

【事業モデル事例①】NPO法人自立生活支援センター ふるさとの会

●住まいの開拓

- 不動産屋に同行し、ふるさとの会が連帯保証人になることで信頼を得て契約。地域になじみの不動産屋を増やして物件開拓。
- 連帯保証人に代わって「家賃債務保証+生活支援」を提供することで、ビジネスとして家主の不安に対応する仕組みをつくり、安定的な物件確保に至る。

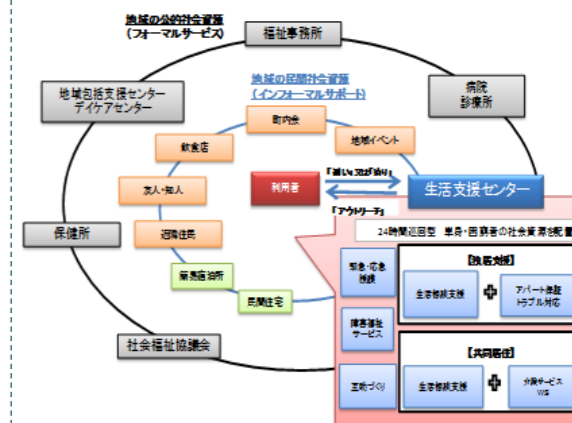
●生活困窮者（主として生活保護世帯）の「ふるさとの会」へのアクセスの仕方

- 行政からの紹介（多くが福祉事務所）が最も多い。本人が直接、会の窓口（カフェ）にアクセスする場合もある。

●支援計画の立案

- 行政の協力を得ながら情報把握をし、どのような制度的枠組みで支えられるか検討の上、利用者全員の支援計画を作成。

■多様な社会資源とのネットワークの構築



■住まいの確保

- 利用者の状態に応じて、住まいを紹介

利用者の自立高	住まいのタイプ	対象者の状態	人員配置	住まい確保のスキーム（=家主安心支援）
高	アパート （家主と対象者が直接契約）	セルフケア能力が高く、独居生活が可能な世帯。障害はないが、一部精神的問題を抱える。家主は対象者単独では貸しにくい。ふるさとの会の保証・生活支援を提供することで安心して賃貸	スタッフ配置無 ※互助ハウスでは世話人の配置が理想的。24時間365日在住、利用者の声掛け、生活見守りを実施（特別なスキルは不要・利用者が兼ねることも可）	家主・管理会社 ↓ 建物賃貸借契約 入居者 ↑ 訪問 ↑ 会員登録 ↑ 家賃債務保証契約 NPO ふるさとの会 ・生活支援・見守り ・公的サービスへの橋渡し ・リビングの開設 株式会社ふるさと ・賃貸保証事業 ・近隣トラブル・クレーム対応
中	アパート型 互助ハウス	高齢、障害等、家主との直接契約が難しい層	GH的な住まい（人の目が常に入る）が必要。一部認知症	家主・管理会社 ↓ 建物賃貸借契約 株式会社ふるさと（家主に代わってリスクをとる） ↑ 建物賃貸借契約 入居者 ↑ 会員登録 NPO 自立支援センター ふるさとの会 ・生活支援・見守り ・公的サービスへの橋渡し ・リビングの開設
低	自立援助ホーム	認知症・ガン等の病気を抱える世帯。要介護状態	常勤職* 1名（人員配置 20:1）	

*自立援助ホームの常勤職は、自立生活が困難な居住者に対し、24時間の支援（食事、排泄、睡眠、清潔、活動等）、及び医療・介護・福祉サービスのコーディネートを行う。

■住まい方の支援

□居住者目線の継続性（住まい続けること）の支援

○訪問による見守り支援

- 訪問員による安否確認、食事の調達状況や服薬の確認。状態を確認し、必要に応じて、ケアマネージャーに繋ぐ
- その他適宜、相談、トラブル発生時の立会、生活上の手助けを実施

○リビングの開設

- イベントやお茶会の開催（スタッフによる利用者の状態確認）

○食事の提供

- 見守りで食事の調達に問題が確認された利用者を対象
- 配食サービスを申し込み、リビングで食事提供

○共に住むことの課題対応

□家主目線の継続性の支援

○家賃債務保証

○残置物の処理

○入居者間・近隣トラブル対応

○入居者の生活の安定

■互助形成の支援

（共有する生活課題を解決する場づくりを通して）

○生活（居住者間）の互助形成の支援

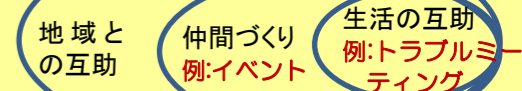
- 生活環境を居住者同士が協働しながら整えていく力をつけられるよう、ミーティングを行い、居住者が共有できる事柄を見出して問題解決等を行いながら関係性を構築する。各々の役割を明確にする。
*ミーティング：日常生活関連、トラブルミーティング

○仲間づくりの支援

- ガレーセール（毎月）、温泉、花見、バーベキュー（3ヶ月に1度）、防災関連などのイベントとミーティングを繰り返し、役割関係の明確化と生きがいづくりを支援する。

○地域との互助形成の支援

- 地域のイベント（清掃、催事等）への参加
- 地域住民、利用者を対象としたフォーラムの開催（月1回）
- 週4回カフェの開設による居場所の提供⇒ふるさとの会利用者と地域住民とが会う場として機能。地域住民にとっても困りごとの相談の場に。



【事業モデル事例②】大牟田市白川小学校区

■地域の概況

(1) 対象地域

- 福岡県大牟田市の中央部に位置する住宅地「白川小学校区」。
- 自治会活動が盛んで地域力のある戸建て住宅地

(2) 人口特性

- 人口は微減傾向だが、市平均よりも高齢化率は若干高く、高齢者数に対する後期高齢者の割合、高齢単身世帯の割合は高い。

(出所) 国勢調査 (H22 年) 増減率は H17 年との比較

	大牟田市	白川小学校区
人口 () は増減率	123,638 人 (▲5.7%)	8,183 人 (▲2.0%)
高齢化率 () は増減率	30.6% (2.9%)	31.5% (1.1%)
高齢者数に対する前期高齢者割合	44.6%	41.5%
高齢者数に対する後期高齢者割合	55.4%	58.5%
全世帯に対する高齢単身世帯割合	15.9%	16.6%

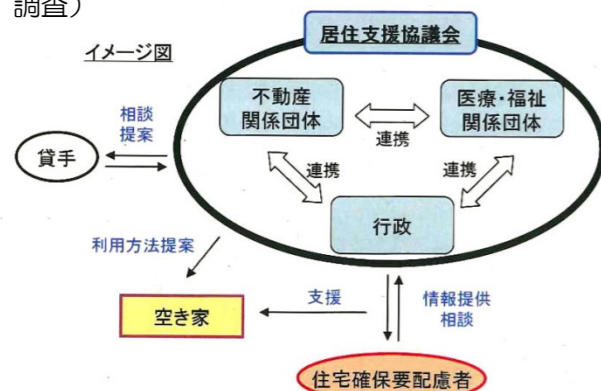
(3) 住宅ストック

- 市全体では持家の割合 65.1%。空き家数は 9,360 戸 (15.6%)
- (出所) 住宅土地統計調査 (H20)
- 民生委員による空き家調査が行われ、その速報値によると空き家の総数 3,168 戸 (戸建中心、マンション含まず。現在 2 次調査中)
- ⇒ 高齢者の増加 (単身高齢者、後期高齢者の増加) への対応、増加する空き家対策が課題

(4) 地域の取り組み内容

① 居住支援協議会の活動 = 住まい関連 (市域全体)

- 不動産団体、医療・福祉関係団体、その他の団体が住宅の課題を共有化、要配慮者への住宅支援の取り組みを協働して展開
- 現在、空き家を活用した居住支援体制の構築にかかる取り組みを展開 (市全域を対象にした空家調査+白川校区での空家活用に関するニーズ調査)



② 医療法人・NPOの活動 = 生活支援関連 (白川校区)

- 行政が設置した地域交流拠点を運営する医療法人が中心となり、自治会や校区社協・民生委員等と連携しながら、病院から退院した高齢者が施設入所せず地域居住を継続するための支援活動を展開。
- NPO 法人を組織し、日常生活支援事業、地域の「ふれあい場所 (サロン)」を開設 (白川校区で 7 箇所)。
- 地域の小学校、商店街、地元企業を巻き込みながら、地域の互助を醸成。

■ヒアリング概要

ヒアリング先：大牟田市建築住宅課、中央地区地域包括支援センター、NPO 法人しらかわの会、ありあけ不動産ネット協同組合

● NPO 法人しらかわの会の活動

- 困っている高齢者を発掘・生活支援 (家事・片付け支援、通院同行等)、利用料は無料。独居高齢者の声掛けを随時実施。
- 高齢者の情報は民生委員と連携し収集、またはサロン活動を通じて、生活状況を把握。
- サロンの利用者は低所得者もあり、参加費は無料 (年間会費は千円)。サロンの床は所有者から無償提供。団体全体の運営費は地元企業等から寄付。
- 空き家活用を家主から誘われたが、賃料、火事等のリスクから敬遠。NPO が賃借する場合、改修費等の初期投資は抑え、月々の賃料は家主の固定資産税を補填する程度の額を想定。

● 地域の高齢者の特性

- 住宅確保に困っている高齢者は多くない。夫婦一方の他界、病院からの退院を契機に、精神・身体弱体化により、施設に移り住みを希望する世帯は多いが、施設待機者は 3 千人超。同じ地域の中で医療や介護サービスを受容しやすい場所に住み替えるニーズはある。
- 近隣関係は濃厚。知らない人同士のシェアハウスは見込めないが、知り合いの高齢者同士がサービス利便の良い場所にシェアリングのニーズはある。

● 住宅を高齢者に賃貸する条件

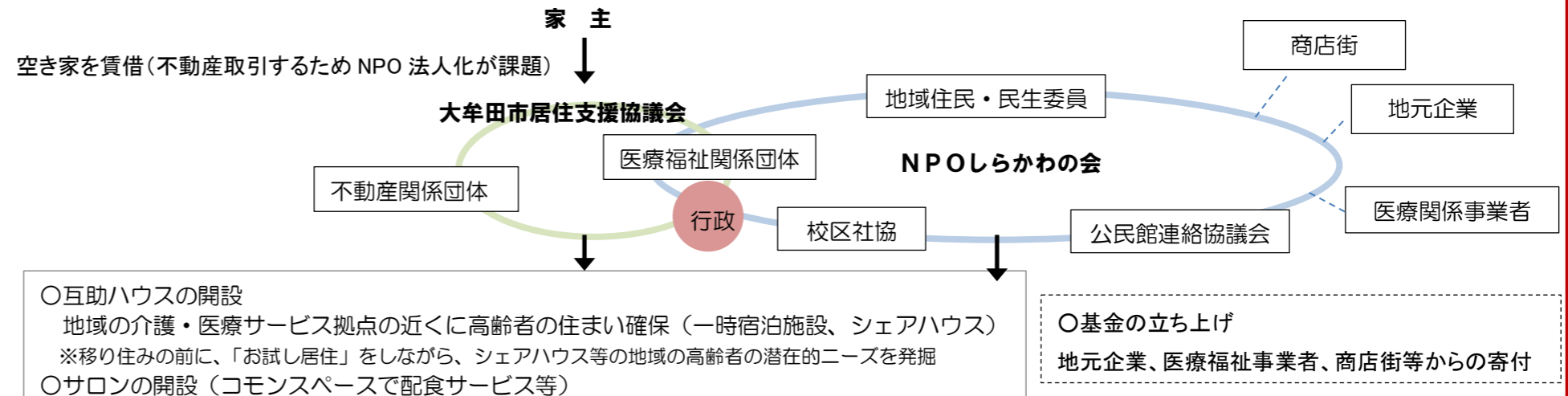
- 賃貸・持家ともに空き家は多いが、高齢者に住宅を貸すリスクは都心部よりも地方都市の方がナーバスに考える家主は多い。孤立死し、事故物件になるならば、空き家のままで良いとする家主も多い。住宅登録バンクの構想もあるが、市内業界団体は、高齢者を対象にする発想はない。
- ただし信用できる福祉団体が間に入り、責任持って見守り・生活支援を行うならば高齢者入居を受け入れる家主はいる (団体が家賃債務保証を行うか連帯保証人なる場合、団体にサブリースする場合の両方ありうる)。ただし団体の信用力をどう評価するか課題 (保証会社が倒産するケースもある)。
- 団体にサブリースするのが理想だが、市内の賃貸マーケットにおいて、高齢者限定の物件で事業を廻せるか疑問
- 長く賃貸している管理物件では居住者が高齢化し、事故物件の予備軍を増やしているのが実態。今後高齢者対応は課題。

● NPO に対する地域住民の認識

- NPO の活動は、医療法人の本体事業において退院後の高齢者の地域居住支援の活動として位置づけ、医療法人の地域での信頼度を向上させている。
- 地域住民の寄付で活動が保たれているが、地域住民がある種株主的な存在になり、事業運営をチェックする立場にあり、活動の透明性を確保できる。

■ 白川校区での地域善隣事業の展開イメージ (本委員会での提案・議論のたたき台)

- 独居高齢者の不安を解消し、地域での継続居住を支援するため、小規模多機能等の拠点近くの空き家を固定資産税程度の賃料で借り上げ、共同で住まう「もう一つの住まい」を確保。生活支援は NPO 法人しらかわの会が担い、空家は居住支援協議会が法人化して借り上げるといったスキームを想定。
- 例：小規模多機能の近隣の空家 → サロン (日中の居場所) → 共同の泊りハウス (台風等の災害時の一人では不安な時、年末年始の一人では寂しい時、退院後、自宅に戻る前の一時的な居住等) = シェルター的な活用 → ニーズがあれば常時の共同居住



■白川小学校区 地域図（NPO法人しらかわの会の活動）

●日常生活支援



NPO法人 しらかわの会

日常生活で何かお困りことはありませんか？

- ◇ 玄関先や庭などの除草作業
- ◇ 蛍光灯の交換などの高い所の作業
- ◇ 家具など重い物の移動
- ◇ 退院時の家の掃除
- ◇ 簡単な家具や器具の組み立て など

白川校区にお住まいの高齢者世帯、障がい者世帯を対象としています。

利用料は無料
（材料費のみを請求は依頼者様負担となります）

しらかわの会
 事務局（〒53-4191） 白川校区（〒53-4191）
 ↓

事前にお打ち合わせをお願い致します。
 お手頃な範囲をぜひお申し込みください！！
（お申し込みは無料です）

私達NPO法人しらかわの会は、白川校区の皆さまが住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らしていただくために、全力でお手伝いさせていただきます！！
 まずは事務局または担当の民生委員の方までお気軽にご相談ください。

NPO法人 しらかわの会
 〒537-0926 福岡県大牟田市上白川町1-246
 TEL 0944-53-4191 FAX 0944-56-1091
 E-mail shirakanokai@yahoo.co.jp



●サロン活動



学童保育の子ども達と・・・

