

誰

もが

安

心して

暮

らせる

住

まいづくり

西宮市民間賃貸住宅居住支援検討ワークショップ

あんじゅうニュース

第4号 西宮市住宅政策課発行 2014年2月

第4回民間賃貸住宅居住支援検討ワークショップを開催しました！

第4回目のテーマは「西宮市における「安心住宅モデル」「居住支援の仕組み」について」です。前回までの議論を踏まえ、誰もが安心して暮らせる住まいづくりに向けて、テーマに沿った視点で議論を進め、最終的に提案までつなげていく予定であることを事務局から説明しました。提案のとりまとめに向けて、各テーマに関する提案イメージについて事務局から情報提供がありました。

意見交換では、西宮市において必要な居住支援の仕組みや、安心して暮らすことのできる住宅のあり方、その実現のために必要な事業展開の視点について話し合いました。

日時 平成26年1月24日(金)午後4:00～7:00

場所 西宮市勤労会館3階 第2会議室

テーマ 西宮市における「安心住宅モデル」「居住支援の仕組み」について

内容 1 情報提供

全国の居住支援制度や交流支援付き住宅の事例
社会福祉法人きらくえん 市川理事長からの情報提供 等

2 意見交換

3 まとめコメント

メンバー(敬称略)

居住支援関連 NPO 2名、障害者支援団体1名、社会福祉協議会1名、西宮市内不動産事業者1名、不動産コンサルタント1名、社会福祉法人(住宅運営事業者)1名、西宮市健康福祉局職員 2名、市民(マンション管理組合支援 NPO)1名、学識経験者(近畿大学)1名

司会 アルパック 2名

オブザーバー 兵庫県居住支援協議会事務局1名、近畿大学 学生 3名、
障害者支援団体 1名



情報提供

きらくえん理事長の市川氏より、社会福祉法人としての地域における役割や、見守りサービスの実施状況等について情報提供をいただきました。

- ・社会福祉法人は税金の優遇などをうけている団体であり、地域全体に対する取り組みを行う役割を担うべきである。
- ・阪神淡路大震災をきっかけに、避難所での要援護者支援を行ったことがケア付き仮設住宅の整備につながった。ケア付き仮設では多様な障害を持つ方や高齢者が、それぞれの能力を活かしながら補い合って生活できた。
- ・その経過から復興公営住宅の支援に参加し、南芦屋浜では孤独死ゼロを達成している。南芦屋浜では全800戸のうち7割を見守りサービスを行っている。
- ・兵庫式 24時間 LSA 地域見守り事業では、特別養護老人ホームに LSA を配置する地域サポート型特養を認定している。LSAは2000円/月である。当事業を普及させていく必要がある。
- ・地域包括支援センターでは住まいに関する情報について対応できていないが、今後はそういった機能も充実すべきである。

安心住宅モデル・居住支援の仕組みの考え

■障害者の住まいニーズ

- ・障害者の自立に向けた住まいとしては、「働く場」と「住まい」は別に構えた方がよい。
- ・軽度の知的障害者や精神障害者の中には一人暮らしをしたいが、ちょっと不安という方が多い。相談や安否確認、ちょっとした声かけなどの仕組みがあると一歩踏み出せる。そういう一人暮らしの方々を「兵庫式24時間LSA」などのソフトサービスで支援していかないか。

■多世代・多世帯の住まい方

- ・障害者、高齢者、母子家庭など、いろんな世帯がごちゃ混ぜに住んで相互にサポートできる住み方も有効である。障害者が高齢者の介助をすることもできる。そういう形で雇用も生まれるのではないか。障害者にとっても介助者となりうる人が一緒に住んでいることはありがたい。
- ・民間賃貸住宅に居住している高齢者や障害者が不動産屋に電話してくることがあるのは、誰かと話がしたいからであることが多い。
- ・いろんな人が住むことができる「多世代・多世帯住宅」といった住まいができるとういのではないか。

■西宮モデルのあり方

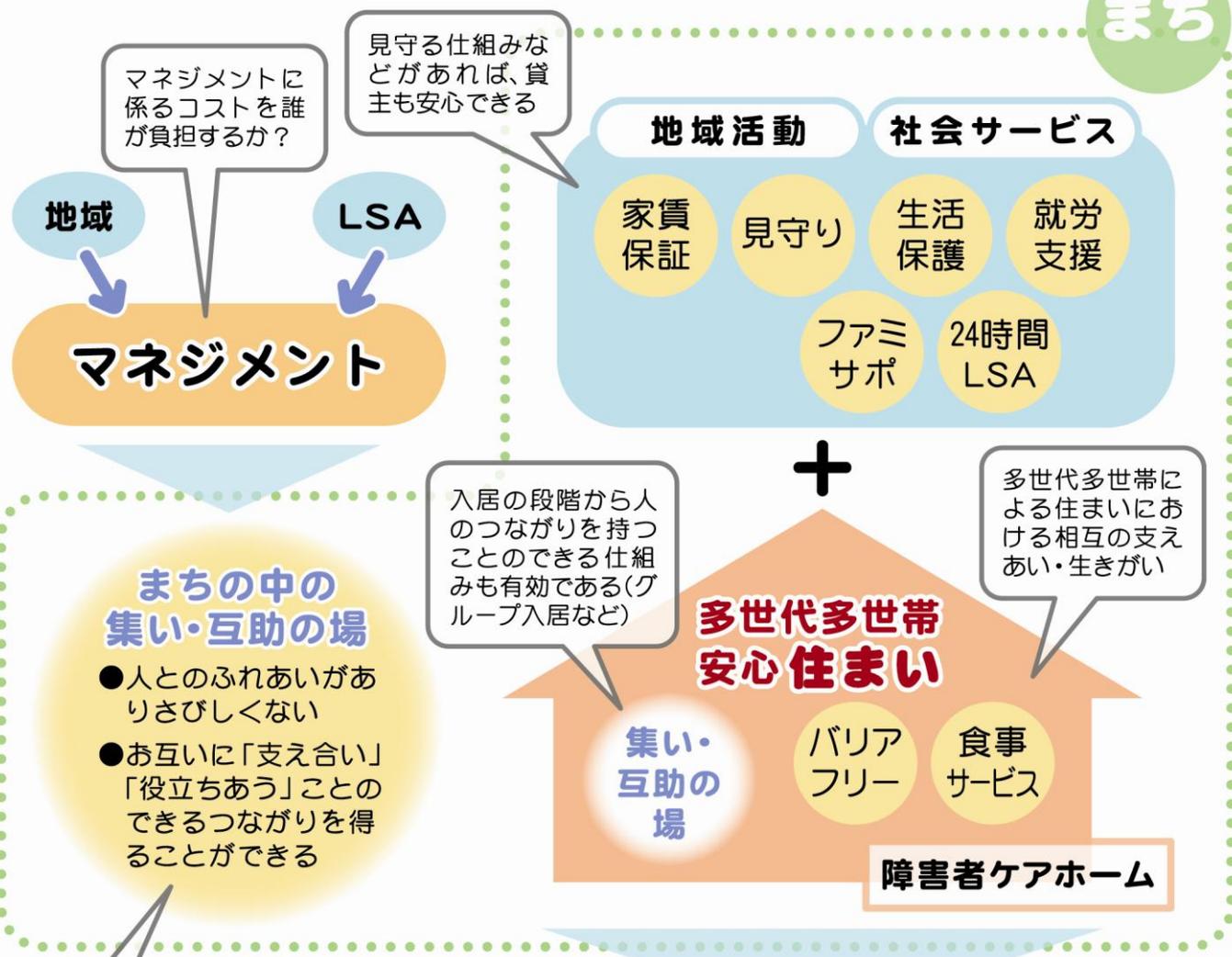
- ・西宮モデルとしては、特殊解ではなく普遍的なモデルを作るべきである。それを必要に応じて変化させればよい。
- ・居住の選択肢を増やしていくためにバリアフリー住宅がもっと多く西宮市内に点在していくべきである。障害者向けのケアホームやグループホームはまだ足りていないので増やすべきである。
- ・サービス付き高齢者向け住宅の供給が広がっていく中で、対象者が高齢者だけに限らないようになるとうい。
- ・空き家所有者が賃貸経営をすればそのコストは経費となるが、そうでなければ固定資産税がそのままかかってくる。信託方式での活用をすれば、前払い家賃で必要な改修を行うという事業スキームも考えられる。
- ・自宅を貸したくないという所有者に対しては、実は活用方法を知らないケースがあるので、手法を教えると「そんな活用方法があったのか」と気がつく場合がある。
- ・公的住宅が増やせない社会環境の中で、民間賃貸住宅を活用するのであれば行政による支援が必要である。

■空き家の活用促進のための課題とスキーム

- ・活用できる空き家がまちの中に意外と少ない。ワンルームは改修しにくい。老朽化が進んでいる住宅も多い。
- ・空き家活用のしくみが必要。空き家を日常のつどい場と考えて活用する方法もある。
- ・空き家の管理不足、必要な改修が進まない、賃貸住宅の空き家率が高くなっていくなど、空き家に関する問題が高まってきている中で、これらの課題をどのように解決していくのかという視点が必要である。
- ・空き家の活用においてはバリアフリー化が難しい面がある。
- ・相続物件が放置されて空き家になっているケースも多い。
- ・空き家活用が貧困ビジネス化するなど悪い方向に傾かないようにする必要がある。

西宮市の安心住宅モデル(イメージ案)

まち



まちの中の集い・互助の場

- 人とのふれあいがありさびしくない
- お互いに「支え合い」「役立ちあう」ことのできるつながりを得ることができる

安心住宅モデルを実現化するための住宅の種類

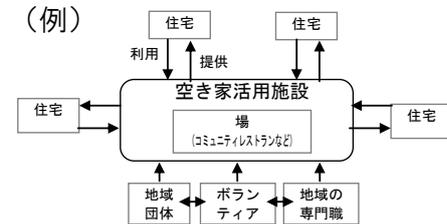


実現化のポイント

- ・活用できる住宅(空家等)の把握・確保
- ・賃貸住宅ビジネスとしての成立性
- ・定期借家制度の普及など契約面での工夫
- ・住宅・所有者の状況によって考えられる使い方のバリエーション
- ・運営者(マネジメント)の確保
- ・活用する住宅の検査・評価の必要性(インスペクション)
- ・安心住宅の立地に対する地域の理解

安心住宅モデルのとりまとめに向けて

第4回ワークショップで議論した「安心住宅モデル」を基本として、実現に向けて具体的なイメージを深め、ワークショップとしてのとりまとめをしていきたいと思ひます。そのため、次のような視点で第5回ワークショップに取り組みたいと思ひます。

<p>1 西宮安心住宅モデルの実現化に向けた検討ポイント</p>	<p>(1) モデルの展開イメージ</p> <p>①安心住宅モデルのバリエーション 「外部サービス利用型」「食堂付型」「コレクティブハウジング型」「ケアホーム型」など</p> <p>(例) </p> <p>②外部サービスの提供のバリエーション (例) 「既存施設の活用」 「空き家活用型地域拠点」 「安心住宅が拠点」 など</p> <p></p> <p>③基本モデル住宅を実現するための事業パターン 「既存ストック活用」「新築」「制度による住宅」など</p> <p>(2) マネジメントの役割</p> <p>①マネジメントの役割 ②人材の確保のために必要な取り組み</p> <p>(3) 住宅ストックの活用手法</p> <p>①活用できる住宅の確保のための取り組み ②活用を進めるための事業手法</p>
<p>2 西宮安心住宅モデルの実現化に向けた推進イメージ</p>	<p>(推進イメージ例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西宮安心住宅モデル研究会(仮称)の立ち上げ(WSメンバー+拡充) ・西宮安心住宅モデルの普及に向けたPR冊子の作成 ・西宮市における空き家活用促進に関する制度検討・物件把握 ・安心住宅モデルのPRと協力者とのネットワーク構築(セミナー開催) ・安心住宅モデルサポーターの確保 ・モデル実現に向けた物件確保 ・安心住宅事業の募集・事業コーディネーターの派遣

第5回民間賃貸住宅居住支援検討ワークショップ

日時 平成26年2月7日(金)午後4:00～午後7:00

場所 西宮市役所東館7階会議室

テーマ 西宮モデルの具体的検討と実現に向けたアクション

参加お待ちしております！

編集後記

第4回目的のワークショップでは、西宮市の安心住宅モデルを検討しました。「居住支援の仕組み」についても「安心住宅モデル」の中に取り組んで行くことが必要です。今回のワークショップの中で、「普遍的」なモデルを市域全体に普及させるべきだというご意見がありました。まとまった提案内容については実現化に向けた議論をしたいと思ひます。