

議題2. 29年度決算について

別紙のとおりご報告させていただきます。

豊島区居住支援協議会

平成 29 年度 活動報告及び決算報告書

1. 平成 29 年度の活動総括

(1) 相談事業の充実と居住支援制度に関する情報支援（新規・拡充）

平成 28 年度に実施した、不動産事業者（東京都宅地宅建取引業協会豊島区支部、全日本不動産協会豊島文京支部）、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）、包括支援センター（高齢者福祉課）、民生委員、CSW）へのニーズ調査の結果を踏まえ、福祉専門職、不動産仲介業と連携した、相談及び情報提供を開始するため、以下の事業を実施した。

<実績>

① 居住支援メニューの情報発信

i. 居住支援の紹介パンフレットの作成

家主や不動産事業者、当事者支援を担う地域の福祉専門職等に対し、まだ認知しきれていない様々な居住支援制度、居住支援協議会の活動の周知のためのパンフレット（『家主・不動産事業者のみなさまへ』）を作成した。

パンフレット作成にあたっては、豊島区民社会福祉協議会、（コミュニティソーシャルワーカー）、高齢者総合相談センタースタッフ、民生委員、不動産業者等にもご協力をいただき、今後の連携体制を話し合いながら進めている。また、実際に居住支援協議会を通して、ひとり親世帯に部屋を貸している家主にもヒアリングをし、生の声を掲載した。



ii. 居住支援メニューの紹介のための出前講座の実施

完成したリーフレットを活用して、不動産業団体、町会役員、民生委員児童委員、地域包括支援センター、社会福祉協議会等に向けて、居住支援に関する出前講座実施に向けて働きかけをしている。

※2月19日、23日、3月20日の町会への説明は、定行研究室の空き家調査報告とあわせて実施。

12月19日（火）午前	高齢者総合相談センター長会議 （センター長への説明）
1月19日（金）午後	宅建協会役員会（役員への説明）
2月3日（土）午前・午後	社会貢献見本市出展
2月19日（月）午前	長崎三丁目町会（会長への説明）
2月21日（水）午前・午後	民生委員児童委員協議会（長崎第一地区・高田地区）
2月22日（木）午前・午後	民生委員児童委員協議会（池袋西地区・池袋東地区）

2月23日（金）午前・午後	民生委員児童委員協議会（長崎第二地区・巢鴨地区）
2月23日（金）午後	長崎二丁目町会（会長・民生委員への説明）
2月26日（月）午後	介護保険者事業者連絡会（介護事業者への説明）
3月20日（火）	長崎四丁目町会（役員会での説明）

iii. 空き家オーナー向けセミナーの実施

2017年11月19日（日） 第3回 空き家の勉強会

第一部：「空き家を社会貢献に活用する～NPO 法人コミュニティランドスケープの取り組み～」

講師：特定非営利活動法人コミュニティランドスケープ理事長 榊野光路氏

株式会社ミサワホームイング株式会社池袋営業部部長 野村薫氏

第二部「豊島区居住支援協議会の活動紹介」

参加数 21人

②地域密着の「福祉」＋「住まい」＋「生活」の相談窓口構築と具体的支援

i. 地域密着の相談窓口設置

モデル地区を設定（候補：東部：池袋本町、巢鴨、西部：長崎、南長崎）し、現地の福祉系専門職、民生委員、町会・自治会、居住支援モデル事業団体、協議会事務局、豊島区と協働で「福祉-住まい-生活」の支援窓口を構築を目指した。

<東部：池袋本町>

昨年度ヒアリングを実施した、いけよんの郷高齢者総合相談センター周辺地区（池袋4丁目）において、現地のCSW（コミュニティソーシャルワーカー）、地域包括支援センター、民生委員・児童民生委員、不動産業者とコレクティブハウジング社等で定期的に地域現場での居住支援に係る相談事項等を情報共有し、住宅確保要配慮者に対する居住支援の実態を探るとともに、今後の相談窓口等のあり方を検討している。（担当：コレクティブハウジング社）

<西部：長崎、南長崎>

南長崎地区の空き家調査に引き続き、今年度は、長崎2～4丁目の空き家調査を実施し、各町会、地域と関わりながら、居住支援の視点から空き家・空き住戸を活用できるようにアプローチをしている。

母子生活支援施（長崎4丁目）とも関わりながら、施設を出るひとり親世帯に対し、住まい提供だけでなく、自立支援、生活支援のための相談窓口等のあり方を検討して

いる。(担当：日本女子大学定行研究室)

ii. 個別具体の相談ケースについて具体的な支援の実施

現在、上記の(1)の項目、モデル地区での住まい提供・相談窓口のあり方を検討しているため、具体的な支援実施までには至っていない。

(2) としま居住支援バンクの運営（継続事業）

①空き家バンクへの新規登録件数

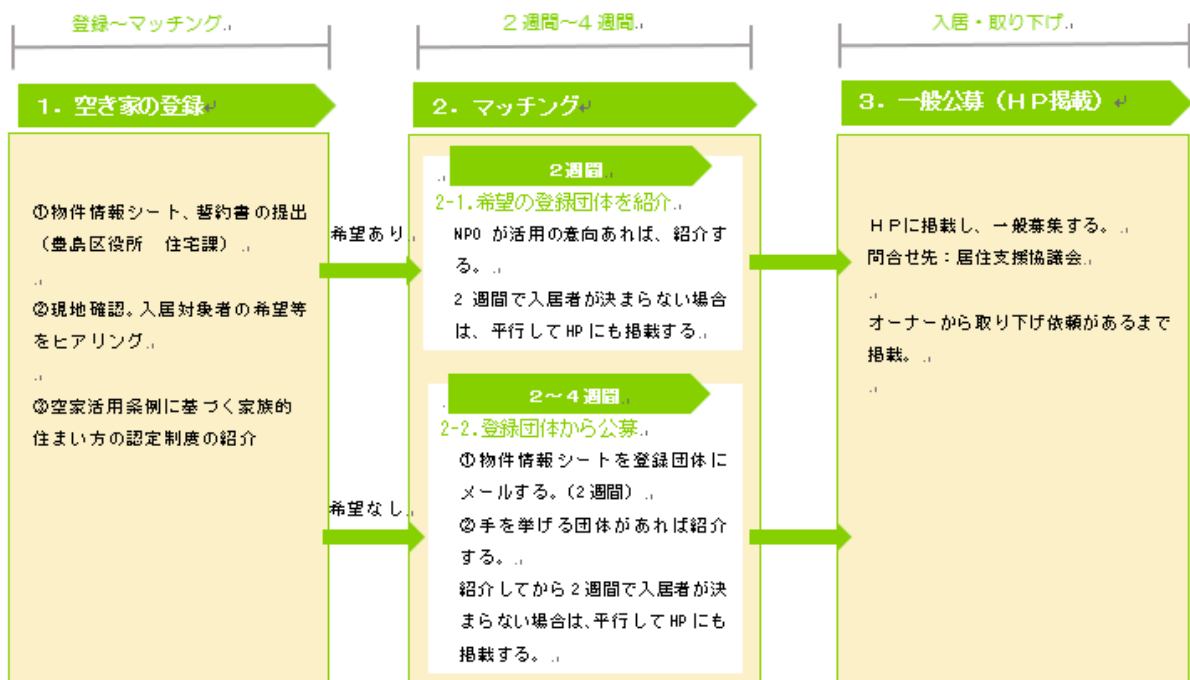
0件（平成30年）

②居住支援協会「空き家バンク」の登録基準の緩和について

これまで空き家オーナー向けセミナー、空き家調査結果を踏まえてのオーナーへのアプローチを継続的に実施しているが、空き家バンク登録物件がなかなか増えない状況であった。このようなことから、登録基準の緩和を実施した（平成30年1月受付分～）。

これまで、耐震・法令適合の確認を行なった上で登録の運びとなっていたが、今回の登録基準の緩和によって、居住支援に貸し出しを行なっても良いという意向の物件については、耐震・法令適合確認を行わず、空き家バンクに登録できることになっている。

豊島居住支援空き家バンク活用フローチャート



(3) 地域の協働による空き家・空き室情報収集（継続事業）

豊島区内の町会等地縁組織に対して、空き家、空き室に関する情報提供を依頼することで、利活用可能な、潜在的空き家、空き室を掘り起こす。日本女子大定行研究室と連携をとりながら、引き続き南長崎・長崎地域を中心に、空き家、空き室の実態調査を行った。

※今年度は、長崎 2～4 丁目の空き家調査を実施。

※定行研究室の活動報告を参照。

(4) 家賃助成・債務保証の実施（継続・拡充事業）

居住支援協議会が関与した居住支援事業の利用者に対して家賃助成を実施した。

29 年度の実績は、2 件 2 世帯。

(5) 居住支援モデル事業の推進（継続事業）

モデル事業団体として採択している 2 団体（コレクティブハウジング社、コミュニティランドスケープ）への継続支援をしている。

※モデル事業採択団体の実績と課題については、各団体の実績報告を参照。

(6) 居住支援団体登録制度の推進（継続事業）

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実施している。平成 29 年度は、昨年度から継続の 4 団体に登録いただいている。

今年度は、6 月に居住支援空き家バンクに登録していた、要町 3 丁目の物件の家主と豊島子ども WAKUWAKU ネットワークをマッチングし、賃貸借契約を締結している（ひとり親世帯が居住）。現在も日頃の入居家族のサポートのほか、家主との調整等も担っている。

また、平成 27 年 11 月からひとり親世帯が入居している、南長崎 3 丁目の物件についても、2 年間の契約更新（平成 29 年 11 月～平成 31 年 10 月）を行った。引き続き、リトルワズがサポートし 3 世帯が入居中である。

※登録団体の実績と課題については、各団体の実績報告を参照。

名称	クローバー	豊島子ども WAKUWAKU ネット ワーク	リトルワズ	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	子どもの貧困を テーマに地域の 子どもを地域で	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

	生活していける ように支援	見守り育てる活 動を展開		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

(7) その他

<社会貢献見本市に参加>

平成 30 年 2 月 3 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29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) 2017年12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	豊島区长崎2～4丁目																																								
結果	<p>○長崎2～4丁目の空き家と思われる建物の件数は右記のとおり。 (一度の目視調査の結果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家が最も多いのは4丁目となった ・南長崎に比べて戸建住宅が多い印象 ・全体のうち15件については、取り壊し予定や倉庫として使用している、親族が管理しているなど、現在住人がいない ということが、隣人へのヒアリングにより明らかになった ・オートロックの集合住宅は調査対象外とした <p>※今年度中に全129件について再度空き家か再チェックを行い、登記簿確認を行う。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>戸建住宅</th> <th>店舗併用戸建住宅</th> <th>集合住宅</th> <th>店舗併用集合住宅</th> <th>店舗</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2丁目</td> <td>9</td> <td>8</td> <td>18</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>3丁目</td> <td>12</td> <td>7</td> <td>17</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>4丁目</td> <td>15</td> <td>9</td> <td>22</td> <td>2</td> <td>7</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>129</td> </tr> </tbody> </table>							戸建住宅	店舗併用戸建住宅	集合住宅	店舗併用集合住宅	店舗	合計	2丁目	9	8	18	2	0	37	3丁目	12	7	17	1	0	37	4丁目	15	9	22	2	7	55							129
	戸建住宅	店舗併用戸建住宅	集合住宅	店舗併用集合住宅	店舗	合計																																			
2丁目	9	8	18	2	0	37																																			
3丁目	12	7	17	1	0	37																																			
4丁目	15	9	22	2	7	55																																			
						129																																			

(2) 2018年1月 母子生活支援施設へのヒアリング調査実施

目的	母子世帯の住居の実態の把握					
対象	調査の承諾を得た母子生活支援施設職員(埼玉県戸田市、足立区)					
結果	<p>○戸田市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・退所後は子どもの転校を避けるために市内の施設近くに居住しているが、公営住宅の受け皿が少ないため民間賃貸住宅になる ・県営住宅は選ばなければあるものの、市営住宅に入所できた世帯はほぼいない ・民間賃貸住宅の家賃が高く住宅探しは容易でない ・住宅支援として「住宅ソーシャルワーカー」という専門員に住宅の契約を依頼することがある ・サテライト型施設に一部の世帯が退所している サテライト型施設・・・施設を退所し地域で暮らす前のステップハウスとして、施設の運営法人が民間賃貸住宅の5部屋を借りている(駅前にあるマンションの3LDKの住戸) <p>○足立区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設は都営住宅に隣接しており、区に都営住宅が多く、皆都営住宅に入居している(民間賃貸住宅に入居できるような経済力のある世帯がいないため、逆に民間賃貸住宅に退所する世帯がほぼいない) 					

平成29年度(2017年度)居住支援協議会費用(日本女子大学定行研究室)

合計 ￥ 9,610

上期

￥ 4,830

下期

￥ 4,780

日程	内容	場所	日程	内容	場所
6月21日	空き家 事後調査	南長崎	11月30日	調査実施の挨拶、回覧配布依頼	長崎4丁目 町会長宅
6月22日	空き家 事後調査	南長崎	12月4日	調査実施の挨拶、回覧配布依頼	長崎2,3丁目 町会長宅
7月5日	住宅課との打ち合わせ	豊島区役所	12月6日	空き家調査	長崎2,3,4丁目
7月11日	愛の家への調査研究報告 南長崎居住支援の説明	母子生活支援施設	12月8日	空き家調査	長崎2,3,4丁目
7月19日	白鳥寮への調査研究報告	母子生活支援施設	12月12日	空き家調査	長崎2,3,4丁目
7月24日	事例研究 タウンコレクティブ エコダハウス見学	エコダハウス	2月19日	調査報告	長崎3丁目 町会長宅
7月29日	愛の家訪問 夏祭りボランティア	母子生活支援施設	2月23日	調査報告	長崎2丁目 町会長宅
8月1日	南長崎居住支援の説明	ハーベスト不動産	3月20日	調査報告	長崎4丁目 役員会

※今年の経費は交通費のみ
 ※他費用は、外部の研究助成団体の助成費用より支出

平成29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30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)
	29年度 決算	1,540,235	1,500,000	97.4%
事業期間	平成29年4月1日～平成30年3月31日			
事業成果	別紙参照			
平成29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30年3月31日			

平成29年度 申請事業収支計算書

団体名 **NPO法人コレクティブハウジング社 共同代表理事 宮本諭**

(円)

項目		予算額 (ア)	決算額 (イ)	差異 (ア)-(イ)	摘要
収 入	自己資金	424,000	40,235	383,765	
	居住支援事業	300,000	0	300,000	
	家賃収入	300,000		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		2,224,000	1,540,235	683,765	

(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
家賃等	家賃等	724,000	0	724,000	0	
	コモンハウス賃料	400,000	0	400,000		
	上記借上時経費		0	0		
	事業拠点	324,000	0	324,000	0	
人件費	人件費	1,350,000	1,357,752	-7,752	1,317,517	
	居住支援相談事業	500,000	642,007	-142,007		
	ネットワーク事業	150,000	12,500	137,500		
	相談対応	425,000	407,682	17,318		
	セミナー開催	150,000	10,125	139,875		
	ハウス事業	125,000	285,438	-160,438		
旅費・交通費	旅費・交通費	72,000	156,132	-84,132	156,132	
		72,000	156,132	-84,132		
光熱水費	光熱水費	40,000	0	40,000	0	
		40,000	0	40,000		
消耗品・雑費	消耗品・雑費	38,000	26,351	11,649	26,351	
	コピー代	3,000	18,081	-15,081		
	消耗品費	11,000	5,630	5,370		
	通信・運搬費	24,000	2,640	21,360		
合 計		2,224,000	1,540,235	-40,235	1,500,000	

平成 29 年度 豊島区居住支援事業 活動報告

特定非営利活動法人コレクティブハウジング社

事業の概要

<p>事業名</p>	<p>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)</p>
<p>事業の目的</p>	<p>地域の課題である</p> <ul style="list-style-type: none"> ●空き家が増加することにもなう防犯、防災上を含めたさまざまなリスク ●家賃支払い能力があっても住宅を借りにくい住宅確保要配慮者の存在 ●生活上、地域のつながりが必要にも関わらずなかなかそれを作れない現状の住まいの在り方 <p>を解決するために、</p> <ul style="list-style-type: none"> ●空き家の活用モデルを作ることで空き家問題を解消すること ●空き家および地域ネットワークを活用することによる住宅確保要配慮者への住まい提供 ●コレクティブハウジングの考え方を導入することによる地域のつながりづくりをタウンコレクティブ事業によって実現し、多様な世代、多様な境遇をもった個人が、誰でも望めば、地域とつながりをもって暮らせるようにすることで、居住者およびその地域住民の生活の質の向上すること。ひいては、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる豊島区にすることを目的とします。
<p>事業内容と成果</p>	<p>【居住支援相談事業の仕組み検討】</p> <p>いけよんの郷地域包括支援センター圏域をモデル地域として、福祉現場の専門家（CSW（社協）、地域包括支援センター、民生委員・児童民生委員）の業務を通して、住宅確保要配慮者に対する居住支援の実態を探った。</p> <p>モデル地域での居住支援事例を見ると、住まい・暮らしについて支援を必要とする当事者は一人暮らしの高齢者ばかりではなく、家族自体に支援が必要となる場合も多く、課題が複雑でかつ、行政、一般住宅市場の縦割りの対応では、当事者の意志を尊重した居住支援を行う事は難しいことが分かった。</p> <p>例えば、図 1 の事例では、支援があれば家族で一般の賃貸住宅に住めると考えられ当事者もそれを望んでいる場合でも、行政の対応では、制度に合わせて個々人で施設に入る対応にならざるを得ない。</p> <p>更に、問題が表面化する時には、かなり緊急度が高い状況であることも多く、居住支援の仕組みが整っていない現状では、結果的に現場の支援者が不動産事業</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">具体的事例</p> <p>母（70代）緑内障による視覚障がい 子（40代）統合失調症 生活保護なし、健康保険なし、介護認定なし</p> </div> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><制度にあわせた対応></p> <p>親 → 高齢者福祉課 → 高齢者施設 ← 行政直接の窓口対応 子 → 障害福祉課 → 障がい者施設</p> </div> <div style="background-color: #ffffcc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><地域に住み続ける選択を追求></p> <p>●生活保護、介護認定を受け 高齢者総合相談センター 家族で共に地域で暮らす ← CSW・民生委員 ための賃貸住宅の確保 NPOなどが地域で対応 ●地域活動等への参加促進</p> </div>

図 1 居住支援に対する考え方と具体的対応

者を数十件も周り、住まいを探す事態となっている。

表1 相談事例と対応（例）

支援対象者	状況	相談経路	具体的対応や課題
親（70代） 緑内障による視覚障がい 子（40代）統合失調症	大家の代替わりにより契約終了、住宅の清掃業務解雇。近隣とのトラブルあり。	大家・管理人・近隣→高齢者総合相談センター→民生委員・CSW	介護保険、生活保護受給手続き支援→一時施設・通院→CSWと民生委員で賃貸探し、地元不動産業者の協力で元の地域に居住継続。
外国籍の親（40代） 子（10代）中学生	母親がアルコール依存症。数日帰ってこず、口論の末に、子に暴行し拘留。	東京地検→CSW	地域に戻るためにアルコール依存症の通院、生活保護受給手続きを支援。賃貸を探しても外国人・シングルマザーで困難。
親（20～30代） 子（幼児）	夫と離婚したいが、区内で暮らしたい。	NPOを通じて（子ども食堂にて）CSWに相談	区営住宅を希望していたため、行政窓口につないだ。入居できたかどうかは分からない。
被災者（60代）	被災後離婚し東京に避難。区が補助する民間賃貸の退居期限が迫る。	区から委託→社協の被災者訪問で相談受ける	公営住宅は望んでも狭き門で、民間の賃貸アパートを自分で探し入居した。
一人暮らし（40代） 軽度知的障がい	同居の両親が他界後、親族のマンションのため賃料上がりトラブル。	大家（親族）→CSW	引っ越し先が見つかり、地域で暮らしているため緩やかに見守っている。
一人暮らし高齢者（80代）	2階のアパート暮らしで、1階に下りることが困難になった。	高齢者総合相談相談センター→CSW→本人	民生委員とCSWで借りられるアパートを探し、移転。
一人暮らし高齢者（70代）	道路拡幅により立ち退きをせねばならない。	高齢者総合相談センターの見守り訪問→本人	考えたくない未来のことを話すと、ケアも拒絶されるため、相談に乗るのが難しい。

表1のように、複雑でかつ緊急度の高い対応が求められる場合に於いて、下記の居住支援に係る業務を行っている⑦行政各関係課、④社協、高齢者総合相談センター、民生委員・児童委員、各部門別支援センターなど⑤NPOなどの関係

各機関・組織は、住宅確保要配慮者に対してどのような対応をとるかの横の連携が必ずしも十分とれているとは言えない。

以上のことから、緊急性のある事案も多いことを考えると、居住に関する人権をどのように考えるかなど、対応の理念や方針をあらかじめ日常的に共有していることが重要であると考えられる。

また、個人情報保護の観点から、DV被害者、認知症、障がい者などの情報は、行政からNPOなどの現場に直接提供できず、行政から委託を受けて福祉的業務を行っている社協や各分野の支援センターなどの力量によってできることに限りが生じる。逆に、地域の特性を活かして力のあるNPOセクター存在するのであれば、直接行政から情報を得て支援できるような協定を結ぶなどの仕組みの検討が必要となってくる。

さらに、実際、居住支援が必要とされる場面において、行政窓口を除いた福祉の現場での相談は以下のように様々な場面で発生するため、必ずしも当事者が訪ねてこられる居住支援の総合相談窓口を設けても、簡単には機能しないことが想像できる。

- ㊦ 生活支援等を行う中で必要性が発生
- ㊧ 地域や大家から社協や民生委員に相談
- ㊨ 子ども食堂や炊き出し・アウトリーチなど、NPO等の支援活動の中から
- ㊩ その他

以上のことから、相談窓口の設置については、当事者への窓口の一本化が必ずしも有効なわけではなく、地域ごとに福祉分野と住宅分野の専門家連携をはかれる仕組みが必要であることが分かった。

そのための現場コーディネーターの人材育成及び、その活動を支援持続させるための財政基盤については行政の支援や連携、多様な専門家間の連携体制が必要と考えられる。(図2)

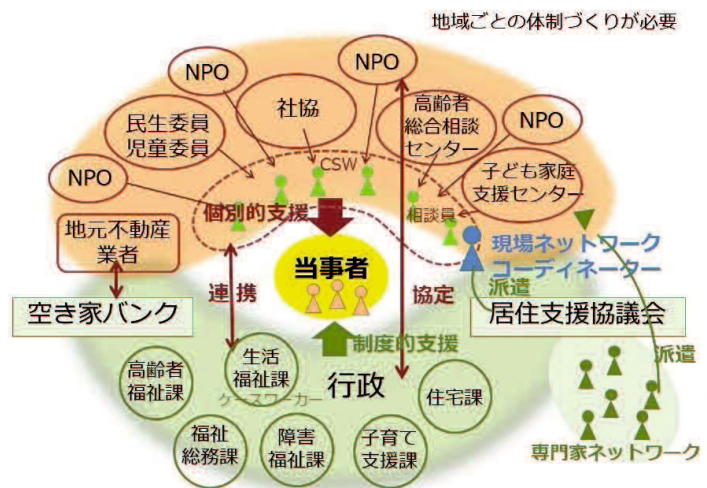


図2 地域における居住支援のネットワーク体制(提案)

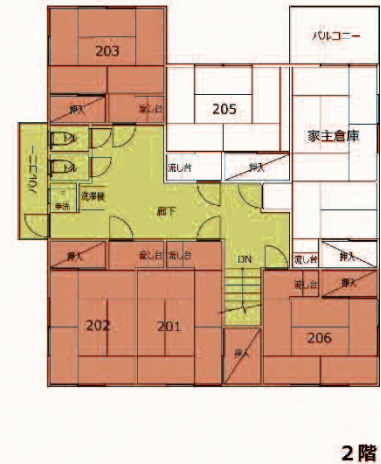
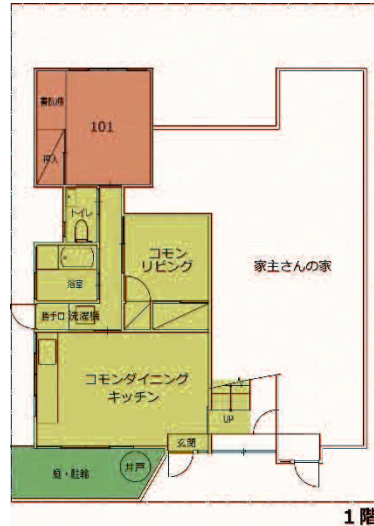
【タウンコレクティブのCOMMONハウス事業化】

長崎2丁目の空き室を持つ家主さんから居住支援協議会に相談があり、7ヶ月間

検討をした後、事業化が決まった。築 55 年の木造であり、耐震基準が満たない建物であるが、家主さんと CHC で 5 年間の定期借家契約をし進めることとした。

1 つの建物に 1 階は家主住居と 1 世帯の貸家、2 階に中廊下型アパートがあり、1 階の 1 世帯の貸家と 2 階アパートの 4 室を借り上げ、全 5 室とキッチン・ダイニング・リビング・

浴室・トイレを共用して暮らす形態となる。現在、2 名が入居済、1 名が 3 月入居予定、1 名が検討中である。いずれも 40 代～50 代の単身世帯（うち外国人 1 名）となっている。



【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、その他電話相談にも応じた（相談件数 74 件）。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（相談件数 8 件）。

【空き家活用や居住支援に関するセミナー開催】

実家を相続したり今後相続したものをどのように活用すべきかを当事者同士で考えるワークショップ「親の立場で望む 理想の暮らし、子の立場で備える 実家のたたみ方」を開催した。その結果、相続や家を貸すことにはほぼ経験のない人が相続前に相談する場がないことが分かり、経験者同士の情報交換や交流、相談しあうことなどは、空き家になる前に有効な活用方法を検討する良い手段であることが分かった。

【居住支援団体とのネットワークによる事業スキーム検討】

今年度の事業では行えなかったが、今後、椎名町で活動している居住支援団体と連携して地域づくりに貢献できる居住支援を行う試行をしていきたい。

次年度に向けて	<p>次年度は、居住支援法人として東京都に登録する予定である。</p> <p>豊島区居住支援協議会では、引き続きモデル地域での居住支援の仕組みづくりに取り組みたいと考えている。</p>
---------	--

平成29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30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)
	29年度 決算	1,542,169	1,500,000	97.3%
事業期間	平成29年4月1日～平成30年3月31日			
事業成果	別紙参照			
平成29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	榎野光路			
受付年月日	平成30年3月31日			

平成29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	190,000	42,169	147,831	
	居住支援事業	150,000	0	150,000	
	居住支援サービス	150,000		150,000	
				0	
				0	
				0	
	協議会助成金	1,500,000	1,500,000	0	
	その他助成金等	150,000	0	150,000	
	寄付金	150,000	0	150,000	
				0	
	合 計	1,990,000	1,542,169	447,831	

(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	0	360,000	0	
	センターハウス	360,000		360,000	0	
	人件費	1,000,000	1,522,625	-522,625	1,480,456	
	センターハウス等	1,000,000	1,522,625	-522,625	1,480,456	
	旅費・交通費	30,000	0	30,000	0	
	交通費	30,000		30,000	0	
	役務費	60,000	0	60,000	0	
	役務費	60,000		60,000	0	
	通信費	0	19,544	-19,544	19,544	
			19,544	-19,544	19,544	
				0		
				0		
	消耗品・雑費	540,000	0	540,000	0	
	光熱費	60,000		60,000		
	消耗品費	50,000		50,000		
	設備備品費	30,000		30,000		
デザイン	150,000		150,000			
セミナー講師	100,000		100,000			
雑費	150,000		150,000			
	合 計	1,990,000	1,542,169	447,831	1,500,000	

平成 29 年度 豊島区居住支援協議会 居住支援事業 報告書

平成 30 年 3 月 31 日

特定非営利活動法人コミュニティランドスケープ (CLS)

1. 平成 29 年度の活動内容

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に取り組み 3 年目。スキーム作りとして事業開始した 1 年目に、地域支援組織の HUB 機能と住宅確保要配慮者の相談窓口機能の試みは必須と考え、居住兼センターハウス（コモンスペース）を事業のセンタープラットフォームとして自社運営したが、採算性を担保できなかった。そのため、2 年目に、豊島区や地域高齢者支援組織と協働で運営するサロン（通いの場など）や会議体（まちづくり協議会など）の中、及び、弊社内居住支援センターハウス（コモンスペース・高齢者サークルなど）を活用した縦割りをつなぐモデルを模索して、3 年目に、高齢者住宅確保要配慮者への支援に関わる HUB 機能と相談窓口機能の運営を併設して運営を行った。

高齢者の入居可能物件の開拓やオーナー・不動産事業者向け支援としては、不動産事業メンバーとの高齢者入居のための勉強会を定期開催し、居住支援協議会として、オーナー向けの居住支援事業セミナーを行った。また、東京都空き家等利活用円滑化モデル事業者のミサワホームなどの大組織との協働や事業補完を模索して規模のメリットも模索を開始した。

今年度の居住支援マッチングの活動は、豊島区居住支援バンクへ登録や相談に上がった物件を不動産事業メンバーによるインターネット及び各種メディア周知による問い合わせの客付け方式で行った。地域高齢者支援組織（地域善隣組織及び地域包括支援センター等）と連携の構築は、駒込・巣鴨・西巣鴨に加え、3 年目として雑司ヶ谷・高田地区へも活動を広げた。

その他、高齢者物件をサポートする仕組みづくりや見守りなどの地域人材の育成・連携づくりを引き続き行った。

- ① 地域で高齢者住宅確保要配慮者への支援に関わる HUB 運営
- ② 高齢者が地域に住み続けるための相談窓口運営
- ③ 高齢者入居物件オーナー・不動産事業者の開拓と支援
- ④ 居住支援バンク物件の調査・客付け活動
- ⑤ 地域高齢者支援組織（地域善隣組織及び地域包括支援センター等）との高齢者居住支援連携の構築
- ⑥ 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モデル構築
- ⑦ 見守り・介護予防啓発などの地域人材（コーディネーター）のモデル構築

2. 平成 29 年度の活動結果及び成果

- ① 地域で高齢者住宅確保要配慮者への支援に関わる HUB 運営
豊島区や地域高齢者支援組織と協働で運営するサロン（通いの場など）や会議体（まちづくり協議会など）では、地域包括支援センター・高齢者総合相談センター・区民ひろば・社会福協議会コミュニティソーシャルワーカー・医療機関・大学・豊島区高齢者福祉課の担当者に関わる場として、地域の高齢者の集まる通いの場として定着化してきた。ただ、都営住宅等の高齢者が多く集うために、立ち退きなどの居住問題は多くはなく、区役所などに集まってくる居住相

談を地域が受け皿として HUB が機能する仕組みも検討する必要がある。

② 高齢者が地域に住み続けるための相談窓口運営

豊島区の高齢者福祉課や地域高齢者支援組織と協働で運営するサロン(通いの場など)や弊社内居住支援センターハウス(コモンスペース)で開催される民間の高齢者サークルなど、縦割りの運営を跨ぎ、相談窓口の設置を行った。都営住宅等の高齢者が多く集うのだが、既に都営住宅という点からか、立ち退きなどの居住問題は多くない。今後、窓口業務併設として、外部からの高齢者を受け入れる仕組みを構築する。

③ 高齢者入居物件オーナー・不動産事業者の開拓と支援

今年度4月から10月において、弊社内居住支援センターハウス(コモンスペース)で大家さん向け勉強会として「高齢入居者の安心受け入れ勉強会」を開催した。空き室を高齢者へ提供する考えを持った方や高齢者住居向け少額短期保険等の仕組みをご存じない方が多かったが、メディアを通じた募集のため各回に豊島区のオーナーが1名ほどしかいないのが現実。

今年度から、東京都の相続空き家等利活用円滑モデル事業者のミサワホームとの連携の模索を開始し、ミサワホームが持つ膨大な高齢化の進んだアパートオーナーのデータベースや相続予防に対応したノウハウを活用することも高齢者住居への利活用の促進にも可能性があると考え。ミサワホーム側へも見守りや通いの場のノウハウや地域コーディネーターと言った人材を提供するなど、双方補完することで有効に機能する可能性も模索したい。

④ 居住支援バンク物件の調査・客付け活動

今年度の居住支援マッチングの活動は、豊島区居住支援バンクへ登録や相談に上がった物件を不動産事業メンバーによるインターネット及び各種メディア周知による問い合わせの客付け方式で行った。成約はゼロ件。

⑤ 地域高齢者支援組織(地域善隣組織及び地域包括支援センター等)との高齢者居住支援連携の構築

駒込・巣鴨・大塚・西巣鴨に加え、3年目として雑司ヶ谷・高田地区へも活動を広げた。地域高齢者支援への地域コーディネーターの養成として活動を行った。組織連携の構築や相談業務の設置は準備中。

⑥ 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モデル構築

現状の高齢入居者向け保険と高齢者居住の最大のリスクは認知症。前もって認知症の発症を予見・チェックする仕組みや、認知症予防ができる居住サービスは先進的な高齢者居住支援モデルであるので引き続き、専門機関と連携して事業モデル構築尽力する。

⑦ 見守り・介護予防啓発などの地域人材(コーディネーター)のモデル構築

駒込・巣鴨・大塚・西巣鴨地区において、地域人材の組織化を完了させた。今後、運営の支援が必要となる。雑司ヶ谷・高田地区において、18名の地域人材を養成した。

3. 平成30年度に向けての課題

高齢者の住宅確保に際して、「住まうこと」の前後を考えることがとても重要であると思われる。老齢となると「住む」という以前に「生きる」という行為を考えることが重要となり、そのために市場で起こっている高齢者への貸し渋りが際立っていると仮設する。高齢者の「生きる」に力を与え「住まうこと」を成り立たせるためには、社会とのつながりを住まいとパッケージして住宅の確保を支援して行かなくてはならないだろう。地域社会が「住む」の延長線にある関係性づくりやつなぎ役となれる高齢者居住支援モデルの構築が引き続き課題だと考える。

また、居住支援のマッチングの現場として、狭いモデルエリア内での需要と供給を消化することは難しく、豊島区全域、もしくは、それ以上で需要を受け止め、地域では供給に専念するシステム構築も急務と感じる。さらに、地域組織だけで支援構築することにも限界を感じており、東京都相続空き家利活用円滑モデル事業者のミサワホームなども得意分野を補完して協働することも重要だと思う。このような連携で、オーナーの高齢化や建物の高齢化に対する、空き家予防という考え方も高齢者住居のコーディネートにつなげるという方法もある。このようなことも踏まえて、来年度に向けては、東京都との連携も模索して抽出された課題を解決してゆくと良いと考えている。

以上

平成29年度 豊島区居住支援協議会 決算総括表

(単位:円)

科 目	内 訳	予 算	決 算
I 収入の部		7,000,000	6,355,090
前年度からの繰越金		0	
補助金			
※区からの補助金		1,529,000	2,111,458
国庫補助金		5,471,000	4,243,589
利息			43
II 支出の部		7,000,000	6,355,090
事業費		4,500,000	3,077,250
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	77,250
協議会管理運営費		2,500,000	3,277,840
報酬	事務局スタッフ人件費	1,880,000	2,505,409
旅 費	調査・企画・広報専門部会 調査旅費	40,000	47,566
需用費		56,000	136,557
消耗品			9,157
書籍の購入		40,000	
印刷・製本		16,000	124,200
雑費			3,200
委託料		0	302,400
委託料			302,400
役務費		24,000	15,908
郵送費		24,000	7,268
振込手数料			8,640
負担金及び補助金		500,000	270,000
住宅確保要配慮者への家賃補助		500,000	270,000
III 収支		0	0

※年度当初に700万円の概算払いで受領し、年度末に残を戻入している。