

I. 7 民間賃貸住宅の有効活用に向けた居住支援サービスの提供手法

I. 7. 1 はじめに

住宅セーフティネット機能を高め、住宅確保要配慮世帯の需要に的確に対応するためには、公営住宅等ストックの戦略的活用に加えて、民間賃貸住宅（空き家）がS N住宅として有効に活用されることが必要不可欠である。そのためには、民間賃貸住宅の家主が住宅確保要配慮者に住宅を提供する上での不安となる要因等を解消するための居住支援サービスの提供・充実が必要不可欠である。

このため、I.7では、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に係る不安・問題要因を整理し、不安・問題要因の解消に必要となる居住支援サービスの提供事例を整理して提示する。

また、ケーススタディ対象の地方公共団体（A市及びB市）における居住支援サービスの提供の実態を調査し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居に係る居住支援サービスの提供の考え方、ポイント・留意点等について整理して提示する。

調査・検討のフレームを図I.7.1に示す。

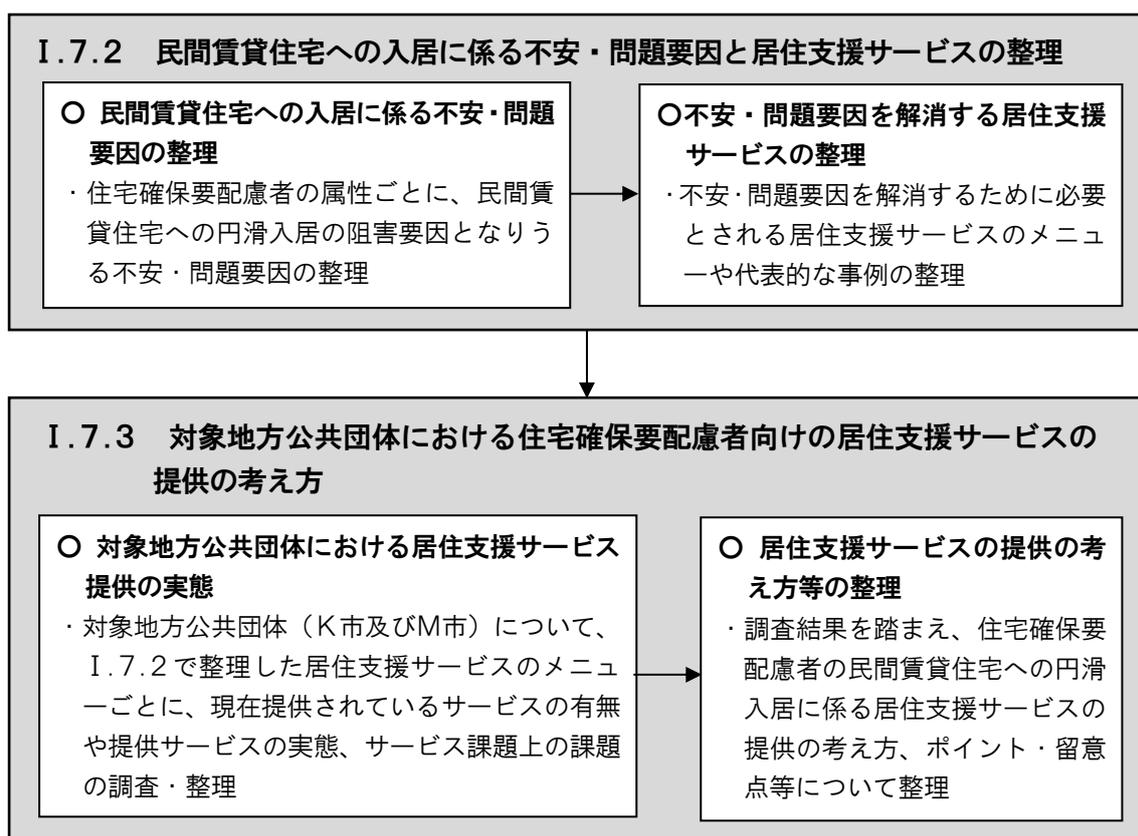


図 I.7.1 調査・検討のフレーム

1. 7. 2 民間賃貸住宅への入居に係る不安・問題要因と居住支援サービスの整理

住宅確保要配慮者の属性（高齢者、小さな子どもがいる世帯、身体障害者^{注1)}、精神・知的障害者、外国人等）ごとに、民間賃貸住宅への円滑入居の阻害要因となりうる要因（家主が不安と感ずる要因）や、入居後の入居者本人にとっての生活上の問題となりうる要因（以下「不安・問題要因」という。）を抽出し、「入居前（物件探し・契約時）」、「入居中」、「退去時（退去・死亡時）」という時間軸で整理する。

また、不安・問題要因を解消するために必要とされる居住支援サービスのメニューや代表的な事例を対応させて整理する。

表 I.7.1 に住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に係る不安・問題要因と、それらの不安・問題要因の解消に必要と考えられる居住支援サービスについて対応させて整理した結果を示す。入居中、入居前、退去時の各段階で発生する不安・問題要因への対策として、最右欄に①～⑫の 12 の居住支援サービスを整理して示している。なお、「⑨ 生活支援サービス（見守り・安否確認、各種の生活相談等）の提供」、「⑩ 家財・残置物の整理・処分、葬儀代行サービス（損失家賃補償・遺品整理・葬儀等に係る費用に対する保険等）の提供」については、それぞれ入居中、退去時（死亡時）の段階で必要とされる居住支援サービスであるが、これらサービスが提供されることで、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化につながるものであるため、入居前の段階での属性による入居制限を解消するためのサービスとしても記載している。

また、表 I.7.2 に不安・問題要因の解消に係る各居住支援サービスのうち、全国的に利用できるサービスについての代表事例を整理した結果を示す。

改正住宅セーフティネット法（表では紙面の都合上「改正住宅 SN 法」と表記している。）に基づく支援制度として全国で利用可能な制度、全国で幅広く利用できる公益法人や民間事業者等が提供するサービス等の代表事例を示している。

注

注 1) 「障害」者については「障がい」者と表記される場合もあるが、政府の各行政機関が作成する公文書では「公用文における漢字使用等について」（平成 22 年内閣訓令第 1 号）等に基づき、原則として「障害」の表記が用いられており、国の法律（例えば、「障害者自立支援法」）や関係する施設等（例えば、「障害者地域生活支援センター」）でも「障害」が一般的に用いられている。ケーススタディの対象とした A 市及び B 市の事業制度等の名称についても「障害」の表記が用いられている（後述の表 I.7.3、表 I.7.5 参照）。このため本稿では、表現の統一による読みやすさの観点から、「障害者」と表記することとしている。

なお、「障害」の表記については内閣府でも調査検討がなされているが、表記については様々な用法や意見があり、例えば文献 1) では、「法令等における「障害」の表記について、見解の一致をみなかった現時点において新たに特定の表記に決定することは困難であると判断せざるを得ない」と結論づけている。

文献

文献 1) 内閣府、『「障害」の表記に関する検討結果について』、平成 22 年 11 月 22 日、「障害」の表記に関する作業チーム

表 I.7.1 民間賃貸住宅への入居に係る不安・問題要因と必要となる居住支援サービスの整理

<凡例> ★：賃貸住宅に入居（入居を希望）する住宅確保要配慮者に対する支援サービス
 ☆：住宅確保要配慮者に住戸を貸す賃貸人に対する支援サービス

		住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に係る不安・問題要因			不安・問題要因の解消に必要な居住支援サービス (入居の各段階で必要な居住支援サービス)		
基本内容	住宅確保要配慮者		賃貸人				
	要配慮者の属性毎に異なる不安・問題要因						
1. 入居前 (物件探し・契約時)	○適切な住宅確保が困難	高齢者・身体障害者	○エレベーターの未設置の物件では中層階には入居しにくい	○適切な賃借人が確保できない (空き家のまま放置)	① 適切な賃貸住宅(公的賃貸住宅、民間賃貸住宅)の情報提供・住宅相談(★) ② 民間賃貸住宅の改修費支援(☆)		
		ひとり親世帯	○育児環境や就労利便を満たす物件に限定されやすい				
		多子世帯	○適正な家賃負担で世帯人数に適した物件の確保が困難				
		身体障害者	○車いすでの生活に適した物件の確保が困難				
	○属性による入居制限	高齢者(単身・夫婦)	○居室内での死亡事故等に対する不安により、入居制限を受けることがある			○適切な賃借人が確保できない (空き家のまま放置)	⑨ 生活支援サービス(見守り・安否確認、各種の生活相談等)の提供(★☆) ⑩ 家財・残置物の整理・処分、葬儀代行サービス(損失家賃補償・遺品整理・葬儀等に係る費用に対する保険等)の提供(★☆)
		小さな子どもがいる世帯・ひとり親世帯	○子どもの泣き声や生活音等による他の入居者とのトラブルへの不安、住宅の使用法への不安等により、入居制限を受けることがある				
		精神・知的障害者	○住宅の使用法への不安、他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安等、入居後のリスクが想定できず、障害の程度に関係なく入居制限を受けることがある				
	○契約手続きが複雑	外国人	○住宅の使用法に対する不安、習慣・言葉が異なることによる他の入居者・近隣住民とのトラブルへの不安等により、入居制限を受けることがある			○適切な賃借人が確保できない (空き家のまま放置)	③ 契約手続きサポートサービスの提供(★) (契約締結時の立ち会い、生活ルール等の説明)
		高齢者	○契約時に契約内容が良く理解できない				
	○保証人等の確保が困難	外国人	○契約時に言葉が通じにくい、契約内容が良く理解できない			○適切な賃借人が確保できない (空き家のまま放置)	④ 緊急連絡先代行サービス・保証人代行サービスの提供(★☆)
		高齢者	○身寄りがいない、親族の高齢化等により、緊急連絡先や連帯保証人の確保が困難				
	○家賃の支払い(家賃滞納)に対する不安がある	ひとり親世帯・外国人	○家賃支払い能力を担保できないため、連帯保証人のなり手がいない			○住宅確保要配慮者を入居させた場合、家賃の滞納トラブルの発生、家賃の回収不能が懸念	⑤ 家賃・生活費等の支援(★) ⑥ 家賃債務保証の実施、家賃債務保証への支援(家賃債務保証事業に繋がため、連帯保証人でなくても身元引受人の確保等)の支援(★☆) ⑦ 生活保護受給者の住宅扶助費の代理納付の実施(☆)
高齢者		○資産や収入が少ない(年金のみ、フロー収入がない等)こと等により家賃滞納の不安					
生活保護受給者		○不安定な家計収入等により家賃滞納の不安					
○近隣トラブル等が不安	生活保護受給者	○住宅扶助費の生活費への使い込み等による家賃滞納の不安	○住宅確保要配慮者を入居させた場合、家賃の滞納トラブルの発生、家賃の回収不能が懸念	⑧ トラブル防止・対応マニュアルの作成・周知(家主向け研修)(☆)			
	高齢者	○認知症を発症し、徘徊等への不安					
	小さな子どもがいる世帯	○子どもの泣き声・生活音等による近隣トラブルへの発展が不安					
	精神・知的障害者	○精神不安から近隣トラブルへの発展が不安					
○突然の体調変化等への不安	外国人	○言葉や生活習慣等の違いによる近隣トラブルへの発展が不安	○近隣トラブルにより、調整コストの増大や他の入居者の退去が懸念	⑨ 生活支援サービス(見守り・安否確認、各種の生活相談等)の提供(★☆)			
	生活保護受給者	○言葉使いや生活スタイルにより近隣トラブルへの発展が不安					
○死亡事故に対する不安	高齢者(単身)	○自宅で転倒や発病した場合の放置が不安	○孤立死による事故物件になる懸念(原状回復・空き家の発生等) ○身寄りがいない場合、死亡時の残置物の整理・処分が不安 ○葬儀の実施が不安	⑩ 家財・残置物の整理・処分、葬儀代行サービス(損失家賃補償・遺品整理・葬儀等に係る費用に対する保険等)の提供(★☆)			
	精神・知的障害者(単身)	○生活不安時、緊急時の対応が不安					
	高齢者等(単身)	○病気のまま放置されての死亡や急死等が不安					
○原状回復をめぐるトラブル	高齢者	○死亡後の家財・残置物の整理が不安 ○身寄りがいない場合、葬儀の取扱いが不安	○原状回復をめぐるトラブルの発生	⑪ 原状回復ルールの明確化・周知(★☆) ⑫ 第三者による入退去時の立ち合い・査定(☆)			
	全般	○原状回復ルールが不明、退去時の原状回復費用の請求が不安					

表 I.7.2 不安・問題要因の解消に必要な全国的に利用できる居住支援サービスに係る代表事例の整理

凡例 : 国の制度等 : 全国で利用可能な公的組織や民間の提供するサービス

必要な居住支援サービス		全国的に利用できる居住支援サービス(制度事業、民間サービス等)			
1. 入居前	② 民間賃貸住宅の改修費支援(補助・融資)	登録住宅の改修の支援【改正住宅 SN 法】	○登録住宅に対する改修費補助(バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等) ・補助金の場合: 国 1/3(国の直接補助)・社会資本整備総合交付金の場合: 国 1/3+地方 1/3 ○(独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資		
	③ 契約手続きサポートサービス	外国人向け	○「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」((公財)日本賃貸住宅管理協会・平成 17 年 3 月)		
	④ 緊急連絡先代行サービス・保証人代行サービスの提供	民間不動産店による保証人代行サービス(例)	○保証委託料: 初回契約時: 月額賃料の1か月分、賃貸借契約更新時: 新賃料の 0.2 か月分 ○保証範囲: 家賃、管理費・共益費、駐車場代、毎月家賃と共に支払われる費用 ○保証対象者: 当該不動産店の管理物件に賃貸借契約を締結する入居者		
	⑤ 家賃・生活費等の支援	登録住宅への入居の支援【改正住宅 SN 法】	○登録住宅に入居する低額所得者の家賃低廉化支援(国 1/2+地方 1/2。国費上限 2 万円/戸)		
	⑥ 家賃債務保証の実施、家賃債務保証への支援	登録住宅への入居に係る家賃債務保証の支援【改正住宅 SN 法】	○家賃債務保証料への補助(国 1/2+地方 1/2。国費上限 3 万円/戸) ○家賃債務保証業者の登録・情報提供・(独)住宅金融支援機構の保険引き受け対象 ○居住支援法人による家賃債務保証の実施		
			対象住宅	高齢者住宅財団と家賃債務保証制度の利用に関する基本約定を締結している賃貸住宅(公営住宅は対象外)	
		家賃債務保証制度(一般財団法人高齢者住宅財団)	対象世帯	○高齢者世帯: 60 歳以上又は要介護・要支援認定を受けている 60 歳未満 ○障害者世帯: 身体障害: 1~6 級、精神障害 1~3 級、知的障害: 精神障害に準ずる ○子育て世帯: 18 歳以下の扶養義務のある子が同居する世帯(収入階層の 50%未満の世帯に限る) ○外国人世帯: 在留カード、特別永住者証明書、これらとみなされる外国人登録証明書の交付を受けた者	
			保証対象・保証限度額	○滞納家賃(共益費・管理費を含む): 月額家賃 12 か月相当の額 ○原状回復費及び訴訟費用: 月額家賃 9 か月分相当の額 ※家賃滞納に伴い賃貸住宅を退去する場合に限定する。入居者退去、債務が確定後に保証内容を履行する。入居者に代わり支払った額及び損害金は弁済する	
		民間保証会社による家賃債務保証(例)	保証料	○2年間の保証の場合、月額家賃の 35% ※原則、契約時に一括支払う。2 年毎に保証を更新する場合、都度同率の保証料を支払う	
			保証対象・保証限度額	対象世帯: 有識者、パートアルバイト、学生、外国籍の人、法人、生活保護受給者、無職者(失業受給資格者証又は年金振込通知書が必要) ○賃料(家賃、管理費、共益費、その他固定費、明渡し不履行による損害金): 月額保証対象額(家賃、管理費、共益費の他月々の固定費の合計)の 24 か月分の額 ○残置物処理費用・法的手続き費用: 実費を保証、上限無 ○入居者死亡時の原状回復費用(単身入居者死亡時): 最大 10 万円	
⑦ 生活保護受給者の住宅扶助費の代理納付の実施	登録住宅の入居者等の支援【改正住宅 SN 法】	○賃貸人からの通知に基づき住宅扶助費等の代理納付の要否を判断するための手続き(賃貸人から家賃滞納等に係る情報の保護の実施機関への提供と、保護の実施機関による事実確認) ○居住支援協議会等の居住支援活動に対する補助(定額・国の直接補助)			
2. 入居中	⑨ 生活支援サービス(見守り・生活サポート、生活相談等)の提供	シャープ「テレビ見守りサービスソリューション」	見守りを必要とする入居者の家庭にあるテレビの使用状況を遠隔で確認できる仕組み(見守り管理する人に対してテレビの使用状況をメールで通知する)		
		東京ガス「くらし見守りサービス」	見守りを必要とする入居者のガスの使用状況を遠隔で確認できる仕組み(24 時間ガス使用されていない場合、家族等に「ガス未使用のメール」を発信する)		
		日本社宅サービス「見守りセキュリティサービス」	24 時間人感センサーで入居者の動きを感知し、長時間無反応の場合、コールセンターに通知が行く。通知を受けたコールセンターは電話で安否を確認し、必要に応じて駆けつけサービスを行う。		
⑧ トラブル防止・対応マニュアル	外国人向け情報	多言語生活情報((一財)自治体国際化協会)			
3. 退去時	⑩ 家財・残置物の整理・処分、葬儀代行サービスの提供	民間保証会社による原状回復費用、家財・残置物整理・処分費代行サービス(例)	対象住宅	契約者が賃貸借契約を締結する住戸	
			対象世帯	契約者(孤独死、自殺、犯罪死に伴う入居者の死亡事故に対する補償)	
		民間保証会社による家財・残置物処分費、葬儀費用代行サービス(例)	保証対象・保証限度額	○原状回復費用保険金: 遺品整理費用、清掃・消臭費用、死亡事故によって破損・汚損が生じた修復費用など、原状回復費用が発生した場合の認定額(1 事故限度額 100 万円) ○家賃保証保険金: 死亡事故の発生した戸数における次の家賃損失について、事故発生時から最長 12 か月間補償 ア) 空室時: 本来の家賃(事故発生時の家賃)×空室期間 イ) 値引時: (本来家賃-値引後家賃)×値引期間 →空室期間と値引期間は通算する(1 事故限度額 200 万円) ○事故見舞金(1 事故限度額 5 万円 定額)	
			保証料	1 戸室あたりの保険料(保証期間 1 年間) 月払: 300 円、一時払: 3,600 円	
⑪ 原状回復ルールの明確化・周知	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(国土交通省・平成 23 年 8 月再改訂) 「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」((公財)日本賃貸住宅管理協会・平成 17 年 3 月)				

I. 7. 3 対象地方公共団体における住宅確保要配慮者向けの居住支援サービスの提供の考え方

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居に向けては、I.7.2で整理した各居住支援サービスが総合的に提供される必要がある。

そこで、対象地方公共団体（A市及びB市）における居住支援サービスの提供の実態を調査し、その結果を踏まえつつ、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居に係る居住支援サービスの提供の充実化の考え方（ポイント・留意点等）について整理する。

1) A市における対象地方公共団体における居住支援サービス提供の実態・課題と居住支援サービスの提供の充実化の考え方

A市で提供されている居住支援サービスの提供の実態を表I.7.3に示す。また、居住支援サービス提供の実態・課題からみたサービスの提供の考え方（イメージ）を表I.7.4に示す。

(1) 現状の課題

A市は、既に市単独の居住支援協議会を設立しており、また、住宅確保要配慮者に対する民営借家への入居支援の仕組みがある。しかし、次のような課題がある。

- i) 様々な属性の住宅確保要配慮者に対するワンストップの住宅確保の仕組みの構築までは至っていない。
- ii) 様々な属性の住宅確保要配慮者に対して、各部局において入居前及び入居中に利用可能な一定の支援制度は措置されているが、民間賃貸住宅への入居に係る不安・問題要因の総合的な解消という観点からはサービス提供が限定的である。また、住宅部局の居住支援制度と福祉部局の支援制度との連携が不十分であるため、住まいと福祉の総合的な連携が課題である。
- iii) 入居者の死亡時のサービス（家財・残置物処分等）は提供されていない。

(2) 居住支援サービスの提供の考え方

このため、次の①～③のような観点から、市居住支援協議会の機能を拡充し、要配慮者の入居前から入居中、退去時に至るシームレスなサービスを提供し、家主が住宅確保要配慮者に民営借家を貸しやすい環境を整備することが必要と考えられる。

- ① 民間賃貸住宅への入居に係る不安・問題要因の解消という観点から、市の既存の支援制度・事業の強化・充実化を図る。
- ② 住宅部局の居住支援制度と、福祉部局の各種支援制度との連携を強化する。
- ③ 現在市で制度化されていないサービス（死亡時の家財・残置物処分等のサービス）については、民間サービスを活用することで連携を図るなど、効率的なサービス提供の体制とする。

2) B市における対象地方公共団体における居住支援サービス提供の実態・課題と居住支援サービスの提供の充実化の考え方

B市で提供されている居住支援サービスの提供の実態を表I.7.5に示す。また、居住支援サービス提供の実態・課題からみたサービスの提供のイメージを表I.7.6に示す。

(1) 現状の課題

B市の居住支援サービスの提供の実態からみて、次のような課題がある。

- i) 住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への入居支援（情報提供・マッチング等）の仕組みが

構築されていない。

- ii) 高齢者には様々なバリエーションの見守り・居住支援サービスが提供されているが、その他の属性の住宅確保要配慮者に対しては、民間賃貸住宅への入居に係る不安・問題要因の解消という観点からはサービス提供が限定的で脆弱である。
- iii) 入居者の死亡時のサービス（家財・残置物処分等）は提供されていない。

（２）居住支援サービスの提供の考え方

現時点において市単位での居住支援協議会が設立されていないが、将来的に中核市の意向を目指しており、今後、市単位での居住支援協議会の設立による居住支援サービスの提供の充実が課題である。

現状のサービス提供の実態を踏まえると、次の①～③のような観点から、既存資源を有効に活用しつなぎ合わせるにより、効率的に居住支援サービスの提供体制を構築し、段階的にサービスの充実化を図っていくことが实际的であると考えられる。

- ① 市の既存の支援制度・事業、県の関連制度をベースに、既存の制度資源等を有効につなぎ合わせて住宅部局と福祉部局と連携体制を構築する。
- ② 現状不足するサービス（入居中の生活支援、死亡時の対応、転居時の対応等）は全国で利用できるサービスを活用（利用斡旋）する。
- ③ 既存の民間賃貸住宅への入居に係る不安・問題要因の解消という観点から、市の既存の支援制度・事業の強化・充実化を段階的に図り、最終的に入居時から生活段階、死亡・退去時に至るシームレスなサービス提供体制を構築する。

B市の既存資源を活用した居住支援協議会の体制として、図 I.7.2 に示す構成が考えられる。

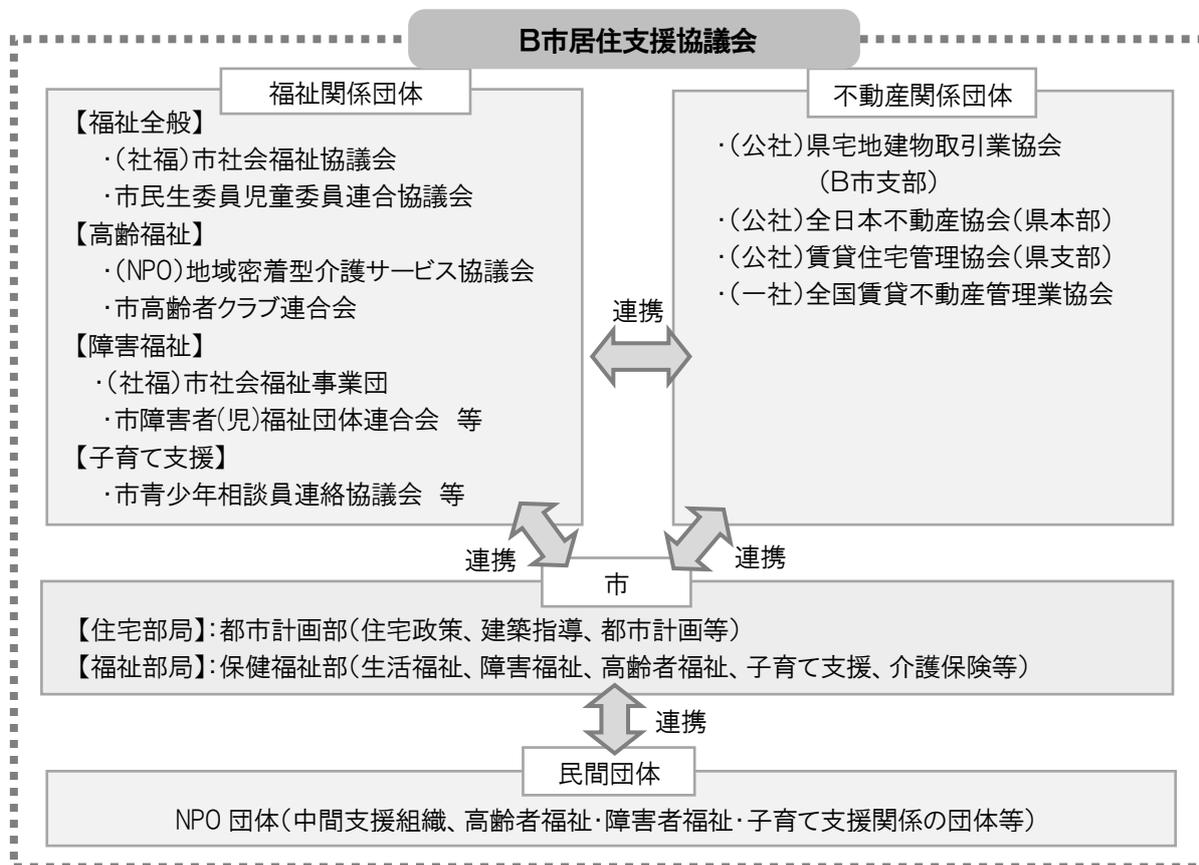


図 I.7.2 B市における居住支援協議会の設立時の構成イメージ

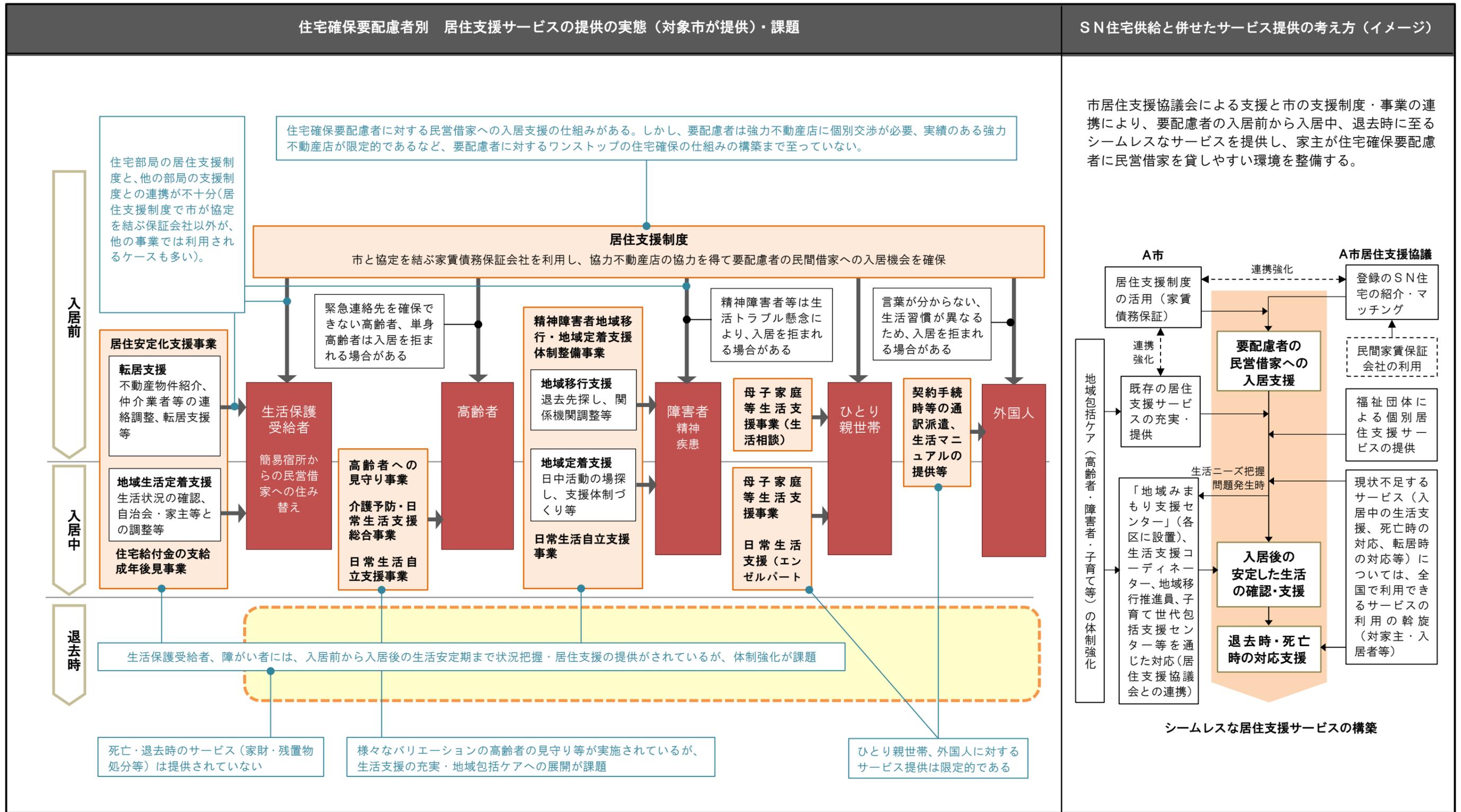
表 I.7.3 A市における居住支援サービスの提供の実態

凡例 : 対象市の制度 : 県の制度

	入居の各段階に必要な居住支援サービスの内容	A市が提供する居住支援サービス内容※				
		低所得者・生活保護受給者	高齢者	障害者	ひとり親世帯	外国人
1. 入居前	① 適切な賃貸住宅の情報提供 ③ 契約手続きサポートサービスの提供 ⑥ 家賃債務保証への支援	<p>■居住支援制度(まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃支払い能力があるが、保証人が見つからない者に対して、市が指定する保証会社の利用を促し、協力不動産店、宅地建物取引業団体の協力を得て、入居機会の確保と安定した居住を支援する(支援対象:高齢者、障害者、外国人、ひとり親、DV 被害者一時保護施設退去者等、ホームレス自立支援施設退去者、児童福祉施設等退去者、特定疾患患者) <p>【実績】 協力不動産店登録 251 店(H29 年度末時点)、支援団体 17 団体 利用世帯数(H28 年):2,491 件(内訳 高齢者 80%、障害者 8%、外国人 7%、ひとり親世帯 2%等)</p>	<提供されていない>	<p>■精神障害者地域移行支援特別対策事業(健康福祉局障害保健福祉部精神保健課)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・退院可能な精神障害者の地域移行支援(居住支援制度を活用し、受け皿住宅探し(GH、民営単身用アパート)、関係機関の調整等) *平成 30 年 3 月障害者総合支援法の改正で「自立生活援助の創設」(A 市は法改正前から支援実施) 	<p>■母子家庭等生活支援事業(こども未来局こども支援部こども家庭課)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活相談、生活支援講習会の開催 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1,500 人/年(電話相談を含む)、相談員は4名体制 	<p>■住宅マニュアルの提供</p> <p>■住まいサポート店制度(NPO 法人外国人住まいサポートセンター)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多言語版の住宅マニュアルの提供(住宅の借り方、住まい方、引っ越し、契約等の各種内容) ・外国籍県民の住居支援
	② 民間賃貸住宅の改修費支援	<提供されていない>	<p>■高齢者住宅改修費助成事業(健康福祉局長寿社会部高齢者在宅サービス課)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要支援以上の認定を受けた高齢者の住宅が対象。助成対象限度額 100 万円(所得に応じて利用者負担額が異なる)。 	<提供されていない>	<提供されていない>	<提供されていない>
	⑤ 家賃・生活費等の支援	<p>■住居確保給付金事業(健康福祉局生活保護・自立支援室)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・離職等で経済的困窮し、住居喪失した者(喪失の恐れがある者)に対し、就職に向けた活動などを条件に、一定期間、家賃相当分の給付金を支給 * 離職後2年以内、65 歳未満が対象 * 給付は原則3か月間 	<提供されていない>	<提供されていない>	<提供されていない>	<提供されていない>
2. 入居中	⑥ 生活支援サービス(見守り・生活サポート、生活相談等)の提供	<p>■居住安定化支援事業(地域生活定着支援)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・簡易宿所の生活保護受給者を民営借家への転居を促進(生活状況確認、自治会、家主等調整等) <p>■成年後見制度利用支援事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・後見開始、保佐開始又は補助開始の審判請求に係る鑑定費用を助成 	<p>■ひとり暮らし等高齢者見守り事業(健康福祉局長寿社会部高齢者在宅サービス課)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・75 歳以上の高齢単身の内、介護保険サービスを利用しない引きこもりがちな高齢者を民生委員が重点的に見守り(アンケート調査を行い、見守り対象を絞り込む) <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・H26 年の調査対象は 46,762 名、内見守り対象は 243 名 <p>■高齢者等緊急通報システム事業(健康福祉局長寿社会部高齢者在宅サービス課)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自宅に緊急通報システムを設置 ・対象は 65 歳以上の高齢者(心臓疾患、高血圧等の慢性疾患のある者、ひとり暮らしまたは同居人が日中不在の重度な要介護者等) <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自宅設置型:1,200 名、携帯型:300 名弱 <p>■福祉電話相談事業(健康福祉局長寿社会部高齢者在宅サービス課)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間宅配サービス事業者、店舗事業者等との連携による見守りサービスの実施 <p>■介護予防・日常生活支援総合事業(健康福祉局地域包括ケア推進室)</p> <p>【総合事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・訪問型サービス、通所型サービス(特にA市独自の取組としてサポーター育成研修(身体介助以外のサービス提供主体)、短時間通所サービスを実施) ・一般介護予防事業 * 介護予防普及啓発事業(いこい元気広場事業、市内の「いこいの家」で週 1 階専門指導員による介護予防・健康づくり) 	<p>■障害児者生活サポート事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・障害者世帯に対する日常生活に関する支援や家事、相談や声掛け、見守り等を実施 <p>■精神障害者地域移行支援特別対策事業(健康福祉局障害保健福祉部精神保健課)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・退院可能な精神障害者の地域移行支援(日中活動の場探し、支援体制づくり等) *平成 30 年 3 月障害者総合支援法の改正で「自立生活援助の創設」(定期的な巡回、食事や掃除、地域住民との関係の確認等) <p>■発達障害者支援センター(市民・こども局こども本部こども支援部こども福祉課)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発達障害児者に対する相談、指導、関係機関との連携等を行い、地域における総合的な支援体制を整備 <p>■障害者更生相談所(相談)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・身体障害者・知的障害者等の在宅支援等の専門的相談機関 	<p>■日常生活支援(エンゼルパートナー)制度(こども未来局こども支援部)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支援を必要とする世帯に対して家庭生活支援員を派遣、家事や保育の手伝いを行う。 <p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登録するひとり親世帯は 100 名弱、家庭生活支援員は 90 名登録(利用料金 300 円/時間) <p>■母子家庭等生活支援事業(こども未来局こども支援部)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活相談、生活支援講習会を実施 ・母子家庭等の生活実態やニーズを踏まえ、家事、育児、心身の健康管理等の相談を受け付ける 	<p>■外国人窓口相談(国際交流センター)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外国人市民の生活困りごとの相談 * 日常生活の困りごと相談(無料相談/日本語、英語、中国語、ポルトガル語、韓国語・朝鮮語、スペイン語、タガログ語) * 行政書士による相談(英語、中国語、ポルトガル語、韓国語・朝鮮語、スペイン語、タガログ語、日本語)

※ 表 I.7.1 に示す①～⑥のサービスのうち、いずれの属性の住宅確保要配慮者にも提供されていないサービスは表記していない。

表 I.7.4 A市における居住支援サービス提供の実態・課題からみたサービスの提供の考え方（イメージ）



凡例

- : 要配慮者
- : 対象市の提供サービス
- : 対象市の現状の制度的課題
- : 要配慮者の民間賃貸住宅入居の一般的課題
- : 対象市の位置する県の提供サービス
- : サービス提供されていない領域

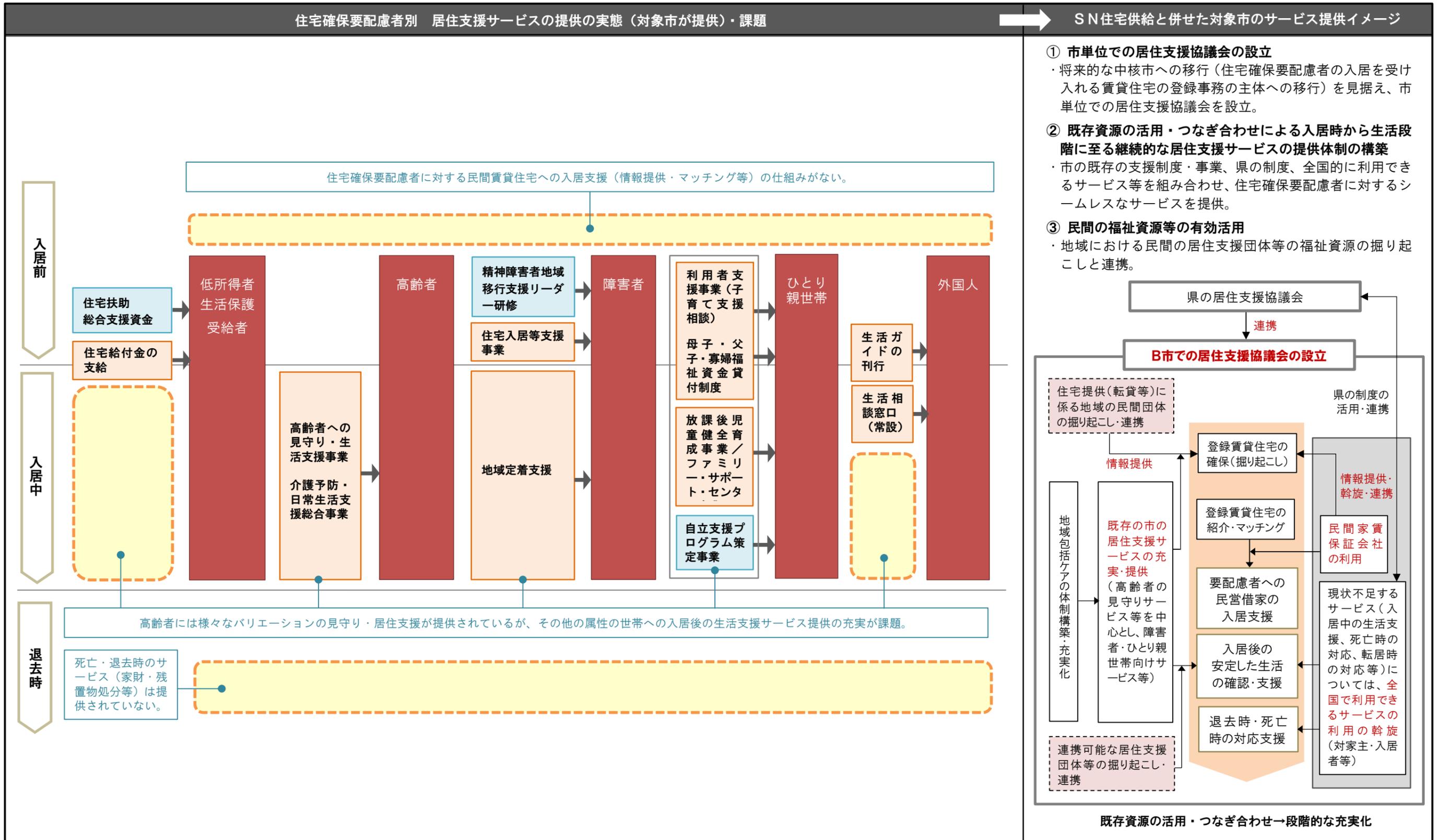
表 I.7.5 B市における居住支援サービスの提供の実態

凡例 : 対象市の制度 : 県の制度

	入居の各段階に必要な居住支援サービス	B市(及び当該県)が提供する居住支援サービス				
		低所得者・生活保護受給者	高齢者	障害者	ひとり親世帯	外国人
1. 入居前	① 適切な賃貸住宅の情報提供	< 提供されていない >	< 提供されていない >	■精神障害者地域移行支援リーダー育成 (県保健福祉部障害福祉課) ・精神障害者の地域移行・地域定着のため支援リーダーを育成	■利用者支援事業 (子育て支援相談員) (市保健福祉部子ども課) ・子育てに関する施設やサービス、子育て支援相談員の配置	< 提供されていない >
	③ 契約手続きサポートサービスの提供	< 提供されていない >	< 提供されていない >	< 提供されていない >	< 提供されていない >	■生活ガイドの刊行 (市国際交流協会) ・「外国人市民のための生活ガイド」の刊行
	⑤ 家賃・生活費等の支援	■住宅扶助(生活保護) (県保健福祉部福祉指導課保護) ■総合支援資金 (県社会福祉協議会) ・失業者等日常生活全般に困難を抱える世帯への生活再建にかかる生活費を貸付 ■住居確保給付金の支給 (市保健福祉部生活福祉課) ・離職等により住居を失った者又は失うおそれの高い者に、就職に向けた活動を行うことなどを条件に、一定期間、家賃相当分の給付金を支給	< 提供されていない >	< 提供されていない >	■母子・父子・寡婦福祉資金貸付金 (市保健福祉部子ども課) ・母子家庭等を対象に無利子の融資制度 ■子育て世帯まちなか住替え支援補助金(市都市計画部住宅政策課政策係) ・中心市街地に住み替えをする子育て世帯に対して、住宅取得費や家賃を補助(家賃補助:上限額1万円、最大4年間)	< 提供されていない >
2. 入居中	⑨ 生活支援サービス(見守り・生活サポート、生活相談等)の提供	■自立相談支援事業 (市保健福祉部生活福祉課) ・経済的な理由で生活に困っている者に対して、相談窓口を設置し、専門支援員が自立に向けた支援を実施	■安心・安全見守り隊(市保健福祉部高齢福祉課) ・地域団体や事業者が「安心安全見守り隊」を結束。日常生活中・勤務中に不審な事案を行政に連絡(高齢者の場合、地域包括支援センターへ連絡)。 ・高齢者が自宅で倒れている可能性がある場合、警察に連絡・住戸内を確認(年間実績70件(連絡件数)) ■在宅見守り安心システム事業(市保健福祉部高齢福祉課) ・緊急通報機器の設置(緊急時通報) ・対象は65歳以上の高齢単身・夫婦のみ世帯。 ・キーボックスにて自宅鍵を管理、緊急時に住戸に入れるようにしている。 ■愛の定期便(市保健福祉部高齢福祉課) ・見守りが必要な高齢者に乳製品を届け定期的に安否確認を実施(対象は65歳以上高齢単身、夫婦のみ世帯) ■生活支援配食サービス ・高齢者単身世帯、高齢者のみ世帯の配食サービス(週5日以内、夕食提供) ■福祉・家事援助サービス(市保健福祉部高齢福祉課) ・シルバー人材センターが、援助を必要とする家庭を訪問し、掃除・洗濯・買物・調理・食事・排泄の介助・外出の付添い・話し相手・などを実施 ■介護予防・日常生活支援総合事業(市保健福祉部高齢福祉課地域支援センター) 【総合事業(介護予防・生活支援サービス事業)】 ・訪問型サービス:住民主体による訪問型サービス(H29年4月以降実施予定。担い手は現在検討中) 【その他の事業】 ・介護予防普及啓発事業:元気アップステップ運動教室、いきいき健康クラブ、シルバーリハビリ体操教室等	(障害者地域生活支援センター、精神障害者自立支援事業所等)	■利用者支援事業 (子育て支援相談員) (市保健福祉部子ども課) ・子育てに関する施設やサービス、相談・助言等の実施 ・子育て支援相談員を子ども課の窓口に配置 ■母子・父子自立支援プログラム策定事業 (県福祉相談センター地域福祉課) ・母子・父子自立支援プログラム策定員が就労支援の相談を受け、自立に向けて、ハローワークと連携して就労支援を実施	■相談窓口 (公益法人国際交流協会) ・国籍等を問わず、生活様式や習慣などが生じる悩み等への生活相談、アドバイス、情報提供の実施

※ 表 I.7.1 に示す①～⑫のサービスのうち、いずれの属性の住宅確保要配慮者にも提供されていないサービスは表記していない。

表 I.7.6 B市における居住支援サービス提供の実態・課題からみたサービスの提供の考え方（イメージ）



3) 民間団体等による住宅サービス及び居住支援サービスの提供の考え方

家主の不安を解消し、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の要求を進めるためには、行政主導による居住支援協議会の設立による各種主体が連携した居住支援サービスの充実を図ることに加えて、民間団体等が家主から住宅を賃貸し、それを住宅確保要配慮者に転貸するしくみの構築・普及が効果的と考えられる。

そこで、担い手となる民間団体の掘り起こしに向けて、関わりが期待できると考えられる民間団体との意見交換を通じて、民間団体等による住宅及び居住支援サービスの提供のスキームについて整理した。

(1) 基本スキーム

基本スキームを図 I.7.3 に示す。

① 建物の賃貸借と入居者への転貸借

- ・民間団体が家主から建物を賃貸借し、それを住宅確保要配慮者（入居者）に転貸借する。
- ・民間団体による住宅の賃貸借は、1棟全体を賃貸借する場合と、異なる建物の空き家を住戸単位で賃貸借する場合が想定されるが、前者の場合は民間団体が入居者管理・建物管理を一体的に行うが、後者の場合は建物管理については管理業者に委託することが一般的と考えられる。
- ・なお、NPO 法人等の民間団体の参入を促進するためには、家主への「家賃保証（空室率にかかわらず一定額の家賃を保証）はなし」とすることが望ましい。

② 居住支援サービスの提供

- ・併せて、入居者の特性に応じて、民間団体が有する居住支援サービス（見守り等）を提供する。
- ・または、居住支援協議会の構成メンバー（全国的に利用できる公的組織や民間のサービスを含む）が提供するサービスを活用する。
- ・なお、民間団体は都道府県から「居住支援法人」の指定を受けて活動することが考えられる。

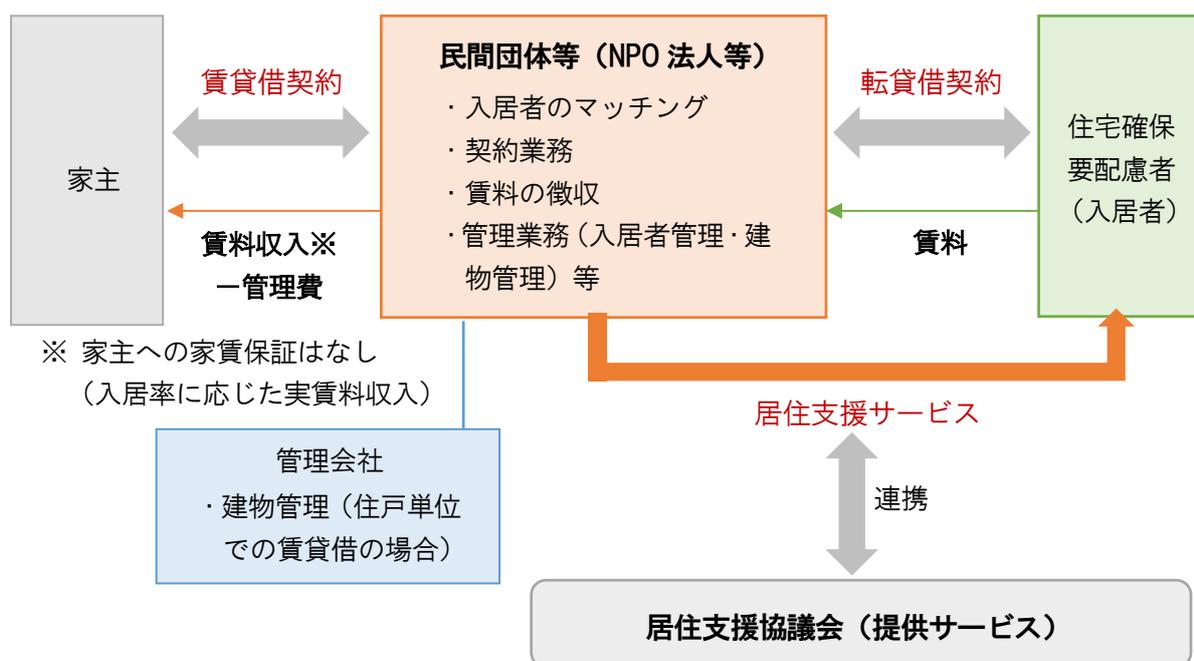


図 I.7.3 民間団体による住宅サービス及び居住支援サービス提供の基本イメージ

(2) 住宅及び居住支援サービスの提供

地域で活用可能な住宅及び居住支援サービスの提供の担い手の例として、表 I.7.7 に示すようなタイプが想定できる。対象市の想定される担い手へのヒアリング調査等による検討の結果、A市においては①～③のタイプ、地方都市のB市においても②、③のタイプの可能性がある。

表 I.7.7 住宅及び居住支援サービスの提供の担い手のタイプ (例)

	イメージ	概要
① NPO 単独型		<ul style="list-style-type: none"> ・住宅サービスと福祉サービスを提供できるNPO法人が、単独で住宅サービス(住戸の転貸借)と居住支援サービスを提供。 ・提供できる福祉サービスの種類に対応した要配慮者を入居対象とする。
② NPO 連携型		<ul style="list-style-type: none"> ・住宅サービスを提供するNPO法人(すまい・まちづくり系)が、福祉サービスを提供するNPO法人と連携し、単独で住宅サービス(住戸の転貸借)と居住支援サービスを提供。 ・中間支援組織であるNPO法人のもとでNPO間の調整・連携することも考えられる。 ・入居対象に応じた福祉サービス(生活相談・見守り・子どもの居場所提供等)を提供するNPO法人と連携。
③ 生協 連携型	<p>※ 現況の会員間の助け合いサービスを、会員外も対象に拡充して展開</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・3生協(コープ生協、パルシステム、保健生協)が地域包括ケアの一翼を担えるよう、会員外も対象にした助け合いの組織「おたがいさまM」を共同で設立。 ・法人化により住宅サービス(転貸借)を提供するとともに、会員ボランティア等による各種の居住支援サービスを提供。 ・また、組合員には、食材・商品、夕食等の宅配サービスに併せて、見守りサービス(遠隔地の親族へのお届け確認メールサービス)の提供。