

令和7年度九州厚生局地域共生セミナー「居住支援」

福祉部局と住宅部局の連携の必要性

令和7年7月22日

NPO法人ワンファミリー仙台理事長
一般社団法人居住支援全国ネットワーク理事・事務局長
一般社団法人パーソナルサポートセンター常務理事
合同会社PSCプラス業務執行社員

立岡学

はじめに
本日、皆様にお伝えしたいこと

1. 団体紹介・活動紹介

2. 福祉部局と住宅部局の連携

- ①宮城県・仙台市の居住支援協議会と仙台市の空き家等管理支援法人の取り組み
- ②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み
- ③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み
- ④休眠預金事業の分配団体としての居住支援の取り組みと今後の取り組み

3. まとめ

1. 団体紹介・活動紹介

1. 団体紹介・活動紹介

ワンファミリー仙台の取り組み <https://onefamily-sendai.jp/>

ワンファミリー仙台は、一言で言ってしまえば、ホームレスはじめ生活困窮者の支援団体で、主に困窮者の状況に応じた住まいを提供することを得意とする団体。主な事業内容は以下の図のとおり。赤字が住まい支援の事業

【災害ケースマネジメント普及啓発事業】 R3.7～

【清掃活動】
クリーンボランティア530（ゴミゼロ）活動地域
清掃活動
H14.4～

路上者・生活困窮者等の
生活支援・就労支援がベース



【能登半島地震支援事業】 被災高齢者等把握事業・石川県生活再建アドバイザー事業
R6.1～

【居場所・フードバンク事業・おみおくり事業】
伴走型絆構築センターサロン・ド・アンファミリー
「一家族の墓」

H22.12～

【（障がい者）グループホームワンファミリー事業】
H28.12～

【（障がい者）相談支援事業所ワンファミリー事業】
H28.12～

【住居支援・生活支援事業】
無料低額宿泊所・日常生活支援住居施設事業・アフターケア・家賃債務保証
H18.4～

【緊急支援】
一時避難所・シェルター（自立準備ホーム含む）
H21.2～
女性シェルター
H23.4～

【無料弁護士相談】
毎週金曜日午後
H21.5～

【居住支援法人ワンファミリー】
H30.11～

【地域生活定着支援センター】
H22.2～

1. 団体紹介・活動紹介



☆一般社団法人居住支援全国ネットワーク <https://kyojushien.net/>
全国の居住支援を実施しているNPO等の団体で組織しているネットワーク組織。
現在は休眠預金の分配団体（2024年度緊急枠（1年間で約1.5億円を4団体）、2024年度通常枠（今後公募開始。3年間で約2億円を4団体程度）として、住まいの相談と空き家の利活用を促す提案を募集し、助成をしている。

☆合同会社PSCプラス <https://www.pscplus.jp/>
一般社団法人パーソナルサポートセンター（PSC）の業務執行役員が不動産会社を2017年に設立。住まいに困っている人への物件確保などの入居支援、入居したところに長く住み続けてもらえる様な入居継続支援などを実施している。

PSC法人概要

パーソナルサポートセンター（PSC）は、分野をこえて様々な団体が連携し、パーソナルサポートの実施や制度化、パーソナルサポーターの育成を行い、支援を必要としている方を、様々な社会福祉制度やサービス、介護事業所や福祉施設などにつなげ、その方が地域で安心して暮らすことができるようにお手伝いします。

【運営体制】

- 職員数：65名
- 代表理事：新里宏二（弁護士、元日本弁護士連合会副会長）
- 業務執行常務理事：立岡学（NPO法人ワンファミリー仙台理事長）
- 理事（監事含）：6名（弁護士、司法書士、大学助教授等）
- 構成団体：団体（14団体、協力団体1団体）と連携

【P S Cの構成団体・協力団体】

構成団体	1. 一般社団法人 アート・インクルージョン（就労継続支援） 2. NPO法人 アスイク（子ども支援） 3. 公益財団法人 共生地域創造財団（被災者生活再建） 4. NPO法人 全国コミュニティライフサポートセンター 5. NPO法人 せんだい・みやぎNPO センター 6. NPO法人 チャイルドラインみやぎ（子ども支援） 7. 反貧困みやぎネットワーク（貧困問題） 8. NPO法人 ふうどばんく東北AGAIN（困窮者・食料支援） 9. NPO法人 萌友（ホームレス・困窮者支援） 10. NPO法人 POSSE（労働相談） 11. NPO法人 ほっぷの森（就労移行支援） 12. NPO法人 MIYAGI 子どもネットワーク（子ども支援） 13. みやぎ生活協同組合（くらしと家計相談） 14. NPO法人 ワンファミリー仙台（ホームレス・困窮者支援）
協力団体	1. NPO法人 仙台夜まわりグループ（ホームレス・困窮者支援）

1. 団体紹介・活動紹介

【P S Cのあゆみと支援論】

2011年3月3日 法人設立

2011年3月11日 東日本大震災発災

2011年6月 安心見守り協働事業 開始（仙台市内のプレハブ仮設住宅を見守り支援員が訪問）

自らのチカラで歩めるその日まで、『あなたの5年後』を想う支援を

被災者一人ひとりに向き合い、寄り添い続ける覚悟を持った支援員の想いを言語化
P S Cの核となる考えであり支援の原点となる言葉



2014年4月 生活困窮者自立支援制度の開始

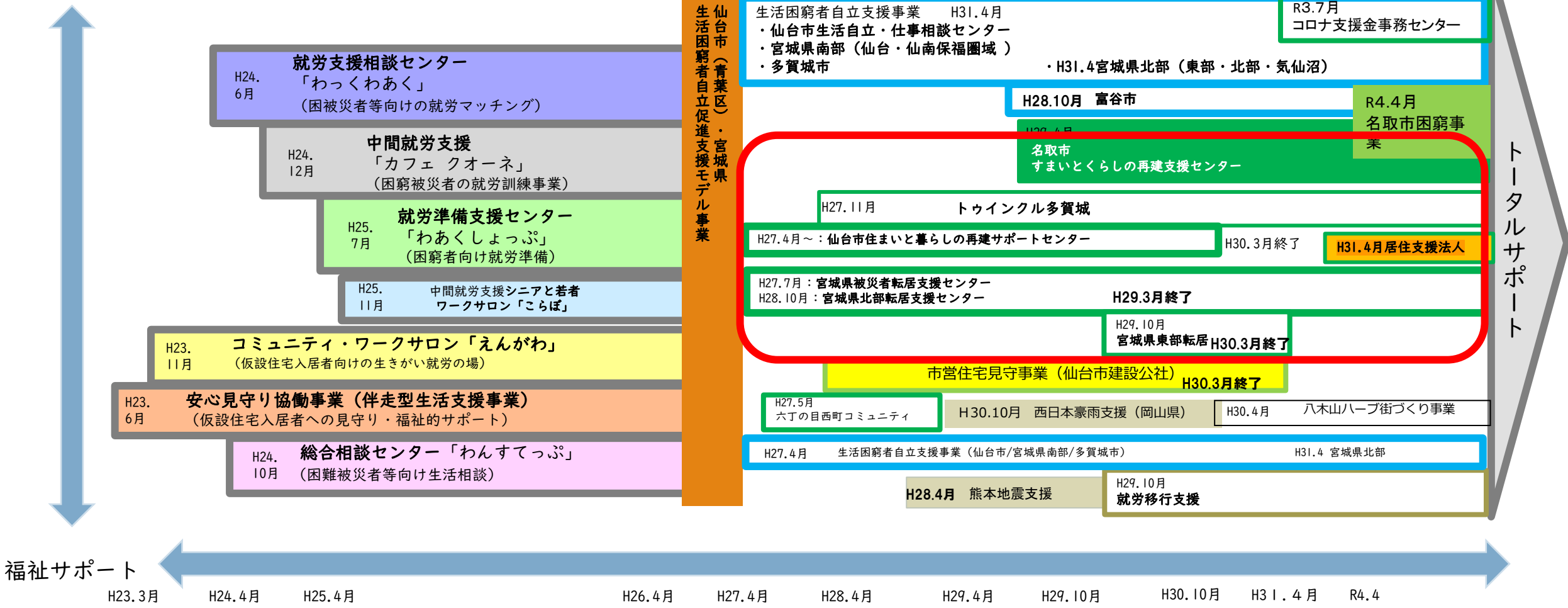
2019年8月 P S Cの支援論が完成

一人ひとりのチカラで歩めるその日まで
あなたの今、そして1年後、3年後、5年後を想う支援を

目の前の課題解決だけではなく、一人ひとりの生きづらさに向き合い、
相談者の1年後・3年後・5年後の自立した姿を想い、伴走し関わり続ける支援を目指す

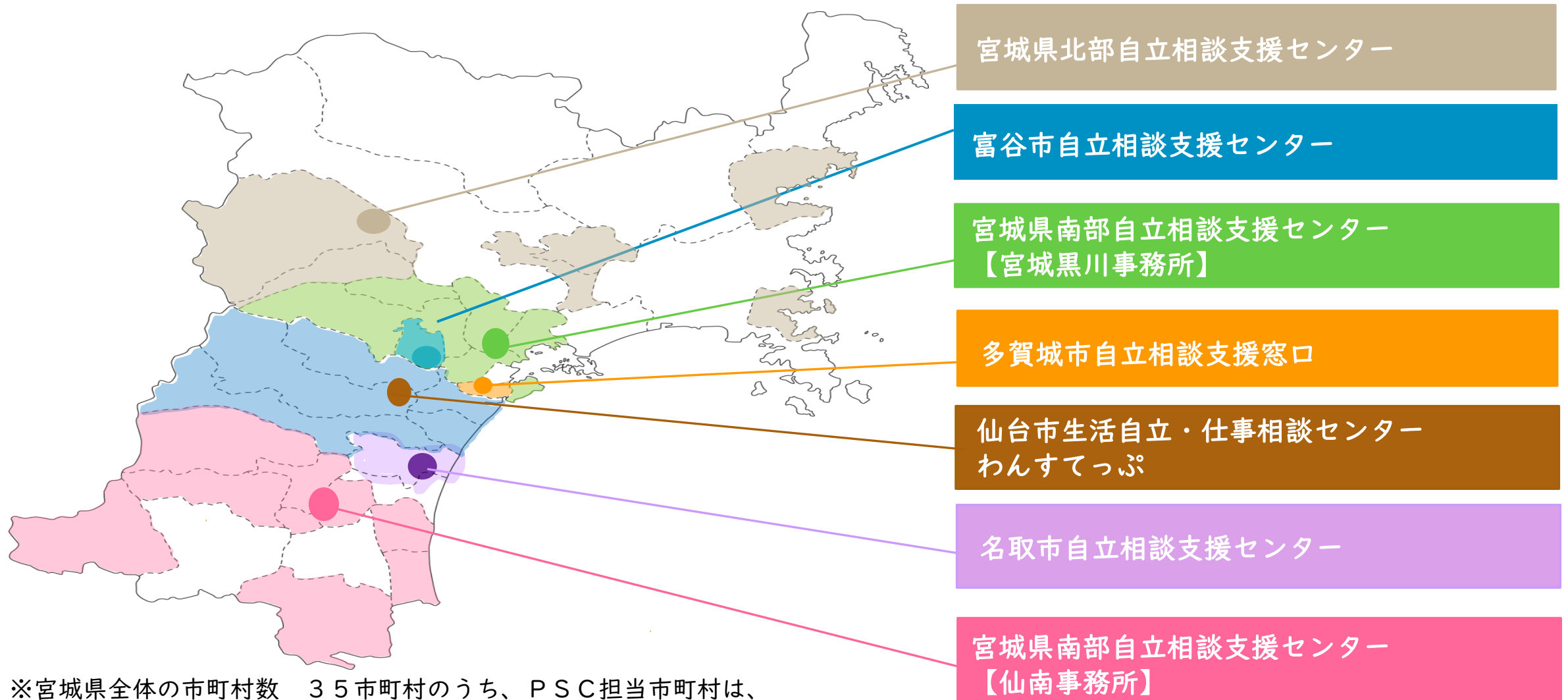
P S Cの支援事業の全体像（令和6年4月現在）

就労サポート



1. 団体紹介・活動紹介

P S C の生活困窮者自立相談支援実施箇所（宮城県内）



※宮城県全体の市町村数 35市町村のうち、P S C担当市町村は、
25市町村（71.4%）のエリアの生活困窮者自立相談支援事業を担っている。

P S C の居住支援

2011年6月	安心見守り協働事業（仮設住宅入居者への見守り支援）
2015年4月	仙台市住まいとくらしの再建サポートセンター（被災者転居支援）
2015年7月	宮城県被災者転居支援センター（被災者転居支援）
2015年10月	宮城県北部転居支援センター（被災者転居支援）
2017年11月	合同会社P S C プラス設立（社会的不動産事業）
2017年11月	一般社団法人居住支援全国ネットワーク入会
2018年2月	宮城県居住支援協議会に入会
2018年5月	宮城県住宅確保要配慮者居住支援法人（第1号で登録）
2019年3月	一般社団法人全国居住支援法人協議会入会（1号会員）
2020年4月～	国土交通省 居住支援法人活動支援事業
2022年6月	「みやぎ住まいづくり協議会」運営委員セーフティーネット部会入会
2022年9月	R 4 宮城版居住支援事業受託（マッチング支援等を実施）
2023年9月	R 5 宮城版居住支援事業受託（地域居住支援勉強会等の実施）
2023年9月	R 5 住まい支援システムモデル事業（宮城県・仙台市で実施）

1. 団体紹介・活動紹介

転居支援の ノウハウをベースに



●被災者の見守り支援
→日常生活・住まい方の支援

●被災者の転居支援
→居住の確保支援

●被災者支援の経験
→**平時の居住支援を展開**

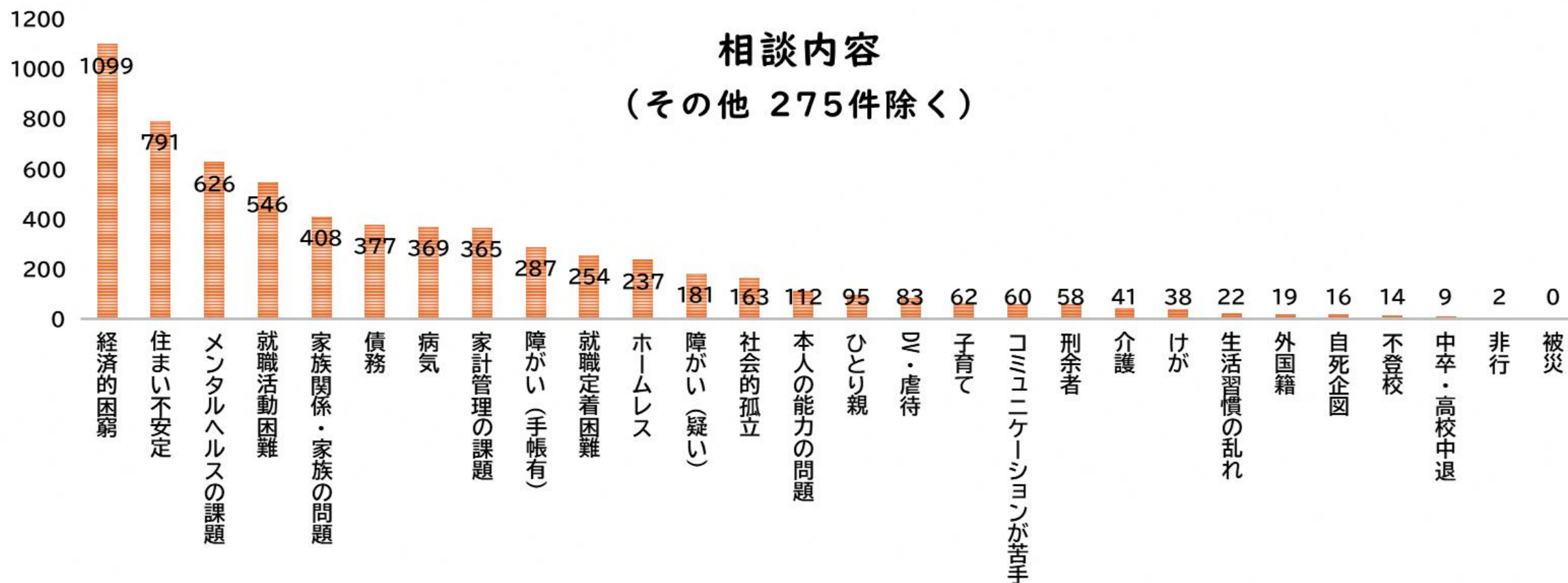
居住支援の経験 からわかった こと

- 住まいを確保するための「入居支援」
- そこで暮らし続けるための「居住生活支援」
- この2つを合わせたものが「居住支援」である



仙台市生活自立・仕事相談センター 相談内容（令和6年度）

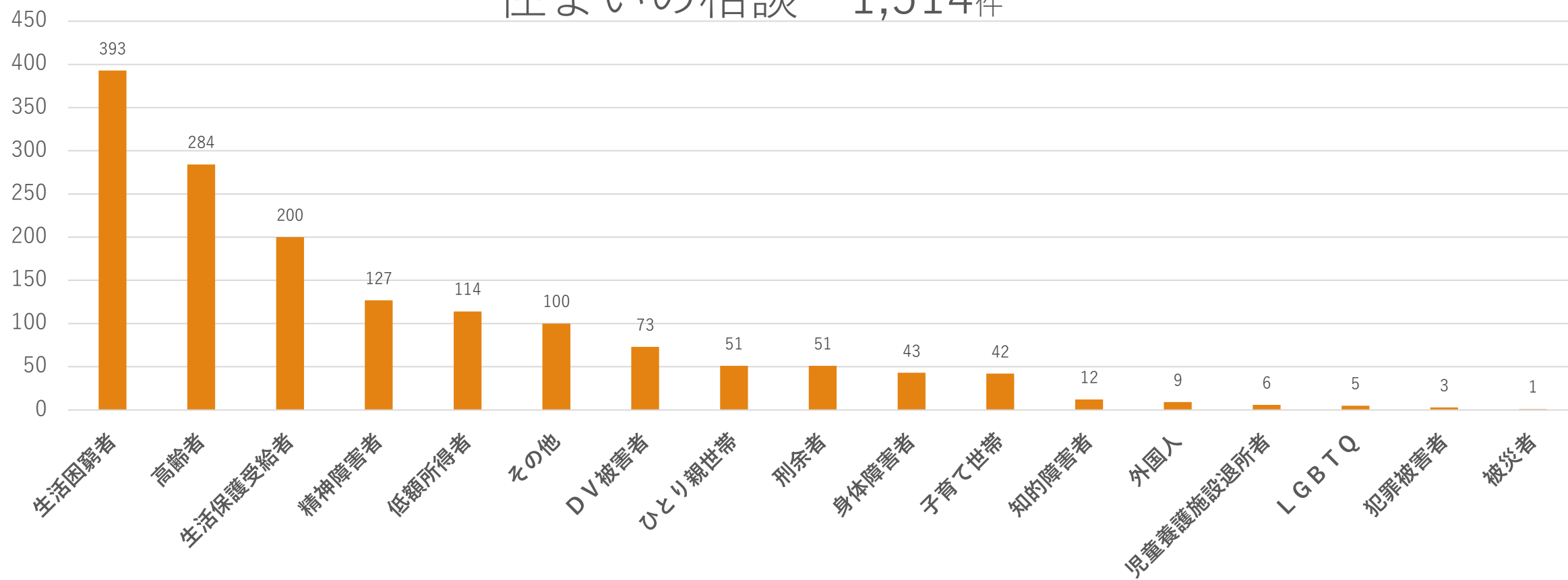
①「経済的困窮」： 1,099件 ②「住まい不安定」： 791件



1. 団体紹介・活動紹介

P S C居住支援法人（宮城県） 属性（令和6年度）

住まいの相談 1,514件



1. 団体紹介・活動紹介

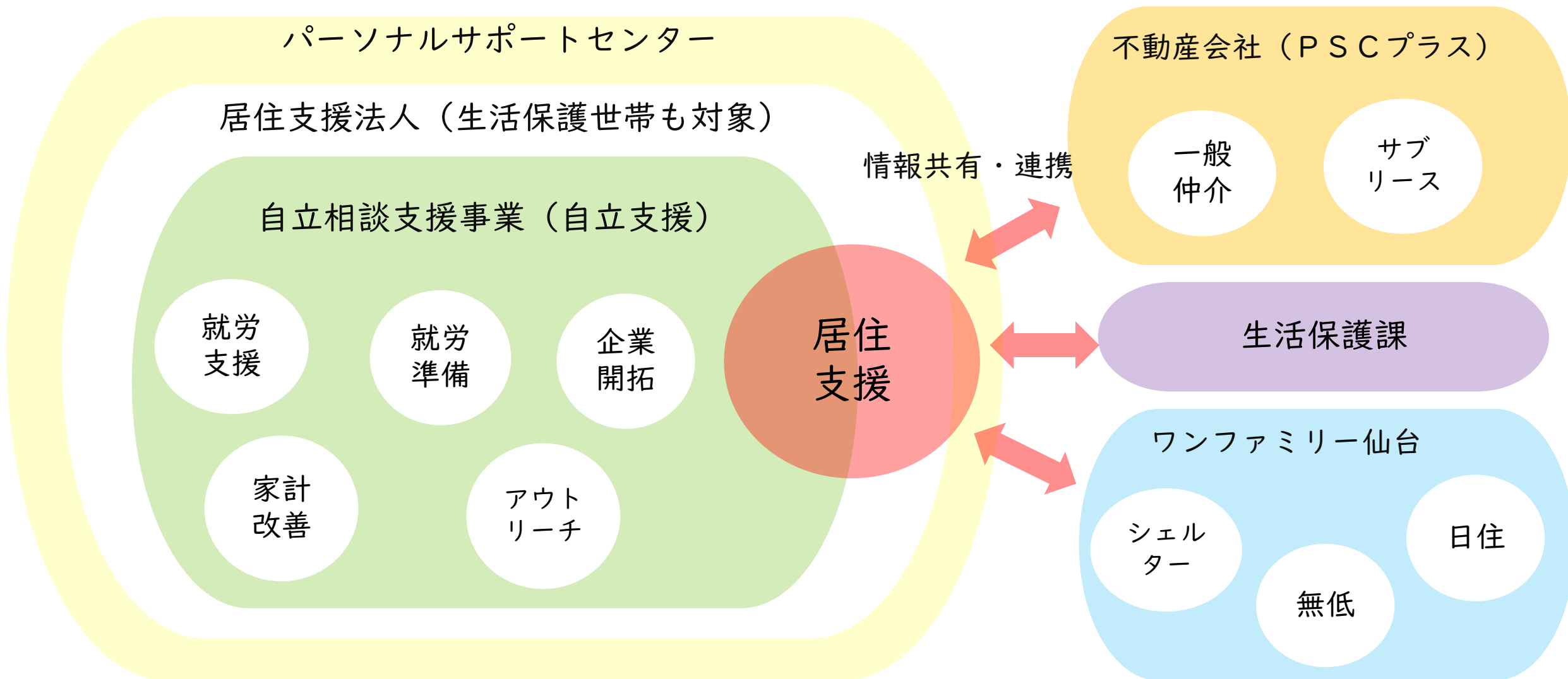
「入居先」

（令和6年度）

	民間賃貸住宅	無料低額宿泊所	寮付き就労	友人・知人宅	病院	障害者GH等	自宅・実家	高齢者施設等	公営住宅	救護施設	その他入居型施設	その他	総計
DV被害者	4		2				7				3		16
高齢者	30		2	1	2		8	5	5		1		54
身体障害者	2					1	7		2				12
知的障害者	1					2							3
精神障害者	9				1	2	9		3	1		1	26
子育て世帯	11						2				1		14
外国人							1						1
ひとり親世帯	11						2		1		1	1	16
被災者													0
犯罪被害者	1								1				2
児童養護施設退所者	1												1
刑余者	10	1	1				1			1			14
LGBTQ													0
生活保護受給者	15				1	2	5	1	2	2			28
生活困窮者	44	7	7	5		1	22	2	8	3	4	2	105
低額所得者	5		2	3			3				1	1	15
その他	2						3					1	6
総計	146	8	14	9	4	8	70	8	22	7	11	6	313

※民間賃貸住宅146件のうち、PSCプラスでの取扱件数は45件（仲介25件、SL20件）

生活保護世帯でも「居住支援法人」として
入居後、継続的に見守り支援を実施できる



1. 団体紹介・活動紹介

P S C の居住支援

パーソナルサポートセンター
(住まいの相談の場合)

①初回同席面談

ペット可、二部
屋、駅近・・・

相談者

相談支援員 居住支援員

②住まい方の見立て

民間に一人で
住めるか？
支援は必要？

相談支援員 居住支援員

③入居支援実施

不動産会社（P S C プラス）

民間賃貸住宅（一般仲介）
サブリース住宅（支援付き）

ワンファミリー仙台

一時生活支援

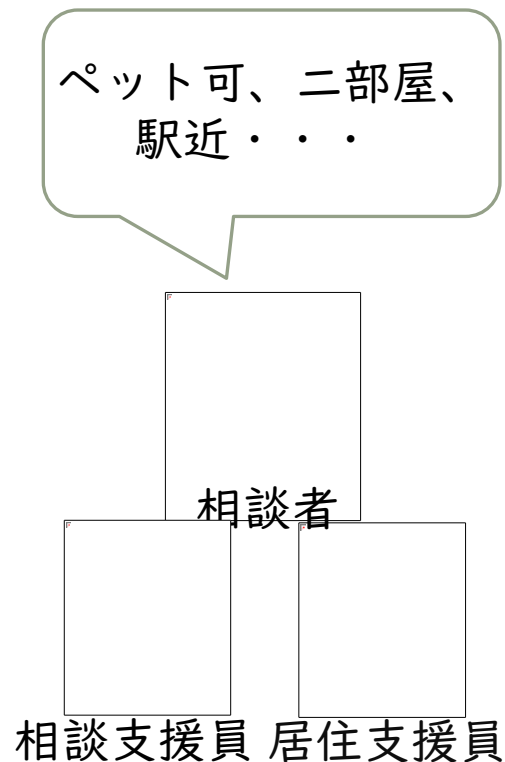
無料低額宿泊所

障害者 G H

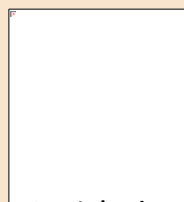
日常生活支援住居施設

1. 団体紹介・活動紹介

①初回同席面談



本人に寄り添う「相談支援員」と
大家側の視点を持つ「居住支援員」とで役割分担



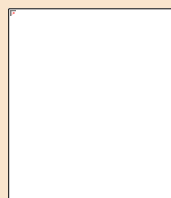
相談者

「保証人は難しい、ペットは手放せない、二部屋ほしい、2階で角部屋、駅が近い方がいい・・・」



相談支援員

「少しでも本人の希望に沿った物件を探してほしいがどうでしょうか？」



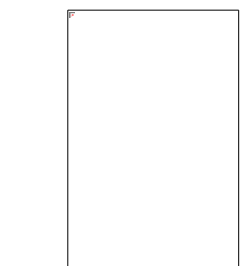
居住支援員

「ペット可だけでも狭まる、全ての条件を満たすのは難しいが、優先順位をつけるとすると、譲れない条件は？」

1. 団体紹介・活動紹介

②住まい方の見立て

民間に一人で
住めるか？
支援は必要？



相談支援員



居住支援員

「相談支援員」と「居住支援員」で、
現状と先を見据えて「住まい方」のすり合わせをする



相談支援員

「生活に不安はあるけど、本人が民間に
一人暮らしをしたいといっているので、
本人の希望通りにしてあげたい・・・」



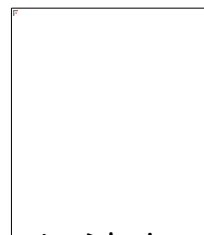
居住支援員

「入居後に何かあったら大家さんに迷惑
がかかる、本人の状況をみると支援付き
でないと難しい・・・」

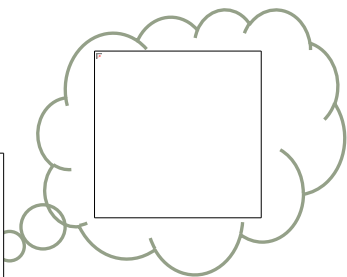
1. 団体紹介・活動紹介

③入居支援

「イメージがつかしました。
一人では不安なので、見守り付き
でお願いします」



相談者



本人に今後を見据えた「住まい方」の提案



相談支援員

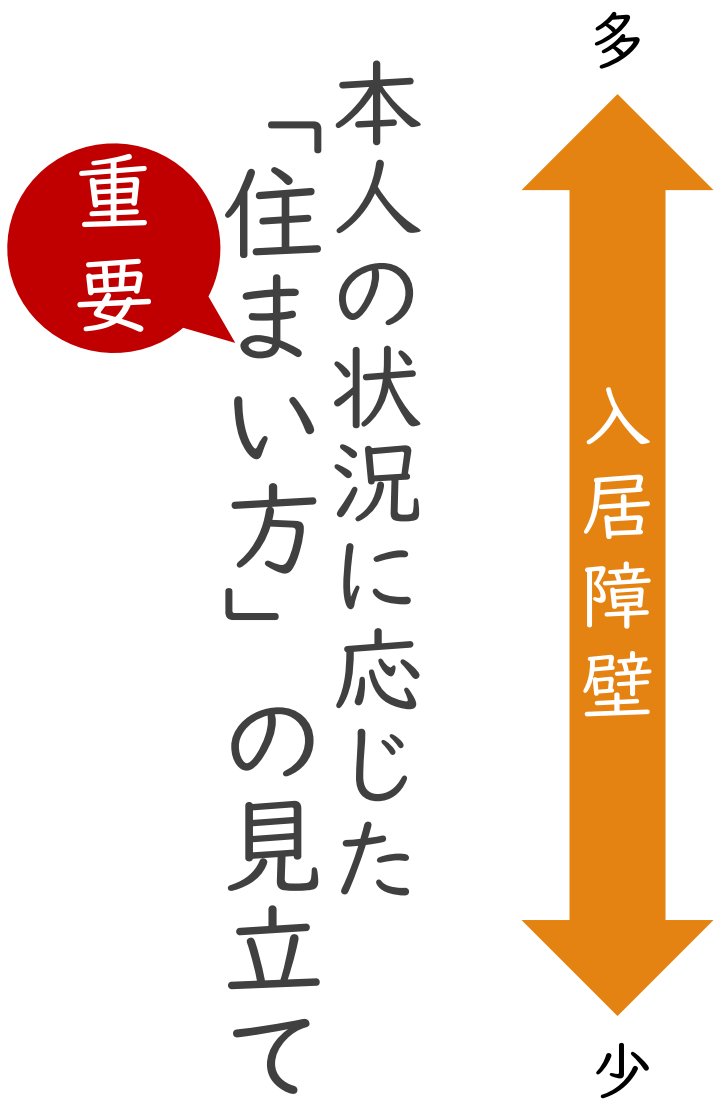
「家事全般はできても精神的に不安定な
ので、支援付きサブリースでゆるい見守
りが必要では・・・」



居住支援員

「条件を、ペット可に絞ったので、不動
産担当にサブリースで探してもらいま
しょう・・・」

1. 団体紹介・活動紹介

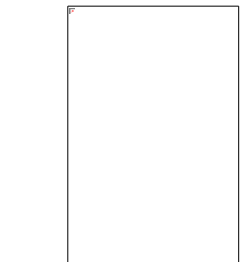


入居形態	見守り支援
● 福祉施設 (救護・養護等)	24時間365日のケア - 医療費も含む施設内支援
● 日常生活支援住居施設・GH (宿直あり)	24時間365日のケア - 医療・介護等、地域資源活用型 - 個別支援計画に基づく支援付き
● 日常生活支援住居施設・GH (宿直なし)	24時間365日のケア - 医療・介護等、地域資源活用型 - 個別支援計画に基づく支援付き
● 社会福祉住居施設 (無料低額宿泊所)	- 毎日の訪問によるケア - 基本的に居宅へ向けた生活訓練を実施 - 生活する中で課題克服を目指す
● サブリースアパート	- 災害時や、電話・訪問による見守り - PSC (月2～3回程度)
● 一般アパート (仲介)	家賃などの管理のみ

1. 団体紹介・活動紹介

④ P S C プラスへのつなぎ

「私たちは、サブリース（緩やかな見守り付き）の見立てをし、本人もプラスにお願いしたいということです」



相談支援員



居住支援員

様式4点セット

- ① 入居希望調査書（本人が記入）
- ② 個人情報取扱い同意書（自立と不動産と別）
- ③ ケース概要書（担当支援員作成）
- ④ 居住支援確認チェックシート
（過去の住まい方のチェックツール）



居所探しスタート！

1. 団体紹介・活動紹介

①入居希望調査書

様式4点セット

入居希望調査書

申込日 令和()年()月()日

希望地区				種類	マンション・アパート・貸家			
物件	名称				階数		号室	
	所在地				契約期間			
契約条件	家賃	円						
	保証金 敷金	万円	解約引 礼金	万円	管理費 共益費	円	その他 円	
	駐車場	必要・不要	駐車場番号	駐車場代		円	駐車場保証金	
						円		
申込者	フリガナ				職業等	勤務先名		
	氏名					勤務先住所		
	現住所					勤務先 電話番号		
	生年月日	年	月	日		歳	業種	
	電話番号					勤続年数		
	携帯番号					年収		
	転居理由					勤務形態		
入居者	氏名	続柄	生年月日	年齢	勤務先・学校名等	年収		
連帯保証人・緊急連絡先	フリガナ				職業等	勤務先名		
	氏名					勤務先住所		
	現住所					勤務先 電話番号		
	本人との続柄					業種		
	生年月日					勤続年数		
	電話番号					年収		
	携帯番号					勤務形態		
	保証人有無	有 ・ 無						
ペット飼育	する ・ しない			喫煙	する ・ しない			
備考								

1. 団体紹介・活動紹介

様式4点セット

②個人情報の取り扱いの同意書

個人情報の取り扱いについての同意書

1. 個人情報の利用目的について

お客様の個人情報（氏名、住所、生年月日、勤務先、年収、電話番号、メールアドレス、不動産情報等）は、以下の目的のために利用させていただきます。この目的以外に利用することはありません。

- （1）当社事業（不動産仲介事業、不動産賃貸・仲介・管理事業、保険代理事業）の営業活動（訪問、ダイレクトメールの発送、電話による勧誘、電子メールによる勧誘等）ならびに、取引に関する契約の履行
- （2）当社が取り扱う住宅・余暇・生活関連情報、サービスの提供
- （3）上記（1）（2）の利用目的の達成に必要な範囲での、個人情報の第三者への提供
- （4）営業案内・連絡・顧客動向分析若しくは商品開発等の調査分析及びアンケートのお願い等の活動
- （5）犯罪収益移転防止法に基づくご本人確認等のため
- （6）その他、何らかの理由でお客様に連絡する必要があるときのため

各種情報やサービスの提供は、お客様ご本人からのお申し出により、取り止めさせていただきます。

2. 個人情報の第三者への提供または開示について

お客様の個人情報は次の場合を除き、いかなる第三者にも提供または開示致しません。

- （1）不動産情報・氏名・住所等の所要項目について、上記1（1）の利用目的の達成に必要な範囲で、訪問・書面・郵便物・電話・インターネット・電子メール・広告媒体等で第三者に提供させていただく場合。なお、お客様ご本人からのお申し出があれば、第三者への提供は停止致します。

提供する第三者（例示）

- ・契約の相手方となる者、その見込み客
- ・他の宅地建物取引業者
- ・インターネット広告掲載業者・不動産事業者団体
- ・指定流通機構（物件の登録、成約通知及び同機構のデータを利用したの営業、価格査定等実施）
- ・登記等に関する司法書士・土地家屋調査士
- ・融資等に関する金融機関
- ・不動産管理等に関する管理会社
- ・信用情報機関、不動産調査機関等

- （2）お客様の同意がある場合
- （3）法令の規定に基づく場合
- （4）人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき
- （5）公衆衛生の向上または児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき
- （6）国の機関若しくは地方公共団体またはその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることによって当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき

3. 個人情報の取り扱いの委託について

ご提供いただいたお客様の個人情報については、その取扱いを原則として守秘義務契約を締結した外部に委託する場合があります。この場合には、個人情報の保護に十分な措置を講じている者を選定し、委託先に対して必要かつ適切な監督を行い、個人情報保護の水準を担保するように致します。

4. 個人情報ご提供の任意性について

お客様が個人情報をご提供いただくか否かについては、お客様にお任せ致しますが、ご提供いただかなかった場合には、各種情報やサービスの提供が一部でなくなる場合があります。

5. お客様の個人情報についてのお問合せや苦情・ご相談について

当社は、お客様からお客様ご自身の個人情報についての利用目的の通知、開示、内容の訂正、追加または削除、利用の停止、消去及び第三者への提供の停止のご依頼があった場合には、遅滞なくこれに応じるとともに、個人情報についての苦情・ご相談等のお申し出があった場合には、合理的な範囲内において適切に対処致します。お申し出をいただく場合には、当社までご連絡ください。

合同会社PSCプラス 御中

- ・貴社より個人情報の利用目的の明示を受け、これを確認し同意の上で、今後貴社に対し私の個人情報を提供します。
- ・また、2に記載の範囲内で私の個人情報を第三者に提供することに同意します。

年 月 日

住所：

氏名：

年齢： 歳

印

1. 団体紹介・活動紹介

様式4点セット

③ケース概要書

ケース概要・ニーズと課題の整理シート

相談者 ID	相談者氏名	相談受付日	初回 作成日	2 回目 作成日	3 回目 作成日	相談担当者
		年 月 日	/	/	/	

1. ケース概要

生年月日	年 月 日	年 齢	才	性別 男・女
直近居住地		連絡先		

現在の居住状況	現在の住居	☐ 持家（ ☐ 戸建て・ ☐ 共同住宅）、 ☐ 借家、 ☐ 賃貸物件（ ☐ マンション・ ☐ 民間 AP）、 ☐ 公営住宅、 ☐ 寮、 ☐ 社宅、 ☐ 公営住宅、 ☐ 病院、 ☐ 路上生活、 ☐ 車上生活、 ☐ ネットカフェ、 ☐ 矯正施設、 ☐ その他 （	
---------	-------	---	--

障がい	☐ なし	☐ あり ☐ 疑い ☐ 精神障がい ☐ 知的障がい ☐ 身体障がい ☐ 手帳あり： ☐ 精神 級 ☐ 療育 判定 ☐ 身体
精神 疾患	☐ なし	☐ あり：（診断名／医療機関／治療期間／最終受診） 診断名 医療機関 ／最終受診 年 月 ／治療期間 年 状況：
身体 疾患	☐ なし	☐ あり：（診断名／医療機関／治療期間／最終受診） 診断名 医療機関 ／最終受診 年 月 ／治療期間 年 状況：
発達 障害	☐ なし	☐ あり：（診断名／医療機関／治療期間／最終受診） 診断名 医療機関 ／最終受診 年 月 ／治療期間 年 状況：

2. 生育歴

時期	所属	生活の状況・エピソード
出生 時期		出身地、両親・家族の関係、健康状態、発育状態（歩きはじめ、発語）
幼少期		家族関係、交友関係、健康・発育状況、特性、
学齢期 前半		家族環境、両親・兄弟の関係性、交友関係、事故・怪我・健康状態、学習の状況、得意・褒められたこと、苦手・怒られたこと

1. 団体紹介・活動紹介

様式4点セット

③ケース概要書（居住支援）

4. ニーズと課題の整理

居住支援	背景・要因	(転居・居所探しの理由、居所探しに至った経緯):	
	本人のニーズ		
	ニーズに対する課題	➢ 転居に必要な環境: ● 転居の初期費用の確保の見込み: ☐なし・☐あり(☐貯金、自己資金、 ☐生活保護・ ➢ ☐その他: () ● 保証人: ☐なし・☐あり () ● 緊急連絡先: ☐なし・☐あり () ➢ 問題行動: ● 暴力: ☐なし・☐あり ● 物を壊す: ☐なし・☐あり ● 暴言: ☐なし・☐あり ● 強迫行動: ☐なし・☐あり ● 自傷行為: ☐なし・☐あり ● 自殺念慮: ☐なし・☐あり ➢ 家賃滞納リスク: ● 安定収入: ☐なし・☐あり ● 家賃滞納歴: ☐なし・☐あり ● 強制退去歴: ☐なし・☐あり ● 債務整理歴: ☐なし・☐あり ● 家計管理スキル: ☐なし・☐あり ➢ 単身生活スキル: ● 失火リスク: ☐なし・☐あり ● 衛生管理: ☐管理可能・☐管理困難 ● 社会とのつながり: ☐関係性構築困難・☐関係性構築可能(☐町内会加入、☐地域の見守りや日常生活支援、☐日中活動の場、☐就労中・☐家族との定期的な交流)	➢ 近隣トラブルリスク: ● 規則・ルール: ☐遵守可能・☐遵守困難 ● 反社会勢力との関係: ☐なし・☐あり ● 犯罪歴: ☐なし・☐あり () ● 感情・精神面: (奇声を発する・床等を殴る・奇異な行動) ☐なし・☐あり ➢ 健康管理: ● 持病: ☐なし・☐あり () ● 通院: ☐なし・☐あり () ● 医療機関との連携: ☐困難・☐可能 ● 服薬管理: ☐服薬なし・☐服薬あり(☐自己管理可能・☐自己管理困難) ● 認知症リスク: ☐なし・☐あり (☐認知症が疑われる・☐症状は見られないが短期的にもリスクは高い・☐中長期的なリスクはある) ● ADL: ☐身の回りの事は自分で出来る・☐何らかの援助が必要・☐今後援助が必要になる可能性がある ➢ その他:

居住支援	支援者の見立てるニーズと課題	
	必要な居住環境(支援員の見立てと根拠)	● 単身住居: ☐民間アパート・☐公営住宅・☐戸建て住宅 ● 支援付き住居: ☐日常生活支援付き住居・☐グループホーム・☐社会福祉住居施設・☐見守りつき一般住居(サブリース物件) ● 施設: ☐介護施設・☐医療施設・☐要介護状態の方を対象とした高齢者施設(特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護付有料老人ホーム等)・☐自立状態の方を対象とした高齢者施設(サービス付き高齢者住宅、高齢者専用賃貸住宅等) 根拠・理由
	転居後の住まい方の見通し	● 社会参加: ☐特になし・☐就労・☐地域活動・☐社会的役割、ボランティア・☐サロン、日中活動の場・☐その他 ● 必要なサービス ・ 医療: ・ 介護: ・ 見守り・日常生活支援: ・ その他:
支援方針		

就労支援	背景・要因	(対人関係の構築スキル、職業観・就労観、直近の就労状況、過去の退職理由等)
	本人のニーズ	

様式4点セット

④ 居住支援確認チェックシート

担当

氏名【 】

質問 1			
No	項目	はい	いいえ
1	A: 民間賃貸住宅を借りていた時、家賃は毎月遅れず支払っていた。		
	⇒ Aに「いいえ」と答えた方へ		
	▪ 3カ月に1回以上家賃が遅れるといったことがあった。		
	▪ 支払日の1ヵ月以上を過ぎても支払えなかったことがある。		
	▪ 家賃が遅れる理由を大家さんや管理会社に事前に説明していない。		
2	今までに、もしくは現在借金（債務）がある。		
	B: 借りていた部屋を出る時は、私物を残さずきれいにして退去した。		
	⇒ Bに「いいえ」と答えた方へ		
	C: 部屋に残したのはゴミ袋1つに収まる程度のものだった。		
3	⇒ Cに「いいえ」と答えた方へ		
	D: 大家さんや近隣の住民から苦情を言われたことは無い。		
	⇒ Dに「いいえ」と答えた方へ		
	E: 1年に1～2度ほど苦情や注意をされた。		
4	⇒ Eに「いいえ」と答えた方へ		
	F: 大家さんや管理会社に連絡しないまま、2週間以上部屋を留守にしたことはない。		
	⇒ Fに「いいえ」と答えた方へ		
	▪ 大家さんや管理会社に連絡しないまま、1ヶ月以上部屋を留守にしたことがある。		
5	G: 緊急連絡先になってくれる親族がいる。		
	⇒ Gに「いいえ」と答えた方へ		
	H: 緊急連絡先になってくれる親せきや知人がいる。		
	⇒ Hに「いいえ」と答えた方へ		
	▪ 緊急連絡先になってくれそうな人は思い当たらない。		
	合計（「はい」、「いいえ」それぞれの○の合計）	個	個

質問

No	項目	はい	いいえ
1	I: 1 週間に最低一度は掃除洗濯するなど部屋を清潔に保てる。 ⇒Iに「いいえ」と答えた方へ・・・苦手なことに○して下さい ▪ 部屋の掃除 ▪ 洗濯 ▪ 台所の洗ひ物 ▪ 部屋の片づけ ▪ ゴミ出し		
2	J: 水道代・電気代・ガス代・電話料金等を滞納したことはない。 ⇒Jに「いいえ」と答えた方へ ▪ K: 滞納後間もなく支払いをして使用を止められることはなかった ⇒Kに「いいえ」と答えた方へ ▪ 数か月滞納し、使用を止められたことがある。		
3	L: 定期的にお風呂やシャワーを利用したり自炊をするなど規則的な生活ができる。 ⇒Lに「いいえ」と答えた方へ・・・苦手なことに○して下さい ▪ 定期的にお風呂やシャワーを利用する ▪ 自炊をする ▪ 食材や日用品など、生活に必要な物の買い出しをする		
4	M: 生活を支援してくれる身近な人や医療関係者などから一人暮らしを反対されたことがある。		
合計（「はい」、「いいえ」それぞれの○の合計）		個	個

質問 3

No	項目	はい	いいえ
1	N: 体調を崩したとき、自分で病院受診し、その後治るまで継続して通院したり忘れず服用したりできる。 ⇒Nに「いいえ」と答えた方へ O: 時々忘れたりはするが誰かの手助けなしに通院や服薬ができる ⇒Oに「いいえ」と答えた方へ ▪ 体調を崩しても、よほどでなければ通院や服薬はしない。		
2	P: 日々生活する中で、誰かの手助けが必要だと感じた場面が1日に1回もない。 ⇒Pに「いいえ」と答えた方へ Q: 手助けが必要ながことが1回以上あったが何とか自力で解決できた ⇒Qに「いいえ」と答えた方へ ▪ 手助けが必要だが、手伝ってくれる知り合いがない。		
合計 (「はい」、「いいえ」それぞれの○の合計)		個	個

質問 4

No	項目	はい	いいえ
1	R：普段の生活の中で相談支援事業所が関わっている。		
合計（「はい」、「いいえ」それぞれの○の合計）		個	個

不動産事業を始めた経緯

不動産屋に
繋ぐも・・・

- ・ 空き物件で築古、交通の便や立地も悪い部屋を紹介
- ・ 本人の選択肢が殆ど叶わなかった
- ・ 物件探しから契約に至るまでかなりの時間を費やした

H29年「合同会社
PSCプラス」設立

- ・ 本人に寄り添った居住支援をスムーズに行う為、不動産事業が必要
- ・ 福祉の視点を持った不動産事業「合同会社PSCプラス」の設立

サブリース事業を始めた経緯

【一般仲介では難しいケースの増加】

身寄り・保証人なし、障害者・高齢者、滞納歴、居所設定後の保護申請、収入不安定

【入居後の見守り支援の必要性】

過去の住まい方に課題があり、見守り支援が必要な方が多かった

【一般的なサブリース（一棟借上げ等）だと本人の選択肢がない】

物件確保が先だと、本人の希望に添えないことに加え、空室のリスクも伴う

オーダーメイド型サブリースの特徴

①本人のニーズ・状況に合わせ、オーダー後に物件探し

②本人の希望物件の転貸の交渉をして原契約を結ぶ

③相談を受けてから探すので空室リスクがない

④定期借家契約（6か月）で生活状況や住まい方の見極めを行う

⑤特約事項に、本人の課題に合わせた見守りの頻度、注意事項等を記載

⑥月2回～3回程度（災害時含）の見守り支援

1. 団体紹介・活動紹介

サブリース契約までの支援の流れ

①支援員の見立て

- ・生活能力はあるか・保証人の有無などの確認

②サブリース面談

- ・本人・支援員・不動産担当の3者で実施

③物件探し・選定・内覧

- ・入居希望条件等を聞いてから物件を探し管理会社（大家）へ交渉

④契約（6か月の定期借家）

- ・特約事項に本人の課題に合わせた見守りプランを記載

⑤見守り支援の実施

- ・期間内に本人の状況に応じて施設や入院等住まい方も検討していく

⑥契約満了（6か月後）

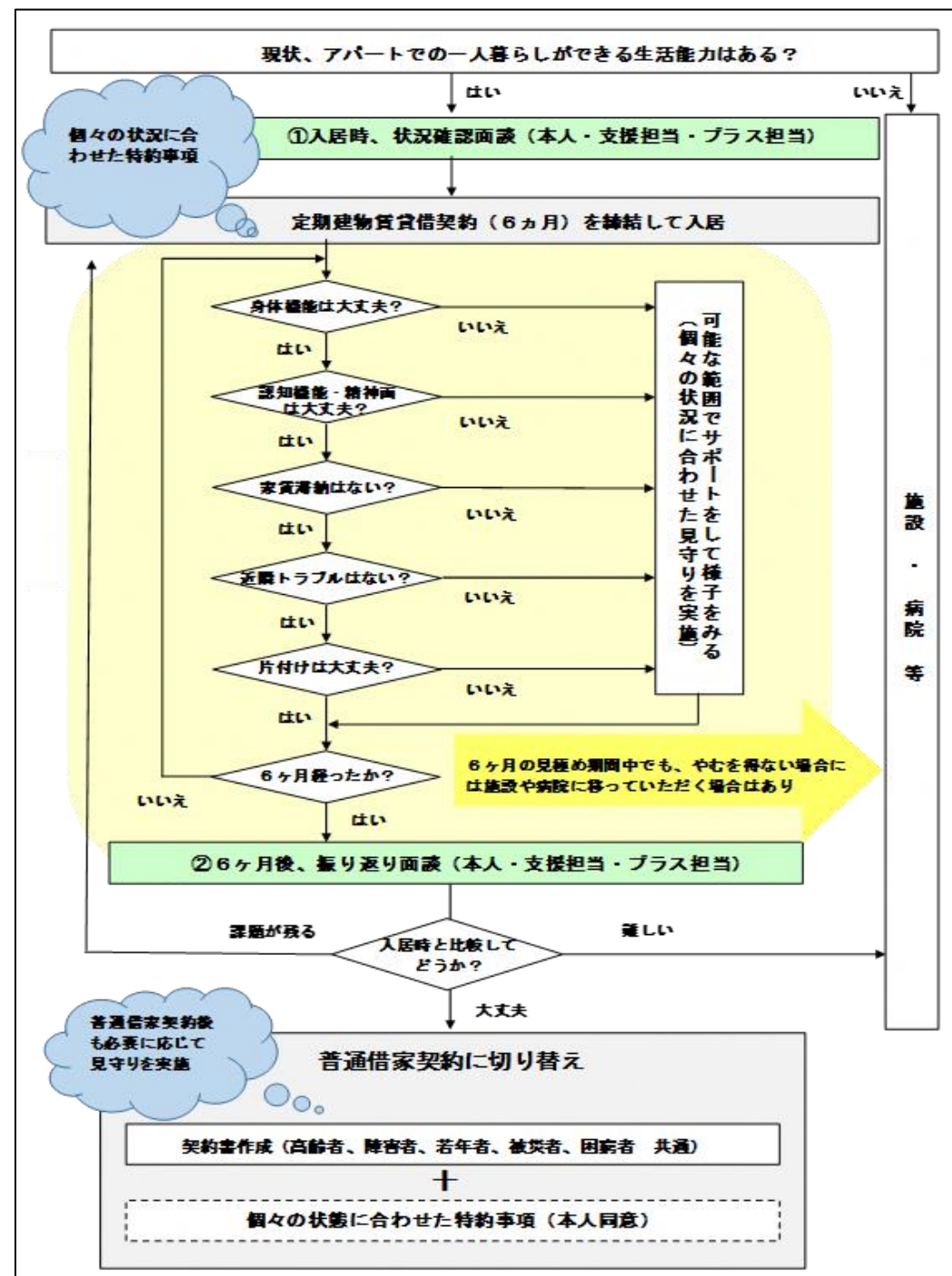
- ・振り返り面談を実施し、次の契約形態を検討

⑦再契約

- ・課題が残った場合は定期契約、問題なければ普通契約に切り替える

1. 団体紹介・活動紹介

定期借家契約 支援フロー



定期借家契約 特約事項

男性依存強く、部屋に連れ込む懸念あり

- 物件は単身用の物件の為二人以上で居住することを禁止する

以前はゴミ屋敷状態だった

- 賃借人はこまめに清掃するなど住環境を清潔に保つよう努めること

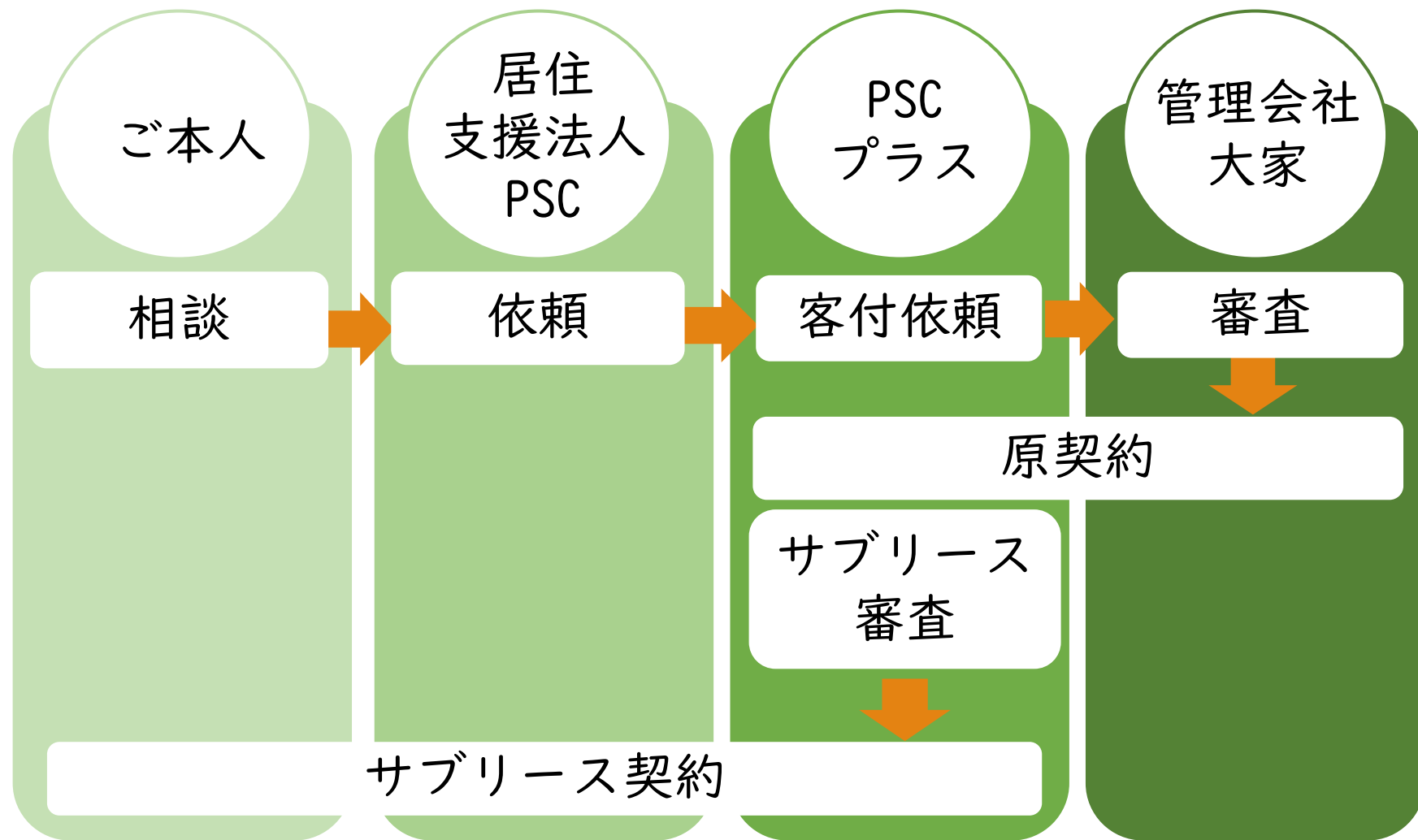
必要な報告ができないSOSが出せない

- 賃借人は困りごとや相談があった際は些細な内容であっても賃貸人に連絡し相談すること

1. 団体紹介・活動紹介

■居住支援法人への相談を受け民間であれば本人同意のもとPSCプラスへつながる

PSCプラス
サブリース契約



オーダーメイド型サブリースについて

メリット

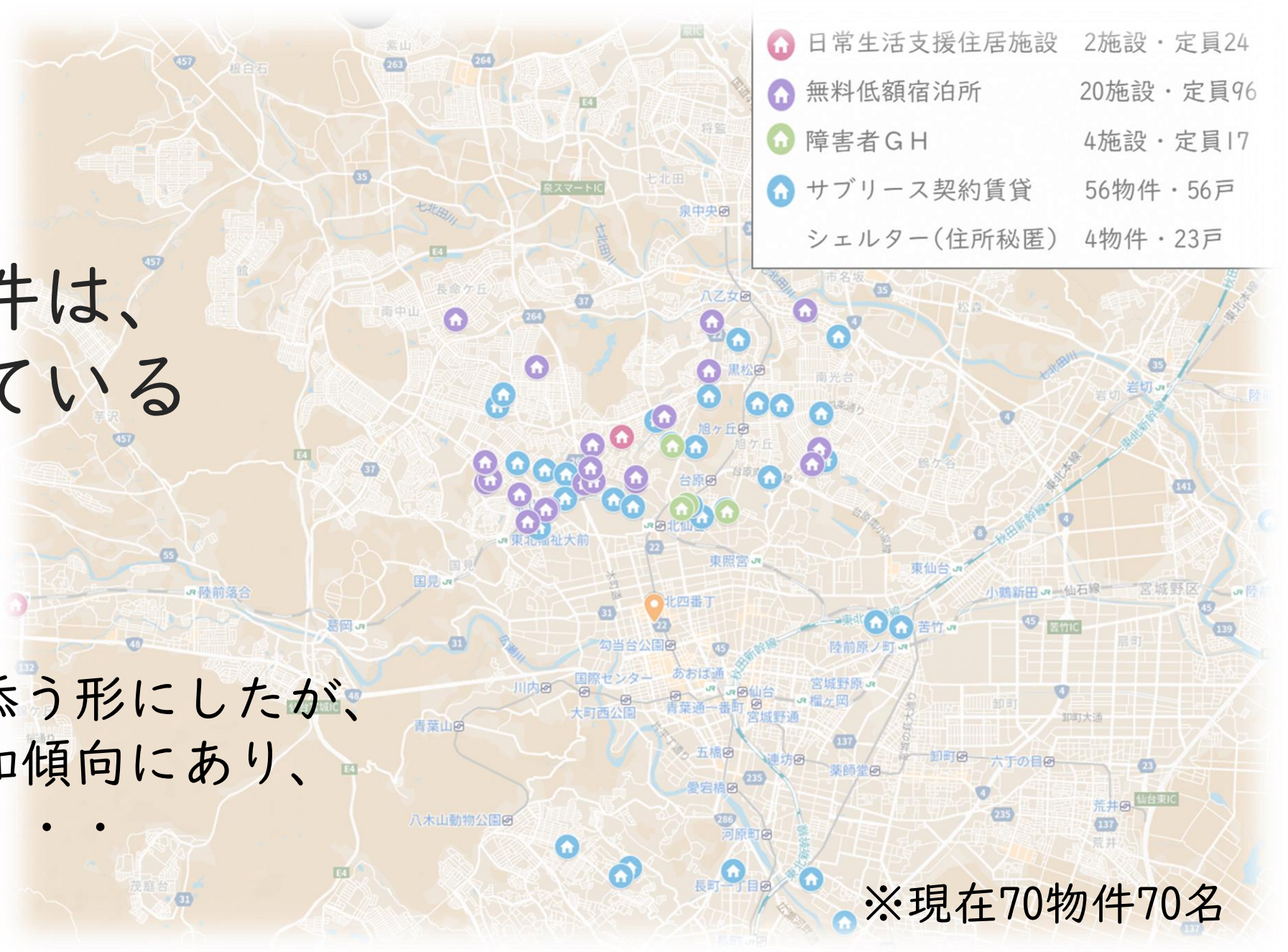
- 本人の住まいの選択肢が増える
- 孤独孤立を防止（生活・不動産担当の見守り）
- 定期契約期間内で生活スキルの見立てが可能
- 保証人等が無くても入居可（面談必須）
- 生活状況の変化を把握できる（体力面・精神面）
- 状況により次の住まい方を早期に把握できる

デメリット

- 物件オーナーからの理解を得るのが難しい
- サブリース可能な物件自体が少ないこと
- ペット対応、2人世帯等の物件確保が困難
- 低価格物件の為、本人のニーズに添えないことも
- 物件が各地に点在（見守りに時間を要す）
- 保証を取らないのでリスクを負う

1. 団体紹介・活動紹介

P S Cの
サブリース物件は、
各地に点在している



🏠 日常生活支援住居施設	2施設・定員24
🏠 無料低額宿泊所	20施設・定員96
🏠 障害者GH	4施設・定員17
🏠 サブリース契約賃貸	56物件・56戸
🏠 シェルター(住所秘匿)	4物件・23戸

↓

本人のエリア希望に添う形にしたが、
サブリース契約は増加傾向にあり、
見守り訪問に課題が・・・

※現在70物件70名

サブリース 入居者の特徴

■相談経路

居住支援相談窓口、各拠点の自立相談窓口
(本人または関係機関、行政などから)

■男女比

男性47名(67.1%)、女性23名(32.9%)

■年齢構成(平均年齢59.4歳)

10代0名、20代3名、30代5名、40代12名、
50代15名、60代17名、70代11名、80代7名

■属性

主に生活保護受給者、障がい者、DV被害者、高齢者など

※退所者を含む

1. 団体紹介・活動紹介

サブリース
入居者

年齢	性別	属性	入居障壁	年齢	性別	属性	入居障壁
20代	女	児童養護施設退所者	養護施設退所者	50代	女	外国人	DV被害
30代	男	生活保護受給者	うつ病・生活困窮・希死念慮	50代	男	生活困窮者	連帯保証人、緊急連絡先無し
30代	男	生活保護受給者	うつ病・生活困窮	50代	女	生活保護受給者	DV被害
30代	男	生活保護受給者	希死念慮・生活困窮・適応障害	50代	女	生活保護受給者	うつ病・パニック障害・ 子が広汎性発達障害
30代	女	生活保護受給者	子供4人（うち1人障害あり） 中型犬1匹・DV被害	50代	男	生活保護受給者	うつ病・無職
30代	女	ひとり親世帯	DV被害・子がADHD	50代	女	生活保護受給者	連帯保証人、緊急連絡先無・ 精神障害
40代	男	生活保護受給者	うつ病・希死念慮	50代	男	生活保護受給者	身寄り無し・若年性認知症・ パワハラ被害・無職
40代	男	生活保護受給者	生活困窮・糖尿病・無職	70代	女	生活保護受給者	家族不和
40代	女	生活保護受給者	精神障害・糖尿病	70代	男	高齢者	コロナの影響で廃業
40代	男	生活保護受給者	精神疾患	70代	女	高齢者	DV被害
40代	女	生活保護受給者	住居喪失	70代	男	高齢者	右半身麻痺
40代	男	生活保護受給者	無職・高次機能障害	70代	女	高齢者	生活保護者・高齢者
40代	男	DV被害者	DV被害・子の障害	80代	女	高齢者	老朽化のため転居・身寄り無し

1. 団体紹介・活動紹介

サブリース入居者（見立ての難しさと入居後の課題）

入居前：奥様が亡くなり転居指導。自炊できる荷物も減らす、引っ越しも大丈夫とのことだった

引越日：管理会社より電話あり、荷物にかこまれ電気もつけず茫然としていると連絡あり

入居後：近く買い物に行くも自宅に帰れずタクシーで高額な支払い、朝方交番から連絡あり

支援中：見守りを強化したが本人の認知症が進み、関係機関とケース会議を設け施設入所となる

※事前にアウトリーチで生活状況の確認が必要だった

入居前：統合失調症で、幻聴幻覚もあるが自身でうまくつきあい静かに生活していると話す

入居後：シェルター入所時から入居するまで、一滴も飲まずに、アルコール依存を隠していた

支援中：昼間も酒を飲み、電話が来たり見守り訪問時も同じことを繰り返し話し対応に苦慮する

※生保受給で他県から来ているので、アルコール依存など生保担当者に確認できた

入居前：40代精神疾患のあるご夫婦だが、働く意欲あり二人で支え合い生活していた

入居後：仕事をして代理納付が外れ、ネットで異常に買い物をし家賃が支払えない状況に

支援中：家計改善支援につなぎ、改善を図っているが未だ家賃支払いが不安定の状態

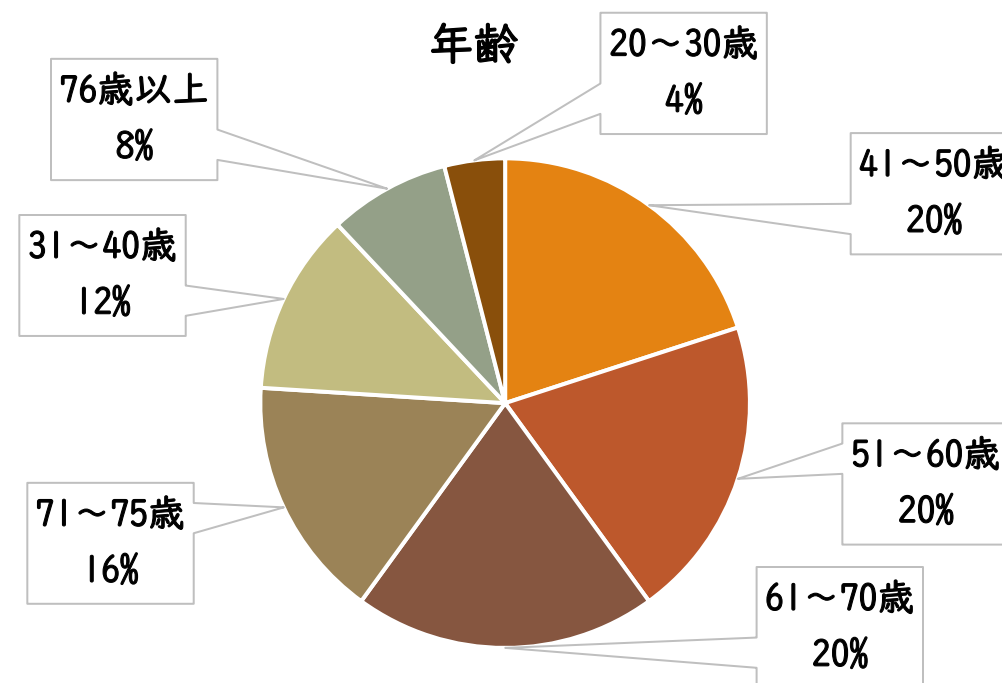
※代理納付が外れた際には家賃自動引き落としにするなど、契約時に対応が必要だった

居住支援アンケート調査結果

令和3年度 厚労省「コロナ禍と孤立を乗り越える居住支援事業」

配布数（人） A	回収数（人） B	回収率（％） B/A
173	83	48.0％

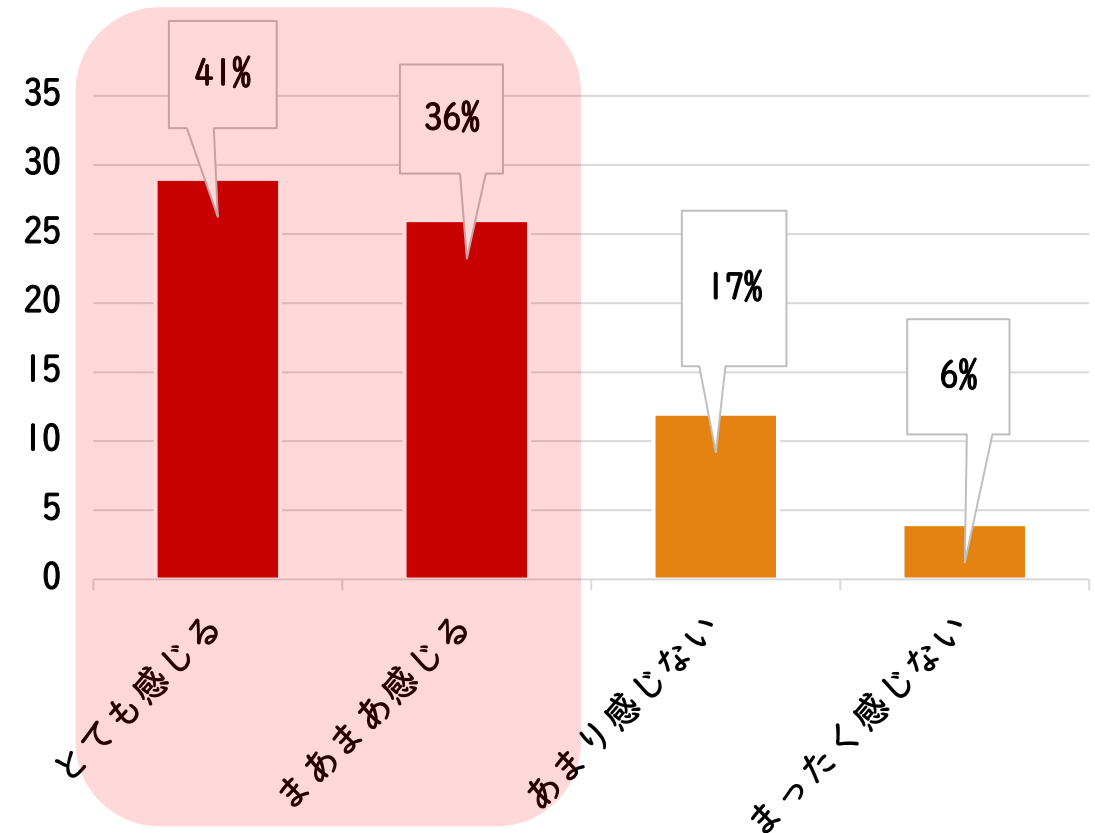
- これまでPSCで入居支援をした方を対象としてアンケートを実施した。
- アンケートを送付した173名のうち83名から回答があり、アンケート回収率は48.0%であった。



「孤立・孤独または孤独死を身近に感じるか」

■ アンケート結果から、孤立・孤独または孤独死を身近に「とても感じる」、「まあまあ感じる」と回答した方は、全体の約80%であった。

孤立孤独または孤独死を身近に感じるか
(全体)

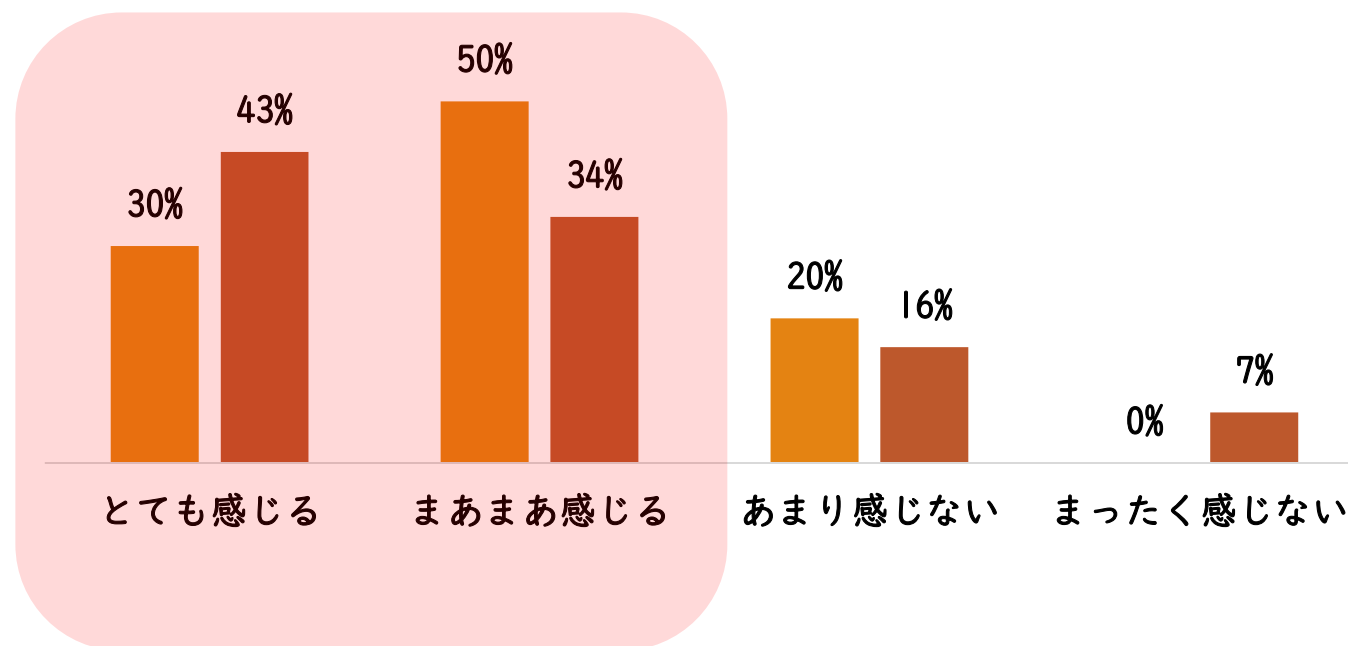


根底にある孤独・孤立感は払拭できず

■仲介（見守りなし）につないだ方だけでなく、サブリース（月2回程度の見守り）の方も同様に約8割の方が、孤立・孤独または孤独死を身近に「とても感じる」、「まあまあ感じる」と回答している。

孤独・孤立または孤独死を身近に感じるか

■ サブリース ■ 仲介等（サブリース以外）



見守り支援の強化（ハード面の見守り）

ハローライト の設置



HelloLightの特長



電球を交換するだけで利用できます（工事不要・電源不要・Wi-Fi不要）。



1日の間に点灯と消灯の動きがないと、お知らせが届きます（期間検知）。



点灯をすると電球からお知らせが届きます（点灯検知）。

トイレの電球をSIM
内蔵の40ワットの
電球と交換する
ことで、

「24時間電灯が
点灯したまま」、

「24時間電灯が
消灯したまま」の
場合には、

登録アドレスに
メールが送信され
注意喚起

見守り機器（ハローライト）取付事例

異変を察知する
きっかけにはなる・・・
訪問するか否か？

入居者	概要
70歳男性 独居	心臓病で定期的に通院、坂や階段は息切れ
43歳男性 独居	家賃滞納で強制退去、車上生活、自己破産、自殺未遂
63歳男性 独居	極度の不安症、電話の呼出し音がだめで電話に出られない
78歳男性 独居	犯歴あり、胃がんで定期的に通院
48歳女性 独居	夫と長男からDV、躁うつ病で通院中
85歳男性 独居	飲食店を経営していたがコロナで失業、無年金
73歳男性 独居	脳梗塞で片麻痺、家族とは音信不通
81歳男性 独居	認知症の疑いあり、外出するがたまに家に帰れない
78歳女性 独居	パニック障害・不安症で定期的な通院、攻撃的傾向
75歳男性 独居	糖尿病で服薬あり、腰・膝が悪く外出しない
73歳男性 独居	肺がん、抗がん剤の副作用でリウマチが悪化、定期的通院
73歳男性 独居	離婚後、鬱病で定期的に通院

【入居者の声】

「話す人も頼れる人もいないので安心」

「持病があり転倒が心配なので助かる」

「家族と疎遠、頼れる人がいないので安心」

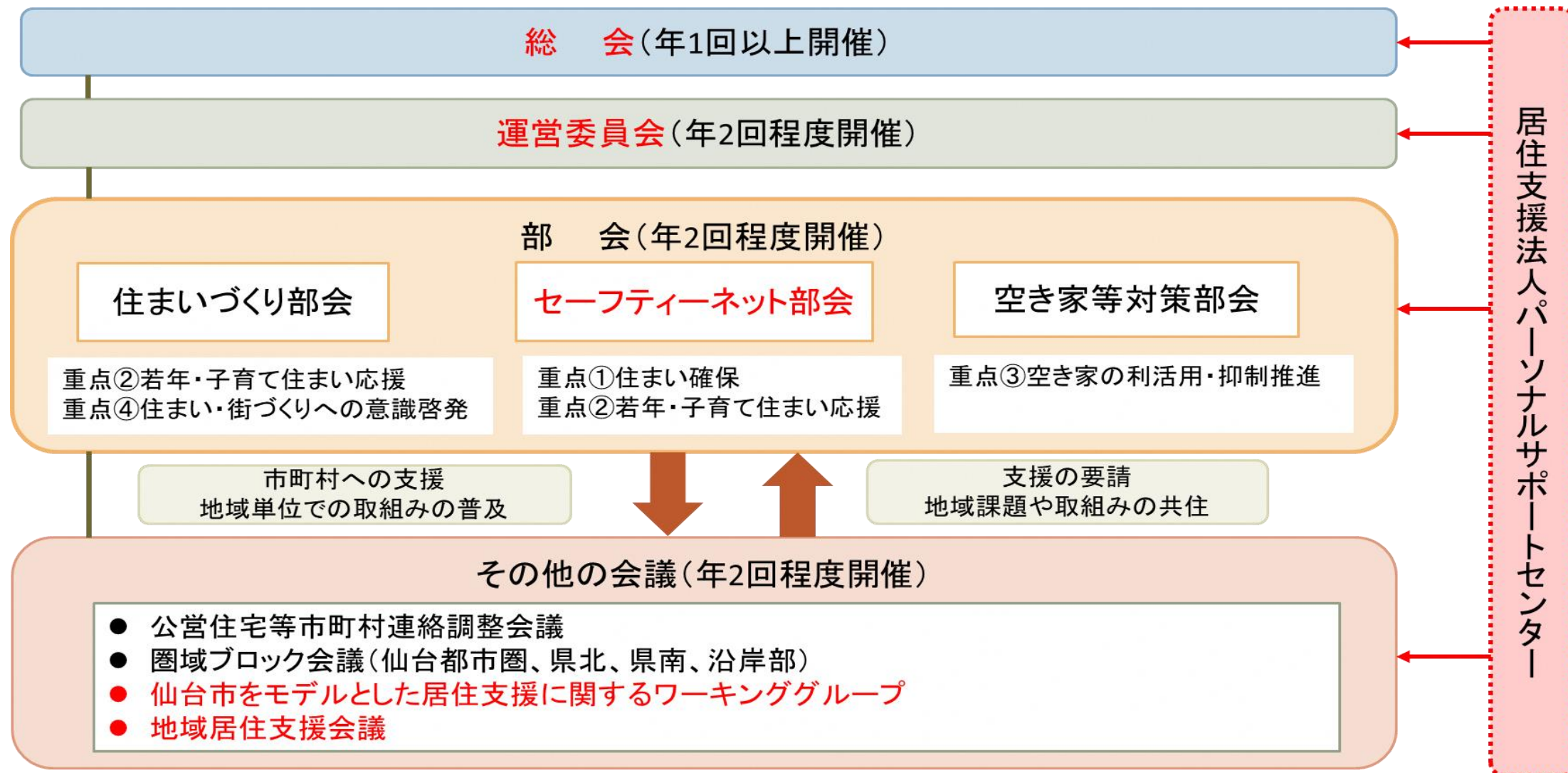
【課題点】

- ・節約で点灯しない
- ・部屋が狭く点灯しなくとも明るい
- ・アラートが何度も来る方の対応

2. 福祉部局と住宅部局の連携

①宮城県・仙台市の居住支援協議会と仙台市の空き家等管理支援法人の取り組み

みやぎ住まいづくり協議会（宮城居住支援協議会）



①宮城県・仙台市の居住支援協議会と仙台市の空き家等管理支援法人の取り組み

宮城県の 居住支援法人 (全16団体)	指定 番号	指定 年月日	法人名	業務 エリア
	1	H30.6.7	一般社団法人パーソナルサポートセンター	宮城県
	2	H30.6.12	ホームネット株式会社	宮城県
	3	H30.11.7	特定非営利活動法人ワンファミリー仙台	宮城県
	4	H31.1.16	一般社団法人シルバーパートナーズ	仙台市 他
	5	R2.4.27	特定非営利活動法人スマイルむさし	登米市
	7	R3.1.15	株式会社N・フィールド	宮城県
	8	R3.4.21	株式会社ジェイ・エス・ビー・ネットワーク	仙台市 他
	9	R3.5.6	株式会社セーテン	宮城県
	10	R3.5.6	社会福祉法人ライフの学校	仙台市
	11	R3.8.13	株式会社アイミントライフ	宮城県
	12	R3.8.13	特定非営利活動法人やっぺす	石巻市 他
	13	R4.4.11	一般社団法人あんしん・すまい・くらし支援機構	仙台市
	14	R4.8.31	オイカワ賃貸住宅株式会社	仙台市他
	16	R6.5.13	有限会社ヤマモ	仙台市他
	17	R7.2.28	特定非営利活動法人ばんぷきんふれあい会	石巻市
	18	R7.2.28	有限会社ミリオン商事	仙台市 他

■ 居住支援法人相談窓口の一本化（宮城版居住支援事業）

■ 支援期間（令和4年12月20日～令和5年1月31日）

■ 支援実績

受付56件、面談38件、申込29件、情報提供32件、物件情報30件、内覧件、成約4件（事業期間内2件）

■ マッチング支援に申し込みをした理由

「一度に全法人に依頼できる」、「法人の得意分野が違うが判断の手間が省ける」

■ 課題点

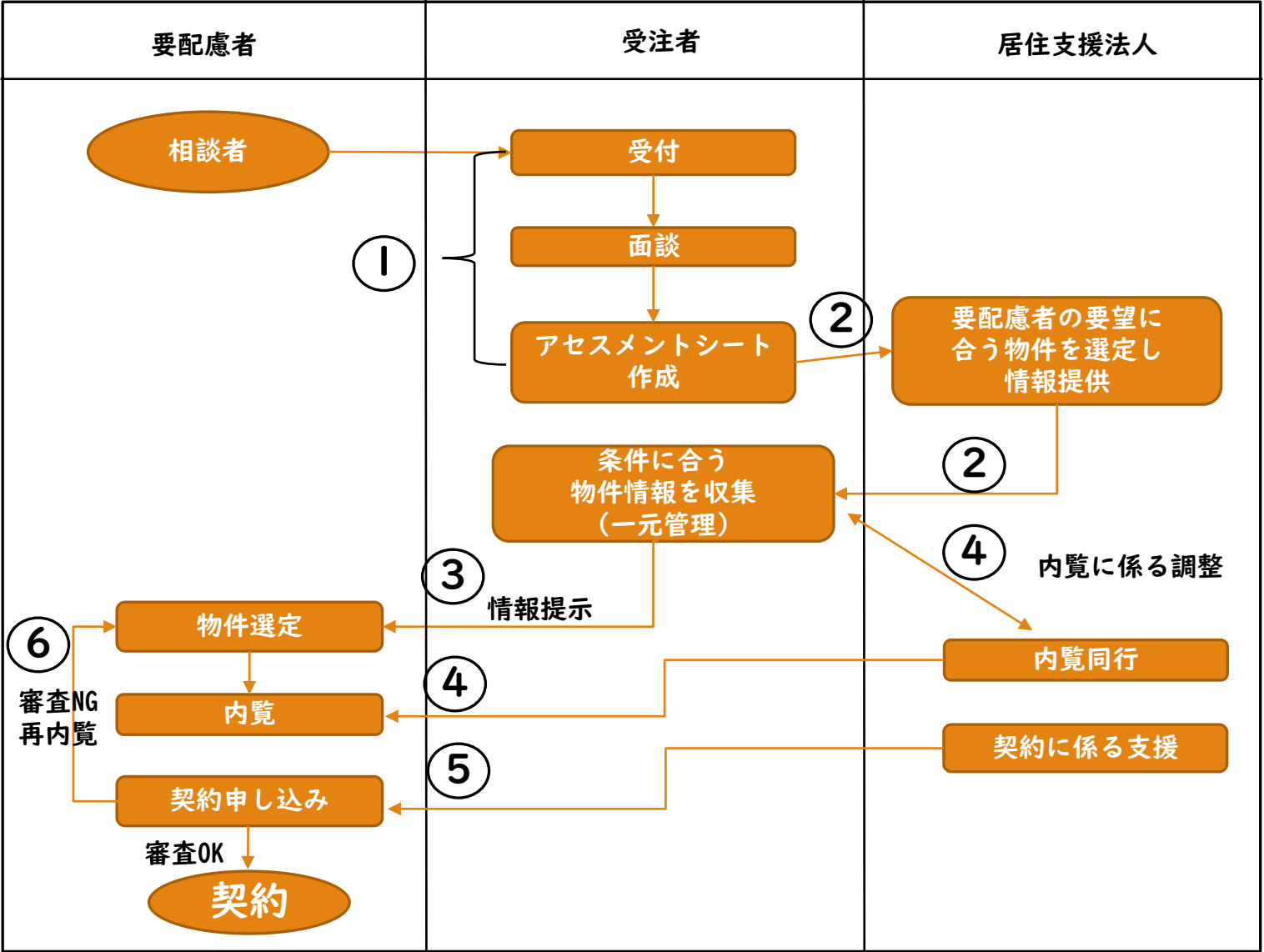
- ・ 物件を提供する法人が一部で固定化
- ・ 繋いだ法人と物件提供した法人の補助金対象について
- ・ 困難な事案（精神障がい者、刑余者等）だと物件が集まらない
- ・ 相談者が物件の選定をする為入居後の支援がマッチするか

①宮城県・仙台市の居住支援協議会と仙台市の空き家等管理支援法人の取り組み

<居住支援法人 共通アセスメントシート>

<要配慮者に対するマッチング支援：フローイメージ図>

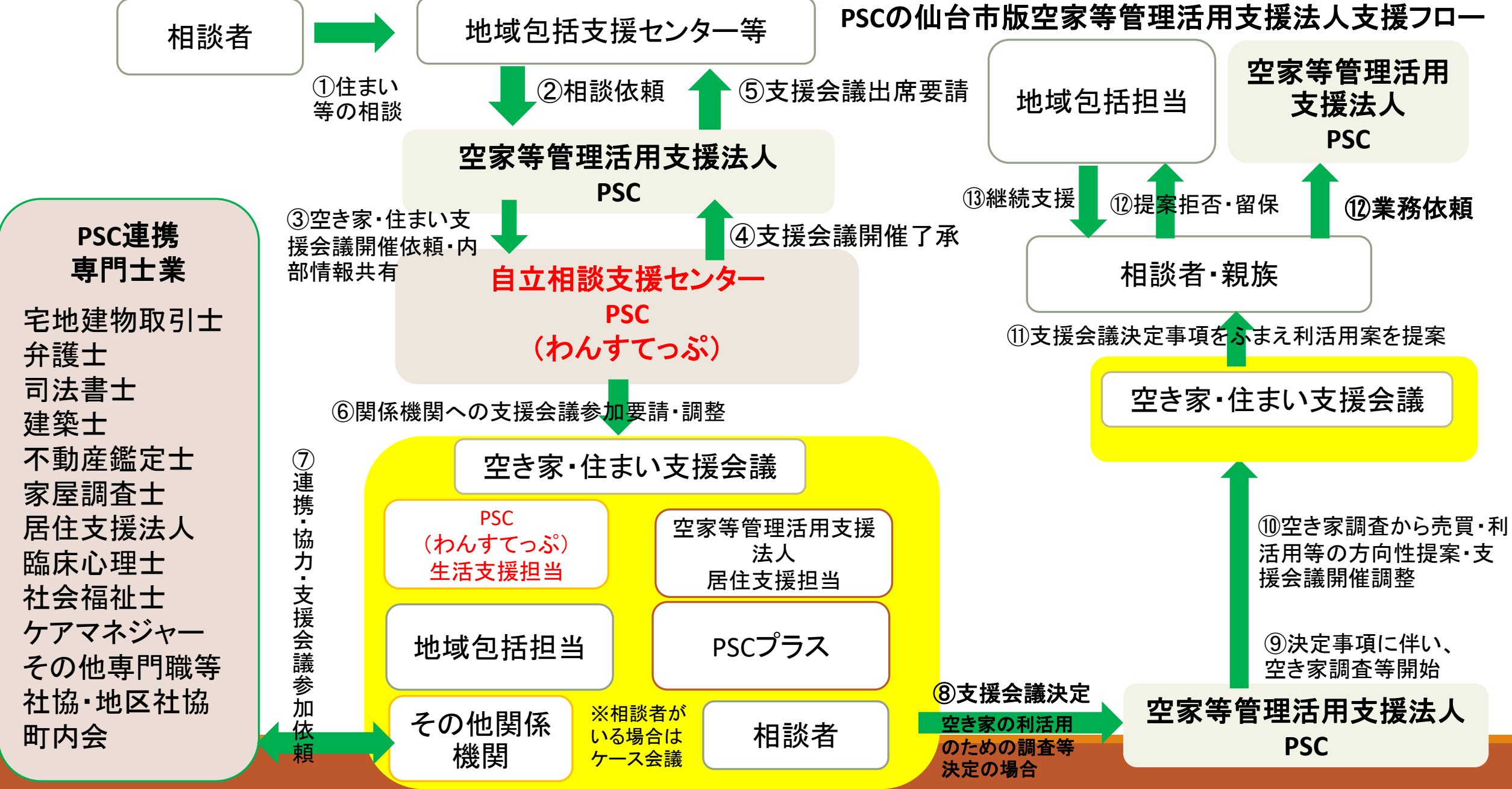
入居希望者 共通アセスメントシート(記載例)					
				起票年月日	2022 年 12月9日
起票団体名	パーソナルサポートセンター			担当者	佐藤
連絡先	022-399-6325				
関係団体名				担当者	
連絡先					
基本情報					
氏名	宮城 花子	年齢	69	性別	女
現住所	宮城県太白区小泉1-1-1			電話番号	090-8765-4321
生活保護受給	受給中 ・ 受給なし(受給予定あり) ・ 受給予定なし)				
入居希望情報					
地域	第一希望	仙台市泉区	第二希望	青葉区(太白区以外)	
間取り	1部屋 2部屋 ・ 3部屋 ・ 4部屋以上		駐車場有無	あり ・ なし	
家賃(トータル費用)	37,000円(円)		希望転居時期	年内に 年 月 日	
保証人情報					
連帯保証人・緊急連絡先区分	あり 保証人 ・ 緊急連絡先) ・ なし ↳ 本人との続柄、氏名 …兄、宮城太郎				
連絡のとれる兄弟姉妹や親族の有無	あり (兄、長男の嫁) ・ なし				
医療・介護情報					
介護度	要介護 () ・ 要支援 () ・ 非該当				
受けている支援の内容					
その他					
日中の過ごし方	料理、掃除、洗濯など家事全般				
趣味・嗜好	テレビ鑑賞				
配慮すべき事項	・夫に転居先が知られないよう配慮が必要 ・セキュリティ面を考慮し、2階が望ましい				
所感	・情緒は安定しているように見受けられ、物腰の柔らかい印象 ・衣服は質素であるが清潔感を感じる ・こちらからの問いかけに対して、内容を理解し矛盾のない返答が返ってくる ・話をしている最中は、あまり目が合わず伏し目がちで、控えめな印象				



①宮城県・仙台市の居住支援協議会と仙台市の空き家等管理支援法人の取り組み

後半に説明

PSCの仙台市版空家等管理活用支援法人支援フロー



「住まい支援システム」モデル事業と調査研究の背景

居住支援に対する国の方針・体制強化

- 全世代型社会保障構築会議が、住まい政策を社会保障の重要な課題と位置付け、自治体における住まい支援の必要性を提言。
- 住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会（三省合同）が組成。
中間とりまとめにおいて、①居住支援の充実、②大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備、③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策、④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援体制づくり等を提言。
- 厚生労働省社会・援護局が、「生活困窮者自立支援制度及び生活保護制度の見直しに関する最終報告書」において、居住支援に関する制度見直しの具体的な方向と長期的課題を提起。
- 厚生労働省老健局が、H26年度から実施した住まい確保支援等のモデル事業を踏まえて地域支援事業を拡充し、令和3年度からは「高齢者住まい・生活支援伴走支援事業」により、地域の実情に応じた取り組みを支援。

全世代型社会保障構築会議の議論を受け、厚生労働省老健局が老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業（R4年度）を活用し、「住まい支援システムモデル事業」（R4年度調査研究）を実施



R4年度調査研究 の内容

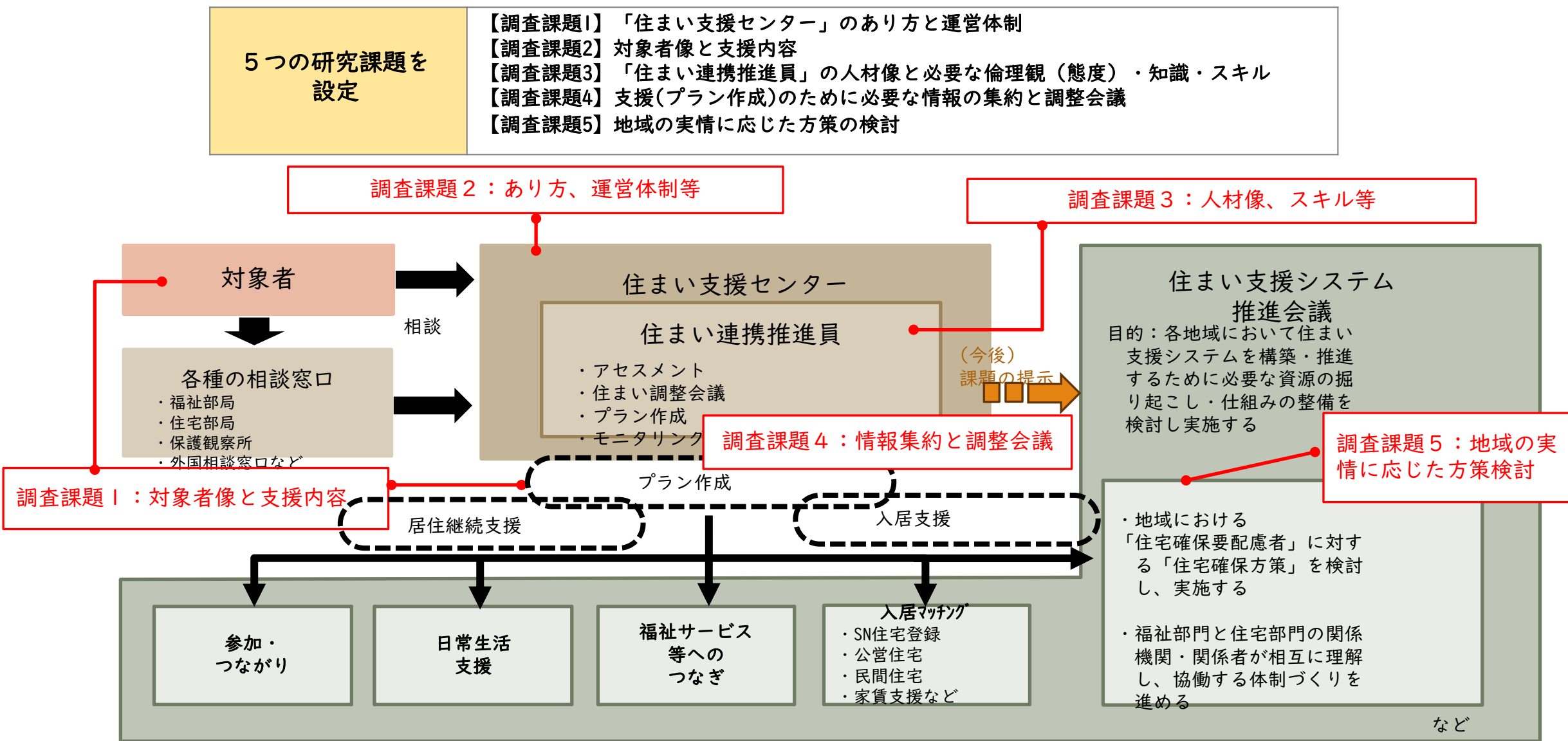
- 1 モデル地域（5ヶ所）と「住まい支援センター」の設置
- 2 対象者像の検討
- 3 課題の整理
 - ・「住まい支援センター」の試行と必要な機能の調査研究
 - ・住まい連携推進員に求められるスキルや役割の整理
 - ・地域資源へのつなぎを円滑にするための方法の検討



R4年度調査研究成果を踏まえ、

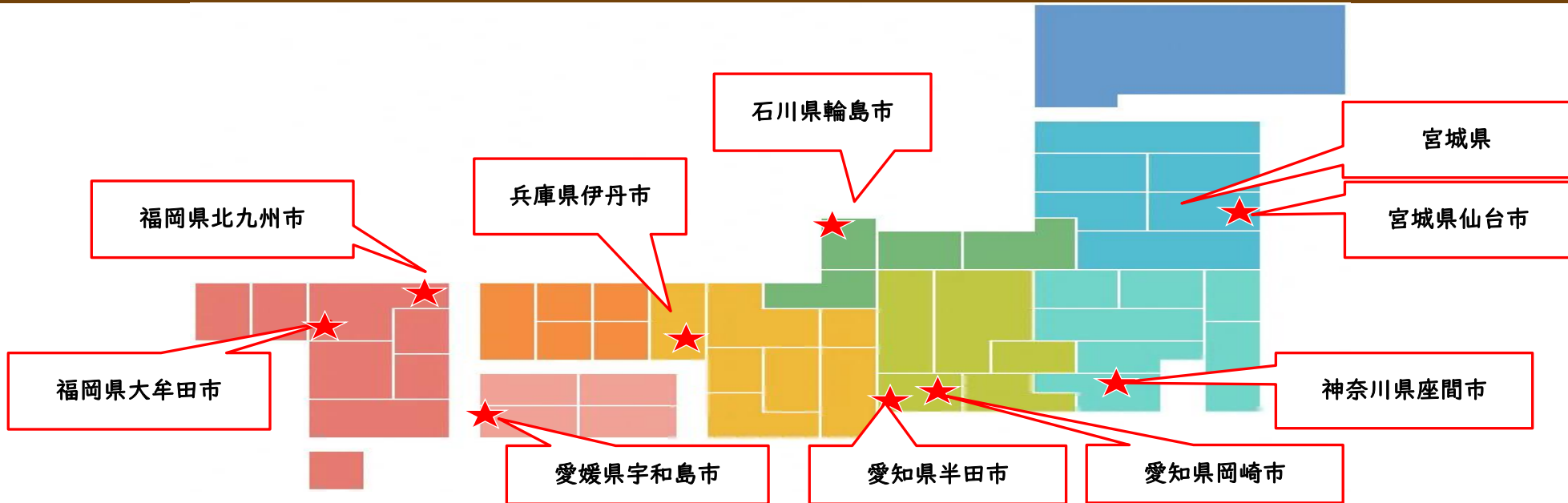
R5年度調査研究として、5つの研究課題を設定

「住まい支援システム」構築に関する調査研究のフレーム



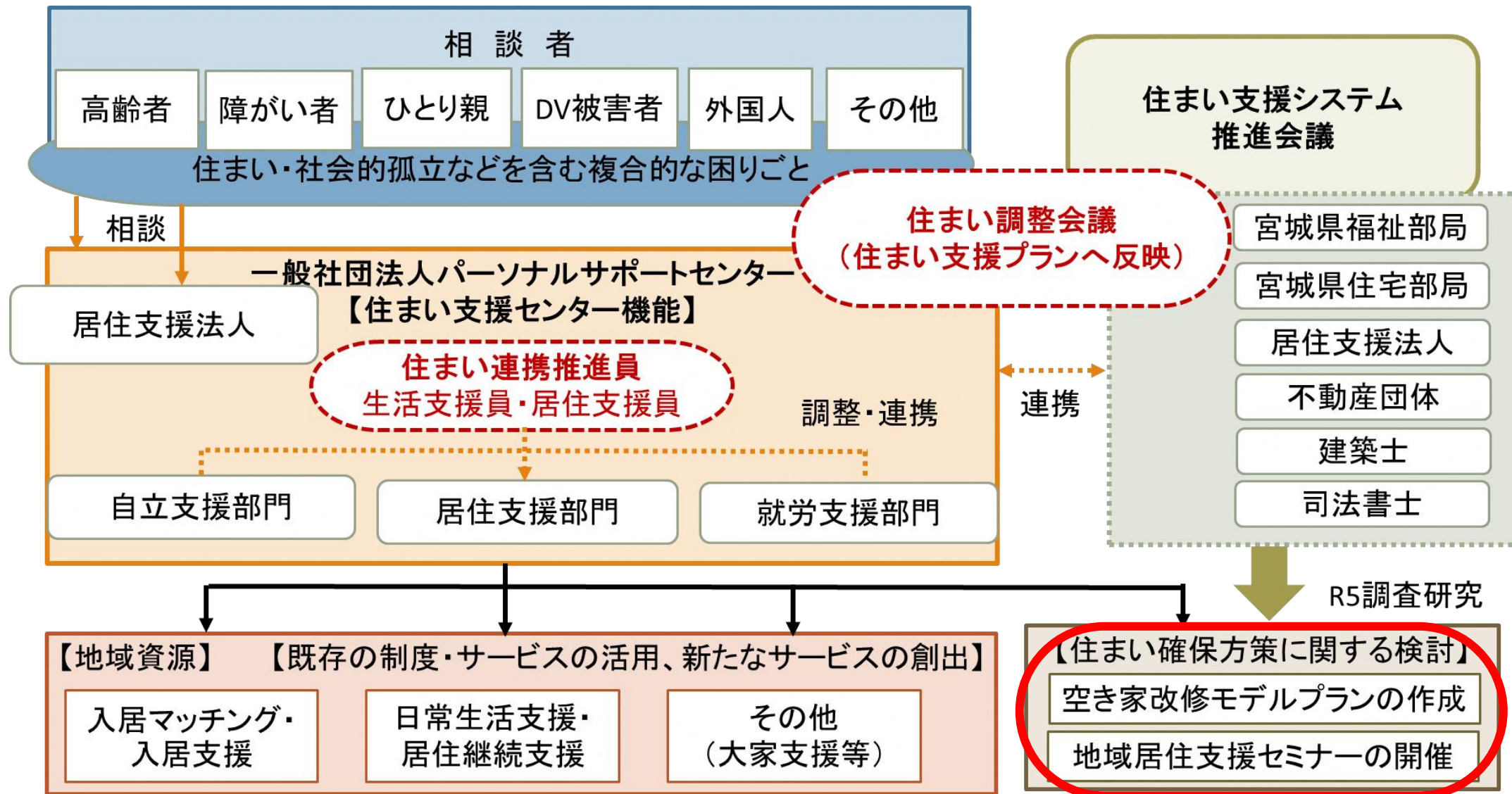
②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

令和5年度 モデル事業実施地域



モデル地域	人口 (R5.1.1)	65歳以上人口 (R5.1.1)	居住支援協議会の有無	備考
福岡県北九州市	929,396人	290,309人 (31.2%)	○	政令市
福岡県大牟田市	108,421人	40,769人 (37.6%)	○	
宮城県	2,257,472人	653,465人 (28.9%)	○	県、広域
宮城県仙台市	1,067,486人	264,500人 (24.8%)		政令市
神奈川県座間市	131,527人	34,226人 (26.0%)	○	首都圏
愛知県岡崎市	384,422人	92,893人 (24.2%)	○	中核市
愛知県半田市	117,747人	29,398人 (25.0%)		
愛媛県宇和島市	70,019人	28,240人 (40.3%)		
兵庫県伊丹市	202,539人	51,813人 (25.6%)		
石川県輪島市	24,021人	11,243人 (46.8%)		

「住まい支援システム」宮城県事業 イメージ図



① 空き家改修モデルプランの作成

- ・ 仙台市宮城野区、黒川郡大和町の空き家で実施

② 地域居住支援セミナーの開催

- ・ 「居住支援東北シンポジウム in みやぎ」の開催

① 住まい確保方策に関する検討

■ 空き家改修モデルプランの作成

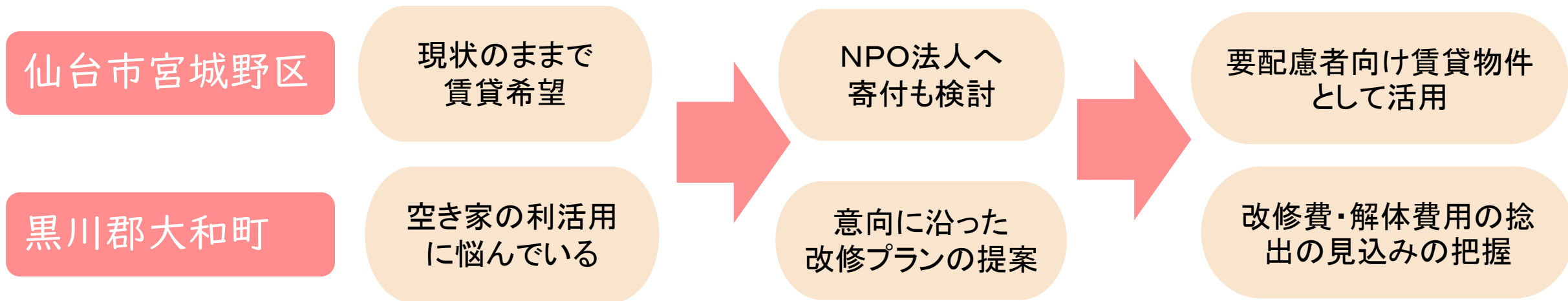
- ・ 黒川郡大和町、仙台市宮城野区の空き家で実施

■ 全世代型社会保障住まい支援調査委員会における議論

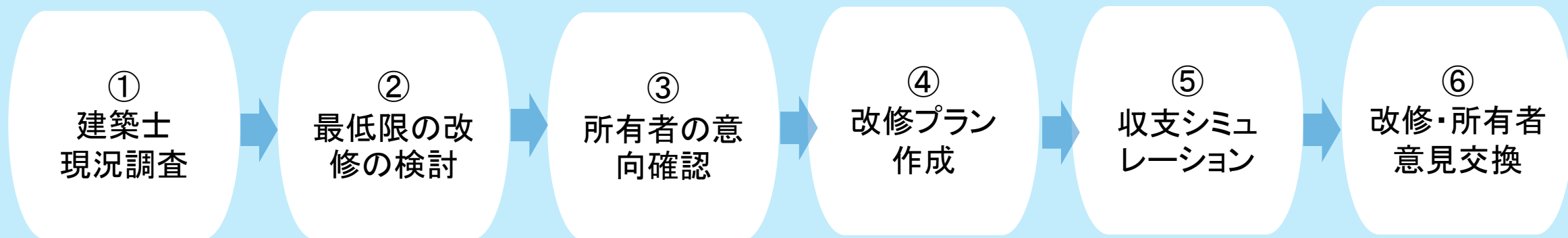
- ・ 物件によって改修の必要程度が異なる
- ・ 断熱性や居住性をどの程度確保するのか検討する必要がある
- ・ 何を最低限必要な水準とするのか議論する必要がある
- ・ 住環境が心理面に与える影響を考慮すると一定水準確保する必要がある

空き家改修モデルプランの作成（実施内容）

【空き家所有者の意向】



【実施内容】



黒川郡大和町空き家（物件概要）

物件概要

- 当物件は所有者の実家で現在は徒歩圏内にある別の物件に居住している
- 約50年前に建設された母屋に加え、約25年前に増設された部分がある
- ダイニングキッチンに加え、個室が11部屋もある大規模物件である
- 仏壇があるので週末のみ通っている状況
- 賃貸するなど活用を考えているが規模が大きいため活用できずにいる



- 空き家の利活用の方法の提案や、改修費や解体費、賃貸した場合の収支シミュレーションを出して意見交換を実施

②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

黒川郡大和町空き家（物件概要）

所在地	宮城県黒川郡大和町
床面積	1階230.28㎡（69.7坪） 2階37.26㎡（11.3坪） 合計 267.54㎡（80.9坪）
築年	1972年 増築部1998年



現況 1階平面図



母屋廊下



ダイニング



現況 2階平面図

黒川郡大和町空き家（検討過程）

【建築士の現地視察後の見解】

- ・非常に規模が大きく、部屋数も多い建物なのでこのままでは通常の賃貸市場に出すことは難しい
- ・障害者や高齢者のグループホームとしての活用案がでたが、施設へ転用するにはトイレのバリアフリー化、各所の段差の解消などハードルが高い
- ・若年女性向け施設としての活用案は、支援員が行き来するには仙台市からの所要時間が長くなることがネックとなる
- ・家族世帯の入居などを想定した複数のプランを考案することとした
- ・所有者は、賃貸する際に冬場は特に寒くなることを懸念していたが、建物の規模が大きく多額の費用がかかるため今回は断熱性の強化は見送ることとした

黒川郡大和町空き家（改修プランの検討）

改修プラン

規模が大きいことを考慮して、当初はA案・B案の2プランを想定したが、現状では仏壇を移設する意思がないため、C案の仏壇を残すプランが現実的である

【A案】全体を2つに分けて別々に賃貸するプラン

メリット：分離することで使い勝手を向上させられる

デメリット：給排水設備の新設に大きな費用がかかる

【B案】右棟、左棟合わせて一体的に賃貸住宅として使うプラン

メリット：改修費を抑えられる

デメリット：非常に大きな建物のため持て余す

【C案】左棟を賃貸、右棟に仏壇を設置し所有者が使用するプラン

メリット：改修費を抑えられる、仏壇を残せる

デメリット：右棟のみ賃貸のため家賃収入が他のプランより見込めない

②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

黒川郡大和町空き家（A案）



改修プラン図面（A案）

②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

黒川郡大和町空き家（C案）

大和町 改修プランA案（分離利用）1階



改修プラン図面（C案）

畳→フローリングに変更



黒川郡大和町空き家（C 案 改修費用）

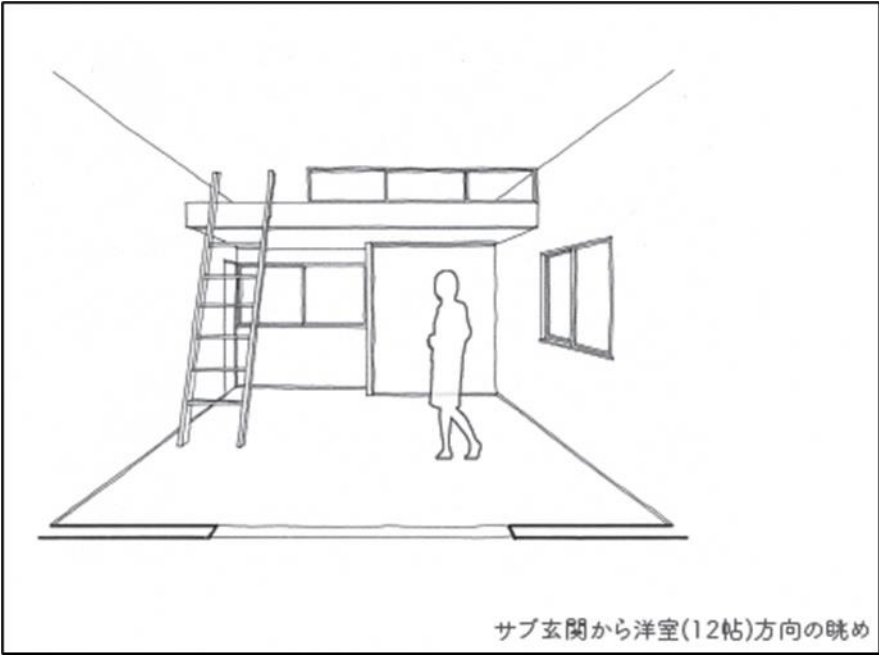
C 案（右棟を所有者利用物件、左棟を賃貸物件に分ける）

- ・ 賃貸物件とする左棟では3部屋の個室の畳をフローリングに替える
- ・ 所有者利用物件とする右棟ではサブ玄関に面する洋室の個室に仏壇を残した上で、上部をロフトとする
- ・ 所有者は別邸に住居があるので、風呂やキッチンは不要であることから、給排水設備は新設する必要がない

改修費用見積内訳

No	項目	数量	単位	単価 (円)	金額 (円)
A	建築工事	1	式	1,738,000	1,738,000
B	現場監理諸経費	1	式	262,000	262,000
	合計				2,000,000

*アスベスト調査・撤去費用を含む



洋室へのロフト設置イメージ

黒川郡大和町空き家（A案 収支シミュレーション）

【A案 2棟分離・2棟とも賃貸するケース】

○改修費用を全額自己負担

(1年間満室の場合)

- ・年間実質利回り 19.2%
- ・概算回収期間 5.2年
- ・10年後収支 552万円の黒字
(稼働率が50%の場合)
- ・概算回収期間 10.4年
- ・10年後収支 24万円の赤字

○補助率1/3の補助金を活用

(1年間満室の場合)

- ・年間の実質利回り 28.8%
- ・概算回収期間 3.5年
- ・10年後収支 752万円の黒字
(稼働率が50%の場合)
- ・概算回収期間 6.9年
- ・10年後収支 176万円の黒字

補助金活用（補助率1/3）ケース

改修費用	6,000,000 円
補助金（1/3）	2,000,000 円
自己負担金額	4,000,000 円

家賃収入（1世帯月額） 48,000 円

家賃収入（月額） 96,000 円

①稼働率100%の場合

家賃収入（年額）	1,152,000 円
表面利回り	28.8 %
概算回収期間	3.5 年
10年後収支	7,520,000 円

②稼働率50%の場合

家賃収入（年額）	576,000 円
表面利回り	14.4 %
概算回収期間	6.9 年
10年後収支	1,760,000 円

全額自己負担ケース

改修費用	6,000,000 円
自己負担金額	6,000,000 円

家賃収入（1世帯月額） 48,000 円

家賃収入（月額） 96,000 円

①稼働率100%の場合

家賃収入（年額）	1,152,000 円
表面利回り	19.2 %
概算回収期間	5.2 年
10年後収支	5,520,000 円

②稼働率50%の場合

家賃収入（年額）	576,000 円
表面利回り	9.6 %
概算回収期間	10.4 年
10年後収支	-240,000 円

②令和 5 年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

黒川郡大和町空き家（B案 収支シミュレーション）

【B案 1棟全体を賃貸するケース】

○改修費用を全額自己負担
（1年間満室の場合）

- ・年間実質利回り 60%
- ・概算回収期間 1.7年
- ・10年後収支 1,000万円の黒字
（稼働率が50%の場合）
- ・概算回収期間 3.3年
- ・10年後収支 400万円の黒字

○補助率1/3の補助金を活用
（1年間満室の場合）

- ・年間の実質利回り 90%
- ・概算回収期間 1.1年
- ・10年後収支 1,067万円の黒字
（稼働率が50%の場合）
- ・概算回収期間 2.2年
- ・10年後収支 467万円の黒字

補助金活用（補助率1/3）ケース

改修費用	2,000,000 円
補助金（1/3）	666,667 円
自己負担金額	1,333,333 円

家賃収入（月額） 100,000 円

①稼働率100%の場合

家賃収入（年額）	1,200,000 円
表面利回り	90.0 %
概算回収期間	1.1 年
10年後収支	10,666,667 円

②稼働率50%の場合

家賃収入（年額）	600,000 円
表面利回り	45.0 %
概算回収期間	2.2 年
10年後収支	4,666,667 円

全額自己負担ケース

改修費用	2,000,000 円
自己負担金額	2,000,000 円

家賃収入（月額） 100,000 円

①稼働率100%の場合

家賃収入（年額）	1,200,000 円
表面利回り	60.0 %
概算回収期間	1.7 年
10年後収支	10,000,000 円

②稼働率50%の場合

家賃収入（年額）	600,000 円
表面利回り	30.0 %
概算回収期間	3.3 年
10年後収支	4,000,000 円

②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

黒川郡大和町空き家（C案 収支シミュレーション）

【C案 2棟分離・1棟のみ賃貸するケース】

○改修費用を全額自己負担

（1年間満室の場合）

- ・年間実質利回り 28.8%
- ・概算回収期間 3.5年
- ・10年後収支 376万円の黒字
（稼働率が50%の場合）
- ・概算回収期間 6.9年
- ・10年後収支 88万円の黒字

○補助率1/3の補助金を活用

（1年間満室の場合）

- ・年間の実質利回り 43.2%
- ・概算回収期間 2.3年
- ・10年後収支 443万円の黒字
（稼働率が50%の場合）
- ・概算回収期間 4.6年
- ・10年後収支 155万円の黒字

補助金活用（補助率1/3）ケース

改修費用	2,000,000 円
補助金（1/3）	666,667 円
自己負担金額	1,333,333 円

家賃収入（1世帯月額）	48,000 円
家賃収入（月額）	48,000 円

①稼働率100%の場合

家賃収入（年額）	576,000 円
表面利回り	43.2 %
概算回収期間	2.3 年
10年後収支	4,426,667 円

②稼働率50%の場合

家賃収入（年額）	288,000 円
表面利回り	21.6 %
概算回収期間	4.6 年
10年後収支	1,546,667 円

全額自己負担ケース

改修費用	2,000,000 円
自己負担金額	2,000,000 円

家賃収入（1世帯月額）	48,000 円
家賃収入（月額）	48,000 円

①稼働率100%の場合

家賃収入（年額）	576,000 円
表面利回り	28.8 %
概算回収期間	3.5 年
10年後収支	3,760,000 円

②稼働率50%の場合

家賃収入（年額）	288,000 円
表面利回り	14.4 %
概算回収期間	6.9 年
10年後収支	880,000 円

黒川郡大和町空き家（シミュレーション結果）

3案のシミュレーションの結果

【A案】

多額の改修費用を要するが、補助率1/3の補助金を利用できれば、一定の収益が出ることがわかった。ただし、給排水設備関係の費用が増加する可能性が高いことに留意が必要である。

【B案】

改修費用を抑えることにより最も収益があがるが、部屋数が多いため、借り手を確保できるかが大きな課題となる。また、当物件を借りるNPO法人等の団体が空室リスクを被ることになる点にも留意が必要である。

【C案】

改修費用を抑えているため、全額自己負担であっても、収益があがる。所有者が仏壇を残せる点では、現実的ではある。

黒川郡大和町空き家（解体費用シミュレーション）

【解体ケースのコストとの比較】

当物件では、母屋も増築部も石綿含有建材が使われている可能性が高いため、通常よりも多くの解体費用が必要となる。

当物件を視察した建築士の試算では、1坪あたり70,000円程度を要する見込みであることから、解体費用は約566万円と非常に高額となる。

解体ケース：費用シミュレーション

1坪あたりの費用（石綿あり）	70,000 円
坪数	80.9 坪
解体費用	5,663,000 円

黒川郡大和町物件（実施結果）

- 所有者は大規模な物件であるため、現状では空室を活用できていないが、賃貸物件として活用したいと考えていた
- 物件を2つに分離して2世帯に賃貸する案（A案）、改修の上で物件を一体的に賃貸する案（B案）の2案をまず考案した
- しかし、所有者は仏壇を残したいとの意向であったため、物件を2つに分離して、半分を賃貸利用、半分を所有者利用とする案（C案）を提案した
- 解体費用について、大規模物件であるため、非常に多額を要することもわかった
- そのため、3案の収支シミュレーションと解体コストを比較すると、改修して一定期間活用することで、最終的な解体費を得られる可能性があることがわかった

- 所有者からは、賃貸する場合に、現状のままでは断熱性が低いことへの懸念が示された
- 断熱性の向上よりも、ペレットストーブや暖房機の設置（追加で50万円程度）の方が低コストで寒さ対策ができ、現実的ではないかと提案した
- 所有者は1階には窓がないので、改修（B案）によってさらに暗くなることがないかについても懸念していた
- また、所有者から、建物の半分を解体して駐車場とするという提案もあった
これについては、半分以上を解体すれば、数台分の駐車スペースが確保できる
- 所有者には、一定、投資費用の回収期間などをご理解いただき、今後空き家の利活用に関して参考にしていただけた

②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

仙台市宮城野区空き家（物件概要）

所在地	仙台市宮城野区
敷地面積	259.3㎡（78.4坪）
床面積	1階59.13㎡（17.9坪） 2階12.96㎡（3.9坪） 合計72.09㎡（21.8坪）
築年	1968年（築56年）



物件外観



物件室内（1階和室）



物件室内（台所）

仙台市宮城野区空き家（物件概要）

物件概要

- 高齢女性が所有している築56年の2階建て4LDKの空き家
- 所有者の父が2009年に死去したのち10年ほど空き家状態
- 近隣の高齢者へ改修せず3年ほど賃貸していた
- 2022年に入居者が亡くなり再び空き家状態となる
- 所有者の意向は改修の意思がなく現状のままで貸したい
- 借り手が無ければ要配慮者を支援する団体へ寄付し活用してもらいたい
- 子育て世帯または単身女性の居住を想定して、改修プランを策定した



- NPO法人ワンファミリー仙台へ寄付
- 助成金を活用・改修し「若年困窮女性を対象とした支援」で運用

仙台市宮城野区空き家（現況プラン）

○建物現状

【外部】

- ・ 屋根に一部破損
（天井に雨漏れのあと。）
- ・ 外装に一部亀裂あり

【内部】

- ・ 一部床の腐りあり
- ・ 建物のゆれ
（耐震性に問題あり。）
- ・ 天井・壁の仕上げ材料にアスベスト含有の可能性あり
（解体する場合は要調査。）



現況プラン（平面図）

②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み 仙台市宮城野区空き家（改修内容）

○改修内容

【外部】

- ・現状のまま（一部再塗装）

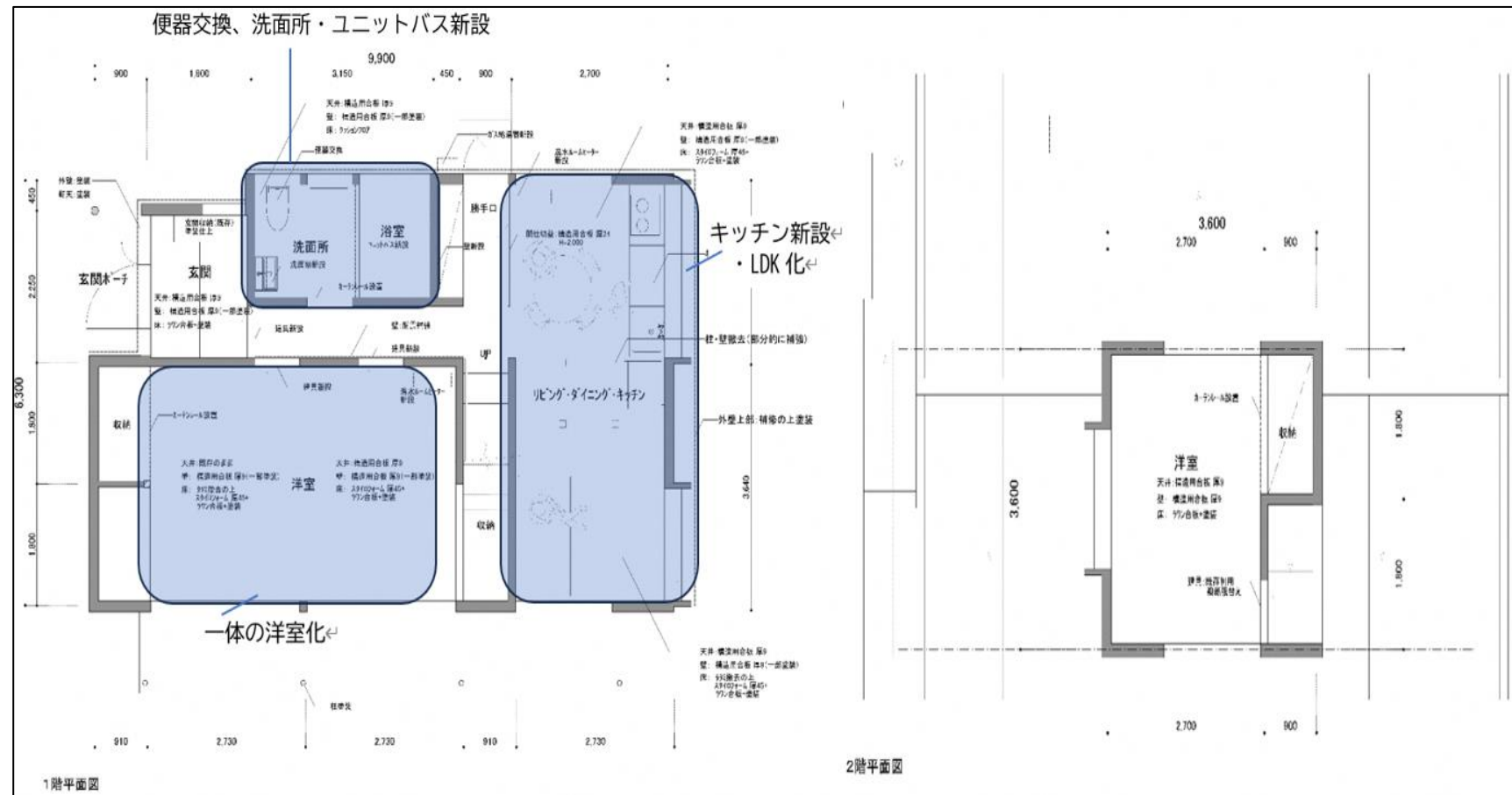
【内部】

- ・既存床の上から床材増し張り
- ・天井・壁、室内側より構造用合板張り

※既存仕上げ材の撤去を極力行わない。

【水廻り】

- ・キッチン入替え（業務用キッチン）
- ・浴槽入替え
- ・便器（既存利用）



改修プラン（平面図）

仙台市宮城野区空き家（改修方法）

○改修方法

【天井】

- ・既存天井材の上から構造用合板増張りまたは既存天井材の上から再塗装

【壁】

- ・既存壁の上から構造用合板増張り（真壁→大壁）

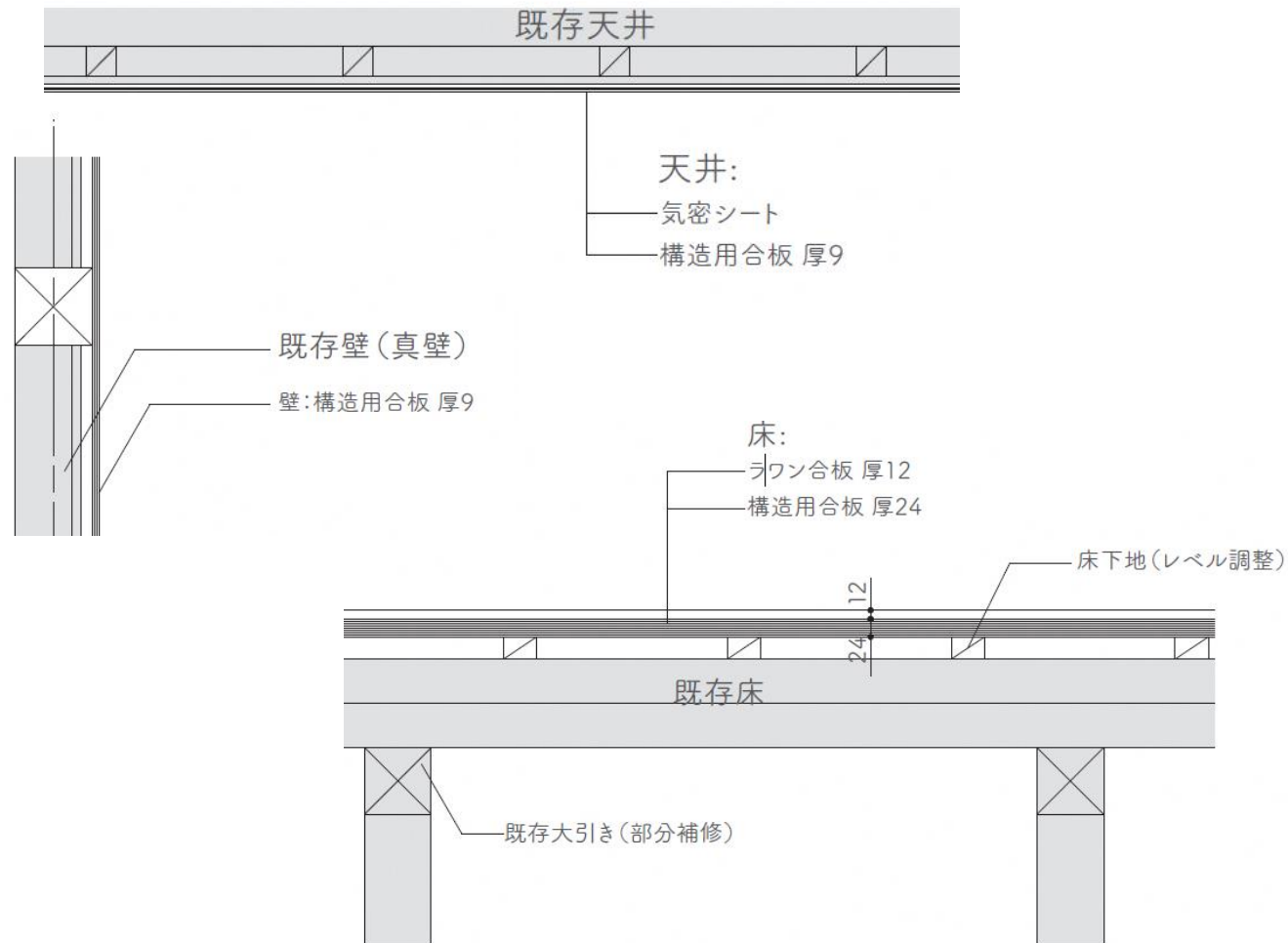
※構造用合板増張りにより、建物の剛性を高める。（耐震性を向上させる。）

【床】

- ・既存床の上から構造用合板増張り

※床下地により、床レベルの調整を行う。

天井・壁・床 改修（断面詳細図）



仙台市宮城野区空き家（改修費用）

若年女性の入居を想定

- ・間取りについては、既存のキッチン・ダイニングに隣接する和室を一体化する
- ・トイレ、浴室、キッチンについては全て交換・新設する
- ・コストを削減するため、1階の洋室の天井を既存のままにする
- ・2階の洋室の建具は既存のものを利用するなどの工夫をしている

改修費用見積内訳

No	項目	数量	単位	単価（円）	金額（円）
A	建築工事	1	式	3,326,979	3,326,979
B	電気設備工事	1	式	228,000	228,000
C	給排水衛生設備工事	1	式	402,000	402,000
D	衛生機器	1	式	845,320	845,320
E	現場監理諸経費	1	式	1,068,000	1,068,000
	合計				5,870,299

*アスベスト調査・撤去費用を含む

仙台市宮城野区空き家（A案 収支シミュレーション）

【A案 3人世帯～5人世帯 × 1世帯に賃貸するケース】

- 改修費用を全額自己負担
（1年間満室の場合）
 - ・年間実質利回り 8.7%
 - ・概算回収期間 11.4年
 - ・10年後収支 74万円の赤字
（稼働率が80%の場合）
 - ・概算回収期間 14.7年
 - ・10年後収支 189万円の赤字

- 補助率1/3の補助金を活用
（1年間満室の場合）
 - ・年間の実質利回り 13.1%
 - ・概算回収期間 7.6年
 - ・10年後収支 122万円の黒字
（稼働率が80%の場合）
 - ・概算回収期間 9.8年
 - ・10年後収支 7万円の黒字

補助金活用（補助率1/3）ケース

改修費用	5,870,299 円
補助金（1/3）	1,956,766 円
自己負担金額	3,913,533 円

家賃収入（1世帯月額）	48,000 円
家賃収入（月額）	48,000 円

①稼働率100%の場合

家賃収入（年額）	576,000 円
固定資産税（年額）	62,700 円
年間収益	513,300 円
実質利回り	13.1 %
概算回収期間	7.6 年
10年後収支	1,219,467 円

②稼働率80%の場合

家賃収入（年額）	460,800 円
固定資産税（年額）	62,700 円
年間収益	398,100 円
実質利回り	10.2 %
概算回収期間	9.8 年
10年後収支	67,467 円

全額自己負担ケース

改修費用	5,870,299 円
自己負担金額	5,870,299 円

家賃収入（1世帯月額）	48,000 円
家賃収入（月額）	48,000 円

①稼働率100%の場合

家賃収入（年額）	576,000 円
固定資産税（年額）	62,700 円
年間収益	513,300 円
実質利回り	8.7 %
概算回収期間	11.4 年
10年後収支	-737,299 円

②稼働率80%の場合

家賃収入（年額）	460,800 円
固定資産税（年額）	62,700 円
年間収益	398,100 円
実質利回り	6.8 %
概算回収期間	14.7 年
10年後収支	-1,889,299 円

②令和 5 年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

仙台市宮城野区空き家（B案 収支シミュレーション）

【B案 単身世帯 × 2世帯に賃貸するケース】

- 改修費用を全額自己負担
（1年間満室の場合）
 - ・年間実質利回り 14.1%
 - ・概算回収期間 7.1年
 - ・10年後収支 238万円の黒字
（稼働率が50%の場合）
 - ・概算回収期間 15.4年
 - ・10年後収支 206万円の赤字

- 補助率1/3の補助金を活用
（1年間満室の場合）
 - ・年間の実質利回り 21.1%
 - ・概算回収期間 4.7年
 - ・10年後収支 434万円の黒字
（稼働率が50%の場合）
 - ・概算回収期間 10.3年
 - ・10年後収支 10万円の赤字

補助金活用（補助率1/3）ケース

改修費用	5,870,299 円
補助金（1/3）	1,956,766 円
自己負担金額	3,913,533 円

家賃収入（1世帯月額）	37,000 円
家賃収入（月額）	74,000 円

①稼働率100%の場合

家賃収入（年額）	888,000 円
固定資産税（年額）	62,700 円
年間収益	825,300 円
実質利回り	21.1 %
概算回収期間	4.7 年
10年後収支	4,339,467 円

②稼働率50%の場合

家賃収入（年額）	444,000 円
固定資産税（年額）	62,700 円
年間収益	381,300 円
実質利回り	9.7 %
概算回収期間	10.3 年
10年後収支	-100,533 円

全額自己負担ケース

改修費用	5,870,299 円
自己負担金額	5,870,299 円

家賃収入（1世帯月額）	37,000 円
家賃収入（月額）	74,000 円

①稼働率100%の場合

家賃収入（年額）	888,000 円
固定資産税（年額）	62,700 円
年間収益	825,300 円
実質利回り	14.1 %
概算回収期間	7.1 年
10年後収支	2,382,701 円

②稼働率50%の場合

家賃収入（年額）	444,000 円
固定資産税（年額）	62,700 円
年間収益	381,300 円
実質利回り	6.5 %
概算回収期間	15.4 年
10年後収支	-2,057,299 円

仙台市宮城野区空き家（解体費用シミュレーション）

【解体ケースのコストとの比較】

所有者が空き家をそのまま放置する場合は、固定資産税が少なくとも年間62,700円かかることから、10年間負担額は627,000円となる。

解体する場合は、当物件では石綿含有建材が使われている可能性が高いため、通常よりも多くの費用が必要となる。当物件を視察した建築士の見解では1坪あたり70,000円程度かかる見込みであることから、合計1,526,000円程度と想定される。

放置ケース：費用シミュレーション

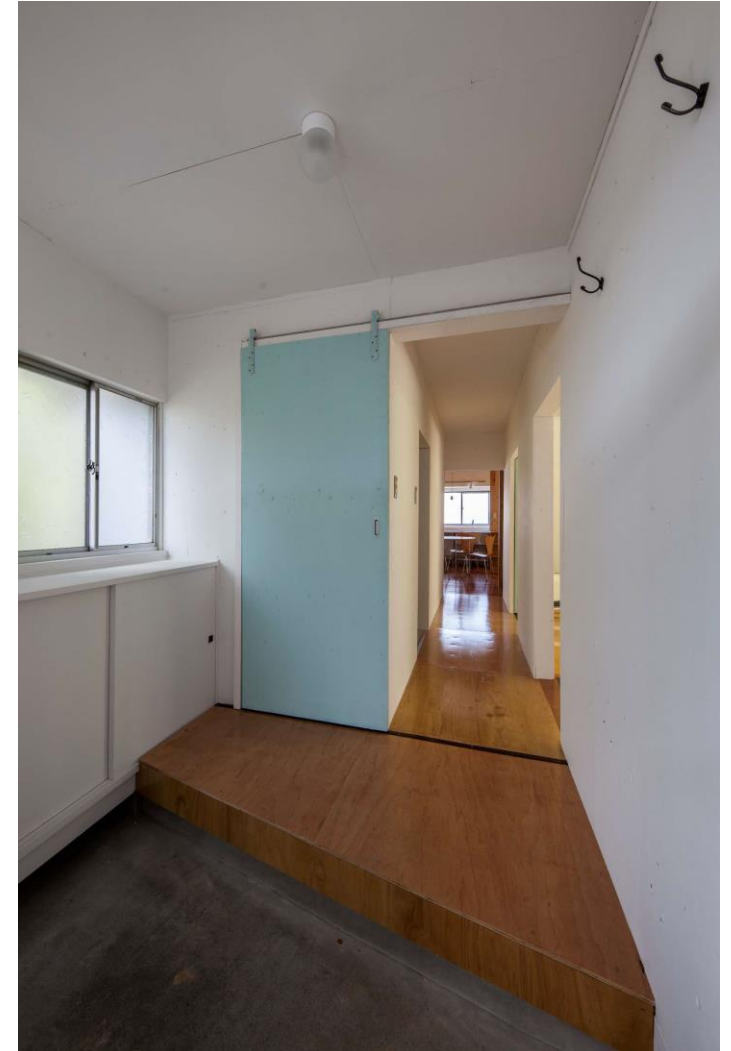
固定資産税（年額）	62,700 円
10年間負担額	627,000 円

解体ケース：費用シミュレーション

1坪あたりの費用（石綿あり）	70,000 円
坪数	21.8 坪
解体費用	1,526,000 円

仙台市宮城野区空き家（改修ビフォーアフター）

玄関



②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

仙台市宮城野区空き家（改修ビフォーアフター）

トイレ・浴室



②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

仙台市宮城野区空き家（改修ビフォーアフター）



1階和室（2間つづき）



②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

仙台市宮城野区空き家（改修ビフォーアフター）

1階 和室



②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

仙台市宮城野区空き家（改修ビフォーアフター）



2階 和室



②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

仙台市宮城野区空き家（改修ビフォーアフター）

台所



課題と今後の取り組み

【空き家の改修】

- ・補助金の活用で所有者の収益性が高まり将来的な解体のための費用をより確保しやすくなる
- ・所有者の解体費用の確保については補助金を出す側にも結果的に負担が小さくなる

【住宅確保要配慮者へ賃貸】

- ・市場では難しいケースの住宅確保要配慮者への住まいの確保
- ・登録住宅の改修補助制度の利用（耐震基準の問題）
- ・「空き家対策モデル事業」補助金制度の利用（耐震性の要件を緩和し居住支援団体等を対象）

【居住支援団体等が所有者から空き家を賃貸】

- ・所有者は空室リスクを負わなくて済むが、居住支援団体が空室リスクを負う
- ・居住支援団体等へ空室リスクに対する何らかの補助金をつけることも必要

【空き家の活用事例】

- ・NPO法人ワンファミリー仙台が実際に改修し、支援付き住宅として運用する予定
- ・所有者へ空き家を改修して要配慮者へ賃貸するイメージをもって頂くモデルケース

② 地域居住支援セミナーの開催（居住支援シンポジウム in みやぎ）

1 目的 すべての人が住まいで困らないために空き家の利活用や官民連携による居住支援を考える。

2 実施内容

- ・基調講演「今求められている居住支援とは何か」
日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上由起子
- ・住まい支援モデル事業実績報告
一般社団法人パーソナルサポートセンター 居住支援部長 後藤美枝
- ・パネルディスカッション
「空き家の利活用や官民連携による包括的な居住支援を考える～すべての人が住まいで困らないために～」
 - ①「官民連携による大牟田の空き家利活用」前原悠希（大牟田市居住支援協議会）
 - ②「八木山地区の空き家調査結果と空き家の利活用方法と課題点」伊藤美由紀（東北工業大学准教授）
 - ③「空き家のリノベーションは居住支援に資するか」徃見寿喜（ユクミアーキテクト株式会社代表）
 - ④「住み続けられるまちづくりのための互助のすすめ」芝田 淳（NPO法人やどかりサポート鹿児島）

②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

開催チラシ（居住支援シンポジウム in みやぎ）

令和5年度

居住支援 東北シンポジウム in みやぎ

参加無料
定員 120 名

空き家の利活用や官民連携による包括的な居住支援を考える
～すべての人が住まいで困らないために～

開催日時 令和5年 **12月20日(水)**
13:30～16:30（受付13時～）

開催場所 **TKP ガーデンシティ仙台勾当台 ホール1**
宮城県仙台市青葉区国分町3-6-1 仙台パークビル2階



基調講演
「今求められている居住支援とは何か」
日本社会事業大学専門職大学院
教授 井上 由起子 氏

参加対象 地方公共団体・居住支援法人・不動産関係団体・他、居住支援に関わる団体

お申込み 参加については事前にお申込みが必要です。裏面に記載の方法にてお申込みください。

主催：一般社団法人パーソナルサポートセンター
共催：一般社団法人北海道総合研究調査会
後援：東北地方整備局、宮城県、仙台市

プログラム

- **基調講演「今求められている居住支援とは何か」**
日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上 由起子 氏
- **住まい支援モデル事業実績報告**
一般社団法人パーソナルサポートセンター 居住支援部長 後藤 美枝 氏
- **パネルディスカッション**
**「空き家の利活用や官民連携による包括的な居住支援を考える
～すべての人が住まいで困らないために～」**
コーディネーター：一般社団法人パーソナルサポートセンター業務執行常務理事 立岡 学 氏
コメンテーター：日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上 由起子 氏
コメンテーター：東北地方整備局 副局長 上森 康幹 氏

パネリスト ①：空き家のリノベーションは居住支援に資するか
ユクミアーキテクト株式会社 代表取締役 佐見 寿喜 氏

パネリスト ②：八木山地区の空き家調査結果と空き家の活用方法と課題点
東北工業大学 准教授 伊藤 美由紀 氏

パネリスト ③：官民連携による大牟田の空き家利活用
大牟田市居住支援協議会 大牟田市都市整備部建築住宅課 前原 悠希 氏

パネリスト ④：住み続けられるまちづくりのための互助のすすめ
NPO 法人やどかりサポート鹿児島/NPO 法人つながる鹿児島 理事長 芝田 淳 氏

お申込み（申し込み締切：12月15日）

お申込みは下記のいずれか（4通り）の方法でお申込みください。

1 下記の Google フォームに必要事項を入力して送信
https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfr8wUeS7eFgUlnn-KdUCLd1ve9nle5bYB5se1t0geZiA33Q/viewform?usp=sf_link



2 下記の必要事項をメール本文にご記入の上、メール件名を「東北シンポジウム参加申し込み」として事務局
kyoju@personal-support.org へ送信

3 下記申込用紙に必要事項を記入したのち、PDF にてメール添付し、メール件名を「東北シンポジウム参加申し込み」として事務局へ送信

4 下記申込用紙に必要事項を記入したのち、FAX で事務局(022-224-1621)へ送信

研修参加申し込み（1人1枚 ご記入ください）	
ご 所 属	
参 加 者 氏 名	
当日連絡が取れる電話番号	
メー ル ア ド レ ス	

お問合わせ 事務局 一般社団法人パーソナルサポートセンター（担当：高橋・相馬）
TEL：022-302-6510 Fax：022-224-1621
Mail：kyoju@personal-support.org

②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

ご意見・ご感想（居住支援シンポジウム in みやぎ）

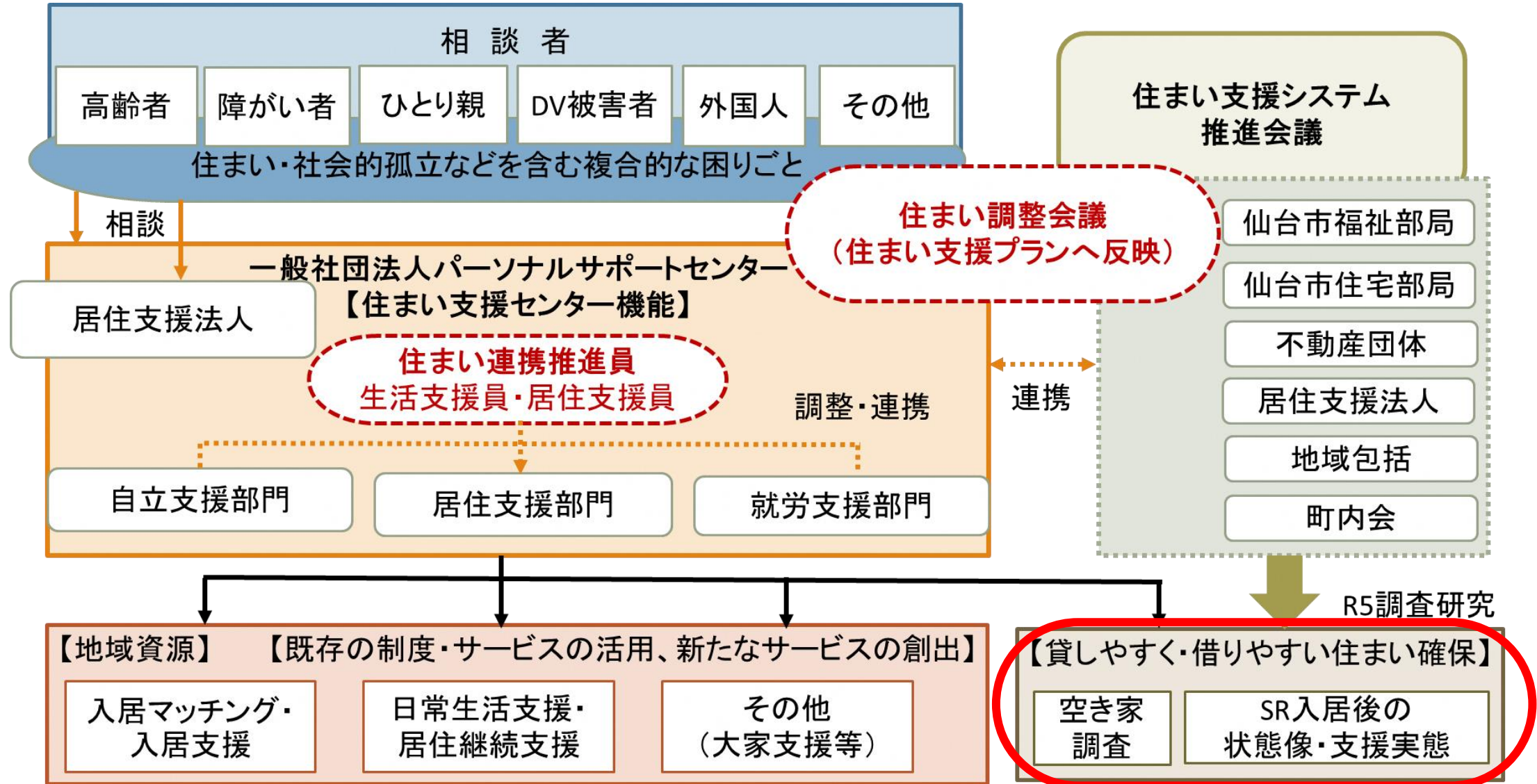
- ・ 居住支援の在り方について考えさせられた、自分が高齢になった時をイメージして考えてみたい。
- ・ 居住支援で様々な角度から働きかけている事例を知れて良かった、今後の施策立案に役立てていきたい。
- ・ 居住支援の在り方、様々な地域の空き家活用や居住支援の取り組みをたくさん知ることが出来て良い機会になった。
- ・ 居住支援は行政の方向付け（リード）と官民の連携が大切だと感じた。



課題と今後の取り組み（地域居住支援セミナーの開催）

- 今回のシンポジウムの要となったのは、「空き家の利活用や官民連携による包括的な居住支援を考える～すべての人が住まいで困らないために～」と題して行われたパネルディスカッションであり、事後のアンケートからも関心の高さを窺うことができた。
- パネルディスカッションの議論の流れは、空き家利活用で先駆的な取り組みを展開している大牟田市の事例に学び、その大牟田市に倣って6年前に一度空き家調査を実施していた八木山地区での最新の取り組みを確認しながら、空き家利活用の具体的なリノベーション案を建築の専門家から解説してもらい、最後に住まいが見つかった後に住み続けるための仕組み（互助）について考えるというものだった。
- それぞれが一つのまとまりを持った大きなテーマであっただけに今後に向けた課題も散見され、特にリノベーションを行うにあたっての費用的な裏付けや互助の仕組みを自分達の地域で構築するにあたっての具体的な進め方などについては今後工夫が必要なのところと思われた。

「住まい支援システム」仙台市事業 イメージ図



- ① 空き家の現状調査と活用に向けた検討
 - ・ 仙台市太白区八木山地区で実施

- ② サブリース入居者の生活課題調査
 - ・ P S Cサブリース入居者の実態調査を実施

① 空き家の現状調査と活用に向けた検討

【事業目的】

仙台市八木山地域では、2017年に空き家調査を実施してから6年が経過し、同様の手法で空き家調査を実施することで、現在の空き家の状況と6年間の変化を把握し、課題の発見や今後の方策の検討に生かすことを目的としている。

【事業のプロセス】

P S Cが主体となり「全世代型社会保障住まい調査委員会」を組成し、同委員会メンバーの、八木山連合町内会、建築士、司法書士、大学教員など、各分野の専門家の知見をうけ、連携しながら推進した。

八木山町内連合会 での空き家調査

(手法と内容)

八木山連合町内会を対象とした「空き家」の実数外観調査
1) 八木山連合町内会（17 町内会）へ調査紙配布（令和 5 年 9 月 15 日） 24 時間滞在（生活）している様子の無い住宅を地図にプロットし、地図上に記入したデータを回収（令和 5 年 10 月 6 日） 2) 建築士による外観目視調査（令和 5 年 10 月 6 日から 10 月 24 日） 建物の活用可能レベルを 4 段階で評価 （A 活用可、B 軽微な修繕、C 大規模修繕、D 活用困難） 3) 外観目視調査結果を地図上に可視化した上で 6 年前と比較し、考察
空き家所有者意向調査
1) 空き家（305 件）のうち、所有者が特定できた 280 件に対し、郵送による意向調査を実施 （回収数 62 件、回収率 22.14%、宛先不明 48 件、受取拒否 1 件、未回収 159 件） 2) 司法書士の協力を得て登記簿上の所有者を確認し、複数の家屋を有する重複所有者や海外居住者等を除く 280 件を対象に郵送による意向調査アンケート調査を実施（令和 5 年 11 月 8 日発送、令和 5 年 12 月 5 日締切） 3) 調査票の内容は、所有者、住宅所在地、所有者居住状況、住宅管理者、当該住宅の現在の状況、今後の活用についての意向、当該住宅の活用等についての心配事・困っていること等
空き家所有者聞き取り調査
1) 意向調査票回収 62 件のうち、「今後の活用」で「地域の活用」、「NP0 法人の活用」、「賃貸」を選択した 6 件について電話による聞き取り調査を実施 2) 調査内容は、現在の住宅の状態、活用の要望の詳細、現在困っていること等

八木山まちづくりプロジェクト

福祉のまちづくり に向けての 企画と実施

八木山まちづくりプロジェクト

シニア世代が住みやすく、子育て世帯が住みたくなる
福祉のまちづくりを目指そう！（2017・6～）

ハーブまちづくり実行委員会

ハーブをツールとしてつながるまちづくり
→地域包括ケアにつなげる（2018・4～）

老人クラブ

仙台日本赤十字病院
日赤八木山奉仕団
八木山市民センター

八木山連合町内会

八木山地区社会福祉協議会
八木山地区民生委員児童委員協議会
東北工業大学地域のくらし共創デザイン研究所
八木山地域包括支援センター
八木山地域再生・創生ボランティアグループ
YARVOG（東北工業大学）

2015年11月
長町八木山線開通

②令和 5 年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

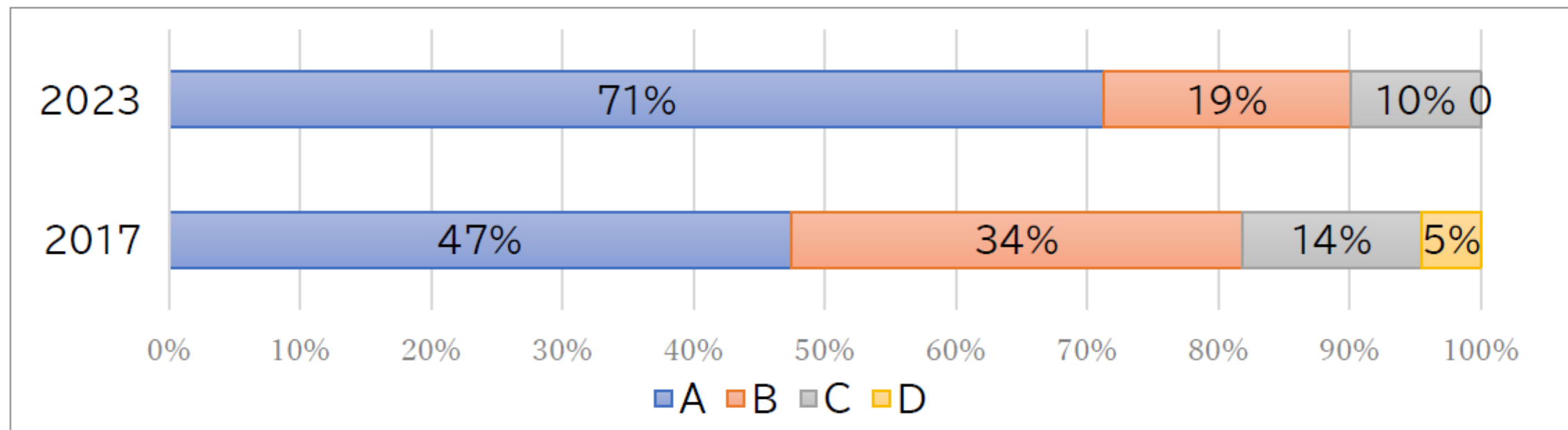
八木山町内連合会 の把握空き家数と 外観目視調査

町内会	2017							2023							
	世帯数	空家数	空家率	A	B	C	D	世帯数	町内会把握空家数	実調査空家数	空家率	A	B	C	D
1	150	2	1%	1	1	0	0	150	9	9	6%	6	1	2	0
2	70	6	9%	0	3	3	0	83	7	7	8%	3	0	4	0
3	200	24	12%	15	8	1	0	200	26	25	13%	16	5	4	0
4	380	21	6%	6	3	7	5	380	21	19	5%	9	4	6	0
5	324	9	3%	7	2	0	0	350	16	13	4%	8	5	0	0
6	465	20	4%	9	11	0	0	430	41	21	5%	14	6	1	0
7	980	12	1%	2	3	5	2	940	29	29	3%	21	5	3	0
8	38	0	0%	0	0	0	0	37	6	5	14%	3	2	0	0
9	673	14	2%	8	5	1	0	776	56	49	6%	41	7	1	0
10	80	2	3%	2	0	0	0	80	3	3	4%	3	0	0	0
11	135	6	4%	3	2	1	0	135	10	10	7%	9	1	0	0
12	250	7	3%	3	3	1	0	250	9	8	3%	8	0	0	0
13	790	9	1%	6	3	0	0	790	23	21	3%	16	3	2	0
14	970	7	1%	4	1	2	0	1025	20	19	2%	12	4	3	0
15	75	0	0%	0	0	0	0	76	0	0	0%	0	0	0	0
16	450	11	2%	4	7	0	0	450	19	14	3%	10	4	0	0
17	129	4	3%	3	1	0	0	130	10	9	7%	7	2	0	0
合計	6159	154	3%	73	53	21	7	6282	305	261	4%	186	49	26	0

「A：活用可」、「B：軽微な修繕」、「C：大規模修繕」、「D：活用困難」

空き家の現状調査と活用に向けた検討

■2017年と2023年の空き家の活用可能レベルの割合の比較



「A：活用可」、「B：軽微な修繕」、「C：大規模修繕」、「D：活用困難」

②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

八木山地域の17町内会の空き家数

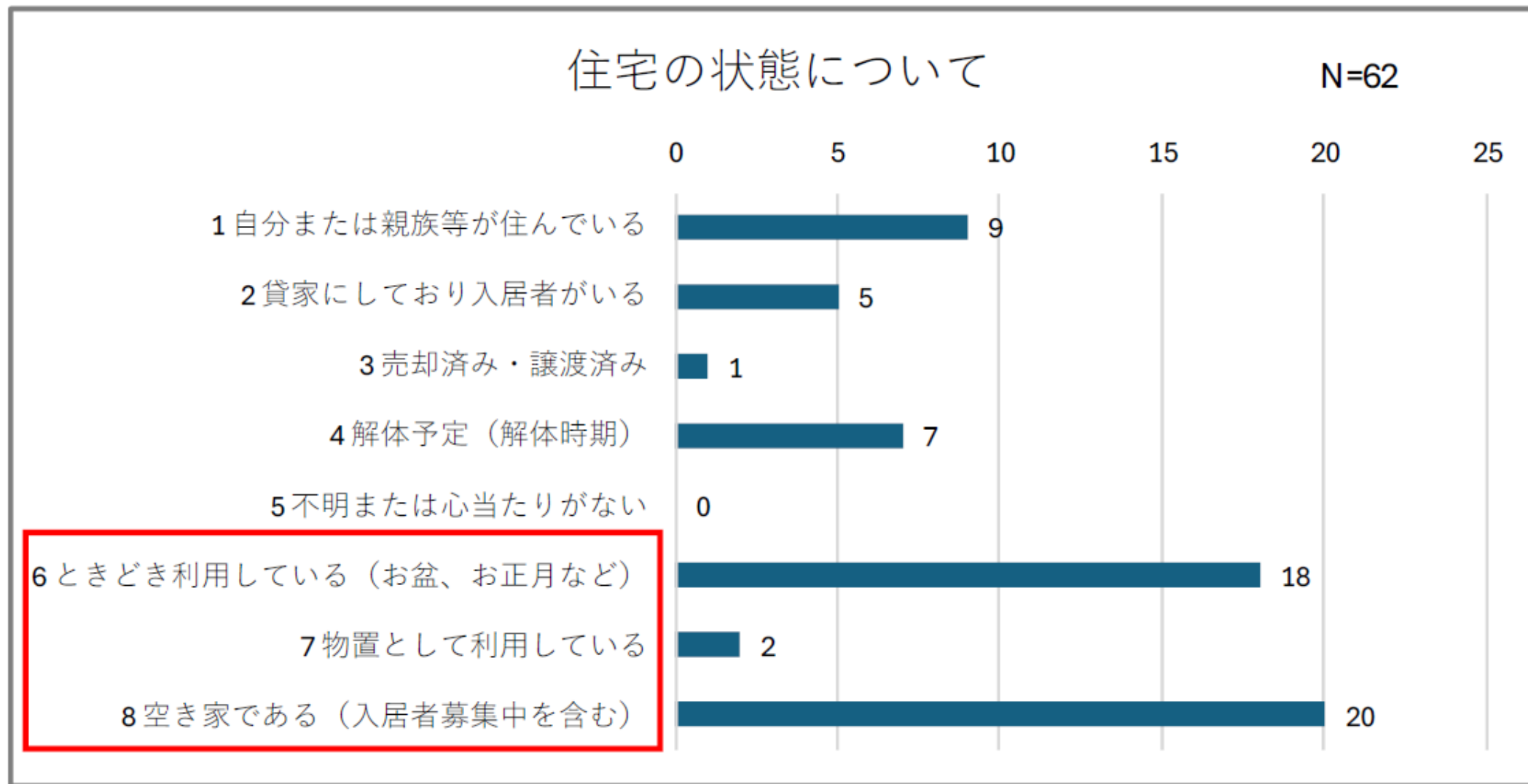
2017年から2023年の変化

2017年・2023年とも
空き家率が高い町内会

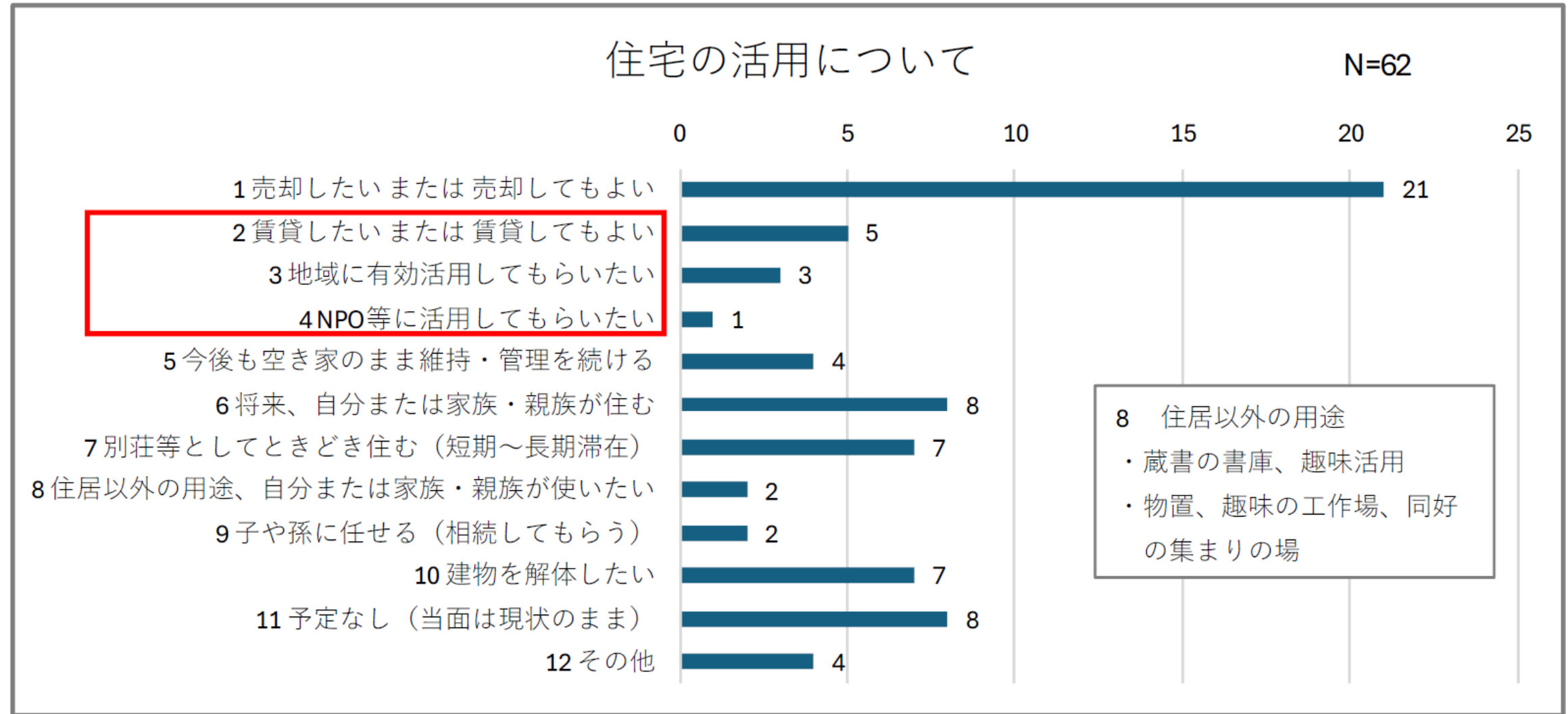
2017年・2023年とも
空き家率が低い町内会

町内会	2017年				2023年				2017年からの変化		
	世帯数	a) 空家数	(空家率)	■ 大 ■ 小	世帯数	b) 空家数	(空家率)	◆ 大 ◆ 小	c)空家 継続	a)-c)空家 解消	b)-c)新た な空家
1	150	2	(1%)	■ 2	150	9	(6%)		1	1	8
2	70	6	(9%)	■ 2	83	7	(8%)	◆ 3	3	4	4
3	200	24	(12%)	■ 1	200	25	(13%)	◆ 2	8	16	17
4	380	21	(6%)	■ 3	380	19	(5%)		9	12	10
5	324	9	(3%)		350	13	(4%)		4	5	9
6	465	20	(4%)		430	21	(5%)		8	12	13
7	980	12	(1%)	■ 2	940	29	(3%)	◆ 3	4	10	25
8	38	0	(0%)	■ 1	37	5	(14%)	◆ 1	0	0	5
9	673	14	(2%)	■ 3	776	49	(6%)		4	10	45
10	80	2	(3%)		80	3	(4%)		1	1	2
11	135	6	(4%)		135	10	(7%)		3	3	7
12	250	7	(3%)		250	8	(3%)	◆ 3	3	4	5
13	790	9	(1%)	■ 2	790	21	(3%)	◆ 3	4	5	17
14	970	7	(1%)	■ 2	1025	19	(2%)	◆ 2	4	4	15
15	75	0	(0%)	■ 1	76	0	(0%)	◆ 1	0	0	0
16	450	11	(2%)	■ 3	450	14	(3%)	◆ 3	4	7	10
17	129	4	(3%)		130	9	(7%)		2	2	7
合計	6159	154	(3%)		6282	261	(4%)		62	96	199

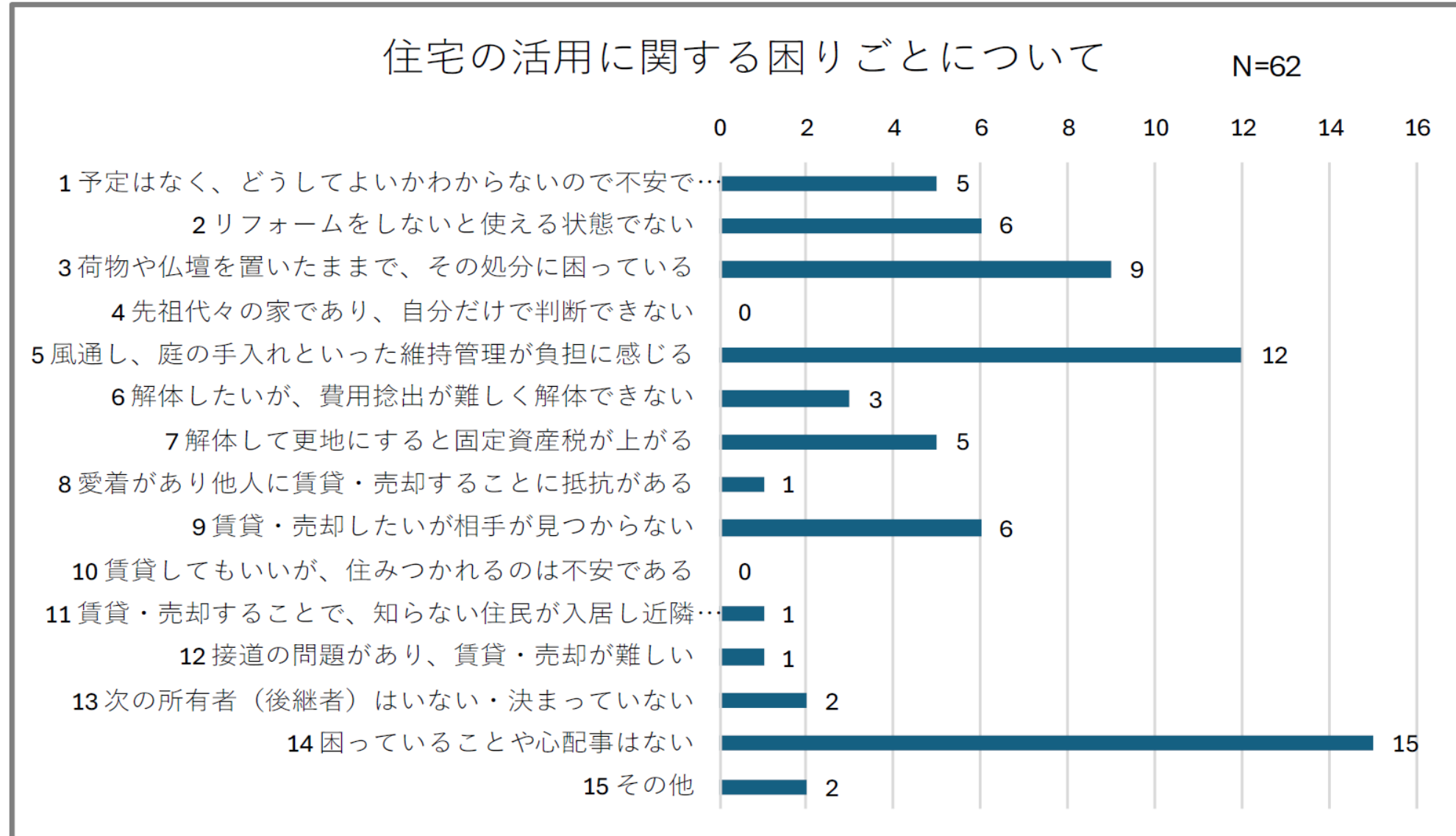
住宅の現在の状態について



住宅の今後の活用について

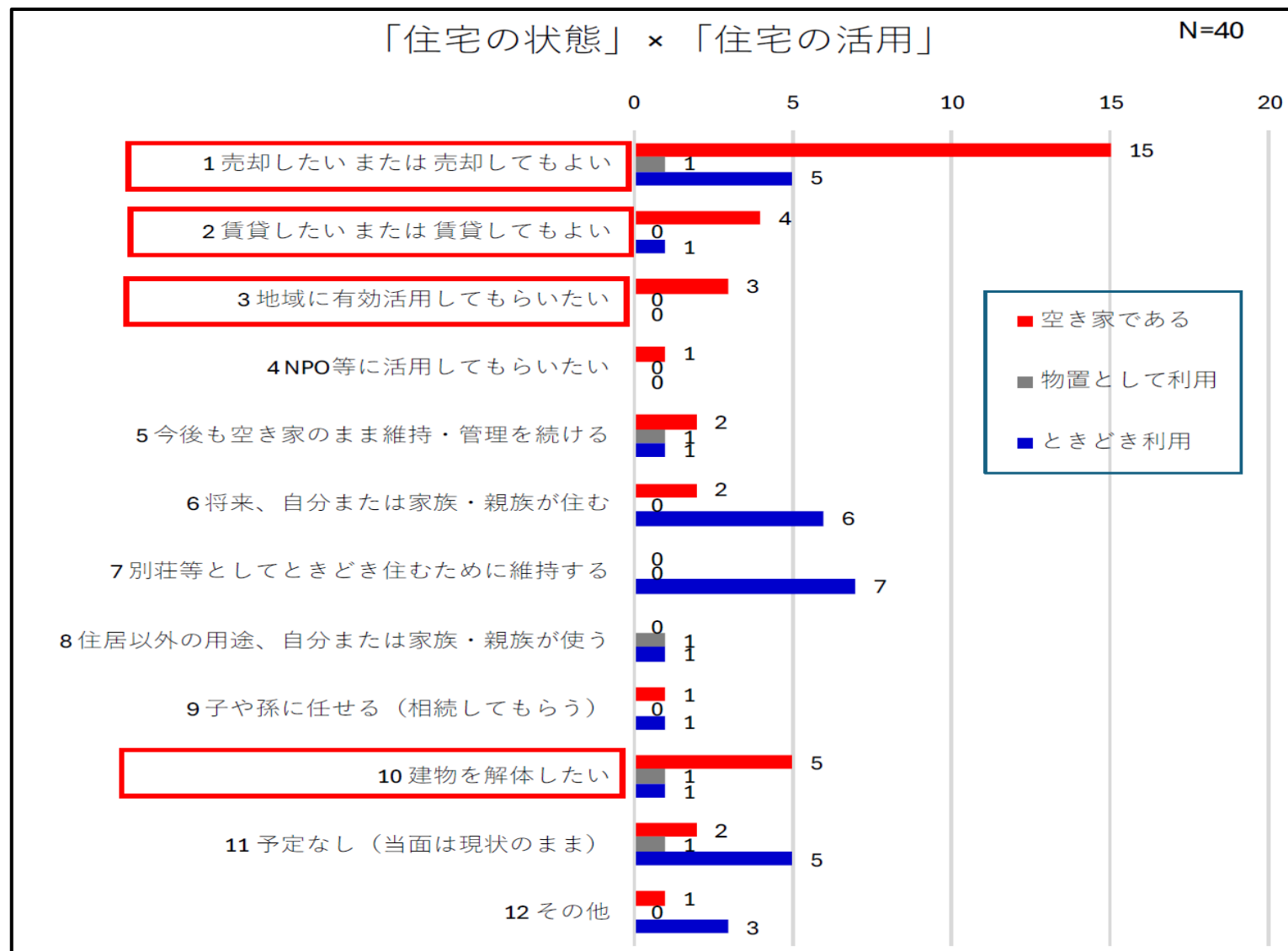


住宅の活用に関する困りごと



②令和5年度住まい支援モデル事業の取り組みと空き家の利活用の取り組み

現在の住宅の状態による住宅の活用傾向



空き家所有者へ聞き取り調査結果

■ 「今後の活用」について
「地域の活用」、
「NPO法人の活用」、
「賃貸」を選択した6件

■ 空き家の活用可能レベル
【Aの事例：4件】

- ・ 既に賃貸していた1件
- ・ 住んでいた親が御存命のため現状のままと希望する2件
- ・ 特殊な造りのため借り手が見つからない1件

【B・Cの事例：2件】
・ 維持費もかかるため手放すことを希望するも見つからない2件

区分	内容 ※ 対象の6件中1件は賃貸が決定
現在の住宅の状態	空き家：4件 空き家でない：1件（所有者の親族（県外在住）が時々手入れ）
活用の要望 （主なもの。複数回答）	売却したい または 売却してもよい：5件 賃貸したい または 賃貸してもよい：4件 地域に有効か活用してもらいたい：4件
現在困っていること （現在空き家）	・ いずれはどうにかしないといけないと思っていたが、何からすればいいかわからなかったため、一緒に考えてくれることはとてもありがたい。相談にのってほしい。
	・ 親が活着ているうちは現状のままにしておきたい。
	・ 普段住んでいないので家も傷むだろうし、頻繁に県外から仙台に来られるわけでもないの、庭の手入れなどが心配である。
現在困っていること （空き家ではない）	・ 特に何かに困っているということはないが、高齢であり、将来的なことを考えると、できれば手放したい。
	・ 誰かほしい人がいるなら使ってもらいたい。
現在困っていること （空き家ではない）	・ 維持費がかかる。
	・ 玄関の真ん中にヒビが入っているので塞いだり、たまに木を切ったりしてメンテナンスなどはしているが、手間がかかる。

課題と今後の取り組み

【空き家・空き家予備軍の抑制】

- ・八木山地域の空き家は、6年前の調査時の154件から6年経ち261件に増加した
- ・放置すると物件の程度は悪化し、利用価値も低下するほか危険家屋化も懸念される
- ・今後空き家化すると予想される物件（空き家予備軍）も散見された
- ・空き家予備軍の増加は、地域環境の低下させ治安上の問題も懸念される
- ・地域、行政、民間等協力して抑制するための方策や取組を実施していくことが必要

【要配慮者へ賃貸する空き家活用の促進】

- ・独居高齢者・困窮者の居住支援のため、物件の確保がより重要となる
- ・空き家の利活用は社会的にも大きな意味を持つ
- ・空き家戸数は今後も増加が予想され空き家利活用は、問題解決策の一つになり得る

課題と今後の取り組み

【住まい支援センター機能の強化・拡充】

- ・ 空き家・空き家予備軍の抑制と空き家利活用と一体的な促進が求められる
- ・ 住まい問題解決に向け、サポート体制の構築や住まい支援機能の強化が必要

【相談体制の構築】

- ・ 住まい支援機能の中でも、相談体制の構築は急務
- ・ 今回の調査でも、空き家相談の要望があり、相談体制を整えることが重要
- ・ 空き家所有者が地域内で気軽に足を運べる相談窓口の設置も検討すべき

まとめ

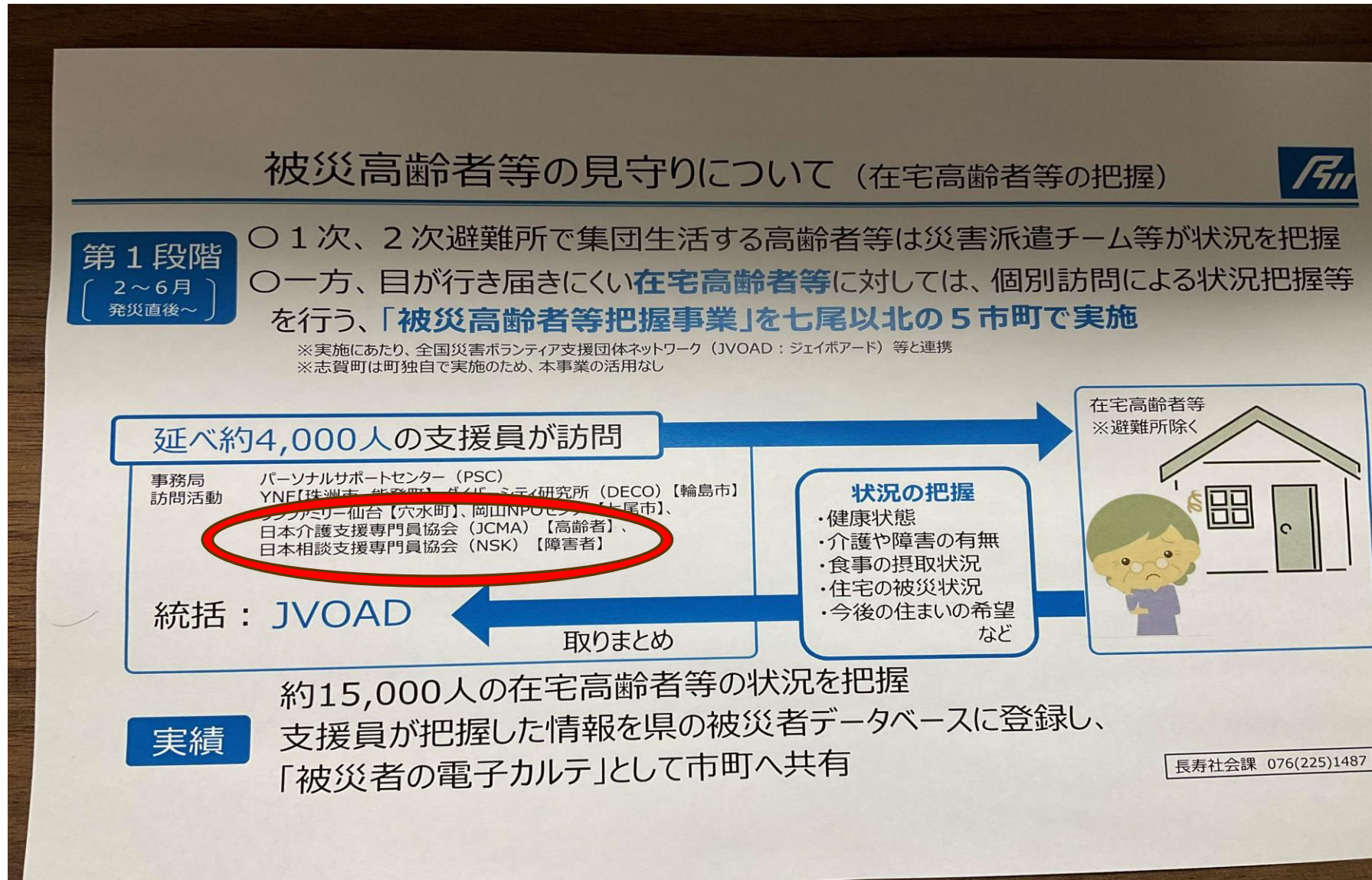
空き家は大きく変動することから、町内会などでの恒常的な情報収集と共有は必要と思われる。

空き家は個人や家庭の課題と取られがちであったが、個々の課題を解決することで、地域全体にも防犯防災、衛生面、コミュニティ形成などのメリットも考えられることから、今後も地域で取り組むべき課題と言える。

地域の活用やNPO法人での活用を希望している所有者も一部おり、そのような所有者と活用する団体や地域をサポートするための仕組みも、活用につながる可能性を広げるため検討していくことが考えられる。

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

石川県被災高齢者等把握事業の取り組み



日本相談支援専門員協会と日本ケアマネ協会と公的な協働事業を初めて実施

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

被災高齢者等把握事業 ～誰も取り残さない被災者サポートプロジェクト～

【目的】

被災した市町が実施するアセスメントに対して自治体職員をサポートしつつ、石川県が用意する被災者データベースに登録することで、避難所にいる方はもとより、見落とされがちな広域避難者（県）、在宅避難者（市町）も正確に把握し、すべての被災者ひとりひとりが必要な支援を受けられる体制を構築する。

【期間】

2024年2月1日～6月30日

【内容】 |

能登地方5市町（珠洲市、輪島市、能登町、穴水町、七尾市）における被災者の状況について、被災世帯への訪問等を通して把握する

県は委託先と協働して市町のニーズ確認を行い、訪問活動実施団体が被災世帯への訪問計画を立案して訪問活動を行う

訪問活動実施団体が把握した情報は県の被災者データベースに登録し、県は委託先と共にデータを分析した報告書を作成し、市町が行う被災者ひとりひとりに必要な支援に資するよう提供する

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

	再委託先	再委託の理由	業務内容
1	一般社団法人パーソナルサポートセンター (PSC)	東日本大震災（仙台市）において、訪問見守り支援（調査含）・就労支援・仮設住宅からの転居支援など被災者の総合的な生活再建支援の実績からトータルマネジメントが可能となるため http://www.personal-support.org/support/hisai.html	事務局
2	一般財団法人ダイバーシティ研究所 (DECO)	平成30年7月豪雨（坂町）などにおいて、豊富な訪問調査実績があり、迅速な調査体制構築が可能となるため https://diversityjapan.jp/tokushu/diversity_in_disaster/	訪問活動実施
3	特定非営利活動法人YNF	平成29年九州北部豪雨（朝倉市）などにおいて、豊富な訪問調査実績があり、状況に応じた訪問計画策定が可能となるため https://saigaiynf.org/profile/	訪問活動実施
4	一般社団法人日本介護支援専門員協会	介護の専門知識を有する団体であり、迅速かつ適切な業務遂行が可能となるため https://www.icma.or.jp/?p=5313	訪問活動実施
5	特定非営利活動法人日本相談支援専門員協会	障害の専門知識を有する団体であり、迅速かつ適切な業務遂行が可能となるため https://nsk2009.org/	訪問活動実施
6	特定非営利活動法人岡山NPOセンター	平成30年7月豪雨（岡山市）において、被災高齢者等把握事業を実施しており、迅速かつ適切な業務遂行が可能となるため https://www.npokayama.org/survey/	訪問活動実施
7	特定非営利活動法人ワンファミリー仙台	災害ケースマネジメントノウハウ移転事業を実施しており、適切な調査業務の遂行が可能となるため https://www.onefamily-sendai.jp/results/news.php	訪問活動実施
	特定非営利活動法人 全国災害ボランティア支援団体ネットワーク (JVOAD)	全国域の災害中間支援組織。NPO等の活動支援や活動調整を行っている https://jvoad.jp/	全体調整、総務

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

在宅高齢者等の現状把握について（R6年度分）



被災した6市町に日本介護支援専門員協会（JCMA）、日本相談支援専門員協会（NSK）及び全国災害ボランティア支援団体ネットワーク（JVOAD）などの団体が連携の上で集中的に個別訪問を行い、在宅高齢者等の状況を把握し、必要な支援につなぐ
※4月以降も事業を延長し、個別訪問実施

＜実施状況＞2月1日から順次被災地入りし、既に実施している保健師の活動状況などを踏まえ、市町のニーズに応じた対応方針を調整のうえ、訪問を実施（市の考える高リスク世帯を優先して訪問）※R6.6月末まで実施
令和6年8月9日現在

		事業実施前の市町の現状	R5実施状況	対象人数	R6活動 ※実績は訪問件数で、不在者含む	団体	活動人数
北部	輪島市	・75歳以上、要配慮者の高リスク世帯は訪問済	・自立支援医療、障害福祉サービス利用者等の見回り ・その後、地区別に全戸訪問	22,079人	地区別に全戸訪問	JCMA NSK JVOAD (DECO)	延べ1362人
	珠洲市	・全戸訪問を実施	・全戸訪問を実施 ・保健師巡回後の不在者に再訪問 ・発災直後に廻った世帯の2巡目の訪問も実施	3,504人	①珠洲市が所在を把握していない者への訪問 ②義援金未申請世帯への訪問	JCMA NSK JVOAD (YNF)	延べ457人
	穴水町	・75歳以上、要配慮者の高リスク世帯は訪問済	・全戸訪問を実施 ・町の保健師とエリア別で活動	657人	保健師の訪問先の不在宅をメインに現地入りしているNPO（レスキューストックヤード）が訪問	JVOAD (ワンファミリー)	延べ108人
	能登町	・75歳以上、要配慮者の高リスク世帯は訪問済	・障害のある方をNSKが訪問 ・介護認定（セルフプラン）の方と75歳以上の独居者などを県外保健師チームとエリアを分担し、訪問	509人	①要配慮者（障がい者）の2次、3次訪問 ②65～74歳の単身世帯を訪問	NSK JVOAD (YNF)	延べ110人
中部	七尾市	・75歳以上で要配慮者（民生委員が把握）は訪問済	・65～74歳の高齢者のみ世帯（民生委員が把握）を訪問	1,276人	75～84歳の介護認定等を受けていない高齢単身世帯を訪問	JCMA JVOAD (岡山NPOC)	延べ125人
	志賀町	・要配慮者は訪問済み	・現状は愛知県の支援により人員は足りている（周知依頼済）	—	・活動なし	—	—

※石川県発表資料を一部本事業をわかりやすく説明するため赤字部分を改変

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

		①市町からの 訪問要望数 (訪問対象 人数)	②訪問支援員 人数	ケアマネ協 会	相談支援専 門員協会関 係者	ダイバーシ ティ研究所	岡山NPOセ ンター	ワンファミ リー仙台	YNF
1.5次・2次 避難	1.5次	0	98.0	0.0	98.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	2次	0	168.0	0.0	168.0	0.0	0.0	0.0	0.0
北部	輪島市	1648	903.0	267.0	466.0	170.0	0.0	0.0	0.0
	珠洲市	4000	558.0	0.0	0.0	84.0	0.0	328.5	145.5
	穴水町	1266	169.5	0.0	35.0	9.0	0.0	125.5	0.0
	能登町	436	233.5	60.0	126.0	0.0	47.5	0.0	0.0
中部	七尾市	698	155.0	155.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	志賀町	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
合計		8048	2285.0	482.0	893.0	263.0	47.5	454.0	145.5

		③訪問世帯数 (iPad登録数)	④訪問件数	不在件数	把握人数 (iPad登録 数)
1.5次・2次 避難	1.5次	0	86	0	0
	2次	0	268	0	0
北部	輪島市	1680	3487	1550	1488
	珠洲市	1432	9247	6065	2554
	穴水町	399	1266	453	547
	能登町	424	898	379	323
中部	七尾市	764	1032	422	571
	志賀町	0	0	0	0
合計		4699	16284	8869	5483

		⑤要支援者 の人数	属性別内訳			うち支援につなげた件数		
			うち高齢者 (要介護 者)	うち障害者 (手帳保持 者など)	うち障害児	うち高齢者 (要介護 者)	うち障害者 (手帳保持 者など)	うち障害児
1.5次・2次 避難	1.5次					0	0	0
	2次					0	0	0
北部	輪島市	382	59	311	12	10	6	0
	珠洲市	180	91	89	0	91	89	0
	穴水町	90	17	73	0	6	13	1
	能登町	183	9	173	1	9	0	0
中部	七尾市	18	5	13	0	5	0	0
	志賀町	0		0		0	0	0
合計		853	181	659	13	121	108	1

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

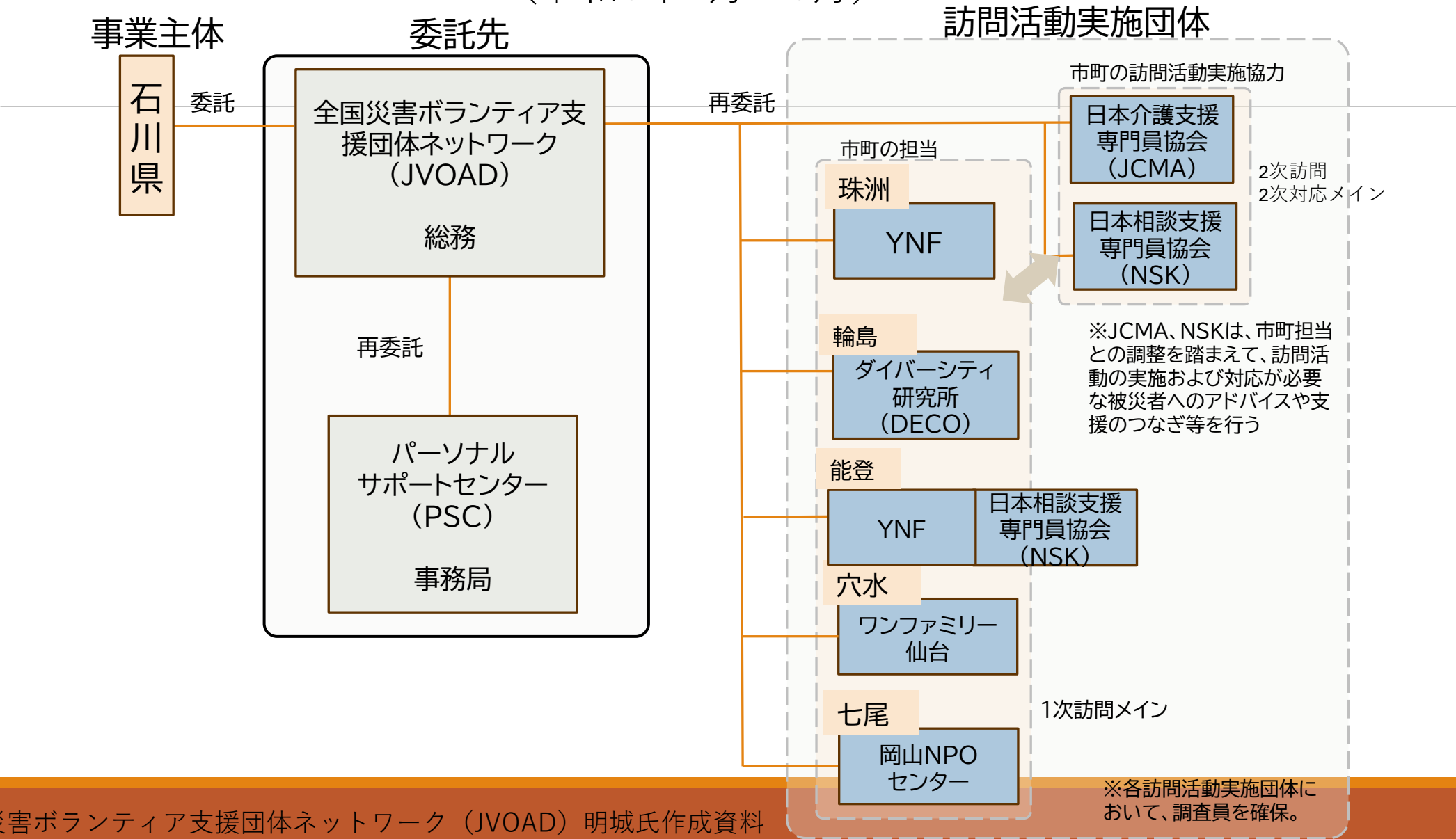
		①市町からの 訪問要望数 （訪問対象）	②訪問支援員 人数									③訪問世帯数 (iPad登録数)	④訪問件数 （世帯数）		
				ケアマネ協会	相談支援専門員協会 関係者	ダイバーシ ティ研究所	岡山NPOセ ンター	ワンファミ リー仙台	YNF					不在件数（世帯数）	把握人数(iPad登録数)
北部	輪島市	22,079	1,362.0	512.0	163.0	687.0	0.0	0.0	0.0	北部	輪島市	3,039	12,253	8,636	6,849
	珠洲市	3,504	457.0	36.0	90.0	0.0	0.0	0.0	331.0		珠洲市	573	2,272	1,560	1,393
	穴水町	657	108.5	0.0	0.0	0.0	0.0	108.5	0.0		穴水町	413	414	58	861
	能登町	509	109.5	0.0	43.0	0.0	0.0	0.0	66.5		能登町	288	717	411	209
中部	七尾市	1,276	411.0	84.5	0.0	0.0	326.5	0.0	0.0	中部	七尾市	895	1,276	396	1,036
	志賀町	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		志賀町	0	0	0	0
合計		28,025	2,448.0	632.5	296.0	687.0	326.5	108.5	397.5	合計		5,208	16,932	11,061	10,348

		⑤要支援者の 人数（ipad 登録数）	属性別内訳						うち支援につなげた件数				⑥二次訪問 者数 （iPad登録 数）	⑦二次訪問 件数（世帯 数）			
			うち高齢者 （要介護者）		うち障害者（手帳保 持者など）	うち障害児		うちその他									
				要介護疑い			障害疑い （全年齢）										
北部	輪島市	220	128	22	29	3	4	34	北部	輪島市	12	8	0	1	0	0	0
	珠洲市	432	113	5	35	1	8	270		珠洲市	89	34	1	0	659	315	50
	穴水町	47	12	1	4	1	1	28		穴水町	13	5	1	23	102	62	7
	能登町	23	1	1	13	0	2	6		能登町	56	32	0	0	103	55	18
中部	七尾市	193	26	22	41	0	13	91		中部	七尾市	48	19	0	207	10	35
	志賀町	0	0	0	0	0	0	0	志賀町		0	0	0	0	0	0	0
合計		915	280	51	122	5	28	429	合計	218	98	2	231	874	467	83	

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

被災高齢者等把握事業 実施体制イメージ

(令和6年4月～6月)

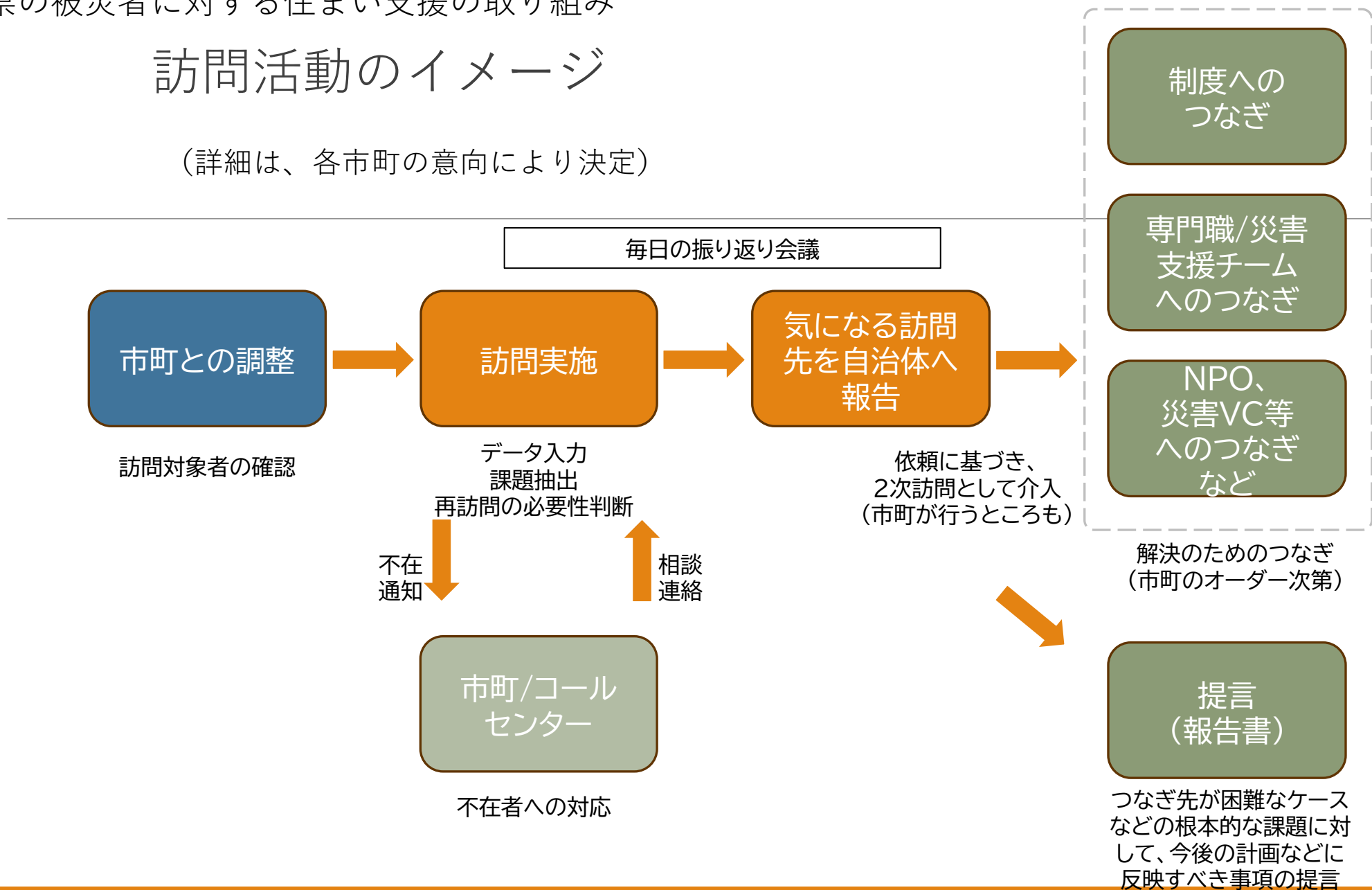


出典：全国災害ボランティア支援団体ネットワーク (JVOAD) 明城氏作成資料

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

訪問活動のイメージ

(詳細は、各市町の意向により決定)



③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み



ワンファミリー仙台とYNFが取り組んだ支援

休眠預金（通常枠内緊急支援）において

① みつばち隊の結成（令和6年1月3日以降）

→珠洲市職員も被災していることから、珠洲市職員のオーダーにこたえる事業を実施。具体的には1.5次避難所（石川県金沢市のスポーツセンター）に移動相当の被災者を珠洲市民を移送するバス乗り場までの移送事業など、市の職員がやらないといけないけれども誰でもできる様な業務を実施！

その他、お風呂（銭湯）に入りたい被災者のための駐車場整理等も実施

このようなことができる信頼できるパートナーを普段から顔の見える関係者として探しておく必要がある。

自分の家に住めるかどうかを客観的に判断してもらって、はじめて被災者がスタートラインに立つという状況！

これこそ、災害時における居住支援の原点ではないか！

② 土業みつばち隊の結成（3月下旬以降）

→被災高齢者等把握事業で訪問していると「自分の家に本当に住めるのか」という相談が多いため、建築士と弁護士と現地の福祉職がチームを組んで、被災者宅をアウトリーチし、相談に応じる事業を実施！（※珠洲市は令和6年12月に予算化）

③ 輪島市と連携し住まいに困ったらの冊子を作製（4月下旬以降）

→平時に出会いがあった輪島市の職員の方からの「行政が伝える被災者支制度では高齢の被災者がまったく伝わっていない。障害のある人でも被災者の支援制度をわかってもらえる様に冊子をつくれないうか！」と相談を受け作成！

行政は情報を詰め込むので、高齢者等は読まないというより、読めない。そして行政が冊子をつくると時間がかかる。休眠預金を活用して2か月で完成。故に民間資金を活用している団体等と連携をしていくことが重要。NPO等を下請けでみる感覚や意識の撲滅が重要

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

① みつばち隊の結成（令和6年1月3日以降）



みつばち隊が1.5次避難所と2次避難所のバス停まで送迎し、バスに乗せる様子

珠洲市の職員の方から我々の動きがいろいろなところで働きバチの様に速やかに動き活動を展開するので、
みつばち隊と名付けられる



② 土業みつばち隊の結成（3月下旬以降）



令和6年4月4日

(一社)宮城県災害復興支援士業連絡会

(一社) 宮城県建築士事務所協会

会長 高橋清秋

理事 早坂康宏

補助 高橋裕昭



士業連絡会からの報告

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

③ 輪島市と連携し住まいに困ったらの冊子を作製（4月下旬以降）



河北新報（下）と北陸中日新聞（右）に掲載される



輪島市職員の羽村さんと一緒に誰にでもわかる様な冊子を作製。羽村さんと令和5年度住まい支援モデル事業の平時にであっていたからスムーズに進みました！！！！

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

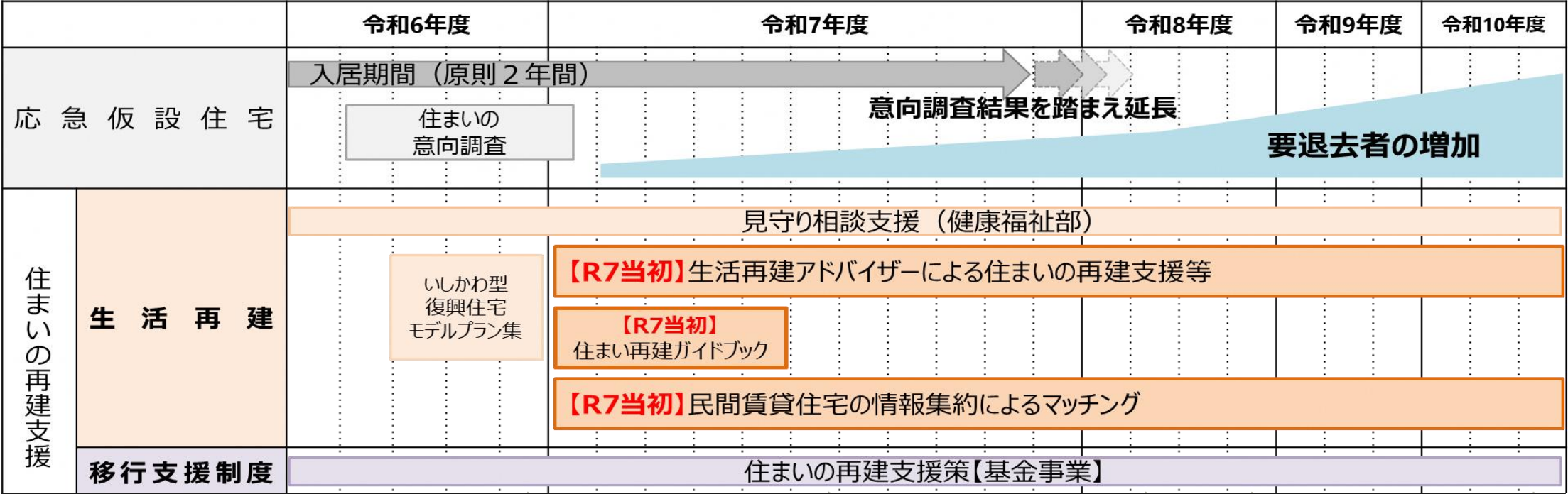
住まい再建の加速化に向けた取り組み

現状

- ◆ 仮設住宅の**入居期限(2年)がR8.1以降に順次到来** ※ライフライン復旧など一部入居者は2年を待たず到来
- ◆ 仮設住宅や公営住宅入居者など約 1 万世帯を対象に「**住まい再建に関する意向調査**」を実施中

課題

- ◆ 過去の災害を見ても、高齢者や広域避難者など、**自力での生活再建や住まいの確保に課題を抱える世帯が一定数存在**
 - ➡ 今後の入居期限到来も見据えた、**住まいの再建・生活再建のサポートが必要**



仮設住宅入居者の生活再建に向けた取組状況と課題

- ✓ 見守り訪問の中では必要に応じて適切な機関へ繋ぎ、生活再建への課題解決を支援
→ 介護・医療機関、生活保護担当部署 など
- ✓ 東日本や熊本地震等の過去災害を見ても、
高齢者や広域避難者など自力での生活再建や住まいの確保に課題を抱える世帯が一定数存在

R7の取り組み

① 生活再建に向けたきめ細かなサポート体制の構築

- 希望する住まいを実現できるよう、生活再建アドバイザーが伴走支援
(支援の対象となる方は、意向調査の内容や見守り事業とも連携しながら抽出)
- 広く生活再建への相談対応を行う生活再建電話サポート窓口を設置

＜委託先候補＞ (NPO) ワンファミリー仙台
・東日本大震災で生活再建に向けた伴走支援の実績・ノウハウを有する
・代表の立岡 学 氏は国の生活困窮者支援にかかる検討会委員を務める



② 住まいの再建ガイドブックの作成

- 住まいの再建支援の関連施策に特化した広報冊子を作成
- 仮設住宅の全入居者に配布＋生活再建アドバイザーや見守りなどの支援ツールとしても活用

ポイント

再建方法・被災者の状況別に、活用できる支援制度をひとめで判別できるよう整理

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

仙台市と連携した取り組み 民間団体による支援の例

<見守り・相談の実施、転居支援の例>

- 東日本大震災の被災者への支援として仙台市は、NPO等と協働し、被災者伴走型生活支援事業を実施した。この事業は、特に沿岸地域の県内市町や福島県から避難してきた被災者が主に入居した建設型応急住宅への個別訪問等の支援を行うものである。（平成23年6月～）
- この事業を担ったのが、平成23年3月3日に設立した一般社団法人パーソナルサポートセンター（以下、PSC）である。PSCは14のNPO等が連携し、組織した団体で、各NPOが支援してきた高齢者、障害者、子ども、生活困窮者などの自立支援のノウハウを活用し、被災者のニーズや復興のフェーズにあわせ、傾聴中心の訪問支援、個別のケースに対応する支援、仮設住宅内の住民同士の交流や軽作業（仕事）を提供するコミュニティワーク支援、ひとりひとりの希望や個性にあう仕事を見つけ、企業とマッチングする伴走型就労支援事業などを実施してきた。
- 2015年4月からは、仙台市内の応急仮設住宅等に入居する被災者のうち、復興公営住宅の抽選に漏れた低所得・低資産の方や世帯主のDV等により復興公営住宅に入居できない方など、制度の狭間に陥った被災者に対し、仮設住宅からの転居に関する相談をうけ、住まいの確保と転居後も可能な限り転居先に住みつづけることができる支援（具体的には、通院への配慮や制度上の福祉サービスが転居しても継続して使える場所の選定など。）を実施している。
- 2018年3月の当該事業終了までに、291件の相談を受け付け、延べ4,558件対応し、189件の転居支援を行っている。
- 現在、この転居支援のノウハウを活かし、住宅確保要配慮者居住支援法人として、住まいに困っている方に伴走型の住まいと住まい方の支援を実施している。



<修繕支援の例>

- 特定非営利活動法人であるYNFは、2017年7月に発生した九州北部豪雨の災害支援をきっかけに設立され、被災者一人ひとりの「生活再建」を目的に「在宅被災世帯」を中心に支援活動を行う団体である。これまで、平成30年7月豪雨、令和2年7月豪雨などの特定非常災害のほか、令和3年8月の大雨や令和4年台風第14号など局所的な災害でも支援活動を実施している。
- 個別訪問や相談支援のほか、浸水被害後の家財出しや床下乾燥対応などの家屋保全作業や軽微な修繕作業などに取り組んでいる。
- 個別訪問は、被災エリアでローラー訪問を行い、住まいの再建が可能かといった視点で聞き取りを行い、損保未加入世帯などの「修理費が十分に工面できない」可能性がある世帯に対し、応急修理制度や生活再建支援金などを活用した修繕プランを提案し、予算が不足する場合には、床板貼やクロス貼り、壁の塗装など家屋の軽微な修繕を実施している。
- 相談支援として、個別訪問等で出会った支援制度を十分に理解できていない被災者や自ら行政窓口を訪問できない被災者に対して、個別に再建プランを提示するほか、行政窓口への同行支援も行っている。
- このほか、相談内容に専門性や資格等が必要な場合は、建築士の資格を持つスタッフが対応するほか、弁護士などの専門家へつなぎ、課題解決まで伴走している。
- 「修理費用の不足」に代表される既存の枠組みで対応できない被災者の課題に対しては、利用できる支援制度を活用した上で対応している。

（令和4年台風第14号での事例）

- 内水氾濫による被害を受けた80代高齢者夫婦の世帯の例。RC造であったため、家屋内の床が全て利用できる状態ではなかったが、罹災証明書は「準半壊」。生活費や貯蓄から修理費用を捻出することが難しかったため、応急修理制度や見舞金等を利用してキッチン・廊下の床を修理。和室2室、洋間1室については、YNF及びボランティアにて中古畳の供与や修繕を行い対応した。
- 作業にあたっては、YNFスタッフの建築士が作業プランを立てるほか、困難な作業に関しては建築業者がボランティアとして対応するなどして、作業を進めた。



一般社団法人パーソナルサポートセンターが内閣府防災発行の「災害ケースマネジメント」の手引きに掲載されたもの

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

日弁連災害復興支援委員会副委員長の永野海弁護士が監修している「被災者生活再建支援カード（以下写真）」を活用し、永野海先生に直接指導をしてもらい、生活再建アドバイザー事業を開始。過去の永野先生の経験から培われたノウハウ。また各被災地で支援活動を実施している先生方、福祉の専門の知見のある先生方に研修も依頼し、被災者ひとりひとりの個別の生活再建に寄り添うかたちで実施。また地元のシエントス石川という団体と連携し、一緒にセンター運営をすすめている。何より石川県庁の心ある職員と「追い出し屋にはならない。県民ひとりひとりに寄り添い生活再建を果たしていく」という気持ちが同じ気持ちなことから、本事業を協働するかたちで取り組みをすすめている。

〈支援制度・虎の巻〉

自分が使える支援制度を探す！

半壊以上 世帯で
解体/修理/賃借人

現在の生活場所	気難に相談 ボランティア 専門家支援	保険(火災)金額 火災(地震) 保険・共済	100万円 (専断は1/4) 基礎支援 金庫 50万円	HPで確認 自治体の 独自支援
途中の生活場所	? 万円	250/500万円	250~ 万円	税金が戻る
最終的な住まい	解体費無料 公費解体	50~200万円 (専断は3/4)	上限5500万円	評価額の6割 ローン減免

下の〈被災者支援カード〉も
一緒にみながらだと
分かりやすいよ！



2024. 3. 30 能登半島地震特別版 弁護士 永野 海

出典:永野海先生のHPひさぽより

厚生労働省社会・援護局「第7回地域共生社会の在り方検討会議（令和6年12月26日）」に参考人として招聘されたときの資料（提言）を抜粋

○ 被災者の支援制度は平時の福祉制度の延長線上にある。ただ被災者支援制度（災害法制）を学ぶ機会がないために、被災者からの生活再建の相談に対応できないのが現状である。社会福祉士などの福祉専門職が被災者支援制度を学ぶ様な仕組み（試験科目にいれる）に変えていくか、様々な相談支援機関に被災者支援制度を学ぶ機会（基礎研修等にいれこむ）をつくる様に仕組みにする必要があるのではないかと。特に参考となるのが、永野海先生の「被災者生活再建支援カード」を実施し、罹災証明に対し、被災者がどの様な支援を受けられるのかを学んでおく機会が必要ではないかと。

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

石川県生活再建アドバイザー事業

対象者：被災地から避難している
借上げ型仮設入居者等

<優先的介入する者>

- ・退居期限が到来している・近く到来する者（具体的にはライフラインで入居している長期避難者等）
- ・入居資格がないけれども何等かの支援がなければ転居できない者
- ・石川県外避難者
- ・石川県庁や被災自治体からの要請者

<その他>

- ・全戸（意向調査内容の実態確認）

住まいの総合窓口機能 石川県被災者支援センター

戸別訪問
（アウトリーチ）

現状や課題の整理

本人や家族の意向確認

利用できる制度の説明

手続き支援・同行支援

相談窓口の設置
電話相談
来所相談

ケース会議の参加、
関係機関からの情報
収集・提供

自治体とも共有し、
支援方針を決定

強力連携

自治体・関係機関

- ・訪問後の情報共有
- ・訪問以来に基づく訪問
- ・定期的なすり合わせ

自立・生活再建の伴走支援

自宅を修理

家を建てる

公営住宅

二者契約への切替

復興公営住宅

賃貸住宅への転居

支援付住宅の転居

...

本人に寄り添い、
安定した住まいが
確保できるようサ
ポート

【連携先】

自治体

ささえあい
センター

不動産事業者

石川県居住支援
法人

シェルター

建築士

弁護士・
司法書士

生活困窮者自立
相談窓口

③石川県の被災者に対する住まい支援の取り組み

★能登半島地震後の災害フェーズの変化に応じた住宅再建・生活再建に係る課題（赤字は居住支援の課題！）

課題1：令和6年能登半島地震の被災地では、民間賃貸住宅が不足しており、金沢などの都市部へ避難した被災者が地元に戻れない状況が続いていること。

課題2：特に高齢者は福祉サービスの供給不足により帰還が難しく、福祉事業者もサービス提供人材の不足やそのサービス提供人材の住居確保に課題を抱えていること。

課題3：支援者や建設関係従事者も長期滞在できる住宅ストックが少ないため、移動に時間が取られ人件費コストがあがり、また物価高による資材高騰でトータルの建設コストが高くなる傾向にあること。

課題4：複雑な被災者支援制度を理解できる被災者が多くいないために、丁寧な支援制度の説明が必要。

課題5：ライフライン復旧により、「準半壊」「一部損壊」の被災者は仮設住宅の退去期限に直面していて、再建の見通しが立たず困難な状況にあること。被災者支援制度が使えない被災者が在宅被災者にならないかの問題がある。

課題6：令和8年1月から供与期限満了によるみなし仮設住宅に住む被災者の転居支援が始まる。生活再建の見通しがつかない人への本格的な居住支援が開始され、平時の日本の社会課題（住宅確保要配慮者の住まい確保）の問題として対応となること。

④休眠預金事業の分配団体としての居住支援の取り組みと今後の取り組み

2024年度 物価高騰及び子育て対応支援枠 〈随時募集・1次〉 資金分配団体公募 採択団体・事業 一覧

一般社団法人 居住支援全国ネットワーク

令和6年能登半島地震被災者を対象とする居住支援事業

－アウトリーチで被災者の住居に関する相談に応じ、寄り添い一緒に考えて一時住居の確保と後の転居を見据えた居住生活支援を行う事業－

対象エリア：石川県・富山県・新潟県

令和6年能登半島地震の多数の被災者に対し、早期から寄り添い型の出口戦略を見据えた「災害ケースマネジメント」の手法を活用し、孤立防止と生活の安定を図ることを目的とした居住支援相談窓口を設置する。また被災県、被災自治体、被災高齢者等把握事業実施団体、支え合いセンター実施団体、各地避難所の運営団体、災害に詳しい建築士や弁護士等とも連携し、被災者の居住関連相談に応じる。具体的には仮設住宅の申込援助、みなし仮設住宅物件の紹介・見学同行・申込援助、建設型仮設住宅への転居支援、自宅を修繕再建した方がいいかなどの建築士や弁護士アドバイス支援などの居住支援活動を応募要件として実行団体として募集する。資金分配団体の当法人はこれまでの居住支援事業における資金分配実績とコンソーシアムによる休眠預金資金分配団体の経験、そして過去の被災地における居住支援活動のノウハウ等を活かして、的確な実行団体を選定する。そのうえでプログラムオフィサーやアドバイザーを選任し、定期会議と現地訪問による意見交換により、実行団体を適時・的確にバックアップする。実行団体は、上記募集要件に従い相談窓口を設置し、特に（みなし）仮設住宅から建設型仮設住宅への転居を見据えた支援を実施し、常に悩み続ける被災者に的確な情報提供し、共に悩みながら、寄り添い型の災害ケースマネジメントの手法を活用した居住支援を実施する。

④休眠預金事業の分配団体としての居住支援の取り組みと今後の取り組み

休眠預金の活用はじめ民間の活力をどの様に行政が活用できる様にすすめていくか。



事業名（主）	奥能登不動産に伴走する居住支援事業
事業名（副）	空き家調査と相談に基づく、被災者・移住者の住居ニーズに対応できる社会的不動産育成事業
団体名	有限会社CR-ASSIST

事業名（主）	能登半島地震における広域連携を見据えた派遣型士業相談支援及び珠洲市における空家調査事業
事業名（副）	
団体名	特定非営利活動法人YNF・建築プロンティアネット北陸

事業名（主）	直して残そう～住まいと地域の再生支援プロジェクト～
事業名（副）	被災者の居住支援と地域活性化を通じた住環境整備事業
団体名	一般社団法人 能登復興建築人会議

事業名（主）	「スムヤドスム」北陸復興版
事業名（副）	空き家の活用、二地域居住、観光振興、被災者への住まいの提供のため、「住」と「宿」のシームレス化スキームを社会実装する事業
団体名	株式会社時事通信社

4団体を採択！令和6年12月1日に2団体、令和7年1月1日に2団体と契約

二〇二四年通常枠で採択される。

活動目的・ビジョン		被災地において災害ケースマネジメントに基づいた居住支援事業及び空き家の利活用が一体的に行われることによって、住宅確保要配慮者が路頭に迷わず、適切な住居や福祉に結びつくこと。 未被災において、官民協働で災害に備えた居住支援事業を実施する体制を整え、災害時に住宅確保要配慮者への支援が円滑に進むこと。	
被災地における課題	相談体制	生活が一変した被災者の課題は複数の分野にまたがる 自宅は修繕して住めるのか、解体して立て替えるか、賃貸物件に住み替えるか（住宅の問題）、賃貸物件に住み替えられるか（保証人・緊急連絡先などの身寄りの問題）、仕事はどうするか（仕事の問題）、学校はどうするか（教育の問題）、福祉サービスは受けられるか、被災による精神的ストレス、家庭内不和（医療・福祉の問題）	
		複雑な被災者支援制度と限界 被災者支援制度は、ある制度を利用すると、他の制度が利用できないなど、複数の制度をみながらの判断が求められる 申請主義であり、期限までに申請がなければ支援を受けられない また、世帯単位の支給のため、家族関係が悪化している場合や、仕事都合で住まいを分けようとしても限界がある	
		住まいの期限 令和6年能登半島地震では、ライフライン途絶要件のみなし仮設住宅入居者の期限は令和6年12月末、公営住宅の災害枠での入居期限は1年間、応急仮設住宅の入居期限は2年間（発災時賃貸住宅入居者は1年間）など、被災者は住まいをどうするか判断に迫られている	
	資源の問題	被災地における住宅ストック・地域資源の不足・喪失 能登半島地震の被災地においては、高齢化や人口減少等の地方ならではの課題があり、特に賃貸物件が少ない また被災により福祉サービスなど、さまざまな地域資源が失われている 住むところがない、必要なサービスを受けられないことから、さらに地域の人口減少を加速させ、悪循環を招いてる	
行政の動向	災害対策	防災庁の設置の準備 令和6年11月1日「防災庁」の設置に向けて準備室を立ち上げ、令和8年度中の設置を目指している	地方公共団体は、平常時から、被災者支援の仕組みを担当する部局を明確化し、地域の実情に応じ、災害ケースマネジメント（一人ひとりの被災者の状況を把握した上で、関係者が連携して、被災者に対するきめ細やかな支援を継続的に実施する取組）などの被災者支援の仕組みの整備等に努めるものとしている（防災基本計画）
		災害ケースマネジメントの推進 令和5年5月の防災基本計画に災害ケースマネジメントの位置づけを明確化	
	居住支援	空家等管理活用支援法人制度の創設 市区町村が空家の活用や管理に取り組む民間団体等を指定し、空家の所有者と活用希望者のマッチングを促進	空家は増え続けており、危険家屋による倒壊や放火のリスク大 一方、単身世帯の増加、持家率の低下するなか、賃貸物件のニーズは高まるものの、単身高齢者などの要配慮者の入居が拒まれる問題 →住宅セーフティネット法の改正により、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化が求められている
		市町の居住支援協議会※の努力義務化 ※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成した会議体	
	福祉	重層的支援体制整備事業※の推進 ※相談支援（属性を問わない相談支援、多機関協働による支援、アウトリーチ等を通じた継続的支援）、参加支援、地域づくりに向けた支援を一体的に実施	社会的孤立、生きる上での困難・生きづらさはあるが既存の制度の対象となりにくいケース、いわゆる「8050」やダブルケアなど個人・世帯が複数の生活上の課題 →課題ごとの対応＋これらの課題全体を捉えて関わっていく対応が必要



【応募理由】
 能登半島地震の被災地において、ハコ（空き家）がないという問題が顕著だった。
 事前に空き家調査と空き家所有者への災害時に活用させてもらうことを事前準備していれば、公費解体も広域避難者も減っていたのではないかと思ったことからチャレンジ！

④休眠預金事業の分配団体としての居住支援の取り組みと今後の取り組み

対象者

活動内容

能登半島地震や近年の豪雨災害のあった被災地、大規模災害のリスクが高い地域で居住支援を実施する団体

資金的支援

1. 「災害ケース
マネジメント」の
手法を用いた相談
体制の構築

被災者の生活再建に
向けて弁護士や建築
士等による住まいの
相談支援の実施

相談体制の事前構築
事業

空家の活用による解決

2. 地域資源と
して利用できる
空き家の発掘

被災地における
復興のための利
活用を目的とし
た空き家調査

災害時活用の観
点を踏まえた空
き家調査

3. 空き家利活
用型地域生活継
続支援事業

被災地で喪失し
た福祉サービス
等を実施するた
めの建物の整備

災害時に活用で
きる住宅確保要
配慮者向けの支
援付住宅の整備

4. 空き家利活
用型就労支援事
業

福祉の担い手な
ど、被災地で働
く人の住まいを
支援する建物の
整備

5. 災害に備えた
各部局・機関の連
携体制の構築

さまざまな部局、
機関、事業者、支
援団体等との災害
に備えた地域のプ
ラットフォームの
構築

災害時に被害を最小限に抑えるための事前復興

非資金的支援

1. 上記の居住支援を実施する団体同士のネットワークづくりを目的とした意見交換会の開催、及び活動地域の行政機関との連携体制を構築するためのコーディネート支援
2. 災害ケースマネジメントに即した事業展開がなされるための研修事業
3. 居住支援の専門家によるノウハウの提供や大規模災害への対応能力と意識向上のための伴走支援

【教訓】
能登の教訓
を未被災地
に広げてい
くことが重
要であり、
そのために
未被災地の
地域からの
公募も実施
することと
なった！

近々、
公募開始予定

3. まとめ

3. まとめ

1. 入居者の特性や状況にあわせた様々な住宅の選択肢が必要
2. 居住サポート住宅がどこまで進むのかは未知数だが、今住んでいる身寄りのない高齢者等の契約更新時に普通借家契約から居住サポート＆終身建物賃貸借契約住宅に切り替えるかたちが住宅確保要配慮者を生まない方法。これの円滑運用を進めていく必要がある。
3. （災害における）罹災証明（家の壊れ具合）の種類によって受けられる支援サービスが違ふということは、結局は災害は住まいの問題。故に居住支援協議会の部会に災害部会をつくるとともに、平時にできていないことは災害時にはできないので、災害時に必要となるメンバー（弁護士などの士業）をいれ、顔の見える関係を構築することが必須。
4. 休眠預金などの民間資金にアンテナを高くすることが重要。九州には資金配分団体が多く存在している。この配分団体等に課題を相談し（例えば、空き家を活用して、複合的な課題を抱える女性のための支援付き住宅をつくりたいなど）、一緒に休眠預金の申請内容として取り上げてもらえる様な活動をすすめることが重要。

3. まとめ（福祉部局と住宅部局の連携していくために）

5. 行政の仕事は増えるばかり、減ることがないなか、「ワークシェア」の発想で取り組むことが重要ではないか。これは宇和島市の岩村さんの実践から教えてもらったこと。「押し付け合いからワークシェアへ」

6. 現在はプラットフォーム乱立時代。そのプラットフォームのプレイヤーは重複していることが多い。プラットフォームを積極的に統合化し、「〇〇部会」で各活動を展開しつつ、横ぐしをさせる様な工夫や仕組みをつくることが業務効率化にもつながり有効。

7. 「誰がやるか」ではなく、「誰とやるか」が重要。人口減少が著しいところでは、「契約」から「措置」の流れが必要だと思うが、まだまだ元気な高齢者が多くいる地域において「アクティブシニア（定年を迎えた社会貢献をしたいと思っている方、役所のOB&OGなどなど）」に新たな活躍の機会をつくっていきつつ、新たな行政のパートナーを生み出す最高のタイミングではないか。

8. 高齢者住宅財団のアドバイザー派遣などを有効活用したり、今回の様にオンラインを駆使しながら、「発想の貧困」から脱却していくことが重要だと思われる。

9. 議会軽視ではないが、役所は「お金」を補助することも重要ではあるが、ない袖はふれないわけで、ただ役所の信用度は高いので、民間に「信用」と「情報」と「手伝い」を提供していくことが必要。具体的には「信用」は役所のお墨付き（例えば、NPO等が申請する民間助成金に任意の推薦書を発行等）であり、「情報」は役所に集まる声・地域の話（地域課題と国や行政の動き）や（厳密管理と目的をはっきりしたかたちによる）個人情報等を提供し、「手伝い」とは、文書が書けない、まとめられない、数字が得意じゃない団体等の事務的な部分をちょっとだけ手伝ってあげることで協働関係を構築することが極めて重要。