



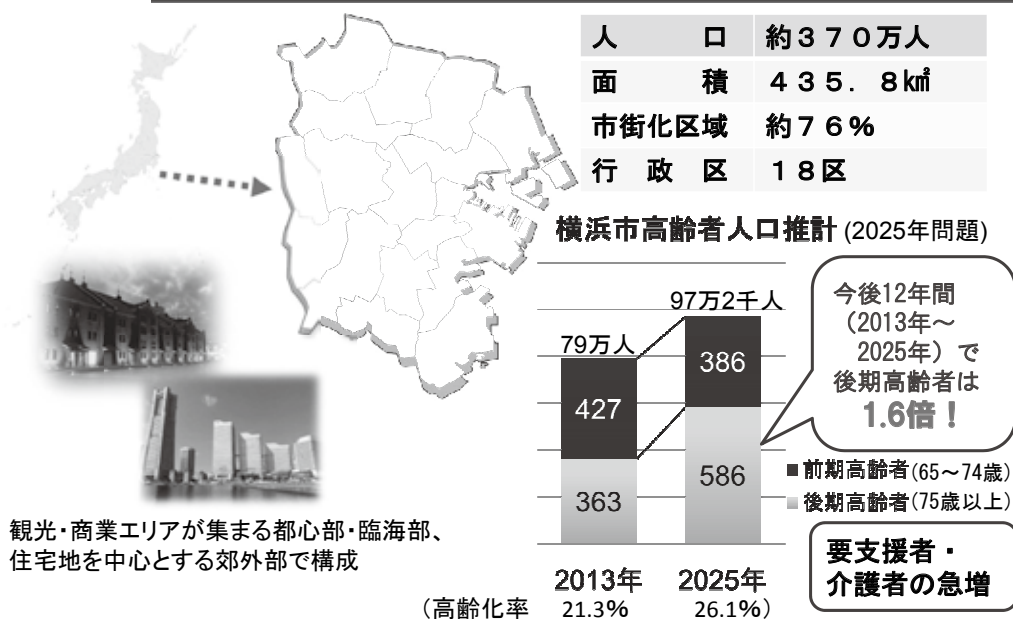
# 郊外大規模公営住宅での 孤立高齢者等の支援の 仕組みづくり

地域善隣事業 全国大会  
平成27年3月4日

横浜市健康福祉局  
泉区福祉保健センター



## 横浜市の概要



## 事業の概要

目的	行政サービスや地域の取組等の網の目から抜け落ち「孤立」する可能性がある人に対し個別訪問を行うことにより、実態を把握し相談支援や必要なサービスに結び付け、漏れのない地域での見守り体制を構築する。
対象エリア	高齢化率が高い、大規模団地からモデル1地区を選定 → 泉区の市営上飯田団地で実施
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 社会や地域から孤立し、放置すれば孤立死に至る可能性が高いハイリスク者を把握し、必要な支援に結び付けるため、75歳以上高齢者等を対象として地域包括支援センター職員等が訪問して相談等を行う。</li> <li>○ 必要に応じて公的サービス等に結び付けるとともに、その後のフォローも検討する。</li> <li>○ 健康福祉局、泉区福祉保健センター、地域包括支援センターのほか、建築局や地域の見守り活動の取組主体(自治会、地区社協、民生委員等)等によるネットワークを構築する。</li> <li>○ 上記取組の検証により、効果的な支援策の検討を行い、他の地区への拡大を図る。</li> </ul>
対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 75歳以上高齢者のいる低所得世帯で、介護保険サービスの未利用者及び医療機関未受診者(生保受給者を除く)</li> <li>② その他、行政等が把握しているケースで、特に見守り等が必要な人</li> </ul>
取組主体	行政:健康福祉局福祉保健課、泉区福祉保健センター 事業者:横浜市上飯田地域ケアプラザ



## 泉区市営上飯田団地の概要

- 市営住宅 42棟 1,404戸
- 管理開始年度:昭和41~42年
- 平成13~18年度 全面的改善事業実施
- 外付けエレベーター設置(27/42棟 64%)
- 人口 2,081人(65歳以上 1,125人)  
高齢化率 54.1%  
うち独居 609人(全世帯の44.6%)



(参考)

	泉区	横浜市
人口	156,773人	3,702,388人
高齢化率	22.6%	20.4%

(人口等はH24.3住民基本台帳データ)



## 実施に向けたプラットフォームづくり (1) 推進体制

- 行政：横浜市健康福祉局福祉保健課／  
泉区福祉保健センター
- 委託事業者：横浜市上飯田地域ケアプラザ（地域包括支援センター）  
平成26年10月より専任の非常勤職員を1名配置。
- プラットフォーム構成員：健康福祉局、泉区福祉保健センター、地域ケアプラザ、建築局、泉区社協、地域の見守りネットワーク（民生委員、自治会等）



## 実施に向けたプラットフォームづくり (2) 課題共有

- 連絡会実施（平成26年11月12日）
  - 事業概要の説明
  - モデル地区に関する課題共有
- 他団地との課題共有（平成27年1月7日）
  - 市営ひかりが丘団地の取組と連携
  - 旭区（ひかりが丘団地）、泉区（上飯田団地）、健康福祉局、建築局で課題共有、対応策の検討



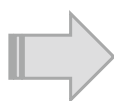
## 対象者の訪問実施状況(1)

- 対象者:75歳以上高齢者で過去1年間介護保険サービス未利用者及び医療機関未受診者 →14名
- 実施期間:平成26年11月25日～12月16日
- 訪問で実施したこと
  - ・対象者の健康状態や困りごと、親族や近隣との交流状況等の把握や相談支援等を実施
  - ・災害時緊急時医療情報キットと携帯型安心カード(3枚複写式で緊急連絡先やかかりつけ医療機関等を記入)を配布し、訪問調査員と一緒に記入を行う。



## 対象者の訪問実施状況(2)

- 対象者の状況
  - ・男性3名、女性11名 ・年齢75～89歳
  - ・独居7名、家族同居7名
- 訪問結果
  - ・訪問13名:元気な方が多く、緊急対応なし。  
継続支援の対象者なし。  
緊急連絡先を全員確認。
  - ・不在1名:入退院を繰り返している。



「サービスから抜け落ちている人」はいなかった。他の方法も検討が必要。



## 課題と今後の展開 (1) 課題

### ○ 建築局と健康福祉局・区役所との連携

#### ① 緊急対応時の入室

(地域の見守り活動で異変に気づいても、包括や地域は鍵を持っていない。鍵を壊した場合の費用負担)

#### ② 緊急連絡先の把握、更新 (異変時の連絡先確認に時間がかかる、情報が古い)

#### ③ 新規入居者の事前情報が少ない (建築局が持つ情報を包括や地域と共有したい)

#### ④ 団地の高齢化 (書類の内容が理解できず放置するなどの現状が見られ、家族が行うようなちょっとした支援が求められている)



## 課題と今後の展開 (2) 今後の展開

### ① 平成27年1月～3月の進め方

- ・ 新規入居者への自治会長等との同行訪問、地域で気になる方への訪問

### ② 平成27年度 of 取組内容

- ・ 75歳以上高齢者で過去1年間介護保険サービス未利用者及び医療機関未受診者への訪問
- ・ 新規入居者、地域で気になる方への訪問

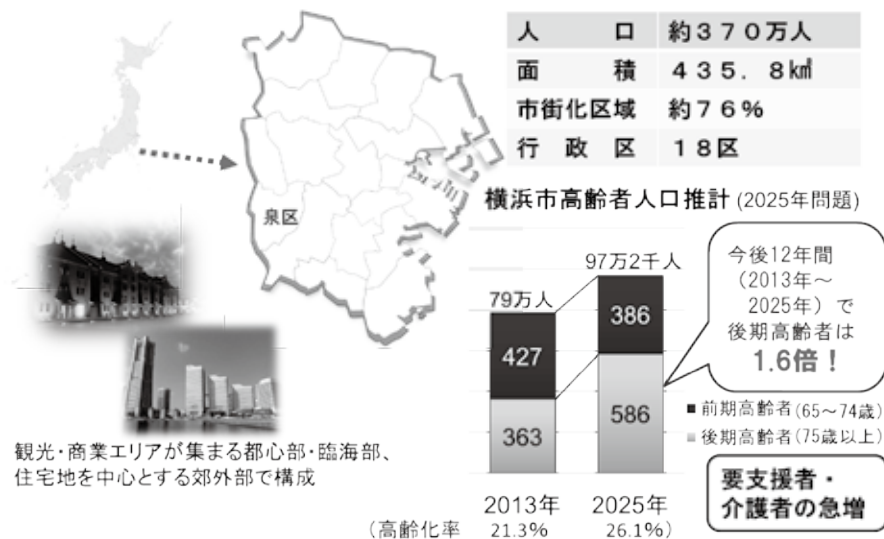
### ③ 公営住宅での新たな支援のしくみづくり



# 報告書原稿（案） 神奈川県横浜市

## ～郊外大規模公営住宅での孤立高齢者等の支援の仕組みづくり～

### 1. 横浜市の概況



- 横浜市は、観光・商業エリアが集まる都心部・臨海部と、住宅地を中心とする郊外部で構成されており、人口は約 370 万人で 18 の行政区を抱えている。市の南西部に位置する「泉区」が今回のモデル事業の実施エリアである。
- 横浜市全体の高齢化の状況は、2013 年現在で高齢

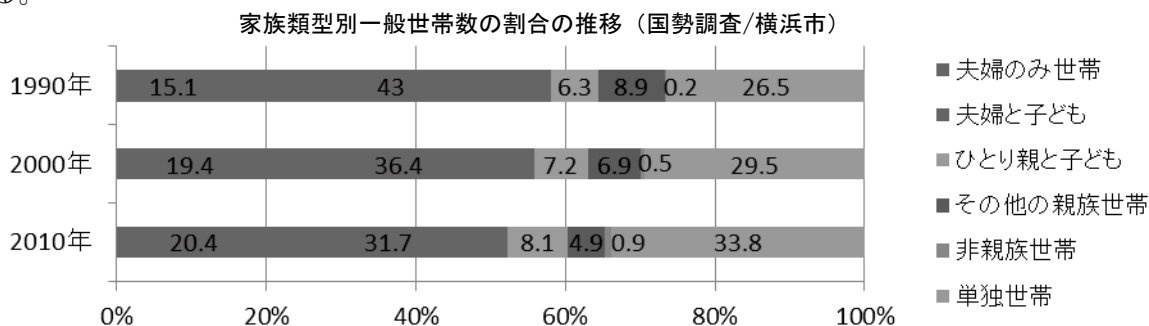
者人口 79 万人、高齢化率が 21.3%である。団塊の世代が 75 歳を超える 2025 年には、高齢者人口は 97 万 2,000 人と大幅に増加し、高齢化率は 26.1%に達すると見込まれている。後期高齢者は 1.6 倍に増えると見られ、要支援者・要介護者の急増が予測されている。

- 本モデル事業における横浜市の取組としては、郊外部の大規模公営住宅での孤立高齢者等の支援の仕組みづくりを展開していくことが特徴である。1つの市営住宅をモデル地区として設定し、そこで事業を展開していく予定である。

## 2. 事業実施の契機

### (1) 事業の背景

- 「夫婦と子ども世帯」が減少しているのに比べ、「ひとり暮らし高齢者」や「夫婦のみ世帯」が増加しており、家族機能の変化、地域コミュニティの希薄化も見られる。このような中で、高齢者等の孤立を防ぐための対策を進め、地域の見守り体制を構築していくことが求められている。



- これまで横浜市では、高齢者等の孤立を防ぐための取組として、ひとり暮らし高齢者への民生委員による訪問・相談や地域の自主的な見守り活動に対する助成、ライフライン事業者による「緩やかな見守り」の展開などに取り組んできたが、制度の狭間となり、支援対象から漏れてしまう人への対応や支援が必要にも関わらず自ら発信できない人、セルフネグレクトの状況にある人へのアプローチの必要性が高まってきていることもあり、本事業への参加を決めた。

### 3. 実施に向けた基盤（プラットフォーム）づくり

#### （1）推進体制

行政：横浜市健康福祉局福祉保健課／泉区福祉保健センター

委託事業者：横浜市上飯田地域ケアプラザ（地域包括支援センター）

平成 26 年 10 月より専任の非常勤職員を 1 名配置。

プラットフォーム構成員：健康福祉局、泉区福祉保健センター、地域ケアプラザ、建築局、泉区社協、地域の見守りネットワーク（民生委員、自治会等）

- 行政が核となり、上飯田地域ケアプラザ（地域包括支援センター）に委託を行っている。

#### 【参考】地域ケアプラザ



- ・横浜市独自施設（社会福祉法人等が指定管理で運営）
- ・誰もが住み慣れたまちで安心して暮らせる地域をつくっていくための福祉保健の拠点
- ・日常生活圏域（中学校区程度）ごとに設置（計画数 145、平成 27 年 2 月現在 133）
- ・施設の機能
  - ①地域活動・交流（福祉保健活動の場の提供、福祉保健活動の支援等）
  - ②福祉・保健の相談・支援（地域包括支援センター）
  - ③福祉保健サービス（高齢者デイサービス等）

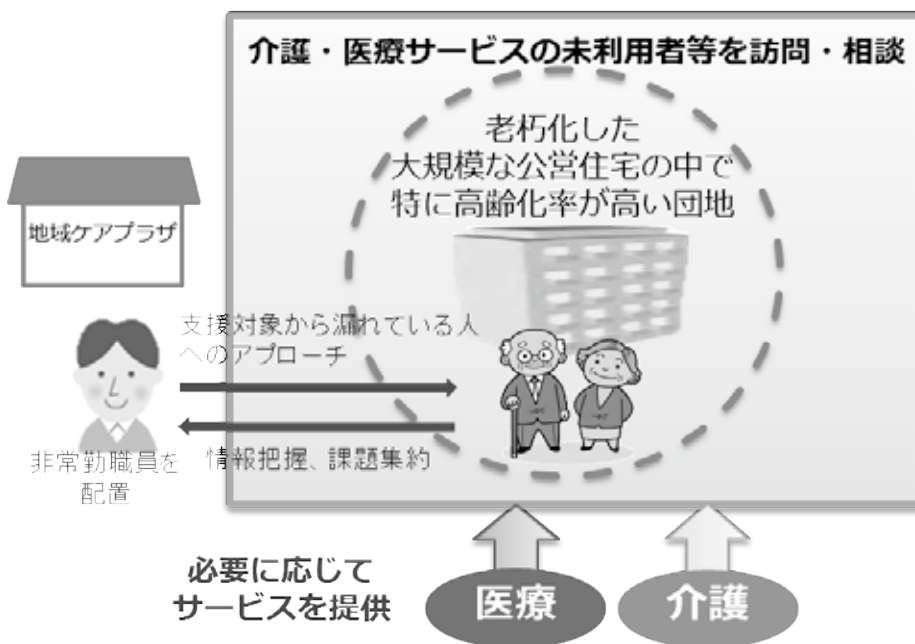
### 4. 事業内容

#### （1）事業概要

目的	行政サービスや地域の取組等の網の目から抜け落ち「孤立」する可能性がある人に対し個別訪問を行うことにより、実態を把握し相談支援や必要なサービスに結び付け、漏れの無い地域での見守り体制を構築する。
対象エリア	高齢化率が著しく高い、大規模団地からモデル 1 地区を選定 → 泉区の市営上飯田団地で実施



内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会や地域から孤立し、放置すれば孤立死に至る可能性が高いハイリスク者を把握し、必要な支援に結び付けるため、75歳以上高齢者等を対象として地域包括支援センター職員等が訪問して相談等を行う。</li> <li>・必要に応じて公的サービス等に結び付けるとともに、その後のフォローも検討する。</li> <li>・健康福祉局、泉区福祉保健センター、地域包括支援センターのほか、建築局や地域の見守り活動の取組主体（自治会、地区社協、民生委員等）等によるネットワークを構築する。（プラットフォーム/孤立し困難を抱える高齢者等訪問・相談モデル事業連絡会）</li> <li>・上記取組の検証により効果的な支援策の検討を行い、他の地区への拡大を図る。</li> </ul>
対象者	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 75歳以上高齢者のいる低所得世帯で、介護保険サービスの未利用者及び医療機関未受診者（生活保護受給者を除く）</li> <li>② その他、行政等が把握しているケースで、特に見守り等が必要な人</li> </ol>



老朽化した大規模な公営住宅における、高齢者等の孤立を防ぐための支援策の検討を進めるため、モデル事業として、地域ケアプラザに非常勤職員を配置し、個別訪問を行うことにより実態把握を進める。そこで把握した情報をもとに、必要に応じてサービスにつなげるとともに、今後の見守り体制の構築等について検討する。

(2) モデル地区（泉区市営上飯田団地）の概要



上飯田団地外観



外付けエレベーター





上飯田団地内観

- ・市営住宅 42棟 1,404戸
- ・管理開始年度：昭和41～42年
- ・平成13～18年度 全面的改善事業実施  
外付けエレベーター設置(27/42棟 64%)
- ・人口 2,081人 (65歳以上 1,125人)  
高齢化率 54.1%  
うち独居 609人 (全世帯の44.6%)  
(平成24年3月現在)

【参考】人口と高齢化率

	泉区	横浜市
人口	156,773人	3,702,388人
高齢化率	22.6%	20.4%

(人口等は平成24年3月住民基本台帳データ)



上飯田団地 全体図

- 市営上飯田団地は横浜市内公営住宅で最も高齢化率の高いエリアとなっている。
- 住戸改善を実施しているため、住戸内はバリアフリー設計になっており、手すりが付いていたり、段差が少なくなっていたりする。
- 近くにスーパーが無いので不便。しかし団地前にバス停があり、交通の便は悪くはない。
- 団地に駐車場はあるが数が少ない。
- ひとり暮らし高齢者の増加、特に経済的問題を抱えて対応に困るケース、精神疾患がある人に関する相談が非常に多いエリアとなっている。
- 生活保護受給者は市の平均よりもかなり多い。

### (3)モデル地区（泉区市営上飯田団地）の取り組み

- 平成 22～24 年度に「一人暮らし高齢者等地域見守りモデル事業」に取り組み、地域住民による見守り推進会議を組織化し、階段単位による見守りを進めてきた
- 地域の見守り活動の取り組みとして、地域の方、住民団体、関係機関、特に民生委員たちが集まって見守り推進会議を、年 4 回ほど実施している。
- 階段単位で、班長を中心に見守りを実施。班長は定期清掃や回覧版受け渡しの時などに声かけをしながら、現状把握に努めている。
- 単身で身よりがない高齢者等への対応や特に男性が孤立しがちであること等が課題として挙げられている。

## 5. 実践

### (1) 対象者個別訪問の実施

- 地域包括支援センターで平成 26 年 10 月より専任の非常勤職員を 1 名配置し、訪問対象者への個別訪問を開始。
- 個別訪問により相談支援や必要なサービスに結びつけるとともに、災害時緊急時医療情報キットと携帯型安心カードを配布。希望者には民生委員に情報提供できるようにし、日頃の見守りにつなげる仕組みづくりを行った。

#### 【訪問実施状況】

- 対象者：75 歳以上高齢者で過去 1 年間介護保険サービス未利用者及び医療機関未受診者 14 名  
〈内訳〉
  - ・男性 3 名、女性 11 名
  - ・年齢 75～89 歳（平均 78.7 歳）
  - ・独居 7 名、家族同居 7 名
- 実施期間：平成 26 年 11 月 25 日～12 月 16 日
- 訪問結果
  - ・ 13 名への訪問を実施。元気な方が多く、緊急対応なし。継続支援の対象者なし。緊急連絡先を全員確認。

### (2) 連絡会の実施

本事業におけるプラットホーム構成員及び市営住宅指定管理者による「孤立し困難を抱える高齢者等訪問・相談モデル事業連絡会」を平成 26 年 11 月 12 日に実施。事業概要の説明や、モデル地区に関する課題を共有した。

### (3) 上飯田団地とひかりが丘団地の課題共有

本事業のほか、横浜市では他の市営住宅（旭区ひかりが丘団地）において「相談・生活支援モデル事業」を実施している。これは、支援を必要とする高齢者、障害者等が多く居住し、自助・共助

が困難になっていることを踏まえ、全世帯の個別訪問を実施し、課題整理を行い、有効な対応策の検討を進めるものである。今後、両事業を、連携させながら、課題解決に取り組んでいく。

平成 27 年 1 月 7 日に旭区（ひかりが丘団地）と泉区（上飯田団地）、健康福祉局、及び建築局との話し合いの場が持たれた。

**【参考】市営ひかりが丘団地の概要**

- ・ 棟数：57 棟、管理戸数：2,325 戸
- ・ 人口：3,641 人、高齢化率：47.8%（平成 26 年 4 月 1 日現在）
- ・ ひとり暮らし高齢者世帯：37.5%（平成 26 年 4 月 1 日現在）
- ・ 特徴として、単身高齢者、障害のある住民が多く居住しており、親族との交流が疎遠となり支援を受けられない単身世帯も見受けられる。

## 6. 今後の課題と展開

### （1）今後の課題

- ① 建築局と福祉・区役所の連携、地縁団体との連携
- ② 緊急対応時の入室（地域の見守り活動によって異変に気づいた際、包括や地域は鍵を持っていない。鍵を壊した場合の費用負担）
- ③ 緊急時の連絡体制（地域が緊急連絡先情報を持っていないため、連絡先確認に時間が掛かる）
- ④ 緊急連絡先の更新（連絡先が古く繋がらないことがある）
- ⑤ 新規入居者の事前情報が少ない（建築局が持つ事前情報を地域包括や地域と共有をしたい）
- ⑥ 男性の高齢独居者の孤立
- ⑦ 身近な生活上の課題（書類の書き方等）を受け止める相談機関の必要性
- ⑧ 民生委員や自治会等の地域見守りの担い手の高齢化
- ⑨ 団地が周辺地域から孤立
- ⑩ 居住者像の偏り  
（高齢者や精神障がい者が多く、若い世代が少ないため、ミクスド・コミュニティが困難）
- ⑪ 大半が 2K、2DK であるため、単身高齢者の需要が高い。

### （2）今後の展開

**【今後の事業の進め方・拡大について】**

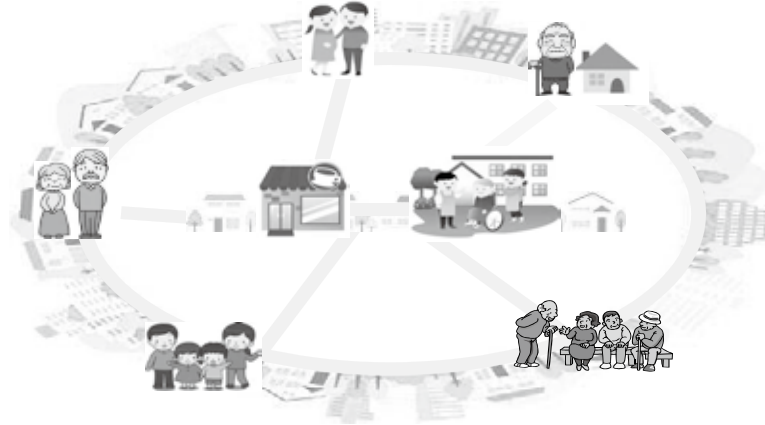
- ①平成 27 年 1 月～3 月の進め方
  - ・ 新規入居者への自治会長等との同行訪問、地域で気になる方への訪問。
- ②平成 27 年度 of 取組内容
  - ・ 75 歳以上高齢者で過去 1 年間介護保険サービス未利用者及び医療機関未受診者への訪問
  - ・ 新規入居者、地域で気になる方への訪問
- ③公営住宅での新たな支援のしくみづくり

横浜市では、高齢化が極端に進行した大規模公的団地（高齢化率 30%以上、800 戸以上の団地）が 20 団地あり、支援が必要な人が多く居住するにも関わらず住民同士の共助が難しい状況になっている。そのため、本モデル事業等の実施により、公助として必要な支援策、効果的な支援手法の検討を行い、公的団地全体の支援の方法を検討していきたいと考えている。

---

## 地域善隣事業の展開に向けた 川崎市の取組について

---



川崎市健康福祉局地域包括ケア推進室  
NPO法人 楽  
中高年事業団やまて企業組合

### 川崎市における 地域善隣事業の展開

「何らかのケアを必要とする低所得高齢者等」の  
住まいの確保に向けて



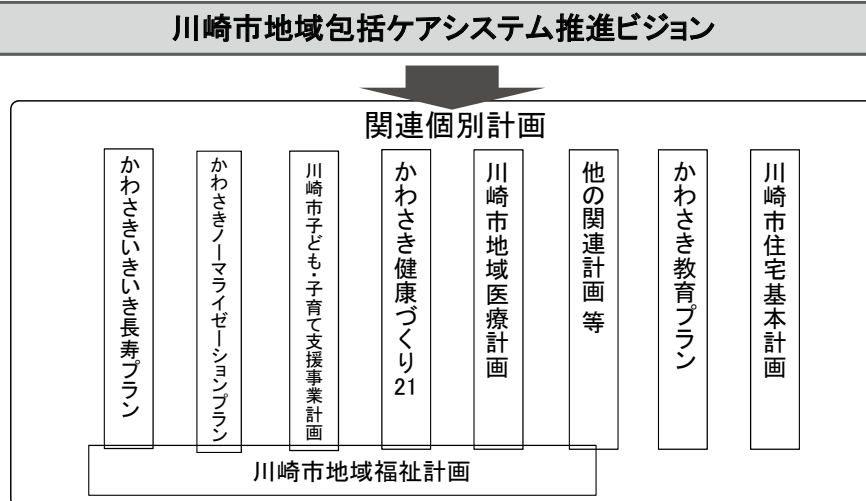
**地域包括ケアシステムの構築を目指す中での地域善隣事業の展開**

誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる地域を実現するための地域包括ケアシステムの構築を推進する中、住宅部局と福祉部局とが密接に連携しながら、「生活基盤としての住まい」の確保と、「本人のライフスタイルに合った住まい方」の実現に向けて、地域善隣事業を展開していく。

## 川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築に向けて

・川崎市では、高齢者をはじめ、障害者や子ども、子育て中の親などに加え、現時点で他者からのケアを必要としない方を含めた「すべての地域住民」を対象とした地域包括ケアシステムの構築を推進している。

・今年度、**関連個別計画の上位概念**として、「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン」を策定し、全庁一丸となった取組を進めている。



## 川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョンの構成

### 【基本理念】

川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築による  
誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で  
安心して暮らし続けることができる地域の実現

### 【基本理念】を実現するための【基本的な5つの視点】

視点①:「意識の醸成と参加・活動の促進」

視点②:「住まいと住まい方」

視点③:「多様な主体の活躍」

視点④:「一体的なケアの提供」

視点⑤:「地域マネジメント」

地域善隣事業の展開



## 視点②:「住まいと住まい方」 ～安心して暮らせる「住まいと住まい方」の実現～

- (1) 「まちづくり」に関する方針の共有  
(2) 生活基盤としての「住まい」の確保と  
自らのライフスタイルに合った「住まい方」の実現



## 地域善隣事業の展開

- ・最終的には全市展開を予定しているが、川崎市にある7つの行政区のうち、優良な空家情報等があり、地域展開に利のある一つの行政区をモデル区に選定。
- ・モデル区において、それぞれ特色のある二つの法人を地域善隣事業者として事業を委託し、プラットフォームの重要な構成員となる、モデル地域の「町内会」や「民生委員・児童委員」、「地域包括支援センター」への説明から開始。

### 【川崎市の特徴】

- ・若い都市であること  
高齢化率 国:25.6% 川崎市:18.4%(平成26年4月1日現在)
- ・人口が増加傾向にあること  
大都市間比較で、自然増加率が最も高く、平成42年まで人口が増加すると見込まれる。

### 【地域善隣事業者】

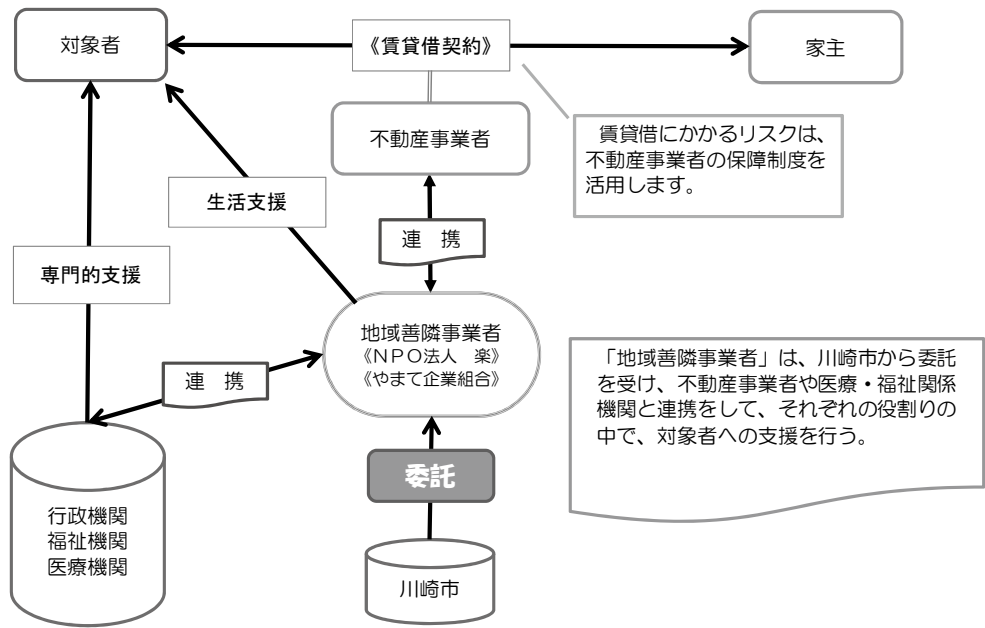
#### 「NPO法人 楽」

小規模多機能型居宅介護事業所として、10年来、地域での活動実績がある法人

#### 「中高年事業団 やまて企業組合」

生活困窮者の相談支援事業で実績のある法人

**地域善隣事業における対象者への支援方法等について**



## NPO法人 楽の取組

## NPO法人楽の概要

- ・平成15年10月：市内に住む認知症高齢者の暮らしが気になって、小さなケアの場が必要と考え、川崎市多摩区(川崎駅から電車で30分以上離れた田園地帯で事業を始めたいと考えた)で開設の場所を探す。認知症の人が地域の中で最期まで自宅で暮らせることを目指す。
  - ・平成16年4月：2日神奈川県から許可される。
  - ・平成16年6月：認知症対応型デイサービスひつじ雲(365日型、泊りあり)を開設。開設当初は徒歩圏内の認知症の人との縁はなかなかもてなかった。
  - ・平成18年5月：ご家族との話し合いで、小規模多機能型居宅介護ひつじ雲へ移行、認知症対応型デイサービスくじら雲(365日型 金曜日を若年性認知症の日に)を新たに開設。
  - ・平成19年7月：地域との繋がりの必要性を強く感じ、町内会館を借りて、町内周辺の方々向けに食事会を始める。食・嚥下機能・地域交流をテーマに歯科衛生士・管理栄養士・看護師・介護職員・ボランティア・地域包括支援センターの協力を得て毎月実施。
  - ・平成20年9月：近隣の町内会長からひつじ雲に近い家(ひこうき雲)を貸してもらい、定例のお茶飲み会を行う。
- 平成25年6月：東北の震災の影響でひつじ雲の壁にヒビが入る。近隣にお願いし物件情報をもらう。数件の情報の内、3階建てマンションの1階コンビニ跡地を借り改装。5/31まで旧ひつじ雲で、夜に転居作業をして、6/1から新ひつじ雲でいつものように。混乱する方はなかった。
- 平成25年9月 くじら雲を小規模多機能型居宅介護ひつじ雲のサテライトに移行。

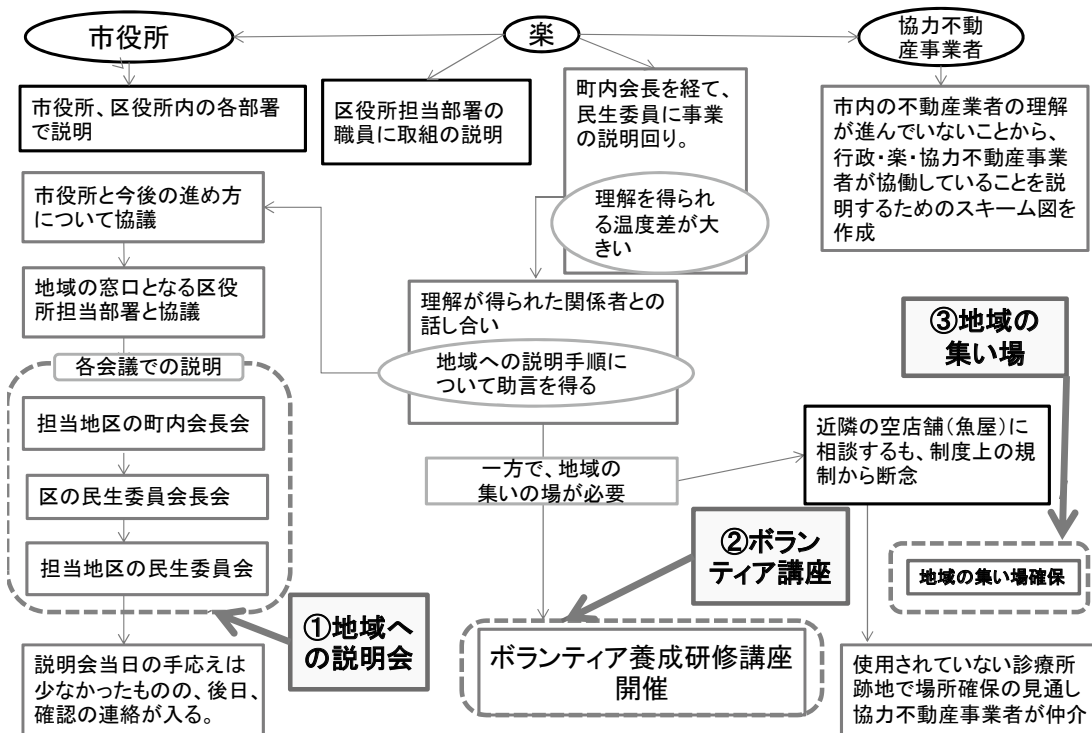
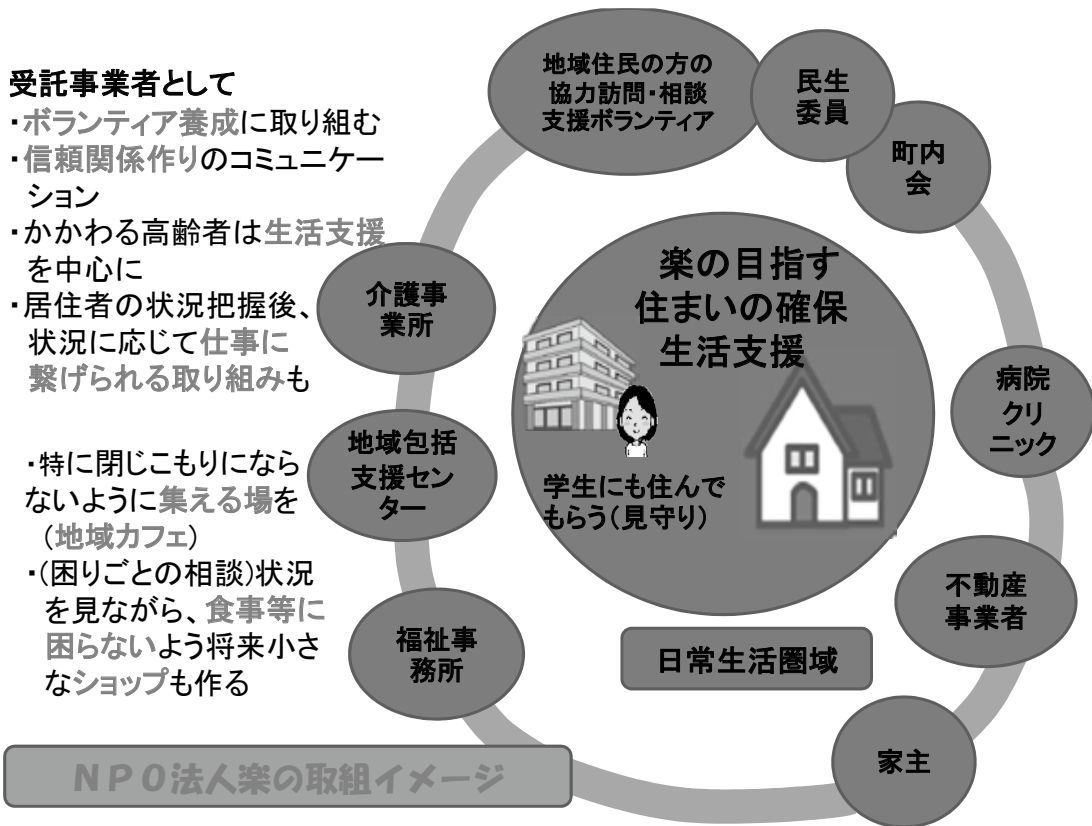


## NPO法人楽がある地域の駅周辺



**受託事業者として**

- ・ボランティア養成に取り組む
- ・信頼関係作りのコミュニケーション
- ・かかわる高齢者は生活支援を中心に
- ・居住者の状況把握後、状況に応じて仕事に繋げられる取り組みも
- ・特に閉じこもりにならないように集える場を(地域カフェ)
- ・(困りごとの相談)状況を見ながら、食事等に困らないよう将来小さなショップも作る



**平成26年度 地域善隣事業への取り組み**

## ①地域への説明

- 担当地区の町内会長会での説明(12/1)
- 区の民生委員会会長会での説明(12/11)
- 担当地区の民生委員定例会で説明(12/18)

町内会長、民生委員に、地域善隣事業の趣旨や意義を説明し、協力を依頼した。

⇒(「高齢者問題は地域包括支援センターとの連携でよい」という意識が民生委員の意見から浮き彫りになる。実践が必要だと言うことを改めて意識した。)

## ②ボランティア養成講座

- ボランティア養成研修講座の開催(2/15)

認知症サポーター養成講座を、地域の介護事業者や医療機関(歯科クリニック)等の協力を経て開催した。(参加者25名)

⇒民生委員や町内会役員等の参加もあり、地域のボランティア養成、地域課題の取り組む意識の向上につながった。





### ③地域の集い場の確保

- ・ 不動産業者と連携し、地域の集い場としての拠点となる場所を確保できる見通しとなった。
- ⇒ 利便性や広さ、立地などを考え、場所を選定した。(旧クリニック跡地)



\* 案内ちらし

**ご近所で気になる方はいらっしゃいませんか？**

川崎市健康福祉局 地域包括ケア推進室  
044-200-0479

ちょっとした見守りが必要なお方

地域で孤立して生活されている方

自営に閉じこもりがちなお方

ゴミ出しなど毎日の生活に困難を抱えている方

食事に言うほどではないけど、ちょっと気になる方

住まいに関して困っている方

○生活は、建物としての「住まい」と、「生活の仕方」や「同じ地域に住む方々との関わり合い」によってできる「住まい方」が一体となって成立します。上記のような方は、地域の方々による見守りや生活の支援などがあってその方の生活が成立し、起こりうるトラブルを未然に防いでいる場合があると考えられます。

○「ふじこ屋」では、小規模多機能型居宅介護としてこれまで取り組んできたことをさらに発展させ、地域でチームとなって協力し合える方々と共に、このような方々に対して、持ってお声かけをしたり、お茶会など集える場にお誘いしたりなど、地域のみならずと一緒に、「気になる方」を支え、地域に一日でも長く住み続けられるように「地域づくり」の提案を行います。

**【むつしあいが行う生卒取組】**

- ・ 見守りを含む支援対象者のニーズに応じた継続的な相談、生活支援
- ・ 地域の課題を地域で協議・解決できるようなネットワークの構築
- ・ 住まいの確保・継続に困難を来す方々の場合は、地域の不動産会社と連携した住居の相談口などを行い、困りごとが解決できるような取組

川崎市では、「住まい」と「住まい方」を一体的に捉え、層々の対象者に応じた生活支援を実施するためのものとして、「地域包括事業」という取組みを進めています。

○「ふじこ屋」は、個人の生活の基盤となる「住まい・住まい方」を一体的に支援し、地域力による層々の課題解決を図るための仕組みである地域づくりを行うことで、川崎市や区、地域包括支援センター、地域の関係者の方々と共に「誰もが住み慣れた地域で暮らし続けられる地域の発展」を促します。

**【連絡先】**～気になる方がいらっしゃいましたら、お気軽にご連絡・ご相談ください～

特定非営利活動法人 桑園小規模多機能型居宅介護 〇〇ふじこ屋

〇〇〇〇部 〇〇〇〇

〇〇〇〇連絡先：〇〇〇〇-〇〇〇〇



# 中高年事業団やまて企業組合の取組

## 中高年事業団 やまて企業組合の紹介

### (沿革と現在の受託事業の例)

- 昭和50年代、応急宿泊援護事業にはじまる地域福祉の担い手としての活動
- 平成27年現在、首都圏で5箇所の宿泊所、生活支援施設を運営中  
(受け入れ可能者数約260名)
- **生活困窮者支援事業**
  - 川崎市生活自立・仕事相談センター(川崎市)  
(生活困窮者自立促進支援モデル事業)
  - 東大和市暮らし・しごと応援センター(東大和市)  
(生活困窮者自立促進支援モデル事業)
  - 港区生活・就労支援センター(港区)  
(生活困窮者自立促進支援モデル事業)
  - 就労支援事業(港区、中央区、杉並区、千代田区、台東区、大田区)  
(区の指定する被保護者に対する就労支援業務)
  - 母子自立支援プログラム策定事業(台東区)  
(区の指定する対象者に対する自立支援業務)
  - 金銭等預かり支援事業(杉並区、西東京市、品川区、立川市、調布市、目黒区、東村山市、豊島区)  
(区の指定する被保護者に対する金銭等の管理業務)
  - 高齢者専門支援事業(江戸川区、荒川区、千代田区、文京区)  
(単身高齢者の見守り、通院同行、介護プログラム見直し等の業務)  
ほか自治体より多数の業務委託を受け、生活支援を中心とする福祉的事業を行っている。

## 川崎市善隣事業の取り組み

- 中期的なゴール  
不動産業者との連携による都市型の  
「地域居住の実現」  
地域に根ざした福祉サービス(生活支援・見守り)の実現
- モデル地域の居住実態の特徴  
新築MSを中心とした人口流入が活発であるが、  
中古賃貸物件の空家率は、全国レベルで高い  
賃貸用住宅空家率 14.5%  
件数 4810/33110(件)

〈Homes不動産投資2015 <http://toushi.homes.co.jp/>より〉

## モデル事業の進捗状況と課題

### 進捗状況

- ニーズの把握  
区役所担当部門、町内会、民生委員、社会福祉協議会、地域包括センターの各窓口寄せられる相談および当組合の利用者からの情報をもとに対象となる人を発見。認知経路を確保。
- 住まいの確保  
協力不動産事業者を通じてモデル地域の具体的不動産案件情報を約70戸(26年12月以降回覧)確保。併せて地元不動産事業者への説明を実施。
- 住まい方の支援  
利用者に対する生活支援の実施。  
①面談 ②生活ぶりの把握 ③法的手続きのサポート ④緊急連絡先の確保  
⑤地元関係者への紹介 ⑥定期的連絡や訪問 ⑦孤立化をふせぐ適切な支援
- プラットフォーム構築  
行政を始めとする社会資源に関する地域情報を収集「医食住」に関わる地元の情報マップを、利用者個人ごとに本人と作成 カルテ化

## 課題

- オーナー・管理会社(地元不動産事業者)と住まいを探している人を引き合わせる際の保証人、緊急連絡先、人がら、生活態度などについて条件を厳しく見られることが多い。
- 利用者本人が、やまての福祉的サービスをうるさく思う、煩わしく感じることもあり信頼関係の継続に人員を割く必要がある。
- 地元周辺関係者への説明、訪問時「福祉」に対する無関心・拒絶反応が散見され協力や受容の関係を作ることに時間をかける必要がある。



個別具体的に課題に丁寧に関わり解決してゆく

\* 案内ちらし

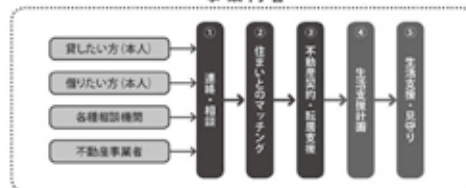
やまて企業組合は、  
不動産事業者の皆さんと連携し  
住まいを必要としている方たちを支援します。

ここ課題で、買いたい人・借りたい人のどちらも安心した生活が  
続けられるよう、住居活用サービスをベースにした  
〈地域再興事業〉のモデル事業を展開します。

無料  
モデル地区  
寺沢・塩屋



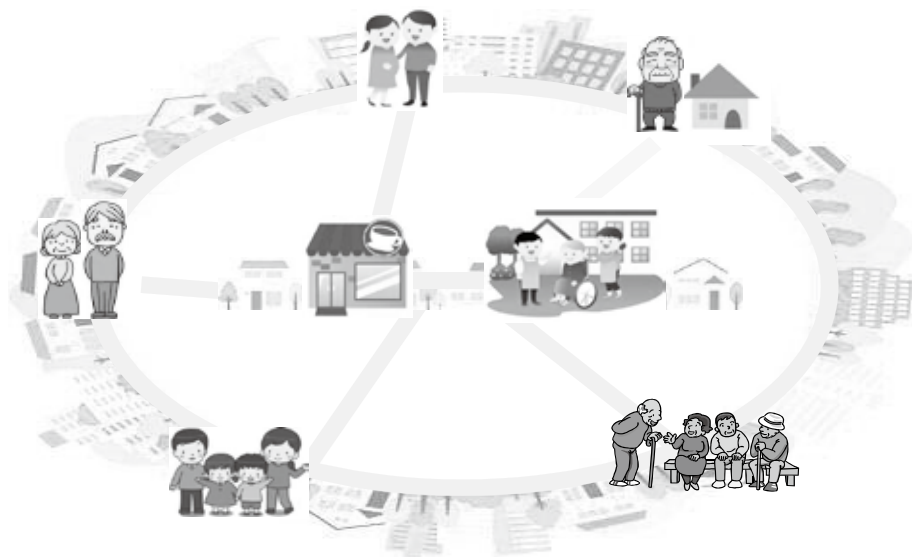
### 事業内容



お問合せ・ご相談(無料) 月曜～金曜 9:00～17:00(年末/年始 土・日・祝日休み)

やまて企業組合 電話 XXX-XXX-XXXX

御清聴ありがとうございました

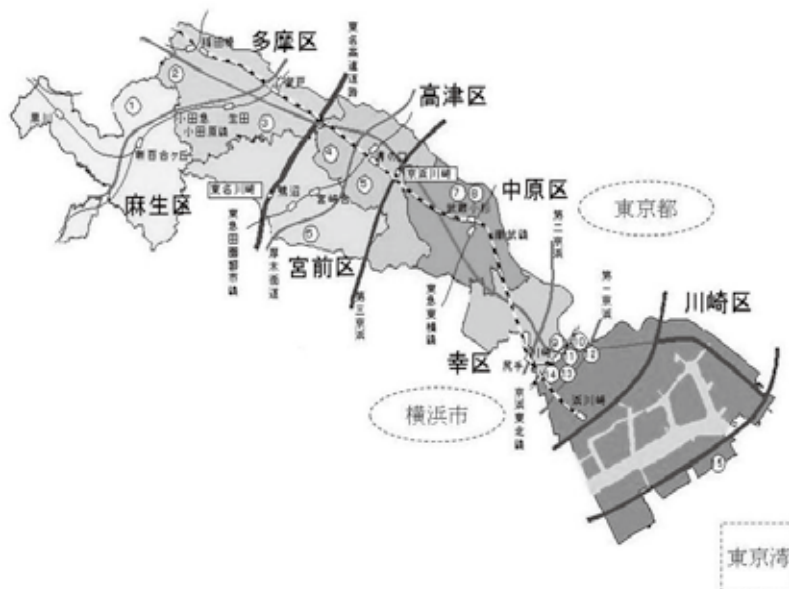


# 報告書原稿（案）神奈川県川崎市

## ～低所得高齢者のための地域包括ケアシステムの具体化～

### 1. 川崎市の概況

- 川崎市は、多摩川を臨み、東京都、横浜市に隣接しており、行政区は7つある。人口が国勢調査ベースで145万人、面積が約142km<sup>2</sup>であり、1km<sup>2</sup>当たりの人口が1万人と人口密度が非常に高い。人口密度の高さは政令市の中でも大阪市に次いで2番目である。
- モデル事業の対象地域となる幸区は幅が1kmに満たないところもあり、歩くとすぐ横浜市である。町なかに住宅、商業施設、鉄道といった社会資源がかなり密集している。
- 川崎市の高齢化率は18.7%。要介護認定者は約47,000人。（2014.10.1）
- 人口は自然増、転入増と、どちらもまだ増加傾向。推計では人口増のピークは平成42年（2030年）の約152万人とされている。新築マンションが増えているため、若年の子育て世帯の転入が多く、生産年齢人口や子どもの数もそれほど減少しない。高齢者数、高齢化率は2025年で34万人、22%程度、2050年で50万人、35%と着実に増加するものの、現在は比較的若いと言える。
- 後期高齢者は絶対数が増加している。2014年の12.5万人が2025年に19.9万人になると予測されている。高齢夫婦世帯・単身世帯も、4万6,000世帯、4万7,000世帯である。（2010年国勢調査）
- 川崎市は介護保険における日常生活圏域を区単位としており、相談機関としては地域包括支援センターが49カ所あり、いずれも社会福祉法人・医療法人へ委託している。おおよそ中学校区に1つの割合で設置。また、高齢者、障害者の権利擁護拠点である川崎市あんしんセンター本部が1カ所と、各区に事務所がある。



## 2. 事業実施の契機

### (1) 動機

- 川崎市では本モデル事業を、地域包括ケアシステムの推進及び、地域づくりであると位置づけている。介護までいたらないが、何らかの支援を必要とする低所得高齢者等の住まいが不足しており、関係機関や地域の担い手等と連携する中で、解決を目指したい。

### (2) 地域課題の把握

- 川崎市の空家率は、1998年から5年ごとの住宅・土地統計調査で、概ね10%台で推移しているが、空き家の数としては、1998年で5.9万戸、直近の2013年で7.9万戸と増加を続けている。
- 高齢者や低所得者等の住宅確保が困難な方、やむを得ず、本人の希望ではない住まいや居場所に身を置く方（社会的入院、ホームレス等）が多いという状況を各種相談の中で把握している。

### (3) 実施に向けた推進力

- 低所得高齢者等の住まいの問題については、平成25年度は長寿社会部の関係各課で協議をしてきたが、平成26年4月に地域包括ケア推進室が設置され、多部局横断的な取り組みが可能となる体制ができた。

## 3. 実施に向けた基盤（プラットフォーム）づくり

### (1) 推進体制

○行政の担当部局：川崎市健康福祉局地域包括ケア推進室

川崎市では、地域課題を地域のネットワークで解決する地域づくりを目指しており、行政はそのネットワークの一構成員として、できるだけ地域が主体的に行動できるようなスタンスで臨むこととしている。

○委託事業者：

NPO法人楽 \*1

中高年事業団やまて企業組合 \*2

※1 NPO法人：小規模多機能事業所として10年来幸区で活動実績があり、地域力もある法人。医療機関とも連携しており、退院後の行き場がない患者がいるというような相談等の具体的なニーズも把握している。

※2 やまて企業組合：ホームレス支援や生活困窮者の相談事業で実績のある法人。2013年から「だいJOBセンター（川崎市生活自立支援センター）」の運営を受託している。

○プラットフォーム構成員：

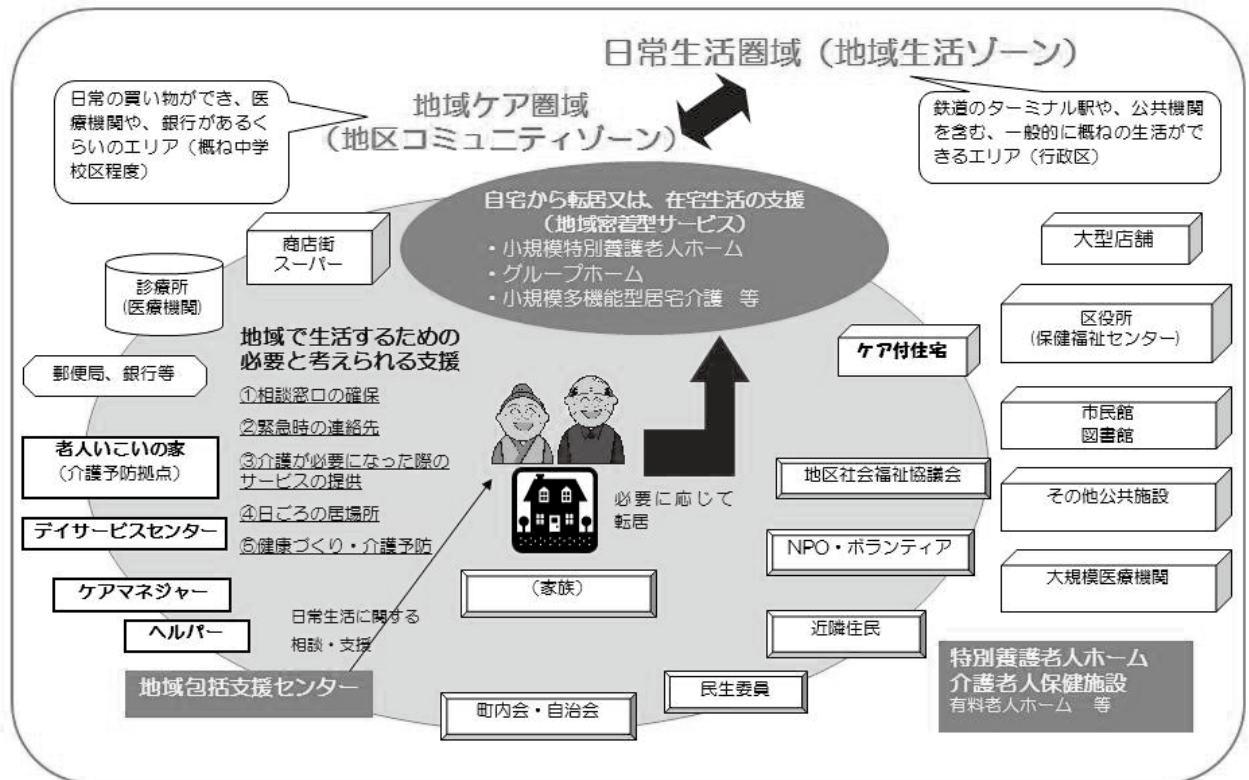
上記の行政の担当部局、委託事業者の他に、不動産事業者、区役所（高齢者福祉所管、民生委員所管、町内会等所管）、市まちづくり局住宅整備課、町内会、民生委員、地域包括支援センター



## (2) 川崎市の地域包括ケアシステムの構築に向けた取り組み

- 川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築に向けて、対象を高齢者中心としながらも、障害者や子育て世帯など誰もが安心して暮らし続けられることをテーマに取り組みを進めている。
  - ①地域包括ケア推進室の設置（平成 26 年度から）
  - ②高齢、障害等の個別計画の上位概念となる推進ビジョンの策定(平成 26 年度中)
  - ③地域包括ケアシステム懇話会
- 本モデル事業を通して、地域課題ともなっている「何らかのケアを必要とする低所得高齢者等」に「安心の住まい」を確保する中で、入居者をはじめ、支援の担い手となる福祉事業者や不動産主体、地域などすべてのステークホルダーがそれぞれの課題を相互連携の中で解決・克服できるよう、地域でのネットワークを構築する。そして、すべての関係者が個々にメリットを享受しながら、地域包括ケアシステムの具体化を目指していく。

## 高齢者の地域居住のイメージ図



## (3) モデル地区の選定 ～幸区～

- 最終的には全市展開を予定しているが、まずは川崎市の7つの行政区のうちの1つである幸区で実施する。同区の川崎駅近くの昔ながらの住宅街には、良質な空き家があり、その情報に精通した地域密着型の不動産事業者がいる。また、縦に細長い川崎市では行政区が中心となって

事業を進める必要があり、地域展開に利がある幸区を選定した。

(人口 158,663 人、世帯数 73,902 世帯、高齢化率 21.0%、区域約 10 km<sup>2</sup>、2014.10.1 時点)

## 4. 事業内容

### (1) 川崎市における地域善隣事業のスキーム

- ①社会福祉法人やNPO法人等の事業者、「生活支援」と「ネットワーク構築」のための事業を委託。
- ②委託事業者と不動産関係主体との連携により、空き家等の低廉な家賃の物件を確保し、入居者と家主との直接契約により入居させる。
- ③入居者の生活支援を行うとともに、地域におけるお茶会やボランティア清掃の実施など、地域に根差した新たな取り組みをしながら、地域ネットワーク（プラットフォーム）を形成していく。

### (2) 住まいの確保

- 地域に密着している不動産事業者と連携。幸区の対象エリアについては、同不動産事業者が空き家調査を行っている。そうしたデータを踏まえながら、福祉系の委託事業者と不動産事業者の間で、物件確保について検討を進めている。

### (3) ニーズ把握方法

- 委託事業者が、福祉、介護、医療等の関係者、自治会長、地域住民等との情報交換のなかで、情報を収集。
- NPO法人楽が、地域の医療関係者を通じて、退院後行き場のない高齢者の問題を把握。
- 行政の相談センターには、高齢等の生活困窮者は行きづらいため、もっと身近な相談場所が必要。NPO法人楽では、空き家を活用したサロンの開設について検討を進めている。

### (4) 住まい方の支援

- 委託事業者の本業の延長線上で対応予定。

## 5. 進捗状況

- 平成 26 年度は、地域への入り方など課題探しを念頭に置いて取り組んでいる。
- 区役所高齢・障害課や、民生委員や保健師を担当する地域保健福祉課、自治会・町内会の調整をする地域振興課が集まり、委託事業者とも相談をして、地域の様々なレベル（民生委員、児童委員、地域包括支援センター（運営する社会福祉法人）等）に対し丁寧に「地域善隣事業」の説明を行っている。事業の説明用チラシも作成済み。民生委員や自治会の困りごとを拾うといった対応をすることにより、ニーズ把握や後々の地域づくりに繋がるようにと考えている。

\*行政内及び委託事業者との協議：10月～11月

\*チラシ作成（各委託事業者ごと）：11月

\*町内会町会等への説明：11月28日、12月1日、12月8日

\*民生児童委員定例会等への説明：12月11日、12月12日、12月18日

- 平成26年12月から地域拠点（サロン）となる物件の掘り起しを開始。

## 6. 今後の課題と展開

### （1）課題

- プラットフォームの拡大が大きなテーマ。区、社会福祉協議会、自治会、町内会等の地縁組織との連携を意識しながら進めていく。
- 社会福祉法人をいかに巻き込むかが課題。平成27年度以降、地域を拡大したい。
- 地域の理解を得ることが重要だが、民生委員、町内会では担い手不足により、本事業についても、負担となることを懸念される可能性がある。そのため、どのように地域に入り込み、理解を求めるかが課題。  
⇒地域善隣事業とは、地域に「負担」を課すことではなく「投資」を促すことである。本事業を通じて地域力や地域イメージが向上することを説明したらどうかと助言。（本委員会担当委員より）
- 区役所レベルで民間不動産活用の担当部署がない。
- 民生委員から、個人情報保護の問題があり、心配な家があっても入っていきにくく、また情報を流すこともためらわれて困っているという意見。
- 空き家の提供について、家主の理解を得ることに時間を要する。

### （2）今後の展開

#### ①今後の予定

- 行政としては、ネットワークの拡大、関係者同士の顔の見える関係性づくりをしていきたい。また、既存の取り組みと本事業のネットワークとの連携を考えている。
- 地域の見守り体制づくりを神奈川県が行い、市町村もその窓口になっている。川崎市ではこの神奈川県の取り組みを一步進めて、事業者と川崎市の特徴にあった方法について相談をし、覚書を結んで年に1~2回ネットワーク会議を行い、福祉事務所や協力事業者を全部集めて見守り活動を続けている。このようなどころとも連携していきたいと思っている。
- 住宅担当部局では、市の居住支援協議会の設立について検討を開始する。（現在、県の居住支援協議会の一員である）

#### ②国庫事業終了後の方針

- 市から新たな支出を行わずに、委託事業者が、国庫補助事業修了後も地域に根差し、継続して事業を実施するビジネスモデルを構築する。モデル事業における成功事例をもとに、広く全市的に展開を図り、多くの社会福祉法人やNPO法人がそれぞれに工夫し、独自の方法で取り組めるようにする。



# 地域善隣事業 全国大会

## 京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業

平成27年3月

京 都 市

一般社団法人京都市老人福祉施設協議会

### ○複数の社会福祉法人が連携する形での事業体制の計画

#### 市老協の検討経過

H26年2月	「介護保険制度改正と社会福祉法人のあり方」をテーマとする施設長・管理職研修会において、講師の市老協山田顧問からモデル事業の紹介とアンケートを実施 →4割の施設長が「事業実施について検討してもよい」と回答
H26年6月	京都市居住支援協議会から事業実施に向けての打診があり、市老協として受託することを決定
H26年7月	主要メンバーによる事前協議の後、依頼に基づき全会員施設（52法人）に対して事業への参画についての公募を実施した結果、6法人から参画の申し出があり、その6法人を市老協としての選定法人とすることを決定
H26年8月～	毎月1回開催している施設長会で、検討経過や現状等を報告
H27年2月	モデル事業実施地域を増やすため、生活支援サービスを実施する新たな法人を公募予定

## ○福祉部局と住宅部局とが連携を取るようになるまでの経過等

### サービス付き高齢者向け住宅の登録開始(平成23年10月)

- ・登録事務等について、ハード部分は住宅部局、ソフト部分は福祉部局とが協同して担当

### 京都市居住支援協議会の設立(平成24年9月)

- ・高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅「すこやか賃貸住宅」の登録
- ・依然として大家等が懸念している孤立死・残置物の問題解決等を協議

### 居住支援施策検討ワーキンググループの設置(平成25年8月)

- ・入居前から死亡時等のステージごとに生じる課題等の共有
- ・民間事業者、NPO法人の見守りサービスの比較・内容検討など

### 高齢者すまい・生活支援モデル事業の実施(平成26年11月)

- ・不動産業者による低廉な住まいの確保と社会福祉法人による見守りを一体的に実施

## ○事業に関わる関係者が継続的に開催している作業部会の存在①

### 《事業開始前》

- 11月の事業実施に向けて、関係者によるプロジェクト会議を設置
- ・プロジェクト準備会の開催(H26年7月)  
京都市及び市老協の主要メンバーによるプロジェクト準備会を開催し、プロジェクトメンバーや事業の骨格案を検討
- ・第1回プロジェクト会議(H26年7月)  
京都市の呼びかけにより、不動産関係団体、生活支援サービス実施法人等が集まり、事業内容や事務手続き等について検討
- ・第2回プロジェクト会議(H26年8月)  
第1回の協議内容を踏まえて、事業内容を検討するとともに、「低所得の高齢者等への住まい・生活支援を行う事業の全国展開に関する調査研究事業」作業部会委員の京都府立大学鈴木准教授からの実施地域の空き家情報の分析結果を共有
- ・第3回事業説明会兼第3回プロジェクト会議(H26年10月)  
京都市から市老協及び不動産業者に対して、運営マニュアルの説明等の事業説明会と市老協と不動産業者との顔合わせも兼ねたプロジェクト会議を開催し、運営マニュアル、ヒアリングシート、事業報告月報案等について協議



## ○事業に関わる関係者が継続的に開催している作業部会の存在②

### 《事業開始後》

事業開始後の実施状況等を確認し、運用上の課題や問題点を共有し解決していくとともに、今後の事業内容について検討するための生活支援サービス**実務担当者作業部会**を開催

- ・ H26年11月～H27年2月 毎月1回の実務担当者作業部会  
京都市，生活支援サービス実施法人，京都府立大学鈴木准教授等の関係者が集まり，それぞれの生活支援サービス実施法人から1ヶ月間の相談・支援実績と具体的な事例，課題や問題点について報告
- ・ 今後も毎月1回の開催を継続していく予定

京都市居住支援協議会へ事業実施状況等について報告

## ○事業実施後に見えてきた京都市での問題点・課題①

- 住みかえのみを希望される方，特に見守りについては直には必要ないが，今後お願いしたいという将来に不安を抱いておられる方からの相談が多く見受けられる。
- 本事業の対象者を原則単身高齢者としていたが，高齢者夫婦世帯等からの問い合わせがあることから，相談には柔軟に対応している。複数世帯であっても見守り等のニーズがあるものと思われる。
- 不動産賃貸借契約で必要となる保証人の確保や紹介手数料支払いの段階で，利用を躊躇される事例があったことから，制度説明をより丁寧に行うようにしている。
- 今後，不動産事業者の参加を増やしていく場合，不動産事業者の役割をきっちりと考えていく必要がある。

○事業実施後に見えてきた京都市での問題点・課題②

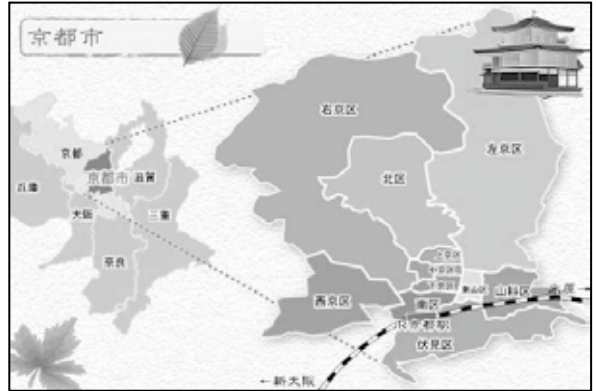
- 現在、本事業に参加する不動産事業者を限定しており提供物件が限られている。特に、90歳以上の方の申し込みや大変低額な家賃設定の物件が求められる等、さらに物件提供の困難さに拍車をかけている状況である。今後、一層の物件の掘り起しが必要である。
- 京都市には、特養・養護・軽費老人ホームを経営している社会福祉法人が52法人ある。市老協ではいずれ全ての小学校区でこの仕組みが機能し、全ての社会福祉法人でこの事業を実施することを目標としている。
- 3年かけて京都市居住支援協議会で事業効果の検証や課題抽出を行い、他の社会福祉法人でも取り組める持続可能なモデルを目指し今後の方針を検討していく予定。

# 報告書原稿（案）京都府京都市

## ～市老協と行政の協働による低廉な見守り付き住まいの供給～

### 1. 京都市の概況

- 平成 25 年の京都市の人口は約 147 万人、65 歳以上の人口は約 37 万人、高齢化率は 25.1%。平成 22 年の世帯構成では、全世帯数が約 68 万世帯あるうちの、一人暮らし高齢者世帯数が約 7 万世帯、高齢者夫婦のみの世帯が約 6 万世帯と、合わせて約 13 万世帯（約 2 割）が高齢者のみで構成されている。高齢化率や高齢者のみで構成されている世帯の割合は、概ね全国平均並みである。
- 京都市には地域包括支援センターは 61 箇所ある。平成 24 年には全ての地域包括支援センターに 1 人ずつ職員が加配され、ひとり暮らし高齢者に対する全戸訪問が行われている。



出典：<http://www.seikatsu-guide.com/cities/kinki/kyoto/kyoto/special/>



出典：<http://kanko.city.kyoto.lg.jp/support/>

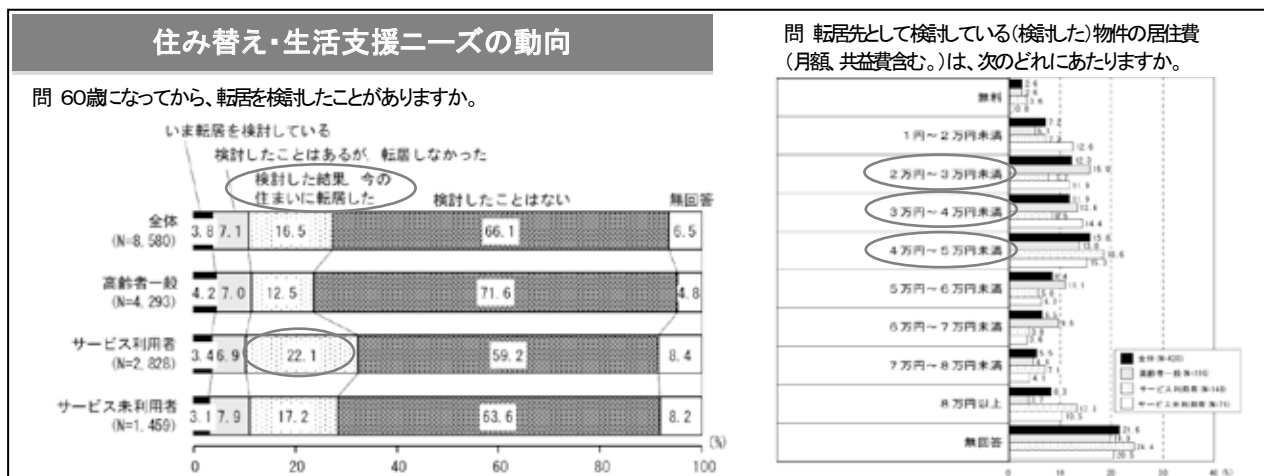
### 2. 事業実施の契機

#### （1）地域の課題の把握

- 「要支援高齢者数の動向」京都市の要支援・要介護認定者数は約 7 万人、一人暮らし高齢者世帯数は約 7 万世帯、認知症高齢者数は推定約 5 万人であるが、今後高齢者数の更なる増加に伴い、地域から孤立しがちな一人暮らしや認知症等の要支援高齢者に対する地域での見守りや生活支援がますます重要になる。
- 「住み替え・生活支援ニーズの動向」平成 25 年度に高齢者約 2 万人を対象とするアンケートを実施。60 歳以上で転居を検討し、実際に転居した方は、元気な方よりも、生活の細々とした支援ニーズの高い要支援・要介護高齢者が多く、また高齢者が転居先として検討する物件



(持家以外)の住居費は多い順に4～5万円未満、2～3万円未満と、低額な物件を検討する傾向にあることから、低廉な住まいと見守りを含む生活支援サービスへのニーズが高いことが分かった。



- 「社会福祉法人改革の動向」社会福祉法人については、平成26年8月の社会保障制度改革国民会議報告書において、「非課税扱いとされているに相応しい、国家や地域への貢献が求められており、低所得者の住まいや生活支援等に積極的に取り組んでいくことが求められている」とされ、平成26年4月の規制改革会議の意見では、「厚生労働省は、平成27年年央までに、すべての社会福祉法人に対して、社会貢献活動(生計困難者に対する無料・低額の福祉サービスの提供、高齢者の生活支援等)の実施を法令で義務付けるべきである」とされるなど、地域におけるより公益的な活動が求められている。

## (2) 実施に向けた推進力

- 平成24年9月に京都市居住支援協議会(愛称を「京都市すこやか住宅ネット」という)を設立し、主に高齢者の住まいの確保を中心に取り組んでいる。構成団体は右図の通りで、事務局は住宅部局が務めている。主な取組として、高齢を理由に入居を拒まない賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」や高齢者の住まい探しを支援する不動産業者を登録する制度がある。平成25年度末で約4,000戸、店舗としては約70店舗が登録している。一方で、高齢者が地域でできるだけ長く暮らすためには住まいだけではなく、見守り等の生活支援サービスを組み合わせる必要がある。ところが、市場で商品化されているものについては高額なものが多く、低所得高齢者にも手の届くようなサービスを整える必要があるという問題意識を持って検討を進めていた。
- 一方、一般社団法人京都市老人福祉施設協議会(以下、市老協)では社会福祉法人改革の動向

**京都市居住支援協議会の取組**

1 概要  
京都市居住支援協議会は、住宅セーフティネット法(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律)に基づき、高齢者が民間賃貸住宅に円滑に入居できる環境整備を進めるため、不動産関係団体、福祉関係団体、京都市(保健福祉局・都市計画局)及び京都市住宅供給公社により、平成24年9月に設立。

2 協議会会員

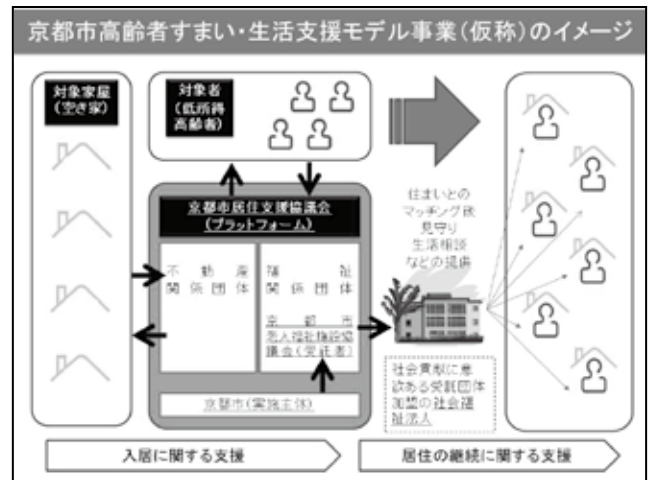
不動産関係団体	福祉関係団体	行政等
<ul style="list-style-type: none"> <li>公益社団法人京都市宅地建物取引業協会</li> <li>公益社団法人全日本不動産協会京都市支部</li> <li>公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都市支部</li> <li>一般社団法人京都市不動産コンサルティング協会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>京都市地域包括支援センター・在宅介護支援センター連絡協議会</li> <li>京都市高齢者福祉サービス事業所協議会</li> <li>保健福祉局(高齢福祉課)</li> <li>都市計画局(まち再生・創造推進室)</li> <li>住宅供給公社</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>すこやか賃貸住宅入居支援事業: 高齢者を理由に入居を拒まない賃貸住宅と、その仲介に協力する不動産業者の登録制度を創設し、ウェブ上で登録受付、空き家情報ポータルサイトで公開</li> <li>高齢者の住まいの相談: 高齢者やその家族を対象に、高齢期の住まいや住み替えに関する個別相談を実施</li> <li>高齢者向け住宅情報冊子の作成: 高齢者やその家族向けに、高齢者向け住宅と福祉施設の概要、月額費用の目安、相談先等をまとめた冊子を作成</li> </ul>

3 主な取組実績



を受けて、社会福祉法人が社会貢献として何をしていくべきかという問題意識があり、平成 25 年 10 月に、本モデル事業が参考にした高齢者住宅財団の「地域善隣事業」に関心を持った。

- 社会福祉法人の社会貢献として見守りを提供できないかという市老協の強い熱意と、低所得者にも手の届く住まいとサービスという京都市居住支援協議会の問題意識と厚労省のモデル事業の募集が重なり、応募にいたった。
- 市老協には、特別養護老人ホーム等の 24 時間施設を運営する社会福祉法人が参加している。モデル事業の終了後も、市内で多くの意欲ある社会福祉法人が社会貢献事業の一環として、この事業を展開していくことを期待しているため、市老協が推進主体として活動している。そして、京都市居住支援協議会（平成 26 年 9 月に市老協の加入が承認された。）が、この事業の推進について多角的検討を進める場となっている。



### 3. 実施に向けた基盤（プラットフォーム）づくり

#### （1）主要な主体間の関係づくり

- 京都市居住支援協議会を活用した。
- 事業内容については、まずはコア会議（メンバー：住宅部局、福祉部局、市老協 2 名、福祉部門 2 名、住宅団体 1 名）で検討し、基本的なこと（住宅、対象者、費用負担、サービス内容等）を話し合った後、サービスを提供する社会福祉法人を含めた全体会議を開催した。そのサイクルを 2 回行い、概要やマニュアル、契約書を作成した。そして 10 月末に最後の説明会を開催し、11 月の事業開始に臨んだ。

#### （2）地域一般との関係づくり

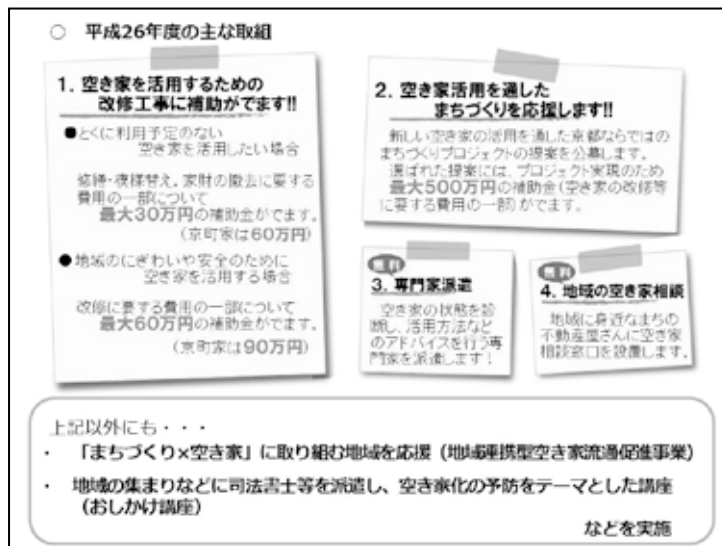
- これまでの各法人の活動実績があるので地域との関係作りはある程度できているが、今回のモデル事業ではこれまで以上に地域の理解・協力が必要となるため、各法人の担当者が近隣の学区の地域ケア推進会議に足を運ぶなど、更なる関係の強化に努めている。

### 4. 事業内容・経緯

#### （1）総論

- 実施主体は京都市であるが、プラットフォームとして京都市居住支援協議会、そして事業を受託するのが市老協である。市老協に参加している団体の中から、一体的な見守りサービスなどを提供する社会福祉法人を選定し、サービス提供を行うスキームである。

- (右のポンチ絵参照) 左側の空き家、対象家屋については、居住支援協議会に参加している不動産関係団体を中心に、物件の紹介や入居に至る支援などを実施している(詳細は「4.(2)住まいの確保」に記載)。対象家屋と対象者のマッチングは市老協が選定する社会福祉法人が行い、その後の見守りや生活相談などのサービスを提供している(詳細は「4.(3)住まい方の支援」に記載)。平成27年2月現在で6つの社会福祉法人と3つの不動産業者が参加している。



- 対象者は、原則として概ね65歳以上の一人暮らし高齢者で、地域での継続的な生活の確保に向けて見守り・生活相談等の支援が必要で、かつ住み替えを希望している方としている。住みかえとセットの事業であることを前提に、要支援や要介護認定については特に制限を設けず、緩やかに事業を実施している。
- 広報発表は平成25年10月28日に行い、11月4日から実施を開始した。プラットフォームに既存の仕組み(居住支援協議会)を活用したことや、既にそのプラットフォーム上の議論でこの事業の必要性が認識されていたことが早期に実施できている要因である。
- 事業開始後は毎月1回作業部会を開催し、進捗状況や問題意識の共有を行っている。

## (2) 住まいの確保

- 京都市居住支援協議会では、設立当初から高齢であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」や、協力店の登録、高齢者の見守りや家賃債務保証制度の案内など、高齢者の住まい探しをサポートしている。モデル事業で紹介する空き家は、その協力店に登録する不動産業者が取り扱う民間賃貸住宅より紹介することとしている。協力業者は多数あるが、まずは居住支援協議会に参加している不動産業者(3業者)が参加し、事業開始時点で計125件の物件情報提供を得ている。

## (3) 住まい方の支援

- 生活支援の利用料は、本人市民税非課税の場合は無料、本人市民税課税の場合は1,500円としている。内容は、必須事項として①見守り(週1回の定期訪問及び週1回の定期連絡)、②緊急時の対応(状況に応じ必要な援助。鍵の開錠含む。)、③生活相談・指導(保健福祉に関する情報提供・指導等)、④関係機関との連携(状況に応じ福祉事務所等の関係機関と連携し必要な援助)の4項目があり、任意事項として一時的な家事援助を提供している。また、法人独自のサービス提供も可能としている。

#### (4) 継続的な実施（財源の確保など）について

- 参加している法人は、モデル事業終了後も継続的な実施を了承している。モデル事業実施中の3年間は市老協を通じて事業費が支払われるが、終了後は社会貢献として負担が出てくることも了承している。

### 5. 今後の課題と予定

- 住みかえのみを希望される方、特に見守りについては直ちには必要ないが、今後お願いしたいという将来に不安を抱いておられる方からの相談が多く見受けられる。
- 本事業の対象者を原則単身高齢者としていたが、高齢者夫婦世帯等からの問い合わせがあることから、相談には柔軟に対応している。複数世帯であっても見守り等のニーズがあるものと思われる。
- 不動産賃貸借契約で必要となる保証人の確保や紹介手数料支払いの段階で、利用を躊躇される事例があったことから、制度説明をより丁寧に行うようにしている。
- 今後、不動産事業者の参加を増やしていく場合、不動産事業者の役割をきっちりと考えていく必要がある。
- 現在、本事業に参加する不動産事業者を限定しており提供物件が限られている。特に、90歳以上の方の申し込みや大変低額な家賃設定の物件が求められる等、さらに物件提供の困難さに拍車をかけている状況である。今後、一層の物件の掘り起しが必要である。
- 京都市には、特養・養護・軽費老人ホームを運営している社会福祉法人が50法人ある。市老協ではいずれ全ての小学校区でこの仕組みが機能し、全ての社会福祉法人でこの事業を実施することを目標としている。
- 3年かけて京都市居住支援協議会で事業効果の検証や課題抽出を行い、他の社会福祉法人でも取り組める持続可能なモデルを目指し今後の方針を検討していく予定。

## (詳細分析) 社会福祉法人による社会貢献としての連携型・面的展開の試み

京都府立大学 生命環境学部 環境デザイン学科 准教授 鈴木健二

### 1 はじめに

善隣事業の考え方に基づき、京都市では「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業（以下、京都市モデル事業と略）」が実施されている。京都市モデル事業の概要については前節で既に説明がなされているのでそちらを参照頂きたいが、モデル事業を実施している他自治体と比較すると、「複数の社会福祉法人が担い手となり、事業が比較的広範囲で面的に実施されている点」「モデル事業の実施に向けて、比較的スムーズに実施体制が整えられている点」といった所に大きな特徴があると考えられる。そこで本稿では、京都市モデル事業の実施前後の状況、今後の課題について整理したい。

### 2 京都市モデル事業の概要

地域善隣事業では「住まいの確保」と「生活支援の提供」が2本柱に位置付けられているが、京都市モデル事業では「住まいの確保」は空き家となっている民間の賃貸住宅（主にアパートやマンション等の集合住宅）の活用、「生活支援の提供」は社会福祉法人による定期的な見守りや支援等の実施、がそれぞれ想定されている。

京都市の空き家数は、平成20年住宅・土地統計調査によると約11万戸（空き家率は14.1%）で、その内訳は図1の通りである。空き家の中でも「賃貸用住宅」が5.7万戸で最多だが、その内「普通・良質な空き家」が約3/4の4.3万戸を占めている。つまり空き家の中でも「不良」ではない、「普通・良質」なものかなりの数で存在しており、これを住宅ストックとして上手く活用していくことが期待されている。

また「生活支援の提供」を行っている社会福祉法人の概要は表1の通りである。2014年度は4つの行政区（北区・右京区・南区・伏見区）で6つの社会福祉法人が事業を担当しており、古くから養護老人ホームや特別養護老人ホームを運営してきた実績を持つ社会福祉法人が多く見られる。各法人の拠点施設を中心に近隣の3～8学区が事業の実施地域とされており、現時点では京都市内166の小学区の内、合計で28学区がカバーされている。

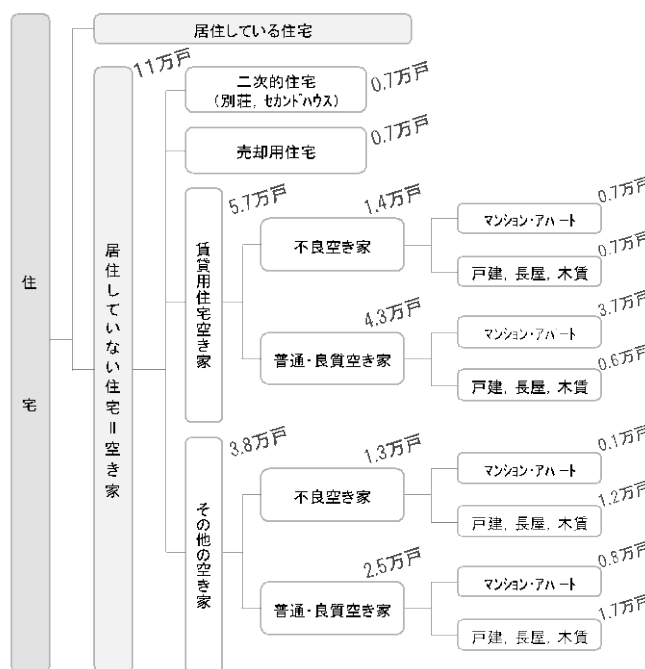


図1 京都市における空き家数の内訳  
(出典) 京都市空き家対策検討委員会資料(2013)

表1 事業を担当する社会福祉法人の概要

行政区	担当法人	対象学区数	主な運営施設
北区	A法人	3学区	特養、デイ、包括支援センター
北区	B法人	3学区	小規模特養、小規模多機能
右京区	C法人	8学区	養護、包括支援センター
右京区	D法人	5学区	養護、特養、デイ、包括支援センター
南区	E法人	4学区	特養、デイ、軽費老人ホーム
伏見区	F法人	5学区	養護、特養、デイ、包括支援センター



### 3 京都市モデル事業開始前後の経緯

他の自治体では実施体制の整備に苦労している所も少なくない中、京都市は実施体制が非常に素早く構築された自治体の1つであるが、素早く体制が整えられた要因はどこにあるのだろうか？その点を担当者に聞いてみると、その背景には京都市居住支援協議会での試行錯誤があったとのことであり、裏を返せば約3年前の時点では体制は十分に整っていなかったようだ。その意味では、京都市モデル事業は事業採択後に始まったわけではなく、既に3年前からスタートしていたということになる。そこでここでは京都市モデル事業開始前後の経緯について概観しておきたい（表2）。

#### 3.1 居住支援協議会での検討：試行錯誤

高齢者住まい法の改正に伴い、平成23年にはサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ付き住宅）の登録制度が開始されたが、平成24年3月の京都市会予算特別委員会では「築40年、50年たっているアパートに住み続けておられる方々が、家主さんが代替わりされて、危険家屋という判定の中で建替えをされたりする中で、次の住まいを探すのに非常に困っておられるという実態…。地域包括ケアの視点で…高齢者の住まいの確保をしっかりとしていく必要がある」といった質疑を受ける等、高齢者の住まいの確保に向けた対応が課題となっていた。こうした中でその対応策の検討を委ねられたのが平成24年9月に設立された京都市居住支援協議会であり、特に経済的にサ付き住宅への入居が難しい高齢者向けに「低所得版のサ付き住宅が実現できないか？」が大きな検討課題となったようだ。しかし一人暮らしの高齢者が地域で住まいを確保するには、大家にも安心してもらえる見守り等の生活支援サービスを組み合わせる必要がある。そこで協議会内でワーキンググループを立ち上げ、民間の賃貸住宅を対象とした安価な見守りサービス（機械センサーの導入やシルバー人材センターによる見守り等）が実現できないか約1年間かけて検討がなされたようだ。しかし価格的に折り合いがつかず、具体策がなかなか見つからない中で平成25年10月頃に善隣事業の話しに出会ったとのことである。また居住支援協議会には、市の住宅部局以外にも福祉部局や不動産業者、キーパーソンの山田市老協顧問（京都地域密着型サービス事業所協議会会長）等、京都市モデル事業の関係者の多くが既に名前を連ねており、協議会での約2年間の活動は問題意識や目的を理解・共有していく上で大きな意味を持っていたと考えられる。

#### 3.2 モデル事業の開始に向けた準備

地域善隣事業の構想と次年度からのモデル事業の開始を知ったことでモデル事業の開始に向けた準備が進められていく。特に懸案事

表2 京都市モデル事業開始前後の経緯

	年月	主な出来事
居住支援協議会 内での検討	平成23年10月	高齢者住まい法の改正 サービス付き高齢者向け住宅の登録制度開始
	平成24年3月	京都市会にて高齢者住まいの確保についての質問
	平成24年9月	京都市居住支援協議会の設立
	平成25年6月	京都市居住支援協議会第1回WG
	平成25年8月	京都市居住支援協議会第2回WG
モデル事業 に向けた準備	平成25年10月	京都市居住支援協議会第3回WG この頃に善隣事業の構想を知る
	平成25年11月 ～平成26年2月	各社会福祉法人の意向調査、参加法人への声掛け
	平成26年7月	関係者によるプロジェクト会議1回目
	平成26年8月	代表者らによるコア会議1回目
	平成26年8月	関係者によるプロジェクト会議2回目
モデル事業 開始後の業 務の検討	平成26年10月	京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の広報
	平成26年10月	関係者によるプロジェクト会議3回目
	平成26年11月	京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の開始
	平成26年11月	実務担当者による作業部会1回目
	平成26年12月	実務担当者による作業部会2回目
	平成27年1月	実務担当者による作業部会3回目
	平成27年2月	実務担当者による作業部会4回目

項であった生活支援の担い手について市老協内の社会福祉法人が社会貢献の一環として名乗りを上げたことで「住まいの確保」と「生活支援の提供」の2本柱によるスキームが具体化していくことになる。事業の詳細は、行政担当者、各社会福祉法人関係者、不動産業者の三者によるプロジェクト会議で検討されたが、行政が一方的に内容を決めていった訳ではなく、持続可能な事業とすべく、「縛りすぎない緩やかなルール」という方針の下、参加者全員の合意を得ながら進められていった。

### 3.3 モデル事業開始後の検討体制

京都市モデル事業の開始後は、各社会福祉法人が担当の不動産業者と共に希望者への対応を随時行なっているが、このような事業はどの法人でも初めての経験であり、様々な問題に直面することが想定された。そこで平成26年11月以降、各法人の担当者や行政担当者が一同に介して、進捗状況の報告・確認を行う「作業部会」が月に1度開催されている。この作業部会は他の法人や個別のケースで生じている課題を関係者全員が共有する場でもあるが、修正・改善が必要な点については対応策を議論する場ともなっており、事業開始後も京都市モデル事業の継続的な改善が進められている点はここで強調しておきたい。



図2 作業部会の様子


### 4 モデル事業開始後の状況と今後の課題

京都市モデル事業の平成27年1月末までの事業実績を表3に示す。6法人全体で問い合わせ件数は15～35件/月程度で、住み替えの理由とし

表3 京都市モデル事業の実績（件数）

	2014年11月	2014年12月	2015年1月	合計
電話での問い合わせ	21	35	15	71
来所面談	16	23	5	44
下見への同席	5	12	2	19
支援サービスの提供	0	0	0	0

ては、現在の住まいの老朽化や家賃の高さの他、部屋が2階以上にある、立ち退きを迫られている、等があるようだ。電話相談71件の内、来所面談まで進んでいるのが約6割の44件だが、実際に高齢者の住み替えの実施、見守りサービスの提供という状況には至っていない。来所面談や住まいの下見がありながら住み替えに至っていない例としては、住み替えは必要だが見守りは希望しない事例、本人の希望と家族の意向が一致しないために住み替えに至らない事例、のように相談自体が頓挫してしまうケースも一部で見られるが、希望に見合う物件が無いために住み替えに至らない事例、のように相談が現在進行中というケースも少なくない。住み替えは生活・環境の大きな変化を伴うものであり、高齢者にも相当の決断・労力が求められるが、それにはまず本人の希望に見合う物件の確保が必須となる。また物件数が少なければ、住み慣れた地域の中で住み替え先を求めることも難しくなる。その意味では、実績に乏しいという点も影響していると考えられるが、本モデル事業に対する大家の理解が十分に得られておらず、高齢者の希望に見合う物件の確保が思ったように増えていない点は大きな課題である。これも、市内の複数地域でモデル事業の「面的な展開」を検討している京都市ならではの課題であろうが、社会福祉法人・行政だけでなく不動産業者も含め、適切な物件の確保に向けた対応策を今後、作業部会や居住支援協議会で検討していく予定である。



# 福岡市高齢者住まい ・生活支援モデル事業 (住まいサポートふくおか) について

## 住まいサポートふくおかについて

### ○モデル事業の概要

「緊急連絡先」や「保証人」を確保できない高齢者を支援するため、福岡市社会福祉協議会(市社協)をコーディネーターとして、高齢者の入居に協力する「協力店」や入居支援を行う「支援団体」による「プラットフォーム」の構築を行い、高齢者の民間賃貸住宅への円滑入居及び入居後の生活支援を行う。

### ○協力店とは

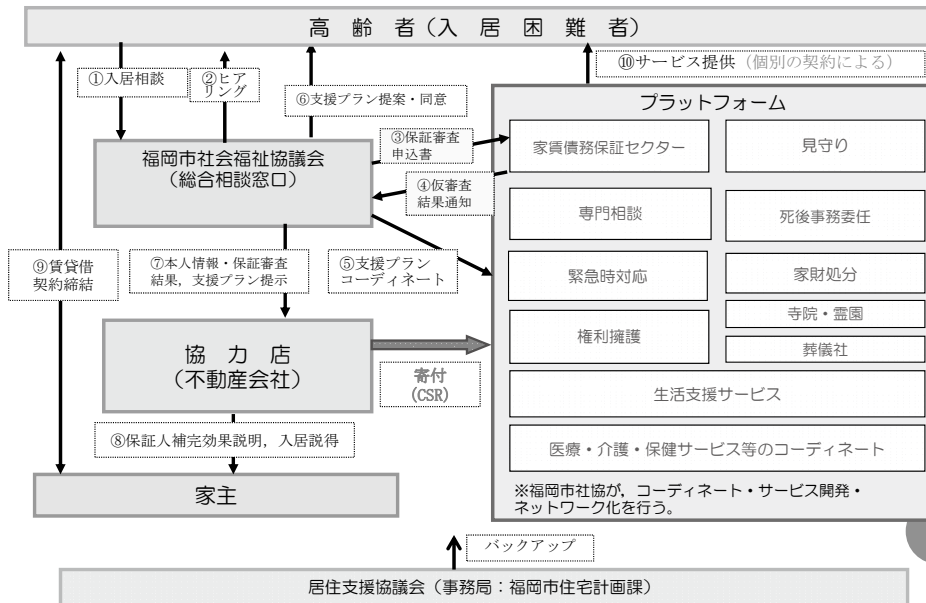
「協力店」は、家主に対してプラットフォームを活用した保証人や緊急連絡先等の補完効果を説明し、高齢者の入居に対する家主からの協力を得て、高齢者に対して住宅を紹介する。また、自社保証方式等により得た収益の一部を、プラットフォームに寄付を行う。

### ○プラットフォームとは

高齢者の民間賃貸住宅への入居にあたり、必要とする居住支援関連の事業を実施する民間企業やNPO団体等で「プラットフォーム」を構築する。市社協や協力店と連携し、必要とされるサービスを提供することにより、高齢者の入居支援及び入居後の生活支援を行う。

# 住まいサポートふくおかについて

## ○モデル事業のスキーム図



## 自社保証方式の仕組みとモデル事業との関係性

これまで保証会社(外部企業)に支払っていた保証料を関係先(内部)にて收受・運用する仕組みです。

賃貸借契約(入居)時に、昨今必須ともなっている初期費用の一部として『保証料』がある。これ迄不動産会社は、外部の保証会社はその保証料を支払い(流失)、手数料(保証料の10%程度)のみを収益としていた。今回の自社保証モデルは、プラットフォーム内の家賃債務保証セクターをフロント(引受)保証会社として活用し、流失していた保証料を不動産会社内部にて留保し、新たな収益源とする事によって、自社内で継続的に運用していく仕組みである。当然に、自社内に立替リスクは存在するが、基本的には全契約件数を収益化するビジネスモデルなので、全体からすれば、リスクは1割程度しかなく、收受する保証料の大半(8~9割)をファンド化(収益化)する事が出来る。

例)賃料60,000円×50%=30,000円が保証料とすると...

単純に考えても、不動産会社が毎月100件の保証契約をし、1契約当たりの保証料が上記の通り30,000円だったとすると、毎月300万円の立替準備金としての収益がもたらされる。仮に、その中から10件の未回収案件がでたととしても、以下ようになる。



収益の一部を寄付化  
(継続的な財源となる)

※240万円の収益モデルとなる!  
(上記内よりオペレーション料を家賃債務保証セクターへ支払い)



## 住まいサポートふくおかについて

### ○事業の進捗(平成27年2月18日現在)

#### ○協力店

・不動産会社30社と、のべ49回の交渉を行い、協力店として7社登録、登録の内諾を2社から得ている。

#### ○プラットフォーム(支援団体)

・見守り、死後事務委任、家賃債務保証、専門相談、緊急時対応、権利擁護、葬儀、埋葬・納骨、家財処分、生活支援サービスを行う支援団体を13団体登録し、プラットフォームを構築した。

構築過程は・・・

市社協が実施している、ずっとあんしん安らか(死後事務委任)事業や法人後見事業においても、福祉・医療・住宅関係サービス利用時の、保証人不在問題は顕在化していた。その実践過程で得たノウハウを活かしながら、プラットフォーム上のサービスメニューの検討や、事業者の選定を行った。

#### ○賃貸借契約成立

・11件成約(うち、協力店を通じての成約4件)

## 住まいサポートふくおかについて

### ○事例紹介

#### ○男性Aさん(75歳)

住まい : アパート2階での一人暮らし

親族 : 付き合いなし

疾患 : 軽度認知症

収入 : 年金月13万円程度

債務 : 15万円程度(社会保険料等)

課題 : 足腰が徐々に弱り階段の上り下りに苦勞している。施設ではなく住み慣れた地域で暮らし続けたいため、1階の物件への住み替えを希望。

市社協が、次のサービスをプラットフォームからコーディネート

①家賃債務保証—家賃の支払いを担保

②見守り—「声の訪問」による日々の安否確認

「ふれあいネットワーク」によるボランティアさんの定期訪問

③権利擁護—「日常生活自立支援事業」による日常的な金銭の管理

④家財処分—不要な家財の処分と、ストックしている家具家電の寄付

⑤死後事務委任—入居者死亡時の葬儀、火葬、納骨等への備え

「住まいサポートふくおか」による支援で住み替えが実現し、在宅生活を継続中!

## 住まいサポートふくおかについて

### ○ふれあいネットワークとは

高齢者や障がい者、子育て中の家庭、ひとり親家庭などが地域で孤立しないよう、ボランティアが近隣で見守りや声かけ、訪問などを行う活動。

市内自治会実施率 1,804/2,284 (79%)  
ボランティア数 11,300名程度  
見守り対象世帯数 32,000世帯程度

### ○生活支援サービスとは

共同組合・NPO・企業・ボランティア・当事者組織・地域団体等が提供する、家事・買い物・外出・サロン・配食等の支援。**地域包括ケアシステム構築とも連動するもの。**

#### 事例

葬儀社 株式会社飛鳥さんのマイクロバスを活用した「買い物支援バス」事業。買い物にお困りの高齢者を、スーパーやホームセンターへ無料で送迎している。



## 住まいサポートふくおかについて

### ○実践から明らかになってきたこと

プラットフォームの各種サービスメニューのなかでも、特に家主から必要とされるものがみえてきた。それは、①見守り ②死後事務委任 ③家賃債務保証 である。

①見守り—定期的な安否確認により、入居者の心身の状態を把握していき、必要に応じて福祉・医療サービスに繋ぐ。万が一居室内にて入居者が死亡していた場合でも、早期に発見することにより、原状回復費用の発生を抑える。

②死後事務委任—入居者死亡時の葬儀、火葬、納骨、家財処分、行政手続き等について、生前に入居者と委任契約を交わしておく。これにより、親族がいない若しくは協力を得られない場合でも、第三者が死後事務を行う権限を持ち、実行を担保する。

③家賃債務保証—入居者が家賃を滞納した場合には、一定の条件のもとにそれを立て替える。そのため、家主の金銭的なリスクを低減させることができる。

上記3つのサービスは、「保証人や緊急連絡先」に期待される役割をそれぞれ補完するので、それらのサービス利用を市社協がコーディネートすることにより、保証人等がいなくても、住み替えが実現する可能性が高まる。



ご清聴, ありがとうございます。



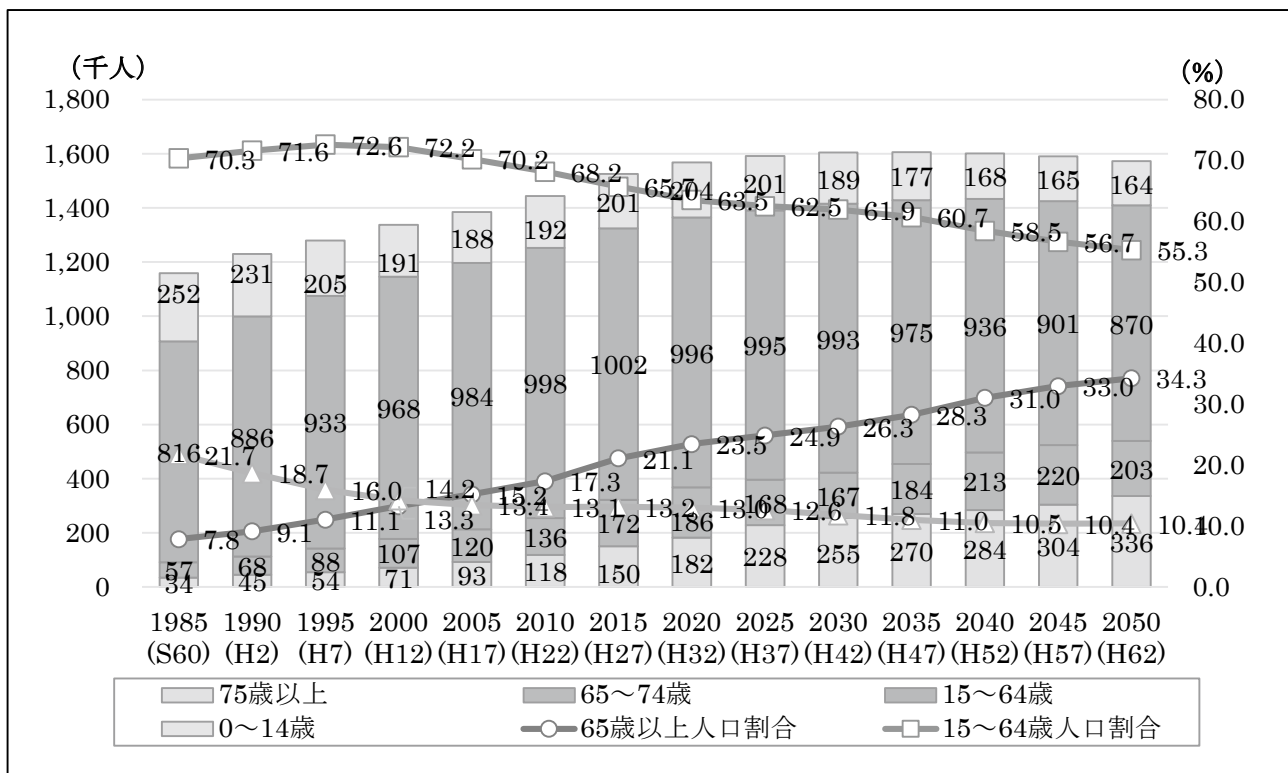
# 報告書原稿（案）福岡県福岡市

## ～保証人不要の「住み続ける」仕組みづくり～

### 1. 福岡市の概況

#### (1) 人口～65歳以上人口のみが増加

- 福岡市の人口は2013年に150万人を突破。2035年までは人口増加は続くが、その増加分の内訳はほぼ65歳以上である。また、75歳以上の後期高齢者も増加する見込み。
- 2010年の高齢化率は17.3%で、2025年にはおおむね25%、2040年には31%になる予定。



#### (2) 世帯の推移～単身世帯が多い。特に75歳以上単身世帯が急増

- 約9割が第三次産業従事者で、大学も多く、また「支店経済」と言われる福岡市は、全世帯のうち5割近くが単身世帯である。2020年には、2人以上世帯と単身世帯が逆転し、単身世帯比率は増加していく。
- 2010年の単身世帯の内訳は、後期高齢者が3万1000人、前期高齢者が3万3000人。この75歳以上単身世帯が、2025年には7万4000人に、2040年には11万1000人に急増する。

#### (3) 住居の状況～共同住宅率・借家率が顕著に高い

- 平成20年住宅・土地統計調査では、福岡市の空き家率は14.7%である。全国平均(13.1%)より若干高い。
- 共同住宅率が75.5%と全国平均(41.7%)より非常に高い。借家率57.7%、単身世帯率47.7%も、政令指定都市で一番高い。一方、バリアフリー化率は39.5%と、政令指定都市で一番低い。



#### (4) 福岡市の入居制限に関する現状

- 平成 20 年度の市内の民間賃貸住宅事業者に対する調査で、連帯保証人の確保が困難な高齢者の入居に関しては、「入居を断ることがある」との回答が約 77%あり、その理由は「金銭的な保証及び緊急時の連絡先がともに得られない」が約 67%、「緊急時の連絡先がない」が約 24%だった。
- 賃貸住宅が多いという福岡市の状況を踏まえて、保証人や緊急連絡先が確保できない高齢者の入居が困難という課題について対応が必要との認識から今回のモデル事業の提案に至った。

#### 【連帯保証人等の確保が困難な高齢者への入居制限の有無】

	回答数	割合 (N=305)
入居を断ることはない	38	12.5%
入居を断ることがある	236	77.4%
その他	31	10.2%
無回答	27	
回答数	332	305



#### 【連帯保証人がいない高齢者の入居を断る理由】

	回答数	割合 (N=216)
金銭的な保証を得られないため	16	7.4%
緊急時の連絡先(緊急時の対応)を得られないため	51	23.6%
金銭的な保証及び緊急時の連絡先(緊急時の対応)がともに得られないため	145	67.1%
その他	4	1.9%
無回答	20	
回答数	236	



資料: 福岡市住宅都市局

## 2. 事業実施の契機

平成 21 年 3 月に福岡市は居住支援協議会立ち上げ、平成 23 年度からは福岡市の補助により福岡市社会福祉協議会を窓口とした高齢者住宅相談支援事業を開始していたが、保証人などの確保が困難な高齢者の賃貸住宅入居制限が課題と考え、福岡市居住支援協議会にて高齢者の入居支援策の検討を行ってきた。民間不動産会社の協力を得るための方策を模索していたところ、平成 26 年 2 月、福岡市社協と家賃債務保証のコンサル会社との出会いを契機に、「自社型保証」による事業財源を確保するファンドレイジング機能の検討を開始した。

#### (1) 背景～居住支援協議会の立ち上げ、社協を窓口とした入居相談事業の実施

- 平成 21 年 3 月に、住宅都市局を事務局として福岡市居住支援協議会を立ち上げ、住宅困窮者の中でも数が多い高齢者問題から着手した。居住支援協議会において、保証人や緊急連絡先を確保できない単身高齢者や高齢者のみの世帯は、家賃保証会社の審査も通らず、特に死後事務や家財処分に対して家主の不安があるため、入居の協力が得られにくいことを課題として整理し、そのような高齢者への入居支援策の検討を開始した。

(参考) 福岡市居住支援協議会の設置目的: 住宅困窮者の状況及び民間賃貸住宅市場の動向に関する情報等を共有するとともに、民間賃貸住宅を活用した住宅困窮者の円滑入居支援策の効果的な推進を図る。

委員(選出母体): 福岡県宅地建物取引業協会 / 全日本不動産協会 / 都市再生機構 / 福岡市社会福祉協議会 / 福岡市住宅供給公社 / 福岡市保健福祉局 / 福岡市住宅都市局

- 平成 23 年度から、国土交通省の社会資本整備総合交付金を活用して、福岡市の補助事業として高齢者住宅相談支援事業を開始。社協の相談員が入居困難者の相談に対応してきたが、単身高齢者は転居先に断られることも多く、社協の実施するサービスを活用した入居支援を行ってきた。

<社協によるサービス>

あんしんシステム

- ・ ずーっとあんしん安らか事業
- ・ 日常生活自立支援事業
- ・ 法人後見事業

**○福岡市高齢者住宅相談支援事業**

**高齢者の方の住まい探しをお手伝いします**

**【事業概要】**  
住まいを探す高齢者の健康状態、収入や生活状況等を伺い、民間賃貸住宅などの物件情報や必要な生活支援サービスの情報を提供する

①サービスの利用者  
市内の民間賃貸住宅などの物件を探している65歳以上の方のみで構成される世帯

②相談日時  
月曜日～金曜日の午前9時から午後5時（休日を除く）

③費用  
情報提供は無料  
物件内覧や契約時の同行は原則有料(1回500円)

④相談窓口  
福岡市社会福祉協議会  
あんしん生活支援センター

**ずーっとあんしん安らか事業**

福岡市社協が預託金を預かり、葬儀・納骨・家財処分といった死後事務を行う。

**【サービス内容】**

①見守りサービス 契約者に対し定期連絡や訪問を行う

②書類等預かりサービス 預貯金通帳や実印、年金証書などの書類を預かる

③入退院支援サービス 入退院時の付き添いや荷物の準備、緊急連絡先の引き廻りなどを行う

④預託金によるサービス 契約者が死亡した場合に、預託金の範囲内での葬儀の実施や必要経費の支払い、残存家財の処分などを行う

**【契約対象者】**

①市内に居住する65歳以上の方  
②明確な契約能力を有する方  
③日常的な支援のできる親族がいない方  
④生活保護受給者でない方

**【主な利用料金】**

①入会金 15,000円 ②年会費 10,000円  
③書類等預かり 3,000円/年 ④入退院支援(セット) 5,000円/回  
⑤預託金 500,000円～ ⑥見守り 無料

**あんしんシステムの運用**

あんしんシステムとは・・・

福岡市社協が行う、ずーっとあんしん安らか事業・日常生活自立支援事業・法人後見事業を有機的に連携させることにより、初期の認知症から死後事務までの支援を一元的に担う仕組み。既に多数のケースで運用実績がある。

ずーっとあんしん安らか事業

日常生活自立支援事業 → 法人後見事業

併用もしくは移行が可能なサービス

- ・日常生活自立支援事業  
認知症、知的・精神障がい、痴呆判断能力が不十分な方に対し、福祉サービスの利用援助や日常的な金銭管理、書類の預かりなどのサービスを行う
- ・法人後見事業  
民法上の成年後見人・保佐人・補助人を、社協が法人として家裁から受任し、財産管理と身上監護に関する支援を行う

- 福岡市社会福祉協議会と家賃債務保証に関するコンサルティングを行っている業者が、家賃債務保証を取り入れ不動産会社にも収益をもたらす事業モデルについて検討を始めていた。その内容が高齢者への入居支援策として優れていたため、福岡市も検討に加わった。

## (2) 地域課題の把握

- 平成 25 年福岡市高齢者実態調査において、高齢者世帯の約 25%が「住み替えをしたい」と回答。
- 「高齢者住宅相談支援事業」の実績から、低層階や低家賃物件への転居ニーズが、高齢者世帯に一定量存在することは、既に把握できている。

## (3) 実施に向けた推進力～保証人を不要とする仕組みづくりへの挑戦

- 平成 23 年度から福岡市社協を窓口とした入居相談を行っており、民間賃貸住宅への入居制限に関し、家主のリスクを回避するとともに民間の不動産業者が、よりメリットを感じるような入居支援策について居住支援協議会で検討を行い、また、社協と民間企業とが連携をし新たな方策の開発に向けて模索を始めていた。
- いずれは、「自社型保証」による内部留保から収益をあげるビジネスモデルを成立させ、その収益の一部を本事業への寄付に回すことにより、補助金に頼らない自主運営を目指すという目標を掲げた。

### 3. 実施に向けた基盤(プラットフォーム)づくり

不動産会社の協力を得るため、家賃債務保証にかかる保証料を不動産会社内部に留保させて不動産会社に収益を生み出す仕組みを新たに取り入れつつ、入居相談やマッチングについては、社協で実施する高齢者住宅相談支援事業を活用。また、親族や保証人に期待される役割を補完するサービスを提供する支援団体でプラットフォームを構成。社協が総合相談・コーディネーター・サービス開発・ネットワーク化を実施し、福岡市居住支援協議会がバックアップする。

#### (1) サービス提供団体でプラットフォームを構成

- 高齢者の入居が敬遠される理由は、家賃の滞納とともに、孤独死があると事故物件となり家賃の値下げが必要になること、あるいは早期発見できたとしても死後処理に親族の協力が得られにくいことである。親族も高齢化し、連帯保証人も立てられず緊急連絡先もないという70～80代の一人暮らし高齢者は、外部の保証会社の審査はどこも通らない。そこで、連帯保証人や緊急連絡先の役割を補完するために必要なサービス資源を一元化したのが、プラットフォームである。
- プラットフォームを構成する支援団体は、家賃債務保証、見守り、家財処分や葬儀等を行う民間企業・団体、専門相談に応じる法律家等、死後事務や権利擁護を行う社協等。ボランティアで提供されるものから、民間サービスとして提供されるものまで様々である。
- プラットフォームにない生活支援サービスは、必要になれば、その都度掘り起こしていく。

#### (2) 事業実施体制

- 福岡市社会福祉協議会（核となる推進主体）
  - ・協力店の確保やプラットフォームの構築・ネットワーク化・運営
  - ・高齢者を協力店・プラットフォームの各団体へ橋渡し
- 福岡市
  - ・各種情報提供の他、国・県の住宅施策及び福祉施策等で、本事業と組み合わせることにより高齢者の入居支援及び生活支援に資するものを掌握し、本事業との連携を図る。
  - ・プラットフォーム構築及び運営業務を福岡市社協へ委託。
- 福岡市居住支援協議会
  - ・協力店の確保やプラットフォーム構築への協力・支援
- 協力店（不動産会社）
  - ・福岡市社協と連携した高齢者への民間賃貸住宅の紹介
  - ・高齢者の状況に応じて、市、社協、協力団体と情報共有を図り、高齢者の円滑な民間賃貸住宅への入居に努める
  - ・家主への説明を行い、高齢者の入居について協力を得る
- 支援団体（プラットフォームへの参加団体）
  - ・市社協・協力店と連携を行い、必要とされるサービスを提供することにより、高齢者の円滑入居に努める
  - ・入居後の見守り等のサービス提供により、高齢者の入居後の生活をサポートする。

### (3) 本事業で想定されるメリット

- 家主⇒・プラットフォームの支援メニュー等の活用により安心して高齢者に賃貸できる。
  - ・空き住戸の解消につながる。
- 協力店（不動産会社）⇒・安心して高齢者と家主の仲介が行える。
  - ・寄付による CSR（企業の社会的責任）の向上で、企業や業界全体のイメージアップにつながる。
- 支援団体（プラットフォーム参加団体）⇒・団体の活動内容の情報発信が行える。
  - ・団体の信頼性向上につながったり、仕事生まれてくるメリットが想定される。

### (4) 地域との関係づくり

- 福岡市社協では、福岡市からの受託事業として平成 23 年度～25 年度の 3 年間、市内 7 校区 1 地域に地域福祉ソーシャルワーカー（CSW）を配置し、地域を主体とした見守りの仕組みづくりを行った（地域福祉ソーシャルワーカーモデル事業）。平成 26 年度以降は、各区に 1 名ずつ CSW を配置している。社協が民生委員や自治会との関係づくりを行い見守りをシステム化している地域であれば転居者の受け入れもスムーズであるが、地域によって温度差がある。まず、地域を耕したあとに、本事業を実施するということが必要であるとする。

## 4. 事業内容

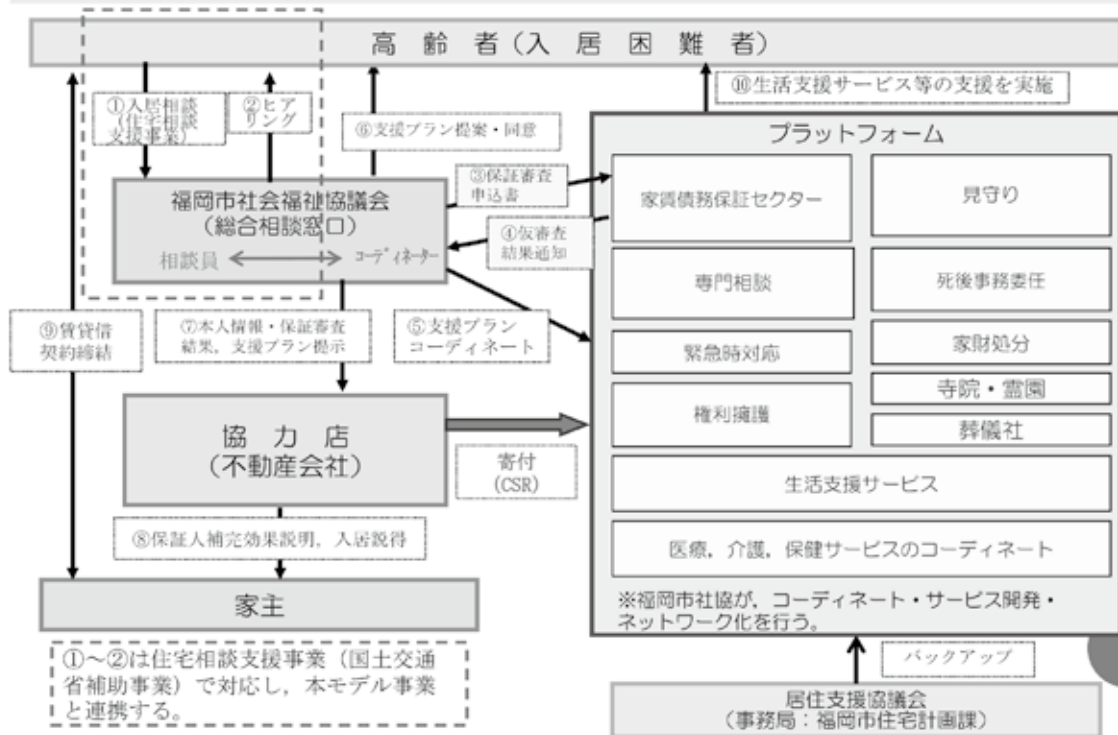
本スキームの一番の特徴は、「自社型保証」という新しいビジネスモデルを含んでいること。これにより不動産会社（協力店）に新たな収益を生み、先々はそこからの寄付で運営していくといった、ファンドレイジングの仕掛けも内蔵させている。また、身内がない高齢者、保証人や緊急連絡先が確保できない方に対して、保証人等に期待される役割をそれぞれサービスで補完し、そのサービスを実施する支援団体でプラットフォームを形成していくといった考え方に立脚する。

### (1) 事業概要

「緊急連絡先」や「保証人」を確保できず、民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者を支援するため、

- 高齢者の入居に協力する不動産会社を「協力店」として登録し、事業参画を促す。
- 入居中の様々な生活支援を実施する民間企業やNPO法人等を「支援団体」として登録し、「支援団体」による「プラットフォーム」を構築する。
- 福岡市社会福祉協議会が、民間賃貸住宅へのスムーズな入居と、入居後の生活支援体制をコーディネートする。

## ○モデル事業のスキーム図



※協力店: 高齢者世帯の入居に協力する不動産会社を「協力店」として登録する。「協力店」は、家主に対してプラットフォームを活用した保証人や緊急連絡先等の補完効果を説明し、高齢者の入居に対する家主からの協力を得て、高齢者に対して住宅を紹介する。また、「自社型保証方式」により得た収益の一部を、プラットフォームに寄付を行う。

※支援団体: 高齢者の民間賃貸住宅への入居にあたり、必要とする居住支援関連の事業を実施する民間企業やNPO 団体等の「支援団体」として登録する。「支援団体」による「プラットフォーム」を構築し、社会福祉協議会や協力店と連携し、必要とされるサービスを提供することにより、高齢者の入居支援及び入居後の生活支援を行う。

## (2) 特色～「自社型保証」の導入によるファンドレイジング機能を内蔵。不動産会社にメリット(収益)をもたらし、その一部を寄付にまわしてもらうことで、事業を継続させる仕組み

- 「自社型保証」は、既に大手不動産会社の一部が導入しており、本事業においては、その仕組みを社会貢献型に少しアレンジして提案している。これまで外部企業である保証会社に支払っていた保証料を、不動産会社自身が収受、運用する仕組み。
- 近年、賃貸契約時に併せて保証契約も必須とする物件が非常に多い。保証料は初期費用の一部として、不動産会社を通じて保証会社に支払い(月額家賃の半分程度)、不動産会社は保証料の10%程度を紹介手数料として収益していた。一方、自社型保証では、保証料を不動産会社自身が受領



し、内部で留保する。そして、今まで保証会社が行ってきた審査業務や債権回収業務については、プラットフォーム上の家賃債務保証セクターが担う。滞納者が出た場合の大家への立替金は、保証料収入を得ている不動産会社からということになるが、通常、滞納者の発生率は1割、多くても2割以内となっている。そこで、8割から9割の保証料は収益化、ファンド化できるので、その新たに生まれたファンドの一部を寄付するという仕組みである。

例) 賃料6万円、保証料3万円(賃料の50%)、毎月の保証契約件数100件とすると、

従来：保証料3万円×100件=300万円

うち、不動産会社へは、1割程度30万円が手数料として入る

自社型保証：保証料3万円×100件=300万円

うち、保証セクターに4割の120万円、不動産会社に残り180万円が入る。

未回収物件が10件(60万円)出ても、120万円が不動産会社の収益になる。

- 自社型保証を導入する理由は二つである。
  - ①「協力店」に対し、新しい収益を生むビジネスモデルを内蔵させることにより、この事業に取り組むインセンティブを働かせる。不動産会社に、リスクの高い入居者を受け入れてもらうためには、CSRプラス収益が生まれないと協力店の確保が難しい。
  - ②「協力店」に対し、寄付等によりこの事業を成立させることといった努力義務を課しており、このような新しい収益を生むシステムを導入した際には、その一部を寄付に回してもらう。3年間のモデル事業期終了後は、寄付で自立的に回していくことを目指している。
- ただし、自社型保証を導入するには一定以上の管理規模が必要であることから、全ての不動産会社が自社型保証を導入することは難しいので、通常保証の商品もこのプラットフォーム上の家賃債務保証セクターで準備をしている。その際に、管理会社に支払われる家賃の10%程度の仲介手数料を寄付に回すという申し出なども受けている。

### (3) 住まいの確保

#### ①「協力店」の状況

- 「協力店」への参画を依頼するため、市内不動産会社に 10月末～1月まで 29社、延べ48回交渉を行った。
- 下記9件の会社から協力店の内諾を得ており、うち6社は登録も完了している。今後、それぞれの会社の物件情報を市社協が共有し、相談者の希望とマッチングをさせていく。

会社名	主な管理物件 エリア	保証形態	申請状況
大産住宅株式会社	市内全域	通常保証	登録済
株式会社大洋不動産	東	通常保証	登録済
日産住宅	博	自社型保証	登録済
タケショウ住宅株式会社	南	通常保証	登録済
株式会社トーノ	南	通常保証	登録済
株式会社ニューライフトーワ	南	通常保証	登録済
株式会社アールズエバーラスティング	市内全域	自社型保証	登録済



## ②協力店の反応

- 不動産会社にとって、「物件」は家主から預かっている資産という側面もあるので、リスクのみの引き受けをお願いすることは非常に難しい業界である。また、連帯保証人を必要とする商慣習があるため、緊急連絡先すらない方の受け入れは困難な状況があった。そこで、本モデル事業は、社会福祉分野とビジネス分野の協働事業であることを不動産会社に説明をしている。居住者支援協議会で、「協力店」という形で協力だけを依頼することは難しかったが、収益を生み出す仕組みも内蔵しているので、今では、不動産会社から問い合わせがくるようにもなった。

## ③今後の展開

- 自社型保証については「家賃債務保証セクター」と言っているように、リスクをファイナンスとしての仕組みの中で解決を図れるよう、構築を進めている。自社型保証は、管理件数が2万戸を超えるような大手の不動産会社は既に採用している。ビジネスとしては、3,000戸以上なければ難しいのが現状であり、管理件数が500戸や1,000戸以下の管理規模のところについては、これからの課題である。
- 現在、福岡市でも2～3割を占める自主管理家主からの問い合わせも来はじめている。これまで不動産会社を通さないと家主と直接接点を持つ機会はなかったが、今後、自主管理家主との連絡網がデータベースの中につくられていけば、協力店の不動産会社以外にも、対応できる物件を増やすことができる。自主管理家主との接点も有効になるのではないかと。

## (4) 住まい方の支援

- 下表は、プラットフォーム上のサービス提供を行う支援団体の登録状況で、必要に応じて今後も増やしていく予定。社協のコーディネーターが支援するという形態ではなく、外部の既存のサービスを利用する。あくまでこの事業はコーディネーターに徹するというスタンスである。
- 「入居相談」は、既に福岡市社協で実施している「住宅相談支援事業」により、入居困難者から相談が入ると、生活状況や親族の状況、できれば財産等までをヒアリングを行う。それに基づき、コーディネーターが、プラットフォーム内で、個々の相談者に必要なサービスと、家主や管理会社の観点から必要なサービスを考えて調整する。
- プラットフォームの中の「家賃債務保証セクター」では、家賃債務保証だけではなく、全体の仕組みのコーディネート、不動産あるいは保証という観点からのコンサル的な役割も担っている。そして、それ以外の要素が、いわば親族がわりといった考え方になっている。介護保険の改定や新しい総合事業との関係で開発が必要とされている生活支援サービスの活用も検討している。
- プラットフォームのサービスは、すでに事業展開をしているものだが、今はバラバラに活動しているので、高齢者の住まいの問題を解決するという切り口から、共通の意識を持って同じ方向を向き、情報を共有しながら緩やかな連携を持っていくことを想定している。
- その中で、ポイントとなりそうなものの1つが「死後事務」である。福岡市社協が既に死後事務の委任契約を事業化し、契約者も150名を超えており、実際に葬儀、火葬、納骨等を行った件数も10件を超えている。また、社協で日常生活自立支援事業や法人後見事業といった権利



擁護関係の事業を行っているので、それと死後事務を合わせ、初期の認知症から亡くなった後までを一元的に支援できる体制を整えている。これをベースにしながら、プラットフォームでそれぞれのニーズに合った支援体制を構築していくことを考えている。

サービスメニュー	登録数
見守り	3 団体
委任契約による死後事務	2 団体
家財処分	2 団体
寺院・霊園	2 団体
葬儀社	1 団体
家賃債務保証セクター	1 団体
専門相談 弁護士，司法書士，行政書士	4 団体
緊急時対応	3 団体
権利擁護	1 団体

※複数のサービスメニューに登録している団体あり

## 5. 経過及び実績

### (1) 経過

#### < 8 月 >

- ①委託契約締結（保健福祉局・社会福祉協議会）
- ②事業実施要綱等の策定
  - ・事業企画書・実施要綱等の策定
  - ・協力店・プラットフォームの登録申請書の作成
  - ・高齢者のヒアリングシート・協力店等への情報提供シートの作成
- ③自社保証の概要決定
  - ・自社型保証のオペレーション料等・寄付金等の決定
  - ・自社型保証利用に係る申込書又は契約書の作成
  - ・自社型保証の説明資料（オペレーション料・寄付金等記載）の作成

#### < 9 月 >

- ①居住支援協議会での検討
  - ・居住支援協議会にて，事業内容，実施要綱等の検討
- ②事業実施要綱や各種申請様式等の策定      ③事業実施準備
  - ・協力店・プラットフォーム団体・メニューの一覧表の作成

#### < 10 月：事業開始 >

- ①事業開始にによる活動事項
  - ・協力店、プラットフォーム団体参画への直接交渉
  - ・協力店、プラットフォーム参加団体の募集，登録

## < 1 1月 >

- ①事業広報用リーフレットの作成に係る委託契約締結

## < 2月 >

- ①福岡市社協広報紙「ふくしのまち福岡（2015年・冬号）」への記事掲載

## < 3月 >

- ①事業広報用リーフレットによる広報開始予定
- ②「市政だより（3月15日号）」への記事掲載により、市内全世帯に広報を実施予定

## ※役割分担

- 福岡市社会福祉協議会
  - ・各種申請用紙等の様式の作成
  - ・自社型保証関係の準備
  - ・協力店・プラットフォーム関係団体との交渉
  - ・協力店、プラットフォームの募集・登録事務
- 保健福祉局高齢社会政策課
  - ・事業実施要綱等の作成
  - ・委託契約関係事務
  - ・プラットフォーム関係団体との交渉に関する社協のフォロー
  - ・広報関係
- 住宅都市局住宅計画課
  - ・事業実施要綱等の作成
  - ・居住支援協議会関連団体との調整
  - ・不動産店との協力店登録の交渉に関する社協のフォロー
  - ・広報関係

## （2）実績

### ①協力店を通じた件数4件（平成27年1月31日現在）

### ②事例紹介

- 75歳・男性。親族との付き合いが全くなく、アパート2階での一人暮らしを続けてきたが、最近物忘れが少しみられ、また徐々に足腰が弱り、階段の上り下りに苦勞するようになってきたため、1階の物件への住み替えを希望。
- 緊急連絡先や保証人がいないため、福岡市社協がプラットフォームから次のサービスをコーディネートし、「協力店」に働きかけたことにより、住み替えを実現。

#### ①「家賃債務保証セクター」－家賃の支払いを担保

#### ②「見守り」－「声の訪問」による日々の安否確認

民生委員や町内会長等による「ふれあいネットワーク」の定期訪問



協力店内にて賃貸借契約を交わしている様子。必要に応じて、本事業コーディネーターが立ち会う。

- ③「権利擁護」－「日常生活自立支援事業」による日常的な金銭の管理
- ④「家財処分」－不要な家財の処分と引越の支援
- ⑤「死後事務」－死後事務委任契約による入居者死亡時の葬儀、火葬、納骨、行政手続き等への備え
  - 通常では、なかなか転居先が見つからないケース。家主にとってはこれらのサービスを利用することにより、家賃不払いや孤独死、入居者死亡後に親族の協力が得られない死後事務などの不安が解消されたため、緊急連絡先がなく、保証人がいなくても、入居を承諾した。

## 6. 今後の課題と予定

- 3年間のモデル事業期間に実証研究を行い、課題等を精査の上、事業手法を確立する。このモデルは、全体のスキーム図の中のプラットフォームでサービスメニューを変えたり、加えたりしていくことで、ほかの分野の対象者にも対応できる汎用性のあるモデルになっており、将来的には対象者をその他の住宅困窮者へ拡大していきたいと考えている。例えば障がい者の対策を今後行っていく場合は、行動援護等のサービスを加えていく。子育て世帯を対象にする場合は、ファミリーサポートセンターに参画してもらう。そのようにプラットフォーム上の参画団体を工夫し、加えていくことで対応が可能となる。
- 最終的には協力店からの寄付により、モデル事業終了後も永続的に事業を実施できるモデルの確立を目指し、民間同士の力で課題を解決していくモデルを完成させる。さらには、保証料を最初に払う市民が最終的に市民を支えるという、保証料というお金を介した市民同士の互助の1つとして広げていきたい。