

## 住宅確保要配慮者と地域をつなぐ居住支援

### －住まいサポートセンターの取り組み－

一般財団法人世田谷トラストまちづくり  
 住まいづくり課 居住支援・計画調整担当  
 横松 美幸

(住まい確保 不動産団体 マッチング)

#### 1. 目的

住み慣れた地域で安心して住み続けるには、その生活の基本である住まいの確保が必要である。しかし、住まいの確保に困窮している住宅確保要配慮者が増えている。その一方で、人口の減少により空き家、空き部屋も増加傾向にあり、その対策として国は住宅セーフティネット法の一部を改正した。

この法律は、世田谷という地域性にそぐわない要件に加え、日本の不動産業界の入居拒否の商慣行もあって、高齢者の賃貸住宅への入居はとて難しい状況である。そこで、私たち、住まいサポートセンターの活動を紹介するとともに、住宅確保要配慮者と地域をつなぐ居住支援について提案する。

#### 2. 実践内容

##### ■「お部屋探しサポート」実施

**お部屋探しの  
お手伝いをします!**  
 ・高齢者世帯・障害者世帯  
 ・ひとり親世帯  
 ・LGBT当事者世帯  
 ・外国人世帯

**お部屋探し  
サポート**  
 世田谷区と協定を結んだ不動産団体の協力で、民間賃貸住宅の空き情報を提供するサービスを行っています。

●ご利用できる方は、世田谷区内にお住まいの  
 ■60歳以上の単身または高齢者のみの世帯  
 ■障害者の単身または障害者のいる世帯  
 ■18歳未満のお子さんのいるひとり親世帯  
 ■LGBT当事者世帯  
 ■外国人(在留カード等をお持ちの方)を含む世帯  
 ※お住まいの事情により、対象外となる場合があります。ご質問は、このチラシをご参照ください。

相談日時および相談会場(予約優先)  
 ●毎月第1・2・5火曜日、毎週木曜日 世田谷区役所 居住支援課  
 ●毎月第3・4火曜日 北沢総合支所 区民相談室  
 ●毎月第1・3金曜日 砧総合支所 区民相談室  
 ●毎月第2・4金曜日 烏山総合支所 区民相談室  
 ①午後1時～2時 ②午後2時～3時 ③午後3時～4時

事前に住まいサポートセンターまでご連絡ください。

ご予約  
お問合せ  
 一般財団法人世田谷トラストまちづくり  
 SETAGAYA TRUST & COMMUNITY CENTER  
**住まいサポートセンター**  
 〒156-0043 世田谷区松原3-3-5 南3分館1階  
 電話：03-6379-1420 FAX：03-6379-4233  
 受付時間 月～金曜日 午前9時30分～午後6時(祝日・年末年始を除きます)

住宅確保要配慮者に区内の世田谷、北沢、砧、烏山（玉川庁舎：建て替えのため令和3年より再開予定）エリアの各支所において「お部屋探しサポート」を実施。

相談は予約制で、住まいサポートセンターの職員も同席。

世田谷区と協定を結んでいる不動産団体の協力により民間の賃貸住宅の空き情報を提供している。

#### 3. 結果

##### ■入居拒否の商慣行の実態

##### ○不動産業者と家主

##### 高齢者あつせん拒否の不動産業者

- ・高齢化による孤独死、認知症など
- ・孤独死により物件価値が低下することへの懸念
- ・イメージとして事故、近隣トラブル、家賃滞納

お部屋探しサポートは入居後の生活支援もふくめて居住支援である

認知症カフェや地域共生のいえなど楽しく参加し地域とつながる居場所の活用

#### 4. 考察と今後の課題

##### ■紹介戸数をふやす提案

単身高齢者と地域をつなぐネットワークの重要性

入居後の居住支援サポート

行政、医療、福祉、商店街、NPO やボランティアなど地域との連携

**○意見交換、情報交流**

・行政、医療、福祉、不動産関係団体等がチームを組み、家主を交えた情報の共有、意見交換の場を提供。家主との信頼関係を築く。

・当財団と交流のある NPO 法人や不動産関係団体、社会福祉法人等のイベントにも積極的に参加し、要配慮者支援のため、現存するサービスや地域活動をどんどんお知らせする。

**○高齢者が入居した場合のメリットを伝える**

これまで断っていた高齢者を受入れてもらうよう家主や不動産団体へ働きかける。

若年層とのニーズの違い

- ・1 階が好まれる
- ・入居期間が長い
- ・病院や役所への移動もバス停が近ければ駅近でなくてもよい
- ・和室を好む高齢者も多い



【発表者】

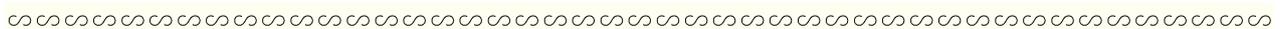
**○NPO によるボランティアとの連携**

将来的にはボランティアによる見守り制度を、NPO の各目的にあわせて、当財団との接点を増やし、双方にとって有意義な活動となるような仕組みを作る。

ボランティアを支える支援者を集め寄付を募る。ボランティアの交通費や食事補助、保険の加入等。

寄付サイト（ファンドレイジング：民間非営利団体が、活動のための資金を個人、法人、政府などから集める行為）

クラウドファンディング（ソーシャルグッド：社会問題と向合い、課題解決に取り組んでいる人など）



<助言者コメント>

田邊 仁重（世田谷区生活困窮者自立相談支援センター  
ぷらっとフォーム世田谷自立生活支援課長）



「お部屋探しサポート」の実践から、家主側が抱えるリスク（孤独死、介護、家賃滞納など）を軽減し、住居を確保する方向性についてご提案をいただきました。

リスクに対し、世田谷区保証会社紹介制度・見まも TEL プラスなどの事業や、介護保険や区あんしんすこやかセンターが行う高齢者対象の「あんしん見守り事業」など既存の福祉制度の活用や情報提供だけでなく、住まいサポートセンターの職員が地域の関係機関と連携を図ることで、家主の理解は進むと思います。取り組みを通じ、高齢者が入居できる住宅が確保できれば、様々な住宅確保要配慮者や住民の誰もが地域の中で安心して住み続けることができる地域共生社会の実現にもつながります。

視点を変えて、区内 5 万戸の空き家の中には、立地や築年数、家主が高齢で入居者募集がうまくいかないなどの理由で空き室となり、家主自身も事業収入を得ることができず苦慮しているケースもあると思われます。把握された高齢者ならではニーズと「世田谷区住宅相談」に携わる専門性をマッチングさせ、空き室を抱えて困っている家主の経営を支援することにより、空き部屋を掘り起こすということも考えられるかもしれません。家主の理解・協力を頼るだけでなく、事業者としての家主の経営が成り立ち、居住者は住み慣れた地域で住居が確保できる、お互いがウィンウィンになる取り組みがされることを期待しています。発表いただきありがとうございました。