

平成29年度 産業建設委員会行政視察報告

1. 視察期間 平成29年11月6日(月)～8日(水)

2. 出席者

(1) 委員

委員長 伊藤萬太郎、 副委員長 中澤 史夫

委員 望月 元美、 本目 さよ、 鈴木 昇、 富永 龍司、 君塚 裕史、
小菅千保子

(2) 同行理事者

文化産業観光部副参事 上野 守代

都市づくり部副参事 植野 譲

3. 視察先及び調査事項

(1) 和歌山県和歌山市 リノベーションによるまちづくりについて

(2) 大阪府豊中市 就労支援について

(3) 兵庫県神戸市 神戸市居住支援協議会について

4. 調査の概要

別紙のとおり

【和歌山県和歌山市】

1. 市の概要

人 口 359,993人（平成29年9月1日現在）

面 積 208.84km²

主な特色

- ・紀伊半島の北西部に位置する和歌山県の県都・中核市。
- ・日本遺産に認定された「絶景の宝庫 和歌の浦」や紀州徳川家の居城・史跡和歌山城等の地域資源を有する。
- ・「きらり輝く 元気な和歌山市」を将来都市像とし、産業振興や子育て支援、歴史・文化など地域資源を活かしたまちづくり、コンパクトシティの形成や高齢化対策などに取り組んでいる。

2. 調査事項

リノベーションによるまちづくりについて

(1) 背景

ア 中心市街地の状況

(ア) 人口動態

和歌山市の人口は、昭和50年代後半から60年代には約40万人であったが、平成27年には約36万人に減少している。中でも、南に和歌山城、東にJR和歌山駅、西に南海電鉄和歌山市駅に囲まれた「まちなか」と呼ばれる中心市街地の人口は、ピークであった昭和40年の約7万人と比べ、平成27年には3万人強であり、減少傾向が著しい。

(イ) 商業施設の動向

まちなかエリアの中心に位置し、6つの商店街で構成される「ぶらくり丁商店街」は、一日あたりの通行量において、昭和54年の67,884人をピークに減少傾向にあり、平成28年には3,762人と大きく減少している。また、同商店街の空き店舗率は36.2%（平成28年）となっている。

和歌山市内の大型店舗も、30年前にはまちなかに百貨店が4店舗あったが撤退が進み、現在はJR和歌山駅前の1店舗のみである。大型スーパーの出店も郊外に偏るなど、商店街の衰退と相まって、まちなかから商業機能が失われていった。

(ウ) 中心市街市活性化の取り組み結果

和歌山市では、平成19年から24年まで、認定中心市街地活性化基本計画に基づき、「歩いて暮らせる賑わいあふれる城まち」を目指して59の事業を展開してきた。しかしながら、計画事業としては概ね完了したものの、中心商業地（ぶらくり丁）の通行量や中心市街地の居住人口等の指標は目標値に達せず、計画前の現況である基準値をも下回る結果となった。

イ 空き家対策

(ア) 現状

和歌山市では平成27年度から3ヵ年をかけて空き家実態調査を実施中である。市内42地区のうち初年度に実施した11地区における状況は、建物数33,187棟のうち1,444棟が空き家であり、空き家率は4.4%となっている。市内総建物数は182,950棟であり、29年度調査は郊外物件が中心となることから、空き家率はさらに高くなることが予測されている。

(イ) 対策

平成28年度より「空家対策課」を設置し、空家活用班及び空家対策班の2班9名体制で運営している。主な業務として、空き家の発生抑制のための啓発、利活用のための建替え等の補助、適切に管理されていない空き家等の解消のための相談体制整備及び除却補助、跡地のポケットパーク整備などを行っている。除却補助については平成28年度に39件の実績があるが、その他の業務については28年度又は29年度の新規事業であることから、今後の成果が期待される場所である。

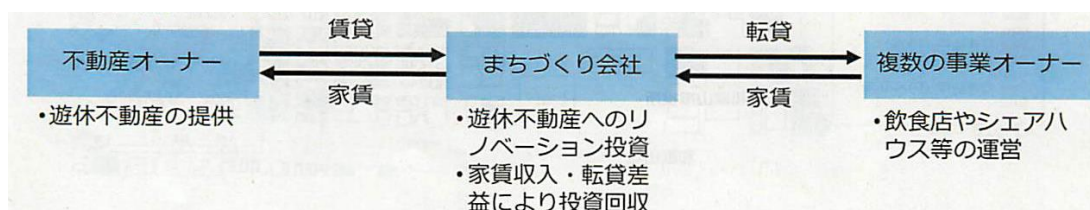
(2) リノベーションまちづくり

ア 取り組み

和歌山市では、中心市街地における人口減少・商店街衰退という状況の中、空き家や空き店舗、空き地などの今あるもの「遊休不動産・公共空間」を活用するリノベーションまちづくりに平成25年度から取り組んでいる。この取り組みは、民間自立型の「まちづくり会社」が遊休不動産や公共空間のリノベーションを通じて産業の集積を図り、雇用創出やコミュニティ活性化等につなげていくというもの。

イ 取り組みのスキーム

和歌山市における「リノベーションまちづくり」事業の一般的なスキーム



(和歌山市資料より)

ウ 特徴

(ア) 収益性が高く、スピードが速い

今あるものを活かし、新しい使い方をしてまちを変える。新築物件に比べリノベーション物件は投資回収の期間が3分の1から4分の1程度短い。

(イ) 民間主導の公民連携

民間主導でリノベーション事業を興し、行政がこれを支援する。

(ウ) 都市・地域経営課題を解決

遊休不動産という空間資源と地域資源を活用して、民間自立型リノベーション事業を興し、地域を活性化させる。

(エ) 補助金にできる限り頼らない

経済合理性を追求する。行政からの補助金は、事業に対する甘さにつながることもあるため融資制度としている。

エ リノベーションスクール

リノベーションまちづくりを進めていくために、「リノベーションスクール」を開催し、遊休不動産の再生とまちづくりの担い手育成を図っている。

(ア) リノベーションスクールの仕組み

- ①実際の遊休不動産の活用をテーマにしたリノベーションスクールを行政が開催する。
- ②まちづくりへの思いを持った受講生達が、建築家等からアドバイスをもらいながら、遊休不動産活用の事業計画を立案する。
- ③遊休不動産のオーナーに受講生が事業計画を提案し、事業化による遊休不動産の再生を目指す。
- ④事業化に向けて受講生がまちづくり会社を設立するなど、リノベーションスクールを通じて、まちづくりの担い手を育成する。

(イ) リノベーション事例

石窯ポポロ (レストラン)

第1回リノベーションスクールの対象。



平成26年5月、実証実験として「ポポロハスマーケット」を開催。来場者1万人。今では毎月開催されている。



平成27年2月レストラン「石窯ポポロ」オープン。

(ウ) 開催状況

- ・平成25年度から28年度までに計5回開催
- ・受講者数合計約150名

(エ) 成果

- ◆遊休不動産の再生
リノベーションスクールによる提案の事業化7件
- ◆まちづくりの担い手の育成
まちづくり会社5社設立
- ◆育成されたまちづくりの担い手による遊休不動産の再生
受講生(個人、まちづくり会社)によるリノベーションスクール案件以外の事業化10件
- ◆リノベーションスクールの波及効果
リノベーションスクール案件に関連するイベント開催3件



オ 安全対策

完了検査を受けずに検査済証が交付されていない建築物は、リノベーションをしようとしても建築基準法の規定により用途変更のための確認申請ができないことから、国は建築基準法に適合しているかどうかを確認・調査するためのガイドラインを示している。

和歌山市では、昭和30年代、40年代に建築された建物がリノベーションの対象となることが多く、検査済証がない建物も多い。その場合には、建物所有者が建築士などに建物の安全性を確認してもらい、その結果を監理報告書という市独自の様式で建築主事に提出させることで用途変更を認めている。これにより、建物の安全性を担保するとともに、リノベーションまちづくりの取り組みをスムーズに進めている。

(3) まちづくりの今後の展開

ア わかやまリノベーション推進指針

リノベーションによる利活用やイベントの開催など、まちなかのコンテンツは充実してきたが、民間による取り組みであるために、まちづくりとしてどこに向かうかを示す必要があった。そこで、平成29年3月にリノベーションまちづくりの目的や方向性、進め方を示す、「わかやまリノベーション推進指針」を策定した。

(ア) 指針の方向性

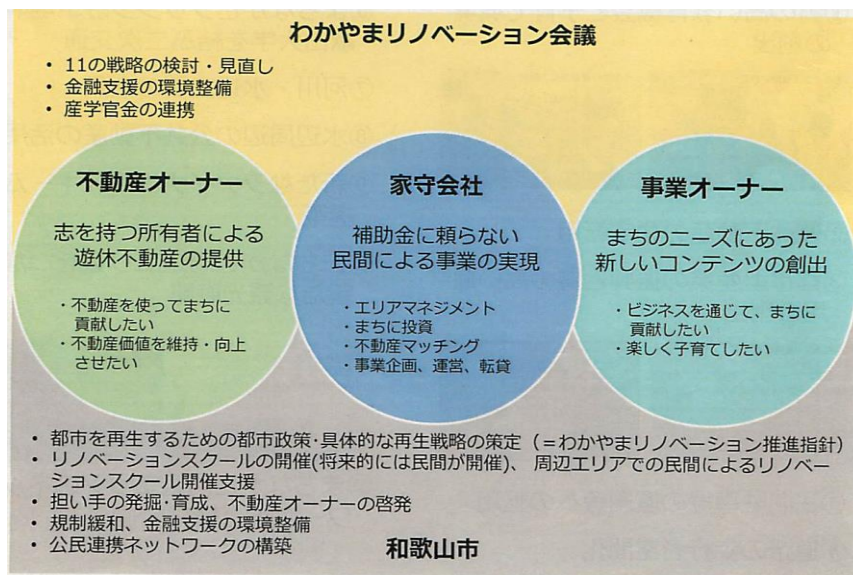
- 教育高品質なまち（公の教育×民の教育）
市民誰もが品質の高い教育を受ける機会に恵まれているまち
- コンテンツのあふれるまち
今の城下町わかやまにふさわしいコンテンツが充実しているまち

(イ) 11の戦略

- ①質の高い教育機会と子育て環境の創出 ②遊休不動産の住宅転用
- ③都市型産業の振興と質の高い雇用の創出 ④民間駐車場の農園等への転用
- ⑤道路の歩行者空間化 ⑥まちなかとフリッジ駐車場や和歌山大学を結ぶ二次交通
- ⑦河川・水辺空間の活用 ⑧水辺周辺の公共不動産の活用
- ⑨新たなファイナンススキームの構築 ⑩まちなかと周辺エリアをつなぐ新たな観光戦略
- ⑪まちなかと周辺エリアのネットワーク化と情報発信

イ 実現体制

民間自立型のまちづくり会社である「家守（やもり）会社」を中心に、不動産オーナー、事業オーナーや和歌山市が連携し、遊休不動産や公共空間のリノベーションを通じてコンテンツを生み出していく。



(和歌山市資料より)

3. 主な質疑応答

(問) リノベーションスクールで取り扱われるテーマは公共施設も対象となっているのか。

(答) 現在のところ様々な課題があり対象にはなっていない。都市再生推進法人であれば市町村へ都市再生整備計画を提案できるので、今後、まちづくり会社にその指定を受けてもらい、公共施設についてもリノベーションが進んでいけばと考えている。

(問) リノベーションまちづくりに向けて、長年商店街で商売をされている方と新たに商店街の一員となった方たちとの協力体制はどのように構築されたのか。

(答) 当初はなかなか受け入れていただけないところもあったが、イベントの開催等により商店街に人が集まるようになり、リノベーションまちづくりへの理解が高まった。その結果、まちの活性化に向けての協力体制が築かれていった。また、行政としても、リノベーションまちづくりの目的等をPRし、協力をお願いした。

(問) リノベーションまちづくりを進めるにあたって、建築行政セクションは建築基準法と照らし合わせて事業を進めていくという制限があったと思うが、庁内でどのような調整を行ったのか。

(答) 実際に建築主事にリノベーションスクールの現場を見てもらい、建築基準法上、問題となりそうな点を洗い出し、その解決策を検討していった。

4. まとめ

今回の視察により、和歌山市におけるリノベーションまちづくりの取り組みが、衰退する「まちなか」エリアに人の流れと賑わいを呼び込んでいることが理解できた。減少傾向にあったぶらくり丁商店街の通行量も平成25年以降は横ばいとなっており、取り組みの効果が伺える。しかし、取り組みを開始してから4年あまりという期間を考えると、民間活力が確実にまちづくりに集約していくための推進体制の強化とまちづくりの方向性の明確化が必要である。和歌山市はすでに和歌山リノベーション会議を立ち上げ、指針を策定するなど、リノベーションをまちづくりの中心に据えて取り組んでいく姿勢が明確に見て取れた。

本区においては、人口動態等は和歌山市の状況とは異なるものの、商店街の衰退や空き家の利活用という課題に直面しており、官民連携によるまちづくりにおけるリノベーションの視点について、和歌山市の今後の動向に注視して参考にすべきと考える。



(和歌山市内のリノベーション物件を視察)



(議場にて)

【大阪府豊中市】

1. 市の概要

人 口 405,135人 (平成29年9月1日現在)

面 積 36.6km²

主な特色

- ・大阪経済の中心である大阪市の北側に隣接する住宅都市であり、その交通の利便性の高さを背景に、早くから住宅地が開発され、生活に必要な社会基盤が整い、教育・文化、福祉

が充実した住宅都市として発展を遂げた。

- ・市内には、先史の時代から開かれたことを伺わせる多くの古墳が分布しているほか、花と緑に包まれた服部緑地や高校野球発祥の地「豊中グラウンド」を記念した「高校野球発祥の地記念公園」など、歴史や自然に触れられる数多くの施設や場所がある。

2. 調査事項

就労支援について

(1) 事業経過

豊中市では当初、就労支援事業は産業振興の一環とされていたが、現在は生活困窮者自立支援事業と合わせて行っている。消費者相談や多重債務の相談等を行っていた消費生活課と、就労支援事業や無料職業紹介事業等を行っていた雇用労働課をくらし支援課として一つの組織とし、また教育委員会からは若者支援事業を移管することで、各個別の行政分野（障害者、高齢者、女性、若年者等）を横断した業務をひとつの課が一体的に行っている。一般的な基礎自治体においては雇用や就労支援を主たる目的とする業務はほとんどなく、非常に珍しい取り組みとなっている。

ア 地域就労支援センター

豊中市における就労支援事業は、大阪府の補助事業として平成15年に直営の地域就労支援センターを開設し、就労困難者等の相談支援を開始したことに始まる。就労困難者等とは、ハローワーク等一般的な職業紹介の仕組みを利用しても就労が実現しない人や自力で就職活動ができない人である。地域就労支援センターでは就労するにあたって何らかの阻害要因がある方を対象とし、履歴書の添削や面接対策、どのような仕事に適しているのかなどのキャリアカウンセリング等の指導を行っている。

イ 無料職業紹介所

就労相談を行っていく中で、一般の求人情報だけでは十分な就労支援ができないのではないかと感じるようになった。例えば一般求人は就業時間等があらかじめ固定されていて、その条件に当てはまらない求職者は応募ができない。就労困難者等は、その条件がクリアできないからこそ就労困難な状態に置かれていることも少なくなく、労働市場で、他の求職者との競争に勝つことが困難である。そのため、就労困難者等のスキルアップだけではなく、企業との橋渡しの役割こそが就労支援に必要とされているのではないかと考え始めた。

一方、豊中市には多くの中小零細企業があり、ハローワークで求人募集をしても人が集まらないという事業所が少なくない。そこで、求職者と人材不足に陥っている企業のマッチングをすることにより、両者のニーズを満たしていこうと平成18年に無料職業紹介事業を実施。独自に事業所にアプローチを行い、相談者の状況に応じた求人開拓を行うようになった。

豊中市の無料職業紹介事業の特徴は、求人情報を公開していないこと。ハローワークでは求人情報を張り紙やパソコンで自由に検索できるが、無料職業紹介所では、相談する中で、一人一人に適した仕事を提示していく。現在約900社の登録があり、その中の200社とは日頃から常に情報交換を行っているため、職場環境を十分理解したうえでの紹介が可能となっている。その企業で働くにあたって不足しているスキルがあれば、事前に実習によりトレーニングすることもでき、そこから更に得意不得意を知ること、一件一件丁寧なマッチングを実現している。

ウ くらし再建パーソナルサポートセンター

相談者の姿を見る中で、所持金がほとんどなく、家賃や税金を滞納しているなど、「くらし」そのものが崩れている者が少なくないことが分かってきた。もともとは産業振興の観点から就労支援を行ってきたが、同時に福祉的なサポートも必要であり、就労よりもまずは生活保護申請などにより生活上の不安に対処する必要があった。そこで、平成25年に「くらし再建パーソナルサポートセンター」を開設。雇用労働部局と税等の徴収部門が連携して、「くらし」が崩れかけている市民に困り事の相談窓口があることを案内し、早期にサポートできる体制を整えた。

くらし再建パーソナルセンターでは生活困窮や多重債務等の就労への様々な阻害要因を解決するための相談・支援を行っている。

(ア) くらし再建パーソナルサポート事業運営形態（直営＋委託方式）

就労支援などの基幹部分を直営（くらし支援課）、地域の中に潜在している困窮者ニーズへの対応を社会福祉協議会、中小企業診断士・社会保険労務士・看護師・臨床心理士等からなる専門家集団による支援を（社）キャリアブリッジがそれぞれ分担して運営している。

	くらし再建PSC@ 社会福祉協議会	くらし再建PSC	くらし再建PSC@いぶぎ
相談対象	生活困窮、多重債務 生活保護、医療、介護、障害、その他の福祉ニーズ 就労への様々な阻害要因 等		
委託先	豊中市社会福祉協議会	直営(くらし支援課)	一般社団法人キャリアブリッジ
特徴	・地域に潜在している困窮者の早期発見及び地域のネットワークを活用した支援	・就労に対し様々な阻害要因を有する相談者に対して、地域就労支援センター及び無料職業紹介所の機能を活用した支援	・複雑かつ多様な阻害要因を有する相談者に対する専門的、チーム的支援。 ・若者サポートステーションや若者支援相談窓口との連携
役割	①地域の中に潜在している困窮者支援ニーズへの対応 ②住居確保給付金の受付事務及び生活福祉資金との連携	①新規相談の受付 ②個々の状況に応じた支援機関との連携 ③個々の状況に応じた就労支援	①専門的、チーム的支援
期待される効果	生活困窮状態からの脱却・就職等進路決定・社会参加と自立の促進 個々の状況に応じた医療、福祉サービスの活用		

(豊中市資料より)

(イ) 相談実績

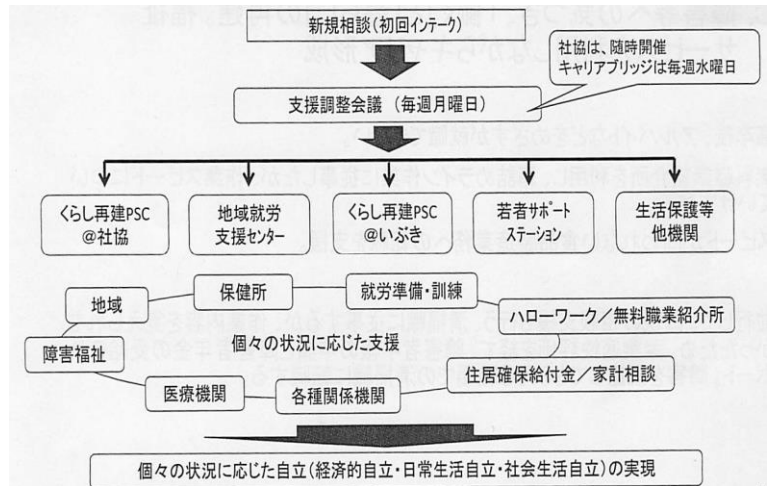
	くらし支援課	キャリアブリッジ	社会福祉協議会	合計	人口10万人あたり		
					豊中市	全国平均	(国目安)
新規相談受付件数	604	102	569	1,275	26.4	14.3	22
プラン作成件数	397	57	205	659	13.6	4.3	11
就労支援対象者	231	40	38	309	6.4	2.1	7
就労者数	141	15	18	174			
増収者数	39	5	20	64			

(豊中市資料より)

エ 就労支援の流れ（くらし支援課）

くらし支援課につながれたケースは、まず支援調整会議で相談内容の分析を行い、その後、適切な支援機関につなぐ。生活自体が成り立たない方には生活保護制度を紹介したり、疾患が就労の阻害要因と考えられる場合は、病院や保健所につなぎ、連携しながら就労支援を行うなど、個々の状況に応じた支援を行い、自立を目指す。

支援調整会議にて、地域就労支援センターでの就労支援が決定されると、就労するにあたっての困難さや緊急度合いの見極めを行い、マッチングチームと見守りチームに分ける。また、生活保護受給者のうち、就労に向けての中長期的な支援が必要と判断された者も、本人同意の上、就労支援部分を福祉事務所から移管し、地域就労支援センターでの就労支援が始まる。



(豊中市資料より)

◆ マッチングチーム

一定の配慮をすることで、すぐに働くことが可能な方には、無料職業紹介所とハローワークを使っての仕事のあっせんを行う。相談者に適した仕事を紹介だけでなく、企業にも業務の分析・見直しの助言を行うなど、未経験者でもスムーズに仕事が行えるよう働きかけている。

◆ 見守りチーム

何年も引きこもっていた方、けがにより今までと同じ仕事ができなくなった方、刑務所から出所したばかりの方など、仕事に就くまでに時間を要する方は、様々な支援メニューにより、就労に向けての準備を行う。支援メニューは、人とのコミュニケーション能力の向上を図るための居場所プログラムやパソコン操作研修、ものづくり体験、そして仕事体験事業等、一人一人の状況に応じて段階的に用意されている。これらの実習を通して、相談者の適性を見極めることができ、仕事の紹介へとつながっている。

(2) 就労支援にかかる実績 平成28年度実績 ()内は平成27年度実績

○地域就労支援センター

- ・全体の相談者数 1,024人 (1,108人) *新規・過年度相談者の計
- ・就職者数 242人 (229人)

○無料職業紹介所

- ・新規求職者数 449人 (243人) ・新規求人数 1,292人 (1,107人)
- ・求人企業数 242社 (286社) ・就職件数 97件 (70件)

○中間的就労事業 参加者数

- ・就労準備 3,424人日・191人 (2,515人日・208人)
- ・企業内実習等 23人 (29人)

(3) 若者への就労支援

ア 仕事と出会おうwithとよなか

市内のものづくり企業の見学会や見学前後に自己分析して働き方を考えるセミナー、個別の就労相談、そして合同面接会と多様なプログラムを用意。対象は概ね39歳までの求職者。

イ 仕事を掴もうwithとよなか

市役所での職業体験事業。学校等を卒業後概ね10年以内で、これまで就業経験がない人、正社員として働いたことがない人や一度就職した後、離職を経験した人等で再チャレンジしたい人に対して就職支援策を実施。市役所で事業の企画・実施や窓口業務等に臨時職員として体験してもらい、職業観の育成を図りながら、キャリア形成のステップとして役立てていただく。職業体験期間は12ヵ月。

(4) 今後の展開

現在実施している無料職業紹介所では、求人情報は公開せずに、一人一人に適した仕事を紹介してきたが、豊中市には人材不足の企業が数多くあり、人材のあっせんを望む声が多い。そのため来年度から、求人情報を公開する地方版ハローワークを開設し、無料職業紹介所と合わせて、幅広い形での就労支援を展開し、また、相談箇所を増やすことにより、これまで以上に間口を広げて、くらしの再建が必要な方の早期発見にもつなげていく。

3. 主な質疑応答

(問) 就労支援の見守りチームの中で、刑務所から出所された方も対象であるとのことだが、地域の保護司とはどのような連携を図っているのか。

(答) 現在も保護司の方とケースごとに相談しながら問題解決に努めているが、今後、さらに連携を深めていきたいと考えているところである。

(問) ハローワークと来年開設予定の豊中市地方版ハローワークの違いは何か。

(答) 豊中市の地方版ハローワークでは、くらしにお困りの方の早期発見も目的としている。また、ハローワークを使わずに店先にチラシを貼付し求人募集を行っているような中小企業も多くあり、それらも含めて豊中市域全体の求人を拾っていききたいと考えている。

(問) 居場所づくりからボランティア体験、就労体験と段階的な就労支援を行っているということだが、長期間引きこもっている方の場合、そのような場所にまず出てきてもらうことが難しいと思うが、どのように行っているのか。

(答) 社会福祉協議会の担当者が個別訪問して根気強く対応している。訪問しても会えないケースも多いが、置いてきた手紙を読んでもくれる方もいて、この状態から何とか脱したいと思っている方もたくさんいることがわかっているので、少しでも早いタイミングで引きこもりから抜け出すきっかけを作っていくことが今後の課題である。

(問) 支援方針の決定は担当となった支援員が行っているのか。

(答) 専門領域が異なる支援員が様々な角度から相談者に適した支援方針を検討していけるように全員で決定する。その後は担当制となるが、状況が変われば、その都度会議で支援方針を変更していく。1人の支援員が担当するケースは30件から40件程度である。

4. まとめ

豊中市の就労支援は、地域就労支援センター、無料職業紹介所、くらし再建パーソナルサポート事業の3つの事業を中心に、いかに就労につなげていくかに重点をおいた施策となっている。特徴的な点は、就職活動に向けてのセミナー等による個人のスキルアップや企業の紹介等の就労支援に終わらず、企業側にも積極的に働きかけていることである。企業の募集条件を求職者に提示して、マッチングを図るだけでなく、求職者の条件や適性をもとに、企業側に採用の仕方を変えてもらう。例えば1日の内に半日しか働くことができない方にあわせて、そのような方を2人採用していただく。あるいは社内で仕事の分析をしていただき、業務を見直して難易度の調整を図ることで未経験者の採用につなげるなど、求職者側に立った支援を行っている。その結果、人材不足の企業も雇用の場を広げることができ、求職者と企業両者のニーズを満たす結果となっている。担当者が企業を訪問し、時間をかけて顔が見える関係を築き上げているからこそできる取り組みだと感じた。

本区においても、小規模な事業所では雇用及び人材育成が重要な課題であり、「人材の確保・育成」に関して行政に要望する声も多い。活力ある地域産業を維持・発展させていくためには、若者、女性、高齢者などの人材活用や離職防止の必要性が増しており、介護や子育てをしながら働ける雇用・就業条件の改善などに取り組む必要がある。常に問題点を意識し、その解決へ向けて新たな就労支援の施策を展開し続けている豊中市の取り組みは参考となるものであった。



(議場にて)

【兵庫県神戸市】

1. 市の概要

人 口 1, 5 4 2, 9 0 8 人 (平成29年8月31日現在)

面 積 5 5 7. 0 2 km²

主な特色

- ・明治22年、人口134,704人の市として誕生。
- ・瀬戸内海と六甲山系に接する異国情緒豊かな港町。鉄鋼、造船をはじめとする港湾関連産業とともに発展した。
- ・急速な人口減少や超高齢化などの課題を克服するため、平成28年2月に「神戸2020ビジョン」を策定。「若者に選ばれるまち」「誰もが活躍するまち」の実現を目指している。

2. 調査事項

居住支援協議会の取り組みについて

(1) 神戸市の住宅事情

平成25年の住宅・土地統計調査によると、神戸市の空き家率は13.1%で国の13.5%とほぼ同様である。空き家の内訳をみると、賃貸住宅や売却用等以外の流通されていない住宅が34.4%と、空き家の3分の1以上を占めており、これらをいかに活用するかが行政としての課題である。

(2) 居住支援協議会について

高齢者や障害者など、住宅の確保に特に配慮を要する方々が、民間賃貸住宅に円滑に入居できるように協議するため、住宅セーフティネット法に基づき、関連団体と神戸市によるネットワーク組織を平成23年に立ち上げた。神戸市では、平成12年から住まいの総合相談窓口として、「すまいるネット」を一般社団法人神戸すまいまちづくり公社に業務委託し運営している。この「すまいるネット」は、神戸市の住宅部門の総合計画「神戸市住生活基本計画」の中で、住まい手の総合支援の核として位置付けられた組織・事業であり、住宅に関する相談（トラブル相談、空き家活用相談等）、情報提供（公的・民間住宅の情報、建築士・建設業者情報等）、普及・啓発（セミナー、出前講座、住教育の支援等）を柱に事業展開している。

この住まいに関するワンストップサービス「すまいるネット」を運営する中で、既に不動産関係団体や居住支援団体など関係団体との連携が図れていたため、神戸市における居住支援協議会の立ち上げは非常にスムーズなものであった。

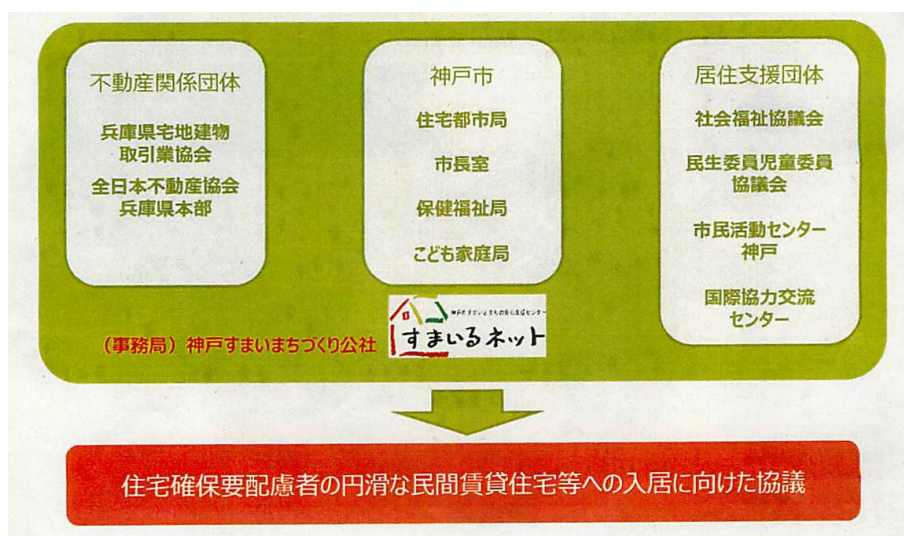
ア 居住支援協議会の概要

設 立：平成23年12月（平成22年度から約1年半の準備期間を経て設立）

会 員：神戸市関係部局、不動産関係団体、居住支援団体

協議内容：住宅確保要配慮者の居住安定に必要な措置や解決策を協議、検討

事 務 局：一般社団法人 神戸すまいまちづくり公社



これまでの活動状況

(神戸市資料より)

- 平成23年度 居住支援協議会の設立、先進事例の調査、協議会ホームページの開設
- 平成24年度 先進事例の調査、住宅セーフティネット再構築に向けた民間賃貸住宅調査（不動産事業者へアンケート・ヒアリング調査）
- 平成25年度 「あんしん入居制度」創設に向けた制度設計、住宅セーフティネット再構築に向けた民間賃貸住宅調査（市営住宅入居者審査分析）
- 平成26年度 「あんしん入居制度」の立ち上げと普及、住宅セーフティネット再構築に向けた検討調査（有識者によるワーキングの実施）
- 平成27年度 「あんしん入居制度」の普及と制度を活用して入居できる住宅登録促進
- 平成28年度 「あんしん入居制度」の改善検討と普及啓発

イ 居住支援協議会の事業内容

(ア) 高齢者等住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の円滑な入居の支援

家主及び高齢者等の不安解消に向けた「神戸すまいのあんしん入居制度」の改善に向けた検討及び普及活動を行う。

(イ) 住宅確保要配慮者に向けた情報の発信

居住支援協議会ホームページの充実や子育て世帯向けや高齢者向けなど属性ごとの情報提供の在り方を検討する。

(ウ) 利用可能な空き家の有効活用策の検討

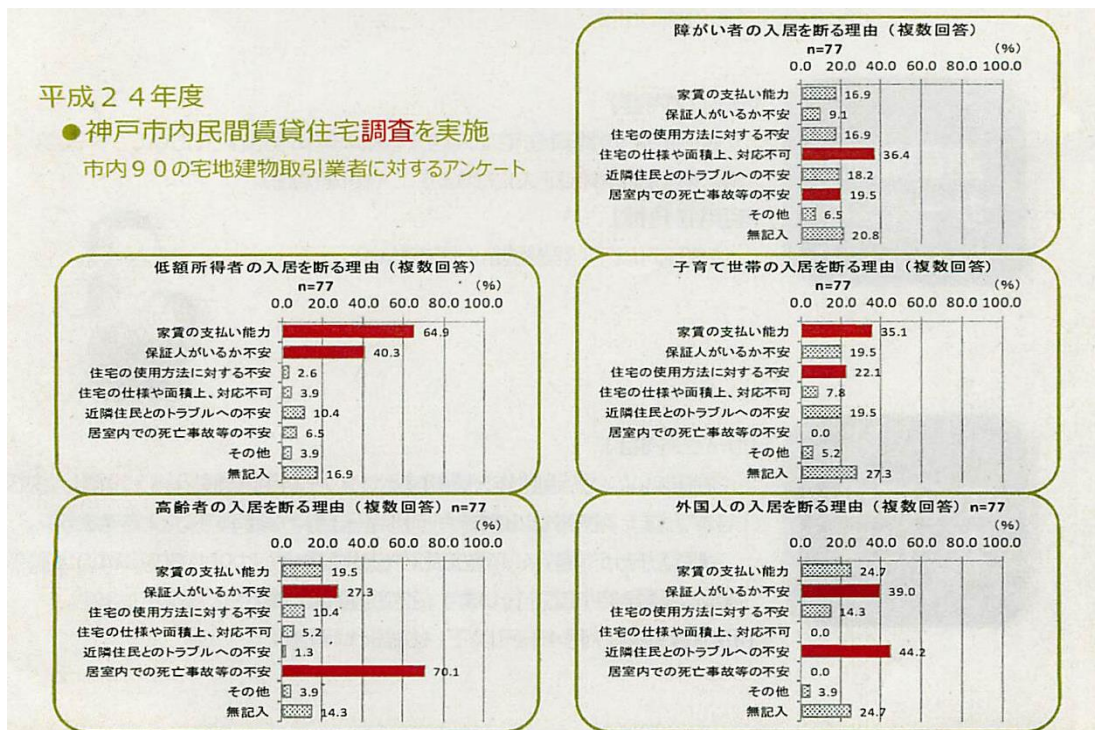
高齢者世帯の所有する空き家を活用しつつ、子育て世帯の狭い住宅とのミスマッチを解消する「マイホーム借り上げ制度」の利用を促進する。

(エ) 「新たな住宅セーフティネット制度」に対応した居住支援事業の展開

居住支援団体との連携による入居支援活動など、「新たな住宅セーフティネット制度」において居住支援協議会に求められる取り組みの実施についての検討を行う。

(3) 神戸すまいのあんしん入居制度

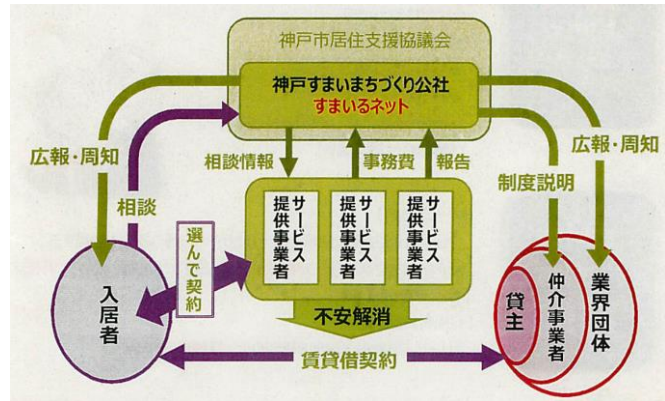
神戸市居住支援協議会では、新たな居住支援サービスを検討するにあたって、平成24年度に神戸市内90の宅地建物取引業者へのアンケート・ヒアリングにより民間賃貸住宅調査を実施し、貸主が入居を断る理由を調査した。翌年、その結果をもとに、内容・枠組みを検討。平成26年度に「神戸すまいのあんしん入居制度」を創設し、貸主と借主双方の不安を解消し、賃貸住宅への円滑な入居を支援する施策を開始した。



(神戸市資料より)

ア すまいのあんしん入居制度の仕組み

神戸すまいまちづくり公社がサービス提供事業者を公募し、選定された事業者は有料でサービスを提供する。公社はこの制度の運営主体として制度の普及に努めるとともに、すまいるネットにおいて利用者や貸主からの相談に応じて、制度の説明やアドバイスを行う。入居者は貸主の了承を得たうえで事業者とサービス内容を選択。事業者と直接契約を結び、利用料を支払う。



(神戸市資料より)

イ サービス内容

(ア) 連帯保証サービス

市内の賃貸住宅に入居する際の賃貸借契約において、サービス事業者が終身にわたり連帯保証人になる。

(イ) 安否確認サービス

室内に、生活動作を感知するセンサー等を設置し、一定時間、動作がない場合は安否確認をする。異常があった場合は、必要に応じて出動員のかけつけや救急車の出動要請等、緊急時対応をする。

(ウ) 家財の片づけ (あとからプラン)

利用者の死亡後に、住宅内に残された家具の片づけを行う。

(エ) 家財の片づけ (いますぐプラン)

住み替えや空き家化の際に、自分ひとりや夫婦のみでは整理することができない大型家具の廃棄処分や仏壇などの供養・処分・清掃などをいますぐに行う。

(オ) 葬儀の実施サービス

利用者の死亡後に、ご遺体の引取り手配、死亡診断書の受取り等の手続き、葬儀の手配などを行う

※上記ウ・オのサービスは利用者の死亡後に履行されるため、サービス利用料は公社が事業保証金として預かり、サービスの解約や事業者が破産した際には直接利用者に返還する仕組みとなっている。

ウ 平成28年度実績 ()内は平成27年度実績

問合せ件数 195件 (185件)

成約件数 家具の片づけいますぐプラン 33件 (3件)

家具の片づけあとからプラン 1件 (1件)

(4) その他の取り組み

ア 高齢者の住み替え支援

高齢期の住み替えに関する相談に建築士、ファイナンシャルプランナー、消費生活相談員などの住まいに関する専門家が対応。相談者の資金的条件、身体的条件、地理的条件などを

聞き、できる限り希望に沿った住宅や施設を紹介する。

イ J T Iマイホーム借り上げ制度の普及

50歳以上の方がマイホームを一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度。自宅を売却せずに転居する仕組みとなっている。すまいるネットではセミナーや個別相談会の実施等により制度の普及を図っている。

ウ ひとり親世帯家賃補助制度

子供の健全な成長促進や困窮状況の改善を図ることを目的に、住宅に困窮するひとり親世帯の方が、現在より住環境の改善された民間賃貸住宅に新たに引越す場合の家賃の一部を補助する。住宅要件（新耐震基準・25㎡以上）や所得基準など一定の要件がある。補助額は月15,000円で最大6年間。

(5) 今後の課題

ア 福祉との連携

福祉部局では要配慮者の状況や支援者のニーズを把握しているが、居住支援協議会の中でそれらを活かしての具体的な取り組みはなされていない。今後「福祉」とどのように連携していくか、他都市の事例を参考に検討する必要がある。

イ 不動産事業者との連携

民間賃貸市場において重要な役割を果たす不動産事業者の協力は不可欠である。より協力が得られやすくなるよう、事業者が居住支援協議会の取り組みの中でもいかに経済活動を成立させることができるか、そのスキームの構築が求められている。

ウ N P Oとの連携

市内にあるN P Oに対してアンケートを実施し、居住支援を行っているかなどの実態についての調査を今年度行う予定。その結果をもとに新たな連携について検討する。

エ あんしん入居制度の見直し

制度開始の平成26年度以降、問合せ件数は年々増えているが、成約に結びつかないケースが多い。利用者ニーズにあったサービス内容への見直しを早急に進め、関係機関との連携のもと、制度の普及促進を図っていく必要がある。

オ 新たな住宅セーフティネット制度における役割

「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」「登録住宅の改修や入居者への経済的支援」「住宅確保要配慮者のマッチング・居住支援」を柱とする新たな住宅セーフティネット制度において、居住支援協議会に求められている役割についての対応を検討する必要がある。

3. 主な質疑応答

(問) 居住支援協議会の活動に対しての国からの補助金額はどれぐらいなのか。

(答) 年間700万円から800万円の補助金を受けている。

(問) どのような経緯で神戸すまいまちづくり公社が居住支援協議会の事務局を担うに至ったの

か。また、神戸市と公社はどのように役割分担をしているのか。

(答) 神戸市ではもともとすまいるネットを公社に委託してきた経緯があり、関連する事業ということで、居住支援協議会の事務局を担っていただいた。役割分担については、居住支援協議会の方向性等の議論は神戸市が中心となり、補助金の受け入れや事業の執行管理を公社が行っている。

(問) 高齢者の住替え支援での相談件数と、住み替えにつながった件数はどれくらいあるのか。

(答) 平成28年度は419件の相談があり、例年400件から500件ほどの相談を受けている。希望を詳しく聞いて、できる限り条件に近い住宅を紹介しているが、その後、実際に契約したかは把握していないため、この点は課題であると認識している。

4. まとめ

高齢者やひとり親家庭など住宅確保要配慮者については、身寄りがいないことや家賃の支払い能力等への不安に起因して入居が制限されるなど、自力では適切な住宅を確保することが困難となる場合が生じている。神戸市においても、住宅確保要配慮者の入居を受け入れないと考えている民間賃貸住宅の家主が一定割合存在するという調査結果があり、住宅に困窮する世帯の居住の安定のため、公的賃貸住宅だけでなく、民間賃貸住宅を含めての対応が課題となっていた。

一方、市内には使用されずに放置されている空き家も数多くあり、その活用についても検討する必要があった。このような状況を踏まえ、住宅に困窮する市民の需要に応えるとともに、空き家住宅の活用を図るため、神戸市居住支援協議会は設立された。

視察では、様々な取り組みについて説明を受けたが、平成23年度の設立以降、毎年調査・検討を重ね、常に新たな取り組みについて研究している姿勢が伺えた。

住宅確保要配慮者の住まいの確保を支援し、住みなれた地域で継続して暮らせる環境を整備していく上で、入居促進を図る居住支援協議会の役割は非常に重要と考える。関係団体との連携体制の構築や協力事業者の確保など、検討すべき課題は多いが、神戸市の居住支援協議会設立の効果、さらには今後の取り組みにも注視し、参考としていきたい。



(視察の様子)



(議場にて)