

# 豊島区居住支援協議会

## 平成 30 年度 活動報告及び決算報告書

平成30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
<b>I 収入の部</b>		<b>5,000,000</b>	<b>3,600,093</b>
前年度からの繰越金		0	
補助金			
※区からの補助金		1,868,000	1,771,710
国庫補助金		3,132,000	1,828,348
利息			35
<b>II 支出の部</b>		<b>5,000,000</b>	<b>3,600,093</b>
人件費		3,150,000	2,804,226
事務局	450,000円×7人	3,150,000	2,804,226
旅費		48,000	66,464
事務局	4,000円×12か月	48,000	66,464
庁費		1,802,000	729,403
需用費		66,000	59,927
消耗品	事務用品等	30,000	57,527
印刷製本	コピー代、印刷代	36,000	2,400
役務費		36,000	9,476
チラシ郵送料等		36,000	9,476
委託料		300,000	300,000
空き家実態調査委託(定行研究室)		300,000	300,000
負担金及び補助金		1,400,000	360,000
登録団体への活動費の助成		900,000	0
住宅確保要配慮者への家賃補助		500,000	360,000
<b>III 収支</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

※年度当初に500万円の概算払いで受領し、年度末に残を戻入している。

# 平成 30 年度活動報告

## (1) 相談事業の充実と居住支援制度に関する情報支援

### ①不動産事業者へのヒアリング調査

昨年度に作成したパンフレット「家主・不動産業のみなさまへ」を活用して、不動産事業者に向けて、(1)住宅確保要配慮者の入居に関する状況や課題の確認、(2)居住支援バンクの物件登録の可能性について調査を実施した。不動産事業者へは福祉分野等の働きかけも必要なため、福祉施策の情報提供も兼ねたヒアリングを実施している。

対象については、豊島区高齢者等入居支援事業協力店を中心に、前年度からモデル地区として指定している、西部：長崎・南長崎地区、東部：池袋・池袋本町地区の不動産事業者 11 店舗で実施した。なお、長崎・南長崎地区は、日本女子大学 定行研究室と協働で実施している。

### 調査概要

調査期間	2018年6月～8月
調査対象	主に、豊島区高齢者等入居支援事業協力店（☆）も含めた要町駅、東長崎駅周辺、椎名町駅周辺、池袋駅周辺の11不動産事業者 ① 都市建設（☆）／椎名町 ② 足立土地住宅社（☆）／東長崎 ③ アサコーホーム（☆）／要町 ④ アストホームズ（☆）／東長崎 ⑤ 誠光物産（☆）／東長崎 ⑥ 秀栄住宅 / 東長崎 ⑦ アクティス / 椎名町 ⑧ つかさ不動産鑑定事務所（☆）／池袋 ⑨ 博栄（☆）／池袋 ⑩ 青木商事（☆）／池袋 ⑪ さんせい／目白
主なヒアリング項目	(1) 豊島区居住支援協議会の認知度、活動についての意見 (2) 自己所有物件を住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、ひとり親世帯など）に賃貸が可能か。その場合の入居者に求める条件など (3) 仲介する賃貸物件で、住宅確保要配慮者に紹介できる物件があるか。ある場合の、入居者に求める条件など (4) 住宅確保要配慮者に賃貸住宅を貸す際に、福祉専門職と協力、連携できることはあるか。また今後、その可能性はあるか。 (5) 豊島区居住支援協議会の賃貸住宅の登録制度「としま居住支援バンク」についての意見。

### ②ホームページとSNS(フェイスブック等)による情報発信

平成 29 年度にリニューアルしたホームページの情報更新回数を増やすことで、住宅セーフティネットに関するニュースや区内の関連団体の情報発信等、タイムリーな地域住宅情報の発信に取り組んだ。主な掲載内容は、居住支援協議会の概要、居住支援事業等の活動内容、登録団体の紹介、福祉的支援を担っている組織の紹介、としま居住支援バンクの紹介・物件

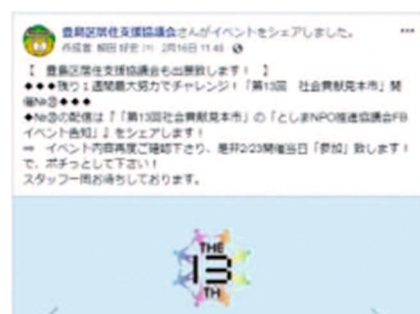
情報、居住支援に関する制度の案内などとなっている。

その他、SNS（フェイスブック等）を活用した情報発信についても引き続き実施しており、事務局の活動を中心に情報発信を行っている。また、ホームページからフェイスブックの更新内容をリアルタイムで確認できるよう、相互連携をしている。

< 居住支援協議会ホームページ >



< SNS >



### ③社会貢献活動見本市等、住まいや地域活動に係るイベントに参加することによる情報発信

豊島区内で開催される住まいに係るイベント等には出来る限り参加し、居住支援協議会の周知を図るとともに入居支援について啓発を行っている。今年度は、毎回参加している「社会貢献活動見本市」(2月23日(土))に出展し、他の出展団体等との交流を深めるとともに豊島区内の居住支援に関する情報を発信した。



写真：平成31年2月23日社会貢献活動見本市

## (2) としま居住支援バンクの運営

<実績> H30年新規登録件数 2件3住戸 (累計4件 7住戸)

平成29年度にとしま居住支援バンクの登録基準を緩和したことを積極的に情報発信することにより、登録数の増加を図った。

具体的には、不動産事業者へのヒアリングの際に、としま居住支援バンクの説明を行うこと

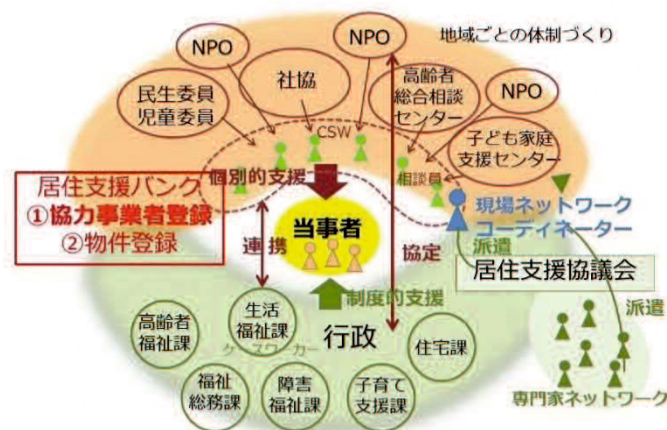
で自己所有物件や賃貸物件の登録の可能性の有無を確認している。併せてオーナーや住宅確保要配慮者の現状もヒアリングした結果、登録物件を増やすだけでなく、住宅確保要配慮者が居住できる物件をともに探し、居住後も「地域-福祉関係者-NPO」と連携がとれる不動産事業者の掘り起しが必要であることが確認できた。今後は、居住支援に理解のある不動産事業者との連携をとるため、豊島区高齢者等入居支援事業協力店が機能するように関係部署とも連携を図ることが重要である。

### (3) 地域の協働による空き家・空き室情報収集

<東部：池袋、池袋本町>

平成 29 年度は、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）をモデルとして、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。モデル地域での居住支援の事例では、住まい・暮らしについて支援を必要とする住宅確保要配慮者は、一人暮らしの高齢者とは限らず、同居する家族自体に支援が必要となる場合も多く、また、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。

平成 30 年度は、そのような状況を踏まえつつ、まずは、地域で協力してくれる不動産事業者を発掘し、福祉の現場などで住宅確保要配慮者の住宅探しをする時に役立つ仕組みづくりを目的に、としま居住支援バンクをより活用するための方法を検討した。具体的には、モデル地区内の不動産事業者に居住支援バンクへの物件登録の協力の可否についてヒアリングを行った。その結果、物件の登録と並行して、地域密着型不動産店の登録も有効であるとの結論に至った。



図：地域における居住支援のネットワーク体制（案）

<西部：長崎、南長崎>

日本女子大学 定行研究室が、豊島区内の町会等地縁組織及び地域と連携をとり、空き家、空き室に関する調査を実施した。（①まち歩きによる調査（長崎 2～4 丁目）、②登記簿謄本調査、③定行研究室によるヒアリング調査（愛の家、不動産事業者）を実施）

#### (4) 家賃助成・債務保証の実施

居住支援協議会が関与した居住支援事業の入居者に対して家賃助成を実施した。

30年度の実績は、2世帯。

#### (5) 居住支援団体の登録制度

平成30年度は、昨年度から継続の4団体に加え、居住支援事業実施団体の2団体が加わり6団体が登録団体として活動している。リトルワンズと、コレクティブハウジング社については、東京都の居住支援法人の指定も受けている。

要町3丁目の物件では、豊島子どもWAKUWAKUネットワークが、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3世帯が入居している、南長崎3丁目の物件についても、引き続き、リトルワンズがサポートしている。

平成31年度は、豊島区内で活動する他の居住支援法人とも交流し連携を図っていく。

名称	団体概要	対象
クローバー	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	障害者
豊島子どもWAKUWAKUネットワーク	子どもの貧困をテーマに地域の子どもの地域で見守り育てる活動を展開	子ども
リトルワンズ	ひとり親世帯の生活支援	ひとり親
街ごとリノベ開発機構	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	空き家
コレクティブハウジング社	コレクティブハウスを使った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活動	コレクティブハウス
コミュニティランドスケープ	高齢者の地域社会への参加を促し、地域の繋がりを作るとともに、高齢者の自立を促すため活動している	高齢者

## 空き家調査の報告

調査期間：平成29年12月～平成31年2月

調査対象地：東京都豊島区长崎2,3,4丁目

## ① まち歩きによる調査

期間：平成29年12月～平成30年6月

⇒81件が空き家であると判明。(2丁目：18件、3丁目：22件、4丁目：41件)

## 【空き家の実態】

件	集合住宅	店舗併用 戸建住宅	戸建住宅	店舗併用 集合住宅	店舗	空き家数 /全戸数	空き家率
2丁目	7(4)	3(2)	7	1(1)	0	18(7)/908戸	1.98%
3丁目	9(7)	5(3)	7	1(1)	0	22(11)/753戸	2.92%
4丁目	12(7)	8(4)	15	3(2)	3	41(13)/1086戸	3.78%
計	27(18)	16(9)	30	5(4)	3	81(31)/2747戸	2.95%

※()内の数値は一部空き家の物件数

## ② 登記簿謄本調査

## 【土地、建物の所有状況】

件	①土地の 登記簿取得	②建物の 登記簿取得	③土地・建物の所有 者住所一致	④新耐震基準の 建物	⑤借地でない +新耐震基準
2丁目(n=18)	18	13	13	3	3
3丁目(n=22)	22	14	12	4	3
4丁目(n=41)	38	27	16	7	6
全体(n=81)	78(96.30%)	54(66.67%)	41(50.62%)	14(17.28%)	12(14.81%)

※()内の数値は一部空き家の物件数

## 【建築構造】

計	木造	鉄筋 コンクリート造	鉄骨造	その他	不明
2丁目(n=18)	10	2	0	1	5
3丁目(n=22)	12	0	2	0	8
4丁目(n=41)	16	2	7	0	16
全体(n=81)	38	4	9	1	29

## ③ 店舗併用住宅の調査(n=21件)

空き家	店舗住戸分離型	4件	うち、店舗+集住 3件 店舗+戸建 1件
	店舗住戸一体型	7件	うち、居住者あり 2件 居住者なし 4件 居住者不明 1件
	内部状況不明	7件	
空き家でない	空き家でなかった	1件	
	解体、解体予定	2件	



## 1. 愛の家へのヒアリング

調査期間：平成 30 年 3 月 調査対象：愛の家施設長

項目	内容
退所世帯の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・月収 20 万以下、正規社員になれない世帯が多い</li> <li>・退所時期は子どもが保育園から小学校、退所先は台所+1 部屋、家賃 7、8 万程度</li> <li>・養育費はほとんどとれていない（とれていても途中から支払えなくなるなど）</li> <li>・区の助成金対象の 30 m<sup>2</sup>以上の家に退所（戸建住宅への退所もある）</li> </ul>
退所先の探し方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近くのある不動産屋に依頼 <ul style="list-style-type: none"> <li>→周辺に退所した世帯もその不動産屋で探した（秀栄住宅）</li> </ul> </li> <li>・スマートフォンで探す <ul style="list-style-type: none"> <li>→役所は敷居が高いようだ、不明なことも全てネットで調べる</li> </ul> </li> <li>・施設の近くに退所する世帯が多い（知っている地域にいたい、多摩地区を勧めても行かない）</li> </ul>
相談先のあり方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・退所時に信頼して住居の相談ができる場所はないか <ul style="list-style-type: none"> <li>→どこに行けばいい、ここに電話をすればいい、というのを明確にしてほしい</li> </ul> </li> </ul>
空き家活用への意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き住戸を斡旋してもらえればありがたい</li> <li>・地域の拠点のような住居があれば少し関わりたい</li> </ul> <p>&lt;オーナー&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オーナーの入居可否は緊急時の手助け（間に入れる人）の有無が関係しているか</li> <li>・オーナーと施設職員がどの程度密に話ができるのか</li> <li>・ソーシャルワーカーのコーディネーターが必要か（必ず週 1 回見に行く契約など）</li> </ul> <p>&lt;ステップハウス&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設に入りたくはないが支援が必要という人（中間層のような）向けのハウス</li> <li>・スモールステップになるところ（一時的でも職員が介入すると母親子どもも楽になる） <ul style="list-style-type: none"> <li>→子育てが課題で 1、2 年仕事をセーブして子育てをするために入る</li> </ul> </li> <li>・入所者が増えた時に施設職員も少し顔を出せるようなステップハウス <ul style="list-style-type: none"> <li>→入所までではない人、入所予定世帯、退所予定世帯が 1、2 泊可能な場所</li> </ul> </li> </ul>
居住支援協議会との連携への意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協議会の仕組みの中で支援をするならば、アフターケアの件費はあるか</li> <li>・協議会が入所のワンクッションになるといい <ul style="list-style-type: none"> <li>→入所でなくとも、NPO 法人など地域に繋ぐケースもある</li> <li>→連携することで、入所すべき世帯を見つけて入所を促したい</li> <li>→少し助けてほしい時は、施設だけでなく地域に助けてほしい</li> <li>→連携することで施設の認知度が上がり、入所のハードルが低くなるかもしれない</li> <li>→小学校の先生など関係機関のネットワークに入れればいい</li> </ul> </li> <li>・施設の機能として、行政が空いていない時間などに受け皿になるといいか <ul style="list-style-type: none"> <li>→入所しなくとも何かの際に相談することで済むような世帯もいる</li> </ul> </li> </ul>



## 2. 不動産業者へのヒアリング

調査期間：平成 30 年 6 月～7 月

調査対象：「豊島区高齢者等入居支援協力店」の東長崎駅、椎名町駅周辺 7 不動産業者

(都市建設、足立土地住宅社、アサコーホーム、アストホームズ、誠光物産、アクティス、秀栄住宅)

①協議会の認知	居住支援バンクへの意見
知らない	登録物件を見て不動産屋に行き断られることがない、という保障がなければ登録は難しい
知っている	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オーナーの善意に頼りうまくいく前提だが責任の所在が曖昧</li> <li>・区が 1 棟を借り上げて居住支援の必要な人達を集める方が、オーナーは物件を丸々提供したいとなるのではないか</li> </ul>
なんとなく知っている	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録方法をよく理解していない不動産屋が多い</li> <li>・フィードバックがほしい</li> <li>・登録物件について不動産屋に来た人を断れないなら登録したくない（※都のバンク）</li> </ul>
知っている	登録しようという気持ちもあるがフィードバックがほしい
知らない	日々の対応で余裕のない店では登録は難しい、かつオーナーの理解がなければ難しい
なんとなく知っている	物件情報を直接アップできると楽
名称だけ知っている	物件情報を FAX するだけで登録できればいい

「知っている」「なんとなく知っている」「名称だけ知っている」⇒ 5 件

「知らない」⇒ 2 件

②支援の提案	詳細
区営住宅のシェア居住	子どもの高校卒業後に退去するルールとして、ひとり親 2 世帯が 3DK に住む形はどうか (現在、区営住宅を貸しており再来年で 20 年契約満了、継続契約も可)
メーリングリストでの情報共有	入居支援を宅建の繋がりでのメーリングリストで周知することは可能
不動産チェーン店とのセーフティネット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・チェーンの不動産屋が、弊社のようなひとり親世帯を積極的に受け入れる業者を知っていれば紹介がスムーズになるのではないか（大手チェーンの不動産屋からの紹介が多いため）</li> <li>・アットホームなどと協力し 23 区全部でひとり親専用のサイトをつくるなどできるか</li> </ul>

③ひとり親世帯の受け入れ	内容・理由・事例
可	予算限度のある世帯、生活保護受給世帯、施設の世帯、全て可
可	<ul style="list-style-type: none"> <li>・状況によって可、施設の世帯は個別の状況により可（精神障害者以外）</li> <li>・子どもの声で迷惑かけることが少ない RC 造に入居した世帯がいる</li> </ul>
可	<ul style="list-style-type: none"> <li>・きちんと仕事をしていれば問題ない</li> <li>・1R などに住む世帯は多い、単身世帯の多いアパートで一度騒音トラブルが起きた</li> <li>・施設の世帯は、家賃を 5,6 万に下げてもらい代わりに清掃するなど条件付きで安く借りられないか</li> <li>・人手不足のため、就活中や働く時間帯が限られる世帯に弊社物件に入居し働いてもらってよい（資格取得すればステップアップし就職口も広がるので、宅建の勉強をしたい母親も歓迎） →タイアップができないかと以前から区には話しているが進んでいない</li> </ul>
可	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や障害者より、頑張ってもらいたいと思えてやりがいがある</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来への意気込みが感じられれば応援したい、生活保護世帯も自立に向け頑張ってもら</li> <li>・ひとり親世帯に寛容な大家さんは多くはないが、こちらから勧めている</li> <li>・ひとり親世帯専用アパートにしたいがリフォームしたが、結局ひとり親世帯が来ない →区はひとり親世帯に物件を紹介しているのか、支援の仕組みが回っていないのではないか、そのため駅前不動産屋に行き物件探しに苦労しているのでは</li> </ul>
可	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全く問題ない</li> <li>・騒音については建物の問題や居住者との問題はある</li> <li>・ひとり親世帯に寛容な大家さんはいる、うるさく言う大家さんはそんなにいない</li> <li>・施設の世帯は、厳しい条件だと難しいかもしれないが可</li> </ul>
可	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者、障がい者より、ひとり親が一番楽</li> <li>・ひとり親世帯の来店は月1程度、施設の退所者に何人も紹介している</li> <li>・求める条件がアンバランスな場合は、子どもをしっかりと育てられるかどうかで決めてもらう</li> <li>・30㎡、2K・1DKの2部屋、家賃7万が限度、風呂トイレ別で区の家賃助成に該当するよう探す</li> <li>・子ども不可物件は多い、2階以上を希望する世帯が多く1階が店舗や駐車場の物件などを勧める</li> <li>・ひとり親は区内に居続けたい場合が多いので、古い物件をリノベーションして若い世帯が入りやすくなるようオーナーを説得している</li> </ul>

ひとり親世帯の受け入れ可 ⇒ 6件

○母子生活支援施設には空き家活用のニーズがある

- ・・・不動産事業者の空き物件を紹介できればよい
- ・・・運営面の懸念点はあるが協議会との連携については否定的ではない
- ・・・退所世帯だけではなく、ピックアップすべき世帯なども含めて支援できる仕組みになるとよい

○不動産事業者は所有する物件へのひとり親世帯の入居に積極的である

- ・・・協議会がこのような地域密着型の不動産事業者と連携し、バンクへの登録、マッチング、その後の生活支援に繋ぐことができればよい