

地域善隣事業の概要

～よき隣人どうしが力を出し合い、
楽しく住み続けられる地域づくり～

平成26年3月5日 地域善隣事業シンポジウム
低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援に関する調査研究委員会作業部会

1

1 地域における「居住」は確保されているか？ ～ 地域善隣事業の前提 ～

【地域包括ケア】

ニーズに応じた住宅が提供されることを基本とした上で、生活上の安全・安心・健康を確保するために、医療や介護のみならず、福祉サービスを含めた様々な生活支援サービスが日常生活の場（日常生活圏域）で適切に提供できるような地域での体制。



居住の確保は、地域包括ケアの前提！

しかし…

◎「たまゆら」火災事件

2009年3月19日、群馬県渋川市の「静養ホームたまゆら」が火災に見舞われ、10人が死亡。「たまゆら」の入居者の多くは、東京都からの入居であった。

◎「退院後、行き場を見つけづらい高齢者」（東京都社会福祉協議会調査）

2010年9月の1か月間で、高齢者から受けた退院に関する相談件数のうち、退院後の行き場を見つけづらいと感じた件数は、

・病院：37.8% ・地域包括支援センター：38.5% ・居宅介護支援事業所：47.4%。

2

「地域における安定した居住」が実現されなければ、地域包括ケアは実現できない。

この場合の「居住」とは… 2つの重要な要素(ハード面・ソフト面)がある。

【要素①】ハードとしての「住宅」

○ まずは、物理的に「住む場所」としての住宅が必要。

介護サービスの申請には、「住所」が必要。

居宅サービスを利用するためには、「住宅に住んでいること」が必要。

○ 一定の「質」が確保されることが必要。

「風雨をしのげればよい」= ×

安心・安全に生活するためには、「住宅の質」を確保することが必要。



3

【サービス付き高齢者向け住宅】

入居に係る費用は、被用者年金層でないと負担が難しい。

月々の支払総額(家賃、共益費、状況把握及び生活相談サービス費用の合計額で食費を除く。)は、「7,5000円～10万円未満」の階層が約30%で最も多い。

(出典)「サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査 報告書」(平成25年3月高齢者住宅財団)

【有料老人ホーム】

規模や利用料もさまざま。入居時に一時金や前払金を要する場合もある。

・入居時に、一時金や前払金が必要な有料老人ホームの割合は、ホームの類型や居室の種類によって異なるが、約20%～45%

・一時金や前払金の平均額は、介護付ホームで1,495万円、住宅型ホームで419万円

(出典)「平成24年度制度改正後の有料老人ホームに関する実態調査及び契約等に関する調査研究報告書」(平成25年3月、社団法人全国有料老人ホーム協会)

【養護老人ホーム・軽費老人ホーム】

低所得者を対象とする養護老人ホーム、有料老人ホームと養護老人ホームの間の所得階層を対象とする軽費老人ホームの定員は、近年頭打ち。

【公営住宅】

低所得者、高齢者等の「住宅確保要配慮者」向けの公的賃貸住宅であるが、都市部を中心に応募倍率が高い。



低所得高齢者の居住の場をどう確保するか？

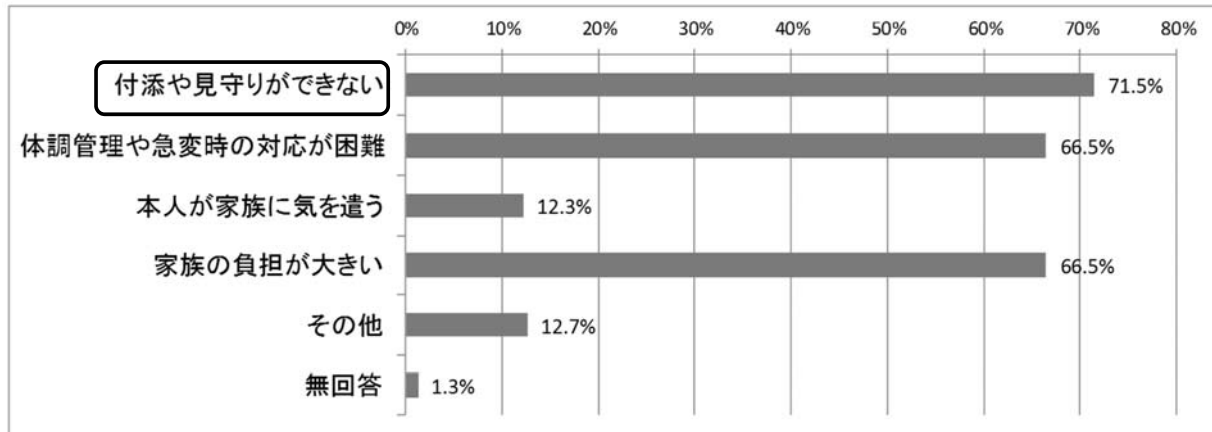
【要素②】 ソフトとしての「住まい方」

○ 介護・医療以前に、「日常生活が成り立つ」ことが必要。

日々の生活が安心して送れるような「生活支援」が不可欠

「仮に自宅で十分な介護サービスを受けられるなら、自宅と施設のいずれの生活が良いか」

の問いに特別養護老人ホームの入所申込者の家族の約7割(69.2%)が施設を選択。



〔出典〕医療経済研究・社会保険福祉協会「特別養護老人ホームにおける待機者の実態に関する調査研究事業～待機者のニーズと入所決定のあり方等に関する研究～報告書」(2012年、平成23年度老人保健健康増進等事業)

**「生活支援」がなければ、自宅での生活は困難
独居高齢者の「生活支援」は、なおのこと深刻**

5

○ 「豊かな関係性」の下に日常生活を送ることが必要。

- ・ 利用者自身の「自助」
- ・ 「自助」を基盤にした利用者同士の「互助」
- ・ 地域とのつながり の構築



利用者の能力を引き出しつつ、それぞれの役割や居場所をもって相互に助け合いながら、地域での生活が継続できるよう支援

「地域善隣事業」とは、
システムとしての「地域包括ケア」を実現するための
1つの方法論である。

6

2 地域善隣事業のアウトライン

(1)「事業」の概念

まず、はじめに

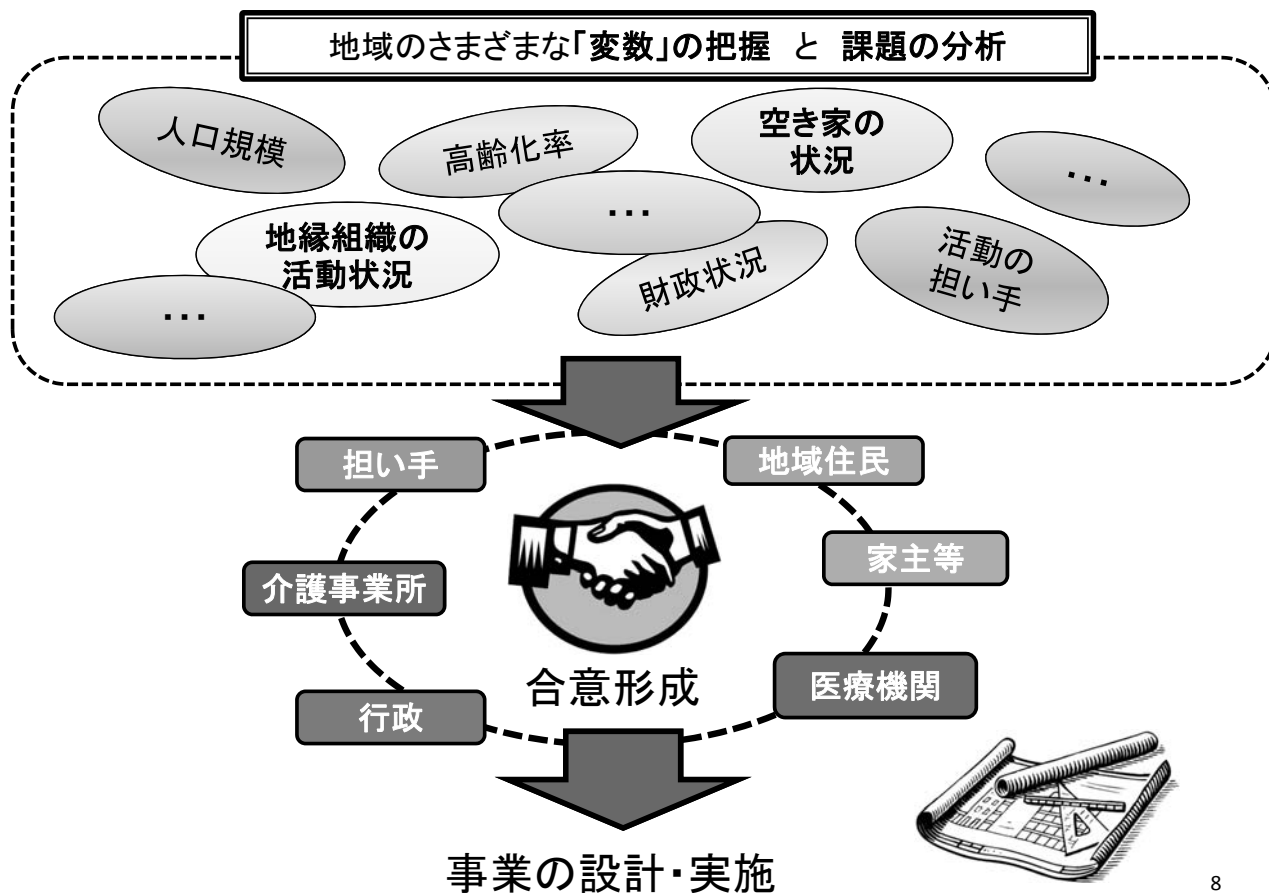
「地域善隣事業」＝「仕様書」であり、「設計図」ではない。

- ・「地域善隣事業」は、従来のような事業概念ではない。
- ・ 目的と求められる機能(仕様書)は定めるが、実際の事業の実施方法(設計図)は定めない。

【地域善隣事業の「仕様」】

- ① 低所得・低資産である、社会関係資本による支援が乏しい等の理由により、地域での居住を継続することが困難である又はそのおそれのある者を対象とする。
- ② 上記対象者が、できるだけ安定的・継続的に地域生活を営むことができるように支援する。
- ③ 支援は、ハードとしての「住まいの確保」とソフトとしての「住まい方の支援」の2本柱とする。
- ④ 「住まいの確保」は地域の既存資源(空家)を活用し、「住まい方の支援」は、互助の醸成に留意しつつ、個々の対象者に応じた生活支援を実施する。
- ⑤ 事業実施に当たり、関係者の協力・連携体制の構築を行う。
- ⑥ 透明性のある利用者主体の事業運営を行う。

7



8

- 地域の「変数」や「課題」はさまざま
- 「変数」や「課題」が類似していても、合意内容は同じと限らない



**全国で画一的なお仕着せではなく、
地域の取組が活きる事業。**

地域善隣事業は、

できあいの事業を決められたとおり 実施するものではない。

よそで上手く機能している事業を 形だけ「移植」する ものでもない。

むしろ…

地域における合意形成を図りながら、
創意工夫によって、
それぞれの地域に「根付き」「生える」事業を構築する。

9

(2) 事業の基本的構成

地域善隣事業

ハードとしての「住まい」の確保



- 対象者の住まいにふさわしい物件の開拓
- 家主等との連携
- 住まいの物件情報の把握
- 対象者と住まいのマッチング

ソフトとしての「住まい方」の支援

- 支援対象者の把握
- 支援計画の作成
- 住まいの入居者同士や地域との互助の醸成
- 対象者のニーズに応じた日常生活上支援

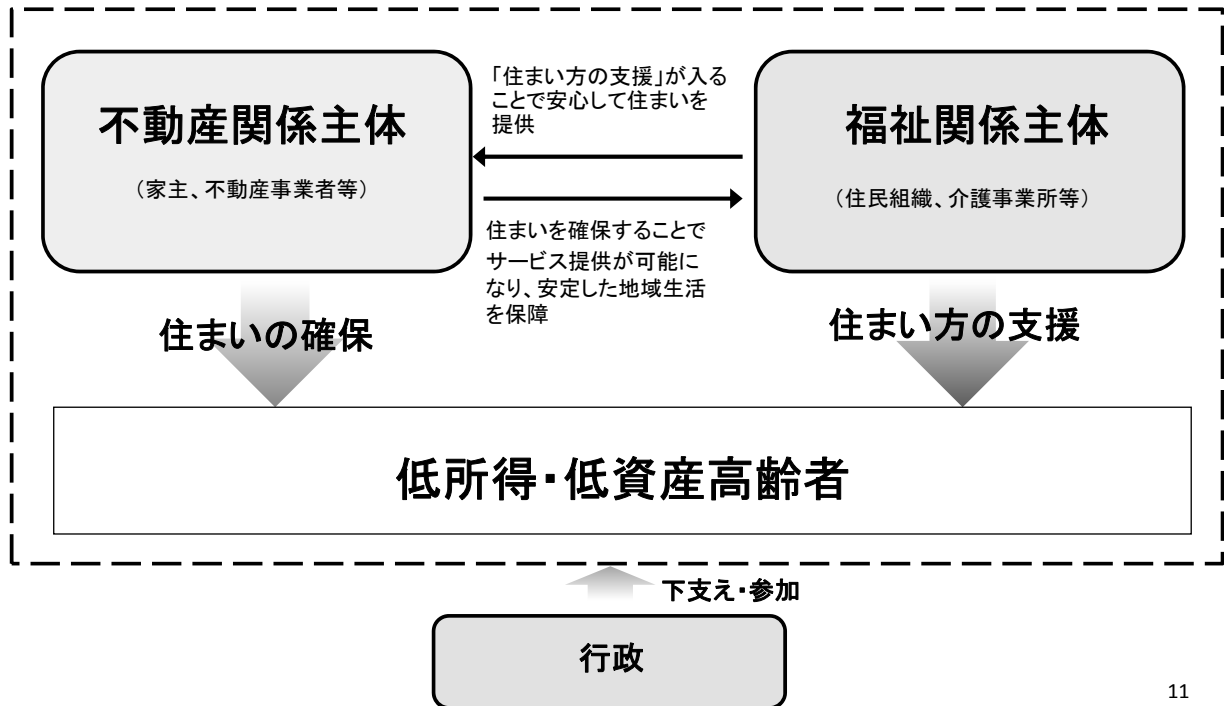


10

3. 地域善隣事業の実施体制

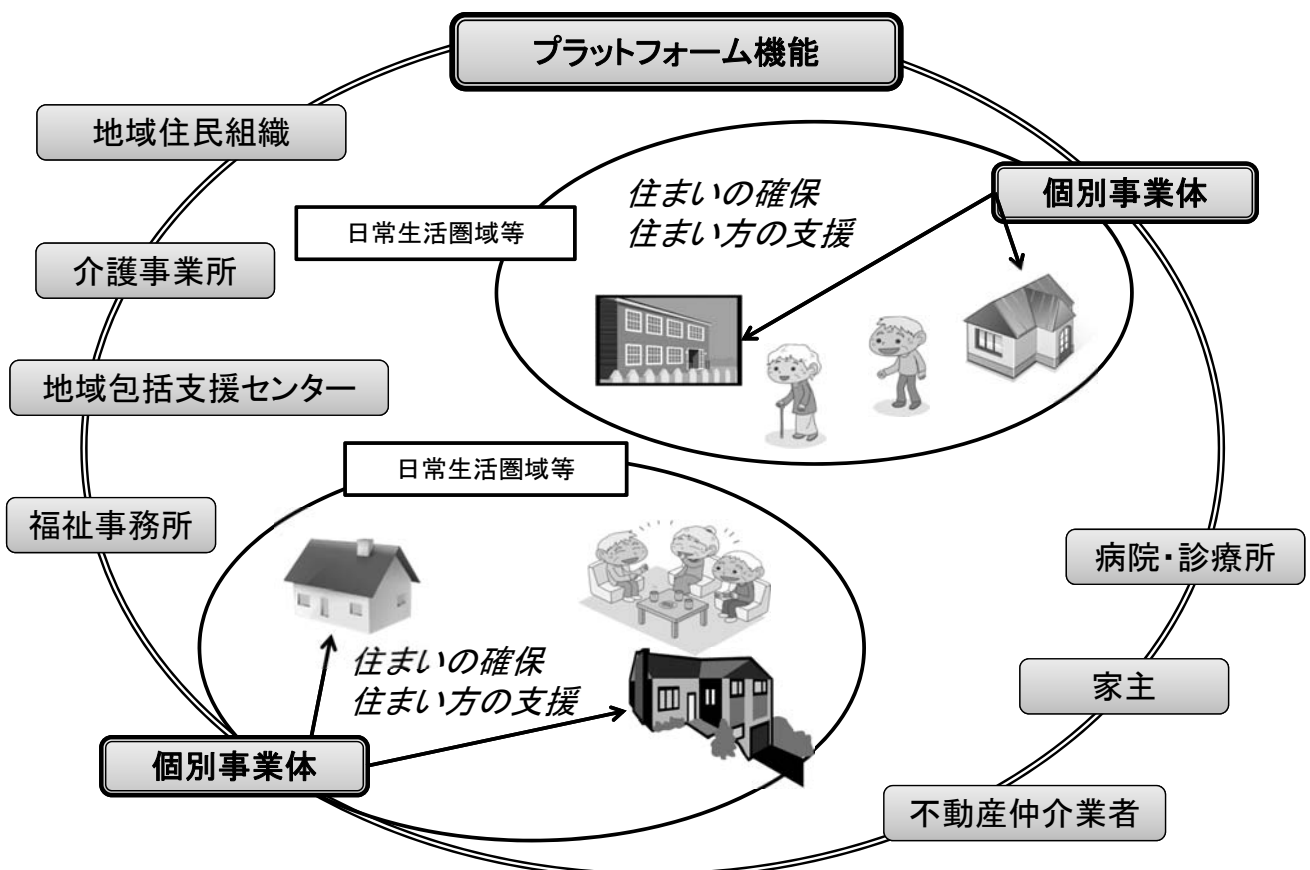
(1) 事業の基本スキーム

不動産主体と福祉関係主体が連携し、「住まいの確保」と「住まい方の支援」を一体的に提供。



11

(2) 事業実施体制のイメージ



プラットフォーム機能

=関係者のネットワーク・協働の軸

【主な役割】

プラットフォームは、各地域における事業の円滑な推進を図るため、**共通的・広域的な課題の共有、検討、実施**について、以下のような事業を行う。

- 地域における関係者のネットワーク・協力体制の構築
- 対象者の住まいにふさわしい物件の開拓、物件情報の共有
- 支援対象者の把握のための情報共有
- 情報開示等の在り方等、事業の透明性や社会的信頼確保のためのルールづくり
- 寄付の呼びかけなど、事業の民間財源確保のための活動

【参加者等】

区域内の個別事業体、地域に根差した活動を行っている家主・不動産事業者、医療機関、介護事業所、住民組織、地域包括支援センター、関係する行政各部局等が考えられる。

設置形態、参加者、運営の方法には**創意工夫・多様性**があってよい。



特に、これまで関係の薄かった福祉と住宅の連携が鍵になる。



個別事業体

= 身近な地域で各種の支援を提供

【担い手】

地域に根差した活動を行う社会福祉法人、NPO法人、医療法人やその協働体等

【主な役割】

個別事業体は、適正な地域的な広がり(例えば日常生活圏域等)に対して、プラットフォームの構成員とも協働しながら、以下のような事業を行う。

- 支援対象者の把握
- 家主等との連携
- 対象者と住まいのマッチング
- 支援計画の作成、対象者のニーズに応じた日常生活上支援
- 住まいの入居者同士や地域との互助の醸成



市町村の役割

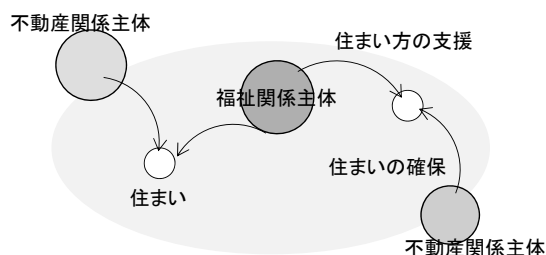
= 個別事業体の「管理・監督」ではなく、個別事業体の「自主性・自律性を尊重」し、事業の円滑な運営を「支援」し、「協力」する

【例】

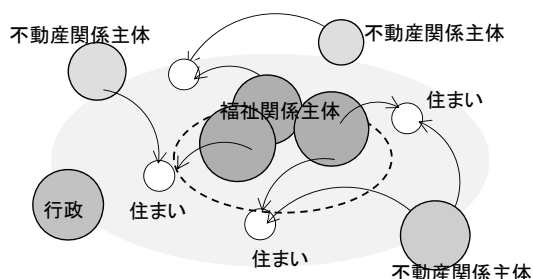
- 地域善隣プラットフォームの構築支援
- 保健福祉部局、住宅部局、納税部局等、行政各部局が有する支援を必要とする者についての情報の集約と提供
- 庁内連絡調整担当窓口の明確化
- 地域善隣事業への寄付者や遺贈のあっせん 等

- ・基本スキームをベースにしながら、地域や関係主体に応じて、様々なプラットフォームの形成が見込まれる。
- ・事業の初動期～成長過程において、プラットフォームが変化・展開していくことが考えられる。

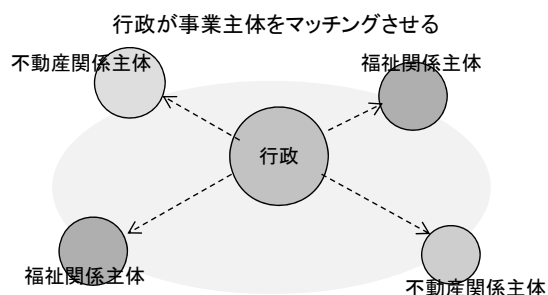
●福祉関係主体を中心にプラットフォームを組織する場合



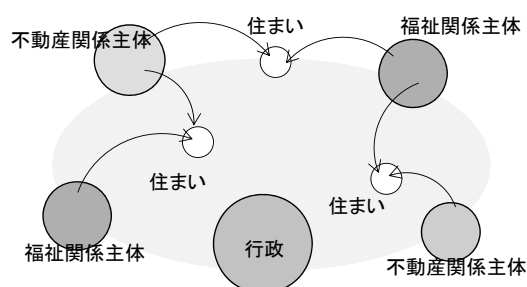
福祉関係主体がネットワーク化し、事業を発展的展開



●地域に活動主体がいない場合



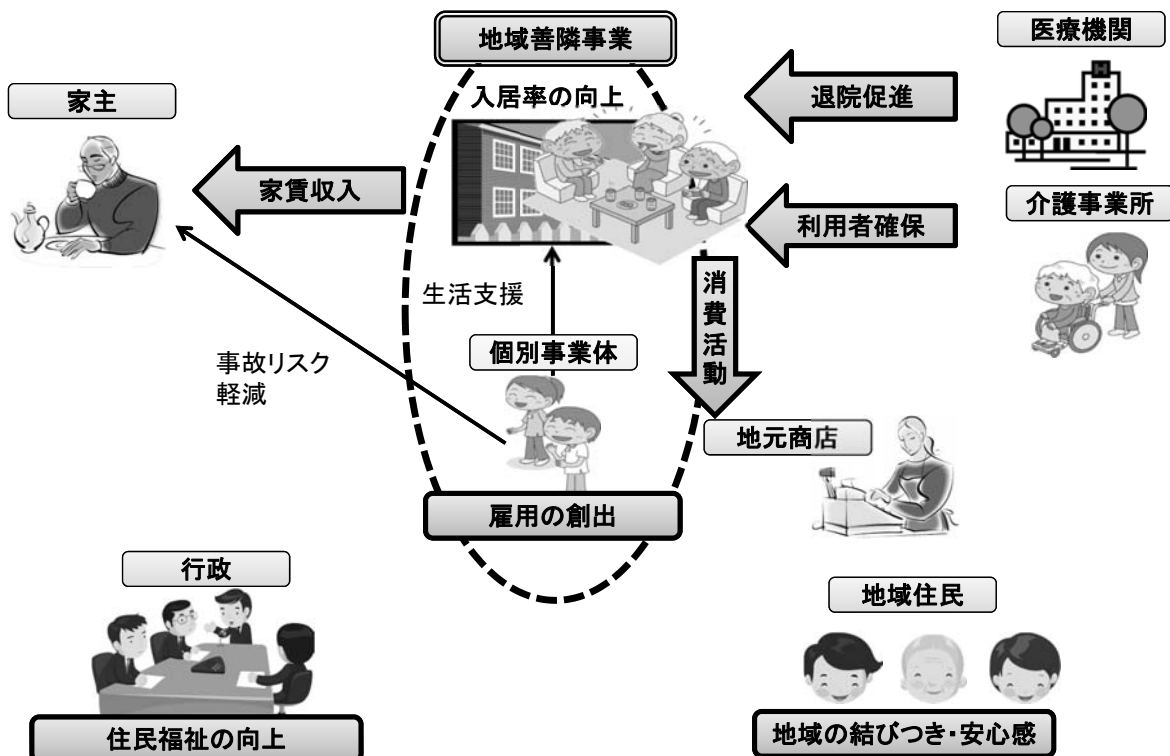
事業主体が自律的に動き出すと、行政は構成員の一つとして事業を支える



4. 事業運営上の留意点

(1) 地域善隣事業のステークホルダー

地域善隣事業は、単に低所得・低資産高齢者だけがメリットを享受する事業ではない。



(2) 事業の質の確保(貧困ビジネスとの差別化)

① 理念の共有と利用者主体の事業運営

- 地域善隣事業を行う関係主体間、及び支援にかかわる職員相互が理念を共有し、事業運営に当たること。
- 支援する側・支援される側という二項関係ではなく、利用者同士、利用者と地域といった、多様な関係性の中で生活を営めるような運営を目指す。



- ・ 生活上のトラブルをきっかけに利用者ミーティングを繰り返して利用者どうしの「互助」形成を図る。
- ・ 「カフェ」や「リビング」のような地域での居場所づくりを行って、地域住民との接点を意図的に創出する。

- 利用者は、さまざまな支援を必要としている。事業費は、利用者の地域での安定した生活のために「活かされる」使い方をすることが基本。

17

② 情報・活動の公開性・透明性

- 事業計画・事業報告、収支状況等の公表、見学・視察の受け入れによって、広く外部への公開性・透明性を確保する。



事業運営の基本的な情報の開示、見学・視察によって書面では見えない「生」の事業の姿を公開。

- プラットフォームの構築、地域ケア会議や居住支援協議会への参画によって、関係者からも「見える」事業運営を行う。



関係者との連携の下に、「最適解」を模索しながら、利用者主体の事業運営を確保。

- 第三者委員会の設置等による情報公開・事業評価



多角的な視点から、事業運営の在り方をチェック。

18

③ 支援方法の開発と共有

事業体内部

○ 支援ノウハウを蓄積する

- ・ 利用者間や近隣とのトラブル処理は、特に方法論が確立されているわけではない。
- ・ こうした支援は、利用者本人の生活のためだけでなく、家主が安心して物件を賃貸するための必須条件であることから、事例を検証しながら、ノウハウとして蓄積する。

○ 常に職員どうしが学び合い、高め合うための仕組みを導入する

- ・ 蓄積された支援ノウハウを個人の「職人芸」にしてしまうのではなく、職員同士が共有する。
- ・ 定期的な勉強会、実際の事例を通じた支援の研究会、関係者会議の開催が考えられる。

事業体相互間

○ 事業者で構成される連絡会議を組織し、情報共有を図る。

- ・ 地域善隣事業は地域ごとに多様である。
- ・ 事業者間でノウハウを学び合うことによって、全体の水準の底上げを図ることが期待される。



19

(3) 事業費の在り方

地域善隣事業のような事業の場合、これまでは、行政等の公的資金から財源を調達するのが一般的だったが・・・

【事業費を公的資金から調達するメリット・デメリット】

メリット	デメリット
○ 一定の規模の金額を確保できる。 (ただし、減額、打ち切り有) ○ 支払が確実。 ○ 支出に対し、行政の監督が及ぶ	○ 財政的な余裕がない場合がある。 ○ 支出に条件、基準が設定される。 ○ 事業の実施者以外に当事者意識が広がりにくい。



○ 地域善隣事業は、各地域で柔軟な事業運営を行うことが最大の特徴。

○ 地域の関係者を広く巻き込みながら、暮らしやすい環境をつくる「まちづくり」でもある。

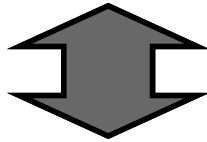
20

支出に条件、基準が設定される。

- 公的資金を支出する以上、行政は、その資金(補助金、委託費等)が適正に支出されているかをチェックする責任がある。
- そのためには、事業の基準(対象者、設備、人員、定員、事業内容…)を定め、こうした基準に沿った事業運営が行われ、経費が支出されているかを確認する必要がある。



これ自体は、支出の管理上、必要なことではあるが…



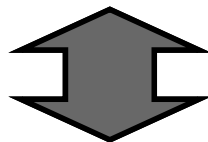
- 基準に該当しない対象者がいたら断るのか。
- 各日常生活圏域等で必要とされる事業が、基準に少しでも適合しなければ、事業実施を断念せざるを得ないのか。

むしろ、柔軟な事業運営によって、
居住の確保を「すき間」なく支援することこそ大事

当事者意識が広がりにくい

- 公的資金を受けて、事業が実施されると、「行政がやること」、「事業者の仕事」という捉えられ方になる。
- 「カネをもらってる人がちゃんとやってよ」= 自分たちが主体的にかかわる問題ではない。

ある意味、当然とも言えるリアクションだが…



- 自分たち自身が、「地域でどのように暮らしたいか」という問題。
他人事ではなく、やがては、又は、場合によっては、自分の問題として降りかかる。
- 一部の人たちだけの頑張りで、地域が変わっていくのか。

むしろ、自分たちの問題として主体的な関わりが必要
この場合の「関わり」は金銭でなく、主に「行動」「共感」



(4) 資金調達の具体例

① 基金の造成

【大阪府社会福祉協議会 社会貢献事業「生活困窮者レスキュー事業」】

○ 理念

「社会福祉法人への公的助成、優遇措置は制度固有のものではなく、あくまでも公益活動に対する措置であることから、公益性のある仕事を自ら開拓して展開させるところに社会福祉法人の使命があるといわねばならない。

今、改めて、制度創設の理念に立ち返り、社会福祉法人として、老人福祉施設が社会的に評価されるために開拓的な公益活動に取り組むものである。」

○ 目的

「各種制度の狭間で生活に困難をきたしている」者に対し、「施設の持つ専門的な援助知識・相談技術を活用して、地域での訪問活動を積極的に行うと同時に、地域の各機関との連携により要援護者の発見に努め、その課題を解決するために迅速にきめ細やかな援助を行う総合生活相談機能を活性化すること」。

○ 主な事業の構成

(i) 総合相談

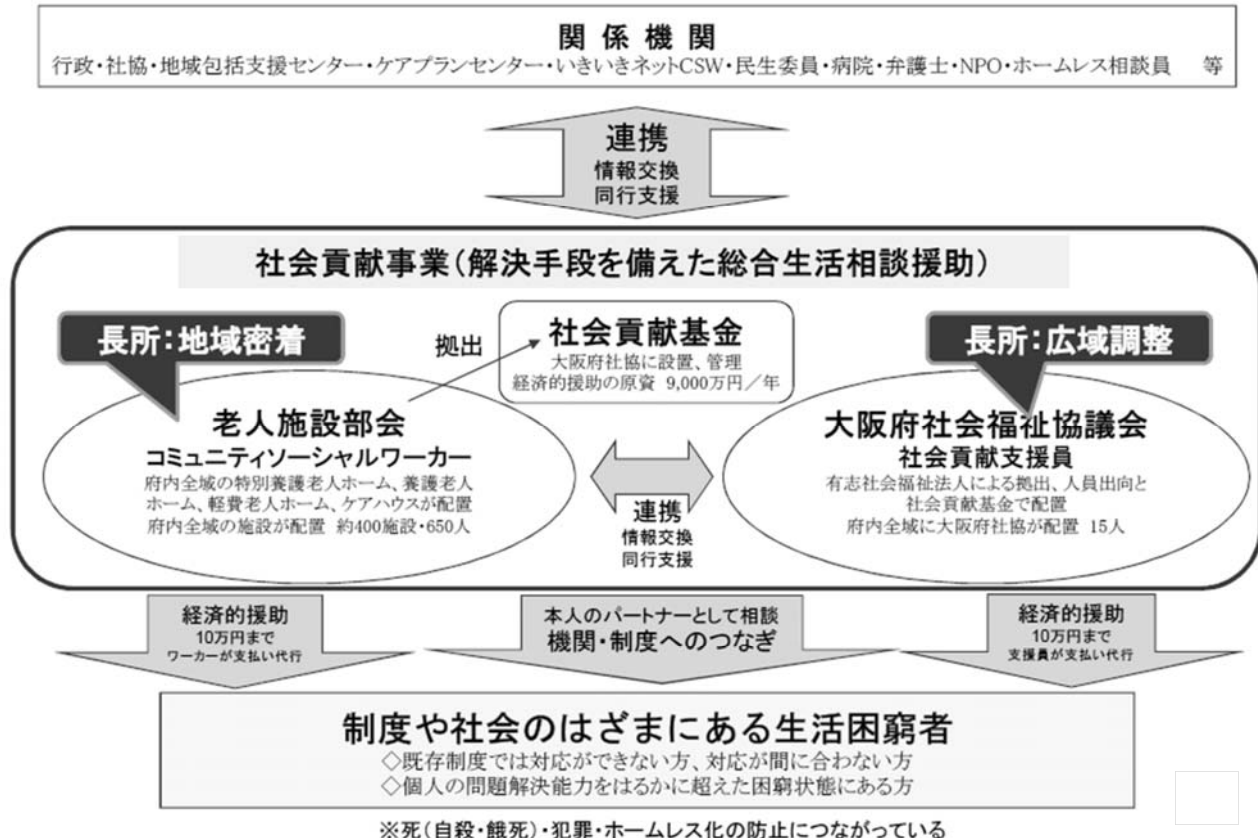
CSWと社会貢献支援員による訪問、状況把握、問題解決に向けた支援

(ii) 経済的援助

急迫した状況にある要援護者に対しては、10万円を限度に金銭を給付

23

【「生活困窮者レスキュー事業のイメージ」】



社会貢献基金の概要

【目的】

- 経済的援助を行う場合の原資に充当するために設置。
- 大阪府社会福祉協議会に設置。

【拠出】

- 老人福祉施設から、「特別会費」(社会貢献事業会費)を徴収する。
- 特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホームを運営する会員が対象。
- 上記施設の種類ごとに定員1人当たり、1,000円又は4,000円が年会費。

＜参考＞ 1施設当たりの平均金額(H21年度)

・特別養護老人ホーム	: 243,183円
・養護老人ホーム	: 98,190円
・軽費老人ホーム	: 50,000円
・ケアハウス	: 44,830円

【管理】

- 基金の適正な運営、困難事例の検討等を行うために「社会貢献基金運営委員会」を設置。
- 委員構成は、
 - ・老人施設部会正副部長、ブロック担当常任委員
 - ・学識経験者
 - ・大阪府社会福祉協議会
 - ・関係自治体(オブザーバー)

25

② 地域からの寄附

【NPO法人しらかわの会(福岡県大牟田市)】

○ 組織の概要

大牟田市白川小学校区の住民によって組織されたボランティア団体。

地域の高齢者及び障害者に対して日常生活の補助・支援を行い、又地域環境の保全及び安全活動の充実と、子どもの健全育成を図り、地域の活性化に寄与し、住み慣れた土地に安心して住み続けられるまちづくりを目的とする。

○ 活動の概要

高齢者や障害者に対しては、日常生活相談及び家事支援事業を実施。

具体的には、家事・片付け支援、通院同行、安否確認、声掛け等のほか、地域の空き家を活用したサロン活動を実施。なお、利用料は無料。

○ 事業費の調達

会員の年会費(年額1,000円)のほか、地元企業からの寄附金による。

年間の事業費は、数十万円。支援活動はボランティア。

「カネが足りないから何もできない」わけではない。

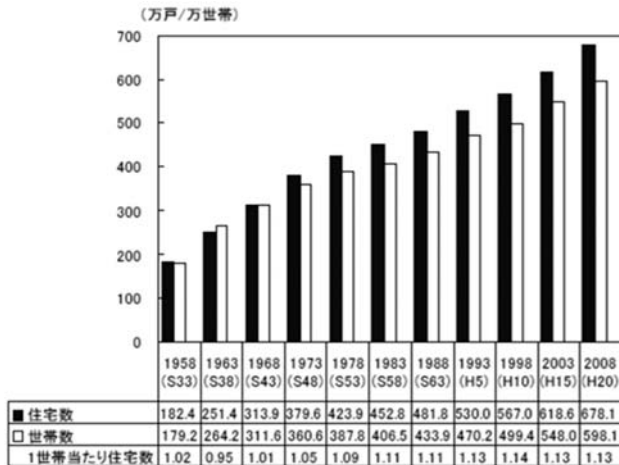
26

5 「住まい」の確保について

(1) 既存ストックの活用

- ・地域善隣事業では、空室、空家化する住宅ストックを地域資源ととらえ有効活用を図る。
- ・居住者を特定の施設や住居に集約する手法ではなく、地域に潜在しているハード・ソフトの「資源」を発掘、活用し、それらを地域全体に繋いでいくといった面的展開を図る。

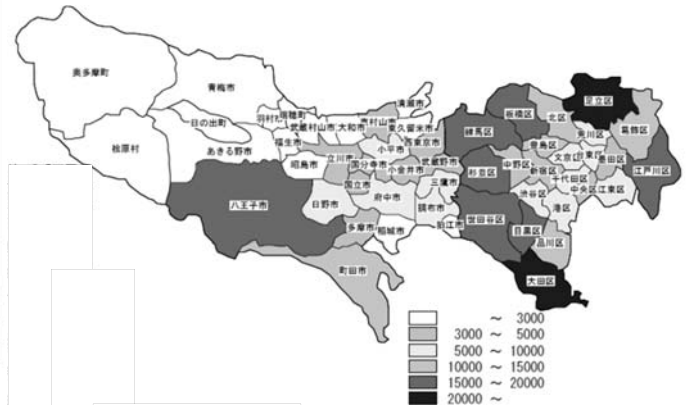
■住宅ストック数と世帯数の推移(東京都)



(資料)住宅・土地統計調査/総務省

■活用可能な賃貸用の空き家(東京都)

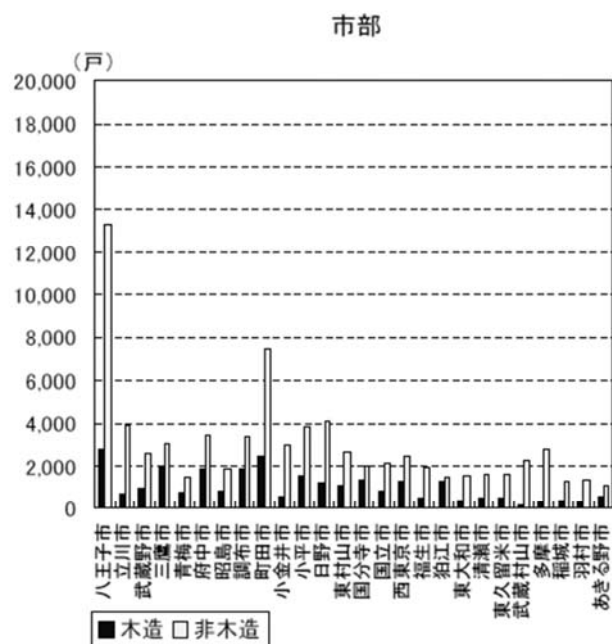
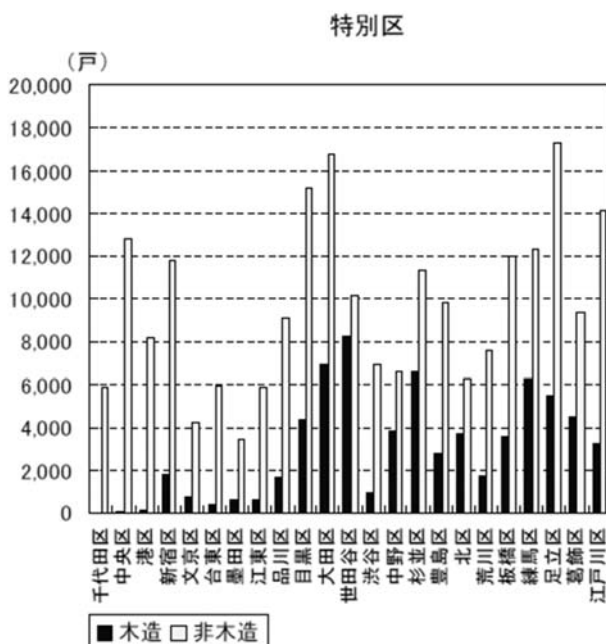
平成20年の都内の空き家総数は約75.0万戸。内、「腐朽・破損なし」の賃貸用の空き家は40.7万戸。



(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省

■都内の活用可能な賃貸用の空き家(構造別)

木造・非木造ともに活用可能な賃貸用空き家は特別区内に多くある。



○東京都新宿区大久保地区



30

(3) 互助ハウス(住まい)と地域での居場所

- ・地域善隣事業では、地域の既存資源としての空家(アパート、戸建て住宅等)、空き建物を活用
- ・住まいは「互助ハウス」と呼称する。
- ・入居者の地域でのもう一つの居場所、地域住民との交流拠点的な空間も必要。(例:コモンハウス)
- ・「互助ハウス」では入居者相互が支え合い、「コモンハウス」を介して地域と繋がり、「互助」を醸成

活用住宅の種別	住宅条件と住まい方のイメージ	コモン
アパートメント型 	<住宅条件> ・既存の共同住宅(アパート)の住戸を活用するタイプ。 ・建物の防災性(地震、火災等)、安全性(バリアフリー等)の確保 ・その他、入居者の個別条件に合わせて設備等に配慮 <住まい方のイメージ> 各住戸に台所、浴室等があり、プライバシーと独立性が保障されると同時に、同じ建物内にある共有スペースや近隣にあるコモンハウスを介して、必要に応じた“生活支援”を受けながら、互助に裏打ちされた地域に開かれた生活を営む。	内包(居室転用) 外付け(コモンハウス)
戸建住宅型 	<住宅条件> ・既存の戸建住宅を活用するタイプ ・各居室は入居者の専用空間とし、リビング、台所、浴室、便所等は共用空間とする。 ・建物の防災性(地震、火災等)、安全性(バリアフリー等)の確保 ・居室のプライバシー確保と、共用空間の設備や質に配慮。 <住まい方のイメージ> あたかも一家族のように、複数の居住者が集まって居住し、各個人は専用の居室で自由に過ごせると同時に、必要な“生活支援”を受けながら、仲間や食事等の共同生活の安心と良さを享受できる。近隣にはコモンハウスがあり、日中等は自由に行き来ができ、地域での見守りや相談対応の保障された生活を営む。	内包(居室転用) 外付け(コモンハウス)

+

地域での居場所、交流拠点(例:コモンハウス)

- ・地域内の空家、空き建物を活用してサロンの居場所を確保
- ・日常的な相談窓口、地域としての見守り拠点として機能
- ・地域住民の交流の場

31

(4) 互助ハウスの改修イメージ

① 基本コンセプト

既存ストックとしての空き家を よりよく活用する際に大切にしたいこと

① 居室内部で閉じず、地域や周辺環境と繋がりを持った部屋づくり

周りにから関係を断ち切ったプライバシー／セキュリティ重視の部屋ではなく、最低限のプライバシーは保ちつつも、なるべく周辺に対してひらかれた居住環境によって、居住者とまちを緩やかに繋ぐことができます。部屋の内部でなにか異変があった場合などに安心です。ドア、窓、部屋内部の間仕切り、目隠しなど空間を仕切る要素に一工夫することがポイントです。

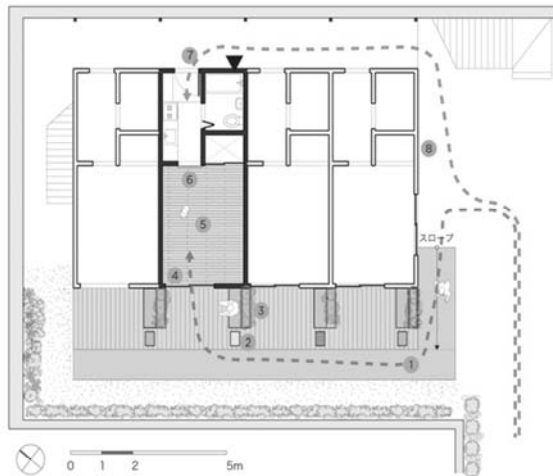
② 外で過ごすことのできる場所を様々なバリエーションでつくること

外構の魅力を上げることはアパートにとってはもちろんのこと、周辺環境にとっても大きなプラスになります。外で過ごすことのできる居場所をたくさん作っておくことで、住人、生活支援者、地域住民など人と人の些細な関係性が自然と形成されていきます。

②互助ハウスの改修イメージ・・アパートメント型の例

Case Study 1

築28年木造2階建て、旗竿敷地の落ち着いた立地にある全8室の物件。居室側の前面、南西側には広めの外構スペースがあるが、そのスペースは整備されておらず有効活用されていない様子が見受けられた。各居室は典型的な1ルームタイプのものである。



端半敷地という立地の都合上、どうしても奥まった部屋の様子は外から分りづらく、地域住民がそこで暮らしている高齢者を何気なく見守ることは空間的に難しい。その一方、居室側の前面には比較的高いスペースがあるので、住人と地域との何気ない関係性が生まれるように、既存の玄関からのアクセスを残しながらも、南側の居室から部屋へアクセスできるように提案にした。ポストなどの機能も居室側に設置することで、少しでも多く外へ通じたり、人の交流が増えるように工夫した。



2層のデッキ

居室側への動線をスロープで作ることにより、外との関係性をつなぐ。ウッドデッキと土間コンの対比で機能を分ける。

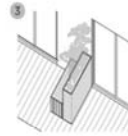
¥550,000(RC)/¥408,000(木)



居室側ポスト

カラフルな独立したポストを居室側に立てることにより、居室側から外に簡単に出るきっかけとなる。

¥15,000/ 台



間仕切ボックス

室外機隠し+椅子+間仕切の3つの機能を持ったボックス。植木鉢を仕込み植物を育てることでゆるやかに隔戸とを間仕切る。

¥50,000



広がり建具

上部はくもりガラスでプライバシーを守りつつ、下部は透明ガラスにし外の様子が感じられる一工夫した建具です。

¥100,000



無垢フローリング

肌触りの良い床仕上げにすることで、床座の生活にも対応できるうえ、木の温かみで部屋に愛着を持てるようになる。

¥5,000/㎡



ゆるやかなカーテン

高齢者にとって戸は引き戸の方が楽であるが、狭い木賃では実現が難しい。カーテンにすることで開閉が容易になる。

¥15,500



部屋番号ペイント

文字をしっかりと大きく書くことにより、分かりやすくなるだけでなく、物件の顔である玄関の印象も良くなる。

¥500/1ヶ所

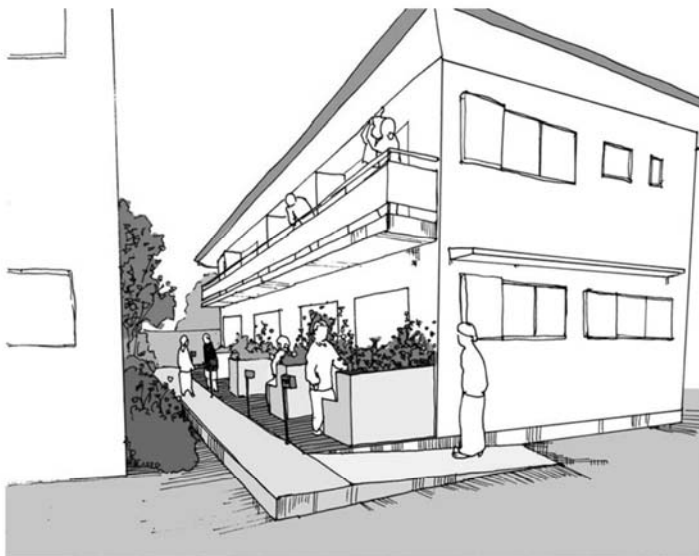


おかえり照明ただいま照明

危険な暗い夜道をしっかりと照らすことにより、足元の様子が分かるだけでなく、セキュリティにもつながる。

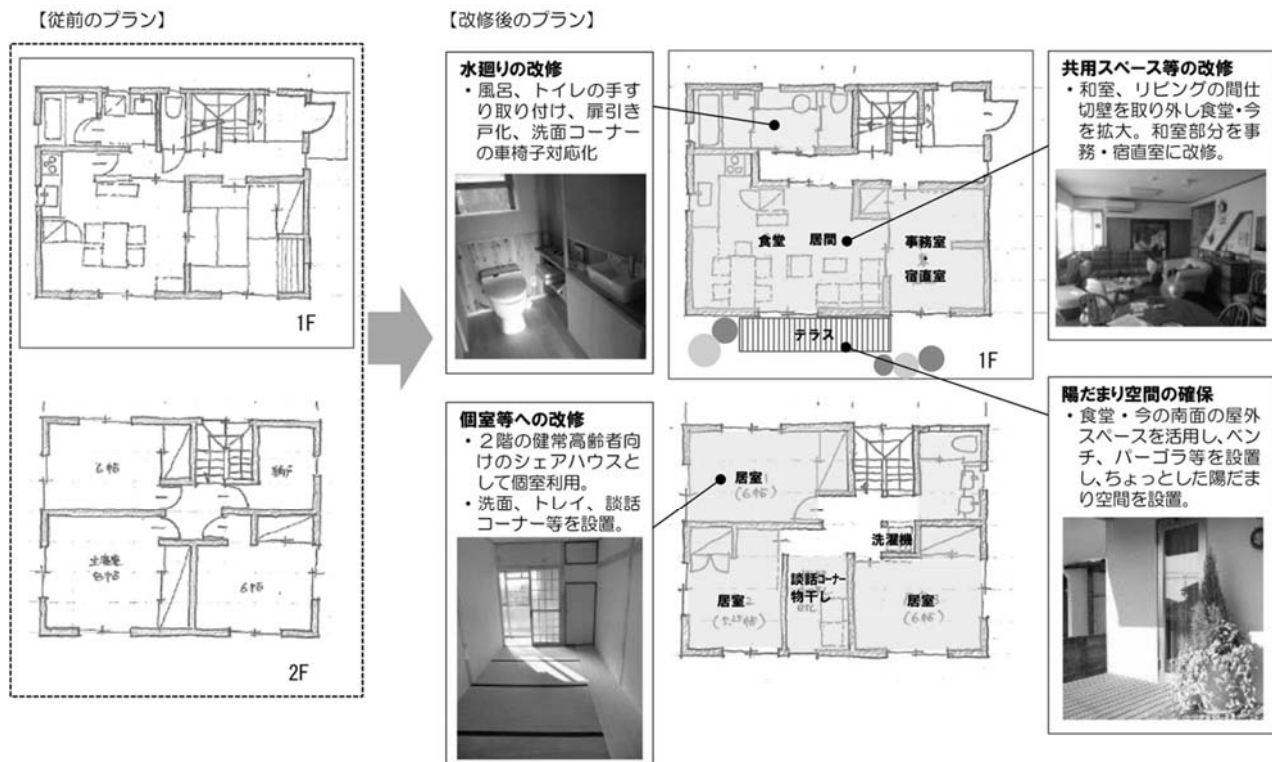
¥30,000~

Case Study 1



	数量	単位	目安価格	小計	施工場所	概要
【内装】						
間取交換	2	箇所	20000	40000	居室、キッチン	レール+スボットライト
クロス張り替え	58	m ²	1000	58000	天井、壁	乾工
無垢フローリング	10	m ²	10000	100000	居室	乾工
ゆるりカーテン	1	式	-	20000		カーテン本体、レール
広がり建具	2	枚	50000	100000	玄関開き出し窓	
				318000		
【外構】						
郵便番号ペイント	4	箇所	500	2000	玄関前	
おふくり頼みたいま頼み	1	箇所	30000	30000	外壁	
スロープ動線	1	式	-	250000		玄関コンコース部分
	4	一部屋分	102000	408000	直	ウッドデッキ部分 ※1100
独立ポスト	4	台	15000	60000	直、デッキ上	
開き切りボックス	4	台	50000	200000	直、デッキ上	ボックス本体
	12	本	4000	48000	直、デッキ上	植栽
				998000		
【諸経費】						
工事経費	1	式	工事費全体の 10%程度			
クリーニング	1	式	25000	25000		
※一般的な住宅設備(キッチン機器、浴室設備、空調設備、大気汚 染物 等)は含んでおりません。						

③ 互助ハウスの改修イメージ・戸建住宅の例



37

④ コモンハウスの改修イメージ

■地域の空きビルを活用したコモンハウス(地域拠点)の事例

(1)空きビルの概要



Hビルの所在地図



Hビルの内観

(2)空間提案



ダンボール家具による空間提案



まちカフェ“ふるさと”

38

(5) K市でのケーススタディ・地域展開のイメージ

空き家マップ 対象地：K市



0 10 20 50m

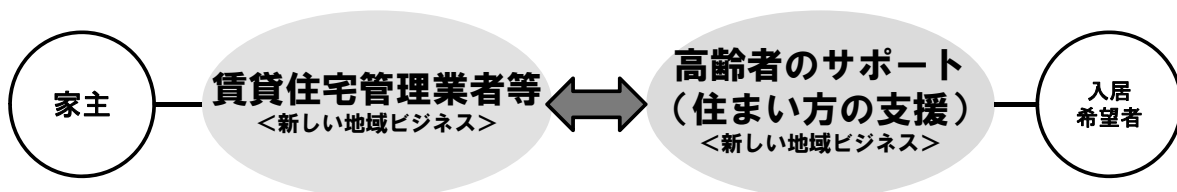


(6) 家主・賃貸住宅管理業者等と生活支援団体の連携

●家主(オーナー)の認識(賃貸住宅経営者・管理業者等※へのヒアリング)

- ・賃貸住宅の居住者は、「**単身・高齢者世帯**」が拡大している。
- ・賃貸住宅は、**空室・空家が多く発生**。空室に悩む家主は多い。ただし**孤立死等のリスクを抱える高齢者等を受け入れるならば、空家のままにしておいた方が良い、面倒**という現状での判断。
- ・しかし、入居者への見守り等の**生活サービスが入るならば、高齢者の入居は可能。家主にとっても空室・空家解消が進み、メリットは大きい。**⇒地域の遊休不動産の再活用へ・・・

※公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会 事務局長 稲本昭二氏、(株)市萬 代表取締役 西島昭氏、第一ハウジング(株) 代表取締役 加藤豊氏



両サイドが「連携」することで、互いに足りないものを補うことができる

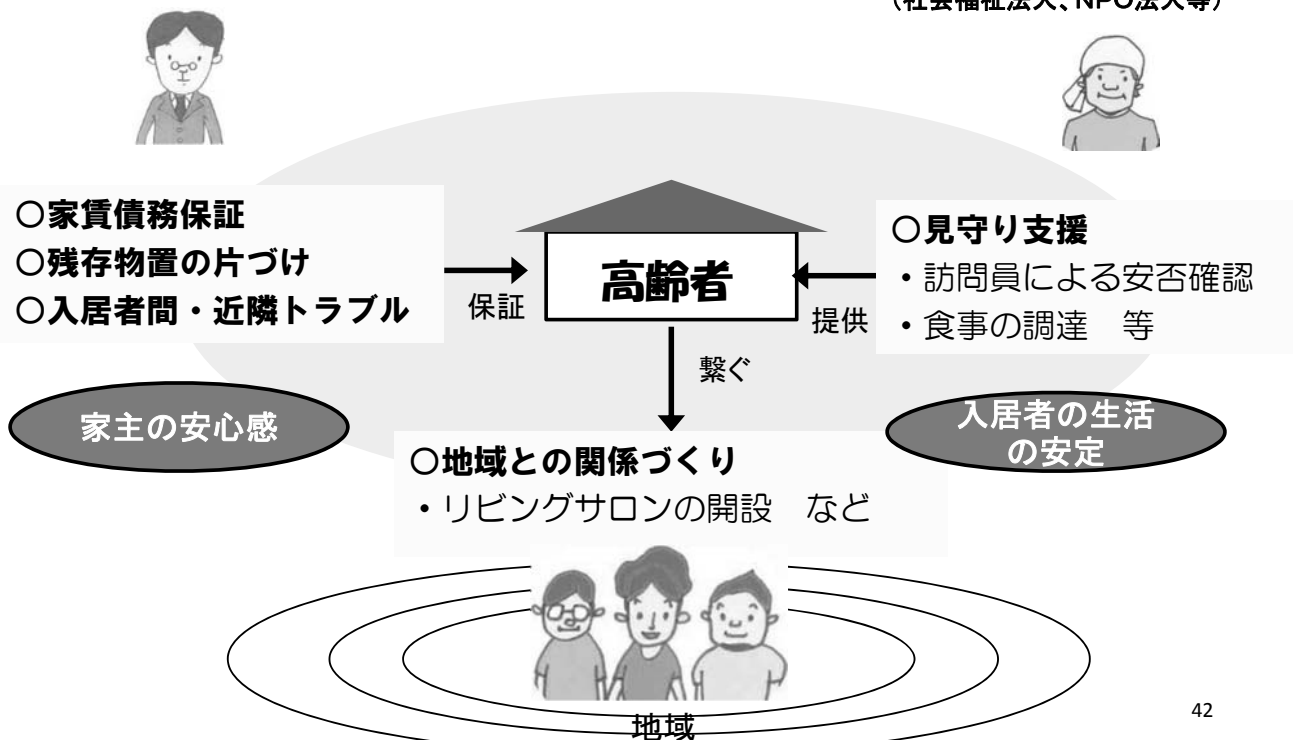
- 生活支援を提供することで、家主・賃貸住宅管理業者等が安心して高齢者に住宅を貸しやすくし、家主の**空家リスクを解消**できる
- 住まいの確保が困難な高齢者が住まいを確保**することができる

41

入居後の高齢者のサポート（住まい方支援）を提供 →家主の安心を保障し、高齢者等の地域での安定的な居住継続を実現

家主サポートを行う事業体(管理会社的機能)

見守り・生活支援を行う事業体
(社会福祉法人、NPO法人等)



42

参考：家賃保証、身元保証等の家主サポートの事例

○「あんしん居住制度」(公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター)

・在宅での高齢者への見守り～死後の残存家財の片づけまで
ワンストップで対応するサービス

- * 見守りサービス: 安否確認・緊急時対応
- * 葬儀の実施: 死亡診断書の受け取り、死亡診断書の提出、火葬場への遺体搬送・火葬、遺骨引き渡し
- * 残存家財の片づけ: 生前の指定連絡先への連絡、片付け

■ 料金(例) 残存家財の片づけ(契約期間5年)
: 20. 25万円(更新事務手数料5.25万円)



○「家賃債務保証」(一般財団法人 高齢者住宅財団)

・高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯等の方が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援する制度。

【保証の対象】滞納家賃、原状回復費用及び訴訟費用

【保証料】2年間の保証の場合、月額家賃の35%

○「生活保護住宅扶助代理納付」(大阪府大阪市、兵庫県神戸市、神奈川県川崎市・平塚市等)

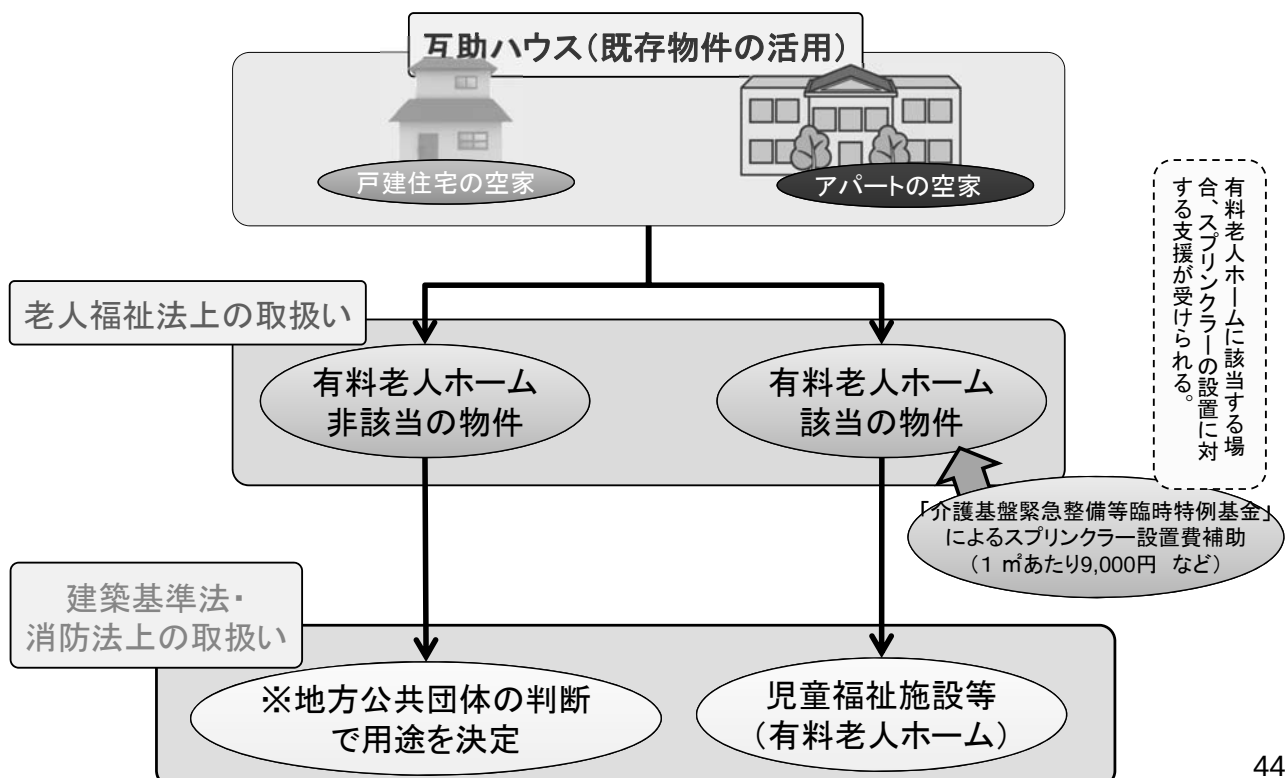
・生活保護受給世帯が入居する民間賃貸住宅家賃の代理納付する制度。

この代理納付制度は、生活保護受給世帯が入居している民間の賃貸住宅の家賃を生活保護受給世帯に代わって納付するもの。

43

参考：互助ハウスの取り扱いについて

○「互助ハウス」については、制度としての新たな位置づけを与えるものではないが、福祉行政や建築・消防行政などの既存制度において、以下のように取り扱われることが想定される。



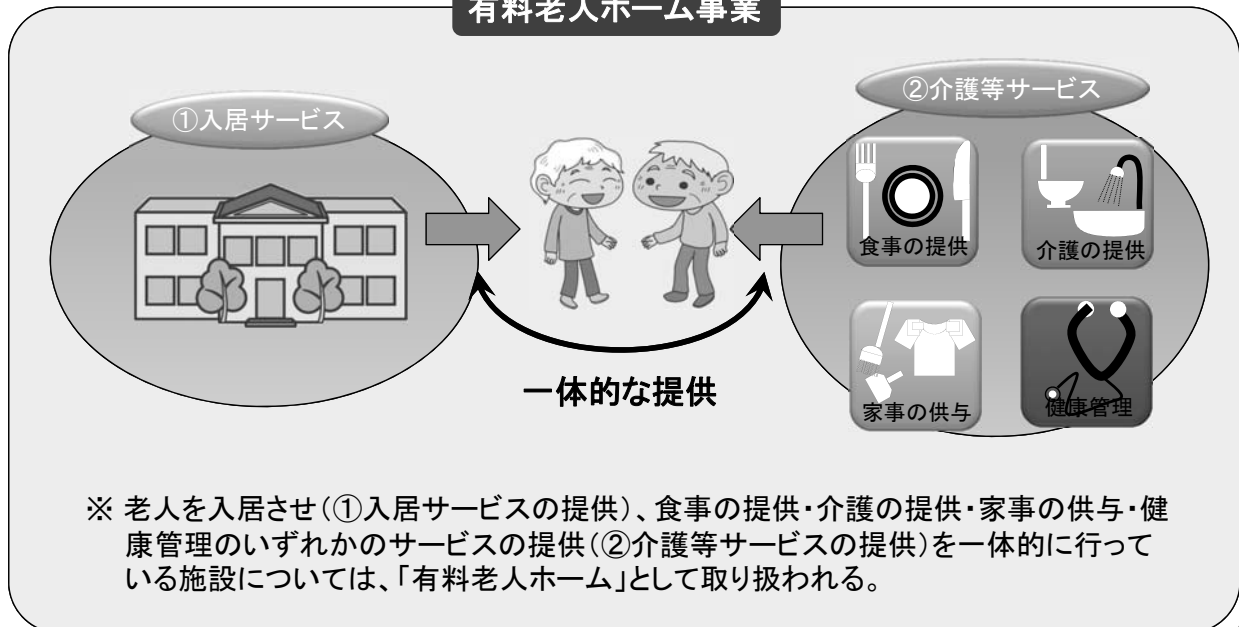
44

有料老人ホームの定義

制度の目的

- 老人福祉法第29条第1項の規定に基づき、老人の福祉を図るため、その心身の健康保持及び生活の安定のために必要な措置として設けられている制度。
- 設置に当たっては都道府県知事等への届出が必要。なお、設置主体は問わない(株式会社、社会福祉法人等)。

有料老人ホーム事業



45

居住の契約・サービスの契約の締結状況に応じた整理

			直接契約型		パターンC (サブリース方式)
			パターンA	パターンB	
入居者への提供主体					
居住	賃貸人		家主	家主	サービス事業者 ← 同一事業者による提供
	所有者		家主	家主	家主
管理業務	責任者		家主	家主	サービス事業者
	実施者		管理業者(委託)	サービス事業者(委託)	サービス事業者
食事等サービス※			サービス事業者	サービス事業者	サービス事業者
老人福祉法上の取扱い			位置づけなし	位置づけなし	有料老人ホーム

※ ①入浴、排せつ又は食事の介護、②食事の提供、③洗濯、掃除等の家事、④健康管理のいずれかのサービス

46

		有料老人ホーム	有料老人ホーム以外※1	
建築基準法上の用途		「児童福祉施設等」	「共同住宅」 「寄宿舍」	該当なし (いわゆる「住宅※2」)
	間仕切壁	・準耐火構造 ・屋根まで到達	・準耐火構造 ・屋根まで到達	なし
	非常用照明	・居室＋避難通路	・避難通路のみ	なし
	床面積※3	なし	・7㎡以上	なし
	避難のための窓 先空地※3	なし	・空地に面する窓 ・バルコニー等	なし
消防法上の用途		「有料老人ホーム」	「共同住宅」 「寄宿舍」	該当なし (いわゆる「住宅」)
	スプリンクラー	・275㎡以上で 設置義務※4	なし※5	なし

※1:実際の物件がどの用途に該当するかは、地方公共団体の建築部局の判断によるため、あらかじめ相談が必要。

※2:戸建住宅を単身利用する場合に「住宅」と判断されることもある。

※3:地方公共団体の条例による基準(東京都の事例)。

※4:主として要介護状態にある者を入居させるもの。 ※5:11階以上の階にある場合は設置義務あり。

6 「住まい方の支援」について

(1)「住まい方の支援」とは

○適切な住まいのあっせん、マッチング

⇒ 入居しようとする人のニーズ、状況にあった適切な住居を提供

○家主や管理会社等との連携

⇒ 管理、トラブル対応、相談・生活支援などの役割分担と契約

○住まうことにまつわるさまざまな問題の解決、「生活の互助」の形成

⇒ 入居者同士が住まい方のルールを形成し、生活を維持する役割をもつことを支援

⇒ 入居者同士の仲間作り、気かけあう関係作りを支援

○「地域との互助」の形成

⇒ 入居者が地域社会に参加し、地域の互助とも結び付くことを支援

○利用者の心身の状況の変化にあわせた継続的な「相談・生活支援」



入居者には ... 地域で暮らし続けられる基盤(「住まい」と「生活の互助」)を提供

家主等には ... 安心して貸し続けられる条件を提供

地域には ... 新しい住まい方の選択肢と安心の拠点を提供

これまでのアプローチの限界

○アパート+定期的な安否確認

⇒ 単身でセルフケア能力が低下した時、安否確認だけでは暮らしをささえられない。

○サービス付住宅

⇒ サービス付住宅に住み替えても、パーソナルなサポートや社会的役割を得られるとは限らない。

○地域の互助

⇒ 地域の互助は、住まいの中に常時入り、家族のような役割を担うことは難しい

⇒ 隣人とトラブルを起こしがちな人は単に住まいを提供するだけでは一人で暮らし続けられない。地域(福祉)から排除される／孤立する。

○入所・居住系の介護サービス

⇒ 重度の利用者同士だけで共住しても次第に利用者同士の助け合いは困難になる。

⇒ 利用者が「お客様」になり、役割をもった「生活の当事者・主体者」になりにくい。

○訪問型、通所型の介護サービス

⇒ 認知機能が低下した人でも安心できる環境(時間・空間)を24時間保障することは難しい



単身でセルフケア能力が低下しても、安心して地域で暮らし続けられる条件をどのようにしてつくるのか

49

これまでのアプローチと何が違うか

ポイント① 「生活の互助」

「生活の互助」 = 家族に代わるパーソナルな見守り・サポート

それがあるから



- 生活者としての当事者性、セルフケアの意欲・力が高まる
- 生活のなかで役割や能力を発揮できる
- セルフケアの力が低下しても暮らしが継続できる

ポイント② 「地域への開放性」

「地域への開放性」 = 地域との互助、地域での展開
暮らしも、支援の資源も、互助ハウスだけで完結させない

それによって



- 地域の互助とつながり、地域のなかに役割や居場所をもつことができる
- 人と人とがつながり、支えあう仕かけが、地域に広がっていく

50

ポイント③ 継続的な「相談・生活支援」

「相談・生活支援」＝サポート拠点の支援スタッフによる継続的な支援

それによって



- 生活の互助、地域との互助の形成をサポート
- 外部サービスの過不足のない活用をサポート
- 家主等に「何かの時の（何かが起きないための）安心」を提供

51

(2) 入居者の状態に応じた適切な住まいの提供

①入居者の状態と「住居」+「支援スタッフの関わり」(目安)

人の目の共有／ 空間共有の程度	住居の形態	支援スタッフの関わり	
		定期的な訪問	随時対応
↓ 低 高	個室アパート	1 セルフケアができる → 2 身体・健康面に不安 → 3 認知機能等に障害	
	戸建て（共用スペースがあり常時他の入居者の目や声かけがある）	1 セルフケアができる → 2 身体・健康面に不安 → 3 認知機能等に障害 → 4 心身の障害が複合	

※戸建てと個室アパートの違いは、共用スペースの程度と入居者同士の生活のなかでの見守りや互助の形成のしやすさの違いで、相対的なもの。個室アパートでも、共用空間があり、入居者同士の見守りや互助ができる環境なら、戸建てに近づく。

※支援スタッフはサポートセンターに配置されるイメージが基本。

52

戸建ての場合

- 共用スペースがあり、暮らしのなかで入居者同士の見守りやちょっとした助け合いがある環境(戸建てなど)ならば、認知機能が低下しても、ある程度までは入居者同士の見守りと定期訪問による安否確認等での対応が可能。
- この環境で、スタッフが随時対応できる支援体制があれば、心身の障害が複合した状態でも居住の継続が可能。

アパートの場合

- 共用スペースが少なく、人の目が届きにくい環境(アパートなど)では、認知機能の障害があると、定期訪問による安否確認等だけでは、通常は居住の継続が困難。
- しかし、スタッフが随時対応できる支援体制があれば、認知機能の障害があっても居住の継続が可能。

支援スタッフの関わり方

- サポートセンターに常駐する支援スタッフが、入居者の心身の状況にあわせて、定期訪問から随時対応まで、関わる密度を柔軟に変化させて対応する。

53

②入居者の状態像に応じた「住まい方の支援」(例)

心身の障害が無い ↓ 重い	状態像	生活の互助	スタッフによる相談・生活支援		
			関わり方	支援内容	外部サービス調整
	1 セルフケアができる	生活の互助・社会的役割	定期的な訪問	・外出支援 ・ちょっとした介助 ・健康管理の支援 ・緊急時対応	・通院支援
	2 身体・健康面に不安			・社会関係形成・調整の支援 ・服薬管理の支援 ・金銭管理の支援	・介護・医療サービス等の導入支援
	3 認知機能等に障害		随時対応	・生活リズムの維持 ・生活動作の支援	・看取り支援との調整支援
	4 心身の障害が複合				

54

(3)相談・生活支援のあり方

生活者としての当事者性・主体性の維持・増進

- 生活する当事者はあくまで入居者本人。お客様としてサービスを受けるのではない。
- 生活のなかで、入居者がもてる力を発揮し、社会的役割をもち、自ら選択・決定、生活管理をし、社会関係を形成していくことを支援する。

生活の互助の形成の支援

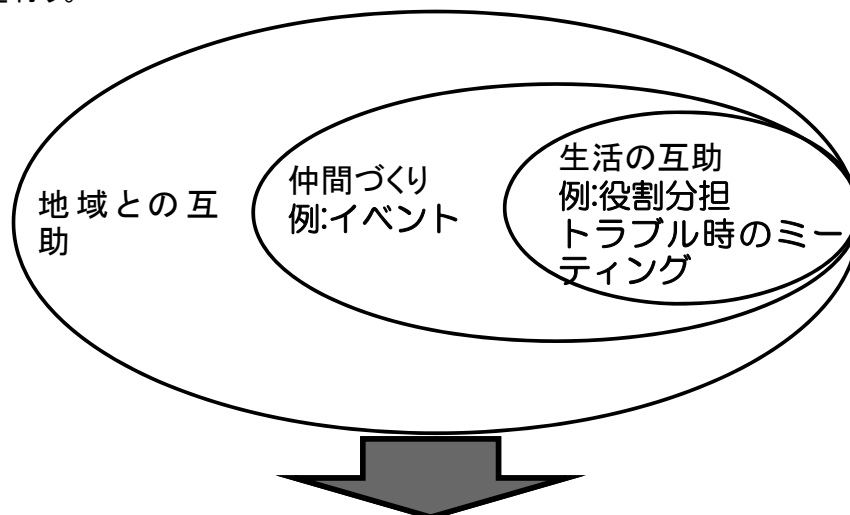
- 生活の互助は、生活を自分たちで共同して営む関係をベースにしたもの。
- 生活にともなうさまざまな仕事を、入居者が自分たちで役割分担して担うようにする。
また、住まうことにまつわるさまざまな約束事(例えば共用スペースの使い方、防災上のルールなど)について入居者同士が話し合っ規則をつくったり、トラブルを解決していけるようにする。このための話し合う場づくりや場の運営を支援する。
- これらの経験の積み重ねが、生活の当事者性・主体性を増進するとともに、共に住まう関係・生活の互助の形成の土台となる。
- ミーティングの定例化、入居者の会の組織化など、互助を形成する枠組みをもうけることも考えられる。
- トラブルは話し合いや関係が生まれるチャンス。防火上の最低限の決まりなどを予め決めておくことは必要だが、住宅の提供者・支援者が先回りして、入居者間の接触・トラブルが起きないようにあらかじめルールをつくりすぎてしまうことは望ましくない。暮らしを円滑にするためのルールは、入居者同士がつくっていくことが、共同関係の形成を促す。⁵⁵

仲間づくりの支援

- 入居者が主体となって、会食、外出、行事等を行い、仲間作りができるよう支援する。

地域への参加、地域との互助の形成の支援

- 入居者のなかだけで社会関係を完結させるのではなく、さまざまな形での地域社会への参加を支援する。
- 地域のイベントや活動に入居者が参加することと、地域の人に参加してもらえる場をつくることの両方を行う。



生活の互助が基盤となり、仲間づくり、地域との互助へと広がる！！⁵⁶

入居者とともにつくる支援計画

- 互助ハウスでの暮らしは、入居者たちが共同で営むことが基本。同時に、社会的な事業として人の暮らしを支援する以上は、支援する側は、支援の根拠を「見える化(明文化)」し、関係者で共有するとともに、必要な時には第三者にも説明できるようにしておくことが必要。
- このため支援計画をもち、定期的に見直していくことが不可欠。
- 生活はあくまでも当事者である入居者自身が設計していくもの。支援計画が、入居者の生活の背景や生活上の障害についての専門的な評価(アセスメント)に基づくべきことは当然だが、支援者が専門家として一方的に介入・支援する関係は望ましくない。
- 入居者が望む暮らし方、役割、活動などについて話し合いながら、入居者自身が生活設計することとあわせ、それを実現するために必要なサポートを入居者とともに考えながら支援計画をつくっていくことが徹底されるべき。
- 入居者自身ができること、生活の互助で解決できることを、支援者が奪ってしまわない。

食事の確保や食を通じたつながりづくり

- 食事は健康な生活の基本。自炊、共同自炊、外部からの購入等の形態は問わないが、毎日、バランスのとれた食事ができるようにする。
- 食事は、人と人が一緒に楽しみ、結びつけるもの。会食会を開いたり、地域住民による配食サービスを利用するなど、食を媒介に仲間づくりや地域とのつながりをつくりだす。

57

サポート拠点からの相談・生活支援

- セルフケアが十分できる時は、定期的な訪問や、ミーティング、イベント参加の機会などに状態を確認する
- 認知症などにより、常時の見守りや生活支援が必要な場合には、随時の対応を行う。
- 心身の状況の変化にあわせて、健康管理、緊急時対応、服薬管理、金銭管理、生活リズムの維持、外部サービスの導入などを行う。
この際、外出介助、ちょっとした日常生活動作の介助などは、他の入居者による支援も織り込んで、支援が行われるようにする。

58

(4) 支援の体制、支援スタッフ

支援体制は、プラットフォームにおいて、事業の参加団体の協働によって確保する。

支援スタッフ

- 支援スタッフは地域のサポート拠点に日中常駐し、相談・生活支援を行う。
- 支援スタッフはサポート拠点ではなく互助ハウスに常駐することも考えられる。この場合、入居者の一人(もしくは複数)やそのアパート等の居住者(支援対象では無い)が仕事として支援スタッフとなることも考えられる。
- 随時の見守りや生活支援を必要とする入居者が増えた場合には、それを主な役割とする常駐スタッフが必要となる。

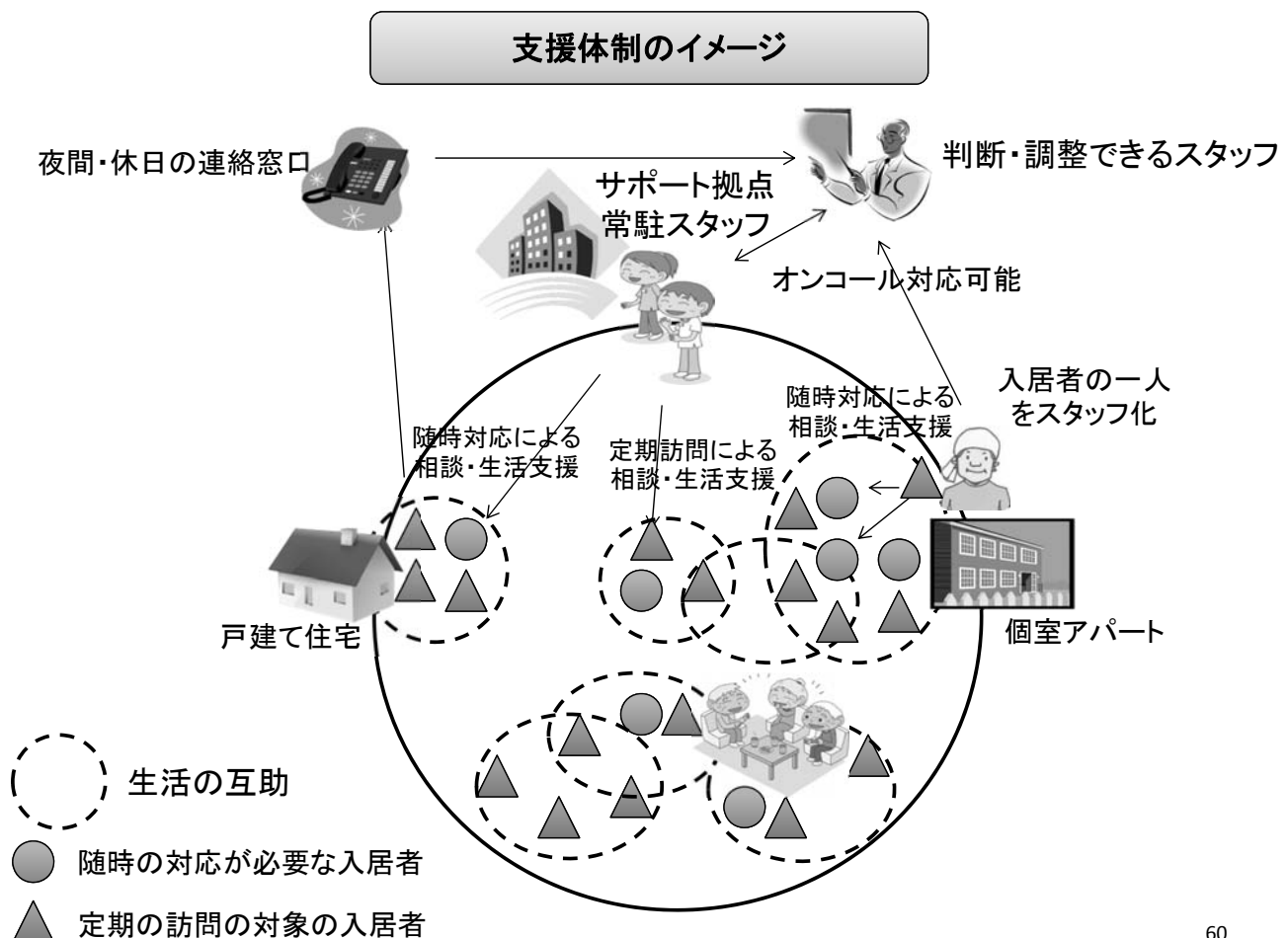
夜間・休日等の連絡体制

- 夜間や休日に入居者や家主等からの緊急時の連絡体制を確保する。家主・管理会社、24時間対応の施設・事業所などと連携して、何らかの形で確保する。
- 緊急連絡があった場合は、判断や調整ができる専門性のあるスタッフに対応の必要性を判断し、オンコールで支援スタッフ等が訪問できるようにしておくことが必要。

専門的な判断や調整ができるスタッフ

- 支援計画の立案や外部サービスとの調整、緊急時の判断などは、専門的知識と経験をもつ職員があたる必要がある。緊急時のオンコール対応などの体制を整えておくことが必要。

59



(5) 地域に「根付き」「生える」事業とするために

地域に開かれた拠点作り、プログラム開発

- 地域のイベントや団体へ入居者が参加し、地域の一員として生活できるようにするためには、地域住民、地縁組織(町内会・自治会)、地域のサポーター(民生委員・児童委員)、支援機関(地域包括支援センター等)などにこの活動をしっかりと認知してもらうことが大切。
- 地域の困りごとと一緒に解決し地域にとっての安心の拠点となることをめざす。
- 考えられるとりくみ
 - 町内会への加入
 - 地域行事への参加... 防災訓練、清掃、雪かき、まつりなど
 - 見える拠点を設けての活動 ...勉強会、講演会の開催、地域のイベントへの会場提供

ごちゃまぜの暮らしの場(ソーシャル・インクルージョン)

- 多様な関係や支援の広がり生まれるよう、困窮者だけ・高齢世帯だけを集めるのではなく、同じ建物に学生や子育て世帯、障がい者が入居する、部屋をシェアするなど、ごちゃまぜの暮らしの場をつくる。

見える拠点としての「居場所」や「つどい場」

- 上記課題を達成するためにも、「地域のリビング」とも言うべき、地域の誰でも集え、茶を飲み、話し合い、勉強会を開いたりできる場を設けることが求められる。これは、地域の互助を進めていく上でも重要である(例「まちカフェふるさと」「地域の縁側」「コモンハウス」)。

就労の場づくり

- 地域善隣事業は、入居者の就労支援、生きづらさを抱えた若者の就労支援の場ともなる事業であり、これら全体をとおして地域に「根付き」「生える」事業として発展していくものである⁶¹

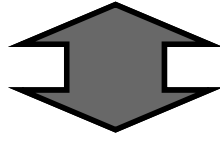
(6) 人材の確保と育成

- 支援スタッフは、入居者自身を含む地域の多様な人材によって担われてよい。
- この際、対人支援の基盤となる理念や姿勢、知識や判断力を段階的に習得・形成できるように、体系的な研修等の仕組みが必要である。
- 研修の仕組みについては、個別事業体が共同して共通の内容をつくるなど、将来の社会的なキャリア形成につながることも視野にいれた取り組みが必要である。

7 おわりに 地域善隣事業の展開に向けて

これまでの「事業」

- ・ 決められた期日（施行期日、〇年度）までに
- ・ 決められた事業を実施するため
- ・ 決められた基準（設備、人員・・・）をいかにクリアするか？



地域善隣事業は、設計図ではない。

こんなに大がかりにはできない。⇒ **自分たちができるやり方**でいい

すぐには実施に移せない。⇒ できることから、**少しずつでも前に**

みんなの合意が得られるか。⇒ **小さな輪**から始めてみる



「無いもの」や「足りないもの」を探して悲観するのではなく
「有るもの」を見つけて動き始める。