



居住支援を はじめる・つなぐ・ひろげるBOOK

～平成29年度 関東地方整備局・関東信越厚生局の取組を通して～

高齢者等の増加に伴い、誰しものが住み慣れた地域で安心して暮らし続けるには、福祉・住宅部局だけでなく、地域の様々なプレーヤーが連携して、居住支援を行う必要があります。

このため、関東地方整備局と関東信越厚生局では、平成29年度より、各地域での居住支援の実施・充実化を推進することを目的に、地方公共団体の福祉・住宅連携の強化、居住支援推進のための支援活動をスタートしました。

本パンフレットには、これまでの取組の中から、好評のあったものを中心に取り上げていますので、各地域における居住支援の参考として頂ければ幸いです。



※ 個別性が高く、必ずしも一般論と言えない内容も含まれていますので、各地域の実情に照らし、ご参考にしてください。

平成29年度における関東地方整備局・関東信越厚生局の主な支援活動

H29.3

市区町村の福祉・住宅部局との個別相談を開始 →P8

H29.6

6.26 第1回情報交換会開催 →P3

H29.10

10.11 両局主催居住支援ワークショップ →P6

10.18 第2回情報交換会開催 →P4

H30.1

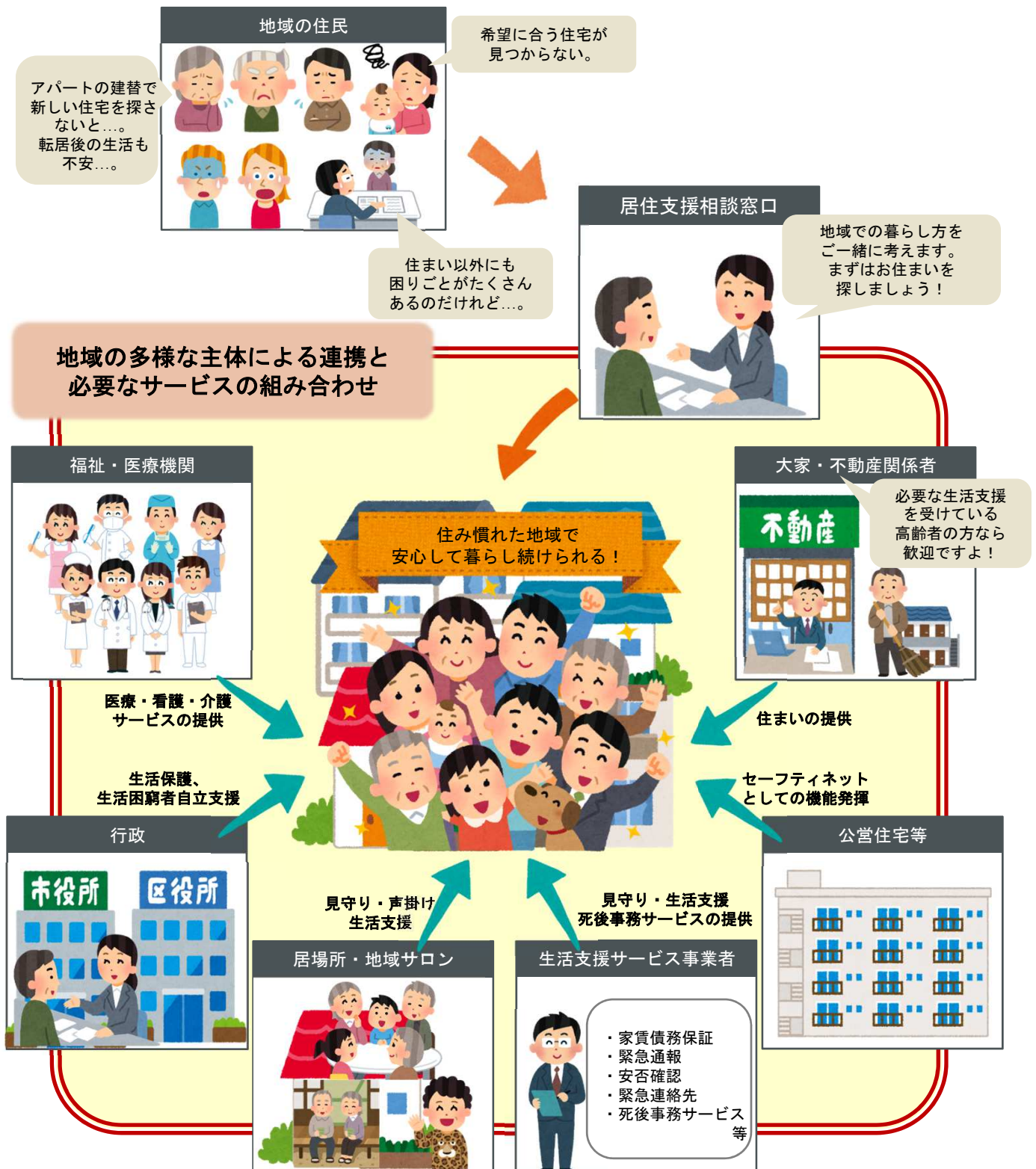
1.26 埼玉県居住支援ワークショップ 開催支援 →P7

H30.2

2.5 第3回情報交換会開催 →P5

居住支援とは

- ◎誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けるには、適切な住まいと、必要な生活支援サービスを受けられる地域環境の整備が必要です。
- ◎一方、“適切な”住まい、“必要な”生活支援サービスは、個々人の事情により異なります。様々な地域資源の中から、個々人にあったものを組み合わせる必要があります。
- ◎このためには、公共・民間を問わず、地域の様々な資源が繋がることで、それぞれの人の生活に寄り添った対応をすることが必要不可欠であり、居住支援とは、この体制構築・実践を言います。



第1回情報交換会

- 日時：平成29年6月26日（月）13：30～17：30
- 対象：地方公共団体の福祉・住宅部局
- 主な内容：

1. 福祉部局・住宅部局の課題・期待意識
2. 住まい探しのニーズは福祉の現場に
3. 福祉部局が居住支援協議会に期待できること
4. 埼玉県居住支援協議会による個別入居支援の実践（埼玉県住宅課／埼玉県社会福祉士会）
5. 川崎市居住支援協議会による公共・民間の多主体連携（川崎市まちづくり局／同健康福祉局／NPO 楽／第一ハウジング）



1. 福祉部局・住宅部局の課題・期待意識

※両部局へのアンケート結果より

課題意識

住宅

・高齢者等からの住まい探しの相談が来ないので、ニーズがあるのか分からない。
・協力業者がいない、協力住宅が集まらない！

福祉

・高齢者や障がい者から住まいの相談が出てくるが、対応が難しく、大変！
・住まい探しについて相談できる機関がない／知らない。

双方

・どうやって連携すればいいの？どんな役割分担ができるの？
・どんな考えで何をやっている部局なの？そもそも接点がない！

お互いに期待すること

住宅

・どんな居住支援ニーズがあるのか教えてほしい！
・入居相談やその後の支援をお願いしたい。

福祉

・住宅部局や不動産団体との情報交換がしたい！
・住宅政策を行う上で、どんな福祉支援が求められているのか知りたい！

お互いに情報交換を求めていることが明らかに！

2. 住まい探しのニーズは福祉の現場に

- 全国の自立相談支援事業所（※）に、平均して50件／年以上の住まい探しの相談が寄せられているとのこと。
- 一方、多くの事業所は、住まい探しについて連携できる機関はないという。住宅部局や居住支援協議会が連携先としてあまり意識されていない・・・現状は、相談を受けた事業所の職員が、地域の不動産業者を回ってなんとか対応しているようだ・・・
（H28.自立相談支援事業所調査から）

※「生活困窮者自立支援制度」のもと、H27.4より全国に設置された仕事や住まい等生活全般にわたる困りごとの相談窓口。

3. 福祉部局が居住支援協議会に期待できること

- 現場の福祉担当者は、住まい探しに関する悩みを多く抱えている。1件1件不動産業者を回るなど、時間がかかり、一人で解決するのは大変。居住支援協議会の下、居住支援団体と連携することにより、業務が効率化し、支援の質も向上する！
- 住宅部局の方にこのベースをつくってもらえたら、福祉部局はとてもしやすいのでは。

厚生局からのコメント！

4. 埼玉県居住支援協議会による個別入居支援の実践 （埼玉県住宅課／埼玉県社会福祉士会）

社会福祉士会と連携して、要配慮者の個別入居支援を試行的に実施。やってみて感じるのは、地域の社会資源との信頼関係を構築するうえで、**市町村単位のネットワーク構築が重要**。県もサポートしていきたい。（住宅課）

住宅支援はアパート探しの代行ではない。あくまでも本人が**住宅探しを行う過程で、本人らしく自己選択していくことの支援**。（社会福祉士会）



埼玉県

居住支援のニーズがないのではなく、相談者が窓口で語れない、隠している場合もある。窓口職員の感度と、相談者が相談窓口を知っていることが重要。（社会福祉士会）

5. 川崎市居住支援協議会による公共・民間の多主体連携 （川崎市まちづくり局／同健康福祉局／NPO 楽／第一ハウジング）

住まいの相談にあたって、福祉的な課題（介護、生活困窮等）を把握できていることが重要。**福祉部局や居住支援団体等でこれらの課題をコーディネートした上で、住宅部局が住まいを調整する、という役割分担が必要**。（まちづくり局）

福祉の立場から、**地域包括ケアシステムの構築にむけて、居住支援協議会は大いに有効**。（健康福祉局）

“入居者情報共有シート”を使い、**相談者の福祉的な課題と支援体制が分かれば、家主の心理的ハードルも下がる**。

取組を通じて福祉的課題への理解が深まり、**市内の不動産業者と勉強会を行う。福祉的課題を含めてオーナーに情報発信**できるといい。（第一ハウジング）



川崎市

住まいや生活のことが気軽に相談できる地域サロンや、アパートを借り上げ住宅困窮者と支援スタッフを入居させる取組を実施。**物件探し、事業スキームの検討にあたり、不動産業者の協力は大きい！**（NPO 楽）

参加者の声（事後アンケートより）

- ・福祉部局と住宅部局が**一緒に同じ会議に出席することが、何よりも重要な一歩**だと感じた。（住宅）
- ・各部局とも連携の仕方を探している。お互いに**一歩踏みだせれば、話は進む**かもしれない。（住宅）
- ・福祉の現場では今までどう対応してきたのか。**今、何が必要なのか再確認**するべきでは？と感じた。（福祉）
- ・まずは**部局を超えた「協議の場」**が必要。（福祉）
- ・**住宅部局が構築したベースに、多岐に渡る福祉部局の機関を整理して**くっつけていくやり方が効果的に感じた。（福祉）

第2回情報交換会

- 日時：平成29年10月15日（月）13：30～17：30
- 対象：地方公共団体の福祉・住宅部局
- 主な内容

1. 大牟田市が進めてきた居住政策のプロセスと実務
2. 福岡市居住支援協議会によるプラットフォーム型居住支援と不動産業者連携
3. 埼玉県内の不動産業者インタビュービデオ
4. 両局主催居住支援ワークショップ実施結果

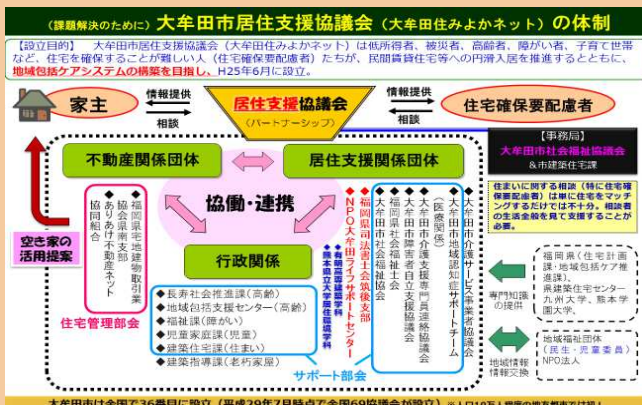
詳細はp7にて

詳細はp6にて



1. 大牟田市が進めてきた居住政策のプロセスと実務

(大牟田市立病院地域医療連携室長兼総務課参事
・前大牟田市建築住宅課長 牧嶋氏)



事務局：大牟田市社会福祉協議会
大牟田市建築住宅課

事業内容：空き家実態調査を通じ、空き家を交流サロンや要配慮者向けの住宅として活用

【特徴】

「居住支援は生活支援である」という理解のもと、関係主体が密にネットワーク化され、地域住民の目線に寄り添った支援体系が構築されている。

居住支援協議会設立前から、**市内の人材育成に加え、ワークショップを通じて不動産業者や福祉機関・専門職も含めた市内内外の様々な主体が住まいに関する課題を共有する機会を設けるなど、根の深い継続的な取組が背景にある。**

居住支援の取組を行う上では、**不動産会社との連携が重要**。そこを円滑化するためには、**不動産会社に「福祉サービスの有効性についてよく理解してもらうこと」**が必要。それができれば、不動産会社の方から福祉関係の方に相談されるようになるのではないかと思います。



栗田氏

見守りや死後事務委任、成年後見制度は、**本人とっても家主とっても有効なサービス**。本人、家主、それぞれの視点からの**メリットを不動産会社に理解してもらうこと**で、貸しやすく、借りやすくなるのではないかと考えている。

地域包括ケアの中心にある“住まい”の確保は、**住宅政策の専門領域**。後期高齢者が増加する縮退社会のまちづくりを、建築技術職も考えなければならない時代になってきた。**10年先を見据えた人材育成、住民とともにまちを育てていく仕組みづくりが必要**。これからの行政職員には、**黒子になってサポートする視点が求められる**！

居住支援とは生活支援である。その必要性を理解し、多職種連携を行うことが重要。**情報の連携だけでなく、行動連携に移さなければモノゴトは解決しない**。行動連携を進めるにあたっては、**地域やそれぞれの主体にとってのメリットを考えることが大切**。

ニーズは様々な世代にあると思う。**地域包括支援センターや、生活困窮者自立支援制度の窓口**に寄せられる相談の背景にも**住まいの問題が隠れている**かもしれない。

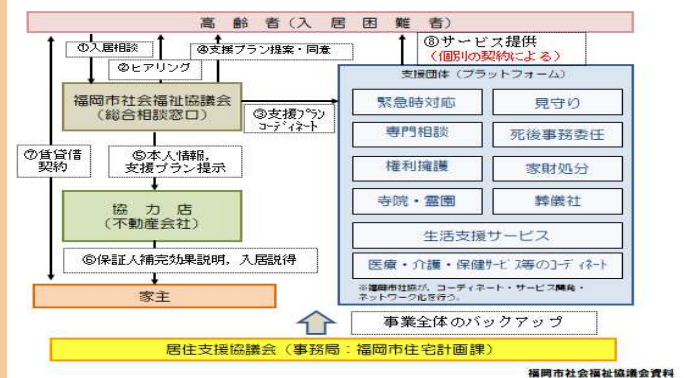
居住支援協議会は、**カタチではない**。個々の相談者の目線に立ち、必要とする支援やサービスにつなげていくことが重要。



牧嶋氏

2. 福岡市居住支援協議会によるプラットフォーム型居住支援と不動産業者連携

(福岡市社会福祉協議会 栗田氏)



事務局：福岡市住宅計画課・福岡市社会福祉協議会
事業内容：民間賃貸への円滑な入居および入居後の生活支援

【特徴】

福岡市社協内に配置されたコーディネーターと、生活支援を担う団体で構成されるプラットフォームが特徴。

コーディネーターは相談者の希望を聞きつつ、プラットフォームの中からその方に必要なサービスを調整し、協力不動産会社を通じて物件紹介に繋げる。一連のサポートがシステム化されている。

参加者の声（事後アンケートより）

- ・社協から「**不動産屋が福祉的対応の理解を深めることが大切**。」と言われていた。**情報連携から行動連携へのヒント**を得た。（住宅）
- ・**社会福祉協議会との連携が重要**であることがよく理解できた。（住宅）
- ・貸す側（家主）、借りる側（相談者）の需要を捉え、**双方にメリットのある仕組みづくりが重要**と知った。（住宅）
- ・「居住支援は生活支援である」とは、まさにその通りだと思った。（住宅）
- ・物件探しは相談者に自力で行っていただくことが多く、不動産業者と直接調整ができていなかったのが、**不動産業者インタビューは非常に参考になった**。（福祉）

第3回情報交換会

兼 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

- 日時：平成30年2月5日（月）13：00～16：40
- 対象：地方公共団体の福祉・住宅部局、社会福祉協議会、社会福祉法人、NPO法人、不動産事業者 等
- 主な議事
 1. 賃貸リスク軽減に資する居住支援体系の構築（船橋市）
 2. 福祉サイドからの居住支援の取組（横手市）
 3. 居住支援ワークショップ～都道府県協議会主催による多主体参加型企画～（埼玉県）



詳細はp7にて

1. 賃貸リスク軽減に資する居住支援体系の構築 (船橋市住宅政策課/地域包括ケア推進課/船橋市社会福祉協議会)



協議会設立にあたり居住支援サービスの内容を検討した際、福祉部局から「一人暮らし高齢者の不安や悩みは住まい探しだけでなくことが大半で、むしろ入居後の不安や悩みを多く抱えている」という意見が出た。(住宅政策課)

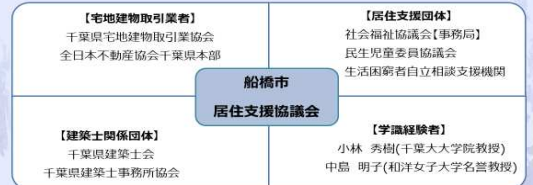
- ・丁寧な相談対応を通じ、施設入所や自立相談支援に繋がったケースも。
- ・不動産業者からは、サービスがあることで入居を受け入れやすいと言われた。(船橋市社会福祉協議会)

設立準備会に宅地建物取引業者も参加し、住宅を貸す人の意見も制度設計に反映。「借りる人が借りやすく、貸す人が貸しやすく」なるようなメニューを検討した。(地域包括ケア推進課)

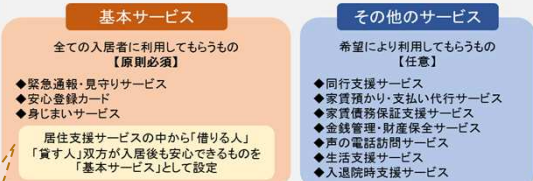
原則必須となる基本サービスの内容

- ◆緊急通報・見守りサービス（市の既存事業を活用）
⇒装置を活用し、見守りと緊急時の駆けつけを行う。警備会社と提携。
- ◆安心登録カード（市社会福祉協議会の既存事業を活用）
⇒緊急時に救急対応者等が円滑に対応できるよう、入居者があらかじめ緊急連絡先や身体状況等を記入し、自宅冷蔵庫に保管しておくカード。
- ◆身じまいサービス（新規事業）
⇒入居者が市社会福祉協議会と締結した死後事務委任契約に基づき死後事務（火葬・納骨・家財整理等）を行うサービス。納付された預託金にて執行。

船橋市居住支援協議会の構成団体と役割



住まいるサポート船橋の居住支援サービス



事務局：船橋市社会福祉協議会
 事業内容：住宅相談、居住支援サービスの提供
【特徴】
 住まいるサポート船橋から住まいを確保した入居者には原則「基本サービス」の利用を必須とすることで、入居者と大家双方の入居時・入居後の安心を担保。

2. 福祉サイドからの居住支援の取組 (横手市健康福祉部/社会福祉法人相和会)



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。（相和会）

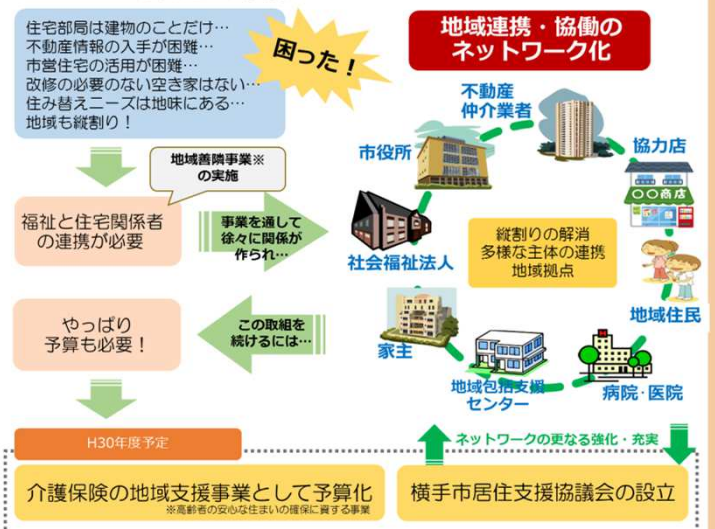
事業内容：低所得高齢者等への住宅および生活支援の提供

【特徴】

市の委託により社会福祉法人が運営する相談窓口を拠点に、高齢者の住まい相談や生活支援を行う。同法人の自由な発想のもと、事業周知や地域の他業種との連携体制構築、居場所づくり等が進められている。
 当初、福祉部局の主導で行われていたが、徐々に庁内の福祉・住宅部局の連携体制も構築されつつある。

高齢者の住まい・生活支援に関するこれまでの課題と成果

*横手市資料をもとに作成



※正式名称：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年間にわたり厚生労働省が推進したモデル事業。

参加者の声（事後アンケートより）

- ・居住支援で提供するサービスを検討する過程をうかがえたのは参考となった。（福祉）
- ・福祉からどう支援していくべきか事例より学べた。地域包括ケアが徐々にわかってきた気がする。（福祉）
- ・行政（福祉・住宅）、社会福祉法人それぞれの考え方がよくわかった。補助事業後どのようにすればスキームが存続するか考えなければと思った。（住宅）
- ・行動こそが問題解決につながるということがよくわかる事例であった。（住宅）

* 会議資料・議事録は関東地方整備局HPへ → http://www.ktr.mlit.go.jp/city_park/sumai/city_park_sumai00000043.html

両局主催居住支援ワークショップ

- 日時：平成29年10月11日（水）13：00～17：30
- 会場：ホテルプリランテ武蔵野小宴会場フリージア
- 参加状況：都道府県・区市町村職員 26名（住宅部局 11名 福祉部局 15名）

自治体職員最大の悩み

「福祉と住宅、連携するにはどうしたら？」

連携の大きなハードル

「連携するきっかけがない」
「そもそも、何をやっている
どんな部局なの??」

一歩前に進む機会を！

まずはワークショップで
コミュニケーションの
きっかけを作ろう！

ワークショップの流れ

自己紹介・アイスブレイク

ワーク①

事例1：家賃滞納により退去を申し渡された高齢
単身男性。

大家さんに断られる理由は？

この方にはどんな支援が必要？

グループ発表

ワーク②

事例2：建替えにより立退きを求められた高齢
単身女性。身よりがなく、耳が遠い。

事例3：夫の借金が元で離婚した、母と子2人の
世帯。現在は友人宅に間借り中。

全体討議

住宅確保要配慮者が安心して暮らすには？
～住宅確保の仕組み（ネットワーク）づくり～

ファシリテーター梅本政隆氏による
今日のワークショップの3つのルール決め



- ① 批判しない
- ② 「できる方法」を考える
- ③ 1人1回以上しゃべる

③は参加者の提案！

「大家は家賃滞納や孤独死が不安...。」
「生活保護を受けた方がいいかな？」
「とにかく家から外に出す！」



諏訪先生

ご本人に、社会的役割を持っていただくことが大切。地域包括や生活保護以外の、ちょっとした見守りがあればよい。これからは、こういった「点の支援」を「面に広げる」ことが重要。



- ・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？
- ・大家さんにとってビジネスとして成立することが大事。安心できる福
祉施策の洗い出し、充実が必要。
- ・行政だけでなく、不動産業者なども交えて議論する場が必要！

諏訪徹先生（日本大学教授）によるまとめ

両部局による事例を通じた検討の機会が初めての試みではないか。地域に戻って次の一歩をどう踏み出せるか。ぜひ、民間の人たちと話をしてほしい。問題意識を持っている福祉の方、前向きな考えをもっている大家さんは、たくさんいるはず。すぐには具現化できないかもしれないが、議論でも出ていたように、「窓口の一本化ができないか」とか「情報の共有化ができないか」など、気づきが少しでもあると、次の一歩が踏み出せるのではないかな。

参加者の声（事後アンケートより）

- ・それぞれの立場で視点が異なるため、情報共有が重要であると感じた。実際に自市で起きている課題について福祉部局と話してみたい。（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）
- ・住宅部局にできることを積極的にやっていくことが、福祉部局の協力を得られることにつながる感じた。（住宅）
- ・より具体的な話に繋がるよう、もっと身近な地域単位で実施してほしい。（福祉）
- ・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）

埼玉県協議会主催居住支援ワークショップ

- 日時：平成30年1月26日（金）
- 会場：さいたま共済会館 501・502会議室
- 参加状況：都道府県・市町村職員 16名（住宅9名、福祉7名）
住宅供給公社 1名、不動産業者 7名、
居住支援団体 8名

埼玉県居住支援協議会が例年実施しているセミナーを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、支援団体の連携をねらった！

ワーク①
参加者のお悩み共有



ワーク②
事例検討



ワーク③
総括討論

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。

参加者の反応

「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」「すぐに業務に活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」

→居住支援協議会の活動が浸透していない福祉行政から多くの参加があり、幅が広がった。時間が不足するほど熱心な議論がなされた。



不動産事業者インタビュー

* インタビュー全文は関東地方整備局HPへ（第2回）
http://www.ktr.mlit.go.jp/city_park/sumai/city_park_sumai00000043.html

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。年金で引越すにはお金が足りないが、生活保護を受給している訳ではないので、保護費は受け取れない。そういう方々に関してはなんともできません。



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。

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。



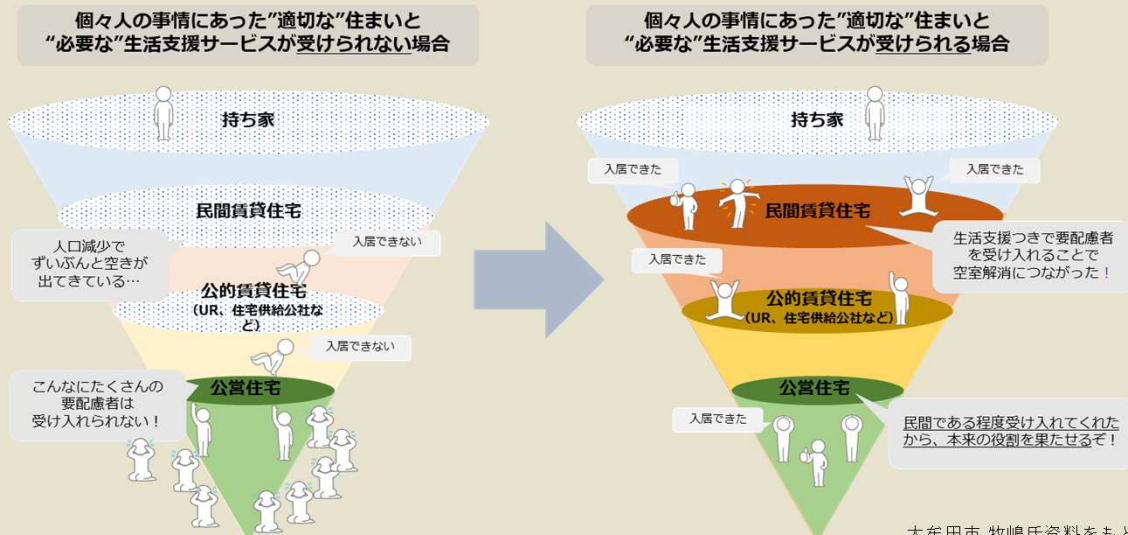
孤独死のケースは実際にあります。以前、1人暮らしの高齢者宅に、見守り装置を設置している地域がありました。そういう設備があるといいんじゃないかと思います。

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。

住まいの確保に向けた考え方（概念図）

◎居住支援活動において、民間賃貸住宅の活用が有効です。しかし、入居希望者の賃貸リスクが高いほど民間賃貸住宅での受け入れは困難となります。このため、公的賃貸住宅等を含めた総合的・包括的なセーフティネットの考え方が必要です。

◎住まいの確保に課題のある方であっても、必要な生活支援を受けつつ民間賃貸住宅へ円滑に入居できれば、結果として公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅が、住宅セーフティネットとしての本来の役割を發揮しやすくなります。



大牟田市 牧嶋氏資料をもとに作成

市区町村の福祉・住宅部局との個別相談

A市子ども関係部局

家族間のトラブル等で現住居を退去せざるを得ないケースに関するご相談



夫婦・親子間トラブルで現住居を退去せざるを得ないケースがたびたびあります。身をよせられる親戚・友人があればよいのですが、状況次第では関係施設も利用できず、子どもを抱えて路頭に迷うことになり、非常に危険です。

短期間でも身を寄せられる場所があれば、そこを拠点に生活保護につないで、生活の立て直しができるのですが、協力してくれる不動産会社はいないでしょうか・・・。

民間の不動産会社と連携するのも一つですが、その前に、公的賃貸住宅は使えないでしょうか？ご家族の事情が許すのであれば、公営住宅を含め、立地・階層を問わなければ空き家もあります。関係する住宅部局に相談してみてもいいでしょうか。



公的住宅の空き住戸を、目的外使用により利用する方向で調整中。

その他、相談会で話題にあがった工夫の例

- 福祉部局内のいろんな課にたらい回しにされる方がいる。まずは福祉部局内の情報共有が大事。市民から相談を受ける際、思い当たる他の課があれば書き足してつないでいけるよう、各課共通の相談カルテをつくりたい！
- 区内で使わせてくれる空き家を募集して、地域の居場所づくりをしたい。限られた数しか物件が集まらず困っているが、悩んでも仕方がない。まずはできる物件でやってみること。地域の目に触れることで、刺激されるオーナーも現れ、次に繋がるかも！
- 居住支援協議会を運営しているが、なかなか要配慮者に貸してくれるオーナーが見つからない。福祉部局が実施している見守りサポートの利用を前提とすれば、もう少し協力オーナーが見つかるかも！
- 市の居住支援協議会が提供するサポートは、不動産屋さんにも評判がいい。相談者がこのサポートを受けることが前提となれば、新たな住宅セーフティネット制度をうまく使いこなしてくれる賃貸オーナーも出てくるかも！

編集後記

～ 関東地方整備局・関東信越厚生局からのメッセージ ～

居住支援の重要性が注目されて久しいですが、福祉関係、住宅関係ともに、国でもこれまでにいろいろな制度や補助金が創設されてきました。それぞれ個々に目的があり、その目的に添って活用されている一方で、特に様々な業務を掛け持っておられる市区町村の行政職員の方々にとっては、複雑で多様な印象をもたれてしまうかも知れません。

しかし本来、居住支援は、制度を勉強しないと取り組めないような、堅苦しいものではありません。

困っておられる地域の方に対して、地元の不動産屋さんや、福祉関係者などと相談しながら、顔の見える関係の中でどうやってその方の悩みに寄り添えるか、地域にある資源の中で、何が出来るか、どう工夫出来るかに尽きるかと思えます。

どんな制度が使えるかは、その後で地方局にご相談頂ければ、地域にあった使い方を一緒に考えさせていただきます。

このパンフレットは、この1年間の取組を通じ、現場で懸命に活動されている市区町村の行政職員の方々を応援したいという想いから作成されました。少しでも、現場で活躍されるみなさまの支えになれば幸いです。

作成：一般財団法人高齢者住宅財団

監修：関東地方整備局 建政部 住宅整備課、関東信越厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課