

福祉部局と住宅部局の連携に関する研修会(2018年10月23日)

先進事例から学ぶ居住支援の進め方

一般財団法人高齢者住宅財団 企画部長 落合明美(社会福祉士)

一般財団法人高齢者住宅財団～高齢者の地域居住の推進 (Aging in place)

- ◆ 1993年3月、当時の建設省・厚生省共管の財団として設立
- ◆ 出損団体：都道府県・政令指定都市・UR都市機構等の61公的団体、及び民間企業70社
- ◆ 理事長：那珂 正
- ◆ 事業内容

①調査研究

②人材育成

③情報提供

④債務保証

⑤シニア住宅の管理運営



1. 居住支援ニーズは福祉の現場にあるが...

福祉現場の「住まい」に関する悩みは多い

- ・ 生活保護のケースワーカー: 生保受給者等を敬遠する大家・不動産会社への対応
- ・ 障害者相談支援専門員: 障害者のアパート探し、精神障害者等の地域生活移行
- ・ 地域包括支援センターやケアマネジャー: 単身高齢者の退院後の住まい、立退き、家族トラブル等
- ・ 生活困窮者自立相談支援事業所、ひとり親世帯、DV.....

でも、福祉の専門職は、住まいが苦手です

- 公営住宅は高倍率で、すぐに入れない。
 - 民間賃貸住宅の探し方がわからない。ノウハウを蓄積する余裕・関心もない。
- だから、行き当たりばったりで不動産屋にあたるか、施設をすすめてしまう! ?

- ・ 認知症
- ・ 退院後ADL低下
- ・ 虚弱化
- ・ さまざまな障害
- ・ 近隣トラブル
- ・ 失職
- ・ 家族間トラブル
- ・ 経済的困窮...

居住が不安定に

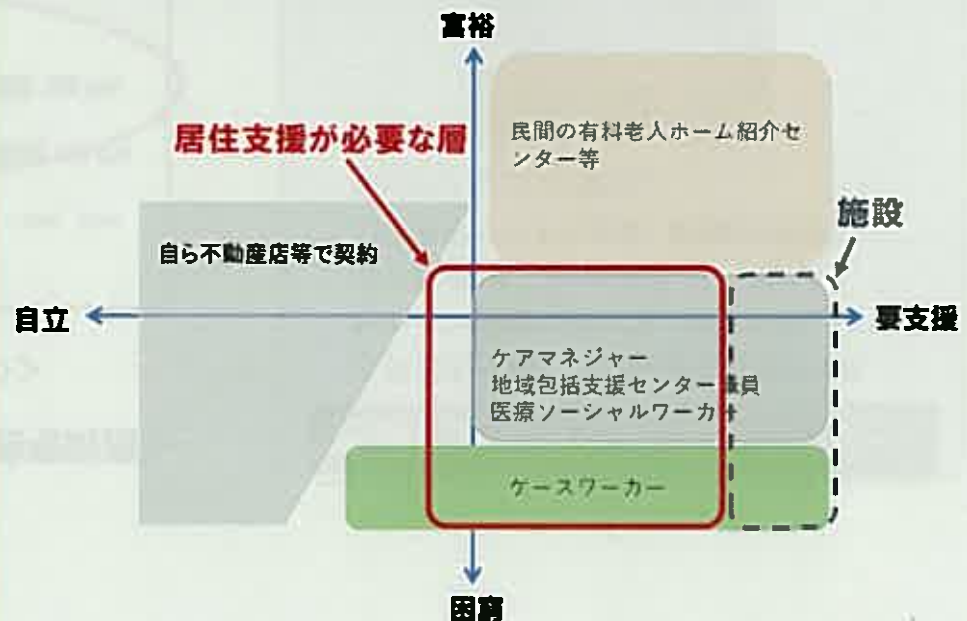


在宅でのひとり暮らしは厳しい



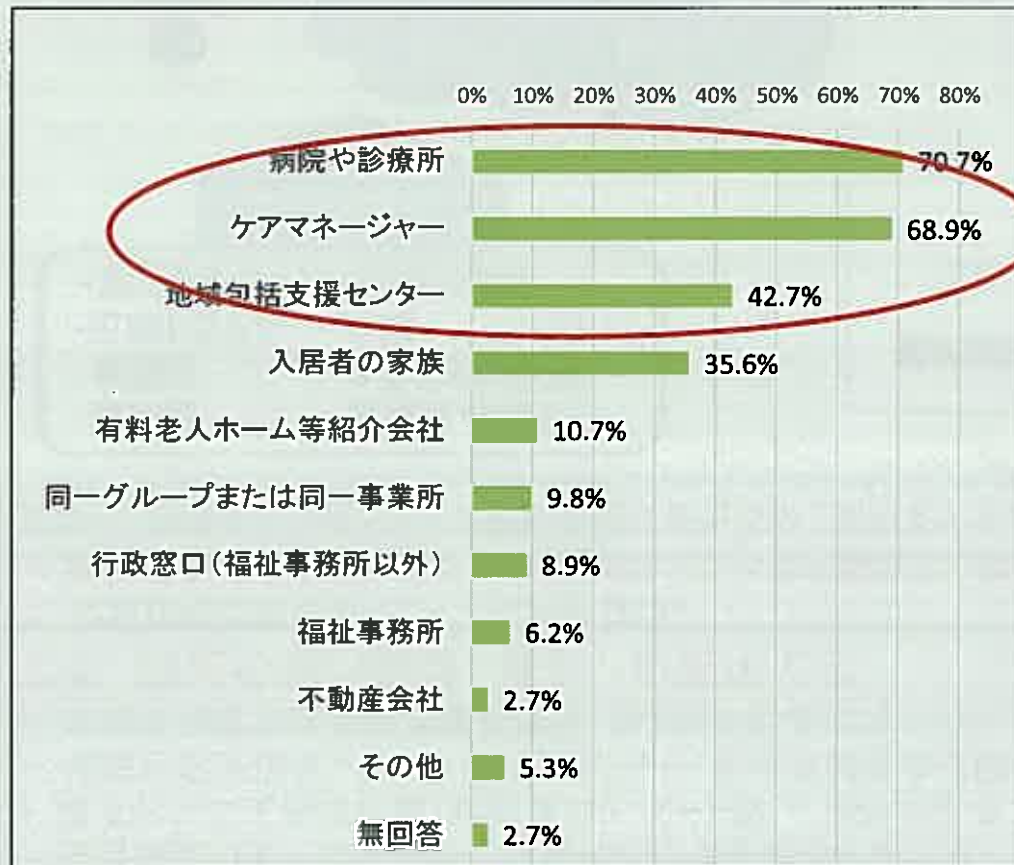
施設か、有料老人ホーム、サ高住を探そう。でも負担能力が...

誰が高齢者等の住まい確保支援を行うか(イメージ)



「未届の有料老人ホーム実態調査」(H28年度 高齢者住宅財団)

＜未届有料老人ホームの入居経路・主な紹介機関(多いもの3つ)＞

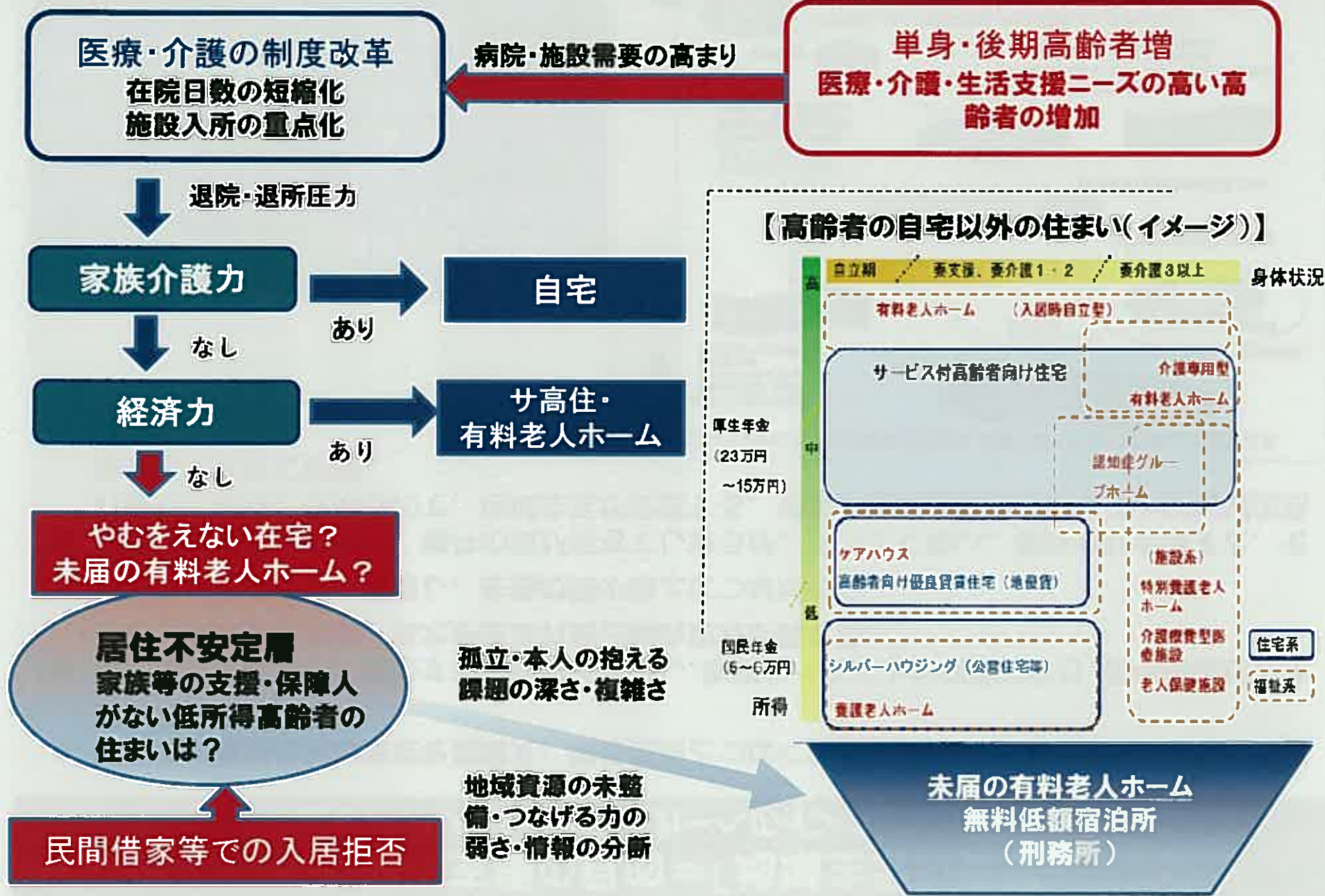


路頭に迷わなければいいのか。。

人件費を圧縮しつつ経営を成立させるため、介護度の高い方、対応が難しい方を対象とし、安全確保といいながら、自由を奪うケアと環境、閉鎖的運営になっていることの懸念。



2. 拡大する不安定居住層



3. 居住支援の目的＝「地域生活の安定」 ～住まいのソーシャルワーカーへのインタビュー調査から

- 転居後の地域生活の安定を見据え、関係機関とつなぐなど支援ネットワークの形成を、住宅探しと並行で行う。
- 自己決定を尊重し、伴走する。課題を整理し、取り組むべきことが明確になり、住宅確保ができると、次に進む意欲・気力が生まれ自己解決能力が高まる。
- 物件に納得すれば、満足し、生活の質の向上につながる。
- 緊急連絡先がない場合、物件の質が落ちてしまうが、下げたくない。保証会社を通すと、それなりの物件に住めるので、地域生活が安定する。希望の住環境に近づけることが地域生活の安定に大きく影響。

居住支援のベースに尊厳回復への願い
住まい喪失の不安は、何も考えられなくなるほど、大きい。
寄り添って一緒に乗り越える。
住まいは暮らしを包む器。
地域生活が安定するためには希望に近い住宅に住めることが重要。



「空家問題」の解決には、空き家バンクの活用が有効である。空き家バンクは、空き家の情報を公開し、需要者と供給者をマッチングさせる仕組みである。これにより、空き家の有効活用が促進され、地域活性化に貢献する。また、空き家バンクを通じて、空き家を賃貸や売却することで、収入を得ることができ、生活支援にも役立つ。さらに、空き家バンクを通じて、空き家を改装して、新たな用途に転用することも可能である。これにより、地域の魅力を高め、持続可能な地域づくりを実現することができる。



福祉側の視点から推進してきた居住支援の例

- 1. 地域善隣事業（空き家+生活支援）**
- 2. 低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業**
- 3. 事例紹介**

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業(通称:地域善隣事業)を紹介するビデオ映像を、下記財団のホームページでご覧いただけます。
(京都市、福岡市、本別町、豊後大野市、大牟田市の5事例)
<http://www.koujuuzai.or.jp/wp/wp-content/uploads/2017/05/zenrin.mp4>

1. 地域善隣事業（低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業）の背景

平成21年3月19日「たまゆら事件」

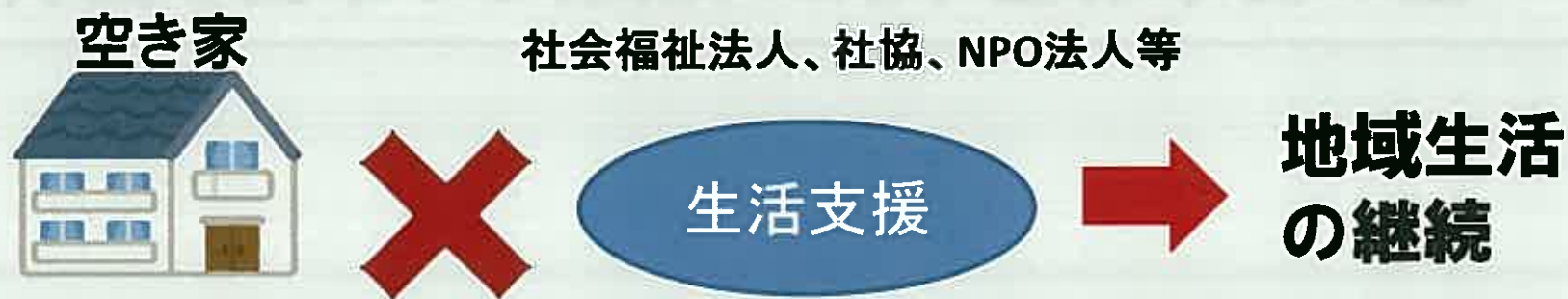
制度外施設のたまゆら（群馬県渋川市・NPO法人が運営）から出火し、3棟約388㎡を焼損。出火当時、職員1名、入所者16名が在館。死者10名のうち、6名が墨田区的生活保護受給者だった。



都市部の低所得高齢者等の住まいの問題の顕在化

- ・身寄りがない单身・民間借家層が社会的孤立。
- ・要支援・要介護状態になると、特養等の施設入所では不足。サ高住にも入居できない層。
- ・医療制度改革による在院日数の短縮により、退院後、元の自宅に戻れない高齢者も増加。
- ・未届の有料老人ホーム、貧困ビジネスの増加

【新しい概念・仕組みの提案が必要】（平成23年度より老健事業による調査研究）



地域の遊休資源に着目し、住み慣れた地域で住み続けられる仕組みを作る。地域にとどまることで、空き家が減る、社会保障費が地域で循環する、地域福祉力が向上する

住まいに困窮する高齢者は、経済的困難に加え、社会的孤立

×入居拒否

不動産会社・大家の孤独死、家賃滞納、トラブルに対する不安

生活支援

互助づくり

リスクの分散・軽減
地域全体で支える！

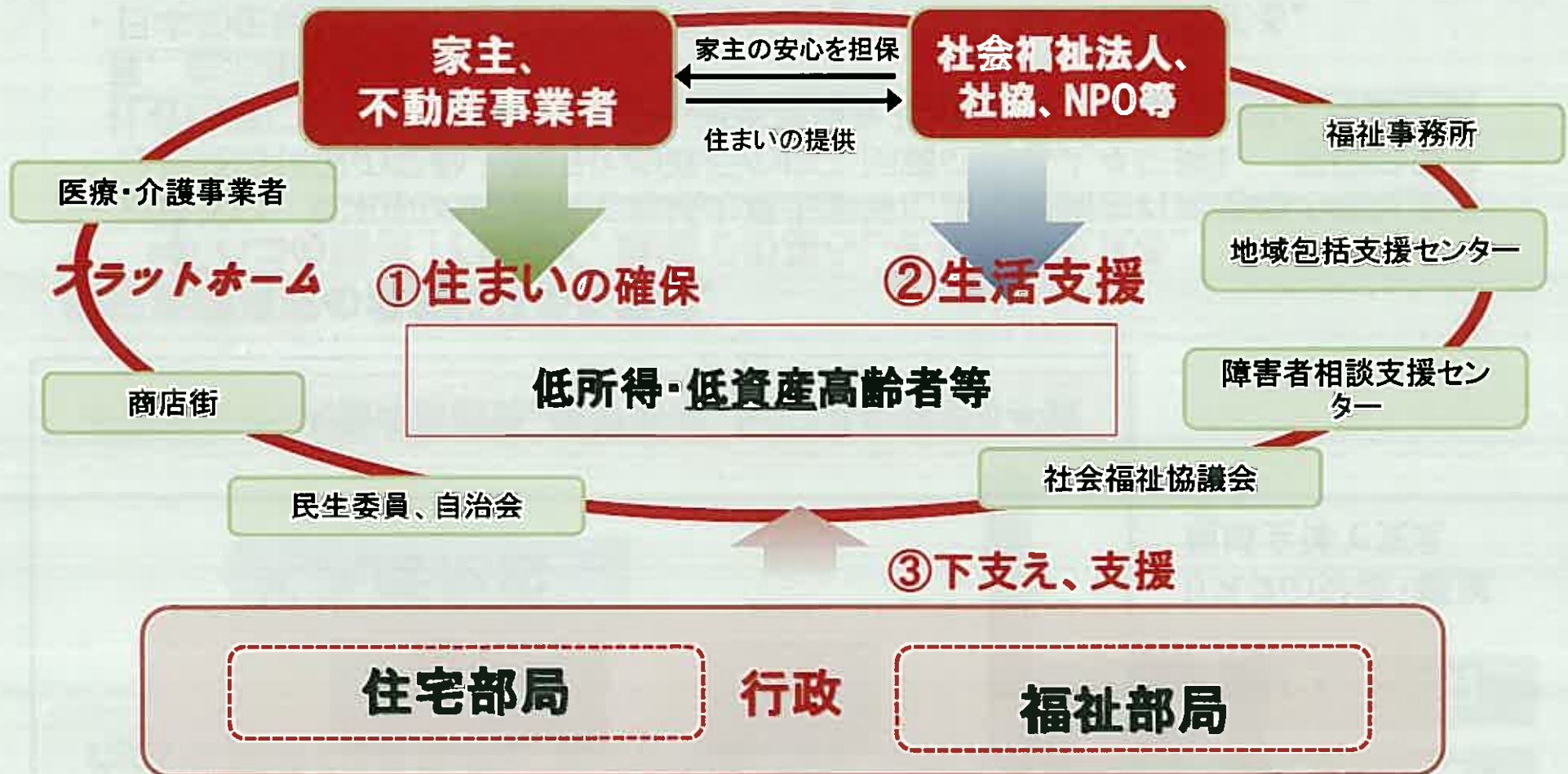
地域善隣事業の名前に込めた意味。

⇒「ハコの提供」ではなく、**地域での暮らしを互助で支える。**

- ・善隣館は、昭和初めに金沢で地域の篤志家等により整備された地域の福祉拠点
- ・社会経済状況の変動と都市化の進行の中で困窮に陥る人々に対し、民間発意で社会問題に対応しようと、住民の連帯意識を基盤にし、生活困窮者の支援や教育、生活相談等を担った。
- ・日本の伝統にあった相互扶助をよみがえらせ、現代風に再構築する。
- ・地域善隣事業は、地域の空家や人材、多様な活動主体等の地域資源を最大限活用し、ネットワーク化して地域住民が主体となって実践活動を行うもので、地域づくりである。
- ・低所得者を地域社会に包摂し、安定居住に導く一方、地域の結びつきを強め、地域の遊休化した資源を活用することで**温かい地域経済の循環**も生み出すことを目指す。

2. 地域善隣事業のしくみ

- ・地域内の空き家を活用して、不動産事業者と福祉事業者が協力して、**住まいの確保と生活支援を一体的に提供**。
- ・多様な機関と連携をし、**ネットワークで支える**。=プラットフォーム(居住支援協議会や地域ケア会議等既存のネットワーク活用も可)

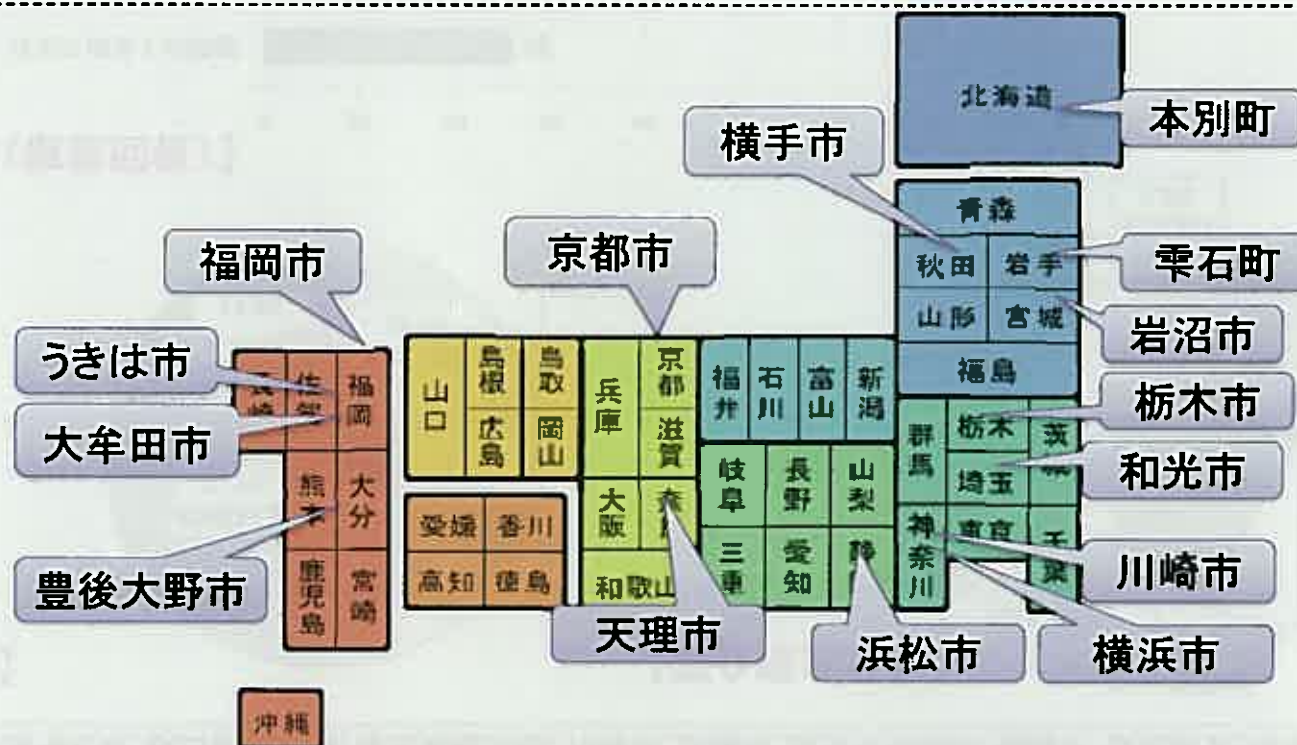


3. 厚生労働省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」

- ・平成26年度より3年間実施
- ・自立した生活が困難な低所得・低資産高齢者等を対象に、社会福祉法人やNPO法人等が、

- ① **空家等を活用した住まいの確保、**
- ② **日常的な相談等（生活支援）や見守り**

を行うことにより、住み慣れた地域で継続的に安心して暮らせるような体制を整備。



全国15自治体で多様な取り組みが展開

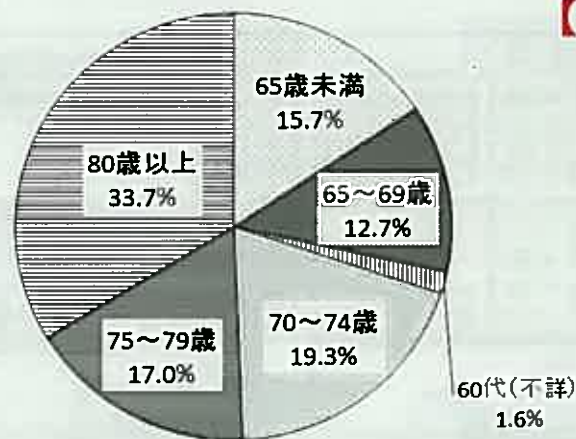
※詳細は、「低所得高齢者等住まい・生活支援の取組に関する普及啓発事業 報告書」
(平成29年度高齢者住宅財団)を参照http://www.koujuuzai.or.jp/researcher_record/

どんなニーズに対応できたか(モデル事業3年間の成果から)

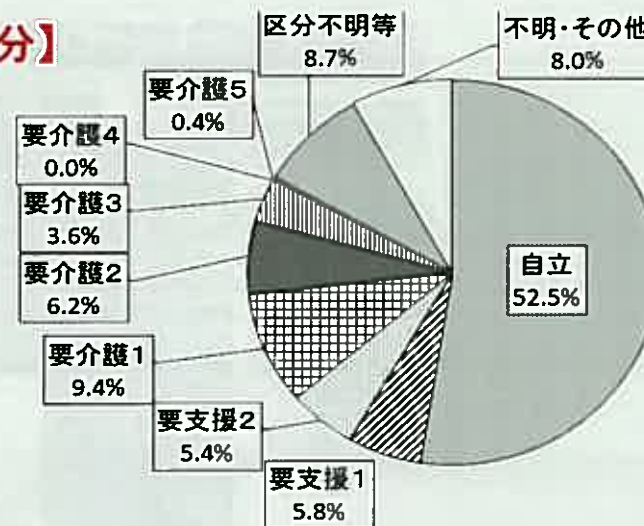
3年のモデル事業期間で、合計260世帯、306人の入居を実現

北海道本別町、岩手県雫石町、秋田県横手市、埼玉県和光市、川崎市、京都市、奈良県天理市、福岡市、福岡県うきは市、大分県豊後大野市

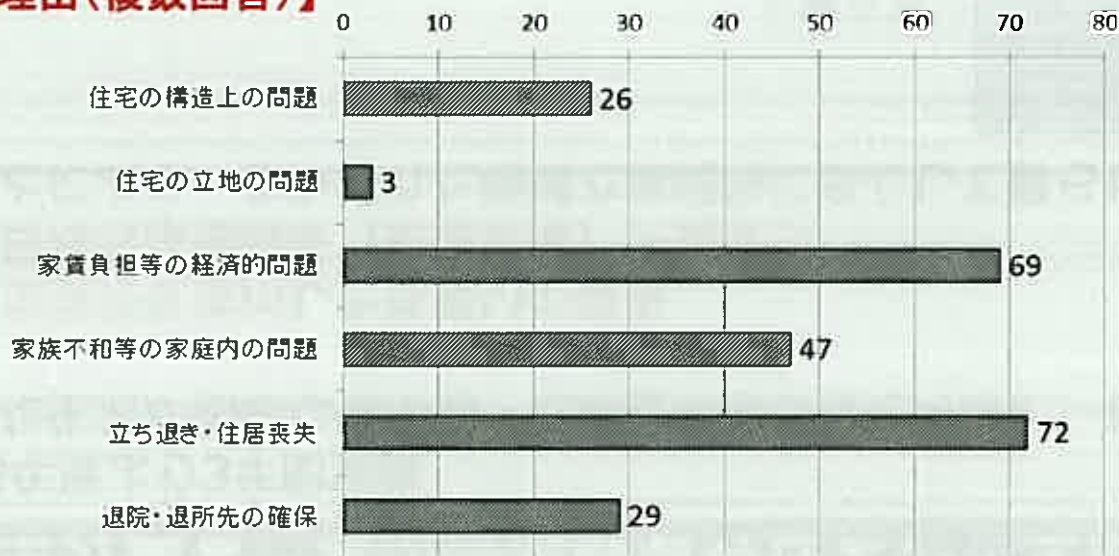
【年齢階層別】



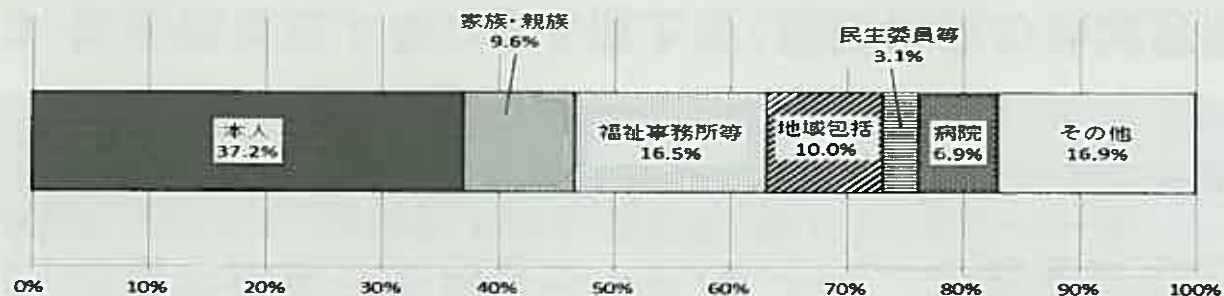
【要介護区分】



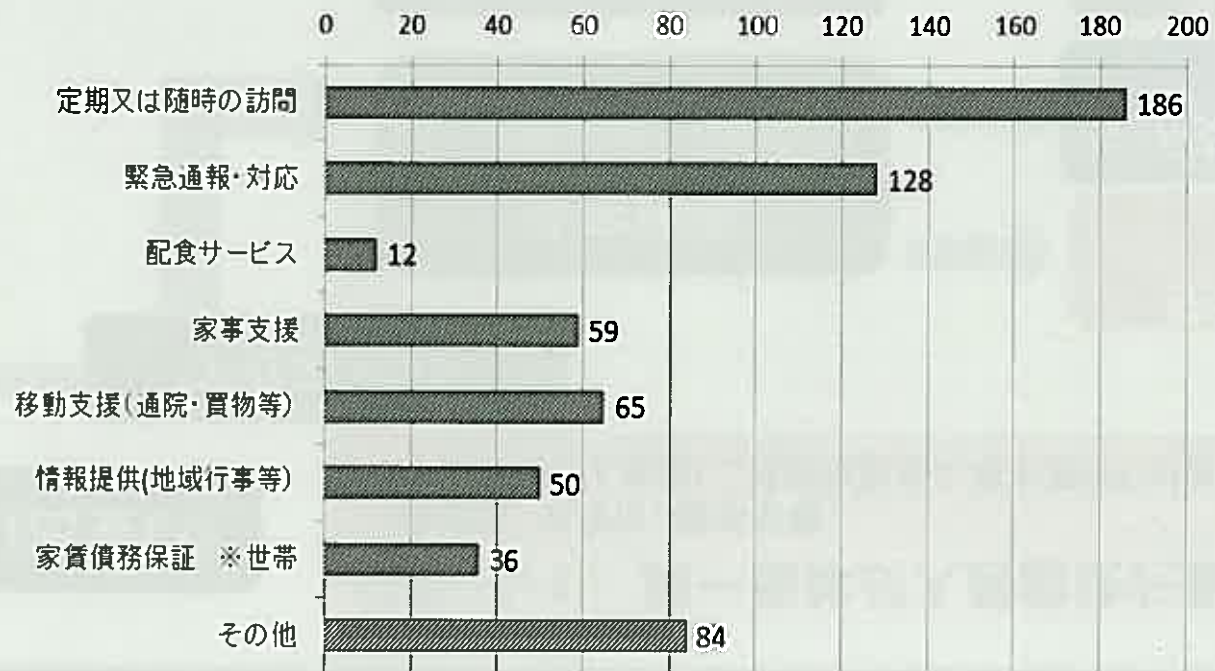
【主な転居理由(複数回答)】



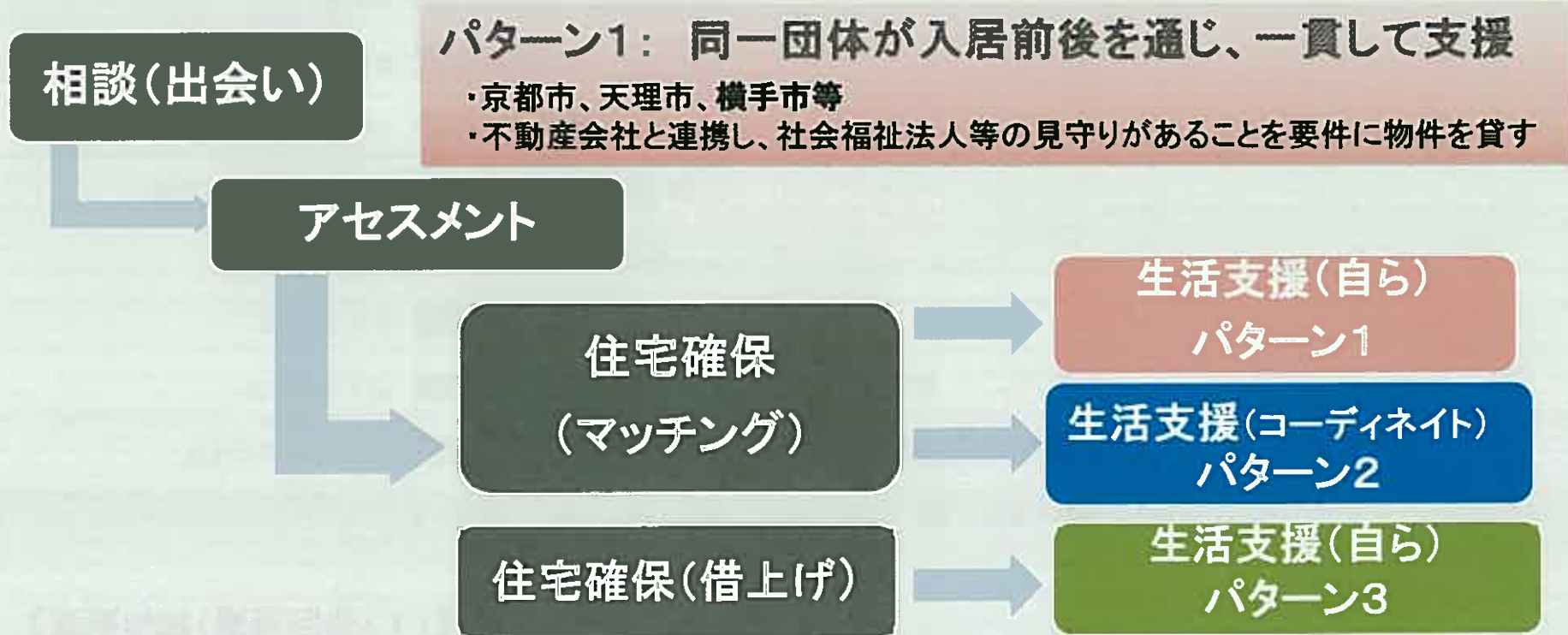
【相談経路(世帯)】



【支援内容(複数回答・人)】



4. モデル事業の実践から見えてきた居住支援のパターン



パターン1: 同一団体が入居前後を通じ、一貫して支援

- ・京都市、天理市、横手市等
- ・不動産会社と連携し、社会福祉法人等の見守りがあることを要件に物件を貸す

パターン2: 社協等が生活支援をコーディネートし、不動産会社とマッチング

- ・福岡市、本別町、大牟田市、うきは市、船橋市、埼玉県住宅ソーシャルワーカー等
- ・保証人代替機能をネットワーク化し、アセスメントのうえ、コーディネート。入居後は、地域の社会資源に見守り・生活支援等をゆだねる

パターン3: 社会福祉法人等による借上型(施設機能の地域展開等)

- ・雫石町、豊後大野市、NPO法人抱樸等
- ・養護老人ホーム等が、地域の空き家等を借り上げて、生活困難等を抱えた方たちに対し、生活支援を行いながら地域居住を支える。

5. モデル事業（地域善隣事業）の事例紹介

	人口	事業の起点	居住支援団体	動機(問題意識)	居住支援協議会
秋田県横手市	9.2万	行政(福祉)	社会福祉法人	軽度高齢者の受け皿作り	H30設立予定
福岡県福岡市	153.9万	社会福祉協議会	社会福祉協議会	保証人不要のシステム作り	設立済
北海道本別町	0.7万	行政(福祉)	社会福祉協議会	空き家対策と高齢者等の居住継続	H28年2月設立
岩手県雫石町	1.7万	養護老人ホーム	養護老人ホーム	養護老人ホーム入所者の地域移行	

事例1) 互いの得意分野で連携し、育てる事業です(平成27年度よりモデル事業開始)
秋田県横手市 高齢ふれあい課(前)佐々木恵氏

平成27年12月(初年度)

軽費老人ホームの新設は、莫大な費用が必要なため現実的ではなく、そこで出会ったのが地域善隣事業だった。住み慣れた地域で暮らし続けることができ、地域のつながりも再生できる。また、私の子供や孫の世代に負担を先送りしていいのだろうか、この子たちが横手に生まれたことを悔やむことがないような市にしたいという使命感もあり、今年度は2つの社会福祉法人が手をあげてくれたので、応募できた。



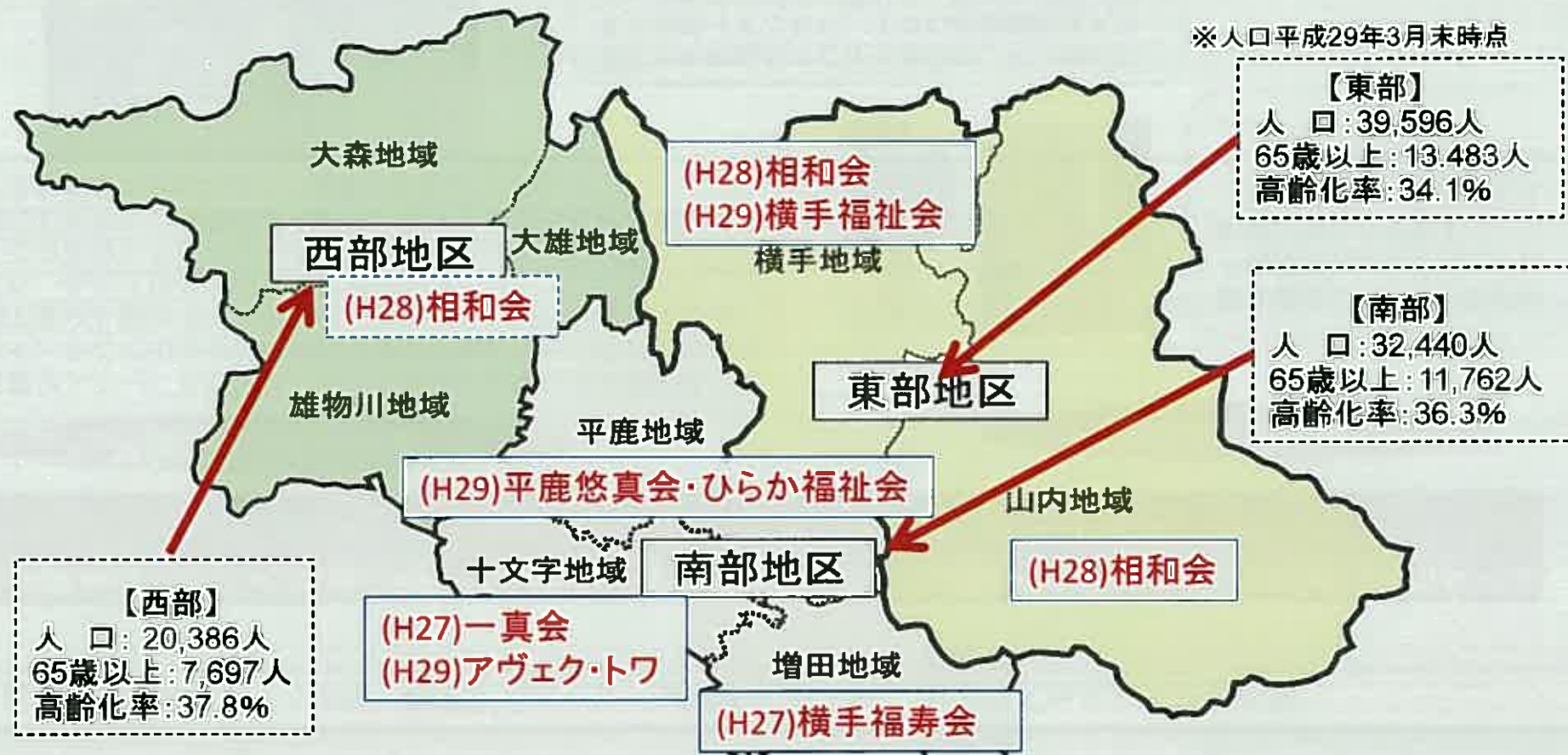
平成30年2月(3年目)



事業実施にあたり関係部署・機関が動いてくれたのは私のしつこさです！
一番の成果は、住宅(空き家担当)部局の距離が縮まったこと(横手市)

横手市の熱意がすごかったので、何とかここまで頑張ってきた。1つの社会福祉法人では十分な相談対応が難しく、行政の福祉・住宅との協働で初めて事業が進展する。(社会福祉法人相和会)

パターン①：同一団体が入居前後一貫支援（秋田県横手市）



高齢者くらしのサポートセンター設置状況(H27~29)

・市の社会福祉法人に委託

①居住相談 ②生活支援 ③地域、生活互助意識形成

・H27年度2法人→28年度3法人→29年度7法人（全10か所）

・横手市社会福祉協議会が生活困窮者自立支援事業の相談窓口として連携

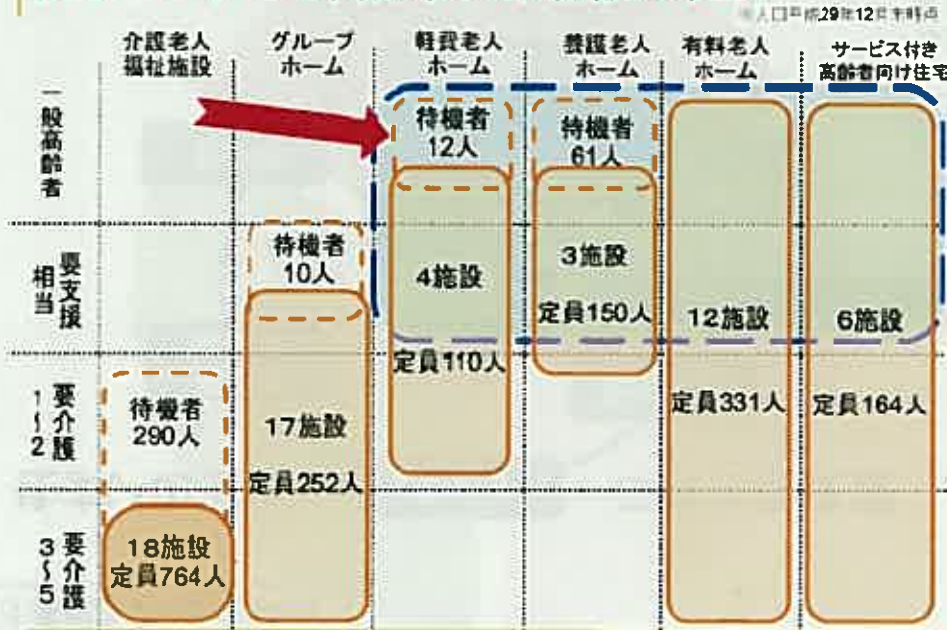
・H30年度より、障害者の相談支援事業を実施する2法人が参加⇒**全世代対応型（共生型）へ!**

※平成30年2月5日「低所得高齢者等住まい・生活支援の取組に関する普及啓発事業 関東ブロック説明会」
横手市高齢ふれあい課佐々木恵氏資料を改(以下同)

現状と課題(前提)

- ① 人口減少と世帯数の増加、特に高齢者単身・高齢者のみ世帯の増
- ② 低所得の高齢者が多い(基幹産業が農業⇒低年金)
- ③ 豪雪地帯のため、軽度者の入所施設のニーズが高い。(左下図)
- ③ 空き家が増加しているが、高齢者に貸さない物件がある。
- ④ 地域包括ケアシステムの中で「住まい」が手薄
～住宅部局と連携が図りづらい(建築の専門職集団、生活上の困りごととは業務外 等)

横手市における高齢者入所施設の状況



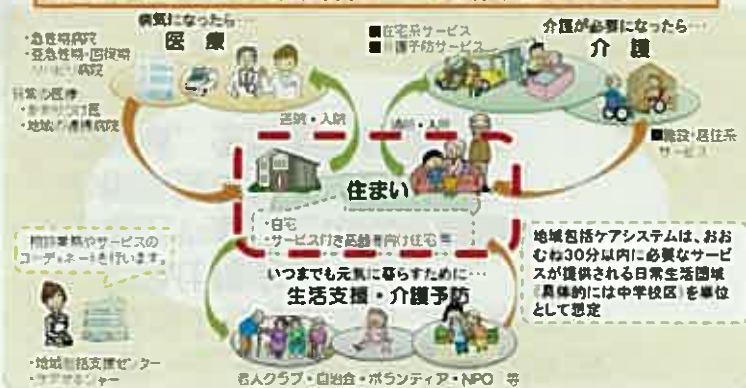
※横手市高齢ふれあい課佐々木恵氏資料を引用

モデル事業を通じて、住宅部局との連携が図れるのでは？
ケアハウスの整備も不要になるのでは？

地域包括ケアシステムの姿

※厚生労働省資料より

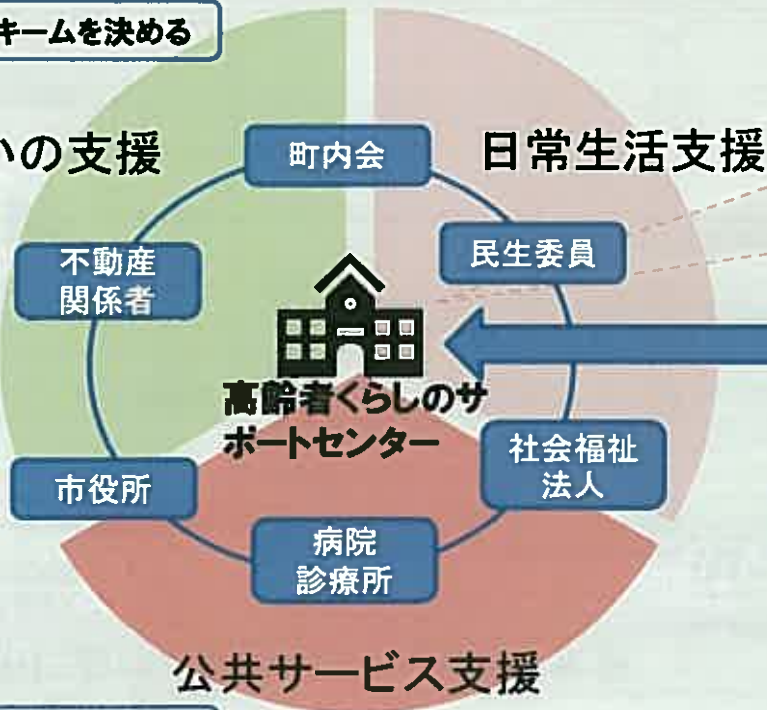
住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域特性に応じて作り上げていく



初年度(平成27年度)

①事業スキームを決める

住まいの支援



日常生活支援

高齢者くらしのサポートセンター

自立高齢者

◆ 24時間体制のとれる特別養護老人ホームを運営する社会福祉法人

◆ **2法人が手を挙げ、事業開始**

<事業仕様内容>

- ①電話や窓口での居住相談
- ②相談援助等の生活支援
- ③地域、生活互助意識

②事業実施体制の構築(福祉関係者との関係構築を先行)

- 4月 市内8社会福祉法人への事業委託ヒアリング
- 5月 庁内担当課との打合せ(生活環境課・高齢ふれあい課)
- 6月 庁内会議(建築住宅課・生活環境課・社会福祉課・高齢ふれあい課)
庁外打合せ(宅建業協会、生活環境課・高齢ふれあい課)
- 7月 補助金内示、委託法人募集、市民アンケート実施
宅建協会横手地区協議会研修会に参加しモデル事業について説明
- 8月 委託先法人決定、担当者会議(地域局市民サービス課、社協)
- 9月 高齢者くらしのサポートセンター開設(2か所)、市報折り込み
地域ケア会議参加、民生委員定例会参加
- 10月 委託先法人と地縁組織等との勉強会開催
- 11月 委託先法人との打合せ
- 12月 庁外打合せ(全国賃貸住宅経営者協会連合会副会長、委託先法人、
建築住宅課、高齢ふれあい課)

③初年度の課題と成果

- ・周知が進まない
- ・住み替えニーズが見いだせなかった
- ・1法人でできることに限界がある

受託法人自らが知恵を絞り、行動!

- 商店街を練り歩く
- 協力店を募る
- 他業種との連携体制を整える
- 社会福祉法人内部の意識改革
- 居場所づくり・・・等

※ 横手市高齢ふれあい課佐々木恵氏資料を改

2年目(平成28年度)

①高齢者の住まいと生活支援に関するアンケート調査

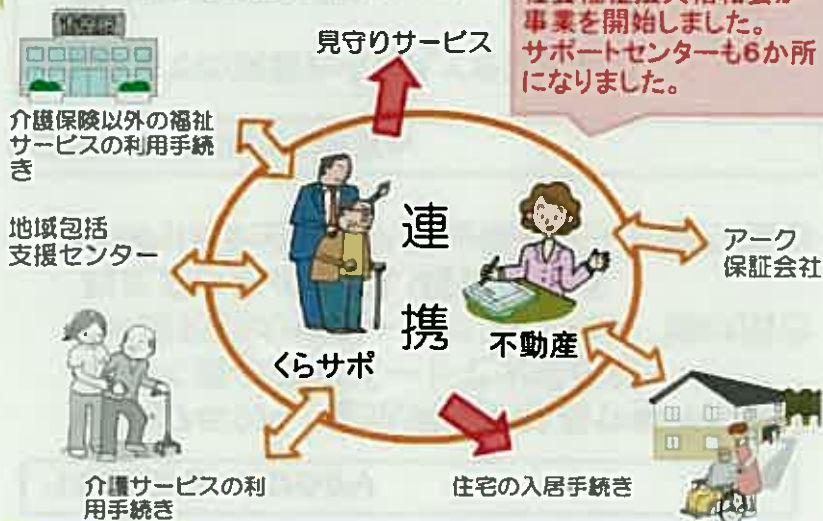
横手地域(市の中心部)でニーズ把握
 ー立ち退きを求められている 4人
 ー転居を考えている 30人



横手地域の社会福祉法人に参加を促す

②新たに1法人が参加

モデル事業実施2年目には



※ 横手市高齢ふれあい課佐々木恵氏資料を改

高齢者くらしのサポートセンター設置状況(H27.9~29.12末実績)

	【増田地域1カ所】 平成27年9月設置	【十文字地域1カ所】 平成27年9月設置	【横手地域4カ所】 平成28年9月設置
事業者	社会福祉法人 横手福寿会	社会福祉法人 一真会	社会福祉法人 相和会
法人実績	介護老人保健施設、グループホーム、訪問介護事業所、訪問リハビリ、居宅介護支援事業所、短期入所	介護老人福祉施設、小規模多機能型居宅介護、居宅介護支援事業所、短期入所	介護老人福祉施設、グループホーム、訪問介護、通所介護、居宅介護、短期入所、養護老人ホーム、ケアハウス他
職員配置	兼務職員5名	兼務職員2名	兼務職員6名
住替相談	7件	8件(住替5件)	10件(住替5件)
安否相談	4件(登録3名)	2件(登録2名)	なし
特色	譲り受けた空き家で地域拠点づくり	協力店登録によるネットワーク構築	法人間連携での社会貢献
H28予算	1,200千円	2,500千円	1,300千円

社会福祉法人が地域とつながった

★住まいの困りごと相談は、不動産会社、賃貸保証会社
 ★生活の困りごと相談は、食事配達、買い物、交通家事、訪問理美容、引っ越し、葬儀社などの民間企業の協力を得ました。
 緊急通報サービスや権利擁護事業は、行政や社協の既存サービスを活用しています。(相和会)

生活支援はノウハウはありますが、住宅関連については素人です。身寄りのない方の保証人問題等もあります。行政の住宅部局や福祉部局との連携が必須です。(相和会)

3年目(平成29年度)

①市内全域へのひろがり

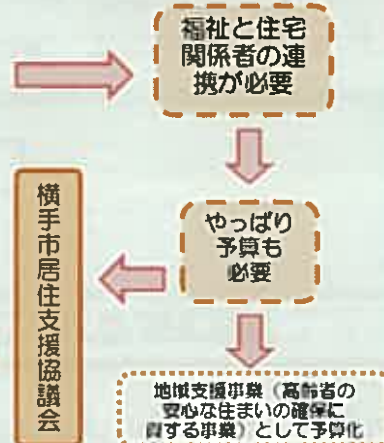
- ◆2017年9月 生活保護受給者や精神障害者が多く暮らすアパートで火災事故
⇒相和会のサポートセンターが、焼け出された方3名の住まい確保を実施
- ◆市内ほぼ全域で7社会福祉法人が取り組む

②居住支援協議会の設立へ

これまでの実践から見えてきた課題

- ・住宅部局は建物のことだけ
- ・不動産情報の入手が困難
- ・市営住宅の活用が困難
- ・改修の必要のない空き家はない
- ・住み替えニーズは地味にある
- ・地域も縦割り

- ◆縦割りの解消
- ◆多様な主体の連携
- ◆地域拠点



これまでの成果

☆プラットフォーム会議
モデル事業受託法人検討会・・・20回
不動産・社福法人合同検討会・・・2回

- 受託法人担当者は
 - ・社会貢献ができた
 - ・地域からの信頼が得られた
 - ・職員の意識が変わってきた

- 不動産関係者は
 - ・入居者への見守り支援があると安心感がある
 - ・行政・福祉・不動産業からなるネットワークが必要

- 住宅部局は
 - ・縦割りが解消できた
 - ・業務が効率化



- ・住宅部局は、当初、“住宅政策として方針がないから身動きが取れない”という認識でした。
- ・そこで、「住生活基本計画」の策定に、この動きを載せてもらうようにしました。
- ・来年（平成30年度）、居住支援協議会の設立に向けて動き始めました。（高齢ふれあい課）

地域善隣事業は地域づくりである。地域づくりには時間がかかる。
行政ができないことを民間業者に押し付けるものではなく、互いの得意分野で連携を図るものである。まずは取り組んでみることをお勧めしたい。
ほんの少し地域に目を向けると、いろんなつながりができ、楽しく仕事ができる。（佐々木氏）

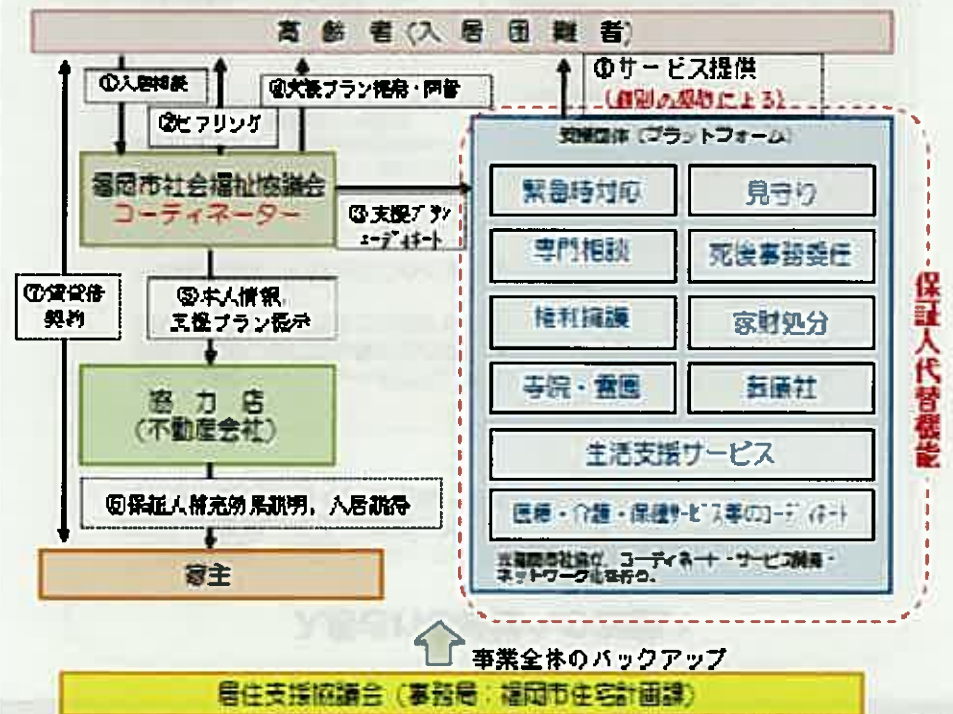
パターン②：社会福祉協議会が必要な支援をコーディネート（福岡市）

- ・平成23年に福岡市社会福祉協議会を窓口とした高齢者住宅相談支援事業を開始。
- ・保証人に期待される機能を分解し、社会全体で保証人の役割を分担できる仕組み構築。
- ・福岡市社協に**コーディネーター**を配置し、不動産会社に「協力店」の登録を働きかけつつ、**生活支援提供団体**で構成される「プラットフォーム」を構築する。
- ・コーディネーターが、相談者の状況をアセスメントしてプラットフォームから必要なサービスを組みわせて支援プランを作成。相談者と協力店（不動産会社）、支援団体の間の必要な調整を行い入居支援。

【事業の進捗状況】（H29年10月末現在）

- ① 協力店(不動産会社)36社、支援団体14、24サービス
- ② 約3年で成約数163名。単身女性、それも80代以上の方からの相談が最も多い。転居理由は「家賃を下げたい」が最も多く、次いで「立退き」。
- ③ 家主の安心のために、死後事務をあらかじめ手配することが重要。「ずーっとあんしん安らか事業」は、預託金50万により葬儀・家財処理・見守り等を行う。3～5,000円/月の利用料で、NPOが見守りと死後事務を包括的に行う「やすらかパック」事業を保険会社と開発した。
- ④ 成約数・成約率の伸びは、コーディネーターのスキルの向上、ノウハウの蓄積、協力店との信頼関係の構築による。貸し手は、契約を結んでおけば第三者でも死後事務ができること、金銭管理・認知症対応策等のことを伝えるとリスク回避ができること等、家族の役割は家族替わりのサービスで補完できることに気付いた。

【住まいサポートふくおかの仕組み】



(参考)家主説得ツール:川崎市居住支援協議会『入居者情報 共有シート』

(別紙、詳細情報が得られる場合チェックを○)

入居者情報 共有シート

【1. 基礎情報】

フリガナ	フリガナ	フリガナ	フリガナ
氏名	フリガナ	フリガナ	フリガナ
フリガナ	フリガナ	フリガナ	フリガナ

【2. 家族等 関係者連絡先情報】

※入居中に急ぎに記入した緊急連絡先以外の情報が得られる場合は記入してください

フリガナ	フリガナ	フリガナ	フリガナ
氏名	フリガナ	フリガナ	フリガナ
住所	フリガナ	フリガナ	フリガナ
フリガナ	フリガナ	フリガナ	フリガナ

【3. 健康状態等】

健康状態	<input type="checkbox"/> 良好	<input type="checkbox"/> 治療中⇒	<input type="checkbox"/> 通院	<input type="checkbox"/> 住診	<input type="checkbox"/> その他()
病名(持病等)	フリガナ	フリガナ	フリガナ	フリガナ	フリガナ

【4. 介護・障害者支援サービスに関する情報】

※現在、利用されているサービス等がある場合は記入してください

介護サービス	<input type="checkbox"/> 利用あり	<input type="checkbox"/> なし	障害者支援サービス	<input type="checkbox"/> 利用あり	<input type="checkbox"/> なし
介護サービス	フリガナ	フリガナ	障害者支援サービス	フリガナ	フリガナ

【5. 居場所・地域包括支援センター・支援団体等に関する情報】

※これまで利用・参加等したことがある場合は記入してください

居場所	<input type="checkbox"/> 高齢者センター	<input type="checkbox"/> 高齢者センター	<input type="checkbox"/> その他
支援団体等	フリガナ	フリガナ	フリガナ

【6. その他】

※上記以外に、記入者にお記入したことや心配な点、ご家族の状況など、ご記入した方がお気づいたら自由に記入ください

フリガナ	フリガナ	フリガナ	フリガナ
------	------	------	------

●記入された個人情報等は次の目的にのみ使用し、家主・入居する物件を管理する不動産店のほか、シートに記入されている関係者内でのみ共有・管理いたします。
 ・入居者本人の心身状況等に異変があった際の対応等で、家主及び不動産店が必要と判断した場合。
 ・関係者から入居者本人への連絡が取れなくなる等、支援の継続に支障をきたす場合。
 ・シートに記入された情報や内容に変更や修正が生じた場合。
 なお、当該個人情報等を使用・共有・管理する関係者は、所属する各団体に關する法律において定められた守秘義務を遵守いたします。

『入居者情報 共有シート』の使用や共有・管理等について、上記に同意いただける場合は、以下の本人署名欄に署名(本人が署名できない場合、捺印者に代筆者氏名及び関係性を記載)をお願いします。

本人署名欄

代筆

※不動産店記入欄

取扱不動産店
(電話・FAX)

(川崎市居住支援協議会 2017年3月版)

入居される皆様へのお願い

『入居者情報 共有シート』への記入は任意です。
 ただし、賃借人である皆様に万が一のことがあったときのために、記入をいただきたく、御理解・御協力をお願いいたします。

現在、健康でいらっしゃる方も、誰もがいつ病気になるか分かりません。
 また、高齢になれば心身状況の変化により、介護支援が必要になったり、認知症になる可能性なども高まります。

そんなときは、行政をはじめとする以下の福祉関係事業者等に
 いつでもお気軽にご相談ください。

・健康上の不安や介護予防について相談したい
 ・地域での集いやサークル活動の情報が欲しい
 など高齢者からの相談は

●地域包括支援センター
 (センター名 / TEL)
 ●各区保健福祉センター・各市区町村福祉ステーション
 (高齢・障害課/高齢者支援課 / TEL)

・障害福祉サービスを利用したい
 ・仕事や健康のことについて相談したい
 など障害のある方からの相談は

●障害者相談支援センター
 (センター名 / TEL)
 ●各区保健福祉センター・各市区町村福祉ステーション
 (高齢・障害課/障害者支援課 / TEL)

・失業等で生活に困っている
 ・生活保護制度を利用したい
 など生活や就労に関する相談は

●生活自立相談センター
 (だいちJOBセンター / TEL 044-245-5120)
 ●各区保健福祉センター・各市区町村福祉ステーション
 (保健課 / TEL)

こぼす 暮らしのルールで困っている
 ・言葉や住まいのルール等で困っている
 ・生活やいろいろなことを相談したい
 など外国人からの相談は

●かながわ外国人すまいサポートセンター
 (TEL 045-228-1752)
 ●国際交流センター
 (外国人生活相談コーナー / TEL 044-436-7000)

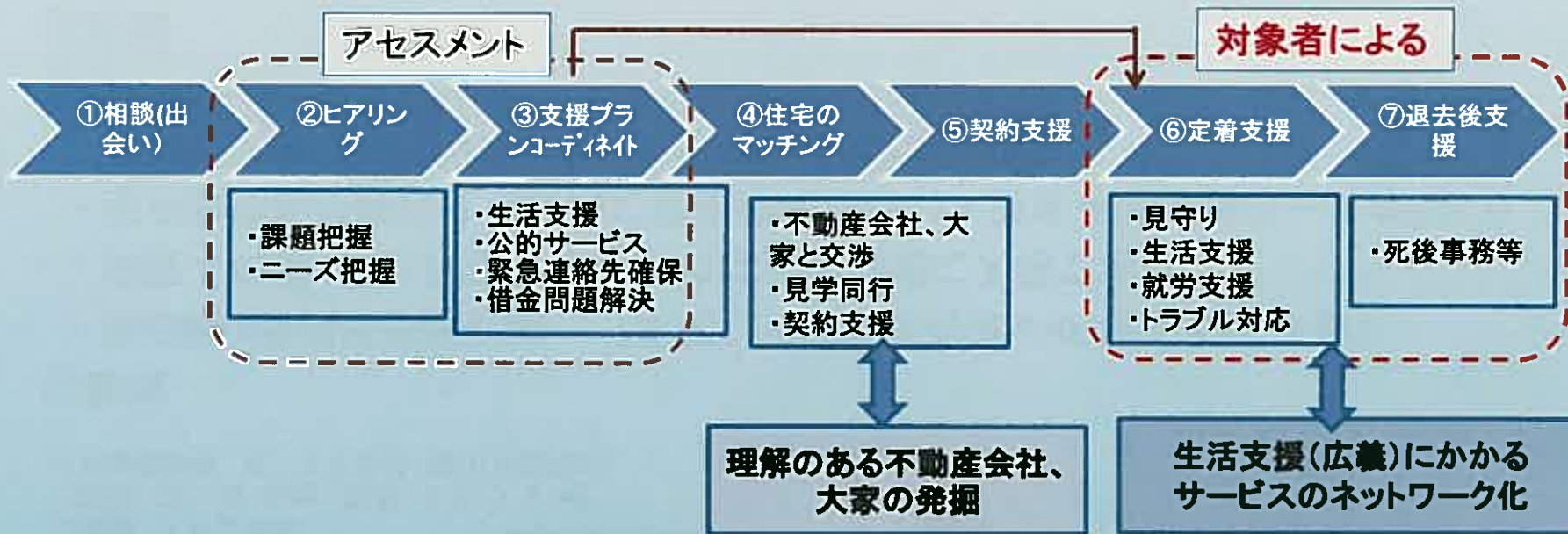
・その他、子ども子育て中の親など、
 地域に暮らす全ての方からの
 様々な相談は

●地域みまもり支援センター
 (地域支援担当 / TEL)

(参考) 居住支援の構造

- 居住支援の目標：地域生活の安定を見据えた住宅確保
- 構造：①個別支援と、②資源開発・ネットワーク化（体制整備）

① 個別支援＝住まいのソーシャルワーク(仮称)



② 資源開発・ネットワーク化＝体制整備(プラットフォーム)

市町村居住支援協議会

※居住支援法人の指定が進んでいるが、入居相談を受け、不動産会社等と交渉しながらマッチングができる主体や人材が少ないことが課題ではないか。

北海道本別町のビデオをご覧ください

本別町の概要 (平成29年8月末現在)

- ◎人口 7,324人
- ◎世帯数 3,725世帯
- ◎高齢者数 2,886人
- ◎高齢化率 39.4%
- ◎面積 392 Km²
(東西 31.8 km 南北 16.5 km)
- ◎介護保険料 5,770円 (第6期基準額)



①動機

- ・第6期介護保険事業計画：「本別ならではの住まいの場を確保する」
- ・保証人問題 (2人確保できなければ公営住宅に入居できない)
- ・空き家問題が顕在化 (庁内に担当部局がない・空き家データベースがない)

⇒ 空き家対策と居住支援を一体的に進める

②経緯

- ・体制整備：庁内外の合意形成のための会議体
⇒居住支援協議会の設立 (空き家対策協議会を兼ねる)
- ・空家等実態調査：一次～五次(実態調査～現地調査～意向調査～利活用のための詳細調査～住替え意向調査)により空き家バンクを活用したマッチングを促進
- ・住替え支援：社協の「あんしんサポートセンター」でコーディネート。高齢者等の借主・貸主双方の不安を解消する生活支援サービスを構築

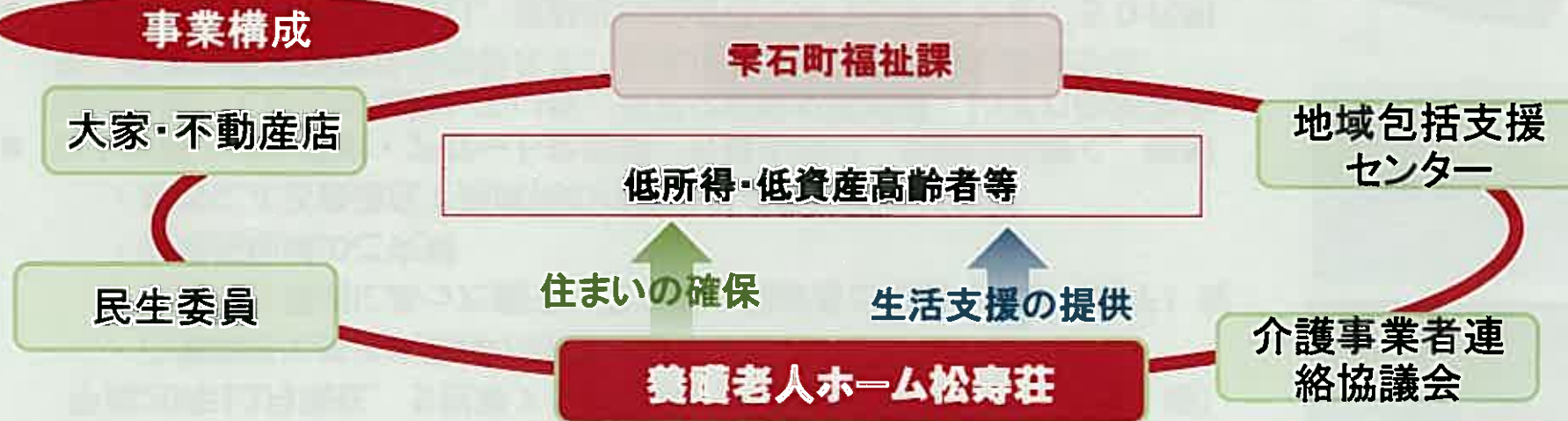
パターン③養護老人ホーム機能の地域展開（岩手県雫石町）

養護老人ホーム松寿荘

動機

- ・養護老人ホームでは、入所時は心身ともに大変な状態であるが、1年～1年半ほど施設内で規則正しい食事や生活習慣の元で暮らすと、地域に戻れる入所者も多い。しかし入所時に住む家を失っているため、地域に戻したくても戻せない状況があった。
「できるだけ地域での生活を継続し、施設を利用するのは最後の最後でよいのに」(高橋施設長)
- ・松寿荘は入所者の地域移行を念頭におき、敷地内にある職員宿舎を活用して、独自の「自活訓練事業」をH23から実施。その実績を踏まえ、モデル事業に応募。
- ・養護老人ホームの本来業務である生活支援と、自活訓練事業で蓄積したノウハウを生かし、地域の空き家を活用しての住まい確保の支援と生活支援を実施。
- ・対象者は、「低所得高齢者で、家屋の老朽化等により不安を抱かれている方」、「過疎地域で冬期間の生活が困難な方」、「養護老人ホーム利用者で地域生活が可能と思われる高齢者」

事業構成



※養護老人ホーム:65歳以上で、身体・精神または環境上の理由や経済的な理由により自宅での生活が困難になった方を入所させ、食事や日常生活支援を行う施設。

成果

- **制度の狭間に陥った住宅困窮を抱える多様なニーズに、本事業は有効**
平成29年12月現在、5世帯7名が利用。（単身3、親子1組、夫婦1組）
 - ・ 心臓疾患のある山間部の独居高齢者
 - ・ 劣悪な住環境にあった親子（要支援の高齢者と障害の50代息子）等
 - ・ 旧開拓地域のご夫婦
 - ・ 事故による後遺症で退院後の住まいが必要な50代男性
- **法人が借上げた貸家・アパートを転貸。**支援内容は、当初は手厚く、信頼関係を築いてから手を放していき、現状は移動支援程度。いずれの利用者も、劣悪な居住環境から住替えて、生活が整って自立意欲も高まった
- 利用者同士の交流も始まり、高齢者は松寿荘でボランティアを、50代利用者は就労も行った。
- 措置費よりも負担が軽く、費用対効果が十分。施設・在宅以外の選択肢として、自己決定による地域生活が可能になった。養護老人ホームの社会的認知度も高まる。
- 自治体にも、法人にも、利用者、地域にも非常に有意義な事業として評価。



古民家を活用したたまり場

山間部の老朽化した住まい



モデル事業終了後の事業実施手法

自治体名	担い手	事業実施手法
北海道本別町	社会福祉協議会	<u>居住支援協議会</u>
岩手県雫石町	養護老人ホーム	町の単独事業
秋田県横手市	社会福祉法人 (複数)	地域支援事業、社会福祉法人の地域公益事業、 障害者自立支援給付費の地域生活支援事業 (<u>居住支援協議会設立予定</u>)
神奈川県川崎市	NPO法人等	<u>居住支援協議会</u>
京都府京都市	社会福祉法人 (複数)	社会福祉法人の地域公益事業 <u>居住支援協議会</u>
奈良県天理市	社会福祉法人 (単独)	社会福祉法人の地域公益事業 <u>指定居住支援法人</u>
福岡県福岡市	社会福祉協議会	<u>居住支援協議会</u>
福岡県うきは市	社会福祉協議会	市の単独事業、(<u>居住支援協議会設立予定</u>)
大分県豊後大野市	養護老人ホーム	市の単独事業

居住支援の全体像

国土交通省資料

国のみならず自治体においても、福祉・住宅部局間での情報共有・連携強化を図るとともに、以下に記載している居住に係るハード・ソフトの両施策を一体的に実施するなどにより、居住に困難を抱える者へ必要な支援が届くよう取り組んでいく。

ソフト面の支援例

【高齢者の安心な住まいの確保に資する事業】

空き家等の民間賃貸住宅や集合住宅等に入居する高齢者を対象に、安否確認、緊急時の対応等を行う生活援助員を派遣するなど、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。 ※地域支援事業の1メニュー

【自立生活援助】

障害者支援施設やグループホーム等から地域での一人暮らしに移行した障害者等に対し、支援員が定期的に居室を訪問して日常生活における課題を確認し、必要な助言や関係機関との連絡調整を行う。

※障害者総合支援法に基づくサービス(平成30年4月1日施行)

【生活困窮者地域居住支援事業】

地域に単身等で居住し、親族等の支援が見込めない「孤立した生活」を送る生活困窮者等に対し、住居の確保といった居住支援や訪問などによる見守り・生活支援、これらを通じた互助の関係づくりを行う。 ※30年度から予算事業として実施。31年度からは困窮法の一部生活支援事業として実施を目指す(法改正事項)

【社会的養護自立支援事業等】

里親等への委託や児童養護施設等への入所措置を受けていた者に対して、必要に応じて措置解除後も原則22歳の年度末までの間、引き続き里親家庭や施設等に居住するための支援などを提供するとともに、生活・就労相談や、賃貸住宅の賃借時等に身元保証を行う。

ハード面の支援例

【新たな住宅セーフティネット制度】

高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者などの住宅確保要配慮者に対し、民間の空き家・空き室を活用した入居を拒まない賃貸住宅(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)の供給を促進する。併せて、専用住宅の改修費や家賃低廉化等への支援や、入居相談や見守りなどの生活支援を行う居住支援協議会や居住支援法人への活動支援等を行う。



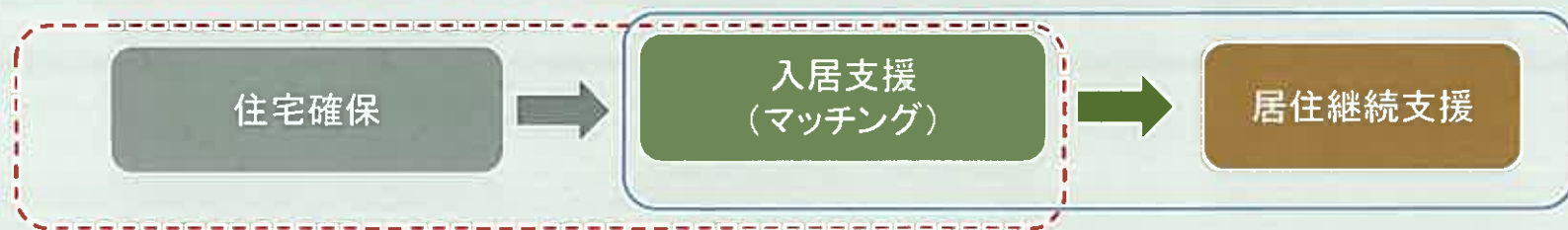
自治体で居住支援の取組を推進するために

標準型	標準型			標準型		
標準型	標準型	標準型	標準型	標準型	標準型	標準型
標準型	標準型	標準型	標準型	標準型	標準型	標準型

居住支援にかかる福祉部局と住宅部局の役割分担

	高齢者	障害者	生活困窮者	子育て	外国人	DV	被災者
福祉部局	高齢者支援課 介護課	障害福祉課 障害者支援課	保護課 福祉課	子ども家庭課	?	?	?
住宅部局							

- ・生活困窮、地域包括、障害者支援、退院支援などの現場の居住支援ニーズは、行政に届いているのだろうか。
- ・行政の福祉部局は、対象別。隙間のニーズは誰が把握し、誰が対応するのか。
- ・住宅部局の役割は、居住に関する「横断的な課題解決の場」づくりではないか。



居住支援の担い手(居住支援法人)

● 社会福祉協議会

- ・生活困窮者自立支援相談より、住宅困窮に関する相談が増加
- ・日常生活自立支援事業により、判断能力が不十分な方が賃貸住宅等に居住する場合の保証人問題に直面

● 社会福祉法人

- ・社会福祉法人による地域貢献事業として居住支援に関心

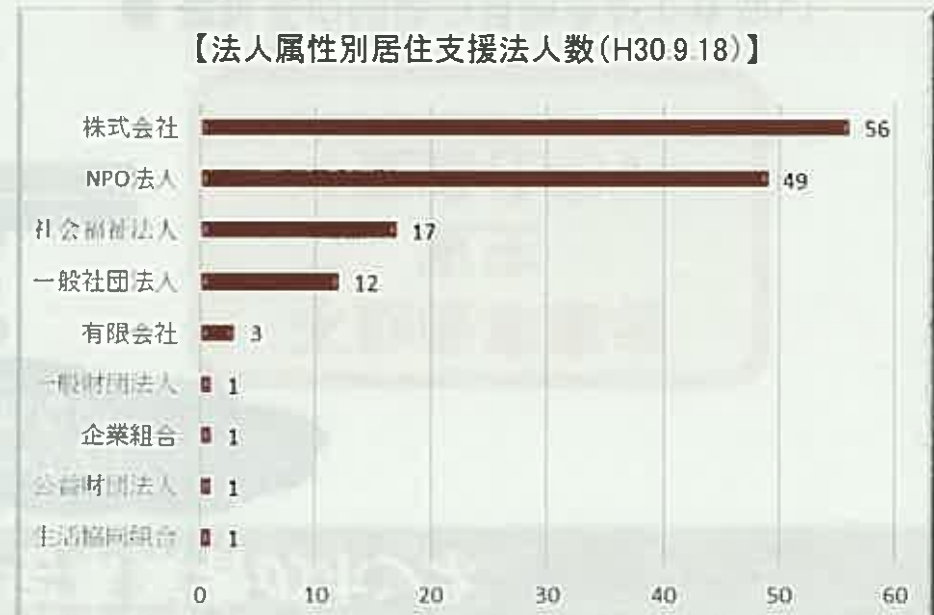
● NPO法人等

- ・市民活動団体、ホームレス支援団体等
- ・後見団体
- ・就労支援

● 営利法人

- ・介護・福祉サービス事業所
- ・不動産会社
- ・有料老人ホーム紹介業 他

【法人属性別居住支援法人数(H30.9.18)】



福祉関係者と住宅事業者のホンネ

連携は、ほっておいても生まれない

居住支援法人

不動産事業者
家主
(登録住宅)

- 住み替え後の見守りや生活支援はできるが、協力的な不動産事業者や家主がなかなか見つからない。
- 連携できる不動産会社はどこだろうか？

- 福祉系の団体の目利きができない
 - 過大な要求をされるのではないか
 - 信用できるのだろうか
- リスクを負うのは自分たち。あまり難しいケースは引き受けられない。

顔の見える関係・信頼関係の構築が必要

行政への期待

- ・ 出会いの機会創出⇒居住支援協議会(準備会、勉強会等)
既存のネットワーク(地域ケア会議等)の活用
ワークショップの開催(ケース検討)
- ・ 活動に一定のお墨付きを与える⇒指定居住支援法人

不動産事業者インタビュー(平成29年度 関東地方整備局・関東信越厚生局の取組)

住宅ソーシャルワーカーが紹介してくれた不動産事業者
家主を説得するのは、不動産屋さんのトーク次第です。腕を振るってもらうために信頼関係をつくり、安心材料を提供しています。

入居に至らず残念だったのは、家族がおらず、保証を受けられない方々。また、生活保護を受けられない低所得の方々の入居は難しいです。



年金や貯金など、本当は聞かれない部分も、その方を入居させるためには、いろいろ聞かなくてはなりません。とにかく「隠さず全部話してください」と言います。

不動産屋の力でリスクを減らせば、何とか助けてあげることもできます。お客様の希望が現実離れしているときは現実をわかってもらうため、はっきり言うこともありますね。

孤独死リスクはオーナーにとって負担が大きい。緊急時対応のサポートがあるといいですね。

契約に至れば、不動産会社にとってもメリットがあります。高齢者はルールを守ってくれるので、かえってよい場合もあります。



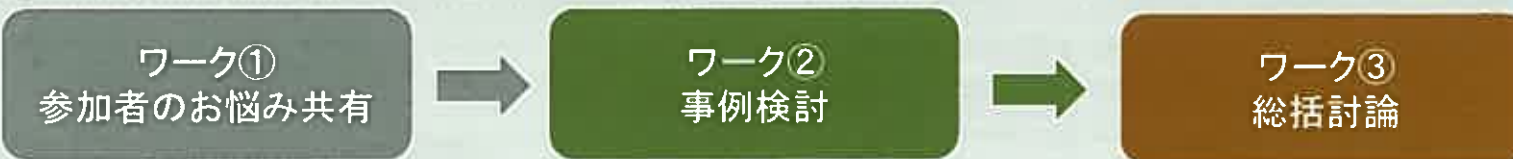
孤独死のケースは実際にあります。以前、1人暮らしの高齢者宅に、見守り装置を設置している地域がありました。そういう設備があるといいんじゃないかと思います。

埼玉県居住支援協議会「居住支援ワークショップ」(H29)

目的

- 例年通りのセミナー形式では、物足りない。ワークショップ形式に模様替え。
- 市町村主導による居住支援協議会設立に向け住宅・福祉・不動産・支援団体の連携を体験

協力:国土交通省関東地方整備局、厚生労働省関東信越厚生局、(一財)高齢者住宅財団
 参加:県・市町村職員(住宅9名、福祉7名)住宅供給公社1名
 不動産業界7名、居住支援団体8名



検討ケース①
 病気により視覚障害を発症した現役世代の男性。将来、失明の不安があり、安全性の高い住宅に移りたい

検討ケース②
 アパート取り壊しのため、転居を迫られている高齢女性。保証人、緊急連絡先の確保困難。わずかな収入と貯金の取り崩しで生活



参加者アンケート

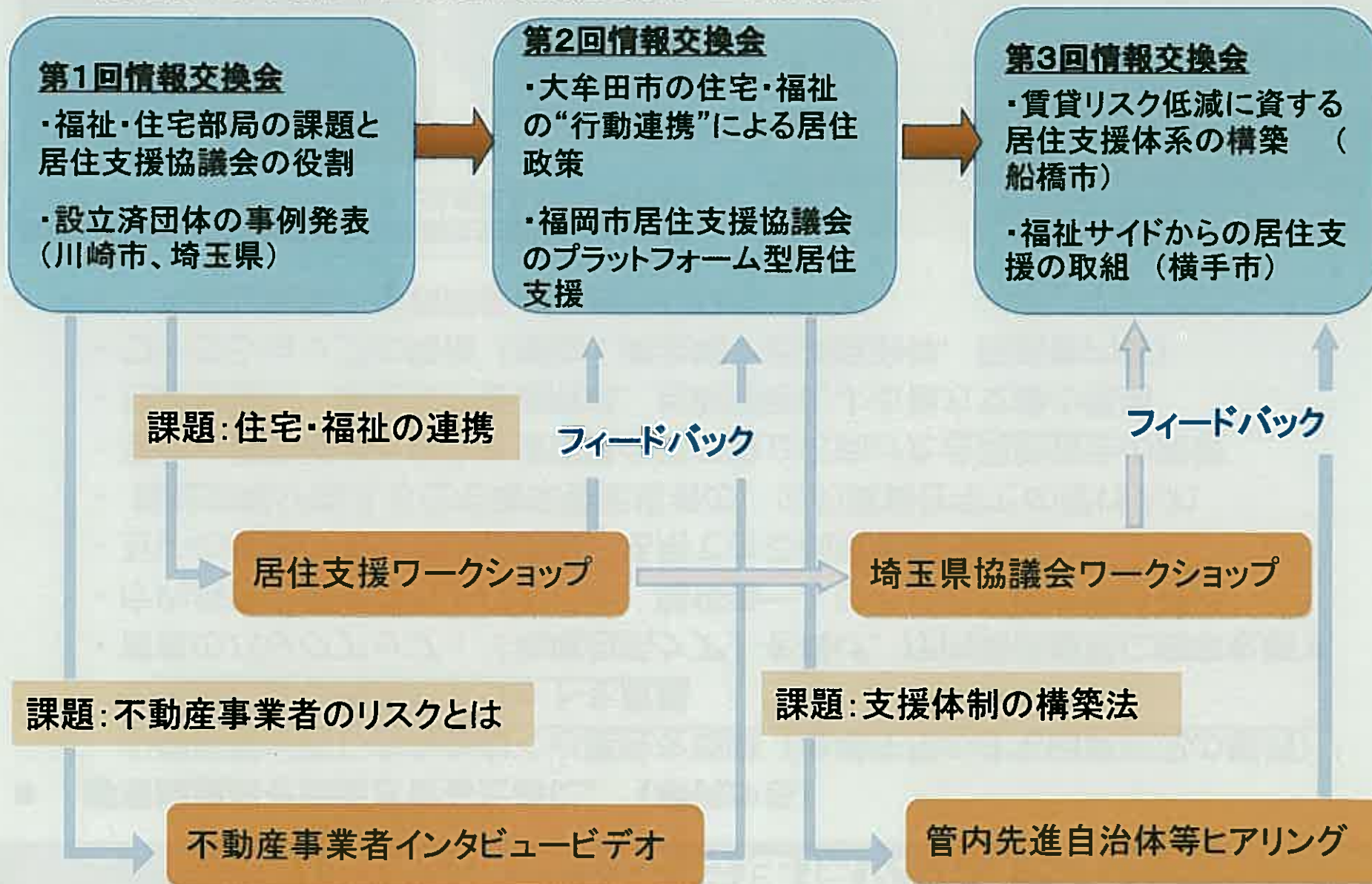
- 自分の担当業務を異なった視点で見直すきっかけとなった。
- すぐに業務に生かせるとは思わないが、互いの立場を理解して話ができると思う。
- 福祉部局を説得する方向性が見えた。

Q 参加してよかったか。

評価	不動産	支援団体	住宅行政	福祉行政	不明
大変よかった	6	5	8	5	1
少しよかった			1	1	
どちらとも言えない					
あまりよくなかった					
全然よくなかった					

(H29) 関東地方整備局・関東信越厚生局による市区町村支援の概要

身近な市区町村単位で居住支援を行うことが必要



行政の福祉・住宅連携のポイント

● 部署間連携を機能させるために。(事例から)

① 関係者が同じ方向を向く必要性を認識 (地域住民の住宅困窮状況の解消)

② 連携による相互のメリットを意識

- ・ 首長のバックアップ：「地域包括ケア」を掲げ、庁内関係部局に横串を刺す
- ・ 庁内推進会議の立ち上げのため、関係者一人ひとりの了解を取り付け
- ・ 互いの部署のもっている情報・活用できる制度を持ち寄る
- ・ 福祉部局が抱える住宅確保要配慮者の、公的賃貸住宅での受け入れ
- ・ 居住支援協議会と自立支援協議会等の設立に向けた合同勉強会の開催
- ・ 地方整備局・厚生局や都道府県、当財団等による後方支援の活用
- ・ ワークショップの開催 (単位：県全域、近隣自治体、自治体内等)

※相互理解・信頼関係の土台づくり

関東地方整備局・関東信越厚生局居住支援ワークショップ ～家賃滞納により退去を申し渡された高齢单身男性の事例検討～



大家の不安は？
生活保護につなげる？
ケアの対象としか見ないのはもったいない！
地元企業での雇用につなげては？

一人のケースから始めてみる！

参加者の感想

- 福祉施策のメニューは様々あるが、住宅部局は知らないし、大家さんも知らないだろう。他方、福祉部局は住宅施策を知らない。両者をとらえる情報提供の場や相談の場が必要では？ (住宅)
- 建築と福祉の距離を遠く感じていたが、住まいを探す個人からすれば非常に密接なものだと感じた。お互いのできることを広げていければと思う。(住宅)
- ワークショップは、関係者が同じ方向を向くために役立ちそう。一歩進めるきっかけづくりになると思った。(福祉)

高齢者住宅財団による居住支援法人に関する調査・研修について

高齢者住宅財団において、居住支援にかかる知見と実践者・有識者ネットワークを活用し、居住支援活動の全国的な普及拡大に向けた取り組みを行う。(平成30年度)

居住支援法人の実態把握と研修

～持続可能なビジネスモデルの普及・定着を目指す～

■居住支援法人の現状分析

指定済、及び指定準備中の居住支援法人に対し、フェースシート調査を実施。地域性、及び業務内容や事業規模等による類型化により、現状と課題を整理。(11月～12月)

■都道府県による意見交換会の実施

地域ごとの居住支援法人のネットワーク化・登録住宅との連携を目指し、都道府県居住支援協議会と居住支援法人、登録住宅の関係について検討。(居住支援法人の指定数が多い都道府県で実施予定)

■居住支援法人研修会の企画・実施

上記を踏まえ、大都市部を抱える地域と地方部とに分けて、居住支援法人等を対象とした研修会を実施。(12月～2月)

<有識者ネットワーク>

岡田太造 兵庫県立大学大学院客員教授 奥田知志 NPO法人抱模理事長
園田眞理子 明治大学理工学部教授 豊田茂 (株)リクルート住まいカンパニー
牧嶋誠吾 大牟田市立病院地域医療連携室次長兼総務課参事
高橋敏士 高齢者住宅財団顧問 他

<実践者ネットワーク>

「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」実施自治体
北海道本別町、秋田県横手市、岩手県雫石町、京都府京都市、静岡県天竜市
奈良県天理市、福岡県福岡市・大牟田市・うきは市、大分県豊後大野市 等
一般社団法人居住支援全国ネットワーク

地方局・都道府県と連携した居住支援の推進

～地方局・自治体等のニーズに応じた支援を展開～

■地方ブロック単位の取組支援

次のような地方整備局と地方厚生局の共同企画への協力・講師派遣

・九州・沖縄ブロックでは、西省地方局の共同企画として、西分野連携の具体的な地域政策を促すべく、希望自治体への継続的かつマンツーマンの政策立案支援を実施(本年8月～)

・スタートアップセミナーを開催(8月30日:右写真)



■都道府県の取組支援

都道府県居住支援協議会が主催するセミナーの企画支援や講師派遣、市区町村相談会等での個別アドバイス等

・東京都居住支援協議会セミナーでの講演(8月23日)

～住宅・福祉の連携、居住支援の推進に向けた支援活動について

・奈良県居住支援協議会での市町村個別相談会

(10月5日予定)



■市区町村に対する個別支援

居住支援協議会の立ち上げに向けて、課題を抱える市区町村に対し、地方整備局や都道府県と連携しながら個別支援

・福祉部局との連携に悩む市の住宅担当課に、有識者

・地方局とともにアドバイスを実施

・連携促進のためのワークショップの開催支援



(参考)高齢者の居住支援ニーズを「見える化」する ～ニーズ推計シートを活用してみよう～

・「国勢調査」「住宅・土地統計調査」の結果を活用し、管内の居住支援ニーズを推計。

・政令指定都市版、一般市区版、町村版の3種類

1. 見守りニーズの高い高齢者世帯の量的把握

▶ 高齢者世帯のうち、75歳以上の単身世帯・夫婦のみ世帯数。

2. 潜在的な住宅確保要配慮者数（高齢者世帯）の量的把握

▶ 単身・夫婦のみの高齢者世帯で民営借家に居住する低所得世帯数※を推計。

※低所得世帯＝単身世帯では年収100万円未満、高齢夫婦のみ世帯では年収200万円未満と定義。

▶ 老朽化した持家(築50年以上)で暮らす低所得高齢者世帯数を推計。(一般市区版)

3. 活用可能な賃貸用住宅の量的把握

▶ 賃貸用住宅のうち、空き家となっている活用可能な賃貸住宅戸数を求める。

※いずれの調査結果も、政府統計の総合窓口「e-Stat」にアクセスすれば、誰でも簡単に入手可能です。

※(一財)高齢者住宅財団のHPにて、推計シートと解説書を配布

<http://www.koujuuzai.or.jp/news/suikei-sheet/>



1. 高齢者世帯の概況把握

Focus① 潜在層も含めた要見守り世帯数

I 高齢者世帯の概況把握

0・地域概要（人口、世帯数）平成27年国勢調査

	総数	65歳以上	75歳以上
人口	1,475,213人	279,482人	128,520人
世帯数	689,886世帯	186,701世帯	91,752世帯

65歳以上世帯人員のいる世帯 75歳以上世帯人員のいる世帯

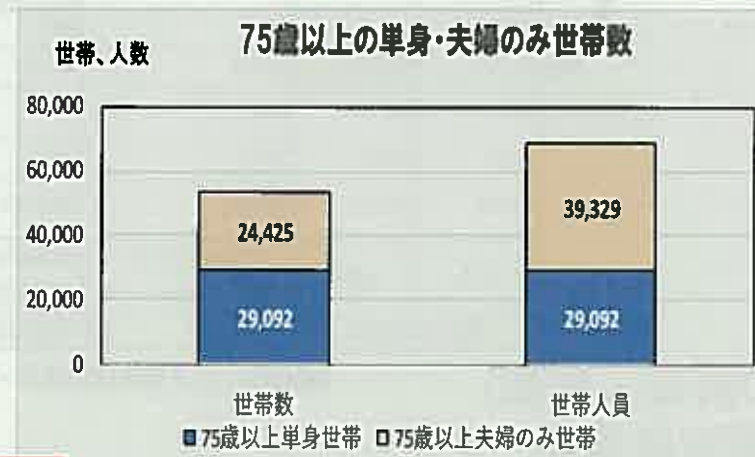
推計シートは、誰でも操作可能です。各自自治体の統計情報に置き換えて、実際に推計してみましょう！

Focus① 高齢者単身・夫婦のみ世帯（平成27年国勢調査より）

	世帯数	世帯人員
65歳以上単身世帯	57,959	57,959
65歳以上夫婦のみ世帯	54,483	98,812
計	112,442	156,771
75歳以上単身世帯	29,092	29,092
75歳以上夫婦のみ世帯	24,425	39,329
計	53,517	68,421

※世帯数：65歳以上、75歳以上の世帯員のいる単身世帯・夫婦のみ世帯

※世帯人員：65歳以上、75歳以上の世帯人員



Focus① 75歳以上の単身・夫婦のみ世帯
潜在層を含めた要見守り世帯と想定される。

2. 潜在的な居住支援ニーズの把握

Focus② 潜在的な住宅確保要配慮者

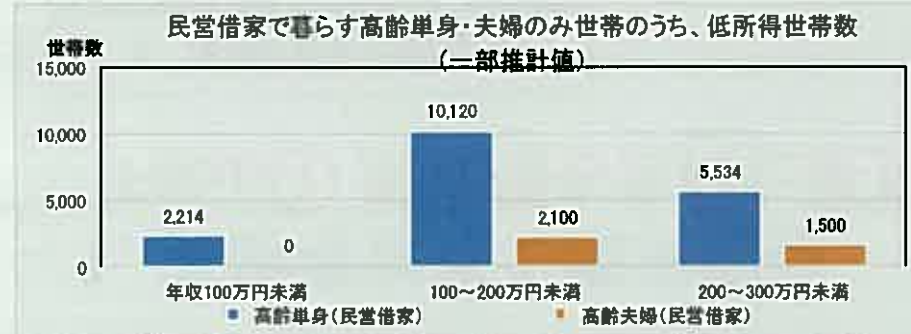
対象：民営借家で暮らす
低所得高齢者世帯
(単身・夫婦のみ世帯)

II 潜在的な居住支援ニーズの把握

Focus② 潜在的な住宅確保要配慮者の低所得高齢者世帯数(平成25年 住宅・土地統計調査より、推計値)

	借家で暮らす高齢 単身世帯・夫婦のみ 世帯数	(内訳 単身世帯は推計値)			低所得世帯※	
		年収100万円未満 (=月収8万3千円未満)	100~200万円未満 (=月収16万6千円未満)	200~300万円未満 (=月収25万円未満)	世帯数	割合
借家で暮らす65歳以上単 身世帯数	29,900	3,272	13,390	7,608	3,272	10.9%
高齢単身(公営の借家)	8,400	1,055	2,954	1,477	1,055	16.5%
高齢単身(都市再生機構(UR) 公社の借家)	1,500	75	375	525	75	5.0%
高齢単身(民営借家)	21,900	2,214	10,120	5,534	2,214	10.1%
高齢単身(給与住宅)	400	0	160	80	0	0.0%
借家で暮らす65歳以上夫 婦のみ世帯数	9,600	200	3,400	2,800	3,600	37.5%
高齢夫婦(公営の借家)	3,000	200	1,100	1,000	1,300	43.3%
高齢夫婦(都市再生機構(UR) 公社の借家)	1,000	0	200	300	200	20.0%
高齢夫婦(民営借家)	5,600	0	2,100	1,500	2,100	37.5%
高齢夫婦(給与住宅)	0	-	-	-	0	-

※ここでは「低所得世帯」を下記の定義で分類
 単身世帯：年収100万円(=月収8万3千円)未満
 夫婦のみ世帯：年収200万円(=月収16万6千円)未満



注:ここでは、単身世帯では年収100万円未満、夫婦のみ世帯では年収200万円未満を低所得世帯と定義

Focus② 潜在的な住宅確保要配慮者
 借家、特に民営借家で暮らす低所得の
 高齢者世帯(特に単身世帯)は、潜在的
 な住宅確保要配慮者と考えられる。

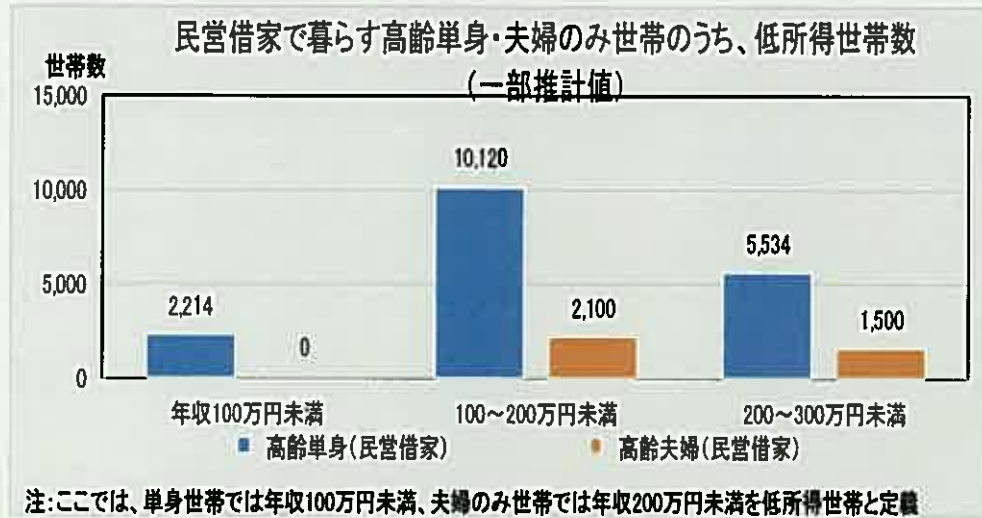
潜在的な居住支援ニーズ		
高齢単身世帯	2,214	世帯
高齢夫婦のみ世帯	2,100	世帯
計	4,314	世帯

この数値を参考に
各市町村の実情を踏まえ
事業の対象者数を見込む

3. 活用可能性のある賃貸住宅の把握

Focus③ 管内の有効な住宅資源の確認

単身世帯 : 年収100万円 (=月収8万3千円) 未満
 夫婦のみ世帯 : 年収200万円 (=月収16万6千円) 未満



Focus② 潜在的な住宅確保要配慮者
 借家、特に民営借家で暮らす低所得の高齢者世帯(特に単身世帯)は、潜在的な住宅確保要配慮者と考えられる。

潜在的な居住支援ニーズ

高齢単身世帯	2,214	世帯
高齢夫婦のみ世帯	2,100	世帯
計	4,314	世帯

この数値を参考に
 各市の実情を踏まえ
 事業の対象者数を見込む

III 活用可能性のある賃貸住宅の把握

Focus③ 管内の「腐朽・破損なし」の賃貸用空き家戸数

腐朽・破損のない賃貸住宅戸数	48,900戸
----------------	---------

《比較》

Focus③ 管内の有効な住宅資源の確認
 管内には、多くの賃貸住宅資源がある ⇒ 福祉部局と住宅部局の連携による住まいのマッチングと生活支援サポートが可能に!