

大阪府の 一時生活支援事業

～西成での居住支援活動から～

SINCE 1997
NICE
Nishi-ku Inner City Enterprise

2022年12月16日
(株)ナイス 田岡 秀朋



目次

1. 大阪府・大阪市の一時生活支援事業

- ① 大阪府の一時生活支援事業
- ② 大阪市の一時生活支援事業

2. 株式会社ナイスのハウジング部門

- ① こんなあったらいいなあ！と はたらきたいなあ！
- ② 西成を数字でみると…
- ③ 老朽木造住宅密集地問題を解決したい。

3. 株式会社ナイスの居住支援

- ① はじまりはくらし応援室
- ② 単体ではなく連携で
- ③ 地域の声から生まれたシェアハウス

4. その他 雑感

- ① すむすむ？「公営住宅」「空家」「居住支援」「地域開発」【別紙参照】
- ② 公営住宅 もっと活用出来たらいいのになあ。

1. 大阪府・大阪市の一時生活支援事業

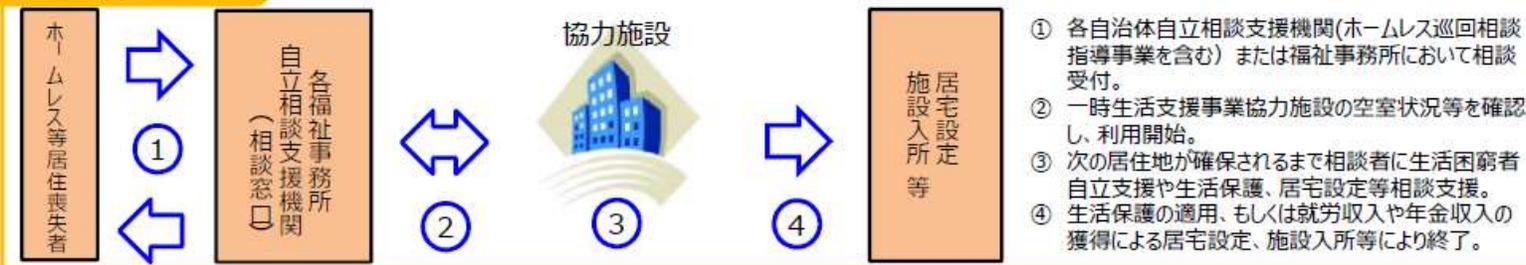
①大阪府の一時生活支援事業

大阪府における一時生活支援事業の実施スキーム

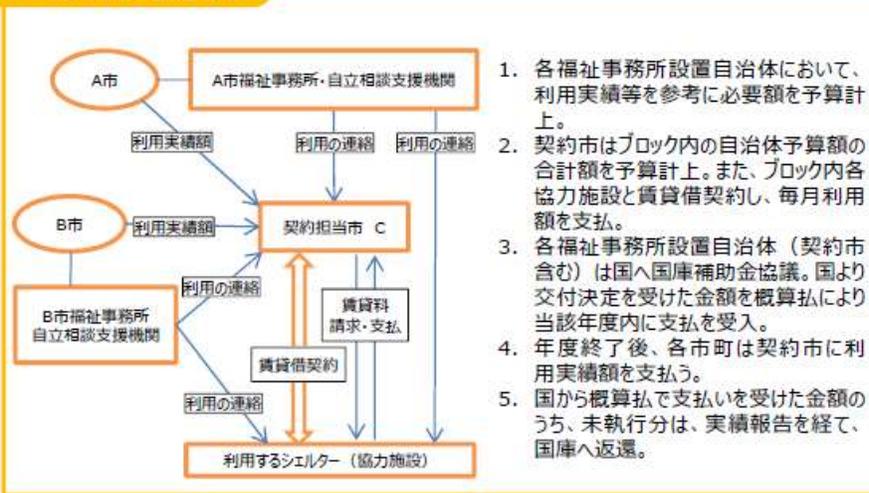
1. 事業概要

- 住居をもたない方、またはネットカフェ等の利用など不安定な住居形態にある方に、一定期間、宿泊場所や衣食を提供。
- 本府では、福祉事務所設置自治体（大阪市を除く）が、南・北大阪ブロックに分かれ、借り上げ型シェルター方式にて広域体制で実施。
- 利用期間中、相談者に生活保護相談、生活困窮者自立支援事業の就労支援、家計改善支援、居宅設定の支援等を行う。協力施設（借り上げ型シェルター）は、ホテル、旅館、救護施設等福祉施設等。

2. 事業内容



3. 事業費支払方法等



4. 契約施設数

南北共有	36施設	北大阪ブロック 南大阪ブロック
北大阪ブロック	10施設	
南大阪ブロック	10施設	
合計	56施設	

5. 利用実人数の推移（南北ブロック合計）



①大阪府の一時生活支援事業 ～ナイスも登録しています～

ナイスは2022年4月から登録しています。

■料金

○ナイスの料金 6000円 利用者数 0件

○利用料金の相場観(2020年9月の情報から)

2,321円～9,700円 平均5814円

ホテル:12件(平均7690円) 救護施設:8件(2767円) 共同住宅:10件(6000円)

■支援の内容

○基本、支援は現物支援。「住まい・衣類・食事」

■登録時のやりとり

○対象者は、**大阪市以外**の大阪府下の生活困窮者窓口にご相談に来られた方

○状況は、住まいを失った方(ホームレスというよりは一般市民が多いそう)

○精神的に不安定であったり、しんどい状況にあるケースが多い。

○事務委託費は、上限が9100円/日

○相談支援は、困窮者窓口が担当する。

■想定したポイント

○どこを利用するのは、各市町村の生活困窮者窓口担当者。

○大阪市西成区は遠方。相談支援は、困窮者窓口だけではなく、一定担う必要があるだろう。

○利用の依頼は突然。遠方ということもあり、利用開始時の送迎体制の整備

○食の提供は、食券で地域の食堂を利用できれば。

①大阪府の一時生活支援事業 ～大阪希望館の事例～

大阪希望館

■はじまりはリーマン・ショック後の2009年5月から

○仕事と住まいを失った若者への支援として、「支援ハウス・ホープ」

○2015年5月「就労支援センター・ホープ・エッグ」

○2020年2月「シェアハウスこうじゅ(関西光樹館)」

■支援の内容や特徴

○支援ハウスホープ(5室+談話室1室):一時生活支援事業での利用が中心

- ・一時生活支援事業登録。制度以外でも1～2か月仮住まいは無料で提供。
- ・ほとんどが、一時生活支援事業の利用者で、1か月以上。2か月も3割程度
- ・希望者へは週3日「ホープエッグ」での作業を用意。作業手当を支給
- ・法人内で一時生活支援事業は「緊急援助から継続援助につなぐアセスメント事業」

○シェアハウスこうじゅ(40室・家財道具つき):入居(賃貸契約)が中心

- ・一時生活支援事業登録の敷礼なし、保証人・緊急連絡先不要のシェアハウス
- ・入居時初期支援(家賃・共益費減免、布団等無料貸与、自転車貸与、生活サポートなど)
- ・職員体制:月～木 8:00～19:00、金土祝 8:30～17:30
- ・初期費用がない、保証会社の審査が通らない、生活の自己管理に困難を抱える受け

■2021年度 実績:一時生活支援事業39名、その他3名(平均39日)、入居延べ42名

1. 大阪府・大阪市の一時生活支援事業

■大阪希望館

シェアハウスこうじゅ(関西光瀬館)

〔居室〕幅 3m 奥行 4.65m の約 14㎡ (8畳半)



各部屋に、エアコン、ベッド、机、イス、テレビ、小型冷蔵庫、照明、電気スタンド、棚、カーテンを備え付けています。クローゼット、押入もあります。窓は二重で防音構造です。

家財道具がなくてもすぐに生活を始められるように、布団、電気ケトル、炊飯器、目覚し時計、自転車などは、一定期間無料で貸し出します。

〔1階食堂〕玄関から直結したオープンスペースです。大型テレビ、ソファもあります。



〔談話室(ミニキッチン付)〕



2階と3階の談話室には、ミニキッチン、大型冷蔵庫、電子レンジと掃除機を置いています。

〔浴室・シャワー室〕



1階浴室は、一度に4~5人入れます。シャワー室は、2階と3階にあります。

〔厨房〕2ロガスコンロ・流し台各4台、大型冷蔵庫、真中に調理テーブルがあります。

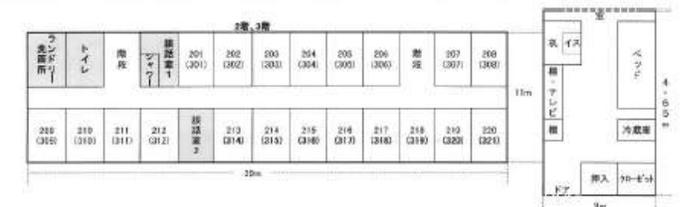


〔その他の設備〕2階・3階に洗面所、ランドリー



その他、喫煙所、駐輪場があります。インターネットは、各部屋につながっています。LANケーブルをつなげば使えます。

シェアハウスこうじゅ(関西光瀬館)見取り図



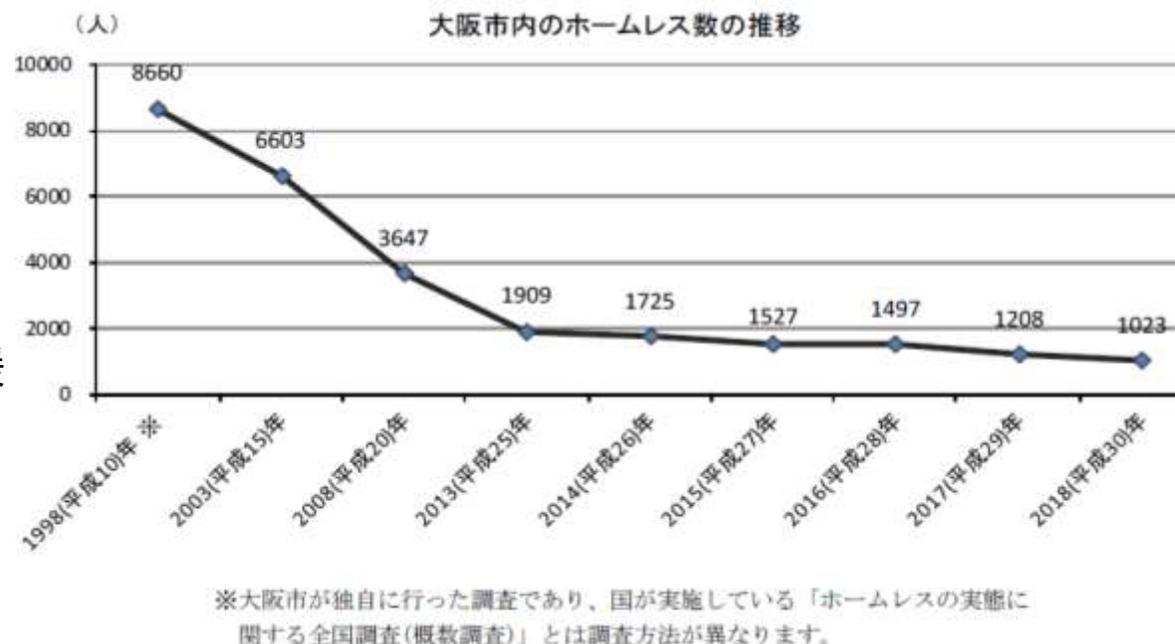
①大阪府の一時生活支援事業 ～大阪希望館の事例～

大阪市一時生活支援事業は3事業

- ①自立支援センター舞洲:HL等・86名・集団生活・3-6か月の利用。就業支援・各種相談
自立支援センター賃貸型:15名
- ②三徳ケアセンター:204名・集団生活・2週間の利用。生活訓練・保険衛生・就労指導
婦人ホームケアセンター:女性限定・20名・2週間の利用。生活訓練・保険衛生・就労指導
- ③あいりんシェルター:450名・日雇労働者等・緊急・一時的宿所・1日利用。

②大阪市の一時生活支援事業

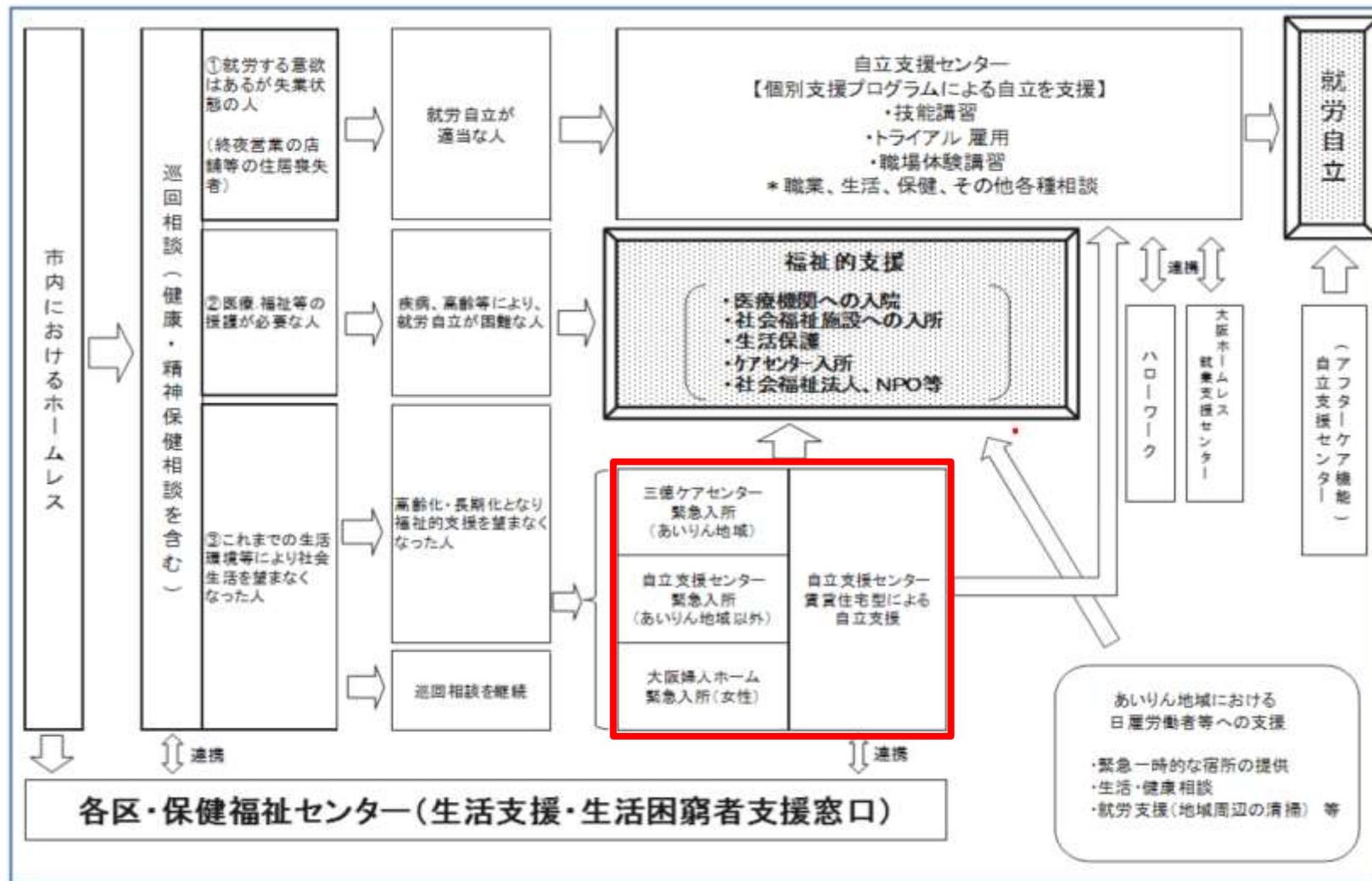
- ・数は減少したとはいえ、ホームレス・日雇い労働者対策の系譜
- ・ホームレス特措法の趣旨を踏まえた、困窮者支援法に基づく一時生活支援事業が中心。



<https://www.city.osaka.lg.jp/fukushi/cmsfiles/contents/0000008/8085/jissikeikaku.pdf>

ホームレス支援での一時生活支援事業の位置づけ

②大阪市の一時生活支援事業 ～ホームレス支援での立位置

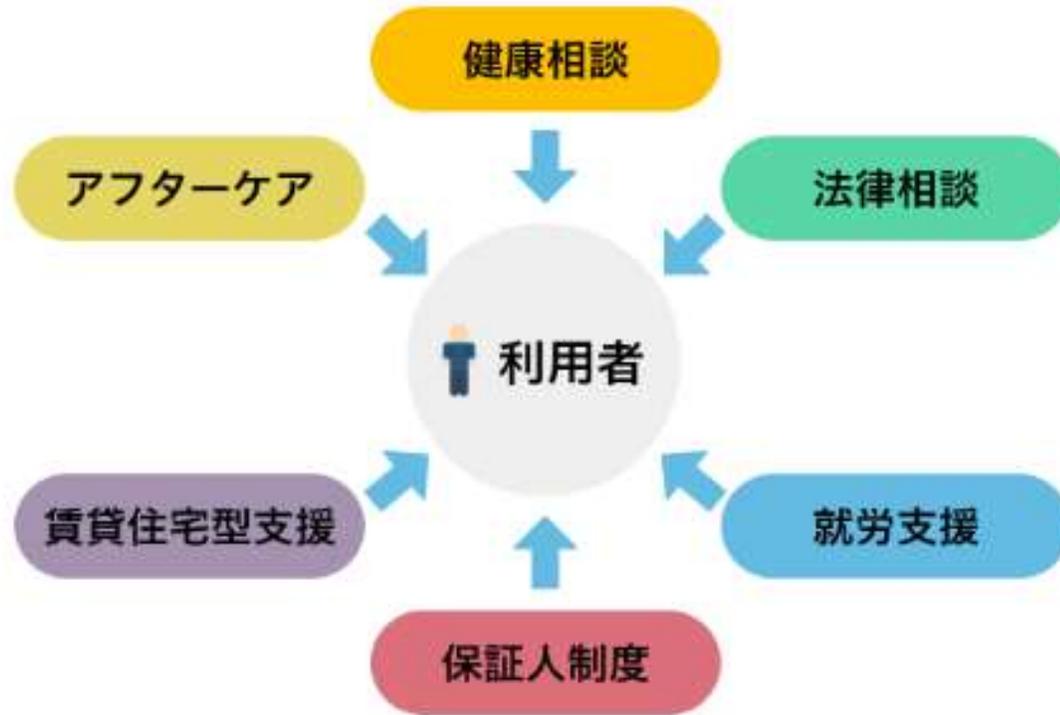


<https://www.city.osaka.lg.jp/fukushi/cmsfiles/contents/000008/8085/jissikeikaku.pdf>

1. 大阪府・大阪市の一時生活支援事業

■自立支援センター 舞洲

施設が提供する支援イメージ



<https://safetynet.miotsukushi.or.jp/business02/>

②大阪市の一時生活支援事業
～自立支援センター舞洲～

1. 大阪府・大阪市の一時生活支援事業

■自立支援センター 舞洲

○利用者数:実入所者78名、延べ11,888泊

①年間入所状況

《自立支援センター舞洲 定員92名》

単位:人

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
初日在籍人員	44	47	40	37	40	34	24	25	25	28	28	28	400
入所	10	7	4	13	6	4	8	1	5	8	6	6	78
退所	7	14	7	10	12	14	7	1	2	8	6	7	95
延人員	1,383	1,302	1,149	1,196	1,193	884	738	728	798	884	808	825	11,888

②退所状況

単位:人

就労	半就労	半保護	期	限	無	断	入	院
53		2			0		12	0

自主(就労含む)	生保施設入所	居宅保護	勸告	帰郷	その他	計
10	6	3	7	1	1	95

③年齢別入所状況

単位:人

20歳未満	20~30歳未満	30~40歳未満	40~50歳未満	50~60歳未満	60~65歳未満	65~70歳未満	70~75歳未満	75歳以上	計
0	4	3	8	10	1	0	0	1	27

最低年齢:21歳 最高年齢:78歳 平均年齢:46.1歳

②大阪市の一時生活支援事業 ~自立支援センター舞洲~

<https://safetynet.miotsukushi.or.jp/businessoz/>

1. 大阪府・大阪市の一時生活支援事業

■三徳寮ケアセンター

○利用者数:実入所者 5,267名、延24,105泊



②大阪市の一時生活支援事業
～三徳寮ケアセンター

■2021年度実績

利用実人員	利用延人員	月平均延人員	稼働率
5,267	24,105	2,008.8	60.0%

<http://www.ojk.or.jp/facilities/welfare.php>

<http://www.ojk.or.jp/company/img/pdf/2021/jigyohoukoku.pdf>

1. 大阪府・大阪市の一時生活支援事業

■あいりんシェルター

○利用者数:登録者 約700名、延48,686泊

②大阪市の一時生活支援事業 ～あいりんシェルター～



2022年10月15日 釜ヶ崎支援機構 年次報告資料より

1. 大阪府・大阪市の一時生活支援事業

■ あいりんシェルター

② 大阪市の一時生活支援事業 ～あいりんシェルター～

C
居場所支援
事業部

NPO法人
釜ヶ崎支援機構

場所	西成区萩之茶屋1-9-27
利用時間	シェルター：14:30～翌8:30 居場所（禁酒の館）：6:00～20:45 ※越年期間を除く、年中無休
利用方法	入口（赤門）スタッフもしくは北事務所（総務部）のスタッフに声をかけて、利用登録を行いカード発行を行う。 夜間時は別途応相談。 ※詳しくはYoutubeで「あいりんシェルター 使い方」で検索
登録条件	困窮して、その日寝る場所がない人が対象



2022年10月15日 釜ヶ崎支援機構 年次報告資料より

■ あいりんシェルター

② 大阪市の一時生活支援事業 ～あいりんシェルター～

C
居場所支援
事業部

**居場所
について**

空調が整備され、安心して居られる場所。
調理スペース（IHコンロ、電子レンジ、流し）、充電用電源、
お湯・冷水、洗濯機、シャワー、トイレの提供
※現在はシェルター登録をしている人のみ利用可能

シェルター

2段ベッドで毛布と銀マットがセットされており、
新型コロナウイルス対策としてカーテン完備、常時換気、定期的な消毒、空気清浄機設置などを実施。
また、重症化リスクの高い高齢利用者を対象に個室（簡宿）も準備。福祉的支援が必要な方は相談支援事業部に適宜繋ぐ。



NPO法人
釜ヶ崎支援機構

2022年10月15日 釜ヶ崎支援機構 年次報告資料より



Nishinari Inner City Enterprises = NICE

①こんなあったらいいなあ!と
はたらきたいなあ!

「西成から、はじめよう」

貧困、孤立、差別、少子高齢化、老朽住宅、空き家、労働、教育—
西成は、簡単には解決できない、多くの課題を抱えるまちです。一方で、住民が
主体となり、社会課題を解決するための様々な活動が積み重ねられた歴史を持つ
まちでもあります。社会的差別の克服や多文化との共生、公民の協働など、人間
の尊厳を求める途程の羅針が育まれてきました。

そうした背景の中で、弊社は地域の社会運動の中から誕生し、地域（社会）のニーズ
とできることを掛け合わせ、西成発のソーシャル・エンタープライズ（社会的
企業）を創り、「まちづくり」と「就労支援」を大きな柱として事業を展開しています。

このまちの課題は、これから訪れる未来の日本全体の課題でもあります。ここ西
成は、社会課題の発着地であり、変化の最前線なのです。時には、一社だけでは
立ちすくんでしまいそうな社会課題にも、地域の中のみならず全国の社会的企業
と繋がり、情報を共有、連携を固りながら「やってあげる・やってもらおう」では
なく「やっていこう」の精神で、解決策を模索し続けています。

私たちは「西成から、はじめよう」をスローガンに、まちづくり・人づくり・仕
事づくりを通じ、西成の課題、社会の課題解決に取り組みます。
差別や偏見のない、包摂的で多様性のある、ナイスな社会を目指して—。

Mission 私たちの使命

まちを変え、意識を変え、社会を変える

Vision 目指す未来

事業を通じて社会から差別や偏見をなくし
西成を「住みたいまち No.1」にする

Philosophy ナイスの哲学

利益は地域に再投資
利益は株主に配当するのではなく、
社会性は高いけれど収益均衡のハー
ドルも高い事業や、社会的事業の開
発に再投資します。

小さな会社で大きな仕事
一社で出来ることには限界があるか
らこそ、ネットワークを築かし、広
範な参加者・ステークホルダーと協
働していきます。

「声」を大事に
声は聞いてあり、可能性です。私た
らは地域の「あったらいいな」に答え、
地域の「やってみたい」も応援します。



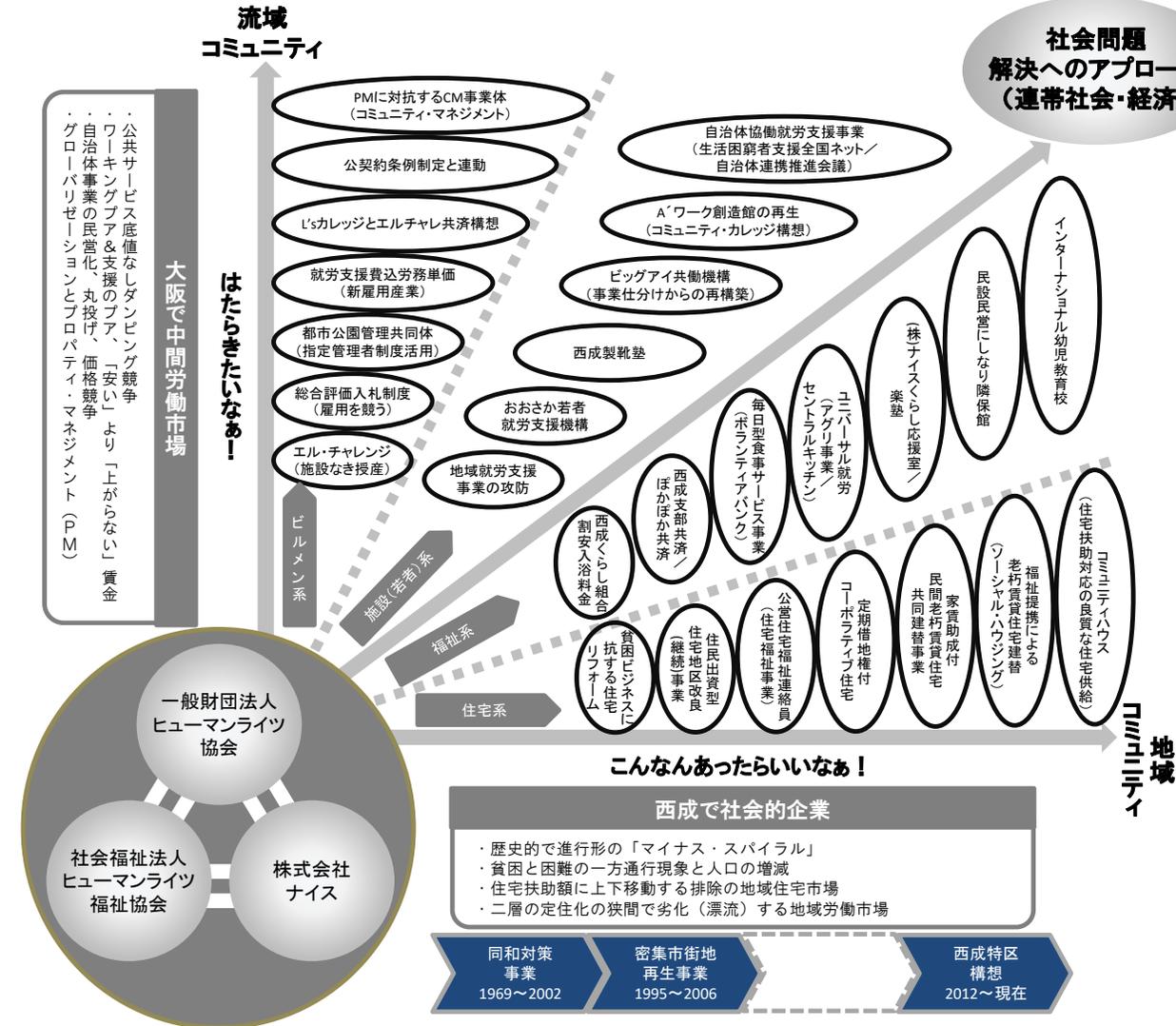
ナイスの事業戦略

- ①「小さな会社で大きな仕事」
「やってあげる、やってもらう」ではなく「やっていこう」
- ②「株式会社に非営利部門」 暮らし応援室・なび
“民”は儲からないと、“公”は法や制度がないと動かない。
儲からなくても法制度がなくても、社会問題は解決しなければならない。
- ③「産業の中に就労支援を」
「施設なき授産」「総合評価一般競争入札制度」「政策入札研究会」
○環境福祉部門:エル・チャレンジ・ビッグアイ・パークマネジメント
- ④「社会・地域とともにある住宅を」
「まちの悪循環に一石を」「社会的不動産会社」「若者に選べる住宅」
○地域経営部門:ハウジング・リフォーム・IT・チャレンジド
- ⑤「互助で暮らしを」
「やっていこうを形に」
○事業開発部門:ゆーとあい・西成製靴塾

①こんなあったらいいなあ!
はたらきたいなあ!

2. 株式会社ナイスのハウジング部門

マトリクスにしてみると



●事業内容
 西成を中心に「生活」「雇用」「コミュニティ」を育むまちづくり事業や就労支援に取り組み、まちづくり事業は薬局・ハウジング供給・リフォーム・ITなど。就労支援の観点を組み込んだ、公共施設の指定管理業(大阪府営公園)や運営管理(ビッグアイ)にも取り組む。

●設立年月日
 1997年5月28日

●資本金
 99百万円

●売上高
 650百万円(h28年度)
 800百万円(h29年度見込)

●従業員数
 60人(グループ200人:ナイスが参加する共同体)



①こんなあったらいいなあ!
 はたらきたいなあ!

2. 株式会社ナイスのハウジング部門

■西成区を数字でみると…

②西成を数字でみると…

高齢化



日本平均 28.7%
(2020年9月 総務省統計局)
大阪市内ワースト1

密集市街地



日本平均 13.6%
(総務省統計局「平成30年 住宅・土地統計調査
住宅数概数集計結果の概要」)
大阪市内ワースト1

火災件数



大阪市内ワースト1

健康

救急出場件数



20530 件/年

大阪市内ワースト1

1.83%

結核発生率



大阪市内ワースト1

人口減少率

-8.3%

121,972人



2010年

111,883人



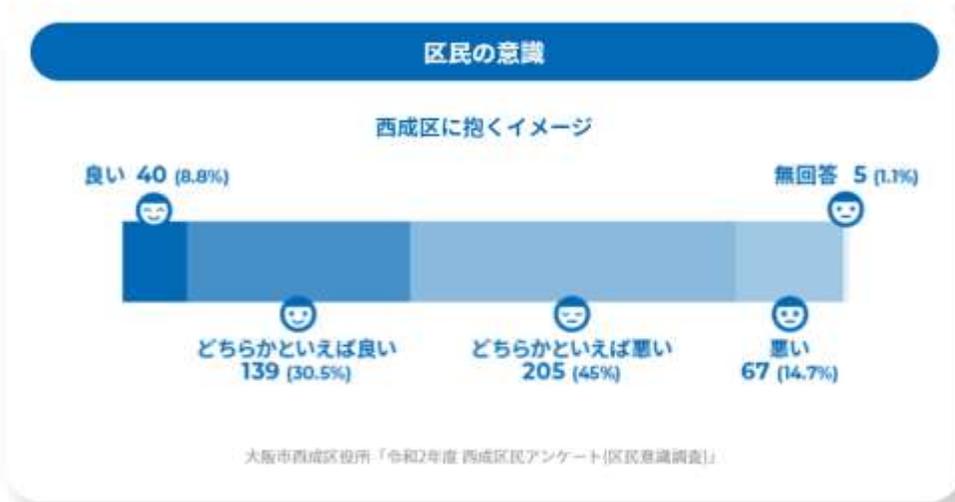
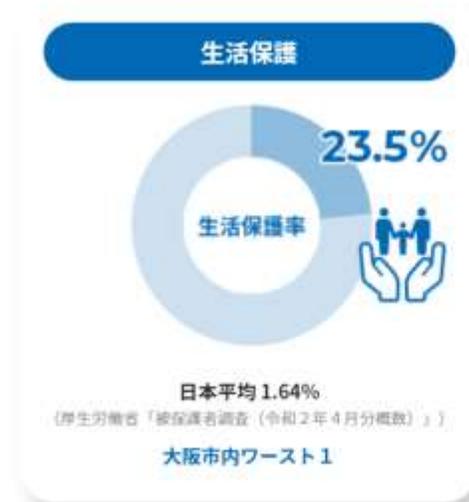
2015年

大阪都市計画局企画振興部統計調査担当
「平成30年度大阪市の現状分析」

大阪市内ワースト1

2. 株式会社ナイスのハウジング部門

■西成区を数字でみると・・・



②西成を数字でみると・・・

※ 高齢化、生活保護、密集市街地、衛生、健康の西成区のデータは「平成27年6月 数字で見る西成区 各種統計調査24区比較表」（発行：西成区役所総務課）より

新今宮エリアブランディング調査結果で「西成」のイメージのトップ3は・・・

- 「怖い・治安が悪い」 54.4%
- 「生活に困窮する人が多い」 41.0%
- 「汚い」 33.8%

5/21 各区別の各種統計調査「コンパクトシティ」について見た区民の意識調査結果(1) (西成 14区)

項目	西成区	東淀川区	東成区	東旭区															
人口	114,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000
高齢化率	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%
生活保護率	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%	23.5%
治安	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%	54.4%
生活困窮	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%	41.0%
汚い	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%	33.8%

<https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/cmsfiles/contents/0000532/532345/shin-imamiya-chousa.pdf>

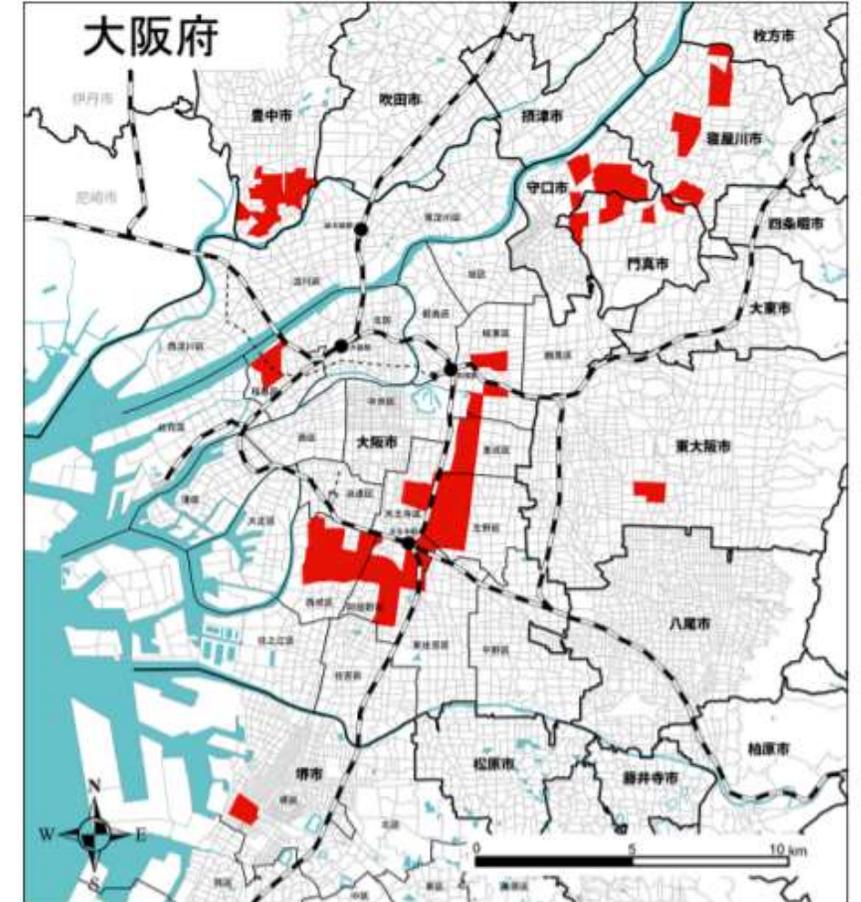
2. 株式会社ナイスのハウジング部門

老朽住宅と生活保護で、良質な住宅への建替・改修のインセンティブが機能しない

■木造住宅床面積と密集市街地

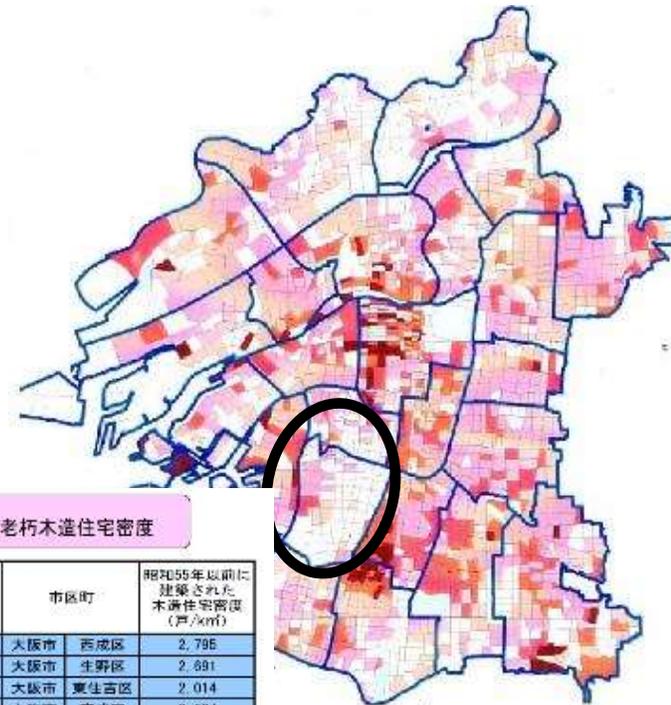
○民間老朽住宅建替支援事業の活用と
福祉施設をビルドインした住宅確保

別紙4 大阪府の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域図



地震時等に著しく危険な密集市街地

②西成を数字でみると・・・
～西成区北部をとりまく環境



老朽木造住宅密度

順位	市区町	昭和55年以前に 建築された 木造住宅密度 (戸/km ²)
1	大阪市 西成区	2,796
2	大阪市 生野区	2,691
3	大阪市 東生吉区	2,014
4	大阪市 東成区	2,004
5	大阪市 浪区	1,959
6	大阪市 阿倍野区	1,898
7	東京都 荒川区	1,845
8	大阪市 城東区	1,762
9	東京都 中野区	1,625
10	大阪市 住吉区	1,517

狭 広

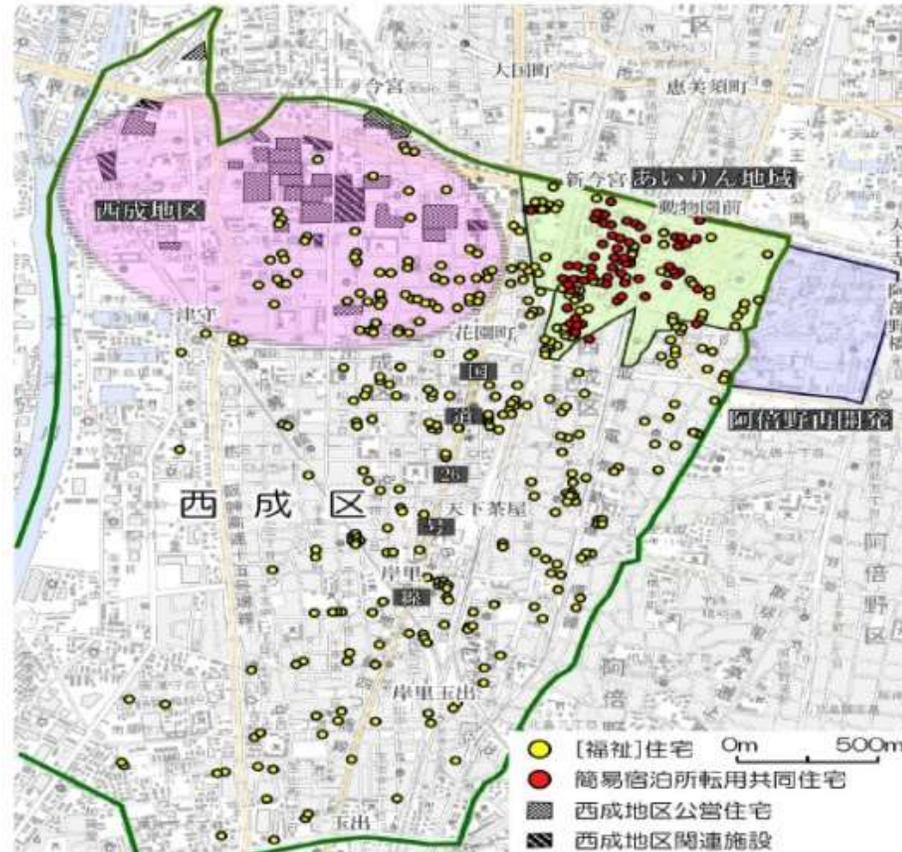
H19.11 中央防災会議(東南海・南海地震等に関する専門調査会) 公表資料

2. 株式会社ナイスのハウジング部門

住宅扶助に収斂する家賃。更新されない住宅

- ・若者や家族向き住居の供給不足 →若年層流出と困窮層流入
- ・西成区北西部には、市営住宅が集積。44棟 1557戸
- ・老朽木造住宅でも住宅扶助(40,000円)→何もしない方が儲かる。

貧困問題+老朽住宅=福祉アパート (家賃の上下移動:家賃が生活保護住宅扶助額に収斂)



【各区分単身者向け住宅家賃の動向】(単位:万円)

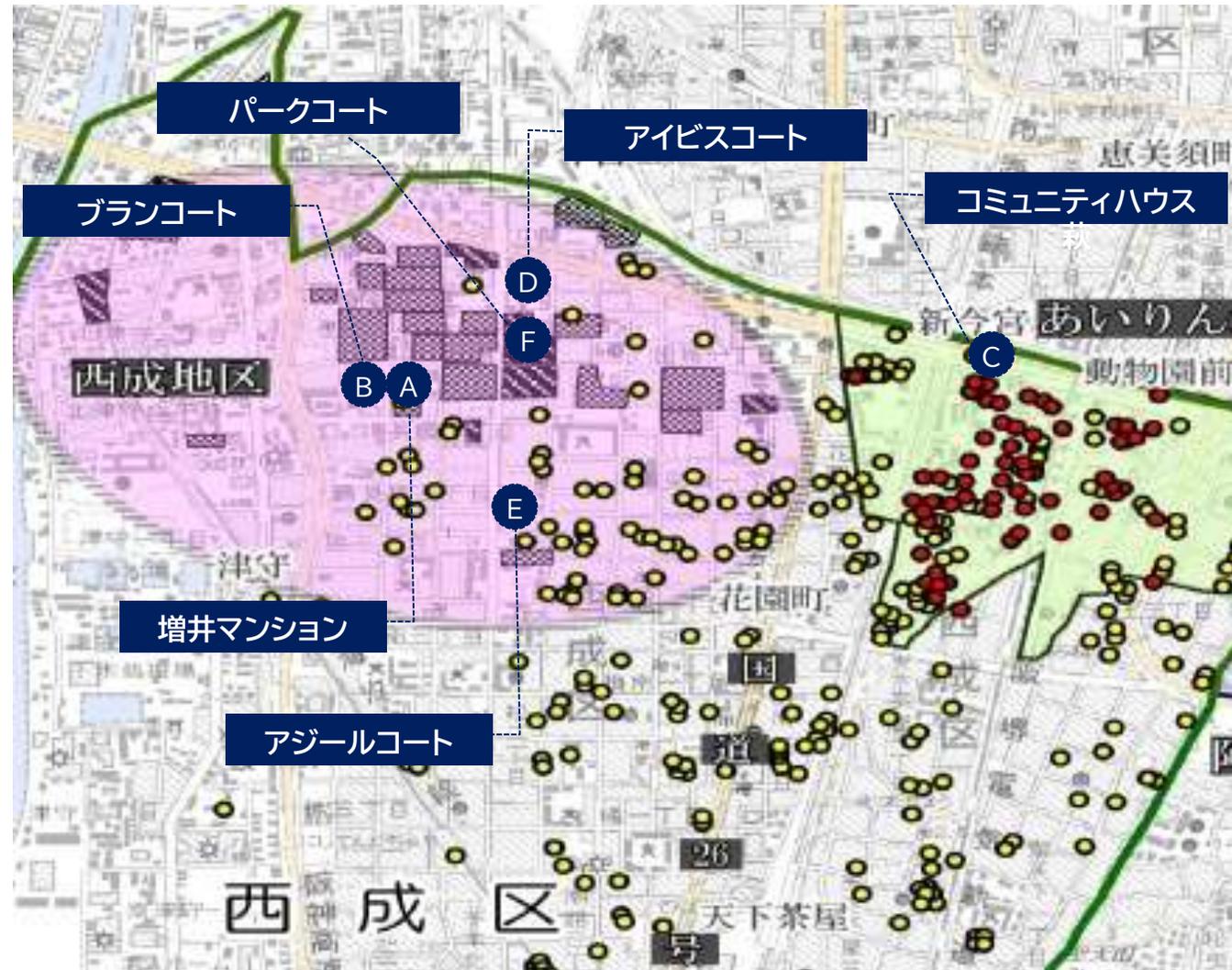
	平成13年(A)	平成23年(B)	(B) - (A)
北区	4.0	3.7	▲0.3
都島区	3.9	3.6	▲0.3
福生区	3.8	3.7	▲0.1
此花区	3.8	3.7	▲0.1
中津区	3.8	3.7	▲0.1
西港区	3.8	3.7	▲0.1
港南区	3.9	3.5	▲0.4
大正区	4.1	3.5	▲0.6
天王寺区	3.8	3.7	▲0.1
浪速区	3.9	3.8	▲0.1
西淀川区	3.5	3.3	▲0.2
淀川区	3.7	3.4	▲0.3
東淀川区	3.4	3.4	0.0
東生野区	3.2	3.3	▲0.1
旭東区	3.4	3.1	▲0.3
鶴見区	3.8	3.4	▲0.4
阿倍野区	3.4	3.1	▲0.3
鶴見区	3.8	3.2	▲0.6
阿倍野区	4.0	3.6	▲0.4
住吉区	3.9	3.7	▲0.2
住吉区	3.7	3.5	▲0.2
住吉区	3.6	3.0	▲0.6
東住吉区	3.6	3.4	▲0.2
平野区	3.1	3.0	▲0.1
西成区	4.0	3.8	▲0.2

1人あたり居住面積の低い西成が
単身者向け住宅家賃は3.8万円

②西成を数字でみると・・・
～西成区北部をとりまく環境

2. 株式会社ナイスのハウジング部門

■ ナイスが関わった 6つのマンション



③ 老朽木造住宅密集地問題を解決したい。

A:「民老制度を活用した建替第一号」
 ~もうどこにもいかんでええよ~

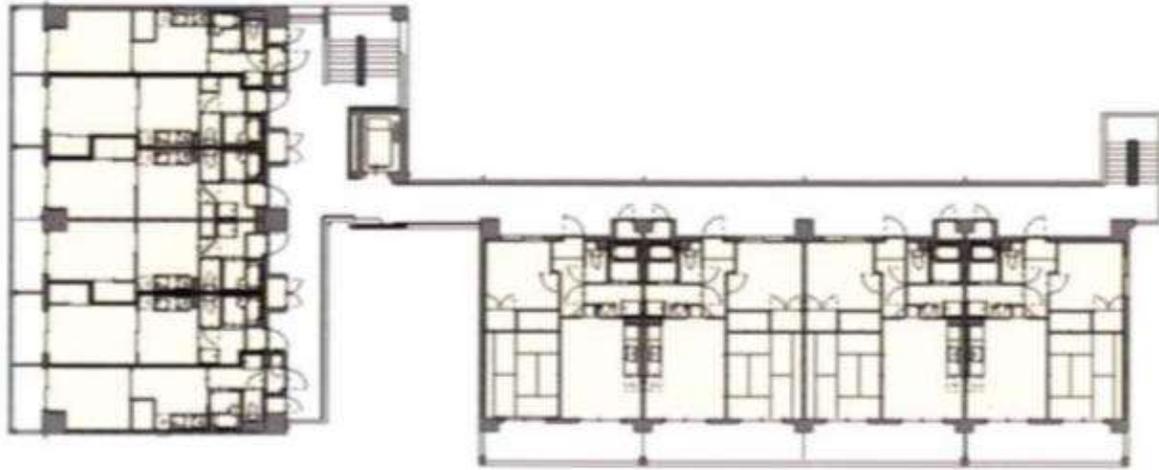
28㎡ 1DK 6.1万円 既存建替家賃補助モデル



(外観)

7F	賃貸住宅(4室)	
6F	賃貸住宅(4室)	
5F	賃貸住宅(10室)	
4F	賃貸住宅(10室)	
3F	認知証GH	賃貸住宅(9室)
2F	障がい者GH	賃貸住宅(11室)
1F	店舗	駐車場

(建物構成)



B:「ファミリー向け」都市型デザイナーズマンション
 ~若者にも選べる住宅を~

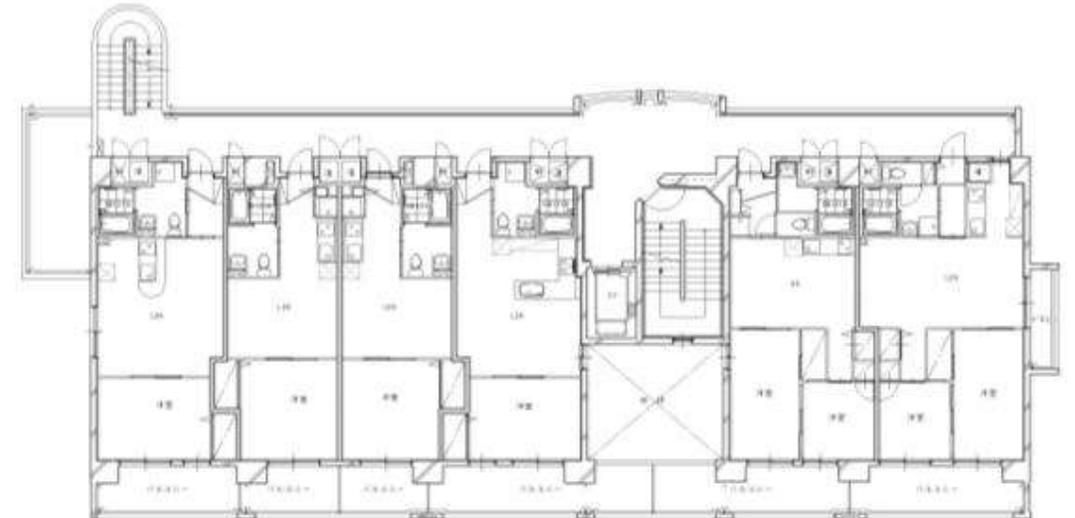
40㎡ 1LDK 6.8万円 新婚世帯向けモデル



(外観)

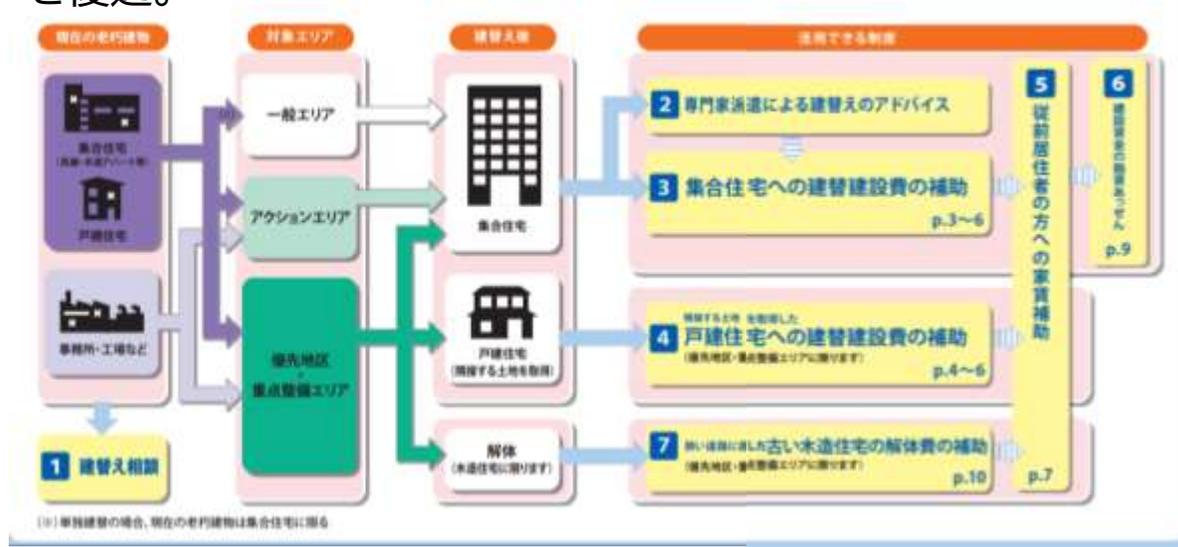
10F	賃貸住宅(4室)		
9F	賃貸住宅(5室)		
8F	賃貸住宅(5室)		
7F	賃貸住宅(5室)		
6F	賃貸住宅(5室)		
5F	賃貸住宅(6室)		
4F	賃貸住宅(7室)車イス対応フロー		
3F	障害者グループホーム		
2F	教育関連事業フロア		
1F	レストラン	歯科医	駐車場

(建物構成)



大阪市民間老朽住宅建替支援事業 概略

防災の観点から、「特に優先度の取り組みが必要な密集住宅市街地」を対象エリアに国とは別途、大阪市単独で建て替えを優遇。



(注)単独建替の場合、現在の老朽建物は集合住宅に限る

アクションエリア(補助率1/2以内)、優先地区・重点整備エリア(補助率1/2以内・**オレンジ**は2/3以内)

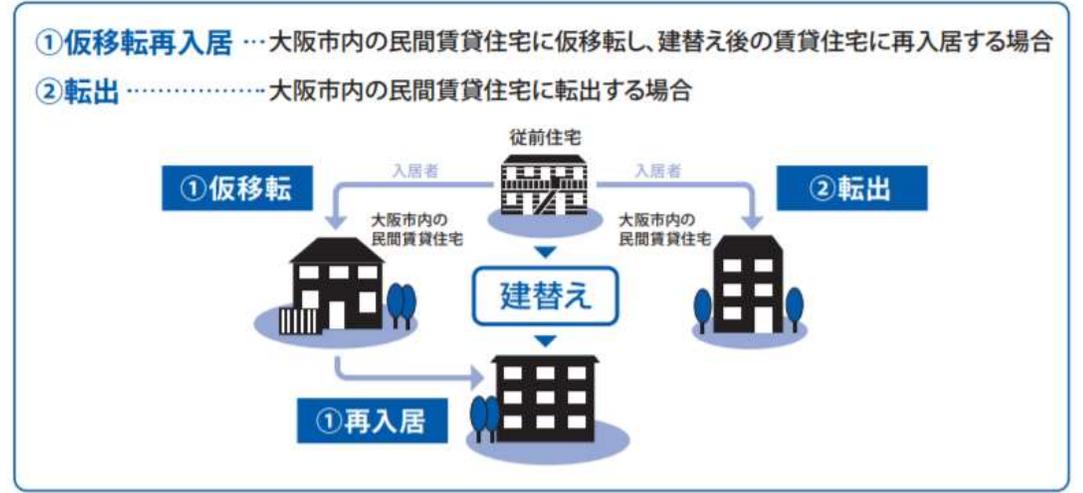
建替える対象	建替える後	単独建替			共同建替		協調建替		
		100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上	200㎡以上	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上			
建築年		昭和56年5月31日以前							
用途		異なる(解体後2年以内の跡地でも可)							
敷地面積		100㎡以上 200㎡未満	200㎡以上	200㎡以上	200㎡以上 300㎡未満	300㎡以上			
階数・建物形式		3階建て以上の共同建て、重ね建てまたは連続建て							
用途		2戸以上の賃貸住宅 ^{※4}		賃貸住宅・分譲住宅					
住戸規模		35㎡以上120㎡以下、25㎡以上(30%以下) ^{※5}							
壁面・後通・空地等		道路境界線から50cm以上後通し、後通部の周辺に敷地面積の5%以上の空地(3%以上の緑地を含む)を整備							
設計費(実施設計・工事監理)	解体費等(解体・整地)	○	○	○	○	○	○	○	
空地等整備費(道路・緑地等)	駐車施設整備費	○	○	○	○	○	○	○	
共用通行部分整備費(EV整備)	共用通行部分整備費(EV以外)	○	○	○	○	○	○	○	
機械式駐車場整備費	供給処理施設整備費 等	×	×	○	○	○	○	○	
補助限度額		1,000万円(アクションエリアのみ適用)		4,000万円(アクションエリアのみ適用)					

古いアパートや長屋などを集合住宅(マンション・アパートなど)に建替える場合、設計費、解体費、共同施設整備費の一部を補助

大阪市民間老朽住宅建替支援事業「タテカエ・サポーターズ21」
<https://www.city.osaka.lg.jp/contents/wdu160/data/tatekae21.pdf>

住み続けるための「家賃助成付き」

建替住宅に2年以上居住していた方を対象に、建替後の住宅家賃を補助(従前居住者の方への家賃補助)



補助率

一般世帯
 従前住宅と①仮移転(再入居)先もしくは②転出先との家賃差額の1/2以内

高齢者等世帯[※]
 従前住宅と①仮移転(再入居)先もしくは②転出先との家賃差額の2/3以内

補助限度額(月額)

一般世帯
 25,000円

高齢者等世帯
 35,000円かつ①仮移転(再入居)先もしくは②転出先の家賃額の1/2以内

補助期間

一般エリア
 36ヵ月(3年)

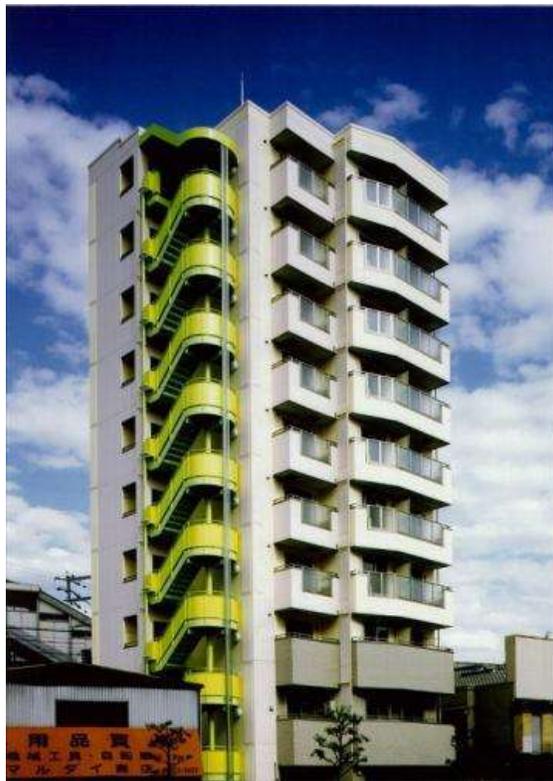
アクションエリア・優先地区・重点整備エリア
 60ヵ月(5年)

※高齢者等世帯は60ヵ月(5年)
 ※①仮移転再入居の場合、仮移転期間を含む

※高齢者等世帯は84ヵ月(7年)
 ※①仮移転再入居の場合、仮移転期間は別途24ヵ月(2年)

C:「NPOと同居する」釜ヶ崎福祉住宅
～支援と居住空間のバランス～

18m² 1R 4.7万円 生活保護高齢者向けモデル



(外観)

(建物構成)

10F	高齢者賃貸住宅(6室)		
9F	高齢者賃貸住宅(6室)		
8F	高齢者賃貸住宅(6室)		
7F	高齢者賃貸住宅(6室)		
6F	高齢者賃貸住宅(6室)		
5F	高齢者賃貸住宅(6室)		
4F	障がい者グループホーム	高齢者賃貸住宅(1室)	
3F	障がい者グループホーム		
2F	アフターケアセンター		
1F	共用スペース	事務所	介護事業所



D:「まちづくりエンアパートメント」福祉住宅
～高齢者に縁と役割の演出を～

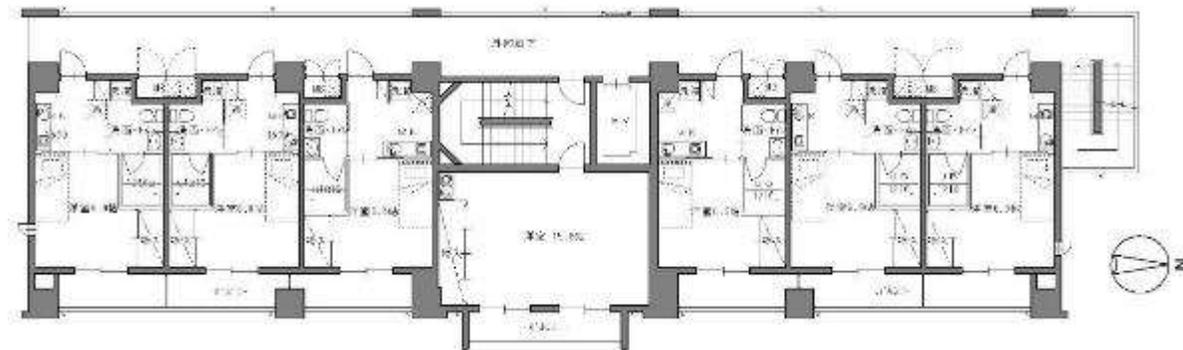
25m² 1K 6.1万円 サービス付高齢者住宅



(外観)

8F	高齢者住宅(6室)		
7F	高齢者住宅(6室)		
6F	障害者グループホーム	高齢者住宅(2室)	
5F	高齢者住宅(6室)		
4F	高齢者住宅(4室)		
3F	高齢者グループホーム		
2F	高齢者グループホーム		
1F	店舗	共用スペース	介護事業所

(建物構成)



E:「特養と区分所有」の多目的住宅
 ~働き始める。住み始める。は西成で~

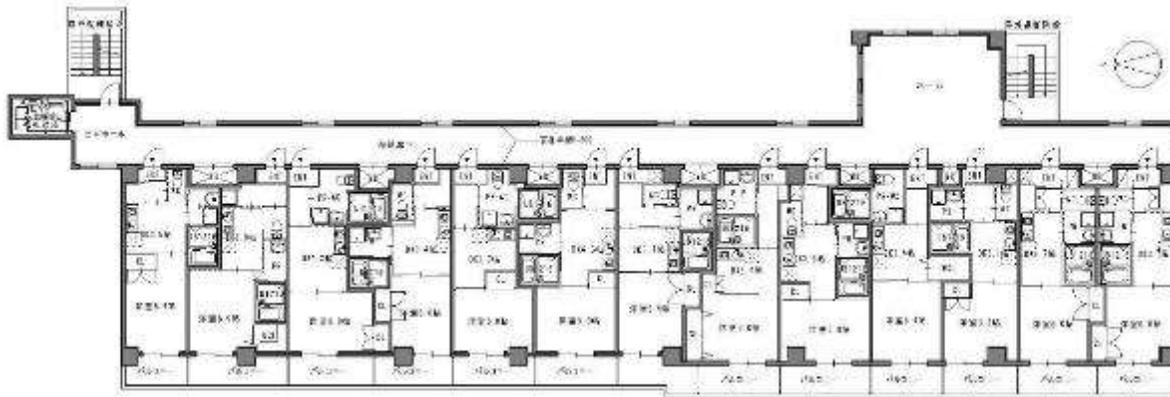
28㎡ 1DK 6.1万円 単身勤労者向けモデル



(外観)

6F	賃貸住宅 13戸		
5F	賃貸住宅 13戸		
4F	障害者グループホーム	賃貸住宅 7戸	
3F	地域密着型特養		
2F	地域密着型特養		
1F	駐輪・駐車場	特養玄関	店舗

(建物構成)



F:「民設民営隣保館」のある多目的住宅
 ~居場所をつくる~

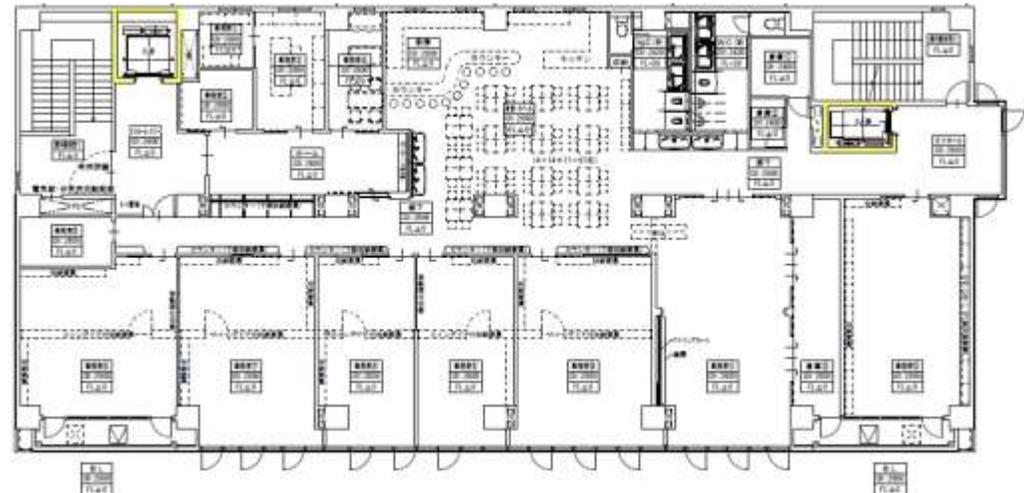
民設民営隣保館とサービス付き高齢者住宅 (28㎡)



(外観)

6F	サービス付き高齢者住宅	12個
5F	サービス付き高齢者住宅	12個
4F	サービス付き高齢者住宅	9個
3F	インターナショナル保育園	
2F	活動スペース(隣保館)	
1F	駐輪・駐車場	コミカフェ(隣保館)

(建物構成)



3. 株式会社ナイスの居住支援

■非営利の地域の「よろず相談所」として、商店街の一角に「暮らし応援室」を開設。

①はじまりは暮らし応援室



3. 株式会社ナイスの居住支援

■トライアルを繰り返しながら、ホームレス・生活困窮者を応援

相談

生活を応援する相談
野宿者とのつながり「なにわ路情」

しごと

企業との密接な連携のもと300人以上を就職

住まい

通勤寮「カンパネルラ」創設
08年度末閉鎖するも、
地域アパートオーナーとの
連携システムを構築。

①はじまりはくらし応援室



それでも、野宿や遁走を繰り返す人々
ホームレスは「ワーク」「ハウス」レス
ではない。あくまで「ホーム」レス。

学び

毎週土曜日 18:30～
参加費:1000円(夕食付)



■ <人として回復する拠点> を目指した楽塾「遊びをまなび」「学びをあそぶ」

① はじまりはくらし応援室



【楽塾の目指すもの】

「くらし応援室」は、野宿経験者・刑余者・障害者たちの生活のケアや仕事づくりをサービスしてきた。しかしほとんどが単身者である当事者たちは、住居を確保してもアルコールやギャンブル依存、あるいは娯楽の選択肢が少ない環境から克服できず、結果的にホームレスなライフスタイルに陥っていることが多い。学校『楽塾』は、自らを捨てかねない人たちが町に戻り、地域で暮らせるために、学校という居場所の中で仲間をつくり、これまでの価値を変えながら遊びと学びを通じ、<人として回復する拠点> となることを目的としている。



ブログやってます→



■未来世紀 ニシナリ(2006年11月)

①はじまりはくらし応援室

長編ドキュメンタリー映画
未来世紀 ニシナリ

こたえは ひとつ
排除しないこと
これが やさしくて…
むずかしい

長編ドキュメンタリー映画

知らない町 ニシナリ
知らない町 ニシナリ
知らない町 ニシナリ

人を認め、人を信じ、人に任せること
その力がここニシナリに集まります

茶ヶ崎、あいりん地区、下町、部落、在日。
…かつて良のイメージで語られることの多かった西成。
今、この大阪アーバンスウスで、「すべて」をつなぐ新しい町づくりの取り組みが進んでいる。
『すべて』の意味は二つ。『すべての人々』=「古くからの住民も、目黒い労働者も、
ニューカマーも、ホームレスも、障害者も、高齢老人も、すべての人々を地域社会の構成員として
包み込み支え合う」と『生活のすべて』=「住居、仕事、健康、介護、環境…」。
その試みを2年間に亘り記録した。更に、先行モデルとして英国ロンドンの
CAN (Community Action Network) の事例の取材により、
ニシナリの活動の構造・普遍的意味を裏出し、
今日本の抱える都市問題・町づくりの実践に対する一つの解法を提示した。
…「耳れ右」してみたら、「最後方」が「最前方」に立っていた。

未来世紀
ニシナリ

株式会社 フルーク

〒580-0044 大阪府松原市田井城1-6-22
TEL.072-336-2012 FAX.072-337-0161
E-mail: flug@bellia.ocn.ne.jp
ホームページ: http://www.b.ocn.ne.jp/~flug/
※観覧での複製・改定は許されておりません。

企画・制作/株式会社フルーク 風原制作事務所
プロデューサー/北川博二 酒井邦一
監督・脚本/田中幸夫 山田哲夫
芸術文化振興基金助成事業
©2006年/日本/DV/カラー/ステレオ/89分

文化力
ARTIST CULTURE

<http://www.flugeizo.com/lineup/kankyau/nisinari.html>

3. 株式会社ナイスの居住支援

■「まちづくり」と「しごとづくり」 まちの花屋さんBon 2008～2018年

①はじまりはくらし応援室



- ・店長 1名 サポート(事務局員等)
- ・就労体験生 2名(隔日・2か月間)
→体験生は釜ヶ崎支援機構の紹介を通じて(支援付就労)

■自立準備ホームへの登録

大阪府地域生活定着支援センター事業を受託するよりそいネットおおさかから相談を受け、
くらし応援室の活動で信頼関係を築いたオーナー物件を自立準備ホームとして登録活用。



更生保護施設・自立準備ホームとは

刑務所・少年院などを出所（院）した後、
帰る家のない人が、自立できるまでの間、
一時的に住むことのできる民間の施設です。

費用

- ❖ あなたが十分なお金を持っていない場合には、自立の準備ができるよう、宿泊費用は国が負担します。そのため、仕事で得た資金の多くを自立資金に当てることができます。
- ❖ 食事に要する費用は、あなたの収入の状況に応じて、無料で支給する場合があります。

規則

- ❖ 施設の規則（門限、禁酒、掃除当番など）に従って生活し、仕事や貯金をして自立を目指してもらいます。職員の指導や助言を受けながら、自立に向けた準備を進めます。
- ❖ 規則を守れない人は入所できません。

生活指導など

- ❖ 自立に向けた日々の生活指導などのほか、全体集会やいろいろな講習が行われる施設もあります。例えば、飲酒による害や薬物を使用することによる害に関する教育や、社会適応のための訓練など、安定した社会生活を送る上で必要な知識や能力を身に付けてもらうものです。

①はじまりはくらし応援室

3. 株式会社ナイスの居住支援

■暮らし応援室 室長の高齢化・・・

■2017年 1月 民設民営隣保館「にしなり ゆーとあい」開設



「まち」づくりから「ひと」づくりへ わたしたちの目指すもの

わたしたちは、社会的に困難を抱えた人びとに力を活用してもらうために、三つのテーマ（①居場所づくり、②つながりづくり、③出番づくり）をもった事業を実施するとともに、次代地域社会を担う「ひとづくり」を目指します。

① 居場所づくり

わたしたちの活動の起点となる取り組みです。施設の建設が事業のリスクとなりかねないこの時代にあえて、本館を建設しました。コミュニティを活性化するためには、高齢者、若者、子どもなど、あらゆる世代が集い活動できる拠点が重要だと考えるからです。市民交流センターが閉鎖されると、地域住民に開放された施設がなくなってしまいます。スマイル ゆーとあいが地域に開かれた施設であることを広く知ってもらうために、わたしたちはコミュニティカフェを運営します。一杯のコーヒーで一息をつきながら、ゆーとあいと地域のあり方を考えられるような居場所づくりを目指しています。

② つながりづくり

「つながり」と言ってもさまざまなです。利用者とわたしたちスタッフとのつながり、利用者同士の間には、互いに顔見知りとなって信頼関係を築く土台になります。また地域に目を向けると、わたしたちと近いところにある支援組織や団体がたくさんあります。かれらとの連携をしっかりと確立し、専門領域をまたぐセーフティネットワークを地域社会の隅々まで行きわたらせ、利用者を速やかに誘導できる体制をつくりたい。そのためには対外的に情報を発信していくことも大切です。

③ 出番づくり

「支援する／される」の関係は決して固定されたものではありません。困ったときには助けてもらい、元気なときには助けてあげる。そんな「互助」の精神がわたしたちの取り組みには欠かせません。このような助け合いが多くなればなるほど、人は他人の存在を認め、ひいては自分を再発見することにもつながります。わたしたちは地域で活躍する人びとが主役となって、自己実現できる場面を演出していきたいと思っています。

「貧困の連鎖」に囚われた子どもたちが、他人と認め合い助け合いながら地域社会を担う人材として成長した姿が、わたしたちの取り組みの効果を測定する基準となるでしょう。

② 単体よりも連携で

3. 株式会社ナイスの居住支援

■ 暮らし応援室の居住支援機能を、ゆーとあいに移管

○ 地域密着の支援

○ 各種支援の広がり。対象の拡大

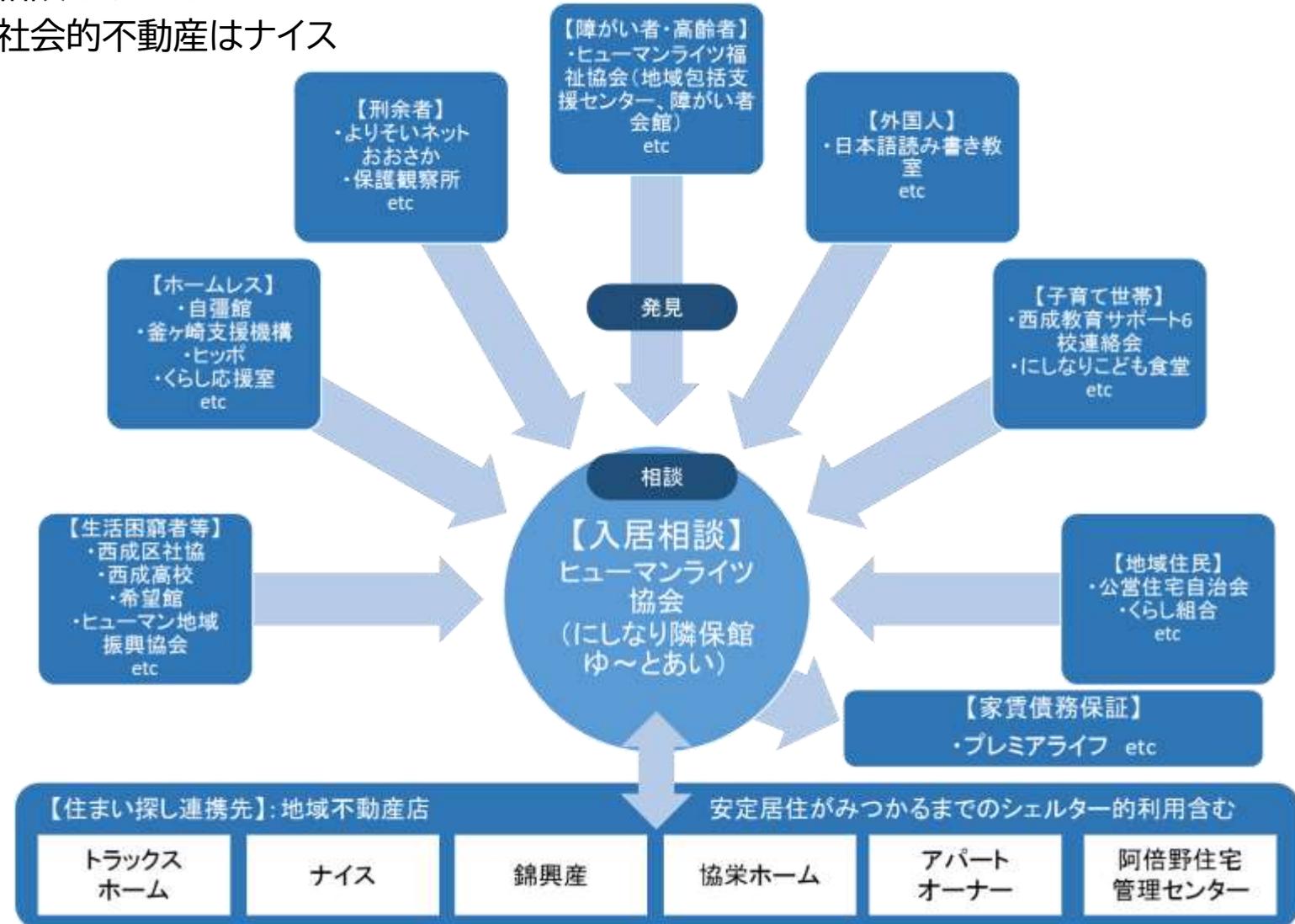
② 単体よりも連携で



3. 株式会社ナイスの居住支援

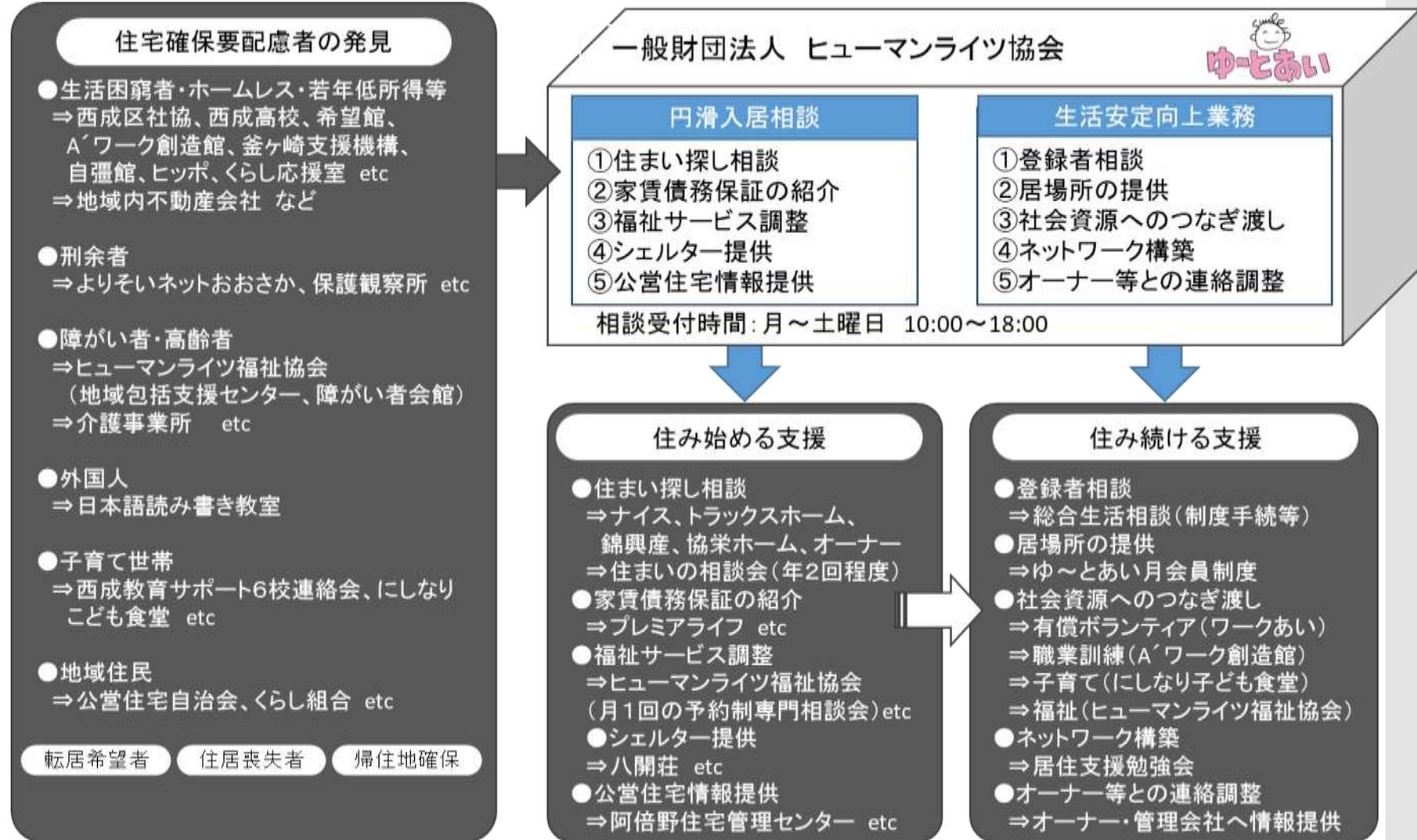
- 相談はゆーとあい
- 社会的不動産はナイス

②単体よりも連携で



3. 株式会社ナイスの居住支援

② 単体よりも連携で



3. 株式会社ナイスの居住支援

■若者の次の一步を応援する シェアハウス ステップ
○ひとり暮らしはちょっと不安。

③地域の声から生まれた
シェアハウス

いつでも内覧OK!! お問い合わせを!!

若者のこれからをお手伝いする
シェアハウス「ステップ」です。
今日からでも入居できます。
まずは、見学からはじめませんか?

シェアハウス「ステップ」オープン!

新しいスタートを、ステップで!

Step
SOCIAL APARTMENT ステップ

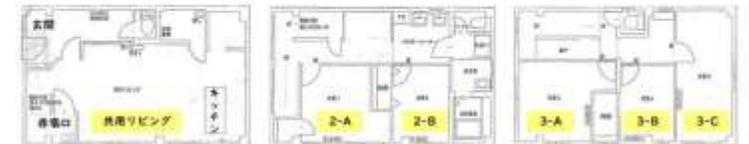
入居者募集中



入居・見学のお問い合わせ・ご相談は...
電話：06-6561-8801 (ゆーとあいまで)

ステップの内覧に来てみませんか?

<p>○入居条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則男性のみ。 ・保証人・緊急連絡先不要。 <p>○入居費用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 敷金・3ヶ月分 2. 日創家賃+火災保険料 3. 家賃保証料 月 円 4. 保証会社を使えない場合、月5,000円ずつ、保証料を積立できます。(100,000円まで) 5. 入居初期費用がない場合、足りない場合相談に応じます。 <p>○月々の費用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 家賃①：2B・3Bは32,000円 2. 家賃②：2A・3A・3Cは36,000円 3. 共益費：10,000円(水光熱費等) <p>○建物の構造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄骨造3階建・5室、 年築。 ・屋内廊下、屋内階段3か所。 ・エレベーターなし、屋上ベランダ。 ・手すり設置：浴槽と各階トイレ。 	<p>多彩な生活サービスで 新しいスタートを応援します</p> <ol style="list-style-type: none"> ①すぐ生活できます。 (家具・布団・エアコン・冷蔵庫・洗濯機完備) ②携帯電話を貸し出します(1か月) ③インターネット・WIFI無料 ④楽しく学び・楽しく遊ぶ「楽塾」 ⑤「ゆーとあい」で困りごと相談 <p>1階 共用リビングは 交 流 ス ペ ー ス</p>
--	--



お気軽に“ゆーとあい”までお問い合わせください。 

- ナイスがサブリースしている物件
- 居住支援はゆーとあい
- ナイススタッフ 1名が入居

■女性向けシェアハウス開設準備中



大阪市空家活用改修補助事業のご案内

令和4年度版

空家 **利活用** **改修補助**

住宅の性能向上や地域まちづくりに資する改修工事費用等の一部を補助します
※既に耐震性を有する建物、又はこれから耐震改修工事を行う場合に利用できます

住宅再生型

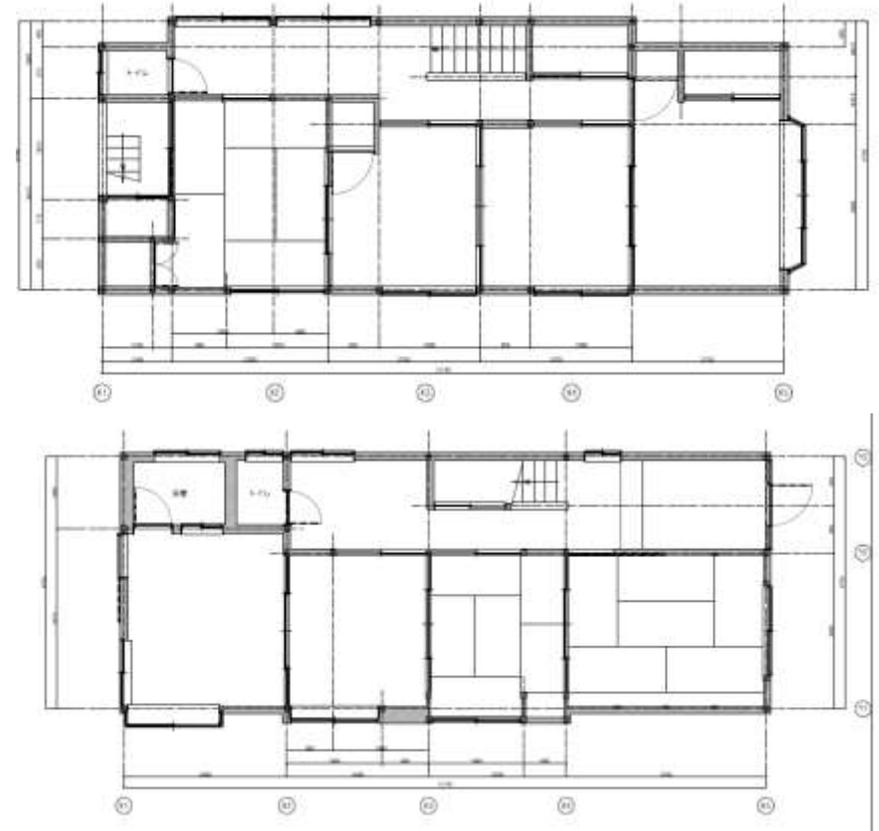
省エネ化やバリアフリー化などの住宅の性能向上に資する改修工事を応援します！

性能向上に資する改修工事費用の1/2
(最大75万円)

地域まちづくり活用型

子ども食堂や高齢者サロンなどの地域まちづくりを活性化するための改修工事を応援します！

地域まちづくりに資する改修工事費用の1/2
(最大300万円)



床面積100㎡
土地面積 80㎡

③地域の声から生まれた
シェアハウス

事例 刑余者の事例（入居後のフォローアップ・身元引受人の確保）

ケース	年齢	性別	リファー元	特記事項
②M	60代	女	地域生活定着支援センター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 軽度知的障害 累犯 窃盗 ・ 大阪地域生活定着支援事業より、特別調整 ・ 浪費癖あり

- ・生活保護受給、障がい福祉サービスの調整、日常的な金銭管理、病院へのつきそいなど、地域の社会福祉法人と連携し、支援体制を構築。
- ・2年程度は安定した生活を送るものの、再び窃盗を犯し、服役することに。
- ・係争中は生活保護が停止され、賃貸契約を解約。
- ・警察、弁護士、裁判の対応、残置物等の撤去等を当法人で実施。

- ・福祉だけでは窃盗癖の改善には至らず、医療等の専門プログラム等へのつなぎなどのアドバイス。
 - ・実刑となった場合の家賃・残置物の撤去費用等の負担。
 - ・逮捕された場合の、身元引受人は誰なのか？再犯時の本人支援の主体は誰か？定着支援センターの関与。
- ※国は、賃貸住宅契約時の敷金・礼金を生活保護の住宅扶助で支弁しているため、その内容で家賃債務保証・火災保険等の活用を推進。
- ※地域生活定着支援センターのフォローアップ予算は1ケース4万円／年

事例 若者の事例（住宅確保給付金制度の限界）

ケース	年齢	性別	リファ一元	特記事項
①S	10代	男	生活困窮者 自立相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> ・埼玉県出身 高校卒業後、寮付きの仕事に就くも転々とする。 ・その場を取り繕うための虚言癖あり。カード等の借金もあり。 ・両親は離婚。母親との連絡はつくが、援助は求められる関係にない。

- ・GW前に寮付きのしごとを解雇され、他市の生活困窮者自立相談窓口より、住居確保給付金を活用し、シェアハウスを利用したいとリファー。
- ・住居確保給付金の活用は可能であったが、本人が必要な行政手続きを見落とし、利用できず。
- ・長期のキャリア形成を提案しても、現金収入を得て独立・自立したい想いも強く、受け入れられなかった。
- ・寮付きの物流会社で、次の仕事が見つかり、8月中旬に転居するも、9月上旬に解雇され、手持ちのお金もなく、ゆーとあいにお問い合わせあり。民間助成金を活用し、再入居。
- ・解雇と共に、しごと・住まいを失う不安定さが浮き彫りとなった。

- ・寮付き仕事につける可能性の高い層であっても、退職後に戻れるような居場所的機能が求められる。
- ・すまいの提供のみならず、長期キャリアの提案やその場しのぎでない、「働きながら、稼ぎながら、学ぶ、あるいは次の就労を準備する」支援との連携が必要。また、そのような支援主体はどこが担うのか。
- ・住居確保給付金事業を前提としながら、利用できなかった場合の家賃保証の問題。

事例 ヤングケアラーの事例（福祉と住宅の狭間：若者の自立を応援）

ケース	年齢	性別	リファー元	特記事項
④N	20代	女	介護サービス事業所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間賃貸住宅で父と2人暮らし ・ 父は障害があり、生活保護を受給し生活 ・ 父の介護など、働くこともできず、望まぬひきこもり状態。

- ・ 介護サービス事業者の利用者宅の子ども
- ・ 本人は働いてみたい。ひとり暮らしをしてみたい。が、父との関係(介護等)が阻害要因となっていた。
- ・ 経験不足で第一歩が踏み出せない状態。
- ・ 父の合意の元、週1回半日程度のバイトを用意。2年継続。
- ・ 勤務日数も増え、敷金・礼金などの初期費用は理解あるオーナーが免除、住宅扶助を受けながら、ひとり暮らしをスタート。
- ・ 実家の住宅扶助上限の超過分は、家賃の減額を大家と調整し、父の転居は免れた。
- ・ 本人は現在、就労自立を果たし、生活保護を脱却。

- ・ 「ひとり暮らし＝父の転居」は、ヤングケアラーの心理的、経済的にも大きな阻害要因。
- ・ 2人世帯と単身世帯で住宅扶助の差額(48,000円と40,000円)を暫定的に認める措置
- ・ 生活保護世帯におけるヤングケアラーの自立支援の重要性

①すむすむ？

「公営住宅」「空家」
「居住支援」「地域開発」



gdu gdu

総集編

2018年1月からゆ〜とあいは居住支援法人のなかま入り。まちの人の相談の中で「このまちの公営住宅や古い木造住宅をもっと活かさなきゃ。」そんな気持ちがふつつつあふれてくる。ヒントを探しにいろんなところへ、いろんなひとに。

本資料は、フリーペーパー「なび」に掲載した記事をまとめたものです。

②公営住宅 もっと活用出来たら いいのになあ

大阪府営・市営住宅の入居初期費用の低減策の拡充を

■大阪市条例は“敷金”の減免を明記。要綱は“家賃”のみで、“敷金”は、見当たらない。

○敷金減免制度の実態把握

○住宅確保要配慮者等への減免制度の積極活用を

■大阪市営住宅条例(平成9年4月1日 条例第39号)

(家賃及び敷金の減免又は徴収の猶予)

第27条 市長は、**次の各号**のいずれかに該当する場合には、家賃及び敷金を減免し、又はその徴収を猶予することができる。

(1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき

(2) 入居者又は同居者が災害により著しい被害を受けたとき

(3) 入居者又は同居者が失職、病気等の事由により著しく生活が困難な状態にあるとき

(4) **前3号**に掲げるもののほか、市長が特別の事由があると認めるとき

2 家賃及び敷金の減免又は徴収の猶予の期間及び手続については、市規則で定める。

<http://www.city.osaka.lg.jp/ictsenryakushitsu/cmsfiles/contents/0000396/396347/kihan6-1.pdf>

■大阪市営住宅家賃の減免及び徴収猶予実施要綱

(目的) 第1条 この要綱は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）、大阪市営住宅条例（平成9年大阪市条例第39号。以下「条例」という。）及び同条例施行規則（平成9年大阪市規則第61号。以下「規則」という。）に規定する市営住宅家賃の減免及び徴収猶予の実施について、必要な事項を定めることを目的とする。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000201873.html>

大阪府営・市営住宅の入居初期費用の低減策の拡充を

■敷金3か月、入居のめどは2か月後

■経年劣化の原状回復は入居者負担

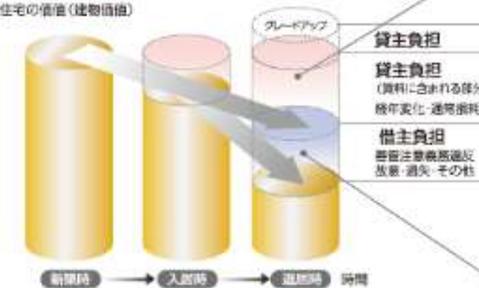
○民間賃貸住宅における経年劣化の原状回復について、大阪府の見解は基本的に「貸主(オーナー)負担」

○契約時に合意があるとしても、公営住宅では入居者負担を求める“矛盾”

原状回復の基本的考え方

- 通常、賃貸住宅を退去する際には、借主は、借りている部屋を「原状回復」して明渡す義務を負っています。
- この「原状回復」とは、「借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」であり、新築時や入居時の状態に戻すという意味ではありません。
- 国土交通省ガイドラインでは、下のような図式により、貸主と借主の負担の考え方が示されています。通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)や建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)の復旧費用について、借主は負担する必要はありません。

賃貸住宅の価値(建物価値)



貸主負担
借主が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるものは、「経年変化」が「通常損耗」であり、貸主負担となります。

具体的な損耗ごとの負担区分は、5,6ページの図解や写真を参考にしてください。

借主負担
●借主が通常の住まい方、使い方でも発生するものであっても、手入れ等の管理が悪く、損耗が発生・拡大したと考えられるもの。
●故意・過失、善管注意義務違反による損耗。

経過年数の考慮
借主が負担すべき費用の算定に当たっては、経過年数が長いほど耐用年数に応じて借主の負担額を減少させます。ただし、耐用年数を超えた箇所であっても、借主の故意・過失等によって破損し、損害を与えた場合には、修繕等に要する費用の一部の負担が必要です。

②公営住宅 もっと活用出来たらいいのになあ

賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために 大阪版ガイドライン令和2年版より

■大阪市営住宅の入居条件（2021年資料より）

- ・ 入居(契約)する際、入居時の家賃の3か月分を敷金として納めていただきます。退去時、この敷金については、原状回復に要する費用等を控除して、残額があればお返しいたします。なお、畳・ふすま・クロス等の日焼けによる変色等々の経年変化に伴う原状回復に要する費用等については、家賃に含まれていないため、居住者のご負担となります。
- ・ 契約にあたって、入居中の事故又は長期不在等の緊急時における連絡先(緊急連絡先)の届出をお願いします。緊急連絡先は、同居者(同居予定者)を除く、原則として親族の方1名を指定してください。
- ・ 入居しようとする家族全員の収入合計が市又は国で定める基準の範囲内であり、かつ、家賃の支払い能力があること
- ・ 現在住宅に困窮していること
- ・ 入居までは、申込み後、通常入居まで約2か月程度の期間がかかります。(申込みされてから住宅の補修)
- ・ 浴室には、浴槽欄に「有」と記載があるものを除いて、浴槽・給湯器等は設置されておきませんので、浴槽・給湯器等は入居者のご負担で設置していただきます。
- ・ 生活保護を受給されておられる方についても、敷金・浴槽設置費用・引越費用が支給されず辞退されるケースが増えていきます。必ず担当ケースワーカーにご相談を。

大阪市市営住宅随時募集状況 (<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000445609.html>)

セーフティネット住宅(専用住宅)への経済的支援の概要・実施見込み(R1.9時点)

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

(補助を受けた住宅は専用住宅化)

事業主体等	大家等
補助対象工事	①共同居住用住居への用途変更・間取り変更、②バリアフリー改修(外構部分含む)、③防火・消火対策工事、④子育て世帯対応改修、⑤耐震改修、⑥居住のために最低限必要と認められた工事、⑦居住支援協議会等が必要と認める改修工事
補助率・補助限度額	【補助金】：国1/3 (制度の立ち上げ期、国の直接補助) 【交付金】：国1/3 + 地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助) ※国費限度額はいずれも50万円/戸 (①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算)
入居者要件等	家賃水準について一定要件あり(特に補助金は公営住宅に準じた家賃)
その他	要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること

大阪府・市は実施せず

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置

(専用住宅として登録された住宅)

事業主体等	I 大家等	II 家賃債務保証会社等
補助対象	I 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	II 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2 + 地方1/2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入(月収15.8万円以下)及び補助期間(Iは原則10年以内等)について一定要件あり	

大阪府は実施せず

大阪府・市は実施せず

令和元年度の補助事業実施見込み自治体

※H31.4アンケートを元に、R1.9に各地方公共団体に対し電話確認

都道府県	政令市中核市	改修費	家賃	家賃債務保証料	都道府県	政令市中核市	改修費	家賃	家賃債務保証料	
北海道	網走市	○	○		神奈川県	横浜市の		○	○	
	音更町		○	○		静岡県の	長泉町		○	
青森県	十和田市	○	○		愛知県	名古屋市の	○	○	○	
	盛岡市の	○	○			京都府	宇治市の	○		○
岩手県	花巻市の	○	○	○	大阪府	豊中市			○	
	一関市の	○	○			宮城県	大崎市の	○	○	○
山形県	山形市の	○	○	○	兵庫県	神戸市の		○		
	鶴岡市の	○	○	○		姫路市の			○	
	寒河江市の	○				南あわじ市の			○	
	鶴岡市の	○				神戸市の			○	
	白鷹町の	○	○	○		鳥取県の	鳥取市の	○	○	○
栃木県	栃木市の		○		徳島県の	徳島市の	○			
	茂木町の		○			高知県の	奈半利町の	○		
群馬県	前橋市の	○			福岡県の	朝倉市の	○			
埼玉県	さいたま市の			○		鹿児島県の	徳之島町の	○		
東京都	墨田区		○	○	○：社総交又は公的賃貸住宅家賃対策調整補助金による支援を実施 ○：都県単費による支援(市区町村への補助)を実施					
	世田谷区		○	○						
	豊島区		○	○						
	練馬区		○	○						
	八王子市の		○	○						

令和元年9月時点の調査では、セーフティネット住宅の改修費が30団体、家賃低廉化等※が32団体で補助事業を実施見込み。

※家賃低廉化29団体+家賃債務保証料低廉化のみ実施3団体

※「登録住宅」と「専用住宅」

- 登録住宅：住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅
 - 専用住宅：登録住宅のうち住宅確保要配慮者専用住宅として登録した住宅
- (複数の属性の住宅確保要配慮者を入居対象者として設定可能)

631

■ 公営住宅の政策的（建替等）空家を積極活用

- ・ 西成区の市営住宅 39棟。うち入居対象外空家(募集されない空家)があるのは26棟
- ・ 入居対象外空家ありの空室を独自調査すると、1棟に10室以上の空家は9棟。10室以下は5棟。合計250室以上の空家。

参考2 

住まいに困窮する者の自立支援のための公営住宅の使用

概要

- ・ 住まいに困窮する者を支援するため、NPO法人等が公営住宅の空き住戸を活用して、住まいの提供と見守り等の支援を行う際の大臣承認手続きを簡素化する。

簡素化の内容

【対象】

- ①生活困窮者自立支援法(平成25年法律第105号)第3条第6項に規定する生活困窮者一時生活支援事業
- ②住まいに困窮する者を入居させ、見守り等の支援を行う事業

【実施主体】

居住支援法人、社会福祉法人、NPO法人 等

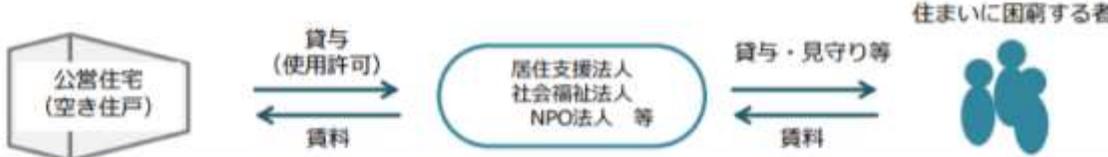
【承認基準】

- ・ 公営住宅の本来入居対象者である低額所得者層への供給に支障が生じないこと
- ・ 事業が円滑かつ確実に実施されると見込まれること

等

【手続き】

- ・ 承認基準を満たす場合、一時生活支援事業等に活用した時から1ヶ月以内に、地方整備局長等へ報告する。



```
graph LR; A[公営住宅 (空き住戸)] -- "貸与 (使用許可)" --> B(居住支援法人  
社会福祉法人  
NPO法人 等); B -- "賃料" --> A; B -- "貸与・見守り等" --> C[住まいに困窮する者]; C -- "賃料" --> B;
```

(参考) 「非正規雇用労働者等に対する緊急支援策について」(令和3年3月16日・新型コロナに影響を受けた非正規雇用労働者等に対する緊急対策関係閣僚会議決定)(抄)

Ⅱ. 具体的施策 / 5. NPO等を通じた孤独・孤立、自殺対策等

- ・ 公営住宅や建替え予定等のUR賃貸住宅の空き住戸を、NPO法人等に対して定期借家等により低廉な家賃で貸与し、当該NPO法人等が感染症の影響により住まいに困窮する方々に、シェアリング等の形で転貸することで、就労等を見据えた自立支援を行う仕組みを創設する。また、NPO法人等が実施する住宅確保要配慮者に対する支援活動への補助事業につき、入居後の見守り等の支援活動を行う場合に補助上限を引き上げる。

住宅自治活動に合理的配慮を

■自治活動の限界を見過ごす自治体

○自治活動をめぐる平野区障害者自死事件

「障害があると書かされ翌日自殺」遺族が自治会を提訴
(朝日新聞:2020年7月31日)

大阪市平野区の市営住宅で昨年11月、知的障害や精神障害のある男性(当時36)が自殺し、その原因は自治会役員の言動にあるとして、男性の両親が自治会と当時の役員2人に、慰謝料など計2500万円の損害賠償を求める訴えを大阪地裁に起こした。自殺の前日に、障害者であることやできない作業を文書に記すよう強要されたと訴えている。

○公営住宅法第20条(家賃等以外の金品徴収等の禁止)により自治活動への公的介入は限界?

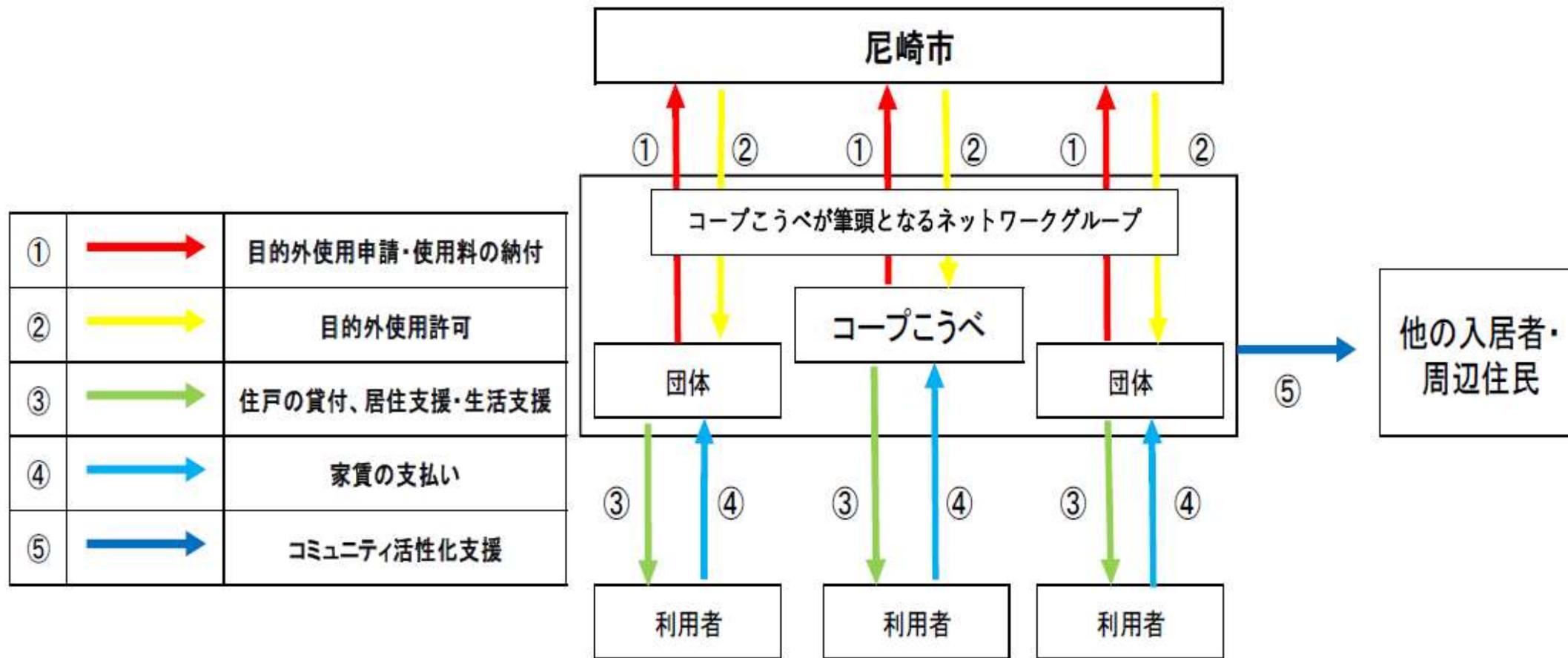
○2005年自治会費等請求事件 最高裁判決 「権利能力のない社団である県営住宅の自治会の会員がいつでも当該自治会に対する一方的意思表示により退会することができる」

②公営住宅 もっと活用出来たらいいのになあ



■尼崎市 「REHUL(リーフル)」 事業
 市営住宅の空き室を居住支援などに有効活用
 あまがさき住環境支援事業「REHUL(リーフル)」を開始

事業イメージ



事例 公営住宅の事例（空室を活用した家族向け政策的居室の確保）

ケース	年齢	性別	リファー元	特記事項
③T	50代	女	小学校	<ul style="list-style-type: none">・ 小学4年・2年の育児を担う祖母・ 生計は就労中により月20万の収入あり・ 現住所間取り1LDK（10畳、6畳）

- ・家賃支払日による大家トラブル、夜中にインターフォンを鳴らす不審者の存在により、転居を希望。
- ・子どもが通う小学校からリファー。
- ・家賃の未払いはなく、不審者の心当たりなし。
- ・希望の物件は、家賃共益費込み6万、子どもが通う小学校区内。できれば、敷金・礼金の費用をおさえたい。
- ・希望にあう条件の物件検索をして、2件内覧するも、条件が合わず未入居。
- ・同時に公営住宅に申込。希望物件に落選し、当選を待つことに。

- ・民間アパートを含む、間取り、所在地、家賃等の多様な物件確保。
- ・ファミリー向け世帯の賃貸住宅が少ない場合は、校区エリア内での公営住宅空室を活用した暫居。
- ・随時募集物件は立地、風呂なしなどニーズとの齟齬がある。
- ・震災特例のような、一時利用を住宅確保要配慮者に適用。

事例 公営住宅自治会の事例（公営住宅自治会のありかた）

ケース	年齢	性別	リファー元	特記事項
⑤K	70代	女	地域団体	<ul style="list-style-type: none">・長年、市営住宅自治会の会長・連絡員制度の連絡員・自治会の後継者不在、住民の自治意識の低下に悩む。

- ・自治会だけでは、日本語を話せない新規入居者には自治会ルール説明は困難。
- ・ゴミ捨て、共同清掃への参加等をめぐり、住民間トラブルが絶えない。
- ・応能応益の家賃負担で、自治会を担う人材は慢性的に不足。
- ・若い世代もすぐに転居し、高齢化は進む一方。
- ・管理センターは、個人情報保護の観点で自治会長にも十分な情報提供ができていない。

- ・管理センターから新規入居者等の情報共有体制の見直し
- ・自治会未加入であったとしても、住宅におけるルールを伝える主体と責任の所在
- ・自治活動の継続のためのコミュニティーワーカー等の政策的入居措置や、バックアップ体制の明確化