住まい活動助成

NPO法人 南市岡地域活動協議会

大阪市港区、西区など

社会的弱者等への住宅確保を図るためのサブリース事業と住まい相談事業を通した居住支援活動

住まい相談を通して賃貸物件への入居をサポートする「住みサポ」のウェブサイト

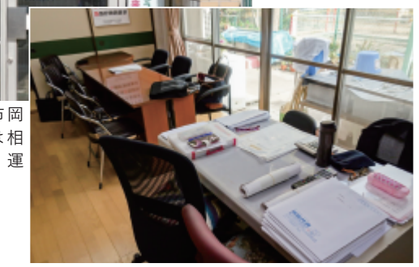
大阪市24区
居住支援事業[住みサポ]活動エリア

団体設立経緯

2013年、大阪市では多様な活動主体が参画して地域課題に取り組む地域活動協議会が、市内約320地域に形成されました。当協議会は各種地域ボランティアなど32の構成団体で設立し、翌年11月にはNPO法人化に至りました。

法人格取得の理由は、行政の補助金に頼ることなく自立した団体として収益構造を構築することです。地域全体の意識改革を図り、地域力を活かした社会貢献の推進を目指します。

居住支援事業の一環として、障がい者向けグループホームの運営にも携わる



活動拠点の南市岡会館の一角には相談窓口を常設、運営にあたる

活動概要と活動対象範囲

活動エリアは大阪市24区の内、港区と大正区を中心として近隣の西区、此花区などを含みます。

活動概要としては、以下の3事業を手がけています。①**高齢被保護世帯向けサブリース事業**（大阪市港区公民連携事業）②**「住みサポ」居住支援事業**：高齢者、障がい者、生活困窮者、外国人、児童養護施設退所者、DV被害者やひとり親家庭など、住宅確保要配慮者の円滑な入居斡旋と入居後の見守りなどの生活支援、残置物処理費の積み立てなど ③18歳以上の児童養護施設退所者への、**住宅確保及び保証人・身元引受人**。

活動に至った理由や背景

2017年に港区役所担当課より、**居住支援法人**に関する情報提供がありました。住宅セーフティネット法の改正により、社会的に弱い立場の方たちの救済を目的に居住支援活動を行う法人などを都道府県が指定し、円滑な入居と斡旋後の支援を図る制度です。当協議会の理事長が長年不動産業を営む中で、理解も得られ、既に実施されている地域活動協議会の見守り活動も活かせることから、大阪府へ登録申請をしました。

事業に取り組む中、筋ジストロフィーの方より住宅斡旋の相談を受け大変苦労した経験から、**障がい者向けグループホーム「グリーンハート南市岡」**を独自で開設するなどしてきました。行政単独では解決が難しい社会的課題を、民間の柔軟な発想で少しでも推進できればとの思いで活動しています。

活動内容と成果

助成対象活動テーマの「住まい相談事業を通した居住支援活動」関連では、2018年、新たに当協議会に「**居住支援事業部**」を設けました。社会的弱者、特に高齢者や障がい者が民間賃貸住宅などに円滑に入居できるよう手助けし、入居後も安心して定住できる環境整備を図るため、貸主と住宅確保要配慮者をつなぐ**相談窓口「住みサポ」**を南市岡会館に常設、現在に至ります。

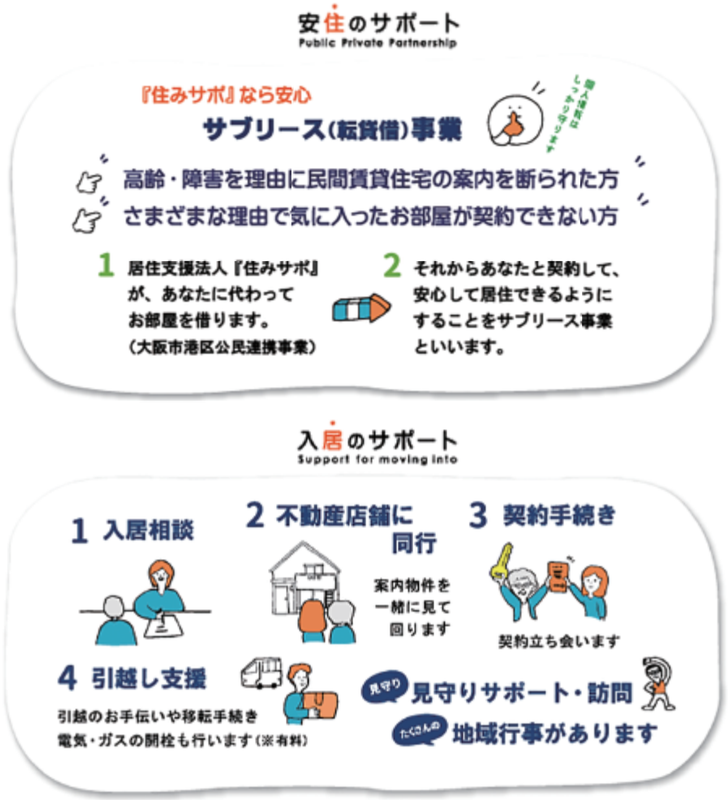
この居住支援事業では、長年諸々の地域活動で連携してきた大阪市港区役所や社会福祉法人港区社会福祉協議会、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構大阪支部などとも協力して、本事業への取り組みを進めてきました。その活動において特に障がい者の入居に関してはハードルが高く、対策として大阪市福祉局や大阪市港区障がい者相談支援センターとも協議をし、障がい者グループホームを開設しました。関係機関との連携は現在も継続し、活動をしています。地域に福祉目的の新たな施設、拠点を設けることで、地域社会における共生の実現に向け一歩前進できました。

もうひとつの活動テーマ「住宅確保を図るためのサブリース事業」では、地域活性化に資する公民連携

居住支援事業の実施体制図。入居前の相談から入居後の見守りまで、各団体と連携して実施する

【表1】令和2(2020)年度「住みサポ」の実績

対象者	相談件数	斡旋件数
高齢生活保護者	4	1
生活保護者	1	—
独居高齢者	4	2
知的障がい者	1	1
精神障がい者	1	—
身体障がい者	1	1
児童養護施設	2	—
ひとり親世帯	1	1
無職	2	—
一般	1	1
合計	18	7



サブリース事業と居住支援活動の説明図。行政のサポートからもこぼれ落ちる社会的弱者の住宅確保に、関係機関と連携しながらワンストップの窓口として対応する

事業として、大阪市港区と「**高齢被保護世帯向けサブリース事業**」の協定を締結しました。今年度コロナ禍の状況下でも数々のケースに対応でき、成果を上げています。

社会的弱者、特に高齢者の中には、自力で契約行為ができない方が少なくありません。その上、電気・ガスの取り扱いや徘徊の恐れなど安全に使用できない場合や、亡くなった場合の残置物処理の問題、安否確認が管理会社では対応できないなどの理由により、賃貸契約で求められる家賃保証会社の審査も通りにくい。そうした理由で、貸主から入居を断られているケースが多いのです。

貸主・管理会社が不安を感じる高齢者の住宅斡旋には、借り上げた住宅を転貸する**サブリース**でないと対処しきれない現状があります。そこで、居住支援活動で直面するその課題解決のため、日頃より地域活動で連携している大阪市港区の区長に、住宅確保が困難な高齢被保護者を対象としたサブリース事業の認可について直接理解を求めた次第です。

結果、同区と連携協定締結に至りました。その主な内容は以下の通りです。①南市岡地域活動協議会は、一般賃貸住宅の返還に責任を持つことを条件に借り上げ、高齢被保護世帯にその住宅を貸し付ける。その際、保証料を徴収する。 ②港区はこの連携協定によって、本事業の対象となる高齢被保護者世帯を住宅扶助などの支給対象とする。その支給先は南市岡地域活動協議会とし、同世帯の代理で給付される。 ③社会的要因から、セーフティネット住宅制度をもってしても住宅を確保することが困難な住宅確保配慮者に対して、より良い居住環境を提供し、貧困ビジネスの介入を防ぐ役割を果たす。

本協定の締結により、当協議会に代理で給付された住宅扶助をもって貸主に家賃を支払うとともに、本事業対象者の安否確認などの見守りや、日常生活における相談支援を提供する役割を担う、ひとつの活動基盤となりました。

このサブリース事業では、大阪市港区生活困窮者自立相談支援事業くらしのサポートコーナーや社会福祉法人精神障害者社会復帰促進協会などとの連携などで、住まいとコミュニティづくり活動助成事業の一定の目標を達成できたものと思います。以下はこの1年間、サブリース事業で対処した事例です。

Case1. 難聴者：住宅斡旋業者の質問に対応できずに、それまでは断られてきました。

Case2. 知的障がい者で療育手帳Aを取得、就労継続支援A型で働く方：貸主の障がい者への知識不足による偏見が強く、サブリースでないと対処できなかった事例です。行政がサブリース事業を認めたことで解決できた成果です。

Case3. 知的障がいで盲ろう者：サポート体制を確認し入居に何ら問題はないとの判断をして、貸主に事情説明をして入居の運びとなりました。2020年8月の入居以来、トラブルも苦情も発生していません。

Case4. 高齢者で連帯保証人がいない方の相談：8件の対応処理。ある程度のノウハウも蓄積し、ハードルの高い相談ではなくなりました。

Case5. 生活保護受給者の対応：現在は大阪市港区役所生活支援課、障がい者支援センター、港区社会福祉協議会などからの紹介が多く、各担当者とも有意義な情報交換ができる良好な関係を構築しています。当協議会の相談員も、安否確認を含めた巡回を行っています。

関係連携機関との連絡会議の様子。相互に情報や課題を共有して、社会課題の解消に努める

また最近、家賃保証会社によっては、保証人ではなく緊急連絡先があればよいとの方針に変わりつつあり、家賃は行政から当協議会へ代理納付で貸主に振り込むことで、家賃滞納のリスクもありません。

Case6. 精神障がい者の相談：特に面談では症状は気にならず会話も通常で、住宅の斡旋を希望されました。ただし、所持金がないとのことで「働く気持ちがあるのなら、入居資金はお貸しします」と提案。「働く所が決まったら、改めて来ます」と帰られました。当事者が希望を持てるように支援できる状況を作りたいと考えています。

Case7. 夫に先立たれ、子どもはなし。妹が1人、葬式・納骨・永代供養までの終活依頼：老後資金も含めて相談がありました。地域活動協議会の構成団体には地域福祉団体も多く、多様なネットワークで構築されており、その強みを活かして対応が可能と判断した事例です。

Case8. 生活保護者（75歳）の方への物件紹介：高齢者、生活保護受給者であることを理由に、大手の賃貸管理会社から紹介を断られました。偏見のある対応に残念な気持ちです。宅地建物取引業協会に対して人権に配慮し業界全体の改善を図るよう、監督官庁である大阪府にも連絡し相談をしました。

Case9. 夜間高校に通う17歳女性（こども相談センターからの紹介）：児童養護施設より、過去に母親からの虐待がありストレスからの自傷行為など搬送歴のある高校生への、民間賃貸住宅の斡旋相談でした。当協議会に専門相談員がいる、もしくは絶えず見守りできる体制が取れれば入居可能と判断しましたが、私たちの力不足でお断りした事例です。障がい者支援センターやケースワーカーとの連携の中から、今後対応策の構築が新たな課題となりました。

課題と解決方策

「住みサポ」住まいの相談事業を通した居住支援活動では、高齢者や障がい者、生活困窮者など、社会的弱者への住宅斡旋について、一部の貸主や賃貸斡旋業者の無理解や偏見が、社会的な課題でもある住宅セーフティネット構築への弊害となっています。

宅建協会では家主の意思を尊重する傾向にあり、偏見差別を許さない社会にするため大家や貸主への協力理解を求めていかなければ解決しません。居住支援法人の監督官庁である大阪府住宅政策課と連携しながら、長期的にこの問題に取り組む必要があると認識しています。まずは行政やそれぞれの支援機関、団体などと積極的に連携を図り、サブリース事業で少しでも救済していきたいと考えています。

また前項目のCase9.の事例のように、私たちの経験値、実施体制などの力不足により支援に至らないケースもあります。他にも、少年院退院者の住宅斡旋後の近隣とのトラブル、覚せい剤常用者だった方への対策など、まだまだ各支援機関や団体などの援助協力に頼る活動と実感するばかりです。

今後の予定

住まい相談事業「住みサポ」の強化と、新型コロナウイルス感染症終息後の活動範囲、連携の拡充を図りたいと考えています。

また、急速な少子高齢化の下、高校生の早期離職率が大卒の4割を上回るとのショッキングな新聞記事も掲載され、高校生就活「1人1社」の弊害があるとのことでした。当協議会ではその一助を担う意味でも、住まいとコミュニティづくり活動助成事業を活用して、児童養護施設などの高校生向け就業体験（インターンシップ）支援に取り組みます。

特定非営利活動法人 南市岡地域活動協議会

2013年2月設立、2014年11月法人化／メンバー数：80人／代表者：松井 信一（まつい・しんいち）

●〒552-0011　大阪府大阪市港区南市岡2-17-18　南市岡会館

☎06-6582-4277　FAX 06-6556-7944　mines@joy.ocn.ne.jp

minamiichioka.ec-net.jp　www.sumisapo.net

私たちは、広く様々な団体や行政などと連携を図り、安心・安全に暮らせる、人に優しいまちづくりや地域の活性化を推進し、社会的弱者などへの日常生活及び社会生活の総合的な支援を目的として活動しています。