

文京区居住支援協議会行動指針

平成 31 年(2019 年) 3 月

文京区居住支援協議会

はじめに

このたび、文京区居住支援協議会の今後の方向性に関する指針を定めました。この協議会は、「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」に基づいて発足し、本指針について平成30年度にワーキンググループによる検討を行いました。

生活の基盤となる住まいについて、だれもが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられることが求められています。そして、居住支援とは、特に住宅の確保に配慮が必要な人々のために、良好な住まいを提供できるように支援することや、家主にとっても安心して貸すことのできるような条件を作り出すことなどを内容としています。また、そのことが地域の安心につながることはいうまでもありません。

住まいの確保が必要となり、経済状況に適合する住まいが見つかった際に、家主が賃貸借契約の締結を躊躇するようなことがあった場合、適切な相談や情報提供により、その理由が杞憂であることを明らかにしていく必要があります。そのような時、しばしば起こるのは、「家賃をきちんと払ってくれるのか」「何かあった時の対応はどうなっているのか」「死亡退去が起こった場合でも円滑に退去ができるのか」などの家主の心配です。これらについては、事前に起こらないような予防措置が必要になります。例えば、家賃債務保証制度の利用や、保証人・身元引受人が得られないような場合にその代替措置をとること、そして、定期的な見守りなどによって何かあった時の対応をスムーズに行うなどの体制づくりは、居住支援法人に期待されることです。居住支援法人は、上記の法律によって位置づけられた制度ですが、多様な地域の福祉関連団体、家賃債務保証事業者、住宅関連事業者などが指定を受けて、その任務にあたることが求められています。

このように、居住支援には多様な主体が連携し、一体となった取組をすることが重要になります。こうした背景を踏まえ、本指針は、「文京区」「不動産関係団体」「居住支援団体」が一体となって居住支援に取り組むための共通認識となるものであり、また、協議会での検討を通じて、進化させていきたいと考えています。今後、本指針により、住宅の確保に配慮が必要な人々の住まいの確保につなげるとともに、さらなる居住支援の輪を広げていく一助としてまいります。

平成31年（2019年）3月

文京区居住支援協議会
会長 高橋 紘士

目 次

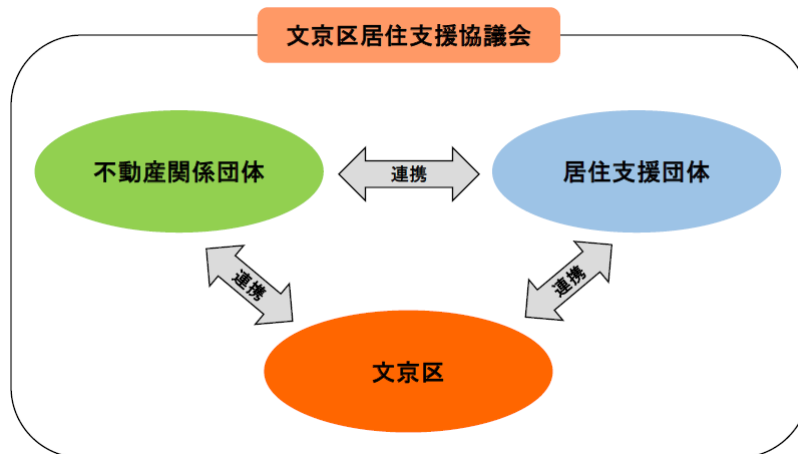
1 指針の基本的な考え方	1
(1) 文京区居住支援協議会とは.....	1
(2) 指針の目的.....	1
(3) これから必要とされる居住支援.....	2
(4) 文京区居住支援協議会の役割	3
2 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅における居住支援	4
(1) 基本目標	4
(2) 今後の方向性と取組の概要.....	5

1 指針の基本的な考え方

(1) 文京区居住支援協議会とは

居住支援協議会は、「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」(以下「住宅セーフティネット法」という。)に基づき、低額所得者、被災者、高齢者、障害者及び子どもを育成している者その他住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という。)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する必要な措置について協議するため組織されています。

文京区においては、住宅確保要配慮者の状況及び民間賃貸住宅の市場動向に関する情報等を共有するとともに、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者に対する居住支援を推進するため、文京区、不動産関係団体、居住支援団体が連携し、平成29年7月14日に文京区居住支援協議会を設立しました。



※文京区居住支援協議会イメージ図

(2) 指針の目的

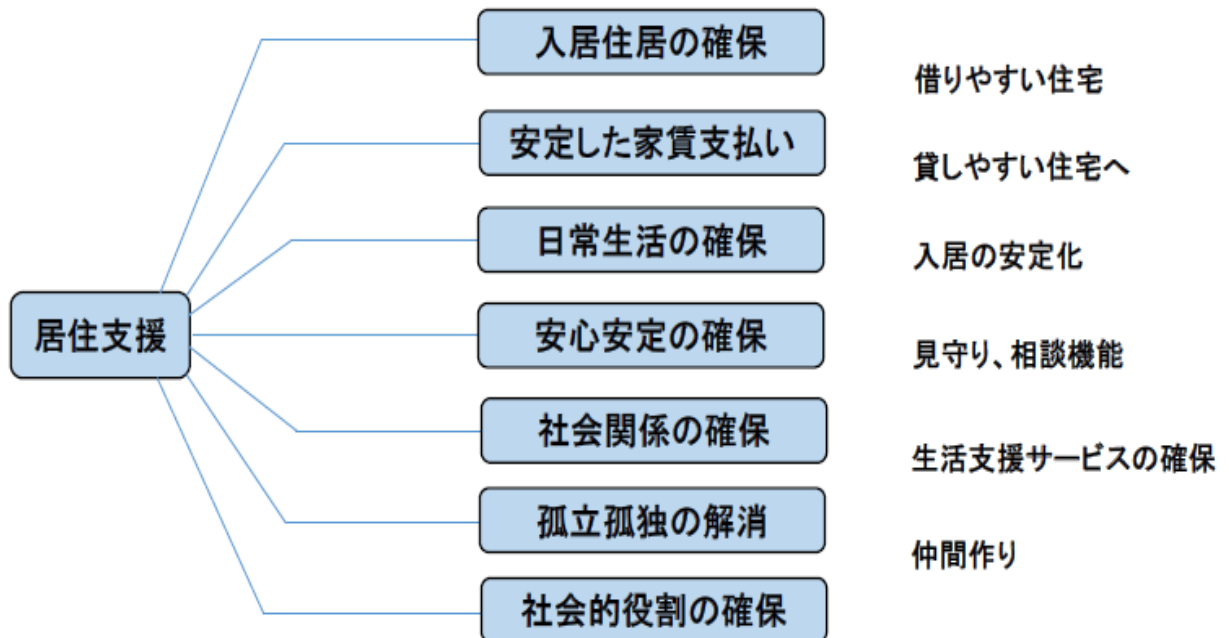
住宅確保要配慮者の増加や民間の空き家・空き室の増加等を背景に、住宅セーフティネット法が平成29年10月25日に改正され、新たな住宅セーフティネット制度が始まりました。住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、公的賃貸住宅に加えて、民間賃貸住宅への入居の円滑化を推進し、重層的な住宅セーフティネット機能の強化を図ることが重要です。

「文京区居住支援協議会行動指針」は、文京区、不動産関係団体、居住支援団体が連携し、文京区の実情を把握するとともに、一体となって住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の促進を図るため、その基本となる考え方を共有することを目的に策定します。

(3) これから必要とされる居住支援

居住支援は、住まいの確保とともに、住宅確保要配慮者の生活の現実に即した必要な支援を提供することを内容としています。下図に示すとおり、居住支援には、直接住まいの確保に関わるものだけでなく、生活の安定と安心の確保に関わる内容も含まれます。特に賃貸住宅の場合は、借借人や賃貸人としての家主の安心、そして、これを仲介・管理する事業者の安心が求められます。

居住支援を推進していくためには、地域への理解を促進しながら、それぞれの立場で居住支援の実をあげることでできる態勢づくりに取り組んでいく必要があります。

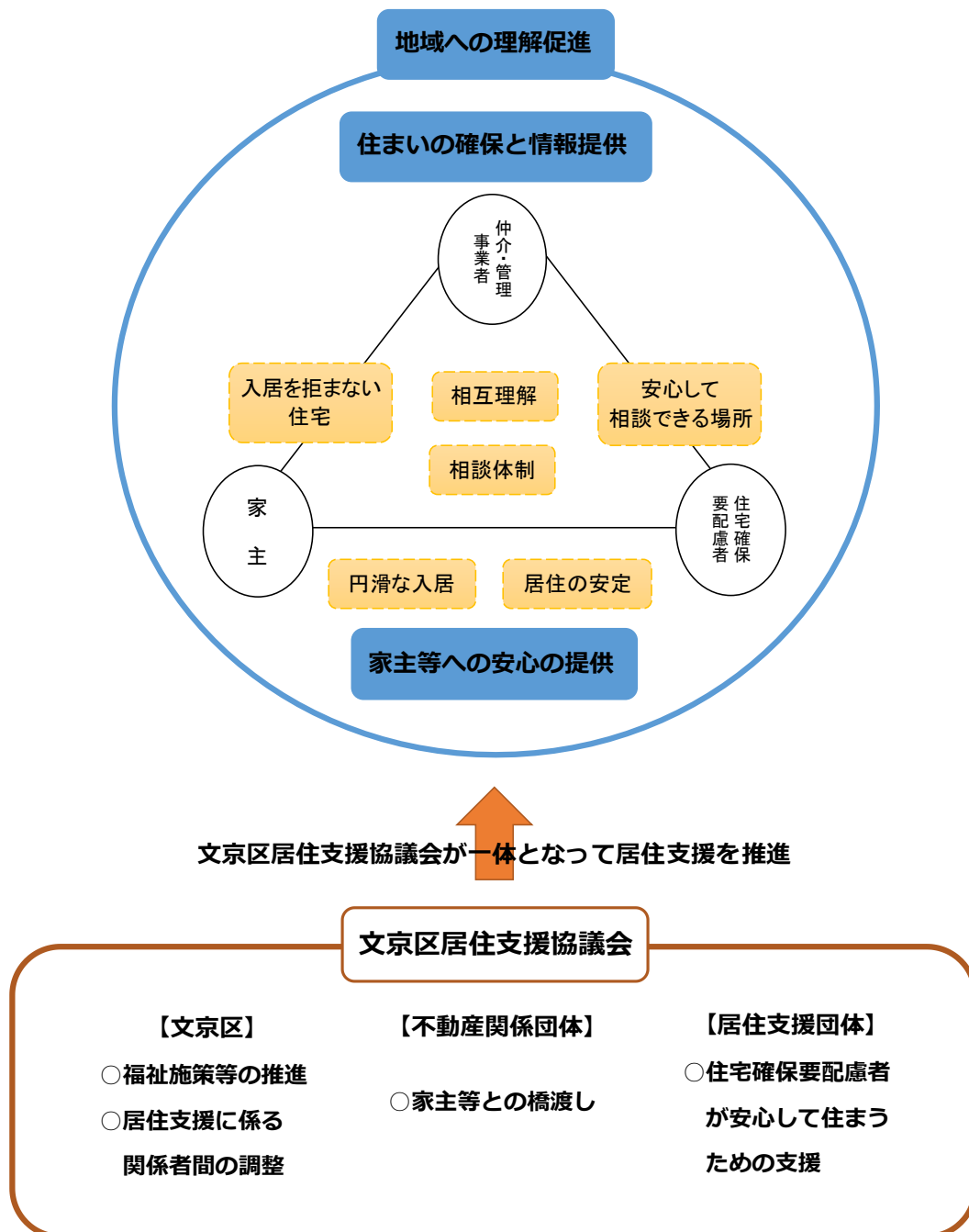


※高橋紘士会長作成資料より引用

(4) 文京区居住支援協議会の役割

住宅確保要配慮者の住まいを確保するためには、家主等の不安を解消し、いかに安心を提供できるかが重要です。また、賃借人や家主、仲介・管理を担う事業者だけでなく、地域全体に対して住宅確保要配慮者の入居に関する理解を促進し、関係者間の協力体制を構築していく取組も必要です。

文京区居住支援協議会では、これらの居住支援が円滑に進むよう、各主体が連携し、一体となって居住支援を推進できる環境を整備していきます。



2 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅における居住支援

(1) 基本目標

基本目標 1

住宅確保要配慮者の住まいの確保と分かりやすい情報提供

基本目標 2

家主等への安心の提供による円滑な入居の促進

基本目標 3

居住支援に向けた地域への理解促進

(2) 今後の方向性と取組の概要

基本目標 1

住宅確保要配慮者の住まいの確保と分かりやすい情報提供

① 今後の方向性

住宅確保要配慮者が住まいを探そうとしたときに、入居を拒まれない本人に適した良好な住まいが確保されていることが必要です。また、住宅確保要配慮者のニーズに応じた住まいの情報をきめ細かく提供するとともに、親身に相談に応じ、寄り添いながら住まいを探せる環境を整えていくことも重要です。

そのため、文京区が行う文京すまいるプロジェクトや空家等についての施策等の状況を把握し、家主等への普及啓発による住まいの確保や住宅確保要配慮者にとって分かりやすい情報提供ができる仕組みづくりを進めます。

② 取組の概要

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住まいについては、文京区が行う文京すまいるプロジェクトや、国の制度としての住宅セーフティネット制度等の登録制度がありますが、これらの制度がさらに活用され、ニーズに応じた多様な住まいを提供できるよう、居住支援サービスと社会貢献の観点を踏まえた家主等への周知を行うことで、住まいの確保がなされる環境づくりを進めていきます。

また、住宅確保要配慮者は、それぞれ必要とされる支援や住まいに求めるものが異なるため、住まいの相談等の際に、適切な対応ができるような支援策について検討していきます。

基本目標 2

家主等への安心の提供による円滑な入居の促進

① 今後の方向性

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居するためには、住宅確保要配慮者の入居に係る家主等の不安を解消し、安心を提供することが必要です。そのためには、入居時だけでなく入居中や退去時に求められる支援について把握し、提供できる支援を適切に情報提供する仕組みが必要です。また、不安の原因は家主ごとに異なり、住宅確保要配慮者によっても必要とされる支援は異なることから、関係団体と連携した取組が不可欠です。

そのため、住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人をはじめとした地域でさまざまな取組を行っている団体等と連携し、住宅確保要配慮者が円滑に入居し、安心した暮らしを継続できるための仕組みづくりを進めます。

② 取組の概要

文京区において入居を拒まれることが多い高齢者や障害者などの入居のためには、それぞれに合った支援が必要です。文京区の自立相談支援窓口や、民生委員・児童委員など地域の多様な活動主体等の安心につながる取組を踏まえつつ、居室内死亡に対する保険や死後事務など何かあった時の対応等に関する支援について研究を行い、住宅確保要配慮者の入居に係る家主等の不安の軽減を図っていきます。

基本目標 3

居住支援に向けた地域への理解促進

① 今後の方向性

住宅確保要配慮者が入居を拒まれず円滑に入居し、安心して住まうためには、家主や仲介・管理を担う事業者をはじめとする地域全体が住宅確保要配慮者の入居について理解を示し、地域での協力体制を構築していくことも重要です。特に、今後、文京区に住み続けたいと思う住宅確保要配慮者に住まいを提供していただくという地域貢献の観点を踏まえた家主等への周知・啓発とともに、それを支える地域への理解促進を図ることが必要です。

そのため、文京区に愛着を持ち地域貢献をしたいと考えている家主等と、地域に住み続けたいと考えている住宅確保要配慮者を結びつけることができるよう、さまざまな機会を通してこのような理解の輪を広げるための取組を進めます。

② 取組の概要

居住支援のためには家主等に対する周知・啓発が重要となることから、家主等を対象としたセミナーの開催や安心につながる既存のさまざまな取組の案内等を行うことで、住宅確保要配慮者の入居に関する理解の促進を図っていきます。また、居住支援に係る地域の多様な活動主体等への連携を促し、地域全体への理解の促進を図ることで、地域での協力体制を築き、居住支援の担い手となってもらえるよう、さまざまな啓発活動を行っていきます。

文京区居住支援協議会行動指針

平成31年（2019年）3月

文京区居住支援協議会

文京区居住支援協議会行動指針
(資料編)

目 次

1	アンケート調査	1
2	アンケート結果	2
	(1)ワーキンググループ①	2
	(2)ワーキンググループ②	14
3	文京区居住支援協議会設置要綱	21
4	文京区居住支援協議会委員名簿	23
5	文京区居住支援協議会検討経緯	25

1 アンケート調査

(1) 目的

文京区の現状を把握するため、文京区居住支援協議会に2つのワーキンググループを設置し、それぞれ次の内容をテーマにアンケート調査を実施しました。

○ワーキンググループ①

「要配慮者の住まいに関する実態把握と空き家の活用方法の検討」

○ワーキンググループ②

「家主の不安解消と仕組みづくり」

(2) 概要

ワーキンググループ①

「要配慮者の住まいに関する実態把握と空き家の活用方法の検討」

①調査対象

高齢者・障害者・ひとり親世帯から居住に関する相談を受けている支援者を対象としました。

②調査項目

住み替え理由や相談後の対応結果等を調査項目としました。

③調査方法

ア 文京区生活福祉課及び文京区障害者基幹相談支援センターへ、これまでの相談事例のアンケート記入を依頼しました。

イ 文京区福祉住宅サービス窓口において相談者へ直接聞き取りを行いました。

④調査期間・回収件数

平成30年10月1日～平成30年10月31日・109件

⑤その他

空き家については、活用に関する相談を受けた委員による事例の持ち寄りを実施しました。

ワーキンググループ②「家主の不安解消と仕組みづくり」

①調査対象

文京区内の2つの不動産関係団体に所属する不動産店を対象としました。

②調査項目

入居制限を行っている家主の数の割合や入居に至るために必要な支援等を調査項目としました。

③調査方法

不動産関係団体を通じてFAXによりアンケートを送付し回収しました。

④調査期間・回収件数

平成30年9月6日～平成30年9月25日・91件（店舗ごとに複数枚の回答も有）

2 アンケート結果

I ワーキンググループ①

「要配慮者の住まいに関する実態把握と空き家の活用方法の検討」

(1) 相談者について

①属性

「高齢者」「障害者」からの居住相談が多く、障害者は特に「精神障害者」からの相談が多くを占めています。

高齢者	障害者	ひとり親	その他	未記入	回答数
29件	75件	4件	6件	2件	109件

※複数の属性にまたがる場合はそれぞれの件数に計上しているため、各属性の合計と回答数が一致していない

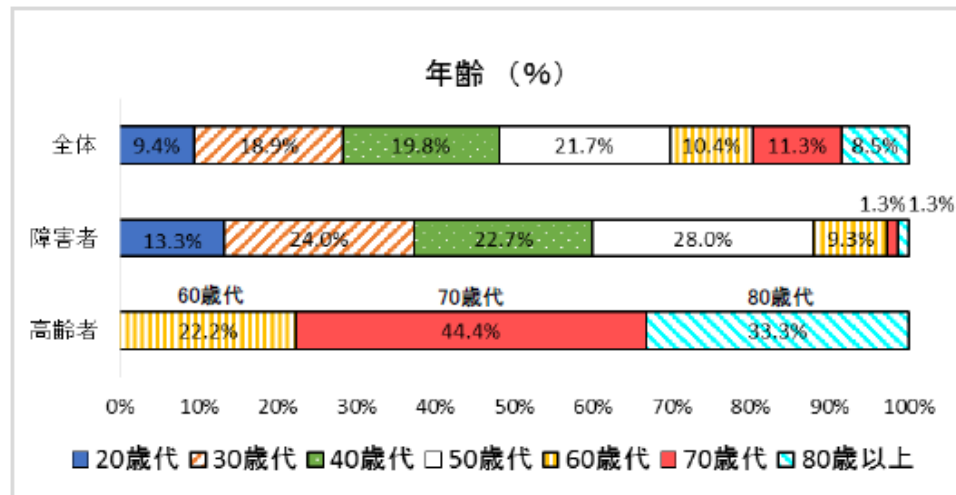
※高齢者：65歳以上、障害者：手帳の有無は問わない、その他：DV被害者等

(障害の種類)

身体のみ	知的のみ	精神のみ	身体+知的	知的+精神	障害者合計
9件	13件	44件	8件	1件	75件

②年齢

全体では「50歳代」が最も多く、次いで「40歳代」「30歳代」となっています。属性別では、障害者は「50歳代」以下が回答の約88%を占めており、高齢者は「70歳代」「80歳代」が多くなっています。



※回答数：全体 106 件、高齢者 27 件、障害者 75 件

※端数の関係で合計が 100%となっていないものもある

③世帯構成

高齢者では、「独居」が約79%を占めているのに対し、障害者では、「独居」が約55%となっており、高齢者と比較し「同居」の割合が高くなっています。

	独居	同居
全体	57.8%	42.2%
高齢者	79.3%	20.7%
障害者	54.7%	45.3%

※回答数：全体109件、高齢者29件、障害者75件

④世帯収入

高齢者では、「100万円～200万円未満」「200万円～300万円未満」が約65%を占めています。障害者では、「不明」の割合が高くなっていますが、「100万円未満」「200万円～300万円未満」の割合が高くなっています。

	100万円未満	100万円～200万未満	200万円～300万未満	300万円～400万未満	400万円以上	不明
全体	22.9%	13.8%	19.3%	2.8%	10.1%	31.2%
高齢者	17.2%	34.5%	31.0%	3.4%	6.9%	6.9%
障害者	22.7%	4.0%	16.0%	2.7%	10.7%	44.0%

※回答数：全体109件、高齢者29件、障害者75件

※網掛けは割合の高い上位2位（不明を除く）

(2) 調査結果（居住相談）

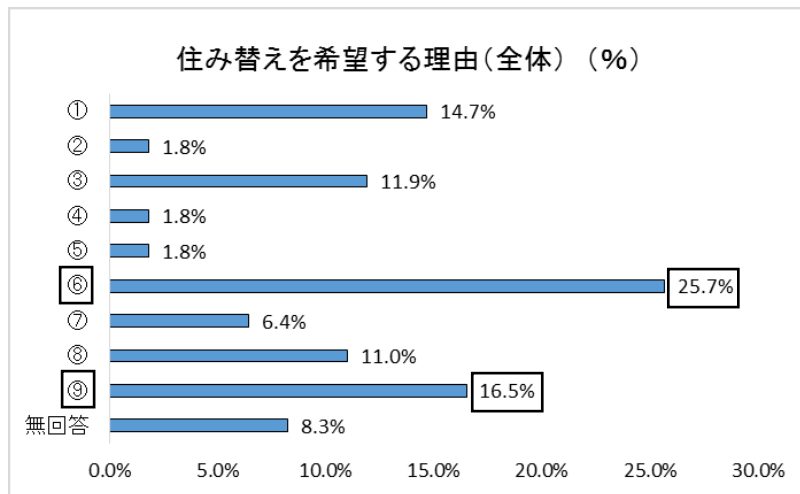
① 住み替えを希望する理由

全体では「⑥家族からの自立・独立」「⑨その他」の割合が高くなっています。属性別では、高齢者は「③建替え等による立退き要請」の割合が高いのに対し、障害者は「⑥家族からの自立・独立」の割合が高い傾向にあります。

〈選択肢の種類〉

①家賃を下げたい	②家賃の滞納による退去要請	③建替え等による立退き要請
④離職等により退去しなければならない（社宅等）	⑤契約の更新ができない	⑥家族からの自立・独立
⑦住宅設備の問題	⑧退院・退所先の確保	⑨その他

ア 全体



※回答数：109 件

※その他・・・自宅の売却、近隣トラブル等

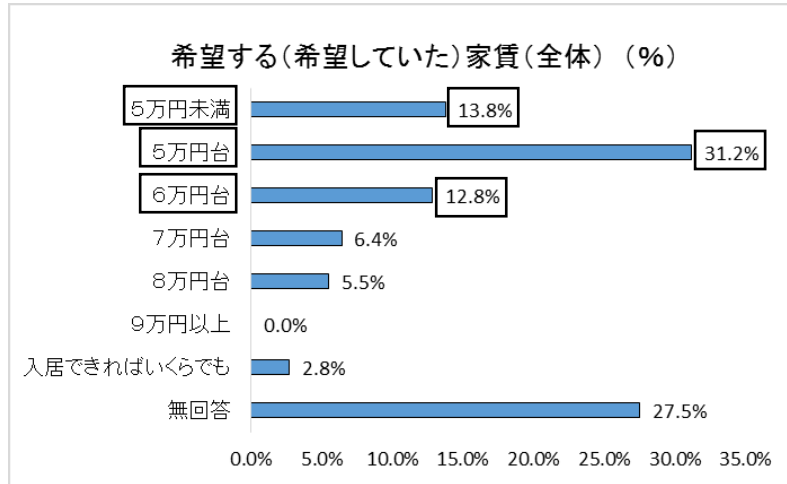
イ 属性別

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	無回答
高齢者	32.1%	7.1%	25.0%	3.6%	0.0%	3.6%	14.3%	3.6%	7.1%	3.6%
身体障害のみ	33.3%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	22.2%	33.3%	0.0%	0.0%
知的障害のみ	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	84.6%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%
精神障害のみ	0.0%	0.0%	11.4%	0.0%	4.5%	20.5%	4.5%	18.2%	22.7%	18.2%
身体障害+知的障害	25.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	62.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
知的障害+精神障害	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

※端数の関係で合計が 100%となっていないものもある。網掛けは割合の高い上位 2 位

②希望する（希望していた）家賃

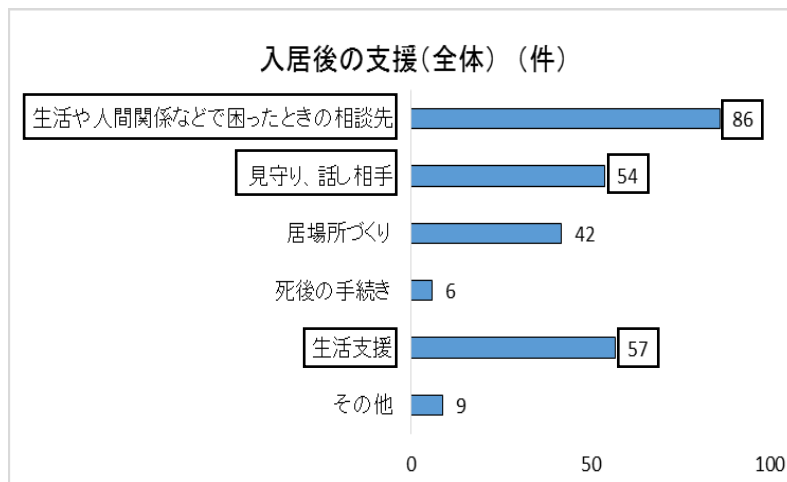
「無回答」を除くと、「5万円台」を希望する割合が最も高く、次いで「5万円未満」「6万円台」となっています。



※回答数：109件

③民間賃貸住宅への入居後、必要と思われる支援

「生活や人間関係などで困ったときの相談先」が最も多く、割合も80%を超えています。また、「生活支援」「見守り、話し相手」も多くなっています。属性別では、高齢者は「死後の手続き」の割合が高いのに対し、障害者は「居場所づくり」「生活支援」の割合が高くなっています。



※回答数：109件（複数回答可）

※その他・・・緊急通報装置の設置、就労等

④民間賃貸住宅への住み替え

居住相談を受けた方のうち、民間賃貸住宅への住み替えができなかった割合は約40%となっています。属性別では、「精神障害のみ」を除き、できなかった割合が高くなっています。

	回答数	できた	できなかった	無回答
全体	109件	47.7%	40.4%	11.9%
高齢者	29件	34.5%	37.9%	27.6%
身体障害のみ	9件	33.3%	44.4%	22.2%
知的障害のみ	13件	7.7%	92.3%	0.0%
精神障害のみ	44件	77.3%	20.5%	2.3%
身体障害+知的障害	8件	0.0%	100.0%	0.0%
知的障害+精神障害	1件	0.0%	100.0%	0.0%

※端数の関係で合計が100%となっていないものもある。高齢者かつ障害者は、それぞれの属性に計上

⑤住み替えまでに要した期間（住み替え先を探している期間）

民間賃貸住宅への住み替えまでに要した期間としては、約70%が「1か月以上6か月未満」となっています。また、住み替え先が見つからず探していた期間では、「1年以上」が最も高くなっています。

ア 住み替えまでに要した期間（住み替えが「できた」方が対象）

	回答数	1か月未満	1か月以上 6か月未満	6か月以上 1年未満	1年以上	無回答
全体	52件	9.6%	69.2%	7.7%	5.8%	7.7%
高齢者	10件	10.0%	70.0%	0.0%	10.0%	10.0%
精神障害のみ	34件	11.8%	67.6%	8.8%	2.9%	8.8%

※端数の関係で合計が100%となっていないものもある。高齢者かつ障害者は、それぞれの属性に計上

※「身体障害のみ」「知的障害のみ」「身体障害+知的障害」「知的障害+精神障害」は、回答数が少ないため除く

イ 住み替え先を探している期間（住み替えが「できなかった」方が対象）

	回答数	1か月未満	1か月以上 6か月未満	6か月以上 1年未満	1年以上	無回答
全体	33件	0.0%	21.2%	15.2%	51.5%	12.1%
高齢者	6件	0.0%	33.3%	0.0%	50.0%	16.7%
知的障害のみ	11件	0.0%	0.0%	36.4%	63.6%	0.0%
精神障害のみ	7件	0.0%	57.1%	0.0%	0.0%	42.9%
身体障害+知的障害	8件	0.0%	0.0%	12.5%	87.5%	0.0%

※高齢者かつ障害者は、それぞれの属性に計上

※「身体障害のみ」「知的障害+精神障害」は、回答数が少ないため除く

※「できなかった」と回答した方のうち、「現住所で住まいを探し続けている」と回答した方は除く

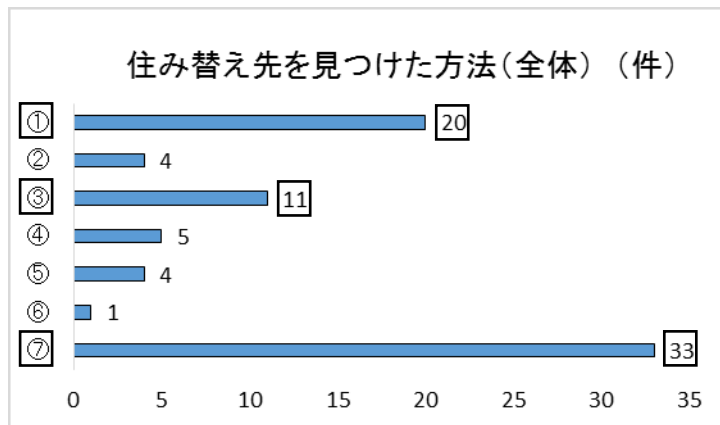
⑥ 住み替え先を見つけた方法（住み替えが「できた」方が対象）

「⑦その他」が最も多く、その内訳としては、家族や知人、居住支援を行う団体などの協力となっています。また、「①不動産屋を何件もまわった」「③希望条件を変更した」も多くなっています。住み替えまでに要した期間別では、短期間で住み替えた方ほど家族や知人など第三者の協力による傾向が見られます。

〈選択肢の種類〉

①不動産屋を何件もまわった	②住まいの協力店で物件を紹介してもらった	③希望条件（家賃・設備）を変更した
④希望地域（区内・区外）を変更した	⑤初期費用の少ない物件を探した（敷金・礼金なし等）	⑥NPO 法人による緊急連絡先代行を利用した
⑦その他		

ア 全体



※回答数：52件（複数回答可）

※その他・・・賃貸保証機構、東京チャレンジネット、家族の協力、知人からの紹介等

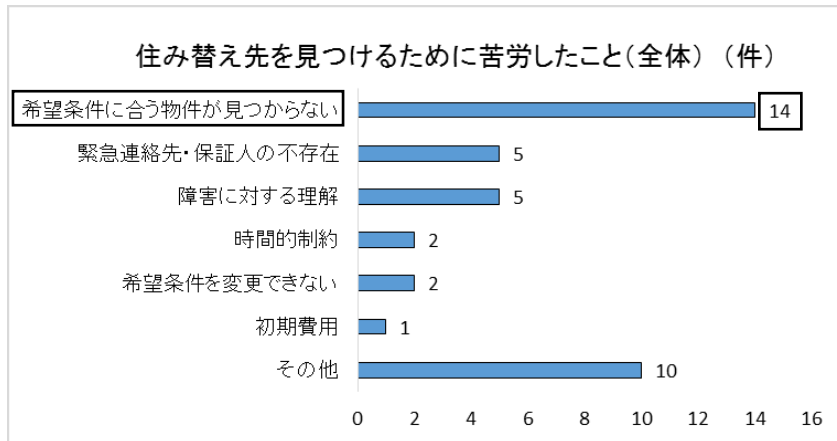
イ 住み替えまでに要した期間別

	回答数	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
1か月未満	5件	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	100.0%
1か月以上 6か月未満	36件	41.7%	8.3%	25.0%	13.9%	8.3%	2.8%	61.1%
6か月以上 1年未満	4件	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
1年以上	3件	100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

※複数回答可のため、合計が100%を超えているものもある

⑦住み替え先を見つけるために苦労したこと（住み替えが「できた」方が対象）

住み替え先を見つけるために苦労したことでは、「希望条件に合う物件が見つからない」が最も多く挙げられました。属性別では、「精神障害者」における事例が多くを占めています。



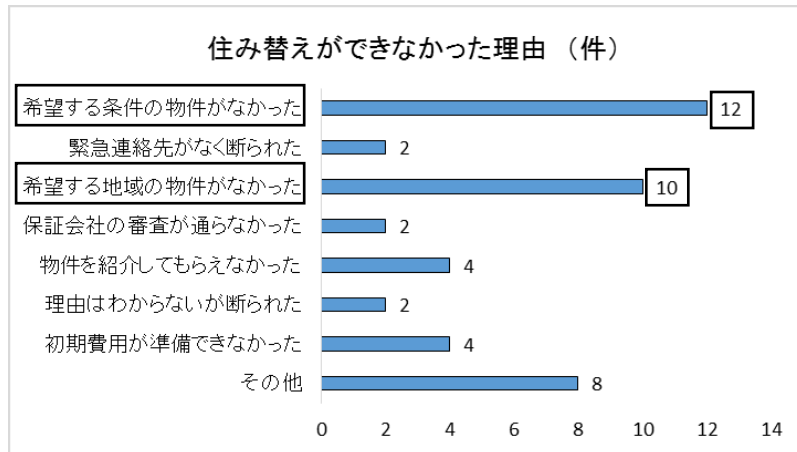
※回答数：32件

※時間的制約・・・一緒に物件を探す時間の確保、取り壊しのため時間がなかった等

※その他・・・住所が書けないなど本人の能力、家族間の調整等

⑧民間賃貸住宅へ住み替えができなかった理由（住み替えが「できなかった」方が対象）

住み替えができなかった理由では、「希望する条件の物件がなかった」「希望する地域の物件がなかった」の回答が多くなっています。

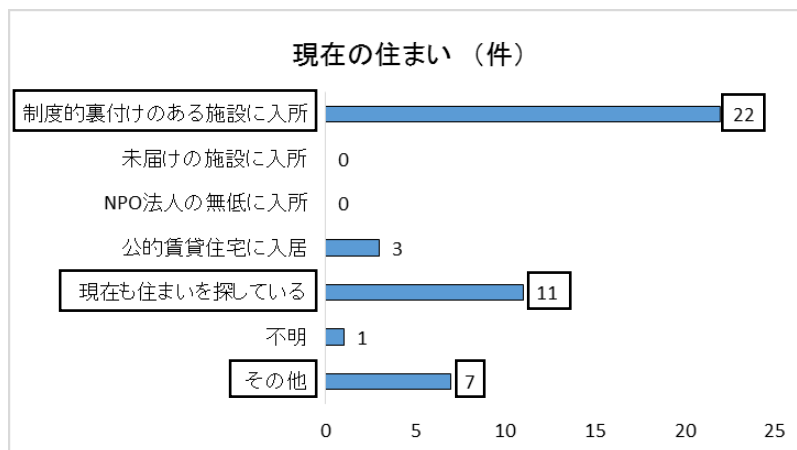


※回答数：44件（複数回答可）

※その他・・・大家の理解が得られない等

⑨住み替えができなかった方の現在の住まい（住み替えが「できなかった」方が対象）

民間賃貸住宅への住み替えができなかった方の現在の住まいでは、「制度的裏付けのある施設に入所」が最も多くなっています。また、「現在も住まいを探している」や「その他」の家族と同居などの回答も多くなっています。



※回答数：44件（複数回答可）

※その他・・・家族と同居、実家に帰った等

(3) 空き家の活用について

①概要

文京区内における空き家の活用について、所有者等からどのような相談を受けているのかを把握するため、空き家の概要や活用希望等についてワーキンググループの委員による事例の持ち寄りを行いました。

②事例

空き家の活用について、4件の事例が挙げられ、いずれも「戸建て」「旧耐震」となっています。また、活用希望としては、「要配慮者向け賃貸住宅」「地域の居場所」が挙げられています。

No	地域	建物の種類	着工年月日	活用希望
1	本駒込	戸建て	昭和56年以前 (旧耐震)	要配慮者向け賃貸住宅
2	本駒込	戸建て	昭和56年以前 (旧耐震)	要配慮者向け賃貸住宅 地域の居場所
3	小日向	戸建て	昭和56年以前 (旧耐震)	地域の居場所
4	千石	戸建て	昭和56年以前 (旧耐震)	要配慮者向け賃貸住宅 地域の居場所

※文京区社会福祉協議会より事例提供

(4) アンケート調査票

①要配慮者の居住相談に関するアンケート

居住相談に関するアンケートにご協力ください

高齢者・障害者・ひとり親世帯の居住相談に関する質問に、**分かる範囲**でご回答をお願いいたします。

【1】住まいに関する相談者についてお答えください。(相談時の情報で結構です。)

1. 属性	・高齢者	・障害者(身体・知的・精神)	・ひとり親
	・その他()		(複数回答可)
2. 年齢	20歳代・30歳代・40歳代・50歳代・60歳代・70歳代・80歳以上		
3. 世帯構成	独居・同居 (同居者の人数: 人)(同居者の続柄:)		
4. 住所	()区() (例: 文京区春日)		
5. 世帯収入	・100万円未満	・100万円～200万円未満	
	・200万円～300万円未満	・300万円～400万円未満	
	・400万円以上	・不明	

【2】相談者が住み替えを希望する主な理由を一つお答えください。

1. 家賃を下げたい	2. 家賃の滞納による退去要請
3. 建替え等による立退き要請	4. 離職等により退去しなければならない(社宅等)
5. 契約の更新ができない	6. 家族からの自立・独立
7. 住宅設備の問題(例: 階段がづらい等)	8. 退院・退所先の確保
9. その他()	

【3】相談者の(1)現在の家賃(2)希望する家賃についてお答えください。

(1) 現在(または、転居前)の家賃

()円

(2) 希望する(または、当初希望していた)家賃

5万円未満	5万円台	6万円台	7万円台	8万円台	9万円台以上	入居できればいくらでも
-------	------	------	------	------	--------	-------------

【4】民間賃貸住宅への入居後、必要と思われる支援をお答えください。(複数回答可)

1. 生活や人間関係などで困ったときの相談先	2. 見守り、話し相手
3. 居場所づくり	4. 死後の手続き
5. 生活支援(金銭管理、家事支援、医療等支援)	6. その他()

【5】相談者が民間賃貸住宅へ住み替えすることができたかお答えください。

1. できた (【6】【7】【8】にお答えください。)
2. できなかった (【8】【9】【10】にお答えください。)

【6】【5】で「1. できた」とお答えの方にお伺いします。

相談者の住み替え先をどのように見つけたか、あてはまるものにお答えください。(複数回答可)

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| 1. 不動産屋を何件もまわった | 2. 住まいの協力店で物件を紹介してもらった |
| 3. 希望条件(家賃・設備)を変更した | 4. 希望地域(区内・区外)を変更した |
| 5. 初期費用の少ない物件を探した
(敷金・礼金なし等) | 6. NPO法人による緊急連絡先代行を利用した |
| 7. その他 () | |

【7】【5】で「1. できた」とお答えの方にお伺いします。

相談者の住み替え先を見つけるために一番苦労したことをお答えください。

【8】すべての方にお伺いします。

相談者の住み替え先を見つけるまでに、どのくらいの期間がかかったかお答えください。
住み替えができなかった場合は、どのくらいの期間探しているかをお答えください。

1. () 週間程度 2. () か月程度 3. その他 ()

【9】【5】で「2. できなかった」とお答えの方にお伺いします。

民間賃貸住宅への住み替えができなかった理由についてお答えください。(複数回答可)

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| 1. 希望する条件(家賃・設備)の物件がなかった | 2. 緊急連絡先がなく断られた |
| 3. 希望する地域(区内・区外)の物件がなかった | 4. 保証会社の審査が通らなかった |
| 5. 物件を紹介してもらえなかった | 6. 理由はわからないが断られた |
| 7. 初期費用が準備できなかった | 8. その他 () |

【10】【5】で「2. できなかった」とお答えの方にお伺いします。

現在の住まいについて分かる範囲でお答えください。

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| 1. 制度的裏づけのある施設
(グループホーム等)に入所 | 2. 未届けの施設
(未届け有料老人ホーム等)に入所 |
| 3. NPO法人の無料低額宿泊所に入所 | 4. 公的賃貸住宅(公営住宅等)に入居 |
| 5. 現住所で住まいを探し続けている | 6. 不明(他の担当部署へつないだ) |
| 7. その他 () | |

②空き家に関する事例持ち寄り

文京区内の空き家について、以下の通り報告します

文京区内の空き家について、所有者等より情報を取得しましたので報告します。

No	地域 (例：春日)	建物の種類 (該当するものに○)	着工年月日 (該当するものに○)	活用希望 (該当するものに○)
1		戸建て・アパート その他 ()	① 昭和 56 年以前 (旧耐震) ② 昭和 56 年以降 (新耐震)	① 要配慮者向け賃貸住宅 ② 地域の居場所 ③ 未定 ④ その他 ()
2		戸建て・アパート その他 ()	① 昭和 56 年以前 (旧耐震) ② 昭和 56 年以降 (新耐震)	① 要配慮者向け賃貸住宅 ② 地域の居場所 ③ 未定 ④ その他 ()
3		戸建て・アパート その他 ()	① 昭和 56 年以前 (旧耐震) ② 昭和 56 年以降 (新耐震)	① 要配慮者向け賃貸住宅 ② 地域の居場所 ③ 未定 ④ その他 ()
4		戸建て・アパート その他 ()	① 昭和 56 年以前 (旧耐震) ② 昭和 56 年以降 (新耐震)	① 要配慮者向け賃貸住宅 ② 地域の居場所 ③ 未定 ④ その他 ()
5		戸建て・アパート その他 ()	① 昭和 56 年以前 (旧耐震) ② 昭和 56 年以降 (新耐震)	① 要配慮者向け賃貸住宅 ② 地域の居場所 ③ 未定 ④ その他 ()

※旧耐震でも耐震性が確保されている住宅は、新耐震に○をしてください。

Ⅱ ワーキンググループ②「家主の不安解消と仕組みづくり」

(1) 回答者について

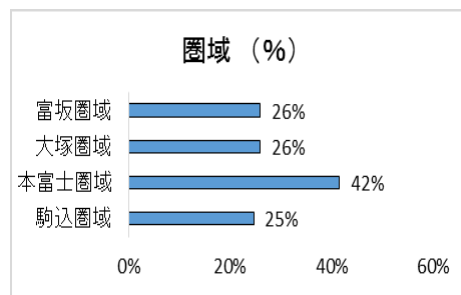
①所在地

区内の不動産店からの回答が多くを占め、約85%となっています。

区内店舗	区外店舗	未記入	合計
77件	12件	2件	91件

②圏域

主な得意エリアから店舗の圏域を推定し、区内を4圏域（富坂、大塚、本富士、駒込）に分け店舗数を計上すると、区内店舗の内、本富士圏域からの回答が最も多く42%となっています。



※得意エリアが複数の圏域にまたがる店舗は、それぞれの圏域の件数に計上



※文京区における日常生活圏域

③家主の種類割合

付き合いのある家主の種類（個人家主・法人家主・不動産業者）では、個人家主が5割以上を占めている回答者が84%と最も多くなっています。

個人家主	法人家主	不動産業者
84%	9%	1%

※回答数：区内店舗 77件

※家主の種類がいずれも5割に達していない場合があるため、合計が100%になっていない

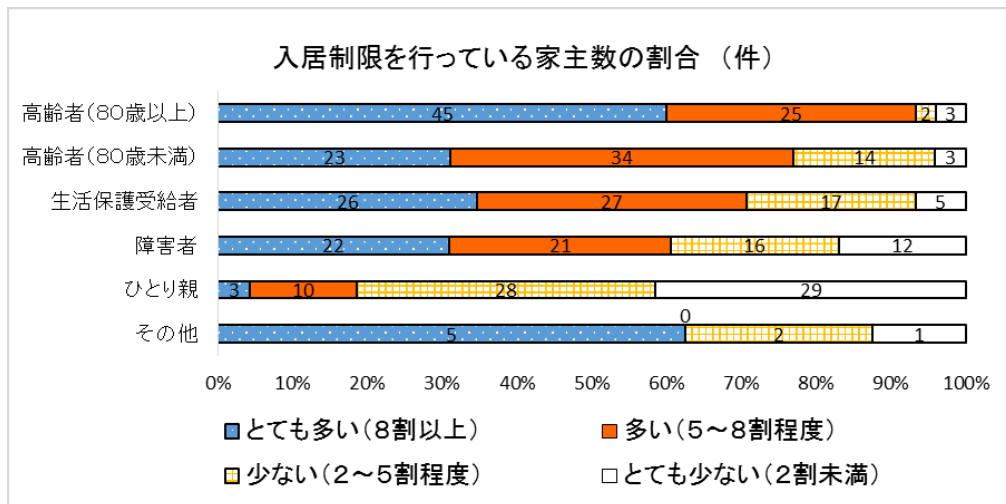
④調査結果の集計方法

文京区の実情を把握するため、調査結果は「区内店舗」の回答を中心に集計を行います。

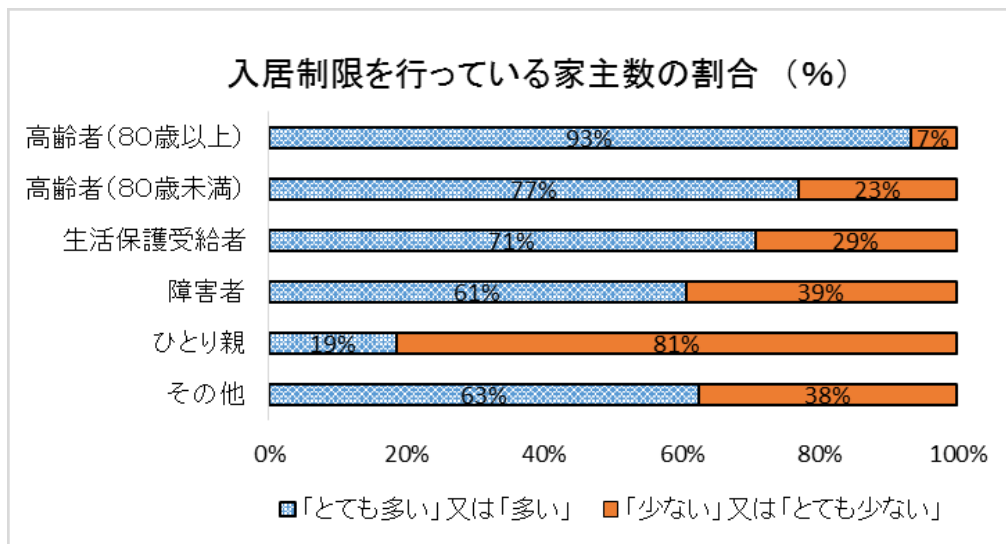
(2) 調査結果

①入居制限を行っている家主数の割合

入居制限を行っている家主数の割合が「とても多い」又は「多い」と回答した割合では、「高齢者」「生活保護受給者」「障害者」でいずれも60%以上となっています。特に、「高齢者(80歳以上)」では90%を超え、「高齢者(80歳未満)」「生活保護受給者」も70%を超えています。



※回答数・・・高齢者(80歳以上)：75件　高齢者(80歳未満)：74件　生活保護受給者：75件
 障害者：71件　ひとり親：70件　その他(外国人)：8件



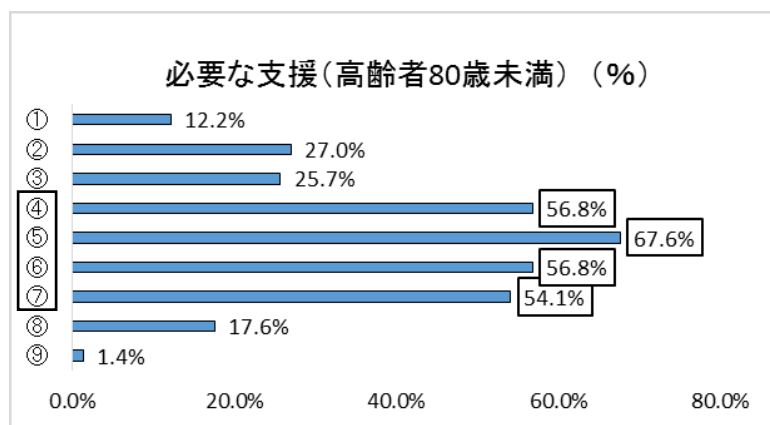
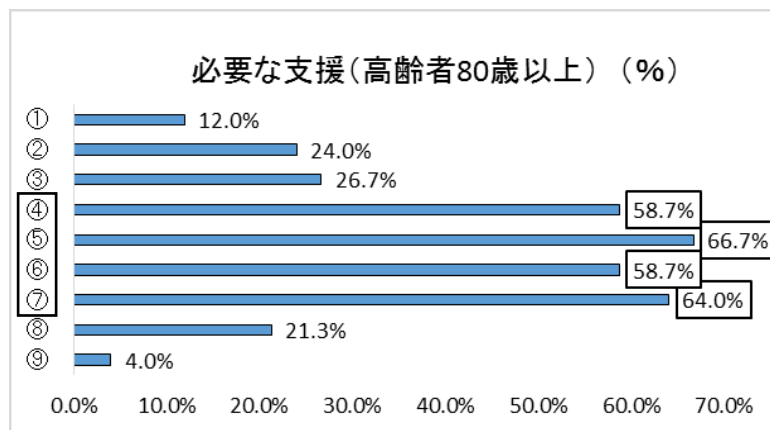
②入居に至るために必要だと思われる支援

〈選択肢の種類〉

①生活保護受給者の家賃の代理納付の徹底	②家賃滞納時における関係者の速やかな対応	③保証会社の審査を通りやすくする仕組み
④24時間対応の緊急連絡先の確保	⑤居室内死亡に対する保険(原状回復費用・事故対応費用等)	⑥入居者の死後事務対応(葬儀費用・家財処分等)
⑦定期的な安否確認や見守り	⑧近隣トラブル時等において入居者との間に入り相談できる人の存在	⑨その他

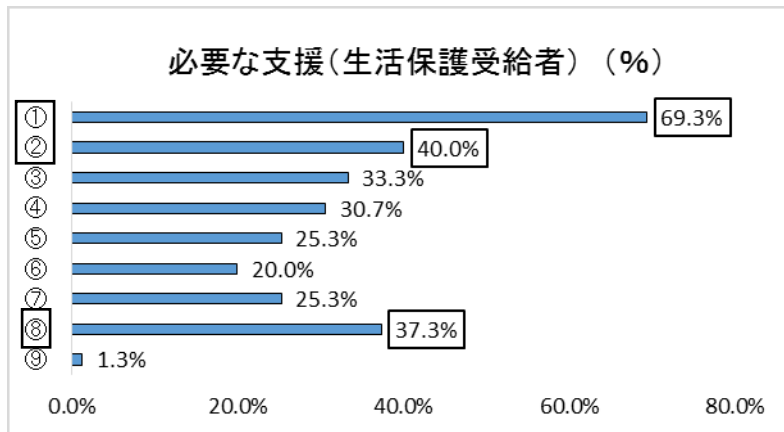
ア 高齢者

高齢者の入居のために必要だと思われる支援では、「80歳以上」「80歳未満」にかかわらず「④24時間対応の緊急連絡先の確保」「⑤居室内死亡に対する保険」「⑥入居者の死後事務対応」「⑦定期的な安否確認や見守り」と回答した割合が50%以上となっています。また、80歳以上では、「⑦定期的な安否確認や見守り」と回答した割合が80歳未満よりも高くなっています。「⑨その他」では、オーナーの理解や毎日の安否確認などが挙げられています。



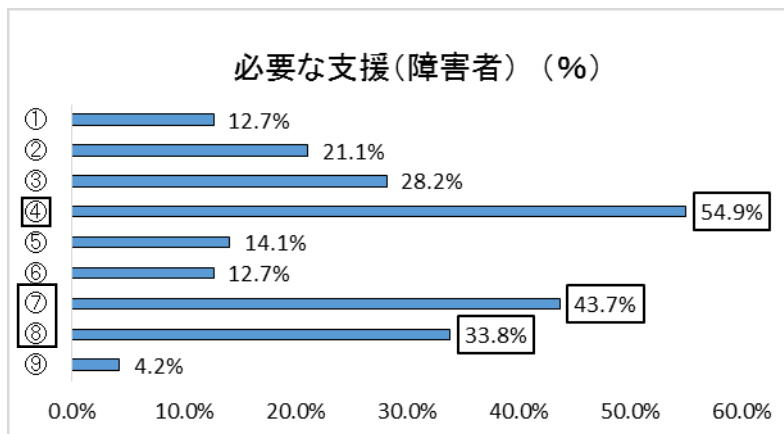
イ 生活保護受給者

生活保護受給者の入居のために必要だと思われる支援では、「①生活保護受給者の家賃の代理納付の徹底」が最も多く、次いで「②家賃滞納時における関係者の速やかな対応」「⑧近隣トラブル時等において入居者との間に入り相談できる人の存在」となっています。「⑨その他」では、オーナーの理解などが挙げられています。



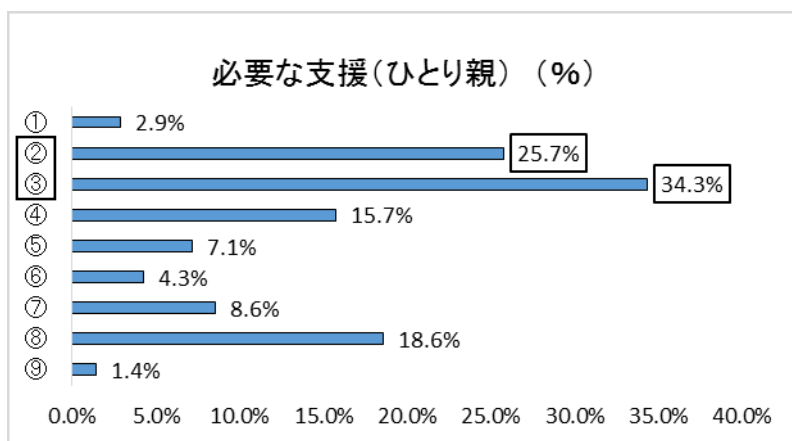
ウ 障害者

障害者の入居のために必要だと思われる支援では、「④24時間対応の緊急連絡先の確保」が最も多く、次いで「⑦定期的な安否確認や見守り」「⑧近隣トラブル時等において入居者との間に入り相談できる人の存在」となっています。「⑨その他」では、バリアフリー対応物件が少ないなどが挙げられています。



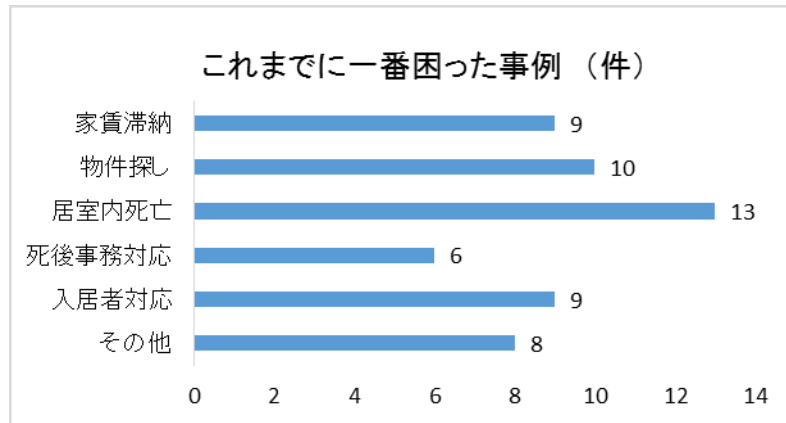
エ ひとり親

ひとり親の入居のために必要だと思われる支援では、「②家賃滞納時における関係者の速やかな対応」「③保証会社の審査を通りやすくする仕組み」が多くなっています。「⑨その他」では、オーナーの理解などが挙げられています。



③高齢者等の入居においてこれまでに一番困った事例

これまでに一番困った事例では、「居室内死亡」による原状回復・死亡後の空室対応が最も多く挙げられました。入居対象者別に見ると、「高齢者」「生活保護受給者」の入居における事例が多くを占めています。



※回答数：43件

※物件探し・・・入居審査が通らない、意思疎通が難しい、緊急連絡先がないなどで物件が見つからなかった等

※居室内死亡・・・居室内死亡後の残存家財の処理、原状回復費用の負担、死亡後の空室対応等

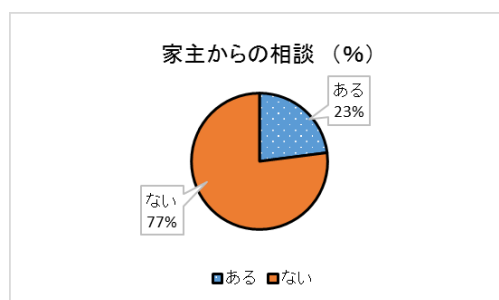
※死後事務対応・・・親族等が対応を拒む、契約を解除できない等

※入居者対応・・・近隣トラブル、規約違反等

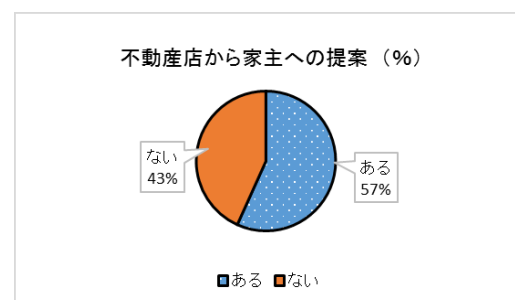
※その他・・・火災、夜逃げ等

④空室対策

「家主から入居制限の解除について相談を受けたことがある」と答えた割合が23%に対し、「不動産店から家主へ入居制限の解除について提案をしたことがある」と答えた割合は57%となっています。



※回答数：74件



※回答数：74件

(4) アンケート調査票

不動産店様へのアンケート

次の4つの質問にご回答をお願いいたします。

【1】 下記の対象者の居住用賃貸借物件の契約に対し、入居制限を行っている家主の数の割合と、対象者が入居に至るために必要だと思われる支援を下記の**選択肢**の中から選択して**太枠内**にお答えください。

対象者	入居制限を行っている 家主の数の割合	必要な支援 (番号から選択)	「⑨その他」の場合の具体例を記載
(例) 高齢者(80歳以上)	4 ③ 2 1	② ⑤	
高齢者(80歳以上)	4 3 2 1		
高齢者(80歳未満)	4 3 2 1		
生活保護受給者	4 3 2 1		
障害者	4 3 2 1		
ひとり親	4 3 2 1		
その他()	4 3 2 1		

選
択
肢

<入居制限を行っている**家主の数の割合**> ※複数の家主との関わりがある中で、その人数の割合が多いかどうか

4 とても多い(8割以上)	3 多い(5~8割程度)	2 少ない(2~5割程度)	1 とても少ない(2割未満)
---------------	--------------	---------------	----------------

<入居に至るために**必要だと思われる支援**>

① 生活保護受給者の家賃の代理納付の徹底	② 家賃滞納時における関係者の速やかな対応	③ 保証会社の審査を通りやすくする仕組み
④ 24時間対応の緊急連絡先の確保	⑤ 居室内死亡に対する保険(原状回復費用・事故対応費用等)	⑥ 入居者の死後事務対応(葬儀費用・家財処分等)
⑦ 定期的な安否確認や見守り	⑧ 近隣トラブル時等において入居者との間に入り相談できる人の存在	⑨ その他

【2】 上記【1】の対象者の入居において、これまでに一番困った事例を教えてください。

【3】 空室対策のため

- (1) **家主から**入居制限の解除について相談を受けたことがありますか。 ある ない
- (2) **不動産店から家主へ**入居制限の解除について提案したことがありますか。 ある ない

【4】 店舗の所在地と取引が多い得意なエリアの最寄り駅、またお付き合いのある家主の種類【**個人家主・法人家主・不動産業者(自ら含)**】の割合を教えてください。

店舗所在地	() 区) / 主な得意エリア() 線) 駅 ~) 駅)
家主数の割合	個人家主 割 / 法人家主 割 / 不動産業者(自ら含) 割 (だいたいの割合で結構です)

3 文京区居住支援協議会設置要綱

28 文福福第 1502 号平成 29 年 3 月 22 日区長決定

30 文福福第 398 号平成 30 年 6 月 29 日部長決定

(設置)

第 1 条 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（平成 19 年法律第 112 号）第 51 条の規定に基づき、低額所得者、被災者、高齢者、障害者及び子どもを養育している者その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）の状況及び民間賃貸住宅の市場動向に関する情報等を共有するとともに、民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者に対する効果的な居住支援の推進を図るため、文京区居住支援協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 協議会は、次の事項を所掌し、協議し、及び検討する。

- (1) 住宅確保要配慮者の状況及び民間賃貸住宅の市場動向についての情報の共有に関すること。
- (2) 住宅確保要配慮者の円滑な入居及び安心居住の支援に関すること。
- (3) 関係機関の連携に関すること。
- (4) その他区長が必要であると認めた事項

(組織)

第 3 条 協議会は、次に掲げる者のうちから区長が委嘱し、又は任命する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者 1 人以内
- (2) 不動産関係団体 5 人以内
- (3) 居住支援団体 7 人以内
- (4) 区の職員

2 前項第 4 号に規定する委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(委員の任期)

第 4 条 委員の任期は、前条第 1 項の規定による委嘱又は任命の日から 2 年とし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(構成)

第 5 条 協議会に会長及び副会長各 1 人を置く。

- 2 会長は、第 3 条第 1 項第 1 号の学識経験者の委員をもって充てる。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、委員のうちから、会長が指名する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(招集)

第6条 協議会は、必要に応じて会長が招集する。

(会議の公開)

第7条 協議会は、公開とする。ただし、会長が公開することが適当でないとき認めるときは、この限りでない。

(関係者の出席等)

第8条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を協議会に出席させて説明を求め、又は意見を聴くことができる。

(専門部会)

第9条 会長は、必要があると認めるときは、専門的事項について調査し、又は研究させるため、協議会に専門部会を置くことができる。

2 専門部会は、会長が指名する者をもって構成する。

3 専門部会は、第1項の規定により調査し、又は研究した事項について、協議会へ報告する。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、福祉部福祉政策課において処理する。

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、決定の日から施行する。

別表 (第3条関係)

福祉部長
福祉部福祉政策課長
福祉部福祉施設担当課長
福祉部高齢福祉課長
福祉部障害福祉課長
福祉部生活福祉課長
子ども家庭部子育て支援課長
都市計画部住環境課長
都市計画部建築指導課長

4 文京区居住支援協議会委員名簿

任期：平成29年7月14日～平成31年7月13日

役職	氏名	団体名等	区分
会長	高橋 紘士	一般財団法人 高齢者住宅財団 特別顧問	学識経験者
副会長	須藤 直子 (平成30年3月まで)	福祉部長	文京区
	木幡 光伸 (平成30年4月から)		
委員	新井 浩二	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 副会長	不動産 関係団体
委員	八幡 信明	公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 豊島文京支部 副支部長	
委員	手塚 康弘	特定非営利活動法人 日本地主家主協会 理事長	
委員	田口 弘之	社会福祉法人 文京区社会福祉協議会 事務局次長	居住支援 団体
委員	戸田 孝雄	文京区民生委員・児童委員協議会 富坂地区委員	
委員	吉岡 茂 (平成30年3月まで)	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくり センター 経営管理部事業推進課長	
委員	森住 春夫 (平成30年4月から)		
委員	江藤 慎介	一般社団法人 賃貸保証機構 入居者支援委員会委員長	
委員	安達 勇二	文京区障害者基幹相談支援センター 所長	
委員	望月 修	高齢者あんしん相談センター富坂 センター長	
オブ ザーバー	濱本 真希 (平成30年3月まで)	東京都都市整備局住宅政策推進部 企画担当課長	オブ ザーバー
	小井沼 建 (平成30年4月から)		
委員	木幡 光伸 (平成30年3月まで)	福祉部福祉政策課長	文京区
委員	小池 陽子 (平成30年4月から)		
委員	五木田 修 (平成30年3月まで)	福祉部福祉施設担当課長	
委員	大武 保昭 (平成30年4月から)		
委員	榎戸 研 (平成30年3月まで)	福祉部高齢福祉課長	
委員	真下 聡 (平成30年4月から)		

4 文京区居住支援協議会委員名簿

役職	氏名	団体名等	区分
委員	中島 一浩 (平成30年3月まで)	福祉部障害福祉課長	文京区
委員	阿部 英幸 (平成30年4月から)		
委員	渡邊 了	福祉部生活福祉課長	
委員	鈴木 裕佳	子ども家庭部子育て支援課長	
委員	萩原 靖恵	都市計画部住環境課長	
委員	前田 直哉 (平成30年3月まで)	都市計画部建築指導課長	
委員	五木田 修 (平成30年4月から)		

5 文京区居住支援協議会検討経緯

日程		検討内容
平成29年度	平成29年 7月14日	平成29年度第1回文京区居住支援協議会 議題：情報共有と課題の把握等
	平成30年 2月19日	平成29年度第2回文京区居住支援協議会 議題：委員アンケートの実施と課題の抽出等
平成30年度	平成30年 7月11日	平成30年度第1回文京区居住支援協議会 議題：行動指針項目・WG設置提案等
	平成30年 8月 3日	第1回文京区居住支援協議会WG② 内容：アンケート内容の検討
	平成30年 8月 9日	第1回文京区居住支援協議会WG① 内容：アンケート内容の検討
	平成30年11月 6日	第2回文京区居住支援協議会WG② 内容：アンケート調査結果の報告
	平成30年11月21日	第2回文京区居住支援協議会WG① 内容：アンケート調査結果の報告
	平成30年12月20日	平成30年度第2回文京区居住支援協議会 議題：WG活動報告、行動指針の方向性について等
	平成31年 3月18日	平成30年度第3回文京区居住支援協議会 議題：文京区居住支援協議会行動指針（案）について

文京区居住支援協議会行動指針（資料編）

平成31年（2019年）3月

文京区居住支援協議会