

京都市高齢者すまい生活支援事業 報告

低所得高齢者等住まい・生活支援の取組に関する普及啓発事業
近畿ブロック説明会

1

都ハウジング 荒川
京都老人福祉協会 橋川
平成29年11月20日



社会福祉法人 京都老人福祉協会 事業概要

2

- 設立 昭和32年7月
- 事業数(フォーマル) 46事業
養護老人ホーム 特別養護老人ホーム ショートスティ
通所介護 訪問介護 小規模多機能型居宅介護
地域包括支援センター
こども園 障害者生活支援センター
放課後等ディサービス
- 拠点の数 18拠点(すべて伏見区内)
- 事業収入 約32億
 - ここ5年で地域密着型サービス、子育て支援、保育、障がい分野の事業割合増加。

・利用者の95%が伏見区民

- 職員数 778人
- 女性の比率 約77.5%
- 現在産休・育児休暇中 16名
- 60歳以上 158名
- 最高齢 87歳
- 最年少 18歳
- 障がい者雇用 28名





京都老人福祉協会 **4**つの理念

尊 厳

尊厳を持った
質の高い生活を
支える



信 頼

あんしんして暮らし
続けられる
パートナーとなる



先 駆

社会の要請に応え
福祉の発展に
寄与する



共 同

地域社会と連携し
信頼される
法人となる



京都市高齢者住まい・生活支援事業の概要

平成29年4月～

京都市高齢者すまい・生活支援事業のご案内

京都市すこやか住宅ネット※では、一人暮らしの高齢者の方等が
住み慣れた地域で安心して暮らせるよう支援するため、
また民間賃貸住宅への円滑な入居を促進させるため、

低廉な「住まい確保」＋社会福祉法人による「見守り」
などのサービスを提供する事業を実施しています。

※ 京都市すこやか住宅ネットとは、住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会で、
京都市・不動産関係団体・居住支援を行う団体などから構成される組織です。



対象となる方

原則65歳以上の一人暮らしの方等で
見守り等の支援を必要とし、
住み替えを希望している方

紹介する住まい

実施地域（下記）の民間賃貸住宅※

※すこやか賃貸住宅協力店（一部の協力店の扱うもの公営住宅、UR賃貸住宅は対象外）に限ります。

こんなサービスを行います！

住み替え後に…

- 定期的な見守り（概ね週1回の訪問）
- 保健福祉に関する生活相談 など

＜サービスの利用料＞

市民税非課税の方：無料

市民税 課税の方：1,500円/月

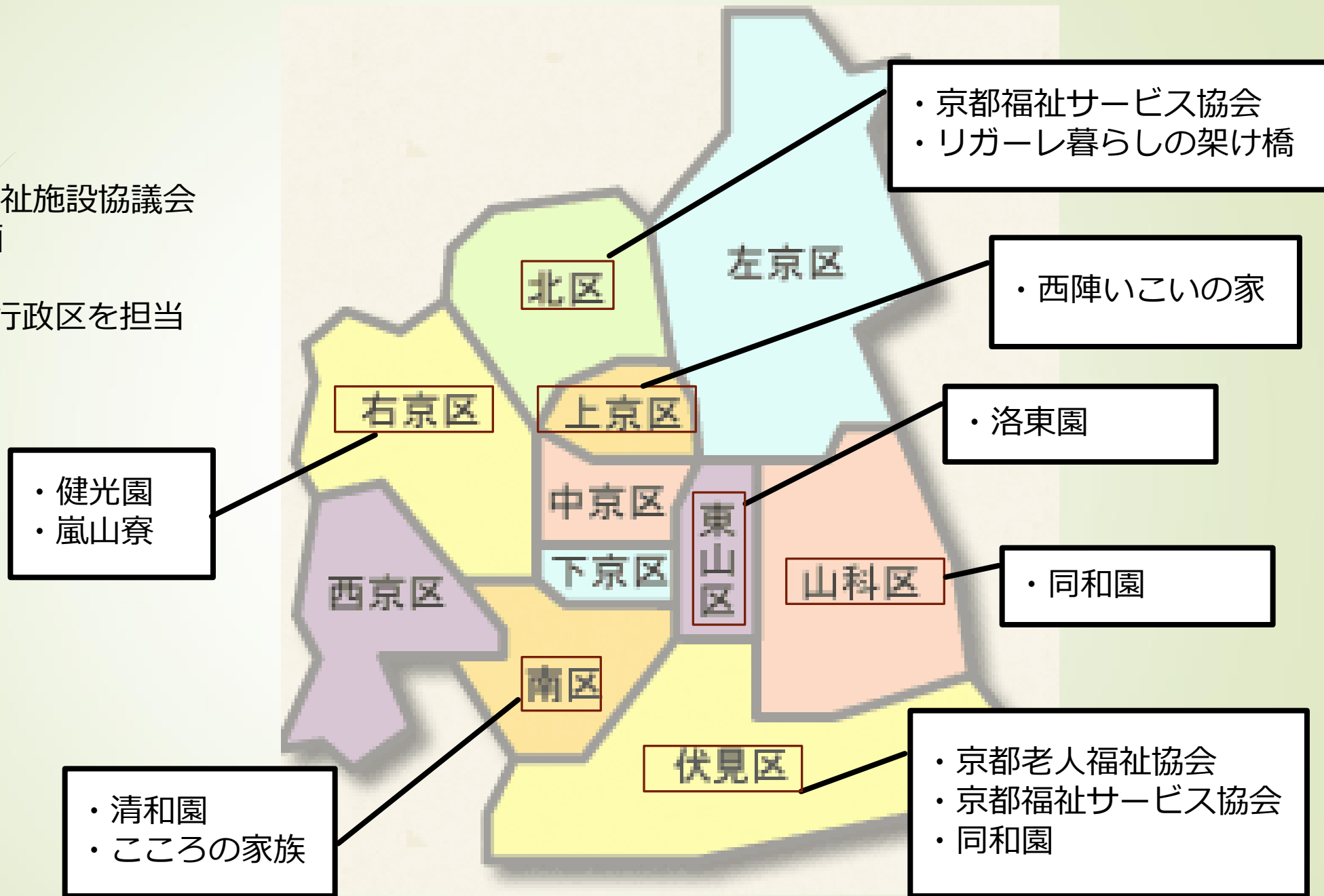
※家賃・共益費等は別途必要です。

※当該年度の「介護保険料納入（変更）通知書兼特別徴収開始（停止）通知書」等、課税状況を確認できる書類が必要になります。

事業の対象地域(2017年4月)

行政区	担当学区	実施法人名	不動産業者
北区	楽只・柏野・紫野	京都福祉サービス協会	フラットエージェンシー
	紫竹・大宮・待鳳	端山園	ライフミディ
右京区	水尾・宕陰・嵯峨・広沢・高雄・宇多野・御室・花園	健光園	長栄 上野不動産
	嵐山・嵯峨野・常盤野・太秦・南太秦	嵐山寮	
東山区	清水・六原・修道・貞教・一橋・月輪・今熊野	洛東園	都ハウジング ランドスタイリング
南区	祥栄・吉祥院・祥豊・唐橋	清和園	長栄 上野不動産
	陶化・東和・山王	こころの家族	上野不動産 ランドスタイリング
伏見区	稲荷・砂川・藤森・藤城・深草	京都老人福祉協会	都ハウジング ランドスタイリング
	久我・久我の杜・羽束師・横大路	京都福祉サービス協会	都ハウジング 長栄

- ・京都市老人福祉施設協議会
10法人参画
- ・11行政区中7行政区を担当



見守り支援

件数23件 (H29.9末現在)

7



は、京都老人福祉協会の拠点



は、京都老人ホーム

●担当学区

深草	8
砂川	7
稻荷	1
藤森	1
藤城	0

●その他学区

桃山	1
板橋	3
小栗栖宮山	1
住吉	1

当事業における京都老人福祉協会の体制

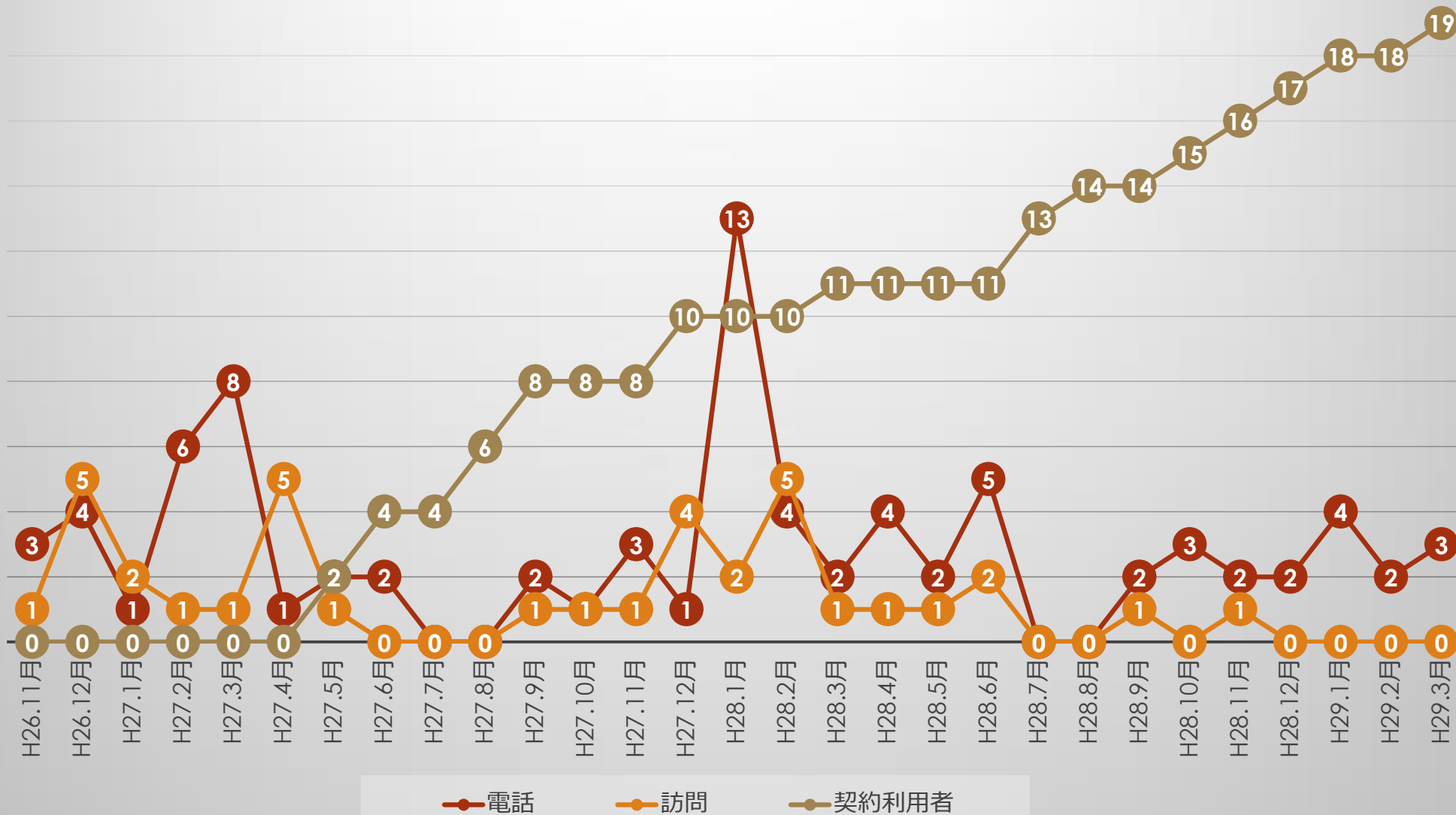
■ 法人内の事業所で対応

当法人のサービス利用がある場合
ない場合

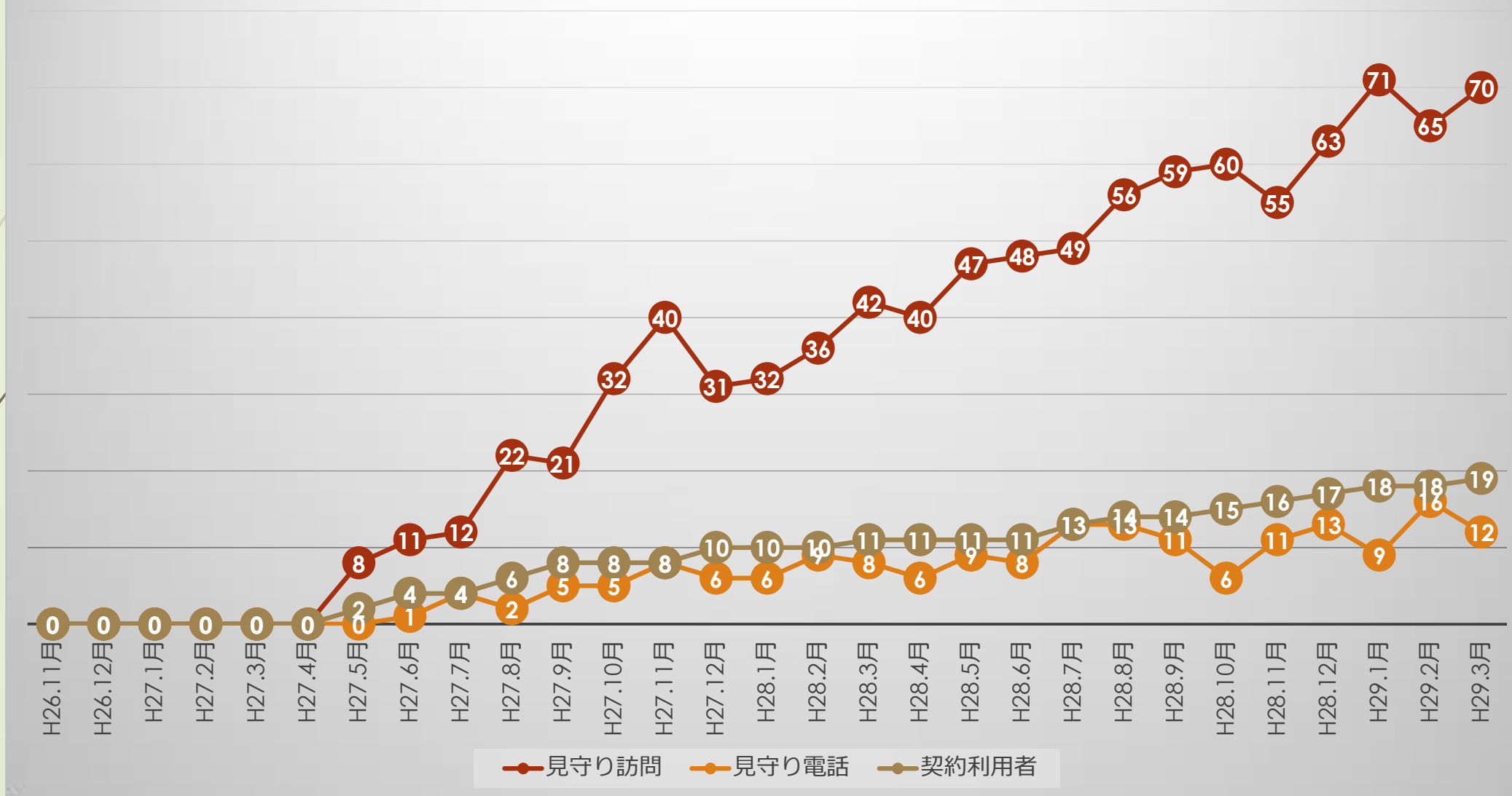
- ・ 見守り支援に要する時間； 数分から60分程度
(+ 移動時間)

■ 主な相談内容； 安否確認、 郵便物の投函 電球交換 一緒にお茶を飲みながら会話する時間がほしい 書類の内容確認 ケアマネへの伝言 一緒にコンビニへコピーをとりにいく、など。

相談件数、契約件数



見守り支援件数

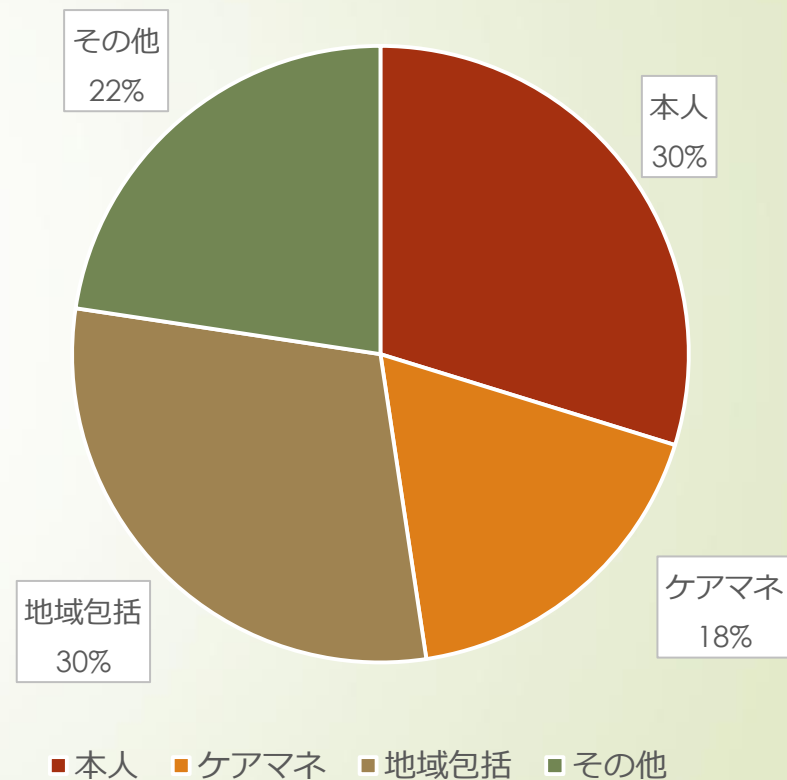


(参考)相談者の状況 (H29.3末)

自立生活可 (養護)	1	自己破産	1
住居無	3	競売	1
将来の不安	6	持ち家売却	1
立ち退き	10	息子の結婚	1
近隣トラブル	10	在宅復帰のため	1
身体的理由 (E V 無など)	13	弟夫婦から追い出される	1
家賃が高い	9	障がいのある子と同居	1
弟と同居したい	1		
住み替え	5		
老朽化	9		
更新拒否	1		
虐待のおそれ	4		
家賃支給額減額	2		
狭い	2		
借金の担保	1		

※(注)把握できたケースのみ抜粋

相談経路

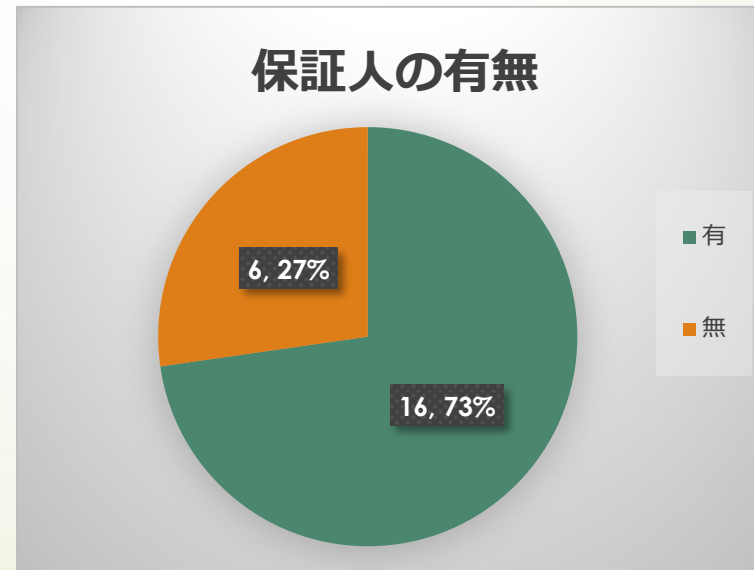
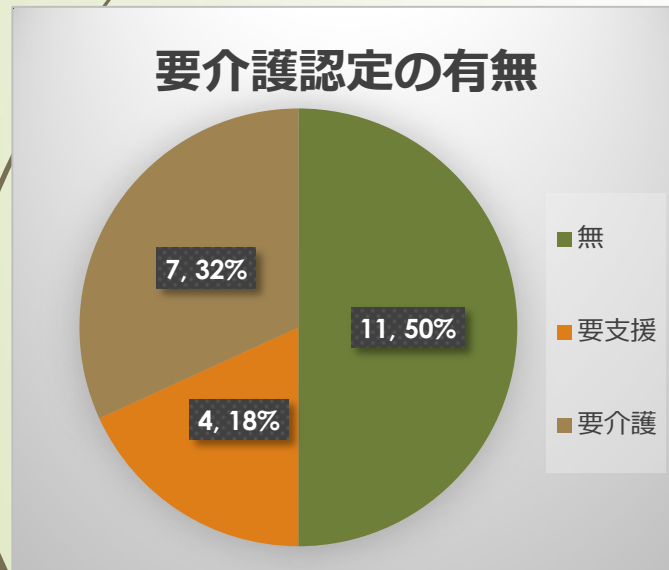
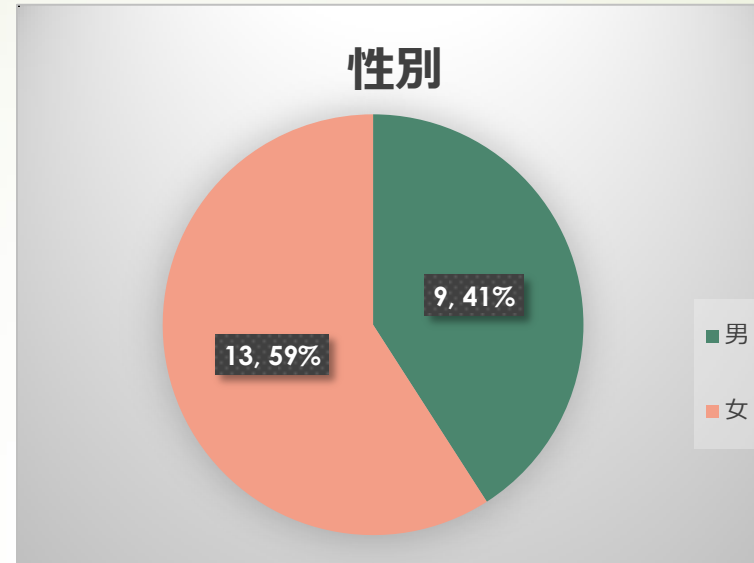
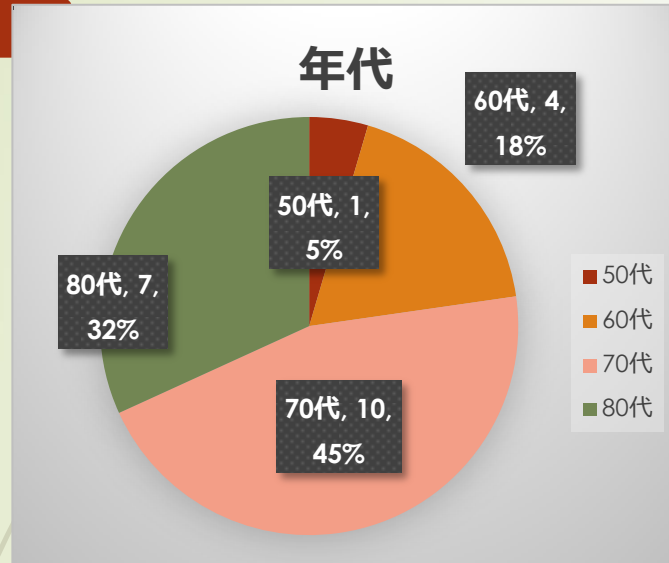


状況が確認できた84件中

(参考)見守り支援契約者の状況 (H29.3末)

契約者22人中 (含解除者)

12



養護老人ホーム	1
住居無	3
老朽化	4
立ち退き	1
更新拒否	1
転居	2
自己破産	1
生活保護家賃支給額減額・家賃高い	2
住居が狭い	1
競売	1
環境面で現住居での生活が継続できない(身体面)	4
近隣トラブル	1

株式会社 都ハウジング

所在地：京都市伏見区深草キト口町30番地12

設立：1974年5月17日

宅地建物取引業免許：京都府知事（12）第4009号

社員数：19名（2017年11月1日現在）

事業内容：宅地建物取引業（不動産の売買・貸借・仲介）

不動産管理（アパート、マンション、貸家、ガレージ）

建設業（リフォーム）、損害保険代理業

不動産コンサルティング業務（相続贈与・後見・家族信託・有効活用・空き家相談）

高齢者住宅の仲介（サービス付高齢者住宅・老人ホーム等）

創業43年 京都市伏見区にて地元に着した営業活動を展開

2013年より高齢者住宅仲介部門を設立

社会福祉法人、地域包括支援センター、病院等と連携し

サービス付き高齢者住宅・有料老人ホーム・グループホーム等を

中心とした高齢者施設の仲介事業を行っています。



当社マスコットキャラクター
ハローくん

事例 1

転居前



木造 2 階建 2 階部分

2 K (築 40 年)

転居後



R C 造 4 階建 1 階部分

1 K (築 27 年)

事例 2 転居前



木造 2 階建 2 階部分
2 K (築 40 年)

転居後



木造 2 階建 1 階部分
2 K (築 43 年)

事例 1

転居前



鉄骨造 2 階建
店舗付き住宅（築 3 9 年）

転居後



鉄骨造 4 階建 1 階部分
ワンルーム（築 2 1 年）

事例 2

転居前

精神科病院にて長期入院

転居後



鉄筋コンクリート造 7階建 7階部分

ワンルーム（築28年）

すまい提供にあたっての課題

依然として高齢者の入居を拒む貸主は多い。

貸主はどのような不安や懸念を抱えているのか？

【孤独死発生に対する不安】

◎ 明渡し手続き

- ・ 連帯保証人や身内の緊急連絡先がない高齢者が多い。
誰が、どのような立場で、手続きをするのか。
死後処理などを受託している者・団体が正当な権利者であるか。
- ・ 相続人が複数いる場合に手続きがスムーズに出来るか。

すまい提供にあたっての課題

【孤独死発生に対する不安】

◎残置物の撤去・原状回復

- ・ 貸主が残置物を処分した後に相続人などからクレームがこないか。
- ・ 物件に損耗箇所がある場合の補修費用を回収できるか。
- ・ 発見が遅れた場合、腐乱などによって物件の損耗が激しくなるのではないか。
特殊清掃など通常よりも原状回復費用が高額になるのではないか。

すまい提供にあたっての課題

【孤独死発生に対する不安】

◎物件価値の下落

- ・ 心理的な影響で近隣からの評価が下がってしまったり他の入居者が退去してしまうのではないかな。
- ・ 入居者募集を再開する場合に、長期空室化したり賃料が低下してしまうのではないかな。

すまい提供にあたっての課題

(その他の不安)

1. 収入面での不安

本事業対象者の主な収入は年金であり、生活保護を受給している世帯も多い。
必要最低限の生活をしている世帯に貸借する場合、万一、賃料の滞納が発生した時に
収入を増やす、支出を減らすといった改善が困難なケースが多い

2. 生活面での不安

判断力の低下等によって近隣住民や他の入居者とのトラブルが起きるのではないかな。
火災、騒音、ごみの出し方などトラブル発生時に苦慮するケースが多いのではないかな。

3. 安否確認・緊急時の対応における不安

日常的な安否確認や緊急時の対応において、負担になるのではないかな。

すまい提供にあたっての課題

(見守りサービスによって軽減される不安)

- ・ 安否確認、緊急対応、明渡し手続きの事務負担の軽減
- ・ 日常の生活相談による生活面でのトラブルの予防、解決
- ・ 物件内での孤独死の予防、発見の早期化

本事業の「見守りサービス」によって、貸主のリスクが軽減され
高齢者の受け入れに理解を頂けるケースが増えた。

今後の課題として、明渡し手続きをスムーズに実行出来る仕組みや
原状回復費用などの金銭負担に対しての不安を解消する仕組みが必要。

見守り支援の課題

- 地域との関係性の構築支援 引越し後にまわりの住民や地域と関係を築き暮らしていくために、単に住む、ということだけではなく、転居後に地域と関係性を作っていくための場やしぐみの提供。
 - ・ 地域包括に聞いて地域のイベントを紹介(現状は紹介のみ、導入まで関わる必要性)
- 死亡後の対応 身元引受人がない場合
- 広報 市民や関係団体への周知方法（市民新聞、法人内会議、地域会議・連絡会など

ご清聴ありがとうございました。