

住宅確保要配慮者の居住支援機能等の確保に関する取組み

名古屋市のセーフティネット住宅

1. 登録住宅

令和5年7月13日時点

	登録住宅数	登録戸数
名古屋市全域 ※非公開設定の住宅を含む	2,437件	16,764戸
うち補助付き住宅	19件	142戸

登録戸数 政令市第1位

2. 登録内訳

- 大手不動産管理会社の登録が多数を占めている。
- 空き住戸は登録戸数全体の2%程度
- 低所得者向けの低家賃帯の登録が少ない。

令和5年1月31日時点

家賃帯	40,000円以下	40,001円～50,000円	50,001円～60,000円	60,001円～70,000円
戸数	45戸	779戸	5,372戸	5,640戸
内、空室	0戸	31戸	118戸	114戸

家賃帯	70,001円～80,000円	80,001円～90,000円	90,001円以上	合計
戸数	3,143戸	855戸	575戸	16,409戸
内、空室	57戸	9戸	9戸	335戸

3. 空き住戸の現状

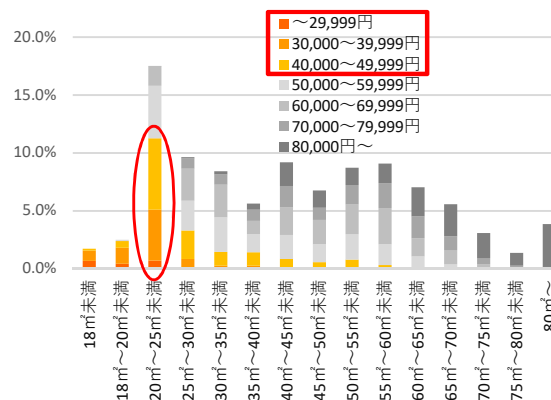
- 20㎡～25㎡がボリュームゾーン
- 駅そばの徒歩圏内に多数存在している。



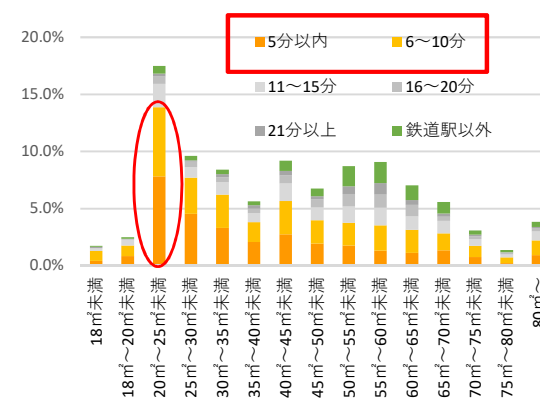
名古屋市住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画における要件緩和

- 令和4年3月23日以前に工事完了した住宅で、鉄道駅から800m以内にある場合又はバリアフリーに配慮した場合に限り、**床面積が18㎡以上**であれば登録可能

民間賃貸住宅 募集中物件の状況 (専有面積・家賃別割合)



民間賃貸住宅 募集中物件の状況 (専有面積・鉄道駅からの距離別割合)



資料：(株)ニッショーの募集中物件データ(令和2年4月1日時点)を基に作成

<ねらい>

- 立地適正化など**まちづくりとの連携**
- 街中での集住による**居住支援サービス(介護・医療等)の効率化**

居住支援の取組み

名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会における検討

- ・住宅確保要配慮者の入居受け入れが進まないのは、家賃滞納、近隣トラブル、孤立死等のリスクに対する**大家の負担感が強い**ため

→

- 住宅確保要配慮者の入居トラブルに対する**大家等への相談対応**の仕組み
- 福祉部局の相談窓口や居住支援法人など**関係者間の連携による入居後のリスク分担**を行うためのコーディネート仕組み

課題

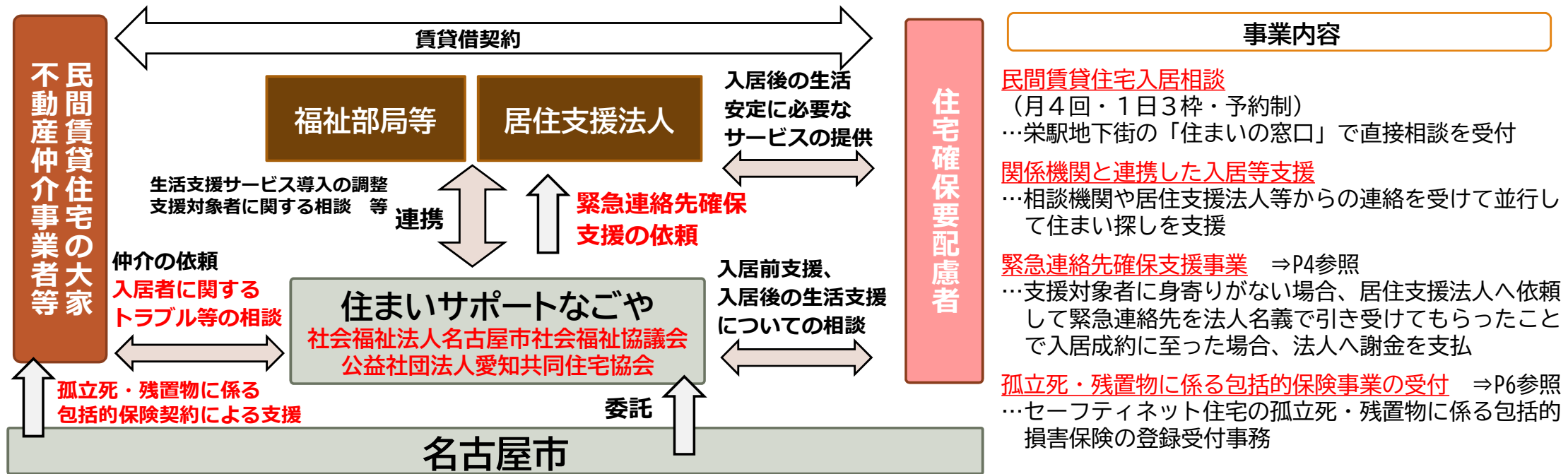
大家の安心感につなげるには、入居から退去までに渡る住宅確保要配慮者を受け入れるリスクに対して、**大家が求める支援への期待値とのギャップ**をいかに埋められるか。

「居住支援の見える化」

⇒大家の安心に繋げるには、居住支援の仕組みを**大家から認識できる形**にする必要がある。

- ①入居中のトラブル解決に向けて協力してくれる**相談窓口**の設置
- ②本人が救急搬送された時など、いざという時に**関係者の情報を得やすい環境**の整備
- ③孤立死などによる、残置物処理や特殊清掃、空室期間の家賃損失などに対する大家の**経済的負担や事務処理手続の軽減**

①-1 居住支援コーディネート事業(住まいサポートなごや)



令和4年度相談実績 (新規: 632件 継続: 3,319件 入居成約: 135件)

相談者属性 (重複あり)	件数	相談主訴 (重複あり)	件数	相談元関係機関	件数
新規相談 全件	632	新規相談 全件	632	関係機関からの新規相談	453
高齢者	306	立退き・取壊し	135	仕事・暮らし自立サポートセンター	137
低所得者 (生活保護を除く)	200	低家賃への住替え	130	いきいき支援センター	71
精神障害者	125	親元等からの自立・独立	69	居住支援法人	54
生活保護	81	DV・離婚等	48	市・区社会福祉協議会	36
子育て世帯	54	退院・施設からの退所	47	障害者基幹相談支援センター	23
その他	111	その他	247	その他	132
				大家からの新規相談	30

<課題>

- ・大家からの相談件数が少なく、**まだ認知度が低い。**

<今後の取組み>

- ・住まいサポートなごやの支援を受けていること (**支援付要配慮者**) が大家から見て、**入居受入れに関する安心材料**として定着する仕組みの検討

①－ 2 緊急連絡先確保支援事業

趣旨

身寄りがない住宅確保要配慮者について、居住支援法人と連携して緊急連絡先を確保することで、入居の円滑化を目指すとともに、居住支援法人による緊急連絡先の引受けの浸透、定着を図る。

概要

- ・ 居住支援コーディネート事業の一部として実施
- ・ 事業の中で支援している、緊急連絡先を依頼できる親族がいないために入居が進まない対象者について、居住支援法人へ緊急連絡先の引受けを依頼する。
- ・ 法人に引受けていただいたことにより入居成約に至った場合、謝金（5万円/件）を支払う。
- ・ 居住支援法人の担当者や代表者など、個人での引受けは対象外
- ・ 引受けた居住支援法人は、定期的な生活状況の把握を行う。

事業の流れ

①居住支援法人より、協力法人として登録申込書を提出
(引受け可能な世帯、地域等を確認)

②入居等支援の中で緊急連絡先の依頼が必要になった場合、住まいサポートなごやより依頼書を送付

③居住支援法人が緊急連絡先を引受けるとともに、入居者の定期的な生活状況の把握に努め、必要に応じて大家や管理会社等の関係者と協議して対応する。

実績

	R2年度	R3年度	R4年度
件数	2件	4件	9件

課題

家賃債務保証業者には、法人が緊急連絡先となることを不可としている事業者が多く、引受け手となる居住支援法人がいたとしても、保証契約の締結に至らないことが多い。

②関係者の情報を得やすい環境整備

入居者情報あんしんシート

入居者情報あんしんシート			
氏名		国籍・言語	
住所		連絡先	
医療機関 ケアマネ		生活保護	
その他の支援		利用中のサービス スケジュール	

参加者
不動産関係団体、相談
機関、公的住宅機関等
16団体と市関係課室

名古屋市住宅確保要配慮者
居住支援協議会

総会年1回

入居促進・情報提供に
関する専門部会

年2回

会長・副会長

参加

居住支援法人
ネットワーク連絡会

・市内で活動する居住
支援法人が参加
(R5.6末で18法人)

・各法人の間で取組み
内容や支援事例など
に関する情報共有を
行い、顔の見える
ネットワークを構築
する。

専門部会構成員

- 不動産仲介事業者 ((株)ニッショー、(株)エイブル、(株)ミニミニ)
- 公益社団法人 愛知共同住宅協会
- 社会福祉法人 名古屋市社会福祉協議会
- 市内いきいき支援センター (地域包括支援センター)
- 名古屋市自立支援連絡会 (障害者基幹相談支援センター)
- 市内仕事・暮らし自立サポートセンター
- 公益財団法人 名古屋国際センター
- 社会福祉法人 愛知県母子寡婦福祉連合会
- 法務省名古屋保護観察所
- 法務省名古屋矯正管区
- 愛知県弁護士会
- 名古屋市居住支援法人ネットワーク連絡会
- 名古屋市住宅供給公社

・市の特徴に合わせ
た、居住支援の実
地的な取り組み内容
について議論

・大家、住宅管理者
の目線からの意見
も取り入れ、**住宅
確保要配慮者の入
居円滑化につなぐ
る仕組み**を検討

<課題>

- ・身寄りのない入居希望者に対し、**緊急連絡先を関係者の連絡先に設定**できないか検討
- ・関係者が保有する**個人情報**の取扱いに関するルールづくり

③入居者死亡による経済的リスク、死後事務負担の軽減

孤立死・残置物に係る包括的損害保険

被保険者：60歳以上の単身高齢者世帯が入居する
セーフティネット住宅を賃貸している大家等

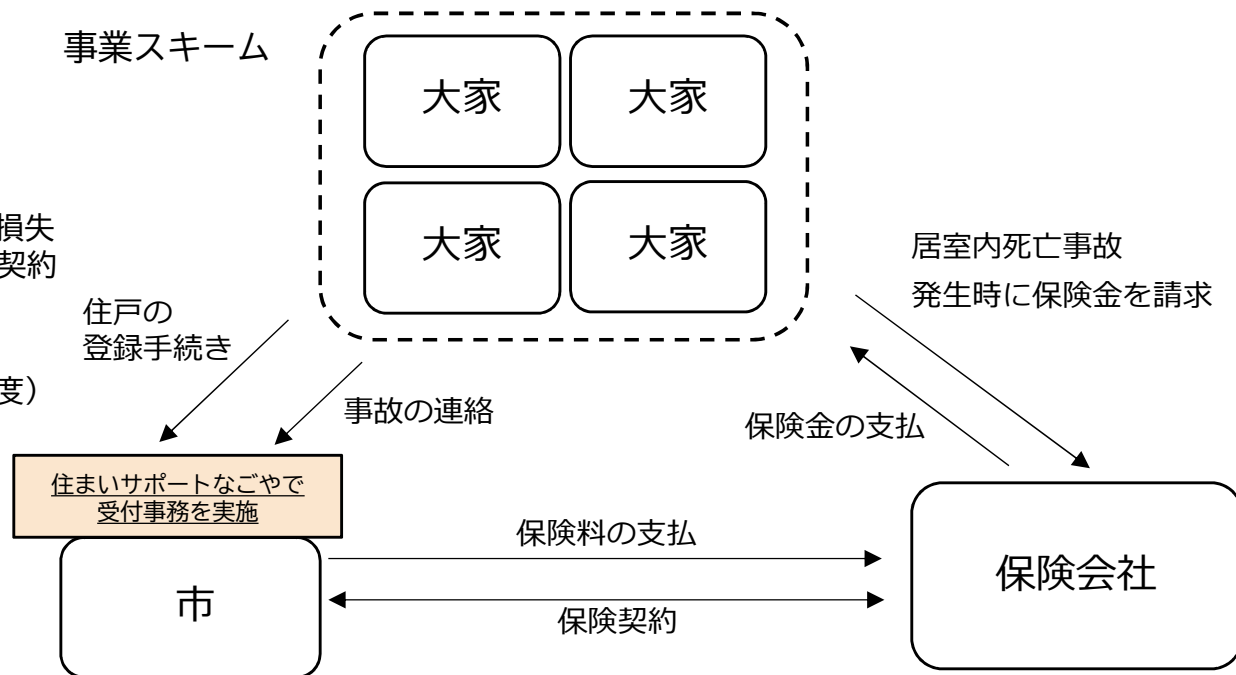
補償内容：居室内で死亡事故が発生したことにより生じた以下の損失
家賃損失（縮小支払割合:50% 支払限度額：5万円/月 賃貸借契約終了の日から12か月）
原状復旧費用、遺品整理費用等（支払限度額：100万円）

契約相手方：あいおいニッセイ同和損害保険株式会社（令和5年度）

※保険料は本市が負担

R4.12より保険期間開始
登録戸数（R5.3末時点）12棟142戸

事業スキーム



死後事務を支援する事業

区分	実施主体	主な要件	費用	支援内容	課題
名古屋市あんしんエンディングサポート事業（R4.10 開始）	名古屋市健康福祉局	市内に居住する、直系卑属がいない65歳以上の高齢者 市民税非課税かつ預貯金350万円以下で不動産を所有していないこと	<ul style="list-style-type: none"> ・預託金（葬儀・納骨25万円＋残存家財処分に係る業者見積額） ・家財処分費は分割納付可能 	見守り・安否確認 死亡時に葬儀・納骨、官公庁等への届出、残存家財処分を行う。	家財処分費について納付完了前に死亡すると処分執行できない場合がある。

<課題>

・賃借人が死亡した際に相続人が不明の場合、解約手続きや残置物処分に多くの時間とコストがかかり、その間は新たな入居者の募集も行うことができない。

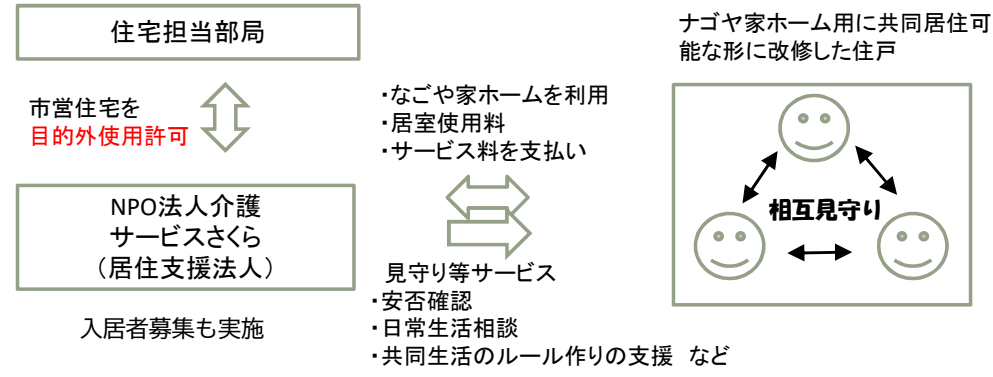
⇒借地借家法の特例として「終身建物賃貸借事業制度」のような亡くなった時に契約が切れる仕組みも有効ではないか。

市営住宅の空き住戸を活用した住まいと生活支援を一体的に提供する取組み

ナゴヤ家ホーム

ナゴヤ家ホームとは、高齢者のための、「市営住宅の新たな住まい方」として、**お友達・お知り合い同士で入居できる制度**。ナゴヤ家ホーム用に改修された住宅に**NPO法人による見守りサービス**がつく。市営住宅における孤立死の増加、単身者向け住戸の不足の中で課題解決の一方法として実施している。

事業スキーム



期待される効果

孤立死の問題
相互見守りと**運営法人による訪問型見守り**により、孤立死の発生を抑制する。

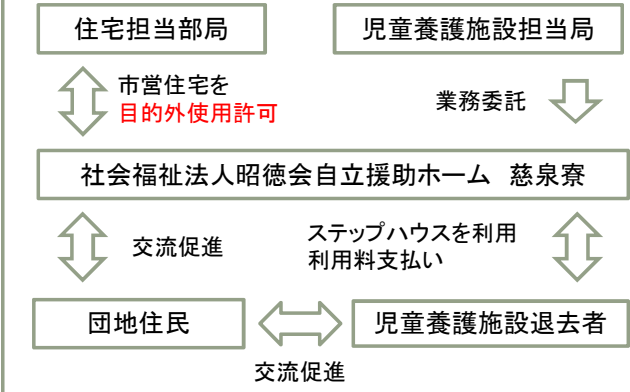
単身者向けストックの確保
世帯向け住戸を単身者向け住戸に転用し、1住戸に高齢者が複数人で居住することで、**単身者の入居機会の拡大**につなげる



社会的養育ステップハウス

ステップハウスとは、自立援助ホーム及び児童養護施設等を退所し、就労し自活するにあたり、**自立援助ホーム職員による巡回活動見守りのある住居を提供する制度**。無理のないステップでの自立を促進し自己自立につなげるために、生活の安定を図ることを目的としている。

事業スキーム



期待される効果

児童養護施設担当部局
仕事の選択肢が広がり、ミスマッチにより離職の流れを防ぐ等、**無理のないステップで自立を促進し、自立後の生活の安定を図る**ことが出来る。

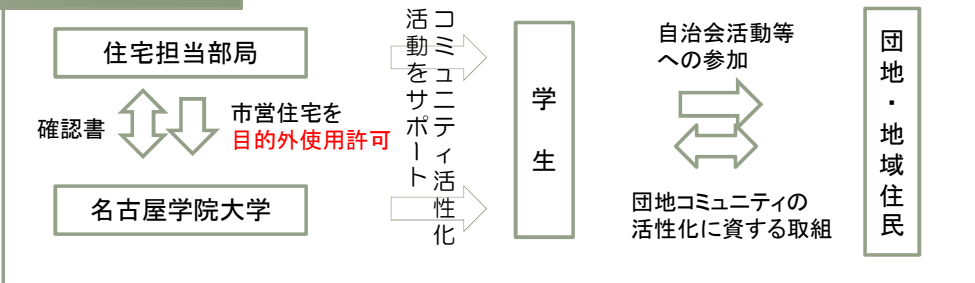
住宅担当部局
若年層が加入することによる**団地コミュニティの活性化**
自治会活動等を通じて地域コミュニティの一員として生活することを身に付けられるとともに、自治会活動に若者のマンパワーを活用することが出来る。

市営住宅の空き家を活用した地域とつながる居場所づくりの取組み

みんなの縁側「mochiyori (もちより)」

mochiyoriとは
気軽に立ち寄れる「縁側」のような場所をつくり、コミュニティが元気になる活動を展開する事業。近隣に立地する名古屋学院大学と締結した「市営神戸荘の空き家を活用したコミュニティ形成モデル事業に関する確認書」に基づき**学生が実施**している。

事業スキーム



期待される効果

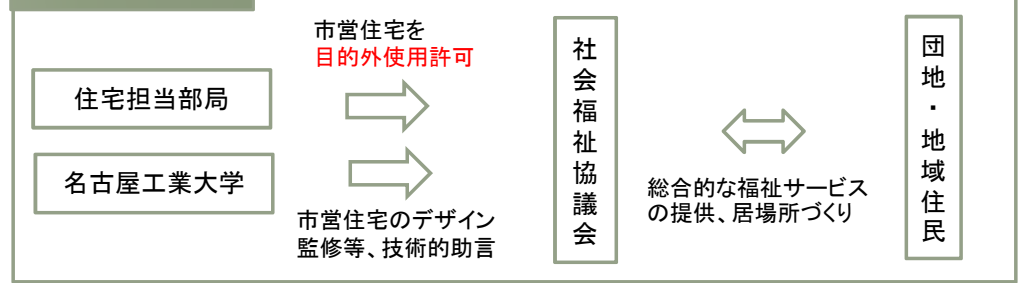
学生
 挑戦できる、**社交性が身につく**、**新しい居場所**が出来る

住宅担当部局
 学生等の活動により**団地コミュニティの活性化**
 学生による草刈りや電球交換など自治会の高齢化に伴い困難となってきた作業の支援

ほっとすペース こぼりん

こぼりんとは
 市営住宅を活用した社会福祉協議会による福祉拠点事業。**地域住民の居場所や役割を持てる場、身近なところで相談を受け付けられる場、地域活動の場づくりを進めることで、入居者をはじめとした地域住民の福祉増進やコミュニティの活性化を図ることを目的としている。**

事業スキーム



期待される効果

社会福祉協議会
 地域福祉の充実（総合的な相談、介護予防・認知症予防の拠点）
高齢者から子どもまで多世代の入居者・周辺住民の居場所づくり

住宅担当部局
団地コミュニティの活性化