

地域善隣事業の概要

～空き家活用・互助の再構築・民間の創意工夫を全国へ～

平成26年7月14日 地域善隣事業全国会議

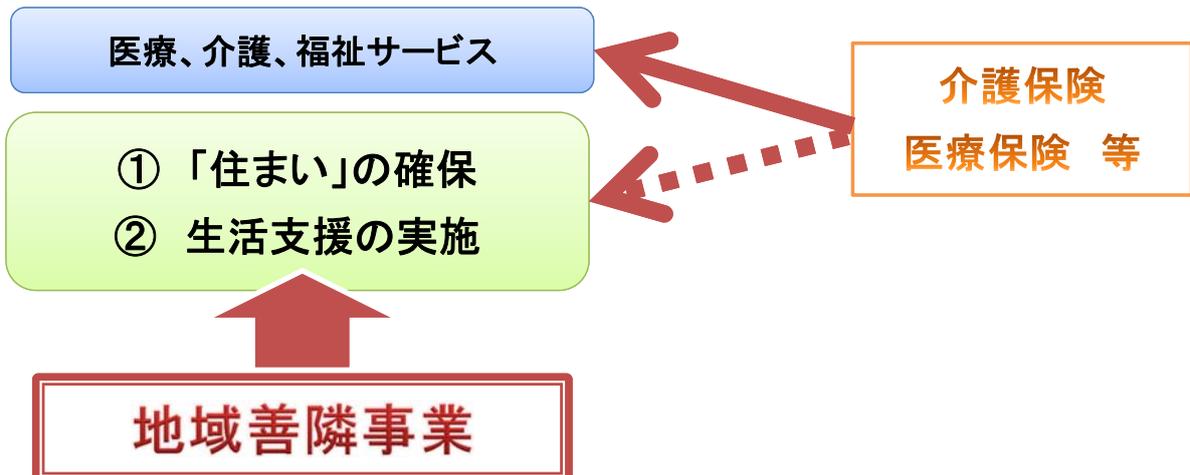
低所得の高齢者等への住まい・生活支援を行う事業の全国展開に関する調査研究事業
作業部会

1 地域善隣事業の基本的構成

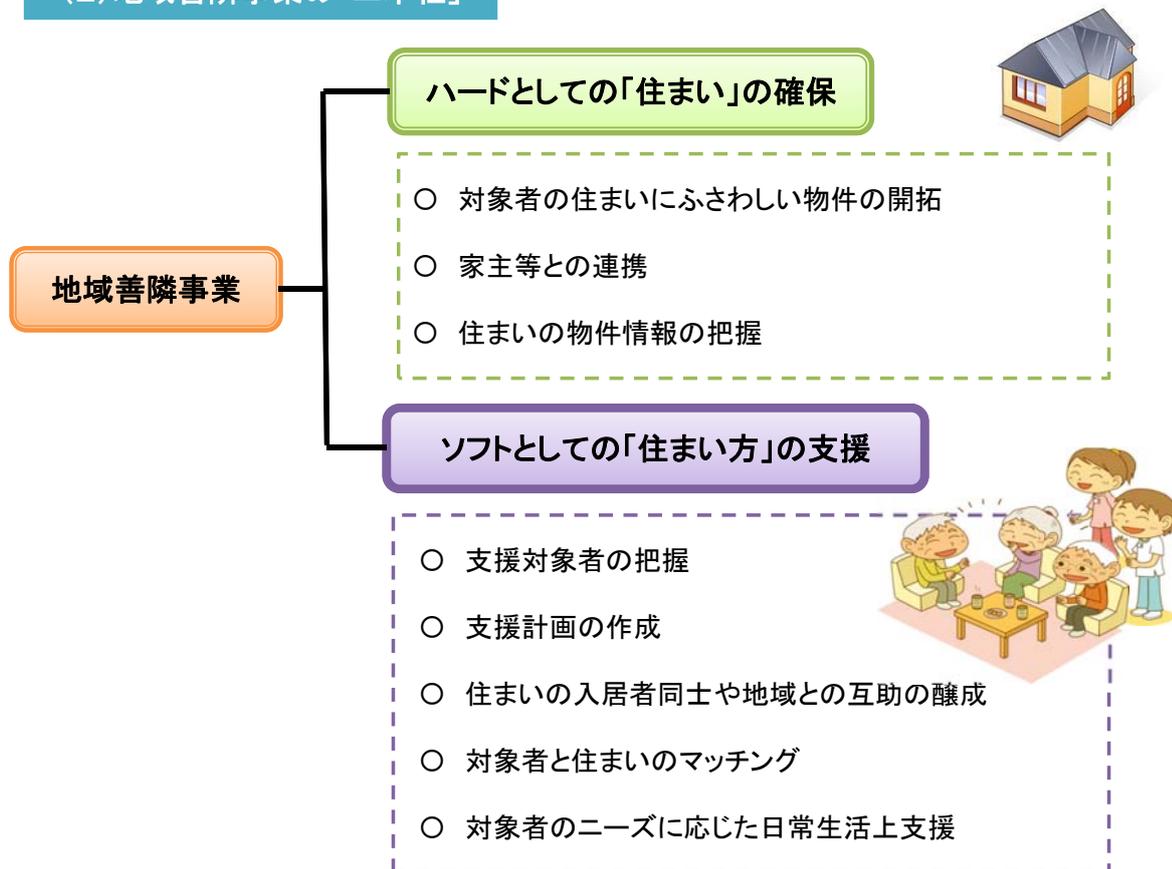
(1) 地域善隣事業の位置付け

【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。



(2) 地域善隣事業の「二本柱」



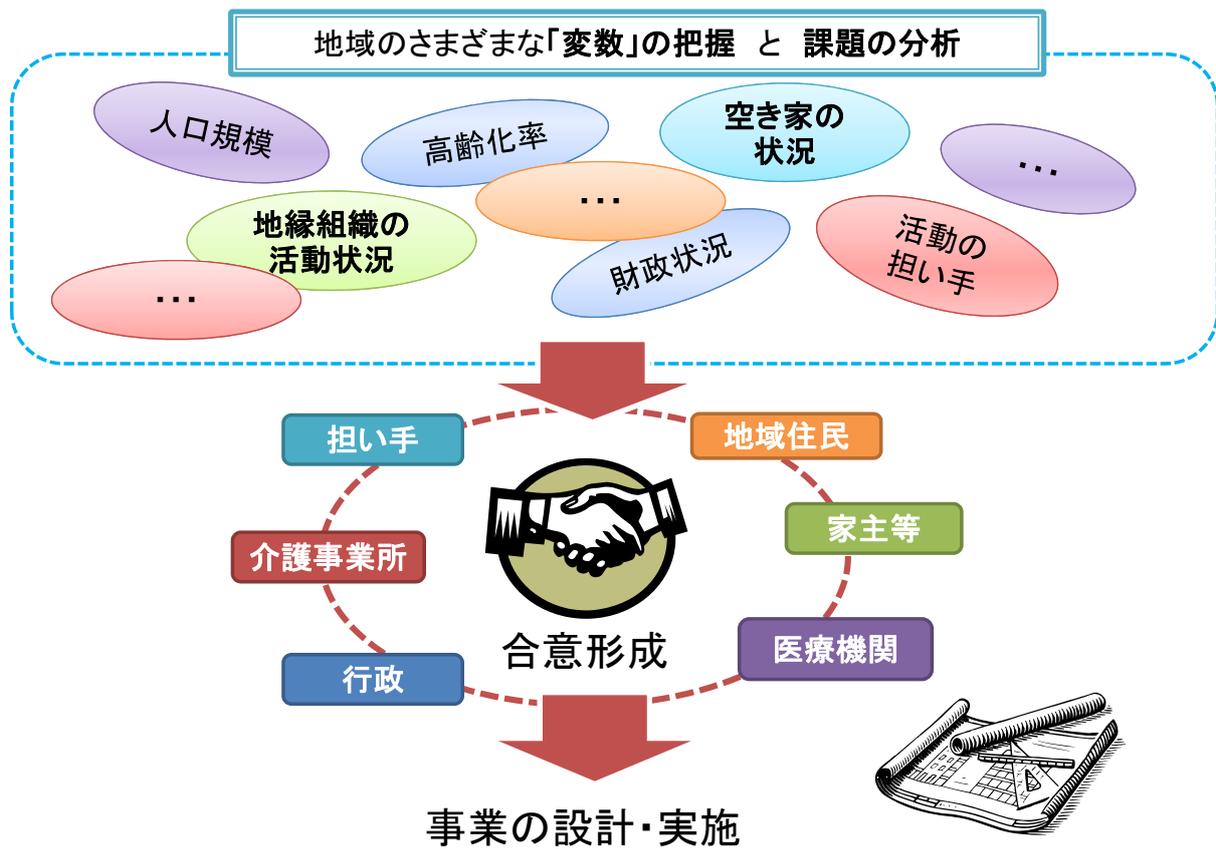
(3) 事業構築の考え方

「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」では、目的と求められる機能(仕様書)は定めるが、事業の細かい実施方法(設計図)は定めない。

【地域善隣事業の「仕様」】

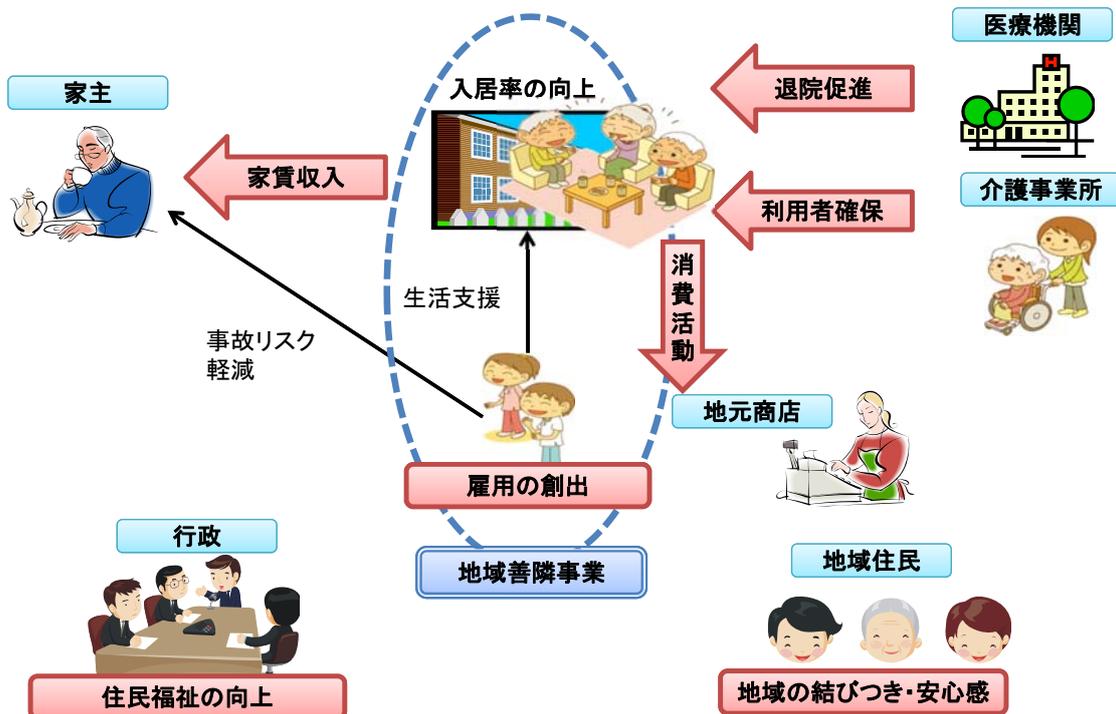
- ① 低所得・低資産である、社会関係資本による支援が乏しい等の理由により、地域での居住を継続することが困難である又はそのおそれのある者を対象。
- ② 上記対象者が、できるだけ安定的・継続的に地域生活を営むことができるように支援。
- ③ 支援は、ハードとしての「住まいの確保」とソフトとしての「住まい方の支援」の2本柱。
- ④ 「住まいの確保」は地域の既存資源(空家)を活用し、「住まい方の支援」は、互助の醸成に留意しつつ、個々の対象者に応じた生活支援を実施。
- ⑤ 事業実施に当たり、関係者の協力・連携体制を構築。
- ⑥ 透明性のある利用者主体の事業運営。



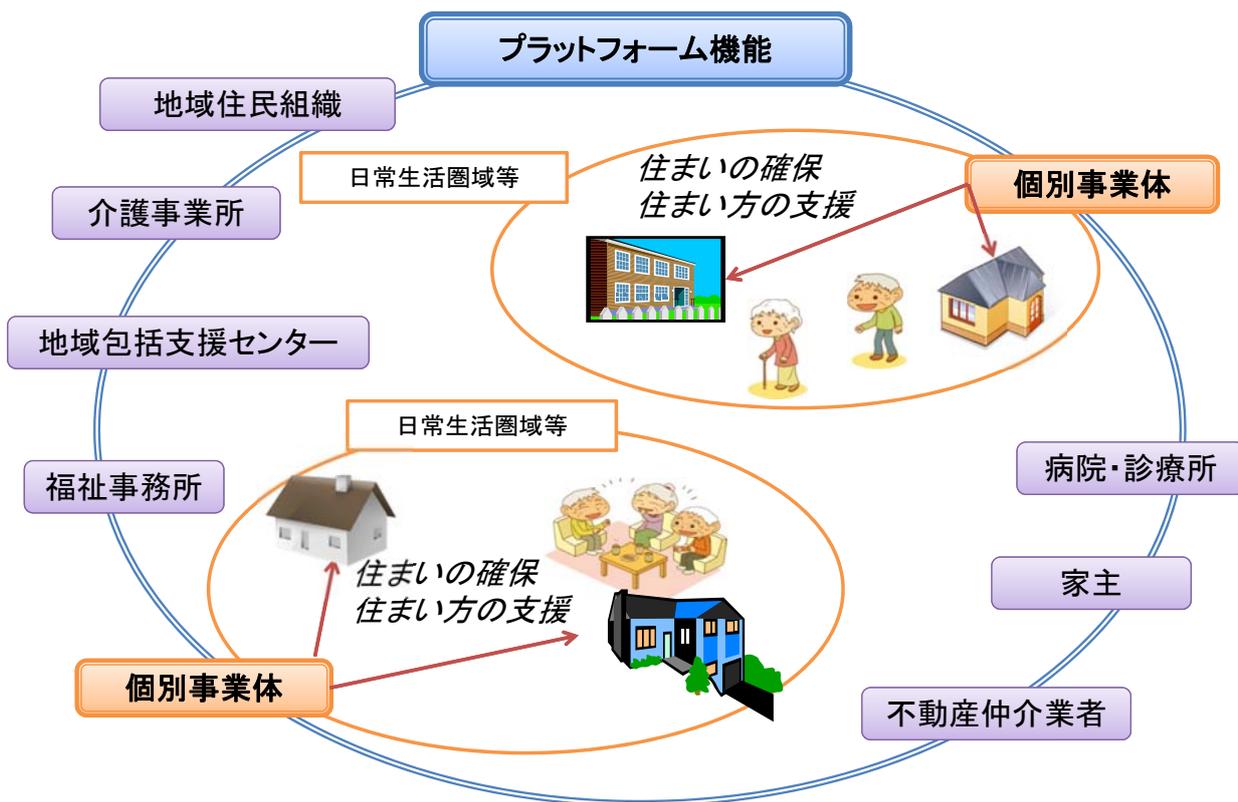
(4) 地域善隣事業のステークホルダー

地域善隣事業は、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。

→ 地域におけるWin-Winの関係構築



2 地域善隣事業の実施体制



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、関係する行政各部署等が考えられる。

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

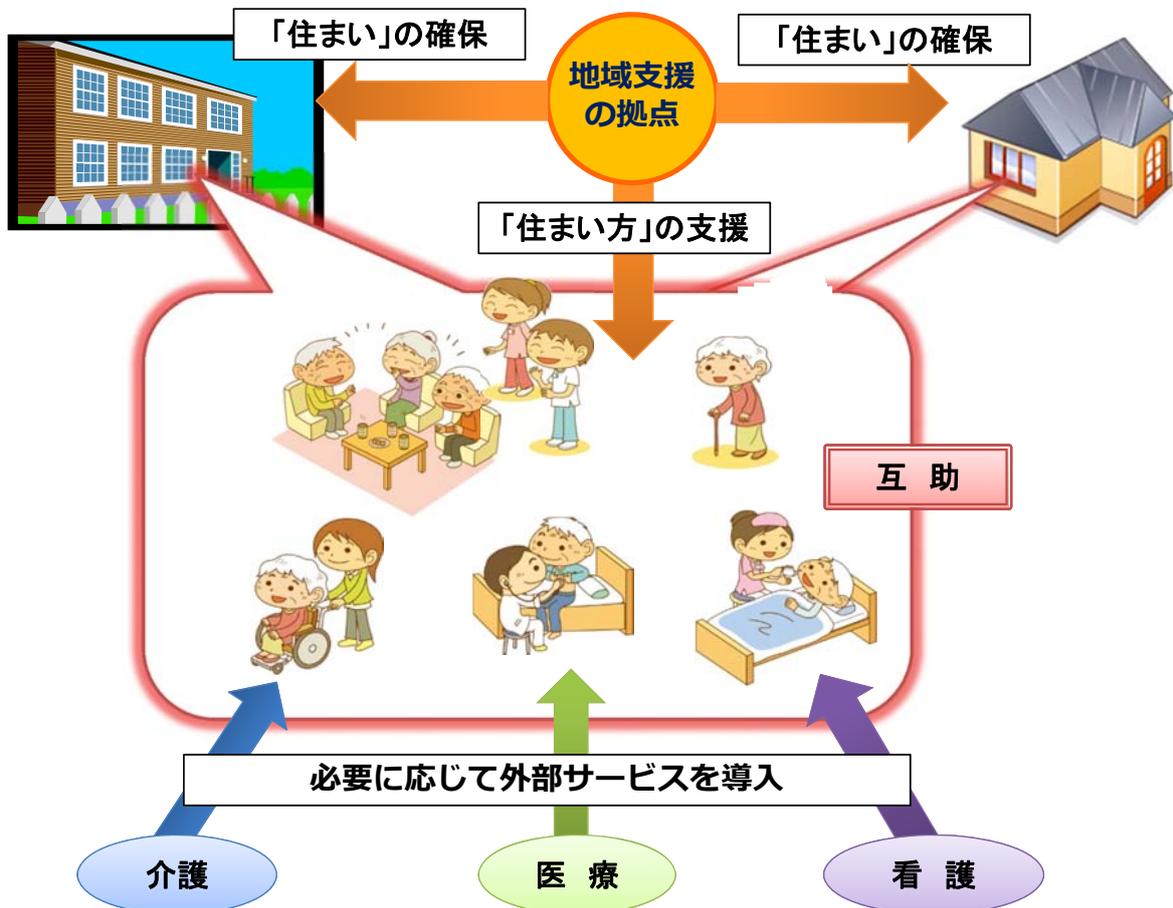
【担い手】

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

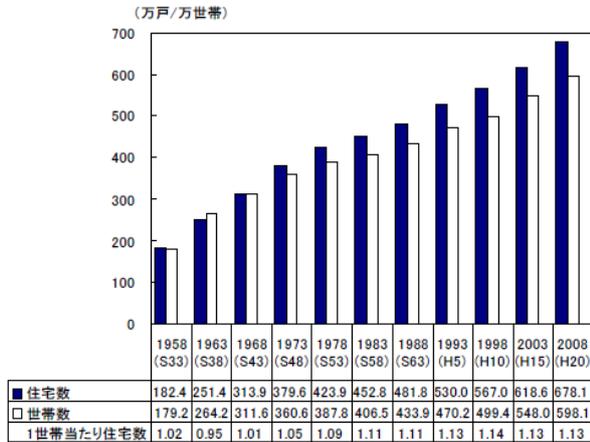


3 「住まい」の確保について

(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。

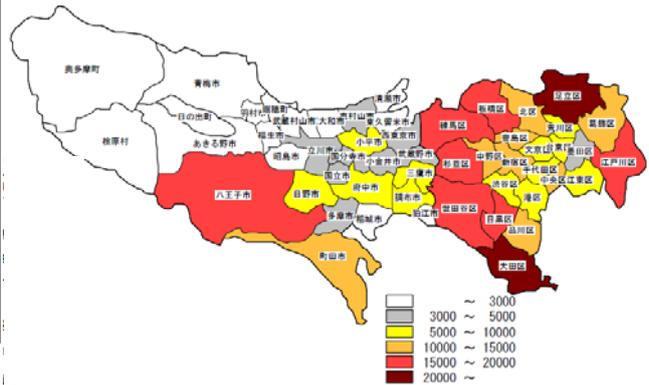
■住宅ストック数と世帯数の推移(東京都)



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



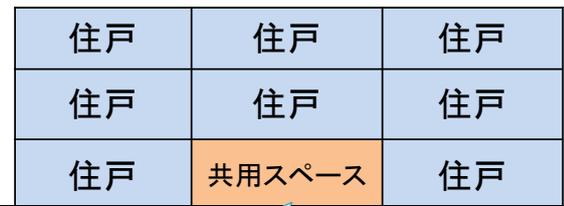
(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省

(2) 互助ハウス(住まい)と地域での居場所

- ・地域善隣事業の住まい: **「互助ハウス」= 入居者同士の互助 + 地域との互助**
- ・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 = **コモンハウス**

アパートメント型

- ・各住戸に台所や浴室等があり、プライバシーと独立性を保障。
- ・生活支援を受けながら、棟内の共有スペースやコモンハウスにより、互助に裏打ちされた地域生活を営む。



入居者同士の交流

入居者

地域住民も含めた交流
サロン活動
日常的な相談窓口 など

コモンハウス

戸建住宅型

- ・各居室を専用空間とし、台所や浴室等は共用。
- ・リビングを共有スペースとして活用。
- ・アパートメント型に比べ、入居者同士の目が行き届き、共同生活の安心を享受できる。



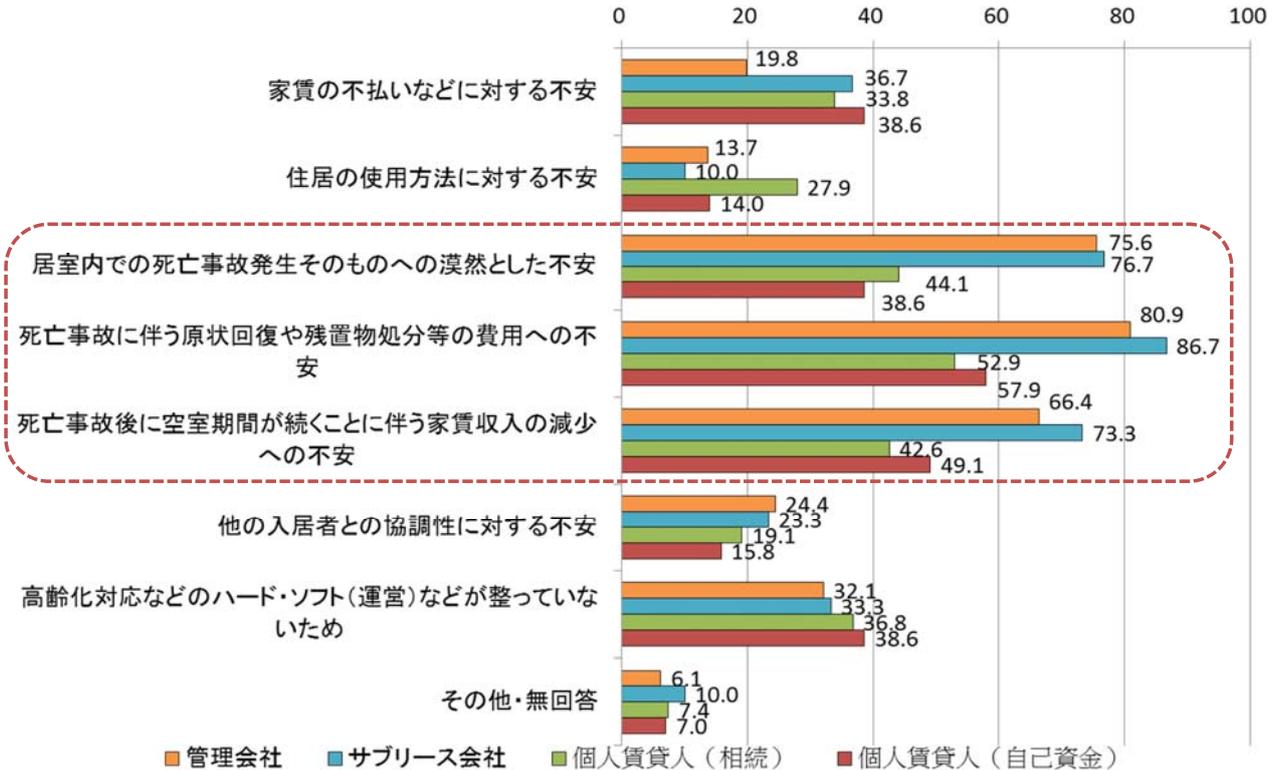
入居者

入居者同士の交流

地域住民

(3)家主・賃貸住宅管理業者等と生活支援団体の連携

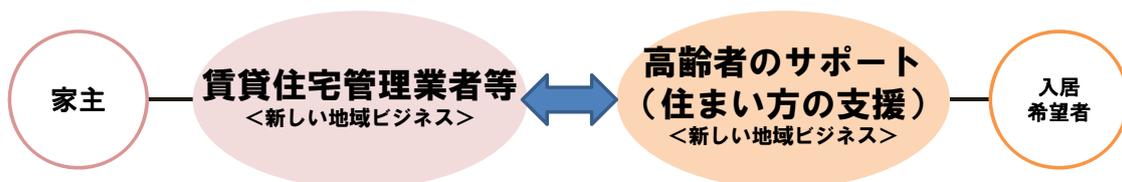
【高齢者の入居を制限する理由(複数回答)】



〔出典〕三菱総合研究所(2013)『高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査報告書』

●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・・・



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

4 「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、気にかけて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

【従来のアプローチ】

サービスの客体

入居(所)者は、職員から提供されるサービスの消費者・お客様

閉鎖しがちな生活

入居(所)者の暮らしが、施設・住まいの中で完結しがち

予め決められたサービス

施設・住まいの種別によって、サービスメニューが決められている。

【地域善隣事業】

生活の主体・互助

入居者は、自分で自分の生活を組み立てる主体・当事者
共同生活の中で役割を持ちながら、互いに支え合いながら生活する。

地域への開放性

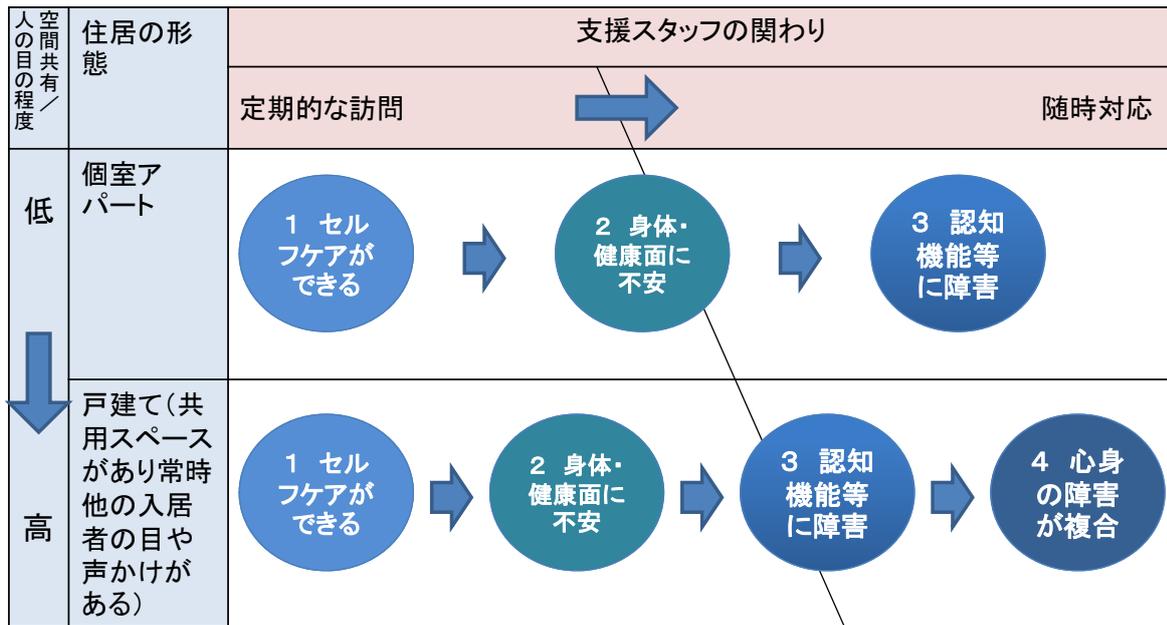
コモンハウスなどの居場所で、互助ハウスの外側ともつながる。
地域の活動にもできる範囲で参加。

継続的な相談・生活支援

心身の状態の変化に応じて、柔軟に支援の内容や密度を見直し、対応。
入居間の互助による補完・下支え

(2) 入居者の状態に応じた支援

【入居者の状態と「住居」+「支援スタッフの関わり」(目安)】



※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。

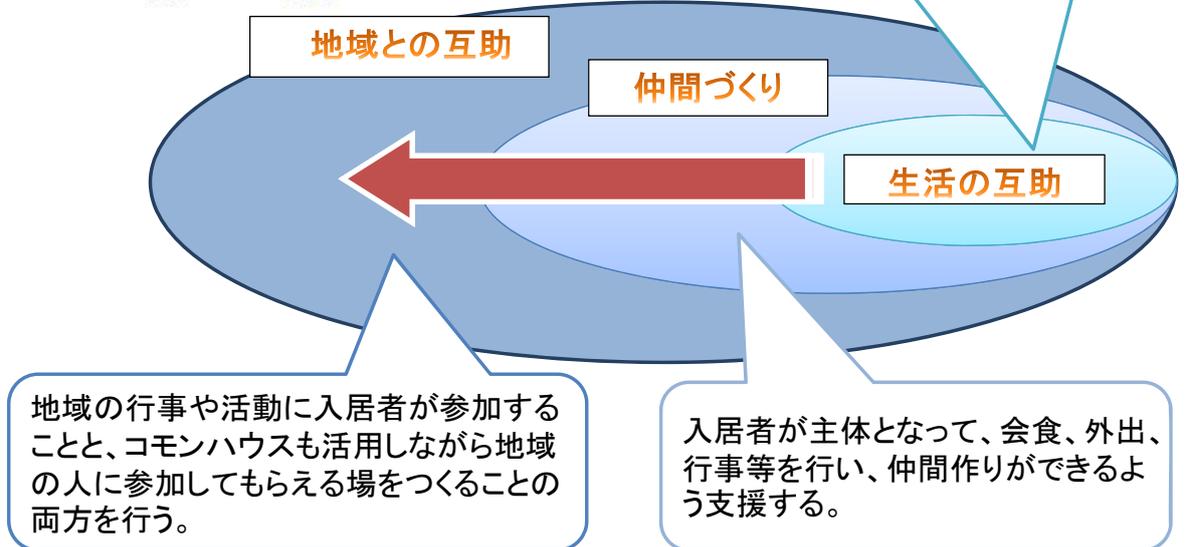
【入居者の状態像に応じた「住まい方の支援」(例)】

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	<ul style="list-style-type: none"> 身体・健康面の不安はない 精神面の障害があっても社会関係の支障は少ない セルフケアができる 	<ul style="list-style-type: none"> 外出支援 ちょっとした介助 健康管理の支援 緊急時対応 	<ul style="list-style-type: none"> 通院支援
	2 身体・健康面に不安			<ul style="list-style-type: none"> 身体障害など動作に不安がある。 心疾患など健康面の不安がある。 		
	3 認知機能等に障害		<ul style="list-style-type: none"> 認知機能の低下、社会関係面・生活管理面での困難がある。 	随時対応	<ul style="list-style-type: none"> 生活リズムの維持 生活動作の支援 	<ul style="list-style-type: none"> 看取り支援との調整支援
	4 心身の障害が複合		<ul style="list-style-type: none"> 認知症やガンなど、心身の障害や生活困難が複合している。 			

(3) 互助の醸成



- ・入居者が共同生活上の役割を分担。
- ・共同生活にまつわるさまざまな約束事について入居者同士が話し合ってルールをつくれたり、トラブルを解決していけるように支援する。



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！！

5 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、○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。

【対照的な先駆的取組】

	NPO法人自立支援センター ふるさとの会(東京都)	NPO法人しらかわの会 (大牟田市)
法人の事業規模	約10億円 介護保険事業等も含めたトータル	数十万円 会費や地元企業等からの寄附
空き家の活用	自立援助ホーム等の住まい	地域住民の交流拠点(サロン)
生活の支援	生活相談・支援(常駐/訪問) 食事 関係機関との連絡調整 外部サービスの導入支援 入居者の互助の醸成支援 服薬、金銭管理の支援 等	家事・片付け支援 通院同行 安否確認・声掛け サロン活動 等
スタッフ	法人職員が中心 研修を実施	ボランティア



「正解」はない。
もちろん「できないこと」はあるが、「できること」もあるのでは？

何から考え始めるか？ 例えば、行政の視点からは・・・

① 地域の課題

- 低所得・低資産の高齢者が住まいの確保に困難を感じていないか。
- 独居高齢者の増加で、見守り・声掛けのニーズが顕在化していないか。
- 退院後の居住が確保できない高齢者はいないか。
- 空き家の活用に困っているオーナー、貸主はいないか。



「足元」の状況を確認し、課題の整理を行う。

② 行政内部の状況

- そもそも①のような課題をキャッチできているか。また、地域住民との衝突のリスクを避けて、意識の疎通が疎かになっていないか。
- 上記①の課題を感じている部局が問題を抱え込んでいないか。
- 上記①の課題に都度対応していて、システムとして構築する意識が薄くないか。
- 福祉部局・住宅部局がそれぞれの問題を共有できているか。



事業を仕掛け、バックアップする体制づくりを行う。

③ 民間団体等の状況

- 生活困窮者等の支援を実施している団体がないか。個別事業体の候補になるような支援団体はないか。
- 地縁組織の活動状況はどうか。また、組織相互間の連携はとれているか。
- 家主や地域に根差した経営をしている不動産管理業者、その団体はないか。



「プラットフォーム機能」への発展も視野に入れて、
主要な関係者をリストアップして、その「仲人」を

最後に・・・

行政のカネを媒介にしたサービスのみに頼る限界

介護保険などの公費を財源とした給付は、これからも重要であることに変わりない。

今後ますますの高齢化の進展により、居住(住まいと生活支援のコンビネーション)のニーズは増加。

＝ニーズが増える以上、何らかの形で供給も増やすことが必要。

しかし、カネを媒介としたサービスを増やすためには、「カネの量」を増やさざるを得ない。

「カネで解決する」のとは違うアプローチを考えていくことが必要。

「地域主権」とまちづくり

「地域主権」は、住民自治の発想に根差した地域の特色ある取組を推進。

＝ 地域善隣事業の発想と同じ。

地域善隣事業は、「居住」を軸にした特色あるまちづくり。

＝ 地域の「互助」という基盤は、高齢者の居住だけでなく、防犯、防災、美化活動など多面的な地域活動の基盤となる。

御清聴ありがとうございました

