

住宅困窮者のための民間賃貸住宅に関する居住支援の概況
－地方公共団体の施策及び民間非営利組織の活動に着目して－

GENERAL CONDITION OF HOUSING SUPPORT ON PRIVATE RENTAL HOUSING
FOR DWELLING DISTRESS HOUSEHOLD

- Focused on Policies by Local Governments and Activities by Non Profit Organizations -

米野 史健*, 三井所 隆史**, 新井 信幸***, 森永 良丙****
Fumitake MENO, Takashi MIISHO, Nobuyuki ARAI and Ryohei MORINAGA

This paper aims to examine housing support for dwelling distress household such as elderly persons, disable people, foreigners etc. Housing support for them to occupy private rental housing is necessary because they tend to be refused contracts and occupancies of rental housing by owners. To grasp the general condition of housing support, the nationwide questionnaire survey for housing department of 849 local governments was conducted, 691 answers about support policies of local government and support activities of non profit organizations were collected. From analysis of these answers, some characteristics are observed: 1) refusals of dwelling distress household become obvious on major metropolitan areas and housing support policies are provided by local governments of these areas; 2) non profit organizations enforce support activities directly and inclusively for many kinds of dwelling distress household; 3) policies by local governments and activities by non profit organizations are complementary to each other and some cooperative relationships are observed.

Keywords: *Housing Support, Private Rental Housing, Dwelling Distress Household, Local Government, Non Profit Organization*

居住支援, 民間賃貸住宅, 住宅困窮者, 地方公共団体, 民間非営利組織

1 研究の背景と目的

住宅を得ることが出来ない、あるいは適切な住宅を確保できない「住宅困窮」の問題は、住宅政策における根本的で重要な課題である。所得が少ないために住宅が確保できないという貧困に起因する住宅困窮のほか、近年では社会からの阻害・差別等の「社会的排除」によって生じる住宅困窮も問題とされている¹⁾。日本でも、少子高齢化・国際化・ノーマライゼーションの進展などの近年の社会変化に伴って、高齢者・外国人・障害者等の居住ニーズは高まってきているが、その一方で、トラブルの忌避等を理由に、これらの人々の入居を制限する民間賃貸住宅も依然として数多く存在しており、社会的排除による住宅困窮が問題になってきているといえる。

このような状況を踏まえ、国土交通省では2007年に「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」(略称:住宅セーフティネット法)を制定し、住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等)への賃貸住宅の供給の促進を図っている。低額取得者を主対象とした公的賃貸住宅の供給を行うほか、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するとしており、その方策として「あんしん賃貸支援事業」²⁾を2006年度から開始し、民間賃貸住宅の賃貸人及び入居者双方の不安を解消する居住支援を行うことで、住宅確保要配慮者の受け入れを進めようとし

ている。民間賃貸住宅が果たす住宅セーフティネット機能の向上を図り、住宅確保要配慮者の住宅困窮状態を解消する意味からは、居住支援のあり方に関する検討が必要といえる。

住宅困窮者の居住支援に関する既往研究をみると、高齢者³⁾や障害者⁴⁾、外国人⁵⁾、子育て世帯⁶⁾、ホームレス⁷⁾等の対象別に施策を報告する論文・論説、及び地方公共団体の先進的な施策を扱う論文⁸⁾がみられ、個別の対象者毎の状況やニーズに沿った形で、主として地域単位で行われている、居住支援の実態と課題とが明らかになっているが、対象者を横断的にみて居住支援を総合的に捉える研究や、居住支援の全国的な実態を統計的に捉えた研究の蓄積は不足している。また、近年新たな公共を担う役割が期待されている、特定非営利活動法人などの民間非営利組織による支援活動は、ほとんど把握されていない。

そこで本論文では、あんしん賃貸支援事業の枠組みを想定した上で、本事業で対象としている、一定の家賃等の負担能力はあるが入居制限を受けやすい高齢者・障害者・外国人・子育て世帯等(以降本論文では「住宅困窮者」と記す)に対して行われる、民間賃貸住宅での居住支援(以降「民間賃貸居住支援」とする)に関する、地方公共団体による施策、並びに民間非営利組織による活動に着目し、全国における居住支援の概況を把握することを目的とする。

* 国土交通省国土技術政策総合研究所 研究官・博士(工学)
** (株)市浦ハウジング&プランニング 博士(工学)
*** (財)ハウジングアンドコミュニティ財団 研究員・博士(学術)
**** 千葉大学大学院工学研究科 准教授・博士(学術)

Researcher, National Institute for Land and Infrastructure Management, Dr.Eng.
Ichiura Housing & Planning Associates Co., Ltd, Dr.Eng
Researcher, Housing and Community Foundation, Ph.D
Associate Professor, Graduate School of Engineering, Chiba Univ., Ph.D

2 調査の概要

全国 47 都道府県、15 政令指定都市、764 市、23 特別区の地方公共団体の住宅系部局に対するアンケート調査を実施し、①住宅困窮者に係る入居制限の実態及び顕在化している入居制限の対象、②地方公共団体が実施している民間賃貸居住支援施策、③(市及び区に対して)把握している民間賃貸居住支援を行う民間非営利組織の活動及び組織規模等の情報、の大きく 3 項目を質問した、実施状況は表 1 に示す通りであり、2006 年 11 月～2007 年 1 月に計 849 票のアンケートを電子メールで送付し、691 の回答が得られた。合わせて、該当する施策の要綱やパンフレット等の送付を受けた。

なお本論文においては、既存の論文・文献やインターネット上の情報などを元にして、表 2 に示す 15 の項目を民間賃貸居住支援と設定して調査を行っている。また対象とする住宅困窮者としては、高齢者、身体障害者、知的障害者、精神障害者、外国人、小さい子どものいる世帯、一人親世帯、DV 被害者、ホームレス自立支援施設退所者の 9 つのタイプを設定している。

表 1 アンケートの実施状況

	配布数	回収数	回収率
全体	849	691	81.4%
都道府県	47	47	100.0%
政令市+特別区	38	34	89.5%
その他市	764	610	79.8%

表 2 本論文における民間賃貸居住支援の内容

支援項目	内容
契約手続き等の立会い	高齢者、障害者等に対して、賃貸借契約、あるいは行政等への書類提出にかかる手続きの立会い及び介添えを行うこと。
通訳派遣	通訳を派遣し、外国人等の賃貸借契約の手続きを支援すること。
生活ルール・市場慣行等の説明	外国人等に対して、生活ルールや日本独特の賃貸借システム等について説明し、入居後のトラブルを未然に防ぐこと。
家賃債務保証会社・保証人代行の紹介	保証人を探すことが困難な人に対して、家主への立替え払い等を行う保証会社・団体、あるいは保証人代行を行う団体・人を紹介すること。
死亡時の残存家財の処理	預託金等により、居住者の死亡時における残存家財の片付け・処分を行うこと。
物件の情報提供	高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報を提供すること。
不動産店の紹介	高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅を積極的に扱う地域の不動産店の情報を提供すること。
家賃助成	住宅の取り壊し、契約更新の拒絶等により転居を余儀なくされ、または、家族の死亡、失職、疾病等の事由により、所得が著しく減少したことにより、居住継続が困難となった世帯に対し、家賃等の一部を助成すること。
電話相談	入居者から電話で相談を受け、具体的な支援が必要となった場合は適切な支援を提供すること。
トラブルの対応	高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等の生活上のトラブルに対して相談を受け、必要に応じて出向いてトラブルの仲裁等を行うこと。
見守り・医療機関等との連絡等	一週間に一度程度、電話等にて入居者の安否及び投票等の確認、または、医療機関等と連携して入居者の状況観察を行うこと。
緊急時の対応	入居者が事故、死亡に到った際の関係行政機関、連帯保証人、緊急連絡先等への連絡、相談等をサポートすること。
安否確認	定期的に電話、または訪問し入居者の安否を確認すること。
生活保護費等の金銭管理	障害者、元ホームレス等に対して、家賃あるいは公共料金等の滞納をしないよう、金銭面の管理を行うこと。
サブリース	民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者、外国人、障害者、子育て世帯等に対して、転貸により住まいの提供を行うこと。

3 住宅困窮者に係る入居制限の実態

地方公共団体の職員に対して、当該地域で家主あるいは仲介業者による入居制限が顕在化しているかを聞いた結果が図 1 である。全体では「顕在化していない」との回答が 28.8%、「わからない」との回答が 49.6% であり、全国的にみれば入居制限はあまり認識されていない。しかし政令指定都市+特別区をみると、「非常に顕在化している」「少し顕在化している」が合わせて 79.4% であり、地方圏別にもみても南関東で「非常に顕在化している」が 10.0% と高くなっており、民間賃貸住宅市場が成立している大都市部を中心に入居制

限の問題が存在するものと考えられる。

入居制限の対象となる住宅困窮者としては(図 2)、「高齢者」を挙げる地方公共団体が最も多く 98 団体、「精神障害者」は 65 団体、「外国人」は 58 団体となっており、一方で、小さい子どものいる世帯や一人親世帯、DV 被害者等については入居制限の対象として認識している自治体は少ない。入居制限の実態が顕著な政令指定都市+特別区では、「高齢者」を挙げる地方公共団体が全体の 81.5% を占めており、都市部での高齢者居住の問題が大きいといえる。

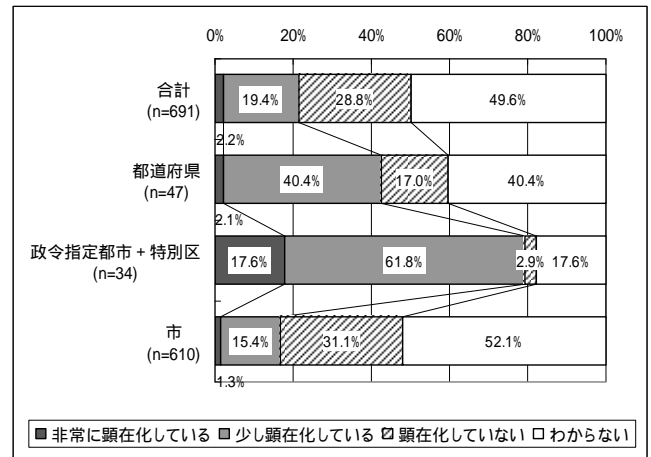


図 1 入居制限の顕在化の状況

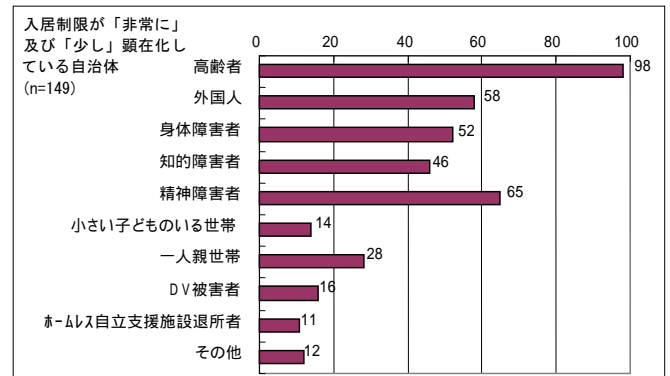


図 2 入居制限の対象となる住宅困窮者

4 地方公共団体による民間賃貸居住支援施策

4-1 居住支援施策の内容

民間賃貸居住支援に関わる施策を実施している地方公共団体及び外郭団体(住宅供給公社等)の割合は、概ね 10%未満と低く、全国的にみれば支援施策はあまり展開されていない(図 3)。支援内容の中では、高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度等を活用した「物件情報の提供」や、福祉施策の中に位置づけられている「緊急時の対応」「安否の確認」を実施する地方公共団体の割合が若干高くなっている。外郭団体においては、「契約手続き等の立会い」「生活保護費等の金銭管理」などを展開する割合がわずかに高い傾向がみられる。

一方、政令指定都市+特別区をみると、5 割以上の地方公共団体で「家賃債務保証会社・保証人代行の紹介」、「物件の情報提供」、「不動産店の紹介」等が実施されている(図 4)。外郭団体でも、「不動産店の紹介」「物件の情報提供」のほか、「死亡時の残存家財の処理」「トラブルの対応」等、地方公共団体では対応が困難と思われる支援が展開されており、入居制限の顕在化を感じている大都市部では対策が進みつつあることが分かる。

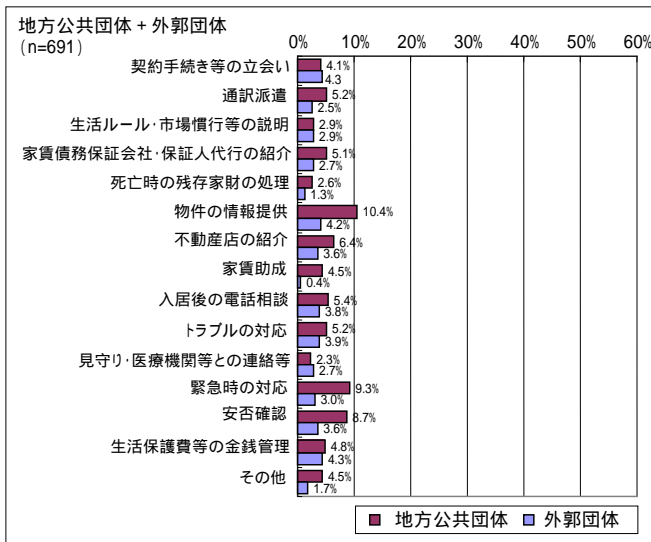


図3 居住支援施策の実施割合（全体）

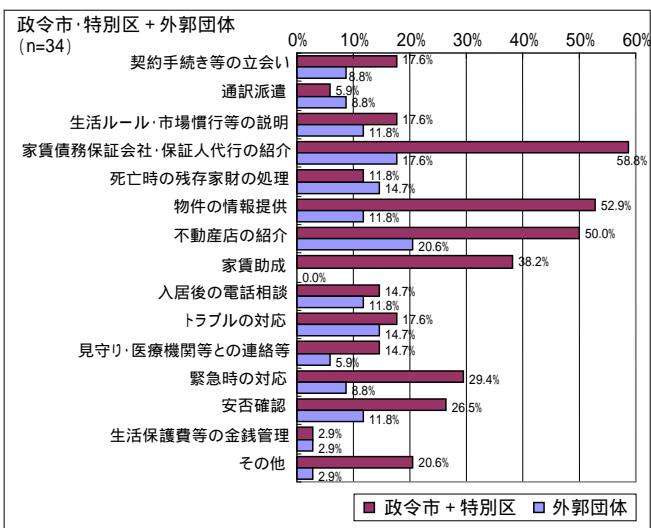


図4 居住支援施策の実施割合（政令市+特別区）

4-2 居住支援の対象

居住支援に関する施策内容の回答が得られた、66の地方公共団体の106の制度・事業について、対象とされている住宅困窮者を整理したのが、図5である。把握された支援対象は、「高齢者」が67.9%で最も割合が高く、次いで「身体障害者」「知的障害者」「精神障害者」の障害者が続く。「一人親世帯」も30.2%と高い割合である。

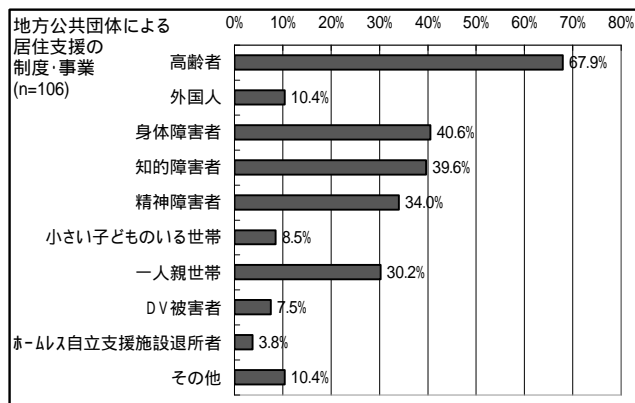


図5 地方公共団体の居住支援の対象

これらの支援対象者と、3章の入居制限の対象者を比べると、基本的には制限が顕在化している対象者への支援が行われているが、外国人に関しては十分対応出来ていない様子が見える。高齢者や障害者は以前から福祉政策の対象に位置づけられており、従来型の福祉の延長として居住支援が行われやすいが、近年問題になっている外国人には対応しきれていないものと考えられる。

4-3 対象者別の支援内容

106の制度・事業で対象とされる割合の高い上位5つの対象者について、行われている支援の内容をみたのが図6である。高齢者を対象とするもののうち、33.3%の制度で「家賃助成」が実施されており、次いで「物件の情報提供」31.9%、「家賃債務保証会社・保証人代行の紹介」30.6%と続いており、入居時点での支援が中心になっているといえる。一人親世帯でも、「家賃債務保証会社・保証人代行の紹介」43.8%、「物件の情報提供」31.3%で、高齢者と同様の傾向がみられる。障害者に関しては、「家賃債務保証会社・保証人代行の紹介」「物件の情報提供」が3障害のいずれでも最も割合が高いが、知的障害者・精神障害者が対象の場合には、「見守り・医療機関等との連絡等」及び「緊急時の対応」が30~40%となっており、入居後の支援も含めて支援制度が組まれているのが特徴といえる。

なお、上位5つ以外で特徴的なものとしては、外国人で「通訳派遣」(36.4%)のほか「生活ルール・市場慣行等の説明」(45.5%)「不動産店の紹介」(45.5%)の割合が他に比べて高くなっており、入居時のコミュニケーションに関わる部分への支援がなされている。

これより、入居制限を緩和する意味から入居時点の支援に重点が置かれているものと思われるが、障害者以外への入居後の支援が少ないことは問題と考えられる。特に高齢者の場合は徐々に体力が低下し、トラブルが起きる可能性は年々高まるのであるから、入居後の支援が用意されないと家主としては受け入れにくいといえる。

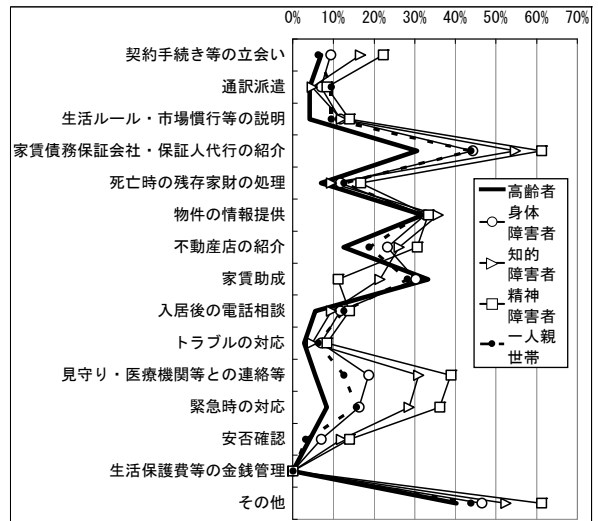


図6 地方公共団体の対象者別支援実施割合（上位5対象者）

4-4 居住支援施策の類型

地方公共団体が実施している居住支援施策を整理すると、①国の制度・事業を活用するもの、②国の制度に地方公共団体が支援内容を上乗せしているもの、③地方公共団体独自の制度・事業、の3種類に分けられる。施策を支援対象者別に整理したのが表3である。

高齢者を対象とした支援では、(財)高齢者住宅財団の管理する高齢者円滑入居賃貸住宅等に関する物件情報の提供や高齢者家賃債務保証制度の活用が全国的に展開されている。関東地方の都県を中心として、高齢者住宅財団等の制度を活用しながら、宅建協会や保証会社等と独自に連携し、支援の充実を図るものもみられる。その他、定住促進に向けた民間賃貸住宅施策として、東京都の市区を中心として、高齢者世帯に対する家賃助成等を総合的に展開している。

障害者を対象とした支援については、障害者自立支援法の制定に伴い全国的に住宅入居等支援事業(居住サポート事業)が展開され始めている。また、高齢者居住支援センターの家賃保証制度の対象が障害者に拡大されたことに伴い、この制度を活用し、障害者を対象とした家賃債務保証等に関する支援が展開されるようになってきている。また、高齢者を対象とした施策と同様に、宅建協会や保証会社等と独自に連携し、支援の充実を図るものもみられる。その他、東京都の市区を中心として、障害者世帯に対する家賃助成等を展開している地方公共団体もみられる。

外国人を対象とした支援については、全て地方公共団体独自のものであり、外国人全般を対象としたものと、留学生を対象を限定としたものとに分かれる。支援内容としては、生活相談の一環としての住宅・市場等の知識の提供、宅建業界等と連携した物件情報の提供、保証制度の充実、通訳・翻訳サービス等多岐に渡ってみられる。

子育て世帯、一人親世帯、DV被害者等に対する施策も、地方公共団体独自のもので、高齢者等に対する居住支援の対象を拡大することで対応する傾向がみられる。その他、親世帯との同居を誘導することで居住支援を展開する公共団体もみられる。

ホームレスへの施策も独自であり、NPOと連携し、物件探しや契約時の支援、連帯保証人の確保等の支援が展開されている。NPOでは、上記の支援のほか、継続的に生活を行うことが可能となるプログラムを提供するなど、総合的な支援を行うものがみられる。

このようにみると、地方公共団体独自の制度・事業において、地域特有の問題や特徴的な対象者に対応すべく、様々な工夫が行われていることが分かる。住宅事情や入居制限の状況、問題となる対象者は地域によって異なるのであるから、居住支援では地域の創意工夫をどれだけ活かせるかが課題になると考えられる。

5 民間非営利組織による居住支援活動

5-1 居住支援を行う民間非営利組織の概要

居住支援を実施している民間非営利組織(以降「居住支援組織」として、本アンケートでは77の地方公共団体から計149の団体が挙げられている。これら組織の法人格をみると(図7)、社会福祉法人が60団体、NPO法人が57団体で、これら2つの類型で全体の8割弱を占める。法人格を持たない任意団体も13団体みられる。

地域別では(図8)、「近畿」が最も多くて総数の32.2%、次いで「関東(南関東)」が17.4%である。「近畿」の中でも特に大阪府下が多く、9つの地方公共団体から計39団体が挙げられており、10以上の団体を挙げる市も複数みられる。これに対して「北海道」「四国」「北陸」では回答する地方公共団体及び回答される居住支援組織

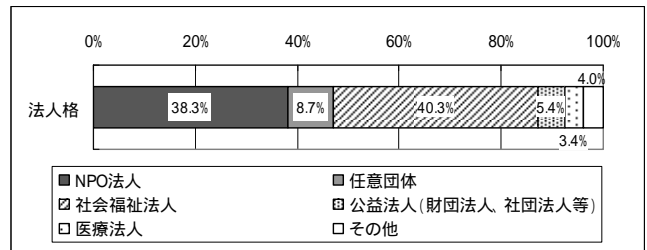


図7 居住支援組織の法人格

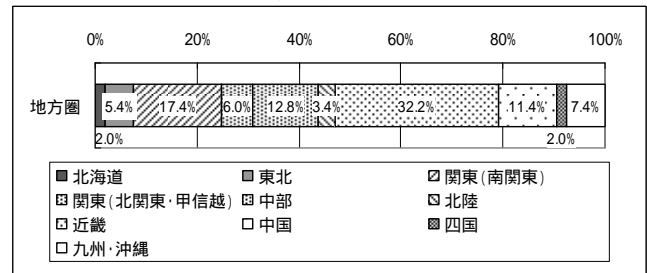


図8 居住支援組織の活動地域

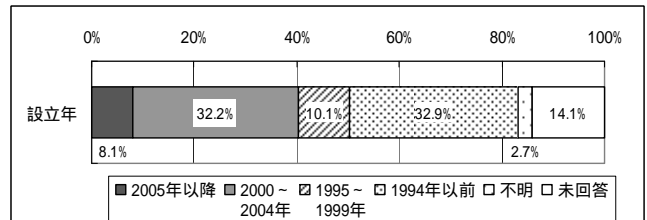


図9 居住支援組織の設立年

表3 地方公共団体による居住支援施策の類型

	高齢者		障害者		外国人		子育て・一人親世帯, DV被害者		ホームレス	
	内容	代表的団体	内容	代表的団体	内容	代表的団体	内容	代表的団体	内容	代表的団体
①国の制度・事業	高齢者円滑入居賃貸住宅登録・閲覧制度の活用	全国的に展開	住宅入居等支援事業(居住サポート事業)	全国的に展開						
	高齢者家賃債務保証制度の活用	全国的に展開	障害者家賃債務保証制度の活用	茨城県(龍ヶ崎市)						
	終身建物賃貸借制度	全国に事例あり								
②地方公共団体が支援内容を上乗せ	物件紹介・保証制度等の一体的展開	東京, 神奈川, 千葉等	物件紹介・保証制度等の一体的展開	千葉県(野田市), 東京都(千代田区)						
	宅建協会等と連携した相談・斡旋	全国的に展開	住替え相談及び不動産取引の斡旋	全国的に展開						
	家賃債務等の保証料の一部助成等	東京, 神奈川, 千葉等	家賃債務等の保証料の一部助成等	東京, 神奈川, 千葉等						
③地方公共団体独自の制度・事業	区域内の住替えにおける家賃の差額に対する助成	埼玉県下の市, 東京都下の区市等, 神奈川県下の市, 愛知県(岩倉市)	区域内の住替えにおける家賃の差額に対する助成	埼玉県(越谷市), 東京都(目黒区, 渋谷区, 荒川区, 足立区), 神奈川県(茅ヶ崎市, 厚木市), 愛知県(岩倉市)	住宅に関する知識等の提供	北海道	物件情報提供、家賃債務保証等の独自支援	埼玉県(さいたま市), 東京都(千代田区, 目黒区, 豊島区)	NPOと連携した自立生活支援事業	福岡県(北九州市)
	立ち退き等に併じた住宅確保が困難な場合の民間賃貸住宅の借上げ	埼玉県(和光市), 東京都(狛江市, 福生市, 台東区, 目黒区, 杉並区)	障害者世帯等に対する家賃助成	東京都(千代田区, 狛江市, 目黒区)	物件情報の提供	東京都(大田区)	家賃債務等の保証に関する支援	千葉県(野田市), 東京都(調布市, 千代田区, 世田谷区, 渋谷区, 北区, 板橋区)		
	低所得高齢者世帯等への家賃助成	埼玉県(吉川市), 東京都(狛江市, 福生市, 台東区, 目黒区, 杉並区), 愛知県(岩倉市)			契約時や入居後のフォローを含めた総合的な支援	神奈川県	区域内の住替えでの家賃の差額に対する助成	東京都(目黒区, 渋谷区, 足立区)		
				留学生を対象とした情報提供	千葉県	一人親世帯等に対する家賃助成	千葉県(野田市), 東京都(狛江市, 千代田区, 目黒区), 福井県(福井市), 滋賀県(滋賀県(野洲市))			
				留学生を対象とした保証制度	広島県(東広島市), 福岡県	子育て世帯の親元との同居支援	東京都(千代田区, 大田区)			
				留学生を対象とした家賃助成	大分県(大分市)	子育て世帯等への住宅斡旋	東京都(目黒区, 渋谷区, 北区, 板橋区), 神奈川県(相模原市)			

とも少なく、地方間で団体の成立状況または認知の状況に差が見られる。また、「政令市+特別区」で活動するものが3割弱を占める。

これら組織の設立年は(図9)、「2000~2004年」が32.2%、「1994年以前」が32.9%と多く、NPO法人では2000年以降に設立された新しい団体が71.9%を占め、一方社会福祉法人は1994年以前が55.0%と設立年が古い。団体の規模は、参加する人員が「10人未満」が36.9%、「10人以上30人未満」が18.8%と、小規模な団体が多い。年間活動費は「1000万円以上」が28.9%と、全体では資金力のある団体の割合が高い。NPO法人と任意団体では資金規模の小さな団体が多いが、社会福祉法人と医療法人は資金規模が大きく、社会福祉法人では「1000万円以上」が60.0%を占めている。

5-2 居住支援の内容

把握された居住支援組織の支援内容としては(図10)、「契約手続き等の立会い」を43.0%の団体が実施しているとされており、「トラブルの対応」も同じく43.0%となっている。これらに次いで割合が多いのは、「緊急時の対応」36.9%、「入居後の電話相談」36.2%である。個々の支援内容間での割合の差は極端に大きくないことからすれば、契約時点から入居後までにわたって行われる、全般的・包括的な支援メニューが用意されているものと考えられる。

4-1での地方公共団体の支援内容と比較すると、政令市+特別区で情報提供や紹介などの多数を対象とした間接的な支援が多く見られたのに対して、居住支援組織の場合には立会い・相談・個別対応などの個々の居住者を相手にした直接的な支援が提供されているといえる。これより、地方公共団体では行いにくい個別的な支援の部分で、居住支援組織が担っている様子がうかがえる。

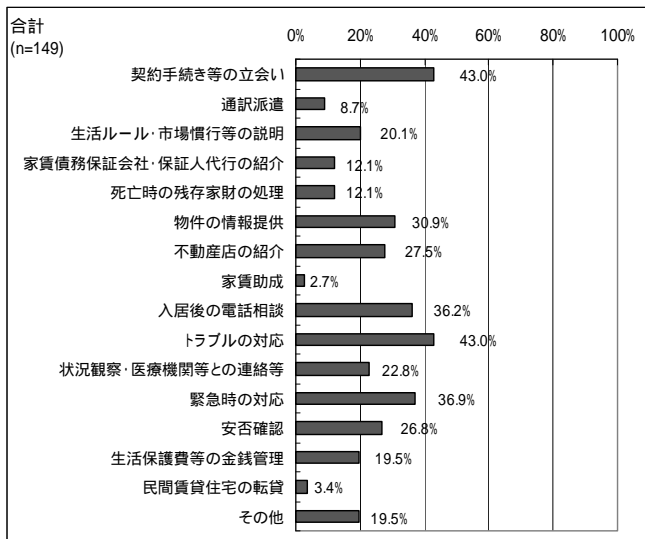


図10 居住支援の内容

5-3 居住支援の対象

居住支援組織の支援対象は(図11)、「精神障害者」が45.0%、「身体障害者」及び「知的障害者」が39.6%であり、障害者を主な対象とするものが多い。次いで「高齢者」が32.2%、「外国人」が16.1%である。その他の属性を支援する団体の割合は10%以下と少ない。

これらの状況と、3章の入居制限の対象者、4-2の地方公共団体の支援対象者とを比べると、入居制限及び地方公共団体の対象者では高齢者が最も多いのに対し、居住支援組織で対象とする割合は

相対的に小さく、障害者を対象とする組織の割合が高いのがわかる。これは、障害者の支援組織では早い段階から自立生活を進める運動を行ってきたこと⁹⁾、及び障害者自立支援法に基づき障害者への居住サポートが全国的に促進されていることによると考えられる。

法人格別にみると、最も多く把握されている社会福祉法人(60団体)の支援対象は、「精神障害者」65.0%、「知的障害者」60.0%、「身体障害者」53.3%であり、全体の傾向と同じく障害者の居住支援を行うものが多い。NPO法人(57団体)でも、身体・精神・知的障害者がそれぞれ38.6・33.3・33.3%と割合が高いが、「高齢者」を対象とする団体も同程度の38.6%あるのが特徴的である。

公益法人(財団法人、社団法人等:8団体)では「外国人」が50.0%と割合が高く、医療法人(5団体)ではその全てが「精神障害者」を対象とした支援を行っている。任意団体(13団体)では、「外国人」が69.2%、「DV被害者」が30.8%となっており、法人格の違いによって対象が異なっていることがわかる。

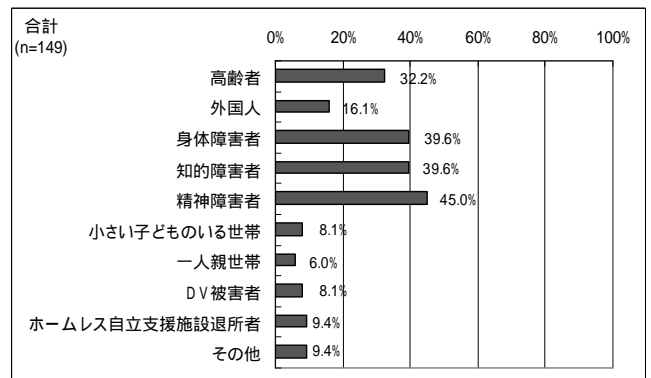


図11 居住支援組織による支援の対象

5-4 対象者別の支援内容

対象とされる割合の高い上位5つの対象者について、行われている支援の内容をみたのが図12である。高齢者では、「生活保護費等の金銭管理」が33.3%と多く、年金等の管理の代行が多く行われている。次いで、「契約手続き等の立会い」が31.3%、「安否確認」が27.1%となっている。「その他」で特徴的なものとして、住まいそのものを運営して賃貸する活動があり、食事や共用空間での生活サービスの提供、遺言管理・財産管理・死後の始末等の万一の場合のサ

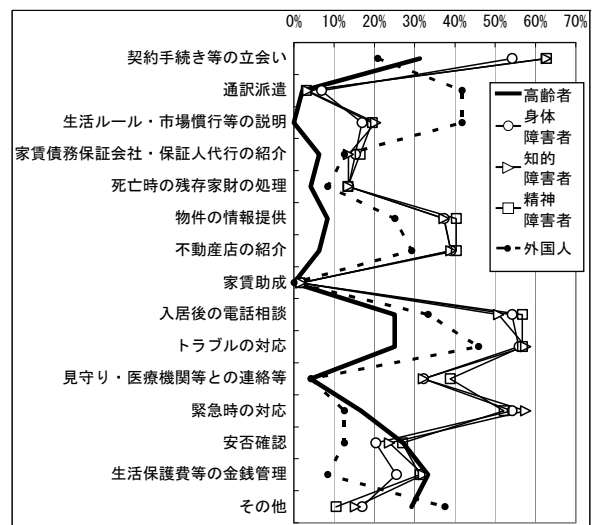


図12 居住支援組織の対象者別支援実施割合(上位5対象者)

ポートまでを含めた包括的な支援を行っている団体もみられる。

障害者関係では、「契約手続き等の立会い」「トラブルの対応」「緊急時の対応」「入居後の電話相談」等が共通して実施されており、契約時の支援及び入居後の相談等の対応が中心となっている。「その他」の回答の中で特徴的な支援としては、寮等の施設で障害者が自立生活の訓練を受け、民間賃貸住宅でも生活を送ることが可能となるようなプログラムを提供する団体がみられる。

外国人では、「トラブルの対応」が45.8%、「通訳派遣」及び「生活ルール・市場慣行等の説明」が41.7%となっており、具体的には契約書の翻訳等のサービスなどの回答もみられ、言語の違いに起因する問題に対応した支援が多く行われている。

なお、上位5つ以外をみると、小さい子どもがいる世帯や、一人親世帯、DV被害者では、「入居後の電話相談」「トラブルの対応」「契約手続き等の立会い」が共通して多く行われている。ホームレス自立支援施設退所者では、「生活保護費等の金銭管理」が57.1%、「緊急時の対応」及び「安否確認」が50.0%、「契約手続き等の立会い」及び「トラブルの対応」が42.9%と、複数の幅広い支援が行われる傾向がみられる。また、自立支援住宅への入居を進めた上で、退去後も自立した生活を送ることが可能となるよう、生活訓練のプログラムを提供する団体や、自立後に孤独に陥らないよう交流会を開催するなどの、自立後のサポートを行う団体もある。

4-3の地方公共団体の行う対象者別の支援内容と比較すると、5-2でも述べたように、地方公共団体が行わない部分を居住支援組織が担っている様子がみられる。特に高齢者の場合、地方公共団体の行う紹介・情報提供を居住支援組織はほとんど行っておらず、逆に地方公共団体が行わない立会い・相談・個別対応を中心に行っており、両者の間での補完関係・役割分担がはっきりと表れている。

5-5 居住支援組織に対する地方公共団体の支援

地方公共団体の支援の内容をみると(図13)、「活動費の補助助成」が30.2%、「事務所や活動場所の提供・貸与」が9.4%となっている。法人格別にみると、NPO法人に対しては、「活動費の補助助成」が24.6%、「調査費委託」及び「事務所や活動場所の提供・貸与」が3.5%となっており、活動費助成を受けるものの割合が高くなっている。社会福祉法人においても同様の傾向となっており、「活動費の補助助成」35.0%、「事務所や活動場所の提供・貸与」16.7%と、活動の基盤の安定に向けた支援が多い。「その他」の内容として、業務委託を受注する団体も多くみられており、福祉施策を中心として地方公共団体との連携が行われている傾向もみられる。

活動費の補助助成には、一般に組織に対する助成と具体の活動に対する助成の2種類があるが、後者の助成が多いのであれば、「その他」で見られた業務委託の形も含めて、地方公共団体では行えない

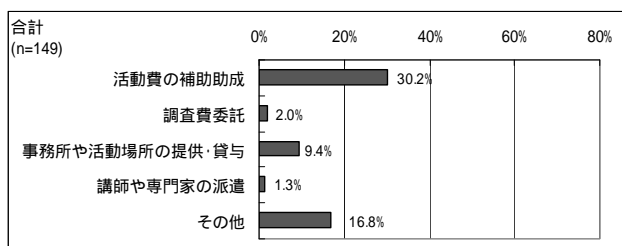


図13 地方公共団体による居住支援組織への支援

部分の支援を居住支援組織に託す意味があるものと考えられる。

6 まとめ

全国の地方公共団体を対象としたアンケート調査より、高齢者・障害者などの住宅困窮者に対する民間賃貸住宅での入居制限が、政令指定都市及び特別区をはじめとする大都市部を中心に顕在化しており、これに対応する形で居住支援に関わる施策が整備されつつあることがわかった。施策としては、高齢者や障害者を中心に、「物件情報の提供」や「緊急時の対応」「安否の確認」などが行われていた。これらの支援は、国の制度・事業を活用するもの、国の制度に地方公共団体が支援内容を上乗せするものが主であるが、地域の問題に対応した独自の支援策を行っている地方公共団体もみられた。

一方で、民間非営利組織による居住支援活動も確認された。社会福祉法人とNPO法人を中心として、地方公共団体の支援対象にはなりにくい住宅困窮者も含めた、直接的・個別対応的で包括的な支援が行われており、地方公共団体による施策を補完している側面がみられた。また、これらの居住支援組織を地方公共団体が活動費の助成などの形で支援し、連携をみせつつある様子もうかがえた。

居住支援の施策及び活動が実施される地域の状況を全国的に俯瞰すれば上記の傾向が指摘できるが、大都市部以外では支援が行われていないのが実情であり、地域毎にみた場合に必要な支援が揃っていないとは限らない。対象者別にみれば、入居制限が顕在化している高齢者に対して、地方公共団体の入居時支援はあるが入居後の対応は少なく、家主の不安を解消する意味で十分ではないこと、及び入居後の個別の支援を担うことが期待される居住支援組織が少ないことは問題である。また、外国人等の近年増えている対象者層への支援は、地方公共団体・居住支援組織とも十分に対応していない。

このようにみれば、地方公共団体においては、福祉系の部局のみならず、住宅系・国際交流系等の多部局の連携により、多面的な支援を行う体制の整備が求められる。居住支援組織では、居住支援を行っていない団体も活動を始められるよう、地方公共団体との連携や、不動産店なども含めた役割分担の体制づくりが必要といえる。このため、今後は支援内容を具体的に分析するとともに、地域に応じた支援の枠組み・体制のあり方を検討する必要がある。

本調査は(財)ハウジングアンドコミュニティ財団に設置された居住支援活動研究会の活動の一部として実施したものである。本稿の執筆にあたっては、同研究会の参加者に多くの有益なご助言をいただいた。ここに改めて感謝の意を表す。

参考文献

- 1) 檜谷美恵子・多治見左近・小伊藤亜希子：「住宅困窮」実態の把握方法とその支援方法をめぐる課題，生活科学研究誌 Vol.1.2, pp. 173-187, 2003.12
- 2) 松本功弘：あんしん賃貸支援事業の概要，住宅2007年3月号，pp.18-28, 2007.3
- 3) 園田真理子：高齢者に関する賃貸住宅政策の課題と展望，都市住宅学42号，pp.61-67, 2003.7
- 4) 真下慶太・古山周太郎・木村直紀・土肥真人：障害者を対象とした民間賃貸住宅への入居支援施策に関する研究，都市住宅学59号，pp.81-86, 2007.10
- 5) 稲葉佳子：外国人の民間賃貸住宅入居支援施策に関する考察，都市計画学会論文集40-2, pp.63-70, 2005.11
- 6) 加藤由利子・中島明子：民間借家に居住する子育て世帯に対する家賃補助政策—東京都特別区における民間借家居住者に対する家賃補助対策その2，日本建築学会大会学術講演梗概集F-1, pp.1207-1208, 2000.8
- 7) 中島明子・阪東美智子・大崎元・義平真心：寄せ場型地域における地域再生とホームレスの人々への居住支援の可能性その1—研究の枠組みと人的地域資源，日本建築学会大会学術講演梗概集F-1, pp.1135-1136, 2002.8
- 8) 内海麻利・小林延秀・小林重敬：川崎市居住支援制度に関する考察—入居保証システムに着目して，都市住宅学No.31, pp.27-32, 2000.10
- 9) 安積純子・岡原正幸・尾中文哉・立岩真也：生の技法—家と施設を出て暮らす障害者の社会学<増補改訂版>，藤原書店，1995.5