

令和6年度居住支援セミナー（四国厚生支局）

高齢者の住まい支援施策について

令和6年12月16日（月）

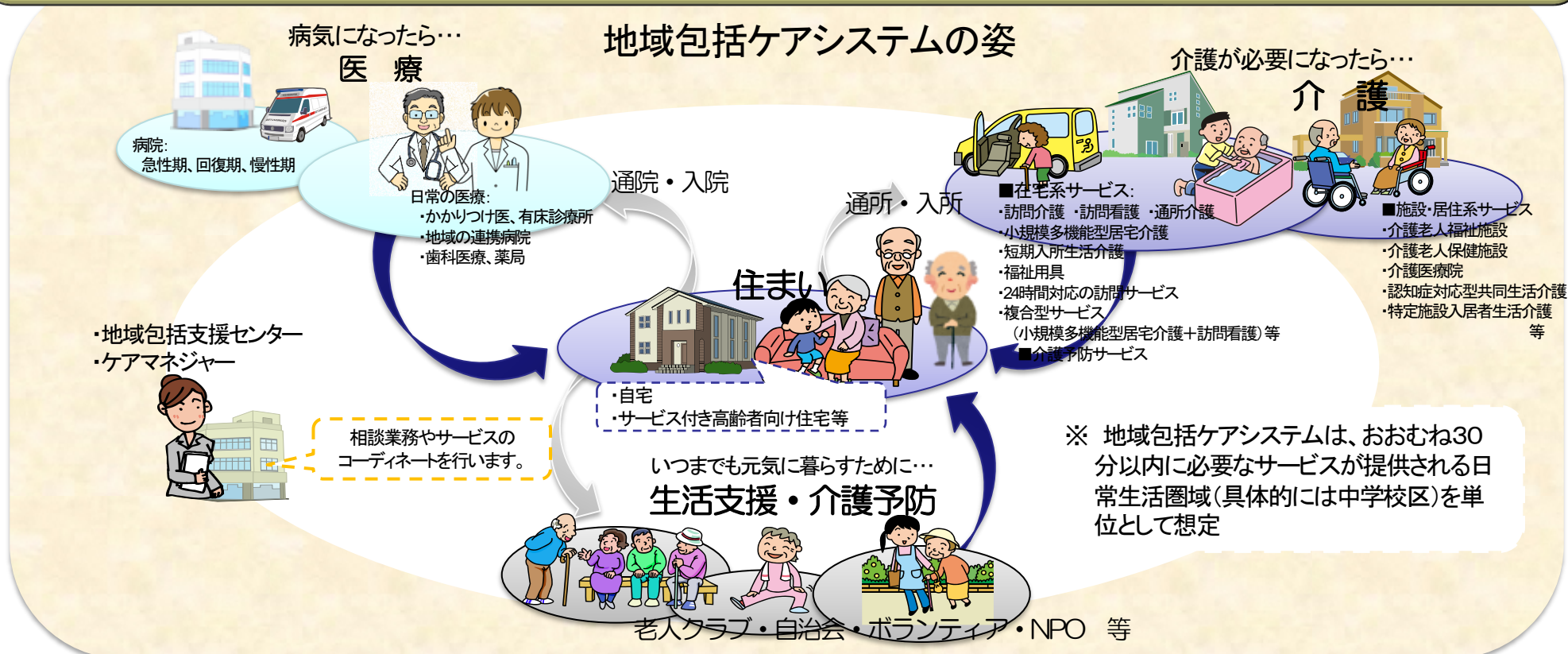
厚生労働省 老健局高齢者支援課

高齢者居住福祉専門官 落合明美

Ministry of Health, Labour and Welfare of Japan

地域包括ケアシステムの構築について

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制(地域包括ケアシステム)の構築を実現。**
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差。**
- 地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要。**



高齢者の住まい確保の課題と「居住支援」

■ 高齢者の「住まい確保」に関する課題

・単身世帯の増加、持ち家率の低下による住まいの不安定化

【制度上の課題】

- ・特別養護老人ホームは要介護3以上
- ・サ高住や有料老人ホームは、中間層以上
- ・民間賃貸住宅における高齢者の入居制限

■ 既存の空き家・空き賃貸を活用し、生活支援を一体的に提供する「居住支援施策」

H26～28年 低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業

養護老人ホーム常楽荘の共同居住

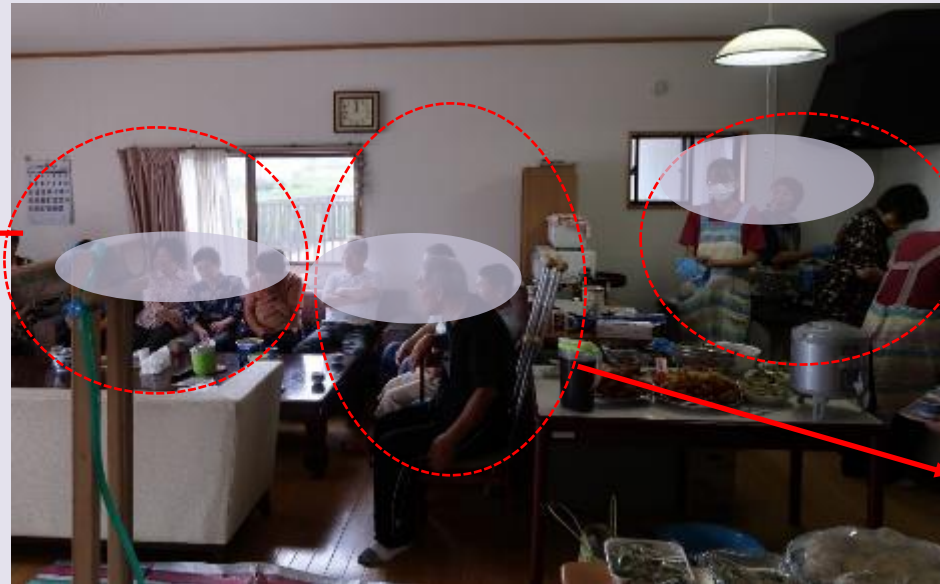
居住支援＝

入居支援＋入居後の生活支援＋互助・共助

➡地域居住の安定



地域住民



養護老人ホーム
職員

利用者

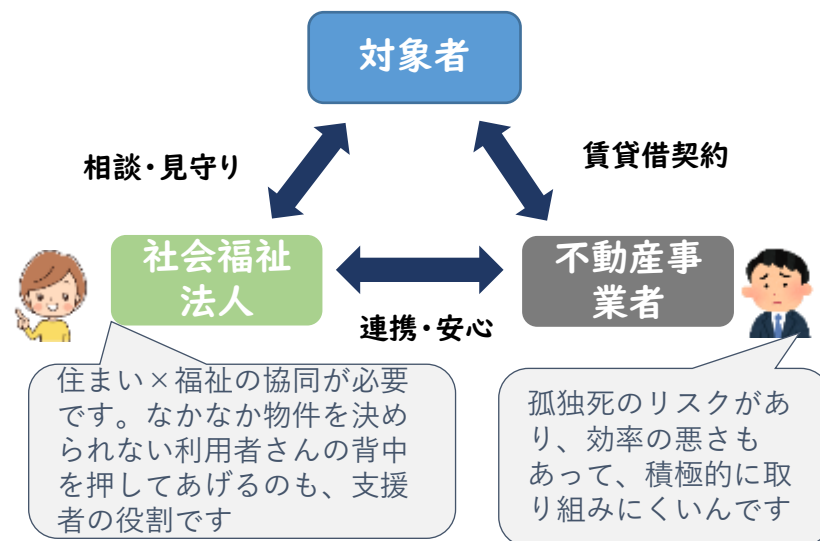
- 住民がサロンを行うために建てたバリアフリー住宅が、主催者の高齢化により休止。
- 常楽荘が借上げてモデル事業の住居として使うとともに、サロン活動支援のために送迎と食事提供を支援。
- 5名の男性が共同居住。生活支援を受けつつ、サロンにも参加して住民と交流。関係性の中で役割を得て、自立へと向かう

事例1:京都市高齢者住まい・生活支援事業（社会福祉法人×不動産会社）

【事業の概要】

- ・京都市居住支援協議会で、民間賃貸住宅での高齢者の入居困難が課題になり、京都市老人福祉施設協議会が、社会福祉法人の地域貢献事業として見守りを行うことを提案。
- ・行政区ごとに社会福祉法人が不動産事業者とタイプし、三者面談を行いながらマッチング。
- ・住み替え後は社会福祉法人が見守りサービスを提供（週1回の訪問、生活相談、緊急対応等）
- ・モデル事業後は、市の住宅政策（居住支援協議会）、福祉政策（介護保険事業計画）に位置付けて継続

【三者面談による信頼・連携強化】



【行政区ごとに社会福祉法人×不動産】



京都市老人福祉施設協議会 令和3年度資料より

【事業の成果】

- ① 社会福祉法人による見守りが、大家の安心負担軽減。（80代、90代の方も住替え）
- ② 多様な理由・ニーズへの対応
 - 立退き、取り壊し
 - 退院後の住まい探し、虐待
 - 1階・EVのある建物への転居
 - 低家賃物件への住替え 等
- ③ 施設・病院からの地域移行への可能性
- ④ 社会福祉法人の力量拡大

- ・京都市は、「社会福祉法人×不動産会社」の取組を、市の住宅政策（居住支援協議会）、福祉政策（介護保険事業計画）に位置付けて継続。



日課の喫茶店に通う途中、施設に寄ってもらって見守ってます

年齢で不動産会社から断られて、大変困りました。

令和3年度厚生労働省伴走支援プロジェクトで、東近江市が視察に訪れた際の説明風景



課題解決のためには
福祉×住まいの協同
・連携が重要です

依然として、高齢者の入居を拒む貸主は多いです
何といても孤独死リスク。残置物処分や物件価値の下落等。
不動産会社にとって、ビジネスとしては効率が悪く積極的に取り組めないんです



2階での生活が厳しく、近場の長屋に転居されました。なかなか物件を決められない利用者さんの背中を押してあげるのも、支援者の役割です

伏見区の社会福祉法人(左)と不動産会社(右)のコンビによる発表

高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（地域支援事業）

概要

- 高齢者の安心な住まいの確保と入居後の生活の安定を図る観点から、高齢者が民間賃貸住宅等に円滑に入居し安心して生活ができるよう、**不動産関係団体や地域の関係者、住宅部局・福祉関係部局等が連携して、入居前から入居中、退居時に至るまでの総合的な支援等の実施**や、シルバーハウジング等の高齢者が多数居住する集合住宅の入居者を対象に生活援助員の派遣を行う。
- 令和6年に改正住宅セーフティネット法が成立したことを踏まえ、取組の具体的な例示や居住支援法人等への事業委託が可能である旨を明確化するなどの実施要綱の見直しを行い、総合的・包括的な住まい支援の推進を図る。

支援の内容

市町村は、居住支援協議会や居住支援法人等の仕組みを積極的に活用し、地域の実情に応じて以下の事業を行う。

なお、事業実施にあたり、福祉施策に限らず、住宅施策やまちづくり施策、既存の相談支援窓口、地域のネットワーク、地域資源や民間活力も活かしながら、事業を実施いただくことを想定。

(1) 総合的・包括的な「住まい支援」の実施

ア 入居前から入居後、退居時まで対応する総合的な相談支援の実施

- ・住宅情報の提供、入居相談の実施
- ・必要な支援のコーディネートの実施
- ・入居後の見守り等生活支援の実施 等

イ 住まい支援に必要な地域資源の情報収集や開発

- ・高齢者の入居を拒まない住宅や不動産事業者等の調査
- ・居住支援協議会の運営 等

ウ 住宅関係者と福祉関係者が連携した住まい支援体制の構築

- ・住まい支援に関する各種制度や地域の取組・資源を活用した総合的・包括的な地域連携・協働のネットワークの構築 等

(2) 生活援助員の派遣事業

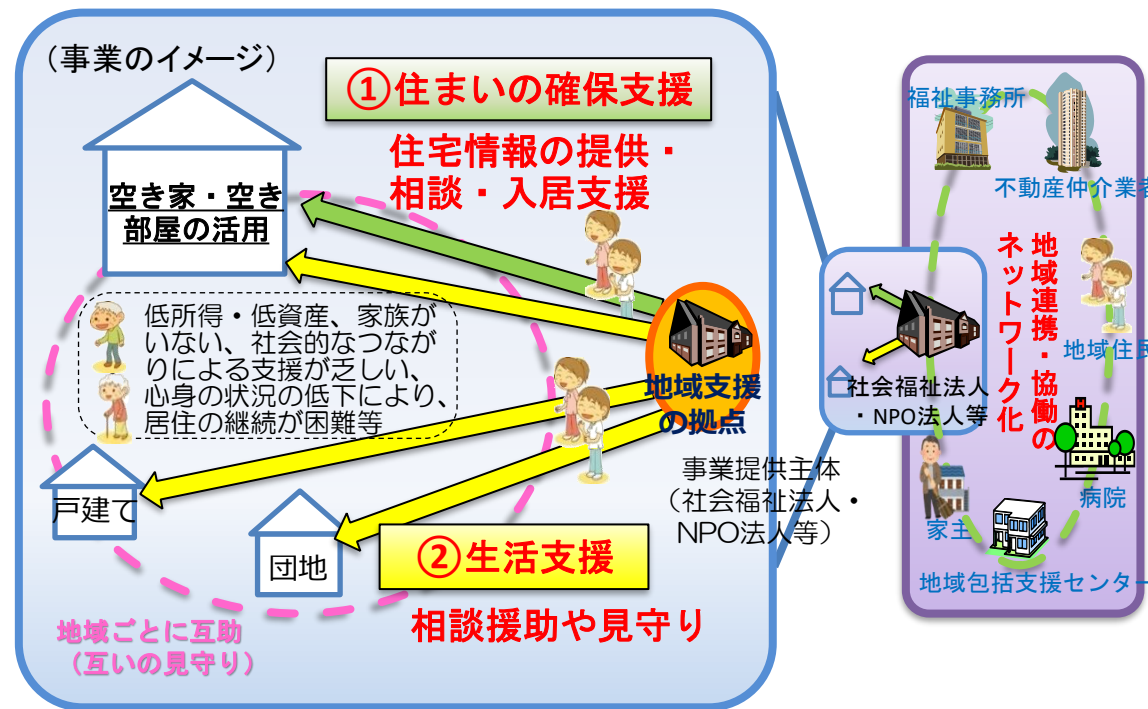
高齢者が多数居住する集合住宅等の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣する。

対象者

高齢者

実施主体

市町村※居住支援法人など、事業運営が適切に実施できる団体に委託可



事例2: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」の取組(福島県白河市)

- 白河市では、地域支援事業交付金(「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」)を活用し、令和5年4月から「白河市高齢者住まい生活支援事業」を実施。
- 介護保険外サービスを得意とする一般社団法人に委託をし、高齢者の円滑な入居支援、住宅の情報提供、不動産関係団体との連携等に取組んでいる。

1. 事業立ち上げの経緯

- 高齢者の住まいに関する問題※が生じ、対応が、ケアマネージャー等に委ねられていた。

※身寄りが無い(緊急連絡先がないこと)で施設入所や公営住宅、民間アパートへの住み替えができない、ゴミ屋敷問題、自宅で介護サービスを利用しようとしてもベットを置く場所がない等

- 一方、住まいの支援は介護保険外であるため、自分たちの仕事外とする介護事業所が多く、利用者によって格差が生じた。
- そのため、行政が住まい支援体制を構築し、公営住宅、民賃等への住み替え支援が必要となった。

2. 事業予算化までのプロセス

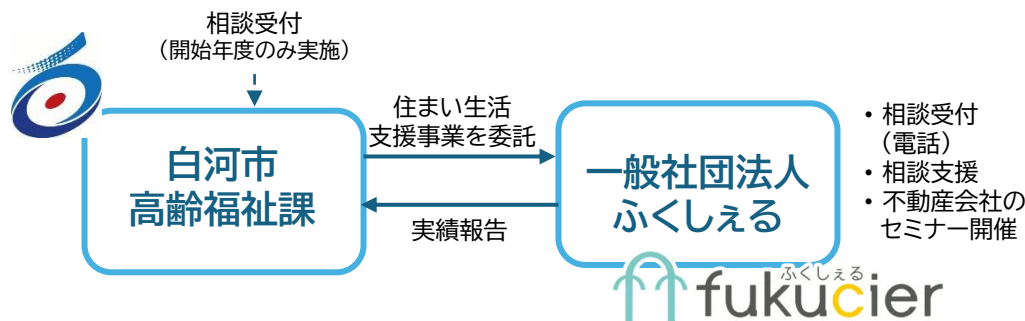
- ①事業化の検討にあたり、ニーズ把握のため、市内の介護保険事業者へのアンケート調査を実施
- ②アンケート調査の結果を踏まえ、事業設計書の作成
- ③県への事業開始に係る協議(地域支援事業を行うにあたり県に要綱の確認等)
- ④委託先業者との調整協議



【介護保険事業者へのアンケート調査】

- 調査対象は居宅介護支援事業所(25件)、地域包括支援センター(4件)
- 調査内容は
 - ①身寄りのない高齢者の入居支援の専門窓口の必要性
 - ②貴事業所のサービス提供者の内、本事業に該当する案件がどれくらいあるか
- 調査結果、②の該当案件が50件あることを踏まえ、本事業のニーズがあることを把握

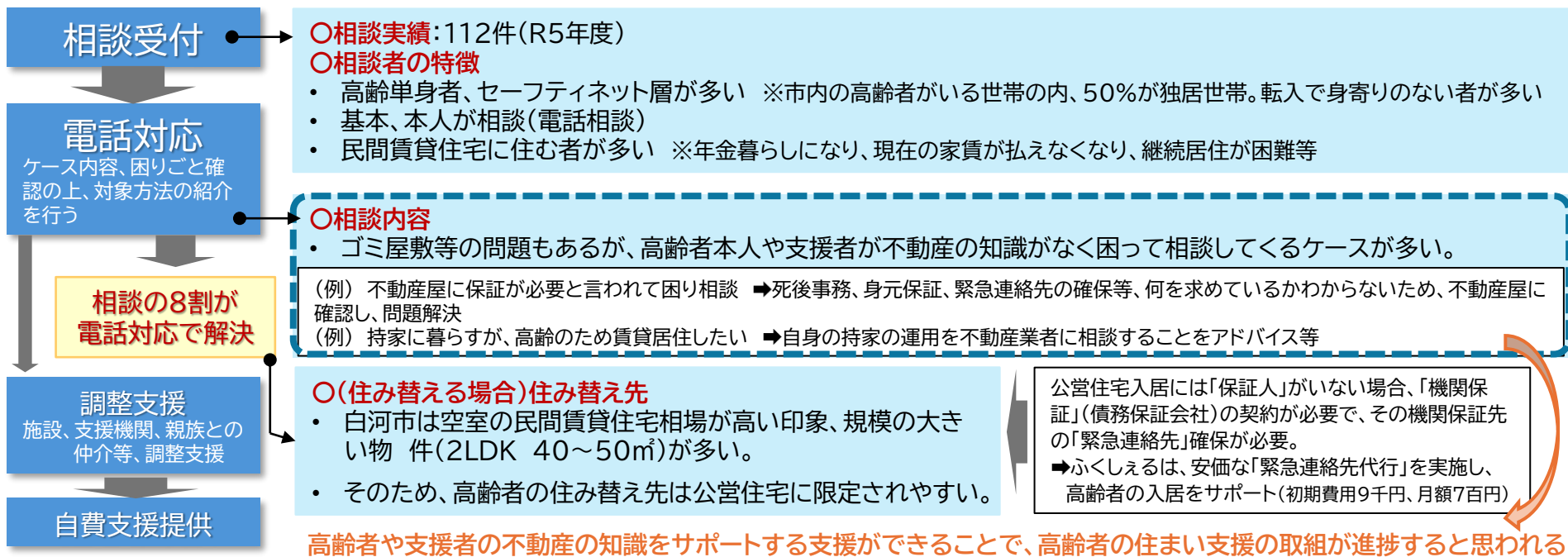
3. 事業実施体制



【ふくしえるの概要】

- 福島県の居住支援法人(2018年～)
- 事業内容は、介護保険外サービスの提供、身元保証サービス等
- スタッフが県全域に190名(登録制)いるため、サービス提供範囲は県全域
- (介護福祉士、理学療法士、行政書士、建築士、主婦、行政退職者等)
- *白河市は高齢者の賃貸住宅入居に際して身元保証の問題が大きいと認識しており、身元保証サービスを提供するふくしえるとの事業連携するきっかけとなる。

4. 相談対応の流れ・実績



5. 関係主体との連携体制等

●不動産会社との連携

- ・ 不動産会社へのセミナーを開催し、高齢者の住まい支援の手助けを依頼
- ・ 地場の不動産会社は高齢者の住まい支援の制度について十分理解されておらず、気づきの機会となる(不動産会社が管理する賃貸物件も高齢化が進展)
- ・ ゴミ屋敷問題等、これまで不動産会社やケアマネ頼みであったのが行政が関与すること、早めの調整が可能。

●住宅部局との連携

- ・ 今後、住宅部局と連携し、県居住支援協議会を交えて、福祉連携住宅会議を開催。
- ・ 地域の高齢者の住まいの課題の洗い出しを行う予定

●市の介護保険事業計画に「住まい」の位置づけが明記

「白河市 第10期高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画(令和6年度~令和8年度)」

- *「第6章 誰でも安心して暮らし、生涯活躍できるまち」「施策の展開(高齢者の生活支援体制の整備)」の中で、「高齢者にやさしい住まいづくり助成事業」「高齢者住まい生活支援事業(入居支援)」が位置付けられている。
- *また地域包括ケアシステムの定義にも「医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスが切れ目なく提供される仕組み」が明記されている。

6. 今後の課題

- 高齢者の住み替え支援で、債務保証会社が別途保証人を立てることを望むケースが多い。独居高齢者にとって保証人確保は問題。
- 高齢者の住み替え先として公営住宅しか選択肢がなく、民間賃貸住宅の活用に至っておらず課題。
- 高齢者の住み替えは、住み替え後の身体弱化する高齢者への見守り等ができる仕組みの構築が課題。

高齢者住まい・生活支援伴走支援事業

令和6年度当初予算額 20百万円 (20百万円) ※ ()内は前年度当初予算額

1 事業の目的

- 高齢者の住まいの確保と生活支援を進めるため、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」を実施し、住まいの確保支援（住宅情報の提供・相談対応等）や生活支援（見守り等）に係る費用に対する助成を行い、平成29年度以降は、同様の取組に対して地域支援事業交付金により支援ができるようにしているところ。
- 一方、地域支援事業により、モデル事業と同様の取組を実施している自治体が非常に少なく、その理由として、取組の実施にあたり、自治体内（住宅部局と福祉部局等）の調整や社会福祉法人・不動産業者等との調整など、関係者が多岐にわたること等から、検討が進まないとの意見があるところ。
- このため、有識者や厚労省職員等を派遣し、事業実施に至る前の検討段階における助言や関係者との調整を行うことで、事業の実施に結びつけていくことを目的として、本事業を実施する。

2 事業の概要・スキーム、実施主体等

有識者や厚労省職員等を派遣し、事業実施に至る前の検討段階における助言や関係者との調整等の支援を実施

① 事業の実施に向けた意見交換、課題に対する検討及びアドバイス

事業の実施に向け、事前に実施すべき実態の把握や、それを踏まえた取組の方向性等についての意見交換、課題に対する検討等を実施するに当たって有識者・取組を実施している自治体職員・厚生労働省職員・国土交通省職員等を派遣しアドバイス、不動産業者や養護・軽費老人ホームも含めた社会福祉法人等の担い手と、自治体のネットワーク構築を支援

② 取組事例と住まい支援の課題・解決策を考える素材集の周知

課題を踏まえた取組事例等をまとめると共に、3年間の取組を踏まえて住まい支援の課題感を類型化し、解決に向けた方向性を提示していく資料集を作成し周知
(本事業では事業の検討過程に着目し、課題把握や取組事例の経緯等を含めて整理、自治体等が事業の初期段階で検討するにあたって実用的なパンフレット等の作成を想定)

住まいに係る相談支援、生活支援等にかかる費用を「地域支援事業交付金」等により支援。

※以前は「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」として支援。

<自治体における検討の流れ>

○自治体における課題を顕在化

- ・高齢者が大家から入居を断られ、住まいの確保が困難な状況
- ・生活支援が必要な高齢者の受け入れ先が見つからない状況 等

○地域の実情を踏まえた対応方策の検討

- ・実態把握
- ・関係者調整、ネットワーク構築
- ・既存の枠にとらわれない、積極的な事業の具体化検討

○事業の実施

- ・住まいに係る相談対応
- ・社会福祉法人によるアセスメント、生活支援の実施 等

支援

支援

<実施主体> 国（民間事業者に委託）

・令和5年度本事業実施団体数：7

令和6年度 厚生労働省「高齢者住まい・生活支援伴走支援プロジェクト」支援団体一覧

自治体	応募部局	応募概要
東京都国立市	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> 市の公営住宅がなく住宅担当部署もないため、福祉部門で住宅相談に対応している。宅建協会と協定を結んでいるが、連携がうまく取れていない。また市内においても、課題共有のみで連携は進んでおらず、業務の棲み分けが整理できていない。 居住支援協議会を立ち上げ、相談から契約、死後事務委任契約も含めた効果的な支援をしたい。またセーフティーネット住宅や支援付き住宅、他自治体の事例含め、情報が欲しい。
大阪府八尾市	府 市:福祉・住宅部局、社会福祉協議会、居住支援法人八尾隣保館、	<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者の住まいの確保に関する複合的な課題を抱えたケースが増加しており、居住支援法人と連携しながら対応している。その中で本人の意向に沿う物件がない、途中で支援中断になるなど、ケースの約半数は解決に至っていない。 不動産に関係する人(不動産仲介業者、大家等)の理解が得られにくい。居住支援法人と不動産仲介業者等がつながる機会がなく、居住支援法人は不動産仲介業者に1件ずつ掛け合い、理解を求めている状態である。 協議会設立により、住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で住み続けられるよう、関係団体が有機的に連携できる居住支援体制を整えたい。行政が後ろ盾になっている体制を整備することで、不動産事業者・大家からの居住支援事業への理解を得られるようにしたい。
安来市社会福祉協議会 (居住支援法人) 〔継続〕	社会福祉協議会 市:福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> 身寄りがなく、親族と疎遠の単身高齢者の住居確保は保証人・死後対応・地域関係等の懸念から困難である。その中でも、家事のできない男性では、ゴミ屋敷化、地域からの孤立が起こりやすい。特に、山間地域で住居も老朽化した高齢者の場合、地域での生活維持も困難になり、施設入所や市街地への住替えを希望する方が増えている。 協議会を設立し、行政、社協、不動産等各団体が協働できる体制を構築したい。また、空き家の利活用の検討、「終活事業」の創設に向けた取組を進めたい。
愛媛県宇和島市 〔継続〕	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度発足した居住支援法人と不動産業界との関係構築を図りたいが不十分である。居住支援法人としての活動は開始したばかりであり、福祉部局とともに相談対応や入居中支援を行っているが、手探り状態である。 今年度は、居住支援協議会設立・組織化し、支援のスキーム構築と、各関係機関との関係性づくりを目指したい。他自治体がどのように支援・連携しているかを知り、自分事として考えられるよう、研修会、勉強会を実施したい。
大分県日出町 大分県 〔令和3年度採択団体〕	市:福祉部局 県:住宅部局 社会福祉法人	<ul style="list-style-type: none"> 暘谷福祉会と日出町の合同事務局で令和6年3月に居住支援協議会を設立。不動産関係団体、社会福祉法人、居住支援法人、大学、市関係各課、県等が構成員として参画したが、相談事例はない。関係部局や民間団体との連携を強化し、相談窓口の設置、協議会周知に努めたい。 高齢による身体や認知機能の低下等により、利便性のよい地域への住み替えを行う際、保証人や身元引受人の不在、持ち家がある等の理由で住み替えが進みにくい。孤立・孤独化しない住まい(居場所)と暮らしの確保・継続につなげたい。 重層的支援体制整備事業(令和4年度～)に取り組み、入口の相談体制を整えたが、不動産業者との連携など居住支援の出口部分の重要性を再認識した。 空き家の利活用、緊急連絡先・身元引受人・残置物など、関係機関等での課題共有と解決策を検討したい。体制構築に向け、勉強会など市内の問題意識の共有、行政・社協・社会福祉法人・不動産業者との意見交換会を行いたい。

令和7年度概算要求額 35百万円（20百万円）※（）内は前年度当初予算額

1 事業の目的

- 単身高齢者の増加、持ち家率の低下により、都市部を中心に住宅確保が困難な高齢者に対する支援ニーズが高まることが想定される。
- 一方、高齢者の住まい支援に対しては、地域支援事業交付金を活用して自治体が取組むことができるが、実施している自治体が少ない。その理由として、自治体が高齢者の住まいニーズの把握が十分でないこと、取組の実施にあたり、行政内の住宅部局と福祉部局、地域の社会福祉法人と不動産業者等といった多岐にわたる関係者との調整が困難であるため、検討が進まないとの意見がある。
- 令和7年度には、厚生労働省が共管となる改正住宅セーフティネット法の施行など、制度的枠組みが整うことから、特に高齢者福祉に関わる行政や支援機関の職員等に対して関連制度等の周知の徹底を図るとともに、課題が多い大都市部を中心に、住まい支援体制の構築を強力に推進する必要がある。
- そこで、本事業においては、大都市部を中心に働きかけを行うとともに、特に、機運が高まった自治体に対してアウトリーチ的に伴走支援を行い、単身高齢者等に対する総合的・包括的な住まい支援の全国展開を図る。

2 事業の概要・スキーム、実施主体等

2. 事業実施に向けた伴走支援

3. 全国展開に向けた取組

1. 必要性が高い自治体に対する働きかけ・対象自治体の選定

①対象の設定

ニーズが高い大都市部中心に、住まい支援体制が未整備の自治体や、アンケートにより把握した取り組む意向がある自治体を抽出
 ＊居住支援協議会未設置（R6年3月末現在）
 ・指定都市：7市
 ・中核市：49市

②地方ブロックごとに、集合形式の研修会を開催

＊高齢者の住まい確保に関する現状と課題
 ＊活用可能な最新の制度・施策説明
 ＊取組のポイントの解説
 ＊グループワーク



③研修会を通じて取組の機運が高まった自治体を選定。
 → 住まい支援の体制構築と事業実施に向けて伴走支援につなげる

有識者や厚労省職員等を派遣し、事業実施に至る前の検討段階における助言や関係者との調整等の支援を実施

- 事業の実施に向けた意見交換、課題に対する検討及びアドバイス
 - ・有識者や自治体職員等による支援チームを構成
 - ・実態把握を行った上で、課題と取組の方向性等について意見交換や検討等を行うに当たり、有識者や自治体職員・厚生労働省職員・国土交通省職員等を派遣してアドバイスをを行う。

- 取組事例と住まい支援の課題・解決策を考える事例集の作成、フォーラムの開催による普及



○自治体における地域の実情を踏まえた対応方策の検討（10自治体程度の想定）

- ・実態把握
 大家の入居制限、支援機関と不動産事業者とのつながり 等
- ・庁内外の関係者調整、ネットワーク構築
 庁内連携体制、行政と社会福祉法人・不動産団体等との協働体制
- ・住まい支援の具体的な事業化を検討
 住まい支援の担い手発掘、住まい支援体制の検討 等



地域支援事業交付金等

支援

○事業の実施

- ・地域における住まい支援体制の構築
- ・住まいに係る相談対応
- ・社会福祉法人によるアセスメント、生活支援の実施 等

3. 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 【住宅セーフティネット法】

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

○ 市区町村による居住支援協議会設置の促進（国土交通省・厚生労働省が共同して推進）

国土交通省と厚生労働省の共管

居住支援協議会について

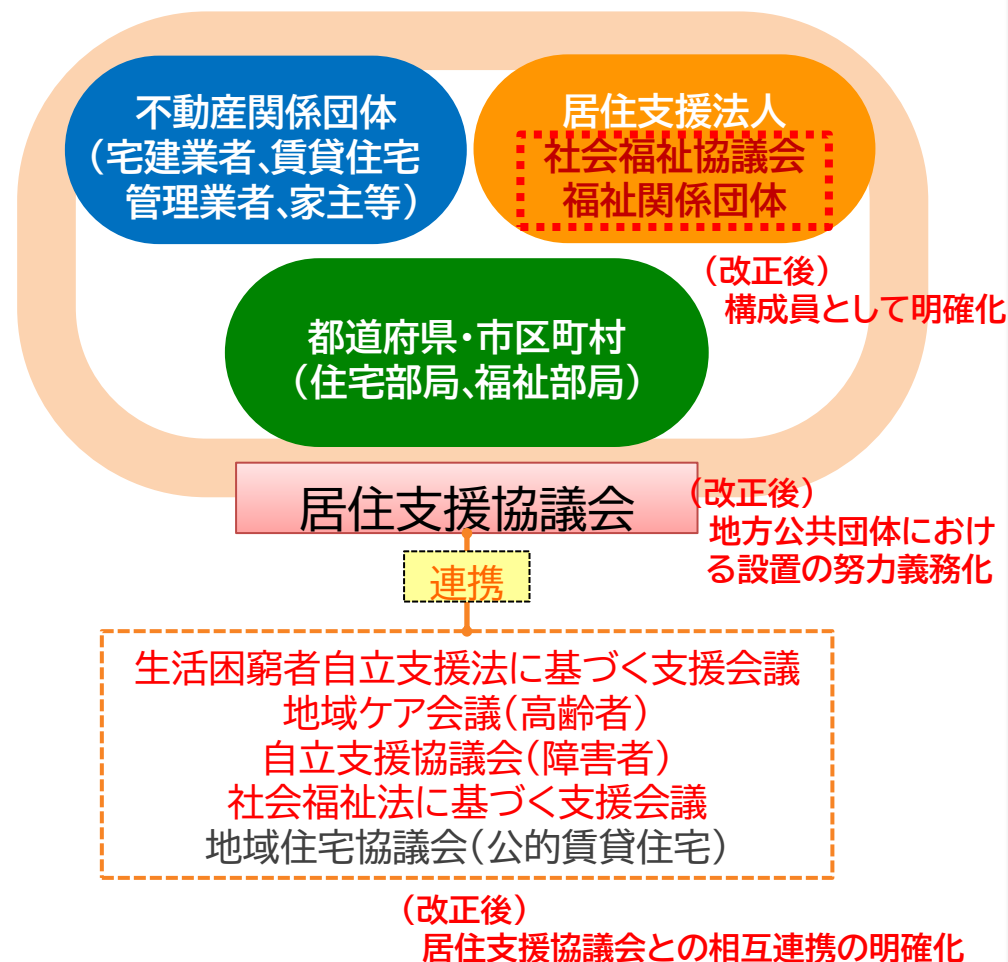
- ・ **市区町村**による**居住支援協議会**※設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における総合的・包括的な居住支援体制**の整備を推進。

※ 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員とした会議体

※ 手引きの改訂を予定

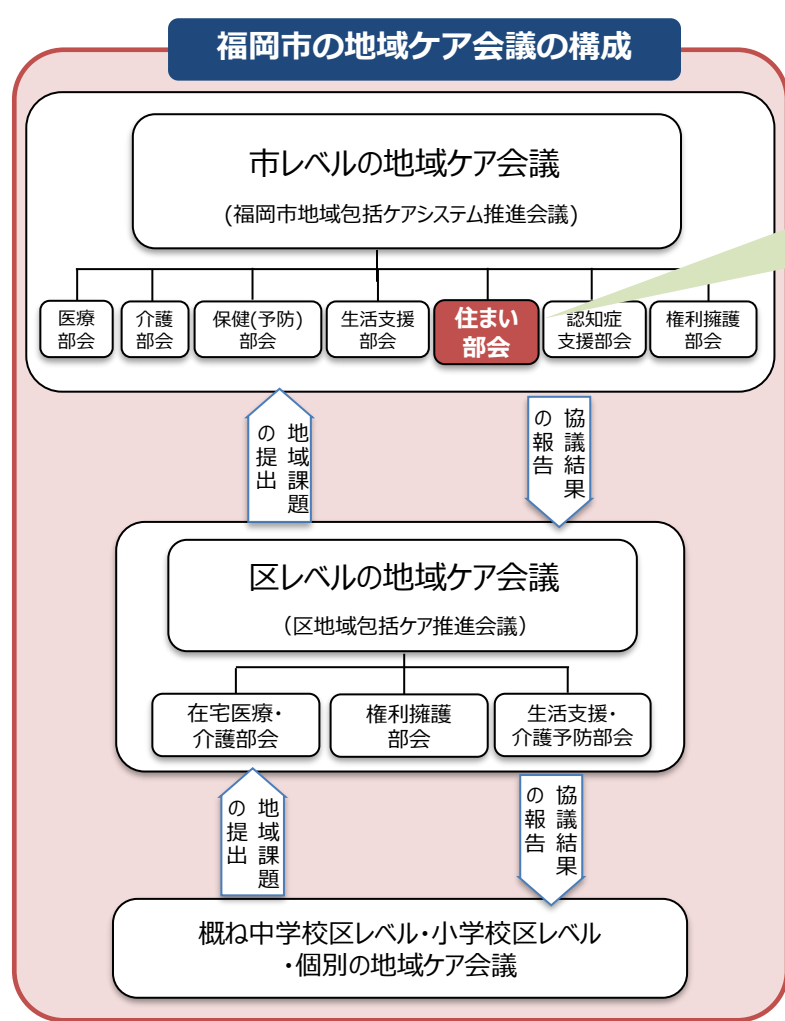
※ 準備段階から地域の関係者で話し合いつつ段階的に進めることが重要

【現在(R6.6末)の居住支援協議会設置状況】
144協議会(全都道府県、106市区町村)

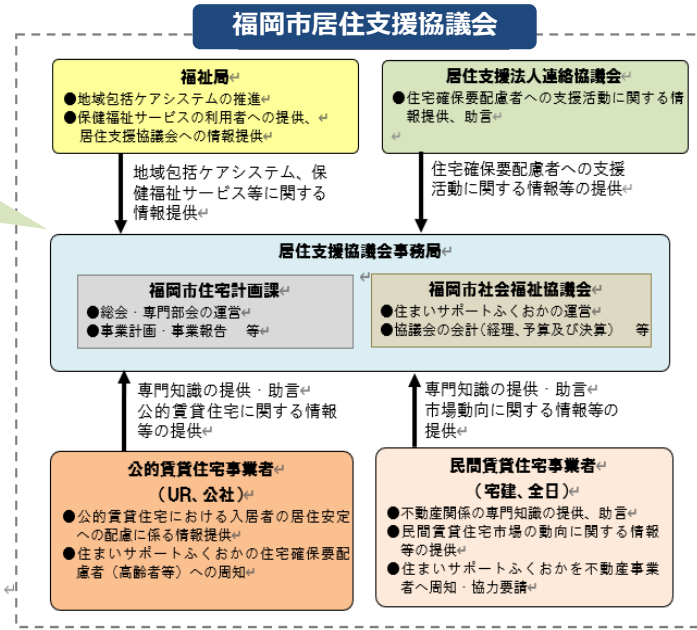


<事例> 福岡市における地域ケア会議と居住支援協議会の相互連携

- 福岡市では、市・区・概ね中学校区・小学校区・個別の各階層で「地域ケア会議」を実施。市レベルでの地域ケア会議である「**福岡市地域包括ケアシステム推進会議**」の専門部会として「**住まい部会**」を設置しており、**福岡市居住支援協議会専門部会**と兼ねている。



福岡市居住支援協議会 専門部会



【相互連携による成果の例】

不動産会社、住宅管理組合等住まいに関係のある皆さま、地域関係者のみなさまへ

【チェックリスト】
福岡市 福祉局 高齢社会課 地域包括ケア推進課
〒812-0075

オートロックマンションの普及や地域住民のつながりの希薄化により、高齢者やご家族が必要とする情報や支援が行き届いていない場合があります。また、孤立化やご高齢などの問題は、隠れた課題に気づき介入できれば、顕在化する前に対応できる可能性もあります。ご近所の気になる方について下記チェックリストをご活用いただき、緊急度のレベルに合わせて長年や、関係機関への相談などをお願いいたします。

高齢者のレベル	(暮らし)	(家族)	(身体・気持ち)	(認知機能)	(経済状況)
①	□ 独居である	□ 高齢者の一人暮らし	□ 歩きが鈍い・転びやすい	□ 同じ話を繰り返す (認知機能低下)	□ いつも現金を握っている
②	□ 車を運転しているのか、最近運転しなくなったか	□ 高齢者のみの世帯	□ 食事が摂れず・減量が気になる	□ 言葉が聞き取れない (認知機能低下)	□ 浪費が激しい
③	□ 車から落ちた	□ 高齢者と障がい者の世帯	□ 一人で入浴している	□ 物忘れが激しい (認知機能低下)	□ 貯蓄が尽きた
④	□ 車から落ちた	□ 認知症と障がい者の世帯	□ 認知症が疑われる	□ 自分や周囲の状況がわからなくなる	□ お金がないという 理由を挙げたことがある
⑤	□ 認知症と障がい者の世帯	□ 認知症と障がい者の世帯	□ 認知症と障がい者の世帯	□ 認知症と障がい者の世帯	□ 認知症と障がい者の世帯

■緊急度のレベルが高い場合でも、目標から様子を見て、戻りかけてください。
■心配なときや複数チェックが付き場合は、いきいきセンターへおかけください。相談は無料です。
■緊急度のレベルが高い場合は、いきいきセンターへおかけください。緊急相談への対応をお願いします。

いきいきセンターへおかけください
福岡市福祉局 高齢社会課 地域包括ケア推進課
〒812-0075
心電図や検査結果は、ご自身の
お持ちの書類よりお持ちください

区画の概要情報支援センター
■区画の概要情報支援センター
■区画の概要情報支援センター
■区画の概要情報支援センター

市レベルでの地域ケア会議（福岡市地域包括ケアシステム推進会議）における「ゴミ屋敷や孤独死等が大きな問題となっており、課題が複雑化する前の、予兆の段階で介入する方法を考えていくべき」という意見を受け、福岡市居住支援協議会専門部会で、見守りのポイントなどをまとめた、住まい関係者向け「ご近所気づきチェックリスト」を作成した。