

豊島区居住支援協議会 定期総会

日時 平成29年5月12日（金）9時00分～11時00分

場所 豊島区役所本庁舎 806会議室

議事次第

1. 開 会

2. 会長あいさつ

3. 議 事

1. 平成28年度 活動報告及び決算について

4. 報 告

1. 平成29年度 予算内訳の修正について

2. 新たな住宅セーフティネットについて

5. 閉 会

豊島区居住支援協議会会員名簿

会員

(平成 29 年 4 月 1 日現在)

氏名	現職
小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科教授
定行 まり子	日本女子大学家政学部住居学科教授
露木 尚文	株式会社 住宅・都市問題研究所代表取締役
足立 嘉章	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会豊島区支部常任幹事
三木 俊治	一般社団法人 東京都建築士事務所協会豊島支部副支部長
荻原 武彦	公益社団法人 全日本不動産協会豊島文京支部支部長
柳田 好史	NPO法人 としまNPO推進協議会代表理事
大竹 宏和	社会福祉法人 豊島区民社会福祉協議会地域相談支援課長
直江 太	豊島区保健福祉部 福祉総務課長
高橋 隆史	豊島区保健福祉部 障害福祉課長
小池 章一	豊島区都市整備部 住宅課長

オブザーバー

横手 昌幸	国土交通省住宅局安心居住推進課課長補佐
新保 経資	国土交通省住宅局安心居住推進課家賃債務保証係長
濱本 真希	東京都都市整備局住宅政策推進部企画担当課長

事務局

- * NPO法人 としまNPO推進協議会
- * 株式会社 住宅・都市問題研究所
- * 豊島区都市整備部住宅課

議 案

1. 平成 28 年度 活動報告及び決算について

1. 平成 28 年度の活動総括（案）

（1）居住支援協議会が実施したニーズ調査

区内における居住支援のニーズを把握するため、当事者支援を行っている CSW、民生委員・児童委員、不動産仲介会社にアンケート調査及び、アンケート回答内容から不動産事業者 2 社、民生委員 4 名、相談員 7 名を抽出してヒアリング調査を行った。

調査の結果、当事者支援を行っている福祉専門職は住まいの問題についても相談を受けていることが多いこと、福祉分野と不動産分野において居住支援に係る各種制度に関する情報が不足していること、福祉専門職との連携の可能性があること等が明らかになった。こうしたことから、今後の居住支援協議会の活動は、分りやすい情報発信、福祉専門職と連携した相談システムの構築等が課題として浮き上がってきた。

<アンケート調査概要> 実施期間：2016 年 9 月 12 日～11 月 7 日

調査対象	配付数	回答数	回答率
不動産事業者（東京都宅地建物取引業協会豊島区支部 583、全日本不動産協会豊島文京支部各会員 577）	1,160	55	4.7%
相談員〔生活福祉課、西部生活福祉課、女性相談（子育て支援課）地域包括支援センター（高齢者福祉課）〕	82	80	97.6%
CSW（社会福祉協議会）	8		
民生委員・児童委員	24		

<ヒアリング調査概要> （実施期間） 2016 年 12 月 12 日（月）～28 日（木）

(ヒアリング先) <ul style="list-style-type: none">・不動産事業者 2 団体・CSW（豊島区民社会福祉協議会）・地域包括支援センター（いけよんの郷）・西部生活福祉課・女性相談（子育て支援課子ども家庭女性相談員）・民生委員/児童委員

<アンケート・ヒアリング結果から見えた課題>

- ① 不動産仲介業への各種居住支援の制度に関する情報の周知が足りない。
→理解あるオーナーの発掘と、空き家・空き室のストックを増やす。
- ② 地域の相談機能（福祉系専門職、民生委員、町会など）への各種居住支援の制度に関する情報の周知が足りない。
- ③ 住宅確保要配慮者自身も直接各種居住支援の制度の情報が入ってこない（目にとまる仕組

み、スマートフォンなど)

- ④ 福祉と住まいの専門職が連携し、横断的な相談機能、支援体制が必要である（地域密着の相談機能、支援機能）。→必ずしも常設でなくてもよく予約制や出向くなどの工夫。
- ⑤ ④と連携して、日常の生活支援やトラブルに対応する機能が必要
- ⑥ 住宅確保要配慮者だけではなく、オーナーも支える支援・制度（家賃滞納を回避する家賃保証、在宅死の残置物の処理など）や情報提供が必要。

（２）居住支援団体登録制度

豊島区内で居住支援に関する活動を行っている団体を登録（以下「登録団体」という。）することにより、専門性が高く、地域に密着した支援を行うことを目的に、居住支援団体登録制度を開始した。

登録制度の内容を検討するために9月21日に、としまNPO推進協議会の加盟団体から候補団体を選定し、ヒアリングを行った。その後、登録制度を周知するため10月27日に説明会を開催した。その結果、平成28年度には4団体の申請があり登録を行った。

<登録団体の概要>

名称	クローバー	豊島子ども WAKUWAKU ネット ワーク	リトルワンズ	街ごとリノベ開 発機構
団体概要	知的障害の人が 親亡き後も、住 み慣れた地域で 生活していける ように支援	子どもの貧困を テーマに地域の 子どもを地域で 見守り育てる活 動を展開	ひとり親世帯の 生活支援	住宅医のインス ペクションで、 高齢者でも可能 な仕組みで空き 家の再生を加速 化していく
対象	障害者	子ども	ひとり親	空き家

今後、居住支援協議会と登録団体は互いに連携し、居住支援協議会の相談窓口における各種相談と対応、居住支援協議会を通じた、空き家・空き室物件活用による居住支援事業、情報の共有、発信、啓発活動に取り組んでいくことを予定している。

<課題>

今後検討すべき課題として以下がある。

- ・登録団体と居住支援協議会の連携のための役割分担の明確化。（協定を締結する等）
- ・登録団体間での情報交流の場づくり。

- ・登録団体のさらなる募集。

(3) 居住支援事業

採択している2団体（NPO コレクティブハウジング社、NPO コミュニティランドスケープ）について継続して支援を行い、居住支援事業を推進した。

事業の実績と課題等については各団体の実績報告を参照。

(4) としま居住支援バンク

オーナー向けセミナー等を通して空き家所有者に物件提供を呼びかけた。問合せはあったものの本年度中に登録した物件はなかった。

<28年度問合せ物件>

日付	物件名	住所	空き	結果	理由
H28.10.24	戸建て	東池袋2丁目	2室	活用断念	家族の反対
H28.10.24	太田荘	高松3丁目	2室	基準に合致せず	旧耐震
H28.10.25	戸建て	高松2丁目	1戸	基準に合致せず	旧耐震
H28.10.25	戸建て	長崎2丁目	1戸	基準に合致せず	旧耐震

<空き家オーナー向けセミナー>

2016年7月27日 活用しよう！「空き家・空き室」（会場：豊島区生活産業プラザ）
露木尚文（事務局）

参加数 8人 空き家オーナー 4人

2016年9月24日 あなたの暮らし 助けあえる隣人はいますか？（会場：コレクティブハウス大泉学園）
狩野三枝（コレクティブハウジング社）

参加数 10人 空き家オーナー 1人

2016年11月19日 空き家とまちと仲間をつなぐ、シニア生活居住支援（会場：区民ひろば清和第一）
榊野光路（コミュニティランドスケープ）

参加数 6人 空き家オーナー 1人

今後の課題として以下が挙げられる。

参加者の中の空き家オーナーの割合が少ないため、空き家のオーナーに対して直接呼びかける取組が必要である。

引き続きオーナー向けセミナーなどにより、としま居住支援バンクの周知を図るとともに、空き家・空き室の利活用方法についての情報発信を行うなど、オーナーが空き家・空き室を提供しやすい環境を整えていくことが課題になっている。

また、空き家を利活用しやすい環境としていくため、リノベーションを支援する仕組みの構築、空き家活用を制限することにつながっている法令、制度などの見直しを働きかけることが重要である。

2017年2月に閣議決定された住宅セーフティネット法改正法（2017年4月19日に可決）により、居住支援用の住宅の登録制度が整備されることになっていることから、国と東京都の動向を見定めながら取り組み方針を見直すことが必要になっている。

（５）居住支援協議会独自の家賃助成制度

居住支援事業を通じてとしま居住支援バンクの登録物件に入居した住宅確保要配慮者を対象に、家賃助成制度を創設した。

28年度の実績は、1件1世帯（180千円）

（６）日本女子大学定行研究室と連携した空き家調査

※定行研究室の活動報告を参照

（７）その他

<社会貢献見本市に参加>

2017年3月11日 としまエコミューゼタウン1Fセンタースクエア
豊島区を中心に社会貢献活動を行っている団体やCSR企業が、それぞれの活動内容をパネル展示により紹介するイベントに展示し、居住支援協議会の取り組みをアピールした



【写真】協議会の展示物

平成28年度 豊島区居住支援協議会 日本女子大学定行研究室
活動報告概要

(1) 2016年7～12月 母子生活支援施設へのヒアリング調査実施

目的	母子世帯の居住・子育て支援内容と母子世帯の住居の実態の把握
対象	調査の承諾を得た東京都4区市(豊島、府中、墨田、世田谷)の母子生活支援施設職員
結果	<p>1.退所後はアフターケアやDV避難の様々な事情から、施設としても母子世帯も施設近隣の都営住宅への入居を望む場合が多いが当選が困難な地域がある。</p> <p>2.退所後に地域生活に慣れるためにも、近隣の民間戸建住宅でのグループホームに類似するシェア居住や、民間アパートでの一時的な居室運営を考える施設もあるが、都内に広い戸建住宅は少なく空き室の確保も難しい。</p> <p>3.自治体の子ども家庭支援センターを併設する施設は、センターと連携し施設の母子世帯以外にも子育て支援を利用する地域のひとり親世帯の事情を把握する一翼を担っている。</p> <p>4.自治体の補助金がなくなりやむを得ず夜間学童保育を廃止した施設では、施設も母子も地域と関わる機会を持ってなくなったことが認められた。</p> <p>5.自治体や地域が施設の福祉的役割を再認識し、施設と支援の連携を図ることが重要と考えられる。</p>

(2) 2016年8～9月 自治体へのヒアリング調査実施

目的	ひとり親世帯の居住・子育ての支援体制と支援内容の把握
対象	調査の承諾を得た東京都10区(足立・豊島・荒川・新宿・墨田・渋谷・目黒・江戸川・杉並・港)のひとり親世帯担当部署(子育て支援課等)
結果	<p>1.ひとり親世帯の支援を主に行う母子担当は、子育てまたは高齢者支援などの担当と同じ部署内に並ぶ体制にあるが、その支援体制による支援の連携に特徴は見られなかった。</p> <p>2.母子担当は子ども家庭支援センター、就労、生活困窮、住宅などの担当と共に、ひとり親世帯を様々な支援に繋げられるよう連携していることが認められた。</p> <p>3.民間賃貸住宅立ち退きを求められた場合の新たな住居の家賃を助成する制度は、どの自治体も実績がほぼない。</p> <p>4.母子生活支援施設を子育てのノウハウを持った地域資源として活用したいという意見が最も多く上がり、地域のひとり親世帯の居場所に活用すべき拠点として捉えられていることを確認できた。</p>

(3) 2016年9～10月 母子生活支援施設の母子世帯へのヒアリング調査実施

目的	退所後の住居の課題、支援ニーズの把握
対象	豊島区、府中市の母子生活支援施設を退所した母親9名(退所予定者も含む)
結果	<p>1.都営住宅は2人世帯の募集住戸が少ない、特に施設近隣は少なく当選はとても難しいという意見が多数あった。</p> <p>2.都営住宅に当選せず民間賃貸住宅に住まざるを得ない場合の補助金を望んでいる。</p> <p>3.何かあった時のため、住み慣れているため、子どもの学校や職場の都合のため、全員なるべく施設近隣の住まいを望んでいる。</p> <p>4.高齢者とのシェア居住に興味を示した母親が3名いた。</p> <p>5.緊急時、病後、祝日、夏季休暇などに子どもをみてくれる人が身近にいなくて困るという意見が目立った(近所に預けられるところがあればその分就労して経済的にも楽になることができる、という意見)。</p> <p>6.DVで避難してきた中間層のための全体的なセーフティーネットがないことがわかった(正社員で働いて手当を貰えるかどうかボーダーラインにいる層への支援が乏しい、結果的に非常勤で働いて手当を確実に貰う方が生活が安定するのではないか、という意見)。</p>

(4) 2016年9～11月 空き家調査実施

目的	居住支援に向けた空き家の実態の把握
対象	豊島区長崎一丁目、千早一丁目
結果	<p>1.長崎1丁目、千早1丁目全体の空き家率は5.4%であった。</p> <p>2.空き家と判断した物件63件のうち半数以上に当たる34件が幅員4m未満の道路に面していた。</p> <p>3.登記簿が確認できた49件のうち約60%にあたる29件が新耐震基準が施行された昭和56年以前に新築/増築されたものであった。</p> <p>4.建物は新築が最も多く、相続、売買と続く。土地については売買と相続がほぼ同数であった。</p> <p>5.空き家がある市内/区内に在住している所有者が約65%であった。一方で、空き家の状況を把握するには困難な県外/国外在住の所有者は約15%であった。</p>

1. 空き家戸数

		長崎1丁目	千早1丁目
戸建住宅	全戸数	295	398
	空き家数	12	9
集合住宅	全戸数	127	182
	空き家数	16	19
店舗併用住宅	全戸数	34	43
	空き家数	3	3
店舗・工場	全戸数	74	11
	空き家数	1	0

4. 建物・土地の取得原因

建物の取得原因				
相続	贈与	売買	新築	その他
23	3	19	43	2
土地の取得原因				
相続	贈与	売買	その他	
49	6	51	5	

上期			下期		
日程	内容	場所	日程	内容	場所
		¥ 18,230			¥ 8,070
7月13日	自治体ヒアリング	足立区役所	10月2日	母子世帯ヒアリング	母子生活支援施設
7月22日	自治体ヒアリング	豊島区役所	10月4日	町会長挨拶(午前)	長崎1丁目町会長さん仕事場
7月22日	自治体ヒアリング	荒川区役所	10月4日	町会長挨拶(午後)	千早1丁目町会長さんご自宅
7月27日	調査報告・依頼	白鳥寮	10月6日	母子世帯ヒアリング	母子生活支援施設
7月29日	空き家活用方針打ち合わせ	みんなのえんがわ	10月12日	豊島区役所	豊島区役所
7月30日	愛の家夏祭りボランティア	愛の家	10月24日	空き家調査	空き家
8月9日	自治体ヒアリング	新宿区役所	10月28日	町会長報告	長崎1丁目町会長さん仕事場
8月13日	サロンボランティア	梅田地区センター	11月10日	豊島区役所	豊島区役所
8月15日	自治体ヒアリング	墨田区役所	11月15日	空き家確認	空き家
8月16日	自治体ヒアリング	渋谷区役所	11月17日	町会長報告	千早1丁目町会長さんご自宅
8月22日	自治体ヒアリング	目黒区役所	12月12日	母子生活支援施設ヒアリング	母子生活支援施設
8月29日	空き家視察	空き家	12月19日	母子生活支援施設ヒアリング	母子生活支援施設
8月29日	自治体ヒアリング	江戸川区役所	※今年の経費は交通費のみ		
8月30日	空き家調査打ち合わせ	豊島区役所			
9月1日	自治体ヒアリング	杉並区役所			
9月1日	自治体ヒアリング	港区役所			
9月6日	空き家視察	空き家			
9月9日	空き家調査打ち合わせ	豊島区役所			
9月11日	母子世帯ヒアリング	母子生活支援施設			
9月16日	母子世帯ヒアリング	母子生活支援施設			
9月17日	空き家調査下見	長崎1丁目 千早1丁目			
9月18日	母子世帯ヒアリング	母子生活支援施設			
9月24日	母子世帯ヒアリング	母子生活支援施設			
9月27日	母子世帯ヒアリング	母子世帯自宅			
9月30日	母子世帯ヒアリング	母子生活支援施設			

平成28年度 豊島区居住支援協議会居住支援事業 活動報告書

平成29年3月31日

豊島区居住支援協議会会長 様

団体名・代表者名	NPO法人コレクティブハウジング社 共同代表理事 宮本諭			
事業名	地域とつながりをもちながら暮らしたい人のための居住支援事業 (豊島区の空き家問題解消と住宅困窮者への住まい提供事業)			
活動経費等決算		事業費(A)	協議会助成金(B)	(B)/(A)
	28年度 決算	1,555,863	1,500,000	96.4%
事業期間	平成28年4月1日～平成29年3月31日			
事業成果	別紙参照			
平成28年度の活動 で判明した、事業に 係る課題	別紙参照			
報告者氏名	狩野三枝			
受付年月日	平成29年3月31日			

平成 28 年度 コレクティブハウジング社活動報告

1. H28年度の活動内容

CHC では、2012 年 10 月から 4 年半、豊島区居住支援協議会の居住支援団体として、空き家を活用したタウンコレクティブ事業を、主に一軒家を数名でシェアして暮らすコモンハウス借り上げ事業から模索し、多様な居住者が混住し日常的なつながりを作ることからコミュニティをつくり、そのコミュニティ自らが隣人で助け合える居住支援の仕組みを持つような形で居住支援の輪を広げていく構想を提案している。しかし現実には、タウンコレクティブ事業で使える空き家が見つからず現在に至っており、今年度も事業化には至らなかった。それは、主に、空き家の提供者を発掘できないこと、シェア形式の空き家活用に法的な壁があることが大きな課題となっている。

しかし、課題を一つ一つクリアしていくためには、まず、空き家提供者や実際に居住に関する課題を抱える人やそれを支援している福祉関係の従事者から求められる居住支援のニーズについて把握し、住まい手・支援者・家主にとって必要な支援の仕組みをつくる事が必要である。そのため、今年度は事業化の模索とともに、上記のニーズの把握についても事務局と協力しながらヒアリング調査を進めた。

(1) 空き家・空室活用のバリエーション提案

コレクティブハウス事業、タウンコレクティブ事業の展開のために、戸建て空き家のみならず、アパートや集合住宅の空き住戸や空き店舗をどのように活用できるかを研究し、豊島区内における空き家・空室活用のバリエーションを提案する事業。コレクティブハウスやタウンコレクティブを実現できる空き家・空室活用のバリエーションをまとめた。

(2) 居住希望者・空き家活用希望者（家主など）の相談対応

孤立した暮らしに疑問を持ち、地域とつながりを持つ暮らしを望む居住希望者の相談対応。月 3 回日程を決めて窓口を開き、申込制で相談対応する。また、空き家を活用したい家主などからの相談に随時対応した。

(3) 連携できる居住支援団体や専門家とのネットワークづくり

豊島区内外の居住支援団体で、豊島区内で居住支援を行っている若しくは行う予定があり、タウンコレクティブ事業やコレクティブハウス事業で連携できる団体や専門家のネットワークづくりのための下準備として、ヒアリング調査等を行った。

また、事務局とともに、CSW、地域包括支援センターなど、福祉分野で実際に現場で生活支援を行っている専門家に、住まいに関わる問題についてヒアリング調査を行った。

(4) 空き家活用や居住支援に関するセミナー開催

孤立した暮らしに疑問を持ち、地域とつながりを持つ暮らしを望む居住希望者や空き家活用を検討したい大家さん向けにセミナーを 7 回開催した。

<住まい手向け>

テーマ 1：障害があってもなくても混ざり合って楽しく暮らそう（15 名参加）

テーマ 2：わずらわしいか楽しいか？「他人とともに暮らすこと」の可能性について（20 名参加）

テーマ3：家族を超えて縁を育み、愉しく豊かに生きる方法～老後ひとりぼっちを読んで

(8名参加)

<大家向け>

テーマ1：「農のある暮らし」をコンセプトにした空き室活用（10名参加）

テーマ2：親の立場で望む「理想の暮らし」この立場で備える「実家のたたみ方」（12名参加）

テーマ3：タウンコレクティブ事業の事例見学と空き家活用セミナー（2回開催、延べ12名参加）

(5) タウンコレクティブのコモンハウス事業化

戸建て空き家をコモンハウスとして借り上げ、タウンコレクティブ事業を立ち上げるための物件探しを行ったが、実現には至らなかった。

2. 活動の結果及び成果

一軒家の空き家活用に関しては、今年度は20件ほど物件の実現可能性を検討し、そのいくつかは実際に家主の意向も伺いました。残念ながら、現時点では他人同士のグループ居住に関して、建築基準法上で寄宿舎扱いになるため用途変更が必要となるため、空き家をこの形態で活用することはできませんでした。しかし、活用できない理由を現実の空き家物件で検討することで、空き家活用の阻害要因を具体的に把握することが出来たことはおおきな成果であり、今後、空き家をグループ居住などの住居として柔軟に活用できるようにするための生きた条例づくりに役立つものと思われま

す。住まい手の相談事業に関しては、月3回程、こちらが定めた日程で告知をして申込制で行い、年間で80名程の相談を受けました。そのうちの6割が一人暮らしの多世代の方、4割が子育て中のシングルマザーもしくは夫婦でした。そのうち、一人暮らしの方は、30～70代の女性が6割、40～70代の男性が4割で、50代後半以降の方は、パートナーとの死別若しくは離婚により一人暮らしになった方でした。一人の暮らしや家族だけの閉鎖的な暮らしに疑問を持ったり限界を感じ、もう少し隣人との交流があり何かあれば助け合える関係を築ける暮らしへのニーズを持つ方たちが相談に来られています。

空き家活用のセミナーや勉強会は、大家を対象に行っても、実際はなかなか参加する大家は少なく成果に直結はしませんが、確実に居住支援協議会や居住支援事業についての理解は広まっています。杉並区で行った空き家活用セミナーで豊島区の事例を紹介した際は、70人程の参加者が集まり、注目度はかなり高いと感じました。居住支援協議会主催のセミナーでは、CHCの練馬区で空き家を活用したタウンコレクティブの事例を紹介し、家主と住まい手にも登壇していただいたため、リアリティを持ってこの事業への理解を深めてもらえる機会となりました。

東京都居住支援協議会とは、多様な住宅確保要配慮者を対象にした具体的な事例やニーズについて、また、東京都における課題についてお聞きし意見交換を行い、こちらからは豊島区の居住支援事業の課題について情報提供し、現場の実態を伝え、実情を把握していただきました。

3. 次年度に向けての課題と提案

(1) 空き家を活用した住まい提供の実現性

グループ居住へ住宅を転用する際、事実上、法的な壁がある現在、寄宿舍に用途変更申請することで事業のハードルが上がるケース、利用不能となるケースは、以下の通りです。

1) 物件が活用できるかの法的な判断をした上でさらに用途変更申請が求められてしまうことで、事業化に時間がかかり、借りる機会を逃してしまう。

→現時点では 100 ㎡以下の物件であれば、用途変更申請の必要はないが、グループ居住する場合は建築基準法上、寄宿舍に合致させなければならず、費用も時間もかかることになってしまう。

2) 法的に問われることで、何か他の問題も指摘されるのではないかという危惧が生じ、家主が乗り気でなくなる。

3) 消防設備やドアの閉鎖方法など、法的に合致させるための工事費等の費用が発生する。

<具体事例>

高松 3 丁目の戸建て物件では、良好に管理されている建物であるにもかかわらず、グループ居住が寄宿舍扱いになってしまうため、居室の引き戸をドアに変更、各室連動火災報知器の設置、誘導灯や非常用照明の設置が必要となり、50 万円以上の初期投資が必要であったため、断念。

4) 接道条件が既存不適格で、そもそも用途変更申請が出来ない物件がある。

<具他事例>

西巢鴨 5 丁目の戸建て物件は、接道義務が満たされていなかったため既存不適格となっており、単体規定では全く問題ない建物であっても、グループ居住による寄宿舍への用途変更申請が求められることで、空き家活用できない建物になってしまう。豊島区では、このような密集市街地における改善不可能な既存不適格の空き家は多く、寄宿舍へ用途変更が求められることで合法的に活用できなくなっている。

5) 借地の場合、建て替えによって地主への承諾料が発生したり、地主に買い取ってもらうためには建物の解体費が発生するため、空き家のまま放置される。

【提案 1】

このようなケースが具体的事例としてこの 3 年半の活動で積み重ねてきたことを活かし、小林先生が提案されている「空き家活用条例」や「特定住宅などの独自の基準」を豊島区でいち早く制定することにつなげていただきたいと思います。

また、グループ居住に関して、家主や管理会社、仲介業者に対してまだまだ理解をしていただいているとは言い難く、引き続き居住支援事業やグループ居住について知っていただく機会を作っていくことが重要です。

(2) 豊島区居住支援事業における CHC のコレクティブハウジング事業の位置づけ

豊島区に於いて、居住支援協議会として対応すべき住宅確保要配慮者で居住支援が必要とされる対象者層は、主に下記の通りです。

①高齢・単身、障がい者、シングルマザーなどの低所得者層

②高齢者や子育て家族などの中所得者層で、孤立した生活によって介護、健康、子育てなどを支え合う共助の仕組みを必要とするもの

CHC のコレクティブハウス事業・タウンコレクティブ事業は、正に②を具体的に住まいで実現する仕組みを持つものであり、更に、多様な人の混住や助け合いネットワークによって、将来的には①についても、場合によっては貢献できると考えています。住まいにまつわる社会的課題に取り組むに当たっては、民間だけではやりきれないため、下記の様に政策的課題として取り組むことが必要と思われまます。

【提案 2】

東京都に於いて公営住宅が減少していく中、空き家活用でその穴埋めをする方針を本気で実現するのであれば、家賃の高い豊島区での住宅確保要配慮者の居住ニーズを満たすための原資を、東京都が家賃補助などの形で予算付けし各区に数値目標と予算を割り振るなど、大家や居住支援団体などの民間だけに期待するのではない、より政策的なアプローチが必要と考えます。生活保護の住宅扶助、豊島区独自の家賃補助と合わせて、家賃補助体系の整理が早期に望まれます。

(3) H28年度の居住支援事業に向けて

CHC は、豊島区内での住宅セーフティネットの構築のために、居住支援事業の中でどのような役割が果たせるか。それは、豊島区でグループ居住によって少しでも賃貸価格を下げ、空き家・空室を利用してコミュニティをつくることで孤立しないで暮らしたり子育てを出来るような環境を生み出す事業を実施することと考えます。グループ居住が可能となる空き家活用の制度がまだないという事実は受け止めつつ、H28年度は、一軒家のみならず、複数戸のアパートの空き住戸を活用するなど、豊島区で課題となっている空き物件をコレクティブハウジングに転用する可能性を調査して、実現の可能性を広げていく必要があります。そのためのステップとして、下記の課題への対応が必要と考えます。

【提案 3】

豊島区内で住宅確保に関して実際困っていて配慮を必要としている方へどのように情報を届けたらよいか・実際どんなニーズがあるかを汲み取るような仕組みづくりの試行として、お試しの住まいの相談窓口を役所以外に設置することが必要と考えます。また、地域包括支援センターなどの地域福祉との連携を図るなどして、住宅確保要配慮者の居住ニーズを把握する仕組みなどを事務局と居住支援団体が協働で仕組みづくりに取り組むことが必要と考えます。

【提案 4】

大家側の支援ニーズを把握し居住支援団体とのマッチングを図るために、居住支援団体を 3 団体に限定して助成事業を行うやり方だけでなく、協議会に登録する居住支援団体を徐々に増やし、居住支援団体や必要な専門家をネットワークし、居住者側・大家側の相談案件にタイムリーに対応できるような持続的な体制づくりと予算組みをしていくことが必要と考えます。

【提案 5】

提案 3, 4 の実現のために、大家、住まい手、地域、NPO、専門家などが気軽に会ったり相談しあえるように、街場の「カフェ」の様な場として居住支援と空き家活用の情報発信拠点をつくるのが、ここ数年の内に出来ると思います。

平成28年度 申請事業収支計算書

団体名 PO法人コレクティブハウジング社 共同代表理事 宮本

(円)

項目		予算額 (ア)	決算額 (イ)	差異 (ア)-(イ)	摘要
収 入	自己資金	324,000	55,863	268,137	
	居住支援事業	300,000	0	300,000	
	家賃収入	300,000	0	300,000	
		0	0	0	
		0	0	0	
				0	
	協議会助成金				
	その他助成金等	1,500,000	1,500,000	0	
	協議会助成金	1,500,000	1,500,000	0	
				0	
合 計		2,124,000	1,555,863	568,137	

(円)

項目		予算額 (ア)	決算額 (イ)	差異 (ア)-(イ)	(イ)のうち、 助成金充当額	摘要
支 出	家賃等	924,000	0	924,000	0	
	コモンハウス賃料	600,000	0	600,000		
	上記借上時経費		0	0		
	事業拠点	324,000	0	324,000	0	
	人件費	982,000	1,344,941	-362,941	1,289,078	
	事業マネジメント等	338,000	432,150	-94,150	432,150	
	セミナー等	564,000	853,541	-289,541	853,541	
	ヒアリング等	80,000	59,250	20,750	59,250	
	旅費・交通費	48,000	150,742	-102,742	150,742	
		48,000	150,742	-102,742	150,742	
				0		
				0		
	光熱水費	40,000	0	40,000	0	
		40,000	0	40,000		
				0		
				0		
	その他	94,000	20,000	74,000	20,000	
	セミナー会場費	30,000	20,000	10,000	20,000	
	通信運搬費	60,000		60,000		
	消耗品費	4,000		4,000		
消耗品・雑費	36,000	40,180	-4,180	40,180		
コピー代	36,000	40,180	-4,180	40,180		
印刷製本費		0	0			
		0	0			
合 計		2,124,000	1,555,863	568,137	1,500,000	

収支計画チェック **OK**

助成金充当額チェック **OK**

平成28年度 豊島区居住支援協議会居住支援事業 活動報告書

平成29年3月31日

豊島区居住支援協議会会長 様

団体名・代表者名	特定非営利活動法人 コミュニティランドスケープ			
事業名	地域資産再活用型高齢者自立のための地域善隣事業センタープラットフォーム構築			
活動経費等決算		事業費(A)	協議会助成金(B)	(B)/(A)
	28年度 決 算	3,515,003	1,500,000	0.426742168%
事業期間	平成28年4月1日～平成29年3月31日			
事業成果	<p>① 高齢者居住の生活支援につながる地域善隣の新規構築と窓口運営 平成27年度1年目のモデル住戸兼HUB及び窓口機能のセンターハウスでは、費用対効果や賃貸契約上のリスク、そして旧耐震物件によりモデル事業では担いきれないことにより、自前の住戸モデルを断念し、地域善隣のHUB機能や、高齢者が集まれる居場所や窓口も兼ねることのできるカフェ的センターに再構築した。 火・金の週2回サロンスタッフ兼務にて開設・運営、サロン利用者168人(高齢者、同一累積人数)</p> <p>② 地域善隣組織・高齢者相談センターとの高齢者居住支援情報共有連携の構築 北大塚・上池袋・西巣鴨エリアにて、平成27年度より菊かおる園高齢者相談センター・西巣鴨区民ひろば及びCSW・民生委員・大正大学・東京都健康長寿医療センターとの高齢者居住支援ニーズの共有構築。駒込・巣鴨・南大塚エリアにて、今年度より東部高齢者総合相談センター、民生委員との共有連携構築。</p> <p>③ 高齢者斡旋不動産事業者・高齢者入居物件オーナーの開拓 社会的弱者向けにサブリース物件の賃貸入居斡旋を行っている宅建事業者と65歳以上の高齢者向け総合不動産コンサルタントを行っている不動産管理事業者との協働を始動。</p> <p>④ 保証・保険・サブリースなど的高齢者物件サポートシステムの事業モデル構築 80歳まで利用可能な家賃保証、高齢者特有の災害(失火・孤独死など)に対応した損害保険、携帯電話利用の安否確認サービスがパッケージされたトリプルガード保険利用の入居者クラブの構築を行った。豊島区南長崎のサブリース物件への利用を想定して準備中。</p> <p>⑤ 見守りチェック・介護予防サポートなどの人的支援システムの事業モデル構築 上記④トリプルガード保険に足りないサポートと高齢者入居の最大のリスクは認知症。前もって認知症の発症を予見・チャックする仕組みと、認知症予防システムを居住サービスに組み込むことが先進的な高齢者居住支援モデルであると確信。事業モデル構築のテストケースとして、豊島区南長崎のサブリース物件へ見守りシステムを準備中。</p> <p>⑥ その他、区域外・適応外案件への対応 豊島区空き家バンク適応外物件(耐震適応外)への対応:1件 他区住居住民への居住支援の対応:1件</p> <p>(まとめ) 来年度に向けては、それぞれの活動結果を考慮にいれ、主に③④⑤の活動を継続させることで、空き家空き室物件の高齢者賃貸居市場への誘導を即す事業モデルを構築・モデル運用して行く。</p>			

<p>平成28年度の活動 で 判明した、事業に係 る 課題</p>	<p>高齢者を対象とした民間賃貸市場への示しを行うには、モデル事業体(NPO組織など)として、ハード(物件)にも関わるモデル化の必要性を感じ模索したが、費用対効果やリスクと制約の大きさを実感した、また信用情報が年齢で高齢者括りとなる不動産業では、貸し渋りという慣習による需要と供給の不均衡が発生しているため、高齢者が転居・住み替えしたくても受け皿自体がない状況になっている。そのため、次年度は、民間事業者や個人オーナーのハード(物件)を高齢者賃貸市場へ提供しやすい仕組みと、不動産業に漠然とある「慣習」の紐解きから課題解決につながるソフトや仕組みづくりに注力し、ハード(物件)を市場に誘導する事業モデルの構築・運用をしてゆく。</p>
<p>報告者氏名</p>	<p>榎野光路</p>
<p>受付年月日</p>	<p>平成29年3月31日</p>

平成28年度 申請事業収支計算書

団体名	特定非営利活動法人 コミュニティランドスケープ
------------	-------------------------

(円)

	項 目	予算額 (ア)	決算額 (イ)	差 異 (ア)-(イ)	摘 要
収 入	自己資金	308,600	759,227	-450,627	
	居住支援事業	220,000	1,255,776	-1,035,776	
	セミナー		0	0	
	センターシェア	120,000	0	120,000	
	事業委託	100,000	1,255,776	-1,155,776	
				0	
	協議会助成金	1,500,000	1,500,000	0	
	その他助成金等	100,000	0	100,000	
	寄付金	100,000	0	100,000	
				0	
	合 計	2,128,600	3,515,003	-1,386,403	

(円)

	項 目	予算額 (ア)	決算額 (イ)	差 異 (ア)-(イ)	(イ)のうち、 助成金充当額	摘 要
支 出	家賃等	360,000	1,444,812	-1,084,812	0	
	センターハウス	360,000	1,444,812	-1,084,812	0	182,406 × 2 + 108,000 × 10
	人件費	1,200,000	1,873,000	-673,000	1,437,619	
	センターハウス等	1,200,000	1,873,000	-673,000	1,437,619	
	旅費・交通費	30,000	24,000	6,000	0	
	交通費	30,000	24,000	6,000	0	
	役務費	50,000	0	50,000	0	
	役務費	50,000	0	50,000	0	
	通信費	63,600	48,230	15,370	48,230	
	NET回線使用料	63,600	48,230	15,370	48,230	サーバー使用料含む
				0		
				0		
	消耗品・雑費	425,000	124,961	300,039	14,151	
	印刷関連	15,000	0	15,000		
	水光熱費	50,000	14,151	35,849	14,151	
	消耗品費	50,000	0	50,000		
	設備備品費	30,000	0	30,000		
	会議費	15,000	10,000	5,000		
	送金手数料	15,000	810	14,190		
	デザイン	150,000	0	150,000		
セミナー講師	100,000	100,000	0			
	合 計	2,128,600	3,515,003	-1,386,403	1,500,000	

平成28年度 豊島区居住支援協議会 予算総括表

(単位:円)

科 目	内 訳	予 算	決 算
I 収入の部		7,000,000	11,001,126
前年度からの繰越金		0	
補助金			
区からの補助金		7,000,000	7,000,000
国庫補助金			4,001,074
利息			52
II 支出の部		7,000,000	6,169,293
事業費		4,500,000	3,000,000
居住支援事業助成金	@1,500,000×2提案 ※内訳別紙のとおり	3,000,000	3,000,000
登録団体助成金	@750,000×2提案	1,500,000	0
協議会管理運営費		2,500,000	3,169,293
報酬	事務局スタッフ人件費	1,600,000	2,870,614
賃 金		20,000	0
説明会謝金		20,000	0
旅 費		93,000	71,676
事務局スタッフ旅費		80,000	45,376
調査・企画・広報専門部会 調査旅費		13,000	26,300
需用費		152,000	14,448
事務消耗品		2,000	14,448
印刷・製本		150,000	0
役務費		85,000	32,555
通信費(サーバー利用料)		10,000	7,005
郵送費(調査・企画・広報専門部会)		25,000	19,694
郵送費(ニーズ調査)		50,000	1,968
振込手数料			3,888
負担金及び補助金		540,000	180,000
住宅確保要配慮者への家賃補助		540,000	180,000
使用料及び賃借料		10,000	0
会場使用料		10,000	0
III 収支		0	4,831,833
	区からの補助金戻入		4,831,833

報 告

1. 平成 29 年度 予算内訳の修正について

平成29年度 豊島区居住支援協議会 予算総括表

(単位:円)

(単位:円)

科 目	内 訳	臨時総会時	修正
I 収入の部		7,000,000	7,000,000
1 前年度からの繰越金		0	0
2 補助金			
区からの補助金		3,000,000	1,529,000
国庫補助金		4,000,000	5,471,000
II 支出の部		7,000,000	7,000,000
1 事業費		4,500,000	4,500,000
居住支援事業助成金	@1,500,000 × 2提案	3,000,000	3,000,000
登録団体助成金	@750,000 × 2提案	1,500,000	1,500,000
2 協議会管理運営費		2,500,000	2,500,000
報酬	事務局スタッフ人件費	1,600,000	1,880,000
賃金	セミナー講師	20,000	0
旅費	事務局スタッフ旅費	80,000	0
	調査・企画・広報専門部会 調査旅費	13,000	40,000
需用費	事務局消耗品	2,000	0
	書籍の購入	0	40,000
	印刷・製本	150,000	16,000
役務費	通信費(サーバー利用料)	50,000	24,000
	調査・企画・広報専門部会 調査旅費	25,000	24,000
	郵送費(ニーズ調査)	50,000	24,000
負担金及び補助金	住宅確保要配慮者への家賃補助	500,000	500,000
使用料及び賃借料	会場使用料	10,000	0
III 収支		0	0

平成 29 年度 豊島区居住支援協議会 事務局予算枠組み (案)

(単位：円)

	単価	時間	臨時総会時		修正	
			人・日	金額	人・日	金額
1 相談事業の充実と居住支援制度に関する情報支援						
居住支援制度に関するリーフレットの編集	2,500	8	20	400,000	22	440,000
同 印刷製本費	一式			100,000		16,000
相談員人件費	2,500	8	20	400,000	22	440,000
HP運営サーバー利用料	一式					24,000
2 豊島居住支援バンクの運営						
登録申請物件の調査	2,500	2	20	100,000	35	175,000
登録条件の検討と情報発信	2,500	3	10	75,000	20	150,000
情報提供	2,500	2	20	150,000	10	50,000
オーナー向けセミナー(4回)	2,500	2	20	100,000	10	50,000
3 地域の協働による空き家・空き室情報収集						
町会等関連団体へのヒアリング調査	2,500	3	10	75,000	10	75,000
空き家持ち主へのアプローチ (日本女子大との協働研究)	2,500	4	10	100,000	10	100,000
	一式			100,000		0
調査交通費	一式			0		40,000
書籍代	一式			0		40,000
4 豊島区居住支援協議会独自の家賃保証制度の構築						
	2,500	8	10	200,000	10	200,000
5 居住支援モデル事業の推進						
	2,500	8	10	200,000	10	200,000
計				2,000,000		2,000,000
家賃助成費				500,000		500,000
合計				2,500,000		2,500,000

特定非営利活動法人コレクティブハウジング社

様式 4. 資金計画 平成 29 年度

収入		支出	臨時総会時	修正
助成金	1,500,000 円	人件費	1,146,000 円	1,350,000 円
会費・寄付金	円	設備備品費	円	0 円
家賃収入	300,000 円	消耗品費	10,000 円	11,000 円
居住支援サービス利用料	円	交通費・宿泊費	72,000 円	72,000 円
自主財源	424,000 円	役務費	円	24,000 円
	円	その他雑費	100,000 円	43,000 円
	円	家賃（活動拠点）	324,000 円	324,000 円
		家賃（住宅）	400,000 円	400,000 円
その他		その他	172,000 円	0 円
合計	2,224,000 円	合計	2,224,000 円	2,224,000 円
収支	0 円			

※申請する事業全体の資金計画を記入してください。

※収入のうち助成金は、本事業の希望助成額は最大 200 万円以内で設定してください。また、様式 5 の合計欄と一致させてください。

※住居の家賃等は本事業での助成対象にはなりません。

様式 5. 助成希望額 平成 29 年度

費目	金額	内訳
人件費	1,350,000 円	<p>【居住支援相談事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口業務 2,500 円 × 2 時 × 4 日 × 12 ヶ月 = 240,000 円 ・ケースワーク対応連絡会議運営 2,500 円 × 2 時 × 2 回 × 12 ヶ月 = 120,000 円 ・仕組みづくり検討 2,500 円 × 8 時 × 7 日 = 140,000 円 <p>【ネットワーク事業スキーム】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住支援団体等ヒアリング 2,500 円 × 2 時 × 2 名 × 5 件 = 50,000 円 ・まとめ 2,500 円 × 8 時 × 1 名 × 5 日 = 100,000 円 <p>【相談対応】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住希望者相談対応 2,500 円 × 2 時 × 2 名 × 3 回 × 12 ヶ月 = 360,000 円 ・事業者相談 2,500 円 × 2 時 × 1 名 × 13 回 = 65,000 円 <p>【セミナー開催】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・講師料 20,000 円 × 4 回 = 80,000 円 ・セミナー準備 2,500 円 × 7 時 × 4 回 = 70,000 円 <p>【ハウス事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件検討（現地見学） 2,500 円 × 2 時 × 2 名 × 5 件 = 50,000 円 ・物件検討（事業シミュレーション） 2,500 円 × 6 時 × 1 名 × 5 件 = 75,000 円
設備備品費	円	
消耗品費	11,000 円	ポストイットなど文具類
交通費・宿泊費	72,000 円	交通費 6,000 円 × 12 ヶ月 = 72,000 円
役務費	円	
委託費	円	
その他	円	
設備リース代	円	

光熱水費	40,000 円	コモンハウス水光熱費補填 2万円×2ヶ月=4万円
通信・運搬費	24,000 円	2,000 円×12ヶ月
印刷製本費	3,000 円	コピー代 250 円×12ヶ月
会議費	0 円	
送金手数料	0 円	
収入印紙代借賃、損料	0 円	
雑費	0 円	
合計	1,500,000 円	

※上記の項目が助成対象の項目です。様式 4 であげた項目すべてが助成の対象ではありません。助成申請額は様式 4 の金額を超えることはできません。

※人件費の内訳は、事業に係る取り組みごとに算出してください。

特定非営利活動法人コミュニティランドスケープ

様式 4. 資金計画 平成 29 年度

収入		支出	臨時総会時	修正
助成金	1,500,000 円	人件費	1,000,000 円	1,265,000 円
会費・寄付金	150,000 円	設備備品費	30,000 円	30,000 円
居住支援サービス利用 料	150,000 円	消耗品費	50,000 円	10,000 円
	円	印刷製本費	30,000 円	12,000 円
	円	交通費・宿泊費	60,000 円	24,000 円
	円	光熱費	60,000 円	15,000 円
	円	役務費	150,000 円	24,000 円
	円	家賃（活動拠点）	360,000 円	360,000 円
		家賃（住宅）	0 円	0 円
その他（自主財源）	190,000 円	その他		
		セミナー講師料等	100,000 円	100,000 円
		デザイン・システム構築等	150,000 円	150,000 円
合計	1,990,000 円	合計	1,990,000 円	1,990,000 円
収支差	0 円			

※申請する事業全体の資金計画を記入してください。

※収入のうち助成金は、本事業の希望助成額は最大 150 万円以内で設定してください。また、様式 5 の合計欄と一致させてください。

※住居の家賃等は本事業での助成対象にはなりません。

様式 5. 助成希望額 平成 29 年度

費目	金額	内訳
人件費	1,265,000 円	【高齢者向け住戸開拓の取り組み】 (単価 2,500 円 × 106 時 = 265,000 円) 【高齢者住戸マッチングの取り組み】 (単価 2,500 円 × 200 時 = 500,000 円) 【福祉住環境整備・居場所・見守り・介護予防啓発の取り組み】 (単価 2,500 円 × 200 時 = 500,000 円)
設備備品費	円	(単価) 円 × (数量) = 円
消耗品費	10,000 円	
交通費・宿泊費	24,000 円	
役務費	24,000 円	
委託費	150,000 円	
その他		
設備リース代	円	
光熱水費	15,000 円	
通信・運搬費	円	
印刷製本費	12,000 円	
会議費	0 円	
送金手数料	円	
収入印紙代借賃、損料	円	
雑費	0 円	
家賃 (活動拠点)	円	
合計	1,500,000 円	

※上記の項目が助成対象の項目です。様式 4 であげた項目すべてが助成の対象ではありません。助成申請額は様式 4 の金額を超えることはできません。

※人件費の内訳は、事業に係る取り組みごとに算出してください。