

令和6年度 第1回文京区居住支援協議会 要点記録

日時 令和6年8月7日（水）午前10時30分から正午まで

場所 文京シビックセンター24階 第2委員会室

<会議次第>

開会

- 1 新任委員紹介
- 2 令和6年度居住支援セミナーの共催について
- 3 区実施事業の実績検証
 - (1) すまいる住宅登録事業
 - (2) すみかえサポート事業
- 4 東京都指定居住支援法人の活動紹介
 - (1) 一般社団法人くらしサポート・ウィズ
 - (2) 株式会社N・フィールド

閉会

<居住支援協議会委員（名簿順）>

出席者

（学識経験者）

高橋 紘士 会長

（不動産関係団体）

新井 浩二 委員、庄子 秀憲 委員、手塚 康弘 委員

（居住支援団体）

石樵 さゆり 委員、今本 美和子 委員、田村 清美 委員、上田 晃生 委員、

菊池 景子 委員、中谷 伸夫 委員

（文京区）

鈴木 裕佳 委員、矢島 孝幸 委員、木村 健 委員、瀬尾 かおり 委員、

木内 恵美 委員、永尾 真一 委員、渡部 雅弘 委員、篠原 秀徳 委員、

金谷 祐二 委員、吉本 眞二 委員、川西 宏幸 委員

（オブザーバー）

半田 貴昭 氏

欠席者

なし

<傍聴者>

1名

高橋会長：それでは定刻になりましたので、令和6年度第一回文京区居住支援協議会を始

めさせていただきます。

居住支援は、ご承知のとおり、改正住宅セーフティネット法が国会を通りまして、省令を作成して、居住サポート住宅というものが出てまいります。それから一方で、住宅セーフティネット制度は、厚生労働省と国土交通省の住宅の共管に位置づけられました。このことは、大変重要だろうと思っております。

居住サポートという概念をどう考えるかというのは、私どもも全国居住支援法人協議会という全国組織がございますが、そこで包括的居住支援という議論をずっと東京大学の月敏雄先生を座長に研究会をやっております。これからのこの問題、都市の住宅の建て替えと同時に、マンションそのものの老朽化とマンションの住人が高齢化しているというんでしょうか。いろいろなものが建ち始めて、様式が大分変わりましたが、そういうことも含めまして、建て替えの話と住居の活用の話とそれから居住の貧困というふうに専門家は言いますが、その問題と不安定化、それからホームレス、数は統計上減っておりますけれども、実質的に不安定な居住層は確実に増えております。

文京区は、大変居住環境が豊かなところだという評価がいろんなところから出ていますが、地域的な多様性があります。地域性が大変ある中で、文京区として居住支援をどうするかというのが、ますます大きな課題になってくるかと思えます。

施設というものが、どうも僕は終わりに近づいているという感じがします。施設が住宅になり損なって、住宅がますます施設化している。文京区では、居住支援協議会が福祉行政の中に位置づけられているということの意味を、もう一度考えてみたいと思ったりしております。

それでは、事務連絡を事務局からよろしくお願いいたします。

木村委員：おはようございます。

事務局を務めさせていただきます、文京区福祉政策課長の木村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

私から3点ご連絡をさせていただきます。

まずは、委員の出席状況でございます。本日は22名全員出席でございます。

次に配付資料の確認をいたします。お手元をご覧ください。

(資料説明)

以上6点でございます。参考資料1につきましては、網かけの部分が今回の変更箇所となっております。

また、次第には記載してございませんが、東京都指定居住支援法人である、一般社団法人くらしサポート・ウィズ様、株式会社N・フィールド様の活動紹介資料を配付してございます。各法人様には、次第4にて活動内容をご紹介していただく予定となっております。

また、半田オブザーバーより「居住支援法人パンフレット」、「東京ささエール住宅リーフレット」の提供がございました。半田オブザーバーによりご説明をお願いいたします。

半田オブザーバー：東京都住宅政策本部で安心居住推進課長をしております、半田でございます。よろしくお願いいたします。

資料についてご説明させていただきます。

まず、大きなA4「居住支援法人にご相談ください」と書いてあるところ、居住支援法人指定一覧、拠点を設けている区ごとで表示したものです。本日ご説明いただきます、くらしサポート・ウィズさんですとかN・フィールドさんについてもここに記載があります。

拠点のあるところ、住所地で記載してございますが、ここだけをターゲットとされているわけではございません。お近くをご活用いただければといったところで、示させていただいているものです。

またもう一つ、「『東京さきエール住宅』をご存じですか」と書いてある、小さな三つ折りになっているものですね。こちらの「東京さきエール住宅」というのは、いわゆるセーフティネット住宅の東京都版の愛称でして、こちら登録するためには、一つ開いていただいた右側に書いてございますが、基準が、耐震性があるとか、シャワーとかそういった設備を備えているとか、面積要件とか、そういったことが条件になってございます。

特に、耐震性に対して基準をなかなか満たさないものがあって、その改修費用がかかるといったお声を聞くところがございます。最後まで全部お聞きいただきますと、その補助のメニューを記載しています。例えば耐震改修ですと、マックス1戸あたり250万円、また設備改修ですとか、そういったところにも50万円とか、出させていただきますといったことを、都の事業としてさせていただいてございます。こういった「東京さきエール住宅」、セーフティネット住宅でございますが、登録をお考えの方いらっしゃいましたら、ご紹介をいただきながら進めていただけるとありがたいなと思っております。

以上でございます。

木村委員：次に、本日の会議記録ですが、発言者名を表記した要点記録方式といたします。記録の作成にあたり、協議内容を録音させていただきますのでご了承ください。

席上にマイクがございますので、発言される際は、丸いスイッチを押してからご発言をお願いいたします。

記録案を作成しましたら、出席委員全員に送付いたしますので、内容のご確認をお願いいたします。確認作業終了後、速やかに区ホームページに掲載し、行政情報センターに配架いたします。

事務局からの連絡は、以上でございます。

高橋会長：ありがとうございます。それでは、次第1になりますけれども、年度が替わりまして人事異動等も含めて、新任の委員の皆様がいらっしゃいますので、簡単に自己紹介をしていただけたらと思います。

(新任委員挨拶)

高橋会長：それでは、次第2に入りまして、令和6年度居住支援セミナーの共催について、よろしく申し上げます。

木村委員：それでは、居住支援セミナーの企画案について、ご説明をさせていただきます。

資料第1号をご覧ください。

区では、本年10月に賃貸住宅の家主及び不動産事業者を対象として、高齢者、障害者、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者の入居の理解の促進を目的に、本協議会との共催にて、文京区居住支援セミナーを実施したいと考えてございます。

第一部では、本協議会の委員であるNPO法人日本地主家主協会理事長の手塚康弘様に、「オーナー目線で考える、住宅確保要配慮者の賃貸について」と題して、要配慮者の賃貸住宅を取り巻く現状や、要配慮者を受け入れるメリットと課題等について、ご講義いただきたいと考えてございます。

第二部では、株式会社ハウスメイトマネジメントの伊部尚子氏に、「安心して入居を受け入れるには？」と題して、要配慮者の入居受入れにあたり、不動産事業者の業務において意識すべきポイント等について、ご講義いただきたいと考えてございます。

今年度も、本セミナーを本協議会との共催とさせていただき、家主等に対する啓発活動を続けてまいりたいというふうに考えてございます。ご説明は以上になります。

高橋会長：ありがとうございます。

これも広報方を協議会の委員の皆様にもご協力をお願いして、広く参加していただくようによろしく願いをいたします。

それでは引き続きまして、区が今実施しております事業の実績の検証ということでございます。説明をよろしく願いいたします。

木村委員：それでは、まず、(1)すまいる住宅登録事業について、ご報告させていただきます。すまいる住宅登録事業の実績について、資料第2-1号及び参考資料2をご覧ください。

本事業は、高齢者、障害者及びひとり親世帯の住宅を確保するため、高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅を「すまいる住宅」として区に登録していただき、住宅をお探しの高齢者等へ紹介する事業でございます。登録された住宅に、本事業の対象となる高齢者等が入居した場合は、区から家主と仲介した住まいの協力店に謝礼をお支払いするほか、入居者への見守りサービスを区の負担で提供してございます。

資料第2-1号の1ページをご覧ください。

年度ごとの登録件数、成約件数、退去件数、登録取下げ件数を表にまとめてございます。その下の表は、成約者の属性とその内訳を示してございます。成約件数の8割以上が高齢者となっております。

2ページ目をご覧ください。

登録住宅及び成約住宅の家賃、専有面積、築年数の分布を示してございます。注目は、中段の専有面積内訳の18平方メートル未満の登録及び成約件数でございます。ほかの数値は、平成27年度からの累計数でございますが、18平方メートル未満につきましては、注釈のとおり、住宅登録の面積要件を変更した令和5年4月以降の数値であり、その点を考慮いたしますと、ほかの面積等と比べて件数が多くなっております。

次に3ページをご覧ください。

地域別の登録件数及び成約件数の分布を示しております。登録比率は、本郷地区が最も多くなっておりますが、成約比率は、千駄木地区が最も多い状況となっております。

4ページをご覧ください。

入居資格認定者の属性別件数とその内訳を表にまとめてございます。また下段には、入居資格認定における電子申請の利用件数をお示ししております。平日の昼間に区役所に来庁できない区民の利用環境の改善を目的として、今年度より電子申請を導入いたしました。比較的時間に余裕があると思われる高齢者にもご利用いただいているという状況でございます。表のとおり、電子申請5件のうち高齢者が2件、ひとり親が3件というのが、4月から4か月で実績があったというところでございます。

5ページをご覧ください。

登録住宅に資格認定者が入居した場合に、区が家主にお支払いする謝礼には、月額1万円の基本部分と設備に応じて加算される部分がございます。この表は、設備加算部分の項目別該当件数と割合を示したものとなっております。事業開始から10年を迎え、項目により該当数に差が生じていることや、この間の社会経済情勢の変化等を考慮して、今後、設備加算部分の見直しを行い、住宅登録を促進するとともに、住宅のバリアフリーを促進し、高齢者や障害者が住みやすい環境づくりを推進してまいりたいと考えてございます。

説明は、以上となります。

高橋会長：ありがとうございます。

これは、文京区の独自事業として大変注目すべき事業だと思っておりますけれども、住宅困窮、どういうところで対応できていて、どういうところが対応できていないかというのは、リサーチするのが難しい話なんです。ぜひ賃貸の事業者さんやいろんな形でこの施策をいつもフレッシュにしておく必要があるような気がする。そこら辺のご配慮はぜひ。

オーナー謝礼等を含めて、細かい施策を打っていると思いますが、何か家主さんの立場からご意見があったらお聞かせいただくと大変ありがたいなと思いますが、いかがですか。

新井委員：委員の新井です。

すまいる住宅に関しましては、私の会社も登録会社になっておりまして、毎月の相談件数を、翌月の1日から5日までに報告しております。やはり季節なんかによりまして相談の件数が変わってくるということと、高齢者、障害者、ひとり親世帯の方が区の窓口に行くと、登録が可能かどうかを相談してもらおう。私の会社では、相談に見えたら、文京区に1年以上住んでいるといったことを確認して、区役所へ行って認定を受けてくださいとご案内しています。

そこから大家さんへ、こういう方はどうですか、というお話をしています。非常に区の福祉政策課の担当の方も積極的にやってもらっている。スムーズにしているんじゃないかなという気がします。以上です。

高橋会長：ありがとうございます。

これからとても大きな課題になっていくのは、ご高齢になっていくと当然起こってくる看取りの問題です。文京区の場合は、有料老人ホームも含めてこれから気にしなければならぬ問題で、東京都としてもものすごく大変ですけど、区市町村、とりわけ住宅事情がいいと言われている文京区でも、これだけいろいろご相談もあるし、やっぱり住みやすい文京区に、ずっとこれから住んでいきたいというお気持ちをお持ちの方が多

わけで、そこら辺のことも含めたアフターケアとか施策をどうしたらいいか。これから施設はもう造ってもしようがない、というのが意見でございます。

それでは次の案件を、事務局よろしくお願いたします。

木村委員：次は、(2)のすみかえサポート事業でございます。こちらのすみかえサポート事業の実績について、ご説明させていただきます。

資料第2-2号及び参考資料3をご覧ください。

本事業は、連帯保証人が確保できないために、区内の民間賃貸住宅への住み替えが困難になっている高齢者、障害者及びひとり親世帯を対象に、区が協定を締結している民間保証会社の債務保証サービスを紹介する事業でございます。また、ご利用のうち、所得要件を満たす方には、区が初回保証料の一部を助成してございます。

実績は、表にまとめたとおり、厳しい状況となっております。今般の住宅セーフティネット法の改正を受けて、より活用しやすい事業となるよう、今後、検討していきたいと考えてございます。

説明は、以上でございます。

新井委員：すみかえサポート事業の協定を締結している保証会社が4社と書いてあるんですけども、裏面には、国土交通省のホームページから載っている保証業者の一覧があります。私ども宅建業をやっています会社は、この表側の4社に限らず、家賃債務保証会社をいろいろ使っているものですから、この4社に限定せず、もう少し広げて、区で考えていただけると、登録の件数も増えるんじゃないかなと。実績が令和5年、6年がゼロとなっておりますけども、間口を少し広げたほうがよろしいのではないかなと感じます。

木村委員：ご意見、ありがとうございます。私どもも実績が少ないというところをどうにかしなければいけないと思っていましたので、国土交通省のホームページ上で公表されている104社の活用も考えていければと思っているところでございます。この4社以外に幅が広がることによって、この制度がさらに利用されるのであれば、そちらのほうにシフトしていきたいなと考えてございます。

高橋会長：やがて認定システムもできるようでございますが、そこら辺の動向を見計らって、早急に対応していただくということですよ。次回の協議会では、こんな方向でいきたいというようなご報告をしていただけると、今のご発言で応じることができるよう気がいたします。

改めて、参考資料を含めて、こういう事業、文京区の施策の確認でございますので、それをさらに充実し、またレパトリーをどういう形で増やしたらいいか、居住支援協議会の機能・役割というのは、これから非常に重要になってくるし、それからもっと機動的にやらなきゃいけないということも増えてきているかと思いますが、そのことも含めて、キーワードは居住支援法人なんですね。

社会福祉協議会が居住支援法人をやっているところもあるんです。社会福祉協議会、それからもちろん賃貸住宅系、ソフトとハードと両方が居住支援法人なら、ということがミソでありまして、それは広い意味でこれから入居者保護と、それから一方で家主さんのリスクヘッジと両方をどういうふうにしたらいいかというそういう議論がありますので、居住支援法人、文京区でもぜひつくっていただきたいんですが、一方で、危ない

居住支援法人ができる気配もあるんですね。やっぱり登録認可、認定というのは、とても重要になってくる。

そういうことを含めて、居住支援法人とは何かという理解を改めてしていただくために、今日は二つの団体にお越しいただきました。それでは、よろしくお願いします。

一般社団法人くらしサポート・ウィズ：

私どもは、一般社団法人くらしサポート・ウィズという法人になります。

もともと前身の団体は、生協でした。生活クラブパルシステムです。前身の団体をつくりまして、2005年当時、多重債務の問題が世の中にあり、その問題に対応していこうということで、協同組合で、という形で行っていました。

ただ、一般の方でもやはり困っている方が多いということで、一般社団法人という法人格を取り、「くらしサポート・ウィズ」という法人名に変更しています。当時は、文京区にあったということで、そのまま文京区であったら、もしかしたら居住支援法人を担当していたかもしれないということがあります。

組織図で少し活動をお話しできればと思いますが、この居住支援法人は、一番右にあります。居住支援事業として、全国居住支援法人協議会の事務局業務をやっておりまして、私以外は、みんなこちらの業務をやっていきます。

若者支援ということで、パルシステムがやっています奨学金事業をやっていきます。児童養護施設の方ですとか生活保護世帯とかですね。なかなか進学が難しい方に対して、給付型の奨学金と、またその支援団体に対して協力金という形でお金を出して、頼れる保護者がいない方にも、進学という夢をかなえるということをやっています。また、働く目的を考えるという意味で、協同組合、いろんな連携をして若者、立教大学なども参加されていますけれども、大学の先生方と協力して、働く意味を考えるというインターンシップをやっています。

相談事業としては、無料の電話相談、生活相談ということで、大体年間2千件ぐらいです。くらし相談ダイヤルということをやっております。また、学習会等ということで、ひきこもりの女性を対象にした、当事者が主体となって集まるイベントをやっています。

ということで、実際に直接的な支援というところと、間接的な支援というところ、事務局業務などをたくさんやっているということがあります。2003年から、居住支援の報告をベースに、今日お話をできればと思っています。居住支援自体は、2019年から東京都の指定を受けて活動しています。専従の職員の活動で、ご相談を受けているという形になります。

大体、毎年年間100件以上のご相談があり、活動しています。エリアは特に何区ということではなく、東京都全域で活動しています。対象者についても、特にこの属性ということではなく、困っている方みたいな形でやっています。

国土交通省の補助金の事業を受けながら活動しています。また、パルシステムからも居住支援ということでお金をいただいて活動をしています。相談の傾向として、精神障害の方の相談がやはり多く、3割程度です。毎年、高齢者、子育て世帯、DV、そういうご相談がありました。

住まいのご相談という入居前の支援なんですけど、居住者の入居前、入居中、入居後、

どうしてもマンパワー的に限界なところもあるんですけど、入居前の支援がメインということで報告できればと思います。2023年は97件、実際契約に結びついたのは16件で、相談の28%は公的機関です。生活保護の窓口、福祉事務所、地域包括支援センター、障害者基幹相談支援センターなどからご相談をいただいています。

ご相談は、大体メールフォームから、比較的書きやすい形で、まずはお問い合わせいただくところからやっています。

相談のデータですが、女性と男性ですと女性がちょっと多いというぐらいで、40代・50代・60代ぐらいが多いですが、20代の方もいますし、もうちょっと高齢の方もいます。

相談の理由で、住み替えとしているんですけども、これは単純な住み替えではなく、高齢者の世帯であれば、生活のダウンサイジングといいますか、やはり低年金だったり、生活困窮を匂わせたり、いろんな項目が当てはまりづらい方も含めた住み替えが一番多い相談です。

相談時の居所は、主に民間賃貸です。皆さんお住まいのところもあまり条件的にはよくない住まいに住んでいる形があります。

住宅確保要配慮者の属性は、もちろん複数ではあるんですけども、1人一つ、一軒一つという形でやっています。精神障害の方がやはり毎年多いということになります。やはり住まいが決まりづらい属性の中の最たるうち、経営者の方も難しいんですけど、精神障害の方も難しいなと感じているところです。

相談時の収入というところで、お金を持っていない方がほとんどなんですけれども、生活保護の方、低所得世帯、課税世帯とかありますが、生活保護生保プラス年金とか、年金と就労とか、傷病手当の方、そういうご相談があります。基本的にお金がないという方が多いです。

入居中の支援実績ということで、数は限られているんですけども、こんな形で支援をしています。いろいろな公的な支援サービスにつないでも、相談が必要な方であったりとか、なかなかつなぎきれない方であったり、そういう方のご相談があります。

3番目、ネットワークの構築というところで、1年活動していると、いろんな団体さんとお会いしてお話しすることがあります。本当はもっといっぱいあると思うんですけども、やったところを書いています。

病院とか、いろんな地域の協議会とかに参加するというような活動もしています。昨年ですと、府中刑務所からお声がかかりまして、居住支援協議会第1回ということで参加してきました。やはり刑務所の出所というところはすごく課題があると、こちらでも感じています。また、相談先もなかなか居住支援法人が受けていないということもあって、限られているということがあります。

あとは、先ほど高橋先生から、ソフトとハードの居住支援というような話があったんですけども、私たち、自前でハードを提供していないところもあるので、自分たちでも支援付住宅はできないかということで、検討会みたいなものを行ったんですけども、なかなかすぐには難しくてですね。例えば、町田市の悠々会さんとか、豊島区でやっているひとり親支援の団体さんのシェアハウスなどを見て、こういう形であれば、お金をやりくりしてできないか検討もしていますが、まだまだそこはできていないという

ところです。

高橋会長：ありがとうございます。

随分ソーシャルワーク的に、困難事例に近いものやっけていらっしやいますよね。そういう意味で、いろいろ分担関係とか、そういうことも含めて、いろいろ考える、検討をする材料になるなど。本来の居住支援法人、居住支援法人をつくってよかったという感じのご紹介をいただいたような気がいたします。ご質問ある方は、どうぞ。

手塚委員：NPO法人日本地主家主協会、手塚と申します。よろしく申し上げます。

ご説明ありがとうございます。非常に大変というか、ご苦労と申しますか、普通の不動産会社さんであれば、さじを投げてしまいそうなところを、居住支援法人さんとして寄り添ってやっていただいたというところで、非常に感服しております。ありがとうございます。

3点質問させていただきたいんですが、1点目は、エリアなんですが、これは東京都全部というか、区市町村を含めて全て対応していただけるのかというところが一つ目のご質問です。2点目が住まい探しのご相談の同行手数料です。例えば、支払い能力のある方だと、どの程度かかるものなのかというところです。3点目が、こういう方をご紹介するときには、くらしサポート・ウィズさんのホームページの相談フォームで相談をしてもらうよう、こちらから案内をしていくのは、どういった形で紹介していくのがいいか。この3点をよろしく願いいたします。

一般社団法人くらしサポート・ウィズ：エリアは、東京都全域、島しょ部を除くという形で活動をしています。江戸川区から八王子、青梅など、いろいろ行っています。

同行手数料は、1回2,000円です。内見に行ったら2,000円、契約同行したら2,000円ということでやっています。入居後の支援は、月3,000円でやっていますが、契約ができていないので、支払い能力というところで、それを払える方はいないので。実際の請求も、できる方で年一人か二人で、なかなか難しいなというところはあります。

メールフォーム、お電話でご相談を受けています。全国居住支援法人協議会の事務局にご相談があったら、東京であれば私に対応したり、基本的には、私たちに相談があっても、ほかの団体さんが強いエリアとか領域があったら、そこを紹介する形で対応しています。

手塚委員：ありがとうございます。

菊池委員：障害者基幹相談支援センターの菊池と申します。お話ありがとうございます。すばらしい取組だなと思ひまして、これからも私たちの相談支援でぜひ連携させていただきたいと思ひて拝見して思ひました。

先ほど受診同行もされるというお話がありましたが、これは連携チームの中での役割分担ということでされているのか、急遽のことで動けない支援者がいる場合に埋めるというような相談の役割だったのか詳しくお聞きしたいのと、ここに料金は発生するのかどうかというところも教えていただけたらと思ひます。

一般社団法人くらしサポート・ウィズ：料金は発生していません。請求が難しいという状況があります。チームでの役割分担というところで、この方が関わっている方は、基幹相談支援センター、病院の先生、保健師、不動産店なんですけれども、役割分担はなかなか難しい。通院同行も難しいなど。ただ、絶対しなきゃいけないなというところ

ころはあったので、私のほうで行ったという形になります。それをしないと、今の住まいに住み続けることは難しいということもあったので、やったというところがあります。

高橋会長：ありがとうございました。また、後ほど総括的なところで質問が出てくるかと思いますが、それではN・フィールドさん、よろしくお願いいたします。

株式会社N・フィールド：はい、よろしくお願いいたします。

2024年2月22日に東京都居住支援法人の指定を受けました、株式会社N・フィールドと申します。本日は、貴重な時間をいただきまして、ありがとうございます。

本日の内容としては、弊社会社概要と、住宅支援部の事業内容でメインの事業である訪問看護の特徴をご説明させていただければと思います。事前にお配りした資料に関しては、参考までにお目通しいただければ幸いです。

まず、弊社の会社概要なんですけれども、2003年2月6日に設立しました。本社は、大阪にございます。事業内容としては、精神障害に特化した訪問看護ステーション「デューン」を広く展開しております。現状全国に258箇所のステーションを運営していて、在宅医療サービスを通じて、地域社会に貢献できるように取り組んでおります。文京区様ですと、訪問看護ステーション「デューン池袋」が入っているエリアになります。

弊社は、もともと精神科の病院に勤めていた看護師によって設立された会社ですので、社会的入院、退院できるのに、退院するお部屋がなくて困っている方々を多く見てまいりましたので、不動産の部署もあって、住宅支援部がある会社となっております。

住宅支援部は、関東及び甲信越エリアは、東京、千葉、横浜に営業所を構えていて、11年前から東京都を中心にお部屋探しのお手伝いをしております。弊社としては、大臣免許を掲げて業として不動産のお仕事をしていて、東京都でいいますと、島しょ部を除く東京都内全域で活動しています。今まで970件のお部屋づけをしていて、現状も530件ほどの利用者様が、関東及び甲信越エリアで住宅支援部をご利用いただいて生活されております。過去に何度か文京区様でのお部屋探しの相談もいただいているんですけれども、現状はゼロとなっておりますので、今後しっかり力を入れて取り組んでいきたいなというような形になっております。

次に、住宅支援部の事業内容としては、各種障害をお持ちの方、高齢の方、DV被害者を対象としております。特に、精神障害者様へのサブリース事業を行っています。仕組み、流れに関しましては、要配慮者様及び関係者様からご依頼をいただきましたら、面談、顔合わせをさせていただいて、まずは事業説明をしているという形になります。面談させていただいて、お部屋探しのご依頼をいただきましたら、弊社は全国でお部屋探しを行っているというところと、あとは空室のリスクを考慮して、現状では、弊社がお部屋を管理していたり、所有していたりということはありませんので、要配慮者様からご希望をお伺いし、一般の方がお住まいのマンションですとか、アパートの一室をご紹介します。ご紹介して、内見いただけるようですと、基本、指定の場所までお迎えに上がって、お車で送り迎えして、内見いただいているという形になります。

実際に、お申し込みいただいて契約形態についてなんですけれども、要配慮者様が直接オーナー様と賃貸借契約するのが難しいということもありますので、弊社がオーナー様からお部屋を法人で契約して、そのお部屋を弊社から要配慮者様へお貸しするサブリ

ースを活用しております。

オーナー様からすると、弊社が法人でお部屋をお借りするので、家賃ですとか更新料、退去精算金等の金銭面の心配がないというところと、入居者様に何かあった場合は、法人が対応するので、安心をいただいているという形になります。

要配慮者様への費用面について、お部屋を契約するまでは、一銭もお金をいただいているませんが、要配慮者様がオーナーと直接契約するのではなく、弊社が間に入ってお部屋をお借りするという形式ですので、一般の仲介よりは、やはり費用がかかります。ただ、弊社にご依頼いただける要配慮者様の6割から7割の方が、生活保護を受給されているか、もしくは見込まれている方が多いので、生活保護の方であろうが、現状なかろうが、家賃単身で5万3,700円前後のお部屋を希望される方に関しては、その自治体が個々の方にお出しいただける費用の範囲内でお手伝いしている状況です。

結果として、弊社がお部屋をお貸しすることで、入居後のトラブルなどに関しても、弊社が間に入って迅速に対応できるメリットや、入居後は、弊社のメイン事業である訪問看護をご利用いただいている見守ることで、要配慮者様がそのお部屋に長く住んでいただく、自立をサポートする観点からも、弊社のサブリース事業は有効と考えております。

簡単ではありますが、住宅支援のご説明はここまでで、最後に精神保健福祉士から、弊社の訪問看護の特徴を説明させていただければと思います。

要配慮の方の入居後の見守りという側面での訪問看護のお話になるかなと思うんですけども、私たちでは、精神科に特化したというところでさせていただいておりますので、看護師が、ご入居後のご自宅に定期的に訪問する形を取っております。その際は、医療保険を使った主治医の精神科の医師の指示もいただいて、訪問看護というサービスにのっとなって提供させていただいております。最大で、先生からの指示があれば、週3回まで自宅にご様子伺い、体調の確認、あとは服薬ですとか、病状の変化の観察にお伺いさせていただいております。

看護師と、拠点によっては作業療法士がお伺いさせていただいております。精神の障害がある方というのは、やっぱり服薬確認とか、1日のうち、1週間のうちでも体調の波がございますので、そういった波を訪問看護の場面でキャッチして、必要に応じて主治医の先生に体調の変化、服薬の状況などを報告させていただく、あるいは相談支援事業所さんですとか、地域の障害福祉課さん、保健相談所さんなど、行政の方とも連携をしながら体調の変化というのを早期に発見していくことで、ご本人様が安心して暮らしていけるように、精神面もなるべく整えながら生活していけるように、訪問看護のほうではサポートさせていただいております。

社内のほうで一元的に対応できますので、例えば訪問看護を行っているときに、ご本人さんがどうも薬が飲めていなかったようだとか、隣の部屋の人とのことで相談が増えている、というようなことでしたら、速やかに住宅支援部のほうに連絡を取りまして調整するということがありますし、場合によっては、入院、早期の受診を主治医の先生にご相談させていただくこともございます。

あとは、住宅支援部を活用してお引っ越しをされる際、私たち精神保健福祉士もおります。看護師が心身機能のケアというところで、精神状態の観察や思いや訴えの傾聴、服薬管理をさせていただくのに対して、私たち精神保健福祉士は、訪問看護の枠外、制

度の枠の外で柔軟に対応させていただきますので、福祉サービスの説明ですとか、調整、ご入居後に例えばヘルパーを利用したいとか、どこか日中活動に行きたいとか、精神疾患のある方でしたら、中には作業所に行きたいというご希望を持たれたりする方もいらっしゃいますので、そういった生活面の調整をさせていただいたり、主治医や関係機関の皆様との連絡調整、アウトリーチなどもさせていただいております。

こういった精神保健福祉士の隙間支援というところで、例えば、お引っ越し後に生活保護の申請をするとか、引っ越しのタイミングで住所を変更する、訪問看護利用に関する様々な手続が必要というときにも、ご本人様と一緒に同行したりしながら、安心して生活していけるようにサポートもさせていただいております。

右上の作業療法士というオレンジの丸で囲ってあるところにつきましては、先ほどもお伝えしたように、看護師とともに訪問看護の枠の中で入りながら、生活の活動分析であるとか、生活作業というところの評価を通して、ご本人様のリハビリであるとか、維持機能の回復というところを関わらせていただいております。

弊社の訪問看護も、都内全域に事業所を展開しております、このような多職種の連携で利用者様の体調と生活をサポートさせていただくとともに、住居のところも住宅支援部と連携しながら対応しております。

お部屋の支援もしながら、入居後も訪問看護であったり、住宅支援部であったり、地域と連携して、要配慮者様が長く住んでいただけるような事業を展開している会社になります。

本日は貴重な時間、ありがとうございます。以上です。

高橋会長：ありがとうございます。それでは、質問があれば。

手塚委員：NPO法人日本地主家主協会、手塚です。

ご説明ありがとうございます。精神障害の方に賃貸していくというところで、このスキームでないとなかなかオーナーさん、不動産管理会社様も安心しないと思いますので、非常にN・フィールドさんでやっておられる仕事のすばらしさというのを体感しました。ありがとうございます。

2点ご質問です。1点目、これは精神障害の方が入居したいお部屋を探して、そのサブリースをN・フィールドさんがして、そこを精神障害の方へ転貸する、そんなスキームだと思います。1部屋ずつその人に合ったお部屋を探していく形かと思いますが、今後の展開として、例えば一軒家を借りて、グループホームのような形で賃貸、転貸していく。このような方針があるのか、教えていただきたいと思います。

2点目、騒音だとかトラブルは、どうしてもつきものだと思うんですね。その辺り不動産管理会社なり、オーナーが一番心配していると思います。ただその中で、N・フィールドさんが前面に立って解決にあたっていただくということで、非常に安心感を得ているところなんですけども、今までのご経験から、何%ぐらいの割合で、騒音トラブルとか、そういうトラブルが起こるものなのか教えていただきたいのと、仮に起こった場合に、例えば転居なり、そういった対策を講じられているのか、この辺りを教えていただけますでしょうか。

株式会社N・フィールド：ありがとうございます。先ほど申したように、空室のリスクもあり、現状は、その方に合わせてお部屋を一つずつ探してきて、一般のアパート、

マンションの一室をご紹介に終始しています。事業を拡大していくにあたって、今後の課題として、精神科の病院様の近くであったり、空室のリスクが少ないところであったり、今後どちらかの病院と提携することがあれば、そちらにというところも今後検討して、取り組んでいければという形になります。

二つ目のトラブルに関してですが、やはり心にご病気をお持ちの方ですので、面談のときとかは、服薬さえされていれば独居は問題ないよという形にはなります。入居後、訪問看護も入らせていただきますけれども、時間にしますと、おおむね1回30分になりますので、100%その方の体調が…というところもありますので、中には服薬を忘れてしまって体調を崩される方もおられます。ただその辺は、訪問看護も入っていますので、早めにご本人の体調不良もキャッチして、病院様であったりと連携させていただいて、本格的に体調が悪くなる前に、急速入院であったり、受診だったりをお勧めさせていただく形を取っています。

ただ、そうはあっても、やはりトラブルを起こす方は、少数ではありますけれどもおられますので、大体500件ぐらいお部屋を貸していると、大体5件ぐらいは、トラブルを抱えています。基本的には、スキームとして訪問看護に入らせていただいたり、地域と連携したり、心にご病気をお持ちの方のお部屋の支援というところで、その辺に関しましては、シビアに見ていますので、大ごとになる前に対応させていただいているというのが正直なところになります。

菊池委員：障害者基幹相談支援センターの菊池です。

N・フィールドさんも大変すばらしい取組で、昨年は当センターも活用させていただき、一緒に支援に動いていただいて大変助かりました。ありがとうございました。

精神障害の方は、安定した生活を送るための医療面のフォローは必須だと思いますので、その辺りのところからソーシャルワークの部分まで、包括的な支援に取り組まれている様子がよく理解できました。地域側に支援や心がけるべき点としてお願いしたいことがありましたら、今後の連携支援に向けての心構えとしてもぜひ努力したいので、教えていただけたらと思います。よろしく申し上げます。

株式会社N・フィールド：私たちのお願いベースにはなるんですけども、一つトラブルが起きると、そこが全てになってしまって、やはり精神をお持ちの方はこうなんだ、という印象づけになってしまうというところでは、そういったトラブル対応のときに、地域が役所も含めて一丸となって動いていますよ、動くんですよ、というところをお見せすることができたら、ここまでやっていただけるんだったら、オーナーさん、家主さんの方もご理解をしていただけるんじゃないかなと。

私たちが一番困っているのは、やはり借りる物件がないというところなんですね。弊社が間に入るといっても、そうはいっても入居されるのは精神の方ですよ、24時間ちゃんと見るわけじゃないですよ、というところがありますので。トラブルがあったとしても、こういうふうに動くんだというようなところを、道筋を立ててちゃんと証明できれば、もっと理解をしていただける。やっぱり精神の方の病気というのを知らないというのが一番怖いことであって、理解していただけない要因ではありますので、そこを少しでも一緒になって、精神の利用者さんはこういう方なんだよというところを分かっていたらいいような活動ができたらなと思っています。

木内委員：地域包括ケア推進担当課長、木内です。貴重なお話ありがとうございます。

N・フィールドさんは幅広く活動されていますけれど、単独で解決できるものではなく、地域と協働して行っていくことが大事だというお話かなと思っています。

私も自分の経験から、どんな困難な方でも、こういうふうに対応するから安心してくださいと示すことは、すごく大事だなと思うんですけども、全国でいろいろ展開されている中で、ここの自治体のこういう取組は、そういう協力関係が取りやすかったな、みたいな事例がありましたら、ご紹介いただけないでしょうか。

株式会社N・フィールド：今まで十何年間やってきた中で、一番ここは地域移行がやりやすいなと思った地域は、岡山でした。岡山に関しては、地域がすごく理解していただけるところ、病院さんもすごく熱心な地域でもありました。そういったところで、何かトラブルがあったときにも、すぐに一緒になって動いていただけたという実績はありました。あと、後見制度ですね。そこも結構進んでいるんじゃないのかなと。弊社にご相談に来られる、本当に弁護士事務所から岡山の場合は来たり。あと病院さんも、定期的なケア会議を開いていただいています、地域の方、本当に関係機関を集めていただいて、今こういう状況ですというような情報共有をしていただける場がすごくあったのかなというところなんです。ですので、日々この利用者さんには、こういう関係に支援者がいるんだという顔見知りの状態になっていたなというところでは、すごく取り組みやすい地域であったのかなと思っています。以上になります。

高橋会長：もう時間が来ておりますので、いろいろ質問をしたいことは山ほどあるのですが、やっぱり株式会社という、どうしても閉じた事業所という感じになってしまう。制度的にはいろんな事業所が入ってくるということは事実ですし、その場合に収益をどういうふうに考えるかという議論、くらしサポート・ウィズさんはパルシステム、生活協同組合の原則と社団法人でできているし、そういう意味で、非常に多様な時代になっていくと、やっぱり僕は自治体なんだと思うんです。

地域がきちんとそういうところをグリップしないと、そのためには、逆に言うと、会社のほうにお願いしたり、地域の出先のところの独自のいろんな権限の委譲だったりとかそういうのもやっていただかないと、こんなことはやるな、もうけにならないからやるなと上から飛んでくるところは、多分あるはず。そういうことを含めて、N・フィールドさんの話を伺って印象的なのは、やっぱりソーシャルワーカーの方が、間に入っているという、そういうビジネスモデルをお考えになったということ。やっぱり地域移行は必須ですから。

そうすると住まいの問題と直面するその話は、くらしサポート・ウィズさんのケーススタディのところでも非常によく分かりやすくご説明いただいて、我々の間にも共有できたと思いますし、そんなことでぜひこの場にお出ましいただいて非常に貴重なお話を二つの事業体の皆さんから伺うことができ、大変この協議会でこれから議論をする上でも実りの多いお話が伺えたと思いますので、感謝を申し上げたいと思います。本当にありがとうございました。

では、副会長から最後のひと言をお願いします。

鈴木副会長：行政がグリップしてというお話を先ほどいただきました。私たちは、やっぱり、行政ですけれども万能ではないと思っています。行政のプロの自覚を持って真

摯に臨みたいと思っておりますが、今日お集まりいただいたそれぞれの分野のプロの方がこれだけいらっしゃいます。私たちのほうで本当に取り組まなければいけないのは、皆さんとこういうふうに連携する、協力する、またそのきっかけ作り。今日いろんなところでご質問が出たり、こんな活動をしていたりしたんだと気づきがたくさんあったと思います。

私たち行政人としては、そここのところにきちんと力を入れ、令和7年度からは文京区でも重層的支援体制整備事業も始めますので、こういった形をつないでいく、つながっていくというのを広げていきたいと思っております。

本当に今日はありがとうございました。

高橋会長：それでは、今日はこれで終わりです、次の予定も含めて最後、事務局にお戻します。

木村委員：次回の予定は、年が明けてからと考えております。先ほどいただいた宿題等も整理できると思っておりますので、また開催の日時等決まりましたら、皆様にご連絡させていただきます。ありがとうございました。

以上