

# 高齢者等の住まいはどこにあるのか？

～住宅行政視点から地域資源の活用を考える～

---

国土交通省 九州地方整備局

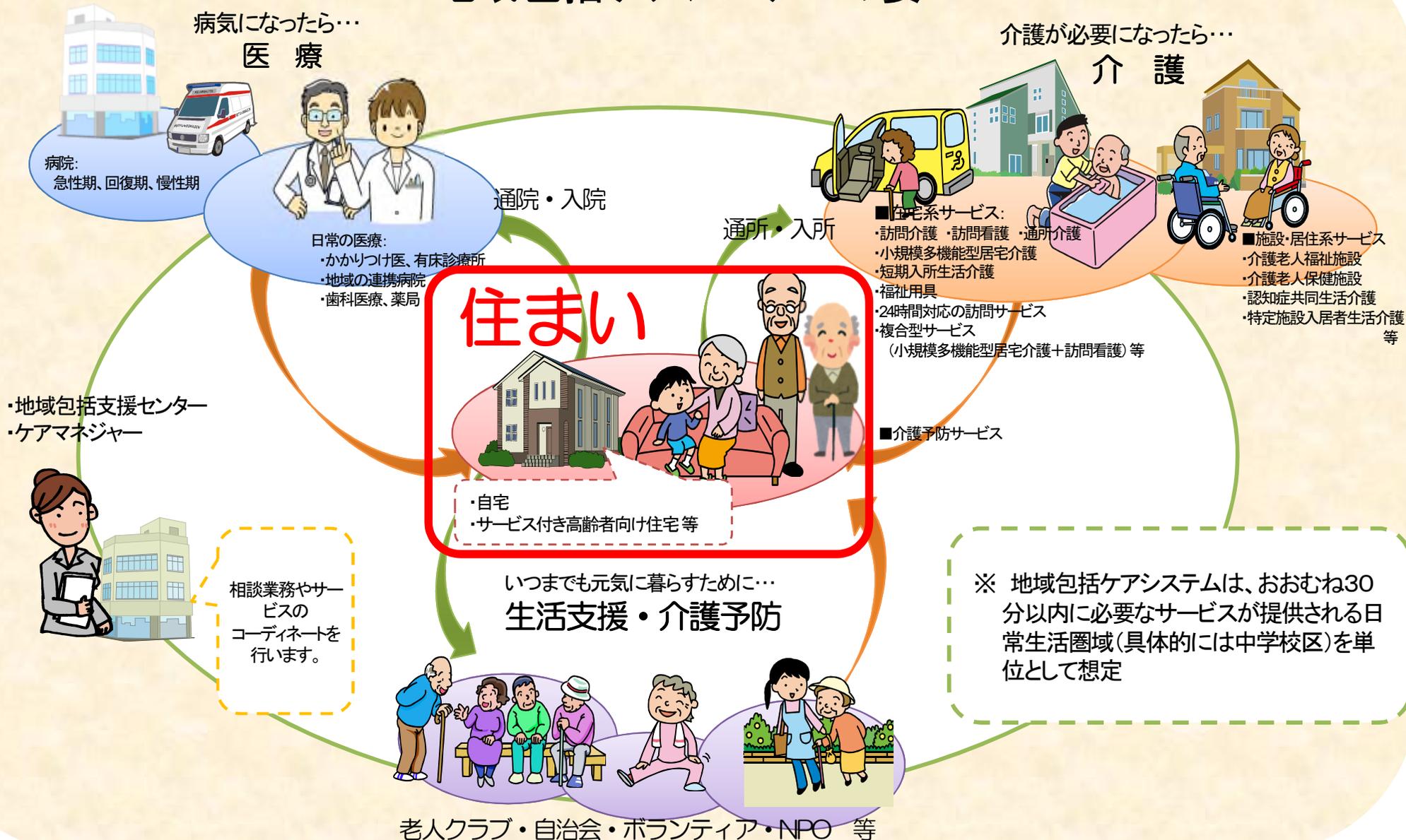
平成30年6月28日

# 1. 福祉行政と住まい

---

# 地域包括ケアの中心は「住宅」

## 地域包括ケアシステムの姿



# 福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会①

○生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、福祉行政と住宅行政のより一層の緊密な連携を図るため、**厚生労働省と国土交通省の関係局職員による情報共有や協議を行うための標記連絡協議会を設置。**

## 開催状況

- 第1回連絡協議会（平成28年12月22日）
- 第2回連絡協議会（平成29年2月27日）
- 第3回連絡協議会（平成29年6月29日）
- 第4回連絡協議会（平成29年11月8日）

第1回連絡協議会の様子



# 福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会②

## 住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）

住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 養護老人ホーム★ 軽費老人ホーム★ 有料老人ホーム★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲ (※2) 福祉ホーム★		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★					
	民間賃貸住宅(新たな住宅セーフティネット制度):①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1)					
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度):①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
	家賃債務保証会社(民間):①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録☆、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
入居支援等 (相談、住宅情報、契約 サポート、コーディネート 等)	社会的養護自立支援事業(仮称)★ (ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る)					
	居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】●(※1)					
	生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
生活支援 の提供	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まいの 確保に資する事業) 介護予防・日常生活支援 総合事業 介護保険サービス▲	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等) ▲	母子・父子自立支援員★ ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★	婦人保護事業★	社会的養 護自立支 援事業 (仮称)★ 児童養護 施設退所 者等に対 する自立支 援資金貸 付事業●
	保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等					
		日常生活自立支援事業				

【施策】	【実際の措置等】
■:国交省	☆:国
■:厚労省	★:都道府県、市町村
■:共 管	●:都道府県
	▲:市町村
	1

(※1)新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案を平成29年2月3日に閣議決定

(※2)課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)

(※3)高齢者向けの施策として、上記のほか「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)

# 福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会③

## 居住支援のあり方

「社会保障審議会生活困窮者自立支援及び生活保護部会(第9回)(H29.10.31)」資料

### 考え方

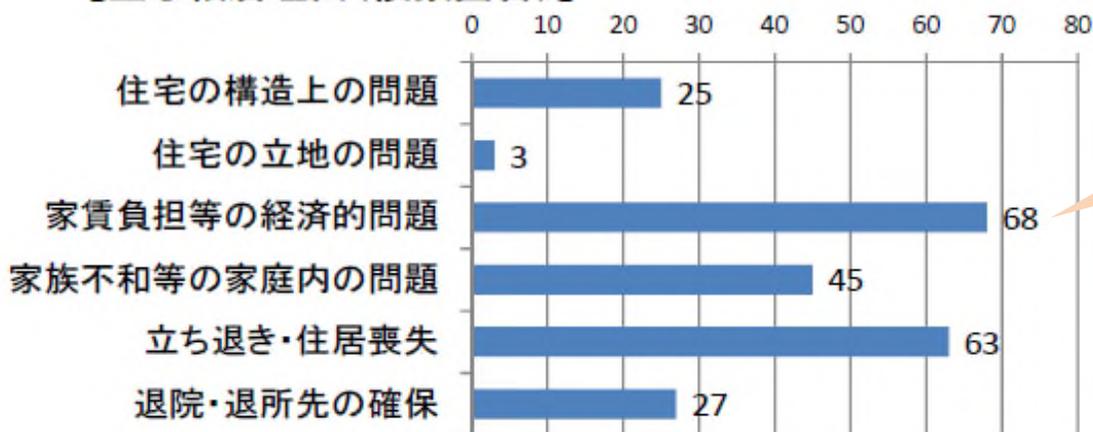
- 「住まい」については、単にハードとしての「住宅・住居」の役割にとどまらず、家庭を育み、地域社会とのつながりを持ちながら、生活していく「拠点」としての重要な役割があり、その確保が自立の基盤。
- 従来より住宅行政による住宅セーフティネットとして、公営住宅のほか、民間住宅を活用した地域優良賃貸住宅等が供給されてきたが、今般、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の改正が行われ、住宅セーフティネットの機能の強化が行われた。
- 具体的には、低家賃の住宅が少なく、入居拒否の傾向がある中で、住宅セーフティネットの機能強化により、①安価な家賃の住宅の確保、②入居支援の強化、③家賃債務保証の円滑化が制度的に対応がなされており、この住宅セーフティネット制度と実効的に連携していくことが求められる。特に、社会福祉法人やNPO等の福祉事業者がサブリースなどにより直接住まいを提供することや、居住支援法人の指定を受けて、入居後の生活支援を行うことなど、住まいを確保しやすい環境を整備する役割を担う意義は大きい。
- こうしたハード面での対応のみならず、ソフト面での対応として、社会的に孤立しているために、特に緊急時の連絡体制の確保など安定的に地域で暮らし続けていくための一定の支援が必要となる。また、家主からみても、そうした支援があることにより安心して住宅を貸すことができる。これに対し、直接的に支援を行うよりむしろ支援を必要とする人同士や、地域住民とのつながりを作り、相互の支え合い(互助)を促す取組を行っている例もある。
- こうした取組の中で、通院や服薬の確認などの見守りや緊急時の連絡体制の確保にもつながり、家主の安心にもつながりうる。
- なお、高齢者については、地域支援事業の中に「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」があり、生活援助員の派遣ができることとなっており、障害者支援施設やグループホーム等を利用していた障害者が一人暮らしを希望する場合については、平成30年4月から「自立生活援助」という障害福祉サービスを利用し、定期的な巡回訪問や随時の対応を行うことが可能となるなど、より個人の状態を踏まえた個別の支援を受けることが可能。

### 論点

- 居住支援について、施設ほどではない支援や見守りの提供が求められる中、どのような支援が必要か。<sup>2</sup>

# 高齢者の住まい(施設と住宅)

【主な転居理由(複数回答)】

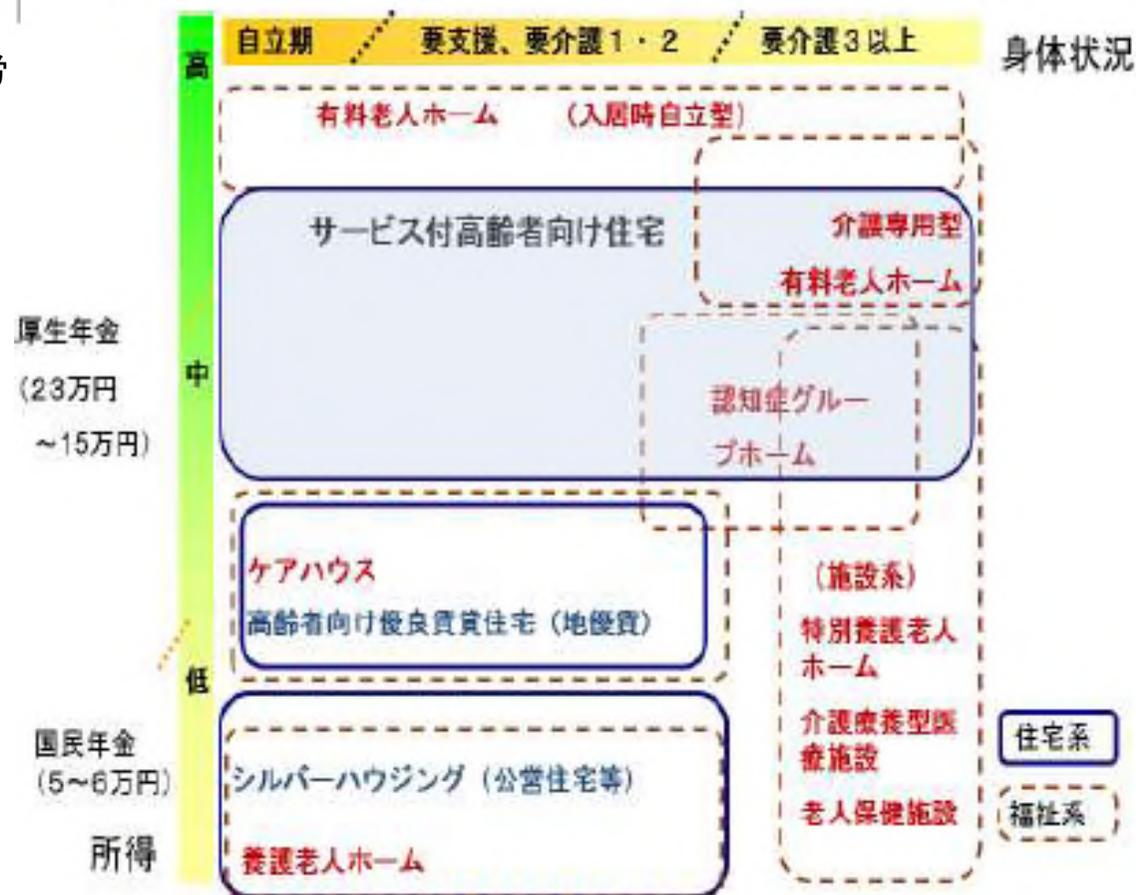


○ 様々な理由から高齢者は転居が必要となり、そして、「住まい探し」が必要になる。

平成26年度から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業(厚生労働省)」を開始した8市町の実績(平成28年12月末現在)より作成。

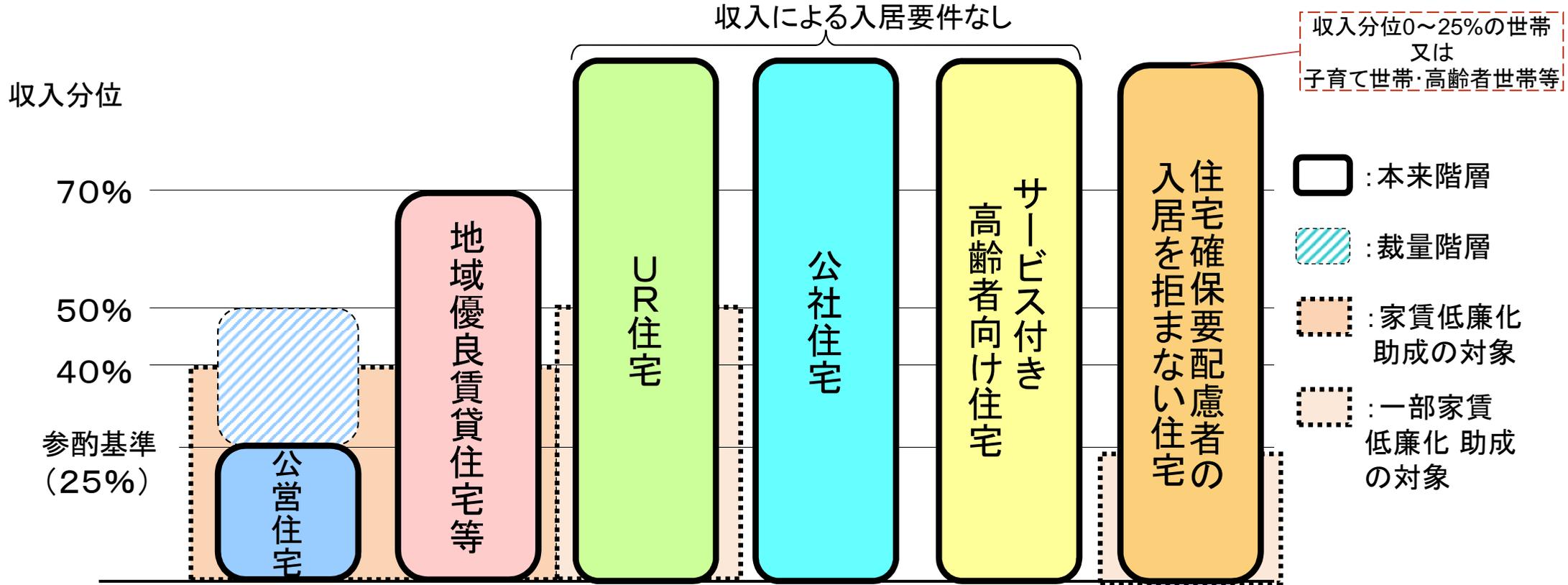
- 「住まい探し」の際にも、様々な施設のほか、様々な住宅がある。
- それぞれは、家賃や利用料、付帯するサービス等の条件が異なり、これは、高齢者の所得と身体状況と大きく関連する。
- さらに、右記以外に、民間賃貸住宅も受け皿となっている。

【高齢者の自宅以外の住まい(イメージ)】



出典:いずれも、(一財)高齢者住宅財団 調査研究部長 落合明美氏による講演資料より

# 公的賃貸住宅等の対象者



主たる供給主体	公共団体	民間事業者など	UR	公社	民間事業者など	民間事業者	
ストック数 (H27年度末時点)	216.9	15.1	71.9	12.9	21.6	—	(万戸)

- ① 公営住宅 : 公営住宅(災害公営住宅等を含む)
  - ② 地域優良賃貸住宅等 : 地域優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等、高齢者向け優良賃貸住宅等
  - ③ UR住宅 : 都市再生機構が供給する賃貸住宅
  - ④ 公社住宅 : 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅
  - ⑤ サービス付き高齢者向け住宅 : サービス付き高齢者向け住宅として登録を受けた住宅
  - ⑥ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅 : 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録を受けた住宅
- (注1) 都市再生機構が供給する地優賃はUR住宅に含まず、地優賃としてカウント。
- (注2) 都市再生機構が供給する賃貸住宅の家賃低廉化助成に係る収入分位は、UR近居促進事業(20%減額)等の場合
- (注3) 地方住宅供給公社が供給する地優賃は公社住宅に含まず、地優賃としてカウント。

## 2. 公営住宅の状況は？

---

# 公営住宅制度の仕組み

- 憲法第25条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給

## 【入居者資格】

### ○収入基準

- ・月収15.8万円(収入分位25%)を参酌し、条例で設定
- ※上限は、月収25.9万円(収入分位50%)
- ・入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情等から、特に必要がある場合は、上限の範囲内で、別途条件を条例で規定可能

### ○住宅困窮要件

例:持家がないこと

## 【入居制度】

### ○原則公募

○ **優先入居**:特に居住の安定の確保が必要な者は、優先的に取り扱うことが可能

○ **収入超過者**:3年以上入居し、入居収入基準を超える収入の者には、明渡努力義務が発生

○ **高額所得者**:5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%等)を超える収入の者には、明け渡し請求が可能

## 【家賃】

○ **応能応益制度**:入居者の家賃負担能力と住宅からの便益に応じて補正しつつ、地方公共団体が決定

○ **収入超過者の家賃**は、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃が適用

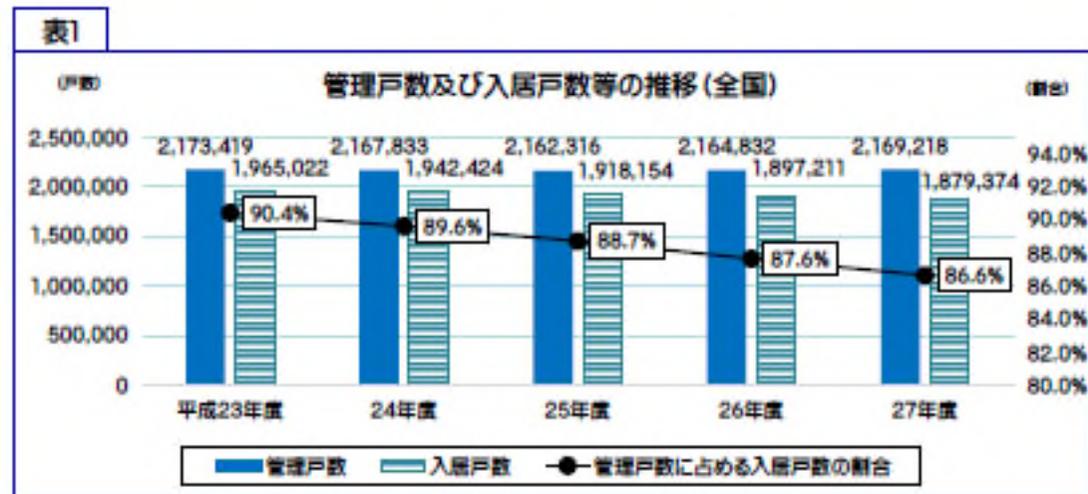
○ **高額所得者の家賃**は、直ちに近傍同種家賃が適用

# 公営住宅の現状

○ 公営住宅の管理戸数は約200万戸。総人口が減少していく中、微減。

## 管理戸数及び入居戸数

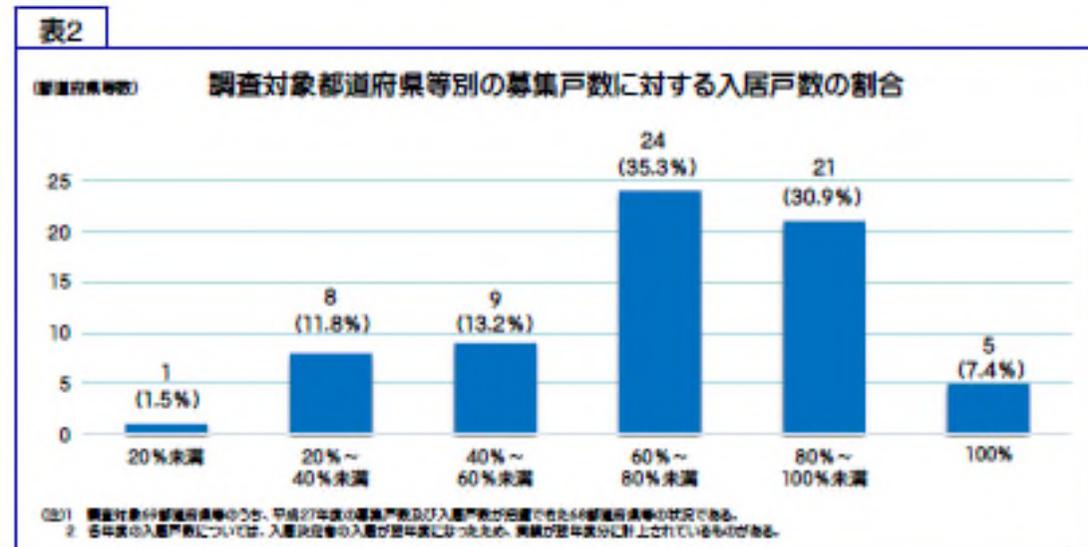
- 管理戸数の推移(表1)  
平成23年度:217万3,419戸 → 27年度:216万9,218戸
- 入居戸数の推移(表1)  
平成23年度:196万5,022戸 → 27年度:187万9,374戸



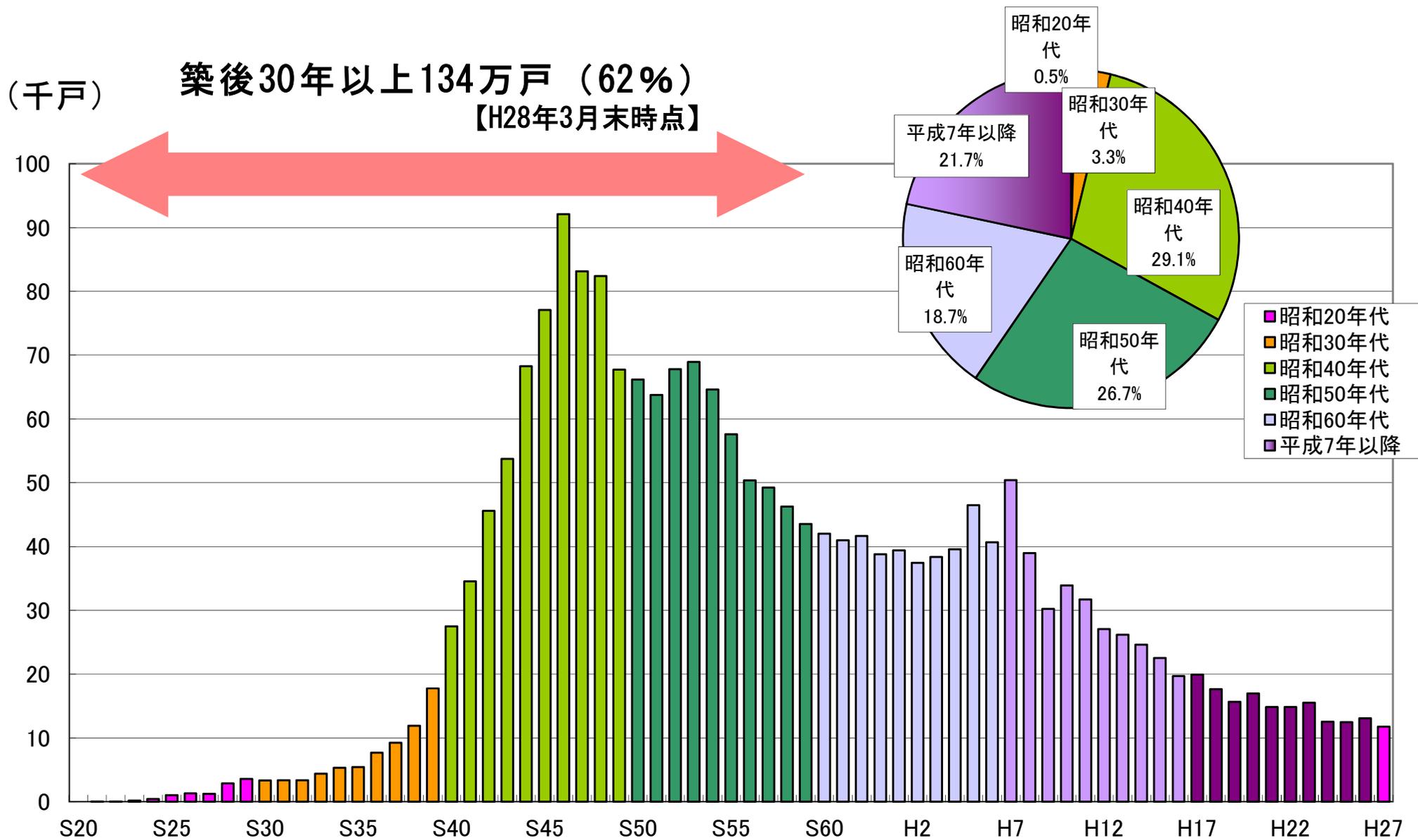
○ 応募倍率は約5倍。一方で、募集戸数11万戸に対し、入居戸数は6万戸。

## 募集戸数及び入居戸数

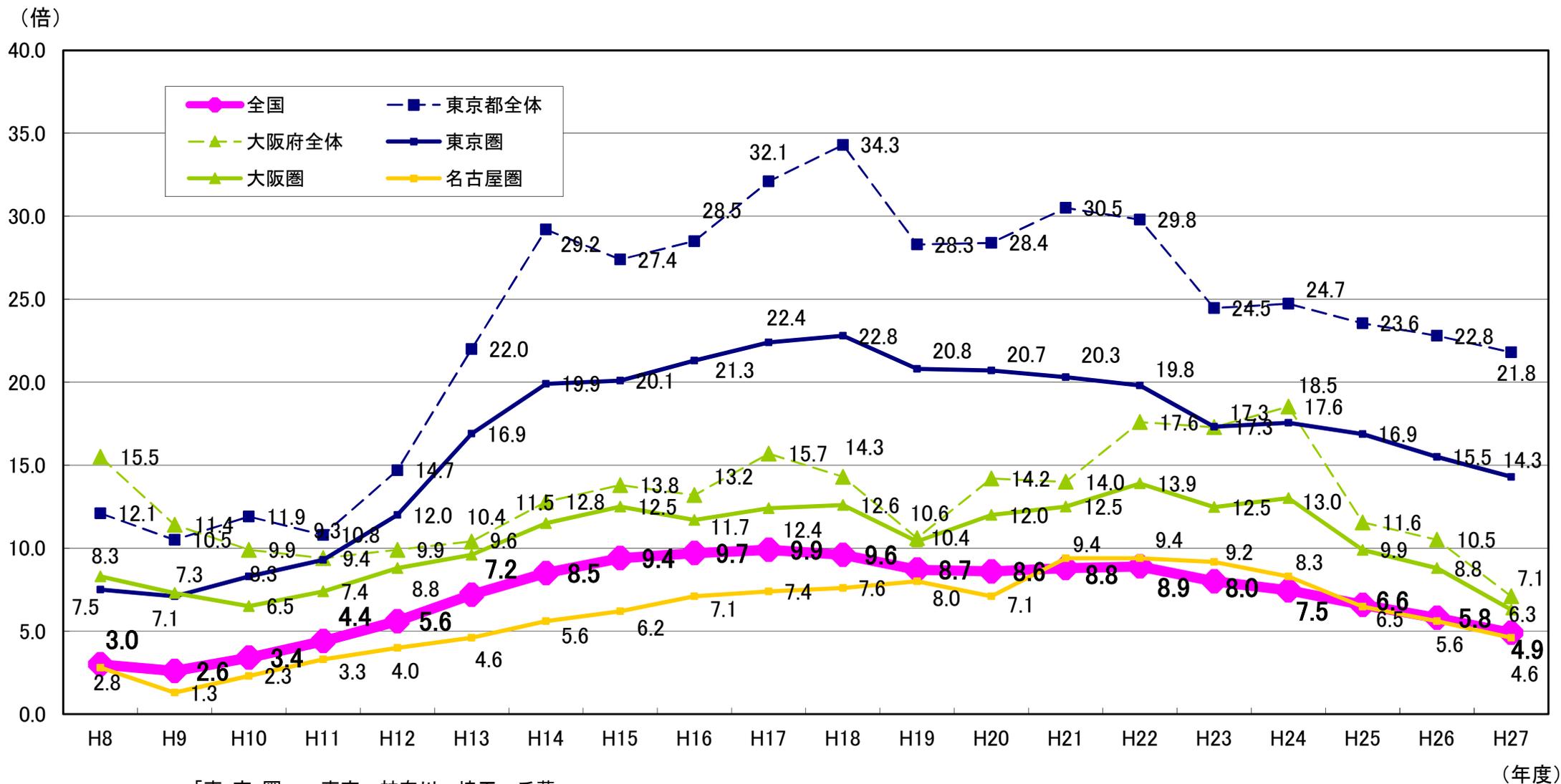
- 全国ベース(平成27年度)  
募集戸数:11万4,779戸  
入居戸数:5万8,942戸(入居割合51.4%)
- 調査対象都道府県等別の募集戸数に対する入居戸数の割合(表2)  
60%~80%未満が最も多いが、40%未満も1割強あり



# (参考) 公営住宅の建設年



# (参考) 公営住宅の応募倍率



「東京圏」：東京・神奈川・埼玉・千葉  
 「大阪圏」：大阪・京都・兵庫  
 「名古屋圏」：愛知・三重

国土交通省作成

# 3. 民間住宅の状況は？

---

# 住宅は民間住宅が大半を占める

## ○ 居住実態のある全住宅の戸数と割合

	持家	借家 (民間・社宅)	借家 (UR・公社)	借家 (公営)
戸数	32,165,800戸	15,704,800戸	855,500戸	1,958,600戸
割合	63.5%	31.0%	1.7%	3.9%
割合(借家のうち)	—	84.8%	4.6%	10.6%

民間住宅が9割  
(借家のうちでも8割以上)

## ○ 高齢世帯の世帯数と割合

	持家	借家 (民間・社宅)	借家 (UR・公社)	借家 (公営)
戸数	8,718,400世帯	1,649,100世帯	266,000世帯	704,600世帯
割合	76.9%	14.5%	2.3%	6.2%
割合(借家のうち)	—	62.9%	10.2%	26.9%

高齢世帯でも、民間住宅が9割。  
ただし、民間の借家の割合が下がる

# 民間賃貸住宅の課題(住宅確保要配慮者とは)

## 住宅確保用配慮者とは

住宅セーフティネット法で次のように規定

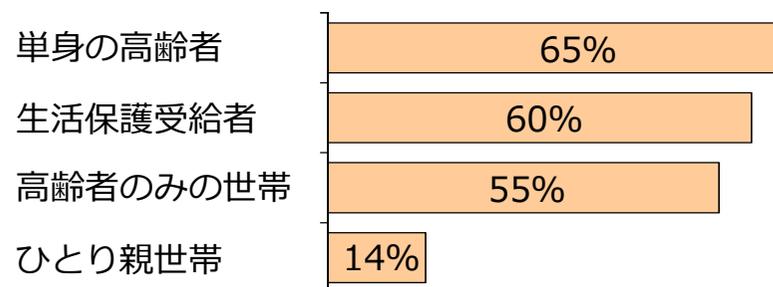
- ① 低額所得者  
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者
  - ・外国人等
  - ・東日本大震災等の大規模災害の被災者(発災後3年以上経過)
  - ・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者

## 住宅確保要配慮者の状況

- ・ 高齢者の単身世帯が大幅増  
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・ 若年層の収入はピーク時から1割減  
【30歳代給与】(H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・ 子どもを増やせない若年夫婦  
【理想の子ども数を持たない理由】  
- 家が狭いから: 16.0%
- ・ 特にひとり親世帯は低収入  
【H26年収】ひとり親 296万円  
⇔ 夫婦子育て世帯 688万円

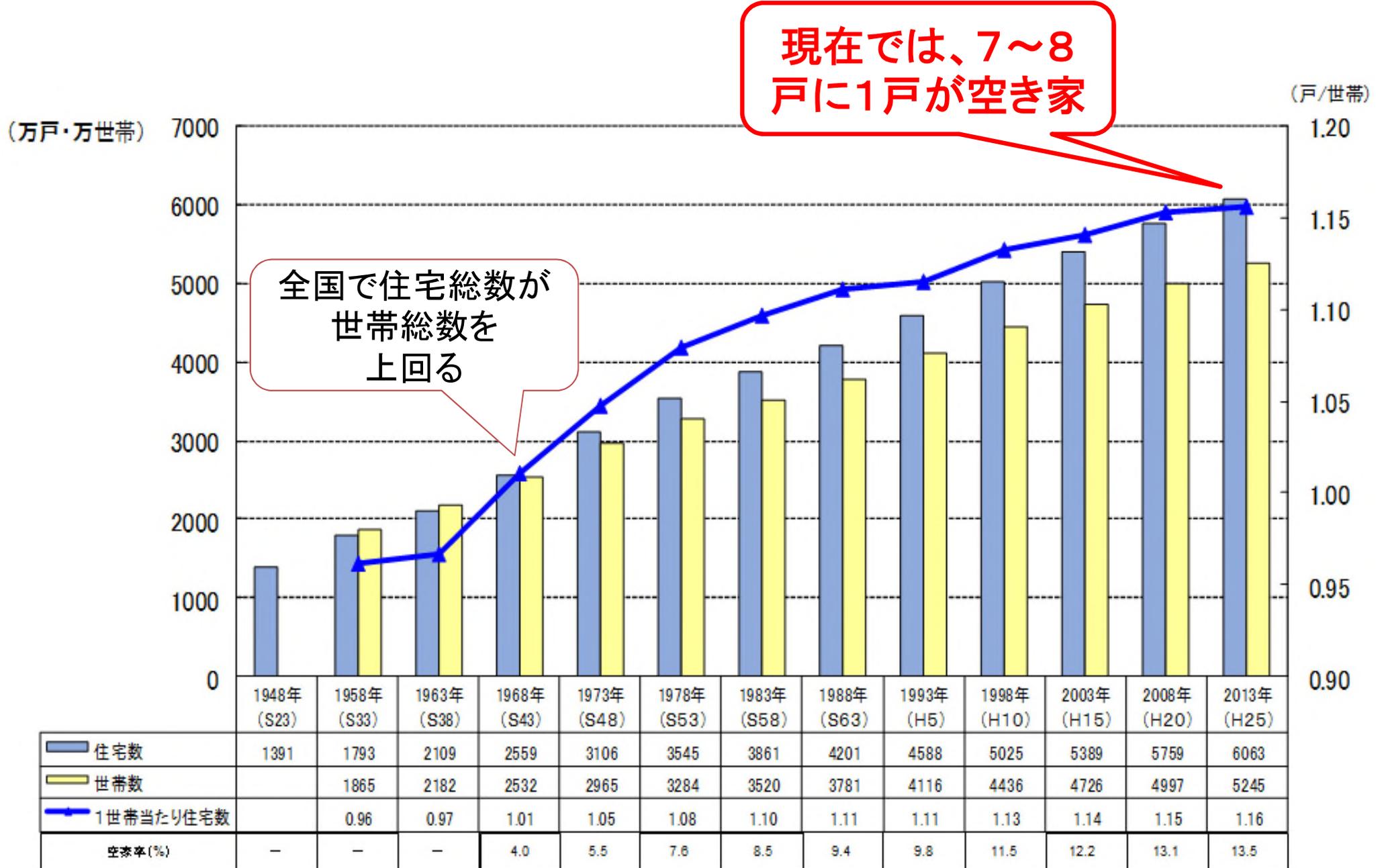
## 家賃滞納等への不安から入居拒否

【大家の入居拒否感】



H26 民間調査

# 世帯総数を上回る現在の住宅ストック数



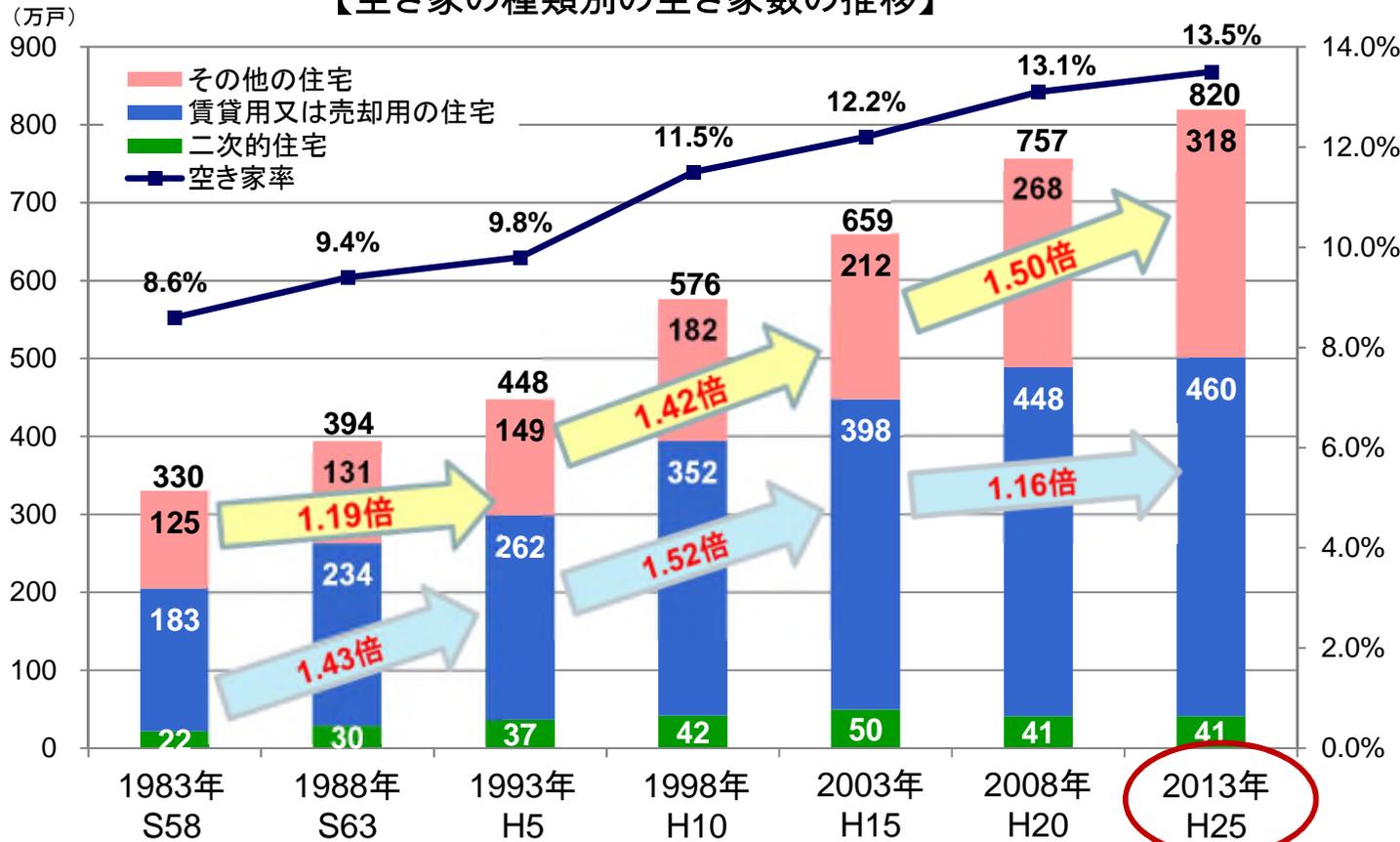
(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む。

# 空き家の現状(種類別)

○ 空き家の総数は、この10年で1.2倍、20年で1.8倍に増加。

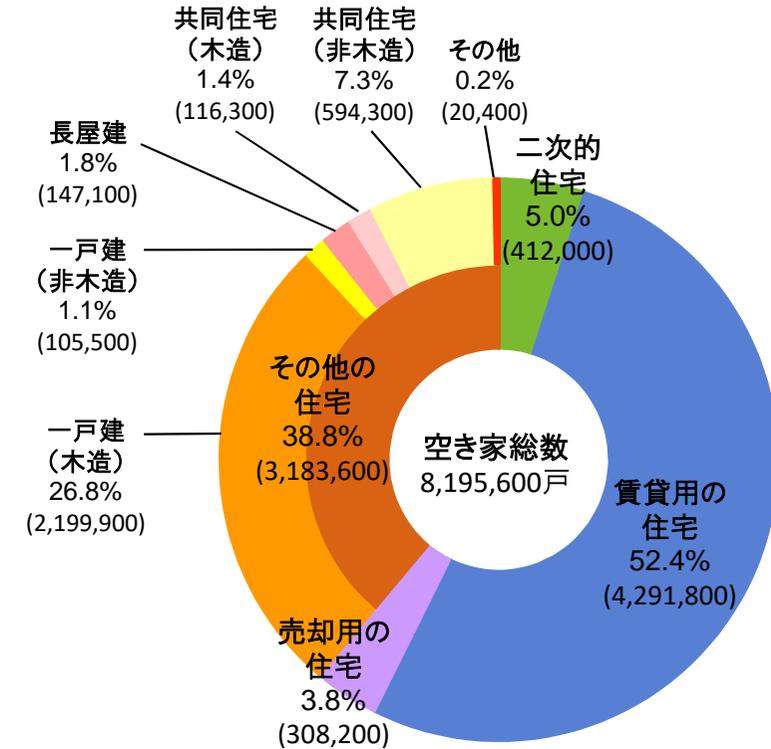
○ 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」が最も多いが、「その他の住宅」がこの10年で1.5倍、20年で2.1倍に増加。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



出典: 住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の種類別内訳】



【出典】: 平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

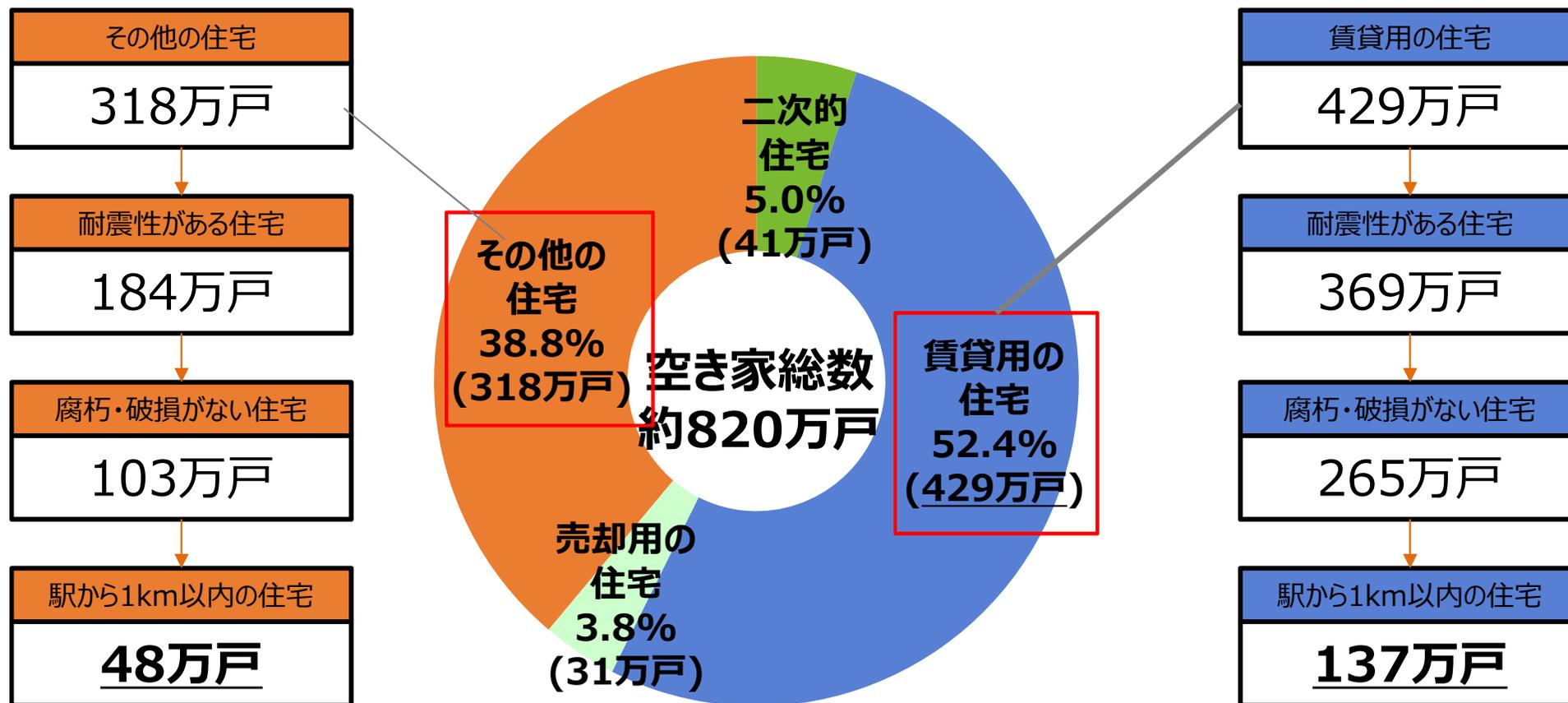
## 【空き家の種類】

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・既存を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

# 空き家の現状(性能・利便性)



## [空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

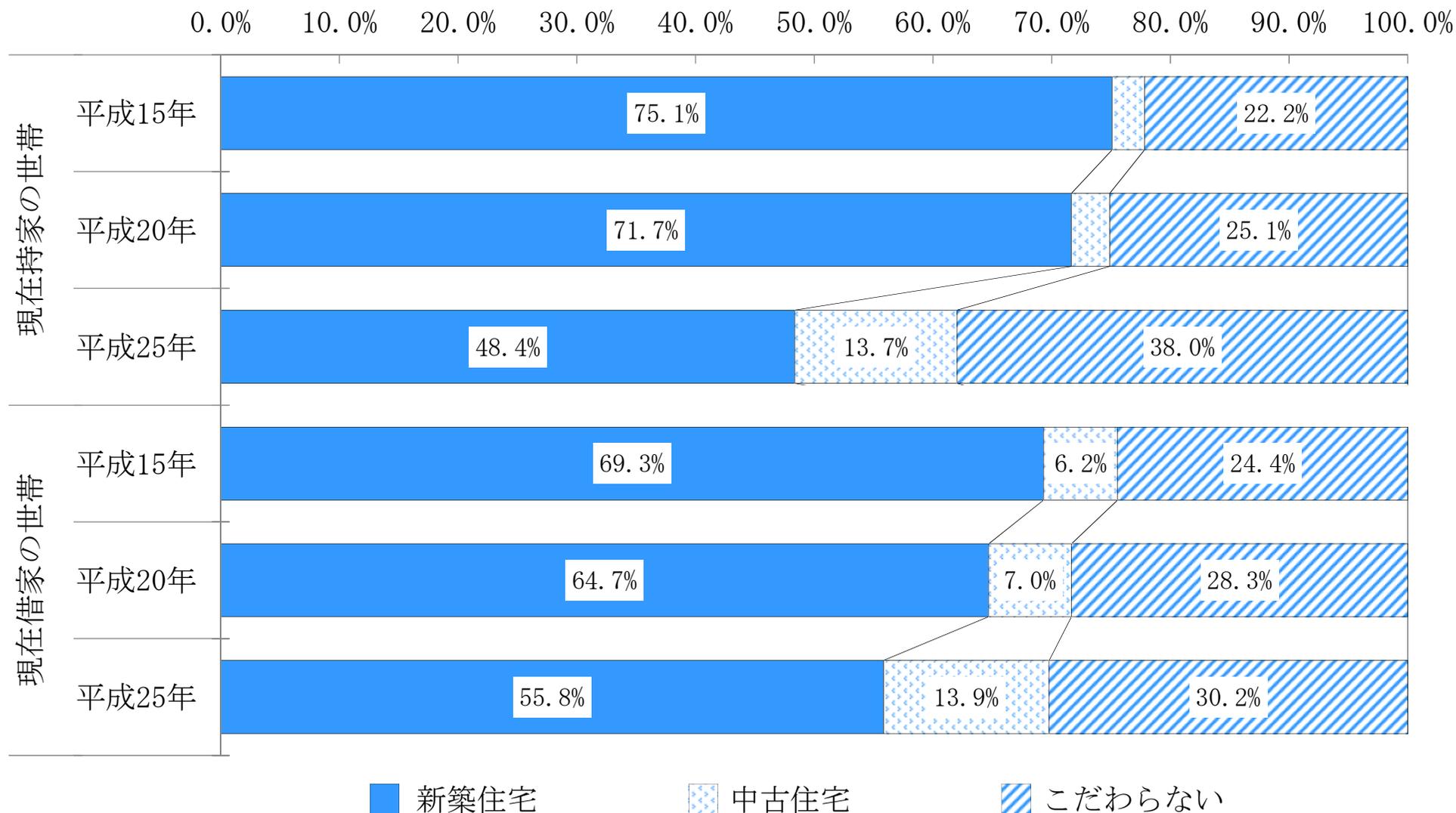
その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※ 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)、平成26年空家実態調査(国土交通省)に基づく国土交通省推計

※ 耐震性の有無については、国交省推計による建築時期別・建て方別の耐震割合をもとに算定を行った

# 既存住宅に対する意向の変化

○ 平成25年住生活総合調査によると、今後住みかえる住宅について、既存住宅がよいという意向を持つ人や、新築にこだわらないという意向を持つ人が増えてきている。



# 空き家を福祉施設等に活用している事例

【右上】 石川県輪島市：社会福祉法人が市街地に点在する空き家を取得・改修し、交流施設や福祉施設として運営することにより、高齢者や障害者が移住者や地域住民と多世代交流を通じて自立した生活が出来る日本初の「タウン型生涯活躍のまちづくり」を目指している。（右は、地域密着型ウェルネスとしてプロのインストラクターの指導による全世代に対応したスポーツジムとして活用した事例）

【左下】 高知県梶原町：町が空き家を借り上げ（原則10年（2年延長有り）改修を行い、町外からの移住者及び町内外問わず現居住者のうち住宅困窮者に対して、町管理のもと賃貸契約により住宅として貸し出すものである。

【右下】 東京都大田区：空き家等の所有者と活用を希望する団体の橋渡し（マッチング）が成立し、一定の要件を満たす場合、区が改修工事費用の一部を補助することで、空き家等の利活用を推進している。（社会福祉法人が運営する障がい者のグループホームに改修した事例）



改修前



改修後



改修前



改修後



改修前



改修後

# 空家等対策の推進に関する特別措置法等

- 適正に管理されない空家等が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（議員立法）が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

## ◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

- ・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

## ◆ 特定空家等に対する措置

- ・助言・指導 5,009件、勧告 137件、命令 7件、代執行 22件

### 財政支援措置

- ① 社会資本整備総合交付金
- ② 空き家対策総合支援事業 等

空き家の活用



周辺建物の外観整備

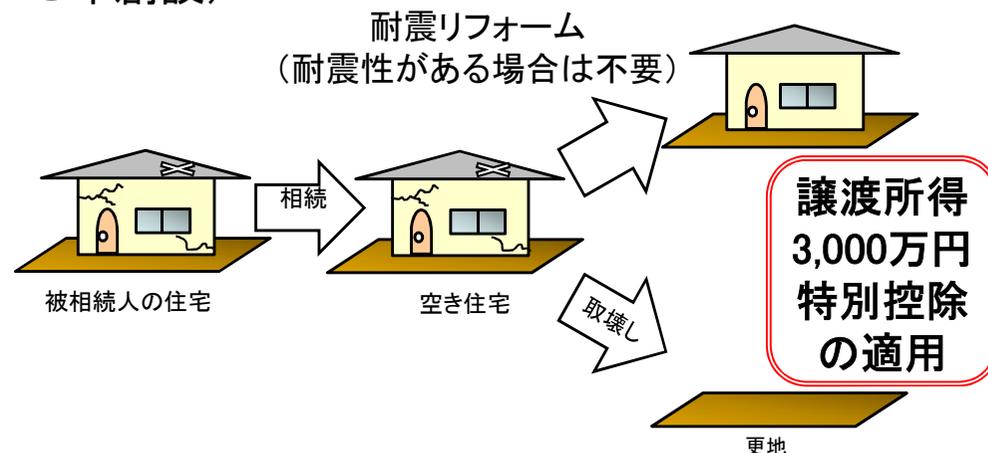


空き家の除却



### 税制措置

- 市町村長が勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外
- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。（平成28年創設）



# 用途転用を促す規制の合理化(建築基準法改正案)

- 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要
- 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題



## ①3階建の戸建住宅等の他用途転用の合理化

- (1) 3階建の場合、壁・柱等を耐火構造とする改修(石膏ボードを張るなどの大規模な改修)を実施
- (2) 非常用照明の設置など

- (1) 3階建で200㎡未満の場合、**次の措置を講じれば、壁・柱等を耐火構造とする改修は不要**
  - ・飲食店等: 特段の措置は不要
  - ・就寝用途: 早期避難の措置のみ → 警報設備等の設置(避難困難者の就寝用途には、さらに配慮)
- (2) 非常用照明の設置など(現行基準と同様)

## ②戸建住宅の他用途転用手続きの合理化

100㎡以下の他用途への転用は、建築確認手続き不要

**200㎡以下**の他用途への転用は、建築確認手続き不要



# 4. 住宅行政にもサービス・支援の視点

---

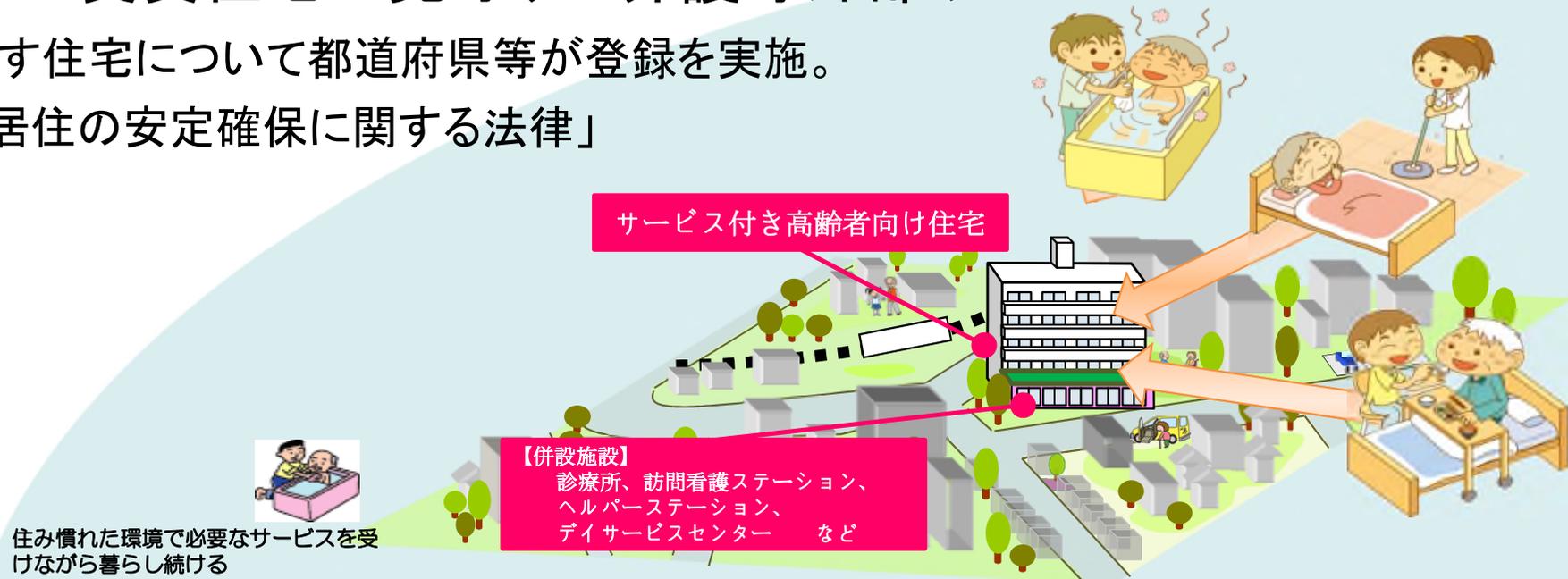
# 「サ高住」、そして「セーフティネット住宅へ」

## サービス付き高齢者向け住宅(2011年～)

バリアフリーの賃貸住宅＋見守り＋介護等外部サービス

※基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。

※「高齢者の居住の安定確保に関する法律」



高齢者以外の住宅確保要配慮者への対応、支援体制などが課題

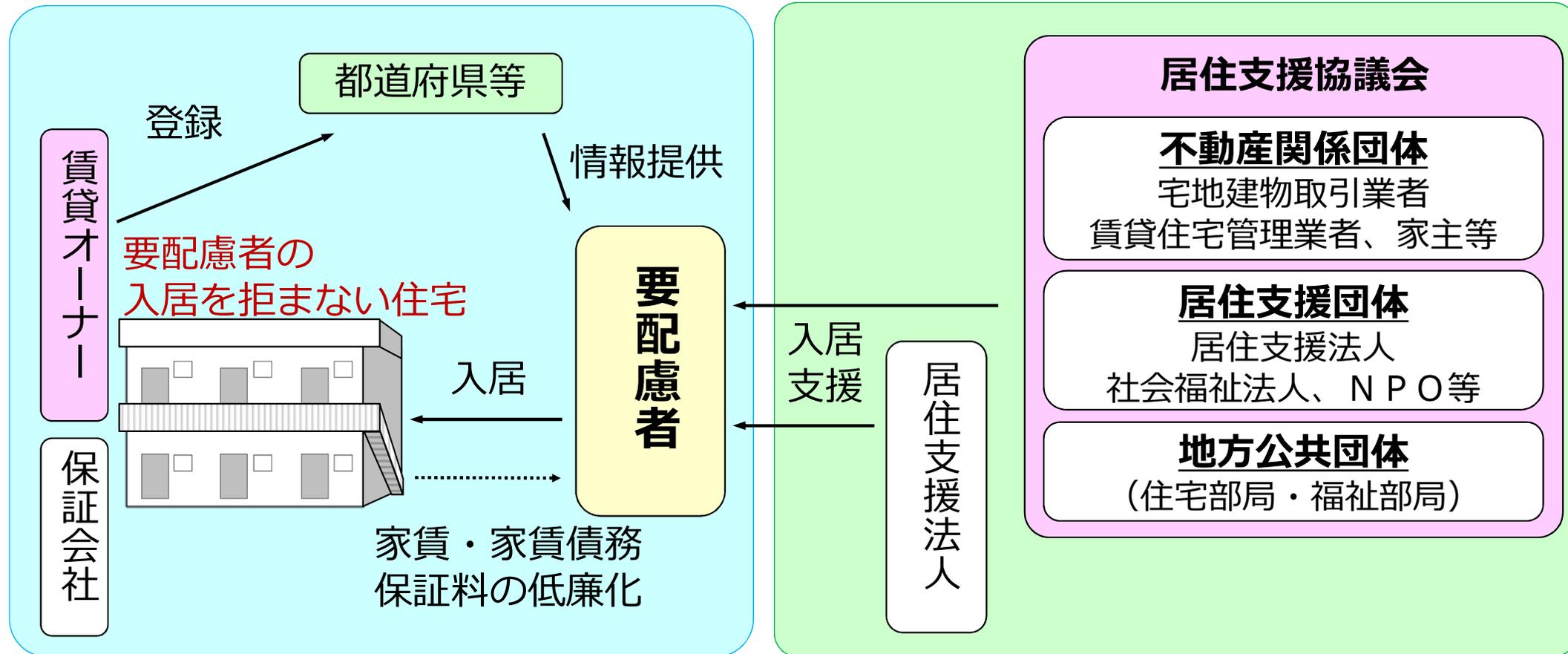


## セーフティネット住宅(2017年～)

# 民間住宅を活用したセーフティネット制度の枠組み

## 「改正住宅セーフティネット法」 (2017年10月25日施行)

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」



国と地方公共団体により、これらを支援

- ・改修費補助・改修費融資
- ・家賃低廉化補助・家賃債務保証料補助
- ・居住支援活動への補助

# 家賃債務保証業者の登録制度

## ○ 家賃債務保証業者の登録制度（任意）の創設

一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することにより、適正な業務を行う事業者の情報を提供

### 1 登録の要件

- ・業務に関する基準や手順を規定した社内規則等の整備
- ・各種法令等を遵守するための社内研修の実施
- ・苦情等を適切かつ迅速に解決するための相談窓口の設置
- ・実務経験者の従事
- ・安定的に業務を運営するための財産的基礎 等

### 3 登録業者に対する指導等

- ・適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
- ・違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
- ・登録の抹消等の事実の公表 等

### 2 業務適正化のためのルール

- ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
- ・消費者契約法等の規定に反しない契約書の整備
- ・暴力団員等の排除
- ・虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・従業者であることを証する証明書の携帯
- ・受領した家賃等は自己の財産と分別して管理
- ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備え付け
- ・登録業者であることを表示する標識の掲示
- ・業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

## ○ 居住支援協議会の関与等

- ・居住支援協議会による登録業者の紹介
- ・居住支援協議会の関与等による住宅確保要配慮者への家賃債務保証の引き受けの推進
- ・家賃債務保証業者の居住支援協議会への参画

# 居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第51条第1項に基づく協議会

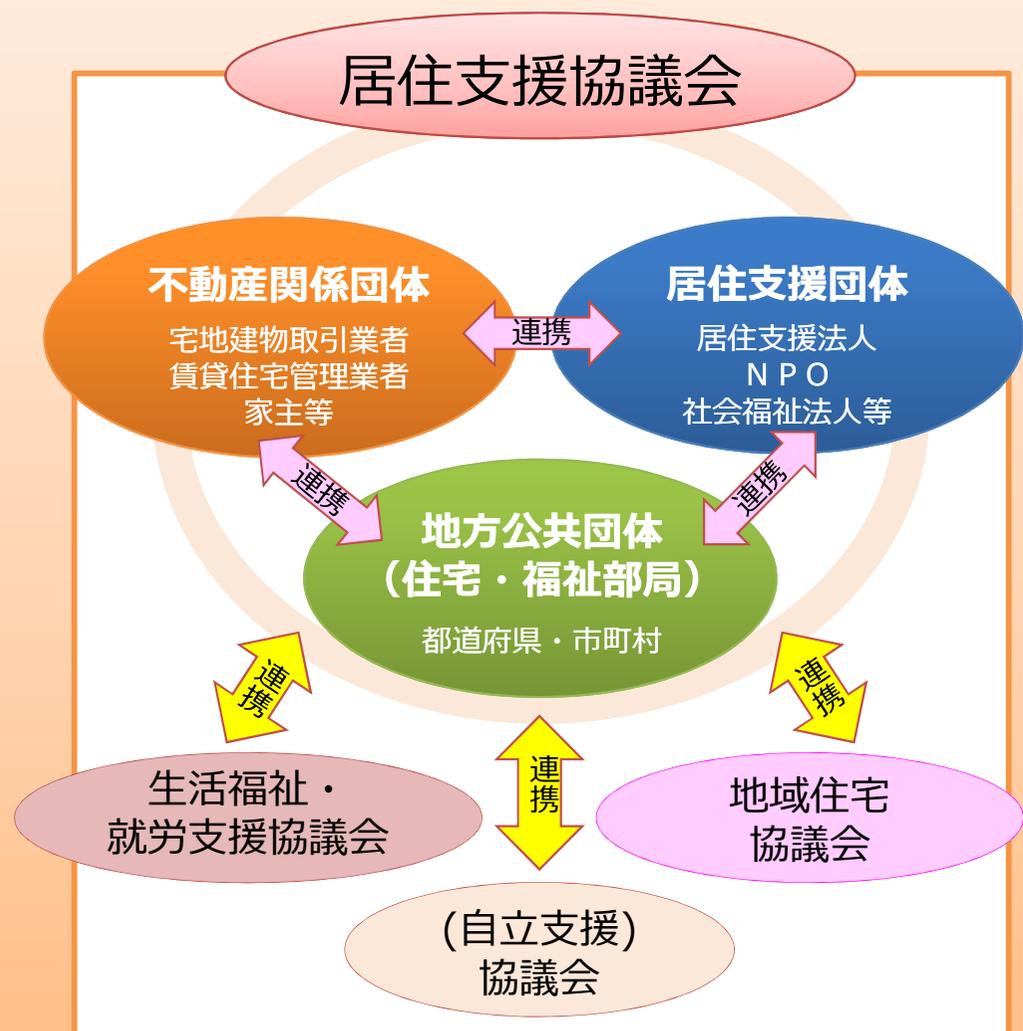
## 概要

### (1) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施  
(住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等)
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

### (2) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援



# (事例)大牟田市居住支援協議会

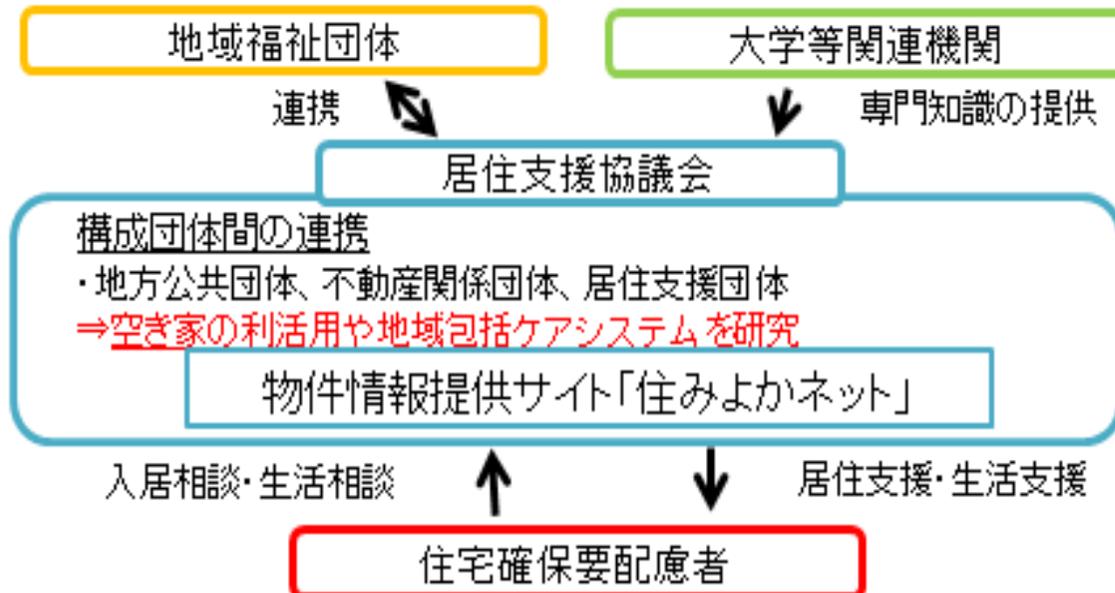
○ 地域包括ケアシステムの構築に向けて、住宅情報システム「住みよかネット」を構築するとともに、**空き家を改修・活用できる仕組み**や住宅確保要配慮者の円滑な入居のための仕組みづくりを研究。

## 相談体制の構築

- 要配慮者向けの相談マニュアルを作成。
- 住まい情報サイト「住みよかネット」
- 無料相談会の実施
- 窓口での電話・対面相談の実施

## 空き家の利活用方法を検討

- 民生委員・学生と連携し市全域を対象にした空き家実態調査〈H25〉
- 空き家の所有者を対象に意向調査〈H27〉
- 空き家所有者向け無料相談会や空き家利活用セミナーの実施



【空き家情報サイト】

# 居住支援法人の概要

- ・ 居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの
- ・ 都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、団体を指定することが可能

## ● 居住支援法人に指定される法人

- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする株式会社 等

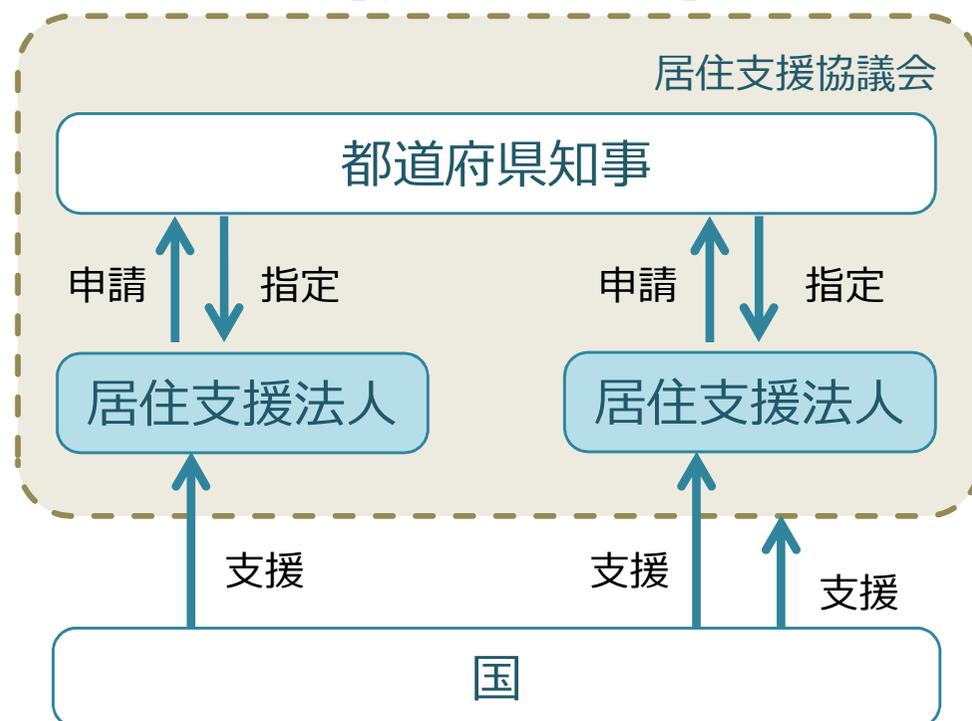
## ● 居住支援法人の行う業務

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

## ● 居住支援法人等への支援措置

- ・ 居住支援法人・居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に係る活動に対し支援（限度額1,000万円）

### 【制度スキーム】



# 居住支援法人(九州管内①)

所在地	法人名	業務内容
福岡県	株式会社クラスケア	住宅確保要配慮者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間賃貸住宅の「安定供給」と「住環境」の整備に資する事業</li> <li>・賃貸物件の情報提供、相談・入居コーディネート</li> <li>・家賃債務保証（専門相談員による生活相談・支援附帯）</li> <li>・サブリースによる住宅提供 等</li> </ul>
福岡県	一般社団法人生活支援センター結	住宅確保要配慮者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・身元保証</li> <li>・日常生活自立支援</li> <li>・賃貸借契約支援</li> </ul>
福岡県	特定非営利活動法人セーフティネットNeedsMe	住宅確保要配慮者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・サブリースによる住居提供、社会生活演練・訓育</li> <li>・地域での生活安定のための生活相談、支援</li> <li>・不動産店への同行、入居コーディネート 等</li> </ul>
福岡県	一般社団法人そーしゃる・おふいす	低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する方、その他特に配慮を要する方への <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的な見守りや家賃滞納等トラブル時における生活支援</li> <li>・不動産店への同行、入居コーディネート</li> <li>・成年後見・任意後見契約・公正証書による死後事務委任契約</li> <li>・高齢者・障害者継続的見守り支援(24時間緊急時対応)</li> </ul> スタッフ有資格:社会福祉士・宅地建物取引者
福岡県	NPO法人福岡すまいの会	生活困窮者、高齢者、障害者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居、生活上の問題に関する相談</li> <li>・見守り、各種生活支援</li> <li>・サブリース住宅の提供 等</li> </ul>
福岡県	特定非営利活動法人抱樸	住宅確保要配慮者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・保証人紹介、生活支援付き家賃債務保証</li> <li>・入居転居に係る情報提供、相談その他の援助</li> <li>・生活安定のための各種相談・支援</li> <li>・持ち物件(サブリース)の紹介 等</li> </ul>
福岡県	ホームネット株式会社	住宅確保要配慮者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・保証会社との連携による家賃債務保証</li> <li>・住まい探しなど入居支援相談および入居後の健康相談・メンタル相談等</li> <li>・見守り(安否確認)</li> </ul>

# 居住支援法人(九州管内②)

所在地	法人名	業務内容
福岡県	特定非営利活動法人ライフサポートネットワーク	高齢者、生活の自立に不安がある方への ・サブリース物件での見守り ・生活支援 等
福岡県	社会福祉法人グリーンコープ	住宅確保要配慮者への ・保証人紹介 ・住まい探しなどの入居相談支援および入居後の定期的な見守りや生活相談等 ・必要に応じて、認定就労訓練事業所の紹介および就労訓練、 職業相談
福岡県	株式会社あんしんサポート	高齢者・身体障害者・知的障害者などへの ・住まい探しの相談 ・協力店と連携した賃貸住宅への円滑な入居の支援 ・入居中の健康相談や生活支援などの見守り ・安否確認
福岡県	特定非営利活動法人大牟田ライフサポートセンター	住宅確保要配慮者への ・保証会社との連携による家賃債務保証 ・入所、入院の際の身元保証 ・賃貸住宅への円滑な入居のための住宅情報提供、入居支援相談 ・日常生活内での困り事に対する生活支援相談
福岡県	株式会社ホームアシスト福岡	低所得者、高齢者、子育て世帯、その他住宅にお困りの方 への ・入居相談・・・不動産店への同行やコーディネート、契約時のアドバイス ・居住支援サービス・・・定期的な見守りや家賃滞納時における生活相談などの生活支援
佐賀県	特定非営利活動法人 空家・空地活用サポート SAGA	住宅確保要配慮者への ・賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報提供、相談その他の援助 ・生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助
長崎県	アイディールコミュニティーケア株式会社	高齢者、低所得者、障害者、子育て世帯、被災者への ・民間賃貸住宅への円滑な入居支援 ・見守り・生活相談等の居住支援
熊本県	社会福祉法人肥後自活団	高齢者、低額所得者、障がい有する方、子育て世帯等に対する ・自立・生活に向けた生活支援 ・支援対象者への民間賃貸住宅等への情報提供・相談 ・家賃滞納の場合の家賃債務保証 等

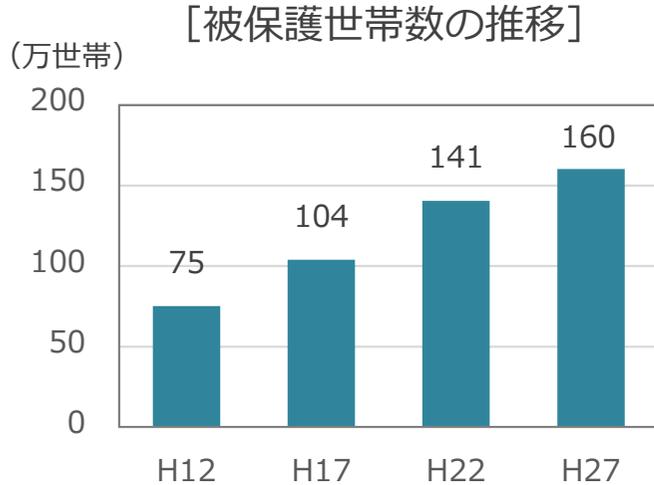
# 居住支援法人(九州管内③)

所在地	法人名	業務内容
熊本県	NPO法人熊本どんぐり	更生保護対象者、DV被害者、生活困窮者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・自立支援</li> <li>・住宅情報提供</li> <li>・生活支援 等</li> </ul>
熊本県	ホームネット株式会社	住宅確保要配慮者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・保証会社との連携による家賃債務保証</li> <li>・住まい探しなど入居支援相談および入居後の健康相談・メンタル相談等</li> <li>・見守り(安否確認)</li> </ul>
熊本県	社会福祉法人熊本市社会福祉協議会	住宅確保要配慮者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅契約時の保証代行</li> <li>・入居時から退去時までの包括的かつ継続的な相談支援等</li> <li>・保証会社との連携による家賃債務保証</li> </ul>
熊本県	特定非営利活動法人地域たすけあいの会	住宅確保要配慮者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅相談、賃貸住宅入居に係る情報提供等</li> <li>・マッチング、同行業務</li> <li>・身元保証人がいない方へのサブリース業務</li> <li>・保証会社との連携による家賃債務保証</li> <li>・見守り、安否確認</li> </ul>
大分県	特定非営利活動法人たすけあい組織鼓楼	障がい者、高齢者、低額所得者、被災者、子育て世帯、外国人、DV被害者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃債務保証(委託)</li> <li>・マッチング・同行業務、サブリース事業等の住宅相談業務</li> <li>・見守り、介護サービス、共同リビング、移送サービス、見守り、情報提供、アドバイス 等</li> </ul>
宮崎県	特定非営利活動法人 宮崎文化本舗	低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を養育する者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・相談窓口の設置</li> <li>・マッチング・同行業務</li> <li>・見守り業務</li> <li>・安否確認業務</li> </ul>
鹿児島県	特定非営利活動法人やどかりサポート鹿児島	住宅確保要配慮者への <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報提供、相談その他の援助を行う業務</li> <li>・賃貸住宅に入居する要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行う業務</li> </ul>

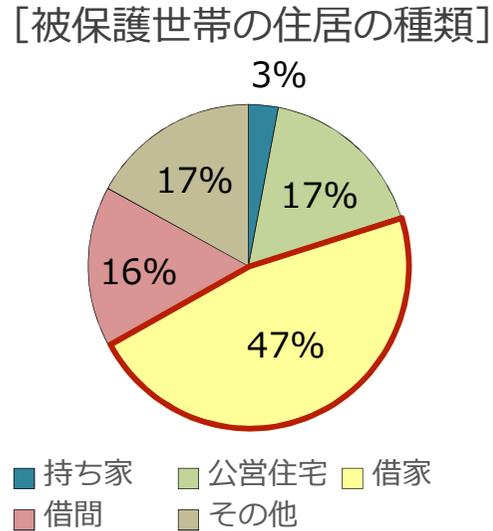
# 住宅扶助の代理納付の推進

## 生活保護受給者の居住の状況

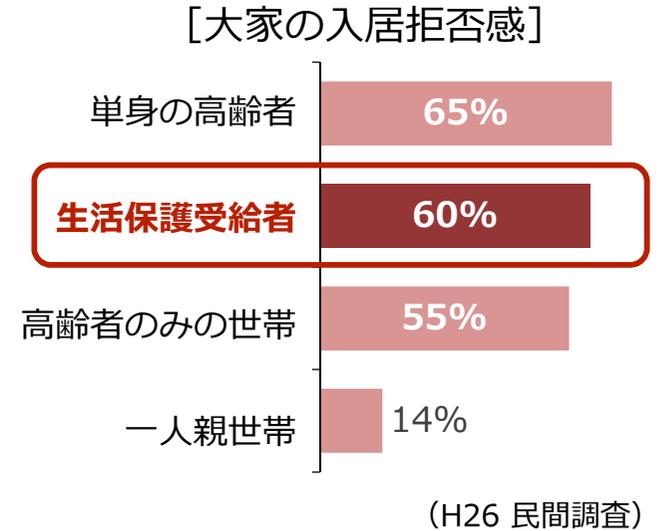
被保護世帯は160万世帯



被保護世帯の約5割が借家



被保護者の入居に対して  
大家の6割が拒否感



## 住宅扶助の代理納付の推進

- 住宅扶助の代理納付の実施率は22.0%
- 代理納付を推進するため、住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手続を整備

- ① 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所（保護の実施機関）に通知
- ② 通知を受けた福祉事務所は速やかに事実確認を行い、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化



## 5. その他 ～「健康」と「住まい」、「まち」と「福祉」～

---

# 断熱改修等と居住者の健康(調査の内容)

## 調査の概要

住生活空間の断熱性向上などの省エネルギー化が居住者の健康状況に与える効果について検証し、その成果について普及啓発を行うことにより、「健康・省エネ住宅」の整備を推進し、国民の健康確保と、国と地域の発展につなげる。 事業実施期間：平成26～30年度（予定）

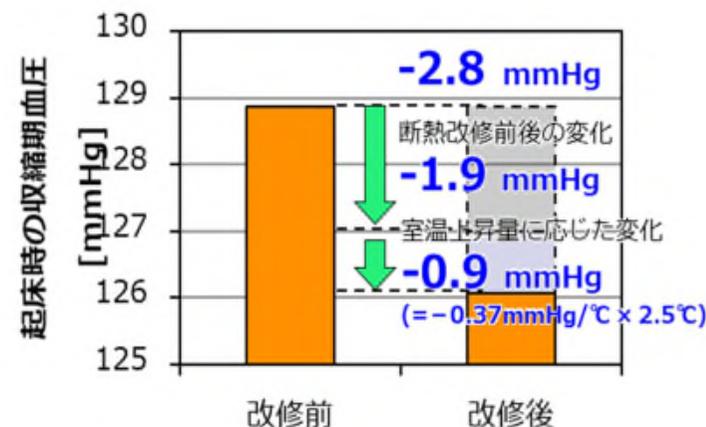
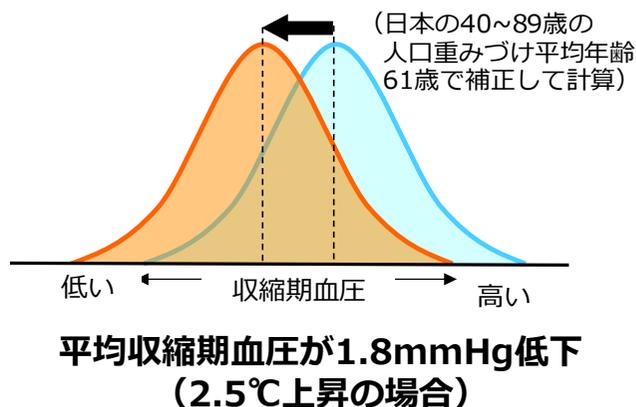


- 調査検証：全国各地の医学・建築環境工学の学識者で構成する委員会を設置（委員長：村上周三 東京大学名誉教授）し、断熱改修等前後の健康状況の比較測定により、省エネルギー化が居住者の健康状況にもたらす効果について調査検証を行う。
- 改修支援：改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査への協力を前提として、省エネルギー改修工事等を行う。（補助率1/2、補助限度額100万円/戸（バリアフリー改修工事を伴う場合は120万円/戸））
- 普及啓発：住生活空間の省エネルギー化による居住者の健康状況に対する効果について普及啓発を行う。

# 断熱改修等と居住者の健康(途中成果の概要)

## 成果①

**起床時の室温低下により  
血圧上昇。影響は、高齢者ほど大きい。  
断熱改修後には、起床時の  
血圧が有意に低下。**



## 成果②

**室温の低い家に住む人は、起床時に  
高血圧の傾向。また、動脈硬化指数  
と心電図異常所見が有意に多い。**

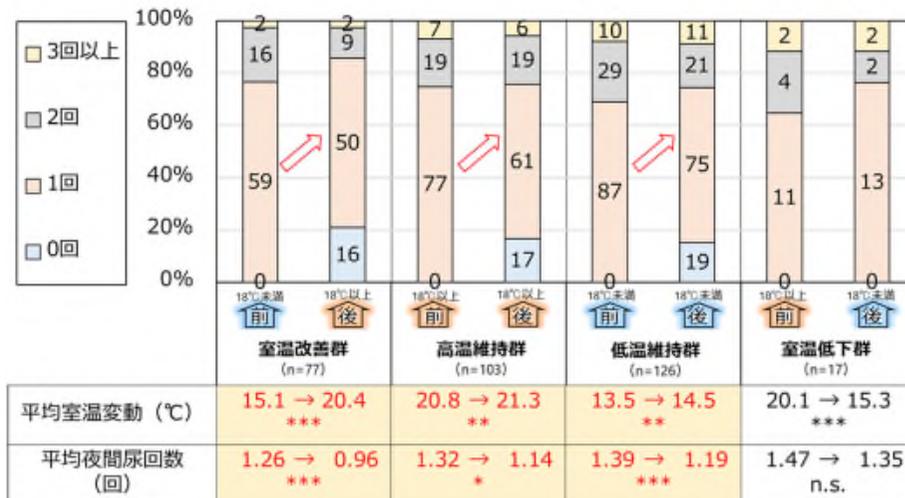
表2 朝の居間室温と動脈硬化指数\*の関連分析

説明変数	偏回帰係数	標準化偏回帰係数	有意確率
定数	-0.50	-	*
年齢 [歳]	0.009	0.07	*
性別 0)女性、1)男性	0.56	0.30	**
BMI [kg/m <sup>2</sup> ]	0.076	0.25	**
降圧剤有無 0)なし、1)あり	-0.32	-0.15	**
世帯所得 [百万円]	0.013	0.06	n.s.
塩分得点 [点]	0.004	0.02	n.s.
野菜摂取頻度 1)あまり食べない、2)2~3回/週、3)よく食べる	-0.044	-0.02	n.s.
汗かく運動 0)なし、1)あり	-0.11	-0.05	n.s.
喫煙 0)なし・禁煙、1)あり	0.31	0.12	**
飲酒頻度 1)ほとんど飲まない(飲めない)、2)時々、3)毎日	0.24	0.21	**
「オハレ」睡眠得点 [点]	0.024	0.07	*
室温 居間室温 (5時) [℃]	-0.021	-0.09	*

目的変数：動脈硬化指数 n=592名, \* p<0.05, \*\* p<0.01

## 成果③

**就寝前の室温が低いほど、夜間頻尿リスクが  
有意に高い。断熱改修後には、夜間頻尿回数  
が有意に減少。**



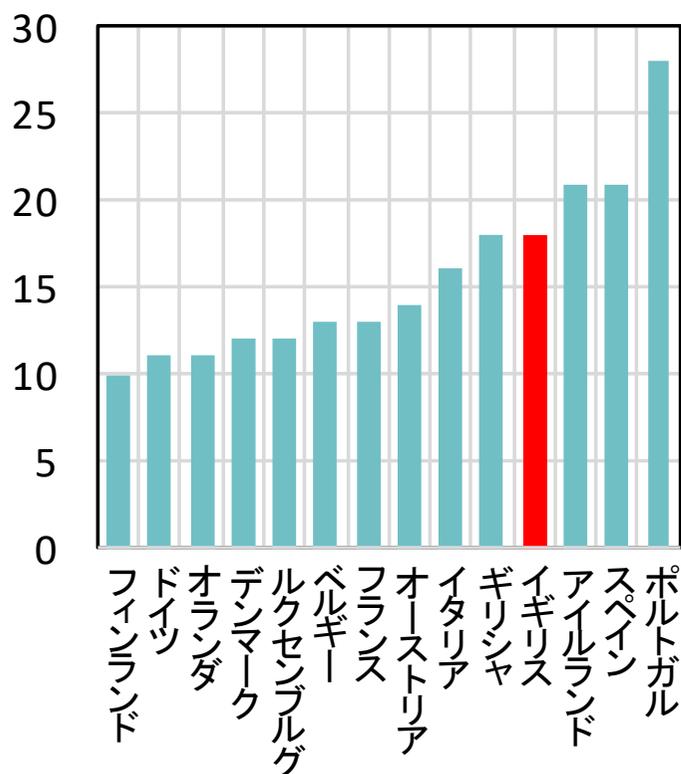
# 断熱改修等と居住者の健康(参考)

冬季の死亡増加率は、フィンランドなどの寒冷な国では10%であるのに対して、ポルトガル・イギリス・イタリアなど比較的温暖な国では20%前後。断熱性能が良い省エネ住宅の普及が遅れ、冬季室温が低い住宅が多いことが原因とされている。

日本でも同様の傾向が認められ、断熱性能の良い省エネ住宅が普及している北海道などの冬季死亡増加率が少なくなっている。

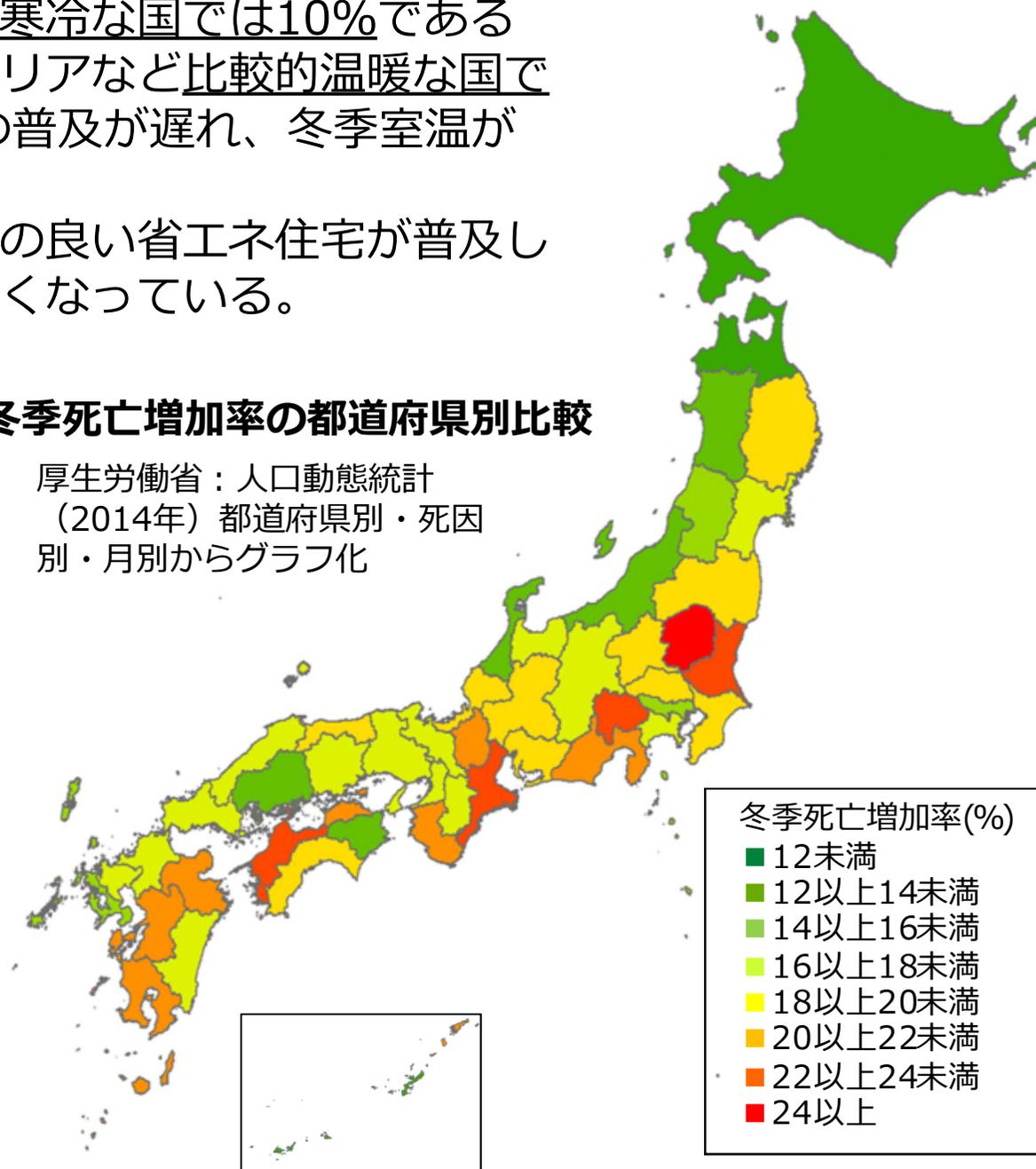
## 冬季死亡増加率の欧州各国比較

英国保健省年次報告書 (2010.3)



## 冬季死亡増加率の都道府県別比較

厚生労働省：人口動態統計  
(2014年) 都道府県別・死因別・月別からグラフ化



# 高齢者主世帯の住宅立地(医療・福祉へのアクセス)

## ○最寄りの医療機関までのアクセス(距離)

	持家	借家	合計
0~1km	6,786,500戸 (77.8%)	2,422,400戸 (92.4%)	9,208,900戸 (81.2%)
1km以上	1,932,000戸 (22.2%)	197,300戸 (7.6%)	2,129,300戸 (18.8%)

## ○最寄りの老人デイサービスセンターまでのアクセス(距離)

	持家	借家	合計
0~1km	5,804,300戸 (66.6%)	2,189,500戸 (83.6%)	7,993,800戸 (70.5%)
1km以上	2,914,200戸 (33.4%)	430,100戸 (16.4%)	3,344,300戸 (29.5%)

いずれも、借家の方が  
アクセスが良い傾向

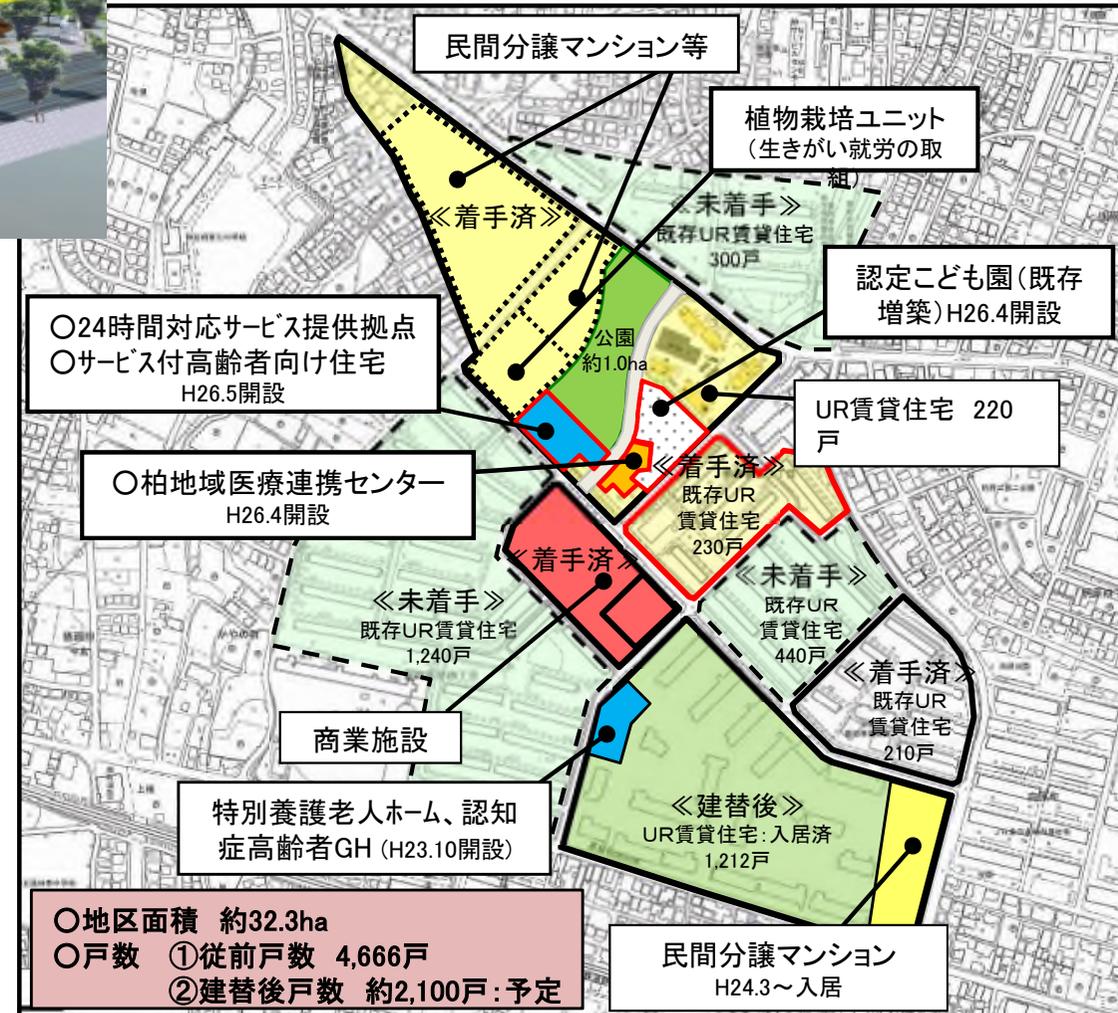
1km以上のアクセス  
の住宅が2~3割存在

# ココファン豊四季台(千葉県柏市)

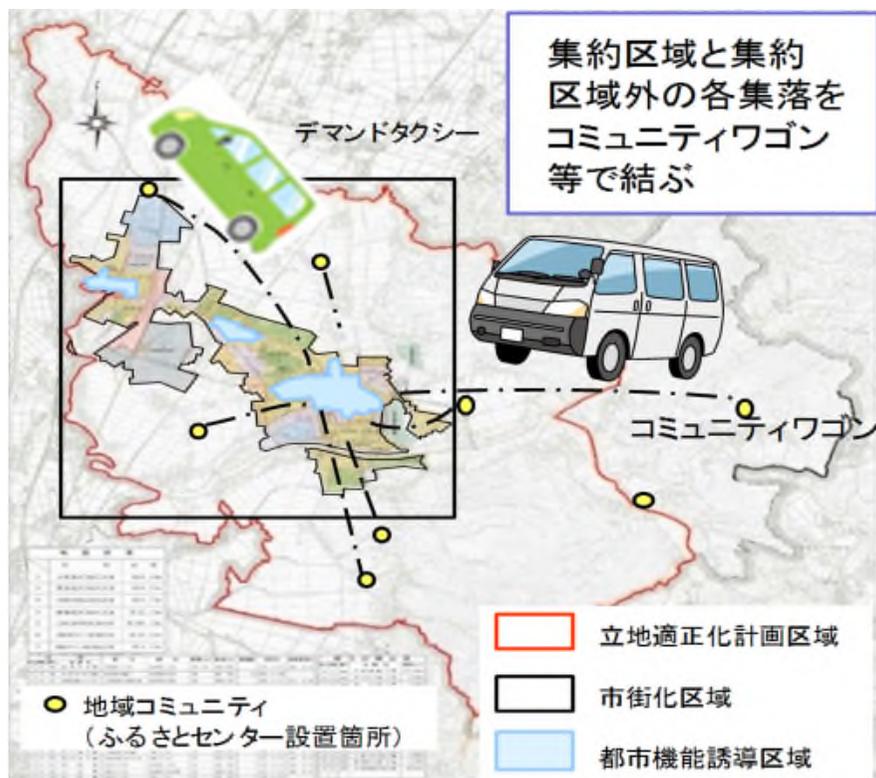


〈併設している施設〉 グループホーム  
 小規模多機能居宅介護施設  
 24H定期巡回訪問介護・看護  
 在宅療養支援診療所、診療所、薬局、  
 地域包括支援センター、地域交流スペース  
 子育て支援施設

- **UR団地の建替え**により生み出された用地を活用して、福祉拠点化。
- サービス付き高齢者向け住宅と地域の医療・介護拠点を整備し、**24時間対応の地域包括ケアシステム**を構築。
- サ高住や団地内の住民だけでなく、**周辺住民も利用できる**地域のサービス拠点として整備。



# 「スマートウェルネスみつけ」(新潟県見附市)



## 拠点 まちなかへ都市機能を集積

○空き商業施設を改修し、市民の交流拠点として、健康運動教室、物産コーナー、子育て支援等の機能を集積。

▶年間利用者数**50万人**。

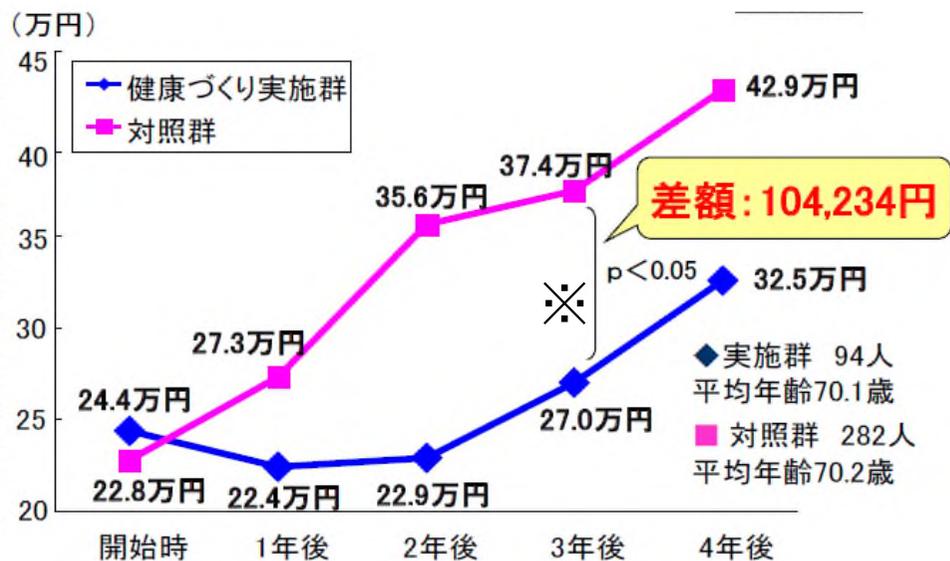


○まちなかにコミュニティ銭湯を整備。

▶年間利用者数**24万人**。

## 健康 歩きたくなるまちなか

- 全国初の「歩こう条例」「健幸基本条例」**の施行
- 健幸ウォーキングロードなど歩ける環境の整備
- 健幸ポイント制度\*の導入
- 健幸クラウドを活用した施策の実証的検証



(出典:筑波大学久野教授資料)

高齢者の外出機会・歩く高齢者を増加させ  
**介護費用を5.1億円/年削減**