

目次

はじめに	3
I. 本事業の目的	8
II. 事業の概要	9
1 各委員会の構成	9
2 各委員会の開催状況	10
3 各委員会の活動状況	10
III. 調査事業	12
1. 調査に至る経緯	12
1-1. はじめに	12
1-2. 脱ホームレス支援の仕組み	12
1-3. 住宅セーフティネット法の改正と居住支援	13
1-4. 調査のターゲット	14
2. 賃借人のプロフィール	16
3. 入居時支援	18
3-1. 住宅確保要配慮者に対する入居支援におけるインテイク・アセスメントとは	18
3-2. インテイクのされ方	18
3-3. インテイク対象の賃借人像	20
3-4. アセスメント・スクリーニング	21
3-5. 支援団体との繋がり	22
3-6. まとめ	23
3-7. 保証人・家賃債務保証について	24
4. 物件の特徴	27
5. 入居中支援	28
5-1. 入居中に必要な支援	28
5-2. 見守り支援	29
5-3. 日常生活への支援	30
5-4. トラブルおよび退去時の対応	30
5-5. 管理費・支援コスト、対価	31
5-6. 居住支援団体による地域移行への支援	32
5-6-1. 総括1 物件管理としての入居中支援～不動産系団体	32
5-6-2. 総括2 トータルな地域生活支援としての入居中支援～居住支援団体	33
5-6-3. 総括3 居住支援団体が抱える課題	33
6. 諸アクターとの関係	34
6-1. 不動産オーナーとの関係・コンサルティングについて	34
6-2. 行政との関係	36
6-2-1. 居住支援団体と行政との関係	36
6-2-2. 支援現場レベルの課題～福祉事務所におけるケースワーカーが抱える課題	36
6-2-3. 政策レベルにおける課題と要望	37
6-2-4. 行政との連携	38

7. まとめにかえて.....	38
【資料】居住支援協議会へのアンケート調査回答一覧	42
IV. 講座実施事業	44
1. 講座の概要.....	44
1-1. 講座の開催.....	44
1-2. カリキュラムの構成.....	44
1-3. 受講者の構成.....	45
2. 講座受講者のアンケート集計の結果.....	47
2-1. 受講の動機.....	47
2-2. 事前・事後での理解度の変化.....	47
2-3. 各科目の感想.....	61
2-4. 「学びたかったこと」と「達成されたかどうか」.....	67
2-5. 「さらに学びたいこと」と「希望する科目と内容」.....	69
2-6. 今後の受講の意思.....	71
2-7. 講座全体の満足度.....	72
3. 「居住支援」講座のまとめと今後の人材育成事業の重要性.....	75
V. 事業の成果と今後の課題	77
1. 居住支援とは何か.....	77
2. 調査から見えてきたこと：社会的な意味合いを求めて.....	90
3. 人材育成の課題.....	97
4. 今後の課題	101
終わりに代えて：要配慮者に優しい、「日本型社会住宅」の供給システムの整備に向けて	105
【参考資料】	109
講座スケジュール	109
事前アンケート用紙.....	110
事後アンケート用紙.....	112
居住支援協議会へのアンケート調査用紙.....	115

はじめに

NPO 法人 ホームレス支援全国ネットワーク
理事長 奥田知志

NPO 法人ホームレス支援全国ネットワークは、2007 年に活動を開始した。ホームレス支援や困窮者支援に携わる 85 の民間団体・個人が加盟している。昨年、結成 10 年を迎えた。居住に関する支援は、ホームレス支援の現場にとっては第一の課題である。しかし、それは決して「住宅」という「箱」を確保すれば済むような単純なものではなかった。なぜならば、住宅は「生活の場」であり、「社会参加」や、「社会のとの関わり」の基礎に当たるからだ。住宅は、生活や暮らしの大前提であるが、居住さえあれば、自動的に生活や暮らしが成立するという事ではない。そこには、分野を問わない切れ目のない一体的な支援の体系やそれを実行する人材の確保は欠かせない。ホームレス支援の現場では、長年にわたりこれらの総合的視点の仕組みを構築してきた。

2017 年度 NPO 法人 ホームレス支援全国ネットワークでは、厚生労働省の社会福祉推進事業として「生活困窮者や住宅確保要配慮者に対する居住確保と生活支援を総合的に行う人材の育成に関する研究事業」を実施した。これは、その報告書である。

2016 年度厚生労働省は、「生活困窮者自立支援法」の 3 年目の見直しに向けた準備を行い「生活困窮者自立支援のあり方に関する論点整理」を発表した。この「論点整理」において居住支援の必要性が明確に指摘されていた。単身高齢者などアパート等入居困難な「住宅確保要配慮者」の多くは「生活困窮者」でもある。入居を確保し、同時にその後の生活をいかに安定化させるか。そのためには、「住まいと暮らしを総合的に支援する仕組みと人材」が必要であった。今後この分野の需要は多くなると見込まれている。

さらに、これらの人材は、個人に対する支援を行うと同時に「地域共生社会の構築」をも射程に入れた活動を実施できなければならない。住まい確保、生活支援、地域づくりを一体的に行う人材育成をいかに実施できるかが、今回の研究事業の主たる目的であった。

その人材は、分野を問わない総合力を持たねばならない。なぜならば、従来「居住」を担当してきたのは国土交通省であり、一方、暮らしや福祉は、厚生労働省が管轄しており、この縦割り状態の中で、住宅と暮らしの一体支援を実施しなければならないからだ。厚生労働省が所管する「生活困窮者自立支援制度」において「居住支援」を進めるには、両省が縦割り状態を超え、横ぐしを通すような人材の育成が必要である。ホームレス支援を除けば、これまで「福祉」のステージで働いてきた人が「住宅確保支援」を実施していくには、新しい知識と支援技術が必要となる。昨年秋に始まった国土交通省の「新しい住宅セーフティネット制度」など、福祉分野以外の制度活用など、横断的な支援の在り方が求められている。

特に注目される「新たな住宅セーフティネット制度」は、「ヒトの課題」と「モノの課題」に対して、国・地方公共団体による支援と同時に民間の居住支援団体を「居住支援法人」と位置づけ活用するという施策である。すでに「居住支援法人」の認定は始まっているが、現時点で認定団体の多くが「福祉系列」に身を置いていた団体である。国土交通省が指摘する「住宅確保要配慮者」の多くは、厚生労働省が言う「生活

困窮者」である。居住の確保と福祉的支援が有効に働くため、総合的な人材の育成が急務となる。

その総合的な人材は、不動産関連の知識が当然求められる。住宅確保困難が問題になる一方全国の空き家は 800 万戸を超えているという。空き家の大半は、民間の賃貸住宅市場の物件である。入居困難の大きな理由は、不動産オーナーや不動産事業の中にある「不安感」である。不動産オーナーや不動産事業者が安心して入居者を引き受けられるために、債務保証の確保のみならず、福祉や就労の視点を有するスタッフが伴走型で支援する体制が必要となっている。さらに、不動産オーナーや不動産事業所自身が生活困窮者支援や福祉的観点を有することも求められるだろう。

民間賃貸市場関係者の安心の担保となるものは、入居時の手続きのみならず、入居後、当事者が再び失業等の困難を抱え、あるいは孤立状態とならないための伴走型の仕組みである。従来の困窮者支援は、いわゆる問題解決型であり、「早期解決」がその本質的テーマであった。しかし、居住支援の場合は、「時間の概念」と「空間の概念」が重視されねばならない。生活の安定を持続的に確保し続けることが出来るかが勝負である。その安定は、専門的な支援員の強力な支援を必要とする急性期の段階のみならず、「安定した日常」をいかに確保できるかが勝負となる。この点で、地域づくりという「空間の概念」が必要となる。地域とは、日常そのものである。

今回の調査事業においては、居住支援を実施している団体がどのような人材育成を実施しているのかを調査する一方で民間賃貸市場における「居住支援」の実態、すなわち単なる入居支援に留まらず生活支援等をも含み総合的支援がどのようなに行われているのか、また、その人材はどのように準備されているのかについて調査した。生活困窮者や居宅確保困難者に対するビジネスモデルの実践例などを調べることも出来た。

また、人材育成講座のパイロット事業においても、住居確保や生活支援の基礎となる「伴走型支援」を土台としつつ、福祉分野、すなわち従来厚生労働省系統に属する分野の専門家と、居住分野、すなわち従来国土交通省系統に属する分野の専門家を招き、一体的にカリキュラムを編成することができた。それぞれのトップランナーが行う講義に受講生は聞き入っていた。当初の定員をはるかに超える参加申し込みがあり、会場の都合もあり終盤では受付を断る事態となった。結果、参加者のほとんどが「満足した」との評価をくださっている。今後もこの講座が継続的に実施される必要性を強く感じている。

最後に、今回の人材育成講座が始まる二日前、1 月 31 日夜に札幌にあった「そしあるハイム」と言う民間の「支援施設」が火災となり、11 人が亡くなった。冒頭、全員で黙祷することから講座は始まった。会場には日常現場を担っている支援者が多く、「他人ごとではない」という張り詰めた緊迫感があった。まさに居住支援とは、繰り返される一連の火災事故に対して、この社会はいかに対応できるのかということそのものであった。火災に対して、単に規制するだけでは問題の本質を見誤る。今回の調査事業や人材育成事業の目指すものは、これらの現実に対応できる社会の体制を今後どのように構築するかということである。

その後、私は 2018 年 3 月 20 日 NHK 総合「視点論点」にて『無届け施設』が問うもの—札幌「そしあるハイム」火災を考える—と題してお話した。参考までに、放送用に準備した原稿を以下に掲載記録して「はじめに」を閉じたいと思う。

2018 年 3 月 20 日放映 NHK 総合 「視点論点」

テーマ 「無届け施設」が問うもの—札幌「そしあるハイム」火災を考える—

1、はじめに一札幌「そしあるハイム」火災事故

2018年1月31日夜、札幌市にある「そしあるハイム」という「民間施設」で火災がありました。築50年を経た木造アパートは、一気に燃え広がり、11名が亡くなりました。亡くなった方々を思うと胸が痛みます。

現在、この建物の安全性や運営に関する検証がなされていると思いますが、同時に重要なのは、「そしあるハイム」がどのような役割を担ってきたのか。あるいは、担わざるを得なかったのか、ということについて検証することだと、私は考えます。

このような火災は、実は繰り返し発生しています。2009年3月群馬県の高齢者施設の火災で10人が、2010年3月札幌市の高齢者グループホームで7人が、2013年2月長崎市の高齢者グループホームで5人が、2015年5月川崎市の簡易宿泊所で11人が、昨年も5月には北九州市の困窮者が入居していたアパートで6名が、8月には秋田県横手市の精神病院から退院した方々が入居していたアパートで5人が、そして今回11名が火災で亡くなりました。

なぜ、「そしあるハイム」が必要であったのかの検証は、今後社会が何を整えなければならぬかを考える上で必要だと思います。

2、どのような人々が利用していたのか

これらの火事に共通しているのは、犠牲となった人々が元ホームレスであったり、自力でのアパート入居が困難な方、専門施設に入るほどではないが一人暮らしが難しい人々だった、ということです。

私は、30年近く困窮者の支援をしてきました。彼らが抱える困難の第一は、経済的貧困ということです。私たちは、それを「ハウスレス」と呼びました。食事の提供、入居や就職などの支援をします。関わりは自立後も続きます。アパート入居で生活は安定し、野宿時代とは隔世の観があります。

しかし、部屋の中でポツンと独り過ごされている姿は、野宿時代、路上に独り座っておられた姿と何も変わっていません。路上では「畳の上で死にたい」と仰っていた人が、アパート入居後「私の最期は誰が看取ってくれるのか」と話されます。そこにある、もう一つの問題は「ホームがない」、つまり「関係」や「絆」を失っているということでした。

私たちは、「ハウス」と「ホーム」は違うと考え、「ハウスレス＝経済的貧困」と「ホームレス＝社会的孤立」を同時に解決できる仕組みが必要だと考えました。

これまでに私のNPOが関わった自立者は三千人を超え、生活の継続率は九割を超えています。出会いから看取りまでの伴走型の支援を実施しています。

「そしあるハイム」の入居者の大半が単身の困窮者でした。これらの人々は、既存の制度を利用することが難しく、いわば「制度の狭間」におかれた「行き場のない人々」でした。

3、制度につながらない

では、なぜ、彼らは制度につながらなかったのでしょうか。

一つ目の理由は、多くの制度が「家族」や「縁者」を前提にしているという事です。困窮者の多くが家族と縁が切れています。こうなると、介護など、制度を利用する資格があったとしても、お世話をする人がおらず、制度と繋がらないという結果になります。

二つ目の理由は、制度の対象には入らないが、見守りや何等かの支援を必要とする

人が存在するということです。その部分は、従来、家族が引き受けてきました。しかし、家族がいない、無縁状態の人が増える中、家族以外の受け皿、つまり社会が支える仕組みが必要になってきています。「そしあるハイム」のような「民間施設」は、それらの人を引き受けてきました。

4、施設ではない施設

今、「民間施設」と申しましたが「施設」という呼称には実は問題があります。当初、「自立支援施設が火災」という報道がありましたが、一般に「施設」は、法律に基づき、定義や基準の従って設置されます。「自立支援施設」に該当する法律や制度は、この国に存在しません。だから「自立支援施設」は通称に過ぎません。

また、高齢者が多かったので「有料老人ホームではないか」との意見も聴かれました。しかし、被害者の中には40代の方もおられ、就労支援を必要とする人もこの「施設」を利用していましたので、単純に「高齢者施設」とも言えません。

このような事実を考えると、「無届け施設」という指摘もまた、正確だとは言えません。「無届け」という言い方には、「本来届けを出さねばならなかった、にも拘わらず届けを出していない」という批判が含まれていますが、このような「幅広のニーズ」に応える制度がそもそも存在しないのですから、「届け出をしなかった」のではなく、「届ける先が無かった」のが現実です。だからと言って利用者を無理に既存の制度に当てはめてしまうと、利用者が限定され「幅広の働き」は出来なくなります。

5、今後どうすべきか

では、今回の火災を受けて私たちは、どうすべきでしょうか。三つの課題を考えたいと思います。

第一に「そしあるハイム」のような「間口の広い民間施設」に対する公的制度を整えることです。

今、国がなすべきことは「規制」でもなく、また、無理やり既存の制度に押し込むことでもありません。そんなことをすると多様なニーズに対応できなくなります。

「無届け施設」は全国に千カ所以上存在し、利用者は1万6千人以上とされています。ニーズがあるにも関わらず受け皿が無く、被害が相次ぐ状態を放置すれば、行政や国会の不作为と言われても仕方ありません。

ただ新たな制度を考える上で、気を付けなければならないことは、「利用者」を限定しないということです。既存の制度や施設は、対象者が限定され、縦割り状態になっています。しかし、困窮者支援の現場は、そのような「縦割り」は通用しません。複合的な課題を抱え、かつ家族との縁の切れた困窮孤立状態にある人のために、「間口の広い誰でも入れる施設」が必要です。運営に対する公的助成をするためには、「対象者を誰にするのか」が問題になります。一方で「誰でも引き受けるという総合力や自由さ」を担保できるかが課題となります。

「無届け施設」には「貧困ビジネス」が含まれるのも事実ですので、一定の基準を設ける必要があります。ただ、繰り返しますが、欠かせない「条件」は、新たな縦割りが生まれないように「対象者を限定しない」ということです。難しい課題ですが、考える必要があることは、これまでの火災が証明しています。

第二に既存の制度を横断的に利用できる仕組みにすることです。そもそも住宅施策は、国土交通省が担当し、生活や福祉は厚生労働省が担当してきました。昨年10月、国土交通省は「新しい住宅セーフティーネット法」を施行しました。厚生労働省は2015年より「生活困窮者自立支援法」を施行し、現在この法の改正案が国会で審議されて

います。複合的な困窮状態にある人々を漏らすことなく、両省の施策が一体的に運用できることに期待したいと思います。

これまでの「施設」の多くが、住宅とサービスを一体的に運用してきました。一つの施設の中に、同じ課題、例えば介護ニーズのある人だけが暮らしています。それが日本の施設です。今後、人口減少社会になる中で、同じ利用資格の人だけの施設を個々別々に設置することはだんだん困難になります。色々な人が「ごちゃまぜ」に暮らし、個々人にサービスを外付けしていくような仕組みを考える必要があります。居住とサービスを分離して考えることということです。「民間施設」は、この形のものが多いと言えます。

第三に、わが国の住宅政策は、一部の公営住宅を除けば賃貸住宅市場が担ってきました。今後、住宅と福祉の一体的な仕組みを考える上で民間事業者との連携や新たな事業モデルの開発は欠かせません。これらの動きが促進されるために、国は何をすべきかも課題です。

6、最後に

被害に遭われた11人は帰りません。私は、彼らの死と向かい合い、いのちを引き継ぐ責任を感じています。

「そしあるハイム」のような「最後の砦」を担ってきた人々は、創意工夫しながら、手弁当覚悟で活動してきました。スプリンクラーがあった方が良いに決まっています。ですが、設置するには多額の費用が必要で、すでに「善意」の限界は見えています。もう、これ以上、悲惨な事件を繰り返さないために、何とかしようと立ち上がる人々の情熱をくじかないため、抜本的な対応を考える必要があると、私は思います。

I 本事業の目的

居住支援は、生活困窮者に対する支援において、生活保護等の社会保障制度の利用の要件となるものであり、社会生活のそのものの基盤である「居住」の重要性が指摘されるようになった。

平成 29 年 3 月 17 日付け厚生労働省「生活困窮者自立支援のあり方に関する論点整理」では、生活困窮者支援において、これまで以上に対応が必要とされる課題が 9 つ挙げられているが、その中のひとつに「居住支援のあり方」がある。

それによると、「住まい」とは、単にハードとしての「住宅・住居」の役割にとどまらず、家庭を育み、地域社会とのつながりを持ちながら生活していく「拠点」として重要な役割を担うものであり、「住まい」の確保は社会的自立の基盤であるとされている。

また、従来、住宅行政における住宅セーフティネットとして、公営住宅等の供給と併せて、居住支援協議会による支援も行われてきたが、今後、住宅確保要配慮者の増加が見込まれると同時に、空き家活用の必要性も指摘されるようになっている。

厚生労働省、国土交通省の両省では、以上のような課題認識を共有し、平成 28 年 12 月には「福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会」を発足させ、両省の連携模索が開始されるようになった。昨年 4 月には、住宅セーフティネット機能の強化に向けた関連法案（改正住宅セーフティネット法）が国会にて可決成立し、同年 10 月から施行されている。

このように制度としての「居住支援」は徐々に整備されるようになってきているが、前述の「生活困窮者自立支援のあり方に関する論点整理」において、「こうした生活支援を誰がどのように提供するのか」というように、サービス提供の担い手の育成の課題が提起されている。

「居住支援」では、「住まいの確保」と「生活の支援」というこれまで別の課題として考えられてきたものを総合的に捉えていくこと、縦割りの制度を横断的に捉えなおすことが求められる。そして、その支援を運用していくためには、特定の分野に特化するのではなく、地域に存在する生活困窮当事者、大家（不動産業者）、住民、支援団体、行政といった諸アクターと多角的に連携することが必要である。そこで求められる人材は、それらと相互に協力し合って、諸アクターが有機的に活動できるようにコーディネートができる人材である。

福祉分野における人材育成の重要性は以前から指摘されおり、生活困窮者自立支援制度人材養成研修（いわゆる国研修）等が実施されてきた。しかし、居住支援という新たな支援のかたちに対応できる人材育成事業は決して十分に実施されていない。事実、今回の事業のなかで実施した居住支援団体に対するヒアリング調査では、居住支援の制度設計が先行して進んでいるが、人材育成事業が追い付いておらず、各現場が手探りで取り組んでいる実態が明らかになった。

このような課題認識から、当事業では、「居住支援における人材育成」を事業全体の目的とした。具体的には、まずは居住支援の現場そのものを調査して、居住支援の実情と、そこから見えてくる人材育成のニーズを把握すること、そして、そこで得られニーズに基づいた構成による人材育成講座を実施すること、というように「調査」と「講座実施」の 2 本柱を設定し、相互に連携を取りながら事業を進めて行った。

Ⅱ 事業の概要

当事業では、前述の事業目的のもと、居住支援に関する「調査」と「講座実施」という2つの課題を設定したが、事業の円滑な進行のため、以下の3つの委員会を設置し、分担して事業を進めた。

検討委員会・・・事業全体の統括

調査ワーキングチーム・・・検討委員会の下部組織として「調査事業」を担当する

講座ワーキングチーム・・・検討委員会の下部組織として「講座実施事業」を担当する

各事業の詳細は以後の章に譲るが、本章では各委員会の構成と事業の全体像について概括する。

1 各委員会の構成

(1) 検討委員会

委員長	全	泓奎（大阪市立大学教授）
委員	高橋	紘士（高齢者住宅財団特別顧問）
委員	稲月	正（北九州市立大学教授）
委員	水内	俊雄（大阪市立大学教授）
委員	垣田	裕介（大分大学准教授）
委員	豊田	茂（リクルート住まいカンパニー経営統括室）
委員	奥田	知志（ホームレス支援全国ネットワーク理事長）

(2) 調査ワーキングチーム

委員長	野村	恭代（大阪市立大学准教授）
委員	全	泓奎（大阪市立大学教授）
委員	稲月	正（北九州市立大学教授）
委員	水内	俊雄（大阪市立大学教授）
委員	石川久仁子	（大阪人間科学大学准教授）
委員	中野加奈子	（大谷大学准教授）
委員	西野雄一郎	（福岡大学助教）
委員	掛川	直之（大阪市立大学特別研究員）
委員	矢野	淳士（AKY インクルーシブコミュニティ研究所）

(3) 講座ワーキングチーム

委員長	高橋	尚子（京都自立就労サポートセンター主任相談員）
委員	奥田	知志（ホームレス支援全国ネットワーク理事長）
委員	中山	徹（大阪府立大学名誉教授）
委員	奥村	健（元みおつくし福祉会理事長）
委員	稲月	正（北九州市立大学教授）
委員	副田	一朗（NPO生活困窮・ホームレス自立支援ガンバの会理事長）
委員	森松	長生（NPO法人抱樸専務理事）
委員	高沢	幸男（寿支援者交流会事務局長）
委員	山田理絵子	（大阪市立大学都市研究プラザ特別研究員）

2 各委員会の開催状況

(1) 検討委員会

- 第1回 2017年8月17日(木) 東京
(議事)・各委員のあいさつ
・講座のカリキュラムの検討
・調査事業の方向性の検討
- 第2回 2017年9月12日(火) 東京
(議事)・居住支援に関するトピックスの提示
・調査ワーキングチーム委員の選出
・調査の実施内容の確認
- 第3回 2017年12月4日(月) 大阪
(議事)・調査・講座両ワーキングチームの進捗状況の報告
- 第4回 2018年2月22日(木) 東京
(議事)・人材育成講座の実施報告
・調査事業の進捗状況の報告

(2) 講座ワーキングチーム

- 第1回 2017年9月29日(金) 大阪
第2回 2017年11月20日(月) 大阪

(3) 調査ワーキングチーム

- 第1回 2017年10月25日(水) 大阪
第2回 2017年11月8日(水) 大阪
第3回 2017年12月18日(月) 大阪
第4回 2018年2月20日(火) 大阪
第5回 2018年3月30日(金) 大阪

3 各委員会の活動状況

(1) 調査ワーキングチーム

ア 訪問調査

居住支援の実情把握のため、以下の25件に対してヒアリング調査を行った。

地 区	件 数	訪 問 時 期
札幌	3	12月21日
仙台	6	1月20日・21日
東京	2	1月25日・26日
名古屋	1	3月15日
京都	3	12月13日・20日・21日
大阪	3	11月21日22日、3月22日
岡山	1	1月15日
北九州	4	12月12日

福岡	1	1 月 18 日
沖縄	1	1 月 30 日
合計	2 5	

訪問先の分類

分 類	件 数
居住支援団体	8
居住支援協議会	1
グループホーム	1
当事者	1
不動産会社	1 3
家賃保証会社	1
合 計	2 5

イ アンケート調査の実施結果

居住支援協議会等における人材育成の取組について把握するために、アンケート調査を行った。

(2) 講座ワーキングチーム

第14回伴走型支援士講座（居住支援）の実施

日 程 2018年2月2日（金）～4日（日）

会 場 中央大学駿河台記念館（東京都千代田区神田駿河台 3-11-5）

受講者数 75名（申込者77名）

Ⅲ 調査事業

1 調査に至る経緯

1-1. はじめに

NPO法人ホームレス支援全国ネットワークは、脱ホームレス支援をその事業の根幹とし、各地域において先進的に支援に取り組む事業体を束ねている。それぞれの地域のソフトやハードの資源をフルに活用し、空間的広がりを持つあらゆる生活困窮に向き合う生活支援のダイナミックに進めることをその特徴としてきた。加えて問題性の高いこうした課題に対して、押し寄せる問題の波に果敢で迅速に向き合うミッションの高さと躍動感も有している。中でも特徴的なのは、シェルターやホームレス自立支援センター、支援付き住宅、無料低額宿泊所などの、一時通過、中間的なハウジング、住宅を核として、支援を組み立てているところにその強みがある。ハウジングを起点に組み立てる居住支援の典型であり、総合的生活支援を行っているという認識は、ボトムアップ的に共有されてきた。しかし厚生労働省管轄の福祉の領域で動いているとの意識が強いがために、居住福祉から居住支援という居住の冠に対して、十分な構えを有していなかったといえる。

今回住宅セーフティネット法の改正で、国土交通省からの居住支援へのアプローチが本格化した。厚生労働省の福祉と国土交通省の住宅が、ハウジングを介して居住支援という政策領域が形成されることになった。セーフティネットへの財政負担の重圧が、世界でも最も深刻にのしかかってくる日本において、ハウジングのセーフティネットは、都市空間の改変をも含んでおり、それが機能する効果は福利的だけでなく、空間的にも大きいものとなる。この機において、居住福祉を旨とする脱ホームレス支援の重要性を認識しつつ、改めてこの支援における居住という冠の意味を問い直すことも含めて、広い意味でのハウジングのセーフティネットの推進、強化に資する要因を抜き出していきたい。仕組みづくりに役立つ知見を簡単に紹介したい。

1-2. 脱ホームレス支援の仕組み

脱ホームレス支援がどうして居住支援と結びつくのか、簡単に紹介しておきたい。図1は、脱ホームレス支援の仕組みを図示したものである。詳しくは水内（2014）「生活困窮者支援の新たな体系と脱ホームレス支援との協働―新たなセーフティネットに無縁な人を生まないために―」（兵庫人権啓発協会 研究紀要第15輯）を参照してほしいが、4つの支援のステージがあり、Ⅱ期における中間住宅、Ⅲ期のケアやサポートをセットにした住宅を拠点として事業展開することを最大の特徴としている。比重は減ったとはいえ、路上生活層や見えないホームレス層への、直接現場でそのSOSをキャッチするアウトリーチ支援も大きな武器となっている。住宅ではⅡ期において、シェルターやホームレス自立支援センター、無料低額宿泊所などの中間住宅を持っており、居住SOS層やホームレス層への支援に対して絶大な力を発揮している。またこの物件自体が都市の遊休資源の利活用したものである。そしてⅢ期において、一般アパートへの移行が図られるが、もちろんⅡ期を経ずして直接移行する事例も多い。この過程において、こうした生活困窮者を受け入れる不動産業者の紹介に基づく物件が動員される。ここでも遊休住宅資源が活用される。

アパート入居以降は、場合によってはⅣ期のアフターケアのステージとして、伴走

件は、この大阪市の基準をも下回るものが多く、今のところ補助対象とならないことである。

また図2で重要視されているオーナー（賃貸人）は、メインのプレイヤーとは言い難いところがある。オーナーという観点では、今までの一般の住宅市場には乗らない、仕事とハウジングをセットにした、いわゆる飯場、社員寮を運営する仕事手配系のオーナーが、ある程度いわゆる住宅要配慮者にハウジングを提供していたといえる。もちろん持ち家を中心とする家族世帯、自営業が、自宅でハウスレス化やホームレス化を食い止めてきたし、それをもう一方で支える企業福利、公務員福利が、ハウジングの危機の顕在化を防いできていた。

しかしながら1990年代後半から、こうした諸々の多層的な経済システムが崩れてゆくことにより、ハウジングのほころびが野宿、路上生活としてまずは顕在化し、2000年代には、ネットカフェや派遣切りなどにより、ハウジングの危機の深度は増した。家族や経営者、自営業者、企業が面倒をみてきたハウジング供給が機能不全を起し始め、それが単身者にヒットすることで、にわかにそこで失われ始めたハウジングの再獲得と、生活支援の必要性が生じてきたのである。

こうして2000年代に入って重要性を増したのは、ハウジングにアクセスするための入居へのアシストと、その後の生活支援の提供であり、それらを演じるプレイヤーが登場してきたのである。前者が、上述の利用者に対するハウジングの仲介のみならず、その後の管理まで関わる不動産業者であり、後者がホームレス支援を代表とする居住支援団体となってきたのである。

図2の住宅セーフティネット法では、確かに居住支援団体への着目が明示化され、これは大きな進歩であるにとらえてよい。オーナーに関しては、図2で想定されているより、さらに賃貸リスクの大きいと思われる層に対応はしづらいところがある。こうした弱点を補うのが、不動産業者、そして居住支援団体となる。また、こうした住宅市場の社会性とビジネスの成立を現オーナーや新オーナーにコンサルティングするという役割も、不動産業者は有することになる。民泊、ゲストハウスの運営業者も関わってくるという点で、まちづくりのプロデューサー的な役割も果たすようになっていともいえる。

当法人ではこうしたハウジングの福利に関わる分野に関わる業界の一端を、社会的不動産と称することになっている。住宅セーフティネット法が想定する前提条件に達しないところで動いていることがこれでおわかりいただけたかと思われる。

1-4. 調査のターゲット

少々前置きが長くなったが、では現時点で何が求められているのか？明らかなことは、こうした社会的不動産の存在、またそれが機能するメカニズムに関して、まったくと言っていいほど明らかにされていない現状があることである。そうした状況の中で、住宅セーフティネット法が十全に機能するためには、理想と現実をつなぐための現場のファクトファインディングをまず進める必要がある。

すでに課題や問題点は語られ始めているところではあるが、これを総覧できるような調査設計がまず求められる。そして実際に居住支援が進む中で、そうした事業を支える人材育成は不可欠であるが、居住支援の体系だった教材もカリキュラムも存在し

ていない。

居住支援協議会が住宅セーフティネット法の建付けの中で重要な位置を占めているが、のっかる層がハウジングニーズの最後のところをつかみ取れていないところがあり、本調査では直接はこの居住支援協議会を調査の対象とはしないことにした。さまざまな試行錯誤や模索の段階にあるという状況を知るために、協議会への調査に関しては、どのような企画やシンポジウム、フォーラムや学習会を開催しているかの調査にとどめている。居住支援のカバレッジ（対象範囲）を知るといことと、どのようなネットワークづくり、あるいはプレイヤーのネットワーク化をめざしているのか、地域による「リソース」の違いなどを明らかにするところにとどめている。

本調査スキームを紹介しておこう。図3は、現実の生活困窮者向けのハウジングセーフティネットの実態を、暫定的に図示したものである。着想は、SI協会による調査（居住サポート研究会（2010）『西成区北西部における居住環境の実態調査』）、キーナー ヨハネス、コルナトウス キェラルド「インナーシティにおける外国人向けゲストハウス事業の実態と地域へのインパクト—大阪市西成区北部を事例に—」（人文地理 67(5), 395-411, 2015）において、西成区北部の不動産業者の聞き取りを踏まえたプレ調査的な経験から得られてものである。図2のアクターの配置に比し、不動産業者の位置づけが大変大きくなっていることがおわかりいただけよう。プレイヤーとして重要なのは図3の赤点線四角で示した、不動産業者、居住支援団体、賃借人＝住宅確保要配慮者、オーナーであり、このマトリックスにおいて、居住支援が機能していくことになる。

調査設計と関わるが、メカニズムの根幹は、図3の諸々のハウジングニーズの発生にある。まず住宅確保要配慮者（賃借人）は誰？というところから始まり、住宅確保要配慮者（賃借人）を見える化する居住支援団体や公的

制度との関係が明らかにされねばならない。次に、住宅確保要配慮者（賃借人）と不動産業者のファーストコンタクトの解明となる。本調査では、インテイク、アセスメント、スクリーニングという観点からその内容を明らかにし、さらに保証人の付け方、そしてそれを受け入れる物件そのものの状況について、ヒアリング項目を設定している。

うまく入居したのちには、結局は入居中の見守り支援ということになるが、具体の支援の中身、特にトラブル処理や退去時の処理などが明らかにされる。またこうした

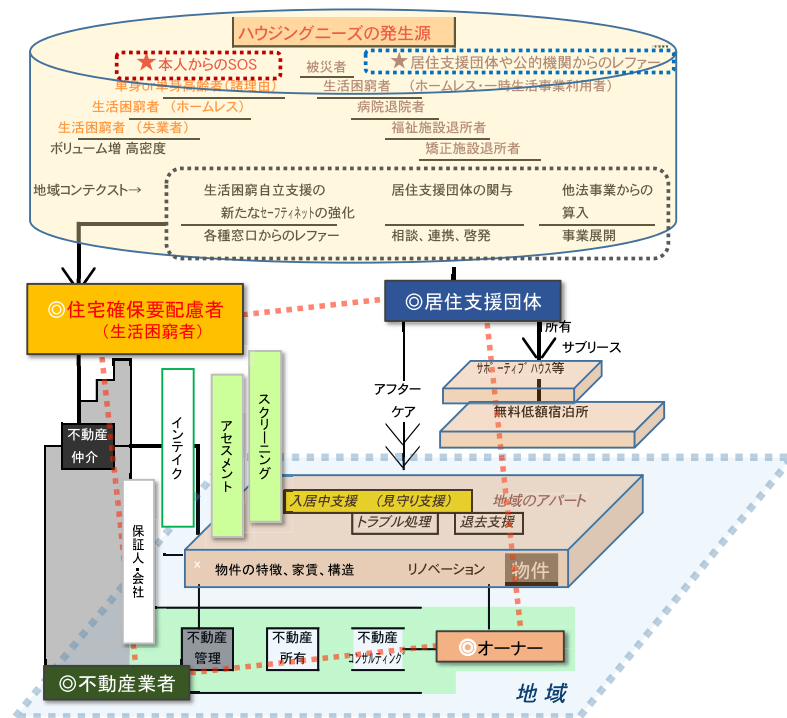


図3 社会的不動産の業務の範囲とその流れ、他アクターとの関係

支援を行うにあたってのネットワーク、行政や他団体の連携の中身に注目することになる。トータルにこうした支援の経費の出所、あるいはそもそもビジネスとして成り立つのかどうか支援の成否を握るオーナーとの関係づくりなども重要な着眼点となる。

いわゆるアフターケアという、不動産業者による地域での薄い見守り支援と、たとえばサポータティブハウス、支援付きアパート、無料低額宿泊所等のような濃い支援との間に、違いは当然あり、この点に関しては居住支援団体へのヒアリングも行うことにより、不動産業者の得意とする分野と、居住支援の実質化というところで、分担のメリハリを明らかにしたい。

2. 賃借人のプロフィール

不動産業者が語る住宅確保要配慮者（賃借人）のプロファイルについては、次章の不動産業者のインテイクのあり方に深く関わる。このインテイクの特徴が、前章でも述べた通り、ひとはハウジングを失う生活困窮者が増えたことと、同時にそうした困窮者に張られるセーフティネット、ホームレス自立支援、生活困窮者自立支援、そして生活保護法の弾力的な運用により格段に増し、ハウジングのSOSをキャッチする能力が著しく高まったことに関係する。こうしたハウジングのセーフティネットを支えているのが、今回ヒアリングの対象とした不動産業者であり、居住支援団体である。

本章では、不動産業者のみに着目してまずは語られる賃借人像を紹介する。当法人の過去の調査において用いてきた支援対象者の属性タイプの13種類、1. 高齢者、2. 認知症、3. 被災者、4. 低所得者、5. 障がい者、6. ホームレス、7. 刑余者、8. ニート・引きこもり、9. ひとり親、10. DV、11. 依存症、12. 未成年、13. 外国人、の生活困窮者のジャンルを提示すると、「1から13までのすべてが対象である」（M不動産会社（京都府））という回答に代表されるように、本調査が対象とする不動産の現場の実情が如実にうかがえる。

基本的にはその構成において、大多数が単身の生活保護受給者であり、その割合は今回のヒアリングにおいては5割以上から9割という回答を得ている。生活保護受給者層への仲介にまず特化した運営をその特色としていることがわかる。

生活保護受給においてその中身については、例えば「若くて30-40歳代仕事がない、普通に高齢で仕事ができない、身体的、精神的障がいがあって仕事ができない、母子家庭」（O不動産会社（大阪府））というような構成が一般的であろう。言い方を変えれば、「住宅が決まれば生活保護を受けられる方が多い」（W不動産会社（福岡県））という形で、生活保護受給にあたっての住所要件の緩和と、というか本来の運用の徹底により、居宅の生活保護への道が揺らぎないものになった反映とも言えよう。

数は少ないが、年金生活の単身者への言及も多く、「むしろ年金生活の方が困られているように思う」（N不動産会社（京都府））という認識も持たれている。同時に「保護まで行かずにある程度財産があり、生活保護を受けられない生活困窮者」（K不動産会社（愛知県））を賃借人として対象とされている。一方、稼働年齢層で特に若い人の存在もいろいろ指摘される。特に比較的若くて稼働年齢層の場合は、飛び込みやネットで情報を収集して来られる場合も多く、「ネット経由の対象者は20代が多い」（C不動産会社（北海道））、再掲するが、「若くて30-40歳代仕事がない」（O不動産会

社（大阪府）、またそうした年代層への相談機能が強いところからリファーを受けている不動産業者では、「単身の男性が多い。年代は若い人が多い印象。困窮者は増えていきそうな雰囲気がある。3割くらいは道外からの依頼」（B不動産会社（北海道））が多い。「居住支援が必要な方であっても、お金の出どころが違うだけと考えて特段構えることはない」（V不動産会社（福岡県））という感じで、賃借人のカバレッジ（対象範囲）がかなり広いことがうかがえる。

一方、年代を問わず障がいを持たれた方の増加が指摘されており、「20代もいるが、精神障がいを持たれる方が増えた。3割くらいが就労不可程度の精神障がいを持たれている」（P不動産会社（大阪府））という状況であり、「生活保護受給者であることや精神疾患などを理由に断ることはなく、本人の人柄やバックアップ体制をヒアリングした上で判断している」（V不動産会社（福岡県））という形での生活困窮と障がいの重なり合いが、こうした不動産業の顧客の特徴となっている。

刑務所出所者の増加の指摘も多く見られ、1割から多い所で3割という数字があがっている。矯正施設からの依頼というよりは、出所者でもあったことが後々判明することのほうが多いようである。例えば「出所者であることを自分から言うのは2割くらいで、経験から8割はわかる」（P不動産会社（大阪府））、と同時に「出所者の精神障がい率は高い」（P不動産会社（大阪府））というような指摘がある。

外国人については、「日本では社会的地位が低い外国籍の方」（K不動産会社（愛知県））への仲介と生活困窮者の仲介とをセットにして業務が行われている場合もあり、より積極的に「社会貢献として貧困の問題に取り組もうと思った。貧困問題の前（約15-16年前）は、外国人の問題に取り組んでいた。それは一家惨殺事件の犯人が中国人だったことが原因で外国人の入居を拒絶する状況があったため」（W不動産会社（福岡県））、まずは外国人への居住支援をメインにしてきた流れの中から、生活困窮者とも遭遇して展開していった。生活困窮者への物件の中から、積極的に「ワーキングホリデーの外国人」（P不動産会社（大阪府））を受け入れる物件に転換して、外国人への対応をしてきた事例も存在する。

最初に示した13種類の生活困窮要因を抱えると想定される賃借人のジャンルに関して、広く対応されている実態がヒアリングからうかがえる。この章以降で紹介されるインテイクからアセスメント、入居に至る構図の中で生み出される賃借人のプロファイルを列挙したことになる。従ってなぜこうしたプロファイルが得られるのかは、以降の分析が重要となってくる。そこではプロファイルの規定要因には、不動産業者に依頼するさまざまな関連諸機関や、不動産業と関係を有する居住支援団体との関係、連携と分業がキーとなっている。

この章は不動産業者のヒアリングからのみで事例を構成していったが、ある居住支援団体が不動産業と居住支援を同じ傘の下で別組織として動かしている事例などが、不動産業界の進化型として出てきている。こうした進化の型のありかたも含め、また無料低額宿泊所を運営するNPOと不動産業界との関連も含め、種々の生活困窮に向き合う不動産業界の今後の展望については、以下の分析を経て最終章で改めて論じたい。

3. 入居時支援

3-1. 住宅確保要配慮者に対する入居支援におけるインテイク・アセスメントとは
まず、ここでは住宅確保要配慮者に対する入居支援における「インテイク」「アセスメント」という言葉の意味について整理しておきたい。

一般的に用いられる「インテイク」という言葉の意味は、大辞林第三版（2006 年）によると『援助を求めて相談機関を訪れた者に、ソーシャルワーカーなどが行う面接。ケースワークの最初の段階。インテーク面接』となっている。要配慮者の入居支援においては、居住支援団体や不動産仲介業者が入居希望者あるいはその紹介者（支援者）に対して本人の状況や希望について確認を行うこと、つまり入居支援の入り口でのファーストコンタクトといった意味で用いられている。

後ほど詳しく紹介されるが、今回の調査からは、入居希望者が一人で相談に来るということはまれで、何らかの紹介者（支援者）を介するか、あるいは紹介者（支援者）と本人と一緒に相談に来ることが多いということが分かっている。ここでいう紹介者（支援者）とは、ケースワーカー、医療ソーシャルワーカー、ケアマネジャー、各種支援団体の職員等、入居希望者のことをよく知っており、何かトラブルがあった際にバックアップできる支援者のことである。居住支援を行う側にも、何らかの支援者がいなければ依頼を受けないという居住支援団体や不動産業者が多いが、これは後ほど「アセスメント」のところでも述べるように、居住支援を行う側からすれば、住宅確保要配慮者は一つのリスクであるため、何らかのバックアップ体制があることによって、想定される様々なリスクが軽減されるからである。

居住支援団体や不動産仲介業者が入居希望者をインテイクすると、本人あるいは紹介者（支援者）へのヒアリングや面談等を行うことにより、入居後に本人が安定的に自立した生活をしていくことが可能かどうかという判断がなされることになる。これが「アセスメント」と言われる過程である。

高齢者、生活保護受給者、障がい者等の住宅確保要配慮者に対する入居支援にアセスメントが必要とされるのは、言うまでもなく要配慮者が賃貸住宅市場において一つのリスクとして捉えられているからである。ここで想定されている代表的なリスクには、高齢者であれば孤独死、生活保護受給者であれば家賃滞納、また近隣トラブル等も多くあり、これらのリスクを総合的に判断し、入居の可否を決定するために、居住支援団体や不動産仲介業者によってアセスメントが行われている。アセスメントの判断材料としては、本人との面談、支援者へのヒアリング、物件内覧時の様子等から垣間見えた本人の事情や人柄を頼りに入居の可否を決定しているというのが一般的なようである。また、先程のインテイクの説明でも触れたように、入居希望者に何らかのバックアップ体制が整っているかどうかもアセスメントにおいて非常に重要な条件である。信頼を得た居住支援団体が本人の支援者である場合、居住支援団体においてすでにアセスメントとスクリーニング（選別）がなされているため、紹介を受けた不動産仲介業者によるアセスメントは比較的ゆるくなるという傾向がある。

3-2. インテイクのされ方

賃借者のインテイクに関しては、調査に応じてくれた団体のほとんどが、各支援関連団体、もしくは、行政や一般の不動産からのリファーによるものを指摘している。

支援関連団体の場合は、従来の関係性による信頼度が高く、ほぼスクリーニングなしで受け入れることが多いようである。

支援関連団体の幅は非常に広く、「ホームレス支援団体、病院、福祉事務所などまんべんなく依頼の電話がかかってくる。」(M不動産会社(京都府))

こういった支援団体とのかかわりは地域的な違いもなく、ほとんどの地域で共通しているようである。例えば沖縄の場合は、「役所、病院、パーソナルサポートセンターから紹介があって来店」する場合もあるし、また、特徴的な点として、「ホームレス同士でのグループがあるので、その中からの紹介」される場合もあるようである。

その他には、やはりどの地域にも共通して、いくつか紹介される仲介業者、もしくは支援団体との強い関わりが事業の継続性にも繋がっている。

入居希望者のなかには、路上生活経験者をはじめ、高齢者・障がい者など、いわゆる社会的弱者に加え、刑務所を出た出所者もあり、その受入にも対応している。

宮城県A市の場合、特徴的な点として、震災復興支援ということもあるだろう、入居支援に限らず、転居・転宅支援のための住宅探しや保証人の対応にも乗り出していることが挙げられる。それらに関しても、それまでにお世話になっている不動産仲介業者との関係性を活かして対応している。その際に、「転居希望者から支援依頼が来ると、インテイクを行い状況や希望の確認を行う。相談件数286件のうち支援同意者231名、転居決定数189件の実績を持っている。」(F居住支援団体(宮城県))

こういった地元での支援実績が豊富な支援団体との関係性による事例が多く報告されていたが、もう一つ、福岡県B市で活動しているS居住支援団体(福岡県)も地元の不動産業界と幅広い連携や協力のネットワークを築いている。他の関連業界や大手不動産会社など外部の仲介業者からの紹介ももちろん多いが、S居住支援団体(福岡県)を介した利用が5割程度に上るとの報告がある(V不動産会社(福岡県))。これら、地域に根付いた支援団体と関連不動産仲介業界との根強い連携と協力が、住宅確保要配慮者への居住支援のデリバリがうまく機能する背景となっていることがうかがえた。

以上のような支援団体と関連業界、そして不動産業者への支援のリンクにかかわる現場からの報告を列举すると以下の通りである。

「病院、ケースワーカー、NPO団体等からの紹介の他、出所者の支援団体からの紹介もある。基本的に個人での申し込みは受け付けていない。」(D居住支援団体(宮城県))

「J居住支援団体(東京都)の場合、主にリファーである。この団体は傘下に不動産会社を持つが、それはあくまで不動産屋なので、大手不動産会社や他の一般の客も顧客には存在する。」J居住支援団体(東京都))

- ・NPOさんからの紹介(G不動産会社(宮城県))。

- ・一方、大阪の事例であるが、当事者からの直接飛び込みも受け入れ、支援団体のスタッフからの紹介や、関連団体の職員の同行など、柔軟な対応をしている場合もあるようである。

「飛び込みもあるが、紹介が中心で、地域包括支援センターからとか、病院、施設などとさまざまである。公的なところとか介護関係、障がい者関係の施設や、救護施設も来る、病院もある。職員さんがまず来てと、ワンクッション入ることが多い。そ

の前裁きを経て、後日、本人と一緒に来るケースが6、7割で、最近はこうしたケースが以前よりも増えてきている。7、8件／月が前者で、5、6件／月が後者という感じ。若くて仕事がないとおっしゃる方の場合、一人で来るが、福祉事務所で生活保護受給について話を決めてからくる。この層では西成で初めて生活保護を受給される人も多い。」(O不動産会社(大阪府))

その他にも、直接訪ねてきた人のうち、支援が必要と判断した場合、逆に支援団体と連絡を取りながら入居支援を行う、非常に積極的な居住支援のパターンも見られた。これらのケースから入り口支援の様々な間口を確認することができたF居住支援団体(宮城県)から紹介で来るだけでなく、直接当社に来てサポートが必要だと感じたらF居住支援団体(宮城県)にお願いするというお互いの関係もある。(H不動産会社(宮城県))

3-3. インテイク対象の賃借人像

それでは、要配慮者の入居支援にかかわる諸業界関係者から聞こえた「入居支援対象者」像としては、こういった特徴が挙げられるのか、以下では、各調査のなかから拾い上げた賃借人像を取り出してみた。これらの事例からは、入居者のインテイクに際して、以下のような特徴についても事前に認知したうえで、各々の入居希望者のニーズとリスク管理を行っていることが伺える。なお、インテイクの手法や媒体に関しても、チラシなどを置いていることはもちろん、時代の流れだろうか、SNSなどを用いて、積極的な客の呼び込み等を行っている場合も見られた。これらの場合は、要配慮者とは客層が違うと思われるが、地元の不動産業者の間口の広さをうかがえる事例のように思われる。しかしその場合も、近隣との関係性等に配慮している様子が伺える。

「支払いが遅れる人の特徴は、圧倒的に男性単身であり、全体の70～80%を占めている。契約者、「単身男性」「家族あり男性」「単身女性」「家族あり女性」の4つに分類したとすると、都市部を中心とした「単身男性」とくに30・40代に支払いが遅れるケースが多い。その前提には、ライフプランがきちんと設計できていないことがあるのではないかと。また、そのような人たちは家賃が高めのところに住みたがる傾向にある。基本的に、女性で子どもがいる世帯は、家賃支払いは遅れない。女性でも難しいのは25歳までの単身者。男性で支払が遅れる家族ありは、ほぼ20歳以下の場合。」(I保証会社(東京都))

「土地柄、今のところ完全生活保護が多く、一部年金生活者が需要の発生するあいりん地域からの顧客をどうつかむか、ということで、支援団体や施設、ブローカーなどとの関係を結び、上客を紹介してもらうというルートがあったが、近年は転宅組も多く、一見さん、賃貸人からの紹介、というケースが多い。また一時ほどの比重はないが、ワーホリメーカーを対象に、主に台湾、韓国、香港などからの30歳代未満の若者の賃貸アパート＝ゲストハウスのマネジメントもしていたため、インテイクは英語によるweb発信と、それ以降はソーシャルメディア(中国語、韓国語など)での紹介、照会中心に動くようになった。管理契約書に書いてある。交番の警察官とか近所の人ともコミュニケーションをとるようにしている。」(P不動産会社(大阪府))

「居宅協力者の会(S居住支援団体(福岡県))と連携している不動産会社の会)以

外では近隣の役所にもチラシを置いている。近隣のＹ自立支援施設と役所からの紹介。Ｙ自立支援施設から来る場合はスクリーニングがかかっている。自立できない人はＹ自立支援施設から出られないので、来る人はリスクが低い。まずＹ自立支援施設から退所される場合、居宅協力者の会の全社にニーズが流れて、各社がそれに見合った物件を紹介する。要望に合ってマッチングすれば、直接会って物件を紹介する。Ｙ自立支援施設は伴走型であるため、居宅協力者の会の物件から選んでももらいたいと考えている。居宅協力者の会が関わる人は、居住支援を受けてもＯＫな人。だけど、Ｙ自立支援施設を煩わしいと感じる人は一般の不動産業者を選ぶ。最近ではＹ自立支援施設に出向いて物件のお話をする活動も行なっている。」（Ｗ不動産会社（福岡県））

３－４．アセスメント・スクリーニング

賃借者のアセスメントには様々なバリエーションが存在する。まず一つに、入居希望者の生活の様子を見て判断する、ということが代表的のようである。「いま寝泊まりしているところに会いに行くと、部屋の様子で暮らし方がわかる。たとえシェルターだったとしても、布団のたたみ方とか汚れ方でその人がわかる。」（Ｍ不動産会社（京都府））

その次は、入居希望者の事情や生活歴を聞いて判断する場合である。「これまでの事情をみんな聞く。再出発したいという意欲をもっている。滞納しても生活保護申請同行するとなると行ってくれる。」（Ｃ不動産会社（北海道））

そのほか、上記のような整理整頓など本人の生活様子の他、メンタリティやコミュニケーションの作法など、周りとの関係性を管理し維持できるかどうかで判断される場合もある。

「メンタリティをみる。コミュニケーションがとれるのか、字が書けるか、などをみる。（中略）精神疾患の方が一番たいへん。通院や服薬についても特別な支援はしていない。」（Ｂ不動産会社（北海道））

また、入居の判断ではないものの、支援団体の伴走型の支援によって、きめの細かな配慮がなされていることも伺われた。「内覧同行の際に、通院・買い物などの生活環境も含めて転居先で本当に暮らしていけるのかを本人とよく話し合い、転居先を丁寧に選定する。物件が決まれば、場合によっては入居する前に不動産業者に面談をしてもらうこともある。」（Ｆ居住支援団体（宮城県））

実際入居体験を経て判断される場合もある。

例えば、「一度体験で入居してもらってから、ルールを守れるか、他の入居者と合うか等から入居の可否を判断する。必要と思われる人には定期的に訪問看護を受けることが入居条件」（Ｄ居住支援団体（宮城県））

次は、面談で判断する場合である。

面談では、これまでの入居希望者の生活歴や生活困窮に至るまでの経緯等を深く聞き取ることもある。その点では、入居希望者本人が信頼できる人か否かの判断のみならず、その後の支援にも関心があることなどが垣間見られる。

「面談では、生活保護を受けるにいたった経緯 - 親の介護をしなければいけなかった等、やる気があるか、人柄、言っている内容に矛盾がないか、嘘がないかを判断する。生活保護を抜け出していこうとする人を応援していこうという思いをもっている。ま

た生活保護を受けているからマイナスとは考えていない。あとから返していけばいい。」
(H不動産会社(宮城県))

面談は基本的に担当者が行うようだが、そこで最終判断せずに、最後は社長の判断で受入の可否を決定する。もしも営業でダメという判断が下ろされても、社長面談から社長がその裏にある事情を把握したうえで受入が可能になる場合もある。例えば、家族の一人が刑事事件にかかわる状況に置かれてしまった関係で、営業担当では入居困難と判断されていたものの、社長が事情を聞いたうえで、他の家族に罪はないと判断し、大家さんを説得させ入居が可能になったケースである。入居当事者とはその後もコミュニケーションが取られていることも報告された(H不動産会社(宮城県))。

一方、面談で拒否の場合もあり、例えば、統合失調症でまわりとコミュニケーションがとれず近隣とトラブルが起こりそうだったり、家族などまわりのサポートが整っているかを判断して拒否する場合もあるようである。

「最初の面談の時間をきっちり守るかどうかで本人の人柄を見て判断する。なぜ引っ越したいのかについて面談で本人に聞く場合もある。生活保護受給者の場合は、受給証明書を見せてもらい、保護に至った経緯を調べる。」(U不動産会社(福岡県))

「面接時に1、2回話していただいたいわかる。来られた時にどんな所に住んでいる、どんなところに住みたいですか、なぜ、と聞いていくと、近隣トラブルがあるとか、そのトラブルもご自身に起因する場合もある。10分から15分でだいたいこのへんのがわかる。頻繁に引っ越ししている、隣の人がうるさい、部屋に虫が出るとか、障がいをもっている方とか、精神的に病んでおられる方、いろいろなことがわかる。空いている場合があるときなどは、仕方ないのでリスクを覚悟で入れてみるということもある。」(O不動産会社(大阪府))

こういった面談は、入居可否の判断のみならず、入居の際に必要な資源の動員にかかわるプランニングや支援のメニューを考えるための材料にもなっている。

「大概是、こうした聞き取りを経て、賃貸保証の会社があるので、そこを入れて、なにかトラブルがあったり家賃滞納などあったら、その会社が処理してくれる。」(O不動産会社(大阪府))

3-5. 支援団体との繋がり

また、これは多くの業界関係者から聞こえた話だが、原則支援団体との関係性の有無が最も重要な判断基準になっているようである。

「これからつなげる先の人との相性を見極めるようにしている。居住するだろうまわりの社会資源をきちんと理解しておくことが重要。本人と話すなかで必要な支援を見極める。しっかりとした支援者がついていない場合には受任しない。そうでなければ、結局、大家や管理会社、住民に迷惑をかけることになる。支援体制が組めれば、徘徊などがなければ認知症であっても理解あるオーナーさんが見つけられれば入居させることができる。認知症などの問題を最初に隠されると物件選びで失敗する。」(M不動産会社(京都府))

「アセスメントはゆるく、入居NGはリスクの高そうな場合のみに限定していることから、当社は住宅確保要配慮者にとっての受け皿になっていると考えられる。S居住支援団体(福岡県)の居住支援を非常に頼りにしており、それがあつて居宅設置

をしやすく、また入居後の負担や心配もほとんどない。」（V不動産会社（福岡県））

「どんな人なのか、話をしながら面談する。誰でもかれでも仲介しない。本人がいな
い場合は「本人連れてきて」とお願いする。面談時間は短い人で30分くらい。長い
人であれば1時間要することもある。割合として、10組中、3・4組はお断りする。」

（X不動産会社（沖縄県））

「理事長の面談があるので、その判断を信頼している。」（G不動産会社（宮城県））

「ポイントは、当然ニーズの密度の高いことであるが、生活困窮者支援（施設からグ
レーな存在も含め）ネットワークと接点があること、またスクリーニングも自動的に
かかっていること、新しい顧客として外国人に発信したこと。それがワーキングホリ
デー・メーカーであったこと。」（P不動産会社（大阪府））

「「保証人バンク」（S居住支援団体（福岡県）が運営する生活支援付保証人制度）で
は、「保証人のアドバイスに真摯に耳を傾けること」という条項があり、入居後も関わ
りや必要に応じて支援を受けることに同意する。」（S居住支援団体（福岡県））

「施設のケースワーカーさんが先に来て、その方から話聞く、前裁きがある場合には、
職員さんは嘘は言わないし、具体的に精神的病とかを抱えているとも言われ、よそ
でいれてくれないので、こういう人を入れてくれるところないか、とかいろいろ具合
に話される。」（O不動産会社（大阪府））

「福祉事務所のケースワーカーからは直接ではなく電話で相談してくるし、そのへん
人間関係もできているので、彼ら彼女らも困っていることもあるので、お互い様で、
手伝いできるところはやってあげようというスタンスで接している。」（O不動産会社
（大阪府））

これも特徴的な点のひとつに挙げられるかと思われるが、当該支援団体のホームペ
ージに「入居相談シート」を掲載し、希望者、そして行政や支援団体、病院等の紹介
者は、このシートにまず記入のうえ、入居を申し出ることになっている。その後内容
を確認したうえで、当該団体の代表者の面談を経て、最終決定する段取りとなっている
場合もある。

「まず、『入居相談シート』を送ってもらった上で、内容を照会先と確認し、担当の職
員が事前の面談を行うことで、利用者としての判断を行い、最終的に理事長が面談し
決定する。様々なリスクを回避するために支援機関等のバックアップ体制が整ってい
ることが条件。ADL（activities of daily living 日常生活動作）が確保されて
いることが前提条件。」（E居住支援団体（宮城県））

3-6. まとめ

以上、本稿では、住宅確保要配慮者への居住支援にかかわる居住支援団体、そして、
それらの団体と協力して入居希望者への物件の取次ぎを行っている不動産仲介業者や
関連団体へのインタビュー調査から、とりわけ「賃借者のインテイク、そしてそれら
の入居判断にかかわるアセスメント・スクリーニング」に関連した点に絞り、まとめ
てみた。

そこから見えてきた特徴としては、まず、賃借者のインテイクに際しては、直接の
来訪者も一部存在するが、それよりは、行政をはじめ、病院や関連支援団体からの紹
介を受けて、不動産仲介業者の管理物件を紹介している点が特徴として浮かび上がっ

た。また、要配慮者の人物像においても、ホームレスや高齢者・障がい者・母子世帯等のオーソドックスな社会的弱者層をはじめ、近年は刑務所出所者の受入も幅広く行っていることが伺えた。

第二に、アセスメントやスクリーニングに関しては、ほぼ全ての団体や業界において、最も重要なファクターとなっている点が支援団体との関係性の有無であった。支援団体との関係に裏付けられた信頼性の基準が入居希望者の受入の最も肝心の尺度として機能していることが、多くの事例から報告された。業界関係者と支援団体との相互方向的な支援の還流も行われている点等を考えると、今後このような関係性の資本が、要配慮者の支援をはじめ、物件の持ち主であるオーナーとの関係性、そして地域社会との関係性においても有効に機能することを通じ、入居希望者と遊休物件の有効活用、そして支援ネットワークが活かされる、地域再生の大きな流れにも繋がっていくことを期待したい。また、その実践を一層支援していく、政策的な支援の仕組みについても、本事例から得られた示唆を参考に、一層追求されていくことも期待する。

3-7. 保証人・家賃債務保証について

賃貸住宅を契約する際に、多くの場合、保証人を見つけるあるいは家賃債務保証事業者の審査に通ることが必要になる。しかし、生活保護受給や障がいなどを理由に家賃債務保証を受けられず、スムーズに入居に至らないケースも多い。これに対して、居住支援団体や不動産仲介業者は対策を講じており、大きく3つの方法がみられる。

1つ目は、従来通りに保証人や保証事業者をつける方法である。保証人については、団体職員が本人に代わって親族らに本人の状況や自立方針を説明し、保証人になってもらうよう説得する取組み<01>や、保証人がいなくても入居できる住宅を見つけておく<02>あるいは保証金を通常より積み増すことで保証人なしでも入居できるように大家と交渉する取組み<03>がみられる。このような保証人なしという条件を許容する大家の出現をコンサルティング的に行なう不動産仲介業者の存在や、保証人なしを許容する中小の保証会社の存在が重要になっている。また、不動産仲介業者が住宅確保要配慮者向けに選定する保証事業者は、民間企業として6社、財団法人として1団体が挙げられ、事業者ごとに審査基準、保証条件や保証料が異なる。たとえ1つの保証事業者で審査が通らなくても複数に審査を依頼することで住宅確保要配慮者が入居できるように努めており<04><05>、独自の保証プランを作成する試みもみられる<06>。

2つ目は、居住支援団体や不動産仲介業者が独自に保証会社・保証制度を創立する方法である。創立前は、保証人のいない要配慮者が入居を希望しても出来ない状況に対してNPO法人や団体メンバーがボランティア的に保証人になっていたものの、滞納家賃や原状回復費等を負担する損失リスクが高いことが課題になっていた。そこで、①居住支援団体が家賃保証と不動産の仲介・管理をセットで行なう会社を立ち上げ安定的な事業収支を確保したケース<07>、②保証会社と居住支援団体が連携して生活支援付連帯保証制度を提供し、家賃保証と生活保障の両立を図るケース<08>、③不動産仲介業者が保証会社を立ち上げて保証料を確保し、損失リスクを低減するケース<09>という、各自の背景を踏まえた個別的な展開がなされている。特に①、②のケースをみると、居住支援の入口となる居宅設置をいかに円滑に行なうかが重要であり、居住支援団体が保証事業を内製化する/他社と協働することで居住支援を実現する動きが

生じている様子がみて取れる。また、居住支援団体や不動産仲介業者と要配慮者との入居前段階での関係・情報共有を入居後の関係づくりにも継続させることは、損失リスクの低減にもつながることがうかがわれる。

3つ目はD居住支援団体（宮城県）のケースであり、保証人がいても障がいを理由に住宅に入居できない例が多いことへの問題意識から、NPO法人が不動産仲介業者から賃貸住宅を借り受け、保証人不要で入居希望者にグループホームや民間賃貸住宅をサブリースする方法である<10>。NPO法人は、入居が決まってから賃貸借契約および入居者との利用契約を結ぶため、空室を抱えるリスクはない。また、入居後の日常生活サポートや定期的な巡回によって生活を支援しており、そのことは生活トラブル、家賃滞納、孤独死などの問題を未然に防ぐことにつながっている。このサブリース方式によってNPO法人は賃借-賃貸の家賃差額と各種サポート費用を得られるため、金銭面での事業継続性の高い仕組みが構築されている。

以上から、住宅確保要配慮者向けの住宅市場の間口を広げるためには、リスクの低い家賃債務保証の仕組みを構築することや保証と居住支援との連続的・相補的な関係を築くことが課題であり、不動産事業から居住福祉まで切れ目なく横断的に対応できる人材や各業種間のネットワークの確立が求められると考えられる。

- <01>保証人をつける場合、保証会社の保険をつける場合、両方をつける場合がある。不動産業者が求めるもの。①保証会社の審査を通した上でその保証会社が使える物件を探す。②親族等に本人の状況や自立方針などの説明を行い、保証人になってくれるように団体職員が事情を説明し理解を求める。②が一番効果的だった。[F 居住支援団体（宮城県）]
- <02>困っているのであれば生活保護を受けてくれたほうが部屋は借りやすい。審査なしでやってくれる大家さんに相談。滞納したら次に市内で住めるところがなくなるということを説明して入居してもらっている。[B 不動産会社（北海道）]
- <03>保証人がつかない場合、保証金を通常は家賃1ヶ月分のところを3ヶ月分にしてもらうといった工夫をしながら、大家さんに理解してもらう。[H 不動産会社（宮城県）]
- <04>保証人は保証会社、保証料は賃料にもよるが生活保護物件であれば2万円程度くらい、会社によって違う。生活保護は受け付けてくれない保証会社もあるが別の小さいところが色々ある。大手さんはいいけど、小さいところはつぶれてしまうリスクがある。保証会社はあまたあって、うちところは5、6か所紹介するが、別の会社の持ち物件なら、他の保証会社となる場合もある。[O 不動産会社（大阪府）]
- <05>基本的には保証人をつけずに保証会社をつける。保証会社を通らない方の入居は正直出来ない。保証会社に通らないっていう方は過去に滞納歴が絶対ある。保証会社は統一されたデータファイルをもっていないため、どの方が通ってどの方が通らないかっていうのは把握していない。やってみないとわからないっていうのが正直なところ。使っている保証会社は今だいたい10社くらい。今のところ10社全部ダメっていう人はいなかった。どこかでは通る。[K 不動産会社（愛知県）]
- <06>保証人は99%いない。大手の保証会社と密に打ち合わせをして特別なプラン（一

括の家賃保証のしくみ）を作成。保証料は高めだが、内容は完璧なもの。すべての顧客の保証を依頼している。（中略）そのプランを大家さんにもっていくと、みんなそれに切り替えてくれる。そこまでの保証の商品をつくるにとてつもない労力がかかっている。支援者にもその苦労をわかってほしい。入居者も保証料は払っている。保証会社も情報がほしい。〔M不動産会社（京都府）〕

<07>保証人がいない方のために2007年に独自に不動産会社を立ち上げた。もともとはNPOで保証人をやっているなかで、どんどん依頼が増えてきた。会社として保証だけを受けているのはリスクが高く、損失が出ていた。そこで、仲介・管理とセットで取り組まなければ安定しないということになり、仲介事業も行うようになった。保証事業だけではリスクが高いため、今は保証だけということはない。2015年から仲介をやり始めた。〔J居住支援団体（東京都）〕

<08>2001年以降、居宅設置が増えたことにより保証人の問題が浮上し、生活支援付保証人制度「保証人バンク」をつくった。トラブル発生時の補償は法人が負担するという条件で登録ボランティアや法人職員が保証人となっていたが、今はほとんど法人名義。新規利用料4万円、2年毎の更新料1万円。（中略）I保証会社（東京都）との連携による生活支援付連帯保証は、「保証人バンク」の考えを引き継いでおり、生活困窮者の居住喪失を防ぐことと、債務保証会社と居住支援団体の連携により家賃保証と生活保障の新たな枠組みをつくることを目的としている。I保証会社（東京都）はオーナー・不動産会社のリスク（滞納や原状回復）を保証し、月2回のオートコールによる安否確認（S居住支援団体（福岡県）からの業務委託の形、月額200円）で生活危機情報を早期にキャッチし伴走ケア支援につなげる。S居住支援団体（福岡県）は入居者の相談、見守り、緊急対応を行い、生活再建を支援する。費用はI保証会社（東京都）（初回1ヵ月分+毎月1%の保証料）+S居住支援団体（福岡県）（毎月2,160円的生活支援費）となっている。〔S居住支援団体（福岡県）〕

<09>僕自身が最初は保証人になっていたもので、その人がうまくまわらないと僕自身が困る。なので、その方がお亡くなりになるまで関係は終わらない。昔は保証会社がなかったので、福祉の制度をつかうにしても保証人が必要だった。家賃滞納、孤独死、在留物どうする？ようやったな、と自分でも思う。4年間で保証人だけで、何百人。でもこれを個人でしていると大変になる。だから2010年に保証会社をつくった。個人で受けていた人をすべて移した。保証料をしっかりとるためにつくった。そこから弁償。設立には300万円手持ち金が必要だった。貸し倒れはたくさんあった。しかし、2014年から京都市が代理納付をはじめた。個人でやっている時よりも、手数料でトントンになった。状況は良くなってきている。〔N不動産会社（京都府）〕

<10>グループホーム、セイフティハウスに確保するアパートやマンションの契約は当NPO法人契約で行う。その際、私が保証人となるが個人契約と異なり保証会社は付けない。契約原則として世話人、ライフサポーターを配置しているため緊急連絡先の登録は当NPO法人となる。借家人賠償責任保険は利用者単位で加入しその保険料は利用契約料に含まれる。借家人賠償責任保険は家賃保証は担保しないので、契約法人が家賃の支払いに関して担保する。一般に法人契約でも保証会

社契約は契約時点で条件付けられることはあるが、当NPO法人に関してはない。
当NPO法人が入居者（利用者）を保証するという定義である。[D居住支援団体（宮城県）]

4. 物件の特徴

不動産仲介業者が扱う物件には、自社の所有物件、民間オーナーが所有する住宅で管理を任されている管理物件、別会社が管理を行い仲介のみ行う仲介物件や自社がオーナーから賃借して又貸しするサブリース物件の4つのタイプがみられた。住居面積、家賃や立地等の条件に関して、管理物件・仲介物件・サブリース物件では大きな差は見られない。一方で、H不動産会社（宮城県）の所有物件や一部の管理物件では、内装だけでなく水回り・断熱・耐震改修と住宅性能を高める改修を施しつつ、住宅確保要配慮者が入居しやすいよう家賃を低く設定している<01>。他者との差別化を図ることが目的であるとの意見であるが、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅」の先駆けとも言えるこのような取組みには福祉への強い意識が読み取れ、長期的視点に立って経営と良質な住宅の確保を両立させようとする意欲がうかがわれる。

調査結果をもとに整理した地域別の主な住居面積と家賃をみると（下表）、地域差はあるものの、住宅セーフティネット制度における「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅」の登録要件である住居面積25㎡以上の物件はほとんどなく、耐震性能や消防法適合等の条件を満たす物件は極めて稀である<02>。2戸1化改修などを施すことで登録要件を満たすことは可能だが、多額の改修費が必要となり、それに見合ったリターンを見込めないため現実的ではないと評価されている<03><04>。家賃については、各地域の住宅扶助上限家賃で動いており、生活保護受給が入居の前提となっている<05><06>。今後、遊休物件が増加したり、供給が需要を上回るような局面では、25㎡以上も参入してくる状況と、住宅扶助上限家賃を払えない非生活保護層に対する適切な住宅が不足してくることが懸念される<07>。立地については、一般的には不人気となる駅から離れた利便性の低い物件が多くなる<08><09>。が、地方では单身向けの物件が少なく公営住宅に集中してしまう<10>可能性があり、このような地域で住宅確保要配慮者向けの物件を掘り起こすことが求められる。

表 地域別の主な住居面積と家賃

地域	札幌	仙台	京都	大阪	岡山	北九州	福岡	那覇
主な住居面積(㎡)	16～25	18～20	18	15～18	22	19～23	20	16
主な家賃(万)	3.6	3.7	4	4	3.7	2.9	3.6	住宅扶助 の範囲内

<01>物件を取得して、1Kを2つ抱き合わせで2間にする、ブレースを追加する耐震補強、水回り、断熱の改修を行なう。その上保護に合う家賃設定。これまでに改修した物件は、20戸程度。1つは、全12戸だった木造2階建ての住宅を6戸に1,500万円かけて改修。15年程度で回収をできればと考えている。管理物件の大家さんの中にも改修をやっている人はいる。どうしても採算が合わなく

て家賃を37,000円の設定するのが難しくて45,000円ほしいなという場合でも40,000円としている。保有物件は30-40程度。[H不動産会社（宮城県）]

<02>登録住宅の基準である25㎡がネック。25㎡で家賃、耐震基準等の基準を満たす物件はほとんどないので、参入してくる業者がどれくらいいるかが疑問。[S居住支援団体（福岡県）]

<03>住宅セーフティネット法がいう25㎡の部屋なんてない。現実的ではない。だから馬鹿らしくなる。15㎡前後の1ルームが多い。国の補助金とか興味ない。年齢で差別したこともないし、何かあっても生活保護を使えばいい。[P不動産会社（大阪府）]

<04>18㎡以下が多く、制度に適合しない物件であり、補助などはえられない。そのため最少の費用で、なるべくマシな改装を心掛け、15㎡あたりで、住宅扶助の上限が取れるような努力をしている。[P不動産会社（大阪府）]

<05>保護受給者、年金生活者は主に1Rか1Kで19～23㎡。家賃は家賃扶助額に合わせた29,000円。[U不動産会社（福岡県）]

<06>生活保護受給者が95%。生活保護は家賃36,000円まで。生活保護受ける人は大家さんにも説明しやすい。ほぼ生活保護受給が前提。受けない人で困窮している人の支援がたいへん。[B不動産会社（北海道）]

<07>25㎡以上もまあまあある。最近乗り出す人はこのレベルでやる。一番初めにやりだしたところが粗悪になっている。25㎡で4万円、いろいろセパレートかユニットとか、入居者の要求が高くなり、4万円が払えないということで場合によっては一般の非生活保護の住民が入れなくなる。探しに来る人には、4万円しかありませんということになる。居住環境は良くなる。非生活保護の人の紹介する物件を用意する必要があり、2、3階の空室をそれ用に家賃を設定しなおし、2～3万円で、最低限の改装をかけて、家賃を設定しなおす。[O不動産会社（大阪府）]

<08>木造2階建て1K・20㎡程度。風呂・トイレ付き。洗濯置き場やベランダがなかったりしている。一般の方には住みにくい物件に入居されている。初期でエアコンのあるもの、ないもの様々。駅から離れた物件が多い。[G不動産会社（宮城県）]

<09>駅前のような良い立地の物件は、わざわざ専用住宅にしなくても入居者が見込める。[L居住支援協議会]

<10>都心部から外れたところでは、単身向けがほとんど見つからず家賃も高くなるので公営住宅のほうが適してくることが多い。ここは問題点としてのこっている。空き家で3万円以下のところもあるだろうけど、なかなか貸してもらえない。[R居住支援団体（岡山県）]

5. 入居中支援

5-1. 入居中に必要な支援

居住が不安定な状態にある高齢者や障がい者、刑余者など支援ニーズをもつ生活困窮者がインテイク、アセスメントを経て、15～25㎡の住宅に入居にいたるのであ

るが、入居後も様々な生活困難を抱えている。この困難が放置されれば再び住宅を失う可能性が高い。

入居中支援には社会的不動産的な不動産業者が関わる場合と居住支援団体が関わる場合がある。それぞれで入居中の居住支援の捉え方は異なる。不動産業者であれば、入居後支援はあくまで物件管理業である。これに対し、ホームレス支援など生活困窮者への支援そのものをミッションとする団体にとっては居宅確保も重要ではあるが、むしろ入居後が居住支援の中心となる。その内容も居宅外での生活も支援の対象となりうる。全国最大規模の居住支援実績のあるJ居住支援団体（東京都）からは、「**居住支援は何をもって居住支援なのか。伴走型のようにつなぐ支援、独居（アパート等）の訪問支援、共同居住での支援など幅広い。本来は就労支援など幅広い対象だった**」との発言もあった。

ともかく居住支援団体にしても、不動産業者にしても、居住の継続が重要であることは確かであり、そのためには、「見守り支援」、「日常生活支援」、「トラブル時および退去時の支援」が重要となってくる。この節では不動産業者と居住支援団体に分けて、ヒアリング内容をまとめる。

5－2．見守り支援

【不動産業者】

見守り支援については、①入居者から相談があれば応じるという不動産業者、②居住支援団体に一任している不動産業者、③居住支援団体と密な連携を行っている不動産業者、④地域の社会資源につながるまでは見守るという不動産業者、⑤自らが積極的に行う不動産業者などさまざまなパターンがあった。入居者の側から不動産業者への相談のケースは少なく、家賃の支払時に入居者との関係が生じる業者もあるが、家賃の滞納時にはじめて入居者との関係が生じる業者もある。

「結果的にはそうになっているだけであって、管理業の一環」（P不動産会社（大阪府））、
「家賃を払い続けてもらって良好な関係をつづけるため」（C不動産会社（北海道））、
「短期（半年以内）に出られたら貸主にも迷惑をかけてしまうので、契約期間の2年間は何とか住んでもらいたい」（B不動産会社（北海道））など、ビジネスとして一定の支援を行う業者が多い。「隣近所の入居者に頼む」（O不動産会社（大阪府））など、地域住民の力を借りて見守り支援を行う業者もある。

【居住支援団体】

居住支援団体が見守り支援を行う場合は、入居前及び入居後のケース会議の実施や訪問活動などが行われている。見守り支援においては、自ら関係を断とうとする人には積極的に連絡するようにすること、変化に応じた支援のコーディネートを行うことなどに留意しているようである。部屋の片づけができない入居者に対しては、片づけの支援も行っている。また、入居者の様子を見ながら本人に合った就職先（作業所等）の斡旋も実施しているようである。訪問活動の際には、ノート等に記録し、見守り担当のスタッフが団体に報告するなどしている。なお、訪問については、利用者が入居する際に訪問時間を伝えているという団体もみられた。本人に会えないときは、次に来る日をポスティングして、連絡してもらうようにする、会えなくても電話はする、

などの工夫もみられる。住居に世話人を配置している場合には、世話人と生活の見守り・管理をする役割を分けている団体もみられた。

対象者別にみると、高齢者への支援においては、特に転居した先で新しいコミュニティに入ることが困難な人については、使える社会資源や家族関係を総合的に判断して地域包括支援センターなどの専門機関と協力しながら見守り体制づくりを行うなどの工夫がみられる。また、就労支援施設などを活用し、見守り支援につなげている例もみられた。なお、高齢者への支援に関しては、孤独死を防止するためのシェアハウスについても検討を行っている団体もあった。

東日本大震災等の被災地においては、仮設住宅から転居した人のサポートが必要な場合もあり、そのような場合には、使える社会資源や人間関係をつくることから支援をはじめていた。

5-3. 日常生活への支援

【居住支援団体】

日常生活への支援としては、食事の提供を支援内容としてあげる団体がみられた。「食事は月～土の朝食と夕食を提供。昼食と日曜日は各自のこづかいで賄う。食事時間（朝食7～9時、夕食5時半）以外に特に日課はなく、それぞれB型の作業所で就労している人もいれば、実家に帰る人もいるし、基本的に自由。部屋の片づけができない入居者への片づけ支援も行う。また、入居者の様子を見ながら見合った就職先（作業所等）の斡旋も行う。世話人は4人おり、調理、清掃、相談、同行支援等を行う。お互いに連絡ノートや口頭、電話で情報共有する他、月に1回の世話人ミーティングでは、他の事業所の世話人とも情報共有する。」（D居住支援団体（宮城県））

5-4. トラブルおよび退去時の対応

【不動産業者】

不動産業者が認識しているトラブルには、①家賃滞納、②近隣トラブル、③失踪などがみられる。

家賃滞納については、弁護士や司法書士に依頼するケースから、生活保護受給者の場合には福祉事務所のケースワーカーに相談する、というケースまでさまざまある。

「生活保護から就労への移行期に、だいたい半月くらいの滞納がでる。取り立てスタイルではなく、相談にのるスタイルで対応」（M不動産会社（京都府））という良心的な業者もみられる。

近隣トラブルについては、「隣室の音の問題が一番」（P不動産会社（大阪府））の問題になりうるという指摘があった。「騒音対応は本人のところに行く。あまりに聞き分けないときは転居もすすめることも」（U不動産会社（福岡県））という業者もある。

失踪については、「他の人に迷惑をかけることはないように留意している。困窮者のケースは、滞納2週間たったら施錠するなどの覚書を交わすなどの特記事項を設けて対応している」（B不動産会社（北海道））、「アセスメントのスキルも上がってくれば失踪は減る」「失踪より、逮捕が多い」（M不動産会社（京都府））という指摘も興味深い。ここでも居住支援団体が対応する、という業者もあった。

退去時には、①原状回復費用、②孤独死などが問題になる。原状回復費用は、保証

業者が補助してくれることもある。敷金等で対応できないケースには「大家さんに費用をお願い」する（H不動産会社（宮城県））。上記の退去時に生じる諸リスクをある程度は覚悟のうえで、「トータルに損をしない管理を、オーナーに提案している」（P不動産会社（大阪府））。

孤独死については、「保証人がいる場合は保証人に処理をお願いするが、保証業者の対応が望めない場合、オーナーが原状復帰費用を負担することになる」（U不動産会社（福岡県））という。他方、トラブル発生時には連携している居住支援団体が対応するという業者もみられた。

【居住支援団体】

居住支援団体においても全体的に、退去時にトラブルが発生することも少なくないようである。具体的には、相続人と連絡が取れない場合に困ることが多く、その際には保証時に契約の解除と明け渡しの条項を設けることでトラブルに対応している。

「退去時はけっこう面倒なことが多い。相続人と連絡がとれればいいが、連絡がとれないケースが困る。保証する際に、解除と明け渡しをする条項を入れている。相続人がいない人については、物品の放棄をする死後贈与契約をする必要がある。」（R居住支援団体（岡山県））

「原状回復費用は家賃3カ月分の敷金で賄うが足りなければ、入居者または親族が負担する。余れば入居者に返還」（D居住支援団体（宮城県））

退去になる理由は大別して2パターンであり、ひとつはルールを守らない、騒ぐ等の理由により入院になる場合、もうひとつは自立可能と判定されて見守り支援のあるアパートや一般のアパートに移るというパターンである。

なお、退所者に対するアフターフォローを積極的に行っている団体はあまりないようである。

活動年数と死亡ケースやトラブルの発生件数は比例するようであり、孤独死も増えている状況である。そのため、トラブルとしては家賃滞納よりも孤独死の方が多いという状況がうかがえる。

仮設住宅の場合は、訪問をして変化に気づくことが必要である（洗濯を干しっぱなし等）。具体的なトラブルの内容としては、神経質な人は騒音トラブルもあり、それらへの対応も行っている。利用料の滞納トラブルに関しては、銀行口座からの自動引き落としとしてしている団体が多く、そのためほとんど滞納のトラブルはないようである。2カ月以上滞納で退去とする契約をしている団体もあるが、過去に金銭トラブルはほとんどないとのことであった。また、見守りスタッフが携帯電話をもつことにより、緊急時への対応を行っているという団体もあった。

時として法的問題を抱えたトラブルもある。14名の法律家からなる「自立支援法律家の会」が事故時の交渉や訴訟の相談・助言を行うという団体もあり、トラブル発生に備えて日頃から司法との連携は意識しているようである。

5-5. 管理費・支援コスト、対価

支援にはお金が必要であり、資金をどのように確保するかが各居住支援団体共通の課題である。そのため、自分たちで管理や所有するサブリース物件をはじめる計画や、

施設入所者も支援対象に含めるか等について検討を行う団体も複数あった。

また、保証の部分への支援は積極的にはやりたがらないようであり、制度を活用する団体が多い。実際に支援団体が利用している「保証人バンク」は、新規利用料4万円、更新料（2年毎）1万円で収益の内、1／3保障積立、1／3スタッフ経費、1／3自立支援貸付金である。実際には、原状復帰費用の負担等により保障以外の経費支出、積立は厳しい状況である。また、ある保証会社との連携による連帯保証のケースでは、初回1カ月分＋毎月1％の保証料、支援団体は毎月2,160円の生活支援費を負担する条件である。

5－6．居住支援団体による地域移行への支援

5－6－1．総括1 物件管理としての入居中支援～不動産系団体

不動産業者による入居中支援には、ソーシャルワーカーの仕事までもカバーするような業者から、協働している居住支援団体に一任してしまう業者まで、その内容には幅がある。多くの業者で、福祉的支援としてという印象は薄く、管理業務の一環が結果として「支援」になっていることがわかった。

改めてであるが、不動産業者が介入せざるをえなくなるトラブルは今回のヒアリングでは概ね5種類あった。①家賃滞納、②失踪（夜逃げ）、③騒音などの近隣トラブル、④孤独死、⑤逮捕である。不動産業者として「**居住生活上のトラブルを、対賃貸者、対大家、対ケースワーカー、対弁護士、司法書士、と様々な関係者の間に立ちながら、処理**」（O不動産会社（大阪府））ができなければ、プロフェッショナルにはなれないとの発言もあった。

しかしながら、不動産業者にとって、最大のトラブルは“空き室がでること”である。今回ヒアリングをおこなった不動産業者は不動産管理会社や大家のもつ物件を仲介する立場にある。「**管理において問題なのはトラブルよりも、トラブルで空いた後を埋めることが大切。向こう（家主）は満室にしたいと思っている。そこが埋まれば、理解してもらえる**」（N不動産会社（京都府））。先にあげたようなトラブルがおこったとしても、満室にできれば問題がないともいえる。

だが、利益だけを重要視しているわけではない。以下のような発言もあった。

「はじめて孤独死があった物件の大家さんはあたふたしていたが、しっかりと当社で対処しますよと伝える。でも葬儀のときに花を出してあげてくださいね、と。利益だけだと大家さんの言いなりになってしまう。だから伝えるべくは伝える。（中略）2万円であろうと3万円であろうと、5万円、100万円でもみんな一緒のお客さんに変わりはないですよ、と説明した。でも最終的には信用していただけた。」（H不動産会社（宮城県））

空き室問題は、居住支援を進めるにあたり重要な機会となっている。仲介役である不動産業者が、トラブルに対応したり、「一緒に満室にしましょう」と説得しながら、入居者を増やしていくことが、よりスムーズな入居中支援につながっている。

しかしながら、全体としてはあくまでビジネスとして行っている業者が多かった。見守りの場面では、「家賃の支払い」という局面を見守りにおいてのポイントとしていた。

また、トラブルの発生時には、保証会社、大家の協力をえながら、あらかじめ定め

た契約条項、あるいは法律家の介在によって肅々と対応していた。全体として損失をいかに防ぐ制度設計ができるかで、今後、この領域に参入してくる業者の動向は変わってくるのではないかと考えられる。

5-6-2. 総括2 トータルな地域生活支援としての入居中支援～居住支援団体

一方、ホームレス支援などを出自とする居住支援団体による入居後支援の目的は、部屋を満室にすることではなく、入居するにいたった一人ひとりの生活が成り立ち、地域住民として安定して暮らしていけるよう支援することだ。J居住支援団体（東京都）と並び、全国的にも代表的な居住支援団体でもあるS居住支援団体（福岡県）では中間支援施設を退去し、地域のアパートなどに移行したあと細やかな支援を行っている。

「2つのサポートセンターにおいて中間施設退所後の生活サポートを実施している。支援内容は①就労支援・定着支援（職場との連携）②住居支援（近隣トラブル対応・大家や管理会社と連携）③福祉事務所等との連携による支援④健康・保険支援⑤親族・地域との交流支援⑥他法活用による支援（年金・雇用保険・傷病手当・障がい者手帳）⑦法律・人権支援⑧定期訪問⑨互助会連携⑩看取り等支援⑪金銭管理支援と生活全般にわたる。」（S居住支援団体（福岡県））

地域での居住生活支援ネットワークは別団体でも行われている。F居住支援団体（宮城県）は仮設住宅からの移住を支援してきた経緯があるが、移転後の生活を見守るにあたって、次のような工夫をしているという。

「転居した先で新しいコミュニティをつくりあげるのが困難な高齢者については、使える社会資源や家族関係を総合的に判断して包括支援センターと協力しながら1年半程度かけて見守り体制作りを行ったケースもある。何をもって支援終結かということではなく、連絡があれば話を聞きに行く。就労支援施設での週3回の作業に来ることができる高齢者は、それ自体が社会参加の機会であり、見守り支援になっている。」（F居住支援団体（宮城県））

5-6-3. 総括3 居住支援団体が抱える課題

全体に共通して、少ない人材で支援を行わざるを得ないという課題がある。S居住支援団体（福岡県）では先にみたように中間施設退所後のアフターケアを11種類の支援プログラムを通じて行っているが、約1,200人の生活サポートに8人のスタッフで対応しており、「金銭管理支援が最も件数が多くスタッフの手間がとられるため、就労支援や定期訪問等が手薄になっていることが課題」である。

D居住支援団体（宮城県）が提供している見守り付き住宅では、100名弱の入居者に対し、見守り担当スタッフ4名で巡回にあたっている。「経験は長い方6～7年。（あるスタッフは）火水木土の4回訪問していて、1回7名ずつ程度まわっている。ひとりあたりの時間を確保するためにこれくらいが限度。心に余裕をもつために一日あたりの件数を多くなりすぎないようにしている。訪問しても門前払いの人もいるし、玄関先で20～30分程度の人もある。あまり話す機会のない人も多い。」

聞き取り調査からは、居住支援団体であるものの、「生活支援までは行っていない」団体もあることが明らかになっている。

不動産業者にしても、居住支援団体にしても、様々な生活課題をもった入居者がトラブルを、もしくはトラブルをおこす予兆をできるだけ早くキャッチし、対応することが求められる。そのために不動産業者と居住支援団体が連携したり、福祉事務所のケースワーカーや地域包括支援センター、ヘルパー、時には弁護士などの司法関係者との協力が必要とされている。

6. 諸アクターとの関係

6-1. 不動産オーナーとの関係・コンサルティングについて

住宅確保要配慮者に対して安定的に賃貸住宅を供給するためには、物件を掘り起こすことが不可欠である。本調査では、居住支援団体や不動産仲介業者が要配慮者向けの物件をあらかじめ用意しているというよりも、居住支援団体や賃借人の要求に応じて条件に見合う物件を探すケースがほとんどであった。建物の情報だけでは受け入れ可能かを判断できないため、不動産仲介業者が地道に一軒一軒オーナーと管理会社を探し、要配慮者への賃貸に対する理解を得るよう試みている<01><02>。地域差もあるが、投資志向の強いオーナーには空室が埋まることを強調し<03>、リスクとともに生活保護受給者の場合は長期間の入居を望めるといったメリット<04>を説明する。また、全国的に空き家が増加しているなかで、物件の空室状況を鑑みて大家の社会的責任を問うてみるコンサルティングのうまさもポイントになっている<05>。その際、入居後の居住支援によるバックアップ体制がオーナーを安心させる材料になっており、不動産仲介業者と居住支援団体との相互の信頼関係によって居宅設置支援が可能になっていることが伺われる<05><06>。

加えて、単発での入居に留まらず、オーナーや管理会社から信頼を得て継続的に住宅を確保するためには特に一人目の入居者が大切であり、トラブルを起こさない入居者選定のスキルも必要になると考えられる<07><08>。新たな住宅を掘り起こすいま一つのポイントは、躯体や設備の老朽化が顕著で狭小といった改修を要する遊休不動産に向けては投資するオーナーを見つけることが重要であり、事業性を踏まえて住宅の質を高める提案を行なうことが重要である<09><10>。

一方で、C不動産会社（北海道）では、低廉な家賃の物件を自社で借り上げて賃貸家賃との差益を確保し、質を高める初期投資を行ったうえでサブリースを行う<11>。S居住支援団体（福岡県）では、「单身生活可能だが日常的な見守り及び時として生活支援が必要な層を対象として借上型支援付住宅」を提供している<12>。R居住支援団体（岡山県）では、ボランティアだけでは賄いきれない居住支援活動を継続するために活動費を捻出する仕組みを備えたサブリース物件の運営を計画している<13>。不動産市場に頼らずに自前で住宅を用意することには、空室時の家賃支出リスクが伴うものの、居宅設置を円滑化しながら事業継続性を高める可能性がある。

<01>大家さんを見つけて生活保護受給者を入れさせてくださいって大家さんに回っていく感じ。やっぱり足で歩くしかない。インターネットだけでは全部の情報が出ていない。外見からは、生活保護を受け入れてくれそうな物件かは判断が難しい。お付き合いしている10社の管理会社と、最初に勤務していた近隣の不動産、そこが持っている個人大家さんのデータベースで電話する。細かくフォローできな

- い所はもう自分の足で歩くしかない。[K不動産会社（愛知県）]
- <02>特別に困窮者用の物件を確保しているわけではない。その都度、大家さんにリスクを説明しながら行っている。生活保護受給者の滞納はほとんどない。生活保護はひとつの保証。[B不動産会社（北海道）]
- <03>個人大家が多いですね。投資向けでやっているオーナーが多いので、投資なので言ってしまうと家賃収入が欲しい大家、何でもいい、生活保護でも何でもいいから入れてくれって頼んでくる。[K不動産会社（愛知県）]
- <04>オーナーには入居前にリスクを説明している。生活保護の方は一回入居すると入居期間が長いというメリットもある。[V不動産会社（福岡県）]
- <05>1つは会社の理念を理解してもらう。もう1つは大家さんに大家業への考え方を聞く。投資物件として考えている人から社会貢献を考えている人まで。空き物件が増えてきた大家さんには、支援を要する方の入居を考えてみてはどうですか？と、社会貢献を考慮してはどうですか？と説得する。単純に貸すだけじゃなくてF居住支援団体（宮城県）のサポートもあるという説明もする。[H不動産会社（宮城県）]
- <06>大家には理解してもらっている。収益があがり、空室が埋まることが一番大切で、週一回のサポートもある。空室も目立ってきている状況だから、大家さんに説明しやすい。NPOさんが借りてくれているのが、大家への説明時に安心材料。[G不動産会社（宮城県）]
- <07>ゼロからスタート。マンションなどに掲示されている管理会社を一カ所ずつ開拓していった。連絡をして、ダメなのと行けそうなきときと感覚でわかる。新しくお願いする家は、問題が起こりにくそうな人をお願いする。ひとり目でうまくいくとその後もうお願いできる場合が多い。失敗したら二度と無理。ひとり目がポイント。この選定が大事。[M不動産会社（京都府）]
- <08>僕らは1室目が大切。二件目もややトラブルのない人を。いずれトラブルがおきるが、こちらが対応できるのか。でも問題解決できれば大家さんは受け入れてくれる。しかし管理会社が関与していると僕らの声が大家さんにとどかない。何かあったときは管理会社にいう。管理会社はめんどくさい人よりも空室のほうが気が楽。[N不動産会社（京都府）]
- <09>遊休となる物件にどのように大家を新たにつけ、どのようにコンバージョン（物件の用途変更）を通じて価値をアップし、またそれを持続的に維持していくサービスを付加するか、これを条件に、大家が金を出す、という構図。銀行からの融資や借金がほとんど期待できない担保物件も多いので、キャッシュで払える人が望まれる。ただ最近はより利回りのよい民泊に関する、オーナーやホストとへのコンサルティングが重要となってきた。[P不動産会社（大阪府）]
- <10>管理物件の大家さんでも、大家さんとしての社会的役割がありますよね、というお話をすれば理解して改修してくれる人はいる。おかげさまで、そういう物件は満室。改正前のセーフティネット法の登録住宅の条件で国土交通省や自治体に問い合わせたが、だめだった。宮城県では登録がまだできない状態。改修を行って住居の質を高めても家賃を下げるのは、福祉マインドがあるからというより、他社との差別化を図る意図の方が大きい。しっかりと経営的に成り立たないといけな

いから。[H不動産会社（宮城県）]

<11>自社で安く借り上げて家具家電を入れて付加価値をつけて物件を提供。だいたい2万円で借り上げている。1部屋に7万5千円くらいの初期費用がかかる。[C不動産会社（北海道）]

<12>单身生活可能だが日常的な見守り及び時として生活支援が必要な層を対象として借上型支援付住宅を2017年9月からスタートし12月現在7名が入居中。鉄筋コンクリート8階建の元学生マンションの3フロア34室を借上げ、管理人常駐、24時間相談受付、1保証会社（東京都）との連携による保証人提供。3日に1回程度の管理人による見守り（頻度は対象者により異なる）と1保証会社（東京都）による月2回の安否確認オートコール付。（中略）2.9万円の物件を2.2万円で借り上げた差益7,000円と生活支援付保証の2,160円を足した月額9,000円/部屋×33部屋×12カ月＝約350万円の生活支援費により管理人手当＋支援員の人件費を確保する計画。[S居住支援団体（福岡県）]

<13>支援には資金が必要だがうまくまわっていない。そのため、自分たちで管理や所有するサブリース物件をはじめめる計画もある。また、施設入所者も支援対象に含めるかを検討している。[R居住支援団体（岡山県）]

6-2. 行政との関係

6-2-1. 居住支援団体と行政との関係

居住支援にあたっては、居住支援団体が適切でより安定的な入居支援、入居後の生活支援を行うべく、不動産会社、オーナー、保証会社、福祉事務所ワーカー、ヘルパーなどの福祉関係者とのネットワークを如何に形成するかが問われる。このネットワーク形成力は居住支援団体の力量ともいえるが、その一方でその居住支援団体が拠点をおく地方自治体の現業員たちがどのような支援を行っているのか、またどのような住宅および福祉政策を形成・運営しているかが居住支援の質を左右するところがある。

ヒアリングにおいて、行政との連携の現状、要望などについて伺ったところ、行政との関係といっても多様な側面から回答いただいた。場面で分けるならば、支援現場レベルと政策レベルの2つである。以下、それぞれについてまとめる。

6-2-2. 支援現場レベルの課題～福祉事務所におけるケースワーカーが抱える課題

支援現場レベルとしては、居住支援の実践においては、先の項目でもみたように、インテイク、アセスメント、入居支援、入居後支援のどの段階においても行政関係者との関わりがある。代表的なものは福祉事務所のケースワーカーである。今回ヒアリングをおこなった団体の利用者・支援者の多くは生活保護を受給しており、必ず担当のケースワーカーが存在している。また、そもそも当該団体（支援団体にしろ不動産業者にしろ）を直接、もしくは間接的に紹介しているのは公的機関の窓口である。また、入居後の支援にあたっては、不動産業関係団体にとっては、あくまで物件管理が仕事であり、相談支援、生活支援にあたっての費用は受け取っていない。「本人との意思疎通ができない場合など、ケースワーカーは自分の費用を使わずに業務や手続きをできるんだから、こちら側としたら最後の手段として、ケースワーカーに振る。」（O

不動産会社（大阪府）との発言もあった。

しかし、入居後の支援にあたって現場のケースワーカーの対応に対する辛口の意見、「ケースワーカーは入居者にほとんど関わらない。数年に1回とか。」（N不動産会社（京都府））「去年まで大学生やったケースワーカーがホームレスの方の対応ができるわけない。不満をもらす入居者さんにもそう説明するようになった。」（M不動産会社（京都府））といった意見もあった。また、福祉事務所が平日の9時から17時までしか開いていないため、それ以外の時間の対応を居住支援団体がせざるをえず、困っているとの意見もあった。「夜間土曜日曜に相談機関が動いてくれれば負担は減る。居住支援は結局は生活支援。そこがあれば、管理会社やオーナーの理解も得やすい。まずそこ。」（M不動産会社（京都府））

現場員の支援の課題としては、入居先を公的機関などの支援者の判断で決めてしまっていることを問題視する意見もあった。「東京都は高齢者支援員や精神担当者など、分野ごとに特化した専門員を保護課においている。高齢者支援員が「家」だけでその人の住まいを決めてしまうのが問題」（J居住支援団体（東京都））

民間居住支援団体と密接なつながりをもって住宅を仲介している不動産業者に関しては、困った時には民間居住支援団体が対応してくれるとの発言が多く、行政に対する不満は今回のヒアリングではあまり出てこなかったが、その役割が低いことも影響しているかもしれない。

6-2-3. 政策レベルにおける課題と要望

そもそも、住宅は私的財産であるのと同時に公的財産でもあり、多様な居住ニーズをもつ住民が地域の中で安心して居住することを可能とするような政策が必要とされている。居住貧困に陥った住民を支援する方法として、公的住宅の供給に加え、民間賃貸住宅を活用した支援の拡大を目指して、2007年、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する法律（以下、住宅セーフティネット法）が制定され、不動産関係団体と福祉関係団体が地方公共団体と連携して、住宅確保を促す居住支援協議会という仕組みが創設された。しかしながら、そもそも、住宅部局と福祉部局の連携が進んでいないという指摘が以下のようにあった。「まずは国土交通省・厚生労働省の各省庁がタッグを組んで、住まいに困っている人を支援するという意識を持ってほしい。国土交通省住宅局と厚生労働省社会・援護局が普段から話をする機会を持って欲しい。各部署がどうやって手を組んでいくのか。行政の枠組みの中に民間企業も入れてほしい。」（I保証会社（東京都））

「横のつながりをつくるための支援をしてほしい。」（A居住支援団体（北海道））という意見もあったが、居住支援協議会の設立が限定的であること、また設立していても当該自治体内の連絡が進んでいない側面があり現状は厳しい。

今回、居住支援協議会に対するヒアリングはL居住支援協議会の1カ所のみであった。L居住支援協議会は2012年に設立、市民や不動産関連への啓発・相談、様々な関係団体の連携・協力などを行っているが、2014年からは社会福祉法人による入居後の見守り活動も含んだ事業を実施しており、注目を集めている。しかし、活動はまだまだこれからだという。課題は3つあるという。まず、①高齢者や障がい者、困窮者など様々なタイプの住宅確保要配慮者が存在しているものの、すべての要配慮

者に向けて、協議会設立とともにすぐ取り組むことが困難であること、そして、②住宅局と福祉局が協力することの難しさだ。同じ福祉局であっても高齢、障がい、児童、困窮者などの縦割りの各部署とスムーズに連絡することは難しいという。不動産業者に対しての課題もあるという。協議会事務局が住宅課におかれているため、比較的不動産関係者とのやりとりはしやすいが、不動産関係者への働きかけはまだまだ必要だという。居住支援の必要性を幅広い関係者が認識し、相互の協力しあう体制づくりは簡単ではない。

しかしながら、要望も持ちつつ、少しずつ居住支援協議会と居住支援団体との関係づくりが進んでいる様子がヒアリングでも見られた。

「2017年から居住支援協議会に入り、定期的な会議に参加している。最初は不動産業界と市町村の住宅部局の集まりという性質が強く、不動産業者が困ったときに対応してくれる役所の部署はどこなのか、等の制度的な話がメインで、具体的に入居者に対してどういうケアが必要かというような議論までには至っていなかった。最近は徐々に福祉的な視点の議論もされるようになってきている。」(F 居住支援団体(宮城県))

2017年の住宅セーフティネット法改正においては、居住支援法人など新たな仕組みが登場している。これらの新しい仕組み、事業を居住支援団体が活用していくために、行政との連携がますます必要とされている。

6-2-4. 行政との連携

まず、行政と支援団体とが、「住み慣れた地域で最期まで」という支援方針を共有することが重要である。

実際の支援では、自治体からの紹介や依頼がほとんどであるという団体もみられた。

「自立援助ホームを未届出でやっているのは、自治体の合意が取れているからであり、届出はしないものの、つくことは自治体に報告し合意を取っている」「(保護課との協議)係長レベルの人と協議をしながら事業を進めている」「行政から委託の依頼等が来ることもあるし、こちらからプレゼンしに行って政策に入れてもらうこともしている」(J 居住支援団体(東京都))との声も聞かれた。

自治体とのつながりにより事業を展開している団体がある一方で、自治体は昔と比べると今は制度にのらないものをやりたがらないとの指摘もみられた。また、今は無料低額宿泊所の規制の問題があるために、事業をストップせざるを得ない状況もある。基準が決まるまでは物件の確保ができないとのことであった。

また、高齢者は山奥や地方にある住まいでよいとする自治体とは支援の方向性について協議ができないため、連携が難しいという課題がある。居住支援の理念を共有することが求められる。一方、自治体に求めるものは特になく、との声も聞かれた。

7. まとめにかえて

社会的不動産として位置づけの明確化という目論見の中、「住宅確保が困難な人をリスクと考えることはない。誰もがそういった状況になる可能性があるので、自分のしていることは当たり前のことで、特に社会的だとは思わない」(U 不動産会社(福岡県))、「普段の管理業務の一環として考えている」(O 不動産会社(大阪府))と捉えられており、「福岡

県を拠点に九州で展開、よく儲けたが、荒っぽい仕事でもあり、その後恩返し」(P不動産会社(大阪府))を実践しているうちに、意図的ではなく無意識的に社会的不動産業と称されることになった、という意見が底流にある。

また不動産業のあまりよくないイメージというところで、不動産の仕事は「実は嫌いだった。不動産は損得で動く」(N不動産会社(京都府))、「福祉的には不動産は悪徳のイメージが強い。福祉の世界だから不動産業者は関係ない、ということではないと思う」(J居住支援団体(東京都))、「前職の社長の発言で「ホームレスは人間じゃない」という言葉にひっかかる、高給取りだけがお客なのか、家主さんは空室を入れて、入居したい人がいるのに、それが仲介の仕事なのではないかと疑問に、逆にそういう方々のお手伝いが出来ればと思った」(X不動産会社(沖縄県))というような認識が主流であった。

こうした状況の中、今回のヒアリング団体は、いくつかの要因のもとに生活困窮者の賃貸物件への仲介を始めたといえる。第一に、何人かの従業員を有している会社組織のトップの判断で、社会的貢献として乗り出したケース＝社会貢献型。第二に、家族経営や小規模な会社で、生活困窮者を積極的に顧客とするビジネス方針を取る営業型。第三に、明確な意図は有していなかったが、自然発生的にそうした層を顧客とするようになった自然発生型に分けられる。

社会貢献型は、不動産業者の社会的責任 CSR の発露であり、たとえば次の二例のコメントが代表的なものとなる。「S居住支援団体(福岡県)の代表とは青年会議所の先輩の紹介で15年前に出会った。代表はB市では既に活動をしていたが、C市ではどこにも入居させられないと困り果てていた。当時は路上生活者が目に見えて、たくさんいた。そして不動産業者や大家の生活困窮者に対する拒否感が強かった。保証人もないし、リスクだった。だけど代表にお話を聞いて、うちの物件であれば斡旋しようということになった」(W不動産会社(福岡県))、「隙間産業だと思っている。他社でできない、大手でできないことをする。企業理念「カジトリエガオ」。カ：感謝から感動へ(言葉だけでなく心を動かしなさい)、ジ：自社ブランドを創ろう(ほかでできないことが出来るから存在意義があるんだ)、ト：共に生き敵を作らず(お互いに協力しあう)、リ：利より奉仕(奉仕があってはじめて利益がある)、(以下略)」(H不動産会社(宮城県))といったトップの判断で、担当従業員が生活困窮者へのインテイク、アセスメントなどを進めていく。この2社とも所有物件や自社管理物件が多いことも、こうしたトップガバナンスが発揮できる背景となっている。

営業型については、小規模な業者が多く、長が積極的に生活困窮者の相談部署あるいは中間ハウジングの退所者を扱う窓口などに出向くなどして営業を行う売り込み型と、支援窓口からの依頼を専属的に扱うということでビジネスを集中させている連携絞り込み型がある。売り込み型については「近隣の自立支援施設にあいさつに行き、住居に困っている方がいないか聞きに行く。あとは社会福祉協議会の自立サポートセンターや、生活困窮の総合相談窓口、支援のNPOに行き、あとは精神科がある病院とか社会福祉法人さんを回っていたりで、一般のお客さんはほとんど相手していない」(K不動産会社(愛知県))、の回答に代表されよう。また窓口への売り込みなどの結果、「役所、病院、パーソナルサポートセンター(沖縄県内の生活困窮自立支援の窓口センターのこと)から紹介があって来店」(X不動産会社(沖縄県))という流れも確立されるケースもこのジャンルに含まれよう。連携絞り込み型では、支援団体や窓口一本化的に絞り込んで顧客を得ているケースと

なる。「飛び込み客はいない。前職時代の経験からNPOには売り込んで仲介をやるようになった。困窮者は、NPOからの紹介に絞られている」(B不動産会社(北海道))、あるいは「S居住支援団体(福岡県)を通しての方だけでなく、大手不動産会社など外部の仲介業者からの紹介も多い。S居住支援団体(福岡県)を利用している方は5割程度」(V不動産会社(福岡県))というように、居住支援団体との密接な関係のもとに顧客を絞り込んでいるケースとなる。

自然発生型については、生活困窮者の集住する地域における地元不動産業にみられる傾向で、積極的に窓口や支援団体に営業をかけず、当事者ご本人、あるいは自然とそうした流れが確立してきたというパターンとなる。「熱心なケースワーカーさんは飛び込みで僕が最初に努めていた店に来ていた。あるケースワーカーさんは何度も何度も。当時の中央保護所も飛び込みで来ていた」(N不動産会社(京都府))ところからつながりができ、その後「区役所の中である不動産業者にまわせば受けてくれるという回路ができて」(N不動産会社(京都府))いくケースのように、支援窓口や支援団体と徐々に連携が取れ、顧客が一定化して行くケースである。

このようにインテイク部分では、生活困窮者が賃貸市場に入っていける間口がずいぶん広がったというのが近年のハウジングセーフティネットの特徴である。ただ多くの業者がいわれるように、顧客の分野的に隙間産業、ニッチ産業であるという認識は強く、業界全体ではまだまだ認知のされていない分野である。そして入居中の支援については、どちらかという居住支援団体にお任せ、あるいは関わらないというケースも少なくはないことも判明した。

居住支援の深化を考えると、入り口部分のさらなる改善は言うまでもないが、居住支援団体が不動産業をもつJ居住支援団体(東京都)のような事例、あるいは不動産業者が居住支援団体を有するといったQ居住支援団体(大阪府)のような事例が、結構重要な役回りを演じてくるのではないかと予想される。後者については、I保証会社(東京都)の事例もそうした接近感覚を有していると思われる。冒頭にも述べたように、脱ホームレス支援は川上から川下まで、ハウジングを介したお付き合いの長い支援をその特徴とする。今回のヒアリング対象とした不動産業者はその流れを円滑にする役割を果たしてきたが、支援の流れからするとその一局面をカバーしていることになる。よりトータルな居住支援には、総合的な支援提供のコーディネート力と、地域の資源を使いこなす行動力とネットワーク力の必要性を改めて浮き彫りにする調査結果となったのではなかろうか。

【参考文献】

NPO ホームレス支援全国ネットワーク「生活困窮者や住宅確保要配慮者に対する居住確保と生活支援を総合的に行う人材の育成に関する研究事業」、平成29年度 厚生労働省 社会福祉推進事業

コルナトウスキ・ヒュラルド「外国人労働者の就労・生活空間の光と影—シンガポール・リトルインディア—」、水内俊雄・福本拓共編『都市の包容力—セーフティネットシティを構想する』、法律文化社、2017年、33-44頁。

コルナトウスキ・ヒェラルド「香港のインナーシティにおける住宅困窮状態の類型と特徴」、全泓奎編『包摂都市を構想する：東アジアにおける実践』、法律文化社、2016年、107-120頁。

菅野拓「社会問題への対応からみるサードセクターの形態と地域的展開：東日本大震災の復興支援を事例として」、『人文地理』67巻5号、2015年371-394

林徳栄「最後のセーフティーネット、チョッパンの存続条件—韓国・ソウル市」水内俊雄・福本拓共編『都市の包容力—セーフティネットシティを構想する』、法律文化社、2017年、33-44頁

水内俊雄・福本拓共編『都市の包容力—セーフティネットシティを構想する』、法律文化社、2016年、iii-vii頁。

水内俊雄（2018）「脱ホームレス支援が生み出す居住支援のかたちとユニークな地域再成の実践」地域ケアリング20-2、56-59頁

水内俊雄「生活保護下の住宅市場の実態と住宅供給の社会化へ可能性」、『ホームレスと社会』7号、2012年、54-59頁

水内俊雄・福本拓共編『都市の包容力—セーフティネットシティを構想する』、法律文化社2016

陸麗君「越境にともなう起業と社会圏の形成」（『日中社会学研究』 2017年第25号）

資料 居住支援協議会へのアンケート調査回答一覧

表1. 居住支援協議会の内訳とアンケート回答有の協議会数

居住支援協議会			アンケート回答有
都道府県	市区町	合計	
47	19	66	37 / 66

回答数は66団体の56%にあたる37団体となっている。

表2. セミナー・講演会・研修等を行わない理由の内訳

理由記入有	セミナー・講演会・研修等を行わない理由（複数選択可）				
	①企画可能な人材がない	②日々の業務に没頭している	③予算がない	④必要と思わない	⑤その他
21 / 37	2	3	4	2	14

回答数を母集団として、こうした企画とを打たない理由についてみたところ、回答数が低いので一般化はできないが、予算上、あるいは業務の多忙、やれる人材がない、という回答を得ている。

表3. セミナー・講演会・研修等の実施実績のある居住支援協議会の数と実施実績の総数

セミナー・講演会・研修等 実施実績のある居住支援協議会	セミナー・講演会・研修等 実施実績総数
25 / 66	134

実績については、38%にあたる25団体の回答の回答を得ている。過去3年間という限定において、総数で134の実績総数を数える。

全く行うことのできない協議会もある中で、熱心に行っているところもあり、温度差や組織体制の違いがかなりあることがうかがえる。

表4. 実施済みのセミナー・講演会・研修等の対象者の内訳

対象者が判明しているセミナー・講演会・研修等	対象者（複数選択可）								
	①宅建業界	②不動産管理業界	③債務保証関連団体	④社会福祉法人	⑤社協	⑥医療法人	⑦NPO法人（居住支援関連等）	⑧オーナー（家主等）	⑨その他
121 / 134	31	35	8	16	19	8	12	29	98

一方、こうした企画の秘湯費等において、対象者の内訳をみると、不動産業界、宅建業界がトップをしめ、その次にオーナーと続く。

この層が、協議会が開催するさまざまな企画に対する第一の受益層となることが判明する。その次に社協や、社会福祉法人、居住関連支援法人、保証関連団体、そして医療法人と続く。住宅関係が主、福祉関係がその次、という構成になっている。

表5. 実施済みのセミナー・講演会・研修等の内容の内訳

内容が判明しているセミナー・講演会・研修等	内容（複数選択可）							
	①住宅管理（空き家活用・事故処理等）	②入居者相談（要配慮者対応）	③住宅金融（保険等）	④居住支援関連	⑤法律関連（成年後見等）	⑥健康・医療関連	⑦先進事例の紹介	⑧その他
101 / 134	27	55	1	54	7	0	15	1

内容においては、入居者にどのように対応するかという実務対応が最も多く、その次に居住支援関連の支援内容についての企画の多いことがわかる。かなり数は少なくなり、先進事例の紹介が続くが、基本的には、現場対応をどうするか、相談業務が企画の中心となっていることが読み取れる。同時に居住支援とは何かの企画となる。

協議会の事務局が、大部分自治体の住宅部局になり、一部、宅建業界、不動産関連業界に置かれており、福祉関連の部署には置かれていないことが協議会組織体制の背景のあることがわかる。住宅セーフティーネット法の主管が国土交通省にあるので、こうした組織体制は予想される結果と考えられる。構成団体においても不動産業界などはほぼ網羅されるが、社会福祉団体は、社協を代表とするところにとどまりがちである。

・下各表中の項目「アンケート回答有無」とは、「居住支援における人材育成に関する調査」(以下、「アンケート」) に対する回答の有無を指している。

・下各表中の項目「セミナー・講演会・研修等について」は、上記「アンケート」中の設問「Ⅲ. セミナー・講演会・研修等についておたずねします」に対する回答と対応している。なお、項目中の設問①～⑤とは以下の内容となっている。

設問①

貴協議会におきまして、セミナー、講演会、研修などの企画について、どのような場でどのような体制で立案されているか、お書きください。該当しない場合はその旨をお書きいただき、もし今後にそういう企画の計画がある場合には、ご記入ください

設問②

上記の企画を実施していくときに、どのような視点、観点を重視されておられるか、貴協議会の特徴を踏まえご回答ください

設問③

貴協議会主催のセミナー・講演会・研修等の開催の有無を選択してください

設問④

セミナー・講演会・研修等を行わない理由をご記入ください(複数可) ①企画可能な人材がない ②日々の業務に没頭している ③予算がない ④必要と思わない ⑤その他

設問⑤

「ある」の場合は、下記に 2015 ～ 2017 年度の実施情報をご記入ください。対象者や内容以外は、企画 URL で代替していただいて結構です

IV 講座実施事業

前章の調査事業の経過において、居住支援の現場では、系統だった人材育成の取り組みはほとんど見られず、そういった講座があればぜひ受講したいという要望が寄せられた。そこで講座開催のニーズをあらためて確認できたことから、これまで13回実施の実績がある「伴走型支援士講座」において、「居住支援」をテーマに取り上げて、居住支援における人材育成講座を実施することとなった。本章では、その講座実施の結果を詳述する。

1 講座の概要

1-1 講座の開催

- (1) 開催日 2018年2月2日(金)～4日(日)
- (2) 会場 中央大学駿河台記念館(東京都千代田区)
- (3) 受講者数 75名(申込者数77名)

1-2 カリキュラムの構成

講座のカリキュラムを編成する際には、今回のテーマの「居住支援」が、縦割りの制度を横断的に見ていくことが求められる支援の在り方であることを踏まえて、居住支援の基本理念や地域のネットワークづくりなどの総論的な科目を設けて、総論の講義と各論の講義が有機的に組み合わせるように配置した。

1日目(2月2日)

- 第1講 今日における生活困窮者問題について
北九州市立大学教授 稲月 正
- 第2講 居住支援とは何か～実践と政策
一般財団法人高齢者住宅財団特別顧問 高橋 紘士
- 第3講 記念講演「軒を貸して母屋に入れる」
手塚建築研究所 手塚 貴晴

ここでは講座の導入として、現代の生活困窮問題の現状・課題の整理と居住支援の理念を理解するための科目構成となった。

また、伴走型支援士講座では毎回、有識者の方に記念講演をお願いしているが、今回は、居住支援を考える前提として、人間にとって「住まい」とは何であるのかをテーマとし、世界的に著名な建築家である手塚貴晴氏に講演を依頼した。

2日目(2月3日)

- 第4講 伴走型支援論Ⅰ
ホームレス支援全国ネットワーク理事長 奥田 知志
- 第5講 伴走型支援論Ⅱ
ホームレス支援全国ネットワーク理事長 奥田 知志
- 第6講 居住支援に関する法と制度
厚生労働省社会・援護局地域福祉課生活困窮者自立支援室長 本後 健

第7講 生活困窮者および住宅確保要配慮者に対する居住支援の課題

(株)リクルート住まいカンパニー経営統括室 豊田 茂

第8講 空き家活用と地域づくり

明治大学教授 園田真理子

第9講 社会的不動産業による居住支援の最前線

大阪市立大学教授 水内 俊雄

大分大学准教授 垣田 裕介

2日目の前半は、伴走型支援の理念や特徴を十分に理解してもらうため、伴走型支援論の講義を2コマ配置した。その後、居住支援に関する制度等を踏まえたうえで、居住支援をめぐる課題や論点を整理するための講義が行われた。

特に、9番目の「社会的不動産業による居住支援の最前線」の講義は、調査ワーキングチームによるヒアリング調査の実施報告を兼ねたものであった。これまで注目されることがなかった「社会的不動産業」の実状を知ることができたうえ、調査事業で得られた知見を講座にフィードバックするという点においても、注目すべき科目であった。

3日目（2月4日）

第10講 高齢者に対する居住支援

一般財団法人高齢者住宅財団調査研究部長 落合 明美

第11講 障がいのある人への居住支援

株式会社あんど代表取締役 友野 剛行

第12講 母子世帯に対する居住支援

立教大学所属特別研究員 葛西 リサ

第13講 居住支援に関する先進事例紹介

(株)オリコフォレントインシュア

福岡市社会福祉協議会地域福祉課係長 栗田 将行

第14講 事例検討オリエンテーション

NPO法人抱樸専務理事 森松 長生

第15講 事例検討

NPO法人抱樸専務理事 森松 長生

3日目は、2日目の居住支援の制度論と課題の整理を踏まえ、具体的にどのような取組がされているか、「高齢者」、「障がい者」、「母子世帯」の観点から講義をいただいた。その後、先進事例として、オリコフォレントインシュアと福岡市社会福祉協議会の取組を紹介してもらった。最後に、これまでの講義のまとめとして、居住支援に関する事例を提示して、6名程度のグループに分かれて討議する「事例検討」を実施した。

1-3 受講者の構成

受講者の性別や年齢構成について、男女ほぼ同数で、年齢構成も40歳代を頂点とした平均的な分布であり、これまでの講座と比較しても、特段の特徴は見られない。

受講者の所属先として、居住支援協議会や不動産業者といった、いわゆる「居住

系」からの受講者がいたことが一番の特徴である（図表Ⅳ－４参照）。今回の講座は、「居住支援における人材育成」をテーマに掲げ、従来の「福祉」と「居住」の枠を超えて、新たな支援のかたちを模索するものである。そこで、多様な背景をもった方々に参加してもらいたいと考え、全国の居住支援協議会や居住支援団体、不動産業者等にといいたいわゆる「居住系」の団体等へ講座開催の案内を送付した。講座を実施した時期は不動産業者にとっては繁忙期にあたり、それほど多くの申込は望めなかったが、結果的に、居住系として１４名の参加があった。割合は２０％に満たないが、「事例検討」のなかで、福祉系にはない視点からの意見を述べていたり、実務において不動産業者との関わりで問題を抱える受講者にアドバイスをしたりするなど、今回の講座を運営する上で良い刺激を与えてくれる、とても貴重な存在であった。

図表Ⅳ－１ 受講者の性別

男性	３８名	５１％
女性	３７名	４９％
合計	７５名	１００％

図表Ⅳ－２ 受講者の年齢構成

２０歳代	８名	１１％
３０歳代	２０名	２７％
４０歳代	２８名	３７％
５０歳代	１３名	１７％
６０歳代	５名	７％
７０歳代	１名	１％
合計	７５名	１００％

図表Ⅳ－３－１ 所属の分類

福祉	５５名	７３％
居住	１４名	１９％
その他	６名	８％
合計	７５名	１００％

図表Ⅳ－３－２ 所属分類の凡例

福 祉	居 住	その他
・ホームレス支援団体 ・生活困窮者支援団体 ・障害者支援団体 ・労働者協同組合 ・社会福祉協議会 ・生活協同組合 ・地域生活定着支援センター ・就労支援団体	・居住支援協議会 ・家賃保証会社 ・不動産管理会社 ・居住支援法人 ・住宅供給公社 ・不動産事業者 ・建設業者	・無職 ・報道機関 ・行政機関 ・所属なし

2 講座受講者のアンケート集計の結果

居住支援における人材育成講座「第14回伴走型支援士2級認定講座（居住支援）」の実施に当たって、受講による理解度の変化や講座への期待とその達成の度合を測定するために、講座実施の前後でアンケートを実施し、事前アンケートについては69名、事後アンケートについては67名から回答を得た。本章では、その集計の結果を掲載している。

2-1 受講の動機

受講の動機について、個別に尋ねたところ以下のような回答があった。

- 1 ホームレス支援活動や一時生活支援施設に関わる中で、住居の問題には常にぶつかっている。新たな住宅セーフティネット制度を活用するための方法や問題点などをよく学んでおきたい。(福祉系 女性 32歳)
- 2 勤務先でサービス付き高齢者向け住宅や特別養護老人ホームの事業が進み、共生型福祉が言われる中で、居住について学びたいと思った。(福祉系 53歳 女性)
- 3 生活保護に至らないがギリギリの生活をしている方々が家賃滞納などで住まいを喪失して困っているケースが多い。
家賃を滞納する要因も様々であるが、安心して住むことができる場について考えてみたいと思った。地域や行政への取り組み、働きかけのヒントがいただければと思う。(福祉系 54歳 女性)
- 4 県から居住支援法人の指定を受け、居住支援事業を開始しています。空き家の活用を検討していますので、財政的支援について講義いただければ助かります。(居住系 女性 52歳)
- 5 マンション・アパートの賃貸管理業務に携わっています。入居者の方が生活困窮の上、夜逃げされ、路上生活者になることもあるため、対策や支援方法を知りたいです。(居住系 男性 35歳)
- 6 日本に置いてシングル女性、シングルマザーの住まいの確保や支援はどのようなことができるのか、少しでもヒントを得られればと思っています。(福祉系 42歳 女性)
- 7 空き家をどのようにして居住支援の場とするのか関心があります。実際の事例のみならず制度的な部分等についても学びたい。(福祉系 45歳 男性)

2-2 事前・事後での理解度の変化

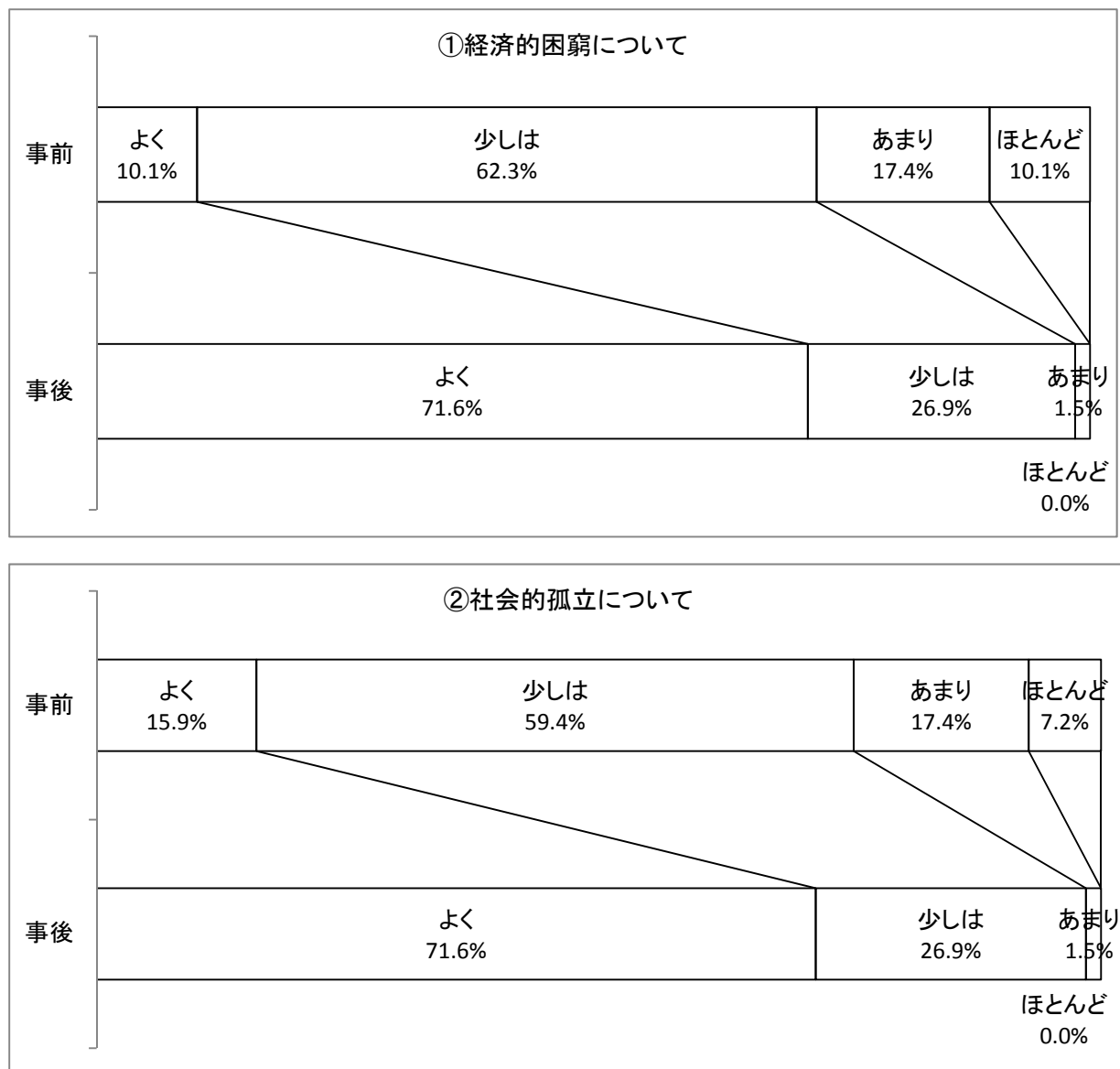
受講者に対して、図表V-1の18項目について、講座の事前と事後で、①良く理解している、②少し理解している、③あまり理解していない、④ほとんど理解していない、の4段階で理解の度合いを尋ねた。

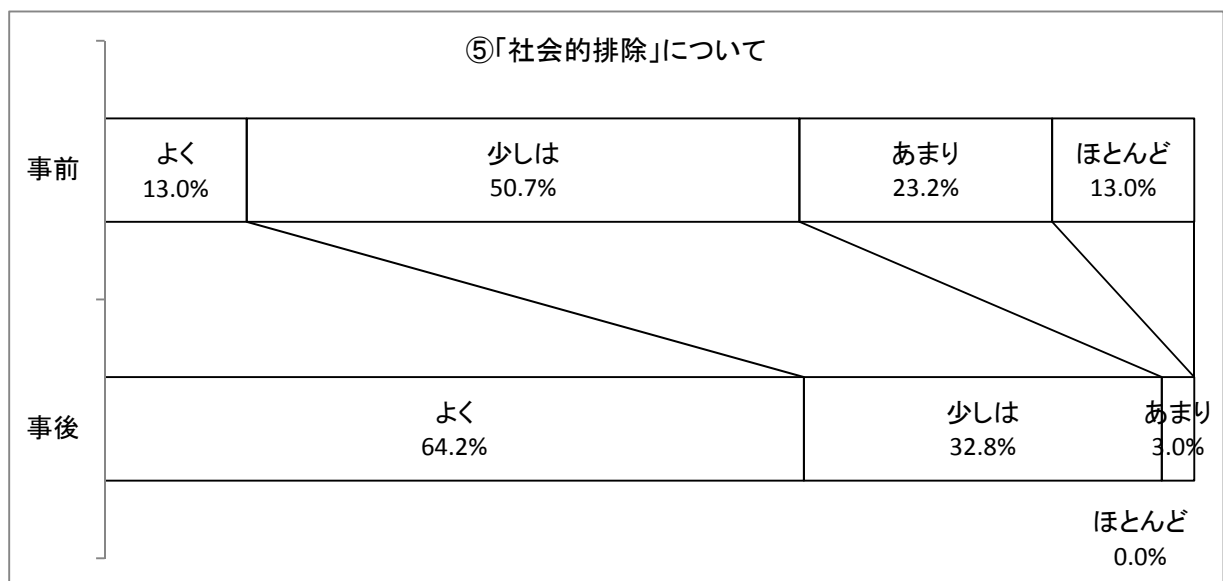
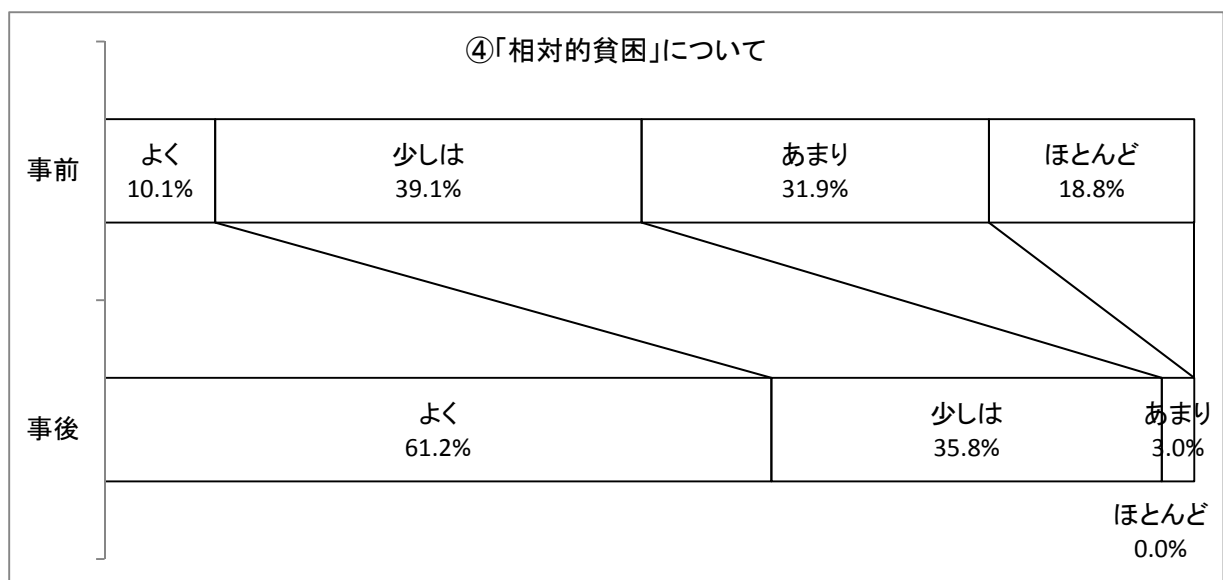
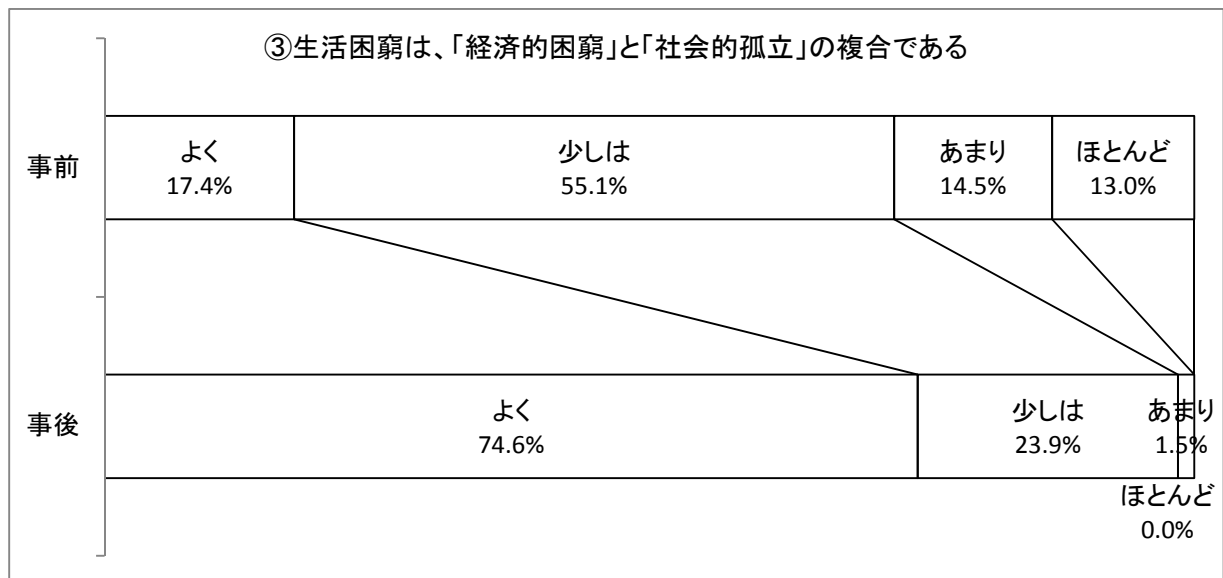
図表Ⅳ－４ 理解度の質問事項

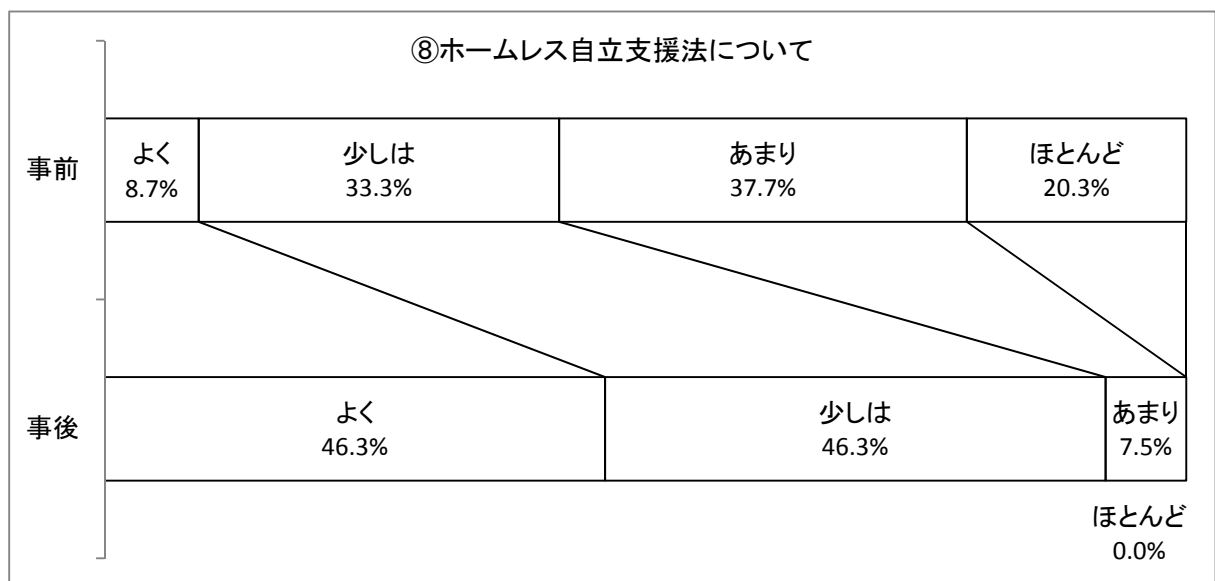
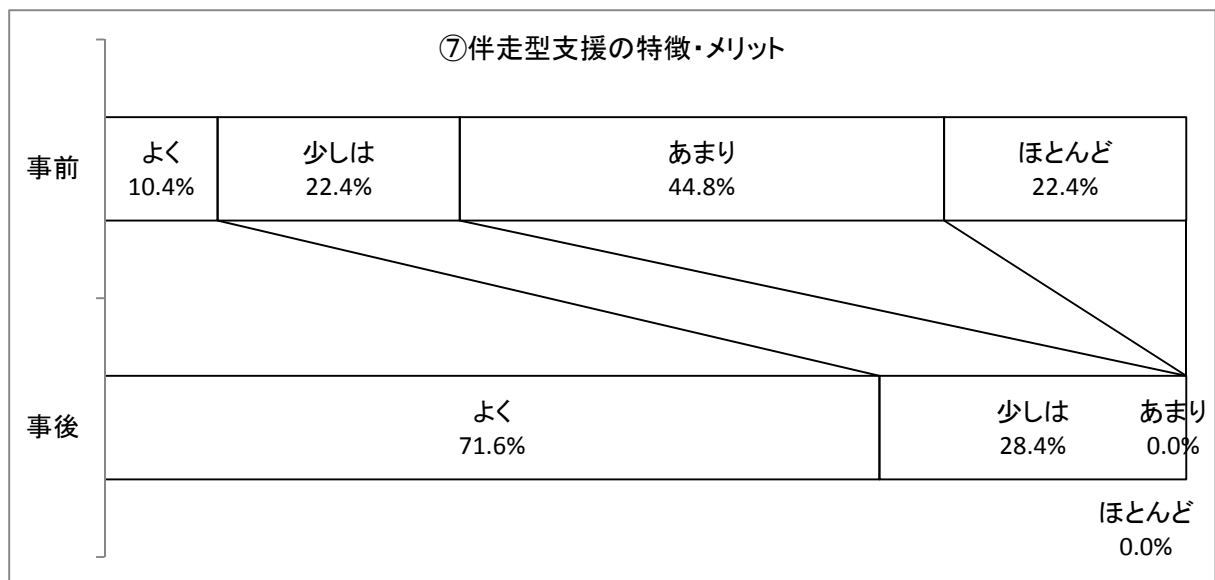
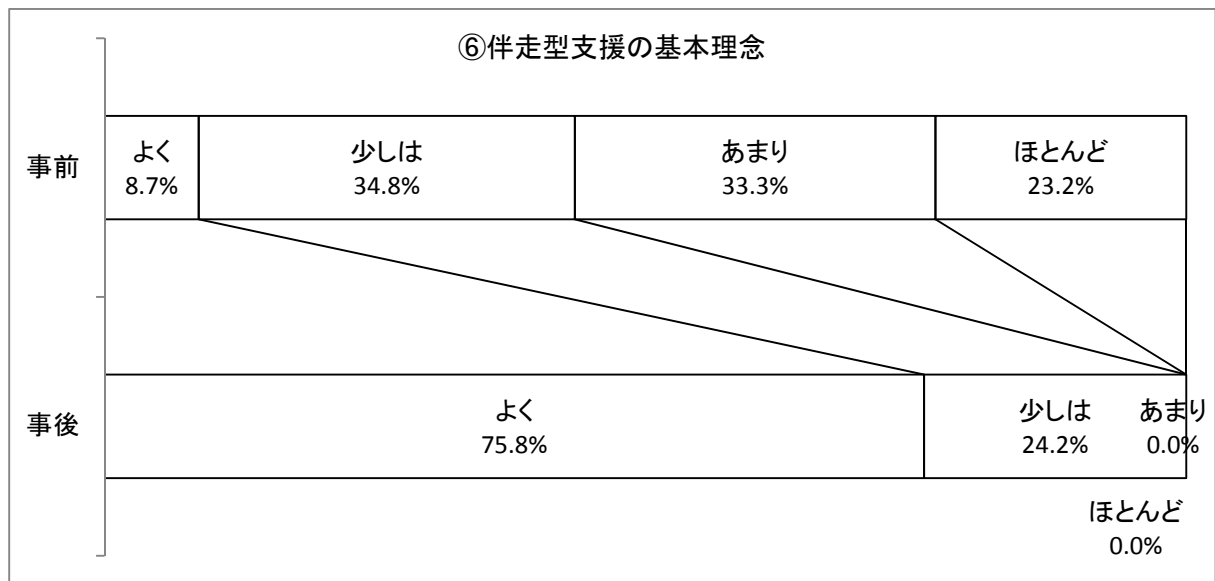
① 「経済的困窮」について
② 「社会的孤立」について
③ 生活困窮は、「経済的困窮」と「社会的孤立」の複合である
④ 「相対的貧困」について
⑤ 「社会的排除」について
⑥ 伴走型支援の基本理念
⑦ 伴走型支援の特徴・メリット
⑧ ホームレス自立支援法について
⑨ 生活困窮者自立支援法について
⑩ 居住支援の考え方について
⑪ 居住支援に関する法と制度について
⑫ 住宅確保要配慮者に対する居住支援の課題について
⑬ 空き家の増加の実態とその活用方法について
⑭ 地域善隣事業について
⑮ 「社会的不動産」と居住支援について
⑯ 高齢者の居住支援について
⑰ 障がいのある人への居住支援について
⑱ ひとり世帯への居住支援について

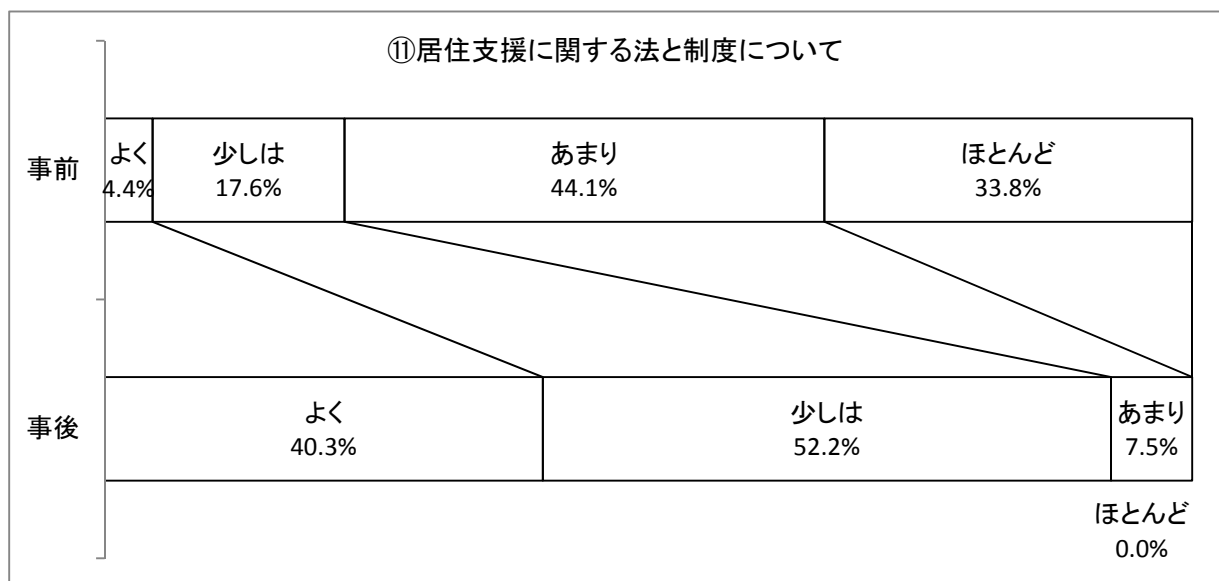
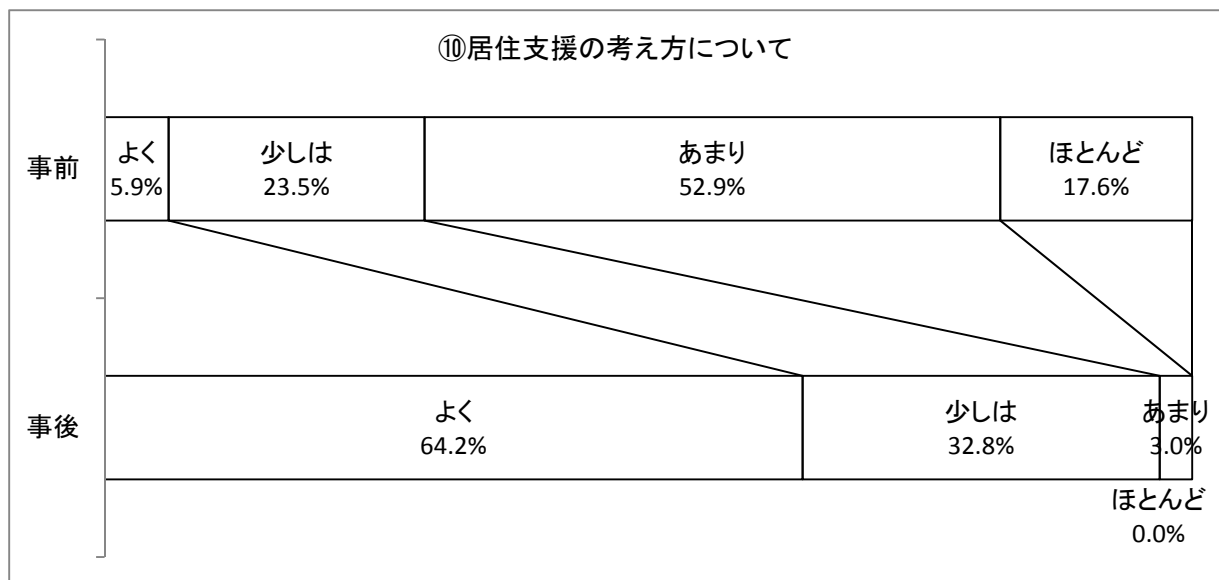
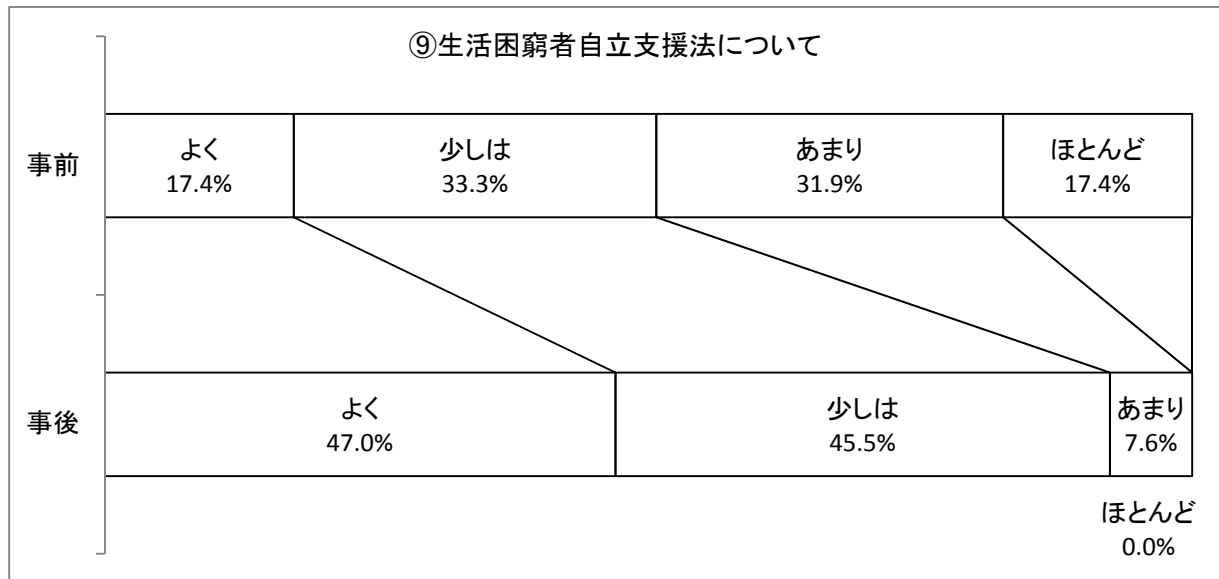
事前・事後での各項目における理解度の変化を以下に図表にまとめている。

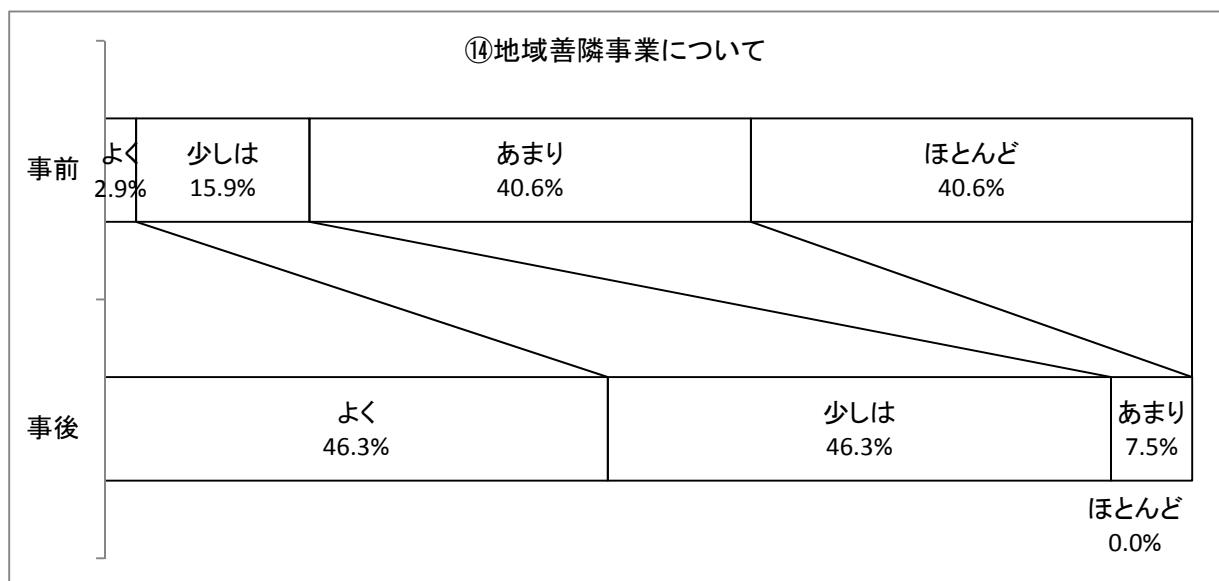
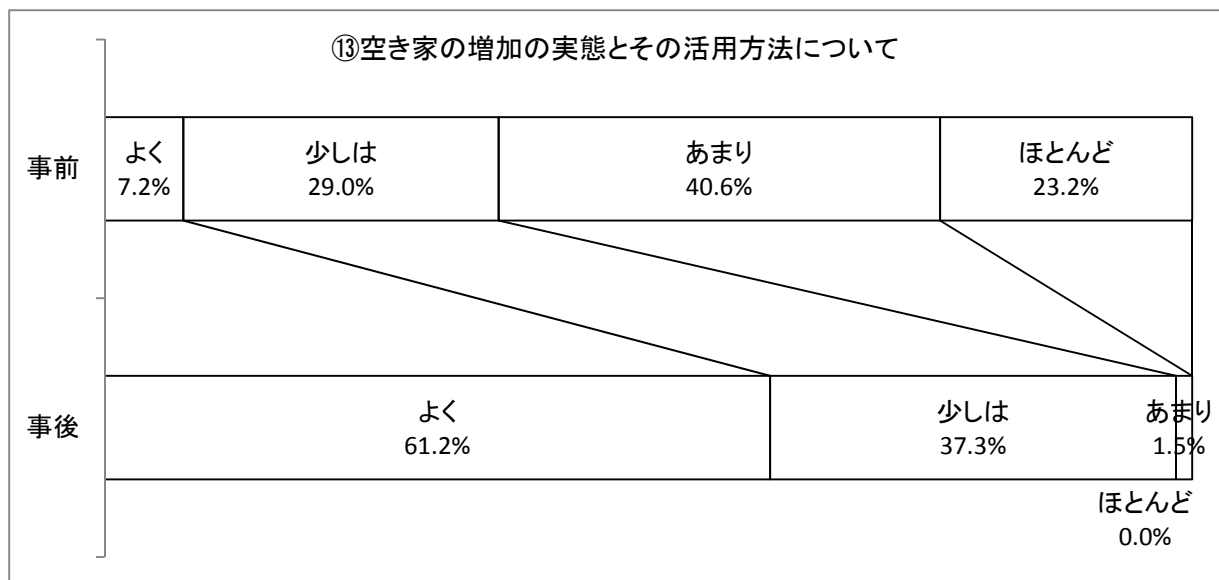
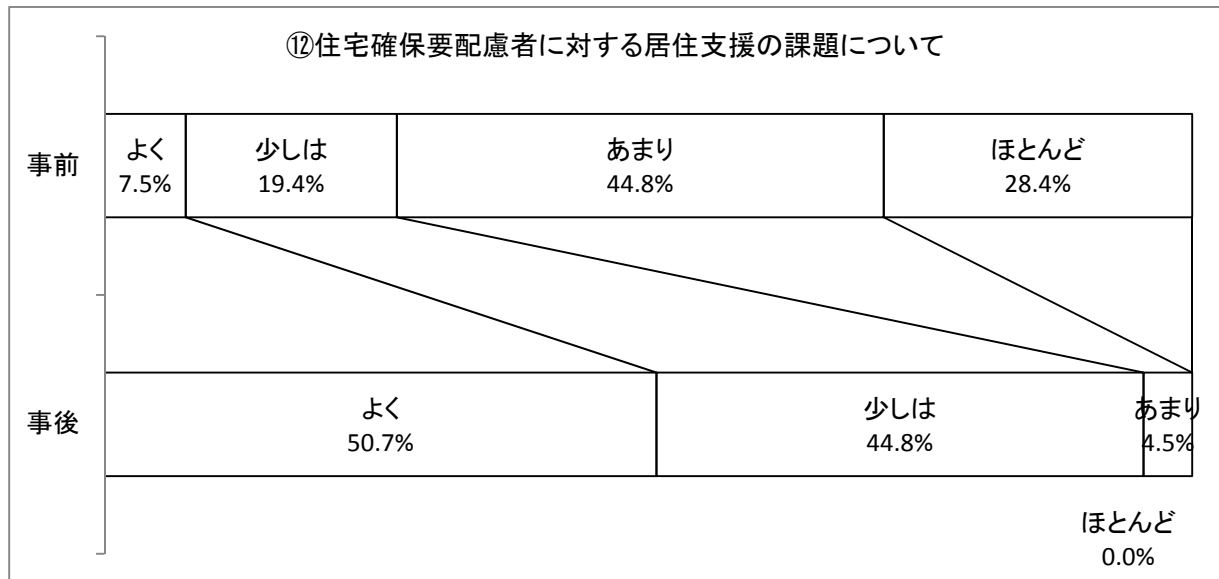
図表Ⅳ－５ 受講前後の理解度の変化

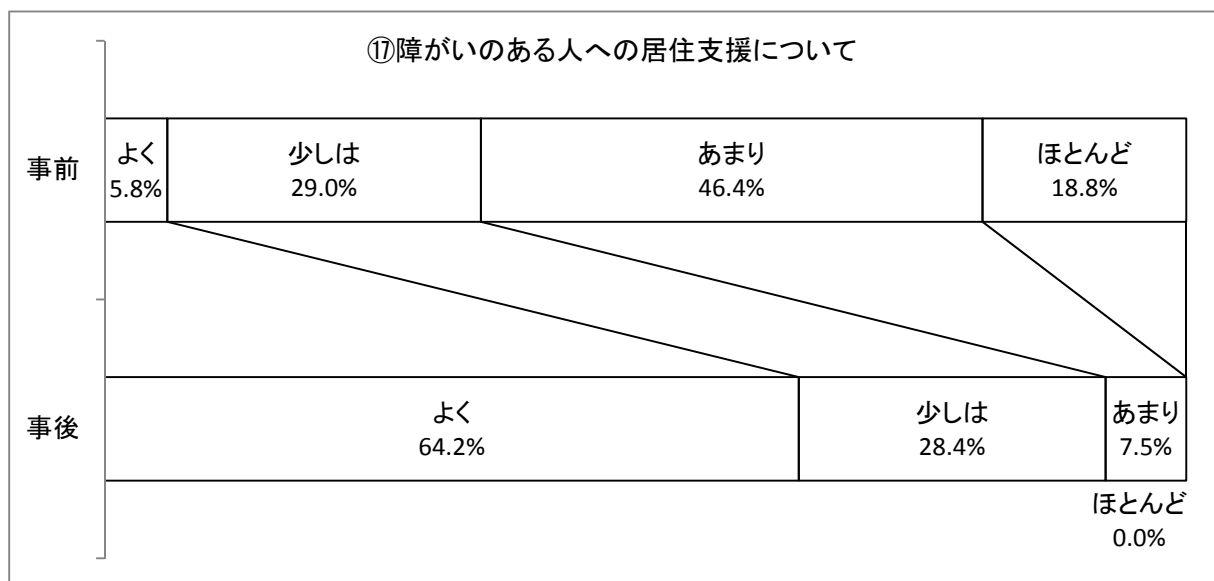
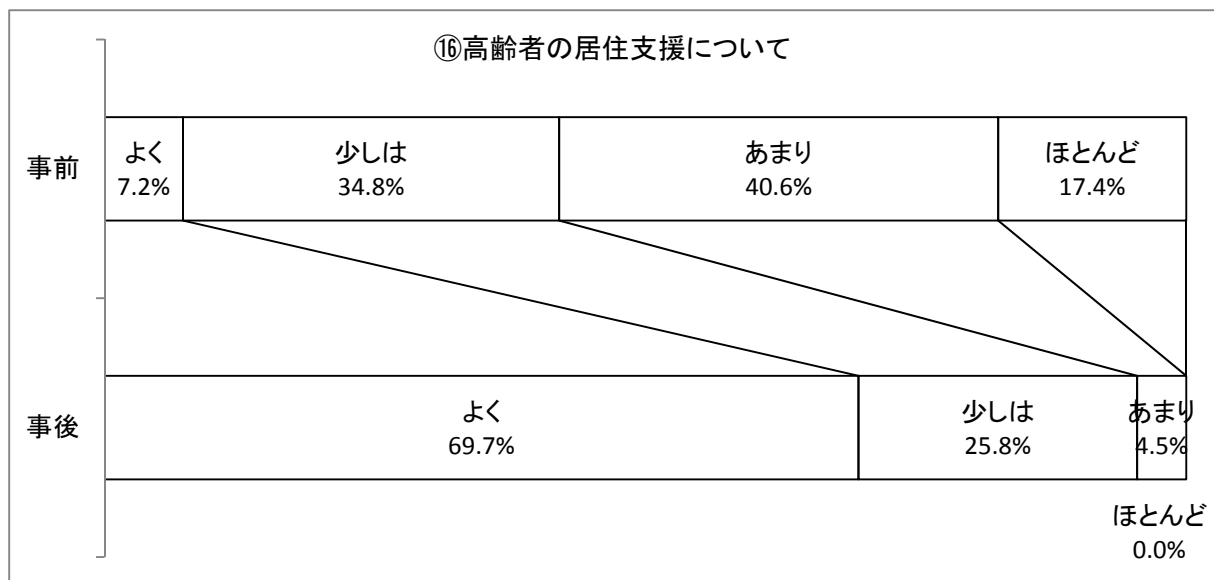
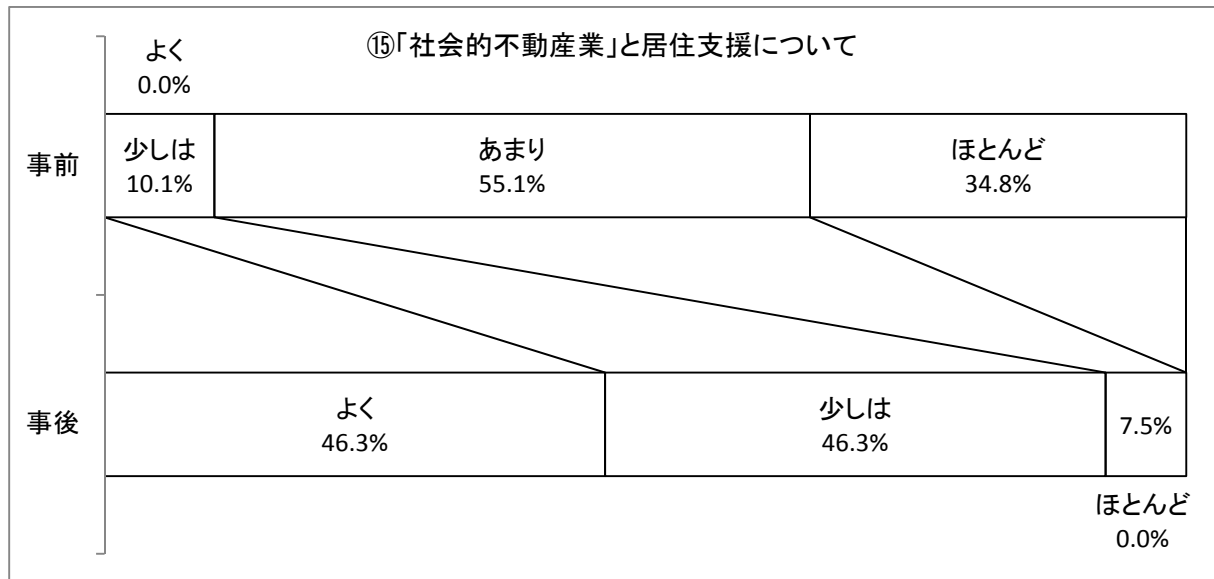


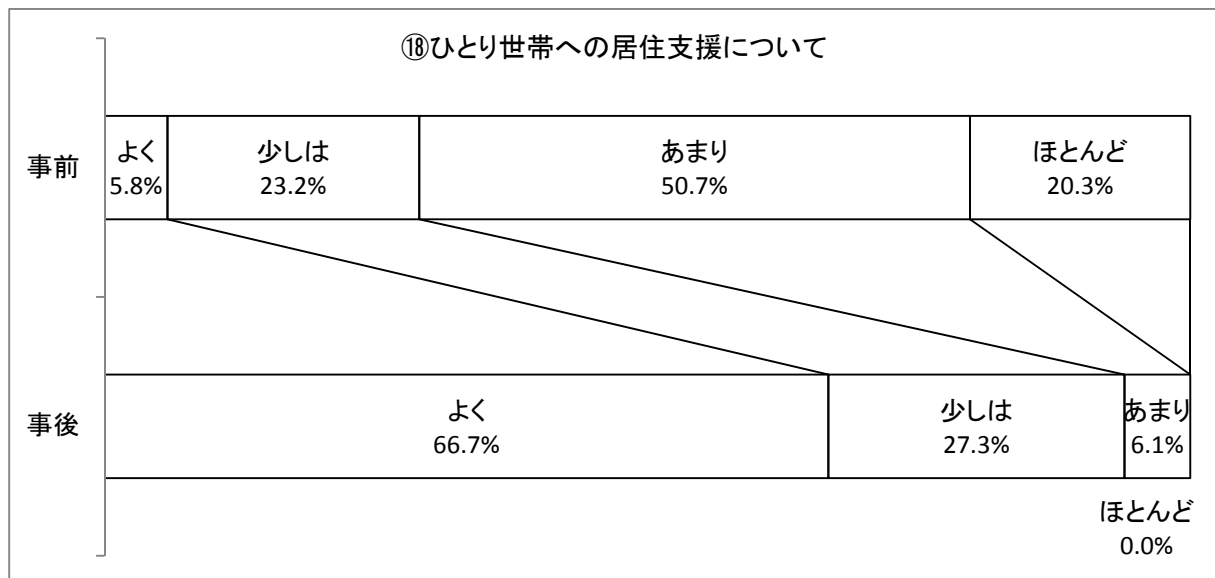












各項目での変化を見ていくと、いずれも事後には大幅に数値が上昇しており、この講座の効果が高かったことがうかがえる。

「経済的困窮」や「社会的孤立」、「社会的排除」といった項目は、一般的にもよく知られている事柄でもあり、事前の段階から、「よく」または「少し」理解していると回答した割合は、すでに50%を超えていた。事後においては90%以上の数値となった。

「地域善隣事業」や「社会的不動産業」といった項目は、それほど認知されていない事柄であり、事前の段階では「よく」または「少しは」理解していると回答した割合は15%程度にとどまった。受講後では、「よく」または「少しは」理解できたと回答した割合は90%以上の数値を示している。

特に、「伴走型支援の基本理念」と「伴走型支援の特徴・メリット」については、受講後に「よく」または「少しは」理解できたと回答した割合は100%となっている。事前アンケートのなかで、どの科目に興味・関心をもっているか複数回答で尋ねた項目においても、興味・関心のある科目として最も多く挙げられていたのは「伴走型支援論」であり、この科目は、事前の受講者の関心も受講後の理解度とともに高く、注目度の高い科目であったということが言える。

図表Ⅳ－6 【事前】興味・関心のある科目（複数回答可）

科目	回答者数
①今日の生活困窮者問題について	34
②居住支援とは何か～実践と政策	37
③記念講演	32
④⑤伴走型支援論Ⅰ・Ⅱ	48

⑥居住支援に関する法と制度	38
⑦生活困窮者および住宅確保要配慮者に対する居住支援の課題	44
⑧空家活用と地域づくり	42
⑨社会的不動産業による居住支援の最前線	33
⑩高齢者に対する居住支援	35
⑪障がいのある人への居住支援	40
⑫母子世帯に対する居住支援	37
⑬居住支援に関する先進事例	43
⑭事例検討	31

事前・事後における理解度の変化は、所属の違いによって差が生じるのかという観点から、受講者を福祉系と居住系の2つの集団に分けて理解度の変化のクロス集計を行ったが、受講者が福祉系に大きく偏っていたことから、有意差を得ることができなかった。以下には集計結果のみを掲載する。

図表 IV-7 受講前後の理解度の変化と所属によるクロス集計

		事前 ①「経済的困窮」について				合計	事後 ①「経済的困窮」について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	3	7	33	7	50	0	1	9	37	47
	%	6.0	14.0	66.0	14.0	100.0	0.0	2.1	19.1	78.7	100.0
居住	人数	4	3	6	0	13	0	0	8	6	14
	%	30.8	23.1	46.2	0.0	100.1	0.0	0.0	57.1	42.9	100.0
その他	人数	0	2	4	0	6	0	0	1	5	6
	%	0.0	33.3	66.7	0.0	100.0	0.0	0.0	16.7	83.3	100.0
合計	人数	7	12	43	7	69	0	1	18	48	67
	%	10.1	17.4	62.3	10.1	99.9	0.0	1.5	26.9	71.6	100.0

		事前 ②「社会的孤立」について				合計	事後 ②「社会的孤立」について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	2	6	31	11	50	0	1	9	37	47
	%	4.0	12.0	62.0	22.0	100.0	0.0	2.1	19.1	78.7	100.0
居住	人数	3	4	6	0	13	0	0	8	6	14
	%	23.1	30.8	46.2	0.0	100.1	0.0	0.0	57.1	42.9	100.0
その他	人数	0	2	4	0	6	0	0	1	5	6
	%	0.0	33.3	66.7	0.0	100.0	0.0	0.0	16.7	83.3	100.0
合計	人数	5	12	41	11	69	0	1	18	48	67
	%	7.2	17.4	59.4	15.9	99.9	0.0	1.5	26.9	71.6	100.0

		事前 ③生活困窮は、「経済的困窮」と「社会的孤立」の複合である				合計	事後 ③生活困窮は、「経済的困窮」と「社会的孤立」の複合である				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	4	6	29	11	50	0	1	15	30	46
	%	8.0	12.0	58.0	22.0	100.0	0.0	2.2	32.6	65.2	100.0
居住	人数	4	3	5	1	13	0	0	7	7	14
	%	30.8	23.1	38.5	7.7	100.1	0.0	0.0	50.0	50.0	100.0
その他	人数	1	1	4	0	6	0	0	1	5	6
	%	16.7	16.7	66.7	0.0	100.1	0.0	0.0	16.7	83.3	100.0
合計	人数	9	10	38	12	69	0	1	23	42	66
	%	13.0	14.5	55.1	17.4	100.0	0.0	1.5	34.8	63.6	100.0

		事前 ④「相対的貧困」について				合計	事後 ④「相対的貧困」について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	5	17	22	6	50	0	2	15	30	47
	%	10.0	34.0	44.0	12.0	100.0	0.0	4.3	31.9	63.8	100.0
居住	人数	6	4	2	1	13	0	0	8	6	14
	%	46.2	30.8	15.4	7.7	100.1	0.0	0.0	57.1	42.9	100.0
その他	人数	2	1	3	0	6	0	0	1	5	6
	%	33.3	16.7	50.0	0.0	100.0	0.0	0.0	16.7	83.3	100.0
合計	人数	13	22	27	7	69	0	2	24	41	67
	%	18.8	31.9	39.1	10.1	99.9	0.0	3.0	35.8	61.2	100.0

		事前 ⑤「社会的排除」について				合計	事後 ⑤「社会的排除」について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	4	9	28	9	50	0	2	13	32	47
	%	8.0	18.0	56.0	18.0	100.0	0.0	4.3	27.7	68.1	100.0
居住	人数	4	6	3	0	13	0	0	8	6	14
	%	30.8	46.2	23.1	0.0	100.1	0.0	0.0	57.1	42.9	100.0
その他	人数	1	1	4	0	6	0	0	1	5	6
	%	16.7	16.7	66.7	0.0	100.1	0.0	0.0	16.7	83.3	100.0
合計	人数	9	16	35	9	69	0	2	22	43	67
	%	13.0	23.2	50.7	13.0	99.9	0.0	3.0	32.8	64.2	100.0

		事前 ⑥伴走型支援の基本理念				合計	事後 ⑥伴走型支援の基本理念				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	10	15	19	6	50	0	0	9	37	46
	%	20.0	30.0	38.0	12.0	100.0	0.0	0.0	19.6	80.4	100.0
居住	人数	6	5	2	0	13	0	0	6	8	14
	%	46.2	38.5	15.4	0.0	100.1	0.0	0.0	42.9	57.1	100.0
その他	人数	0	3	3	0	6	0	0	1	5	6
	%	0.0	50.0	50.0	0.0	100.0	0.0	0.0	16.7	83.3	100.0
合計	人数	16	23	24	6	69	0	0	16	50	66
	%	23.2	33.3	34.8	8.7	100.0	0.0	0.0	24.2	75.8	100.0

		事前 ⑦伴走型支援の特徴・メリット				合計	事後 ⑦伴走型支援の特徴・メリット				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	10	20	13	6	49	0	0	11	36	47
	%	20.4	40.8	26.5	12.2	99.9	0.0	0.0	23.4	76.6	100.0
居住	人数	5	7	0	1	13	0	0	7	7	14
	%	38.5	53.8	0.0	7.7	100.0	0.0	0.0	50.0	50.0	100.0
その他	人数	0	3	2	0	5	0	0	1	5	6
	%	0.0	60.0	40.0	0.0	100.0	0.0	0.0	16.7	83.3	100.0
合計	人数	15	30	15	7	67	0	0	19	48	67
	%	22.4	44.8	22.4	10.4	100.0	0.0	0.0	28.4	71.6	100.0

		事前 ⑧ホームレス自立支援法について				合計	事後 ⑧ホームレス自立支援法について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	7	20	18	5	50	0	3	19	25	47
	%	14.0	40.0	36.0	10.0	100.0	0.0	6.4	40.4	53.2	100.0
居住	人数	6	4	2	1	13	0	2	9	3	14
	%	46.2	30.8	15.4	7.7	100.1	0.0	14.3	64.3	21.4	100.0
その他	人数	1	2	3	0	6	0	0	3	3	6
	%	16.7	33.3	50.0	0.0	100.0	0.0	0.0	50.0	50.0	100.0
合計	人数	14	26	23	6	69	0	5	31	31	67
	%	20.3	37.7	33.3	8.7	100.0	0.0	7.5	46.3	46.3	100.0

		事前 ⑨生活困窮者自立支援法について				合計	事後 ⑨生活困窮者自立支援法について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	5	16	18	11	50	0	3	18	25	46
	%	10.0	32.0	36.0	22.0	100.0	0.0	6.5	39.1	54.3	100.0
居住	人数	6	3	3	1	13	0	2	9	3	14
	%	46.2	23.1	23.1	7.7	100.1	0.0	14.3	64.3	21.4	100.0
その他	人数	1	3	2	0	6	0	0	3	3	6
	%	16.7	50.0	33.3	0.0	100.0	0.0	0.0	50.0	50.0	100.0
合計	人数	12	22	23	12	69	0	5	30	31	66
	%	17.4	31.9	33.3	17.4	100.0	0.0	7.6	45.5	47.0	100.0

		事前 ⑩居住支援の考え方について				合計	事後 ⑩居住支援の考え方について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	7	28	12	3	50	0	2	13	32	47
	%	14.0	56.0	24.0	6.0	100.0	0.0	4.3	27.7	68.1	100.0
居住	人数	4	5	2	1	12	0	0	6	8	14
	%	33.3	41.7	16.7	8.3	100.0	0.0	0.0	42.9	57.1	100.0
その他	人数	1	3	2	0	6	0	0	3	3	6
	%	16.7	50.0	33.3	0.0	100.0	0.0	0.0	50.0	50.0	100.0
合計	人数	12	36	16	4	68	0	2	22	43	67
	%	17.6	52.9	23.5	5.9	99.9	0.0	3.0	32.8	64.2	100.0

		事前 ⑪居住支援に関する法と制度について				合計	事後 ⑪居住支援に関する法と制度について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	16	25	7	2	50	0	2	24	21	47
	%	32.0	50.0	14.0	4.0	100.0	0.0	4.3	51.1	44.7	100.0
居住	人数	6	2	3	1	12	0	1	9	4	14
	%	50.0	16.7	25.0	8.3	100.0	0.0	7.1	64.3	28.6	100.0
その他	人数	1	3	2	0	6	0	2	2	2	6
	%	16.7	50.0	33.3	0.0	100.0	0.0	33.3	33.3	33.3	100.0
合計	人数	23	30	12	3	68	0	5	35	27	67
	%	33.8	44.1	17.6	4.4	99.9	0.0	7.5	52.2	40.3	100.0

		事前 ⑫住宅確保要配慮者に対する居住支援の課題について				合計	事後 ⑫住宅確保要配慮者に対する居住支援の課題について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	13	24	8	4	49	0	3	20	24	47
	%	26.5	49.0	16.3	8.2	100.0	0.0	6.4	42.6	51.1	100.0
居住	人数	5	3	3	1	12	0	0	6	8	14
	%	41.7	25.0	25.0	8.3	100.0	0.0	0.0	42.9	57.1	100.0
その他	人数	1	3	2	0	6	0	0	4	2	6
	%	16.7	50.0	33.3	0.0	100.0	0.0	0.0	66.7	33.3	100.0
合計	人数	19	30	13	5	67	0	3	30	34	67
	%	28.4	44.8	19.4	7.5	100.1	0.0	4.5	44.8	50.7	100.0

		事前 ⑬空き家の増加の実態とその活用方法について				合計	事後 ⑬空き家の増加の実態とその活用方法について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	11	21	14	4	50	0	1	16	30	47
	%	22.0	42.0	28.0	8.0	100.0	0.0	2.1	34.0	63.8	100.0
居住	人数	4	5	3	1	13	0	0	7	7	14
	%	30.8	38.5	23.1	7.7	100.1	0.0	0.0	50.0	50.0	100.0
その他	人数	1	2	3	0	6	0	0	2	4	6
	%	16.7	33.3	50.0	0.0	100.0	0.0	0.0	33.3	66.7	100.0
合計	人数	16	28	20	5	69	0	1	25	41	67
	%	23.2	40.6	29.0	7.2	100.0	0.0	1.5	37.3	61.2	100.0

		事前 ⑭地域善隣事業について				合計	事後 ⑭地域善隣事業について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	21	21	7	1	50	0	3	22	22	47
	%	42.0	42.0	14.0	2.0	100.0	0.0	6.4	46.8	46.8	100.0
居住	人数	6	3	3	1	13	0	1	7	6	14
	%	46.2	23.1	23.1	7.7	100.1	0.0	7.1	50.0	42.9	100.0
その他	人数	1	4	1	0	6	0	1	2	3	6
	%	16.7	66.7	16.7	0.0	100.1	0.0	16.7	33.3	50.0	100.0
合計	人数	28	28	11	2	69	0	5	31	31	67
	%	40.6	40.6	15.9	2.9	100.0	0.0	7.5	46.3	46.3	100.0

		事前 ⑮「社会的不動産業」と居住支援について				合計	事後 ⑮「社会的不動産業」と居住支援について				合計
		理解していない	あまり理解していない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	18	27	5	0	50	0	2	20	25	47
	%	36.0	54.0	10.0	0.0	100.0	0.0	4.3	42.6	53.2	100.0
居住	人数	5	7	1	0	13	0	2	9	3	14
	%	38.5	53.8	7.7	0.0	100.0	0.0	14.3	64.3	21.4	100.0
その他	人数	1	4	1	0	6	0	1	2	3	6
	%	16.7	66.7	16.7	0.0	100.1	0.0	16.7	33.3	50.0	100.0
合計	人数	24	38	7	0	69	0	5	31	31	67
	%	34.8	55.1	10.1	0.0	100.0	0.0	7.5	46.3	46.3	100.0

		事前 ⑯高齢者の居住支援について				合計	事後 ⑯高齢者の居住支援について				合計
		理解していない	あまり理解してない	少しは理解できた	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	8	20	19	3	50	0	2	11	34	47
	%	16.0	40.0	38.0	6.0	100.0	0.0	4.3	23.4	72.3	100.0
居住	人数	3	5	3	2	13	0	0	6	7	13
	%	23.1	38.5	23.1	15.4	100.1	0.0	0.0	46.2	53.8	100.0
その他	人数	1	3	2	0	6	0	1	0	5	6
	%	16.7	50.0	33.3	0.0	100.0	0.0	16.7	0.0	83.3	100.0
合計	人数	12	28	24	5	69	0	3	17	46	66
	%	17.4	40.6	34.8	7.2	100.0	0.0	4.5	25.8	69.7	100.0

		事前 ⑰障害のある人への居住支援について				合計	事後 ⑰障害のある人への居住支援について				合計
		理解していない	あまり理解してない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	7	24	16	3	50	0	3	12	32	47
	%	14.0	48.0	32.0	6.0	100.0	0.0	6.4	25.5	68.1	100.0
居住	人数	5	4	3	1	13	0	2	5	7	14
	%	38.5	30.8	23.1	7.7	100.1	0.0	14.3	35.7	50.0	100.0
その他	人数	1	4	1	0	6	0	0	2	4	6
	%	16.7	66.7	16.7	0.0	100.1	0.0	0.0	33.3	66.7	100.0
合計	人数	13	32	20	4	69	0	5	19	43	67
	%	18.8	46.4	29.0	5.8	100.0	0.0	7.5	28.4	64.2	100.0

		事前 ⑱ひとり世帯への居住支援について				合計	事後 ⑱ひとり世帯への居住支援について				合計
		理解していない	あまり理解してない	少しは理解している	よく理解している		理解できなかった	あまり理解できなかった	少しは理解できた	よく理解できた	
福祉	人数	8	26	12	4	50	0	2	12	32	46
	%	16.0	52.0	24.0	8.0	100.0	0.0	4.3	26.1	69.6	100.0
居住	人数	5	5	3	0	13	0	1	6	7	14
	%	38.5	38.5	23.1	0.0	100.1	0.0	7.1	42.9	50.0	100.0
その他	人数	1	4	1	0	6	0	0	2	4	6
	%	16.7	66.7	16.7	0.0	100.1	0.0	0.0	33.3	66.7	100.0
合計	人数	14	35	16	4	69	0	3	20	43	66
	%	20.3	50.7	23.2	5.8	100.0	0.0	4.5	30.3	65.2	100.0

2－3 各科目の感想

第1講 今日における生活困窮者問題について

- 1 数字で掲載されると、あまりにも数字に驚くとともに、現実の厳しさに驚かされます。(建築会社経営 女性)
- 2 歴史的な流れからも何故こうなっているのかが分かりました。(生活支援事業 女性)
- 3 今後、増えていく二次、三次の(生活困窮)予備軍が居ることがデータでわかりやすく説明されていた。今を生きながら、未来を見据えて生きていく大切さを教えてもらった。(起業準備中 女性)
- 4 新聞、現場で漫然とは理解していましたが、講義により明確化された。(在宅介護業務 女性)

第2講 居住支援とは何か～実践と政策

- 1 実践と政策が組み合わされる講義で、実社会で適用しやすい。(在宅介護業務 女性)
- 2 住居政策を社会保障に位置づける重要性に納得した。(自立就労事業 女性)
- 3 住まいと住まい方の重要性が理解できた。(就労困難者支援 女性)
- 4 住まいと住まい方の整理ができ、居住ニーズの捉え方を知ることができた。(知的障害者グループホーム運営 女性)
- 5 人は無防備になれる場所が必要だと再実感しました。住まいと居場所の大切さを教えていただきました。(居住支援団体 女性)
- 6 居住支援の基本的な考えがわかりやすく理解できた。(自立相談業務 男性)
- 7 生活の場における住まいの重要性を改めて考えることができた。4人部屋の話、とても印象に残りました。(生活サポートセンター勤務 男性)
- 8 居住支援の進むべき方向性が理解できた。(自立相談支援事業 男性)

第3講 記念講演「軒を貸して母屋に入れる」

- 1 考える、見る、行動して成果が出るという素晴らしさに感銘いたしました。(建築会社経営 女性)
- 2 住まいで人は幸せになれる。手塚さんの手がけた建物を通じて、そこに住まう人々、そこを使う人々が幸せになっていく姿、胸が熱くなりました。もっと仕事をしようと思った。(生活相談員 女性)
- 3 住まいというものに対する考え方が変わった。住まいを深く知ること、文化生活、社会生活に深く通ずるものがあると感じた。(ホームレス支援 女性)
- 4 スケールが大きな話で人が生きる環境がいかに重要か分かって良かったです。(生活支援 女性)
- 5 目からウロコな発想がたくさんあり、聴いていてワクワクした。(ホームレス支援 女性)
- 6 人を家に合わせるのではなく、本来そこに住む人に第一優先としてその人に合わせて家を作る良い例を感じながら聞きました。(在宅介護業務 女性)
- 7 住まいや、住まい方は人格形成に与える影響はとて大きいということ、刺激的なお話でした。(自立就労事業 女性)
- 8 住居や住まい方が人を変えるということに気付いた。(居住支援事業 女性)
- 9 とてもお話がわかりやすく面白かったです。設備だけではなく、快適ということの

は、心の部分が大切だと思いました。(生活困窮者相談業務 女性)

- 10 建築物とは人が工夫して使う、ある意味での不完全さがあって良いという逆の発見があった。(震災支援事業 女性)
- 11 楽しさの中にも、私たちが配慮すべき、考えるべきポイントが散りばめられており、とても有意義な内容でした。(生活支援事業 女性)
- 12 住まいの大切さ、既成の考えにとらわれない発想の大切さを学ぶことができました。(知的障害者の生活介護事業 女性)

第4・5講 伴走型支援論ⅠⅡ

- 1 なんで相談をもっと早くしなかったの… という言葉で始まった伴走の意味と、まだ間に合うという安堵の意味の中に、制度からではなく、ひとりから打ち返すという行動を明日につなげる内容の伴走型支援の話で、自分にもまだできそうな希望が生まれました。(建築会社経営 女性)
- 2 伴走支援を学ぶこと、考えることは、人間関係において、他者との関わりをどう結ぶか？自分はどうあるべきか？を追求すること、問うことだと思いました。福祉の仕事、支援業務に携わっているか否かではなく、多くの方々が、この支援論を学ぶこと、知ることによって社会はもっと明るく生きやすいものになると、支援論を広めたいと思いました。(生活相談員 女性)
- 3 伴走型支援の考え、関わり方はもちろん、人が人を支える支え合う心のあり方を学ぶことができた。(ホームレス等支援 女性)
- 4 人と一緒に伴走するということが、思い描いていたことができるという確信を得ることができました。今、私にできること、私が今から取り組んでいくべき課題などが見えてきたことが、とてもありがたい時間だった。(起業準備中 女性)
- 5 お話を聞いていて、その人を大切にすることが改めて重要だと思いました。相談員も辛いこと、困っていることを話しながら助けを求められる環境づくりをしていきたいです。(生活困窮者相談業務 女性)
- 6 ソーシャルワーカーとして、必要な姿勢を学びました。社会福祉士はもっと学び実践しないといけないと反省しました。(新規事業立ち上げ 女性)
- 7 目の前にいる人を、赤の他人がどう家族の代わりができるのか。命を守れるのかを学べた。(震災被災支援事業 女性)
- 8 「ありのままを受け入れる」こと、傷を伴うこと、一緒に生きることを教えてもらえた。(知的障害者グループホーム運営 女性)
- 9 出会ったら最後まで関わる支援、どうしても今までは問題解決にとらわれて苦しい支援になっていましたが、横で一緒に考えるパートナーとしていられるようになりたいです。後はネットワーク作り、専門性を高めていきます。(知的障害者の生活介護事業 女性)
- 10 日々の支援業務で迷いながらも何とか支援を行っていましたが、講義を聞いて自信を持って支援することができるようになった。(生活困窮者自立支援事業 男性)
- 11 伴走型支援の基本的な考え、理念、支援者としての心構え、姿勢がよく理解できた。(生活困窮者相談支援 男性)
- 12 伴走型支援の概要や基本が理解できた。本科目が実践の積み重ねの上で理論化されたものだと感じた。(地域包括ケア事業 男性)

第6講 居住支援に関する法と制度

- 1 今、国がどう考えていて、どんなことをしていて、これからどんなことを望んでいるかを知ったことで、私が今できること、私が今からやっていくべきことなどがわかった。(起業準備中 女性)
- 2 理解するのにまだ自分自身が足りていない不甲斐なさがあります。頭に叩き込んでいきたいです。(在宅介護業務 女性)
- 3 どのような住宅の供給が乏しいか、空き家対策と住宅確保施策がお互い手を取り合って、少しでも良い方向に進めたらと思いました。(居住支援事業 女性)
- 4 行政が自らの動きに横串を刺し、つながりを持とうとしているという、これまでにない動きがわかって良かったです。(生活支援 女性)
- 5 法と制度について、詳しく知ることができた。また、今後、自分達が目指すイメージを作ることができた。(社会福祉法人勤務 男性)
- 6 住宅セーフティネット法について理解することができました。(アルコール依存症者の回復支援 男性)
- 7 居住支援を行う上で、今後活用できる制度が理解できた。(自立相談支援事業 男性)

第7講 生活困窮者および住宅確保要配慮者に対する居住支援の課題

- 1 大阪市の状況のデータ比較を知れたことが興味深かった。居住支援の課題を整理できた。(生活相談員 女性)
- 2 企業との連携の仕方を考える一助になった。(ホームレス等支援 女性)
- 3 人がライフラインを滞納する時に、家賃が最後だということを知りました。また、住宅のある時に対処することで、救いやすいという点も知りました。住宅は、ただ住むだけのようで他の意味も含めているということを知った。(起業準備中 女性)
- 4 最初にこの事業の内容をお聞きした時、大いに刺激を受けました。全国に広がる事業になって欲しいと思っております。(支援員 女性)
- 5 福祉サイドとタグを組む必要性を強く感じてくれていることが心強い。(生活困窮者支援事業 女性)
- 6 家賃債務保証会社が、ホームレスになる前に気づくことを語っておられ、嬉しかったです。(居住支援 女性)
- 7 保証会社の悩みや不安、福祉現場での悩みや不安を共有する手段を学ぶことができました。(生活サポートセンター勤務 男性)
- 8 上場企業がソーシャルビジネスでしっかり会社としての成長を図ることができているお話を聞いた。(起業準備中 男性)
- 9 居住支援を行う上で課題を学べ、明確に自分たちがやるべきことを学べた。(自立相談支援事業 男性)

第8講 空き家活用と地域づくり

- 1 空き家がこれだけたくさんあるにも関わらず、なぜ活用が難しいのかと思っていましたが、その理由を知るとともに活用方法、事例を知ることができた。(ホームレス等支援 女性)
- 2 実際、自分の身のまわりで空き家が出始めており、自分の親の家も近い将来、該当する切実な問題であった。(在宅介護業務 女性)
- 3 地域を、たがやすという発想に気付かされた。(居住支援事業 女性)
- 4 地域の空き家利用について考える必要を考えました。(新規事業立ち上げ 女性)

- 5 地元でも空き家問題に行政が取り組んでいます、効果が高いものとは言えないので、もっと福祉サイドとして絡んでいこうと思います。(自立相談支援事業 男性)
- 6 空き家が社会資源であることがよくわかった。(生活困窮者相談支援 男性)
- 7 これから空き家を利用して障がい者グループホームを軸とした生活の場を作ろうと考えていたため、具体的なお話が聞けた。(起業準備中 男性)
- 8 現在、空き家問題がこれほど深刻で、活用方法もたくさんあることが学べた。(自立相談支援事業 男性)

第9講 社会的不動産業による居住支援の最前線

- 1 地方都市在住の私としては、不動産業者が講義されたような内容の手助けをしているとは知りませんでした。地方には空き家ばかりが現実です。(建築会社経営 女性)
- 2 1995年以來、生活保護を受給されている方が増えているということ。私が住んでいる県が全てのランキング入りしている実態を知り、重要性も今回改めて学べたこと。(起業準備中 女性)
- 3 居住支援、最前線の内容を学ぶことができた。(在宅介護業務 女性)
- 4 不動産業界との連携ができることに驚いた。(就労困難者支援 女性)
- 5 生活保護が、若年層も増加しているのを初めて知った。(知的障害者グループホーム運営 女性)
- 6 不動産業界と貧困とされる方々との分布をマクロ的に見る機会となった。(震災支援事業 女性)
- 7 不動産業が新たな住居の提供支援に努力や方法が知れて参考になった。(生活困窮者支援事業 男性)

第10講 高齢者に対する居住支援

- 1 相談してもらえる自分になりたいです。(建築会社経営 女性)
- 2 高齢者の住まいに関する施策の変遷を知れたこと。大分県の養護老人ホームの取り組みで生活する人々がとても幸せそうだった。(生活相談員 女性)
- 3 今後、施設ではない暮らしをどう作るか具体的な絵を描く参考になった。(ホームレス等支援 女性)
- 4 今の自分には当てはまらないが、私の周りには当てはまる方々がいる。大分県の取り組みをうまく地域で作れないか？事例があることで大変わかりやすく、人に対して説明しやすいと思いました。(起業準備中 女性)
- 5 在宅介護の仕事をしていて、実際、身寄りのない無年金者の方が亡くなられたのを体験し、正直、心もとない状態であったのが、心強く励まされました。ありがとうございます。(在宅介護業務 女性)
- 6 地域で安心して暮らし続けるために何が必要か考えさせられた。(就労困難者支援 女性)
- 7 各県の支援を知ることができ、とても参考になりました。ストレングス視点、本人の力を引き出す支援を忘れず取り組んでいきたいと思っています。(生活困窮者相談業務 女性)
- 8 先生のおっしゃる通り、福祉の人間は住まいが苦手。あたっています。(有料老人ホームの入居相談員 女性)

- 9 事例が本当に画期的、感動的、一番良かった。(記者 女性)
- 10 京老協の取り組みについて、客観的な視点で学びました。(新規事業立ち上げ 女性)
- 11 不動産業、オーナーなどに理解者を増やしていかなければならないことを痛感しました。(自立相談業務 男性)
- 12 実践につながる内容だったので現場で参考にしたい。(生活困窮者相談支援 男性)
- 13 これまでの支援活動を後押しされた感じを得て、これからの支援活動に勇気もらった。(高齢者の居住支援事業 男性)
- 14 高齢者も、施設だけでなく、一人暮らしの可能性もあることが理解できた。(自立相談支援事業 男性)
- 15 高齢者が民間の賃貸住宅を借りるものの苦勞を知っているの、その対策の一部を知ることができて良かったです。(賃貸物件管理業務 男性)

第11講 障がいのある人への居住支援

- 1 自分らしい暮らしの意思決定支援の定義、意思決定支援の構成する要素、意思決定支援の原則、意思決定における合理的配慮、意思決定支援における留意点の区別を細かく教授いただき障害者の居住支援の厳しさを知りました。(建築会社経営 女性)
- 2 意思決定支援について知れたこと。こんなにもきめ細やかなパーソナルサポートをしている団体が船橋にあると知れた。(生活相談員 女性)
- 3 実際の事例が入っていることで、一人ひとりにあったサポートが必要なこと。パーソナリティをもって、その人に愛が伝わることで、困難でなくなることがあるということを知れた。今後、取り組んでいきたかったので、とても心強い話だったこと。(起業準備中 女性)
- 4 高齢者と同じように地域の理解を得ながら自立して暮らし続けられるようにしたい。(就労困難者支援 女性)
- 5 障害の方の現状等、良くわかりました。(有料老人ホーム相談員 女性)
- 6 障がい者はダメじゃない！ とても良かった。(記者 女性)
- 7 制度も事例も含めての話であり、よくわかりました。(新規事業立ち上げ 女性)
- 8 事例で、なぜ民間の会社がこの動きをして行政は何もしなかったのか？わからなかったです。(自治体職員 女性)
- 9 現実と理想はとてもかけ離れているが、友野さんは自らそれを行っているというところが、とても尊敬できた。(生活相談・支援 女性)
- 10 住み替え相談で、今一番難しかったので、他の地域ではどのように支援しているのか知りたかった。(高齢者等の住み替え相談 女性)
- 11 後見人を利用した不動産財産処理の事例が聞けたこと。(賃貸・居住支援女性)
- 12 自分の息子も障害者なので、この居住支援などのいろいろな支援があることを知りました。これをもとに、いろいろな障害者が人と伴走できればと思います。(建築会社勤務 男性)
- 13 3LDKに住むという考え方が象徴的でした。相談させていただきたいと思いました。(生活サポートセンター勤務 男性)
- 14 個人的に障がい支援度が高いほどパーソナルな支援が必要であると感じていたが、実践されている方のお話が聞くことができた。(起業準備中 男性)
- 15 障害福祉の新たな制度、居住支援につながるヒントを得ることができた。(高齢

者の居住支援事業 男性)

16 歴史や背景も含め、サービス、年金等、非常にわかりやすく説明いただいた。(社会福祉法人 男性)

17 具体的なケースの話にリアリティがあった。(調査・研究活動 男性)

18 今、携わっているケースの参考になった。(生活困窮者相談支援員 男性)

第12講 母子世帯に対する居住支援

1 決心の後の行動に明るい支援を見出す難しさ、皆さんの明るい支援状態を垣間見られて、嬉しかった。(建築会社経営 女性)

2 公営住宅優先入居制度、母子生活支援施設、住宅賃金、転宅資金(母子福祉資金)の実態、運用の様子を知れたことが参考になった。(生活相談員 女性)

3 母子世帯の問題はよく耳にするが、講義を受講し、自分の無知と誤解を知ることができた。その先にある支援も見ることができた。(ホームレス等支援 女性)

4 浜田市の事業やシェアハウス事業について、育児や家事等のケアが住まいにセットされている必要があることを知ることができた。(生活困窮者支援事業 女性)

5 シングルマザーの勉強は10年前に徹底的にしましたが、現状は未だ少しずつ改善されつつも、厳しいと知りました。しかし、島根のように未来がありますね！(在宅介護業務 女性)

6 行政のサービス、制度と民間のサービスが充実すれば、選択肢がさらに広がると感じました。住まいとケアをセットにするという点については、シェアハウスだと入居者同士で支え合うこともできると考えられるため、デメリットもあると思いますが、とても良いと思いました。(生活困窮者相談業務 女性)

第13講 居住支援に関する先進事例紹介

1 自立相談支援窓口との連携(早期発見、課題解決へのつながり)、賃貸業界での認知度を高めるアクションなど、私自身の仕事(福祉)のモチベーションにつながりました。豊田さんスゴイ！！(生活相談員 女性)

2 情報が本当に流れていない。知らないことを知らないという原点。人が人に寄り添う、気にかける、気づくという人として大切な事を伝えていくことを、人に伝えていくことが今の私にできることだと気づいた。(起業準備中 女性)

3 事例だと、ずっと理解が進みやすい。(在宅介護業務 女性)

4 社会福祉協議会ができることが具体的に分かった。(就労困難者支援 女性)

5 豊田さんがなさった勉強後のアンケートの結果を大変興味深く拝読しました。(事務 女性)

6 多分野の支援者育成も必要なのだと思います。孤独死については今後増えていく前にケアが必要。(知的障害者グループホーム運営 女性)

7 大変に引き込まれるご講義でした。もっとお話、伺いたいです。(自治体職員 女性)

8 居住支援協議会の事務局をやっているので、福岡市の取組事例に興味があった。(高齢者等の住み替え相談 女性)

9 ケアプランの作成方法を十分理解できた。(生活困窮者自立支援施設運営 男性)

10 具体的な事例は非常に参考になりました。(高齢者の居住支援事業 男性)

第14・15講 事例検討

1 さまざまな方とお話しさせていただき、大変勉強になりました。(家賃保証業

女性)

- 2 素晴らしい事例の解決方法でした。やはり 30 年の活動の賜物だと思われました。自分の記入した用紙の考えの小ささにがっかりしました。(建築会社経営 女性)
- 3 本人の希望と支援者側の支援プランとの齟齬をどのように埋めていくかについて、事例をもとに学ぶことができ、「なるほど～」と腑に落ちました。(生活相談員 女性)
- 4 同席の方々との話が大変刺激になりました。(生活支援 女性)
- 5 どのような支援方法があるか、具体的に知ることができた。(生活困窮者支援事業 女性)
- 6 机上で学ぶだけにとどまらず、グループワークで実践に近い話し合い、目標を立てることができる体験は、何においても大切だと感じた。(在宅介護業務 女性)
- 7 いろいろな方の考え方が知れて、勉強になった。(生活困窮者相談業務 女性)
- 8 チームで話し合い、プランを作成する重要性を改めて実感できる機会になりました。(生活困窮者相談業務 女性)
- 9 ケースカンファでさまざまな機関の方の意見が聞けた。(生活困窮者自立相談支援事業 女性)
- 10 意外と自分の考えが当たっていて、専門家でないけど、自分でもできるかと思った。(記者 女性)
- 11 意見交換しながらのプラン作成はとても意義がありました。(知的障害者グループホーム運営 女性)
- 12 実際考えることの難しさを体験することができました。(事務担当 女性)
- 13 皆さんの意見もとても的確で、楽しくて勉強になりました。(自治体職員 女性)
- 14 いろいろな立場の方が集まったので、さまざまな視点から考えることができた。(生活支援コーディネーター 女性)
- 15 いろいろな立場の方と一緒に、たったひとりのためのプランを協働で作れて、楽しかったです。(生活相談員 女性)
- 16 違う業種の方々の考えを聞けてとても勉強になりました。(生活困窮者自立支援施設運営 男性)
- 17 チームで取り組む事で自分にはない視点に気付かされた。実践でもチームで取り組むこと、視点の違いなどを活かしてよい支援につなげたいと思った。(生活困窮者相談支援 男性)
- 18 福祉だけでなくいろいろな方の職種と伴走型支援の検討ができ、別の目線からの意見が聞けて良かった。(生活困窮者支援事業 男性)
- 19 一人での考えよりは、多くの意見で考えることにより、その人が本当にその人らしく生きていける支援をできる、間違っていない。 (知的障害者グループホームの支援員 男性)

2-4 「学びたかったこと」と「達成されたかどうか」

事後のアンケートにおいて、「講座で学びたかったことは何か」、「それは達成されたか」を自由記述尋ねた事項があり、その回答内容を以下にまとめている。

「講座で学びたかったこと」については、そもそも伴走型支援とは何かを知りたかったというものが多い。それに対して、達成されたかどうかについては、期待以上のものを得ることができたという趣旨の回答が多く見られている。

- 1 居住支援の必要を感じながら、中でも障がい、高齢の方の居住について学びたかった。伴走型支援についても学びたかった。⇒ 達成されました。その分野のプロフェッショナルの方からの高度な学びに感激しました。(ホームレス等支援 女性)
- 2 伴走型支援とは？ ⇒ かなり達成されたと思います。もっと知りたい。(生活支援女性)
- 3 居住支援について、特に不動産との連携の仕方について。⇒ 大家さんや不動産と繋がるための糸口をたくさん学べた。自分の所属する団体で、どのようにやっていくか具体的に構想できた。(ホームレス等支援 女性)
- 4 居住支援に関する法と制度と事例によることを専門の方による話で学び得たかった。⇒ 達成されるどころか、まだまだ自分が理解しきっていない箇所があるので、再々再読で頭にきちんとした知識を叩き込んでいきたいです。(在宅介護業務 女性)
- 5 知らないことばかりなので、まずは伴走型支援とはどういうものか知りたかったです。⇒ いろいろな先生方が体験談や客観的資料をもとに説明してくださり、達成することができました。(事務担当 女性)
- 6 どのような住宅・居住に関する支援があるのか。どのような制度があり、課題は何か。⇒ 達成されたように思います。法制度、さまざまな事例、いろいろな分野の講師による講義があり、充実していたように思います。(男女共同参画推進事業 女性)
- 7 支援の現場で、前から引っ張る人、後ろから押す人、一緒に歩く人、いろんな人がいる中で、「何が正しいのか？」時々わからなくなっていた。⇒ 正しさは、自分が決めることではないことが分かった。相手の話を聞いて、一緒に考えながら継続していくことなんだと思った。(知的障害者グループホーム運営 女性)
- 8 伴走型支援の考え方について理解すること。⇒ 基本的な考えについては、理解することができた。しかし、実際に行うためには、まだまだ知識、行動ともに足りないと感じた。(介護職・地域善隣事業 男性)
- 9 相談者支援の中で居住の問題を抱える方が多く、どのような解決策があるかを学ぶために参加しました。⇒ 多業種間で問題を共有して、活用できる社会資源が確実に増えていることが実感できました。(自立相談業務 男性)
- 10 伴走型支援について基本的な考え方を知る。居住支援について実践的な知識・支援技法を獲得する。⇒ 伴走型支援の理念や支援者としての構え、基本的な姿勢について深く理解できた。知識や技術はその基礎の上にあるものだと感じた。居住支援について全く知らなかった情報・知識を得る事ができ、居住支援の可能性について理解できた。実践につなげたい。(生活困窮者相談支援 男性)
- 11 生活困窮者への居住支援。⇒ 達成できたと思います。明日から保証会社と仲良くしていきます。(生活サポートセンター勤務 男性)
- 12 居住支援について、制度としてあるフォーマルなサービス提供以外に、どのような工夫によって対象の方を支えることができたか？ どのようにしてマネタイズし、支える側の生活を支えているのかを学びたかった。⇒ さまざまな工夫によって対象の方の居住支援を行っていることが理解できました。マネタイズ部分については、もう少し具体的にお聞きできたらと思いました。(起業準備中 男性)
- 13 居住支援法人の全体像と今後の方向性。⇒ 厚労省本後室長の講義で理解が深まりました。(高齢者に対する居住支援事業 男性)

- 14 今まで経験のみ支援してきた内容が正しかったのか、様々な専門家の方の話聞いて立ち止り、頭を整理したかった。⇒ 各専門職がどのような考えで支援しているか理解できて良かった。(高齢者の居住支援事業 男性)
- 15 居住支援法人の具体的な中身について。⇒ 達成できた。さまざまな角度から勉強でき、具体的な中身だけでなく、その背景にあるものも含めて良く理解できた。(社会福祉法人 男性)
- 16 住居を探すのが困難な方への具体的な支援。⇒ 各地のグッドプラクティスは興味深かったが、私の活動地域では、他地域に比べてアパート探しが容易かもしれないと感じた。(相談支援員 男性)
- 17 伴走型支援について、そもそも伴走型支援について知識がなかったため、伴走とは何かということに話を聞いて理解ができた。⇒ 「居住」が主なテーマだったが、生活困窮者を支援していく中で、伴走支援がこれから必要か大切かという理解でき達成できた。(生活困窮者支援事業 男性)
- 18 建設業であまりわからないため、トータルに勉強したかったです。⇒ お陰様でかなり満足しています。聞き慣れない言葉には苦労しました。(総務業務 男性)
- 19 伴走型支援とは何か。家賃滞納者に対する対策。⇒ 支援の窓口へ足を運んで、家賃滞納者の情報やヒアリングに努める方法を豊田さんから教えてもらい勉強になりました。(賃貸物件管理業務 男性)

2-5 「さらに学びたいこと」と「希望する科目と内容」

受講後のアンケートで、「さらに学びたいこと、希望する科目・内容」について尋ねた項目があり、以下にそれをまとめている。

傾向としては、刑余者や若年者、引きこもりに対する居住支援というように、より対象を広げることの要望がある一方で、今回の講座内容をさらに深めたいといった意見も見られた。

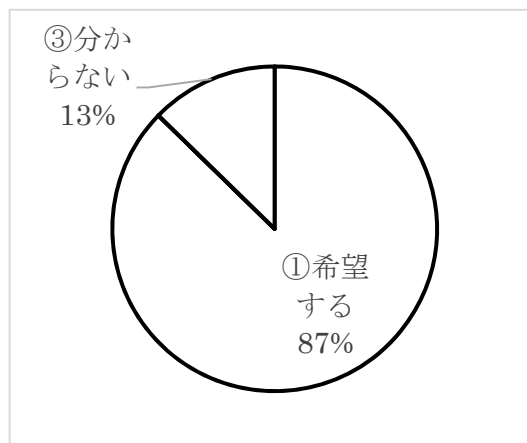
- 1 今回、聞いたお話すべて深掘りしていきたいです。(家賃保証業 女性)
- 2 奥田先生のお話を拝聴したいです。(建築会社経営 女性)
- 4 ホームレス問題と地続きでもある、引きこもり者の伴走支援について、学ぶ機会が欲しい。(生活相談員 女性)
- 5 行動障害がある累犯者の支援について専門家に聞いてみたいです。(相談支援事業 女性)
- 6 更生保護法について。(生活困窮者支援事業 女性)
- 7 今後も法改正による、社会、会社の動向と事例を最前線で学んでいきたいです。地域インクルージング型で循環持続可能となっている事業所～大学の連携など講義で聴いていききたいです。やはりもう一度居住支援プラスアルファ加えた内容を希望します。実技的体験も少し取り入れてもらいたいです。(在宅介護業務 女性)
- 8 都市部と地方・へき地の支援の仕方の違いなど。(生活困窮当事者女性)
- 9 地域包括ケアと住まい。家賃債務保証の仕組み(ビジネスモデル)が十分理解できなかった。(自立就労支援事業 女性)
- 11 オーバーステイの人の支援。(生活困窮者相談業務 女性)
- 12 学んだことを整理して、居住支援を進めるために何ができるかを考えたい。(就労困難者支援 女性)

- 13 3日目の科目は、それぞれの属性に対する居住支援について講義をしていただきましたが、3分の2の講義の中で、さまざまな属性の方が住むシェアハウスのあり方を目指す、といった視点のお話があったかと思いますが、その視点での展望についての講義もお聞きしたかったです。(事務 女性)
- 14 さまざまな事例について検討してみたいです。(生活困窮者自立支援相談業務 女性)
- 15 空き家と、共に住まうこと。(記者 女性)
- 16 ホームレスの方とのアセスメントの仕方。(知的障害者グループホーム運営 女性)
- 17 制度や法律を作る現場の方のお話が聞けて良かった。国土交通省の方のお話も聞いてみたい。(震災支援事業 女性)
- 18 若年者、中年の方の住まいの支援(男女共同参画推進事業 女性)
- 19 生活の継続や維持の中で、生きがいを見つけるための工夫とか変化とか、継続の難しさについて教えて欲しい。(知的障害者グループホーム運営 女性)
- 20 今回のように、1つの共通するテーマ「居住支援」があり、そこに伴走型支援の関わり方があるというような組み立ては、わかりやすかったです。今後も、このような構成だと、初めて学ぶ者にとっても聴きやすいように思います。(生活支援コーディネーター 女性)
- 21 貧困の人の生の声を聞きたい(生活相談・支援 女性)
- 22 後見人制度(賃貸・居住支援 女性)
- 23 発達障がいなど障がい別の居住支援(障害者の就労支援 男性)
- 24 生活困窮者自立支援制度との関連で学習支援を入口にした家族全体を支援する方法などについて(生活困窮者に対する相談支援 男性)
- 25 居住支援以外の支援(教育、就労、生活支援など)伴走が出来る為の仕組みづくり(地域包括ケア事業 男性)
- 26 精神疾患の方(特に長期入院の方)の地域移行・定着について(アルコール依存症者の回復支援 男性)
- 27 奥田さんの講義をさらに。(知的障害者グループホーム世話人 男性)
- 28 今後も、この支援方法を学びたいと思います。(生活困窮者自立支援事業 男性)
- 29 ケース検討のグループワークを、もっと学びたいです。(ホームレス支援・相談 男性)
- 30 「伴走型支援の具体例集」「伴走型支援の理念集」「伴走型の家賃滞納者への対応方法」(賃貸物件管理業務 男性)

2-6 今後の受講の意思

今後、同様の講座があれば受講を希望するかどうかを、①希望する、②希望しない、③わからない、以上の3択で尋ねた。63名の回答があったうち、55名（87.3%）が「希望する」と回答し、「希望しない」と回答したものはなかった。

項目	人数	割合
①希望する	55	87.3%
②希望しない	0	0.0%
③分からない	8	12.7%
合計	63	100.0%



「希望する」と回答した理由

- 1 実際の現場で動かれている方、支援されている方、携わっている方のお話ほど参考になるものはないと思っています。子育て中ということもあり、自分の足で先進的取り組みをされている団体を見学したり、ヒアリングしたりすることは難しいので、伴走型支援士講座を通じて、知れること、考えること、同じ志を持つ方と意見交換できる場は大変貴重です。（生活相談員 女性）
- 2 自分をブラッシュアップすることで、よりよい支援を行っていきたいから。（起業準備中 女性）
- 3 自分自身がまだ欠け気づいていない部分を学びたいので受講したいです。（在宅介護業務 女性）
- 4 今の実践的なテーマを取り上げた研修、とても有意義でした！ 今後もよろしくお願いいたします。（自立就労事業 女性）
- 5 伴走型支援のマインドを持ち続けたいため。（生活困窮者相談業務 女性）
- 6 職場外の講座や研修に参加し、いろいろな方とお話することで、視野が広がり、情報交換にもつながるため。（生活困窮者相談業務 女性）
- 7 日々の仕事の中で、どうしても目の前のことや、自分の地域のことに集中してしまい、全国でどんなアイデアが出てきているかに気が付けないことがあるため。（震災支援事業 女性）
- 8 とても勉強になった。他にどんな事例があるのか、また失敗談も知りたい。（知的障害者グループホーム運営 女性）
- 9 社会を取り巻く環境、制度は絶えず変化しているので、今後も機会があれば受講させていただきます。（自立相談支援事業 男性）
- 10 居住支援については自分の知らないことばかりであり、新しい住宅セーフティネット制度の概要や基本的な考え方について、また先駆的な実践が大変勉強になった。また別のテーマでの開催があれば参加し、自身の実践につなげられるようにしたい。（生活困窮者に対する相談支援 男性）
- 11 先進事例をもっと聞きたい。とても面白い講座でした。（生活サポートセンター勤務 男性）

- 12 他のさまざまな法人との情報交換のため。(居住支援事業 男性)
- 13 新しい情報や事例を収集し、スキルアップしたい。色々なバックボーンの伴走型支援士の方と情報交換したい。(高齢者の居住支援事業 男性)
- 14 ものすごい情報量でしたが、大満足です。また参加したいです。(子ども食堂運営スタッフ 男性)
- 15 今回のような、たくさんの講師の話を聞いて勉強する機会がないため。(社会福祉法人 男性)
- 16 伴走型支援をもっと深く理解したい。生活困窮者支援の知識やノウハウ、支援や地域づくりの考えなどを学びたい。(地域包括ケア事業 男性)
- 17 二日半、とても楽しく、充実感があったから。(賃貸物件管理業務 男性)

「わからない」と回答した理由

- 1 日常多忙のため、日程が合えば受講したいと考えます。(建築会社経営 女性)
- 2 時間がタイト過ぎ、きつい部分があった。でも、その分達成感があった。内容的には学びが多く、受講できてよかった。(ホームレス等支援 女性)
- 3 支援員として、もう少し実績を積んでから考えたいです。(震災支援事業 女性)
- 4 希望したいが、開催地によってという理由(賃貸・居住支援 女性)
- 5 まずは実践していく中で、壁にぶつかった時などに、再び考えてみたい。(介護職・地域善隣事業 男性)

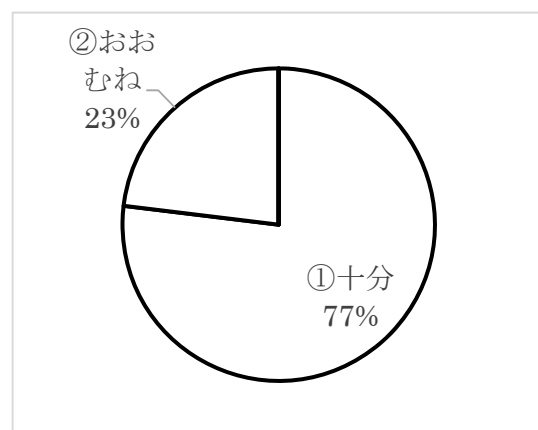
「希望する」理由として、講座の充実度を挙げる回答が多かった。次いで、受講者同士の情報交換の場としたいという要望も目立った。実際に、各科目が終わるたびに、名刺交換のための列ができるなど、積極的に繋がりを持つとする受講者が多くみられ、居住系の受講者にその傾向が強かったように思われる。

今後の講座の実施にあたり、居住系の受講者の増加が見込まれるなか、そういったニーズを踏まえて講座運営をすることが必要と考えられる。

2-7 講座全体の満足度

講座全体を通しての満足度を①十分満足のいく内容であった、②おおむね満足のいく内容であった、③あまり満足のいく内容ではなかった、④不満であった、以上の4段階で尋ねた。回答のあった65名のうち、50名(76.9%)が十分満足のいく内容であったと回答し、15名(26.1%)がおおむね満足のいく内容だったと回答した。

項目	人数	割合
① 十分	50	76.9%
② おおむね	15	26.1%
③ あまり	0	0.0%
④ 不満	0	0.0%
合計	65	100.0%



「十分満足いく内容であった」と回答した理由

- 1 制度から現場で起こっていることまで、またそれぞれの状況、状態に合わせた居住支援について、3日間で幅広く集中的に学べたことが良かった。特に建築家、手塚さんの記念講演がスケジュールに組み込まれていたのは良かったと思う。住まいで人は幸せになれる。居住空間のもたらす作用、人に与える影響、住まいや町づくりは、お金ありきではなく、「どうしたら幸せになれるのか？」をベースに作っていけば、人も社会も変わるんだと、変えていかねばと思った。さて、私に何ができるのか、一番初めの課題をもらいました。(支援員 女性)
- 2 今まで学んだどんなことよりも学びになりました。伴走して支援していくということ、住まいだけではなく伴走することが大切さ。本人の意志の中で私達が良い方法を模索していくということ。などが学べたことが嬉しかったです。(ボランティア 女性)
- 3 スタッフの方に隅々まで行き届いたセッティングのお陰で3日間、濃密でしたが充実した楽しい講義となりました。ありがとうございます。目に見えないサポートですが、目に見えない空気、流れとなって柔らかい良い3日間講義となったと思います。(休職中 女性)
- 4 いろいろな方々と知り合えたこと。濃密過ぎる講義内容。(主任相談支援員 女性)
- 5 これだけの内容のある講座はないので、機会があれば参加したい。(生活支援員 女性)
- 6 仕事とは分野の違うものでしたが、大変勉強になったので。(営業 女性)
- 7 実際に、思いを形にして、人を豊かにしている方々を、目の当たりにした。自分は何ができるのか、どんな生き方ができるか、また自分の生活も大切にしたいと思った。(知的障害者グループホームの世話人 女性)
- 8 第一線で活躍される方々のお話を聴くことができ、とても有意義でした。改めて、多くの人のつながり作り、関わりが必要で、大切であると感じずにはおられません。ありがとうございます。(生活支援コーディネーター 女性)
- 9 居住支援について日頃関わることの少ない領域ですが、大変勉強になりました。地域での暮らしをいかにして支えていくか、相談支援の現場で勤務することになりましたら今回得た知識を活用して行きたいです。(知的障害者の生活介護事業所勤務 女性)
- 10 家賃保証の話や、具体的な居住支援のお話が聞けたから。(不動産業 女性)
- 11 一つひとつの講義の内容が非常に濃く、また多様な分野からのアプローチだったため、非常に参考になった。(社会福祉士・介護福祉士 男性)
- 12 講師の皆さんが素晴らしく、伴走型支援、居住支援の現状や可能性について新しい知見を得る事ができた。(自立相談支援機関・相談支援員 男性)
- 13 各専門職がどのような考えで支援しているか理解できて良かった。(居住支援協議会事務局 男性)
- 14 長時間の講義でしたが、全てが興味深いものであり、大変勉強になりました。(社会福祉法人 男性)
- 15 ホームレス状態の方に対する具体的な支援策のヒントを得る事ができた為。(支援員・社会福祉士 男性)
- 16 各テーマの講師の方が、皆さん一流でとても贅沢でした。(記者 男性)
- 17 素晴らしい講師の方が多く、内容もとても良かったです。(就労支援員・就労準備支援員 男性)

18 いろいろな立場の方々とお会いできて、本当に良かったです。ありがたく感じました。(建設業 男性)

「おおむね満足いく内容であった」と回答した理由

- 1 自分がしてきたこと、していることを相対的に振り返り、今後どこを向いて活動していくか、改めて考え直す良いきっかけになった。居住に関しては、重複する内容が多かったように感じる。(相談員 女性)
- 2 内容が多く、早口だったため、聞くだけで精一杯でした。感想、アンケートを書く時間がなかった。(生活困窮者支援員 女性)
- 3 質問の時間がなく、全体的にとってもタイト！！ 内容はとても充実（しすぎ）でした。ありがとうございました。(自立就労支援事業 女性)
- 4 実績を積んでいる方であれば、十分満足のいく内容だったと思います。しかし、私はこの仕事を始めて間がありません。なかなか理解することができず、難しいと思いました。(支援員 女性)
- 5 授業が内容の濃いもので、とても良かったです。10分休みやお昼の休憩が、もう少しあると良かったです。トイレや昼ご飯をととても急がないと行けずにいました。(生活相談支援員 女性)
- 6 福祉の人間だけではなく、不動産業者、オーナー向けに開催しても良いのかなと思いました。(相談支援員 男性)
- 7 いろいろな取り組みで成果が出ているという話のある一方で、うまくいっていないという話もあって、実際どうなのか、よくわからなくなってきた面もある。なぜ、成果の出る取り組みを、全国で行うという議論にならないのかなと思う。このような講座こそ、行政にも参加してもらいたいと思う。(生活困窮者支援 男性)
- 8 3日間に渡る講義は濃密でありました。(生活困窮者生活支援員 男性)
- 9 内容は充実していて勉強になった。ただ、詰め込みすぎで、休憩と昼休みの時間配分を考えてもらいたかった。(相談支援員 男性)
- 10 手塚先生の講演が、よく聞き取れなかった。良い内容だったただけに残念。(生活支援員 男性)
- 11 自身の知らない制度などもあり、話が聞けて満足できた。また、不動産業からの新たな支援方法、制度内容、取り組みが聞けたことが新たな支援につながれると感じ、満足できた。(事務員 男性)
- 12 行政での中だけでは、本人にとって望んでいる生活を送ることができてないが、多くの人達の手によって助けられていく。その後に行政を動かしていく運動が大切。(支援員男性)

「十分満足」と回答した理由として、講座の充実度を挙げる方が多い。どの講義も一流の講師陣による熱のこもった講義ばかりで、運営スタッフも思わず聞き入ってしまうような内容であった。講師の熱意が受講者に伝わり、3日間、良い雰囲気のまま講座を終えることができた。

一方、「おおむね満足」と回答した理由として、講座のスケジュールがとてもタイトであったことを挙げる方が多い。実際に、70名以上の受講者がいて、休憩時間中の名刺交換などで会場が混雑し、次の講座の開始時間になっても受講者全員の着席が済んでいないということがあった。受講者数と会場の状況を踏まえ、無理のないスケジュールを組み立てることが、今後の検討材料である。

3 「居住支援」講座のまとめと今後の人材育成事業の重要性

「住居」そのものは、今日の生活あるいは地域生活を営む際の「一般的基礎的条件」であり、社会保障制度や社会福祉制度等の基礎をなす最も基礎的な条件である。

しかし、「住居」や「住まい方」=本報告でいう「居住支援」は、日本においては、広義の社会保障制度（社会福祉サービスや公衆衛生、さらに戦争犠牲者援護等の広い領域から構成されている）の周辺・関連制度としてしか位置づけられてはいない。したがって、社会福祉士養成を担う「社会福祉系」大学では、「居住」問題やそれを踏まえた「居住支援」は科目として設けられておらず、全体的に見ても、「居住」関連科目が設けられている大学は極めて少ない。居住に関わる箇所を敢えて指摘するなら、老人福祉領域での「高齢者と住まい」や「公的扶助論」の「生活困窮者自立支援法」と「一時生活支援事業」等の箇所にはほぼ限定されているのが現状である。

したがって、生活困窮者支援に関わっている人々は、「現場」での実践経験の中で、「住宅セーフティネット法」の対象者等に対する「居住確保」と「安定的・継続的居住」のための「生活支援」の重要性は、十分認識し実践していたと考えられるものの、体系だった「居住支援」について「学ぶ」機会は、極めて少なかったと考えられる。

今回実施の「居住支援」講座は、「居住」・「居住支援」とは何か、といった理論的枠組みや賃貸住宅市場を巡る動向、関連した法制度の現状、さらに、不動産業の基本的知識と不動産事業者の役割や対象者別の「居住問題」とその支援事例など、を「伴走型支援」との関連を踏まえた、いわば、潜在的に存在した支援者側のニーズに合致したものであった。その点は、今回の講座参加者の多さや講座参加者の幅広さだけでなく、参加者の意見・感想から読み取ることができる。

居住支援団体等に対する調査を踏まえた今回実施の「居住支援」講座をまとめるならば、以下になるだろう。

第1に、一連の「伴走型支援」のプロセスの中で、「所与」の前提として考えられていた「居住の確保」と「生活支援」を含んだ「総合的支援」に関して、改めて「居住」・「居住支援」とは何か、といった理論的枠組みや賃貸住宅市場を巡る動向、関連した法制度、またその中での不動産事業者の役割といった基礎的知識を体系的に展開しようとした支援サイドからの初めての試みであったことである。

第2に、前項で示された試験的な講座内容が構成できたことである。つまり福祉分野（従来厚生労働省系統に属する分野の専門家）と、居住分野（従来国土交通省系統に属する分野）の専門家による一体的なカリキュラムを編成することができたことである。「居住支援」では、これまで「住居・住まいの確保」と「生活の支援」といった別の課題として捉えられていた支援課題を総合的に捉え、行政や学問的にも縦割りであったものを横串的に、横断的に捉えなおすことの必要性を提起できたことである。

「居住支援」の支援を運用していくためには、本講座のように、特定の分野に特化するのではなく、地域に存在する生活困窮当事者、不動産業者、住民、支援団体、行政といったそれぞれの役割を果たす「アクター」との連携することの必要性が提起できたことである。換言するならば、そこで求められる人材は、相互に協力・連携し、諸「アクター」が有機的に活動できるように「コーディネートができる人材」という居住支援に関する人材育成の具体的なイメージが想定できた点である。その点は、前項で説明された「講座」の総論的部分に該当しよう。

第3に、また、実践的には、具体的な対象者別の「居住支援」が求められて点から、高齢者や母子世帯等と現状と事例の紹介を通した支援課題を構成した点である。

第4に、従来の「伴走型支援」型支援方法に「居住支援」を組み込んだ「ワークシ

ヨップ」を試験的に実施できた点が指摘できる。

第5に、講座を踏まえて、「居住支援」とは何か、等のレポート提出を求めた事である。通常の講座と同様、講座出席を厳格にするだけでなく、改めて「文字化」することによって、講座で得られた知識を確実・確認するためである。

だが、今回実施した「居住支援講座」を今後、どのように進めて行くのかに関して、少なくとも、検討されるべき課題として、次の点が指摘できよう。

第1に、今回編成した「講座」内容の精査を踏まえた、改善である。「福祉系」と「居住系」との一体的な講座内容という目的にとって、適合的であったのか、対個人支援と対社会支援に「居住支援」を加えた場合、提起された講座内容だけで充足できるものであったのか、といった事を検討する必要がある。特に、「居住系」の参加者のニーズをどのように組み込んでいくのかといったことも大きな課題であろう。

第2に、「居住系」の専門家等幅広い講師陣を編成できたことである。講座参加者の意見・感想等の評価・意見から、支援現場での要望があることから、今後の「福祉系」と「居住系」両方の専門家とのできるだけ恒常的な連携・協力体制をどのように構築していくかが課題である。この点で、今回実施のように「講座開催」が1つの契機となるものと捉えられよう。

第3に、したがって、どのように今回実施の「居住支援」のための人材育成講座が、継続できるのか、といった継続的な人材育成の仕組みの構築が重要課題として指摘できる。

V 事業の成果と今後の課題

本章では、今回の事業の成果を総括するとともに、事業結果から見えてきた今後の課題を展望する。

今回の事業では、第2章「事業の概要」でも触れているように、多くの方々にご協力いただいた。そのため、事業の総括としても、特定の個人の視点から論じるより、多様な立場から複数人で論じる方が、今回の事業をより総合的に把握することができるものと考えた。

そこで、検討委員会の委員から4名の方をお招きして座談会を開催し、そこでの記録を掲載することで、事業総括に代えるものとした。

座談会の出席者

一般財団法人高齢者住宅財団特別顧問	高橋 紘士
大阪市立大学教授	水内 俊雄
リクルート住まいカンパニー経営統括室	豊田 茂
ホームレス支援全国ネットワーク理事長	奥田 知志

座談会の概要

日 時	2018年3月13日（火）	16時から18時まで
会 場	益財団法人人権教育啓発推進センター内会議室 （東京都港区芝大門 2-10-12 KDX 芝大門ビル 4F）	

1. 居住支援とは何か

奥田：今日は、お忙しいところ、どうもありがとうございます。最初ですが、居住支援ということで今回、講座も開きましたし、調査もやりました。従来、居住支援とは役所でいうと国土交通省の担当という枠組みでしたし、それは「住宅問題」であると思われてきました。しかし、そもそも「居住」という言葉は非常に広い概念で捉えざるを得ないと思います。なぜならば、「住まい」は、暮らしそのものであり、単なる「建物」を指しているのではないし、それは、個人の暮らしをも超えて「関係の場」であり、「地域」という事における基礎的な要素であり、さらに様々な社会的手続きの前提でもあるわけです。最初に高橋さんから、居住支援の基本的な枠組みや考え方の話を整理していただければと思います。

1-1. 居住支援の制度史

高橋：居住支援をどのような視点で考えるかが重要かと思います。

第一に、医療・福祉・介護からの視点、すなわち、政策の観点からは社会保障政策の側から見ると、従来は、生活保護制度における住宅扶助が制度として唯一で、あとは後に申し上げるように、施設で対応するというものでした。施設入居が居住支援ととらえられ、居住施設という用語もあり、高齢者では養護老人ホーム、生活保護施設では救護施設がその代表的なものでしょう。また、社会福祉事業として届出義務のある無料低額宿泊所は本来、一時的な宿泊施設ですが、これが永続的な居住の場に事実上なり、住宅扶助の上限額を念頭に家賃相当分が設定されるのが通常です。なかには、生活保護費を搾取する貧困ビジネス化しているものもあるといわれています。

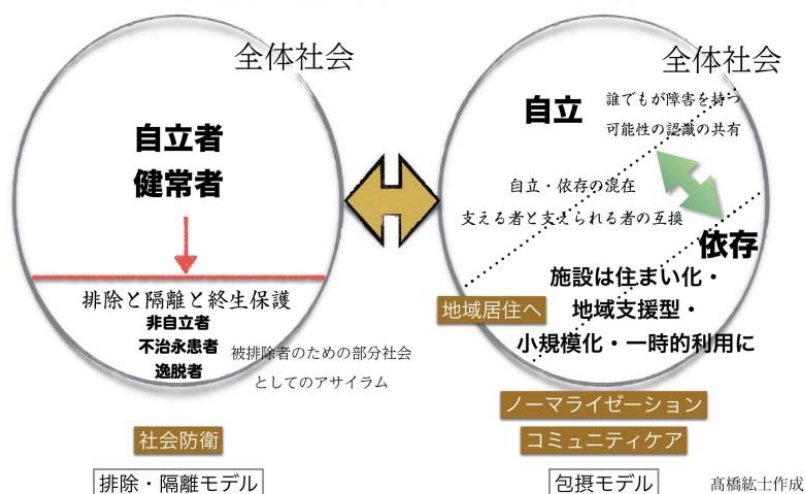
これらは居住の貧困論という視点の議論になります。ハードとしての住宅はいうまでもなく、国土交通省住宅局が所管しています。住宅は日本では民間市場が供給するもので、そのために、供給された住宅の要件を規制するために、住宅基準法によるハードの視点からの規制がかかります。住宅の供給は市場原理で供給されますから、持ち家、賃貸とも居住費用の負担能力によって、住宅の選択が規定されることになります。このような負担能力が不足する場合、多くの国々では住宅手当が制度化されており、家賃を補足する仕組みが働きますが、日本では企業福利のなかに従業員のための制度はありますが、社会保障としてこのような制度を構築することができませんでした。これにかわるものとして現物供給主義にもとづいて、国交省用語でいうと「低額所得者」向けに公営住宅を供給してきました。しかし、一定のラインを引いてそれ以外の世帯に公営住宅を提供してきたわけですが、常に公営住宅の募集倍率は高止まりをしているのが通例です。しかも、近年の地方主権の動向と財政の逼迫があいまって、現物供給主義には十分な供給がみこめないこともあり、公営住宅供給の限界がいわれています。

また、URや地方の住宅供給公社などの民間の市場家賃に比べれば廉価で質の確保がされて住宅を供給していますが、原価主義もあり、相当な負担ですから、公営住宅の不足を補えるだけの低家賃住宅の供給ができるわけではありません。

ある時期まで、住宅の問題をケアの問題とからめて議論することはありませんでしたが、人口高齢化が進行し、これと同時に障害をもった人々が施設ではなく、一般の住まいに居住するようになります。また、公共空間でも障害者や高齢者が利用するようになると、バリアフリーの問題が浮上し、その意味でケアの議論とすまいの議論が交錯するようになってきます。よく使うのは「ケア・イン・プレイス」あるいは「エイジング・イン・プレイス」、すなわち、その場所で老いること、住まいの継続を前提としてその場所でケアを利用するという概念が確立します。

居住支援の前提となるパラダイム

排除・隔離モデルから包摂モデルへ 高齢者・障害者ケアの理念の転換



「居住支援の前提となるパラダイム」という図を私はよく使います（上図参照）。福祉や医療、とりわけ長期医療もそうですが、その基本的な前提は、社会とは自立した人や健全な人だけで生活をしていて、そうでない人は排除をして、ここで言うと不治永患の人たちを終生保護するという考え方があります。特別な施設を用意して地域社会から外へ出すという考え方です。これは住まいや施設だけのものではありません。現在の成年後見制度のもとになった禁治産制度は、民法制定当初からあった制度ですが、いろいろな事情で契約能力が喪失した場合に、民法上規定している自立した個人が取り結ぶことのできる契約の当事者たる立場から追放する、または、後見人が契約行為の代理をし、当事者を保護下に置くという制度です。これは施設への公権力による措置とパラレルな制度です。

長い間、私達の社会は地域の中で生活をしている人は自立した人で、そうでない人は行政が措置して施設で生活する、あるいは家族の保護下におかれ、家族がその役割を果たせない場合は、禁治産制度のもと権利能力を奪うという仕組みがとられていたのです。

日本ではそれに加えて医療機関が大きな役割を果たしてきました。精神病院や老人病院、さらにハンセン氏病などは国立療養所で収容保護していました。これが、ゆえなき入所であったことが裁判で決着し、国家賠償の対象とされたのは記憶に新しいことです。

家族と一緒に生活をしていれば、いろいろなサポートは家族がやるという前提で組み立てられていて、住まいも家族と一緒に住む場所という概念でした。公益住宅の入居は、現在は、単身世帯の入居が可能になりましたが、最近まで、単身者は認められていませんでした。今日でこそ単身者の住まいの選択肢は拡大しましたが、単身者は寄宿舍のような住まいが想定されていたといえます。

いろいろな問題が起こった時に、家族がそれをカバーする、かぶる、保証人も家族や親戚がやるというシステムでしたから、実は建築基準法もそういうことを前提にされていて、家族で住む家への規制はもともと緩かったわけです。一方、集合住宅の場合は消防法も含め要件がきつくなり、さらに、施設の場合は制度のあり方にもなって、要件が厳しく設定されているのはご承知の通りです。

ところが、日本の社会では高齢化が進み、あるいは障害者が量的に増大します。「豊かな社会の逆説」と、馬場啓之助という高名な経済学者が述べたことがあります。資本主義のもと自立を前提に経済活動を展開したら“**affluent society**”（豊かな社会）になった、そのことが人々の生存条件の緩和を通じて、さまざまな **dependent**（依存的）な状態で生存を続けるようになったという逆説がある。だからこそ、資本主義は福祉社会を内包しないと生き残ることができないとして、20 世紀以来のイギリスを嚆矢とし、ヨーロッパからアジアの国々も追求するようになった福祉国家の発展を説明されているのです。

ヨーロッパの多くの国々では「住まい」は社会保障と考えられ、日本の公営住宅にあたる社会住宅などの公的住宅供給は普遍的住宅手当制度とセットになって位置づけられています。ところが日本では、住宅は民間市場により私的努力で確保するという通念が行き渡っています。それに対し、公的努力は福祉の言葉で **residual**、残用的、残存的または補充的と訳されますが、そういった位置づけしか与えられてこなかったといえます。

ヨーロッパの福祉国家体制では、高齢者や障害者などを施設や病院で保護をするという福祉モデルが現実的ではないという認識が一般化し、公的住宅の豊かな供給とセットになってコミュニティケアという考え方が出てくるのです。生活保護にあたる公

的扶助は様々な社会扶助、社会手当および普遍的な所得保障制度の確立と結びつき、制度的給付を補足するという意味で、イギリスでは「補足給付」と呼ばれるようになって、受給者のスティグマ（負い目）を除去するような政策がとられました。

もちろん、その背景には、高い国民の負担があることはいまでもなく、さらにコミュニティケアを主流になったのは 1960 年代から 70 年代に徹底した長期入所施設・長期療養病院批判があったからです。長期の施設入所が人間の自立性を奪うという考え方が共通認識になっていきました。そうすると、地域社会で生活することが通常の姿で、施設や長期療養病院を批判した「アサイラム」というアメリカの精神病院の参与観察のもとづくゴフマンの研究やイングランドの老人ホームの徹底した調査である「最後の抛り所」などの研究によって、施設や長期療養病院は非正常の世界で、ノーマルではないという考え方が主流になっていきました。そうして 1960 年代から徹底した脱施設化が進みます。

そうすると「住まい」というのは、資本主義で自助努力という話では済まなくなってきました。それはさまざまな支援の必要な人が地域社会で生活することが前提になります。

さらに、今日の資本主義はますます、ダイナミック、動的になるとその構成員はさまざまなリスクに遭遇するようになります。これをドイツのウルリッヒ・ベックという学者が「リスクソサエティ」という本を書いて、後期資本主義の特徴はリスクソサエティだと言っています。彼によれば、今まではリスクを排除することができたが、今後は排除できないリスクをどういう形で取るかという議論が重要だと述べている。その例証は当時のソ連で発生したチェルノブイリの原発の事故のことでした。実は、人の住まい方の中にもそれが表れてきていて、さまざまなリスクが発生した時に、人を動かしていろいろな所へ住まわせることは、大変なコストが伴うようになってきたということです。

そうなった途端に、そこで生活を支援が経済的な範ちゅうを超えて拡大するので、社会福祉といわれていたものが、低所得者対策として対象を限定してきたのをより普遍化していくという方向性がとられるようになりました。

その流れで、病院は、医療行為をやる場所であって、長期療養の場所ではないと、はっきり考えられるようになりました。そうすると、地域の中でさまざまな支援を必要とする人が発生してきて、その人たちを普遍的にスキームで提供することを、1970 年代以降にいろいろな国々でやりだして、それがコミュニティケアという考え方になったのです。

その裏で住まいについても従来の自立した人が住める場所ではなくて、障害を持ったり、ハンディキャップを持ったり、リスクを抱えた人たちが住むようになった途端に、支援の仕組みを制度的なものとして確立する形に方向転換が起こりました。

これが居住支援という概念を考え出さざるを得なくなる大きな背景といえます。その問題が集中的に表れているのが、ハウスレスとホームレスの同時存在。住む拠点と生活の拠点を喪失し、生活の支えを生み出してくれるはずのホームを失った時に、どういう形で他者が支援をするのか。ケアの問題というのは、他者がケアをすることから社会的なサービスの議論になりましたから、家族を想定しない支援の仕組みをどう作っていくかという中で、生活支援というもの、その内容が一つ一つのサービスで項目ができるようなものから、親密性の代替になるようなもの。おそらく伴走的支援の相当部分は、励ましなどのように、そういう働きを持っているわけです。食事を提供して終わり、掃除をしてあげて終わり、排せつ介助をして終わりではなくて、その人のいろいろな生きる力を引き出すという方向での支援が必要ですから、これは従来の支

援の考え方では対応できないものです。また、給付を旨とする制度になりにくい性質をもったものでもあります。

奥田さんが強調される伴走的支援論は、伴走される当事者を管理するわけではないというのがポイントで、どこへ走るのかは本人が決める。ただし、その走り方については支援をする、それが伴走的支援の中核の概念だと外から考えているんです。そういうものも中に取り込んだ支援の在り方とは、「居住」の概念と親和性があります。施設はどうしても保護と管理の対象になります。「住まう」というのは、単に家賃を払ってそこに居続けるのではなくて、その人がそこでいろいろな生活の目標を立てて、それは差し当たり「健康にして文化的な生活」という憲法 25 条の文言で整理することになるかと思いますが、産業社会のある時期の段階ではあれでよかった。保障という概念でよかったのですが、その人の自己決定を重視すると、国家が保障するという視点では不十分になってくる。そうではなくて、憲法の中に幸福追求権、自律的に自分の生活や幸せの目的を追い求めるといった権利があると書いてある。そこに関わって生活、居住がより重要な要素になって、そこをサポートするところも必要になってきています。

大振りな話をしてしまいましたが、そういう議論もしておかないと、狭義の住宅政策や社会保障制度の世界だけではなくて、人口減少社会あるいは成熟社会では高度経済成長の時代に前提としていたものがこれから急速に崩壊します。その意味で、今までのメジャーな観念とそれにもとづいて形勢されてきた様々な前提を再検討しなければいけない時代に遭遇しています。そういう視点から、もう一回、「居住支援」の新しさということを課題提起する必要があるのではないかということ念頭に置いてお話しをしました。

奥田：ありがとうございます。これまでの「居住」という事が大きく変わるということだと思えます。例えば、今回（2018 年 1 月 31 日札幌）の「そしあるハイムの火災」にしても、制度にうまく乗れなかった人たちが犠牲となりました。なぜ、制度に乗れないかというと、社会の仕組みが家族なり、縁者なりをベースに置いていることが大きいと思います。家族に恵まれなかった人は、たとえ制度の資格の範ちゅうに入っている、制度に結び付けない。そうすると、社会のセーフティネット自体が機能しないことになります。憲法 25 条における自立（インデペンデンス）の問題と憲法 13 条の自律（オートノミー）の問題が見えてきており、社会全体に広がっていくと思います。水内さん、今のお話はどうでしょうか。

1-2. 小さな機能不全が積み重なり

水内：大変、根幹に触れるお話をしていただきました。なぜ、明治以降、長い間、日本社会において居住支援というのが、この時期において注目をされるのかというのは、逆に言うと、ホームレスもなぜ、あの時点で注目をされたのか、社会の新しい事項はそれまでに潜在的にうずもれていたはずだけれども、それがどこかで回収されているという埋め込まれていたところがありました。どこかではじけることによって、それが問題化されることの常に繰り返したと思います。その中でも特にホームレスが 1990 年代に顕在化して、今この居住支援が顕在化していることは、何らかの社会の今までの当然視されていたシステムが、どこかで歯車が狂う、あるいは機能不全を起こしたのかと思います。その規模感がちょっとしたことでも、今の社会は全体を動かすようなきっかけになっていると感じています。

そういう意味で、この居住支援がこの時点で喫緊の課題になってきたことは、逆に

言いますと、日本の少子高齢化が世界のどこにも見ないような、すさまじい勢いである危機感の下に、どの国の制度でも体験をしたことのないような未知の分野に入っていることで、かなり真剣に対応をする必要性が問われている。ただ、その危機感に関して、まだ日本社会は鈍感だと思っています。今の高橋先生のような、社会システム全体の中から位置付けるというようなご意見は、社会にも認知していただきたいと考えています。アラートが鳴っている、警鐘が鳴っていることを、我々はどう制度につくっていくかというのが重要なと改めて思いました。

奥田：今の話で、もう少し皆さんのご意見を聞きたいと思います。ホームレスの現場が、2000年頃に大きく変化しました。現象的にホームレスが増えた。1997年から98年にかけてホームレスが急増します。同時に自殺が3万を突破した。

2000年に入って、これを何とかしなくてはいけないという事になり、ホームレス自立支援法が成立しました。しかし、どの時点でそういうことが始まったのか、なぜ、ホームレスが増加したのか、あるいは、何をもってそれが始まったのかについて、豊田さんはどうお考えでしょうか。

豊田：私は全然違う立場からいくと思います。例えば、水内先生がおっしゃるような、何が起点で周りが変わっていくのかという所を、さまざまな要因はあると思いますが、私たちはビジネスという観点で体感したわけです。

奥田：どこが変わりましたか。

豊田：2006年から家賃債務保証事業を始めて、そのあとにリーマンショックがあり、その中の過程では今まで長期で働けるような方々の終身雇用が変わっていく、簡単にリストラをされてしまうようになっていくところが、どんな年収の方にでも起きました。その事実を私たちは直撃し、債権として返ってきたわけです。

奥田：それは何年ころの話でしょうか。すぐそれが起こったんですか。

豊田：2006年から始めて、しばらくは普通だったんです。

奥田：やはりリーマンショックのあとですか。

豊田：リーマンショックのあとも含めて、数年で急激に増えました。これは一企業の問題ではないと思ったがゆえに、結果、僕もたぶんここにいると思っています。そう考えると、翻って、先生が書かれたような、支える者と支えられる者の互換という話があると思いますけれども、私がその時に感じたのは、本当に今まで住まいに対して心配をしてこなかった人が、ある日、突然、喫緊に心配になるという状況を数多く見てきたわけです。外資の方は特に多かったです。家賃20万円を払っていた人が、リストラで、もう1週間で出ていけという話になると、それまではお金をきちんと払えたけれども、フローが回らなくて途端に債務がガンガン膨れ上がっていくという、本人も理解ができない状況が数多く発生したわけです。

何が言いたいかというと、いろいろな負を抱えられている方がそもそも多いのは、この過程の中で、先生の話も含めて理解をしてきましたが、一方で、その負を全く感じていなくて、明日、明後日、負を体感する方が本当に今は多い世の中だと、それが

僕の危機感の根底にあるんです。なので、居住支援は今までの枠組みではなくて、さらに違った大きな枠組みの中で捉えて、私たちも考えていかななくてはならないし、そこからの情報を発信していかななくてはならないという気がしています。

1-3. 安定した居住システムの瓦解

高橋：今おっしゃったのは、ものすごく重要な議論だと思います。家族が壊れて、そして、その次に控えているのは、日本的雇用の慣行で企業福利だったわけです。自営業の場合、これは家族と家業ですから、生業として、雇用主や制度によるセーフティネットを外れている人たちも、それなりの生活保障機能があったわけです。

ところが現実には資本主義が成熟して新しい段階に入った途端に、象徴は派遣村ですよ。雇用の場は企業が保障するのは、長い間、社宅が象徴するように、安心して仕事をするための保障でしたが、仕事を失ったら住まいの場所を失うというそれまであり得ないと考えていたことが起こったわけでしょう。

豊田：そうです。

高橋：もう一つ、これは日本の住宅の位置付けですが、賃貸で借りる層の人たちの問題と同時に、持ち家の場合は高度経済成長で都市流入をした人たちが、まさにローンを組んで定年少し前に払い終わるというモデルで、30歳から40歳で結婚をして子どもが大きくなると、賃貸は手狭になるから持ち家を取得するというのが動機だったと思います。そのように設計した途端に、その中にはインフレがあったから資産価値が上がるだろうと想定してローンを組んで、給料も上がるだろうと。その前提が基本的に2000年以降崩れたんでしょう。そうすると、そこで生活設計の在り方が変わった。このシステムは何かというと、高度経済成長で賃金が上がったものを、金融資本が見事に回収するシステムを作ったわけです。それがリテールのビジネスを生み出していつて、これが高度経済成長を維持するという循環。それが象徴的に消えたのはリーマンショックだと思うけれども、その前から崩れ始めていました。企業による保障と資本主義の姿も、家族が壊れたのと同じように、実は壊れています。ここでいう最大の問題は意識と制度が追いついていないことです。

1-4. 家賃滞納の現場では

豊田：この場ではあまりふさわしくない話かもしれませんが、私たちがビジネスで体感した時に、家賃支払いが遅れた方が月末までに10万円を払わなくてはいけないと考えたと、昔なら、それを話せる相手や話せる能力もあったのかもしれないのですが、今の方は、どちらかというと真面目な方ほどあまり話せない。お父さん、お母さんに迷惑を掛けたくない、兄弟にはなおさら、友人はもってのほかという話になっていきます。これはたくさん見てきたんですけれども、人生における最初の借金が消費者金融という方が非常に多いんです。「どこで借りましたか」「そこで」と。でも、その人の思考を丁寧に聞くとよく分かって、真面目な方はなかなか難しい、そもそもそういうことをしたことがない、お金を借りたことがないという話になる。もちろん、メガバンクもその頃は、今は銀行ローンで緩くなっていますが、消費者金融くらいにしか借りられないという状況になってしまうと、いきなり借金デビューが消費者金融になってしまいます。1回目、2回目くらいはいいけれども、金利がきついので、どんどんはまっていくのを目の当たりにした時に、これは本当に個人の問題なのかと思ったんです。もっと近くの社会がこういう方を包摂できる、理解できる社会であっていい

のではないかと。でも、その人からすれば、個人の問題なので「いや、豊田さん、そうは言っても」みたいな。

1-5. 二重構造化の居住のセーフティネット

奥田：ちょうど平成が終わろうとしているのですが、この30年で随分社会は変容した、いや、戦後社会が瓦解したと言ってもいいと思います。中でも社会保障のステージが崩れたのは大きいです。基本的に日本型社会保障は公的な部分と、企業社会、家族、そして地域という4つで担ってきたと思います。企業が頑張っていた。そして、この企業との連携で家族と地域があったわけです。

これまで「社会保障経費」と言えば「高齢社会の経費」を意味していました。しかし、終身雇用を基礎とした雇用の形式が崩れました。95年あたりから、企業が担った社会保障が崩れていく。そうすると家族が崩れ、地域が崩れた。戦後のストック型社会の終焉です。

消費税を8%にする時に、年金、介護、健康保険と言うそれまでの社会保障経費に加え、子育てが社会保障経費に加えられたわけです。しかし、それでも現役層に対する社会保障は今も十分に機能していないと思います。象徴的だったのが2008年の「年越し派遣村」でした。若年ホームレスが急増しました。今後どうしていくかということは今も明確ではありません。その中で居住の問題が大きくなりつつあると思います。

水内：高度成長期というか、日本型の就労とは単身の場合は仕事と家がセットであった、間借りもあるし、住み込みもあるし、いろいろな形で内包されていたのではないのでしょうか。あるいは家族であれば、賃貸の家でも家族でカバーしていくような、単身の若い中卒労働者等を含んでいたところがありました。それが公的なセーフティネットかといわれると、ある種、ミクロな資本主義的な経営の下での抱え方をしていました。どうもその就労とハウジングというのが切れてしまったのが現状で、逆に言ったら、そういうものを切っていくのがセーフティネットの役割だったかもしれません。家族的セーフティネットや仕事のセーフティネットというものが自ずと内包されていた社会から、より露骨に資本主義的なものが進めば進むほど、ディペンデント（依存的）な人をつくっていくという中で、どうも就労と家が切り離されていきました。それがほとんど派遣村で代行されるようなことになってしまったのかという印象があります。一つの論点として、仕事とハウジングという関係性を、日本の歴史の中でしっかり位置付け直す必要があるという意識はずっと持っています。

奥田：仕事というのは何を指しますか。

水内：サービス産業でも何でもそうですけれども、住み込みをしながら。要するに、仕事があることのセットで家があるという仕組みです。

奥田：今まで企業社会はどういう表現をしたらいいですか。

水内：企業社会については途中で住宅金融公庫などができて、あとは厚生年金のシステムによって、それに相応するものをローンで貸すとか、社宅もあったかもしれないし、持ち家を持つというのは推奨したと思うんです。そこも問題が起こったわけですし、逆に言ったら、単身の住み込みや間借り層のシステムもどこかで崩れたのかなという印象は持ちます。

高橋：今の先生の問題に補足させていただきます。二重構造論というのが経済学の大きなテーマであり続けていました。1960年代の経済学の大議論だったんです。大企業を中心とする生産性の高いインダストリーセクターがあって、その下に農業や自営業の非常に生産性の低いものがありました。これは中小企業論としてできているけれども、それが実は別の世界。中小企業や自営業の場合、生業の世界があって、何とか食えるという世界をつくってきたわけです。こっちは生産性が悪いし、それこそお店へ行くと奥に住む場所があって。

奥田：映画「男はつらいよ」の「とらや」ですね。

高橋：店先があって、その奥に行くと、先代のおばあちゃん、おじいちゃんが座っている。自営業は基本的に、僕らの世界でいうと民生委員や保護司という人たちがリクルート元なのです。そういう人たちが何をやってたかという、稼ぐとそれを元手にアパートを建てていたわけです。そこに住んでいた人は近くの店員、だから二重構造のボトムのほう、そういう世界が厳然としてあって、その上に乗って、トヨタ、日産を頂点とする、世界に冠たるといわれるようなインダストリーがあったわけです。それがある時期から、生業の世界に資本が手をつき込んできたのが、僕は大資本の系列のコンビニの普及だと思います。あれは自営業をつぶしていくわけです。自営業をチェーンストア化して、再編していくと言っているかもしれませんが、それが一方でシャッター街をつくり出したり、いろいろなことを地域社会に起こしていったわけです。それが玉突きのように地域の困窮の原因になっていきます。ホームレスも相当部分建設土木労働から発生していますね。建設土木業は見事にゼネコンから地場産業まで二重構造ではなく、三重、四重といってもいいわけです。そういう構造の中で、その構造が壊れてしまいました。

それは歴史的に見ると、寿町や山谷はどうできたのか、西成がどうだったという議論と明治の近代化以来ずっとその議論がある上に、そういう経済変動の下降場面で調節される踏み台として、これらの不安定層がかぶってきました。それはかつては建設労働論をはじめ社会政策、労働政策の重大なテーマでしたが、今日の新自由主義経済学はこのような面をトリクルダウなどというインチキな議論でごまかしてきました。従来の産業資本の時代はお金持ちたちがチャリティーをやっていたし、今日でもノブリスオブリゲス（高貴な故の義務）という考え方がのこっているところはチャリティーが大きな役割を果たしてきました。

奥田：「金持ち喧嘩せず」で助けていた。

1-6. 現代の渋沢栄一は出ないのか？

高橋：そういう意味で二重構造のボトムに対して、ある種の調整機能が掛かっていたと思います。それがグローバリズムと新自由主義の中で、それが掛からなくなってきました。なぜ、渋沢栄一が出てこないかと考えたら、実は、富者の行動を支える論理として、そのような回路が切れてしまったと考えられます。渋沢栄一や大原孫三郎、あるいは貧困調査で有名なシーボーム・ロウウントリーやチャールス・ブースなどの産業資本家が何故労働者の貧困問題に関心を持ったかといえば、労働力の保全への関心です。ところがグローバリズムでは労働者を保護する必要がなくなって、安い賃金を求めて中国や、今はどこですか、スリランカやインドへ行ってしまったわけです。

この構造を指摘する新自由主義経済学者はいないのです。逆に大きなコストである社会保障支出を削減しようとする経済学者がたくさんいます。そして、そこにさっき私が申し上げた「豊かな社会の逆説」という話ですが、膨大なディペンデント（依存的）な高齢者が出てきて、その人たちは施設など特別な場所で、昔でいえば措置だけでも、そういう言葉で特別な場所をしつらえて、そこにいてもらうにはあまりにも巨大なボリュームになり、そこで今、右往左往しているのです。

奥田さんがおっしゃっている生活困窮の恐れのある者で定義しているという話とものすごく関係があります。おそれとはリスクです。リスク社会になった社会保障制度の象徴が困窮者自立支援法ですね。この生活困窮の「おそれのある」者というのは、それはアメリカでビジネスマンがあつという間に解雇をされてホームレスになると聞いて吃驚したことがあるけれども、そのような話が日本でも起こっているわけです。そこをどういう形で安定させるか、安定化装置を入れておかないと、これは社会の解体を意味しますから。今、明らかに日本社会は解体に向かっています。ところが相変わらずの議論の欠如の状態です。

1-7. 居住の安定をどう築くか

奥田：「安定とは何か」を考える時、日本社会の現実からすると家がないというのは一番の不安定要素です。あらゆる社会的手続き出来ない、就職も無理。そもそも、野宿状態というのは、何ら自分を守る囲いのない所に身を置くことで、これは精神的に安定しません。

だから、安全地帯としての「居住」の優先性は非常に高いと思います。それをどう安定させていくか。今回、「住宅セーフティネット」の改定で、「登録住宅」がどこまで広がるかという課題があります。この制度において最も前進したのは「家賃補助」が始まるということです。今まで一般市場に任せてきた住宅施策に公的責任を投入し、安定を確保します。この住宅の安定をどのように築くのかについて、ご意見を伺いたいと思います。

豊田：今回、住宅セーフティネットの中で家賃保証が登録制度になったのは、非常にいい話だと思っているわけです。もともと、そういう話はあつては消え、あつては消えを5年間繰り返していました。登録制度で国がお墨付きを与えるのはいい話だと思いますし、奥田さんなどの居住支援法人の仕事の中で、家賃債務保証の一文が書かれたことは、まさに登録業者との連携を図れる座組になったという気がしています。よく読めば読むほど、うまいことできた形になっていくし、これからはこういうものを社会の基盤として活用できるような社会になっていけばいいという気がしています。

ただ一方で、僕は専門ではないですけども、住宅政策と福祉政策の連携がよいように、僕からすると、具体的な形になり始めているのかと大きく捉えています。まだまだ、これからやっていかなくてはいけないことは、いっぱいあるのではないかと。

国土交通省、厚生労働省の連携で法制度が進んで、こういう形になっていくことはとてもいいことだと思います。一方で、各地方自治体に下りていくと、「そんなのはまだまだだよ」と。福祉の方に住宅セーフティネットの話をしたところで、「俺は関係ないよ」みたいな話になりますし、住宅部局の方に生活困窮者自立支援制度のバージョンアップの話をしたところで、「何なの、その話は」みたいになるのが現実で、両者が一緒になって会議もしたことがない自治体がほとんどです。これはまだまだ、これからやるのがいっぱいあるなど。支える側としても、まだまだ進化をしていかなくてはいけないし、それが支えることに大きな影響を与えるのではないかと思います。

奥田：安定化の課題は具体的に何がありますか。法律は一応できた、一歩進んだけれども、実態を伴っていない。

1－8．まずは支援側の安定がはかられる

水内：誰が安定するかというところに関わってくると思うんです。住宅セーフティネット法の立て付けを見ている時、要配慮者の自立性、意見、お気持ちが配慮されにくい構造にあります。提供側の条件をいろいろ整備しているということは。

奥田：それは大家さんという意味ですか。

水内：大家さんもありますし、不動産屋さんもありますし、居住支援団体であったり。

奥田：住む人が中心になっていないということでしょうか。

水内：住む人が中心になっていません。逆に言ったら、住む人が困っているから、欲しいのではなく困っているからというところがあります。ここが決定的に住宅セーフティネット法の当事者性が、誰が安定するのかといたら、僕は今のところ、周りを支える人を基盤にしているのではないかなという印象が一つあります。

奥田：これは大問題です。

豊田：主人公よりも、周りを支えたい、確かに。

水内：そういうシステムをつくっているのではないかなと。これはこれで必要だと思いますが、当事者性がどれだけ高まるかとなると、この方々がいったんセーフティに乗って、それからです。そうなってくると、また違う立て付けになってくると思うし、そこから人々は住まい方で want の世界、これが欲しい、あれが欲しいとなってきます。そこに至らない need の話なので、そこはきちんと切り分けたいのか、でも、当事者性を高めろというのはなかなか難しいことなので。周りがどれだけしっかり安定した基盤を築くのかという議論があるのではないかなという印象です。

1－9．地方自治体は問題処理の主体になりづらい

奥田：他の分野においても当事者の問題は大きいと思います。例えば、就労支援で補助金を出すといっても、企業に出しているわけです。そんなことをやるなら、本人に出した方がよいと思いますが、これは出さない、企業にしか出さない。当事者は、一体だれなのかが問われます。現在の居住支援においても、住宅確保困難者を支援すると言いつつ、お金は大家さんに出すということになっているように思います。

高橋：今の水内先生の話はすごくグサッとくる話です。実は「たまゆら」の時からずっと考えていて、福祉事務所の人たちが焼死した人々送り込んだわけですね、あそこへ。去年、無届け老人ホームの調査を私どもでやった時に、8割は地域包括支援センターや病院からでした。他に方法がないので必要悪だと思っているわけ。ところが問題は、その人たちが自分たちの所属している自治体や地域社会に働き掛けて、何とかならないかと言った形跡がないんです。東京の福祉事務所がさんざん非難された。とこ

ろが杉並区のように、東伊豆に特別養護老人ホームを作るという、バカなことをはじめたのに、これを批判する人は意外と少ない。

実は、日本では政策というのが、国ではなくて地域のイニシアチブでものすごくできにくい。問題解決を現場で図ること、これは日本の明治以来、現場を預かる自治体は考えるなど。自治組織としての地方自治体がそもそもできたのは戦後憲法ですから。問題解決の主体が残念ながら、日本で自治体に求めるのはものすごくつらい話になってきている。これは非常に重要な論点です。

1-10. チャリティーの土壌が乏しい

それから第2の点は、奥田さんにインタビューをさせていただいた文章に書きましたが、チャリティーが伸びないことがものすごく大きい。自治体が駄目だったら、地域で活動をしている主体が、いろいろな形でパワフルに政治を変えていくことは、アメリカやイギリスなどいろいろな国はやっているわけです。それを政党がきちんと対応できている。ところが相変わらず永田町で何かをやる、霞が関で何かやるという世界の話で、現場でやるのがやりにくくなってきています。だけれども、今は地方主権だと。問題がホットに起こっている場で問題を解決する努力が必要だと。これは積み重なっていけば、国の制度がおかしいという話が自治体から出てくる。生活困窮者自立支援法だって、実は地域社会でシャッター街もできているし、今まで勤めていた中小企業の自分たちのお店のお客さんたちの生活が不安定化して、買い物も来てくれなくなったという話が起これば、何とかしろという話が地域から起こってきてしかるべきなのに、そういう回路が残念ながら、明治以降といってもいい、革新市政の時代でさえ、それがついにできなくて、あれはトップダウンですよ、ずっと。革新市政の動き方もそうだったし、ある種の権威主義、そのとがめが今、出ています。嘆いていても仕方ないけれども、一度、嘆いておいたほうが利口だと、改めてそんなことを感じます。

1-11. 貧すれば鈍する：助けてと言えない

奥田：先ほどの前提となるパラダイムの社会モデルの当事者が、まず排除をされる。ただ、私は「貧すれば鈍する」ではなくて、貧すれば出会うし、貧すれば考えるということがあると思います。昔は中流層がドンと構えていて、かけ離れたはるか下方にホームレスがいた。けれども、この中流が下方に向かって崩壊してきた。今は「明日はホームレス」と言う状況に置かれた人が珍しくありません。確かに家賃20万円払っていた人が突然アウトになる時代です。そういう人が増えたわけです。増えたにもかかわらず、以前より非寛容な時代になっていると思います。先ほどの「助けて」と言えないということにも2つの面があると思います。経済成長期であれば、そもそもそんなことは言わなくても家庭や身内で問題を収めていました。もう一つは、社会全体が言わせない状態になっているということです。非常に非寛容になってきていて当事者を中心に据えると「自己責任」と一蹴される。

この30年間で、困窮と言うことでいうと当事者の幅が増えたはずなのに、より苦しい人々をバッシングするわけです。例えば、非正規雇用でいうと、労働者の4割2,000万人が不安定な仕事に就いているわけです。なのに、なぜ、これが社会制度の創造の時の中心にこないかが当事者性の欠落の最たるものだと思います。

1-12. 定住中心の考え方を一度改めては？ 暫居か

水内：定住社会を前提に政策を立てているのが一番のネックでしょう。暫住とか、暫

定的に住まわれる方をベースに政策は立案されていません。定住があって、住所がある中で全て作っている中で、今はそこが。

奥田：市民でないといけない。

水内：市民でないけれども、利用をする人はいっぱいおられるわけですが、それに対しての政策が用意されていないと一番苦しいし、逆に言うと、シェルターなどもある種、きちんと位置付けていただいてもいいようなハウジングですが、これがやはり暫用のものとして常に扱われてきた問題、今それが一番問われているところです。

奥田：その最も象徴的なのは、無料低額宿泊所だと思います。無料低額宿泊所に長期滞在していること自体が、悪いこと、あるいは違法だという専門家が現におられる。確かに、戦後、無料低額宿泊所は一時的施設としてスタートしたと思いますが、現実には既に長期化している。さらに、法の概念にはない、生活支援を前提としている無料低額宿泊所はあり、これは居住としてみなさざるを得ない現実がある。

高橋：水内先生もたぶん詳しいと思いますが、アメリカだと空き住居に占拠することが起こったじゃないですか。

水内：よくありますね。

高橋：僕は日本でもそういうのが起こっていいと思うんです。

水内：あれも主体的な行動ですよ。

1-13. 当事者性もどうも強くない

高橋：どんどん入ってきて、それで逆に言うと、不良住宅改良だとかそういう議論、アメリカの公民権運動もそうだったし、しかし、なかなか日本では運動体にならなかった。そして、庇護の対象としてしか考えてこなかった。日本の労働運動なり、社会運動のある歪みみたいなものが、労働組合は企業内組合として、地域社会と切れた形で組織をされてきたこととも関係すると思っています。地域中心に組織をされてこなかったのです。

もう一つは大きな問題は、日本は徹底してスモールガバメントだったんです。大きな政府だから小さくすべきだというのは、あれはほとんど詐欺に近い。政府の役割の縮小論を唱える学者は事実には即しない言説です。

1-14. 日本はスモールガバメント

奥田：もともと小さいんですね。

高橋：小さいんですよ。これは江戸時代以来、小さいんです。

奥田：国際比較を見たら、社会保障費は小さいです。ずっと小さいです。税金も安い。

高橋：小さいです。国家公務員の数も少ないし、もちろん消費税は。

高橋：こんなに小さいのに負担から逃げる。それが政府債務という借金になったわけです。

スウェーデンやヨーロッパの社会へ行くと、社会住宅は 4 割くらいあるわけです。それは住宅会社があって、それはコミュニティ出資の会社です。

水内：アソシエーションです。

高橋：ビッグガバメントで責任を持つこと。ヨーロッパ社会で決定的に日本と違うのは、札幌がそうだったように凍え死にますから。だけど、凍え死ぬとはものすごく大きい。それから、居住様式が石造りの家。日本はバラックから始まるでしょう。

奥田：ストック型ですね、ヨーロッパは。

高橋：バラックをどう恒久化するかということで住まいの近代化が始まりました。だから逆に非常に効率的な社会ができたことは確かです。効率的な社会だと思っていたら、それ自体が非効率だという逆説に、今、気が付いている人はどのくらいいますかと思うんです。

みんな、今までのやり方でよかった。だから、そういう意味で居住支援とは実に新奇性のある活動概念だと思って、それをどう組織化するか、政策化するかという議論が必要だと思います。

2. 調査から見えてきたこと：社会的な意味合いを求めて

奥田：ここで話題を変えます。今回、調査事業で不動産業界の皆さんがどういう社会的な広がりを持っているか、その実態に迫ろうということになりました。今まで厚生労働省の調査で不動産屋さんを調べたのはあまりないと思います。水内さん、この調査の意味と何が見えてきたかを教えてくださいませんか。

2-1. 都市状況からも位置付けてみる

水内：冒頭に少し。調査ワーキングチームの委員の全泓奎（ジョン・ホンギョ）さんはもともと韓国でスクオッター、家のない方々に対して一緒になって住み込んで、家を獲得していこうという、いわゆる当事者性運動をものすごく進めていた方です。彼からすると、日本のこの支援の在り方での当事者性の低さがものすごく気になるということです。なので、今回、彼が検討委員会の委員長ですが、彼自身がストンと落ちない、なぜ、居住支援というか、本来あるべき要配慮者の問題が日本でそう出てこないのか、なぜ、みんな黙々と野宿をしているのかな、黙々と耐え忍んでいるのか、よく分からないという疑問が常に彼にあります。なぜ、そんな日本になってしまったのかということが一つあります。

言い換えてしまうと、世界でも日本でしかないかもしれませんが、英語で論文を書いている時に、これは大阪市立大学の私のところの研究員であるヨハネス・キナーさんが名付けた日本の生活保護を中心としてまわるウェルフェアシステム、「アントレプレニアル・ウェルフェアシティ」と称していますが、要するにビジネスが回る、公的な扶助によって不動産経営が成り立つという不思議な市場が日本で起こっていること。逆にこれは日本の都市構造の問題でもあるけれども、高橋先生が言われている自営業の衰退が特に地方都市の中心市街地、既成市街地の歯抜け状態をものすご

く生み出してしまっている。世界ではまれに見るほど、都市中心部あるいはその周辺の地域がむちゃくちゃ脆弱（ぜいじゃく）になっているんです。ここに本来、ハウジングセーフティネットも働いていたし、借家もあったし、持ち家もあったという、モザイクのように抱える部門があったのが、どうもこれも消えた中で、そこに今度は福祉の資金をうまく充当して、疑似家族的な居住支援団体が仕組みをつくっていくという面白い構図が見えてきました。これをどう評価したらいいかというところが非常に難しい。そこに不動産業者さんが疑似家族的、疑似オーナー的な関わりで動いています。日本の都市空間構造の空洞化を、ハウジングも空き家でも高い中で、すごく非効率な空間を生んでいるわけです。少しでも公的扶助によって、埋め合わせています。それを支援しているのが不動産業者だという、不思議な状況が生まれています。

2-2. 空き家をめぐる都市状況

水内：ぜひ、豊田さんにお聞きしたいんですけども、例えばそういうのを御社から見られた時に、日本の都市空間構造のことも含めて、この不思議なシステムをどのように考えるかお聞きしたいところがあります。

豊田：先生がおっしゃるとおり、今は多少混乱している状況かなという気がします。一方で空き家が多い。築年数が結構いつている空き家が大阪や東京にもあって、そこは空き家で困っているという話があります。空き家にしておくくらいなら、生活保護の方を入れてでも家賃で回したほうが、ビジネスとしては回ると考えられる方と、一方で、それだけ空き家が出て、築年数も古く、入居者に困っているけれども、やはりそういう人には貸したくない人の両方が。でも、正直言うと後者のほうがまだ多いような気がします。その辺が今ずっと周りをグルグル回りながら、都市が運営されているようなイメージがあります。

奥田：高橋さんにお聞きしいのですが、公的扶助がビジネスモデルになるのは、これは東京の「ふるさとの会」などはだいぶ前からやっておられたと思います。一方で医療の世界のモデルは問題もあるように思います。例えば、生活保護は、3兆7,000億円が使われていますが、半分は医療扶助です。しかし、それでいいのかと思います。病院に延々と入院するということになるべく脱し、地域で暮らせる仕組みにすることが必要だと思います。医療モデルとしての公的扶助のビジネスモデルに関しては、我々は少々否定的です。

一方で、今、現れようとしている生活保護なり、今回はセーフティネットも含めて、家賃補助がビジネスモデルになりつつあります。そういうことに対してはどう考えればいいのか。違いは何か。

2-3. セーフティーネットの資金によるビジネスに；貧困ビジネスを乗り越え

高橋：先ほどの議論、このパラダイムは使えるかと最近思いだして、また使っています。矢印の方向を両側にしているのは、初めは左から右だったんです（78頁の図「居住支援の前提となるパラダイム」参照）。左へ行く圧力が相当あるのは精神科病院などが象徴なんです。それから、特別養護老人ホームを作るのもそう。要するにいろいろな公的なお金と、家計から出てくるお金と、それから私的に払うお金を、どこで、どう循環させるかと、これはマクロ経済学の大問題が今、起こっています。今までの仕組みは準市場という構造ですから、間に入る事業者にお金を流して、それを使うというのが準市場に仕組みです。

何を申し上げたいかというと、お金の流れ方がそうになっているんです。さらに既得権益を持っている人たちが武装をして、今までの金の流れを維持しようとしているのです。そういう構造が一方にあって、介護保険でやろうとしたのは、施設に流れたお金を地域に流そうと。「ふるさとの会」で面白い試算があって、施設に金を流すよりは、ふるさとに金を流したほうが地域に金が回ると、これは経済学者としては正当な議論です。今やろうとしているのは、たぶん、そういうことだと思うんです。社会保障を地域に流して、そして地域のいろいろ壊れようとしているものをもう一回支える、これはもうケインズ以来の有名な議論、ピラミッドを建てる金。でも、ピラミッドを建てるのは非生産的だけれども、ため込むよりはいいんだと彼は言っています。むしろ、ニーズに合った、人々の自己決定や自分の生活を選ぶことを可能にするような所へお金を流すのは、健全なお金の流し方なんです。そういう視点で、社会保障は世の中を悪くするとか、そういうある種の神話的な議論を、今の新自由主義者たちは言っているけれども、農業は相当膨大な金を突っ込んだあれを維持してきたわけですし、建設業の公共事業はまさにそういうことだったでしょう。ところが、それが変わった時、その次はやはり社会保障なんです。

奥田：そこを皆さんに聞きたいんです。これは冗談半分の言い方ですが、必要なのは、「良い意味での貧困ビジネス」ではないかと思います。従来の「貧困ビジネス」、つまり、当事者を食い物にするビジネスモデルは当然アウトです。しかし、困窮者を対象とした健全なるビジネスモデルは「あり」なのではないか。財源はみずから働いてうんぬんというのは難しい人々ですから、公的財源をも考えなければいけない。生活保護や家賃保証を従来の貧困ビジネスとは違う形で、事業化することは可能か。例えば、自己決定権、地域還元など、幾つかのキーワードが出てきていると思います。今後、考えていかなければならない居住支援におけるビジネスモデルはどういうものなのか。公的ものだけに頼らない「いい意味での貧困ビジネスモデル」とは。それには、どんな「要素」や「条件」が必要であるのか。水内さん、調査結果を見られて、この点どうでしょうか。

2-4. 地域でのプレーヤーを増やす

水内：限りなく「住」を重視して、施設ではない、しかし、限りなく施設に近い「住」が何者だということをはっきり見据えたいなと思います。日本の悪い癖かもしれませんが、それを制度にしてしまうのか、あるいは民間のビジネスの中で回していくのかというところがあるんです。抱え込んでしまうことは、行き着くと、やればやるほど施設がおいしく見えてしまうし、おいしく見えるような仕組みになっていると思うんです。限りなく施設に近いけれども、「住」というやり方を貧困ビジネスといわずに、支援の透明性とかも含めて、どう付けるかというのと同時に、そういう所を利用しながら、1人で住んでいけるようなシステムをどうつくっていくかという、往還みたいなのところにあるのかな。主な居住支援団体、特に「抱樸」さんや「ふるさとの会」さんなど代表的な所にお聞きしていますから、その辺の付き合いの仕方、常に往還されている、自分の所でもいろいろなパイを持っておられる、その人々に選択肢を与えていることが非常にいいことだなと思います。地域に選択肢があるということを最後の拠りどころにして、その支援団体が動くというシステムをつくっていききたいな。選択肢がないので抱え込んでしまうとか、放ってしまうことになってしまうので、地域がいろいろな住まい方に関して選択肢を用意して、それに対して適切な支援、薄い、濃いがあるかもしれませんが、それが不動産屋さんでも構わないと思いますが、そ

ういう新しい地域福祉、地域居住のシステムをつくっていくべきではないかと。社会福祉法人さんもその辺はぜひとも、自分の法人運営とは別に職員さんあたりも地域に入れて、考えてほしいところです。

2-5. ビジネスモデルを居住支援団体と追究して：シェイクハンドめさして

奥田：ビジネスモデルの専門としては、豊田さんどうでしょうか。

豊田：これは本当にすごく考えたところです。まさに変な話、奥田さんの所と組んで商品をつくり上げていったという過程の中で、社内的に議論をしたのは、どうやらこのビジネスモデルを支えるステークホルダーとして、僕らが奥田さんの所を認定できるのかという、奥田さんには言いづらいけれども、そういう形で見ていくわけです。私たちはこういう会社でやっている、会社が貧困ビジネスの一翼を担っているぞという言われ方は、絶対に僕らは取れないわけです。居住支援も含めて、プレーヤーとしては二次的なプレーヤーにはなり得ます。地元というプレーヤーとなると奥田さんたちになり、あとは不動産会社さんになります。いいのか悪いのかという判断で、とどのつまりはステークホルダー、皆さんで一緒になって何回話したか、僕らは、この人たちなら組んでいけるなという判断だったような気がするんです。もちろん、奥田さんの団体がこういう歴史で、こういうことをやってきたというのは、ずいぶんいろいろ見ているのですが、大丈夫かなと見るわけです。でも、結局、なぜ決めたのかという話になった時には、同じ思いで地域の方を支えていくのに対して、シェイクハンドができるなと、本当に古典的ですけども、とても大切なところだという気がしています。そうであれば、相互監視の目が働きますから、奥田さんの所が仮に悪いことをしようとしても、例えば、僕らが悪いことをしようとしても、田園興産さんが悪いことをしようとしても、それはないよねと言われるような感覚があって、それはそういう座組でないとやっていけないと。その座組があれば、悪い貧困ビジネスは生まれようがないのではないかなという感覚です。これは奥田さんの所ではないけれども、どうしても僕が越えたいのは、そういう方々の住まいは用意されればいいじゃないかという考え方が大嫌いで。

奥田：住めればいいみたいな。

2-6. 日本型アフォーダブルハウジングをめざして

豊田：そう。「君、住める？」と言われたら、俺は住めないなという住まいがあてがわれるのは、それは違うだろうという感覚がすごくあって、これも重要なところじゃないかなと。「スペースだけはありますから大丈夫じゃないですか」と、それは「君、住まないよね」みたいな、その人を住まわせるんだとなったら、確保できたらいいいじゃないですかという論でこられる不動産会社や NPO 法人とは僕らは組めないなという感覚はあります。

奥田：私はその感覚が本当に大事だと思います。私の NPO は「あんたもわしもおんなじいのち」という標語を掲げています。僕自身、施設を創る時、最低「自分が住める」ということが基準です。

高橋：これは住宅手当の議論を素人ながら勉強していて思ったのは、アフォーダブルという概念がありますでしょう。一定の水準を満たした住まいでないと、住宅手当の

対象にしないけれども、日本の住宅扶助はどこだっていい。だから、逆に言うと、貧困ビジネスができたということです。その問題ともう一つは、日本の家屋のライフサイクルの問題が微妙に絡んでいますよね。そもそも日本は戦後復興の中でバラックから始まっています。そうすると、バラックの取り残された部分は、たぶん、あそこ「そしあるハイム」も 50 年前はピカピカの旅館だったに違いないわけです。その管理がなかなか難しいというのは、建物構造上あるけれども、どこかで質を一新しています。それを僕はものすごく心配しているのは、日本はマンションが老朽化した時にその問題を抱えます。とりわけ 50 階建てのマンション。あれは建て替えができませんから。あれは廃虚になるのは仕方がない。それをだましだまし使う。だから、今まで日本の経済は壊しては建て、壊しては建ての構造だったのを、建っているものを大事に使って質を守っていくと、そのライフサイクルの中で住みこなせるか、家賃が安くなれば、そこで入居要件が下がっていくという構造になればいいけれども、途中で壊してしまう。それがたぶん、できなくなるはずですから。

2-7. 融資のありかた、建築サイクルを見直す必要性

水内：そこは今回の調査でも不動産屋さんがよく言われたのは、不動産屋さんは今、オーナーがどうしたらいいか分からないということに対して、コンサルティングをする中で、生活困窮の人もどうぞというコンサルティングをする。その時に、この物件ではしんどいから改修しましょうということですが、ほとんどの場合、キャッシュでないとやれない。銀行が担保分をローンとして認めないということがある。不動産屋さんが言うには、減価償却の回転が速すぎる。その中で木造もきちんとやれば 100 年、110 年ともつものがいっぱいあるのに、それに対して銀行は全然融資をしてくれない。そういう意味では、根本的に建物のライフサイクルに対してと、銀行の融資という問題が改善されれば、全然違うような地平が生まれるのではないかと。とにかくキャッシュで持っていないと、なかなか改造はできないようなアフォードブルになりうる物件が動かない。ここから生じる負のスパイラル的住宅貧困が日本の問題。根本的にその辺の持ち物に対する考え方を丁寧に考え直していったらいいんですけども、なかなかそれができないですから、本当に悔しいという話が出ていました。

奥田：今回、私たちはオリコフォレントインシュアさんと組ませてもらい新しい事業を立ち上げました。さらに、もう一人のキーパーソンは不動産オーナーの田園興産さんでした。空室を抱えていたにも拘わらず、単身高齢者などの入居には躊躇がある不動産オーナーと家賃滞納事故を抱えて困っていた債務保証会社と就労支援を含む生活支援をしつつも生活支援費が捻出できずに困っていた NPO が連携して、持続性のある事業モデルを開発しました。当然、NPO だけでは支援を完結出来ない場合は、厚労省の生活困窮者自立支援制度を活用しますし、国交省の住宅セーフティーネットも活用します。NPO 法人抱樸は、すでに居住支援法人となっています。国土交通省のスマートウェルネスと言う事業も活用しています。さらに、この事業モデルを拡充するために、不動産オーナーから NPO がサブリースしたマンションにグループホームや自立準備ホームも併設しワンパッケージにします。今後、居住支援法人は、ビジネスモデルを創ることになります。そうでなければ、持続的な活動は難しいと思います。

2-8. 社会的投資・融資を

高橋：金融機関で思い出した話があります。鹿児島で「ナガヤタワー」というのがあって、初め、地元の銀行が融資が断ったんだそうです。そこで別の F 銀行が融資を引

き受けた。その銀行はなぜこれに融資するかというと、ビジネスモデルが面白いから融資をしますと。今までは土地資本主義だから、土地の担保価値でしか計算しなかったものから、ビジネスモデル評価をして金を貸しますという。

奥田：銀行は最近そういう方向みたいですね。

高橋：地方銀行は金の貸し先がなくて困っているけれども、F 銀行は、とにかくリスクを取って新しいビジネスに投資をしているようです。確か福祉医療部門の専門の融資部隊を地方銀行で初めてつくったのは F 銀行だそうです。

高橋：これは提案ですよ、金融機関に対する。

水内：同じことが大阪でもありました。富田一幸さん、部落解放同盟の西成ですずっとやられている方です。某信用金庫から、「あなたの社会性にお金を貸します」ということで、それで新しい物件を建てていくことができた背景には俺を担保に借金ができた。そういう金の動き方をすると、ものすごく社会的なお金が動いて、地域が変わっていくという感じがすごします。

2-9. 居住支援法人のめざすべきこと

高橋：いわゆる採算性の概念が変わってくれないと困るんです。だって、この低金利時代だったら、いくら稼いでも、ビットコインなどで投資をすればまた別だろうけれども、そう返ってこない、リターンはしない。元本とプラス利子が安定的に返ってくればいいわけです。そうすると、そういうビジネスモデルがあると、社会保障のお金を地域に返すと同時に、日本人の貯蓄を地域に返していく。その場合に生きたお金にするか、焦げつくお金にするかが、実は居住支援法人という組織がどれだけのことができるか、ある種の信用というもの。今度の制度の一つのポイントは、居住支援法人と断らない住まいを登録することで、社会的にディスクローズするというのは信用のもとでしょう。閉じているから、あそこは信用できないところがあるとか、いかがわしい、何者だという話になるけれども、オープンにすることは信用の始まりですから、そういう形で貧困ビジネスは貧困者向けビジネスになって、社会保障だから、さまざまなお金を呼び込んで、それが地域に還流すれば地域の活性化にもつながっていくという、そういうモデルをきちんと提起して説得していくという必要があるのではないかと思います。

奥田：では、最後にもう一回、ビジネスの専門家に、今後あるべき貧困者向けビジネスの指針を。

豊田：先生がおっしゃるように、例えば居住支援法人というのが今回立ち上がっていく過程の中で、最終的に何を目的として、そこでビジネスをするのかとしっかり突き詰めていくことがスタートラインで求められるのではないかと思います。

話は変わるかもしれませんが、昨今、関東近縁では「かぼちゃの馬車」という事件があるのをご存じですか。

2-10. まずい事例を教訓に：社会的信用を得ること

豊田：先生の話と真逆ですが、報道されているからいいと思います。スマートデーズ

という会社が間に入って、女性のシェアハウスマンションをガンガン建てたわけです。800 棟くらい、それを個人のサラリーマンオーナーに 2 億円くらい融資をして、その融資先が全てスルガ銀行だったと。これは報道があるので全部いいと思います。これはどう見ても難しい事業だとは思っていたわけです。それでもサブリースにして、家賃を保証しますという形になった。1 月末から家賃の支払いが全部止まっている状況です。個人の方々はそれぞれ 1 億から 2 億の借金を背負って、スルガ銀行さんが支払いを止めている状況でたたずんでいる現状があります。これを翻って見ても、僕らから見ても、スタートの所で、このビジネスをどう提起して、誰のためにこれが役に立つのかをしっかりと考え込めば、こういうことはたぶん起こらないはずだと僕は思っているんです。最初の所はとても大切だと思いますし、スルガ銀行さんは地方銀行の雄だといわれて、利益も非常に高く、ビジネスモデルでは圧倒的で、金融庁の森長官もここは褒めるといって、ずっと登場しているような地方銀行さんです。その銀行ですら、そういうことが起こっている現状からすると、まだまだ不動産に関わる方々のマインドがお金というところからテイクオフができていなくて、世の中や社会のために自分たちがどういう貢献ができるのかを真っすぐ考えていない現れのような気がするのです。これはもう、私たちもしっかりとした自覚を持って、「住まい」と「暮らし」にしっかり関わっていくことだと思います。

奥田：そこは怖いですね。何のためにやるのかということは重要です。そこが、ずれている人がチームを組むと、むちゃくちゃなことになります。

豊田：これも基本的にはサブリースという形にして家賃保証をして、10 年たったのですが、家賃再交渉をしますという形になって、そんな話は聞いていなかったとなっているわけです。

高橋：サービス付き高齢者向け住宅でもそういうことが起こったんです。それはコンサルタントと称する人が一番危ない。なぜかというと、責任を持たないでビジネスをやる人たちが、ある層にいますよね。だから、地域でビジネスモデルを創造することが、社会的信用とどうセットでいくかという、それだろうと思うんです。とにかく、そこに消費する人と、ささやかだけどお金を出す人がいるわけだから、その組み合わせをどう考えるかという。それはあそこでうまくいっているから、ここでうまくいっているという話では絶対じゃない。

一番初めに言った、地域で問題を見つけて、問題を解決する。そこに必要な場合は普遍的なツールを持ち込んでくるけれども、それは地域向けにアレンジできるような実力を地域は持たないと。先ほど水内先生がおっしゃった当事者性、ここの問題はこういう問題をどう解決したいかという当事者性がないと。

2-11. 自身が持つ不動産業界へのある種の嫌悪感

水内：最後にこの調査のまとめで言いますと、不動産屋さんの話を聞いていて印象に残っているのは、「この業界に関わる不動産は嫌い」という人が多いんです。ものすごく嫌だと、体質が嫌な中で、私はこういう選択をしていると言う人に多く出会いました。そもそも、そういう所を前提にしつつ、今回、当事者性の所は置いておいて、社会的な金の回り方を皆さんに認知してもらう。そこでお金を投資するような仕組みづくりを今回の調査で、こういう金の動かし方の合意形成を知ること一番にしたいなど。不動産業界をやる人自身が、体質が嫌だという辺りはどうしようもないところ

があって、ものすごく嫌だというのが共通した印象なので、その辺は透明性と社会性を少しでも根付かせたいというのが、今回の一つの目的かなと思っています。

奥田：NPO に対する見方も様々です。

豊田：僕なんかは特にそうですが、福祉の人と会って嫌だなと思うのは、「豊田さんは追い出し屋でしょ」と言われると、それを最初に言われるときついなという話になる。

奥田：正義の味方になってしまうんですね。

豊田：そう。あと、不動産会社からすると「おまえ、よくそんなこと言っているな。そういうやつをはじくのが、おまえの仕事だろう」と言うんです。それは両方違うんですという話をしても、それぞれ、なかなかご理解していただけないという現実があります。

奥田：うちの NPO の保証人バンクが伸び悩んだのは、オーナーさんから見たら、いざとなったら入居者の立場に立って、家賃が払えなくても仕方がないじゃないかと言ってくる、そんな印象が少なからずあったと思います。

高橋：踏み倒されるんじゃないかと。

奥田：そうそう。だから、今回オリコフォレントインシュアさんと組むという話になっていくのは、そういう意味では NPO に対する社会的認識がどうだったかは大きかったと思います。

3. 人材育成の課題

3-1. 居住支援人材育成講座を受講して：様々なプレイヤーとの出会い

奥田：次に、今回、居住支援の人材育成講座を实际やってみて、豊田さんは全部の講義に出てくださいったと思いますが、その意味と課題をお示しいただきたいと思います。

今回は、「居住支援の伴走型支援士認定講座」でした。感想を見ると非常に好評でよかった。「満足」と「ほぼ満足」を合わせると 100%で、「足らない」という 2 項目はアンケートではゼロ。もっとやってほしいという声も多数でした。豊田さんからどうぞ。

豊田：全部出ました。まず、所感になりますが、私も初めて 2 日間出て、受けられたのは福祉の方が多い状況の中での授業だったと思います。そういう部分でいうと、非常にバランスのいいプログラムで全体 2 日間を通して運営されているのかなという 1 つ目に思ったことです。福祉の方は、みんなよく話を聞くなと思いました。

高橋：それは聞くのが商売ですから。

豊田：不動産業界で僕は話したりしますが、半分くらいは聞いていないんです。福祉の方はよく聞くな、それは本当にうなずかれて聞いているのは、やはり福祉はすごいなと思って聞いていました。あとは、これを言うと怒られるかもしれないけれども、

どうしても福祉という枠の中で物事を考えた歴史が、皆さん、それぞれあるんだろうなという感じがありました。

どちらかというと、これから未来を考えていく時に、例えば非連続な進化という話になると、途端に難しくなるのではないかという気がして、世の中は非連続な進化を福祉の方にも要望をしているような感じがあって、それをこれからどうやって皆さんに装着できるといいのかなと思いました。そんな役割を僕ができるといいなと勝手に思いました。

住宅と福祉をうまく連携していくというプロセスの中で、そこはどこかで壊していきたいという感じがしました。1人に僕がお答えしたんですけれども、福祉の方は今までの枠を越えて活躍できると僕は勝手に思っています。僕らみたいな家賃債務保証のコールセンターは、非常にいろいろな問題を抱えた方と直接的に対面することがあります。そこに福祉の方がお見えになると、「これ、豊田さん、こういう方なんです」「じゃあ、あの人に」と福祉の方に回そうという話で、そこで受けてもらえるなど、そういう観点はこれから絶対に出てくるのではないかと思います。福祉がビジネス的に見ても遅れているという考え方自体が僕は古いのではないかと、先端をいっているのではないかと思うので、そんなマッチングもこれから考えていけると、より幅広になってプレーヤーがもっと輻輳（ふくそう）化する。福祉をやっている方、社会福祉法人の方、NPOの方、はい、終わりみたいなことではなくて、全然違うビジネスモデルの人たちが福祉の領域に注目をしていくトレンドになってくるのではないかと思います。

3-2. スペシャリストからゼネラリストへ

奥田：福祉サイドにいる人間として、生活困窮者自立支援法ができたのは本当によかったと思っています。なぜかという、それが「横ぐし」となる可能性があるからです。厚生労働省の福祉分野も全部縦割りです。生活保護だったら、それしか知らない。障がい福祉だったら、障がいのことしか知らない。そうするとコールセンターの後ろに20人くらい並んで対応することになります。人材育成で言うと、居住という横ぐしのステージを担当するわけですからスペシャリストよりもゼネラリストだと思います。新しい事業モデルやビジネスモデルにまで踏み込めるようなゼネラリストが居住支援には、必要であると思います。

豊田：そういう部分で、僕らはコールセンターでやっていて、それこそ奥田さんの所の誰かが、うちに1人派遣されたらいいなと。

奥田：NPO 法人抱樸がこれまで「制度」をやらなかった意味はそこです。しかし、事業としては脆弱だったのですが、制度に縛られていなかった分、「何でも来い」みたいなスタッフが育っています。高橋さんどうでしょうか。

高橋：僕は福祉では異端ですから、いつも。ひそかに僕の自慢は、医師や法律家、建築家などいろいろな人と仕事をしてきたことです。福祉は **multi discipline**（多分野）です。生活はそうですよね。ところが、それがなぜ壁を立ててよかったかというと、それこそ縦割りの措置という不思議な構造だったから。先ほど渋沢栄一の話をしたが、歴史を見ていると渋沢栄一、大原孫三郎、もっといけば弘世助三郎という日本生命をつくった人とか、ああいう人はみんな福祉マインドがあったんです。それが社会貢献ではなくて、自分たちのビジネスの本質だと思っていた。今の話でもビル・ゲイツは

いろいろ、あの財団はいろいろな評価があるのは承知しているけれども、金を貯めたら社会貢献をするんだと。企業も社会貢献のセクションを持っていて、前にどこかで申し上げたが、優秀な人を出している企業と、窓際職員を社会貢献に出しているのでは全然違います。

昔、ある業界の社会貢献部の集まりに誘われたことがあって、そのことを痛切に感じました。いい企業は優秀な人を出していて、いわゆる本業に対して世の中はどう動いているかということが分かる人を社会貢献の所に出している。福祉という、営利的なものとは違うけれども、営利的なビジネスが寄って立つ所は、そういう基盤があるんだという感覚を持っている人がいると、やはりつながるんです。

3-3. つながる人材をどう作るか？

何を申し上げたいかというと、つながる人材をどうつくるか、要するに話が通じなければ話にならない。たぶん、話を通じさせるために奥田さんは困惑しながら、いろいろおやりになって、先ほどのようなご発言があったと。福祉の方もそうで、何となく医療との関係でいうと、お医者さんが偉くて福祉は、と。それから、ビジネスとこっちはお金を使うほうで、お金は稼がないと思って、みんな肩身の狭い思いをするという悪い習慣だと僕は思うんです。そこからどれだけ解放されるかというのは、まさにこの人材育成ではないが、いろいろなものを学ぶことから始まります。

それは何かというと、いろいろなもの、例えば好奇心だし、今、現場がものすごく動いている。現場と同時に社会が動いていることを、アンテナを張りながら、だけどそれは「グローバル」という言葉もあるけれども、グローバルのことを知らないローカルの現場のことが分からないというのは、地域衰退の話と直結するようになったから、こういうことが起こるようになった。そういう感覚を養う人材が福祉の中に、もっと今の3割増しくらい出てくると福祉は変わると思うんです。そういう意味では、この講座は大きな貢献を記している。それこそコールセンターで。

前にも話しましたが、僕が立教大学に移った最大の理由は、せめて東京六大学の中に福祉の学部があってもいいじゃないかと。どうしてかかというと、福祉学部の連中が一般企業に就職をする。そうすると、フィナンシャルプランナーの資格を取った1期生がいて、これはメガバンクに就職をした。なぜ、福祉みたいな変なことをやったやつが俺の所に来るんだと。彼は大演説をして「これからの私どものクライアントは高齢者です。資産を持っているのは高齢者、その人たちが認知症になったら、あなた方は対応できますか」と反論をしたそうです。「私たちはそれなりに勉強してきたから」というような時代になっていることを演説して通ったんです。もっと福祉の人たちは自信を持たなきゃ。その自信のもとに今、何が動いているか、どういう問題があるかということをきちんと学ぶこと。学ばなければ、自信は持てません。そういう意味で、常に最先端のプログラムを用意して人材育成をやることは、とても大事な、戦略的な仕事だなと感じました。

3-4. 新しい職能の創出

水内：たぶん、タコつぼ的な福祉、もちろん専門的技量が必要な分野はあるし、保健衛生福祉士などもいるけれども、居住支援で今後人材育成をしていく時に、ハウジングを介してやれるサービスの広大さという辺りも認識できるような講座が要るのではないのでしょうか。つなぐこと。エス・エス・エス（SSS）が社会福祉法人を持ったので、社会福祉法人エス・エス・エスに就職をする人と、宿泊所をやっている職員さんの違いをお聞きしました。宿泊所のすごいところは、福祉の業界ではあり得ないよう

なスピーディーさと荒々しさがあるというんです。丁寧さというよりも何でも抱え込んでしまって、すぐに動かしてしまうというような、裁量、器量、度量、そういうのは一般福祉ではない。SSSは障害者福祉でSHIPというのを持っていますが、なかなかああいうのは持てないところがあります。居住支援というのはそういうスピーディーさと人をつないでいく長さの付き合い、地域との関係という数少ない分野です。数少ない分野ですけれども、新しい職能の創出ですね。そういうものが1割でも育っていけるような、社会福祉士くらいが一番いいかと思うが、そういう機会を継続的に提供すべきだという感じがします。

3-5. 居住支援に求められる人材とは：お互いの領域をしっかりと知り合う

奥田：では、居住支援における人材育成とは、何なのかということを改めてそれぞれ言っていて、最後にしようと思います。

豊田：僕はどうしてもプロセスで借りるクラスと考えてしまいます。プロセスを前提にしてしまうと、特に福祉の方は住まいを借りるという最初の所に対して、もう少し射程を長くしていただきたいととても思います。借りるプロセスに対して、ある程度、理解をしておくのも重要なという気がします。どうしても不動産業者任せになっている部分で「何かありませんか」というのがあって、結果、「ここに住むんだっけ」みたいなところの疑問を考えつつも、用意はされたし、これしかないといって住まいを選択していってしまうと、それは違うという感じがします。できれば、その方をサポートするという観点で、福祉の方が向こう側にある不動産会社さんがどんな思いで動いているか、どんなプロセスで契約をしているのか、どんな物件を選んでいるのかと、ある程度、理解をした上で眺めていただけるといいと思っています。逆に、住宅サイドは、その方を福祉的な観点で見た時に、どういう住まいを用意してあげなくてはいけないかと、考えていただけるといいなと思っている。安かろう、悪かろうの案件だけれども、困っているからいいじゃないかという感じで、そういう方に向き合うことはやめていただきたい。それは福祉のことをもう少し勉強しませんかということだと思います。互いにそれぞれの領域をしっかりと勉強していくようなステージに、これからなっていけるといいなという気がします。

3-6. スーパーソーシャルワーカー

高橋：これの一番後ろに研修で使った、言ってみれば当たり前の話だけれども、たいして新しいことが書いてあるわけではありません。結局、これを全部、インデックスを持っている人材が欲しいです。一つ一つに精通している必要はない、先ほどのゼネラリストのような方です。借りやすい住宅とは、借りるというのは不動産屋さんの所に行く。その時にどういう相談の仕方したらいいか、そういうことはどこかで知っていたほうがいい。そこから先は不動産屋に、そうすると不動産屋さんの言うことが理解できる。インデックスをたくさん持てるような人。居住支援とはそういうことで、おっしゃるように伴走的で、最後はお墓までという話に広がっていくことを知っていればいいわけです。意識しないと、こうなる。居住支援の広がりと深さがあるから、それを全部やるとスーパーソーシャルワーカーにならなければいけません。それはそれぞれの現場で経験を積んでいただければいい。そのこの入り口のために、こういう世界があるんだということを知っているか、知っていないか、それが居住支援の人づくりの最大のポイントになるのではないかな。生活とはそういうものです。生活は全体的なものだから。生活全体の専門家はたぶんいない、そういうことと関係します。

3-7. 総合的生活支援

水内：総合生活支援だなと思いますし、施設内で毎日向き合って支援をやっているわけではないので、必要な時に応じて走っていくなど、濃淡もすごくある。そういう時には自分が動ける範囲を見定めることと、自分が動けないところで支えていただく支援者の力量を最初に知っておくという意味では、全ては抱え込まない。でも、適切に流せる、瞬時に判断できるという人材が一番重要だと思います。これは経験知だとは思いますが、現場が鍛えますから、そういう現場を多様に持っていく必要がある。そういう意味では「抱樸」さんや「ふるさとの会」さんが先頭を走っていますから、そういうマナーを広げていきたいと思います。

3-8. 時間と空間の含みこまれた支援

奥田：厚生労働省の会議でもその点に触れたのですが、「居住」の問題になった時点で、はっきりしたのは「時間という概念」が重要だということでした。今までの支援論は、一言で言うと「早期の問題解決」だったと思います。でも、住まうという話になってくると時間軸が重要です。問題解決終了ではなく、長期にわたる支援、いや、もはや支援でもなく「暮らしの安定」には何が必要かということが重要になります。

さらに、もう一つは「空間の概念」だと思います。どれだけプレーヤーを増やすかが勝負で千手観音みたいに手を伸ばしていく立体性が重要だと思います。このあたりが、今までの「抱え込み」になりがちがな支援論とは違うように思います。

伴走型支援というのは死ぬまで付き合うという時間の問題と、死ぬまでに何人の人と出会うかという空間の概念が重要です。私としては伴走型支援とずっと言ってきて、居住のステージに入った時に、これこそフィットするベースになる考え方だと考えていたんです。

4. 今後の課題

4-1. 一般市場とセーフティーネットのはざま

奥田：では最後に、今までの話を全部ひっくるめて、今後の課題についてもう一言ご発言をお願いします。生活困窮者自立支援法と住宅セーフティネット改定案のリンクだといっているけれども、それだけでいいのか。例えば、公営住宅、障害分野、高齢分野、医療機関、保護施設、あらゆるところに横ぐしを通さない住宅の事にはならないと思います。さらに、一般市場をどう活用するのか。住宅は、一般市場でほとんどやってきたんだから。どうでしょうか、今後、何を我々は目指すのか。

水内：最初に発言させていただきます。いろいろ全国を回って思ったことは、日本全体で新自由主義、資本の動くエリアと、それから公的セクターが出てきて公営住宅みたいな形で入ってくるところ、それから今はサードセクターにアウトソーシングをしていくという流れがある中で、どうも不動産屋さんを見ていると、どのセクターにも入らないんです。要するに、新自由主義とうたい、企業中心のお金の回り方をするとところでも、不動産屋さんにはものすごく小規模で家産的経営をやる中で、自分たちのビジネスを回してゆく中で、果たして政策はこういう領域に乗っていいのか、乗らなくていいのかという。

奥田：根本問題ですね。

水内：根本問題です。グレーな領域に知らん顔をするか、裁量でいくか、見逃すかというようなところで動いています。これをいかに社会的合意として認知していくかをやらないと、やはり物取りですよ。国からものを取ってくるという方式で、僕は。

豊田：無理ですね。

4-2. グレーなビジネス領域での包容力

水内：サードセクターもどうしても隘路（あいろう）に落ちてしまうと思います。包容力という言葉を使っているんですが、見て見ぬふりをするとか、いろいろなものをどういうシステムの下にそれを認知させていくか。そこには社会的ファンドの使いやすさが出てくると思います。そこがものすごく弱いので、4つ目のここで何か新しいものをつくっていく。その中につまみ食いのいろいろな公的資金でつないでいきます。でも、それは3年くらいしかつなげないものです。やはり、新しい社会が要るんでしょうね、そういう、何とも言えない。

奥田：何とも言えない、今までと違うパターンですね。

水内：サードセクターも国のお金を使いすぎというか、そこに依存しすぎているのかなという感じがします。でも、やっていけないといけないと思いますが、そういう曖昧模糊とした新しい領野を、居住支援の中でつくっていくことが重要ではないかと。そこにおのずとビジネスも回るといいう仕組みが、もちろん必要だと思います。当事者も高まると。

4-3. 両法を徹底的に使いまわす

奥田：高橋さん、どうでしょうか。

高橋：この間、居住支援サミットで基調講演をやった三浦研さんが面白いことを言っていて、住宅協会の話をしていらっしゃった。住宅業界、あれはイギリスで公営住宅を管理したり、つくったりする。奥田さんが賀川豊彦賞をもらわれたから言うわけではないけれども、賀川豊彦が生きていたら、住宅生協をやっていたんじゃないかと。あの時は貧困（poverty）が問題だから消費生活だけれども。彼は住宅生協とは言わずに居住支援生協といったと思うんです。きっと。要するに貧困とは物的な貧困と居住の貧困だと。そこはたぶん、今まではNPOという、これもある時、歴史を背負ってできた法人があり、社会福祉法人という法人が公の支配の受け皿としてできた。また、医療法人があり、株式会社があり、合同会社という考え方は面白いと思っているが、いろいろ異質なものを組み合わせて居住支援を回していく組織を、どこかで構想をしなければと。これは今の水内先生の話と対応する話だけれども、そこまでとにかく生活困窮者支援法とセーフティネット法を徹底してしゃぶりまくる。いいかげんな形で活用するのではなくて、徹底的に使い回す。使い回したら限界がものすごく分かるはずですよ。そのくらいの気概が要るかと、そんな感じがします。

水内：メンバーシップ制のアソシエーションが弱いですよ。メンバーシップは金を出して何かやっていくというアソシエーションが、どんどん必要ではないかと。その弊害は、オランダの社会住宅がやり過ぎて、それがうまく回らないことがあるんです。

そこが弱すぎるのではないかなと思う、当事者性という意味に関して。

高橋：とにかく、日本では消費税を 20%にする話がないから。そうすると別の金。今までは社会保険の仕組みで金を調達していました。そうではない金の調達の仕方という、ふるさと納税ではないけれども、自発的な寄付金を相当大きなロットで集められるメディアをつくらないと、居住支援は大きくなるのではないかという趣旨でもあるんです。

4-4. 今までとは違うプレーヤーがもっと土俵に

豊田：だって、私がここにいるのはたぶん違うと思うんです。今までの歴史の中でもないと思います。家賃債務保証会社うんぬんではなくて、今までとは違うプレーヤーがこういう所に、もっと来なくてはいけないとずっと思っているんです。例えば、今回、奥田さんの所と組んで、奥田さん、オリコフォレントインシュア、田園興産さんでこういう組でやっていますが、インフラ会社はガンガンいけばいいと思っているんです、大阪ガスや東京電力、どこでもいいんですが、ああいう所がインフラを支えている部分でセンサーを持っていますから、センサーを持っている軍団と福祉の皆さんがもっと積極的に絡んで、その人たちの暮らしを根底から支えていくという文脈は、これからもっと出てきていいはずだと思っているんです。今後の課題とするのであれば、今までとは違うプレーヤーがいかにかこういう居住支援というテーマにどんどん参加できるような枠組みを皆さんがつくるか、私もそうですが、僕も仲間を連れてこようと思っているんです。こういう世界にうまくスイッチしていけるかどうか、今後の課題ではないのかという気がします。住宅セーフティネットの話も生活困窮の話も僕は両目で見ていますけれども、皆さん、それぞれ専門家はすごくいいことばかり言いますが、それは既存の枠ではないかという気がどうしてもしてしまう。

生活困窮のほうに分かりやすいんですけれども、今のバージョンアップの話を聞いていると、よりいい制度になっていくのはそうだろうと思っているんです。ただ一方で、山のてっぺんでおいしいそば屋をつくっているような感じがしていて、これは誰が食ってくるんだと考えないのが、事業会社サイドからすると、それを誰が使うんだみたいなところを、なぜ最初に話をしないのかと。主体者はそれを待っているのに、それが届かないところをなぜ打破しないのかと考える。それは皆さんが悪いわけではなくて、僕らのような民間事業者がもっと積極的に外から騒ぐようにしていかないと駄目ではないかという気がします。それは僕らの課題でもあるんです。

水内：かろうじて今回の調査で、居住支援協議会へのアンケートもしています。あそこで集まってくるのは、そういうプレーヤーを集めて交わってもらおうという意識は結構あるので、そういうものを皆さんに提示して交ざり合う、交流し合うという場をつくりたいです。プレーヤーが出るべきだと思います。

豊田：住宅と福祉だと、また住宅のプレーヤーと福祉のプレーヤーと限ってしまうので、例えばインフラ系の所でも僕はいいと思います。そういうところとかにコラボをしているのかというのが、ビジネスの広がりでもありますし、面白いところではないのかという気がします。

奥田：講座では、記念講演に手塚建築研究所の手塚貴晴さんをお呼びしました。非常に好評だったと思います。札幌の火災の直後でしたが、講座が終わってから、手塚さ

んとその事を話していたら、手塚さんいわく、スプリンクラーとみんなは大騒ぎしているけれども、あんなものは天井に蛇口を付けたらいいんじゃないかと仰る。スプリンクラー必置ではない施設の場合、規制のスプリンクラーでなくても言い訳です。当然付けなくてもいいのですが、人の命をあずかる立場としては、そうはいかない。しかし、要は火事の時に火が消えるという事実です。手塚さん曰く、日本の水道管は大体3階くらいまで水圧は上がるから、いざという時に、そこからパッと水が出る仕掛けだったら1,000万円も絶対にかからないと言われるわけです。制度外で施設をやっている所は、認証付きのスプリンクラーを付ける必然はない。だったら、「なんちゃってスプリンクラー」でいいのではないか。私は、手塚さんと組んで必置ではない施設の火消し装置を開発しようかと考えました。まさに、そんな広がりですよ。

豊田：本当ですね。皆さん、知らぬ間にこの枠の中で話を。

奥田：現在のタコつぼ状態から、どう出るかというのが居住支援の大きなテーマであるということで、今日の座談会は終わりたいと思います。どうもありがとうございました。

一同：ありがとうございました。

終わりに代えて：要配慮者に優しい、「日本型社会住宅」の供給システムの整備に向けて

住宅困窮には、様々な要素が背景にあることが予想される。

1990年代以降、バブルがはじけ、日本中で「見えない貧困」の可視化が注目され、特定の地域の貧困が、普遍的かつ都市的な現象として露わになった。しかしそこに都市的世界の抜け穴が見出され、従来の「特定地域」という枠組みは、時には一つの「解放区」として、もしくはどん底から逃れるための「救いの場」として組みかえられたりした。そして、そこに滞留せず、公園や公の場を寝床としながら生活の糧を得ていた人々を、われわれは、「路上生活者」、「野宿生活者」、「野宿労働者」、およびそれ以外の特定地域での軟弱な住まい(ドヤ)での居住者をあわせて、「ホームレス」と称するようになった。その後、時代の流れとともに、居住の脆弱性というコードは外延を広げるとともに、問題の深層もいっそう複雑な様相を浴びていった。また、高齢者や障がい者という既存のカテゴリーのいずれにも当てはまらない、若年層や母子世帯、出所者等の存在も浮き彫りになってきた。

筆者は、それら全てをあわせて、「ホームレス状態」、もしくは「ホームレスの人々」と称すべきである、と個人的には認識している。

ところで、近年はこれらにかかわる政府の施策もあれこれ動き始めており、2002年以降のホームレス支援法も期限の延長を重ねるなか、「生活困窮者」という新たなコードが生み出され、さらに、「住宅確保要配慮者」という、抽象度をいっそう下げた、より説明的な分類や用語が行政施策として創り出されているのが現状である。

しかし、「生活困窮者」であれ、「住宅確保要配慮者」であれ、実質的には先述の「ホームレス状態」にいる人々に変わりはない、と私は考える。

その理由として最も大きな特徴を挙げるならば、対象者が「プロセスとしての貧困」(全泓奎、『包摂型社会：社会的排除アプローチとその実践』、法律文化社 2015)を経験してきた点にある。その「プロセス」は、「生活困窮」や「住宅確保要配慮」という状態に至るまでの多層的な負のメカニズムが、長期間にわたり経験されてきたという背景がある。

一例を挙げよう。

今回の調査の際には、一名の当事者のライフヒストリーを聞くことが出来た。

A氏は独身で、6人兄弟の末っ子として生まれたが、ほかの兄弟とは30年以上音信不通の状態である。本人の話によると、生まれは中国だが、その後日本へ移り住み、中学までは福岡県B市で生活した。高校は福岡県の農芸高校を卒業した。その後、様々な就労歴を経ている。まず、18歳から20年ほど日産のライン工場(東京都→神奈川県)で勤務する、しかし「体勢の悪い」仕事だったため、膝を壊す前に退職し、その後40代半ばまでは、短期間の土木工事や電気配線工として従事した。

その後は、福岡県B市で生活保護を受けることになる63歳まで、愛媛県にある原発メンテナンスの仕事に就いた。この間社員寮等で生活していたが、東日本大震災の影響で原発が止まり離職することを余儀なくされた。63歳から生活保護を受けたものの、保護課の「非人間的」な対応に腹を立てて生活保護を切った。それからは警備会社に就職したが、会社の倒産により、また生活困難の状態に陥ってしまった。そうしているうちに家賃を払うことができなくなり、ホームレスの状態に。そんな時、駅で寝泊りしていたところ支援者のパトロールに出会い、自立支援センターへ入所するととも

に生保の申請を行った。

その後は、本人の真面目な性格が買われて、支援団体より見守り支援付マンションの管理人として誘われ、現在は住み込みで勤務している。

一般に「ホームレス状態」を、極限的な社会的排除状態とも言う。そこには、政治的、経済的、社会的な関係性から切り離されていくプロセスが歴然として現れている。A 氏の場合、行政からの不当な対応の経験のせいで自分の権利が行使できず、就労を転転とするなかで、不安定な居住状態が続き、安定した居住行為が営まれないまま社会的な関係性を築く機会からも切り離されていったことが見て取れる。本人の話によると、駅で寝泊りしていた時は相当の鬱状態であり、当初は周りとの関係性に大きな不安を感じていたという。極限的な生活困窮状態および、不安定な居住状態の持続は、社会的な関係性からも切り離されていく経験と重なるという点が、ここから確認できる。

「居住福祉」という概念を掲げて活動している「日本居住福祉学会」では、同概念の提唱者である早川和男の定義に習い、これらの問題に対し、「フロー」と「ストック」の両方の重要性を唱えている。つまり、「社会保障」や「社会保険」等のような社会政策の根幹を成す分野や社会サービスなど社会福祉の側面を、「住まい」というストックと統合して対応していくことが重要である、という考え方なのである。上記の A 氏のような、様々な生活困難の経験や不安定な居住生活を経験してきた人に対してこそ、このような対応が重要であることは言うまでもない。安定した住まいの確保が、支援団体の手を借りて成され、細かいサービスの支援が、社会保障等の関連制度や社会サービス支援とともに実施されていることが伺える。これこそ、「居住福祉実践」の見本ともなるような事例ではなかろうか。

また、時代の流れに沿って、様々な新しい制度が当事者のニーズに即した形で創り出されてきた。そんななかで、従来の支援セクターの内実も変容し、支援団体というカテゴリーに新たに参入していることがひそかに注目されるようになったのが、「不動産仲介業」等の住宅賃貸関連セクターである。今回の調査の際にも明らかになったように、様々な困難事例・困窮事案の発見やインテイク等にかんしては、既存の支援団体をはじめ、病院や行政など様々な団体等が対応するが、それらのニーズにマッチングするための物件の提供には不動産仲介業者等の存在や役割が欠かせない。また、形態や役割も一様ではないことも今回の調査で明らかになった(インテイクやアセスメント等については報告書本文(Ⅲ章調査事業)を参照。

それについても一例を挙げよう。

宮城県で活動しているH不動産会社の場合、要配慮者として紹介された事例に親身に寄り添い、支援団体と連携しながら業務を行っている様子が伺えた。また、下記の企業理念にも表れているように、短期間の利益に留まらず、仲介業をより社会的な理念にまで押し上げている様子も伺えた(下記参照)。

H不動産会社の企業理念：「カジトリエガオ」

カ：感謝から感動へ、
ジ：自社ブランドを創る。他社でできないことをうちの会社でブランド化していく。
ト：ともに生き敵を作らず、
リ：利より奉仕、
エ：笑顔が最良のサービス、
ガ：我を通さず自己研さん。
オ：大きな仕事は小事の積み重ね。

今回の調査の際にお話を伺った不動産仲介業者には、上記のH不動産会社のように高い企業理念を掲げながら営業活動を行っている所もあれば、高齢の夫妻が地元密着型で仲介業を営みながら、民間支援団体としっかりとした連携を取り合っている場合もあった。不動産仲介業と民間支援団体の連携はどの地域においても概ね似たような状況にあると思われる。

その全容を確認するには、また別の調査機会を設けなければならないが、今回の調査に限ってまとめてみると、企業活動のビジネスとしての機能面のファクターを縦に、そして横軸には、企業活動の形態面のファクターを置いて試論的に区分してみることも出来る。

先述したように、近年の新たなホームレスの用語法として登場してきた「要配慮者」のニーズにうまくマッチングさせていくには、従来の支援団体に加え、新たなセクターである仲介業者が活動しやすい環境の整備をも図っていく必要があるのではないだろうか。たとえば、事業の持続性や事業の社会性を高めるための支援を深めていくうえで、企業としての安定経営が可能な体制の支援に加え、社会的企業としての機能を果たすことができるような企業モデルの整備も求められるように思われる。なお、多くの不動産仲介業者からは、支援人材としての役割を果たすことができる人材の育成へのニーズも多く寄せられた。

【図】 仲介業者の社会的機能の分類モデル試論



筆者作成

現在、日本の住宅行政は、公的住宅の供給から撤退し、こういったニーズは市場を介して解決する方向に完全に移行しているが、依然として市場での購買力をもてない「ホームレス」、とりわけ「住宅確保要配慮者」が存在していることは事実である。

また、今回の調査事業を通じて確認したが、不動産仲介業者等による供給物件の多くが、住環境等においてやや脆弱な状態にあることも指摘されているのが現状である。その点について昨年より施行された「改正住宅セーフティネット法」がどれだけ対応できるかというのが今問われている。穴埋めの施策に留まらず、今回の改正法

が実質的な要配慮者(広くはホームレスの人々)の居住福祉の向上に役立つ施策になるよう、見極めていく必要があるだろう。

なお、このような、ある種の政府補助が投入される住宅を、積極的に「日本型社会住宅」モデルとして見なしたうえで、それをさらに強化させていく供給や整備システムを充実化させる取組みも必要である。近年、諸外国の都市でも、空き家や中古住宅を活用した「社会住宅化」や「準公共住宅化」の取組みが顕著となっている。そのような取組みにこそ、排除型都市ではなく、よりインクルーシブな都市へと再編できる可能性が潜んでいるのである。

最後に、調査事業と講座実施事業を通じて、本邦で初めて、居住支援の各プレーヤーに目配りした総括的なプログラムが粗削りながら実施できたことを自負している。それぞれの分野の数多い先達の仕事を生かしつつ、このようなボリュームのある報告書となったことに関し、まだこうしたそれぞれの営みを総括できる学問的枠組み、あるいは実践的な方向性が未成熟であることの反映でもあり、報告書としての体裁のみならず、内容の未整理状態については、重要な改善課題として今後も切磋琢磨してゆきたい。

とはいえ、この分野の強みは、常に日本のセーフティーネットの先陣を切る実践を日々行っている支援団体が、分野横断型に存在し、活動していることにある。それを当法人が部分的でもあるが、実践的なネットワークにもとづいて、その存在を社会にアピールしていることにある。ルーティン化された実践ではなく、総合生活就労支援といった、福祉横断型、居住施策の隙間を埋めていくような、非常に斬新で常に新しい取り組みが推進されている。

われわれが呼ぶところの最後のセーフティーネット、ホームレス自立支援法、生活困窮者自立支援法、住宅セーフティーネット法という3つの新しい法律、制度と、そして基準や運用にさまざまな改訂が加えられる生活保護法という4つのセーフティネットが、今や、重層的に機能し始めている。そのカギを握る概念のひとつが居住支援である。ますます重荷となるセーフティネットの運用において、居住支援を核とした動きが、福祉、住宅政策のオルタナティブな将来を描いていき、都市や地域の持続的な今後の形成のひとつの核となるべく、今後も引き続き、こうした取り組みを推進して行く所存である。

【参考資料】

講座スケジュール

■ 第14回伴走型支援士2級認定講座（居住支援） スケジュール

2月2日（金） 中央大学駿河台記念館 670号室

12:30-13:00	受付	
13:00-13:05 (5分)	主催者挨拶	ホームレス支援全国ネットワーク
13:05-13:15 (10分)	オリエンテーション	ホームレス支援全国ネットワーク事務局
13:20-14:50 (90分)	(1) 今日における生活困窮者問題について	稲月 正（北九州市立大学教授）
15:00-16:30 (90分)	(2) 居住支援とは何か～実践と政策	高橋 紘士（一般財団法人高齢者住宅財団特別顧問）
16:40-18:00 (80分)	(3) 記念講演「軒を貸して母屋に入れる」	手塚 貴晴（手塚建築研究所）
18:30-20:30	懇親会	

2月3日（土） 中央大学駿河台記念館 670号室

9:00-10:10 (70分)	(4) 伴走型支援論Ⅰ	奥田 知志（NPO法人ホームレス支援全国ネットワーク理事長）
10:20-11:30 (70分)	(5) 伴走型支援論Ⅱ	奥田 知志（NPO法人ホームレス支援全国ネットワーク理事長）
11:30-12:30 (60分)	昼休み	
12:30-13:50 (80分)	(6) 居住支援に関する法と制度	本後 健（厚生労働省社会・援護局地域福祉課生活困窮者自立支援室長）
14:00-15:20 (80分)	(7) 生活困窮者および住宅確保要配慮者に対する居住支援の課題	豊田 茂（株式会社クルート住まいカンパニー経営統括室）
15:30-16:50 (80分)	(8) 空き家活用と地域づくり	園田真理子（明治大学教授）
17:00-18:20 (80分)	(9) 社会的不動産業による居住支援の最前線	水内 俊雄（大阪市立大学教授） 垣田 裕介（大分大学准教授）

2月4日（日） 中央大学駿河台記念館 670号室

9:00-10:20 (80分)	(10) 高齢者に対する居住支援	落合 明美（一般財団法人高齢者住宅財団調査研究部長）
10:30-11:50 (80分)	(11) 障がいのある人への居住支援	友野 剛行（株式会社あんど代表取締役）
11:50-12:40 (50分)	昼休み	
12:40-14:00 (80分)	(12) 母子世帯に対する居住支援	葛西 リサ（立教大学所属特別研究員）
14:10-15:10 (60分)	(13) 居住支援に関する先進事例紹介 （株）オリコフォレントインシュア 福岡市社会福祉協議会	（株）オリコフォレントインシュア（豊田 茂） 栗田 将行（福岡市社会福祉協議会地域福祉課係長）
15:20-15:50 (30分)	(14) 事例検討オリエンテーション	森松 長生（NPO法人抱樸専務理事）
15:50-17:30 (100分)	(15) 事例検討	森松 長生（NPO法人抱樸専務理事）
17:30-18:00 (30分)	閉会/事務局からの案内/アンケート記入	

2級・事前

2018年2月2日

第14回伴走型支援士2級認定講座（居住支援） 受講者アンケート

これから伴走型支援士2級認定講座をはじめるにあたって、皆さんに受講前の状況をお尋ねしたいと思います。ご協力の程よろしく願いいたします。

1. 以下のことについて、どの程度理解しているか、該当する数字に○印をお付けください。

4：よく理解している 3：少しは理解している 2：あまり理解していない 1：ほとんど理解していない

①「経済的困窮」について	4	3	2	1
②「社会的孤立」について	4	3	2	1
③生活困窮は、「経済的困窮」と「社会的孤立」の複合である	4	3	2	1
④「相対的貧困」について	4	3	2	1
⑤「社会的排除」について	4	3	2	1
⑥伴走型支援の基本理念	4	3	2	1
⑦伴走型支援の特徴・メリット	4	3	2	1
⑧ホームレス自立支援法について	4	3	2	1
⑨生活困窮者自立支援法について	4	3	2	1
⑩居住支援の考え方について	4	3	2	1
⑪居住支援に関する法と制度について	4	3	2	1
⑫住宅確保要配慮者に対する居住支援の課題について	4	3	2	1
⑬空き家の増加の実態とその活用方法について	4	3	2	1
⑭地域善隣事業について	4	3	2	1
⑮「社会的不動産業」と居住支援について	4	3	2	1
⑯高齢者の居住支援について	4	3	2	1
⑰障がいのある人への居住支援について	4	3	2	1
⑱ひとり世帯への居住支援について	4	3	2	1

2. 今回の講座の以下の科目のうち、興味・関心のある科目について該当項目に✓をお付けください。

※ 複数回答可

✓	科 目	講 師
☐	① 今日の生活困窮者問題について	稲月 正
☐	② 居住支援とは何か～実践と政策	高橋 紘士
☐	③ 記念講演	手塚 貴晴
☐	④⑤ 伴走型支援論ⅠⅡ	奥田 知志
☐	⑥ 居住支援に関する法と制度	本後 健
☐	⑦ 生活困窮者および住宅確保要配慮者に対する居住支援の課題	豊田 茂
☐	⑧ 空家活用と地域づくり	園田 眞理子
☐	⑨ 社会的不動産業による居住支援の最前線	水内俊雄・垣田裕介
☐	⑩ 高齢者に対する居住支援	落合 明美
☐	⑪ 障がいのある人への居住支援	友野 剛行
☐	⑫ 母子世帯に対する居住支援	葛西 リサ
☐	⑬ 居住支援に関する先進事例	オリコフォレントインシュア 福岡市社会福祉協議会
☐	⑭ 事例検討	森松 長生

3. 今回の講座を知ったきっかけをお聞かせください。

4. 今回の講座に期待することをお聞かせください。

受講番号 _____ お名前 (_____)

ご協力頂き誠にありがとうございました。

2級・事後

2018年2月4日

第14回伴走型支援士2級認定講座（居住支援） 受講者アンケート

3日間の受講、お疲れ様でした。今後の参考とするため、皆様のご意見・ご感想をお聞かせください。
ご協力の程よろしくお願いいたします。

【事前アンケートに関連してお尋ねします】

1. 以下のことについて、どの程度理解が深まったか、該当する数字に○印をお付けください。

4：よく理解できた 3：少しは理解できた 2：あまり理解できなかった 1：ほとんど理解できなかった

①「経済的困窮」について	4	3	2	1
②「社会的孤立」について	4	3	2	1
③生活困窮は、「経済的困窮」と「社会的孤立」の複合である	4	3	2	1
④「相対的貧困」について	4	3	2	1
⑤「社会的排除」について	4	3	2	1
⑥伴走型支援の基本理念	4	3	2	1
⑦伴走型支援の特徴・メリット	4	3	2	1
⑧ホームレス自立支援法について	4	3	2	1
⑨生活困窮者自立支援法について	4	3	2	1
⑩居住支援の考え方について	4	3	2	1
⑪居住支援に関する法と制度について	4	3	2	1
⑫住宅確保要配慮者に対する居住支援の課題について	4	3	2	1
⑬空き家の増加の実態とその活用方法について	4	3	2	1
⑭地域善隣事業について	4	3	2	1
⑮「社会的不動産」と居住支援について	4	3	2	1
⑯高齢者の居住支援について	4	3	2	1
⑰障がいのある人への居住支援について	4	3	2	1
⑱ひとり世帯への居住支援について	4	3	2	1

2. 満足した科目に✓をお付けください。また、その理由も教えてください。 ※ 複数回答可

✓	科目	満足した理由
	① 今日の生活困窮者問題について	
	② 居住支援とは何か～実践と政策	
	③ 記念講演	
	④ 伴走型支援論ⅠⅡ	
	⑤ 居住支援に関する法と制度	
	⑥ 生活困窮者および住宅確保要配慮者に対する居住支援の課題	
	⑦ 空家活用と地域づくり	
	⑧ 社会的不動産業による居住支援の最前線	
	⑨ 高齢者に対する居住支援	
	⑩ 障がいのある人への居住支援	
	⑪ 母子世帯に対する居住支援	
	⑫ 居住支援に関する先進事例	
	⑬ 事例検討	

学びたかったこと

それは達成されましたか

☐①希望する ☐②希望しない ☐③分からない

理由：

	①十分満足のいく内容であった		②おおむね満足のいく内容であった
	③あまり満足のいく内容ではなかった		④不満であった

理由：

7. 以下の事項について、お聞かせください。

ご年齢 (歳) ご性別 ☐ ①男性 ☐ ②女性

ご所属 ☐ ()
 ☐ 特になし

職 種 ☐ ()
 ☐ 特になし

受講番号 お名前 ()

— 114 —

居住支援における人材育成に関する調査

寒冷の候、時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

本調査は、平成29年度社会福祉推進事業(「生活困窮者や住宅確保要配慮者に対する居住確保と生活支援を総合的に行う人材の育成に関する研究事業」)の一環として、居住支援の範囲や、それにかかわる人材育成の現状と課題を把握するために実施するものです。

平成29年10月25日に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」(「改正住宅セーフティネット法」)が施行されました。多くの新制度の導入が図られるとともに、現場では、具体的にどのような支援メニューをもって支援を実施していくことが対象になるのか、またそのような支援を実施していくに当たり支援のスキルや、支援に携わる人材の育成をどのように進めていくべきか、現実的な課題が挙がっていることと推察されます。

そこで本調査では、「居住支援」に焦点を絞り、居住支援協議会及び関連団体からの取り組みとして、先進事例に学ぶ、学識経験者の学知を知る、異業種の交流の成果を共有するなどの目的で実施された、研修や研究会、勉強会、シンポジウムなどの情報を集めさせていただくことを主眼としました。この情報収集を通じて、居住支援の問題の所在、対応に向けての諸課題、また既に行われている先進事例を類型化、整理し、今後の人材育成のための共有知としての、情報バンクを構築することとしました。

【調査の対象】

全国の居住支援協議会事務局に調査票を配布させて頂いています。

【回収について】

2018年1月31日(水)までに返信用封筒またはメール添付、WEB回答にてご返送ください。

【ご記入に際して】

1. 個人情報に該当する内容や、個人が特定される恐れのある情報については一切公表いたしません。また、収集した情報については、厳重に管理し、個人の特定されるかたちで外部へ出すことはありません。なお、ご返送をもって、調査にご同意いただいたものといたします。

2. 回答につきましては、下記の回答入力フォームにご記入いただければ幸いです。手書きでご対応の場合には、次ページからの回答用紙にご記入の上、返信用封筒をお使いください。

調査回答入力URL：<https://ssl.ilios.co.jp/kyoju-shien/>

調査実施者：NPO法人 ホームレス支援全国ネットワーク

(問合せ先) TEL 093-651-7557

mail kyoju-chosa@inclusivecitynet.or.jp

I. ご回答者様の情報をご記入ください

氏 名 :
所 属 :
電話番号 :
メールアドレス :

II. 貴協議会の基本情報についてご記入ください

1) 名称 ()
URL : <http://>

2) 設立年月日 (西暦 年 月 日)

3) 構成団体 ※ウェブサイトで構成団体が分かる場合は記載不要です

地方公共団体名 :

不動産関係団体名 :

居住支援団体名 :

福祉関係団体名 :

その他 :

Ⅲ. セミナー・講演会・研修等についておたずねします

※過去３年間の実績でご回答ください

1) 貴協議会におきまして、セミナー、講演会、研修などの企画について、どのような場でどのような体制で立案されているか、お書きください。該当しない場合はその旨お書きいただき、もし今後にそういう企画の計画がある場合には、ご記入ください

2) 上記の企画を実施していくときに、どのような視点、観点を重視されておられるか、貴協議会の特徴を踏まえご回答ください

3) 貴協議会主催のセミナー・講演会・研修等の開催の有無を選択してください

1. ある

2. ない

↳ 5) へお進みください

↳ 4) へお進みください

4) セミナー・講演会・研修等を行わない理由をご記入ください(複数可)

①企画可能な人材がない ②日々の業務に没頭している ③予算がない

④必要と思わない ⑤その他 ()

5) 「ある」の場合は、下記に 2015～2017 年度の実施情報をご記入ください対象者や内容以外は、企画 URL で代替していただいて結構です

開催年月日: 西暦 年 月 日

名 称: _____

対象者: ①宅建業界 ②不動産管理業界 ③債務保証関連団体 ④社会福祉法人 ⑤社協 ⑥医療法人
(複数可) ⑦NPO 法人(居住支援関連等) ⑧オーナー(家主等) ⑨一般市民
⑩その他 ()

内 容: ①住宅管理(空き家活用・事故処理等) ②入居者相談(要配慮者対応) ③住宅金融(保険等)
(複数可) ④居住支援関連 ⑤法律関連(成年後見等) ⑥健康・医療関連 ⑦先進事例の紹介
⑧その他 ()

参加人数: _____人

講演者、講師など: 名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

開催年月日: 西暦 年 月 日

名 称: _____

対象者: ①宅建業界 ②不動産管理業界 ③債務保証関連団体 ④社会福祉法人 ⑤社協 ⑥医療法人
(複数可) ⑦NPO 法人(居住支援関連等) ⑧オーナー(家主等) ⑨一般市民
⑩その他 ()

内 容: ①住宅管理(空き家活用・事故処理等) ②入居者相談(要配慮者対応) ③住宅金融(保険等)
(複数可) ④居住支援関連 ⑤法律関連(成年後見等) ⑥健康・医療関連 ⑦先進事例の紹介

⑧その他（ ）

参加人数： _____人

講演者、講師など： 名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

開催年月日： _____西暦_____年_____月_____日

名 称： _____

対象者： ①宅建業界 ②不動産管理業界 ③債務保証関連団体 ④社会福祉法人 ⑤社協 ⑥医療法人
(複数可) ⑦NPO 法人(居住支援関連等) ⑧オーナー(家主等)⑨一般市民

⑩その他（ ）

内 容： ①住宅管理(空き家活用・事故処理等) ②入居者相談(要配慮者対応) ③住宅金融(保険等)
(複数可) ④居住支援関連 ⑤法律関連(成年後見等) ⑥健康・医療関連⑦先進事例の紹介

⑧その他（ ）

参加人数： _____人

講演者、講師など： 名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

開催年月日： _____西暦_____年_____月_____日

名 称： _____

対象者： ①宅建業界 ②不動産管理業界 ③債務保証関連団体 ④社会福祉法人 ⑤社協 ⑥医療法人
(複数可) ⑦NPO 法人(居住支援関連等) ⑧オーナー(家主等)⑨一般市民

⑩その他（ ）

内 容：①住宅管理(空き家活用・事故処理等) ②入居者相談(要配慮者対応) ③住宅金融(保険等)
(複数可) ④居住支援関連 ⑤法律関連(成年後見等) ⑥健康・医療関連⑦先進事例の紹介
⑧その他()

参加人数：_____人

講演者、講師など： 名前 _____
肩書 _____
講演タイトル _____

名前 _____
肩書 _____
講演タイトル _____

名前 _____
肩書 _____
講演タイトル _____

開催年月日：_____西暦_____年_____月_____日

名 称：_____

対象者：①宅建業界 ②不動産管理業界 ③債務保証関連団体 ④社会福祉法人 ⑤社協 ⑥医療法人
(複数可) ⑦NPO 法人(居住支援関連等) ⑧オーナー(家主等)⑨一般市民
⑩その他()

内 容：①住宅管理(空き家活用・事故処理等) ②入居者相談(要配慮者対応) ③住宅金融(保険等)
(複数可) ④居住支援関連 ⑤法律関連(成年後見等) ⑥健康・医療関連⑦先進事例の紹介
⑧その他()

参加人数：_____人

講演者、講師など： 名前 _____
肩書 _____
講演タイトル _____

名前 _____
肩書 _____
講演タイトル _____

名前 _____
肩書 _____
講演タイトル _____

開催年月日：_____西暦_____年_____月_____日

名 称：_____

対象者：①宅建業界 ②不動産管理業界 ③債務保証関連団体 ④社会福祉法人 ⑤社協 ⑥医療法人

(複数可) ⑦NPO 法人(居住支援関連等) ⑧オーナー(家主等)⑨一般市民
⑩その他 ()

内 容：①住宅管理(空き家活用・事故処理等) ②入居者相談(要配慮者対応) ③住宅金融(保険等)
(複数可) ④居住支援関連 ⑤法律関連(成年後見等) ⑥健康・医療関連⑦先進事例の紹介
⑧その他 ()

参加人数： _____ 人

講演者、講師など： 名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

名前 _____

肩書 _____

講演タイトル _____

※適宜追加してご記入ください

ご協力ありがとうございました

【執筆者紹介】

全 泓奎（大阪市立大学教授）

- ・第3章 第3節 入居時支援
- ・終わりに代えて

水内 俊雄（大阪市立大学教授）

- ・第3章 第1節 調査に至る経緯
- 第2節 賃借人のプロフィール
- 第7節 まとめにかえて

中山 徹（大阪府立大学名誉教授）

- ・第4章 第3節 「居住支援」講座のまとめと今後の人材育成事業の重要性

奥田 知志（NPO 法人ホームレス支援全国ネットワーク理事長）

- ・はじめに

野村 恭代（大阪市立大学准教授）

- ・第3章 第5節 入居中支援

石川久仁子（大阪人間科学大学准教授）

- ・第3章 第5節 入居中支援
- 第6節 諸アクターとの関係

西野雄一郎（福岡大学助教）

- ・第3章 第3節 入居時支援
- 第4節 物件の特徴
- 第6節 諸アクターとの関係

掛川 直之（大阪市立大学特別研究員）

- ・第3章 第5節 入居中支援

矢野 淳士（AKY インクルーシブコミュニティ研究所）

- ・第3章 第3節 入居時支援

松尾 卓磨（大阪市立大学大学院文学研究科後期博士課程）

- ・第3章 【資料】居住支援協議会へのアンケート調査回答一覧

編集委員

水内 俊雄（大阪市立大学教授）

中山 徹（大阪府立大学名誉教授）

大石 信哉（株式会社交通タイムス社）

厚生労働省
平成 2 9 年度生活困窮者就労準備支援事業費等補助金
社会福祉推進事業

生活困窮者や住宅確保要配慮者に対する居住確保と生活支援を
総合的に行う人材の育成に関する研究事業
平成 3 0 年 3 月

特定非営利活動法人 ホームレス支援全国ネットワーク
福岡県北九州市八幡東区荒生田 2 - 1 - 3 2