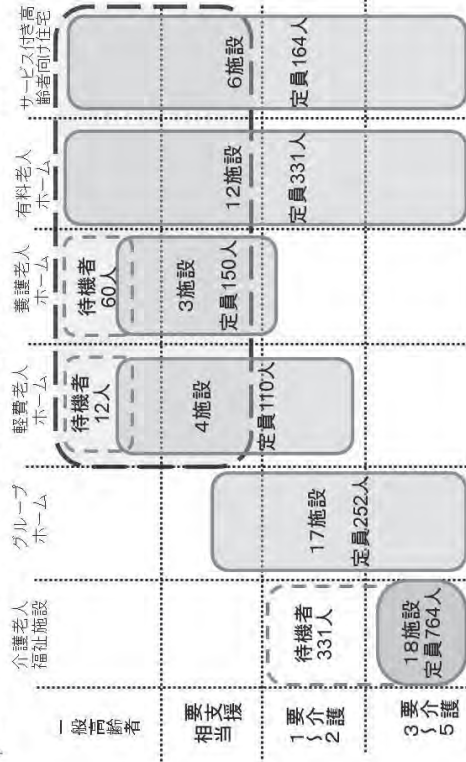
- 人口: 90,562人 ○世帯数: 34,290世帯
- 高齢者数: 33,271人 ○高齢化率: 36.74%
- 面積: 692.80km²(東西45.4km 南北35.2km)
- 人口密度: 130.71人/km²
- 平成17年10月に1市5町2村が合併
- 要介護認定者数: 6,934人(要支援: 1,043人)
- 介護保険料: 6,250円(第7期基準月額)
- 公営住宅: 1,038戸 ○小学校: 17校 ○中学校: 8校
- 持ち家率: 83.7%(高齢者93.5%)
- 空き家軒数: 1,602戸 ○空き家バンク登録件数: 延65件(うち成約46件)
- 病院: 市立横手病院(229床)、市立大森病院(150床)、平鹿総合病院(586床)、
横手興生病院(精神科335床)



高齢者関連事業の相談体制



横手市における高齢者入所施設の状況

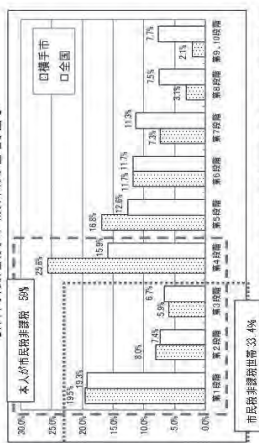


低所得高齢者等住まい・生活支援事業について

〇背景①

- ・高齢者単身世帯と高齢者のみの世帯の増加
- ・所得段階の低い高齢者が多い。

【所得段階別の被保険者割合】



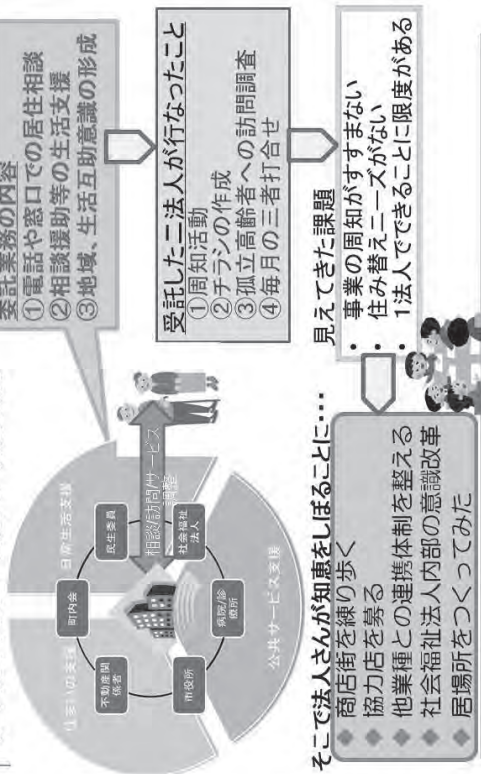
〇背景②

- ・元気な高齢者が入所できる施設が少ない。
- ・空き家が増えている。
- ・高齢者へ貸さない物件がある。
- ・住まいの施策が縦割りだった。
- ・住まいの相談窓口がない。

【構手市の空き住宅数】

住宅全体	36,070戸
空き家	3,930戸(11%)
賃貸用の空き家住宅	1,260戸(3.5%)
内、住宅・腐朽破損棟	1,120戸(3%)

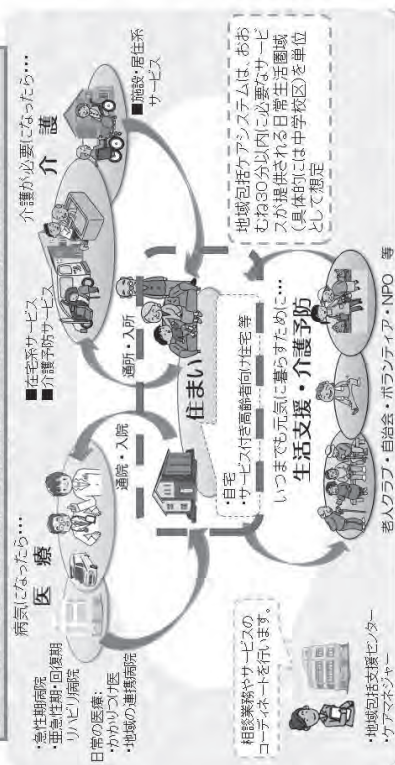
初年度(平成27年度)の取組状況



地域包括ケアシステムの姿

※厚生労働省資料より

住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域特性に応じて作り上げていく



1年目の体制整備の流れ

- 4月 市内8社会福祉法人への事業委託ヒアリング
- 5月 市内担当課との打合せ(生活環境課・高齢ふれあい課)
- 6月 市内会議(建築住宅課・生活環境課・社会福祉課・高齢ふれあい課) 庁外打合せ(宅建業協会、生活環境課・高齢ふれあい課)
- 7月 補助金内示、委託法人募集 宅建協会横手地区協議会研修会に参加しモデル事業について説明 委託先法人決定、担当者会議(地域局市民サービス課、社協) 市民アンケート実施(無作為抽出3,000人・回収率54.8%) 高齢者くらしのサポートセンター開設(2か所)、市報折り込み 地域ケア会議参加、民生委員定例会参加 委託先法人と地縁組織等との勉強会開催
- 10月 委託先法人との打合せ
- 11月 庁外打合せ(全国賃貸住宅経営者協会連合会副会長、委託先法人、建築住宅課・高齢ふれあい課)
- 12月 住み替え実績1件

高齢者の住まいと生活支援サービスに関する アンケート調査(横手地域)

平成27年8月1日実施/無作為抽出1,162人/回収675人(回収率58.1%)

Q:1住宅事情について困っていることがありますか。

- A: 1. 家賃や修繕等維持費用が高い(95人,23.1%)
2. 住み替えの費用が高い(58人,14.1%)
3. 住み替えの際の保証人がいない(9人,2.2%)
4. 立ち退きを求められている(4人,0.9%)
5. その他(19人,4.6%)

Q:1-1 現在、転居を考えていますか

- A: 1. 考えている(30人) 2. 考えていない(172人)

Q:1-2 転居先に何を希望しますか(複数回答)

- A: 1. 買い物に便利(20人) 5. 子や友人・知人宅に近い(13人)
2. 家賃等が安い(16人) 6. 雪寄せ雪下ろしが楽(24人)
3. 病院に近い(14人) 7. 冬暖かい(14人)
4. バリアフリー(8人) 8. 地域のつながり(11人)

8

高齢者くらしのサポートセンター設置状況(H27～29年度)

年月	事業者	エリア センター数	職員 配置	実績	特色
H27年 9月	社会福祉法人 横手福祉会	増田 1ヵ所	兼務 5名	安否 3件	地域拠点づくり
H27年 9月	社会福祉法人 一真会	十文字 1ヵ所	兼務 2名	住替え 5件	協力店登録による ネットワーク構築
H28年 9月	社会福祉法人 相和会	横手・山内 4ヵ所	兼務 6名	住替え 5件	法人間連携での 社会貢献
H29年 9月	社会福祉法人 横手福祉会	横手 1ヵ所	兼務 2名	—	周知活動中
H29年 9月	社会福祉法人 平鹿総真会	平鹿 1ヵ所	兼務 4名	—	周知活動中
H29年 9月	社会福祉法人 ひらかた福祉会	平鹿 1ヵ所	兼務 1名	—	周知活動中
H29年 9月	社会福祉法人 アヴェクトワ	十文字 1ヵ所	兼務 2名	—	未稼働
H27年 4月	社会福祉法人 横手市社会福祉協議会	全域 9ヵ所	専任 4名	相談 429件	くらしの相談窓口 (自立相談支援事業)

10

2年目の設置状況

(H27.9～29.12末実績)

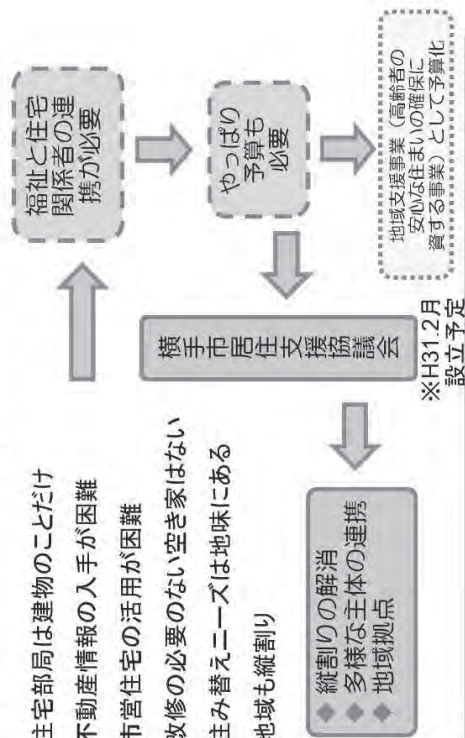
高齢者くらしのサポートセンターが6ヵ所になりました。

事業者	社会福祉法人横手福祉会 【増田地域1ヵ所】 平成27年9月設置	社会福祉法人一真会 【十文字地域1ヵ所】 平成27年9月設置	社会福祉法人相和会 【横手地域4ヵ所】 平成28年9月設置
法人実績	介護老人保健施設、グループホーム、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、短期入所	介護老人福祉施設、小規模多機能型居宅介護、居宅介護支援事業所、短期入所	介護老人福祉施設、グループホーム、訪問介護、通所介護、居宅介護、養護老人ホーム、ケアハウス他
配置	兼務職員5名	兼務職員2名	兼務職員6名
住替相談	7件	8件(住替5件)	10件(住替5件)
安否相談	4件(登録3名)	2件(登録2名)	なし
特色	譲り受けた空き家で地域拠点づくり	協力店登録によるネットワーク構築	法人間連携での社会貢献
H28予算	1,200千円	2,500千円	1,300千円

9

これまでの実践から見えてきた課題

- ・住宅部局は建物のことだけ
- ・不動産情報の入手が困難
- ・市営住宅の活用が困難
- ・改修の必要のない空き家はない
- ・住み替えニーズは地味にある
- ・地域も縦割り



11

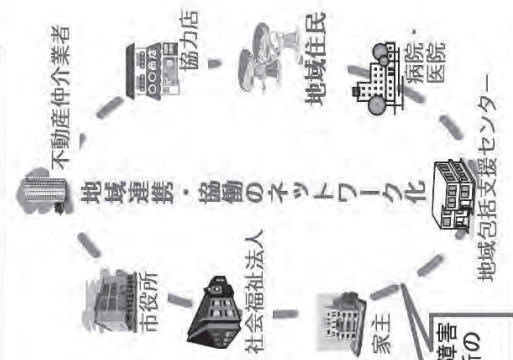
これまでの成果

☆プラットフォーム会議
モデル事業受託法人検討会・・・21回
不動産・福祉法人合同検討会・・・4回

○受託法人担当者は
・社会貢献ができた
・地域からの信頼が得られた
・職員の意識が変わってきた

○不動産関係者は
・入居者への見守り支援があると
安心感がある
・行政・福祉・不動産業からなる
ネットワークが必要

○住宅部局は
・縦割りが解消できた
・業務が効率化



12

【新たな取り組み】居住支援プロジェクト

関係者：生活福祉課、社会福祉課、高齢ふれあい課、建築住宅課
図表30. 取り組みイメージ



図表31. ロードマップ

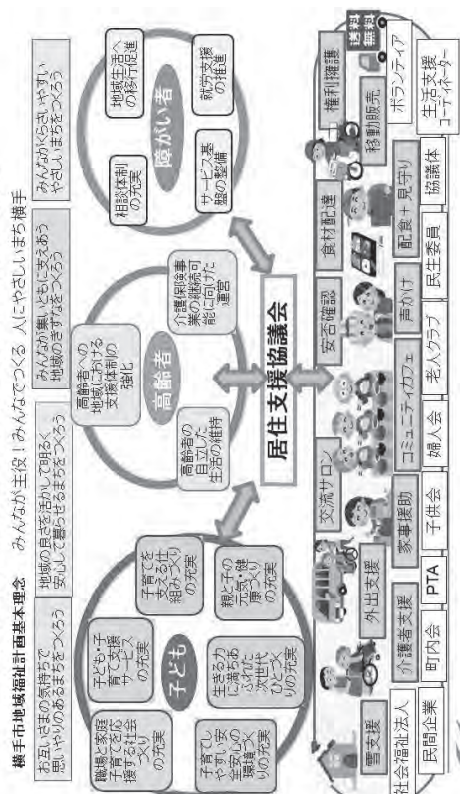
実施する 主な取り組み	H30	H31	H32	H33	H34～
居住支援協議会の設立	1.(2).②				
住宅確保要配慮者向け 賃貸住宅供給促進計画の策定	1.(3).③				
相談窓口の設置	1.(2).①				
関係者の理解促進	1.(2).④				
住宅情報の提供・物件確保	1.(2).③ 1.(3).②④				
居住支援サービスの提供	1.(2).①②				

14

横手市生活基本計画を策定《建築住宅課》
居住支援協議会準備会庁内検討会(第1回)《高齢ふれあい課》
〔経営企画課、財政課、生活福祉課、社会福祉課、子育て支援課、
地域包括支援センター、建設課、都市計画課、建築住宅課〕
居住支援協議会準備会庁内検討会(第2回)開催《高齢ふれあい課》
高齢者等住まい確保事業情報交換会《高齢ふれあい課》
(社会福祉法人、不動産業者、社会福祉課、建築住宅課)
居住支援協議会準備会庁内検討会(第3回)《高齢ふれあい課》
居住支援協議会準備会研修会《高齢ふれあい課》
(社会福祉法人、不動産業者、庁内検討会参加各課)
先進地視察(鶴岡市)《建築住宅課》
居住支援協議会設立に関する意見交換会《高齢ふれあい課》
(高齢ふれあい課、社会福祉課、生活福祉課、社会福祉協議会)
居住支援協議会設立準備会(第1回)《高齢ふれあい課、建築住宅課》
不動産業者の代表と打合せ《建築住宅課》
居住支援協議会設立準備会(第2回)《建築住宅課》
【準備会メンバー：社会福祉法人、不動産業者、市関係課】
・制度についての理解、設立スケジュール、会則、課題の抽出と検討
政策会議
・H30.12月
・H31.1月
居住支援協議会設立準備会(第2回)
設立総会の準備
行政課題説明会
・H31.1～2月
・H31.2月
居住支援協議会設立総会、第1回協議会

13

横手市の将来像 「豊かな自然 豊かな心 夢あふれる田園都市」 地域善隣事業は、地域の相互扶助を再構築するもの



15

そのためにすべきことは

居住支援は「生活支援」
多職種が連携して暮らしやすい地域をつくることが必要

福祉部局ができること	住宅部局ができること
・庁内外の福祉関係者との連携 ・高齢者や障がい者など要配慮者のニーズ把握 ・各種相談と日常生活の支援 ・日常の見守り体制構築 ・住宅部局との情報共有	・不動産業者や住宅関係者との連携 ・住宅に関する情報提供 ・定期的な情報交換の場 ・住宅の確保に配慮を要する者への支援制度の普及 ・市営住宅の福祉的利用
最大の成果は、☆仲間が増えたこと ☆仕事に対するモチベーションが上がったこと	



ご清聴ありがとうございました。 16

低所得高齢者等・住まい生活支援 モデル事業の活動内容と課題

『社会福祉法人の地域貢献事業』



社会福祉法人 相和会
高齢者暮らしのサポートセンター
渡辺 浩二

モデル事業受託の経緯

平成28年改正社会福祉法

社会福祉法 第24条(略) 2

社会福祉法人は、社会福祉事業及び第二十六条第一項に規定する公益事業を行うに当たって、日常生活又は社会生活上の支援を必要とする者に対して、無料又は低額な料金で、福祉サービスを積極的に提供するように努めなければならない。

社会福祉法人の地域社会への貢献

⇒各法人が創意工夫を凝らした多様な『地域における公益的な取り組み』を推進



と、担当者
佐々木さん
の熱意

本モデル事業への取り組み

2

当法人の概要

(法人沿革)

昭和27年10月 私立相愛保育園開設
昭和29年1月 私立和光保育園開設
昭和42年12月 社会福祉法人相和会設立
昭和50年6月 養護老人ホーム 映月荘 事業開始
...省略

(現在の事業内容)

○養護法人ホーム 3事業所	○居宅介護支援事業所 1事業所	○特別養護老人ホーム 1事業所	○在宅介護支援センター 1事業所
○ショートステイ 1事業所	○ケアハウス(特定施設) 1事業所	○ショートステイ 1事業所	○保育園 2事業所
○ホームヘルパー 2ユニット	○グループホーム 5事業所	○ホームヘルパー 2ユニット	
○デイサービス(予防含む)		○グループホーム 5事業所	

1

横手市からの委託業務内容①

(住まいの確保・生活支援事業)

①事業の実施に必要な人員を配置
②市や事業者で構成する地域連携・協働のネットワークとなるプラットフォーム(地域連携・協働の仕組み)を構築
③当該プラットフォームを通じて、住まいに困窮する対象者に対して、地域の利用可能な空家に関する情報提供や、入居相談及び入居支援を実施する。
④併せて、住まいの確保の必要性はない高齢者でも、日常生活に関する支援が継続的に実施できるよう日常的な生活相談や見守り等の生活支援を実施する。

(対象者)

主として市南部地域に居住している概ね60歳以上の者であって、地域で安定的かつ生活を営むために支援を必要としている者。

3

横手市からの委託業務内容②

(具体的な事業内容)

- ①低所得高齢者向け電話や窓口での居住相談事業の実施。
 - ・空家情報の提供
 - ・不動産関係者、家主等との交渉
 - ・入居手続き支援
 - ・入居者選定
- ②上記相談記録及び支援活動記録の報告
- ③支援基盤の構築(24時間の対応ができる生活支援拠点)
- ④訪問や電話等での相談援助等の生活支援の実施
 - ・見守り(定期的な安否確認、定期訪問)
 - ・緊急時対応(119番通報、協力員等による駆けつけ)
 - ・死後事務委任(諸手続き、葬儀、埋葬、納骨)
 - ・権利保護(福祉サービスの利用援助、日常的金融管理)
 - ・生活支援サービス(NPOやボランティア等による家事援助、買い物等)

等々…

4

当法人の事業対象地域

平成29年9月 横手市世帯数: 34,377世帯



地図: 横手市「食と農」からのまちづくりプロジェクト ホームページより引用

6

横手市からの委託業務内容③

横手市より…

平成27年度より、既に2法人がモデル事業を実施しているが、それぞれの地域性を考慮し、行政では出来ない民間法人ならではの柔軟な発想のもと、このモデル事業を行って欲しい。

既に実施している2法人の
地域性

- ・農村部
- ・昔ながらの土地・持家率が非常に高い
- ・賃貸物件が少ない

当法人担当エリアの地域性

- ・横手市でも人口集中エリア
- ・持家率も高いが賃貸物件で暮らす人も多い
- ・賃貸物件が多い

5

モデル事業実施のための体制づくり

平成28年9月1日のモデル事業受託後より、法人内で次のことを検討する。

- ①相談窓口の設置箇所、担当職員について
- ②住まいの困りごと相談についての具体的な支援内容
 - ※住まい問題に関する実情把握含む
- ③生活の困りごと相談についての具体的な支援内容
- ④上記②③に対して必要な協力機関、企業
- ⑤地域住民への周知方法
- ⑥相談記録用紙等(個人情報保護の同意書含む)

7

体制作りの参考とした自治体

福岡市社会福祉協議会『住まいサポートふくおか』

住まいサポートふくおか

「住まい」は生活の基盤であり、安心して暮らすための重要な要素です。住まいの確保や、住まいの質の向上、住まいの安全の確保など、住まいに関する様々な課題を解決するため、住まいサポートふくおかが活動しています。

主なサービス

- ・見守り・専門相談・権利擁護・緊急時対応・死後事務委任・家財処分・葬儀・埋葬・納骨・生活支援サービス・医療・介護・保険サービス・コーポネーション

お問い合わせ：092-281-1111（FAX：092-281-1112）

〒812-8501 福岡市中央区天神1-1-1 福岡市社会福祉協議会 4F

住まい問題の実情把握として

横手市

【高齢者に貸さない(もしくは賃貸人が貸さない)と判断している】物件】

～この事業の背景～

高齢者、身寄りのない単身者、障害者が賃貸住宅への入居を希望しても、高齢である、障害者であるだけでなく、様々な理由から賃貸住宅を借りる事が難しい状況にある。



資料：1977年度市営住宅管理協議会
横手市地区協議会
委員アンケート調査

【 貸主が貸さないと判断している主な理由 (全国) 】

単身高齢者、高齢者のみ世帯、障害者がいる世帯の入居を拒否している賃貸人割合 約16.2%

- ①家賃不払いへの不安 61.5%
- ②他入居者との協調性 56.9%
- ③居室内での死亡事故等への不安 56.9%

資料：日本賃貸住宅管理協会『民間賃貸住宅の管理状況調査』(17年データより)

相談窓口、担当職員について

相談窓口

夜間含め、24時間電話対応可能である法人内の特別養護老人ホーム3か所、養護老人ホーム1ヶ所、合計4ヶ所に相談窓口を設置する。

担当職員

特別養護老人ホーム等の生活相談員(社会福祉士等)、居宅介護支援事業所のケアマネージャーなど6名。

高齢者介護等に関する相談業務を担当している職員を配置。
※相談者となる高齢者が一人暮らし可能かを見極める為。
(ただし、本業との兼務配置)

具体的な支援内容の検討

【 住まい確保に関する問題：貸主・不動産業社への対応 】

- ①不動産業者や貸主の理解が必要 ⇒ 安心材料を作るために専門職の配置
※コーポネーション役として生活相談員、介護支援専門員
- ②家賃不払いへの不安 ⇒ 債務保証会社への協力依頼を検討
- ③他入居者とのトラブル予防 ⇒ 法人職員による見守り体制、相談体制構築
- ④居室内での死亡事故等への不安 ⇒ 緊急連絡先の確保、葬儀社等への協力依頼を検討

【 住み替え後の生活に関する問題：相談者への対応 】

- ①入居後の孤独感の解消 ⇒ 安否確認、外出機会の確保、交通手段の確保
- ②支援が必要となった際の相談窓口と具体的な支援
⇒いつでも相談できる人、場所の確保。具体的な支援者の確保を検討。
(家事代行、食事配達業者、買い物代行、引越、訪問理美容、交通、雪下ろし、除雪業者)
- ▲安否確認は法人職員対応。その他の具体的な支援者については、地元民間企業の活用を検討
- ▲緊急通報サービス、権利擁護事業等は既存の行政サービス、社会福祉協議会のサービスを利用。また、介護保険サービスについても必要に応じて対応

外部への協力依頼、住民周知等について

①住み替え支援、生活支援の実際のサービスの部分について 地元民間企業への事業説明と協力依頼

(9業種、23社より承諾を得る)

- ・不動産業者 1社 ・債務保証会社 1社 ・引越し、除雪業者 1社
- ・タクシー会社 2社 ・食事配達 6社 ・訪問理美容 2社
- ・安否確認 1社 ・買い物支援(宅配含む) 5社 ・葬儀社 2社

②地域、生活互助意識の形成(住民周知含む)

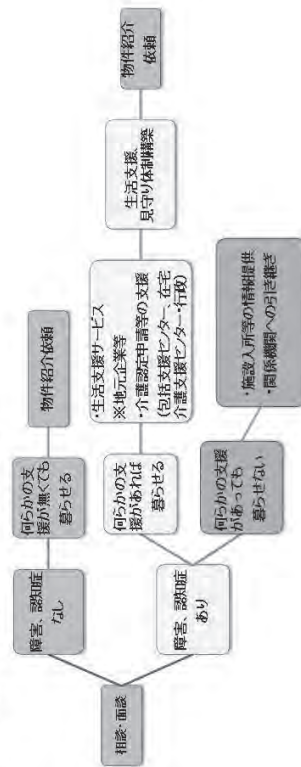
※民生委員定例会、地域ケア会議への参加と事業説明及び、事業への協力依頼

※チラシの作成と全戸配布、CM、ラジオ放送

③他自治体への現地視察研修

12

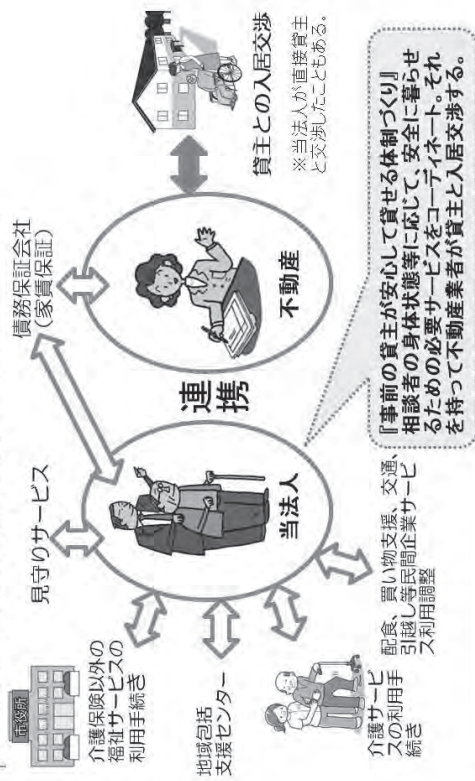
相談支援の流れ(イメージ)



面談により、相談者の一人暮らし等について『何らかの支援が必要』と判断した場合、予め生活支援サービス(地元企業・介護サービス・障害サービス)などを調整し、貸主、不動産業者が『少しでも安心して貸して貸しやすい体制作り』を行ってから物件紹介依頼を行った。

14

モデル事業の活動イメージ



13

実際の相談ケース

ケース① 女性 70歳代

弟と2人暮らし。金銭問題で弟と不仲になり、自宅を追い出された。住むところを探してほしい。

(対応)一人暮らしについては身体的に問題ない方。物件紹介を依頼し、住み替えを行った。

ケース② 男性 70歳代

独居、自宅が古くアパートに住み替えたい。手指のリウマチ、股関節に障害あり。家事も困難。

(対応)介護サービスの必要性を考え、在宅介護支援センターと連携。認定を受け介護サービスを入れることで、物件紹介となる。

15

実際の相談ケース

ケース③

70歳代 男性(生活保護受給者)
住んでいた賃貸住宅が火災で焼失。統合失調症あり。
(対応)生活保護担当者、包括支援センター担当者、精神病院担当者、ケアマネジャー等で生活支援、見守り体制を再構築。その後、物件紹介となる。

ケース④

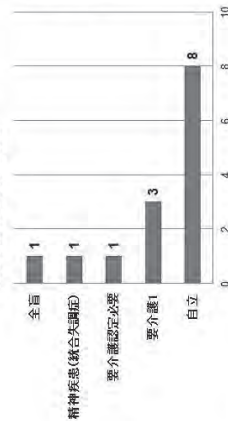
80歳代 男性
病院まで遠いため、病院の近くに住みたい。予算は25,000円
(対応)予算に見合う物件なし。

※モデル事業だけでは対応できないケースもあった。

16

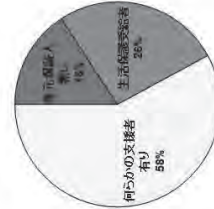
相談ケースについて分析②

相談者の身体状況



自立者も多いが、何らかの介護が必要な方も約半数いる。

身元保証人



入居時の身元引受人(緊急連絡先含め)を頼める方が居ない方もいる。
⇒賃貸物件を借りるには必須(これは課題)
※生活保護受給者は福祉事務所長が身元引受人となった。

18

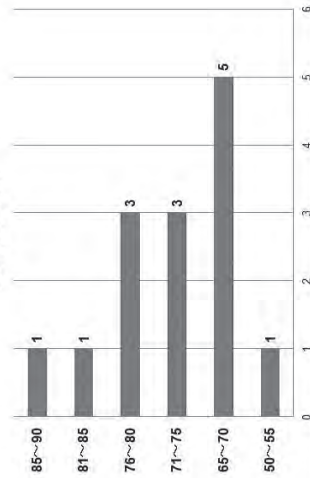
相談ケースについて分析①

男女比率

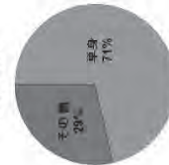


平成28年9月～30年9月まで
相談件数14件について

相談者の年齢



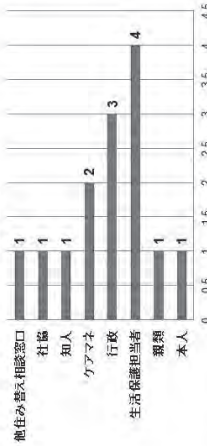
世帯構成



17

相談ケースについて分析③

相談経緯



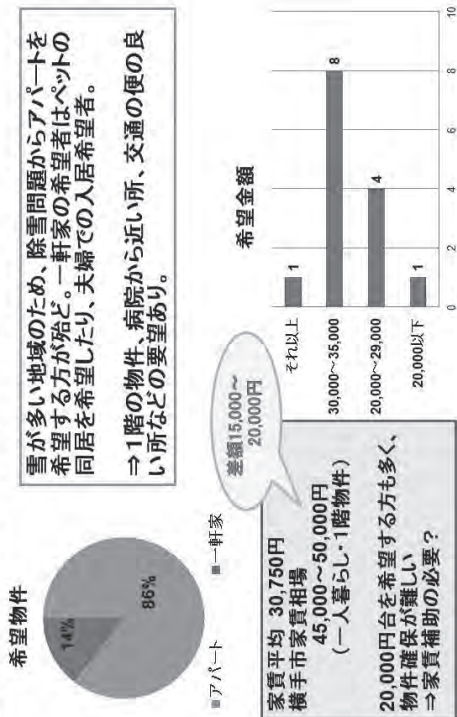
生活保護担当者、行政からの相談が多い
※保護者の住宅探し
⇒本人、地域住民からの相談が少ない

(住み替え理由)

- 自宅の売却
- 火災で住む場所を無くした
- 自宅の老朽化
- 住んでいるアパートの老朽化による取り壊し
- 病院まで遠い(交通の便が悪い)
- 家族との不和
- 他県からの帰省
- 夫と死別による独居

19

相談ケースについて分析④



20

取り組みから見えてきた今後の課題

高齢者、精神障害者、身体障害者でも住まいの確保が出来たケースもあった。ただ、課題もいろいろ...

「緊急連絡先」が確保されていないと賃貸アパートを借りられないことについて

- (詳細)
賃貸アパートを借りる際、身元保証人、緊急連絡先が必要となる。
- 身元保証人(家賃不払い等の対応) ⇒ 債務保証会社
 - 緊急連絡先(倒れた際などの対応) ⇒ 親族等

低所得で身寄りのない方、親族が居ても絶縁状態の方などの相談が多い。その際、当センターが緊急連絡先となって対応する(病院での治療方針等)には無理がある。この方々の緊急連絡先をどうするか。

- ⇒ 生活保護受給者は 福祉事務所長
- ⇒ 他モデル事業実施自治体での取り組みを参考に今後検討

22

これまでの成果

	住み替え相談	住み替え出来た	継続相談
平成28年度	3件	1件	0件
平成29年度	9件	4件	3件
平成30年度	2件	0件	3件 (29年度～継続)



これまでの取り組みで5件の住まい確保となる。
事前に見守りサービスや必要サービスを調整し
『貸主が安心して貸せる判断材料』
を揃えた上で不動産業者に相談したことによる成果と考える。

21

取り組みから見えてきた今後の課題②

家賃の問題について

機手市は秋田県内で秋田市に次いで賃貸住宅の家賃が高い地域。
本事業対象者である低所得高齢者等からすると、なかなか希望の物件が見つかり
難い状況にある。

この課題を解決しないと
事業自体が成り立たない。

(詳細)
これまでの相談ケースのほとんどが...

- 希望条件 家賃 ⇒ 25,000円～35,000円
- 場所 ⇒ 病院、商店に近しいところ
- その他 ⇒ アパートであれば1階を希望

相談対象者の殆どが70歳から80歳のため、同様の条件での相談が多い。

⇒ 住宅セーフティネット法での家賃補助制度はあるが、そもそも登録物件が殆ど
無い(秋田県 11/1 登録物件10件)。結果、家賃補助は出来ない。

⇒ 市営住宅は空いているのに連帯保証人の件で入れない！とボヤかれる

23

取り組みから見えてきた今後の課題③

物件確保について

本事業の住み替え支援においては、「空き家の活用」が望ましいと考えているが当センターでは、空き家情報を収集する術がない。そのため、当センターでは不動産会社からの低価格賃貸物件の紹介を前提として事業をすすめている。

また、仮に空き家を活用する場合、豪雪地帯である横手市はで、除雪、雪下ろしなどの担い手、その費用も課題となる。

(詳細) ①一法人では空き家の情報を集めたり、家主との賃貸交渉等をすすめるのは難しい(住宅関連の専門では無い)。

②また、仮に法人で空家を購入した場合の購入費、維持費等の 負担は(借り手が無ければ)。



なかなか一法人では難しい現状がある

24

課題のまとめ

- (1) 身寄りの無い方の緊急連絡先
- (2) 家賃
- (3) 物件確保
- (4) 協力企業とのネットワーク作り、低所得者向けのサービスの創造

実際に行ってみて、当法人は社会福祉法人であり、福祉サービス(生活支援)についてはノウハウがあるが、こと住宅関連については全くの素人であることを実感。そのため、本事業を行うには一法人だけでは対応は難しい。不動産業者のみならず、横手市(行政)の住宅部局、そして福祉部局の連携が必要であると感じた。

- 住宅セーフティネット法が活用できないための家賃補助
- 身寄りのない方の緊急連絡先
- 住民への周知方法(本当に必要な人へ情報が届く)



このような課題(地域課題)こそ、居住支援協議会で検討し、住宅確保要配慮者に対応できる『自治体独自の仕組み』を作る必要があると考える。

26

取り組みから見えてきた今後の課題④

住民周知、協力企業との連携について

相談者は行政経由や居宅介護支援事業所経由のみであり、民生委員や地域住民から直接の相談はまだない。窓口のあり方、周知活動について課題を感じる。

(現状対応) 地域ケア会議への参加
事業パンフレットの配布、CM・ラジオ放送
ホームページへの掲載

②各種企業からの協力の了解は得られているが、低所得者を対象とした本事業において、実際にどのような協力が得られるのか話し合っていく必要がある。

▲低所得者を対象としたサービスの創造

▲企業にメリット(収益)をもたらずビジネスモデルが必要。

また、実際に支援が必要になった場合の連携・協働のネットワークを機能させるための関係づくりに取り組む必要がある。

(詳細) 企業トップの承諾は得られたが、実際の窓口担当者が理解していない
⇒ 何度も企業窓口足を運び関係づくり

25

最後に

住宅セーフティネット法などの様々な法律や制度があるが、結局は実際に困っている住宅確保要配慮者に活用出来なければ意味をなさない。

今回、一法人として取り組みを行い様々な課題(地域課題)が見えてきたが、この課題を解決するには行政や社会福祉法人、そして住宅団体と連携し、その地域の実情に合わせて取り組む必要があると強く感じた。

なぜなら、この取り組みは『地域包括ケアシステムの基礎となる重要な部分』であり、また、地域づくりでもあるから。



ご清聴有難うございました

27

保証人確保に係る課題

- 町営住宅入居に際して、下記のような事情により保証人の確保が困難であり、入居手続きが進められないとの相談が複数寄せられた。
- 震災及び原子力災害による避難のため、親戚や近所に住んでいた方々と疎遠になってしまった。また、避難先・連絡先がわからず、保証人を頼めない状況である。
- 高齢者や障害等による就労不能な方や、極めて低所得な方の場合、特に保証人の確保が難しい。
- 他市町村からの移住者は近隣市町村に保証人を頼める方がいない。

保証委託契約活用に係る検討

- 条例・規則より、災害公営住宅の入居者は、身元引受人の届け出があれば保証人を確保しなくてもよいが、町営住宅の入居者については、このような特別措置がないために最低でも1名の保証人の確保が必要であった。当課題への対応策の1つとして、保証委託契約の活用について検討した。まず、保証会社の選定にあたり、下記項目について比較・検討を実施した。
- 町営住宅入居者でも利用可能なものであるかどうか。
 - 保証の内容（保証期間、保証金額、契約金額、更新料等）
 - 保証委託契約に必要な手続き。

保証人に関する条例・規則

- 檜葉町営住宅管理条例（住宅入居の手続）
第11条第5項
町長は、特別の事情があると認めるときは、第1項第1号の連帯保証人を1人とすることができる。
- 第11条第6項
町長は、特別の事情があると認める者（東日本大震災による地震・津波により住宅を滅失した者をいう。）に対しては、第1項第1号の規定による請書に保証人の連署を必要としないことができる。
- 檜葉町営住宅管理条例施行規則（身元引受人の届出）
第13条の2第1項
条例第11条第6項の規定による特別の事情があると認める者は、条例第11条第1項第1号に規定する連帯保証人2名が連署する請書に替えて様式第5号の2により身元引受人を届け出なければならない。

保証の内容

- 檜葉町営住宅入居者向けプラン

保証期間	入居から退去まで
委託料	基本額 20,000円 + 月額賃貸料の50%（最低保証料 10,000円）
更新料	不要
連帯保証人	不問
保証限度額	月額賃貸料の6ヶ月
原状回復保証	合わせて、上限 150,000円まで
残置物撤去費用	※残置物撤去費用には、自動車・バイク等の車両撤去費用は含まない。
訴訟費	明渡訴訟費用は上限なし

条例改正

平成29年11月臨時議会にて条例改正を行い、11月7日より施行となった。

●増築町営住宅管理条例

(住宅入居の手続)

第11条第5項
町長は、特別の事情があると認めるときは、第1項第1号の連帯保証人を1人とすることができる。

第11条第6項
町長は、特別の事情があると認める者（東日本大震災による地震・津波により住宅を滅失した者をいう。）に対しては、第1項第1号の規定による請書に保証人の連署を必要としないことができる。

第11条第7項
町長は、入居許可者が町長が認める家賃債務保証事業者と家賃債務保証契約を締結しているときは、第1項第1号の規定による請書に保証人の連署を必要としないことができる。

8

まとめ

保証委託契約の活用は、保証人の確保が困難な町営住宅入居者への対応策の一つとして有効であると考えられる。また、運用にあたり、下記のメリット・デメリットがあると考えられる。

- メリット
 - ・退去するまで保証人の心配がいらぬ。
 - ・他人に気負いすることなく保証人条件をクリアできる。
 - ・迅速に入居手続を行える。
- デメリット
 - ・家賃が高い入居者が申込みをした場合に、高額な保証料になる場合がある。
 - ・短期間で住宅へ入居する場合は、入居者の負担が大きくなる。

10

保証委託契約の活用実績

平成30年11月9日現在での保証委託契約の活用実績は合計11件となり、その活用動機の内訳は下記のとおりとなった。

- 高齢、障害、低所得により保証人確保が困難。
- 避難により親戚等と疎遠になったため。
- 他市町村からの移住で知り合いがいない。
- その他
他人に迷惑をかけたくない。

9

平成30年度 第1回福祉・住宅連携会議

講演4 資料

講演4 「精神障がい者の入居状況について」

～市営住宅における諸課題の改善に向けて～



京都
郡山

郡山市建設交通部住宅課 課長 佐久間 公人

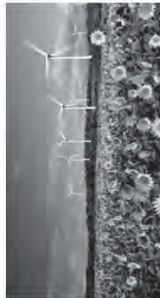
魅力 1

医療機器関連産業

- ✓ ふくし主医療機器開発支援センター
医療機器の開発、事業化を支援

再生可能エネルギー

- ✓ 産総研 福島再生可能エネルギー
研究センター (FRIA) との連携、
産学官の取り組み、再生可能エネ
ルギー技術開発の拠点



- ✓ 布引風の高原、国内最大規模のウインドファーム(ド
イツ エネルコン社製)、約100mmの風速33秒速に
最大発電量65,980kW (1時間の発電量は約35,000世帯
分の年間消費電力量に相当)



郡山プロフィール

✓ 開拓者精神

(安積開拓・疏水の開さく)

✓ 音楽都市

(小中高学校で日本一)

✓ 経済県都

✓ 人口 333,003人

世帯数 141,606世帯

(H30.10.1現在)



1

魅力 2

～充実したスポーツ施設と観光資源～



郡山のバーデン・バーデン、霧神熱海温泉
約800年の歴史を誇る



デコ屋敷 張子人形の総付
けデコ屋敷で伝統の技を伝
承



猪苗代湖 面積103.24km²、日本で4
番目の大きさを誇り、水面の標高は514
m、最大水深94.6m、透明度は12m、
夏は湖水浴やマリンスポーツを楽しむ人
で賑わう他、本市の水がめ(水源地)の水源
地

3

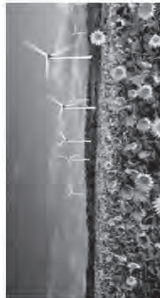
魅力 1

医療機器関連産業

- ✓ ふくし主医療機器開発支援センター
医療機器の開発、事業化を支援

再生可能エネルギー

- ✓ 産総研 福島再生可能エネルギー
研究センター (FRIA) との連携、
産学官の取り組み、再生可能エネ
ルギー技術開発の拠点



- ✓ 布引風の高原、国内最大規模のウインドファーム(ド
イツ エネルコン社製)、約100mmの風速33秒速に
最大発電量65,980kW (1時間の発電量は約35,000世帯
分の年間消費電力量に相当)



2

講演4 「精神障がい者の入居状況について」
～市営住宅における諸課題の改善に向けて～

- 1.管理団地及び管理数
41団地 355棟 3,032戸入居 (H30.7.1現在)
- 2.市営住宅条例第6条の「単身入居」規定

60歳以上の者、障害者基本法に規定する～、戦傷病者特別援護法～、原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律～、生活保護法に規定する～等々

(参考)
厚生労働省 精神障害者保健福祉手帳障害等級判定基準

精神障害者保健福祉手帳の障害等級の判定は、(1)精神疾患の存在の確認、(2)精神疾患(機能障害)の状態の確認、(3)能力障害(活動制限)の状態の確認、(4)精神障害の程度の総合判定という順を追って行われる。障害の状態の判定に当たっての障害等級の判定基準を下表に示す(以下、抜粋)。

- 1級
精神障害であって、日常生活の用を弁ずることを不能ならしめる程度のもの
- 2級
精神障害であって、日常生活が著しい制限を受けるか、又は日常生活に著しい制限を加えることを必要とする程度のもの
- 3級
精神障害であって、日常生活若しくは社会生活が制限を受けるか、又は日常生活若しくは社会生活に制限を加えることを必要とする程度のもの)

- 3.障害の程度の規定
- 市営住宅条例施行規則第1条の2
(2)精神障害
精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令第6条第3項に規定する1級から3級までのいずれかに該当する程度

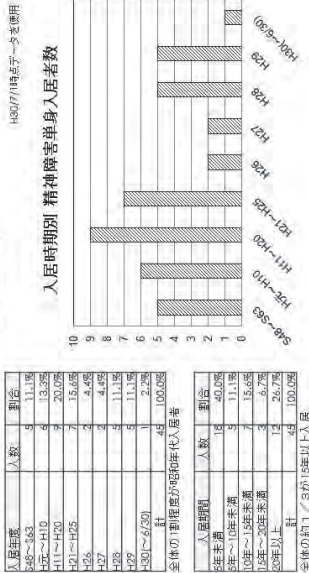
4.精神障がい者の「入居状況」 1

H30/7/1 付け入居世帯総数	3,032	入居世帯総数に占める割合	等級	人数	割合
うち、世帯内に障がい者がいる世帯	543	17.91%	1級	3	0.7%
うち、単身世帯	188	6.20%	2級	31	68.0%
うち、身体障害者	141	4.65%	3級	11	24.4%
うち、精神障害者	47	1.48%	計	45	100.0%
うち、知的障害者	3	0.10%			

※単身世帯の中には、1人で複数の手帳を所持している世帯を含む

5.精神障がい者の「入居状況」 2

精神障害を持つ単身入居者の状況 (入居年度・入居期間別)



※入居期間が長い入居者については、単身世帯で入居したのか、家族が同居人が死にや絶えるなどの理由により世帯数が減少し単身世帯と化したのか、などが判って調査することが困難な状況にある。

6. 精神障がい者の「入居状況」 3

精神障害を持つ単身入居者の状況(年齢別割合)

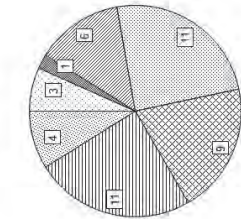
※0.7/1歳を1段階として算出

年齢層	人数	割合
20～29歳	3	6.7%
30～39歳	1	2.2%
40～49歳	6	13.3%
50～59歳	11	24.4%
60～69歳	3	6.7%
70歳以上	11	24.4%
計	45	100.0%

45人のうち、60歳以上の人は全体の半数以上
45人のうち、65歳以上の人は全体の3分の1
→高齢者の割合が高い

※公営住宅以上の高齢者は60歳以上
※高齢福祉制度上の高齢者は65歳以上

年齢別単身精神障害者



8. 各部署との連携等の状況 2

- 連帯保証人の定め
1名の連帯保証人（精神障がい者も同じ）
- 単身者の生活上での考え
⇒ 担当者からのメッセージ

7. 各部署との連携等の状況 1

事例1 65歳以上 男性
精神障
65歳以上、男性、生活保護受給者。長期入院には至っていないため、生活保護費からの家族世帯の維持中。単身生活を営み、居住している棟の管理上の役割は担っており、精神的にも安定している。精神的にも安定している。

事例2 70歳以上 男性
精神障
H19年入居。近隣から「近所はいいところさ」との苦情が寄せられることがあり、精神保健担当部署（保健所）や福祉支援者の実態へ情報提供をしている。

主な連携先	住人の状況	連携先	（郡山市の場合）
精神障害者	精神保健担当部署	保健所地域保健課	
身体・知的障害者	障害福祉担当部署	障がい福祉課	
生活保護	生活保護担当部署	生活支援課	
高齢・認知症・要介護	高齢福祉担当部署	地域包括ケア推進課	
定着	介護福祉担当部署	介護福祉課	
DV・親子関係	母子保護担当部署	子ども家庭相談センター	
生活全般の困りごと	生活困窮者自立支援担当部署	保健福祉総務課	

その他、市役所内の連携先も各種あり（地域包括支援センター、ケアマネジャー、サービス事業所等）

最後（諸課題）



- ・ストック資源の有効活用
- ・施設維持に係る職員負担の増等

郡山市は、平成30年2月2日に認証式を開催し、世界のセーフコミュニティネットワークの一員となることへの名誉に署名を行い、県内初、国内15番目、世界391番目のセーフコミュニティ国認証証都市となりました。
セーフコミュニティとは、WHO（世界保健機関）が推進する「けがや事故の予防活動」の国際認証であり、認証された自治体のみが使用できる称号です。



ご清聴ありがとうございました