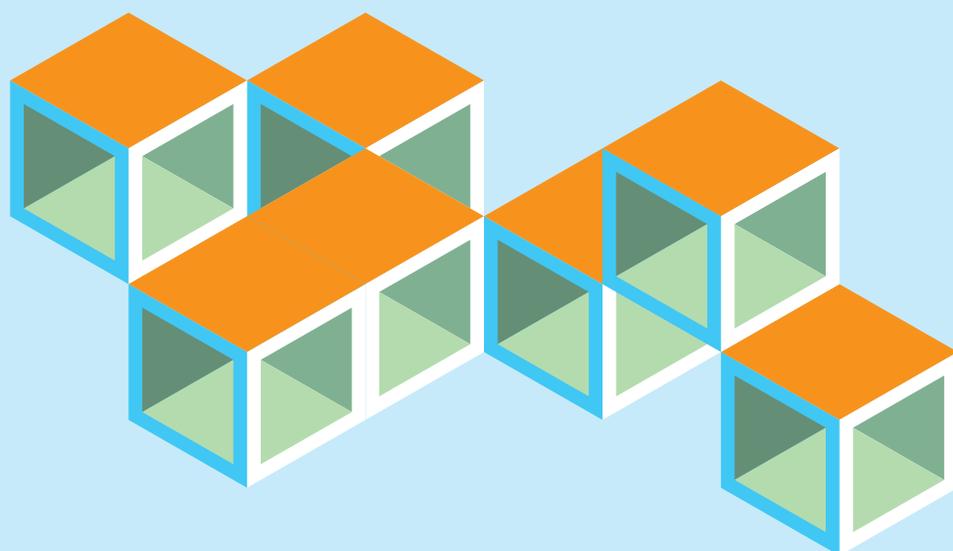


平成29年度老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業

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

報告書



平成30年3月



一般財団法人 **高齢者住宅財団**
Foundation for Senior Citizens' Housing

はじめに

この「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」の先駆となる研究調査事業は、平成23年度の「低所得高齢者の住宅確保と介護施設の将来像に関する調査・検討」である。高齢化の進展による低所得高齢者が入居可能な住まいの不足、都市部における住宅困窮リスクを抱えた高齢者単身世帯の急増と施設の不足、生活支援の必要性という課題を提示し、「住まい」と「住まい方」をパッケージにした支援のあり方と提起した。

さらに、平成24年度の調査研究では、「住まい」の確保と「住まい方」の支援を一体的に行う「地域善隣事業」の提案を行った。ここでは「地域社会包摂型セーフティネット」の概念によって、一体的な仕組みが必要であること。給付になじまない生活支援が住まい方の支援に不可欠であること。居住支援給付金の構想の提示と住宅手当導入の問題点の検討、先駆的な居住支援の取組の紹介などが報告書に盛り込まれた。平成25年度の調査においてさらに「地域善隣事業」構想のブラッシュアップの作業が行われ、基礎研究から実践の段階に入ったと総括された。

平成26年度から厚労省では「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を予算化し、三年間のモデル事業として、実践が開始された。当初は8カ所の地域でモデル事業が行われた。政令指定都市から町にいたるまで、また、北海道から九州にいたるまで多様な地域で事業が展開され、調査研究でもこれらのモデル事業の現場からの報告、現場に赴いての調査などにより、それぞれの地域の取組を把握し、課題についての学びを深めた。さらに、この事業の全国展開に向けた検討の一助とするために、都道府県・市町村向けのアンケートを実施するとともに、「地域善隣事業全国大会」と題した報告会を開催し、有識者の講演とモデル事業の実施状況についての報告を行い、この事業の全国展開のための啓蒙活動も実施した。

平成27年度はモデル事業の二年目に入り、新たに4地域でのモデル事業の実施が加わり、モデル事業の実施状況の検証が行われた。さらに、「医療・介護ニーズがある高齢者等の地域居住のあり方に関する調査研究事業」として、ケアと住まいの関係を一歩進めて、急性期病院からの退院先の検討も含めた「医療と住まい」の検討も実施した。

平成28年度事業では平成26年度にモデル事業に着手した地域が事業の三年目を迎え、事業終了後の平年度化の検討が必要とされることになった。また、予算措置によるモデル事業の終了を視野に入れながら、さらなるこの事業の普及を目指すために、先導的なモデル地域の実践を映像と

して記録することとし、DVDを制作した。このDVDは報告書に添付するとともに、高齢者住宅財団のホームページ上で閲覧を可能としている。この映像を視聴していただければこの事業の地域での多様な取組と成果を体感していただけるはずである。また、この事業は介護保険制度における地域支援事業のメニューのひとつとして実施できることになった。

国土交通省が住宅セーフティネット制度の画期的な改正を行い、セーフティネット住宅の登録制度、空き家活用による共同居住住宅、居住支援法人の創設などが導入された。生活困窮者自立支援制度の改正のなかでも、居住支援が法定化される予定である。さらに、社会保障制度の基調として、地域包括ケアの横展開としての、地域共生社会の構築が政策目標とされ、住宅セーフティネット制度で強調されている「まるごと」「ごちゃまぜ」の考え方もこれと連動しつつ、住まい確保は施設に見られる従来のタテワリ、対象別の考え方を克服した方向性が確立してきた。厚生労働省と国土交通省の連携体制も、これまでもなく緊密になってきている。

まさに、本調査研究で当初に提起した「地域社会包摂型セーフティネット」による地域善隣事業の構想が政策化されてきたことといえる。

本年度の調査研究では、積み重ねてきたモデル事業の成果を改めて整理し、類型化するとともに、その成果を全国に普及するためのブロック説明会の成果、さらに、国交省と厚労省の関連施策の動きなどを収録し、この「住まいと住まい方」の一体的提供の事業の全国展開に資するために素材を提供した。

この歩みをふまえて、今後この事業が住宅政策と社会保障政策の連携協働によって、多くの地域で実践され、住宅に困窮している人々の福祉の増進に寄与することを願っている。

これまで、様々なかたちで本調査研究を支援いただいた皆さま、また、開拓的な実践を先導されたモデル事業の推進者の方々に謝意を示したい。

平成30年3月

一般財団法人高齢者住宅財団

特別顧問 高橋紘士

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

報告書 目次

はじめに

序章 調査の目的と概要

I. 本調査の背景と目的	1
II. 事業内容と調査手法	2

第1章 低所得高齢者等住まい・生活支援の取組方と成果、及びニーズ把握の方法

I. 地域包括ケアと住まい	7
II. 人口減少社会と空き家問題.....	7
III. 「地域善隣事業」について.....	8
IV. 厚生労働省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」について.....	9
V. モデル事業の3年間の効果検証.....	11
VI. 事業の費用分析	13
VII. 高齢者の居住支援ニーズ推計方法～「推計シート」の開発	15

第2章 実践事例

I. 同一法人が入居前後を通じて一貫して支援	31
1. 京都府京都市（平成26年度～）	31
2. 奈良県天理市（平成26年度～）	36
3. 秋田県横手市（平成27年度～）	40
4. 静岡県浜松市（平成28年度～）	44
II. 社会福祉協議会によるコーディネート	48
1. 北海道本別町（平成26年度～）	48
2. 福岡県福岡市（平成26年度～）	52
3. 福岡県うきは市（平成27年度～）	56
4. 福岡県大牟田市（平成28年度～）	60
5. 船橋市居住支援協議会.....	65
III. 養護老人ホーム機能の地域展開.....	68
1. 岩手県雫石町（平成26年度～）	68
2. 大分県豊後大野市（平成26年度～）	72

IV. その他.....	76
1. 埼玉県和光市（平成 27 年度～）	76
2. 栃木県栃木市（平成 29 年度～）	79
3. 阪井土地開発株式会社の取組.....	82
4. NPO法人おかやま入居支援センター	84

第3章 低所得高齢者等住まい・生活支援の取組の普及

I. 全国ブロック説明会	87
1. 開催概要.....	87
2. 参加者アンケートから見た取組意向と課題.....	90
3. 主な質疑応答のまとめ.....	98
II. モデル事業実施自治体関係者等による情報交換会.....	101
1. 概要.....	101
2. グループワークの進め方.....	102
3. グループワークの結果.....	104
III. 小括：普及活動から把握された、取組前後で感じる課題や問題意識	109
VI. 今後の展開に向けて	110
1. 「都市管理者」再考——住まいの公正な配分に向けて	110
東京大学大学院 人文社会系研究科・文学部 准教授 祐成 保志	
2. モデル期間終了後の京都市の状況と各法人の対応について	113
京都府立大学大学院 生命環境科学研究科 准教授 鈴木 健二	
3. 準市場化と地域参加によるガバナンス	118
日本大学 文理学部 教授 諏訪 徹	
4. 地域善隣事業をそれぞれの「地域」が主体的に取り組むために 中山間地域等における高齢者等の「住まいと住まい方」の実態把握・問題解決・ 実践のためのマニュアル案.....	122
明治大学 理工学部 教授 園田 真理子	

第4章 モデル事業の効果検証と普及の展望

東北大学 公共政策大学院 教授 白川 泰之	
I. モデル事業の効果検証（横手市、和光市、うきは市）	135
II. 制度改正も踏まえた普及の展望.....	140

資料編

1. 全国ブロック別説明会プログラム.....	149
2. 厚生労働省・国土交通省の関連施策（全国ブロック別説明会資料）	157

序章 調査の目的と概要

Ⅰ.本調査の背景と目的

人口減少と高齢化が同時進行し、社会構造が大きく変化する中で、居住不安定層は拡大する。平成 25 年住宅・土地統計調査によると、民営借家に居住する高齢者のみ世帯は約 162 万世帯あり、中でも高齢単身世帯（121 万世帯）は、この 5 年で約 1.4 倍増加している。高齢単身の民営借家層は、総じて低年金でぎりぎりの家賃で暮らしている者も多く、社会関係・人間関係も希薄で、医療・介護が必要になると、費用負担や、心身状態と住環境のミスマッチにより居住継続は困難になる。また、持ち家であっても、病院・施設から在宅への流れが本格化する中、家族介護力がなければ、退院・退所後の行先として、低廉な支援付き住まいへのニーズがますます高まる。

このような背景から、高齢者住宅財団では、病院・施設以外の、より普遍的な低所得高齢者の住まい確保の施策が重要であると考え、平成 23 年度から調査研究事業に着手した。

増加する空家を活用し、見守りや生活支援を組みわせることで家主の安心を保証すれば低所得高齢者等の地域居住は可能になる。そこで、この事業を「地域善隣事業」と呼び、地域に根差した社会福祉法人や社会福祉協議会、NPO 法人等が地域の遊休資源を活用し、入居者同士や地域住民との関係性を育みながら家主と協働する事業スキームを構想した。大牟田市や NPO 法人ふるさとの会等の実践事例がすでにあつた。

平成 26 年度より、厚生労働省が地域善隣事業を参考にし、「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業（以下、「モデル事業」）」を創設した。平成 28 年度までに全国 15 自治体で実施されている。担い手が社会福祉協議会であれば社会資源をコーディネートして保証人機能を代替したり、社会福祉法人であれば見守り・生活支援を提供することで不動産事業者の不安を解消して住宅確保を支援し、養護老人ホームは空家を借り上げて措置対象者の地域移行を行うなど、多様なノウハウと成果が蓄積された。また、社会福祉法人による地域公益活動も動機の一つであったが、モデル事業を通じて地域での新たなネットワークが形成され、社会福祉法人の認知度の向上、施設機能の地域展開による新たな役割の創出等、多様な効果が報告された。

平成 29 年度に入り、国土交通省の「新たな住宅セーフティネット制度」が始動した。既存住宅ストックを活用した居住支援を推進する制度的環境は急速に進みつつある。ただし、居住支援は、住宅・福祉にかかる多様な主体が連携・協働する必要があるため、モデル事業等を通してこれまで積み重ねてきた実践のノウハウと成果を広く周知することが重要である。

平成 28 年度に、モデル事業の成果・効果を検証・整理し、かつ、具体的に取り組むための手順や手法をわかりやすく伝えるため、5 自治体の先進的な取組みを紹介する DVD を作成した。

平成 29 年度は、これらのツールを活用し、地域に根差した多様な主体が「地域のつながりの中での居住継続を支援する」という事業理念に基づき、低所得高齢者の住まい確保に取り組む機運を全国で高めるための普及・啓発活動を行うこととした。

地域支援事業のメニューの一つである「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の拡充により本取組の拡大を図ることとされているため、その前提として、ニーズ把握の方法等について検討するとともに、全国普及に向けた説明会を、地方ブロック単位で開催した。地域ごとの住宅・福祉に係る行政や関係団体・事業者の参加を促し、低所得高齢者等の住まい・生活支援の取組意向と課題の把握を行った。地域ごとに関係主体によるネットワーク構築を図りながら、地域に根差した多様な主体による質の高い取組が全国規模で展開されるよう、継続的な支援を行った。

II. 事業内容と調査手法

1. 対象層(ターゲット)の見える化(「居住支援ニーズ推計シート」の開発)

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業実施自治体から、本事業の対象が潜在化し、ニーズが見えづらいという課題が指摘された。自治体が新たに取り組むためには、対象を数値として把握することが必要である。そこで、既往の統計データから簡便に推計できる方法の開発を行った。

完成した推計シートは、全国ブロック別説明会で使用方法等を説明するとともに、高齢者住宅財団のホームページに掲載した。(http://www.koujuuzai.or.jp/news/suikei-sheet/)

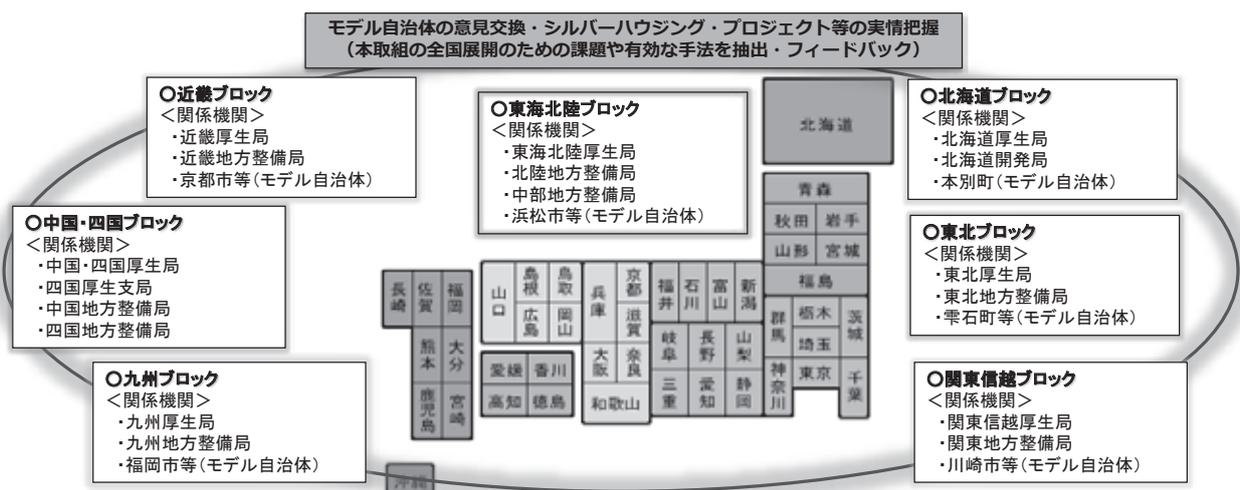
2. 事業にかかる費用と効果等に対する検証

補助事業が終了した8自治体における事業内容と経費、財源等の把握を行い、費用対効果について検証を行った。

検証結果は、低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の「効果検証」及び「事業の費用分析」としてまとめ、全国ブロック別説明会で紹介を行った。(第1章に反映)

- ・調査実施時期：平成29年7～8月
- ・調査方法：メールによる送付・回収
- ・調査対象：低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業に平成26年度から取り組み、終了した8自治体
- ・主な調査項目：事業実施方針・方法、予算規模、支出内訳、職員1人当たりの支援対象者数、課題、3年間の評価と今後の期待 等

3. 全国ブロック別説明会



地方ブロック単位（北海道、東北、関東信越、東海、北陸、近畿、中国四国、九州）における関係機関の取組と連携を図りながら、地方公共団体の住宅・福祉部局担当者、住宅・福祉関係団体・関係者が集まる場を設定し、その地域に応じた先進的な取組の発表、関連施策の紹介、意見交換を実施した。

また、当日の事例紹介や参加者アンケートの中から、本取組の全国展開のための課題や有効な手法の抽出を行った。

(1) 対象：地方公共団体の福祉・住宅担当者、居住支援協議会関係者、社会福祉協議会、社会福祉法人、NPO法人、医療法人、不動産事業者、厚生局、国交省地方整備局 等

(2) プログラム

①地域善隣事業（低所得高齢者等住まい・生活支援の取組）の取組み方

～理論と実践方法、ニーズの推計方法と効果について～

②居住支援に関する施策の紹介

・厚生労働省老健局高齢者支援課 低所得高齢者等住まい・生活支援の取組について

・国土交通省住宅局安心居住推進課 新しい住宅セーフティネット制度について

③居住支援協議会や入居支援・入居後の生活支援に関する取組事例の紹介

実践自治体・事業者からの事例発表（2～3事例）

④意見交換・質疑応答

<全国ブロック別説明会 開催概要>

ブロック	開催日	会場	参加者数
北海道	11月14日	北海道自治労会館	69
東北	11月6日	ハーネル仙台	59
関東	2月5日	損保会館	123
東海	11月10日	TKP PREMIUM 名古屋新幹線口	58
北陸	11月24日	TKP 金沢カンファレンスセンター	26
近畿	11月20日	建設交流館グリーンホール	132
中国・四国	12月1日	広島YMCA 学園	68
九州	12月7日	福岡国際会議場	57

4. 情報交換会の開催

モデル事業実施15自治体の関係者に加え、上記のブロック別説明会参加者のうち強い関心を示した自治体・法人を対象に、情報交換会を開催。各取組の発表に加え、互いのノウハウを交換し、今後の展開方法について実践者自身が考え、ネットワークの強化を図るため、グループワークを行った。

(1) 開催日時：平成30年3月6日(火)9時30分～12時30分

(2) 議事：①ブロック別説明会の実施概要

②モデル事業実施自治体からの発表

本別町・雫石町・天理市・豊後大野市・横手市・うきは市・浜松市・大牟田市・
栃木市

③グループ討議（3グループに分かれて実施）

④全体討議

(3) 出席者：モデル自治体関係9自治体21名、ブロック別説明会参加者8団体9名

本研究事業委員4名、オブザーバー6名

5. まとめと考察

- (1) ブロック別説明会や情報交換会での発表から、多様な実践事例を、後続自治体の参考になるように、取り組み手法別にまとめた。(第2章)
- (2) ブロック別説明会での意見交換やアンケート結果、及び、情報交換会での議論を踏まえ、課題を整理し、今後の展開・普及方法等について考察を行った。(第3章、第4章)

6. 推進体制

・委員会委員（五十音順、敬称略）

東北大学公共政策大学院 教授 白川泰之※（座長）

東京大学大学院 准教授 祐成保志

京都府立大学大学院 准教授 鈴木健二

日本大学 教授 諏訪徹

明治大学 教授 園田真理子

高齢者住宅財団 特別顧問 高橋紘士

・オブザーバー

厚生労働省老健局高齢者支援課、国土交通省住宅局安心居住推進課

・事務局

（一財）高齢者住宅財団調査研究部 部長 落合明美

（一財）高齢者住宅財団調査研究部 課長代理 小川麗子

（一財）日本総合研究所 主席研究員 坂本俊英

（一財）日本総合研究所 主任研究員 白紙利恵

（一財）日本総合研究所 研究員 毛利有紀子

・委員会開催経緯

第1回 平成29年7月5日(水) 15時～17時 高齢者住宅財団

- ・本調査の概要と進め方について
- ・対象層(ターゲット)の推計について
- ・地域支援事業の活用等による拡大方策の検討方法について
- ・全国ブロック別説明会について

第2回 平成29年9月14日(木) 16時～18時 東京国際フォーラム

- ・効果検証と費用対効果、ニーズ推計方法について
- ・全国ブロック別説明会について

第3回 平成30年1月11日(木) 10時～12時 高齢者住宅財団

- ・全国ブロック別説明会開催概要（報告）
- ・低所得高齢者等住まい・生活支援の取組の普及に向けて
 - 全国ブロック別説明会から見えた課題・展望
 - モデル事業の実践成果の評価とまとめ方
 - 情報交換会の開催について

(参考)厚生労働省老健局資料

【高齢者】「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の実施

- 平成26年度から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を行っているが、平成29年度以降は、各地域で行われている先進的・効果的な取組について、**地域支援事業を始め、様々な方策を活用等しながら全国展開**を図っていく。
- 具体的には、**地域支援事業の一つにある「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」**について、入居に係る支援等の内容をより明確にした上で、**事業の拡充**を行う。

対象者

- 高齢者

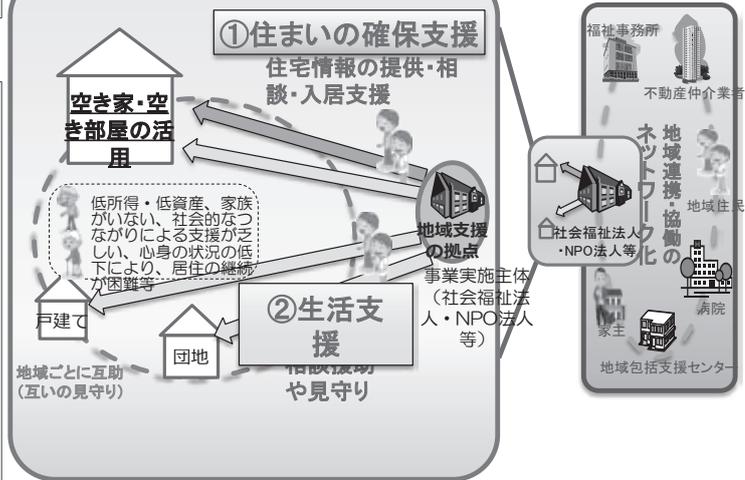
実施自治体

- 市町村等

支援内容

- 空き家等の民間賃貸住宅や、高齢者の生活特性に配慮した公的賃貸住宅（シルバーハウジング）、サービス付き高齢者向け住宅、多くの高齢者が居住する集合住宅等への高齢者の円滑な入居を進められるよう、これらの住宅に関する情報提供、入居に関する相談及び助言並びに不動産関係団体等との連携による入居支援等を実施するとともに、これらの住宅の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣し、関係機関・関係団体等による支援体制を構築する等、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。

(事業のイメージ)



第1章 低所得高齢者等住まい・生活支援の 取組方と成果、及びニーズ把握の方法

I. 地域包括ケアと住まい

団塊の世代が75歳以上となる2025年を目標に、住み慣れた地域で自分らしい生活を継続できるように、住まい、医療、介護、予防・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築が目指されている。地域包括ケアシステムの5つの構成要素のうち、中心にあるのは住まいであり、住まいの確保が、医療や介護、生活支援といったサービスの前提と言われている。しかし、その住まいの部分、とりわけ低所得者層に対する住まい確保についての対応は十分とはいえない状況ではないか。



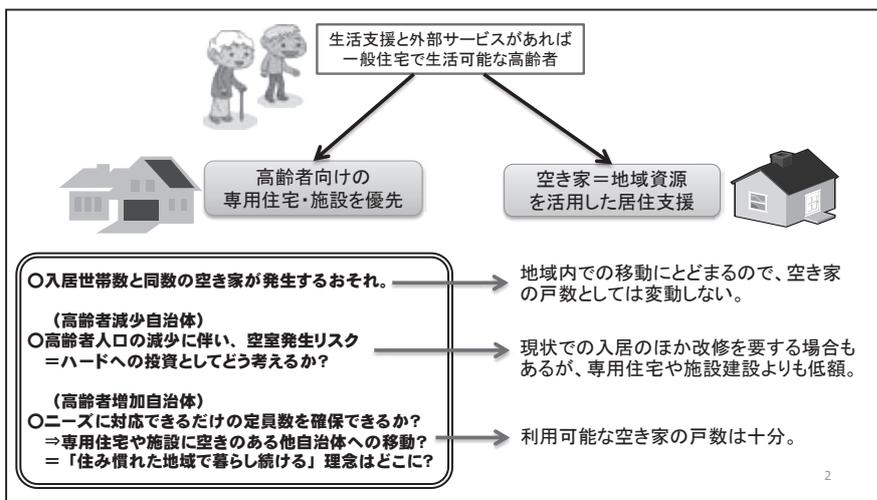
平成21年3月に群馬県渋川市で発生した「静養ホームたまゆら」火災事件では、亡くなった10名の入所者のうち7名が東京都内から移ってきた方であった。残念ながら、「たまゆら」事件以降も、行き場のない高齢者がようやく辿り着いた先で、火災事故に見舞われる、適切な処遇が受けられない、といった事例は後を絶たない。

そこで、高齢者住宅財団において、平成23年度より、既存の制度では対応が困難な低所得・低資産高齢者の住宅確保の問題についての調査研究を行ってきた。

II. 人口減少社会と空き家問題

高齢者の住まいの問題を考える上で考慮すべきこととして、「人口減少社会の到来」が挙げられる。平成29年4月に厚生労働省国立社会保障・人口問題研究所より公表された将来推計人口において、合計特殊出生率が1.44のまま推移すれば、2053年には人口が1億人を割り込むことが明らかになった。人口減少が進めば、空き家もますます増加する。

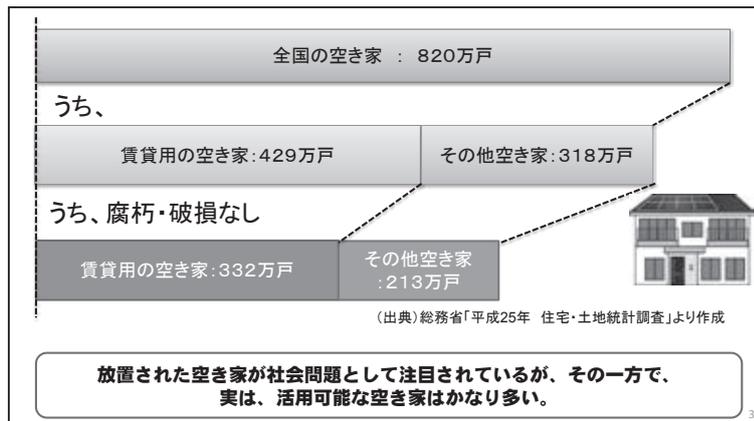
そこで、高齢者の住まい確保の方策を「高齢者施設の整備」と「地域の空き家を活用した居住支援」という2つの側面から考えたい。



生活支援と外部サービスがあれば一般住宅で暮らすことが可能な高齢者に対して、「高齢者向けの専用住宅・施設を優先」した場合、地域には、専用住宅や施設に入居した世帯と同数の空き家が発生するおそれがある。そうでなくとも、人口が減少する自治体では空き家や空き室が発生する。また、高齢者人口が減少する地域では、専用住宅や施設の整備は、中長期的に見て過剰投資になる可能性がある。逆に、高齢者人口が増加する自治体では、施設や住宅を十分に確保できるかという問題があり、「施設や住宅に空きのある他自治

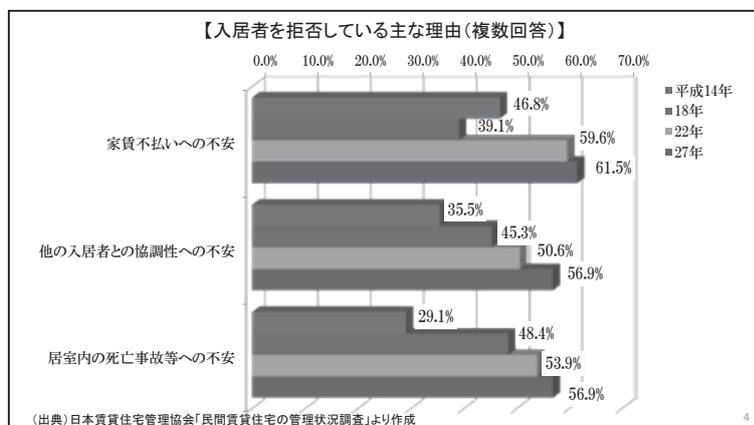
する自治体では空き家や空き室が発生する。また、高齢者人口が増加する自治体では、施設や住宅を十分に確保できるかという問題があり、「施設や住宅に空きのある他自治

体への移動」であれば、住み慣れた地域で暮らし続けるという地域包括ケアシステムの理念に反する対応ということになる。



一方で、空き家を活用し、地域資源である空き家へ住み替えた場合であれば、空き家戸数は変動しない。また、物件によっては改修が必要な場合もあるが、専用住宅や施設整備にかかる費用と比べれば低額である。

住宅・土地統計調査によれば、全国で 820 万戸の空き家があり、その中でも利用可能な空き家が相当数あることが明らかになっており、ニーズに対応できるだけのストックは十分にあると想定される。ただし、空き家が十分にあっても、物件を所有する大家には、高齢者単身世帯・高齢者のみ世帯に対する入居拒否感があることが、民間団体の調査により明らかになっている。主な要因として、家賃



滞納や居室内死亡事故への不安などが挙げられている。大家側も、事故が起きた際の経営上のリスクは不安に感じていることが読み取れる。

そこで、地域の空き家等を活用した「住まいの確保」と、暮らしを支える「住まい方の支援」を一体的に提供する事業スキームを構想した。これが、「地域善隣事業」である。

III. 「地域善隣事業」について

高齢者住宅財団では、平成 23～25 年度、老人保健健康増進等事業において、既存の制度では対応が困難な低所得・低資産高齢者の住宅確保の問題についての調査研究に取り組み、「地域善隣事業」を提唱した。

「地域善隣事業」というネーミングは、大正末期から昭和初期にかけて、社会経済変動や都市化により顕在化した生活困窮者を支えるため、民間の拠点として設置された「善隣館」に着想を得たものである。「善隣館」において展開されていた地域の相互扶助を、地域包括ケアシステムの中心にある住まいから再構築するという理念が込められている。

地域善隣事業は、詳細な実施方法を定めず、「仕様」のみを示している。なぜなら、全国一律・統一的な地域居住モデルというのはいりえず、必要なのは「ご当地モデル」だからである。

それぞれの地域において、人口規模、高齢化率、地縁組織や担い手の活動状況、財政や空き家の状況といった変数を把握し、課題を分析する。そのうえで、地域の様々な主体や関係機関と合

意形成を図り、事業を設計し、実施するものと整理した。

住まいの確保が難しい高齢者を支えることが主眼であるため、事業の推進体制としては、地域における不動産関係団体、福祉関係団体によるネットワークの構築が求められる。不動産関係団体にとっては、福祉関係団体による生活支援が提供されることで安心して物件を貸すことができる。福祉関係団体にとっては、利用者の住まいがきちんと確保されたうえで、様々なサポートを提供できる。また、地域での居住が可能になり、地域に人がとどまるということは、地域でお金が循環し、人と人とのつながりが維持できることでもある。地域全体において、win-win の関係構築を目指すといった考え方に立っている。

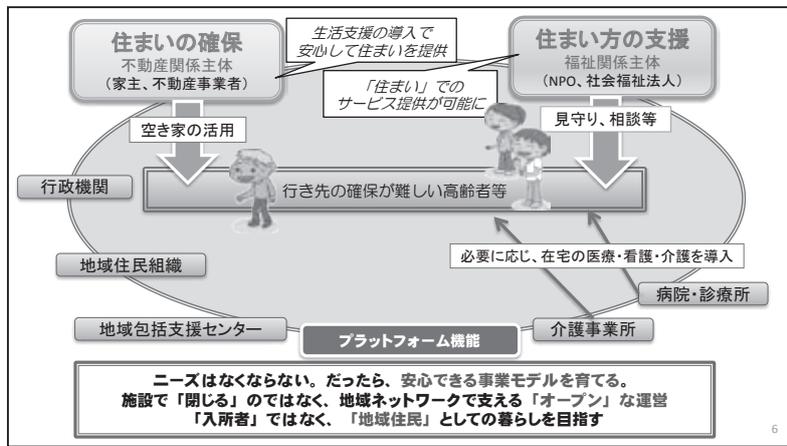
「地域善隣事業」＝「仕様書」であり、「設計図」ではない。
目的と求められる機能・性能（仕様書）は定めるが、事業の細かい実施方法（設計図）は定めない。

||

全国一律・統一的な「地域居住モデル」は成立しえない。＝ 必要なのは「**ご当地モデル**」

【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**。 ➡ 悪質な「**貧困ビジネス**」との差別化



IV. 厚生労働省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」について

平成 26 年度に、厚生労働省が、地域善隣事業を参考に、「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を創設した。

モデル事業の目的は「低所得・低資産である者であって、社会的なつながり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となっている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、

厚生労働省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業(平成26年度～)」

自立した生活が困難な低所得・低資産高齢者等を対象に、社会福祉法人やNPO法人等が、
 ① 空家等を活用した**住まいの確保**、 ② **日常的な相談等(生活支援)**や見守りを行うことにより、住み慣れた地域で継続的に安心して暮らせるような体制を整備。

北海道 本別町

青森 横手市

岩手 岩沼市

山形 山形市

宮城 岩沼市

福島 福島市

茨城 栃木市

群馬 和光市

栃木 和光市

群馬 川崎市

山梨 川崎市

長野 川崎市

新潟 川崎市

富山 川崎市

石川 川崎市

福井 川崎市

滋賀 川崎市

京都 天理市

大阪 天理市

和歌山 天理市

奈良 天理市

三重 天理市

愛知 天理市

岐阜 天理市

静岡県 天理市

愛媛 天理市

高知 天理市

徳島 天理市

香川 天理市

岡山 天理市

広島 天理市

山口 天理市

福岡 天理市

佐賀 天理市

熊本 天理市

大分 天理市

宮崎 天理市

鹿児島 天理市

沖縄 天理市

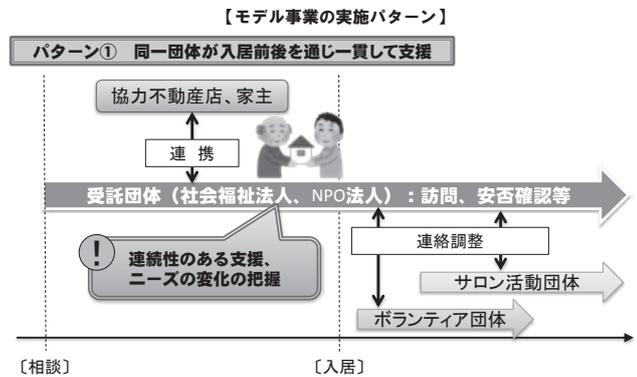
地方公共団体、社会福祉法人、NPO法人等が、居住の場の確保や日常生活上の支援を行うなどの地域における支援体制を構築すること」(低所得高齢者等住まい・生活支

援モデル事業実施要綱（老発 0514 第 1 号平成 26 年 5 月 14 日厚生労働省老健局長）より）と定められている。

【モデル事業の実施パターン】

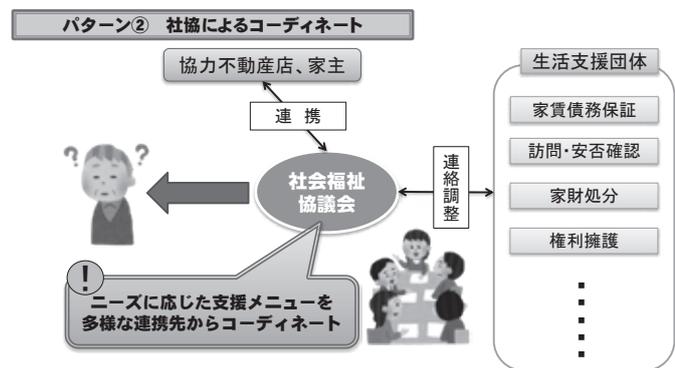
（１）同一団体が入居前後を通じ一貫して支援（京都市、天理市、横手市、浜松市）

社会福祉法人等 1 つの団体が事業の核となり、入居の前後を通じ一貫して利用者に支援を提供するパターンである。入居前は、不動産店等の協力を得ながら、住まい確保に向けてサポートを行う。入居後も、訪問・安否確認の実施や、地域のあらゆる活動団体との連携を図りながら、継続的な地域生活を支える。



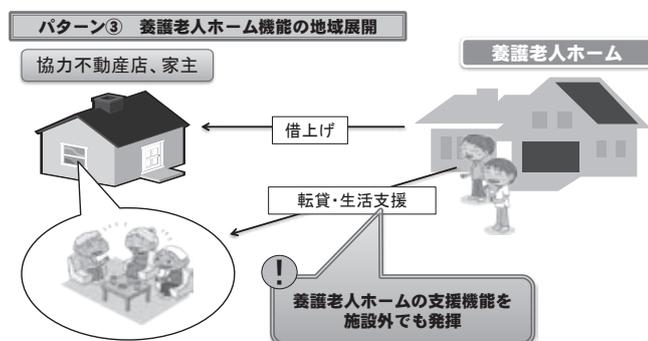
（２）社会福祉協議会によるコーディネート（本別町、福岡市、うきは市、大牟田市）

社会福祉協議会が、ニーズに応じた支援メニューを多様な連携先からコーディネートを行う。地域の不動産関係者や様々な生活支援団体と連携を図り、いわばコーディネーターの役割を果たしながら、支援が付くことで不動産会社や家主の理解を得て住宅を確保し、入居後の生活を支える。



（３）養護老人ホーム機能の地域展開（雫石町、豊後大野市）

養護老人ホームが、施設のもつ機能を地域に展開して支援を行うパターンである。地域の空き家を法人が借り上げて、利用者を住ませ、日々の生活支援は養護老人ホームの職員が提供する。養護老人ホームの支援機能を施設外においても発揮することで、養護老人ホーム対象者の地域居住を支えていくというものである。



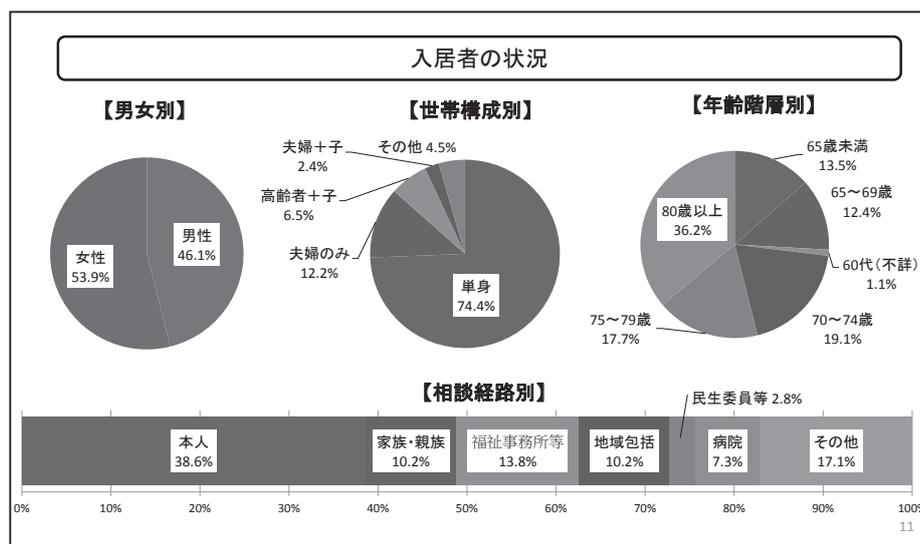
V. モデル事業の3年間の効果検証

平成 26 年度よりモデル事業を開始した以下の 8 自治体の実績（平成 28 年 12 月末現在）より、効果検証を行った。

＜平成 26 年度よりモデル事業を開始した自治体＞

北海道本別町、岩手県雫石町、神奈川県横浜市、神奈川県川崎市、京都府京都市
奈良県天理市、福岡県福岡市、大分県豊後大野市

（1）埋もれていたニーズの把握



モデル事業を開始した平成 26 年度に、「居住継続が困難な高齢者の有無」について自治体にアンケート調査を行ったところ、実態を十分に把握していなかったことが明らかになった。

都道府県（回答数 40）では「分からない」という回答が 7 割以上を占め、市町村（回答数 817）においては「対応できていない」という回答が 2 割以上、「分からない」という回答が 3 割以上を占めた。（高齢者住宅財団（平成 27 年 3 月）「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報告書」）

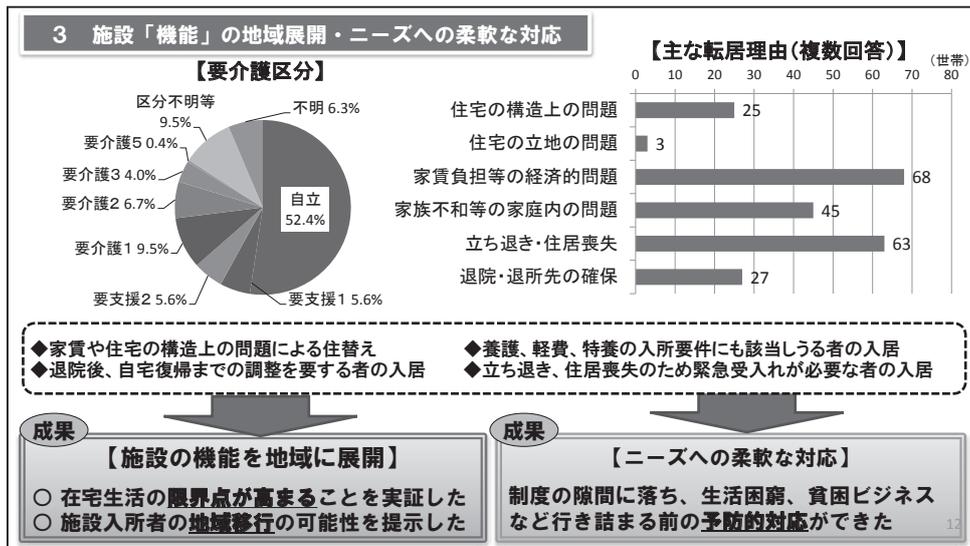
しかし、8 自治体による 3 年間のモデル事業の実施を通して、合計で 246 世帯、282 人を入居に結びつけることができた。その内訳をみると、4 分の 3 が単身世帯であり、半分以上が 75 歳以上の後期高齢者であった。オーナーとしては最もリスクが高いと想定される層の入居が実現したことを表している。

（2）地域ネットワークの強化・充実

モデル事業を通して、福祉関係者、住宅関係者との地域のネットワークの強化や充実にもつながった。京都市と福岡市は居住支援協議会が設立済みであり、モデル事業を契機にマッチングが進み成果が上がり始めた。また、川崎市と本別町においては、モデル事業がきっかけの一つとなり、居住支援協議会が設立された。なお、町単位での設立は、本別町は全国で初である。

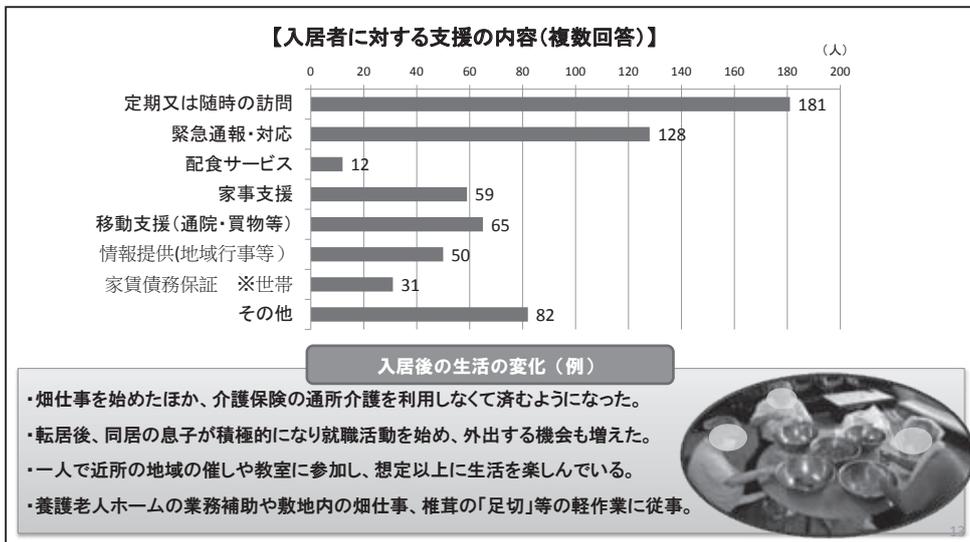
モデル事業実施地域全般に言えることとして、居住支援協議会の設立までには至らずとも、ネットワークの強化や充実により、住宅問題を含めた複合的な課題解決を図る支援体制が構築された。

(3) 施設「機能」の地域展開・ニーズへの柔軟な対応



入居者の要介護度区分をみると、自立の方と要支援・要介護の方が約半分ずつであった。また、転居を必要とした理由については、家賃負担等の経済的な問題が最も多く、次いで立ち退き・住居喪失、家族不和等の家庭内の問題が多くみられた。また、理由は必ずしも1つだけではなく、複合的な理由により転居を必要とする方もみられた。

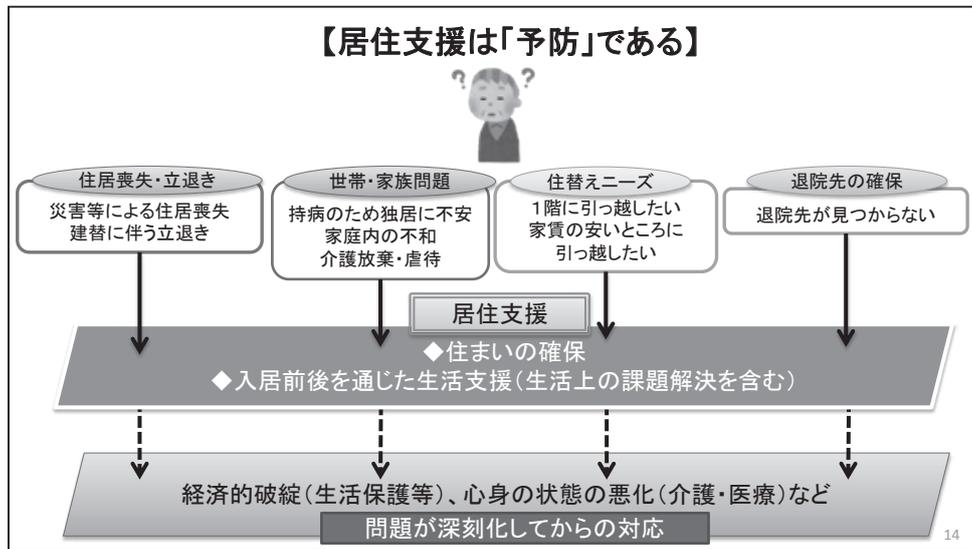
これらの結果を通して、施設機能の地域展開により、在宅生活の限界点が高まり、地域で暮らすことの可能性が広がったこと、また、制度の隙間に落ち、生活困窮や貧困ビジネスの被害に遭ってしまうおそれがあった方を受け止めて、予防的対応を行うことができたことが成果として挙げられる。



具体的な支援の内容をみると、「定期または随時の訪問」が最も多く、次点で「緊急通報・対応」が多いという結果であった。このことから、物件を所有する大家としては、孤独死の発生が最大の懸念事項であるため、訪問や緊急対応が中心的なサービスとなっていることが読み取れる。さらに、入居後の生活についても、自立が促され、活動的になったり、就労につながったケースも報告された。

以上の成果をまとめると、居住支援はすなわち、「予防」ということができる。居住支援を通じ

て、住宅の確保と対象者の生活上の課題を整理・解決することになるが、こうした者をそのまま放置して、問題が深刻化・顕在化してから対応したのでは、より高コストになり、かつ、対象者にとっても望ましいものではない。



VI. 事業の費用分析

低所得高齢者等住まい・生活支援の取組については、平成29年4月より、介護保険の地域支援事業の任意事業のその他の事業において「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」という名称で実施することが可能となった（地域支援事業実施要綱（老発0628第8号平成29年6月28日厚生労働省老健局長））。

地域支援事業等の活用による全国展開

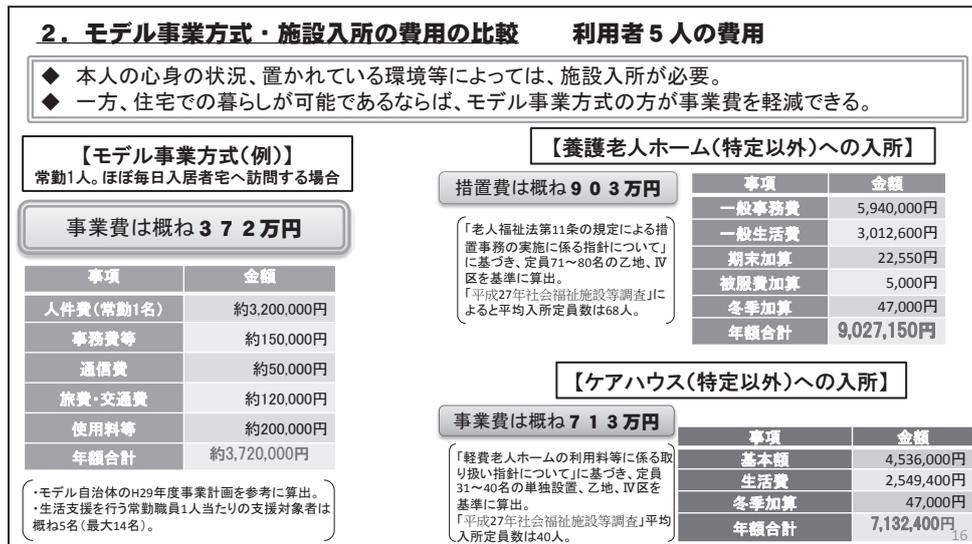
- 平成26年度から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を行っているが、平成29年度以降は、各地域で行われている先進的・効果的な取組について、**地域支援事業を始め、様々な方策を活用等しながら全国展開**を図っていく。
- 具体的には、**地域支援事業の一つにある「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」**について、**入居に係る支援等の内容をより明確にした上で、事業の拡充を行う。**

介護保険制度		地域支援事業
【財源構成】 国 25% 都道府県 12.5% 市町村 12.5% 1号保険料 22% 2号保険料 28%	介護給付(要介護1~5) 介護予防給付(要支援1~2) 介護予防・日常生活支援総合事業(要支援1~2、それ以外の者) ○ 介護予防・生活支援サービス事業 ・訪問型サービス ・通所型サービス ・生活支援サービス(配食等) ・介護予防支援事業(ケアマネジメント) ○ 一般介護予防事業 包括的支援事業 ○ 地域包括支援センターの運営(在野に加入、地域ケア会議の充実) ○ 在宅医療・介護連携推進事業 ○ 認知症総合支援事業(認知症初期集中支援事業、認知症地域支援・ケア向上事業等) ○ 生活支援体制整備事業(コーディネーターの配置、協議体の設置等) 任意事業 ○ 介護給付費適正化事業 ○ 家族介護支援事業 ○ その他の事業	

これを受けて、モデル事業を実施した場合と、施設に入所した場合を比較し、費用分析を行った。

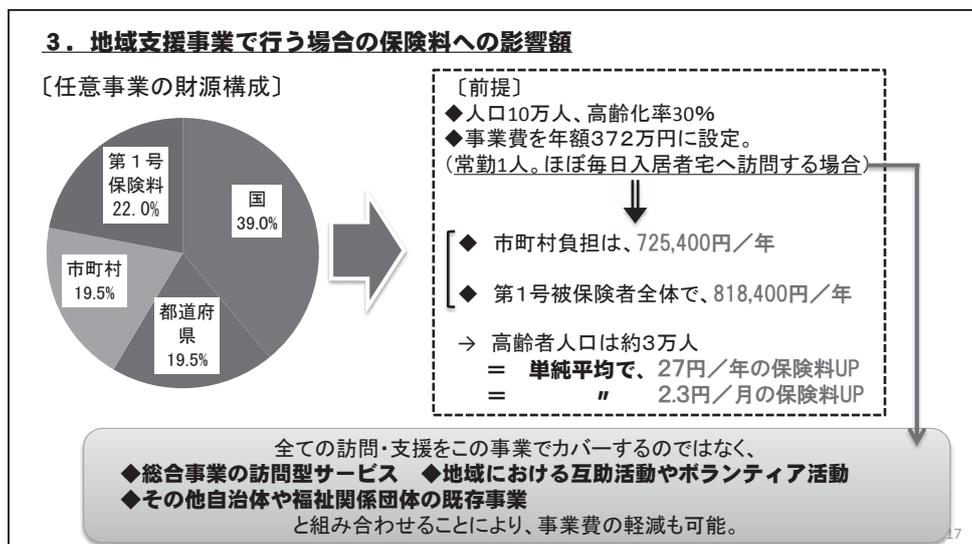
モデル事業方式の場合、常勤の職員1名が、ほぼ毎日入居者宅へ訪問するという方式で利用者5名を支援することを想定すると、モデル自治体の実績から推計して年間でおおよそ370万円がかかるという結果であった。また、施設入所の場合、養護老人ホームに5名入所することを想定すると、年間でおおよそ900万円、特定施設入居者生活介護以外のケアハウスでは年間でおおよそ700万円という結果となった。

単純比較ではあるが、モデル事業方式の方が、コストを下げられることが明らかになった。



さらに、この370万円という金額が、人口10万人で高齢化率30%の自治体の介護保険料にどれほど影響するかを試算した結果、単純計算で被保険者1人当たり年間おおよそ27円、月々おおよそ2円となった。

この2円という金額を、高いと見るか安いと見るかについては、地域における事業ニーズ次第であると考えられる。なお、総合事業の訪問型サービスやボランティア活動、互助活動といった地域の様々なサービスをモデル事業と組み合わせることができれば、事業費を更に下げることや、対象者の数を増やすことも可能になると想定される。



(以上、全国ブロック別説明会での東北大学白川教授の講演録から作成)

Ⅶ. 高齢者の居住支援ニーズ推計方法～「推計シート」の開発

(1) 概要

自治体では、住宅確保が困難な高齢者の実態把握ができていないため、対象層（ターゲット）の「見える化」が必要ということから、自治体職員が簡便に活用できる「高齢者の潜在的居住支援ニーズ推計シート」の開発を行った。

この推計シートは、2つの公開されている統計データ（平成27年国勢調査、平成25年住宅・土地統計調査）を用いて、「①見守りニーズが高い高齢者世帯がどれぐらいいるのか」「②潜在的な住宅確保要配慮者がどれぐらいいるのか」「③使える住宅がどれぐらいあるのか」という3つの視点から各自治体の実情を明らかにし、それらの結果を突合せせることで、大まかな居住支援ニーズの可視化を図るものである。

推計シートは、「政令指定都市」「一般市区」「町村」の別に作成し、29年度事業において実施した全国ブロック別説明会において解説を行った。

また、高齢者住宅財団のWEBサイトにて、推計シートおよび説明書等を配布している。
(<http://www.koujuuzai.or.jp/news/suikai-sheet/>)

なお、住宅・土地統計調査において結果が公表されているのは、人口15,000人以上の地域のみである。また、特に町村部では、推計結果と実態にかなりの誤差が生じることが考えられる。そこで、人口規模の小さな自治体においては、地域別に高齢者台帳を作成することで、各世帯の状況を把握することを推奨したい。

推計に必要な3つの視点とは、以下のとおりである。

①見守りニーズが高い高齢者世帯がどれぐらいいるのか

75歳以上の単身・夫婦のみ世帯数を「要見守り高齢者」とし、国勢調査の結果を用いることでその数を明らかにする。なお、自治体によっては、介護保険事業計画を策定する中で別途推計されていることも想定される。より地域の実情に近い数値を用いることを推奨したい。

②潜在的な住宅確保要配慮者がどれぐらいいるのか

単身・高齢夫婦のみ世帯で、借家に住んでおり、なおかつ所得の低い世帯の数を求めることで、潜在的な住宅確保要配慮者を把握する。また、一般市区においては、持ち家世帯が多いことを想定し、老朽化した持ち家（築50年以上）で暮らす低所得高齢者の世帯数を求めることでおおよその状況を把握する。ここでは、住宅・土地統計調査の結果を引用する。

③使える住宅がどれぐらいあるのか

②と同様、住宅・土地統計調査で、地域における「腐朽・破損なし」の賃貸用空き家戸数を求めることにより、状況を把握する。

(2) 作業イメージ

次ページ以降の『カンタン ナットク！高齢の要見守り世帯、住宅確保要配慮世帯数を「見える化」する』を参照。

カンタン ナットク!
高齢の要見守り世帯、
住宅確保要配慮世帯数を
「見える化」する

～高齢者の潜在的居住支援ニーズの推計方法～

1

この資料は、管内の居住支援ニーズを把握するために
公表された統計データを使って

- ①見守りニーズの高い高齢者世帯の数
 - ②潜在的な住宅確保要配慮者の数
 - ③活用可能な賃貸用住宅の数
- を、簡単に推計する方法を示したものです。

「居住支援ニーズの見える化」が、
居住支援を始めるための、第一歩です。
ぜひ、ご活用ください。



2

この推計に使用する統計データは次の2つです。

1つは **国勢調査（平成27年 人口等基本集計）**

→悩み①に応えます。

もう1つは **住宅・土地統計調査（平成25年度版）**

→悩み②-1、②-2、③に応えます。

いずれも、公開されているデータで、政府統計の総合窓口「e-Stat」にアクセスすれば、誰でも簡単に入手可能です。



Focus①：わがまちに、見守りが必要な高齢者はどのくらいいるのだろうか？

→75歳以上の単身・高齢夫婦のみ世帯数を把握する

- 75歳以上の単身世帯や夫婦のみ世帯は、「見守り」の必要性は高いと考えられます。何か起きてからでは遅いのです。
- 国勢調査（最新版2015（平成27年））を使って、管内の75歳以上単身世帯や夫婦のみ世帯数を求めます。

【利用統計情報】

平成27年
国勢調査
(人口等基本集計)

推計シート	利用統計表番号
政令指定都市版	第3-1表、第30-1表
一般市区版、町村版	第3-2表、第30-2表

4

Focus②-1：わがまちに、借家居住で住まいの確保が困難な高齢者はどのくらいいるのだろう？

→単身・高齢夫婦のみ世帯で民営借家に居住する低所得世帯数を把握する

- 民営借家で暮らす低所得の高齢単身・夫婦のみ世帯は、住まいの確保が困難になるケース（家賃負担等の問題や立ち退き等による住居喪失リスク）が多いと考えられます。
- 住宅・土地統計調査（最新版2013（平成25）年）を使って、民営借家で暮らす低所得※¹の高齢単身・夫婦のみ世帯数を求めます。

※1 低所得は、単身世帯では年収100万円未満、夫婦のみ世帯では年収200万円未満と定義します。
 ※2 一般市区版は公表データが限られるため、一部都道府県全体の数値を援用して推計します。

【利用統計情報】

平成25年
住宅・土地統計調査

推計シート	都道府県表	市町村表
政令指定都市版	(共通) 第41表、第43表、 第48表	—
一般市区版		第33表、第45表

Focus②-2：わがまちに、持ち家居住だけれど、実は住み替えニーズをもつ高齢者がどのくらいいるだろう？

→老朽化した持ち家で暮らす低所得高齢者世帯数を把握する

- 地方部では、老朽化した持ち家で暮らす低所得の高齢単身・夫婦のみ世帯も少なくなく、これらの世帯は、家の老朽化や単身化により、潜在的な住み替えニーズがあると考えられます。
- 住宅・土地統計調査（最新版2013（平成25）年）を使って、老朽化した持ち家で暮らす低所得高齢者世帯数を求めます。

※一般市区版は公表データが限られるため、一部都道府県全体の数値を援用して推計します。

【利用統計データ】

平成25年
住宅・土地統計調査

推計シート	都道府県表	市町村表
政令指定都市版	—	—
一般市区版	第42表	第36表

Focus③：ところで、わがまちには、利用可能な空き家の住宅がどのくらいあるのだろう？

➡管内の住宅ストックから、賃貸用の空き家数を把握する

- 最新の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は820万戸（空き家率13.5%）、うち賃貸用住宅は約430万戸です。
- 住宅・土地統計調査（最新版2013（平成25）年）を使って、特に、腐朽、破損していない賃貸用空家数を求めます。
- 住宅確保が困難な高齢者、住み替えニーズのある高齢者等への対応を行う際には、管内の空き家の活用を検討しましょう。

【利用統計データ】

平成25年
住宅・土地統計調査

	都道府県表	市町村表
政令指定都市	第1表、第2表 第3表、第27表 第35表	-
一般市区、町村	-	第1表、第2表 第7表、第9表 第25表

< 推計方法のまとめ >

①見守りニーズの高い高齢者世帯の量的把握

- ▶ 高齢者世帯のうち、75歳以上の単身世帯・夫婦のみ世帯数を把握し、見守りが必要な世帯数を推計する。

②潜在的な住宅確保要配慮者数(高齢者世帯)の量的把握

- ▶ 高齢者世帯のうち、特に民間借家で暮らす単身世帯・夫婦のみ世帯数のうち、潜在的な住宅確保要配慮者である低所得世帯数※を推計する。

※低所得世帯=単身世帯では年収100万円未満、高齢夫婦のみ世帯では年収200万円未満と定義。

- ▶ 高齢者世帯のうち、持家で暮らす単身世帯・夫婦のみ世帯数のうち、築50年以上の老朽化した住宅に居住する世帯数を推計する。
- ▶ 上記の結果から、各市区町村の実情を踏まえ事業対象者数を見込む。

③活用可能な賃貸用住宅の量的把握

- ▶ 管内の賃貸用住宅のうち、空き家となっている活用可能な賃貸住宅戸数を求める。
- ▶ 住宅確保要配慮者への支援策として、空き家の活用を図る。

<政令都市・市区町村別の推計方法>

		政令指定都市	一般市区	町村
①	65歳以上、75歳以上の 単身・夫婦のみ世帯数 (潜在的見守りニーズ)	○	○	○
②	民営賃貸住宅で暮らす 低所得高齢者のみ世帯数	○	○	町村部では公表データに限られるため、推計では誤差が大きくなってしまふ。 小規模自治体では、各高齢者世帯の状況把握が可能であり、地域別の高齢者台帳の作成を推奨する。
	老朽化した持ち家で暮らす 低所得高齢者のみ世帯数	—	地方部では、老朽化した持ち家で暮らす低所得高齢者世帯の住み替えニーズも一定数ある。一般的な市区では、老朽・持ち家低所得高齢者世帯数も併せて推計する。	
③	活用可能な賃貸住宅戸数 (空き家)	○	○	○、

高齢者の潜在的居住支援ニーズ
「推計シート」の活用
こんなシートが作成できます

推計シート活用のすすめ

- ▶ 推計シートはWeb上で公表されている統計表を利用して作成します。
統計表を置き換えることで、各自治体で独自に推計が可能です。

※活用の際の注意点

- ▶ 本シートでは下記の統計表を利用しています。
「平成27年国勢調査」、「平成25年住宅・土地統計調査」
- ▶ 統計データは自治体規模によって公表内容が異なるため、推計シートは「政令指定都市版」「一般市区版」「町村版」の3種類に分かれています。
- ▶ 本シートの作成によって出た値は、あくまでも推計値ですが、実態把握や事業検討の際に参考になり、有用です。

11

次ページ以降は、サンプルとして

推計シートのアウトプットイメージ 統計データの置き換え作業のイメージ

を、ご紹介します。
ご関心のある方はご覧ください。



早速、推計シートを作ってみましょう！

12

＜政令指定都市版＞

① 高齢者世帯の概況把握

Focus① 潜在層も含めた要見守り世帯数

I 高齢者世帯の概況把握

0・地域概要（人口、世帯数）平成27年国勢調査

	総数	65歳以上	75歳以上
人口	1,475,213人	279,482人	128,520人
世帯数	689,886世帯	186,701世帯	91,752世帯

65歳以上世帯人員のいる世帯 75歳以上世帯人員のいる世帯

Focus① 高齢者単身・夫婦のみ世帯（平成27年国勢調査より）

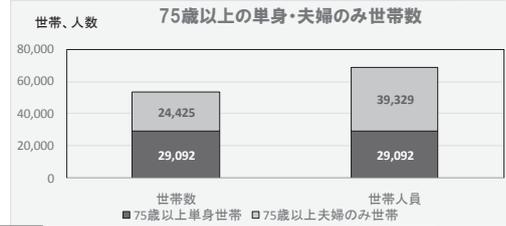
	世帯数	世帯人員
65歳以上単身世帯	57,959	57,959
65歳以上夫婦のみ世帯	54,483	98,812
計	112,442	156,771
75歳以上単身世帯	29,092	29,092
75歳以上夫婦のみ世帯	24,425	39,329
計	53,517	68,421

※世帯数：65歳以上、75歳以上の世帯員がいる単身世帯・夫婦のみ世帯

※世帯人員：65歳以上、75歳以上の世帯人員

Focus① 75歳以上の単身・夫婦のみ世帯
潜在層も含めた要見守り世帯と想定される。

推計シートは、誰でも操作可能です。各自治体の統計情報に置き換えて、実際に推計してみましょう！



13

② 潜在的な居住支援ニーズの把握

Focus② 潜在的な住宅確保要配慮者

＜政令指定都市＞

II 潜在的な居住支援ニーズの把握

Focus② 潜在的な住宅確保要配慮の低所得高齢者世帯数（平成25年 住宅・土地統計調査より、推計値）

	借家で暮らす高齢単身世帯・夫婦のみ世帯数	（内訳 単身世帯は推計値）			低所得世帯※	
		年収100万円未満 （＝月収8万3千円未満）	100～200万円未満 （＝月収16万6千円未満）	200～300万円未満 （＝月収25万円未満）	世帯数	割合
借家で暮らす65歳以上単身世帯数	29,900	3,272	13,390	7,608	3,272	10.1%
高齢単身（公営の借家）	6,400	1,055	2,954	1,477	1,055	16.5%
高齢単身（都市再生機構（UR）・公社の借家）	1,500	75	375	525	75	5.0%
高齢単身（民間借家）	21,900	2,214	10,120	5,534	2,214	10.1%
高齢単身（給付住宅）	400	0	160	80	0	0.0%
借家で暮らす65歳以上夫婦のみ世帯数	9,600	200	3,400	2,800	3,600	37.5%
高齢夫婦（公営の借家）	3,000	200	1,100	1,000	1,300	43.3%
高齢夫婦（都市再生機構（UR）・公社の借家）	1,000	0	200	300	200	20.0%
高齢夫婦（民間借家）	5,600	0	2,100	1,500	2,100	37.5%
高齢夫婦（給付住宅）	0	-	-	-	0	-

※ここでは「低所得世帯」を下記の定義で分類
単身世帯：年収100万円（＝月収8万3千円）未満
夫婦のみ世帯：年収200万円（＝月収16万6千円）未満

対象：民間借家で暮らす
低所得高齢者世帯
（単身・夫婦のみ世帯）



注：ここでは、単身世帯では年収100万円未満、夫婦のみ世帯では年収200万円未満を低所得世帯と定義

Focus② 潜在的な住宅確保要配慮者
借家、特に民間借家で暮らす低所得の高齢者世帯（特に単身世帯）は、潜在的な住宅確保要配慮者と考えられる。

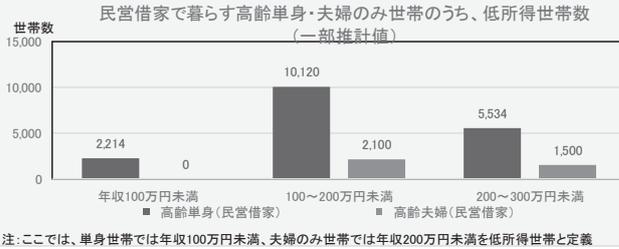
潜在的な居住支援ニーズ

高齢単身世帯	2,214世帯
高齢夫婦のみ世帯	2,100世帯
計	4,314世帯

この数値も参考に
各市町村の実情を踏まえ、
事業の打ち進めを検討して

③活用可能性のある賃貸住宅の把握 Focus③ 管内の有効な住宅資源の確認

単身世帯：年収100万円（＝月収8万3千円）未満
夫婦のみ世帯：年収200万円（＝月収16万6千円）未満



Focus② 潜在的な住宅確保要配慮者
借家、特に民営借家で暮らす低所得の高齢者世帯(特に単身世帯)は、潜在的な住宅確保要配慮者と考えられる。

潜在的な居住支援ニーズ

高齢単身世帯	2,214	世帯
高齢夫婦のみ世帯	2,100	世帯
計	4,314	世帯

この数値を参考に
各市の実情を踏まえ
事業の対象者数を見込む

III 活用可能性のある賃貸住宅の把握

Focus③ 管内の「腐朽・破損なし」の賃貸用空き家戸数

腐朽・破損のない賃貸住宅戸数 **48,900戸**

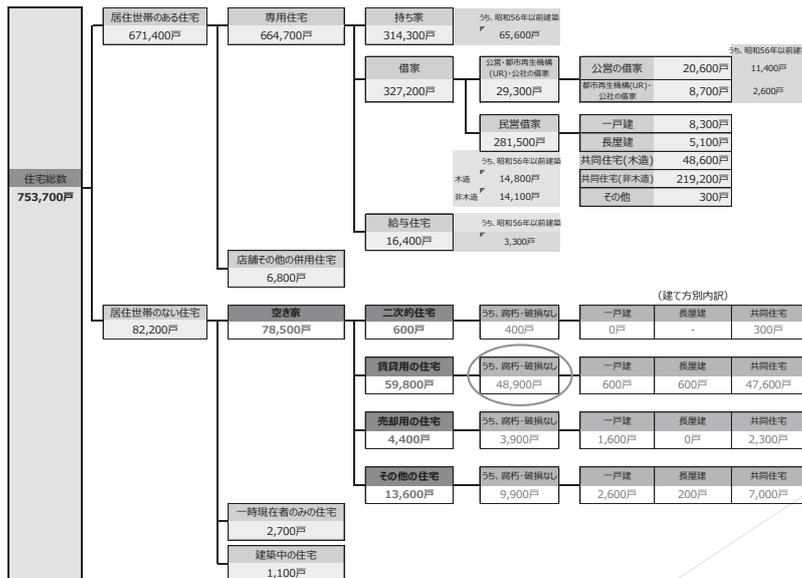
《比較》

Focus③ 管内の有効な住宅資源の確認

管内には、多くの賃貸住宅資源がある ⇒ 福祉部局と住宅部局の連携による住まいのマッチングと生活支援サポートが可能に！

③管内の住宅ストックの状況把握

〇〇市 住宅ストックの現状



<一般市区・町村>

① 高齢者世帯の概況把握

Focus① 潜在層も含めた要見守り世帯数

I 高齢者世帯の概況把握

0・地域概要（人口、世帯数）平成27年国勢調査

	総数	65歳以上	75歳以上
人口	36,584人	14,896人	8,869人
世帯数	14,268世帯	9,084世帯	5,963世帯

65歳以上世帯人員のいる世帯 75歳以上世帯人員のいる世帯

推計シートは、誰でも操作可能です。各自治体の統計情報に置き換えて、実際に推計してみましょう！

Focus① 高齢者単身・夫婦のみ世帯（平成27年国勢調査より）

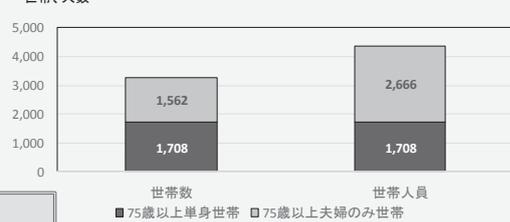
	世帯数	世帯人員
65歳以上単身世帯	2,494	2,494
65歳以上夫婦のみ世帯	2,794	5,201
計	5,288	7,695
75歳以上単身世帯	1,708	1,708
75歳以上夫婦のみ世帯	1,562	2,666
計	3,270	4,374

※世帯数：65歳以上、75歳以上の世帯員のいる世帯

※世帯人員：65歳以上、75歳以上の世帯人員

Focus① 75歳以上の単身・夫婦のみ世帯
潜在層も含めた要見守り世帯と想定される。

世帯、人数 75歳以上の単身・夫婦のみ世帯数



17

② 潜在的な居住支援ニーズの把握（一般市区版）

<一般市区>

Focus②-1, ②-2 潜在的な住宅確保要配慮者

対象：民間借家及び老朽化した持ち家で暮らす低所得高齢者世帯（単身・夫婦のみ世帯）

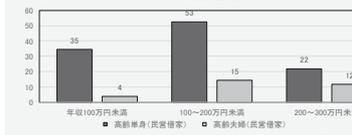
II 潜在的な居住支援ニーズの把握

Focus②-1 潜在的な住宅確保要配慮の低所得高齢者世帯数（平成25年 住宅・土地統計調査より、推計値）

	借家で暮らす高齢者単身・夫婦のみ世帯数			低所得世帯※	
	年収100万円未満 (=月収8万3千円未満)	100~200万円未満 (=月収16万6千円未満)	200~300万円未満 (=月収25万円未満)	世帯数	割合
65歳以上単身世帯数					
高齢単身(持ち家)	2,180	590	874	590	27.0%
高齢単身(借家)	350	118	149	57	35.7%
高齢単身(公営・都市再生機構(LIR)・公社の借家)	230	107	92	23	10.7%
高齢単身(民間借家)	120	35	53	22	28.8%
高齢単身(給与住宅)	0	0	0	0	-
65歳以上夫婦のみ世帯数(参考)					
高齢夫婦(持ち家)	2,880	158	639	1,142	30.0%
高齢夫婦(借家)	180	16	66	48	48.7%
高齢夫婦(公営の借家)	110	18	53	29	71.6%
高齢夫婦(都市再生機構(LIR)・公社の借家)	0	0	0	0	-
高齢夫婦(民間借家)	70	4	15	12	28.0%
高齢夫婦(給与住宅)	0	0	0	0	-

※ここでは「低所得世帯」を下記の定義で分類
単身世帯：年収100万円（月収8万3千円）未満
夫婦のみ世帯：年収200万円（月収16万6千円）未満

年別に見た民間借家で暮らす高齢単身・夫婦のみ世帯数（一部推計値）



注：ここでは、単身世帯では年収100万円未満、夫婦のみ世帯では年収200万円未満を低所得世帯と定義

Focus②-1 潜在的な住宅確保要配慮者
借家、特に民間借家で暮らす低所得の高齢者世帯(特に単身世帯)は、潜在的な住宅確保要配慮者と考えられる。

民間借家の低所得高齢者世帯数	
高齢単身世帯	35世帯
高齢夫婦のみ世帯	18世帯
計	53世帯

この数値を基に
各市町村の実情と照らし
算出の対策数値を算出

Focus②-2 老朽化した住宅で暮らす低所得高齢者世帯数（推計値）

築50年以上経過した持ち家の割合 22.8%

※統計の区分上、昭和35年以前に建築された持ち家の割合を利用

Focus②-2 老朽化住宅に居住する低所得高齢者世帯
老朽化した持ち家で暮らす低所得高齢者世帯は、早期に転居・住改修確保が必要な対象層と言える。

潜在的な居住支援ニーズの合計

	持ち家※1	民間借家※2	計
高齢単身世帯	133	35	168
高齢夫婦のみ世帯	180	18	198
計	313	53	366

※1 持家低所得・築50年以上の割合

※2 借家低所得世帯

<一般市区・町村>

③活用可能性のある賃貸住宅の把握 Focus③ 管内の有効な住宅資源の確認

Focus②-2 老朽化した住宅で暮らす低所得高齢世帯数（推計値）

築50年以上経過した持ち家の割合	22.6%
------------------	-------

※統計の区分上、昭和35年以前に建築された持ち家の割合を利用

Focus②-2 老朽化住宅に居住する低所得高齢世帯
老朽化した持ち家で暮らす低所得高齢者世帯は、早期に転居・住まい確保が必要な対象層と言える。

Ⅲ 活用可能性のある賃貸住宅の把握

Focus③ 管内の「腐朽・破損なし」の賃貸用空き家戸数

腐朽・破損のない賃貸住宅戸数	550戸
----------------	------

Focus③ 管内の有効な住宅資源の確認

管内には、多くの賃貸住宅資源がある ⇒ 福祉部局と住宅部局の連携による住まいのマッチングと生活支援サポートが可能に！

潜在的な居住支援ニーズの合計			
	持ち家※1	民営借家※2	計
高齢単身世帯	133	35	168
高齢夫婦のみ世帯	180	18	198
計	313	53	366

※1 持家低所得×築50年以上の割合

※2 借家低所得世帯

この数値を参考に
各市町村の実情を踏まえ
事業の対象者数を見込む

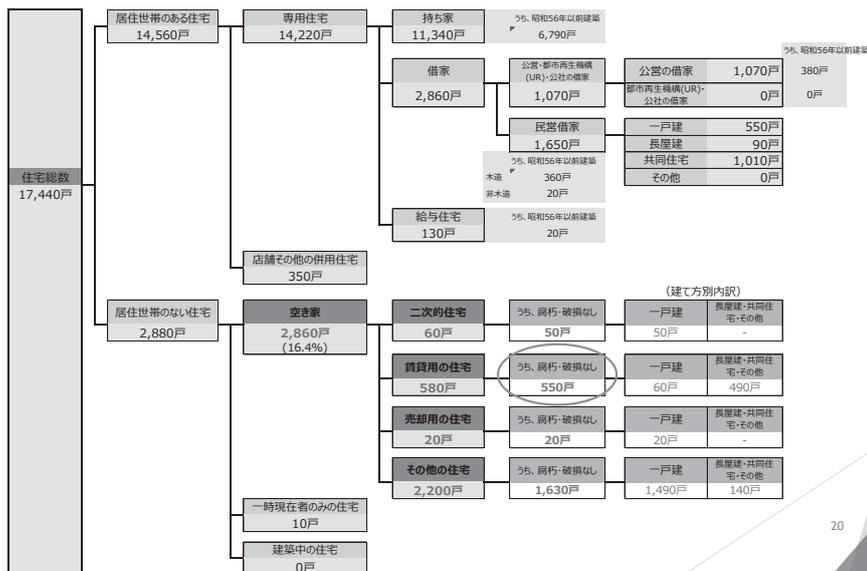
《比較》

19

③管内の住宅ストックの状況把握

<一般市区・町村>

〇〇市 住宅ストックの現状



20

各地域で独自に推計を行うために 統計データの置き換え作業のイメージ

21

①平成27年国勢調査 統計結果一覧画面

<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020101.do? toGL08020101 &tstatCode=000001080615&requestSender=search>

年次/内閣府調査	公表日	公表
地域一覧	2016年2月26日	公表
互換性のある国勢調査の国・地域別公表状況	2017年2月20日	公表
国勢調査		
人口総数集計	2016年2月26日	公表
世帯数集計	2016年4月29日	公表
人口等基本集計（男女・年齢・配偶関係、世帯の構成、世帯の形態など）	2016年12月16日	更新
国勢調査		
国勢調査		
01 国勢調査		
02 国勢調査		
03 国勢調査		
04 国勢調査		
05 国勢調査		
06 国勢調査		
07 国勢調査		
08 国勢調査		
09 国勢調査		
10 国勢調査		
11 国勢調査		
12 国勢調査		
13 国勢調査		
14 国勢調査		
15 国勢調査		
16 国勢調査		
17 国勢調査		
18 国勢調査		

「人口等基本集計（男女・年齢・配偶関係、世帯の構成、住居の状態など）」の中から、該当する都道府県を選択します。

22

平成27年国勢調査
「人口等基本集計」

- 〔利用する統計表〕
- 政令指定都市版：
3-1表、30-1表
 - 一般市区版、町村版
3-2表、30-2表

The screenshot shows the e-Stat website interface. At the top, there are navigation links for Home, Japanese, English, and Text/HTML. Below that, there are search and login options. The main content area displays a list of statistical tables under the heading '統計表一覧'. The table list includes columns for '表番号' (Table No.), '統計表' (Statistical Table), and 'ダウンロード' (Download). Table 3-2 is highlighted with a red box, and a callout bubble points to it with the text 'ファイルをオープン'.

Web上の統計表を開くと、下記内容が表示されます

The screenshot shows an Excel spreadsheet with a table of data. A text box overlaid on the spreadsheet reads: '自らの自治体のデータを選択し、推計シートの該当箇所へコピー＆ペースト ※貼り付けは値貼り付け形式で行ってください。' (Select your own local government data and copy & paste to the corresponding cell in the spreadsheet. *Please use value paste format for pasting.)

すべてのワークシートで同様の作業を行います。

「推計シート」の該当ワークシート
※表番号がワークシート名になっています。

The screenshot shows an Excel spreadsheet with a grid of data. A text box overlaid on the spreadsheet reads: '「推計シート」の該当ワークシート ※表番号がワークシート名になっています。' ('Estimation Sheet' corresponding worksheet *Table number is used as the worksheet name.)

②平成25年 住宅・土地統計調査 統計結果一覧画面

<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001055626&cycode=0>

該当する都道府県を選択します。

都道府県	公表日
北海道	2015年2月26日 公表
東北地方 宮城県	2015年2月26日 公表
※ 都道府県別 (都道府県・市区町村)	
01北海道	2015年2月26日 公表
02青森県	2014年11月19日 公表
03岩手県	2014年11月17日 公表
04秋田県	2014年11月17日 公表
05山形県	
06福島県	
07茨城県	
08栃木県	
09群馬県	
10埼玉県	
11千葉県	2015年2月26日 公表
12東京都	2015年2月26日 公表
13神奈川県	2015年2月26日 公表
14静岡県	2015年2月26日 公表
15愛知県	2015年2月26日 公表
16岐阜県	2014年11月27日 公表
17富山県	2014年11月27日 公表
18石川県	2014年11月27日 公表
19福井県	2014年11月27日 公表
20山梨県	2015年2月26日 公表
21長野県	2015年2月26日 公表
22新潟県	2015年2月26日 公表
23富山県	2015年2月26日 公表
24石川県	2015年2月26日 公表
25福井県	2015年2月26日 公表
26山梨県	2014年11月19日 公表
27長野県	2014年11月19日 公表

25

平成25年住宅・土地統計調査

統計表一覧が表示されます。
順番は以下のとおり。

- 「都道府県」（含む政令指定都市）統計表（1～158）
- 「市区町村」統計表（1～112）

表番号	統計表	公開
1	居住形態の有無(4区分)別住宅数及び建物の種類(4区分)別住宅以外で人が居住する建物数—都道府県、市区、21大都市、人口集中地区	公開
2	住宅の種類(2区分)・住宅の所有の形態(4区分)別住宅数及び建物の種類(4区分)・建設の時期(4区分)別住宅以外で人が居住する建物数及び住宅の構造(4区分)別住宅数及び世帯人員—都道府県、市区、21大都市、人口集中地区	公開
3	住宅の種類(2区分)・住宅の所有の形態(4区分)・建設の時期(4区分)別住宅数—都道府県、21大都市	公開
4	住宅の種類(2区分)・構造(5区分)・建設の時期(14区分)別住宅数—都道府県、21大都市	公開
5	住宅の建て方(4区分)・構造(5区分)・築年(6区分)・建設の時期(14区分)別住宅数—都道府県、21大都市	公開
6	住宅の所有の形態(2区分)・建て方(4区分)・構造(5区分)・築年(6区分)・建設の時期(14区分)別住宅数—都道府県、21大都市	公開
7	住宅の所有の形態(2区分)・構造(5区分)・建て方(4区分)・築年(6区分)別住宅数—都道府県、21大都市	公開
8	住宅の種類(2区分)・住宅の所有の形態(4区分)・建て方(4区分)・建設の時期(14区分)別住宅数、世帯数、世帯人員、1世帯あたり居住世帯数、1住宅あたり居住世帯数、1住宅あたり延べ面積、1人あたり居住世帯の構造及び1世帯あたり人員—都道府県、21大都市	公開
9	住宅の種類(2区分)・住宅の所有の形態(4区分)・構造(5区分)別住宅数、世帯数、世帯人員、1世帯あたり居住世帯数、1住宅あたり居住世帯数、1世帯あたり延べ面積、1人あたり居住世帯の構造及び1世帯あたり人員—都道府県、21大都市	公開
10	住宅の種類(2区分)・住宅の所有の形態(4区分)・建て方(4区分)・構造(5区分)・築年(6区分)別住宅数—都道府県、21大都市	公開
11	住宅の種類(2区分)・建設の時期(3区分)・延べ面積(4区分)・構造(5区分)別住宅の所有の形態(4区分)別住宅数—都道府県、21大都市	公開
12	住宅の所有の形態(2区分)・居住世帯数(10区分)別住宅数—都道府県、21大都市	公開
13	住宅の所有の形態(2区分)・居住世帯数(10区分)別住宅数—都道府県、21大都市	公開
14	住宅の種類(2区分)・建設の時期(10区分)・構造(5区分)・築年(6区分)別住宅数—都道府県、21大都市	公開
15	住宅の種類(2区分)・住宅の所有の形態(4区分)・建て方(4区分)・構造(5区分)・建設の時期(14区分)・世帯の増(3区分)別住宅数(工レバー)の表示科目別別住宅数、建築中の建築許可別別住宅数—都道府県、21大都市	公開
16	住宅の種類(2区分)・住宅の所有の形態(4区分)・建て方(4区分)・建設の時期(14区分)・高層建築物の建築状況(13区分)別住宅数(工レバー)の表示科目別別住宅数、建築許可別別住宅数—都道府県、21大都市	公開
17	住宅の種類(2区分)・住宅の所有の形態(4区分)・建て方(4区分)・築年(6区分)・高層建築物の建築状況(13区分)別住宅数(工レバー)の表示科目別別住宅数、建築許可別別住宅数—都道府県、21大都市	公開

26

154	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)、建物の関係事項、国土交通省による建物の関係事項(2区分)別表(2区分)により記載した関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
155	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)、建物の関係事項(2区分)、国土交通省による建物の関係事項(2区分)別表(2区分)により記載した関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
156	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)、建物の関係事項(2区分)、国土交通省による建物の関係事項(2区分)別表(2区分)により記載した関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
157	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)、建物の関係事項(2区分)、国土交通省による建物の関係事項(2区分)別表(2区分)により記載した関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
158	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)、建物の関係事項(2区分)、国土交通省による建物の関係事項(2区分)別表(2区分)により記載した関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く

ファイルを開く

1	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
2	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
3	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
4	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
5	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
6	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
7	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
8	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
9	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
10	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
11	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
12	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
13	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
14	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
15	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
16	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
17	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
18	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く
19	建物の関係事項(2区分)、設計等に主たる責任を負った関係事項(2区分)等、21年度	Excel	開く

Web上の統計表を開くと、下記内容が表示されます

「推計シート」の該当ワークシート ※表番号がワークシート名になっています。

自らの自治体のデータを選択し、推計シートの該当箇所へコピー＆ペースト ※貼り付けは値貼り付け形式で行ってください。

すべてのワークシートで同様の作業を行います。

【参考】推計結果の画面

高齢者の潜在的居住支援ニーズと住まいのマッチングのための「見える化」プロセス

I 高齢者世帯の概況把握

0・地域概要（人口、世帯数）平成27年国勢調査

	総数	65歳以上	75歳以上
人口	0人	0人	0人
世帯数	0世帯	0世帯	0世帯

65歳以上世帯人員のいる世帯 75歳以上世帯人員のいる世帯

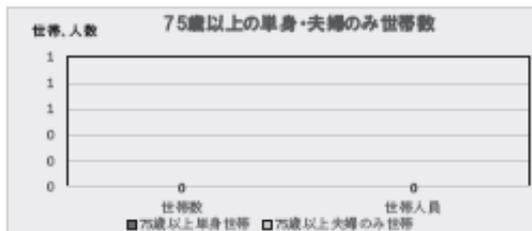
注) このシートは、作業者が直接編集する必要はありません！

Focus① 高齢者単身・夫婦のみ世帯（平成27年国勢調査より）

	世帯数	世帯人員
65歳以上単身世帯	0	0
65歳以上夫婦のみ世帯	0	0
計	0	0
75歳以上単身世帯	0	0
75歳以上夫婦のみ世帯	0	0
計	0	0

※世帯数：65歳以上、75歳以上の世帯員がいる単身世帯・夫婦のみ世帯

※世帯人員：65歳以上、75歳以上の世帯人員



Focus① 75歳以上の単身・夫婦のみ世帯潜在層を含めた要見守り世帯と想定される。

【参考】 持ち家・借家別高齢者単身世帯・夫婦のみ世帯数の状況（平成25年住宅・土地統計調査）

	持ち家	借家	計
65歳以上単身世帯数	0	0	0
65歳以上夫婦のみ世帯数	0	0	0
計	0	0	0

※ 調査手法や時点などから、国勢調査の数値と一致しない。

II 潜在的な居住支援ニーズの把握

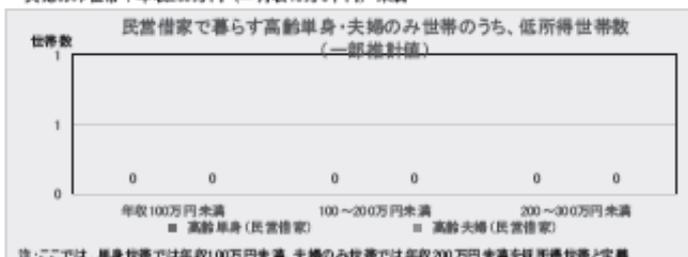
Focus② 潜在的な住宅確保要配慮の低所得高齢者世帯数（平成25年住宅・土地統計調査より、推計値）

	借家で暮らす高齢者単身世帯・夫婦のみ世帯数	（内訳 単身世帯は推計値）			低所得世帯※	
		年収100万円未満 （＝月収8万3千円未満）	100～200万円未満 （＝月収16万6千円未満）	200～300万円未満 （＝月収25万円未満）	世帯数	割合
借家で暮らす65歳以上単身世帯数	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
高齢単身（公営の借家）	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
高齢単身（都市再生機構UR・公社の借家）	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
高齢単身（民間借家）	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
高齢単身（給与住宅）	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
借家で暮らす65歳以上夫婦のみ世帯数	0	0	0	0	0	#DIV/0!
高齢夫婦（公営の借家）	0	0	0	0	0	#DIV/0!
高齢夫婦（都市再生機構UR・公社の借家）	0	0	0	0	0	#DIV/0!
高齢夫婦（民間借家）	0	0	0	0	0	#DIV/0!
高齢夫婦（給与住宅）	0	0	0	0	0	-

※ここでは「低所得世帯」を下記の定義で分類

単身世帯：年収100万円（＝月収8万3千円）未満

夫婦のみ世帯：年収200万円（＝月収16万6千円）未満



注：ここでは、単身世帯では年収100万円未満、夫婦のみ世帯では年収200万円未満を低所得世帯と定義

Focus② 潜在的な住宅確保要配慮者借家、特に民間借家で暮らす低所得の高齢者世帯（特に単身世帯）は、潜在的な住宅確保要配慮者と考えられる。

潜在的な居住支援ニーズ	
高齢単身世帯	#DIV/0! 世帯
高齢夫婦のみ世帯	0 世帯
計	#DIV/0! 世帯

III 活用可能性のある賃貸住宅の把握

Focus③ 管内の「腐朽・破損なし」の賃貸空き家戸数

腐朽・破損のない賃貸住宅戸数	0戸
----------------	----

《比較》

Focus③ 管内の有効な住宅資源の確認

管内には、多くの賃貸住宅資源がある ⇒福祉部局と住宅部局の連携による住まいのマッチングと生活支援サポートが可能に！

この数値を参考に各市の実情を踏まえ事業の対象者数を見込む

第2章 实践事例

1. 同一法人が入居前後を通じて一貫して支援

1. 京都府京都市（平成 26 年度～）

○取組パターンと経過年数



地域概要

人口：1,468,019 人（H27.9.1 推計）
 高齢化率：26.7%
 うち後期高齢者の割合：12.7%（H27.9.1 推計）
 世帯数：703,152（H27.9.1 推計）
 日常生活圏域の数：76
 要介護認定者数：84,611 人（H28.12）
 第 6 期保険料基準月額：6,080 円
 平成 24 年、京都市居住支援協議会を設立



出典：京都市発表資料（以下同様）

中核的な運営主体とその概要

京都市高齢者すまい・生活支援事業の運営にあたっては、京都市居住支援協議会の構成団体の一つである京都市老人福祉施設協議会が、京都市居住支援協議会（平成 28 年度までは京都市福祉部局）から運営業務を受託して事務局を務めている。

また、事業を円滑に実施するための実務担当者会議として、事業を実施している社会福祉法人・不動産事業者・行政が出席する作業部会を隔月で開催することとしている。

事業実施主体・協力主体

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の実施期間中は、京都市事業として、見守りサービス等を提供する 8 つの社会福祉法人と、京都市居住支援協議会の「すこやか賃貸住宅協力店」に登録している 6 つの不動産事業者が行政区ごとに分担して実施。

なお、モデル事業の実施期間を終えて、京都市居住支援協議会事業になってからは、10 の社会福祉法人、11 の不動産事業者にそれぞれ拡大したかたちで実施している。

区	学区	法人名	拠点施設	不動産業者
北区	東只・船野・船野	(株)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設船野	京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市
	紫竹・大宮・栢風	(株)リカール暮らしの架け橋	地域密着型総合ケアセンターきたおおむ	
上京区	川原・船場・高瀬・正橋	(株)北野健康会	特別養護老人ホーム西陣悠いの郷	
東山区	浜木・六所・船場・舟橋・一橋・月輪・今船野	(株)東楽園	東楽園	
山科区	全域	(株)同和園	同和園	
南区	神楽・古河原・神楽・西橋	(株)清和園	特別養護老人ホーム西陣ホム	
	山王・九条・九条弘道・九条塔南・船場・東船・上船野	(株)こころの家株式会社	特別養護老人ホーム放鶴の家・京都	
右京区	水原・船場・船場・広沢・船場・宇多野・船場・花園	(株)緑光園	高齢者福祉総合施設緑光園	
	福山・船場野・南船野・太秦・南太秦	(株)福山園	福山園	
伏見区	福岡・船場・藤ノ森・藤城・深草・船場・住吉・桃山・竹田	(株)京都老人福祉協会	京都老人ホーム	
	久我・久我の杜・羽曳野・福大橋	(株)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設久我の杜	
	北斎園・船場西・船場・船田・船田東	(株)同和園	同和園	

①事業内容

原則 65 歳以上のひとり暮らしの方など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を対象に、「低廉な住まい」と「見守り・生活相談等」のサービスを一体的に提供するものである。同事業の相談窓口は社会福祉法人が担い、市民から相談があれば、以下のような流れで進められる。

- 1 本人と実施地域を担当する社会福祉法人及び必要に応じて不動産事業者が面談し、対象の民間賃貸住宅の中から本人の希望に見合う物件を選定する。
- 2 本人と不動産事業者及び必要に応じて実施地域を担当する社会福祉法人とで物件を下見する。
- 3 本人と家主、不動産事業者、実施地域を担当する社会福祉法人との間で入居及び見守り・生活相談等のサービスの契約締結と情報共有を行う。
- 4 入居後に実施地域を担当する社会福祉法人がサービスを提供する。

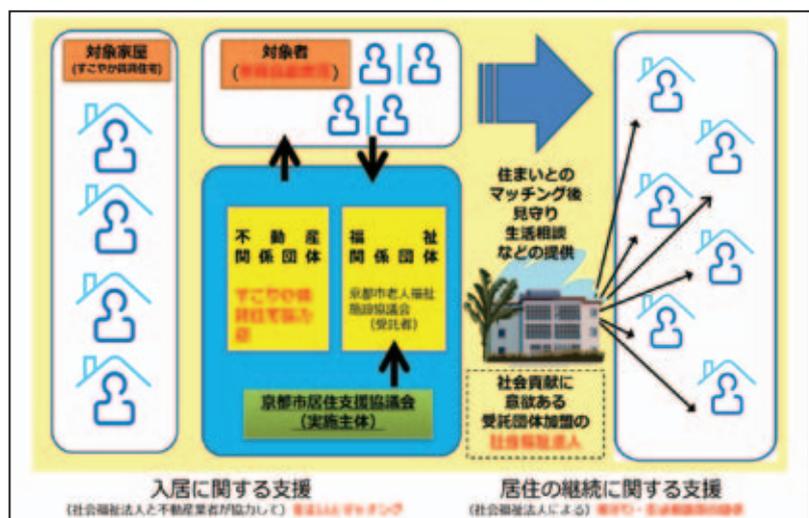
②取組の背景と経緯

- 京都市では、平成 24 年 9 月に居住支援協議会が設置され、保健福祉局、都市計画局、住宅供給公社、不動産関係団体、福祉関係団体による意見交換の場ができた。そのなかで、地域に空き家が増えている一方で、民間賃貸住宅への高齢者の入居をより円滑にするためには、家主の不安要素である孤立死や残置物等の課題解決が必要であるという意見があった。京都市老人福祉施設協議会では、これまで家族が担っていた見守りや支援については社会福祉法人の得意分野であるため、社会福祉法人と不動産事業者が協働すれば、上記の課題を解決できるのではないかと考えた。
- 事業開始前の平成 26 年 2 月、京都市老人福祉施設協議会の施設長会において、この事業に対する関心についてのアンケートを実施した。当時社会福祉法人には、社会福祉法人制度改革を前に、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ったこともあり、4 割の施設長が「関心がある」と回答した。そこで、京都市保健福祉局と都市計画局が協議をし、平成 26 年 11 月より、京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業に取り組むこととなった。

③事業実施のプロセス

【モデル事業実施期間】

- プラットフォームの担い手や事業の対象者、紹介する住まい、住み替え後に社会福祉法人が提供する支援、利用者負担金について検討を行った。利用者負担金の設定についてはかなり議論を重ね「利用者から月額 1,500 円を収受する。ただし住民税非課税者は無料



にする」とした。しかし、最終的にはほぼ全ての利用者の負担金が無料となっており、結果的には低所得者層が事業の対象となっていた。

【モデル事業終了後の独自展開に向けて】

- モデル事業実施の最終年度である平成28年度に、平成29年度以降の事業の在り方について、社会福祉法人・不動産事業者・行政等が集まってプロジェクトチーム会議を実施した。プロジェクトチーム会議の中では、主に以下のような意見が寄せられた。

モデル事業の次に向けた意見（社会福祉法人）	モデル事業の次に向けた意見（不動産業者）
1. 対象者を限定しても、対象外のケースにも対応せざるを得ないのが現実	1. 本事業は困難ケースの受け皿として機能している
2. 新設事業の見守り事業の検討	2. 孤独死による当該居室の鍵り手がなくなるなど家主の不安が解消されている
3. 1施設では完結しないケースが多く、多くの他地域施設と連携する必要性	3. 残置物の処分を依頼できる保証人の課題等の検討が必要
4. 精神障害高齢者ケースが少ない	4. 訪問回数については個別ケースにより異なる（近隣家族、自立生活等）
5. 介護保険サービスと重複ケースであっても、訪問は必要	5. 本事業があることで家主が受入れている現実がある
6. 費用有料化もいいが、事務の煩雑が危惧される	6. 介護サービスと重複した場合等、訪問回数は個別に検討するべき
7. 既居住者への見守りニーズへの対応、2人世帯など対象者の拡大は必要	7. 本事業サービスは、確実に継続されることが重要
8. 訪問回数（現行週2回）については見直し検討が必要	8. 介護サービスは中断もあり、本事業に代わることはできないのでは
9. デイ利用であっても見守り責任を持って家主の安心確保する機能は必要	9. 対象者を既居住者に拡大など検討必要

- その中でも①住み替え先の拡充、②京都市内全域での取組をめざした見守り機能の拡充、③連帯保証人や身内の緊急連絡先がない高齢者に対する支援、④持続可能な実施主体の検討の4点が課題として挙げられた。

④取組を後押しした要因

- 京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業を実施することができた要因としては、京都市居住支援協議会の構成メンバーである京都市保健福祉局と都市計画局がうまく連携できたこと、また、社会福祉法人や不動産事業者としても見守り機能の必要性を強く感じていたことが考えられる。
- 同事業では、行政、社会福祉法人、不動産事業者、京都府立大学鈴木准教授等が集まって、相談・支援実績と具体的な事例、課題や問題点について協議する作業部会を定期的に実施している。
- 当初、6つの社会福祉法人、3つの不動産事業者で実施していたが、平成27年度から新たに2つの社会福祉法人及び3つの不動産事業者、平成29年度から新たに2つの社会福祉法人及び5つの不動産事業者が、本事業に参画しており、物件供給と実施地域の拡大を推進している。
- 拡大できた要因としては、行政及び既参画事業者が、社会福祉法人及び不動産事業者に対して同事業の新規参画を広く呼び掛けたり、説明に直接出向いたりしたことによって、新規参画事業者から共感を得られたのではないかと考える。

⑤取組の実績および成果（モデル事業実施期間中）

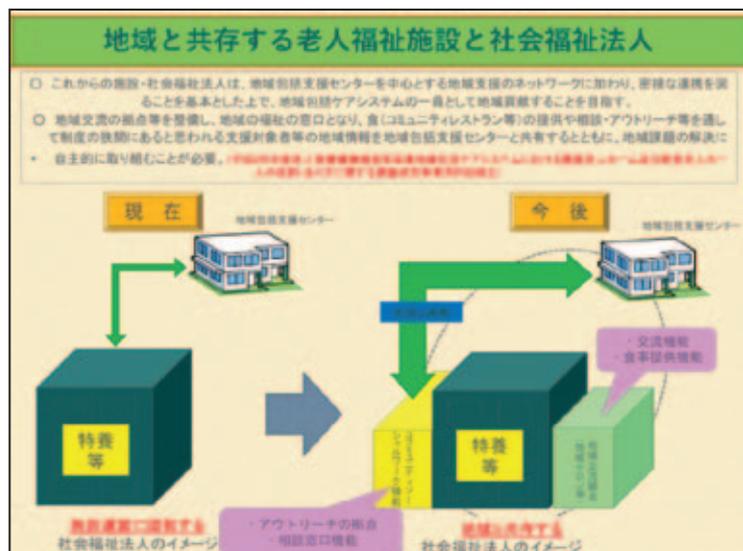
- 年齢構成は、80～90代が4割を占める。不動産事業者が最も入居に抵抗を感じていた層である。受け入れ可能な年代は、60～70代までかと思っていたが、入居相談の際の3者面談で、

不動産事業者が 80～90 代の方と会い暮らしぶりを知ることができたことで、印象が変化した。

- 平成 29 年 1 月時点での契約件数 44 件中 39 件の所得状況を把握しているが、生活保護受給世帯が半数を超える。
- モデル事業実施期間中の最終的な状況としては、京都市全体で 11 行政区があるうち、5 行政区で実施。参画した法人は 8 法人、不動産事業者は 6 社であった。
- 事業を実施したことでの質的な成果としては、
 - ① 日常的な見守り支援の実施で、身元引受人や連帯保証人などに家主が求める条件の一部を分担することにより、大家の安心を確保できた。不動産事業者からは「この事業があることで家主の不安がなくなった」「この事業があるから高齢者の入居を受け入れてもらえると感じる」といった声や、「ぜひ事業を拡大してほしい」といった反応が寄せられた。
 - ② 高齢者が住まいに困窮する理由は非常に幅広いものであった。そういったニーズに応えるための、相談者と物件をマッチングさせる仕組みを構築できた。
 - ③ 従来、施設で提供していた支援等の機能を地域で提供することが可能になったため、養護老人ホームやケアハウスの利用者が地域に移行できるようになった。また、特別養護老人ホームの入居待ちをしている要介護 1、2 の方を、この事業で対応することができるようになった。
 - ④ 新たなネットワークの構築により、地域資源の力量が拡大した。住宅行政、福祉行政と関連業界等のネットワークが構築され、日常生活圏域においても住宅と福祉のネットワークが形成された。事業者同士でも、顔の見える関係構築ができた。また、施設ごとに支援の担当エリアを決めてはいるが、利用者が別のエリアへの転居を希望した場合、支援は 1 施設、1 不動産事業者で完結しない。協働、統合が当たり前の事業であることがわかってきた。

⑥今後の課題や抱負

- 施設の機能を地域に展開するという事は、もはや当然のことになっている。大規模施設も地域密着型の事業所も、こういった 1 つのモデル事業から始まった見守りを拡大できれば、安心な社会が作れる。地域包括ケアの鉢植えと重なるものがあるのではないかと考えており、今後もさらに拡大していきたいと考えている。
- 京都市居住支援協議会においては、引き続き、京都市高齢者すまい・生活支援事業の更なる拡大に向けて、不動産事業者や社会福祉法人に対して働き掛けていきたいと考えている。



➤ 「すこやか賃貸住宅協力店」株式会社都ハウジングのご発言

高齢者の入居受け入れにあたり、様々な不安はあるが、だからといって入居を拒否するのではなく、いかにしてその不安を軽減するかを検討することが重要。この事業の週に1度の見守りを活用することで、もし入居者が居室で亡くなってしまっても、比較的早期に発見することができる。安否確認や緊急対応の面では、確実にオーナーの負担が軽減されているだろう。

➤ 担当委員コメント：鈴木健二（京都府立大学大学院 生命環境科学研究科 准教授）

京都は学生が多くいるので、福祉系の学校の学生に協力いただき、専門職の訪問が不要な利用者の方への訪問をしてもらっている。また、特にこの事業では、不動産会社にも素早く柔軟な対応が求められるため、必ずしも全国展開している大規模な企業がよいとも限らない。地域の足元で眠っている資源や人材を見直す機会にしてもらえればよいのではないか。

※全国ブロック説明会発表および資料「京都市高齢者すまい生活支援事業報告」（株式会社都ハウジング高齢者住宅担当課長 荒川博氏、京都老人福祉協会施設長 橋川光一郎氏）「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業～「モデル事業」の概要と新たな「独自事業」の現状～」（社会福祉グループ「リガーレ」本部 社会福祉法人リガーレ暮らしの架け橋 地域密着型総合ケアセンターきたおおじ代表 山田尋志氏）をもとに原稿作成。

2. 奈良県天理市(平成 26 年度～)

○取組パターンと経過年数



地域概要

人口：67,398人（H27.10）

高齢化率：24.2%

うち後期高齢者の割合：11.9%（H27.10）

世帯数：25,810（H27.10）

日常生活圏域の数：9

要介護認定者数：3,003人（H25）

第6期保険料基準月額：5,560円



出典：天理市 web サイト <http://www.city.tenri.nara.jp/shisei/shinogaiyou/1409727157602.html>

中核的な運営主体とその概要

■社会福祉法人 やすらぎ会（奈良県天理市）

施設関連事業：特別養護老人ホームやすらぎ園（100床）、併設ショートステイ（10床）、グループホームむつみあい（18床）、ケアハウスやすらぎ（10床）

在宅関連事業：居宅介護支援事業所、訪問介護事業、訪問入浴事業

天理市委託事業：天理市東部地域包括支援センター、天理市「食」の自立支援事業、低所得高齢者等住まい・生活支援事業（H26～28年度）

協力主体

住まいの確保：事業協力店登録不動産仲介業者（宅建協会に登録している市内の不動産業者）

賃貸館ニーズホーム株式会社天理店、株式会社メモリーホーム、株式会社山晃住宅天理駅前店、有限会社センザイ不動産、アパマンショップ天理店、大東建託株式会社天理店

見守り連携体制：

介護保険事業者、地域包括支援センター、自治会、民生委員、長寿会、地域の集い場（サロン、カルチャー教室）

①事業内容

- 転居を希望する高齢者に、事業運営主体である社会福祉法人やすらぎ会がアセスメントを行い、本人のもつ課題を解消できるような支援プランを作成。そのプランを不動産業者に提示することで入居支援を行う。入居後も、継続的に見守りや孤立防止等の働きかけを行う。

②取組の背景と経緯

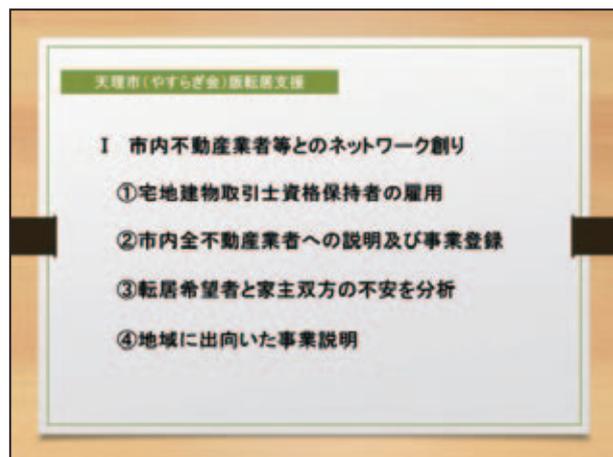
- 天理市から、地域包括支援センターの運営を受託していたことから、地域住民の住まいに関する相談が多いということがわかっていた。そのため、モデル事業に募集することとなった。

③事業実施のプロセス



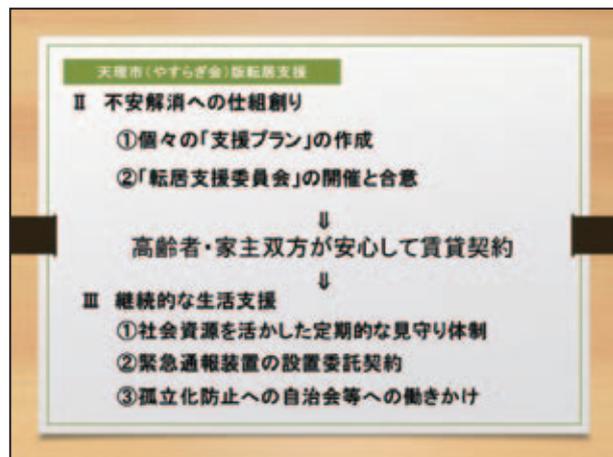
i) 市内不動産事業者とのネットワークづくり

- 住まい確保の問題を解決するため、やすらぎ会からアプローチし、天理市内の不動産業者とのネットワークを構築した。事業実施にあたり一定の専門性担保を目的とした宅地建物取引士の資格保持者の雇用、宅建協会に登録している市内全不動産業者への説明及び事業登録の依頼、転居希望者と家主双方の不安分析、地域に出向いた事業説明を行った。



ii) 不安解消への仕組みづくり

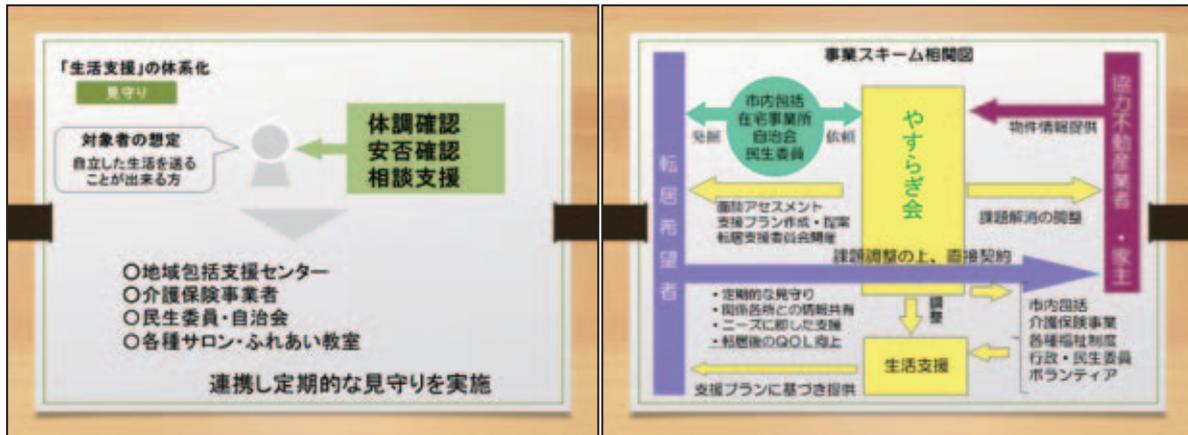
- 不動産業者との議論を通して、家主の不安は、保証人の不在や孤独死、残置物処理、家賃滞納等様々なものがあるが、一方で総じて漠然とした不安であるということがわかった。実際に抱えている課題は人により異なるため、課題を明確にし、それを解消できるような「支援プラン」を作成することにした。プランを適正かつ効果的なものにするため、法人内に「転居支援委員会」を設置。親族や介護保険課、生活保護課といった本人を取り巻く関係者による合議のもと、正式なプランを決定している。プランには本人に関わる全ての主体を明記しているため、役割を担うことの証明代わりとなる。



iii) 継続的な生活支援の実施

- 以前より天理市の高齢者福祉サービスの中にあつた緊急通報装置を、市の利用要件にかかわらず利用できるよう法人独自で契約。また、住み替えによる孤立防止のため、転居先の自治会や老人会等の地縁活動へ情報提供や顔つなぎを行っている。また、モデル事業における見守りは、自立した高齢者に対して、体調確認、安否確認、相談支援を行うことであつたが、やすらぎ会のみで実施するには無理があつたため、地域包括支援センターや介護

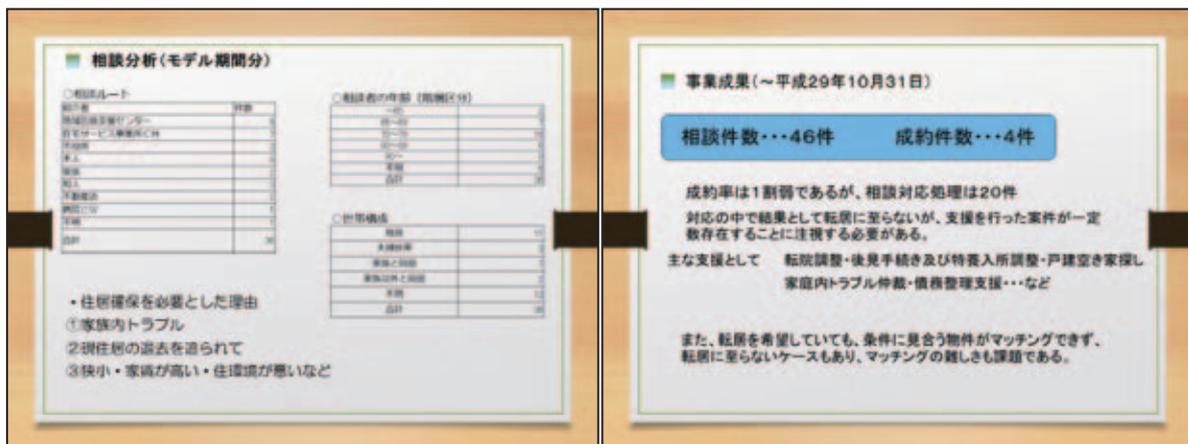
保険事業者、民生委員や自治会、各種サロン等にかかわってもらい、社会資源を活かした体制構築を行っている。



④苦勞したこと

- 居住支援をするにあたっての最大の課題は、住まい確保についてのことであった。「事業協力店登録不動産仲介業者」を募る際も、不動産業者がこの事業に関わるメリットをアピールできなかったこともあり、最初はなかなか理解が得られなかった。しかし、住まいの確保についての問題を検討する中で、住まい確保の後のビジョンを見通すことができなかつたことに気づいた。モデル事業は「住まい確保と生活支援を一体的に行う」というビジョンを考え直すよい機会となった。
- 本人の条件に見合うものがなく、転居できないケースも多々ある。マッチングの難しさも課題となっている。

⑤取組の実績および成果（モデル事業実施期間中）



◇実績および成果

- モデル事業期間中の相談件数は 46 件、モデル事業終了後の期間を含めた平成 29 年 11 月 20 日までの相談件数は 48 件であり、成約が 4 件。対応中の案件もある。
- 転居成約率は 1 割弱となっているため、少ないという印象があるかと思う。しかし、相談対応処理は 20 件ほどであり、結果的に転居に至らなかつただけで、その間に支援を行って

いる。

- 支援として行ったのは、精神病院からの退院調整、退去を迫られていた方の調整、前頭側頭型認知症（FTD 認知症）が見つかり一人暮らしが困難であることによる保護入院とその後の特養入所調整、空き家探し等である。
- 人生の終末期における問題を抱えている方が多いという印象がある。

◇相談の分析

- 相談経路としては、地域包括支援センターからのものが最も多い。また、居宅介護支援事業所のケアマネジャーや、本人からの相談も多い。
- 成約につながる確率は、専門職からの相談によるケースが圧倒的に高い。本人からの相談については、転居にあたっての期限が定まっていない、希望があってもその必要性の有無は明確でないまま寄せられる場合も多いため、客観的に支援の必要性が明確である専門職からの相談の方が、成約に結びついているのではないかと考えている。
- 住宅確保を必要とした理由は、家族内トラブル、現住居からの退去要請、家賃が高い、住環境が悪いということが多く、「現在居住しているサービス付き高齢者向け住宅で提供されているサービスに問題を感じており、そこから出たい」といった相談も受けている。

⑥今後の課題や抱負

- 居住支援法人の指定を受けるため、奈良県と調整中である。一般的に標準化されていない本事業のような取組を、1 法人単独で行うには、信頼度が弱い部分がある。住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人の指定をいただき、活動のエビデンスを得たい。
- 広域的なネットワーク構築にむけて、啓発を行っていききたい。やすらぎ会単独でこの事業を展開するには限界がある。現に、障害者の支援を行っている社会福祉法人の関係者から、居住支援のノウハウについて相談を寄せられている。この事業で経験したことが役に立つのであれば、引き継いでいきたい。

➤ 社会福祉法人やすらぎ会 担当者ご発言

社会福祉法人として、地域福祉への寄与は使命である。改正社会福祉法により、社会福祉充実残額のある社会福祉法人は、地域貢献事業の実施が義務化されたが、実際には社会福祉充実残額のある法人は少ない。ただし、そもそも社会福祉法人には、地域の公益に寄与する使命がある。そういった事業については、積極的に展開していかなければならないと強く思う。

※全国ブロック説明会発表および資料「社会福祉法人による居住支援の取り組み」（社会福祉法人やすらぎ会住まいの生活支援事業 吉田真哉氏）をもとに原稿作成。

3. 秋田県横手市（平成 27 年度～）

○取組パターンと経過年数



地域概要

人口：92,016人（H29.9末）
 高齢化率：35.9%（H29.9末）
 うち後期高齢者の割合：20.2%（H29.9末）
 世帯数：34,377
 日常生活圏域の数：8
 要介護認定者数：6,815人
 第6期保険料基準月額：5,716円



出典：横手市発表資料

中核的な運営主体とその概要（平成 27～28 年度実績）

モデル事業開始当初は3法人6か所のサポートセンターにて事業に取り組んでいたが、モデル事業3年目の平成29年度、新たに5法人が加わり、計8法人で事業に取り組んでいる。

	【増田地域1か所】 平成27年9月設置	【十文字地域1か所】 平成27年9月設置	【横手地域4か所】 平成28年9月設置
事業者	社会福祉法人 横手福寿会	社会福祉法人 一真会	社会福祉法人 相和会
法人実績	介護老人保健施設、 グループホーム、訪問介護 事業所、訪問ハビリ、 居宅介護支援事業所、 短期入所	介護老人福祉施設、 小規模多機能型居宅 介護、居宅介護支援 事業所、短期入所	介護老人福祉施設、グ ループホーム、訪問介護、 通所介護、居宅介護、 短期入所、養護老人 ホーム、ケアハウス他
職員配置	兼務職員5名	兼務職員2名	兼務職員6名
住替相談	5件	5件(住替2件)	2件(住替1件)
安否相談	3件(登録3名)	2件(登録2名)	なし
特色	地域拠点づくり	協力店登録による ネットワーク構築	法人間連携での 社会貢献
H28予算	1,200千円	2,500千円	1,300千円

協力主体（社会福祉法人相和会の協力主体）

住まいの困りごと相談、生活の困りごと相談を行うにあたり、民間企業計23社の協力を得ている。また、緊急通報システムや権利擁護事業については、横手市や横手市社会福祉協議会で行われていた既存事業を活用している。

【協力民間企業】住み替え1社、賃貸保証会社1社、安否確認2社、引っ越し・雪下ろし・除雪1社、交通2社、買い物支援5社、配食サービス6社、葬祭3社、訪問理美容2社

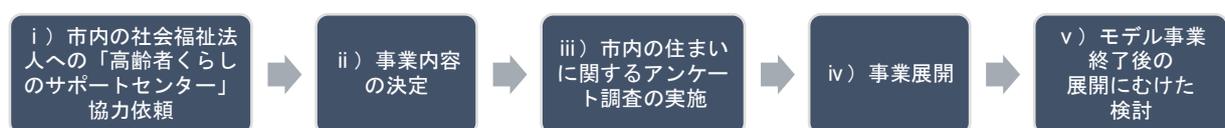
①事業内容

- 市内 6 か所に、社会福祉法人が横手市から委託を受け運営する「高齢者くらしのサポートセンター」が設置されている。電話や窓口で高齢者から寄せられる、住まいの困りごとと生活の困りごとの相談に対応している。モデル事業の期間を終え、平成 30 年度からは横手市の地域支援事業において事業を実施予定。また、横手市居住支援協議会の設立に向け準備を進めている。

②取組の背景と経緯

- 横手市の介護保険事業計画において、入所施設の整備をしないということになっており、担当者レベルでも、平成 32 年以降は高齢者人口が減少することが見込まれているため、大規模施設の整備は必要ないと感じていた。一方で、横手市は豪雪地帯であるため、元気な高齢者であっても、特に冬季においては施設への入所を希望する人が一定いた。また、所得段階の低い高齢者が多かった。住まいの面では、相談窓口がない、元気な高齢者が入所できる施設が少ない、空き家が増えているにもかかわらず高齢者へ貸さない物件がある、住まいの施策が縦割りといった状況であった。そこで、住み替えるための物件はあっても住み替えられないという問題が、モデル事業を行うことで解決できるのではないかと考えた。

③事業実施のプロセス



i) 市内の社会福祉法人への「高齢者くらしのサポートセンター」協力依頼

- 横手市のモデル事業においては、「高齢者くらしのサポートセンター」が中心となり事業を進める流れとなっているが、センターの機能は、24 時間の相談体制がとれる特別養護老人ホームを運営する社会福祉法人しかいないと考えた。理解と協力を得るため、市内全ての社会福祉法人に事業説明を実施した。当時、市内には 8 つの法人があったが、賛同してくれたのは 2 法人であった。

ii) 事業内容の決定

- 初年度は、他の先進自治体の取組を参考にしながら、事業計画を立てた。仕様書には、①電話や窓口での居住支援、②相談援助等の生活支援、③地域、生活互助意識の形成を大項目として掲げた。

iii) 市内の住まいに関するアンケート調査の実施

- 事業開始前に、横手市内の住まいに関するアンケート調査を実施した。横手市内の 8 地域の中では、横手地域に住み替えニーズがあることがわかった。回答者のうち、4 人が立ち退きを求められており、転居を検討している人が 30 人いることがわかった。

iv) 事業展開

- モデル事業開始 1 年目、「高齢者くらしのサポートセンター」を受託した法人は、民生委員定例会や地域ケア会議への参加、不動産関係者への訪問を通して事業周知を行った。また、住

民に向けては折り込みチラシを管内全戸に配布した。しかし、住み替え実績が1件上がったものの、その他にはなかなか大きな実績が上げられなかった。

- モデル事業開始2年目、アンケート調査の結果をふまえ、事業の対象を横手地域に設定することとなった。そこで、横手地域に拠点がある社会福祉法人に事業説明を行った。結果、新たに法人が参画し、以降は3法人6か所のセンターで事業を実施することとなった。
- モデル事業開始3年目、さらに5つの社会福祉法人の参画が得られた。事業を通して、地域の中に誰でも集える居場所作りを行った。

v) モデル事業終了後の展開にむけた検討

- モデル事業を通して築いた関係を終わらせることがないよう、居住支援協議会という仕組みの必要性を感じ、設立に向けて準備を開始した。また、平成30年度、地域支援事業において事業を実施できることとなった。

④苦勞したこと

- 初めての取組で正解が分からなかったうえに、既に事業に取り組んでいる先進自治体とは地域環境も基盤も異なるため、同じやり方で実施するわけにはいかなかった。
- モデル事業を開始し、「高齢者くらしのサポートセンター」を立ち上げたが、住民からの電話相談はほぼなく、なかなか住まいのニーズが見つけられなかった。
- 地域によっては、不動産業者もなく、流通している賃貸物件が乏しいところもあった。住み替え相談が寄せられても、物件探しに非常に苦勞した。物件紹介の際には、大家を説得するための万全な見守り体制の構築が求められる。そのため、入居希望者にはセンターで面談を行い、必要であれば在宅介護支援センター等と連携し、総合的にサービスをコーディネートした後、不動産業者に紹介している。(社会福祉法人相和会)

⑤取組を後押しした要因

- 社会福祉法人が、社会貢献の一方法と考えて前向きに取り組んでくれたことが大きい。
- なかなか住まいのニーズを見つけられなかったことから、「高齢者くらしのサポートセンター」を受託した法人自身が知恵を絞り、それぞれの地域において様々な工夫を行った。住み替え支援だけでなく、制度のはざまに埋もれている方を対象に安否確認や生活相談を行ったり、賃貸物件の少なさから、エリア外の不動産業者とも協力体制を敷いたり、地域のガス屋・新聞配達業者・タクシー業者など様々な業種の方に、日常業務の中で、高齢者の異変に気付いた際にセンターに連絡してもらおうという見守り体制を構築した。
- 事業実施にあたっては、センターの運営を担ってもらう社会福祉法人をはじめ様々な主体の理解と協力を得る必要があった。そういった関係者を動かした要因は、モデル事業への取組を提案した福祉部局の担当者の粘り強さであったと考えている。

⑥取組の実績および成果

◇社会福祉法人相和会 取組の実績

- 社会福祉法人相和会では、横手・山内地域において①住まいの困りごと相談、②生活の困りごと相談に対応している。

- 平成 28 年 9 月からの半年間においては、住み替え相談が 3 件あり、うち 1 件が住み替えをすることができた。住み替えに至らなかった 2 件の理由としては、料金条件が合致しなかったこと、希望する物件が見つからなかったことであった。相談経路については、居宅介護支援事業所から 2 件、市役所から 1 件であり、住民からの直接の相談はなかった。
- 平成 29 年 4 月から 11 月の期間においては、住み替え相談が 8 件寄せられた。うち、4 件が住み替えをすることができた。住み替えができなかったケースが 1 件、対応中のケースが 3 件である。相談経路については、居宅介護支援事業所が 2 件、行政からが 6 件となっている。

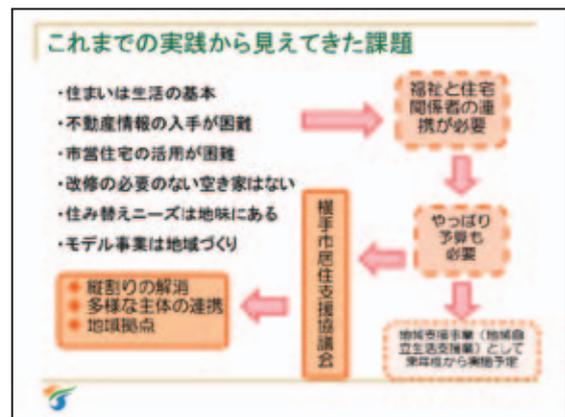
◇市担当部局が感じた成果

- モデル事業に取り組むことで、庁内の福祉、住宅、空き家担当部局が話し合う機会が増えた。これまで縦割りになっていた組織が、部を越えて同じ方向をむくことができた。受託法人からは、「社会貢献ができた」「地域からの信頼が得られた」「地域に出ることで職員の意識が変わってきた」といった意見、不動産業者からは「入居者への見守り支援があると安心感がある」といった、嬉しい言葉もいただいている。さらに、不動産業者から「行政、福祉、不動産業者からなるネットワークの構築が必要である」といった声が寄せられている。

⑦今後の課題や抱負

◇市の担当部局より

- 市の居住支援協議会を設立し、地域支援事業とあわせて、活動継続のための予算を獲得し、モデル事業を通して築いた地域の様々な機関との関係を終わらせることがないようにしたいと感じている。



◇「高齢者くらしのサポートセンター」受託法人（社会福祉法人相和会）より

- 課題としては、①住民周知にむけた方法の検討、②協力民間企業との担当者レベルでの連携、③物件情報の発掘と開拓、④身寄りのない方の緊急連絡先の確保である。
- 市内関係者にもこの事業が周知され始めている。関係者経由での住み替え相談もあった。今後は高齢者のみならず、母子世帯や障害者、生活困窮者など幅広い層からの相談が寄せられることが考えられる。そのため、相談窓口を担う職員の専門性も問われることになる。同時に、多岐にわたる専門機関との協力体制、ネットワークの構築も重要になると考えている。

➤ 市担当部局（健康福祉部高齢ふれあい課高齢福祉係）ご発言

この事業は、行政ができないことを民間業者に押し付けるものではなく、互いの得意分野で連携を図るものである。まだこの事業に取り組んでいない自治体や関係者の皆さまには、まずは取り組んでみることをお勧めしたい。ほんの少し地域に目を向けると、面白い発見やつながりができ、それがいずれは自分たちの財産になる。

※全国ブロック説明会発表および資料「横手市における地域善隣事業について」（横手市健康福祉部高齢ふれあい課副主幹 佐々木恵氏）、「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の活動内容と課題～社会福祉法人の地域貢献事業～」（社会福祉法人相和会課長 渡邊浩二氏）をもとに原稿作成。

4. 静岡県浜松市（平成 28 年度～）

○取組パターンと経過年数



地域概要

人口：浜松市 806,407 人、龍山町 658 人
 高齢化率：浜松市 26.5%、龍山町 60.4%
 世帯数：浜松市 331,642、龍山町 332
 日常生活圏域の数：浜松市 22
 第 6 期介護保険料基準月額：4,680 円



龍山町は、平成 22 年に高齢化率が 50%を超えた限界集落であり、日本の何十年後かの姿を象徴する地域であるといえる。

出典：天竜厚生会発表資料

中核的な運営主体とその概要

■社会福祉法人天竜厚生会

昭和 25 年創設。龍山地区においては、平成 11 年度より診療所、通所介護事業所、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所を運営。平成 19 年度からは、地域包括支援センターを受託している。事業拠点の「龍山保健センターやすらぎ」は、天竜厚生会が運営する通所介護事業所、訪問介護事業所、地域包括支援センター、居宅介護支援事業所、診療所、浜松市社会福祉協議会等の複合施設である。

協力主体

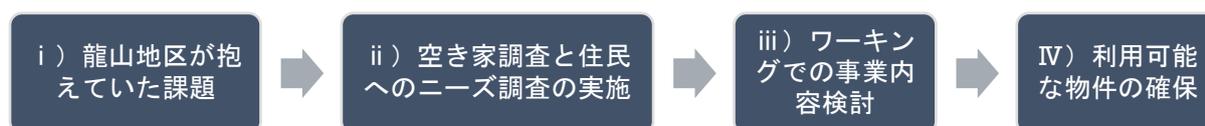
龍山地区は人口が少ないこともあり、顔の見える関係づくりができています。事業運営に際しての方向性の検討、対象となり得る空き家情報の共有を行うため、ワーキングを隔月で開催している。

メンバー：民生委員長、NPO 法人ほっと龍山（空き家調査を実施）、社会福祉協議会、龍山協働センター、天竜区長寿保険課、天竜区健康づくり課（保健師）、地域包括支援センター北遠中央、天竜厚生会地域医療介護連携事業部

①事業内容

- 静岡県浜松市天竜区龍山地区の「龍山保健センターやすらぎ」を事業拠点に、退院後や冬季の在宅生活等に不安がある方を広く対象としている。地域の空き家を一時的に利用し、訪問や電話による見守りをはじめとする各種サービスを提供し、安心した生活を送ってもらい、最終的には自宅に戻ることができるよう支援を行っている。

②事業実施のプロセス



i) 龍山地区が抱えていた課題

- 龍山地区では、人口減少・高齢化とそれに伴う空き家の増加、中山間地域特有の土砂崩れ等の災害時のリスク、交通手段の減少による移動への支障、医療機関やサービスが限られている、といった課題があった。これらのことから、龍山地区において自宅で生活することが難しく、施設入所や転院、他の地区に転居するケースが増えてきていた。そこで、「住み慣れた地域・我が家で長く暮らすためのサポートを



していく」ということを目的に、平成28年7月よりモデル事業を開始した。具体的には、「病院を退院し、自宅へ戻るまでの中間施設として、空き家を利用し見守りを提供すること」「自然災害により自宅に住むことが難しくなった際に、空き家を利用し見守りを提供すること」にむけた支援体制を構築することとなった。

ii) 空き家調査と住民へのニーズ調査の実施

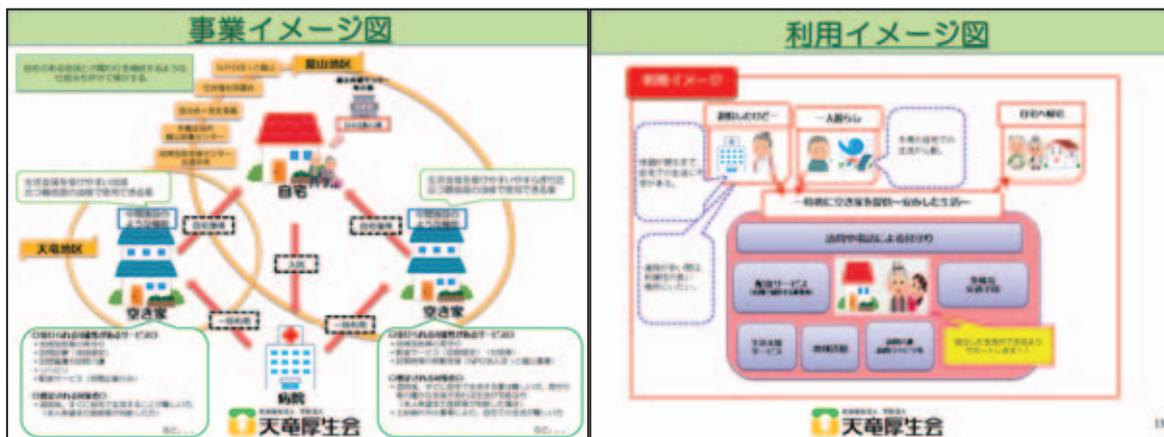
- 龍山地区における空き家調査
NPO 法人ほっと龍山が調査したところ、地区に220軒ほどの空き家があったが、利用できる可能性がある物件は8軒であった。さらに、所有者のご家族へ活用意向調査を行うと、利用可能な物件は、龍山保健センターやすらぎから徒歩5分のところにある1軒のみであった。しかし、この物件は、建築設計事務所による調査の結果、耐震性が低く、修繕にかなりの費用がかかるため、利用が難しいという判断に至った。他にも候補となる物件はあったが、様々な理由により利用できず、龍山地区での空き家は平成29年11月時点でも見つかっていない。
- 龍山地域住民（112名）への訪問インタビュー調査
調査の結果、移動手段がなく困っていることと、サービスの充実を求める声が多く聞かれた。中でも、買い物支援についてのニーズは高かった。また、今後更なる高齢化が進むことから、移動サービスの需要が増えることも予想された。

iii) ワーキングでの検討

- 空き家調査とニーズ調査の結果をふまえ、ワーキングにおいて議論を行った。ワーキングのメンバーからは「台風上陸時に不安を感じ、ショートステイを利用する方や協働センターに自主的に避難する方がいる」という声が聞かれた。また「他地区では病院の近くに生活支援ハウスがあり、退院後もそこを利用して十分な通院リハビリを受けた後自宅に戻っているそうだ」という事例も聞かれた。これらの検討をふまえ、住まいにおいては、龍山地区に加え

て、移動手段やスーパーが多い天竜地区にまで対象地域を広げ、対象者についても、龍山地区と同様の課題を抱える佐久間地区・水窪地区を加え事業を実施することとなった。

- 事業の対象者としては、退院後すぐ自宅で生活することに不安のある方、厳冬期の生活に不安のある方、自然災害により自宅での生活に不安のある方、住宅改修を行っている期間の利用を希望する方とした。利用期間は、1日から3カ月とした。利用料金は、1人につき1日500円とした。地域には国民年金受給者が多いこと、モデル事業の継続を見通し、事業の中で賄える金額設定とした。
- 生活支援サービスの内容は、基本的には電話および訪問による見守り支援のみとした。なお、龍山地区は、もともと社会福祉協議会のサロン活動が非常に活発であり、サロンに参加することで見守りができている地域である。
- 入居時の利用相談・見守り等において、地域包括支援センター北遠中央と連携し、ご利用者の意向に沿った支援内容を決定する。配食等のサービスは、必要に応じて事業所を紹介し、自立した生活が送れるようサポートする。
- 緊急時の対応としては、緊急通報システムを導入し、警備会社のスタッフと法人職員がすぐに駆け付けることができる体制を構築した。
- NPO 法人ほっと龍山が実施する移動支援サービスを利用した自宅までの移送も可能となっている。



IV) 利用可能な物件の確保

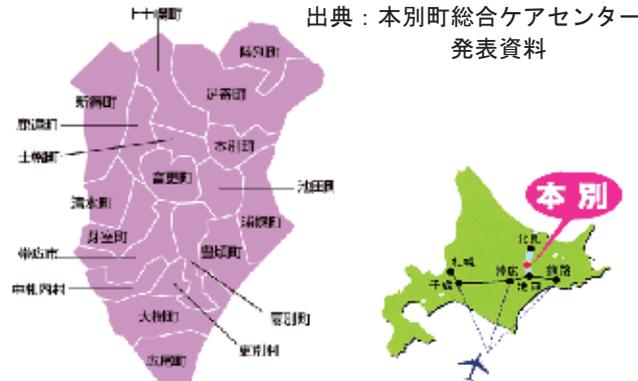
- 天竜区の不動産業者の協力を得て、地域の空き家物件の下見を行った。その中で、「龍山保健センターやすらぎ」から車で15分、天竜厚生会本部から車で15分のところにある1LDKの戸建てを借りることができた。
- 物件は、バス停、スーパーから徒歩5分のところに位置しており、駐車場も2台完備されている。浴室と玄関の入口には手すりがついているため、退院後に自宅に戻るまでのリハビリ期間中に利用することも可能となっている。各家電、日用品、寝具等も設置されており、い

II. 社会福祉協議会によるコーディネート

1. 北海道本別町(平成 26 年度～)

○取組パターンと経過年数



地域概要	
<p>人口：7,212 人 (H30.2 末)</p> <p>高齢化率：40.0% (H30.2 末)</p> <p>うち後期高齢者の割合：21.6% (H30.2 末)</p> <p>世帯数：3,725 (H29.8 末)</p> <p>日常生活圏域の数：3</p> <p>要介護認定者数：483 人 (H29.12 末)</p> <p>第 6 期保険料基準月額：5,770 円</p> <p>平成 28 年 2 月、本別町居住支援協議会が設立。※町村部での設立は初めて。</p>	 <p>出典：本別町総合ケアセンター 発表資料</p>
中核的な運営主体とその概要	
<p>■本別町社会福祉協議会</p> <p>以前より、成年後見事業や日常生活自立支援事業等のサービスを単独で提供してきたが、モデル事業の実施を通して、平成 25 年 3 月に「あんしんサポートセンター」を設置。社協の独自事業や町からの委託事業を整理・統合し、スタッフ間の情報共有や連携の強化、担い手の一元化を図った。</p>	
協力主体	
<p>居住支援協議会構成団体 ※本別町総合ケアセンターが事務局を担う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産関係団体（本別建設業協会、本別建築士会、本別金融協会、平田不動産連絡所） ・居住支援関係団体（社会福祉法人本別町社会福祉協議会、本別町自治会連合会、本別ひまわり基金法律事務所） ・行政（本別町建設水道課、企画振興課、住民課、総合ケアセンター） ・オブザーバー（釧路地方法務局帯広支局、北海道建設部住宅局建築指導課、一般財団法人高齢者住宅財団、一般社団法人全国住宅産業協会、一般社団法人家財整理相談窓口、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社ゼンリン旭川営業所） 	

①事業内容

- 町社協「あんしんサポートセンター」において提供している、権利擁護（金銭管理や法人後見）、生活支援（話し相手やごみ出し）、個別の生活課題解決サービス（貸付や配食サービス）と組み合わせた居住支援を実施している。また、個別の生活課題解決サービスの一つとして、

平成 29 年 7 月より新たに死後事務委任契約事業を開始し、身寄りのない方の遺体引き取り、葬儀、財産整理を実施していくこととなった。

②取組の背景と経緯

- 第 6 期介護保険事業計画策定に際して「1 人暮らし、認知症、要介護状態であっても町で生活を継続していただくためには、どうしても住まいの確保や住まい方の支援が必要」と考え、基本目標の冒頭に「本別ならではの住まいの場を確保する」ということを掲げた。
- モデル事業開始前より、住まいに課題を抱えている低所得層の支援を行ってきた。本別町では、全部局で 1 年に 1 度、協議を行う機会がある。そうした場で、保証人を 2 名確保できなければ公営住宅に入居できないという課題について問題提起を行ってきたが、解決に至らなかった。
- 一方で、庁内に空き家の担当部局がなく、地域の自治会長や民生委員から、空き家に関する困りごとをどこに相談すればよいのか分からないという声が非常に多く寄せられた。自治会長研修会での「町を挙げて空き家対策に取り組まなければならないのではないか」という問いかけに対して、行政として明確に答弁ができなかったことも、モデル事業に取り組むことになった動機の 1 つである。

③事業実施のプロセス

- 平成 26 年度、本別町総合ケアセンターの高齢者福祉担当が、総務課、住民課、教育委員会、消防署、企画振興課に声をかけ、「低所得高齢者等の住まい支援及び空き家対策に関する関係課協議」を開催。空家対策を切り口として、町の生活支援に係る諸問題も含めて「オール本別」で取り組むため、モデル事業に応募することの合意形成を行った。
- 当初、事業実施に向けた基盤（プラットフォーム）構築を行うこととし、役場内部局横断的な「本別町高齢者等住まい・生活支援モデル事業庁内推進会議」と、民間事業者や社協、民間、地域住民も含めた「本別町高齢者等住まい・生活支援検討委員会」を設置した。住まいの確保については空き家調査（二次まで）、生活支援については、町内の専門家や民間事業者等の協力をあおぎながら、不足しているサービスの作りこみを実施した。
（平成 26 年度「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報告書」より）
- 平成 26 年 11 月から平成 29 年 4 月までの期間で、第一次～第五次にわたる空家等実態調査を行い、モデル事業で利用可能な物件の戸数を把握した。またその際、空家等対策の推進に関する特別措置法との関連もあったため、特定空家も含めて調査を進めていくこととした。
- 空家等実態調査で最も頼りになったのは、広報紙の配布を通して地域の空家情報を持っていた自治会長や民生委員であった。自治会や民生委員の協力を得て調査を実施したことで、空家の数と状況が可視化され、一連の動きに関する行政内での評価も得られた。
- 空家等実態調査の結果、推定空家件数は 373 件であった。そこで、空家台帳を作成し、すべての空家の状態を確認した。空家の大半が木造住宅であり、外観調査から利活用できそうなものは 373 件のうち 3 割程度の 120 件であった。更に、その物件の持ち主に利用意向調査を行ったところ、3 割以上の方が、空家を利活用したいという意向を持っていた。物件の大半は、所有者が 65 歳以上であり、既に町外に出て遠方に居住している方が多く、維持管理が困

難になっていることもわかった。また、所有者は、物件を貸すよりも売却したいという意向を持っている方が多かった。物件の所有者は、自宅をそのまま放置すると空家になるという認識が低い。福祉部局サイドでは、エンディングノートの活用を進めており、そういったことを通じて、財産処分について考えてもらう必要があるとする。

空家等実態調査

調査の概要
調査地域：本別町全域（76自治会中、4自治会をのぞく）
調査対象：1.住宅、2.共同住宅、3.店舗、4.倉庫・物置、5.空地
調査対象住宅戸数：3,267戸（町全体の住宅戸数）

一宮調査
調査期間：本別地区は自治会長、農村地区は定住生委員
調査内容：地域の空き物件調査（ゼンリン地図にも記入）
調査期間：平成26年11月～12月

二宮調査
調査期間：ゼンリン（株）北海道
調査内容：一宮調査結果をもとにゼンリン調査員が空家の外観調査を実施。空き家画像を作成し、ゼンリン地図上に画像・家名等写真を載せるデータベースシステムを開発
調査期間：平成27年1月～3月

三宮調査
調査内容：空家所有者に対して、空家の管理状況や利活用についてのアンケート
調査期間：平成27年11月～12月

四宮調査
調査内容：空き家利活用調査
調査方法：三次調査結果により利活用を望むたい所有者に対して、所有者立会いにより詳細な現地調査を実施
調査期間：平成28年11月～

五宮調査
調査内容：住み替え意向調査（住宅要領確保宣言、住み替え意向を持つ方等）
調査方法：住み替え意向を持つ方に対して、立地条件、家賃、間取り等の希望をアンケートや接点窓口において実施。取り手側のデータベースを整理し、マッチングを促進
調査期間：平成29年4月～

一宮～五宮調査により
空き家バンク（貸し手・借り手）
を活用したマッチングを促進

(5) 実態調査の分析

【適正管理】
●危険と思われる空家は今後も増加が予想される。
●町内の高齢化を踏まえた管理に関する意識の高揚・啓発等が必要。
●維持管理・売却等・利活用等のため所有者等へ費用面の支援が必要。
●単身高齢者等への相談窓口の設置や関連業者の紹介等の対策が必要。

【利活用】
●売却・賃貸等の利活用を希望する所有者もいることから、流通の促進（市場とのマッチング）と高齢者等への住み替え支援の促進が課題。
●住宅需要の停滞が予想されることから、空き家バンク等や不動産業者の紹介などの空家の流通化支援・需要の喚起等についても検討。

【利活用が見込まれる物件】
●外観から利活用可能性があると推定される空家のうち、アンケートで利活用を希望された方の件数は右のとおり、合計24件。

●利活用の促進には、利活用可能性のある物件と市場とのマッチング、改修費用・維持管理費用の負担の軽減、マッチングが課題。

【アンケート回答：空家で困っていること】

困りごと	件数
管理費用の負担	12
売却・賃貸の難しさ	8
高齢者等の住み替え支援	4
その他	2

空家の管理状況	利活用希望の有無
管理状況良好	12
管理状況悪化	12

- 住まい方の支援については、本別町社会福祉協議会の「あんしんサポートセンター」で実施している事業をコーディネートすることで実施している。以前はそれぞれのサービスが単体で提供されていたが、現在は「あんしんサポートセンター」のもと、全て一元化して提供している。サポートセンターには運営委員会が設置され、社会福祉協議会と行政で3カ月に一度合同会議を実施し、ケース情報の共有を行っている。

あんしんサポートセンターの組織・連携体制

あんしんサポートセンター 運営委員会
構成員：社会福祉協議会、アンケート職員（行政）、町内専門家、市民意見代表者、商工会、消費者協会
役割：あんしんサポートセンター事業の年間活動状況、あんしんサポートセンターの活動計画への意見

生活応急資金貸付審査委員会
構成員：社協会長、社協副会長、社協各部長
役割：生活応急資金貸付に関する可否など

あんしんサポートセンター ケース会議
構成員：社会福祉協議会、アンケート職員（行政）、地域包括支援センター、法人運営部門、地域包括支援センター
役割：簡易な内容に関するサービスの可否、あんしんサポートセンター内の事業利用者に関する情報共有

あんしんサポートセンター 行政合同会議
構成員：ケース会議構成員に加えて、ケアセンター職員（医師・療養士・社会福祉士）
役割：ケース会議で明確が難しい複雑なケースに関する事業検討、あんしんサポートセンター利用者状況・相談状況の報告、成年後見事業の委任調整、その他あんしんサポートセンターに係る事項の情報交換、共有など

内容に応じて、他の社会福祉協議会、役職員、専門家にも参加を求め

あんしんサポートセンターの事業分類

金融管理などの権利補償の
取り組み

- ・成年後見事業（法人後見）
- ・日常生活自立支援事業
- ・あんしんお預かりサービス事業

他の生活課題に対応する
生活課題の取り組み

- ・やすらび支援事業
- ・安心生活創造事業

個別な生活課題を解決する
取り組み

- ・法外資金貸付事業
- ・設備サービス事業
- ・福祉有償運送サービス事業
- ・「あんしんお預かりサービス事業」
- ・児童発達支援センター事業

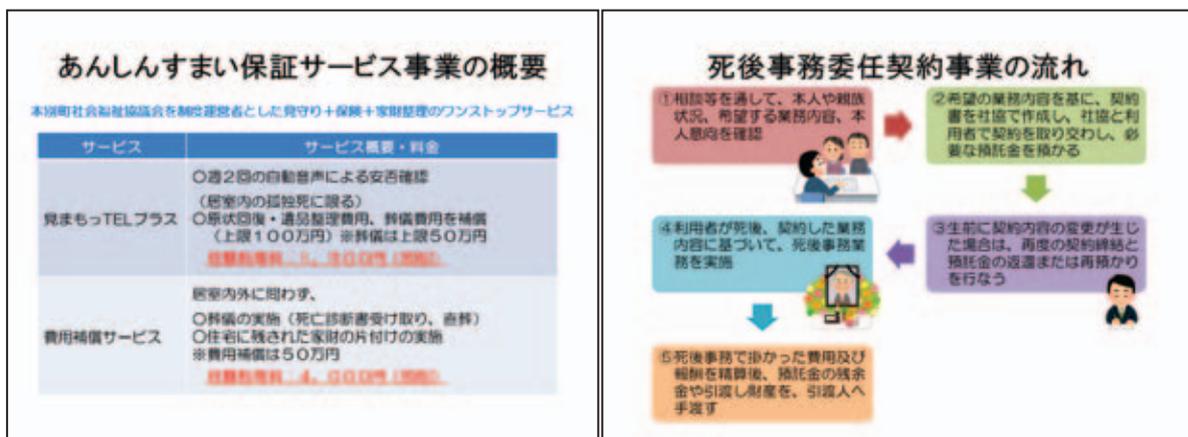
追加

④モデル事業の実績および成果

- 住み替え相談は、年間を通して数件寄せられている。相談経路は、地域包括支援センターを含めた行政機関が最も多く、本人からの相談が4件ほどとなっている。なお、転居の際の入居契約手続き等については、社会福祉協議会のあんしんサポートセンターが支援している。
- 3年間にわたりモデル事業を実施したことによる成果は、①地域の空家の数と状況の可視化、②みんなで考える機会を設けたことによる諸課題の「他人事」から「自分事化」、③身よりのない人、低所得者や生活困難者が暮らしやすいまちづくりのための機能強化、④継続的な「居住支援体制整備」にむけた、居住支援協議会の設立である。

⑤本別町居住支援協議会の設立

- モデル事業で行ってきた取組を継続するため、平成28年2月、居住支援協議会を設立した。
- 本別町のような地方の町村部には、あまり不動産関係団体がない。本別町では、不動産会社を経営している司法書士や、法律事務所にも構成団体に参画いただいたことで、事業が推進された部分もあると思う。また、外部有識者の協力なしに、一町村レベルで居住支援を進めることは難しい。居住支援協議会ではオブザーバーの方々の協力を得ながら、会議を開催している。
- 居住支援協議会の中で空家対策計画を策定したことも、本別町の特徴である。事業を通して、町村部であれば、住宅確保要配慮者への対応と空き家対策を一体的に実施した方がよいと感じた。関係者が似通ってくるため、2度やらなければならないことが1度で済むというメリットがある。本別町では、空家の利活用と除却の検討が1度でできた。
- あんしんサポートセンターでの支援や対応を通して、既存のサービスでは対応できない、保証人の確保が困難な住宅確保要配慮者のニーズがあることがわかった。保証人に求められる機能として、①家賃の支払いや安否確認等の日常生活支援、②入居者が亡くなった後の遺品整理や各種届出事務や支払い事務があると考えたが、①についてはあんしんサポートセンターの事業で補完できる一方で、②については単独で取り組むことは不可能であった。そうした状況の中、居住支援協議会の活動を通じて、葬儀や家財整理の費用補償を行う企業、町内で家財整理等の実績がある企業との連携が図られていったことから、「あんしんすまい保証サービス事業」と「死後事務委任契約事業」を新たに開始した。「死後事務委任契約事業」については、福岡市社会福祉協議会が運営主体となっている「住まいサポートふくおか」のノウハウを参考に、サービスを構成した。



➤ 本別町総合ケアセンター 担当者ご発言

道内の市町村でも、一緒に取り組んでもらえるところが増えるといい。町村間で連携し、知恵を出し合って実施したい。オール北海道での横展開は難しいので、振興局間で協力して進めていくことが重要ではないかと考える。

※全国ブロック説明会発表および資料「本別町居住支援協議会」設立の経緯と取組(本別町総合ケアセンター所長代理 木南孝幸氏)をもとに原稿作成。

2. 福岡県福岡市(平成 26 年度～)

○取組パターンと経過年数



地域概要

人口：1,538,681人（H27.10）

高齢化率：20.7%

うち後期高齢者の割合：9.5%（H27.10）

世帯数：764,820（H27.10）

日常生活圏域数：59

要介護認定者数：64,032人（H29.12末）

第6期保険料基準月額：5,771円

福岡市居住支援協議会が平成21年に設立。



出典：Craft MAP

中核的な運営主体とその概要

■福岡市社会福祉協議会

緊急連絡先や保証人が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にコーディネーターが配置されている。高齢者の賃貸住宅への入居に協力する「不動産協力店」および入居後の「生活支援」を担う団体の登録を行っている。

事業そのものは、平成26年度から3年間にわたりモデル事業として実施していたが、平成29年度からは福岡市居住支援協議会の事業に位置づけ実施している。

協力主体

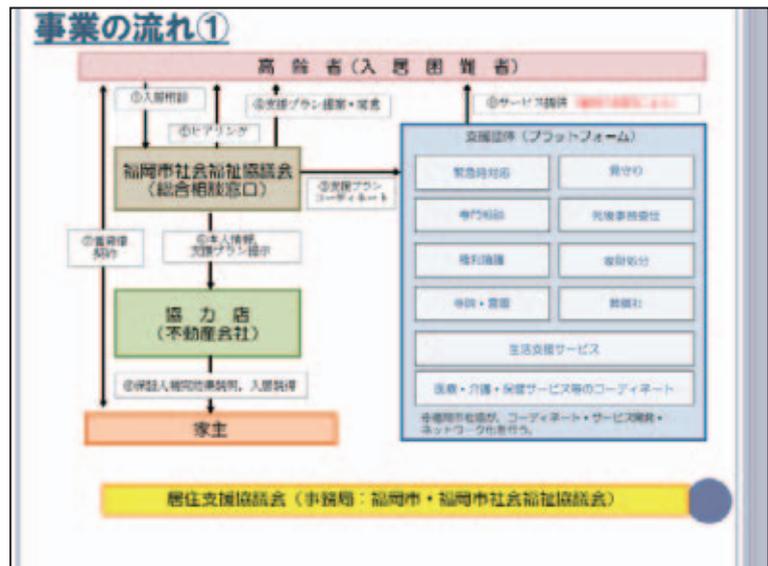
■不動産協力店 36社

■支援団体 14団体、24サービス

提供サービスの分類：見守り、緊急時対応、委任契約による死後事務、家財処分、寺院・霊園、葬儀社、専門相談（弁護士、司法書士、行政書士）、権利擁護

①事業概要（住まいサポートふくおか）

- 高齢者から寄せられる住まいの相談を、福岡市社会福祉協議会のコーディネーターが受け、転居を希望する理由、体の状態、親族との関係、年金や資産の有無、額等について確認する。そのうえで本人にとって必要なサービスを支援団体のプラットフォームから調整し、支援プランを組む。本人の希望する物件があるかどうかを協力店に確認し、該当する物件があれば、協力店が支援プランをもって大家を説得し、入居を支援している。



➤ コーディネーターとは

福岡市社会福祉協議会に配置されている職員で、相談に来た高齢者の身体状況、経済状況、親族の状況などに応じ、支援団体等が提供するサービスを組み合わせて提案する。また、高齢者と協力店及び支援団体との間の必要な調整を行い、入居を支援する。

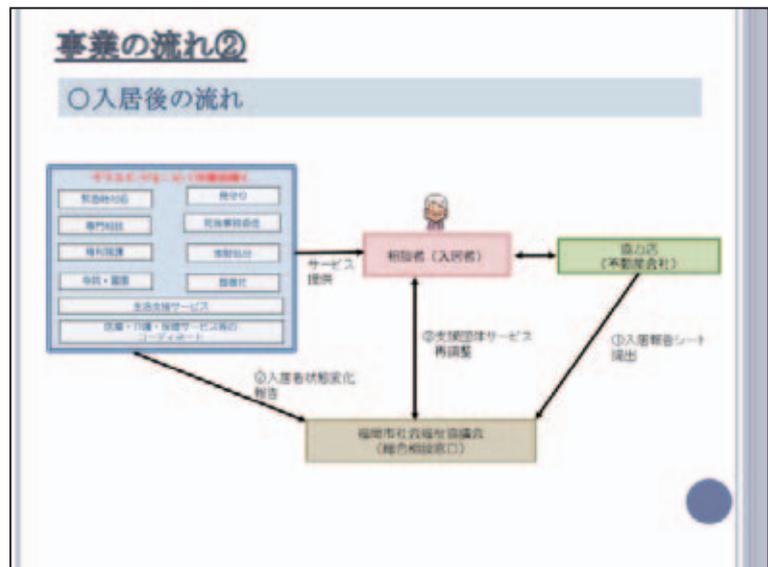
➤ 支援団体のプラットフォームとは

高齢者の民間賃貸住宅への入居に必要な入居支援・生活支援関連のサービスを実施する民間企業や NPO 法人などが「支援団体」である。福岡市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。また、「支援団体」や本市の関係機関などによる「プラットフォーム」を構築している。

プラットフォーム連絡会議を行っており、支援団体の情報共有をしている。

➤ 協力店とは

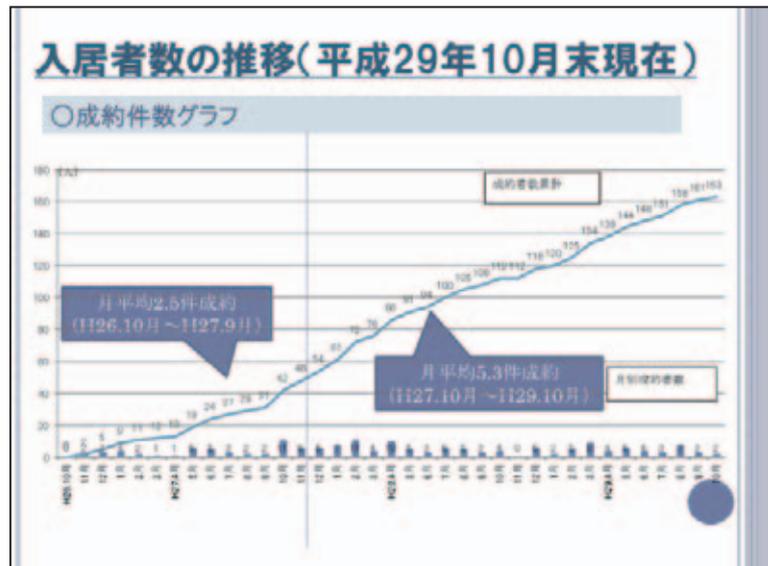
支援団体等が提供する入居支援・生活支援サービスによる保証人や緊急連絡先等の補完効果を家主に説明し、高齢者の入居について家主からの協力を得て、高齢者に住宅を紹介する不動産事業者である。



- 入居時点でプラットフォームのサービスを利用する人はあまり多くはないが、入居後2～3年が経過してからサービス利用に至る人もいる。入居してしばらくは問題なく暮らしていたが、突然家賃滞納が発生するようになったので、コーディネーターが訪問すると、認知症を発症していたというケースもある。地域包括支援センターの職員と協力し、介護保険サービス申請や、家賃支払い代行などの手続きを行った。
- 平成29年10月末現在、プラットフォーム内のサービス種別利用件数については「見守り」が最も多く、それだけ孤独死が懸念されているということがわかる。また、「見守り」サービスのうち、よく利用されているのは福岡市による「声の訪問（市内に居住するひとり暮らしの高齢者が必要がある人に、毎日電話で安否確認を行い、相談に応じるもの）」、や地域住民による「ふれあいネットワーク（地域住民のボランティアによる支援を必要とする高齢者や障がい者・子育て家庭などを対象に、見守りや定期訪問などを行うもの）」が主なものであった。

②取組実績

- 平成29年10月末現在、163名ほどの入居者がいる。事業開始から1年間は月当たりの成約件数が2.5件ほどであったが、その後は5件を超え、ある程度順調に成約者が増加している。コーディネーターのスキルやノウハウの蓄積、協力店との信頼関係構築によるものといえる。
- 成約率については、取組開始初年度である平成26年10月から3月までは8%であったが、翌年度からは28%、52%、41%と、平成29年10月末現在でおよそ2人に1人、入居が決まっている状況である。相談者の中には、そこまで急を要しておらず「もし今より安くて便利で広い物件があれば転居してもいいかな」という思いで相談に来る方もいる。本当に立ち退き等で困っている方々の入居については、かなり高い成約率となっている。



③相談者の分析(平成29年10月末現在)

- 本人からの相談が圧倒的に多い。民生委員や関係機関からの相談が少ないため、周知を徹底したい。今後は、地域包括支援センター等への広報を個別に行う予定である。
- 性別および世帯では、単身の女性が単身の男性の2倍以上となっており、年齢は、80歳以上が最多となっている。
- 転居を希望する理由は、「家賃を下げたい」というものが最も多いが、「立ち退き要請」が想像していたより多い。

- 物件の条件は、1階や低層階に限定する方が多い。
- 収入の状況としては、単身世帯では年金10万円未満という層が最多となっており、低収入の方が大半を占めている。高齢者夫婦など複数世帯では年金が20万円以上となる方が多いが、どちらかが亡くなると世帯収入が一気に減少する。7～8万円の家賃が支払えず、3～4万円の家賃の物件に住み替えたいが、入居を受け入れてくれる物件が見つからない、という相談が寄せられる。

④課題や今後の展開

- うまく展開できていないのが、寄付金である。元々事業立ち上げの際に、補助金に頼ることなく自走させていきたいと考えていた。そのため、寄付金を募る、不動産業者の仲介手数料の一部を寄付してもらおうといった仕組みを考えていたが、なかなかそこがうまくいかず、寄付金額の実績も100万円弱となっている。また、「寄付付き商品事業」の取組に協力いただいている企業が2社ある。
- 家主が高齢者に安心して物件を貸せるようになるためには、死後事務をあらかじめ手配しておくことが必要である。福岡市社会福祉協議会が以前より実施していた死後事務委任事業、ずーっとあんしん安らか事業については、最低50万円以上の預託金が必要で、それを元手として葬儀や納骨を執り行っていた。しかし、相談者の状況においては、アパートへの入居の際に初期費用として50万円を支払うことは難しい。そこで、新事業として平成29年度より開始したのが「やすらかパック」事業である。仕組みとしては、福岡市社会福祉協議会と利用者の間で死後事務委任契約を締結し、利用料金として月々3,000～5,000円を支払っていただく。そして、福岡市社会福祉協議会は、少額短期保険会社と生命保険タイプの保険契約を締結し、契約者が支払った利用料金から月々の保険料を納めるというものである。いざ本人が亡くなると、社会福祉協議会が保険会社から保険金を受け取り、その費用で死後事務を包括的に実施できるNPO法人に委託している。
- 「住まいサポートふくおか」では、おもにマンションやアパートの空室を利用しているが、空き家活用の取組も始めている。「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業(国土交通省)」や「赤い羽根福祉基金(中央共同募金会)」を活用し、「社会貢献型空き家バンク」構築を進めており、空き家を子ども食堂や地域の居場所、サロン等で活用したいという声に応えるべく、物件を調整している。

➤ 福岡市社会福祉協議会 担当者ご発言

福祉部門の人間が住宅のことを扱うということで、最初は仲介と管理の違いもわからなかったが、実践を通して不動産業界の用語を覚え、徐々に不動産会社との信頼関係が生まれ、ノウハウも蓄積された。

また、貸し手からすると、契約を結んでおけば第三者でも死後事務ができるということや、金銭管理、認知症対応方策といった福祉のことについては知らない。そこを伝えることで、リスク回避ができるということ、家族の役割は家族替わりのサービスで補完できることに気づいた。これらのことから、成約者の増加にもつながったのではないかと思う。

※全国ブロック説明会発表および資料「住まいサポートふくおか」(福岡市社会福祉協議会地域福祉課係長 栗田将行氏)をもとに原稿作成。

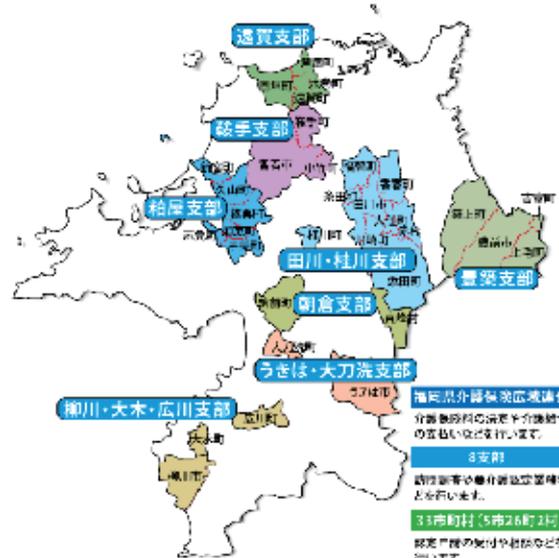
3. 福岡県うきは市(平成 27 年度～)

○取組パターンと経過年数



地域概要

人口：30,450人 (H29.4.1)
 高齢化率：32.3% (H29.4.1)
 うち後期高齢者の割合：17.0% (H29.4.1)
 世帯数：10,992 (H29.4.1)
 要介護認定者数：2,283人 (H29.7)
 ※うきは・大刀洗支部での数
 第6期保険料基準月額：5,674円
 ※福岡県介護保険広域連合における額



出典：介護保険広域連合 web サイト

中核的な運営主体とその概要

■うきは市社会福祉協議会

うきは市・住宅関係事業者・関係団体等との支援連携協働のネットワークを構築。対象者の住まいにふさわしい物件の開拓、物件情報の共有等を行うことを目的に、「高齢者等住まいネットワーク会議」を開催した。

協力主体

■住まいに関するネットワーク

うきは市：うきは市保健課介護高齢者支援係、地域包括支援係（地域包括支援センター）、うきは市住環境建設課建設管理係、うきはブランド推進課地域振興係（空き家バンク担当）、うきは市福祉事務所保護係、福祉係
 不動産事業所（8社）、うきはブロック介護事業所連絡会、うきは市ボランティア連絡協議会、民生委員児童委員協議会、社会福祉法人連絡協議会、うきは市老人クラブ連合会



①事業内容

市内の空き家を借り上げ、相談支援の拠点としている（かわはらさんち）。集い場も併設しており、ちょっとした悩みや介護ストレスについての相談もあり、「町の保健室」のような役割も担っている。住まいに関する相談を受け付ける場として立ち上げたが、住み替え相談以外にも多岐にわたる相談が寄せられている。



②事業実施のプロセス

i) ニーズ調査の実施

ii) 不動産業者への聞き取り調査の実施

iii) 住まいに関するネットワークの構築

i) ニーズ調査の実施

- 事業対象者を把握するにあたり、ニーズ調査を行った。対象は、うきは市内の75歳以上の1人暮らし高齢者世帯（589世帯）、及び高齢者のみの世帯（340世帯）である。民生委員に調査票の配布と回収を依頼したうえで調査を実施した。自筆ができない方には聞き取り調査をしてもらったため、回収率は93.6%と高い結果となった。
- アンケート調査の結果、うきは市内の1人暮らし高齢者世帯と高齢者のみ世帯の約8割が持ち家住まいであり、借家住まいは約1割と少なかった。
- 現在住まいに困っている人の半数が、その理由を「住宅の老朽化」としており、35%が「バリアフリーの問題」、32%の方が「買い物や交通の便が悪い」と答えた。しかし、「住み替えをしたい」という人は2%ほどであり、ニーズはかなり低い状況であった。
- 住み替えをしたい人の理由としては、「介護が必要になったときの不安」が1位であった。次いで、地方部で大きな家を所有している人もおり「今の家の維持管理が大変」ということが挙げられた。
- 住み替えで困ったことの内容としては「費用面で希望に合致する住宅がない」が1位であった。
- 住宅の老朽化については、かなり多くの相談が寄せられたが、実際に相談員が訪問してみると、老朽化といってもちょっとした修理で住みやすくなるようなケースもあったため、市内の住宅修理ボランティアグループに協力してもらい、解決した事例が多くある。

アンケートから、こんな相談もあがっています

住宅の老朽化の相談で、実際に相談員が訪問したところ、ちょっとした住宅の修理をすれば、住みやすくなるといった相談も…



系コンクリートグループでのちょっとした住宅修理の対応ができています。相談が解決に役立つ事例が多くあります。

修理の依頼は多いですが、ボランティアグループでの対応ができています。うきは市といえども住み替えることについて検討したいと考えています。

ii) 不動産業者への聞き取り調査の実施

- 平成28年に、市内8つの不動産業者に対して聞き取り調査を実施した。
- 高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者の入居については様々な意見が寄せられた。死亡事

故が起きると不良物件になるというリスクを不安視する声が多くみられた。

- 地域の見守りも重要視されていたが、ヤクルトのような事業者の利用料も賃料に組み入れて、見守り体制を構築してはどうかという意見も寄せられた。
- 民間企業が積極的に、住宅確保要配慮者の賃貸物件の改修を行うのは難しいということもいわれ、公的な環境整備が求められるのではないかと意見もあった。
- 空き家の活用やシェアハウス、賃貸と医療機関を身近にした施設が必要ではないかという意見もあった。

iii) 住まいに関するネットワークの構築

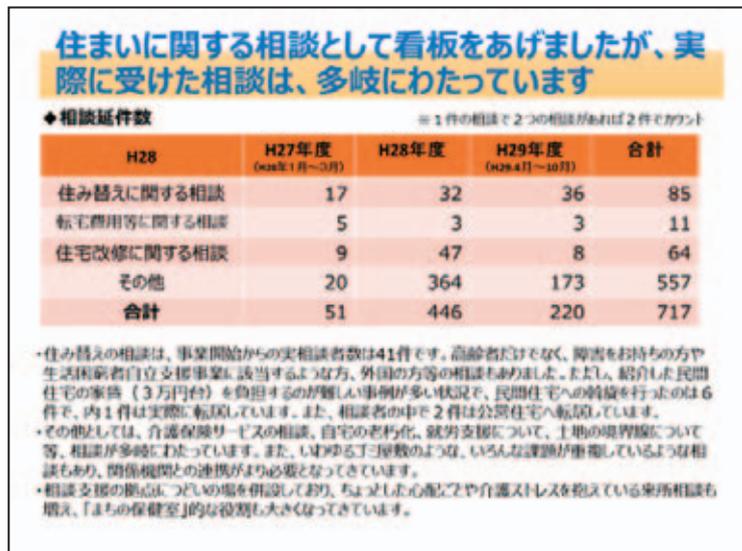
- うきは市・住宅関係事業者・関係団体等に参集してもらい「高齢者等住まいネットワーク会議」を開催している。特に、福祉と建築関係部署が今まで一緒になって何かに取り組むことはなかったため、難しいこともあったが、ネットワークづくり、物件開拓や情報共有を目的に開催している。
- 平成 28 年の会議では、市の住環境建設課が実施した空き家調査の中間報告や市営住宅の入居条件に関すること、身元保証の課題、うきは市ブランド推進課が担っている空き家バンクに関すること等の情報交換を行った。

③取り組みの実績および成果

- 相談支援に活用している空き家は、もともと「かわはらさん」という方が住んでいたため、「かわはらさんち」と名付けられている。平成 28 年 2 月に開所してから、相談拠点かつ集いの場として活用されている。

◇住まいに関する相談の実績

- 住み替えに関する相談は、実相談者数で 41 件あった。中には急を要する状況の方もいた。
- 相談者は高齢者だけでなく、障害者、生活困窮者、外国人からの相談もあった。
- 民間賃貸住宅を紹介する際は、3 万円台の物件というケースが多かったが、なかなかその支払いも難しい方が多い状況であった。民間の賃貸物件を斡旋したのは 6 件のみで、実際に転居ができたのは 1 件のみであった。また、2 件は公営住宅に転居した。
- また、平成 29 年 7 月、九州北部豪雨が発生し、うきは市の隣の朝倉市が非常に大きな被害を受けた。うきは市にみなし仮設として居住していた人が、別のところに住み替えたいといった相談も寄せられている。



◇「かわはらさんち」の集い場としての活用

- うきは市内においては、地域の福祉委員、民生委員、ボランティアによるサロン活動が

盛んである。しかし「かわはらさんち」がある小学校区は、行政区ごとの公民館がなく、集まる場所がないことから、サロン活動が広まらないという現状があった。「かわはらさんち」を開所する際には、そういったつどいの場のないところに相談拠点を置きたいという思いもあった。

- 「かわはらさんち」は、地域の方やボランティアグループ、社会福祉法人の協力で利用者が増えている。毎週木曜日には、地域の方が集まり、様々な手仕事をしている。また、近所の方が「自分たちでお彼岸団子を作りたい」ということで集まり、カフェを開くといった取組もされている。近くに小学校があるため、子どもたちに遊びにきてもらうこともある。
- 「かわはらさんち」に触発されて寄り合い活動が始まった地区もあり、うきは市にとっては、「かわはらさんち」がなくてはならない存在になっている。

つどいの場は地域の方やボランティア、社会福祉法人等の協力で利用者が増えています

地域の方のご協力で毎週木曜日の午後「楽しく手仕事」と題している小さなつどいを行っています。



市内の社会福祉法人から社会貢献活動として出前講座をしていただいています。介護保険制度について学びました！

つどいの場利用人数	H27年度 【2025年1月～12月】	H28年度	H29年度 【2026年1月～12月】	合計
65歳以上	117	851	1,102	2,070
15歳～64歳	12	116	106	234
15歳未満	0	31	25	56
合計	129	998	1,233	2,360

④今後の課題や抱負

- 住まいに関するネットワークの構築はまだまだであるため、今後も進めていきたい。
- 高齢者の希望する、家賃3万円台の物件開拓が必要である。不動産業者の協力を得ながらも、賃貸利用可能な空き家を管理している係との連携や、地域の空き家情報を提供してくれるようなルートの確保を進めていきたい。
- 「介護サービスを利用するようになったら住み替えたい」と言われることが多いが、介護が必要になる前に適切な住み替え支援を行う必要があるのではないかと課題もある。
- 住み替えに困っているのは、高齢者だけではない。障害者やそのほか様々な方から相談が寄せられる。ゴミ屋敷など重複課題もあるため、関係機関との連携が大切であると考えている。
- 「高齢者等住まいネットワーク会議」において、市から今後居住支援協議会を立ち上げたいという旨を聞いた。今後はそちらの動きにも繋がっていくのではないかと思う。

➤ うきは市保健課介護高齢者支援係、社会福祉法人うきは市社会福祉協議会担当者ご発言
老朽化した住宅に関する相談は、市内のボランティアグループが修理して解決した。うきはならではの地域での助け合いやインフォーマルサービスにつなげることで住みやすいまちにしていきたい。
うきは市全体で、「かわはらさんち」に触発され、サロン活動が盛んになっている。こういった居場所作りの取組は、地域包括ケアシステム構築の1つになるかと考えている。

※全国ブロック説明会発表および資料「うきは市低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の取り組みについて」（うきは市保健課介護高齢者支援係長 早崎哲朗氏、社会福祉法人うきは市社会福祉協議会主査 相良照美氏）、モデル事業実施自治体関係者等による情報交換会資料「うきは市低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の取り組みについて」（社会福祉法人うきは市社会福祉協議会主査 相良照美氏）をもとに原稿作成。

4. 福岡県大牟田市(平成 28 年度～)

○取組パターンと経過年数



地域概要

人口：117,360 人 (H28. 10)

高齢化率：35.1%

うち後期高齢者の割合：18.6%

世帯数：49,398

日常生活圏域の数：21

要介護認定者数：7,585 人 (H29. 3 末)

第 6 期保険料基準月額：5,823 円

平成 25 年、大牟田市居住支援協議会

(大牟田住みよかネット) が設立された。



出典：福岡県 web サイト

(http://www.pref.fukuoka.lg.jp/desaki/desaki_chiiki_3.html)

中核的な運営主体とその概要

■大牟田市社会福祉協議会

- ・大牟田市建築住宅課との合同で、居住支援協議会の事務局を立ち上げ運営している。

■NPO 法人大牟田ライフサポートセンター

- ・平成 26 年 10 月設立。弁護士、司法書士、税理士、社会福祉士、建築士等の専門職が集まり、連帯保証事業や身元保証事業等を通じて、保証人を立てられない方の入居支援に取り組む。

協力主体

- 大牟田市居住支援協議会の関係団体 (後述)

①居住支援を進めるにあたっての問題意識

- 大牟田市は、昔は三池炭鉱で栄え、人口も 20 万人ほどだったが、国のエネルギー政策の転換により石炭産業は衰退し、高齢化と人口減少が進行している。自治体財政が非常に厳しくなっている状況をふまえると、自治体職員は、「ダウンサイジングのまちづくり」を考えなければならない。10～20 年後のまちの姿をイメージすることが大切である。
- 人口減少縮退社会の到来により、空き家が増加する。また、少子超高齢化時代の到来により、高齢単身世帯および生活困窮世帯も増加する。住宅政策における空き家対策は、単なる箱モノだけで考えるのではなく、生活支援とセットで考える必要がある。これが「居住支援」である。
- 居住支援には、住宅を確保する支援に加えて、入居後の生活を多職種で支える仕組みが求められている。そのためには福祉部局と住宅部局の連携が必須であり、「情報連携」ではなく「行

動連携」に取り組まなければならない。

- 市町村が県や国の方を向いて仕事をする機関委任事務時代は終わりつつあり、地域包括ケアシステムの構築に向け、地域の様々な主体と協働し、住民参加による地域独自のまちづくりが求められる。

②大牟田版地域包括ケアシステムの構築

- 大牟田市の特徴的な取組みの1つは、地域密着型サービスの充実である。小規模多機能型居宅介護等の拠点を市内に24か所設置しているが、地域交流拠点を併設することを事業者に義務付けており、そうした拠点を通じて住民同士の互助の形成を目指している。
- 地域包括ケアシステムの絵では、住まいが中心になっているが、その住まいの問題を誰が担うのか。福祉部局では住宅の知識がなく、また住宅部局でも福祉の知識がない。絵を描くことは誰にでもできるが、実行することは難しい。福祉部局と住宅部局の行動連携が必要となる。

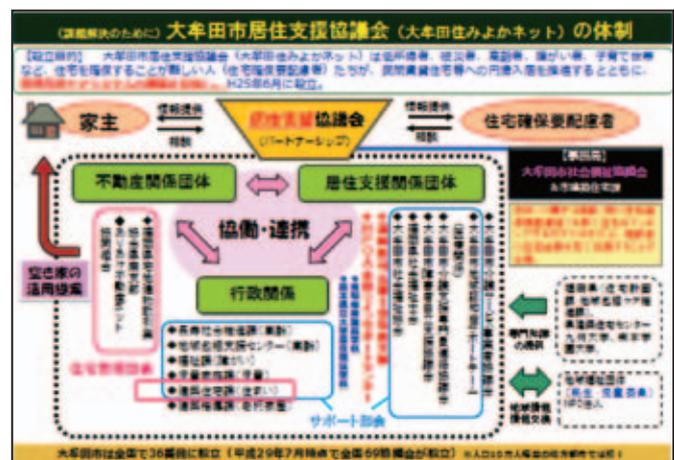
③大牟田市居住支援協議会設立の背景と経緯

- 大牟田市は市営住宅の戸数が多く、管理運営にかなりの労力が費やされていたため、指定管理者制度を導入して、効率化を図りたかった。また、市内に多数の空き家があり、正確な空き家の実態を把握したがったが、そこにかけられる費用はなかった。
- 一方で、市営住宅での孤独死や、市営住宅窓口での暴力未遂事件、精神障害者による他入居者への迷惑行為、認知症・知的障害者の方の入居者間トラブル等、入居者のトラブルは絶えなかった。
- 重要なのは、こういったトラブルの背景にあるものを考えることである。しかしながら市営住宅管理担当の職員は箱モノを管理するだけで、入居者の生活を見ていないことが問題だった。そこで、住宅部局と福祉部局で問題意識を共有する機会を設けた。平成24年6～8月に、住宅部局、福祉部局、障害者相談支援事業所、地域包括支援センター、不動産関係者と数回のワークショップを実施し、それぞれの分野で抱えていた課題を共有した。その中で、居住支援協議会の存在を知り、組織づくりに取り組むこととなった。

④大牟田市居住支援協議会の体制と取組

◇大牟田市居住支援協議会の体制

- 課題共有のワークショップを経て、居住支援協議会を設立した。「地域包括ケアシステムの構築を目指して」という文言を、設立目的に入れた。
- 大牟田市の居住支援協議会の特徴は、市の社会福祉協議会と建築住宅課との合同事務局とし、運営しているところである。居住支援協議会の役割として、住宅



確保の後に、その人に合った生活支援を提供しなければならないことから、社会福祉協議会が適任であった。当時、社会福祉協議会の常務理事は、居住支援協議会の事務局を担うことに対して「これからの時代は、住民の生活を見ることが大切だ」と理解を示してくれたが、社協が住宅のことに取り組むことについて、当初すべての職員が理解してくれたわけではなかった。

◇大牟田市居住支援協議会設立後の取組プロセス



※ ii と iii は一部同時並行で実施（取組を進めながら周知活動を行っている）。



i) 空き家の実態調査

- 民生委員と地元の有明工業高等専門学校の建築学科に依頼し、小学校区ごとに全ての空き家をピックアップし、老朽具合をA～Dのランクで分類した。その結果をもとに、大きく2つの空き家活用事業に取り組んでいる。なお、この調査にかかった費用は総額80万円ほどであった。(民生委員の方々が地図上で空き家をチェックする際に利用する3色蛍光ペンの購入費等)お金をかけなくても、知恵をしぼればできる。

ii) 空き家の活用

- **住民が自主的に集まれる場（空間）をつくる＝「生活支援」の構築**

市内の戸建て空き家で、1年3カ月ほどの準備期間（地域住民の関係づくり等）を経て「サロン田崎」という地域交流サロンを開設した。事業は順調に進んでいたが、所有者の都合により返すこととなったため閉所となった。こうした取り組みが別の校区でも広がり、住民から情報提供があった築80年の別の空き家で「サロン手鎌」を開設することができた。サロン開設にあたっては、地域の様々な関係者がwin-winの関係になるような形で巻き込んでいる。

- **「居住支援」＝マッチング&入居後のモニタリングと生活支援**

眠っている空き家を、住宅確保要配慮者への住まいに活用している。マッチングの実績は14件となっており、次第に相談件数も増加している。物件についても、家賃が1万円のものや、熊本地震の被災者は無料といったところもあった。

- 入居後のモニタリングにおける早期発見が大切である。家賃滞納が発生した際に、事務局の職員がしっかりと事情を聞くことで、発達障害や認知症の発症を早期に発見できる。

iii) 活動推進にむけた取組

- 空き家無料相談会

空き家所有者の活用意向を把握するもので、年3回実施。大牟田市では、税や相続の問題、入居者の保証人確保といった問題があることをふまえ、司法書士、不動産事業者、ケアマネジャーの3職種で対応している。

- 市民周知

「空き家をただ持っていることにかかる出費」というシミュレーションを行い、チラシに掲載した。所有者への調査結果によると、空き家の維持には、最低でも10万円以上はかかっており、その他の費用も含め概算すると年間36万円ほどとなった。そうした状況をふまえ、「空き家をただ放置しているよりは、かかる維持費を減らすために貸していただけませんか」という働きかけを行っている。

- 地域に向けた活動報告

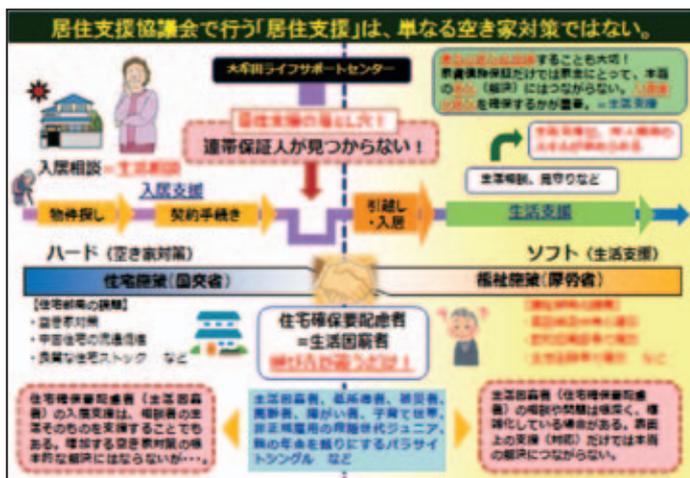
市民啓発も含め、シンポジウムを開催している。役所は、慣例からはみ出すことをすると、必ず抵抗勢力が現れる。大牟田市の場合は高齢者住宅財団と共催で「高齢者住まいシンポジウム」を平成26年に開催した。そういった外部の力を借りながら、市民の共感を得る努力を行い、事業を継続している。

⑤大牟田市における「地域善隣事業」の事例

- 入院していた認知症のあるAさんと、知的障がいのあるBさんは、2人ともに「地域に帰りたい」という思いがあった。そこで、MSWが調整し、2人のルームシェアによる地域での暮らしを実現した。2人とも、それぞれの障害を抱えている中で、残された機能をもって支え合う。そこに、専門職や地域の人が入り、支え合う構図ができていく。
- 大家が2人に物件を貸した理由としては、①社会的な信用（金銭的な保証）があった、②孤独死発生時の対策として、地域の人や病院も含めたネットワークの形成がなされていたということが挙げられる。大家から得られた「信用」と「安心」というキーワードが、今後の住まい確保においても重要になってくるのではないかと。

⑥居住支援協議会の役割

- 基礎自治体の職員には、住民に向き合い、地域ごとに必要な施策を進め、自分たちのまちを守り通すことが求められる。空き家は数年前までは個人の問題だったが、今日では地域課題になった。
- 居住支援協議会の設立や運営は、国や県に主導してもらうものではない。目の前にある「わがまち」の問題（認知症や生活困窮など）を解決するための



ツールの1つである。困っている住民が目前にいるから、それを解決するための仕組みをつくるのは自治体職員である。空き家という地域資源を活用して、地域住民による支え合いの仕組みを作り、超高齢社会を皆で乗り越えることが必要である。

➤ 大牟田市発表者ご発言

地域善隣事業は、まさにまちぐるみで、まちづくりの施策として、空き家等の地域資源を活用し、互助にしっかり取り組むことであろうかと思う。1つの地域の中で、「助け合い」「おかげさま」「お互い様」といったソフトの仕組みも必要である。だからこそ、それを活性化するために活用する空間が、たまたま地域の空き家や公民館であるということだろう。地域の社会資源である空き家を活用していただければいいかと思う。

困っている住民が目前にいるから、解決する仕組みをつくるのである。住宅部局では、まず課内の技術職の職員も連れ、介護の現場に行った。厳しい状況で在宅生活をしている高齢者の暮らしを肌で感じてもらった。全ての職員には行き届かなかったが、そういった肌感覚を知ることは重要かと思う。その際に、制度で救われる人はいいが、制度のはざままで救えていない人がおり、そういった人たちに対してどうすればいいのかという問題を投げかけていった。

「福祉」という漢字を、「くらし」と読む。すると、「福祉」は、住まいから生活支援までつながっていくものであることがわかる。住まいの取組みも、「くらし」を支えるものという理解で、取組みを進めてきた。

※全国ブロック説明会発表および資料「10 数年先行く未来都市！大牟田。住まいを通して考える地域包括ケアシステム構築と居住支援の実践」（地方独立行政法人大牟田市立病院地域医療連携室次長兼総務課参事・前大牟田市建築住宅課長 牧嶋誠吾氏）をもとに原稿作成。

5. 船橋市居住支援協議会

※モデル事業以外

地域概要

人口：629,065人（H29.4.1）

高齢化率：23.4%（H29.4.1）

うち後期高齢者の割合：10.2%（H27.10）

世帯数：272,432（H27.10）

日常生活圏域の数：5

要介護認定者数：25,591人（H29.12末）

第6期保険料基準月額：4,960円

平成29年5月、船橋市居住支援協議会が設立。



出典：船橋市発表資料

①事業内容

● 船橋市居住支援協議会とは

宅地建物取引業者や居住支援団体、船橋市などで構成し、各関係団体等の連携により、高齢者等の住宅確保要配慮者が抱える居住に関する問題の解決策を協議。地域包括ケアシステムをさらに推進し、地域で安心して暮らせるような居住支援体制の構築を図る。

- 住宅確保要配慮者のうち、主に高齢者からの住まい相談を、船橋市社会福祉協議会の中に設置している相談窓口「住まいるサポート船橋」において受け付けている。住まいるサポート船橋で紹介した物件へ入居する際は、原則、住まいるサポート船橋が提供する居住支援サービスのうち、「基本サービス」を利用することが条件になっている。基本サービスを利用することで入居者と家主双方のリスクを軽減し、入居支援を行う。

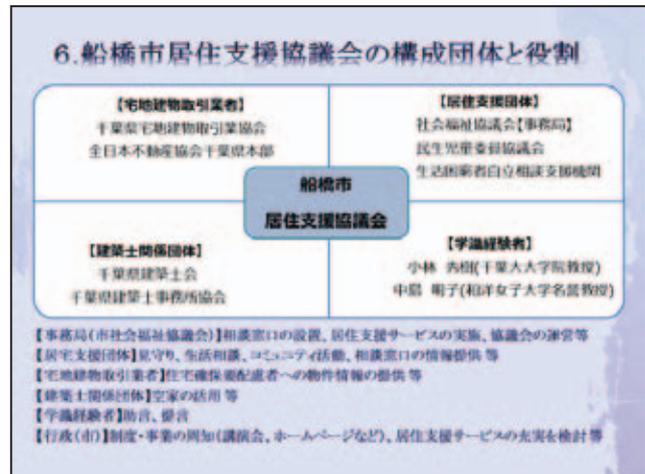
②居住支援協議会設立の背景と経過

- 平成27年度、船橋市住生活基本計画改定と高齢者居住安定確保計画策定の際、計画策定委員会において、「船橋市には若い世代が移り住んでいる一方で、高齢化率、独居高齢者の割合も上昇している。そういった方々が民間賃貸住宅に入居しやすい状況を整備しておく必要がある」という議論がなされた。そこで、高齢者等への賃貸住宅の入居を後押しする居住支援協議会の設立を施策として位置付けた。
- 平成28年度、居住支援協議会の設立準備会を設立。相談窓口の体制、サービスの内容、アプローチの方法について検討した。
- 平成29年5月に居住支援協議会を設立し、7月から相談窓口「住まいるサポート船橋」を開設した。平成30年1月に開催した事例報告会では、相談事例を持ち寄り住宅の成約に至っ

たケースと至らなかった ケースの分析、今後新たに必要とされるサービスの検討を行った。

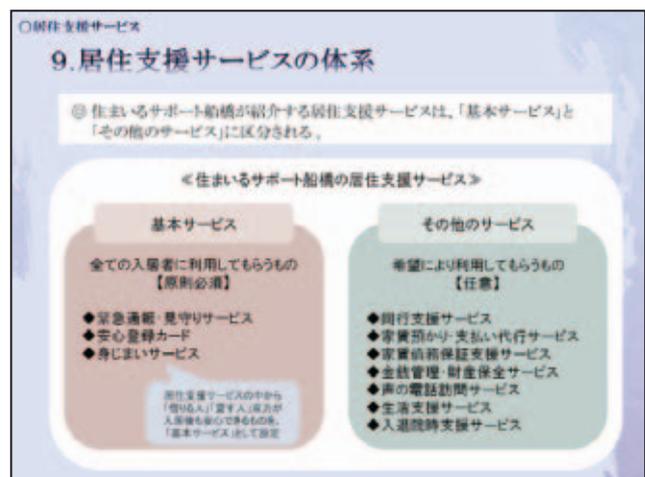
③構成団体と役割

- 居住支援協議会を構成するメンバーの大半は、船橋市住生活基本計画改定と高齢者居住安定確保計画策定の際の、計画策定委員会構成員であった。この計画改定・策定を通し、既に地域の実情を把握している方々に、居住支援協議会の構成メンバーとして参画いただいた。
- 船橋市は事務局支援や事業周知を担当。市の中でも、住宅部局では宅建団体との調整を務めており、福祉部局では居住支援サービスの充実を検討している。



④居住支援サービスの概要

- 住まいるサポート船橋が紹介する居住支援サービスは「基本サービス」と「その他のサービス」に区分される。
- 基本サービスは、全ての入居者に原則必須で利用してもらうものであり、その他のサービスは任意で利用してもらうものである。
- サービスの検討にあたっては、相談の機会等を通して住宅確保要配慮者と接する機会が多い福祉部局が中心となり、住宅部局や船橋市社会福祉協議会と定期的に協議を行った。また、住宅を「貸す側」の意見も取り入れたいということから、設立準備会に参加している宅地建物取引業者にも意見を聞き、制度設計に反映した。そうすることで、住宅を「借りる人」「貸す人」双方の不安を解消できるようなサービスを提供したいと考えた。
- なお、身じまいサービスの利用は基本的には必須だが、オーナーに「親族が家財整理も火葬もしてくれるのであれば、身じまいサービスは不要」とされれば利用しなくてよい。現に、緊急通報装置と安心登録カードの2つのサポートで入居可能となったケースもある。



◇居住支援サービスの内容

i) 緊急通報・見守りサービス ※市の事業を活用

- 借主は「緊急時に通報、駆けつけてほしい」。貸主は、「死後、発見が遅れて事故物件になるのを防ぎたい」。緊急時対応と事故物件発生防止どちらも満たすことができる。
- 見守り機器は、緊急通報装置、ペンダント型の通報装置、天井に取り付けるセンサータイプの装置がある。ボタンを押すかセンサーが感知すると、警備会社に通報される。

ii) 安心登録カード ※社会福祉協議会の事業を活用

- もともと介護医療関係者がネットワークを組んでおり、在宅医療を受ける方の安心確保に利用していた「ひまわりシート」のツールを平成 29 年度より活用。
- カードを管理しているのは、船橋市内に 24 ある地区社会福祉協議会である。災害時や緊急時のみでなく、はがきや電話による地域での定期的な見守りを行っている。

iii) 身じまいサービス ※新規立ち上げ

- 死後に葬儀や家財整理について誰も対応する人がおらず、やむなく貸主が引き受けている現状をふまえ、入居者の身じまいサポートを新たに開始した。
- 死後事務委任契約をなるべく公正証書にて締結し、預託金を収受し、業者に死後事務の執行を依頼するもの。公正証書による締結が望ましいと考えているのは、家財処分について、相続人が出てきた場合のことを想定している。入居時に本人からどういった財産があるかを申告していただくことで、財産の大半は特定できる。特定できた財産以外のものを処分することについて、公正証書の締結により本人の意思が尊重されるものと考えている。まだ契約件数は少なく、執行したことはないのだが、この方法により正当性を得たいと考えている。

⑤相談窓口の状況

- 相談開始日から 12 月まで、のべ 182 件受けた相談のうち、転居相談が 99 件、居住支援サービスの相談が 29 件と、圧倒的に転居相談が多い。物件の成約件数は 12 月末で 8 件だが、現在は 1 件増えて 9 件である。
- 相談者のうち、男性と女性の比率はおよそ半分ずつで、年齢別にみると、70 代の方が最も多い。実際に転居している方は 65～69 歳、70 代の方が多い。
- 居住支援サービス（身じまいサービス）のみの利用についての問い合わせもある。
- 事業開始前、既往のデータ分析や市民アンケートによりニーズを把握した。事業開始後しばらくはなかなか成約に結びつかず「本当にニーズがあったのか」と疑心暗鬼にもなったが、担当者の頑張りで一気に成約が増え、ニーズがあったことを実感した。
- 1 件の相談で必要なことを聞き出すには非常に時間がかかるが、同じケースは 2 つとないことが大きな特徴である。窓口の担当者は、相談者から必要な全ての情報を聞き取り、必要な支援機関等につなげることを意識している。

⑥今後の検討課題

- 船橋市居住支援協議会では、現在、精神障害のある方と生活保護受給者がサービスの対象外となっている。生活保護受給者への対応は、今後の検討課題の 1 つである。

※全国ブロック説明会発表および資料「船橋市居住支援協議会～賃貸リスク軽減に資する居住支援体系の構築～」(船橋市住宅政策課課長 木村智氏、地域包括ケア推進課課長補佐 藤城光徳氏、船橋市社会福祉協議会 金澤志歩氏)をもとに原稿作成。

III. 養護老人ホーム機能の地域展開

1. 岩手県雫石町(平成 26 年度～)

○取組パターンと経過年数



地域概要

人口：16,981 人 (H27. 10)

高齢化率：33.5% (H27. 10) うち後期高齢者の割合：18.1% (H27. 10)

世帯数：5,508 (H27. 10)

要介護認定者数：1,051 人 (H29. 3 末)

第 6 期保険料基準月額：5,694 円



出典：雫石町発表資料

中核的な運営主体とその概要

■ 社会福祉法人江刺寿生会 養護老人ホーム松寿荘

- ・概ね 65 歳以上で低所得や病気、障害等により地域生活の継続が困難な状況にある方を対象としており、それらの方たちへの生活支援が主要業務。
- ・定員は 100 名で、平均年齢が 83 歳。県内外 21 市町村からの措置を受け入れ。
- ・平成 18 年より岩手県から法人が運営を受託。養護老人ホーム、訪問介護事業、居宅介護支援事業、通所介護事業、雫石町低所得等住まい・生活支援事業を運営。

協力を要請している団体等

- 町社会福祉協議会、民生・児童委員協議会、町内高齢者介護・福祉施設等連絡協議会、不動産業者。
- ・利用者選考会議（町主催）：事業対象者について情報提供等があった場合、訪問調査により詳細な状態把握を行った上で選考会議を開催し、事業対象の是非について決定。（町、包括、松寿荘）
 - ・運営会議（町主催）：支援状況の報告や、心身の変化や生活の特徴、地域との関わりなどについて意見交換し、事業に対する理解と協力を依頼。（上記に加え、町社協、民生委員）

①事業内容

養護老人ホームの本来の機能である生活支援を、施設の外に持ち出して実施している事業である。住まいについては、法人が個人所有の空き家を借りることもあれば、職員宿舎の空き部屋を活用するケースもある。支援の内容としては、安否確認、買い物支援、通院補助等を実施している。利用者の意向をふまえ、養護老人ホームの施設機能を利用した様々な支援を実施しており、

行事への参加や、パート職員として施設での就労を受け入れたケースもある。モデル事業実施期間が終了し、平成 29 年 4 月より雫石町の独自事業として継続。事業の対象者を、障害者も含めた様々な低所得者等とし、住まいと生活支援の取組を行うという形に衣替えを行った。

②取組の背景と経緯

- 入所者の中には、20～30 年と、長期間にわたり施設に措置されている方がいるが、果たしてその方々が本当に施設で生活しなければならないのか、ということを考えていた。施設入所時は、心身ともに大変な状態であるのだが、1 年～1 年半ほど、施設で規則正しい食事や生活習慣のもとで暮らすうちに、地域で暮らすことができると思われる人が一定数いる。
- しかし、入所の時点で既に家を失っているため、戻る自宅がない。できるだけ地域での生活は継続し、施設を利用するのは最終手段であればよいということを考えているときに、モデル事業の情報を知った。そこで、町と相談し、いち早く応募した。

③事業実施のプロセス

◇支援体制の構築

- 専門支援員を 2 名雇用していたが、平成 29 年 11 月現在は 1 人となっており、養護老人ホームの生活相談員が兼務となり交互に対応している。
- 土曜、日曜、祝日等の休日は、日直担当の職員が朝と夕に安否確認を実施している。緊急対応が必要な場合は、養護老人ホームに連絡をもらうことになっているため、24 時間 365 日の対応が可能となっている。利用している住宅は、施設から遠くても 3 km 弱であるため、車ですぐに駆け付けることが可能である。

◇支援内容

- 安否確認、買い物支援、通院補助、地域の催しの情報提供や同行、役場や郵便局や銀行の手続き同行といったものがある。利用者の家事能力にもよるが、場合によっては一時的に調理補助を行うこともある。
- 利用者の意向をふまえ、養護老人ホームの施設機能を利用した様々な支援を実施している。敬老会等の催しにも参加してもらっている。様々な情報を集め、地域で、ただ暮らすのではなく、本人が行きたいところややりたいことを十分に聞きながら支援している。
- 現在は、5 世帯 7 名を支援している。

◇連携体制の構築

- 支援体制においては様々な主体が関わっているが、特に民生委員との関わりが大切である。現在、雫石町には民生委員が 60 名ほどいるが、全員に戸別訪問し、地域に住まいのことで困っている方がいないかどうかを聞き取りした。また、民生委員協議会の中でも事業説明を行った。民生委員の高齢者部会の方が実際に居住中の住まいを見学に来て、居住者に色々と話を聞く、といったこともあった。地域の状況をよく知っている方から情報を得ることが非常に大切である。

④取り組みの実績および成果

- 平成 26 年 10 月より事業を開始し、その後すぐに住居を確保し受け入れ準備を行った。

- 26年度の3月に、76歳の女性とその息子を受け入れた。母親は要支援2だが、息子は脳梗塞の後遺症で体が不自由であった。それまではいくら民生委員が話をしても、転居には応じなかったようだが、息子がリハビリをしなければならなくなったことで、今の住まいではそれが難しいため、松寿荘が用意した新しい住まいに転居した。この親子については、亡くなった夫の借金を返済できず、住居を抵当にされてしまったため、納屋に住んでいた。

26年度	実施経過
10月1日	常石町より事業を受託し、事業を開始する
11月1日	住居2棟を確保する(6畳×2、4畳、バス・トイレ) 担当職員2名を雇用する(嘱託職員)
12月18日	87歳で心疾患を有する一人暮らしの男性利用者(Aさん)が事業用住居に入居し、支援を開始する。建築後80年以上経過した老朽化した家屋で単身での生活を続けていたが、年に数回の救急搬送もあり、不安な状態にあった。
3月2日	76歳の女性(Bさん)、息子さん(Cさん、55歳 障害有)を受け入れ、支援を開始する。生保受給世帯。亡夫が農業継続のために借金をしたが返済できず、家屋等は手放し、農機具等を格納する納屋で生活していた。Cさんの安全な生活の場を得る必要があった。

- 平成27年度の3月に、高齢者ではなかったが、56歳の男性を受け入れた。交通事故のため、高次脳機能障害を患い、退院する寸前に帰る住まいがないことがわかったため、退院後の受け入れを行った。現在は、本人に就労の意欲があるため、松寿荘の掃除のパートとして採用し、通勤してもらっている。就労受け入れの試みは初めてのことであったが、「本人にその意欲があり、地域生活も可能であるならば、その気持ちに応えたい」ということで雇用した。

27年度	実施経過
6月18日	80歳の(女性利用者(Dさん)が)新たに確保した事業用住居に入居し、支援を開始する。(住居は、6畳と7畳、バス・トイレ)月額にして約3万円程の生活費で暮らしていたため、事業利用時点で生保を申請し、受給開始となっている。
3月22日	56歳の男性(Eさん)が事業対象となる。常石町外の療育センターで交通事故の後遺症(高次脳機能障害)のリハビリをしていたが退院対象となるも町内に住居がなく、単身での生活は困難な状態にあった。身体的には自立生活がどうにか可能な状態にあり、本人は軽作業による就労を望んでいるため、約6ヶ月は施設敷地内の職員宿舎で生活し、清掃業務の実習を経て、28年7月からパート雇用とし、28年9月末に町内に確保した住居で地域生活を始めた。現在は住居から通勤する形で松寿荘の清掃業務に従事しており、生活・就労の両面について支援を行っている。

- 平成29年度の4月に、ご夫婦を受け入れた。旧開拓地で農業畜産業を営んでいたが、子どもたちは町を出ていき、残された高齢夫婦は生活の継続が難しい状況であった。住まいの状況も、家屋の大部分が老朽化しており、積雪により潰れているような状況であった。岩手県は、岩手山のふもとにある小岩井農場をはじめ、全国で最も開拓面積が広い地域である。終戦後、全国各地からかなりの数の開拓者が入ってこれら

29年度	実施経過
4月24日	88歳(Fさん)と81歳(Gさん)のご夫婦を受け入れる。旧開拓地域で農業・畜産業により生計を維持してきたが、高齢により事業継続は困難になる。また、住居の老朽化も著しく危険な状態にあったため事業の利用となった。生活面では自立している状態にあるが、家事能力等の確認のため施設敷地内の使用していない職員宿舎で生活をしていただいている。



たが、その後 50～60 年が経過し、高齢者だけが残されている。そういった方々も住まいの課題を抱えている。

⑤事業実施におけるメリット

i) 事業利用者にとってのメリット

- ・施設か在宅の 2 者択一ではなく、様々な支援を受けながら地域で暮らす方法も選択できる。住み慣れた地域で、親族や友人知人と関わりながら生活を継続できる。

ii) 事業実施者（自治体）にとってのメリット

- ・地域生活支援システム体制の構築につながる。また、措置費に比べて 3 分の 1 ほどの事業費で実施できることから、自治体の費用をより効果的に使用することができる。

iii) 事業受託者（養護老人ホーム）にとってのメリット

- ・養護老人ホームが地域で事業を展開することで、社会的認知度を上げ、役割や機能を地域の方に理解してもらえるきっかけとなる。また、施設内で培った生活支援のノウハウを地域で活かすことで、職員自体のレベルアップにつながっている。

⑥今後の課題や抱負

- 地域には、田畑が多くある。生活状況が思わしくない住民に、住み替えの話を持ち掛けても、田畑を所有していることから、簡単には決断できない。今困っていても、ある程度本人の気持ちりが納得するまで待たなければならない。そうすると、利用までに時間がかかるのは、やむを得ないように思う。
- 一方で、現実的には、住居にも経済的にも困り、虚弱状態にある方はいるため、こういった形で支援できるか、関わり方を模索しながら支援を進めていきたい。ただ転居を促すだけではなく、支援内容や体制をいかにして作るかが重要であると考えている。
- 雫石町では不動産業者が 1～2 店しかないため、個人所有の物件を借りるしかないが、周辺との調整が難しい部分もある。また、所有者自身が高齢化しており、修繕もしたくないという話も聞かれるため、検討が必要である。
- いずれは、空き家の利活用と地域生活の支援事業を連携した形で実施しなければならないと考えている。

➤ 養護老人ホーム松寿荘 担当者ご発言

知的障害者の親が高齢化しており、「親亡き後」の課題がある。また、地域には母子世帯も一定数いるため、就労支援の一環としてヘルパーの資格取得や町内の施設での就労を促進している。この取組を、町の施設全体で実現できないか、町内施設のネットワークで協議している。

地域的な事業展開が全くない養護老人ホームとしては、施設内の低所得高齢者等への生活支援を地域にも展開できる、重要な事業であると認識し、推進してきた。本事業は、事業対象者にとっても自治体にとっても非常に意義のある事業であり、全国的にも更なる展開を望む。

※全国ブロック説明会発表および資料「雫石町低所得者等住まい・生活支援事業への取り組みについて」（社会福祉法人江刺寿生会 養護老人ホーム松寿荘施設長 高橋昌弘氏）をもとに原稿作成。

2. 大分県豊後大野市(平成 26 年度～)

○取組パターンと経過年数



地域概要

人口：37,215 人 (H29.3 末)
 高齢化率：41.4% (H29.3 末)
 うち後期高齢者の割合：59.6% (H29.3 末)
 世帯数：16,346 (H29.3 末)
 日常生活圏域の数：1
 要介護認定者数：3,233 人 (H29.3 末)
 第 6 期保険料基準月額：6,250 円



出典：大分県観光情報公式サイト (<http://www.visit-oita.jp/>)

中核的な運営主体とその概要

■ 社会福祉法人偕生会 養護老人ホーム常楽荘

- ・ 措置施設として、社会的に援助が必要な方々への安心・安全な食と住の生活保障を本分とする一方、要支援・要介護状態となっても利用者一人ひとりの尊厳が保たれ明るく快適な生活を営むことができるよう、日常生活上の自立支援に必要な外部サービス利用型（介護予防）特定施設入所者生活介護サービスを提供している。
- ・ 利用定員は 70 名。

出典：総合福祉センター偕生園ホームページ (http://www.kaiseien-bungo-ohno.com/contents_yougo.html)

協力主体

- ・ 入所を判断する「入所判定会議」：豊後大野市、偕生会、地域包括支援センター
- ・ 公的な立場から事業の方向性を協議する「企画委員会」：豊後大野市、偕生会、地域包括支援センター、医療機関
- ・ くすのきハウス「運営委員会」：くすのきハウスの位置する地域の自治会長や民生委員、有識者など上記の主体がかかわり、「困っている今をどうするか」という問題に対し、すぐに対応できる支援体制を構築している。

①事業内容

- 法人が借り上げた 2 軒の空き家「くすのきハウス 1」「くすのきハウス 2」を住まいの場とし

て活用。介護保険の入口付近にいる、生活力が低下し、不安定な生活を送っている人々を対象に「施設でなくても地域で暮らせる」を合言葉に、共同生活の場を提供している。事業開始後、対象者の増加に空き家の数が追いつかず、養護老人ホームの空き部屋を活用した「くすのきハウス3」を加え、さらに譲渡された空き施設を改修し「くすのきハウス4」として、現在4つの拠点で事業を進めている。

②取組の背景と経緯

- この事業を行う出発点となったのは、養護老人ホーム常楽荘施設長の、高齢者の施策は「施設」か「在宅」の二者択一しかないのか？「施設」か「在宅」か、ではなく、「施設」と「在宅」のその挟間に何かありはしないか、あるいは何がないのか。大事なものを何か見落としてしまっているのではないかという疑問であった。
- 更に、そこに何か創造する余地があるのではないかということから、豊後大野市と偕生会で議論を重ね、モデル事業として平成26年度から取組を始めた。現在はモデル事業の期間を終え、豊後大野市の単独事業として実施している。空き家対策の問題も含め、低所得で住居を失った、または失う恐れがあり、家族がいないまたは家族による社会的な支援が乏しく、心身の状況が低下し、何らかの支援が必要な人たちに、生活支援を行うことを目的としている。

③事業実施のプロセス

- 事業のテーマを「第2の在宅を創ろう」とした。はじめは、法人が借り上げた「くすのきハウス1」「くすのきハウス2」という空き家が舞台となった。モデル事業では「空き家」と「生活支援」を結びつけることが条件であったため、可能な限り常楽荘に近く、タイムリーに生活支援ができ、予算の関係上大きな改修を伴わない物件を探し、探し出した民家であった。
- しかし、事業開始後、さらに対象者は増えていく中、手ごろな空き家が見つからなかった。そこで、養護老人ホームの空き部屋を活用し、「くすのきハウス3」を開設した。さらに譲渡された空き施設を改修し「くすのきハウス4」を平成29年4月に開設した。



◇事業実施の体制

- 事業を円滑に実施するために、豊後大野市、偕生会、地域包括支援センターにより入所を判定する「入所判定会議」や、豊後大野市、偕生会、地域包括支援センター、医療機関等幅広く公的な立場からこの事業の方向性を協議する「企画委員会」、くすのきハウスが位置する地域の自治会長や民生委員、有識者などで構成される「運営協議会」を設け、利用者が地域に理解されるようにしている。
- これらの委員会や会議を通して、「困っている今をどうするか」という問題に対し、すぐに対

応できる支援体制がとれるようになってきている。「すぐに間に合う支援」こそが、多くの人が欲しているものであった。

④事例紹介と取り組みの実績

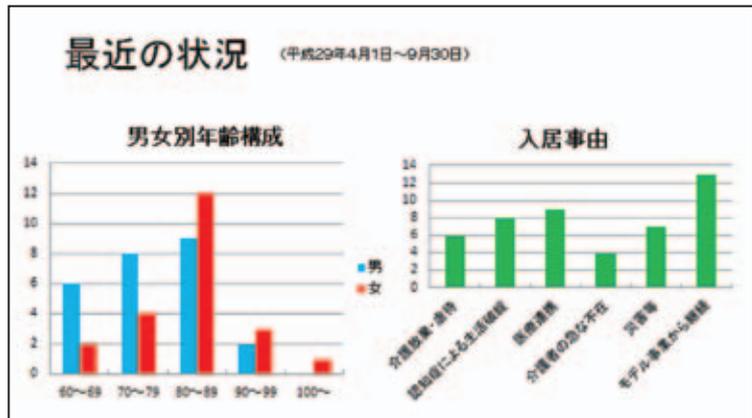
◇事例紹介

- 見ず知らずの方を支援するにあたって、まずは住まいの環境を見に行くようにしている。
- 対象者の自宅は、車を降りてから 10 分ほど、細い山道を歩く山の中にあった。対象者は、若干の知的障害および精神障害がみられる息子と 2 人暮らしをしていた。息子は就労先を転々として定職に就かず、さらに対象者のわずかな年金をあてにしているという状況であった。対象者本人は、大球性貧血を患っていたが、経済的にも困窮しているため、入院しても治療の途中で無理に退院し、自宅に帰ってはまた倒れるということを繰り返していた。駆けつけた救急隊員は、この山道を、対象者を担いで救急車まで運んだということであった。そういったことを何度か繰り返すうちに、とうとう本人も観念したのか、退院と同時にくすのきハウスへ緊急入居することとなった。
- 健全とはいえない居住環境の中にも、確かに暮らしは息づいていたが、老化と病気と貧困には勝てない。息子には社会福祉協議会による就労支援のサポートが入り、自立させるため家に残し、対象者本人はくすのきハウスに転居した。
- 入居当時は寡黙で、ポケットに手を突っ込みうつむき加減で 1 人たたずんでいたが、衣食住の安定により次第に変化がみられた。草刈が得意ということで、自宅に愛用の鎌を取りに帰り、常楽荘のまわりを片付けるようになった。新しい環境での生活に、自ら挑む姿勢へと変化した。
- 空き家を住まいとして提供し、生活支援を行うことが、不思議なことに、夢も希望も潰えてしまった人に再生の機会を提供することになっている。何度もあきらめて自暴自棄になっている人たちが、ほんの少しの生活支援や互助といったふとしたきっかけの中で自分を取り戻し、役割を見出すことができるようになってきている。



◇取組の実績（平成 29 年 4 月～9 月 30 日の状況）

- 利用者は、男性 25 名、女性 22 名の計 47 名である。年齢としては 80 歳以上の方が多く、大半の入居者が認知症を発症しているが、それでも互助の生活を送ることで、地域で生活できている。
- 入居事由は、以前から大きく変化はないが、平成 29 年度は地滑りや台風等の自然災害による緊急入居があった。
- 入居相談窓口は、豊後大野市や地域包括支援センターから最初の相談を受けることが多いが、病院の相談員からというケースも増えている。
- 収入状況としては、事業の対象者が低所得者であるため、国民年金受給者と生活保護受給者で占められている。
- 平成 29 年 10 月 1 日現在の居所としては、ほぼ半数の方は次の行き場が見つからず、くすのきハウスに継続入居しているが、介護者が戻ってきたことで、在宅復帰した方も 13 名いる。



⑤今後の課題や抱負

- 実際には多くの失敗も経験し、苦情もなかったわけではない。とりわけ、48歳の若年性アルツハイマーを患っていた方を支援した際に、たった3カ月で精神病院への入院に至ってしまった事例については、心から残念に思っている。
- 介護放棄、社会的生活の破たん、虐待、認知症、精神疾患、家屋の老朽化、一人暮らし困難など、人によって様々な実態があった。しかし、事業を通して、わずかな生活支援で再びその人らしい生活が送れるということを知り、関係者もお互いの役割も自覚し、職員自身のモチベーションも高まったように思う。
- 豊後大野市としても、この事業を社会資源の1つとして継続していかなければならないと考えている。くすのきハウスの入居者が笑顔で生活できるよう、豊後大野市と偕生会とで支援を続けていきたい。

➤ **大分県豊後大野市高齢者福祉課、養護老人ホーム常楽荘 担当者ご発言**

事業を通して、生活支援のひとつである見守りや安否確認については、「訪問」の形態でしか行えないとしていた考えを改め、出向いてくれる形の見守り支援もある、ということを教えてもらった。あくまでも地域住民として暮らしていくことを目標としているため、住民との関わりを大切にしている。

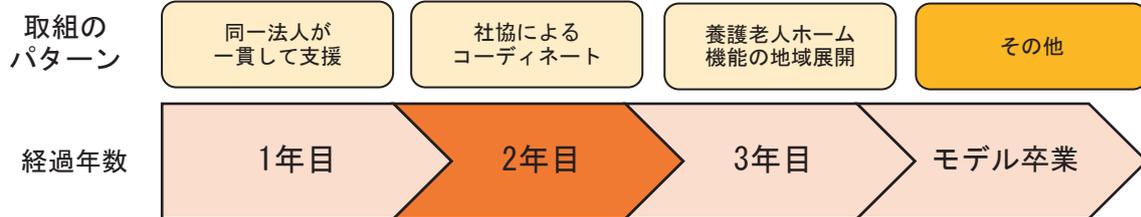
今までの措置入所の方は、「社会関係資本を断ち切り、施設に入らなければならない。半ば人生が終わった」と決心してくる。一方、くすのきハウス入所者の場合は「さあ、これからあなたの底力を見せてもらいましょう」という出会いになるため、まったく違う。

※全国ブロック説明会発表および資料「第2の在宅を創ろう～豊後大野市高齢者等住まい・生活支援事業～」(大分県豊後大野市高齢者福祉課主幹 横田昭洋氏、養護老人ホーム常楽荘施設長 浅倉旬子氏)をもとに原稿作成。

IV. その他

1. 埼玉県和光市(平成 27 年度～)

○取組パターンと経過年数



地域概要

人口：80,826 人 (H27. 10)
 高齢化率：16.8% (H27. 10)
 うち後期高齢者の割合：7.2% (H27. 10)
 世帯数：36,898 (H27. 10)
 日常生活圏域の数：3
 要介護認定者数：1,363 人 (H29. 3 末)
 第 6 期保険料基準月額：4,228 円



出典：
<http://www.city.wako.lg.jp/home/miryoku/profile.html>

中核的な運営主体とその概要

■和光市地域包括ケア住まい相談センター

- ・入居希望者との相談対応
 - ・入所、空き家予定物件の情報の集約
 - ・不動産業者との連絡、調整
 - ・保証会社との連絡、手配
 - ・入居契約の調整
- 等

協力主体

- ・地域包括支援センター、ケアマネジャー
 →空き家の情報、住宅希望者の情報
- ・協力不動産仲介業者
 →賃貸業務（契約・保証）、空き家情報の提供

①和光市における住まい確保の取組

和光市では既に、住まい確保の取組として、下記の取組を行っている。

○長寿あんしんブランドデザインに基づく基盤整備（サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム）

・住まい確保の取組を居住権保証の視点から行うもの。

○グループホーム等入居家賃助成事業

・計画（長寿あんしんブランドデザイン）に位置付けられたグループホームおよびサービス付き高齢者向け住宅に入居する低所得者を対象に、入居家賃に対して一定率（30～50%）を助成。

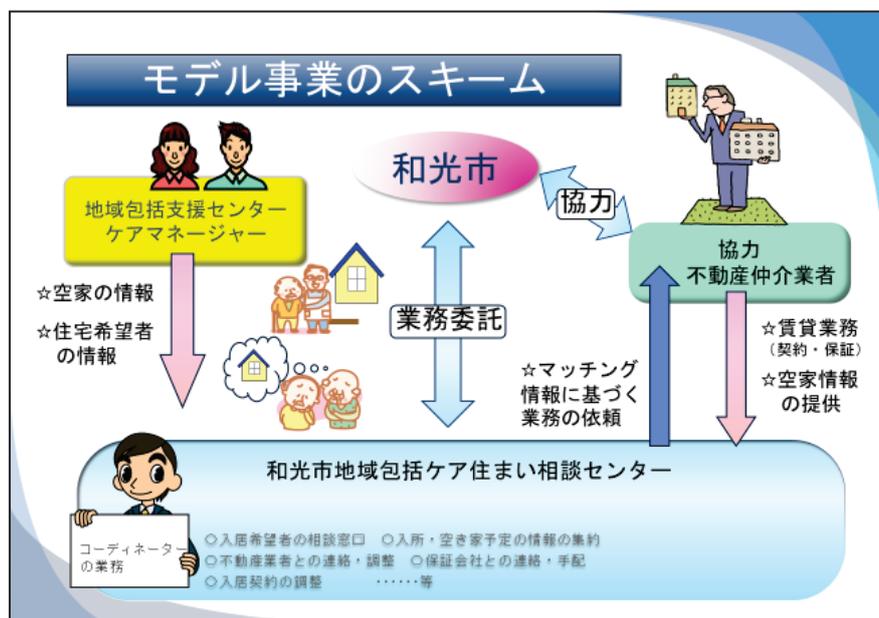
○高齢者支援住宅家賃助成事業

・居宅での日常生活に支障のある高齢者に対して、管理人が安全確認などを行う支援住宅を提供し、その家賃の一部を助成。

→支援住宅の基準

- ・原則として3室以上10室以下の集合住宅を、1室ごとに支援住宅として指定
- ・支援住宅の1室に入居者の安全確認等を行う管理人等を置く
- ・家賃は、10万円を限度に近隣の住宅家賃を参考に設定
- ・助成の上限額は10万円（老齢福祉年金受給者・家賃の全額を助成）～8万円（住民税非課税者・家賃の8/10を助成）とし、市から直接運営事業者を支払う

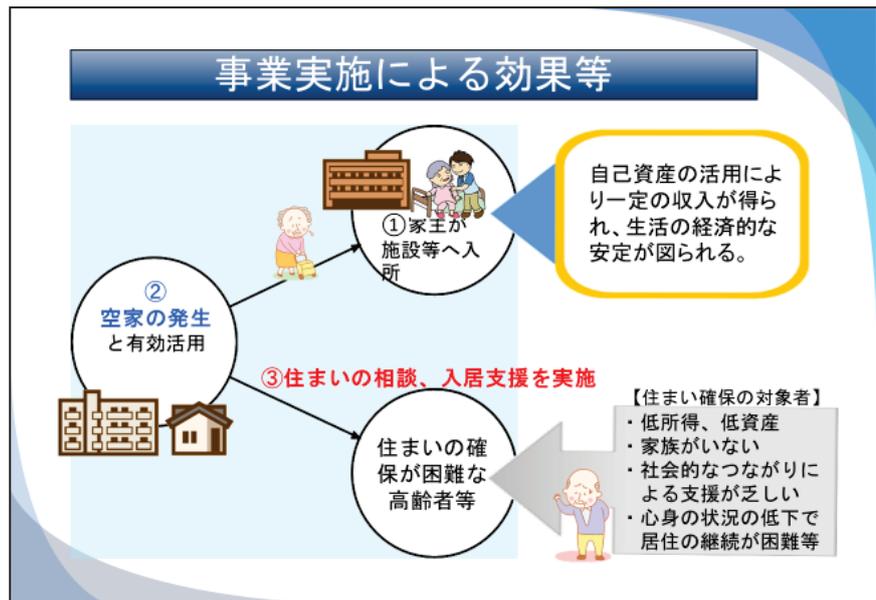
②モデル事業のスキーム



- 和光市から業務委託を受けた「和光市地域包括ケア住まい相談センター」に、コーディネーターが配置されている。地域包括支援センターやケアマネジャーから、空き家の情報や住宅希望者の情報の提供がなされ、相談センターにおいて相談対応や関係機関との調整を行う。その上で、登録している空き家情報の中に、相談者が希望する条件の物件があるかどうかを確認する。

③事業実施による効果等

- 家主が施設等へ入所すると、地域に空き家が発生する。その空き家を、住まいの確保が困難な高齢者等(対象者：低所得・低資産、家族がいない、社会的なつながりによる支援が乏しい、心身の状況の低下で居住の継続が困難等)が入居できるように、住まいの相談や入居支援を実施



そのことで、家主にとっては、自己資産の活用により一定の収入が得られ、生活の経済的な安定が図られる。

④モデル事業の実施状況（平成 27 年度～平成 29 年 12 月末まで）

- 所有する住家を貸家として活用することに関する相談は 18 件あった。
- 高齢者からの住まい確保に関する相談は 25 件あった。

⑤マッチングの事例

- 平成 28 年 1 月末に、火災で住まい（アパート）が消失。地域包括センターの付き添いのもと、相談者が和光市地域包括ケア住まい相談センターに訪れた。住まい相談センターの相談員が登録していた空き家を紹介し、入居手続きを支援。相談者は総合事業対象者（要介護認定を受ける手前の人）であったため、定期的に地域包括支援センターが訪問し、介護予防事業に参加してもらっている。不動産会社に対しては、物件登録の際の査定や、入居における手続きを支援した。

⑥平成 30 年度にむけての取組

- 第 7 期介護保険事業計画に、「住まい確保の取組み」の実施を明記。
- 「和光市地域包括ケア住まい相談センター」は、平成 30 年度より介護保険の地域支援事業を活用し、継続して設置する。
- 登録した空き家を高齢者支援住宅として指定するなど、現在の制度を統合させて高齢者の住まい登録の取組を行う。

※モデル事業実施自治体関係者等による情報交換会資料「和光市低所得高齢者等住まいモデル事業について～地域包括ケアシステムによる住まい確保の取組～」より原稿作成。

2. 栃木県栃木市(平成 29 年度～)

○取組パターンと経過年数



地域概要

人口：159,211 人 (H27. 10)
 高齢化率：28.8% (H27. 10)
 うち後期高齢者の割合：13.7% (H27. 10)
 世帯数：57,838 (H27. 10)
 日常生活圏域の数：14
 要介護認定者数：7,477 人 (H29. 12 末)
 第 6 期保険料基準月額：5,100 円



出典：栃木市空き家バンク あったか住まいるバンク
<http://www.tochigi-akiva.jp/>

中核的な運営主体とその概要

■「あったかネットとちぎ」（正式名称「栃木市地域包括ケア推進ネットワーク」）

事務局：医療法人アスミス、栃木市高齢福祉課

医療法人アスミスが 2012 年度厚生労働省在宅医療連携拠点事業を受託。その中で「栃木市地域包括ケア推進懇話会（2012 年 10 月）」を開催し、その後、研修会の開催等を行うとともに、「栃木市訪問介護ステーション連絡会」や「栃木市在宅介護サービス事業者連絡会」の結成等を経て、2015 年 3 月、任意団体「あったかネットとちぎ」が設立された。

この間、認知症ワーキング、看取りワーキング等を通じ、医療介護連携推進活動や、在宅医療啓発普及活動に取り組んだ。また、地域包括ケアシステムの確立に欠かせない、定期巡回・随時対応型訪問介護看護サービスを、ネットワークの事業として展開することをめざして、2016 年 12 月、「一般社団法人栃木市地域包括ケア推進ネットワーク」を立ち上げた。

協力主体

「あったかネットとちぎ」（栃木市地域包括ケア推進ネットワーク）参加団体

栃木市医師会、下都賀歯科医師会、栃木市薬剤師会、栃木市特養養護連絡会、栃木市ケアマネジャー連絡協議会、栃木市訪問看護ステーション連絡会、栃木市在宅介護サービス事業者連絡会、栃木市社会福祉協議会、とちぎメディカルセンター

①取組開始前の現在の状況

- 本格的な始動は平成30年3月末からを予定しており、現在、始動に向けた準備を行っている。不動産関係団体については、宅地建物取引業協会と提携し、プラットフォームを結成することで、事業を推進していきたいと考えている。
- 運営主体は、「一般社団法人 あったかネットとちぎ」である。メディカルセンターや市の医師会、歯科医師会、薬剤師協会、看護師協会、ケアマネ会、福祉事業団の事業者等のメンバーにより組織を立ち上げ、この組織の中で住宅確保要配慮者への居住支援に取り組む予定である。モデル事業への応募は、医療・介護のネットワークとしての強みを多に発揮し、住まいから生活支援までの総合的支援を目指すためである。
- 準備段階とはいえ、既に地元のケーブルテレビでのPR、ホームページを活用した事業案内を開始し、相談窓口などはもう設置済でもあり、少しずつ活動を始めている。

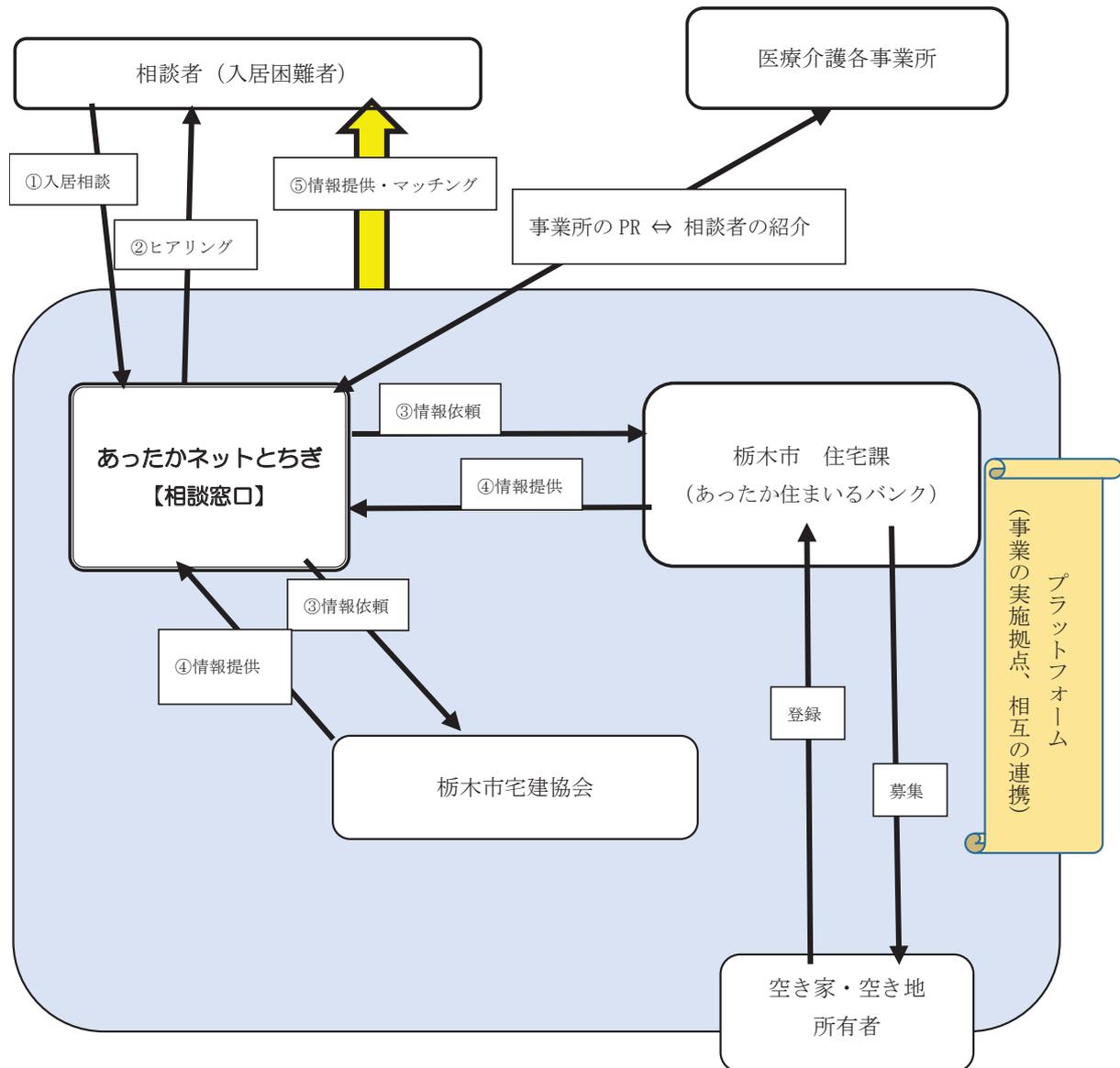
◇栃木市の住宅ニーズについて

- 栃木市では、移住者体験ハウス「やどかりの家」の取組を行っている。非常に評判がよく、県外の方を含めて既に47組、117名ほど利用者がいる。そのうち4組、10人が実際に栃木市に移住してきた。そのほか、平成28年度は70世帯199名、平成29年度は103世帯343人が移住してきている。
- また、市役所の住宅課には空き家バンク制度があり、こちらに登録されている物件が229件ほどある。登録物件の利用率が約57%で、131件が利用につながっているため、栃木市においては低所得者層を含めて住宅ニーズが高いと考えている。

◇定期巡回・随時対応型訪問介護看護の取組について

- 「あったかネットとちぎ」では、地域包括ケア推進ネットワークにおける医療・介護・福祉サービスの事業提携の1つとして、24時間365日の定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業を実施している点が特徴的である。
- 平成29年9月に事業を開始。訪問介護の利用者は15名ほどで、訪問看護の利用者はまだ5名ほどである。そのため、この制度をいかに地域に知っていただき、いかに広めていくかが1つの課題になっている。既にケアマネジャーの連絡協議会や、民生委員の会議に積極的に参加し、制度の利用促進に取り組んでいるところである。
- この24時間機能を活かして、居住支援を行う予定。

②プラットフォームのイメージ



※モデル事業実施自治体関係者等による情報交換会発表および資料「栃木市「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」」
 (一般社団法人栃木市地域包括ケア推進ネットワーク あったかネットとちぎ相談員 柏崎桂二氏)より原稿作成。

3. 阪井土地開発株式会社の取組

※モデル事業以外

【阪井ひとみ氏のプロフィール】

- ・ 26 年前（平成 3 年）から岡山市を中心に不動産業を開始。
- ・ 現在、阪井土地開発株式会社 代表取締役として、精神障害者の居住支援を数多く手がける。
- ・ 精神障害者の働く場としての株式会社かいしゃ代表取締役兼務
- ・ NPO 法人岡山県精神障害者家族会連合会常任理事
- ・ NPO 法人おかやま入居支援センター理事
- ・ NPO 法人おかやま U F E 副理事長

①精神障害者の入居支援のきっかけ

- ・ 20 年ほど前に、入居を世話した方が精神障害（統合失調症）で入院となった。数か月後、主治医から本人の退院後の住まいの世話をしてほしいと連絡を受け、精神科病院を訪ねたことで、多くの精神障害者が、住まいが確保できないことを理由に退院できない、或いは仮に退院できたとしても劣悪な住環境に置かれている現実を知る。
- ・ そこで、自分の管理するアパートに精神障害の方を受け入れるとともに、アパートのある地域の訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、作業所等と連携して、退院後も治療や活動をつづけながら、安心して暮らせる環境づくりを進めてきた。

②取組の概要

- ・ 平成 22 年に、弁護士、医師、看護師、社会福祉士、不動産業者等とともに、精神障害者の入居を支援する、NPO 法人おかやま入居支援センターを立ち上げ、保証人がいないために退院できない人や、劣悪な部屋から転居できない人などのために、住まいの確保と入居後の生活支援を開始した。様々な専門職が連携して、精神障害者 1 人 1 人に合った支援を考え、コーディネートする仕組みである。おかやま入居支援センターでは、7 年間で約 180 名の精神障害者などの社会的弱者の居住支援を行った。それらの方々は、自分らしくそれぞれの家に住み、自由な生活を行っている。
- ・ また、平成 27 年には、疾患や障害の有無にかかわらず、誰もが共に支え合い、暮らすことができる地域を目指して NPO 法人おかやま U F E を立ち上げた。
- ・ 岡山県では空き家率が 3 割を超え、人口減少に伴い空き家率が急速に上昇している。管理はしていないが、少し改修すればすぐ使える空き家をもっと活用すべきである。
このため、おかやま U F E では、住まいが見つからずお困りの方と、空き家の活用を希望する所有者のための相談窓口として、平成 29 年 9 月から「住まいと暮らしのサポートセンターおかやま」を設置した。行政、宅建協会、建築士や建設業協会、銀行、司法書士や社会保険労務士、弁護士等、様々な関係機関や専門職とつながっており、入居者の状況に合わせて支援を行っている。空き家活用の相談件数は、開設後 2 ヶ月で 20 件あり、中には、所有するアパートに入居者が入らず、破産寸前であるという相談もあった。

③アパートでの入居者支援の現状や成果

◎「本人を中心とした支援」が基本

- ・人は、社会で暮らすことが当たり前である。本人を中心にした支援を行うことで、本人は生きやすくなる。弊社の管理するアパートでは、精神障害者など支援を必要とする入居者ごとに、その入居者の生活を支える支援者や医療機関や介護サービスなどの関係機関とのネットワークを構築している。ケース会議など定例の会議だけではなく、支援者同士のメーリングリストを作り、随時相談や情報共有を行うことで、速やかな対応が可能となった。この入居者を取り巻くネットワークがあるため、週に2回は誰かが訪問している。
- ・また、アパートの中で孤立しないよう、アパートのロビーなどの共有部分に、みんなで話ができるスペースを設けている。
- ・様々な支援者や関係機関と連携してこのような取組を行うことで、現在400名ほどの社会的弱者が居住しているが、対応が大変なのはそのうちの数名である。
- ・本人と話してみると、普通である。規制をし、自由を奪おうとするから本人が嫌がるのである。本人が気に入った家を用意することで、本人はきちんと生活する。だから、弊社の物件では事故が起きない。
- ・死後の対応については、弊社管理のアパートでは、入居契約の際に、身内がいるかどうか、死後のことをどうするかといったことを1時間ほどかけて聞いている。

◎住まいの安心・安定が本人の生活変化へつながる

- ・当事者の人たちは、住まいが安定したことで、生活全般に気を使えるようになる、趣味の活動を再開する、仕事をする、ボランティア等をして人の役に立つ、等々人生に前向きになる。こうした彼らの変化をみることも、自分のやりがいにつながる。
- ・ある家に、高齢で認知症の男性が1人で暮らしていた。施設に入るかどうかという状態であったが、本人は施設に行きたくないと言っていた。そこで、その家に3人の大学生を住ませることにした。すると、男性は「面倒を見てあげないといけない」ということで元気になり、生きがいがあった。人は、自分の生きがいのために生かされているのではないか。人は生かされて生きる。そのことがまさに生活である。

④今後の抱負

- ・現在取り組んでいるのが、国土交通省の「多世代交流型住宅ストック活用推進事業」である。岡山県から全国に取組を発信したいという思いから申請し、平成29年度事業として採択された。県は、社会的弱者などの住宅に困っている人と、空き家をマッチングさせることを考えているのだが、損壊が進んだ古い住宅を大改修して活用するよりは、これから空き家になる物件や短期間空き家になっている物件を所有している方に、「なぜ空き家になっているのか。空き家をどう活用したいか」等の意向を把握しながら進めて行く方が効果的ではないかと感じている。
- ・弊社のアパートに居住する精神障害者は、仕事の現場で事故が起こり、トラウマを抱えてしまった方が多い。つまり、誰しものが、今日、明日、事故などのショッキングな現場に遭遇し、精神障害を抱える可能性がある。だから、精神障害者を疎外しないでほしい。みんなで頑張って生きることが大事であり、それによって誰もが住みよい社会になる。そういう思いで、岡山県で活動をしている。

※全国ブロック説明会での阪井ひとみ氏の発表および資料をもとに原稿作成。

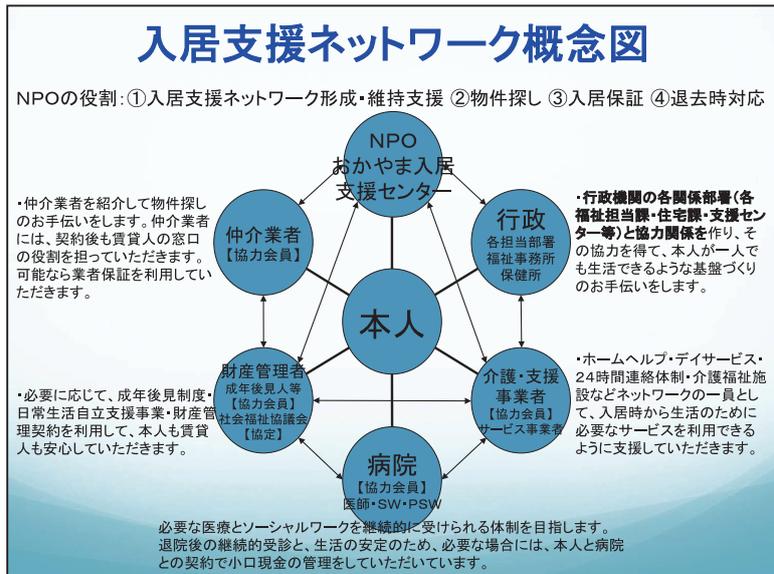
4. NPO法人おかやま入居支援センター

※モデル事業以外

①取組の背景と経緯

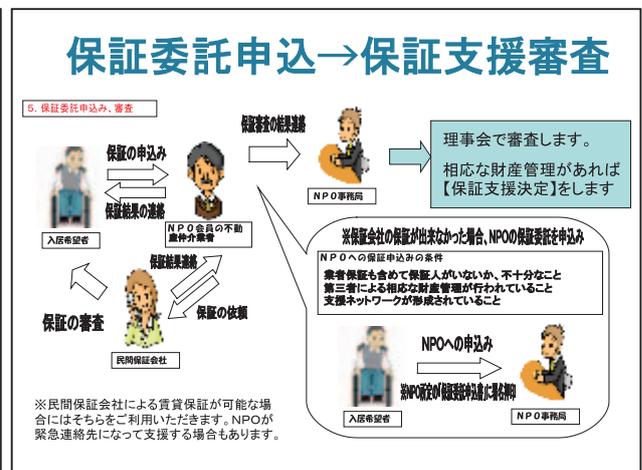
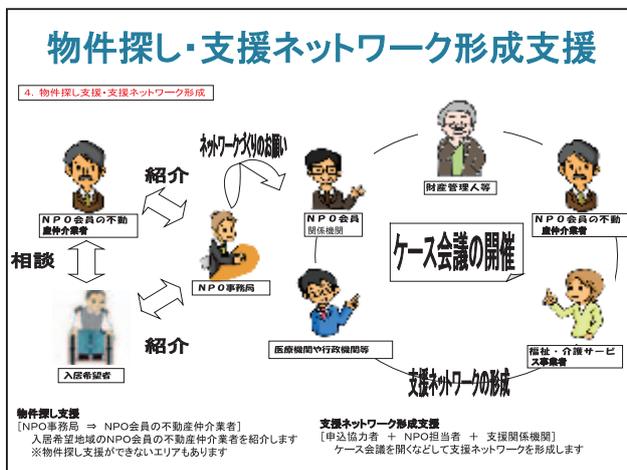
・NPO法人おかやま入居支援センターは、精神障害者の地域移行あるいは転居を目的として運営を開始した法人である。取組みの発端となったのは、岡山高齢者・障害者権利擁護ネットワーク懇談会（通称「ネット懇」）という、専門職と社会福祉協議会が集まった任意団体である。「ネット懇」のメンバーであった岡山県精神保健福祉センターの医師からの、「長期入院者の退院時に保証人が確保できず困っている」という相談がきっかけとなった。

・障害者の地域移行については、長期入院による本人の意欲の低下や、賃貸人の不安・偏見で空室があっても貸してくれない、家族が退院してほしくないと思っているなど、保証人の問題だけではなかった。精神障害者の不動産仲介に取り組んできた阪井ひとみさんとの出会いもあり、多数の関係者がネットワークを形成し、個人ごとに入居と生活を支援する仕組みがあればよいと考え、平成21年にNPO法人おかやま入居支援センターを設立した。



<物件探しのプロセス>

- ・入居支援申込を受けた後、NPO理事会で審査して「入居支援決定」を行う。
- ・基本的には家賃債務保証業者の審査が通れば、その業者の保証を使う。審査に通らなければ、NPOの保証委託を申し込んで頂く。おかやま入居支援センターの保証を利用する場合は、保証料は無料で、NPOの年会費(5000円)のみの負担である。そのため、財政状況は厳しい。



②事業実施のプロセス

○入居支援の課題1 緊急避難と一時避難

➤シェルター事業の展開

- ・申込から入居支援まで、ある程度時間がかかってしまう。その日泊まる場所がない方、虐待事案や、騒音等が気になって今の住まいにいられないという場合のレスパイト的な対応のために、シェルター事業を行っている。マンションの1室を借上げ、生活必需品や緊急食材を用意し、いつでも入居できるようにしている。助成金等を受け、現在は3部屋を確保している。

○入居支援の課題2 公営住宅の保証人問題

➤岡山県・岡山市において、「おかやま入居支援センターが公営住宅の保証人になれる」と条例を改正。岡山県内各地の市町村も、これに追随する形で条例化。

- ・最近、公営住宅は指定管理制になって、保証人要求基準を厳格に適用するようになってきた。結果としておかやま入居支援センターにどんどん紹介され、財政基盤の弱いNPOが行政機関を保証するという矛盾が生じている。入居支援団体が保証人になれば、見守りにより社会的孤立が防げたり、家賃滞納になる原因の早期発見・早期対応が行える。また、生活保護受給者は代理納付を活用すれば家賃滞納は起こらないため、「金銭面の保証人の責任を追及しない」という方針に転換し、保証人の役割を支援に限定したらどうかという提案を行っている。

○入居支援の課題3 社会的孤立（支援ネットワーク形成困難例）

➤社会的孤立リスクの高い方の抽出と対応

- ・アルコール依存症、身寄りのない元気な高齢者、ひきこもりなどの孤立リスクが高い方は、事後的な対応になると相当の経費が発生する。そこで、社会的リスクがありそうな案件のリストアップを実施。支援を拒否する方や、今は元気だという方などの支援ネットワークの弱い方に対しても、定期的に連絡をとるようにしている。
- ・これらの見守りに要する費用として、居住支援法人活動支援事業を恒久事業化してほしい。

○入居支援の課題4 行き場～地域生活へ

➤行き場（地域生活の安定化）

- ・孤立だけでなく、行き場がないために、状態が悪化してくることも起こっている。
- ・対策として、行き場づくりについて様々な活動をしているが、「これが絶対」というものはあまりない。
- ・同じような障害を抱えていたり、状況であったりという人たちがふわっと集まっている輪に、適当な距離感の中であかかわるぐらいのイメージがよいのではないかと感じている。これについては、これからの課題であるように感じている。

◎おかやま入居支援センターの活動による効果と今後の抱負

- ・これまでの経緯から、高齢者、障害者、被虐待者、刑余者等が地域移行し、地域で安心して暮らすためには、個人ごとに、医療・福祉・行政・仲介業者・財産管理者によるネットワークの

構築が非常に有効であることが実証された。

- ・入居支援の効果として、一部には利用者間のコミュニティが生まれ、互いの見守りを行うようになってきている。精神症状が悪化したという情報が病院に入り、病院が早く動けることで入院期間が短くなるという効果もある。
- ・シェルターによる緊急援助体制が強化された。
- ・おかやま入居支援センターの活動は岡山市を中心に展開しているが、支援スキームは郡部にも広がってきており、「みんなで見守れば何とかなる」というイメージを持ち始めている。
- ・岡山県居住支援協議会の構成団体にもなり、協議会の居住支援相談を担っている。
- ・今後は、誰もが安心して自分らしく暮らせるために、おかやま入居支援センターの活動にとどまらず、みんなで一緒に多様な事業を興していきたいと考えている。既存の社会資源や社会制度をフルに活用し、対象者を限定せず、居住の選択肢を広げ、支援する者・される者といった垣根を取り払い、「共に生き」「共に働く」という理念のもとで、活動していきたいと考えている。

参考 岡山県居住支援協議会の取り組み概要

①個別相談会の実施

- ・随時、電話相談も受けている。

②入居円滑マニュアルの作成

- ・大家や不動産仲介業者向けのマニュアル冊子を作成した。

③居住支援ネットワークの構築

- ・「居住支援団体ガイド」を作成。岡山県内で様々な分野で居住支援を実施している団体取材し、了解を得たうえで、ホームページに掲載をしている。

※全国ブロック説明会発表及び資料「居住支援の現状とおかやま入居支援センターについて」（おかやま入居支援センター理事長 井上雅雄氏）をもとに原稿作成。

第3章 低所得高齢者等住まい・生活支援の 取組の普及

Ⅰ. 全国ブロック別説明会

1. 開催概要

(1) 開催目的

高齢者住宅財団では、低所得高齢者等の住まい確保の問題に平成23年度から取組み、地域の空き家・空き賃貸等の低廉な住まいへの入居支援と、入居後の見守り等の生活支援をあわせて提供する「地域善隣事業」を提唱した。厚生労働省は、地域善隣事業を参考に、平成26年度から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を実施し、全国15自治体で、多様な実践事例が生まれた。さらに、平成29年度から、地域支援事業の一つにある「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」を拡充し、入居支援・入居後の生活支援が可能になった。また、国土交通省においても改正住宅セーフティネット法による「新たな住宅セーフティネット制度」が始動した。

これからの最新の居住支援にかかる施策動向をからめながら、低所得高齢者等住まい・生活支援の取組方、実践例の紹介等を行う説明会を、地方ブロック単位で開催した。全国で、取組み機運を高めること、また厚生労働省、国土交通省の地方局にも呼びかけ、講師と参加者との意見交換も盛り込んで、地方単位でのネットワーク形成のきっかけになることも目的とした。

(2) 対象

地方公共団体の福祉・住宅担当者、居住支援協議会関係者、社会福祉協議会、社会福祉法人、NPO法人、医療法人、不動産事業者、厚生労働省地方厚生局、国土交通省地方整備局 等

(3) 開催日時・会場

ブロック	開催日	会場	対象自治体（一部重複あり）
北海道	11月14日	北海道自治労会館	北海道
東北	11月6日	ハーネル仙台	青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島
関東	2月5日	損保会館	茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、長野、新潟
東海	11月10日	TKP PREMIUM 名古屋新幹線口	岐阜、静岡、愛知、三重、富山、石川
北陸	11月24日	TKP 金沢カンファレンスセンター	新潟、富山、石川、福井
近畿	11月20日	建設交流館グリーンホール	滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山、福井
中国 四国	12月1日	広島YMCA 学園	鳥取、島根、岡山、広島、山口、徳島、香川、愛媛、高知
九州	12月7日	福岡国際会議場	福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄

(4) プログラム

プログラム構成や時間配分等は、全会場共通とした。「地域善隣事業（低所得高齢者等住まい・生活支援事業）」の取組み方については本研究事業委員から、「居住支援に関する施策紹介」は、厚生労働省、国土交通省の担当官より説明があった。また、事例発表は、原則開催エリアの「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」実施自治体を中心に、地元地方局・自治体からの希

望も踏まえて講師を選定した。最後に、講師と会場との質疑応答・意見交換を行った。

①地域善隣事業（低所得高齢者等住まい・生活支援事業）の取組み方

～理論と実践方法、ニーズの推計方法と効果について～ 講師：本研究事業委員

②居住支援に関する施策の紹介

- ・厚生労働省老健局高齢者支援課 低所得高齢者等住まい・生活支援の取組について
- ・国土交通省住宅局安心居住推進課 新しい住宅セーフティネット制度について

③居住支援協議会や入居支援・入居後の生活支援に関する取組事例の紹介

講師：実践自治体・事業者からの事例発表（2～3事例）

④意見交換・質疑応答

<各会場講師一覧>

	国交省	厚労省	委員	事例発表
北海道	横手 課長補佐	内山 課長補佐	祐成委員	・本別町総合ケアセンター所長補佐 木南孝幸 ・大牟田市立病院地域医療連携室次長兼総務課参事 牧嶋誠吾 (前・大牟田市建築住宅課長)
東北	東條係長	内山 課長補佐	白川委員	・雫石町養護老人ホーム松寿荘施設長 高橋昌弘 ・横手市健康福祉部高齢ふれあい課副主幹 佐々木恵 社会福祉法人相和会課長 渡邊浩二
関東 ※	関東地方 整備局	関東信越 厚生局	白川委員	・船橋市建築部住宅政策課課長 木村智／健康・高齢部地域包括ケア推進課課長補佐 藤城光徳／船橋市社会福祉協議会 金澤志歩 ・横手市健康福祉部高齢ふれあい課副主幹 佐々木恵 社会福祉法人相和会課長 渡邊浩二 ・埼玉県都市整備部住宅課主査 宮沢康則
東海	新保係長	岡本係長	園田委員	・社会福祉法人天竜厚生会所長 黒田美由紀 ・大牟田市立病院地域医療連携室次長兼総務課参事 牧嶋誠吾 (前・大牟田市建築住宅課長)
北陸	遠藤 課長補佐	内山 課長補佐	園田委員	・京都市老人福祉施設協議会顧問 地域密着型総合ケアセンターきたおおじ代表 山田尋志 ・雫石町養護老人ホーム松寿荘施設長 高橋昌弘
近畿	山崎 課長補佐	岡本係長	鈴木委員	・京都老人福祉協会施設長 橋川光一郎 (株)都ハウジング高齢者住宅担当課長 荒川博 ・天理市社会福祉法人やすらぎ会 吉田真哉 ・阪井土地開発(株)代表取締役 阪井ひとみ
中国 四国	新保係長	岡本係長	鈴木委員	・大牟田市立病院地域医療連携室次長兼総務課参事 牧嶋誠吾 (前・大牟田市建築住宅課長) ・NPO 法人おかやま入居支援センター理事長 井上雅雄
九州	遠藤 課長補佐	内山 課長補佐 大江係員	白川委員	・福岡市社会福祉協議会係長 栗田将行 ・うきは市保健課課長補佐兼高齢者支援係長 早崎哲朗 うきは市社会福祉協議会主査・生活支援コーディネーター相良照美 ・豊後大野市高齢者福祉課主幹 横田昭洋 養護老人ホーム常楽荘施設長 浅倉旬子

※関東ブロックは、関東地方整備局・関東信越厚生局による「第3回関東ブロック市区町村居住支援協議会に係る情報交換会」と共同開催(http://www.ktr.mlit.go.jp/city_park/sumai/city_park_sumai00000043.html)

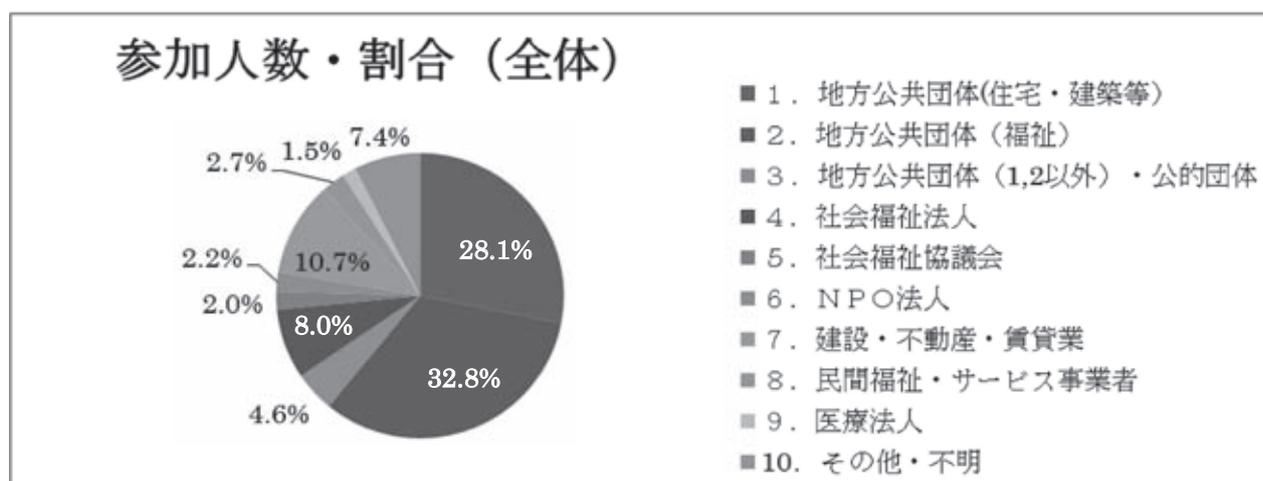
(5) 周知方法

厚生労働省、国土交通省の協力を得て、地方公共団体の福祉・住宅部局に呼びかけた。一部地域では、厚生労働省・国土交通省の両地方局の協力も得ながら、実施した。ブロックごとのネットワーク形成のきっかけや、両地方局が共働して居住支援に取り組む契機にもなった。

社会福祉法人・社会福祉協議会・NPO法人・不動産事業者等へは、全国社会福祉協議会やNPO法人ホームレス支援全国ネットワークの協力、高齢者住宅財団の機関誌・ホームページ等により、広く参加を呼び掛けた。

(6) 参加者数と属性

業種	参加人数								
	北海道	東北	関東	東海	北陸	近畿	中国四国	九州	全体
1. 地方公共団体(住宅・建築等)	10	17	54	21	3	33	17	11	166
2. 地方公共団体(福祉)	37	16	35	16	10	30	29	21	194
3. 地方公共団体(1,2以外)・公的団体	3	2	3	2	2	9	2	4	27
4. 社会福祉法人	5	7	2	5	8	7	5	8	47
5. 社会福祉協議会	2	0	5	0	1	0	4	0	12
6. NPO法人	0	3	7	0	0	2	0	1	13
7. 建設・不動産・賃貸業	0	1	6	10	2	39	2	3	63
8. 民間福祉・サービス事業者	2	1	4	1	0	7	0	1	16
9. 医療法人	4	2	0	0	0	0	1	2	9
10. その他・不明	5	10	7	3	0	5	8	6	44
計	68	59	123	58	26	132	68	57	591



(7) 地方局の協力

本説明会の成果の一つとして、関東、東海、近畿、九州の4ブロックで、各地方厚生局・地方整備局（国交省地方局）との共催・もしくは協力により、開催できたことが挙げられる。

また、本説明会に両地方局が出席したことをきっかけにして、厚生局と地方整備局と一緒に、自治体への訪問を行いたいとするブロックもあった。

2. 参加者アンケート結果から見た取組意向と課題

(1) アンケートの配布目的と回収状況

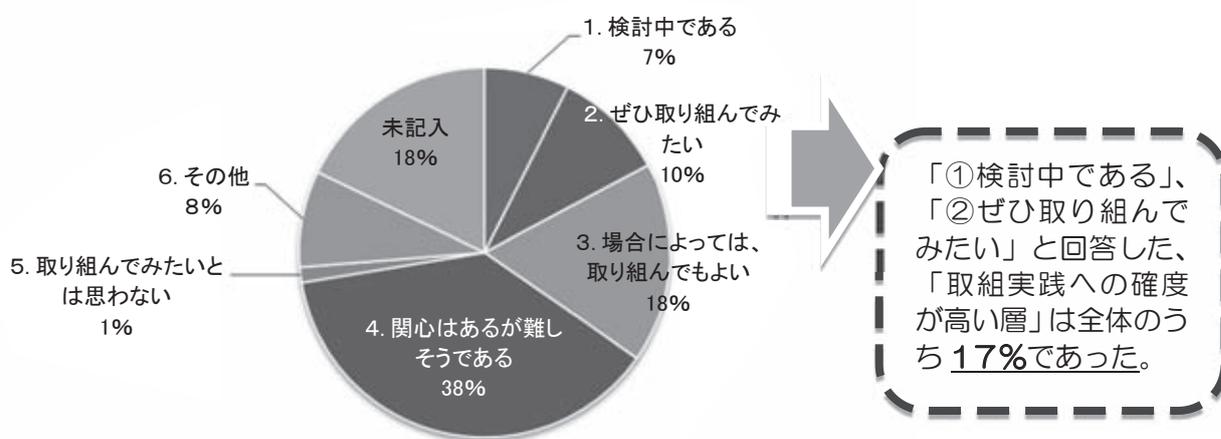
本説明会参加者の取組意向や課題等を把握するため、全会場で共通のアンケートを配布した。アンケートの内容は、①各講義の感想、②「地域善隣事業」、「低所得高齢者等住まい・生活支援の取組」への意見（取組意向）、③自由意見、④職種・業種、であり、終了後に回収。全8会場591名のうち、297名分を回収、回収率は50.3%であった。

各講義への評価は概ね高く、特に事例発表に関しては、各会場とも8～9割の参加者が「参考になった」と答えた。

	北海道	東北	関東	東海	北陸	近畿	中国四国	九州	全体
参加者数	68	59	123	58	26	132	68	57	591
回収数	37	25	90	28	11	30	44	32	297
未回収	31	34	33	30	15	102	24	25	294
回収率(%)	54.4%	42.4%	73.2%	48.3%	42.3%	22.7%	64.7%	56.1%	50.3%

(2) 「地域善隣事業」、「低所得高齢者等住まい・生活支援の取組」への取組意向

「地域善隣事業」「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の取組方や取組みによって得られた効果、及び、実践者である自治体や法人担当者からの報告を踏まえ、参加者の取組意向をアンケートで確認したところ、①「検討中である」、②「ぜひ取り組んでみたい」と回答した者が、全体の約17%（51件）あった。



【「取組実践への確度が高い層」の自由記述に記載のあった主な意見（抜粋）】

- ・住宅部局がその気にならない。建物管理から脱皮しない。
- ・今後のケース対応においても今日の説明会における支援内容を参考にさせていただきたい。住宅部局との連携は、すぐにはできないかもしれないが、ケア会議等で課題を共有していきたい。
- ・住宅関係部署と、福祉サービス部署が密な連携が必要になると思うので、十分に検討していきたい。
- ・低所得高齢者等住まいとなると、福祉、介護分野の事という意識が強く、住宅部局等の理解を

得ることに時間を要する。ぜひ、国、道から現在も行っているとは思いますが積極的に周知いただき、無駄な時間を省きたい。市町村としても努力しますが、よろしくをお願いします。

- ・部局を超えて連携する必要があるため、熱意があるキーパーソンが必要だと思った。
- ・保証人によって担保する制度は限界を迎えており、それを制度で補っていくことに加えて、社会的にも保証人を前提としない仕組みへの理解を得ていくことが必要だと思った。
- ・単独で居住支援法人になることはないと思うが、非常に関心がある。また、“高齢者等”のタイトルがつかなければ、もっと参加者が増えたかも。
- ・生活困窮者やホームレス支援をしている。今回の制度とうまく連動できたらと思案している。
- ・自治体との温度差があり取り組んでみたいが難しいと思う。

(3) 取組の第一歩を踏み出すにあたって、ボトルネックになっていること

上記アンケート結果で、「地域善隣事業」、「低所得高齢者等住まい・生活支援の取組」について、「場合によっては取り組んでもよい」、「関心はあるが難しそうである」と回答した層(56%、164件)について、自由記述を分析し、第一歩を踏み出すにあたってのボトルネックが何かということについて整理を行った。

回答者の過半が自治体職員であったこともあり、最も多くみられたのは、「庁内連携の困難さ」についてであった。次いで、「居住支援のスキルに関する不安や、地域資源や協力者の発掘に困難さを感じるという意見もみられた。関心をもった法人側からも、自治体や地域との連携強化が挙げられた。

また、「空き家活用に係る課題や、制度の複雑さを指摘する意見、都道府県居住支援協議会との関係等に関する意見もみられた。

① 庁内連携の困難さ

ご意見	業種・職種	地域
関係部局との意識の共有がおそらく困難。単身高齢の方が増えており、 <u>住み替え検討する方も多いが住み替え先もなく・・・</u> 。住宅部局、空き家について把握している課もあるが、「高齢者なら福祉部局で・・・」と拒否的な反応が多い。	地方公共団体 (福祉)	東北
個人的には取り組んでみたいが <u>庁内連携、検討が難しそう</u> である。各部署でメリットがあることを認識しないと押し付け合いになる。(※福祉部局の負担が大きいと考える)	地方公共団体 (住宅)	関東
福祉部門と住宅部門の連携においては、優先順位や職員の労力のかけ方に差がある為、 <u>相互理解に時間を要する</u> 為。	地方公共団体 (住宅)	関東
<u>庁内コンセンサス</u> を得るのにまだ時間がかかりそうです・・・	地方公共団体 (住宅)	関東
当自治体は <u>福祉部局の理解がなかなか得られない</u> ため。	地方公共団体 (住宅)	関東
福祉部局と連携を組んで、事業と一緒に取組むまで時間がかかりそう。	地方公共団体 (住宅)	関東

行政側が事業に取り組むのに相応の体制が必要である。本市では最近になって他機関との協働に向けた取り組みが始まったが、大きな体制を整えるにはまだ時間を要すると感じています。	地方公共団体 (福祉)	関東
現状の業務の中で住宅部局と福祉部局で <u>連携のやり方、イメージがでない</u> 。	地方公共団体 (住宅)	東海
時代の流れの中で必要な事業とは思いますが、新しい事業に取り組むには、 <u>組織の改革が必要だ</u> と思った。	地方公共団体 (住宅)	東海
福祉部局との連携、他団体や不動産業者との連携について調べる必要がある。住宅部局その他組織内で方針を検討する必要がある。 <u>何にしても、まずは部局間のコミュニケーションが必要</u> 。	地方公共団体 (住宅)	東海
本県は田舎なので市町等関係者の関係がうすくて、 <u>もう少し全国的な成功事例がでてきてからになりそう</u> である。	地方公共団体 (福祉)	近畿
<u>どこから始めていいか、連携をとることが難しそう</u> 。自治体内も民間とも。	地方公共団体 (住宅)	中国四 国
小規模自治体としては、優先順位として後になってしまう。	地方公共団体 (福祉)	九州
庁内の連携（住宅と福祉など）が最も課題となっている。	地方公共団体 (福祉)	九州

② 担い手の発掘や力量

ご意見	業種・職種	地域
居宅介護支援事業所などは、地域の中で、多くの事例がみえると思われる。 <u>特養は地域との交流などで、ニーズが見えてくると考えるので、特養の地域との関わりが大切だ</u> と思う。	社会福祉法人 (社協以外)	東北
対象者が高齢者のみにかかわらず、多岐に渡るので <u>相談対応にあたる人はそれなりの様々なスキルが必要となり</u> どのような団体に引き受けてもらえるのか難しい	地方公共団体 (福祉)	東北
限られた人員で複雑多岐に渡る課題を解決に結びつけるのには <u>相当な根気と気力が必要</u> （10人いれば10人置かれている状況が違う）。このような中でどういう風なことができるのか、各自治体の事例を参考に土台を固めていきたい。	地方公共団体 (住宅)	関東
他の自治体では、様々な経緯がありながら、居住支援を行うとする法人が立ち上がっているが、当方の地方では、なかなかそのような実施団体・法人がない。 <u>(社会的資源が欠けている)</u> 行政だけではむずかしい問題なので、今回の研修を参考に様々な団体に呼びかけも考えていきたい。	地方公共団体 (福祉)	中国四 国
社協等にもっと働きかけてほしい。事業協力者が必要。	地方公共団体 (福祉)	九州
事業を実施するにあたり、 <u>今まで以上に地域や自治体等と連携していく必要を感じた</u> 。現状、人手、知識、経験等も不足しており、事業への協力も慎重に検討をしていかなければ、と考えている。今回の説明会で、地域善隣事業について詳しく知ることができた。市や県を中心とした説明会があれば、是非参加したい。	社会福祉法人 (社協以外)	九州

③ 空き家活用にかかる課題

ご意見	業種・職種	地域
空き家がなかなか出てこない地域事情があり、空き家を活用した対策がとりにくい状況がある。ただ、公住など独居高齢者などの対策が必要となってきた状況はある。	地方公共団体 (福祉)	北海道
空き家の多くが昭和 56 年以前の物件で、耐震基準を満たしていない。改修経費が大きな負担となっており、難しい課題と感じている。	社会福祉協議会	北海道
不動産業界の人に居住支援を考えてもらえる、理解してもらえる機会があればよいと思う。	地方公共団体 (福祉)	東北
見守り活動だけでは大家の不安は取り除けないケースが多いと思われる。	建築・住宅・ 不動産関係	近畿

④ 制度の複雑さ、他法との関連

ご意見	業種・職種	地域
福祉部局として（生活困窮者支援業務）20 代から高齢者にかけて住まいに困っているというニーズは大変多い。家賃が高い、保証人がいない、引っ越しをしたいが入居費用が捻出できないとの相談は増えており、 <u>一自治体が住宅 SN 制度をもう少し活用しやすくなるような制度を望む</u> 。現状では仕組み作りの道のりが長く険しい気がする。	地方公共団体 (福祉)	東海
各制度のスキマ、グレーゾーンに入ってしまう人がいるので、対応すべきではある。ただ、 <u>制度の種類が増えて複雑多岐に渡ることで、ターゲットにとっても運営主体にとっても難しく、支援を属性で分けて行う限界も感じてしまう</u> 。	地方公共団体 (住宅)	東海
<u>特措法の空き家対策との関連がむずかしい</u> 。	地方公共団体 (住宅)	中国四 国

⑤ 都道府県居住支援協議会との関係

ご意見	業種・職種	地域
県で協議会を組織していると、市町の自主性が発揮されにくい。	地方公共団体 (住宅)	中国四 国
県に住宅支援協議会はあるが、機能していない。	地方公共団体 (住宅)	九州

※ 各説明会での講師資料は、(一財)高齢者住宅財団のホームページで公開している。

<http://www.koujuuzai.or.jp/news/20180223/>

●北海道ブロック (2017年11月14日 北海道自治労会館)



祐成委員



厚労省 内山課長補佐



国交省 横手課長補佐



本別町 木南所長補佐



意見交換・質疑応答



会場の様子

参加者感想(抜粋)

- ・地域課題解決の一助として参考になった。担当課と連携すべきことが理解できた。
- ・内部の部局の横の連携、情報共有から協議体の体制にもっていくことができるよう、内部から進めていきたい。
- ・住宅問題は生活支援であると改めて考えさせられた。

●東北ブロック (2017年11月6日 ハーネル仙台)



国交省 東條係長



横手市 佐々木副主幹



横手市 相和会 渡邊課長



意見交換



質疑応答



会場の様子

参加者感想(抜粋)

- ・「町営住宅に空きがなく、入居できないが、養護老人ホームに入居するほどでもない人」の相談は継続的にあるため、検討していきたい。大変参考になった。
- ・住宅部局の取組を把握していないため、福祉・住宅部局の情報共有の場の必要性を感じた。
- ・市役所職員の、うまく行かなかった話を織り交ぜながらの説明が良かった。参考になった。

●関東ブロック (2018年2月5日 損保会館)



関東信越厚生局 懸上課長



関東地方整備局 原口課長



船橋市・船橋市居住支援協議会



埼玉県 宮沢主査



横手市・相和会



会場の様子

参加者感想(抜粋)

- ・居住支援で提供するサービスを検討する過程をうかがえたのは参考となった。
- ・行政(福祉・住宅)、社会福祉法人それぞれの考え方がよくわかった。補助事業後どのようにすればスキームが存続するか考えなければと思った。
- ・行動こそが問題解決につながるという事例であった。

●東海ブロック (2017年11月10日 TKP ガーデン PREMIUM 名古屋新幹線口)



浜松市 天竜厚生会 黒田所長



大牟田市立病院 牧嶋次長/参事



意見交換・質疑応答



会場の様子

参加者感想(抜粋)

- ・高齢者の住まいのニーズを探る一つの目安として推計方法を教えて頂いた。参考にしたい。
- ・地域善隣事業を、セーフティネット住宅や居住支援協議会を担当するにあたり、参考にしていきたい。
- ・空き家を中間施設として利用する視点が参考になる。地域ニーズの掘り起しに対する熱意を感じた。
- ・地域の様々な主体、庁内調整など、牧嶋さんの行動力あってのことだと思う。自分も現場や市民のことをもっと知ろうと思う。

●北陸ブロック (2017年11月24日 TKP 金沢カンファレンスセンター)



講演の様子 (園田委員)



意見交換・質疑応答
(厚労省 内山課長補佐 国交省 遠藤課長補佐)



会場の様子



(リガーレ 山田代表、松寿荘 高橋施設長)

参加者感想(抜粋)

- ・地域善隣事業の仕組み、取組み方が良く分かった。
- ・地域に即した内容で、わかりやすかった。

●近畿ブロック (2017年11月20日 建設交流館)



講演の様子



国交省 山崎課長補佐



都ハウジング 荒川課長 (左)
京都老人福祉協会 橋川施設長(右)



やすらぎ会 吉田氏



阪井土地開発 阪井代表



会場の様子

参加者感想(抜粋)

- ・実際の転居の内容がわかりやすく、家主との入居における問題点がよく理解できた。京都市では、地域ぐるみで組織だっている点が素晴らしい。
- ・現場の生の声がきけて良かった。
- ・障害者の現実、社会的弱者としてどうサポートすべきか、楽しく理解できる内容だった。

●中国四国ブロック (2017年12月1日 広島YMCA学園)



鈴木委員



厚労省 岡本係長



国交省 新保係長



おかもま入居支援センター井上理事長



会場の様子



意見交換・質疑応答

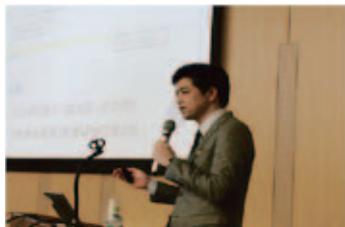
参加者感想(抜粋)

- ・行政だけでは難しい問題なので、今回の研修を参考に様々な団体によびかけて考えていきたい。
- ・保証人を制度で補うことに加え、社会的にも保障人を前提としない仕組みへの理解を得ることが必要。
- ・本日のテーマ以外に、行政職員の心得として、他の行政職員に聞かせたい話だった。
- ・今まさに、身寄りがない一人暮らしの高齢者で住むところに困っている人がいるので、参考になった。

●九州ブロック (2017年12月7日 福岡国際会議場)



国交省 遠藤課長補佐



福岡市社会福祉協議会 栗田係長



うきは市 相良主査



豊後大野市 横田主幹



意見交換・質疑応答



会場の様子

参加者感想(抜粋)

- ・福祉と住宅行政の協働の必要性が十分理解できたが、実際に音頭を取るとなると……。
- ・福岡市のプラットフォームの仕組み作りがおもしろい。生保の方が利用されているのに驚いた。
- ・「かわはらさんち」のような所があちこちできていけば、住民の交流や支え合いができるのではないか。
- ・事業実施するにあたり、今まで以上に地域や自治体と連携していく必要性を感じた。

3. 主な質疑応答のまとめ

(1) 保証人がいないことで入居拒否される方への対応方法について

- モデル事業では、社会福祉法人が住居を借り上げて転貸する仕組みをとっているため、大家から嫌がられることはない。また、当法人が「低所得高齢者の身元保証人に関する相談及び代行業」を行っており、保証人を養護老人ホーム松寿荘が代行するため、あまり違和感なく入居を受け入れてもらっている。(雫石町・養護老人ホーム松寿荘 高橋施設長)
- 保証人問題は、京都市で事業を開始した平成 26 年から最大の課題であった。そこで、「身元保証」という漠然とした言葉を分解し、何に対する保証を求めているのかを議論した。大別すると、金銭的なものと、もう一つは入院・手術・トラブルなど、緊急時に相談できる相手であった。どちらも家族機能が弱っているからこそその課題であるかと思う。後者は社会福祉法人で支援できるが、成年後見制度でも手術同意や医療同意はできず、それは社会的課題として残っている。(京都市・地域密着型総合ケアセンターきたおおじ 山田代表)
- 大牟田市では、リーガルの専門家による NPO 法人大牟田ライフサポートセンターがあり、居住支援協議会のメンバーとして参画している。現場では日々問題が発生しているため、そういった組織で対応していくのも 1 つの方法である。制度には切れ目が入っているが、普通の人の生活には切れ目がない。いろんな組織・専門職が一堂に会して、地域の力と知恵を絞って、問題に対してどういった対処ができるか話し合える場があるとよい。(園田委員)

(2) 高齢者以外の多様な住宅困窮世帯への対応方法について

- 高齢者以外の属性の方については、不勉強なところもあったが、法人としては、知的障害者、身体障害者、精神障害者を対象とした事業も展開している。加えて、在籍期間が長く、障害者への支援経験のある職員がいることもあり、ある程度対応はできる状態であった。外部講師を招いて勉強会を実施するなどといった努力はした。(雫石町・養護老人ホーム松寿荘 高橋施設長)

(3) 市役所や病院の地域医療連携室から相談がきており、地域善隣事業のような事業をすでに行っている不動産会社である。地域支援事業では、要支援認定がされていなくても、必要な人には見守りを行うことができるというシステムなのか。

- 平成 29 年度より地域支援事業の任意事業でこの事業を実施できるようになっている。ただ、地域支援事業は市町村で実施するものである。市町村が、地域支援事業でこの事業を実施するという枠組みをつくることになれば、その財源は活用できる。(厚生省)
- 市の第 7 期介護保険事業計画の中に、御社のような不動産事業者が重要なアクターであると位置づけ、民間事業者の活動に地域支援事業のお金を使えるようにするという事になれば、要介護認定をされていない高齢者の見守りに対するの予算が確保できる。しかし、高齢者以外の見守りの必要な人に対しては、厚生労働省のメニューは対象者別の支援策になっており、それを横につなぐことは民間事業者では難しい。自治体と関係構築をすれば良いのだが、自治体の福祉部門でも、やはり高齢、障害、母子と、対象者別に別れてしまっている。市で、居住支援協議会の設立を促し、そこに御社のような民間賃貸住宅をもって支援を行っている事業者が参加し、市役所の住宅部門・福祉部門の人と一緒に調整することが最もよいと思う(園田委員)

(4) 生活保護受給者の住まい確保は誰がやるべきか。また、民間賃貸住宅のストックが少ない地域での住宅確保の手段は、どういったものが考えられるか。

- 誰がやるべきかということを決定的には言えないが、何の制度を使うかという話であるかと思う。そういう意味では、地域支援事業も1つの方法である。福祉は対象者別に様々な制度があるため、それらをうまく組み合わせることが一番よいだろう。制度の隙間のような話であるため、使える制度を使い、住民の方が暮らしやすくなるような工夫を行っていただきたい。(厚労省)
- 住まい確保の担い手についてだが、新たな住宅セーフティネット制度の登録住宅から物件を選ぶことができ、また地域支援事業が活用できると、この問題が解決する。物件が登録されれば探しようがあるということで、いわば鶏と卵の関係になってしまっているのだが、現場でがんばっていただきたい。また、民間賃貸住宅が少ないということであれば、住まい確保の手段として、雫石町の松寿荘のように、社会福祉法人が空き物件を借りて入居希望者に提供するサブリースという方法もある。(園田委員)

(5) 空き家所有者の情報入手の方法

- 空き家対策特別措置法が施行され、必要な情報が得られるようになってきている。大牟田市では、同法の施行により、過去に実施した空き家悉皆調査のデータを税情報と突合せ、物件の所有者に封書にて空き家の確認と意向調査を行った。おそらく、税の情報と関連してすぐに取り得できるかと思う。ただ、各自治体でどのような計画が策定されているかは分からないため、空き家対策特別措置法の担当者に確認いただきたい。(大牟田市牧嶋氏)

(6) 大牟田市居住支援協議会についての質問

①居住支援協議会で物件のオーナーと入居者とのマッチングに関わる上で、トラブルが発生した際に、どの組織がどこまで介入すればよいのか。

- トラブルとしてすぐに考えられるのは、家賃滞納である。家賃滞納については、居住支援協議会の事務局である社会福祉協議会が対応する。オーナーは、社会福祉協議会に、「家賃滞納が発生しているが、本人の状況はどうなっているか」と相談する。その後、社会福祉協議会の職員が本人と面談し、場合によっては一緒に謝りに行くこともある。問題は、本人に隠れた病気があった場合である。発達障害や精神障害がみられた場合、例えば成年後見制度の利用や、地域包括支援センター等関係機関と情報を共有する必要がある。(大牟田市牧嶋氏)

②転居することになった際には、原状回復を求められるかと思うが、その際にトラブルになった事はないか。

- 通常、退去時には原状回復が求められるが、特約事項において「原状回復の必要なし」と設定することができるかと思う。原状貸しかつ原状返しという方法を採っている。(大牟田市牧嶋氏)

③公営住宅への入居の際に、連帯保証人を立てられない場合について。

- 市営住宅条例の中で、入居の際の連帯保証人を不要とすることができるかと思うが、そのための条件については、特に規定がない。そこで、「①債務保証能力のある者または団体。②

相談及び支援を適切に実施できる者または団体。③物件の明け渡し請求に応じ、その他家財や債務整理全てができる者または団体」という条件をクリアできれば、連帯保証人を不要にすることができるという規定を定めた。大牟田市では、大牟田ライフサポートセンターという居住支援団体が、連帯保証人に代わる役割を果たす。単純に、民間の家賃債務保証会社を利用することで連帯保証人を不要にしたわけではない。(大牟田市 牧嶋氏)

(7) 孤独死が発生した際、家財撤去をすることになると思うが、その手前の一時保管についてはどのように行っているか。

- 公営住宅の場合、家財の一時保管は行っていない。本人がいなくなっていることもあり、まずは家賃の請求を止めるかという問題もある。家賃の処理ができれば、家財処理について身内の方に連絡している。(大牟田市 牧嶋氏)
- 岡山市でも同じような感じだが、保証契約の際に、失踪や入院等で自分で住宅を解約できなければ、解約する権限だけ保証人からもらっている。しかし物品処分の権限はなく、また死亡時には相続が発生するので、搬出はできるがすぐには処分できない。搬出したものを仲間の業者の倉庫に置かせてもらい、相続人や本人を探し、見つければ交渉して処分したり引き取っていただいたりしている。(NPO 法人おかやま入居支援センター 井上理事長)

(8) 社会福祉法人が住宅事業者との関係づくりで苦慮したこと

- 物件紹介については苦労した。法人独力では空き家を探し、住めるかどうかを調査し、改修することができないため、既存の住宅会社と提携して進めているが、住宅関係者との関係づくりが最初の壁であった。高齢者で、精神疾患等の障害があると、大家を説得するため万全な見守り体制の構築を求められる。そのため、入居希望者には暮らしのサポートセンターで事前に面談を行い、必要があれば在宅介護支援センターやその他の支援機関と連携し、総合的にサービスをコーディネートしたのち、不動産業者に紹介している。こういったひと手間を行うことで、初めて住まい支援ができる。大家からは、入居後の定期的な見守りも期待される。入居者本人は不要だと言っている、大家からは要望される。私も他の業務と兼務しており、人の体制が万全には取れないため、定期訪問は難しいと感じている。(横手市・社会福祉法人相和会 渡邊課長)

II. モデル事業実施自治体関係者等による情報交換会

1. 概要

(1) 開催目的

- 2章の実践事例が示す通り、「低所得高齢者等住まい・生活支援の取組」は、各地域の実状と問題意識を踏まえ、各実施主体が試行錯誤の上、独自の事業スキームを築いてきた。
- 3年間のモデル事業実施期間が終了した自治体・事業主体は、施策上での位置づけや財源等の新たな課題に直面している。また、モデル期間中の自治体・事業主体も、悩みながら関係機関との連携方法を模索し、ニーズを掘り当て、事業構築を行ってきた。
- 全国ブロック別説明会では、これらの実践経験と成果の確認、及び新たな課題の発見の場となった。さらに、報告を聞いた自治体や福祉関係者、不動産関係者はおおいに刺激を受け、各発表の評価も非常に高かった。しかし、実際に取組むとなると、どこから手を付けたら良いか、最初の一步がなかなか踏み出せないとしているのが本音でもあった。
- そこで、実践者とこれから取り組みたいとする自治体・法人が一堂に会し、互いの経験から学び合い、ノウハウを共有し、また各地で新たに取り組みたいとする自治体・法人を支援すること、全国展開のためのネットワーク形成のための核をつくることをめざし、情報交換会を開催した。
- なお、各取組の発表に加え、実践者同士が主体的に課題を共有し、解決の方向性を導き出し、関係性の強化を図ることを目的に、グループワークを取り入れた。各取組の発表は2章に集約した。

(2) 開催概要

- ①開催日時 平成30年3月6日(火) 9時30分～12時30分
- ②会場 航空会館 501・502 会議室 (東京都港区新橋)
- ③議事
 - ・全国ブロック別説明会の概要(報告)
 - ・モデル事業実施自治体からの発表
本別町・雫石町・天理市・豊後大野市・横手市・うきは市・浜松市・大牟田市・栃木市
 - ・グループ討議(3グループに分かれて実施)
 - ・全体討議
- ④出席者
 - ・モデル自治体関係: 9自治体 21名
 - ・ブロック別説明会参加者: 8団体 9名(都道府県・政令市住宅担当 4名、地方整備局 1名、市町村福祉担当 1名、NPO法人 2名、医療法人 1名)
 - ・本研究事業委員: 4名(白川委員、鈴木委員、園田委員、高橋委員)
 - ・オブザーバー: 6名(厚生労働省老健局高齢者支援課、社会・援護局地域福祉課、国土交通省住宅局安心居住推進課、前・大牟田市建築住宅課長)

(3) 取組み発表に対する委員・オブザーバーからの主なコメント

- これから居住支援協議会を設立したいという発表が2か所あり、高齢者の事業から次の段階へステップアップしている自治体が出始めていることが興味深い。
- 進み方が非常に速く、各取組が大きく前進していることが非常に伝わった。発表者が、生き生きと仕事を楽しんでいることが印象的だった。
- ゼロから立ち上げて現段階に至るまで様々な苦労があったと思う。一言でいうと、解決の方法は、その場所、その土地、その人により、様々であるということ。答えは一つではなく、現場から、自分たちで、これだという答えを見つけるための多様な実践の報告であった。
- 分野ごとに地域の耕し方が違うので、アウトプットの仕方も違ってくる。「住まい+生活支援」というコンセプトが、各地域で様々なネットワークや多様な取組みを生んでいる。
- 社会福祉法人や養護老人ホームが行政をリードしたり、逆に行政が旗降り役になって社会福祉法人に仕掛けるなど、進め方もそれぞれである。
- 各地域で、さまざまな主体や行政が実践をしながらつながっている。これが本来の地域づくりである。



2. グループワークの進め方

(1) 目的

- モデル事業終了後の継続・展開方法、現在立上げ中の自治体・法人の悩み、これから始めるときの着手方法など、進捗状況や地域課題、取組み主体の特徴によって、本情報交換会への参加目的は様々。
- 本グループワークは、それぞれの現状と課題を持ち寄り、実践者同士が「ともに考え、ノウハウを分かち合う」ことを第一の目的に、各地域での地域善隣事業（低所得高齢者等住まい・生活支援の取組）の推進、全国展開の核となるネットワーク形成を目指す。
- 各グループは、様々な地域、職域、経験年数の方で構成。居住支援は、多様な機関・職種との連携・協働のため、ワークショップは、連携のきっかけとして有効な手法であることを体験的に知っていただくことも目的の一つ。

(2) グループワークの進め方

①グループ分けと役割分担

- ・ 各グループは、さまざまな地域、職域、経験年数の方で構成。
- ・ 本事業に着手して4年目、3年目の自治体の方にファシリテーターを事務局から依頼。同じく4年目、3年目の社会福祉法人や社会福祉協議会等で居住支援を担ってきた方に、各グループのファシリテーターのサポート役を依頼した。
- ・ 各グループで、書記を決め、意見等をホワイトボードに記載。

	ファシリテーター	サポート	アドバイザー
A班	本別町	雫石町松寿荘・うきは市社協	白川委員・国交省
B班	横手市	豊後大野市常楽荘・本別町社協	鈴木委員・高橋委員・大牟田市
C班	豊後大野市	天理市やすらぎ会	園田委員・厚労省

②進行方法やテーマは各グループに一任したが、下記の進行（案）を示した。

1. 1分以内で自己紹介と質問したいことを一巡する。
2. 各グループでテーマを決めて、意見交換を進める。

※テーマ例（参考）

- ・ モデル事業終了後の継続方法—居住支援協議会設立は有効か、予算措置の工夫等。
- ・ 自治体：居住支援を行う法人をどのように見つけたらよいか。居住支援を行う法人のスキルとは？他部局との連携方法・・・
- ・ 法人：地域や自治体との関係づくり、協力を得る方法。まず何から始めたらよいか。
- ・ 活用可能な空き家の見つけ方、不動産事業者との連携方法
- ・ 保証人代替機能について
- ・ 事業の周知方法・・・等



【厚生労働省社会・援護局地域福祉課梅本氏からのアドバイス】

グループの進行役でない人も、実は進行役です。皆さんの話に大きくなるはずいたり、賛同したり、それってどういうことですかと質問することが、そのグループを活性化します。その活性化したことが、本当は話すつもりでなかったことがぼろっと出たりして、皆さんの大きな学びになったりするので。ぜひ、進行役でない方も、それぞれが主体的に参加して、大きくなるはずいたり、質問したりしてください。

③全体討議

1. 各グループが、ホワイトボードの記載を基に発表。
2. 本研究事業委員、オブザーバーからコメント。



3. グループワークの結果

(1) Aグループ

Aグループ ホワイトボードのメモ

困っている事

①地域の方の理解の得方(えかた) →地域での協力体制が難しい

(Y市) 民生委員との集まりに参加、周知したが、なかなか伝わりにくい

- ・個人情報関係で伝えづらい(民生委員から社会福祉法人へ)
- ・地域での協力体制の構築が難しい
- ・どういう形で事業を進めていくのかを民生委員に丁寧に説明
- ・移る前の民生委員・後の民生委員 両方との連携が必要
- ・民生委員会の集まりに出向く、何回も説明し、事例をまじえながら説明していた
- ・道内のテレビ局から事例の紹介(取材を受け、マイナスイメージがプラスに転換)
- ・メディアに取り上げてもらうのが大事。善隣事業の動画の活用
- ・取組みの方法を各関係団体に周知(自治会)
- ・介護事業所のヘルパーさんなどが、実情を知っているので、協力依頼した
- ・アウトリーチが大切
- ・困っている人で相談窓口に来る人は少ないので、周りから伝えていくことが大切
- ・地域に持って帰って、周りの人に話す時にわかりやすいようなツールが必要では？
- ・伝えるには時間がかかる

②事業を実施するにあたっての行政のスタンスについて

- ・行政…空き家対策としての取組みとして
 - ・モデル事業終了後、市の予算でやっているが、国の補助事業にならないだろうか
 - ・地域支援事業の一つになったが、優先順位が低い
 - ・包括の取組としての位置づけがしっかりあるとよい
 - ・思いはあるが、福祉との連携が必要(行政内部)
 - ・受託法人と行政との連携
 - ・法人からやりたいという声で始まったため、行政の理解を得ることが必要
 - ・ケースが何件いて、ケース対応は福祉部局が多く、地域との距離は福祉が近い。空き家の問題はどこの部局？ 空き家は各部局との連携が必要。
 - ・横の連携(庁内連携)にはエネルギーがいる。
→環境、企画、福祉、住宅の4つの部局が連携し、住まいのセミナーや空き家相談会、内覧調査(活用できるか否か)を実施。動きは鈍くなるかもしれないが、みんなで進めることが大切
 - ・住宅部局に何を期待するか？ →市によってどんな課題を抱えているかが違う。
福祉が乗ってくれないと取組は難しい
- Y市は人口10万だが、アパート物件よりも空き家物件の方が多い。空き家の取組が求められている。

※斜体は、発表を踏まえて高齢者住宅財団が追記。

【白川委員コメント】

- 2つとも、これから始めようという方にとって非常に重要な論点である。
- 1点目は、これまでの経験から、行政や地域の方たちの理解を得るためには、ある程度時間がかかる。逆にいえば、そこを丁寧にやらなければ継続できないということがあるので、時間的・労力的に大変だとは思いますが、特効薬がないことが実態だと思う。
- 2点目は、法人の熱意に自治体が追い付いていないという話があった。住宅部局に何を期待するか、というのは私からの問題提起であるが、住宅と福祉の連携とずっと言いながらも、どちらかといえば、福祉部局が本気にならなければこの事業は難しい。だから、福祉部局がリードして、住宅部局が付いていくという形でもいいのではないかと、個人的には思っている。



(2) Bグループ

Bグループ ホワイトボードのメモ

(1)モデル事業終了後の方法

- ①Y市→NPOに窓口を任せる、居住支援協議会(市からも少し予算有)、地域支援事業
- ②F県→居住支援協議会はあるが、市町村レベルがない
- ③S県→県レベルでは居住支援協議会があるが、市町村レベルではない。

⇒市町村レベルに任せるべき

- ④H県⇒市町村担当課や宅建協会はあまりやる気がない。

・福祉部局が動くにはどうしたらよいか(古いニュータウンの孤独死問題から引っ張りこむ)

(2)福祉と住宅部局の連携

- ①H市→どちらかといえばうまくいっているが、空き家を探すところは住宅課がもう少し関わってほしい
- ②T市→トップが理解があるのでやりやすい。医療を巻き込まないと！

(3)空き家の見つけ方

- ①B市→空き家バンクでもいい物件はなかった。居住支援法人を申請したい。

くすのきハウスが住民に乘っ取られた!! 本人たちが望むものをプラスしていかないと! 空き家の手前にも目を向けないと!

(4)住宅部局の規模の大きな自治体よりも、小さな自治体が欲しているのでは

K市→人事異動で福祉部局が総入れ替え。モチベーションが下がっている。

法人が持ち出しで対応。うまく学生ボランティアや身近なスポット(拠点)から見に行く

・スマートウェルネスで、空き家の改修費は国交省で。ソフト事業は早めに介護保険計画にうたいこんで実行するなど作成を考えるべき。

WAMの助成、日本財団、みずほ財団 etc

・住宅部局が困っていないといているところがある

→福祉事務所にアンケートしたが、保証人の課題があるといわれている

・(空き家の活用には)住まいの住替え、地域資源としての活用があるので、両方のアプローチが必要。

住生活基本計画の精神で(やってほしい)

H県には、空き家活用事業がある。

・(福祉へのアプローチ)

民生委員にも、空き家問題を認識してもらった(空き家調査で協力)

・そしあるハイムの火災←厚労省が基準を厳しくしようとしている(どうしたらよいか?)

↑安全の確保は消防法だが、ソフト面が重要なので立ち止まらず進めてほしい。

※斜体は、発表を踏まえて高齢者住宅財団が追記。



【鈴木委員コメント】

- Bグループで一番特徴的だったのは、県の住宅部局の方が2人おられて、県レベルから市町に対して、どのように働きかけたら伝わるだろうかという問題提起があった。
- 私からは、市町レベルになると、自治体規模によって住宅部局の対応能力に違いがあるので、小規模な自治体ほど、都道府県からのサポートが重要になるのではないかと申し上げた。
- 行政は人事異動があるので、持続可能なモデルを目指すのであれば、意外に自治体が前面に出過ぎない方が良いのではないかと。自治体が先行しすぎると、後から現場の方が追いつけないこともあるので、逆に自治体が少し後ろから見守るぐらいのスタンスが良いのではないかと考えた。
- もう1つ紹介したいのが、常楽荘の浅倉施設長の、「くすのきハウスが住民に乗り取られた」というエピソードである。最初は課題を抱えて入居された方々が、ある程度の条件

が整うことで、住みこなしていく力、生きていく力を発揮し、くすのきハウスを自分たちの住まい、居場所だと主張するようになったという印象的な出来事である。そのような軌道に乗っていく方がいる一方で、もっとサポートが必要な方もおり、そういう方に対しては、どんな資源の提供の仕方があるか、という議論を深めたかったが時間切れになった。

- 1 番のモデル事業終了後の方法についても、持続可能な形にするためには、自治体規模や地域資源の違い等によって、全てに通じる共通の解はないということをもっと掘り下げる必要があると考えている。

(3) Cグループ

Cグループ ホワイトボードのメモ

不動産仲介業者への理解への促進

◎事業が法人化してきていることで、他の業者や大家に既に伝わっている。(T市の場合)

福祉 ≠ ビジネス ⇒ もっとビジネス的な攻め方をすれば・・・

考え方

◎空きアパートでも、家賃をとるよりも、障害者等のリスクがあるために貸さない現状がある

◎入居した後の問題に対するフォローが必要

→1. 死後、どうするのか? ⇒ リーガルを巻き込む(司法書士、弁護士など)

(T市)問題が起きずに、解決に至ったことが評価すべき(数字として表せられないが)

制約件数6件に対し、相談対応処理件数 20 件だったが、問題に至らずに相談対応で解決できた 20 件をもっと評価すべきではないか。

◎地域包括ケアシステムが、各自治体で出ているが、実際はそんなに機能していないのでは?



(就労)制度が繋がっていないが、ここをやらなければならないのではないかと?

※斜体は、発表を踏まえて高齢者住宅財団が追記。

【園田委員の補足説明とコメント】

- 問題が起きてから解決するのは評価されるが、予防を評価する仕組みがないことが非常に問題ではないか、という指摘があった。例えば死後事務委任のように、亡くなった後にゴタゴタが起きないように予防しておくことが大切である。行政コストでみれば、事後的な対応よりも、未然に防いだ方がコストがかからないことは明白である。
- もう一つは、未然に防ぐ方法として、天理市の知見であるが、より資源を持っているところとどうネットワークを構築するかが重要である。福祉は対象ごとに制度が縦割りに

なっているが、そこを横断することによって様々な問題が解決する。その議論を深めるところで、時間切れになってしまった。



【梅本オブザーバー】

- 福祉は縦割りだからこそ進展してきた面もある。したがって、そこをどう横串をさすかということが重要。Cグループでも出ていたが、住まいに困っている一人の人に伴走していくと、自然と横串を刺すことになる。その成果の見せ方が重要である。居住支援を行うために、現場のたくさんの知見を活用しながら伴走した結果、こんな業界とつながり、地域もこんなふうに変化した。住まいに困っている人を一貫して支援することが、地域や行政に対してこんな効果があるということを見せしていく必要があるので、ぜひ、皆さんと一緒に考えていきたい。

(4) 白川委員まとめ

本研究の立ち位置として、福祉寄りであることによる広がり限界があると感じる。今後力を入れることの1つとして、不動産事業者やオーナーに対して、どんなメリットがあるのかということも、積極的に見せて行った方がいいのではないかと感じる。



Ⅲ. 小括：普及活動から把握された、取組前後で感じる課題や問題意識

「1. 全国ブロック別説明会」の参加者はほぼ、取組着手前であることから、アンケート結果と質疑応答を分析することで、取組着手前の主体（人）の感じる課題や問題意識が把握できた。

<参加者アンケートの分析：「取組意向の高い層」・「関心はあるが難しい層」が抱いた課題>

- 自治体は、庁内連携の困難さを挙げる者が多く、また、居住支援のスキルに関する不安や、地域資源・協力者の発掘の困難さを挙げた。
- 関心を持った法人は、自治体や地域との温度差、及び連携強化を課題として挙げた。
- また、空き家活用に係る課題や、制度の複雑さを指摘する意見、都道府県居住支援協議会との関係等に関する意見も見られた。
- 部局を超えて横断するには「熱意があるキーパーソンが必要」との意見もあった。

<質疑応答の主な項目>

- 居住支援の対象
 - (2) 高齢者以外の多様な住宅困窮世帯への対応方法について
 - (3) 地域支援事業は、要介護認定をされていなくても、必要な人には見守りができるか
 - (4) 生活保護受給者の住まい確保は誰がやるべきか
- 居住支援の方法、支援体制
 - (1) 保証人がいないことで入居拒否をされる方への対応方法について
 - (7) 孤独死が発生した際、家財撤去をする前の、一時保管の方法について
 - (6) 大牟田市居住支援協議会について
- 住宅確保に関連して
 - (4) 民間賃貸住宅のストックが少ない地域での住宅確保の手段
 - (5) 空き家所有者の情報入手の方法
 - (8) 社会福祉法人が住宅事業者との関係づくりで苦慮したこと

「2. モデル事業実施自治体関係者等による情報交換会」では、グループワークで取り上げたテーマの分析を行うことで、すでに一定の実践経験を積んだ主体（人）の問題意識を把握できた。

- 地域の方（民生委員等）の理解の得方（地域での協力体制を築くことが難しい）
- 事業を実施するにあたっての行政のスタンス
- モデル事業終了後の継続方法（持続可能なモデルとは？）
- 地域支援事業や居住支援協議会の課題
- 都道府県の役割、市町村への支援の仕方
- 福祉部局と住宅部局の連携（住宅部局に何を期待すべきか）
- 不動産仲介業者の理解の促進
- 成約に至らず、相談対応で予防的に解決できたことをもっと評価すべき 等

IV. 今後の展開に向けて

1. 「都市管理者」再考——住まいの公正な配分に向けて

東京大学大学院 人文社会系研究科・文学部 准教授 祐成 保志

住宅市場で不利な立場に置かれた人のための、住まいの確保と生活支援の取り組みについて学ぶとき、いつも筆者の脳裏に浮かぶのは、「都市管理者」(urban manager) という概念である。

社会で起きる出来事をよりの確に記述しようと、社会学者は数多くの概念を考案してきた。「都市管理者」もその一つである。1970年頃にR・パールというイギリスの都市社会学者が提起したもので、「都市の希少資源を配分する人」のことを指している。ここでいう「希少資源」とは、都市の日常生活に不可欠でありながら、十分に供給されにくいモノやサービスのことである。

通常、市場に出回っているモノやサービスが需要よりも少ないときは、価格が上昇する。購入を控える動きが強まり、需要が減る。逆に、価格が上がると生産に参入する人が登場して、供給が増える。このようにして、需要と供給のバランスが回復される。

ところが、市場のメカニズムに頼りすぎると、さまざまな問題が生じることがある。購入を控えると生活に大きな支障が生じる場合や、すぐには生産が増やせないような場合がそれにあたる。そこで、一部のモノやサービスは、もっぱら政府(自治体も含む)によって供給されたり、市場と政府の双方によって供給されたりするようになる。水道、ごみ処理、教育、医療などが分かりやすい例だが、住宅もまた、そのような商品である。

パールは、都市管理者による判断が、これら希少資源の配分のされ方——利用者の側から見ればアクセスのしやすさ——に大きな影響を及ぼすと指摘した。都市管理者たちは、専門的な知識や技術を身につけており、行政機関や民間企業などの組織のなかで一定の「裁量」を有する。かれらの判断は、純粋な市場メカニズムとも、法令の機械的な適用とも異なる。経験に根ざした価値観や知識、さらにはそれらを体系化した独自の理論にもとづいたものである。

「都市管理者」とは、都市の資源配分に関わる「人」の介在とその働きの重要性——あえていえば創造性——に、光を当てる概念である。文学の世界では、原典は一つでも、だれが翻訳をするかによってまったく違った作品が生まれる。この概念は、それが文学に限られた出来事ではないことを教える。実務の世界のさまざまな決定もまた、それに関わる人びとによる解釈や表現の積み重ねによって創り出される、いわば「技」の結晶なのである。

パールは、住宅の場合、都市管理者の関わり方は所有形態によって異なると述べる。まず、民間賃貸住宅については、住宅へのアクセスが、家賃の支払い能力だけで決まるわけではない、という見方が示される。「需要が供給を上回る状況では、入居者の支払い能力は〔中略〕圧倒的な決定要素のままである。」「しかしながら、〔民間賃貸住宅への〕アクセスを左右する、支払い能力以外の要因が存在している。家主本人またはかれらの代理人は、所有物件への入居をコントロールしており、アクセスと適格性に対する独自の規則を定めることがある。そこには、〔入居希望者の〕収入だけでなく社会的地位についての評価が含まれるかもしれない。インフォーマルな選別と排除の実践は、事実上、エスニック・マイノリティをはじめとする特定の社会集団に対する差別に

つながる場合がある。」(Pahl et al., 1983: 71)

それでは、家主が入居者を選別するときの、家賃支払い能力以外の基準とは何か。この点についてパールは、ほとんど理論的に掘り下げてはいない。筆者は「予測可能性」が鍵になると考えている。住宅の貸し借りは、借り手と貸し手の間に、長期にわたる関係をもたらす(→時間的な継続性)。それだけではなく、住宅は外部に対して閉ざされた空間であるために、たとえ貸し手であっても、内部で何が起きているかを知ることは容易ではない。つまり、貸し手は住宅の管理権を、かなりの程度、借り手に譲り渡すことになる(→空間的な閉鎖性)。これら時間と空間の両側面にわたる不確かさがあるために、家主は取引の始まり(入居)の時点で、予測可能性が低い(なにをするか分からない)人を可能なかぎり排除しようとする。その判断は、未来に対する賭けの要素を含むので、リスクについての見積もりが大きくなりがちである。

つぎに、公的賃貸住宅については、暗黙の評価基準が存在する可能性を指摘する。「地方自治体は、住宅供給の優先順位が何であるかを決め、配分手続きを運用するにあたって、かなりの程度、裁量的な判断をおこなう。適格基準と、応募者に対する個別物件の割り当て、交換、または譲渡に関するルールには、幅広いバリエーションがある。したがって、公営賃貸住宅へのアクセスは、単に技術的・官僚的な規則を当てはめれば済むということではなく、社会的なめぐり合わせがものをいう。入居者の“適合性”を決定するにあたり、当局は、表には出さない評価基準を用いるかもしれないのである。」(Pahl et al., 1983: 72-73; 傍点は引用者)

「社会的なめぐり合わせ」(social encounter)というのは、きわめて含蓄に富んだ見方である。もう少しこなれた表現を探すなら、「縁」と呼んでもよいのかもしれない。これには、〈人と人の関係〉という面と、〈人と住宅の関係〉という面がある。前者について、公式組織の原則からすれば、誰が担当するかで対応が異なることは決して望ましくない。判断基準やその根拠は、できるだけ明文化、標準化される必要がある。しかしそれでも、人と人の「縁」が事態を打開させたり、袋小路に追い込んだりする。人と住宅の「縁」については、住宅が土地に定着した建造物であり、徐々にしか整備されないために、いつ、どこに建設されたかによって住宅の個別的な条件が大きく異なることに注意する必要がある。つまり、まったく同じ条件の物件はない。それゆえに、誰にどの物件を割り当てるか、という判断には偶然の要素が入り込みやすい。

さて、持ち家は、民間賃貸住宅や公営住宅に比べると自由であり、市場原理がストレートに作用しているかに見える。しかし、そうではない、とパールは述べる。「持ち家を手に入れるまでには、さまざまな機関が介在する。そして、配分は、そうした民間部門〔金融機関など〕の“ゲートキーパー”もしくは“都市管理者”の裁量にもとづく。かれらの実践は、一部の社会集団(高所得の安定した仕事をもつ標準的な家族)や、特定のタイプの住宅〔中略〕が優遇されるという効果を生む。住宅市場は、精巧な決まり事から成り立っている。それらによって、制限・排除・区別が行われる。そして、住宅購入者(他のすべての住宅消費者とおなじく)は、これらの決まり事のなかに活路を見いださなければならない。」(Pahl et al., 1983: 75-76)

多くの人にとって、持ち家は、住宅を担保にお金を借りて購入するものである。誰が、どのような住宅を購入しようとするのかによって、貸し付けの条件が変わる。その条件を判断するのは、やはり都市管理者たちである。ここで「ゲートキーパー」(門番)の比喩が用いられているのは示唆的である。消費者は、いくつもの関門を通り抜けることで、ようやく住宅を手に入れることが

できる。住宅は、金融だけでなく、土地の利用や建築に関する規制の対象にもなっている。それぞれの関門で要求される「決まり事」は、多くの消費者にとって初めて経験することが多く、全体像をつかみにくい。

このように読み解いてくると、数十年前のイギリス社会で培われた概念が、いまの日本の住まいが直面する課題について考え、その解決策を検討するうえで、少なからずヒントを与えてくれることがお分かりいただけるかと思う。

むろん、深めるべきテーマは多い。とくに重要と思われるのは、住宅という建造物だけでなく、居住を支えるサービスもまた、重要な希少資源であるという点である。そのなかには、住宅の所有者（家主）の支援、利用者（居住者）の支援、そして両者の関係の調整が含まれる。住宅のストックが過大となる人口減少局面の社会では、住まいを拠点とする日常生活の支援とその担い手こそが希少性を増してくるだろう。

そして、いくつかの先進的な実践が示唆するように、住まいに根ざした日常の支援は、個別的生活の再建から、集合的な生活環境の形成へと展開する可能性を潜在させている。ここに、エリア（またはタウン）マネジメントのような、街の魅力を高めることをめざす地域の管理運営と、住まいの公正な配分との接点が開けてくる。あらかじめ総量の決まった資源の配給を超えた、資源の発見と創出という場面においてこそ、管理者の腕前が問われるはずである。

ただし、注意しなければならないのは、はたして都市管理者にどこまでのことができるか、という点である。この点については、概念が提起されたときにも活発な論争が起きた。パールが都市管理者の力を大きく見積もりすぎているのではないか、という批判の声が挙がったのである。とはいえ、都市管理者が「独立変数」なのか「従属変数」なのか、二者択一の形で問うことはあまり生産的ではない。都市管理者は、きびしい制約のなかで創造性を発揮する。制約のきびしさの方に着目すれば、その力は微々たるものに見える。逆に創造性に目を向ければ、制約は乗り越え可能であるかに見える。どちらか、ではなく、むしろ中間に位置する「仲介者」(mediators) (Pahl, 1975: 284) であるがゆえに鍵を握る存在であり続ける、というのが、当時の論争から生まれた最も深い洞察であったように思われる。

参考文献

Pahl, R. E., 1975, *Whose City?*, 2nd ed., Penguin Books.

Pahl, R. E., Flynn, R. and Buck, N. H., 1983, *Structures and Processes of Urban Life*, 2nd ed., Longman.

付記 本稿は、祐成保志「住まいのとらえ方—社会学の視点 (6) 住宅はどのような商品か?」『いい住まいいいシニアライフ—財団ニュース』(128号、2015年9月)の一部に大幅に加筆し、再構成したものである。

2. モデル期間終了後の京都市の状況と各法人の対応について

京都府立大学大学院 生命環境科学研究科 准教授 鈴木 健二

(1) はじめに

善隣事業の考え方に基づいて、京都市では2014年11月から「京都市高齢者すまい・生活支援事業（以下、京都市事業）」が実施されている。住まいとケアが連携したモデルを構築しているという点では他の実施自治体と同様だが、京都市では特に「高齢者施設を母体とした社会福祉法人が見守りの担い手である点」「複数の社会福祉法人が参画して事業の対象範囲が面的に展開されている点」の2点が大きな特徴となっている。京都市では事業の開始から3年が経過し、モデル事業の期間は既に終了しているが、モデル事業期間終了後の対応はどの実施自治体にとっても悩ましい問題だと思われる。そこで本稿ではモデル期間終了後の京都市の状況と各法人の対応について報告したい。

(2) 京都市事業の概要とモデル期間終了後の状況

京都市事業では、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）を活用した「住まいの確保」と、高齢者施設を母体とした社会福祉法人が定期的に行う見守りや「生活支援の提供」とを組み合わせる形で、「住まいとケアの連携モデル」が構築されている。「見守り等の支援が必要」「概ね65才以上の1人暮らし」「住み替えを希望」の方を対象者としており、利用者負担は市民税非課税の方は無料、課税対象の方でも1,500円/月に留められている。料金についてはモデル期間終了に合わせて引上げも検討されたが、最終的にはモデル期間終了後も変化はない。その他、モデル期間の終了に伴う大きな変更点としては、①従来週1回程度であった見守りの回数については各法人と利用者・家主との間で協議するようになった点、②新たな財源は特にないため、各法人がほぼ持ち出しで事業を継続している点、の2点が挙げられる。

「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行政区で6つの社会福祉法人（6施設）の体制であったが、2017年度末時点では7行政区で10の社会福祉法人（11施設）と、参加法人・施設も徐々にではあるが増えつつある。各法人の拠点施設を中心に近隣の3～13学区が事業の実施地域に設定されており、2017年度時点では京都市内166の小学校区の内、合計で72学区がカバーされている（但し対象地域以外で実施されている例も若干ある）。

空き家を取扱う不動産事業者についても、2014年度は全体で3社に限定され、1社会福祉法人につき不動産業者1社が担当する体制であったが、提供される物件がやや少ない状況が続いたため、2015年度からは新たな不動産事業者が公募で追加され、2017年度末時点では不動産事業者11社が担当するという体制で事業が進められている。

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
上京区	E法人	4学区	特養
東山区	F法人	7学区	養護、特養、デイ、包括支援センター
南区	G法人	4学区	特養、デイ、軽費老人ホーム
南区	H法人	7学区	特養、ケアハウス
伏見区	I法人	9学区	養護、特養、デイ、包括支援センター
伏見区	A法人	4学区	ケアハウス、デイ、包括支援センター
伏見区	J法人	5学区	養護、特養、デイ
山科区		13学区	

(3) モデル事業開始後の実績と住み替え後の住まい

モデル事業の開始から 2017 年 11 月末までの事業の実績、契約件数は以下の通りである。

2014 年度は開始直後ということもあり契約に至った事例は無かったが、その後の契約件数は 2015 年 11 月末時点が 19 件、2016 年 11 月末時点が 42 件、2017 年 11 月末時点が 67 件と、毎年 20 件前後の増加が見られる(尚、2017 年の 67 件の内 7 件は入院や死亡などにより契約解除)。契約者の属性(性別や年齢・要介護度など)については前年度の報告書で既に整理しており、1 年が経過しても状況に大きな変化は見られなかったため、ここでは住み替え後の住まいの状況について報告したい。

住み替え後の住まいの状況については(図 1)、端的に表現すると「狭い・古い・安い」とまとめられる。アパートやマンションなどの民間の賃貸住宅を使用していることもあり、住み替え後の住まいの延床面積は 20-29 m²が最多で、29 m²未満が全体の約 3/4 を占めている。建物の築年数は「築 30 年以上」が全体の半数以上であるのに対し、築年数が「10-19 年」の事例は約 5%で、「10 年未満」の事例については皆無であった。家賃については、3 万円台と 4 万円台が全体の約 3/4 で、全体の約 80%が 4 万円台以下の物件であり(京都市の住宅扶助限度額(単身)は 40,000 円)、家賃の安い物件が大半を占めている。

なお、生活保護の受給の有無については(図 2 上)、生活保護を受給している方が全体の半数超の 36 人を占めている。残りの 31 人についても市民税課税対象者は数人程度であり、収入の低い方にとっても京都市モデル事業の利用が十分に可能となることが分かる。また保証人の有無については(図 2 下)、保証人有りの方が全体の約 3/4 を占めており、保証人無しの方は約

1/4 に留まっている。保証人無しの方については、保証会社の利用や理解ある家主の物件の利用により、何とか契約に至っているとのことだが、円滑に手続きが進まない事例も少なからず見られており、保証人無しの方への対応は今後の大きな課題だと思われる。

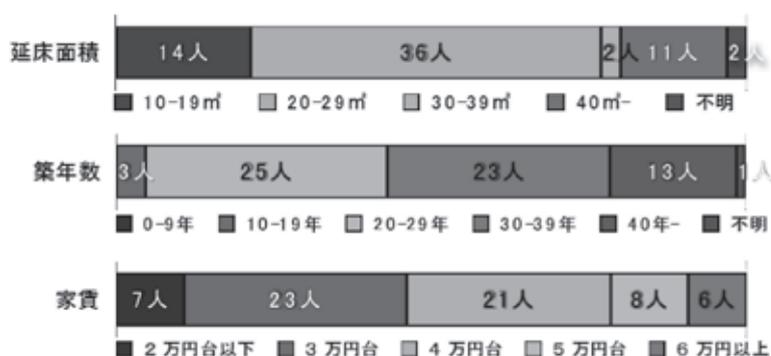


図 1 住み替え後の住まいの状況

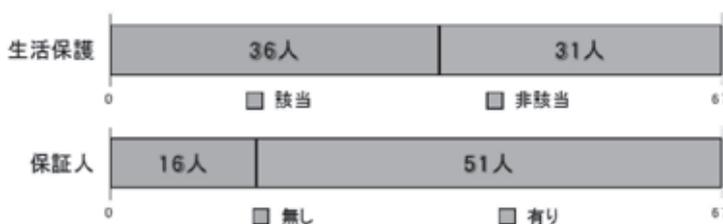


図 2 生活保護の該当状況と保証人の有無



図 3 階数とEVの有無

次に住み替え後の住まいを、階数とEVの有無で分けてみる(図3上)。「1階」が32件と全体の約半数で、「2階以上・EV有り」と「2階以上・EV無し」が残りの約1/4ずつを占めている。各タイプの平均家賃は、「1階」が3.7万円と最も安く、「2階以上・EV有り」は5.0万円、「2階以上・EV無し」は4.3万円と若干高くなる。また地域別にみると、右京区は全体の傾向とは大きく異なり、26件中25件が「2階以上・EV有り」と「2階以上・EV無し」の物件であった(図3中)。右京区以外では「1階」が約80%と最多なのに

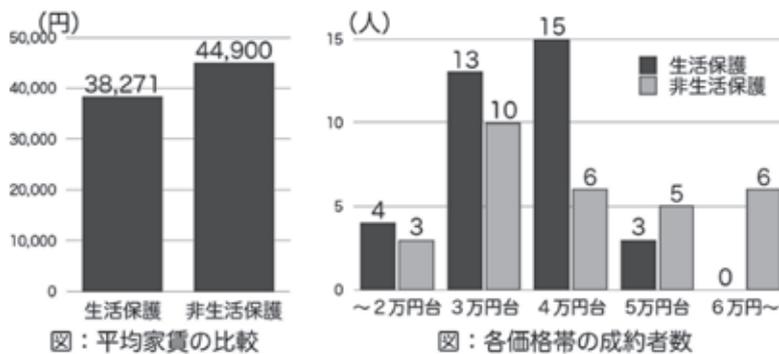


図4 生活保護・非生活保護世帯の家賃の比較

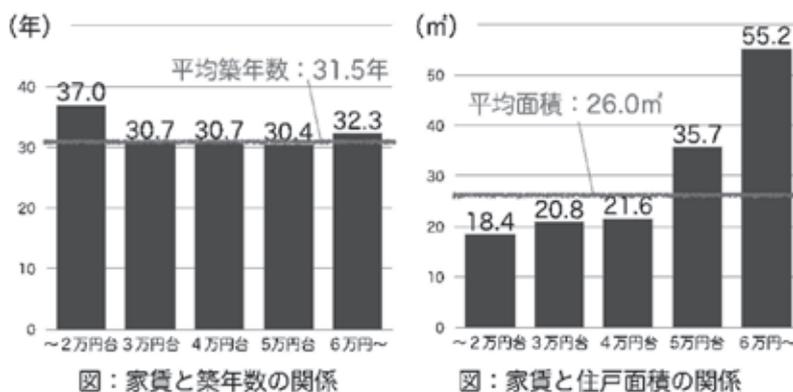


図5 家賃と築年数・住戸面積との関係

がたった1件、わずか4%であり、物件の確保が困難な状況が窺われる。

生活保護の受給状況については前述したが、家賃と生活保護との関係をみたのが図4である。家賃の平均は、生活保護世帯が約3.8万円、非保護世帯が約4.5万円で、両者の差額は約0.7万円であった(図4左)。これを価格帯毎に整理すると、生活保護世帯は3~4万円台が大多数を占めるのに対し、非保護世帯は1.9万円~7.9万円までバラツキがかなり多い結果となった(図4右)。生活保護世帯については住宅扶助限度額の40,000円(単身)が大きく影響していると思われる。また非保護世帯についてはやや家賃の高い事例も見られるが、その半数以上は生活保護世帯の家賃と同程度となっていることが分かる。

では家賃の違いは何によって生じているのだろうか? そこで家賃と築年数・住戸面積との関係をみたのが図5である。まず築年数については全体の平均築年数が31.5年だが、家賃が2~6万円台までの全てで平均30年を越えており(図5左)、家賃と築年数との関係はさほど見られない。次に住戸面積については(図5右)、全体の平均面積は26.0m²だが、2~4万円台では18.4~21.6m²と平均面積を下回っている。しかし5~6万円台では35.7m²、55.2m²と平均面積を大きく超えており、特に6万円台では平均面積の2倍以上となっている。つまり、家賃が住宅扶助と同程度となる4万円台以下では、家賃を低額に抑えるために面積の狭い住戸が選択されているものと考えられる。

(4) モデル期間終了後の各法人の対応について

前述した通り、モデル事業期間の終了に伴い、2017年4月からは各法人に対する補助金の支出はなくなり、京都市からの金銭的な補填もなされていないため、各法人の自己負担により事業が

継続されている。したがって、特に契約件数の多い法人や母体施設の規模が小さい法人では、担当職員の見守りの負担を軽減させるために、従来以上に効率的な運営体制への見直しが不可欠となった。そこでここでは、幾つかの法人で取り組まれている運営体制の改善事例を3点ほど紹介したい。

① 通所介護利用時の見守り実施

まず1点目は「通所介護利用時の見守り実施」である。従来は施設職員が利用者の自宅を訪問する形で見守りが行われていたが、これは逆に、利用者が通所介護で施設を訪れた際に職員が面談をして見守りを行うというものである。利用者が要支援・要介護に認定されており、なおかつ担当法人の施設の通所介護を利用しているというケースに限定されるため、該当する利用者の人数は非常に少ないが、条件に合致すれば職員が移動に要する時間はほぼゼロとなるため、見守りを行う法人・職員側にとっては負担が大きく軽減されると考えられる。高齢者施設を母体とする社会福祉法人が見守りを行っているからこそ可能となる方法であり、他の②・③の方法とは違って、すでに複数の法人でこうした取り組みがなされている。

② 非専門職の活用

次に2点目は「非専門職の活用」である。この取り組みがなされているのはB法人のみだが、B法人は母体施設が地域密着型特養（29床）であり、母体施設の規模が小さいことから、兼務で見守りを行っている職員の負担は他の法人と比べてもやや大きい状況にあった。そこでB法人では職員の負担を軽減するために、福祉系大学の学生に見守りを行ってもらう形で「非専門職の活用」がなされている。ただしどの利用者に対してもなされている訳ではなく、法人側で「この利用者なら非専門職の見守りでも十分対応可能」と判断された方のみを対象としているとのことである。また見守りを行う学生に対しても、事前の説明・研修だけでなく、施設職員を交えた定期的なミーティングにより利用者の状況確認や助言などは行われており、非専門職を活用しながらも、専門職との連携は十分に意識されているようである。

③ 見守り拠点の分散化

最後に3点目は「見守り拠点の分散化」で、この取り組みがなされているのは母体の施設規模が大きいI法人である。I法人の対象学区は9学区と比較的広範囲を対象としており、成約件数も27件と参加法人の中では最多であった。拠点である母体施設は奥まった場所にあり、やや交通の不便な場所に立地しているため、I法人にとっての悩みは、圏内のあちこちで生活している利用者自宅までに距離がやや長く、移動時間のロスが生じることであった。I法人は母体施設以外にも区内に複数の介護事業所を運営していたことから、移動時間のロスを短縮するために新たに「見守り拠点の分散化」を実施した。見守り拠点を従来の交通の不便な1ヶ所から、交通の便の良い3ヶ所に分散させて、近隣の事業所の職員が利用者を見守りを行うように変更させている。兼務で見守りを行う専門職員の移動時間のロスを最小限に留める工夫ともいえよう。

（5）最後に

以上、モデル期間終了後の京都市の状況と各法人の対応について整理・考察した。参加法人・契約件数共に増加しつつあるものの、相談件数の減少傾向や、住み替え物件の更なる確保、参加

法人の更なる拡大、保証人無しの高齢者への対応、利用者死亡後の体制など、残されている課題も少なくない。今後も継続的に追跡調査を行い、こうした課題への対応状況についても報告したい。

3. 準市場化と地域参加によるガバナンス

日本大学 文理学部 教授 諏訪 徹

地域善隣事業として提案されたスキームは、2014年度からのモデル事業の取り組みによって実践的な知見が蓄積されてきた。本稿では、今後、各地で市町村と民間主体が協働しながら同事業に取り組むことを展望し、それに向けた取り組みの視点等を論じたい。

(1) 政策主体としての市町村

近年、低所得や障害等のために住宅確保が困難となる人々（「住宅確保要配慮者等」¹とする）に対する支援施策が充実してきた。現状では、各事業によって実施主体が異なっている（市町村、都道府県等で分かれている）が、地域のさまざまな資源を把握活用したり、生活支援体制をつくっていくことを考えると、今後目指す基本的な方向としては、市町村が政策主体となって、住宅確保要配慮者に対する政策を中心的に実施すべきであろう。

図表1 住宅確保要配慮者等に対する主な支援施策

事業名	概要	実施主体
高齢者の安心な住まいの確保に資する事業	介護保険法に基づく地域支援事業の一部	市町村（事業実施）
自立生活援助	障害者総合支援法に基づく給付として 2018年度から開始	市町村（個別給付）
一時生活支援事業	生活困窮者自立支援法に基づく事業	福祉事務所設置自治体
生活困窮者地域居住支援事業	30年度予算事業（生活困窮者自立支援法等の改正にさきだって実施）。今後法改正されれば一時生活支援事業に統合	
地域生活定着支援事業	刑務所を出所して帰住先のない高齢者、障害者等に住居の確保、各種の福祉サービス、社会保障制度へのつなぎを行う	都道府県（センターに委託）
自立準備ホーム	更生保護法に基づく事業。行き場のない刑務所出所者に、一時的に住居を提供	保護観察所
住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援や賃貸住宅登録制度	改正住宅セーフティネット法に基づく事業	都道府県、市町村等

現状では、ほとんどの市町村は、住宅確保要配慮者等に対する分野横断的な政策を有していないが、今後は住民に対する社会政策として、空き家・賃貸住宅等と地域の生活支援の資源とを結

¹ 住宅セーフティネット法に定める住宅確保要配慮者に加えて、母子世帯、刑務所出所者等さまざまな理由から住宅確保が困難になっている、なりうる人々を想定している。

びつけ、さまざまな住宅確保要配慮者等に適切に住宅と必要な生活支援が提供される環境を整備する必要がある。

また、本年度の埼玉県や関東整備局・厚生局の取り組みのように、都道府県や国の出先機関（地方整備局、地方厚生局）には、市町村の取り組みを後押しする役割が期待される。

（参考：http://www.ktr.mlit.go.jp/city_park/sumai/city_park_sumai00000043.html）

（２）どこから取り組むか

分野横断的・総合的な政策を推進するためには、当然、庁内連携体制が必要である。本年度、筆者が参加したワークショップでも、「住宅部局と福祉部局が連携した庁内体制が必要」「それが無いのが問題」との声が多く聞かれた。それは正しい。他方、庁内連携体制がないから取り組めないかといえば、そうでもない。事実、モデル事業をみても、必ずしも行政に連携体制がなくても、あるいは行政との連携自体が難しくても、民間法人が主導して取り組みの実績を重ねているところも多い。庁内連携はいずれかの段階で必ず必要になることだが、最初にそれが無い・難しいことを、取り組みが始められない理由にしてはならない。

また、困窮者等への住宅確保の取り組みをまったく新しい課題だと受け止めることは誤りである。政策課題として認識されたのは最近だが、取り組みそのものは以前から営々と行われてきている。どの市町村にもそれなりに取り組みがあるはずである。

したがって、市町村がまず行うこととして、市町村内の各行政分野で現に行われている取り組みやそこから見える問題の実情について、情報収集・共有してみてもどうだろうか。例えば、公営住宅では高齢・障害・困窮・母子・外国籍の人の世帯など、さまざまな生活課題が見えている。民生委員は老朽化した賃貸住宅や持家に住む高齢者の姿を見ているし、そうした相談を地域包括支援センターに寄せているかもしれない。生活保護では困窮者の住宅確保は日々行っている。地域生活定着支援センターから福祉事務所に刑務所出所者の居所設定の相談が入っているかもしれない。精神病院等からの地域移行を進めるためには、相談支援事業所は頼りになる大家さん等とつながっている。関連部署が顔を合わせて情報交換をするだけで、現に住宅確保要配慮者に住居を貸している住宅関係者や生活支援を行う人々の姿が見えてくるはずである。そのうえで、できること、互いに困っていることから、徐々に連携して取り組みを進めていければよい。

なお、この時に行政内部だけで進めようとせず、民間の支援者や事業者との協働が大切である。この領域では賃貸住宅市場という市場の領域と、地域の助け合いや福祉関係機関による生活支援の取り組みが交差するからである。

（３）準市場という視点

本委員会の協議のなかで、祐成委員より、この取り組みは「住宅の再商品化」（使われていない住宅を再び商品化する）と「住宅の脱商品化」（社会政策として住宅が必要な人にいきわたるようにする）であるとの示唆的なコメントがあった。使われていない賃貸住宅が多くある一方で、それを必要とする人々にいきわたっていないところに、社会政策的な視点からどのように賃貸市場を成り立たせるのかというのが、この取り組みの中心的な課題である。その課題は、言葉を代えれば、賃貸住宅市場の一部の領域を、社会政策としての目的をもってある程度公的に介入する準

市場にしていくことだといえる。

あまり可視化されていないが、賃貸住宅市場の一部として既に生活保護被保護者向けの市場が存在している。困窮者が生活保護の被保護者となれば、住宅扶助と生活扶助を活用することで困窮者でも一定の購買力が付与される。それから対価を得て、住宅と生活支援を提供する提供者（アクター）が登場する。アクターには良心的な者もいれば、悪質な居住環境で十分な生活支援も行わない貧困ビジネスといわれるような者もいる。そして 2009 年の「たまゆら」に象徴されるような火災事故等も繰り返している。

住宅確保要配慮者等に対して適切な環境の住宅確保や生活支援が行われるためには、一定の公的な介入による準市場化が必要である。改正住宅セーフティネット法による賃貸住宅の登録制度、専用住宅の改修や家賃の一部補助等は、準市場化を促す施策といえる。また、生活支援は、賃貸市場を成り立たせる重要なサービスである。これがないと、貸し手が不安を感じ、ニーズのある住宅確保要配慮者等に貸し出すことを渋り、十分な住宅供給が行われない。今の生活保護被保護者への賃貸住宅市場は、最後は福祉事務所が責任をとると貸し手が見ているからこそ、市場が成立している。これを生活保護の対象にはならない人々にどうやって保証するかである。実際にモデル事業で行われている生活支援の内容や件数を見ると、定期的の見守りや地域参加への支援といった形であり、さほど濃厚な生活支援というわけではない。これまでの福祉分野の取り組みで見ればさほどハードルが高い取り組みとはいえない。実際の支援以上に、貸主への安心のシンボリックな機能が重要といえる。

準市場化を進めていくうえで今後課題となるのが、コーディネーターの育成である。同じく準市場である介護保険でいえばケアマネージャーに相当し、必要とする人と住宅・生活支援サービスを結びつける役割を持つ。生活支援をコーディネートする人材は福祉分野に、賃貸住宅をコーディネートする人材は賃貸市場に、すでに豊富に存在している。この両者が協働できるよう、相手の領域についての最低限の知識を習得できるようにしていくことで、コーディネーターが確保できるだろう。さらに、再び介護保険とのアナロジーでいえば、介護保険の情報公表制度のような（そのような大掛かりな仕組みである必要はないが）、住宅やサービスの情報が入手できる情報環境の整備等も課題となる。

（４）地域住民も参加した地域協働によるガバナンス

市場化は必要だが、それだけで政策目的が達成されるわけではない。市場化によってサービスの急拡大に成功したが、その後、その弊害に苦しみ続けている介護保険制度の轍を踏んではならない。

そのために必要なことのひとつが、生活支援における住民の参加である。住宅セーフティネット法による居住支援法人への補助や、生活困窮者地域居住支援事業による委託（生活困窮者自立支援法が今後改正されれば法定事業となる）等によって、今後は、業として住宅確保と生活支援を行う事業者が増えていくだろう。良心的な事業者であっても、これまでは生活保護以外からは対価が得られなかったために、貧困ビジネスと同じビジネスモデルで生活支援の経費を捻出せざるをえなかったが、さまざまな制度によって生活支援の財源を確保しやすくなっていくからである。それは必要なことである。しかし生活支援をもっぱら事業者だけが行うことは望ましくない。介

護保険サービスにつながることでかえって地域から切り離されてしまっている要支援者・要介護者と同じ問題が起きてしまうからである。地域に開かれた居場所づくり、地域活動への参加支援など、地域とつながっていくことが入居者の QOL のためにも、地域住民にとって住宅の問題を無関係な問題にしないためには大切である。また、日ごろから多くの地域住民が出入りしていることが、不適切な居住環境や生活支援をふせぐ最大の予防策となる。

最終的には、政策形成、運営の場として、また支援の財源を確保するためにも、居住支援協議会が必要になる。居住支援協議会や地域福祉計画の委員会などに、住民、事業者、行政が参加して運営する地域ガバナンスの仕組みが、準市場を統制する。これによって、健全な市場をつくっていくことを目指すべきである。

(5) 地域福祉計画への位置付け

2017年に改正された社会福祉法では、狭義の社会福祉制度の問題にとどまらないさまざまな生活課題について「地域生活課題」という概念が規定された。法に示された地域生活課題の内容は、福祉、介護、介護予防、保健医療、住まい、就労、教育、社会的孤立、その他の課題である。住宅はまさに地域生活課題の一つとして列記されている。

改正社会福祉法は、これらの課題を持つ者を地域住民や事業者、各種の相談機関と市町村が協働して支援する、包括的な支援体制を構築する責務を市町村に課した。また市町村が策定する地域福祉計画を、各分野の福祉施策に共通して取り組むべき事項を盛り込む上位計画（分野別の福祉計画に対して上位となる）として位置付けて、包括的な支援体制構築のあり方を計画化する責務を課した。2017年12月に厚労省が示した地域福祉計画の策定ガイドラインには、分野共通の取り組み事項の一つとして「居住に課題を抱える者への横断的な支援」として「生活や住宅に配慮を要する者の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係る取組のあり方に関し、地域福祉として一体的な展開することが望ましい事項」を計画化することが示された。

市町村が、領域横断的に住まいの支援に取り組むための政策ツールとして、地域福祉計画を活用することが望まれる。

4. 地域善隣事業をそれぞれの「地域」が主体的に取り組むために

中山間地域等における高齢者等の「住まいと住まい方」の実態把握・問題解決・実践のためのマニュアル案

明治大学 理工学部 教授 園田 真理子

はじめに

現在の地域善隣事業に繋がる取組みが始まってから7年の歳月が流れたが、この「地域善隣事業」という名称のもと結集された具体的なプロジェクトが、全国各地の具体的な「地域」において、実践されなければならない局面に達している。

筆者も、微力ながら多様な機会をとらえて、トライアンドエラーを重ねつつも、その実践の広がり支援してきた。今般、その一つである平成29年度老人保健健康増進等事業「中山間地域等（離島及び中山間地域）の小規模自治体（保険者）における地域包括ケアシステム構築の好事例の実態把握と都道府県、地方厚生（支）局の支援方策のあり方に関する研究事業（厚生労働省中国四国厚生局）」において、筆者が提案した中山間地のような小規模な自治体において、主に福祉部門が中心となって、高齢者等の「住まいと住まい方」の問題について、どのように取組み、実践に繋がる解法を得るかのマニュアル（案）を紹介しておきたい。

（1）中山間地の「住まいと住まい方」に関する課題の背景

中山間地域は、20世紀最後の激しい少子高齢化の局面を経て、現在は後期高齢者が極めて多い状況に直面しているが、数年後には、高齢者人口も減少に向かい、人口・世帯数減少の消滅危機に直面する。

こうした状況に対して、地方創生等の各種の対応策が講じられているが、今後は地域そのものが主体となって、地域の持てる力を合力して、総力戦として、地域の今後のあり方に立ち向かう必要がある。

その際には、旧来の分業型、縦割り型の行政手法や取組みは意味をなさず、分野横断的に取り組む必要がある。反対の面からみれば、中山間地域では、比較的小規模な自治体が多く、その小規模さが分野横断的な取組みを可能にする“強み”となる。

各自治体が、地域包括ケアシステムを現実的に推進し実効性を高めるには、「植木鉢の図」を構成する要素について、各要素に関連する行政内部の計画及び施策の全貌を把握し、その関連性を理解しておくことが出発点になる。

「植木鉢の図」の構成要素のうち、各自治体の厚生（老健）部局からみて最もどう対応して良いのかがわかりにくいのが「住まいと住まい方」の部分である。この課題は、出来る限り在宅で最後まで暮らすという「地域包括ケア」を実現する上での基盤となる部分であるが、一般的な住まいと住まい方について、厚生部局はこれまで直接的には関与してこなかった経緯がある。

特に、中山間地域等では持家居住が多く、これまでは血縁・地縁に支えられた生活が可能であった。しかし、過疎化により、独居や高齢者のみの世帯が集落に離散して孤立して生活している傾向が近年顕著になっている。過疎化が進む中山間地域等ならではの対策が求められている。



（２）地域包括ケアシステムの推進に関連して把握しておくべき行政計画・施策の一覧

市町村では、人口減・少子高齢化が進む中で、様々な行政計画が立案されているが、その所管が個別バラバラであり、各種行政計画間の関係性の把握や整合性が図られているわけではない。そこで、高齢者等の「住まいと住まい方」に関連して、どのような行政計画が立案され、その所管がどこであるかを把握するためのチェックリストを作成した。

例えば、市町村の住宅部局では、一般的には公営住宅に携わっている人しかいないため、民間の賃貸住宅事情を把握していない。そのため、地域包括ケアシステムにおいて「住まいと住まい方」が重要視されており、それに自分たちが関係あるとは明確には認識していない場合も多い。逆に言うと、福祉部局の方が「住まいと住まい方」への関心が強まっている。両部局の現状の立ち位置を相互に認識する必要がある。

地方創生の関連で、人口ビジョンや総合戦略を策定しているが、総合計画との整合性が取れているかは確認してみないとわからない。都市部局においても、都市計画マスタープランに加えて立地適正化計画が策定されている可能性があるが、相互の整合性が取れているかは確認しないとわからない。

また、まちのダウンサイジングでは、「福祉・医療」がキーワードになっている。住宅については住宅セーフティネット法が加わったが、まだ施行間もないため、住宅部局の方は制度そのものの把握も十分ではない。空き家対策計画については、総務や企画部門、都市部門が所掌している場合があり、公営住宅担当が関与していないこともある。

そこで、下記の「地域包括ケアシステムの推進に関連して把握しておくべき行政計画・施策の一覧」のリストを埋めてもらうだけで、関係分野、関係者の広がりが見える。高齢者等の「住まいと住まい方」問題の検討に際して、委員や行政のメンバーが招集されるが、「なぜここに集められたのか」「何を議論するのか」ということを相互が認識することがまず出発点になる。そのためエビデンスを作っておくことで、「何を話しているのか分からない」「必要性を感じない」という議論を抑止できる。

チェックリスト：地域包括ケアシステムの推進に関連して把握しておくべき行政計画・施策の一覧

分野	計画・施策名称	根拠法	＜自治体・チェックリスト＞	
			計画・取組みの有無	所管課
総合	総合計画（基本構想・基本計画・実施計画）	地方自治法	有・無	（ ）課
	人口ビジョン	まち・ひと・しごと創生法	有・無	（ ）課
	地方創生総合戦略	同上	有・無	（ ）課
都市	都市計画マスタープラン	都市計画法	有・無	（ ）課
	立地適正化計画	改正都市再生特別措置法	有・無	（ ）課
住宅	住宅セーフティネット制度	住宅セーフティネット法	有・無	（ ）課
	公営住宅制度	公営住宅法	有・無	（ ）課
	空家等対策計画	空家特措法	有・無	（ ）課
介護・医療等	介護保険事業計画	介護保険法	有・無	（ ）課
	地域福祉計画	社会福祉法等	有・無	（ ）課
	地域医療再生計画	医療法等	有・無	（ ）課
貧困等	生活困窮者自立支援制度	生活困窮者自立支援法	有・無	（ ）課
	生活保護制度	生活保護法	有・無	（ ）課

（3）中山間地域等の基礎自治体における高齢者等の「安定的な住まいと住まい方」検討マニュアル（案）

◆PHASE1：公開されている各種統計データを元に実証的な統計解析等を行うフェーズ

「1. 人口・世帯動向等の基礎データの把握」

- ・STEP 1は、どの自治体も既に取り組んでいる人口・世帯統計に加えて、高齢者等の居住状況と要介護度別人口を見ていくというものである。

「2. 高齢者の居住等に係る基礎データの把握」

- ・STEP2は、住まいと住まい方のニーズを、推計シートを利用して把握するというもの。政令指定都市では数が膨大になってしまうが、人口3万～4万人ほどの自治体であれば、本当に

居住に困っている人の数が 100 に満たない数字で分かる。何が問題なのかが数が分かれば非常に安心感が生まれる。ソリューションも地域によって変わる。

「3. 地域資源の把握」

- ・資源は地域にあふれている。介護、看護、医療、自治会や町内会も含めた団体のリストを作成し、高齢者以外の保健福祉の資源確認を目的とする。

「4. 介護・医療等に係る対応の特質把握」

- ・厚生労働省が公表している、在宅医療介護資源に関するデータベースを参照すると、自治体単位で自宅死亡割合や老人ホーム死亡割合、介護居住系サービス定員割合、介護施設サービス定員割合が、隣の市と比較できる。しかし、実際は、自分の立ち位置を確認するために何を分析すべきかということがわかっていない点があり、分析の視点を明確に持つ必要がある。

「5. 関連分野の動向把握」

- ・空き家対策特別措置法では、1 棟全ての住戸が空いていなければ空き家とカウントされない。一方で、住宅・土地統計調査であれば、住戸単位で空き家をカウントするため、2 つの調査で結果に差が生じている。しかし、なぜそこに差が生じているかということについてはあまり認識されていない。
- ・住宅セーフティネット制度をどのように活用するかはこれからである。公営住宅は、地方部では空き住戸があるが、建物自体は老朽化しているため若者世帯は入居しようとならないという内部矛盾を抱えている。しかし、福祉部局はそのような状況を知らない。こうした状況をいかにして1つにまとめていくかが重要である。

「6. 地域区分の設定」

- ・居住問題は、全市でなく、地区で見なければ解決しない。そのため、適正な地区区分を用いる必要があるが、計画ごとに、地区の割り方が異なっており、どこで問題が起きているかが分からないことになってしまう。最も妥当性が高い適正な区分を行ったうえでエビデンスをみると、そこでどのような問題を解決すればよいのか、どのような資源が必要なのかも見えてくる。地区の実情をズームアップして課題を洗い出すために、地域ケア会議が位置づけられたはずである。その場で居住困難世帯が誰なのか、介護や医療の課題は何か、活用できる建物はなにか、制度化されていない人材や組織はないのかということが分かれば、課題設定をした上で、どのようにそれを解決していくかが地域で解けるはずである。

◆PHASE2：前フェーズの実態把握に基づき、問題解決の方法を考えるフェーズ

「1. 居住支援のあり方を協議するプラットフォームの形成」

- ・居住支援のあり方を協議する場が必要である。住宅セーフティネット法の改正では、従来、都道府県ベースで設立されている居住支援協議会を、市町村単位で設立することが推奨されている。設立のための予算措置もされている。そうした補助等を活用して、基礎自治体で居住支援のあり方を協議できるプラットフォームを形成する必要がある。

「2. 居住困難世帯の個別事案への対応」

- ・個別事案について、どのように対応していけばよいかという流れを整理している。ポイント

としては、事前準備（受け入れ可能な住宅のストック）が必要であるという点。不動産事業者とタイアップし、居住可能な住宅を予めストックしておかなければならないのだが、福祉部局はなかなかその発想に行き着かない。また、住宅政策でも未踏の領域である。住宅セーフティネット法の登録住宅制度が始まっているのでそこである程度はプールができるかとは思いますが、福祉部門に対してそうした住宅が使えるということをアナウンスする必要がある。

- ・ただし、問題は、相談をどこが担うかということである。居住支援協議会では個別ケースを受け止めきれないため、社会福祉協議会、行政、NPO 法人等が具体相談窓口の候補となる。どういったところが相談対応を担うかをかなり具体化しておく必要がある。
- ・また、伴走型支援について。都市型と中山間地域でも若干違いがみられるのだが、恒久的な転居と一時的な転居、両方のニーズがあることを認識する必要がある。住宅セーフティネット制度を正面からだけみると、「恒久的な転居にしか使えない」と思ってしまうが、「一時的な」「一種のクッションとしての」住まいが必要になってくるという視点も重要である。
- ・加えて、生活支援は不可欠である。

「3. 居住関連プロジェクトの立案と実施」

- ・ある市の例では、複数の居住関連のプロジェクトをこなすため、福祉部局では、病院の空いたベッドをサービス付き高齢者向け住宅にしたり、廃院になった医院を福祉拠点にしようという動きがあるが、それが実際、どれほど必要とされているのかを検証する必要がある。この例の場合だとサービス付き高齢者向け住宅に変えようという病院の隣に、大量の空き家が存在している。そうした現状を解いていくための「どのように」がなければ、真面目な職員ほど、「施設でのケアが最も手厚い」という気持ちが根強い。そこに対しても異なる解法を選択肢が必要である。

中山間地域等の基礎自治体における高齢者等の「安定的な住まいと住まい方」
検討マニュアル（案）

PHASE 1 「中山間地域等における高齢者の住まいと住まい方」に関する問題把握の方法

STEP1 基礎作業

1. 人口・世帯動向等の基礎データの把握

項目	指標・データ元・分析内容等	備考
①人口	・人口の推移（過去～現在）：国勢調査 ・人口の将来予測：地域人口ビジョン他	
②世帯	・世帯数の推移：国勢調査	
③居住状況	・住宅・土地統計調査	
④要介護度別人口	・介護保険事業計画	

2. 高齢者の居住等に係る基礎データの把握

項目	指標・データ元・分析内容等	F市の例
①要見守り世帯	★75歳以上の単身・夫婦のみ世帯数で代替 ・「高齢者の潜在的居住支援ニーズ推計シート」を援用（国勢調査）	・単身 1219 世帯 ・夫婦 1143 世帯
②借家の居住困難世帯	★65歳以上の単身世帯で年収100万円未満の世帯 ★65歳以上の高齢者のみ世帯で年収200万円未満の世帯 ・「高齢者の潜在的居住支援ニーズ推計シート」を援用（住宅・土地統計調査）	・単身 70 世帯 ・夫婦 32 世帯
③持家の居住困難世帯	★65歳以上の単身世帯で年収100万円未満の世帯及び65歳以上の高齢者のみ世帯で年収200万円未満の世帯でかつ地区50年以上の住宅に居住する世帯 ・「高齢者の潜在的居住支援ニーズ推計シート」を援用（住宅・土地統計調査）	・単身 50 世帯 ・夫婦 62 世帯
④空き室・空き家の数	★腐朽・破損のない賃貸用の住宅及びその他の住宅 ・「高齢者の潜在的居住支援ニーズ推計シート」を援用（住宅・土地統計調査）	・賃貸用 1010 戸 ・その他 900 戸

3. 地域資源の把握

項目	指標・データ元・分析内容等	備考
①介護・看護等 ・相談・ケアプラン ・訪問系 ・通所系 ・地域密着系 ・居住系（特定・認知） ・施設系 ・高齢者住宅等*	★左記の系に分類して一覧表を作成 事業所名、利用定員、利用実績を整理 ・介護保険事業計画 ・地域包括ケア「見える化」システム（H26年医療施設調査・H28介護サービス情報公表システム） * 非特定のサ高住、有料老人ホーム	

②医療 ・在宅療養支援診療所 ・歯科医院 ・病院（機能別）	☆左記の系に分類して一覧表を作成 事業所名、特徴等 ・地域包括ケア「見える化」システム（H26年医療施設調査・H28介護サービス情報公表システム）	
③コミュニティ	☆高齢者等の生活支援活動を行うNPO団体、ボランティア団体等の一覧表を作成 団体名、所在地、活動内容	
④保健・福祉	☆高齢者介護以外の福祉施設等の一覧表を作成 施設名、利用定員等	

4. 介護・医療等に係る対応の特質把握

項目	指標・データ元・分析内容等	備考
①近隣自治体比較 ②同種自治体比較	・厚生労働省の「データサービス公開」に基づくデータを解析し、当該自治体の介護・医療等に関する下記の項目に関する特質を分析抽出する ・要介護認定率 ・介護保険料 ・自宅死亡割合・老人ホーム死亡割合 ・介護居住系サービス定員割合（対要介護認定者数、高齢者数） ・介護施設サービス定員割合（対要介護認定者数、高齢者数）	厚労省・在宅医療・介護資源データを元に分析してコメントする

5. 関係分野の動向把握

名称	内容	備考
①都市計画マスタープラン	都市計画法に基づくもので、市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めたもの	
②立地適正化計画	改正都市再生特別措置法（2014.8）に基づくもので、人口減少・高齢化に対応して持続的な都市経営を行うために「コンパクト+ネットワーク」をコンセプトに都市機能や居住機能の再編をするための計画	
③地方創生総合戦略・人口ビジョン	まち・ひと・しごと再生法（2014.11）にもとづくもので、地方再生に向けた総合戦略であり、その前提となる人口動向分析、将来推計等を人口ビジョンという。	
④空家等対策計画	空き家特措法（2014）に基づくもので、空き家の実態把握や、発生予防、適正管理、利活用の推進と特定空き家の除却等について定めた計画 *ここでいう「空家」は一棟全て空のものをいう	
⑤住宅セーフティネット制度	改正住宅セーフティネット法	

	(2017.4)により、単身者、高齢者等をはじめとして全方位的に住宅確保に困窮する者（住宅確保要配慮者）を対象に、急増している空家、空室を活用することによって安定的な居住に結びつけることを意図。住宅確保要配慮書の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、専用住宅の改修・入居者への経済的支援、需給のマッチング・入居支援が柱	
⑥公営住宅	原則として、所得分位 25%以下の世帯に対して、応能応益で住宅を提供する。単身世帯の入居も認める。	

6. 地域区分の設定（地理・交通条件の情報を含む）

内容	備考
<p>☆ベース図（地理条件：等高線、河川、土地利用等と交通条件：線路、道路、駅）の準備</p> <p>☆ベース図を、適正な地区に分割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域区分（地区）をする目的は、高齢者の居住問題には、高齢者自身の日常的な生活の広がりサポートできる地域のコミュニティ力が大きく関係するので、ある一定の地域の問題として捉える必要があるため（≒地域包括ケア）。また、今後の人口・世帯減少の局面で、地域を適切に持続経営していくために、一定のまとまりで諸施策を構想する必要があるため ・適切な地区区分の方法は、以下の通り。 <ul style="list-style-type: none"> * 当該自治体で一般的に使われている地域区分を適用する * 但し、行政分野によって「地域区分」が異なることが多々あるので、最も適正な地域区分を用いる。 * 中山間地等の場合は、旧村、旧小学校区の区分によってみるものが生活圏の広がりでは適当と考えられるが、介護保険制度の日常生活圏域を用いることも考えられる。 	<p>F市の場合には、複数の地域割りが見られ、どの区分が最も適正化を検討して、確定する必要がある。</p> <p>例：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画MPでは「旧小学校区」 ・立適計画では9区分 ・「H28年度地域実情把握調査」では、府南東、府南南、府中西、府中北、府中明郷、府中上下の6区分 ・日常生活圏域は北部、南部の2区分 ・「H28年度府中市介護予防・日常生活圏域ニーズ調査」では、第一中、府中中、府中明郷中、上下中の4区分

STEP2 地区別データの作成

☆ベース図を、適正な地区に分割したベース図に対して、以下の情報を記載していく。

☆この時に GIS を使うと便利かつ以降の DB 化と解析を的確に行うことができる。

項目	内容	備考
①人口・世帯数	・地区の人口・世帯数から、地区の過疎状況を確認	町別人口 GIS データ
②65 歳以上人口比率、65 歳以上単身世帯比率、65 歳以上高齢者のみ世帯比率	・65 歳以上人口、65 歳以上単身・高齢者のみ世帯比率から、地区の高齢化の状況を確認	町別高齢化率 GIS データ
③75 歳以上人口、75 歳以上単身世帯数、75 歳以上高齢者のみ世帯数	・75 歳以上人口、75 歳以上単身・高齢者のみ世帯数から、地区の支援対象となる世帯の実数を把握	
④要介護度別人口：要支援・要介護 1～2、要介護 3～5	・要介護度別人口から、地区の要介護対象者数を把握	
⑤居住困窮の世帯数	・STEP1 (2-②・③) の「居住困難世帯」を地区別に特定することはできない。 ・ただし、「介護予防・日常生活圏域ニーズ調査」等の別のデータを使って、地区別の数を把握できる可能性はある。	
⑥空室・空家数	・STEP1 (2-④) の住宅・土地統計調査の空き室・空き家を地区別に特定することはできない。 ・ただし、「空家等対策調査」における空家実態調査のデータを使って、地区別の空家数（一棟全て空いているもの）を把握できる可能性はある。	町別空家数・空家率 GIS データ
⑦地域資源	・STEP2 (3) の地域資源の把握のデータを元に、所在地をマッピングする ・GIS であれば、資源毎にカバーできる範囲をバッファリングすることも可能	

STEP3 地区カルテの作成（緊急度の高いところを優先）

☆同一地域を対象にして、各レイヤー上に下記のデータを記載し、それを重ねあわせることで、地区の状況を複合的に把握する

☆すべての地区について、分析を行うことが過大な作業になる場合には、緊急度の高いところ（過疎化が進み、高齢化率が高い）を優先してカルテを作成する

☆地区の実情（エビデンス）に基づきながら、「1. 問題点・課題の洗い出し」「2. 問題・課題の設定」「3. 解決方法」の検討を行う

1. 問題点・課題の洗い出し

①居住困難世帯の状況把握	<ul style="list-style-type: none"> ・地区で、高齢者等の居住困難（借家・低所得・独居・要介護、持家（老朽化）・低所得・独居・要介護）世帯を把握し、対応の必要性や緊急性を検討する。 ・対象世帯が少ない場合は、地域ケア会議等で、対象世帯を特定化し、検討することも考えられる
②介護、看護、医療と福祉課題の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・地区での介護、看護、医療資源を把握し、需要に対する充足度を検証する。 ・上記の資源だけでは対応しきれない、生活支援ニーズへの対応方策や可能性について検討する。 ・高齢者のみならず障害者や子育て世帯等の他の福祉需要がないかどうかを検証し、対応し得る地域資源の有無についても検討する
③遊休資源のリスト化（空き建物、空き家・空き室等）	<ul style="list-style-type: none"> ・地区で、遊休化しており、活用可能な空き建物、空き室、空家資源をリスト化する。 ・空き建物資源等については、所有者や従前用途、築年、面積、構造、階数等についても把握する（登記簿データ、建築計画概要書等の援用）
④人材の発掘とリスト化	<ul style="list-style-type: none"> ・地区で、高齢者等のサポートやボランティア活動等を担える人材を発掘し、リスト化する ・民生委員、町会・自治会等を通じた情報収集等

2. 問題・課題の設定

<ul style="list-style-type: none"> ・1. で検討した問題点・課題の洗い出しの中から、優先して解決すべき問題・課題を設定する。 ・設定する問題・課題には、緊急性に応じた優先度をつける。 ・設定する問題・課題には、「すぐにできること」「少し時間をかければできること（やり方や仕組みの組み換えで対応）」「予算化しないとできないこと（お金を準備して対応）」の取り組みのしやすさに応じた順位付けをする。

3. 解決方法の検討

<ul style="list-style-type: none"> ・2. で設定した問題・課題に対して、具体的にどう解決するのかの方法を検討し、明らかにする。 ・取り組む主体（責任者・体制）、事業規模、財源、スケジュール（工程表）を綿密に検討する。 ・その他、必要な事項を検討する。
--

1. 居住支援のあり方を協議するプラットフォームの形成

- ・ 社会福祉全般のことを協議する組織として「社会福祉協議会」があるように、住宅確保要配慮者への支援のあり方全般を協議する場（プラットフォーム）として、住宅セーフティネット法（2007年制定、2017年改正）では、「居住支援協議会」が位置づけられている。
- ・ 今般の住宅セーフティネット法の改正によって、市町村においても「居住支援協議会」を設置し、活動を行うことが推奨されている。
- ・ 「居住支援協議会」の組織イメージは下記の通り。
- ・ 「高齢者の住まいと住まい方の支援」を行うにあたって、居住支援協議会を開設することによって、関係者が一堂に会して、様々な問題の把握や課題解決を行うことができる。
- ・ 居住支援協議会の活動に対しては、国交省住宅局所管の上限 1000 万円までの補助がある。

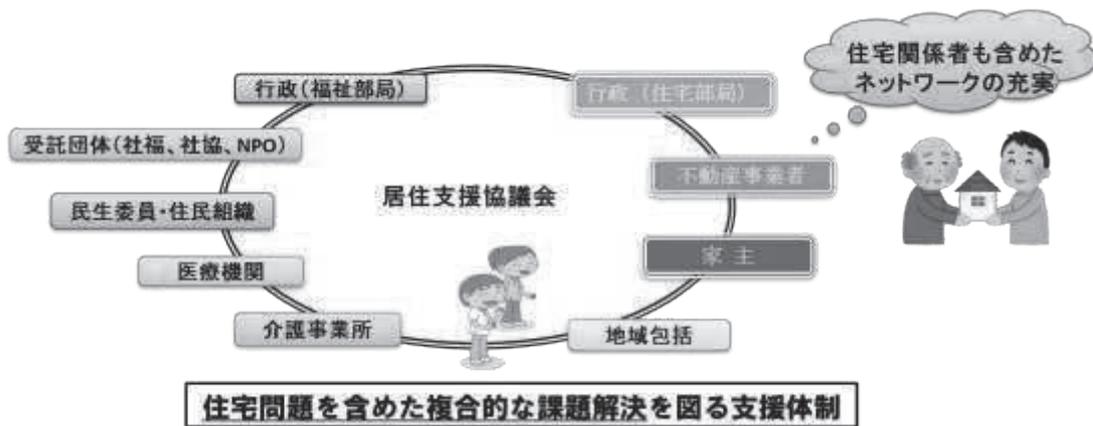
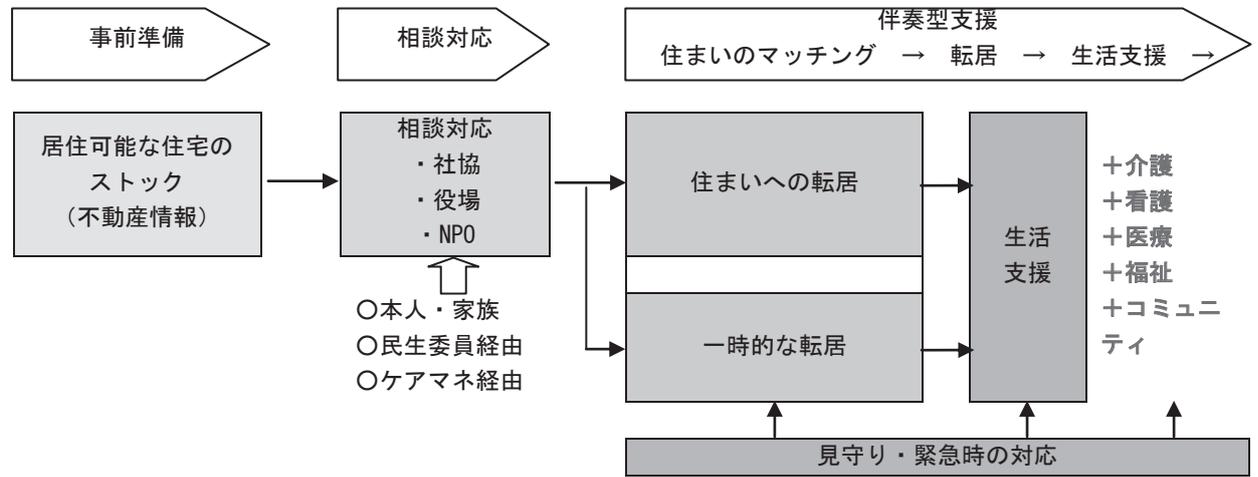


図 居住支援協議会のイメージ

2. 居住困難世帯の個別事案への対応

- ・ 高齢者等の居住困難世帯に対する個別的な対応方法としては、下記のような取り組みが必要である。
- ・ 介護保険制度の「地域ケア会議」において、個別的に対応する方法も考えられる。

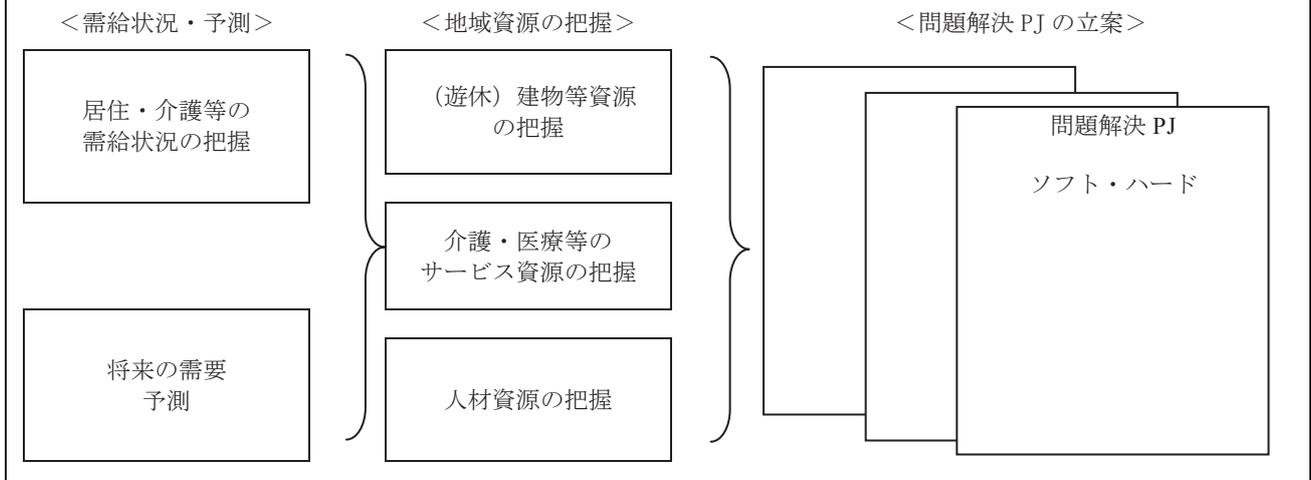
<居住困難世帯の個別事案への対応イメージ> 青：居住 赤：福祉



3. 居住関連プロジェクトの立案と実施

- ・各地区での居住支援に関連して行うプロジェクトについて、以下のような綿密な検討が必要である。
- ・中山間地域等では、現時点（H27～28）では後期高齢者の急増に直面している地区が多いが、今後は高齢者人口も減少に向かう。
- ・建物の新設等を行う場合には、将来的な居住と介護等の需給状況について、十分な見通しをもって行う必要がある。
- ・中山間地域等では、遊休化している建物資源が多数あり、当面の対応としてはそうした中から活用できる建物や住宅資源を見出し活用する方が、投下資本が少なく済むと同時に、地域の再活性化に発展できる可能性が高い。高齢者にとっても、住み慣れた親しみのある環境が維持され、より高次の生活環境が整えられる可能性が高い。
- ・ただし、既存建築物を再利用するには、建築基準法、消防法はじめ、各種法規制との関連が生じるので、その点については十分に留意する必要がある。

<居住関連プロジェクトの立案方法>



※本マニュアル案は、平成29年度老人保健健康増進等事業「中山間地域(離島及び中山間地域)の小規模自治体(保険者)における地域包括ケアシステム構築の好事例の実態把握と都道府県、地方厚生(支)局の支援のあり方に関する研究事業」(公益社団法人全国国民健康保険診療施設協議会)報告書原稿より、許可を得て転載

第4章 モデル事業の効果検証と普及の展望

Ⅰ. モデル事業の効果検証(横手市、和光市、うきは市)

ここでは、平成 27 年度からモデル事業を実施し、本年度までで事業期間が終了する 3 つの自治体について、その効果を検証していく。なお、対象となるモデル自治体数が 3 と少なく、入居実績も限られることから、全体的な傾向を示す形の分析には限界があることを断っておく。

(1) 入居実績

まず、モデル事業による入居実績と入居者の基本的な属性、相談経路について整理したものが図表 4-1-1 である。

図表 4-1-1 モデル事業における入居実績

		横手市	和光市	うきは市	合計
入居 件数	世帯数	10	1	3	14
	人数	15	1	8	24
年齢 階層 (人)	65 歳未満	4	0	6	10
	65～69 歳	4	0	0	4
	70～74 歳	2	0	0	2
	75～79 歳	3	0	2	5
	80～84 歳	2	0	0	2
	85 歳以上	0	1	0	1
性別 (人)	男	10	1	4	15
	女	5	0	4	9
相談 経路 (世帯)	本人	1	0	1	2
	家族・親族	0	0	0	0
	福祉事務所等の行政機関	9	0	0	9
	地域包括支援センター	0	1	0	1
	地域住民(民生委員・自治会等)	0	0	1	1
	病院	0	0	0	0
	その他	0	0	1	1

[出典] 高齢者住宅財団調べ

3 自治体合計で 14 世帯、24 人の入居実績があがっている。年齢階層については、後期高齢者の入居者が 8 人となっており、こうした一般的には入居契約に至ることが難しい者についても実績をあげている。また、相談経路については、3 自治体のうち最も入居実績が多かった横手市では、ほとんどが福祉事務所経由となっている。なお、うきは市の相談経路のうちの「その他」は、障害者の相談支援事業所である。

(2) 対象者のニーズへの対応

昨年度の調査（平成 26 年度からモデル事業を実施した 8 自治体の実績調査。以下同じ。）でも明らかになったとおり、入居支援の対象者は様々な生活上の課題を抱えており、かつ、これらが複合的であることも珍しくない。入居者の経済状況、要介護度、世帯構成、転居理由を見たものが、図表 4-1-2 である。

図表 4-1-2 経済状況、要介護度、世帯構成、転居理由から見た入居者の状況

		横手市	和光市	うきは市	合計
経済状況 (人)	国民年金	4	0	2	6
	厚生年金	3	0	0	3
	遺族年金	0	0	0	0
	生活保護	8	0	0	8
	その他	1	0	6	7
	不明	0	1	0	1
要介護度 (人)	自立	10	1	2	13
	要支援 1	2	0	0	2
	要支援 2	1	0	0	1
	要介護 1	2	0	0	2
	要介護 2	0	0	0	0
	要介護 3	0	0	0	0
	要介護 4	0	0	0	0
	要介護 5	0	0	0	0
不明・その他	0	0	6	6	
世帯構成 (世帯)	単身	8	1	1	10
	夫婦のみ	1	0	1	2
	高齢者+子	0	0	0	0
	夫婦+子	1	0	1	2
	その他	0	0	0	0
	不明	0	0	0	0
主な転居理由 (世帯)	住宅の構造上の問題	0	0	1	1
	住宅の立地の問題	0	0	0	0
	家賃負担その他経済的問題	0	0	1	1
	家族不和その他家庭内の問題	1	0	1	2
	立ち退き要請・住居の喪失	8	1	0	9
	退院先の確保	2	0	0	2

〔出典〕 高齢者住宅財団調べ

経済状況に関しては、国民年金受給者と生活保護受給者といった所得の低い者の入居が多いことが分かる。また、要介護度に関しては、自立の者が最も多く、かつ、全員が要介護1までに収まっていることから、全体に自立度としては比較的高くなっている。さらに世帯構成としては単身者が最も多い。

主な転居理由としては、「住宅の立地の問題」以外は全て該当する世帯がある。特に、横手市では「立ち退き要請・住居喪失」が多くなっているが、これは、平成29年8月に発生した火災で住居を喪失した者への対応を行ったことが関係している。

また、入居時や入居後において、対象者に行った支援内容を示したものが、図表4-1-3である。

図表4-1-3 入居者に対する支援内容（複数回答）

		横手市	和光市	うきは市	合計
生活支援 (人)	定期又は随時の訪問	2	1	2	5
	緊急通報・対応	0	0	0	0
	配食サービス	0	0	0	0
	家事支援	0	0	0	0
	移動支援	0	0	0	0
	情報提供	0	0	0	0
	家賃債務保証 ※世帯	5	0	0	5
	その他	1	0	1	2

〔出典〕高齢者住宅財団調べ

支援内容としては、「定期又は随時の訪問」と「家賃債務保証」が多くなっている。「定期又は随時の訪問」は、昨年度の調査においても最多であり、家主の安心を引き出す上で重要であるとともに、各種の支援のベースになるものと言うことができる。なお、「その他」は、生活困窮者自立支援制度の活用や福祉資金の貸付となっている。

（3）住宅の状況

転居の前後における住宅の種別と、転居後の住宅の家賃を整理したものが図表4-1-4である。転居前の住宅の種別としては借家が最も多く、転居後の住宅種別としては集合住宅が最も多くなっている。また、家賃については、全ての世帯が4万円代までに収まっており、特に「3万円代」が多くなっている。参考として各自治体の住宅扶助の基準額を示しているが、多くの世帯で、住宅扶助基準額に近い家賃になっている状況が窺える。これは昨年度の調査で見られた傾向と同様である。

図表 4-1-4 転居前後の住宅種別と転居後の家賃額

		横手市	和光市	うきは市	合計
元の住宅種別 (世帯)	持家	2	0	0	2
	借家	6	1	1	8
	その他	1	0	2	3
	不明	1	0	0	1
転居後の住宅種別 (世帯)	集合住宅	8	1	3	12
	戸建住宅	2	0	0	2
	その他	0	0	0	0
	不明	0	0	0	0
転居後の家賃 (世帯)	3万円未満	2	0	2	4
	3万円代	8	0	0	8
	4万円代	0	1	1	2
	5万円以上	0	0	0	0
	不明	0	0	0	0
	【参考】 住宅扶助基準額 (単身 15㎡以上、円)	35,000	47,700	32,000	

〔出典〕 1. 入居前後の住宅種別と転居後の家賃額は、高齢者住宅財団調べ。

2. 住宅扶助基準額は、「生活保護法による保護の基準に基づき厚生労働大臣が別に定める住宅扶助（家賃・間代等）の限度額の設定について（通知）」（平成 27 年 4 月 14 日付社援発 0414 第 9 号、厚生労働省社会・援護局長通知）より。

（４）関連した取組・今後の発展等

3 つのモデル自治体それぞれについて、これまで示してきた定量的評価以外の側面についても触れておきたい。

① 横手市

横手市では、平成 27 年度の事業開始当初は、2 つの社会福祉法人が事業を受託し、相談窓口かつ関係機関との連携の核となる「高齢者くらしのサポートセンター」（以下「サポートセンター」という。）は 2 か所であったが、翌年度から 1 法人が加わり、さらにサポートセンター 4 か所が増設された。このように、福祉関係者とのネットワークづくりを段階的に進めていき、地域包括ケアの各圏域にサポートセンターが設置されることになった。また、不動産業者は「くらサポ住まい協力店」として、また、見守り・緊急時対応、配食、権利擁護などの支援を行う企業、団体は「くらサポ協力店（団体）」として、モデル事業に加わりプラットフォームを構成している。

横手市では、このようにして作り上げてきた連携体制を基盤として、居住支援協議会を設置する意向である。また、サポートセンターの事業については、社会福祉法人の地域貢献事業として

継続される見通しである。このように、モデル事業の実施によって、行政と社会福祉法人が、それぞれ居住支援の体制強化と地域貢献という次のステップに進むことになった。

② 和光市

地域包括ケアシステムの先進地である和光市においては、住まいの確保に関しても、民間賃貸住宅を活用した「高齢者支援住宅家賃助成事業」を実施するなど、市独自の取組を進めてきた。その上で、低所得高齢者の住まいの確保と施設入所等によって使用しなくなった自宅の有効活用といった課題を同時に、また効率的に解決するため、モデル事業を実施した経緯がある。

現状では、こうした課題が顕在化するに至っておらず、その意味では、事業の評価は少し長い目で見ると必要があると言える。和光市は、遠くない将来、空き家の増加が見込まれることや、高齢者がサービス付き高齢者向け住宅に転居した場合の家賃等の足しにするために住宅を賃貸するといった状況を見通していた。このように、地域の将来像をイメージし、問題が顕在化する以前から「先行投資」を行っていくという地域経営の発想自体に他の自治体が学ぶべきところがあったと言える。

なお、和光市は、地域支援事業の任意事業として予算計上し、来年度以降も事業を継続する予定である。

③ うきは市

うきは市においては、事業の委託を受けた同市社会福祉協議会が戸建の空き家を借り受け、相談支援の拠点となる「かわはらさんち」を開設した。「かわはらさんち」では、相談支援の拠点として住み替え、転居費用、住宅改修といった住まいの相談（延べ計 160 件）のほか、介護保険や就労支援などの多岐にわたる相談（延べ計 557 件）も含め、総合的な相談支援の拠点としても機能している。

また、「かわはらさんち」が所在する小学校区では公民館のない地区も多いことから、住民の交流活動が広まっていない現状があった。このため、「かわはらさんち」は、サロン活動をはじめとした地区の活動の拠点としても活用されている。

このように、相談支援拠点が住民の自発的な地域活動の場としても機能することによって、身近な相談場所として地域住民に浸透していくことが期待される。こうした日々の地域住民との接点は、「敷居の低い」相談場所として、地域の課題や住まいや暮らしに困難を抱える者の把握にも効果を発揮するものと考えられる。

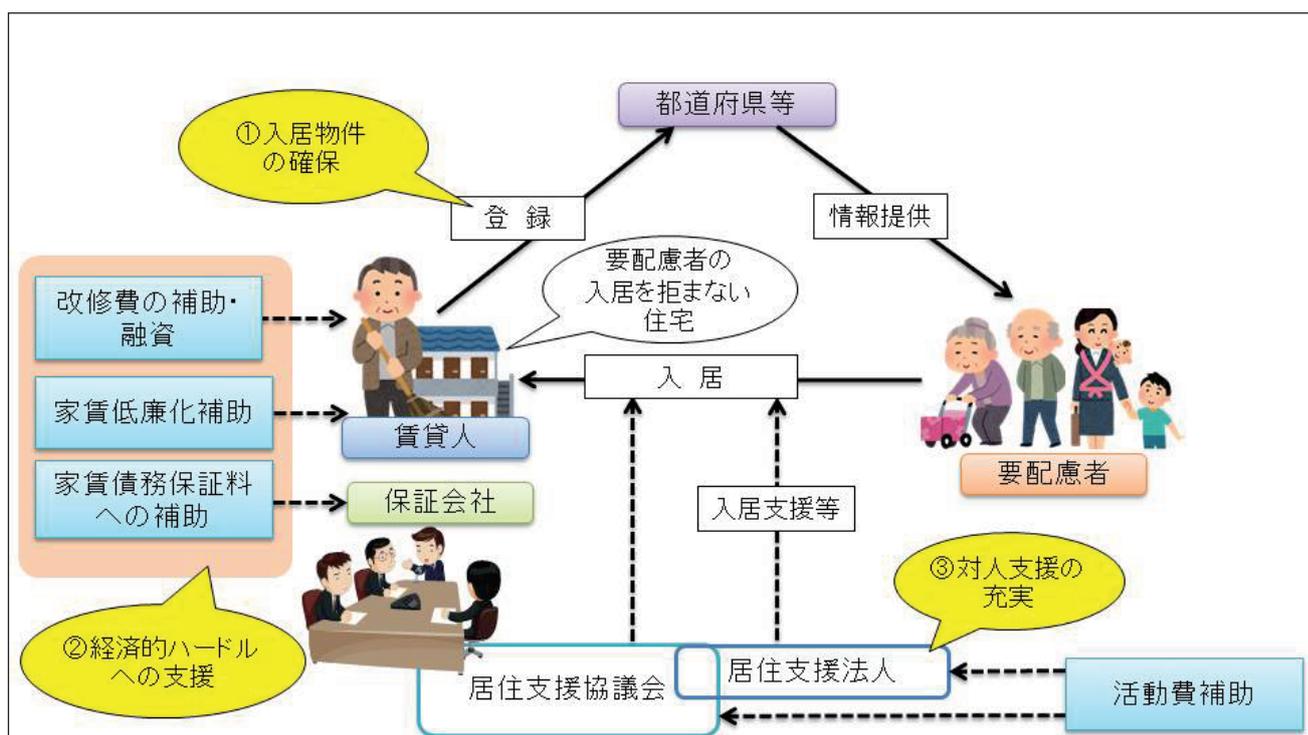
なお、うきは市では、市の単独事業として、来年度以降も事業を継続する予定である。また、市の居住支援協議会の設立についても検討している。

II. 制度改正も踏まえた普及の展望

(1) 関連制度の動向と期待される効果

居住支援に関連する制度の最も重要な動向として、平成 29 年 10 月 25 日から施行された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の一部を改正する法律（以下「改正住宅 SN 法」という。）が挙げられる。改正住宅 SN 法の基本的な構造は、図表 4-2-1 のとおりである。

図表 4-2-1 改正住宅セーフティネット法の基本構造



〔出典〕 筆者作成

改正住宅 SN 法の主なポイントとして、以下の 3 点が挙げられる。

① 入居物件の確保

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が導入された。登録の要件として、規模、構造、設備等について一定の基準を満たすことが必要となっている。また、共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）についても、別途基準が設けられている。

都道府県、政令市、中核市への登録制度となっており、登録住宅については、「セーフティネット情報提供システム」⁽¹⁾ 上で公開されている。

¹ サイトの UPL は、<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>
 なお、平成 30 年 2 月 22 日現在、全国で 54 件、323 戸が公開されている。

② 経済的ハードルへの支援

住宅確保要配慮者の専用住宅について、間取り変更工事、耐震改修工事、バリアフリー改修工事などへの補助制度のほか、家賃や家賃債務保証料の低廉化への補助制度が設けられている。

③ 対人支援の充実

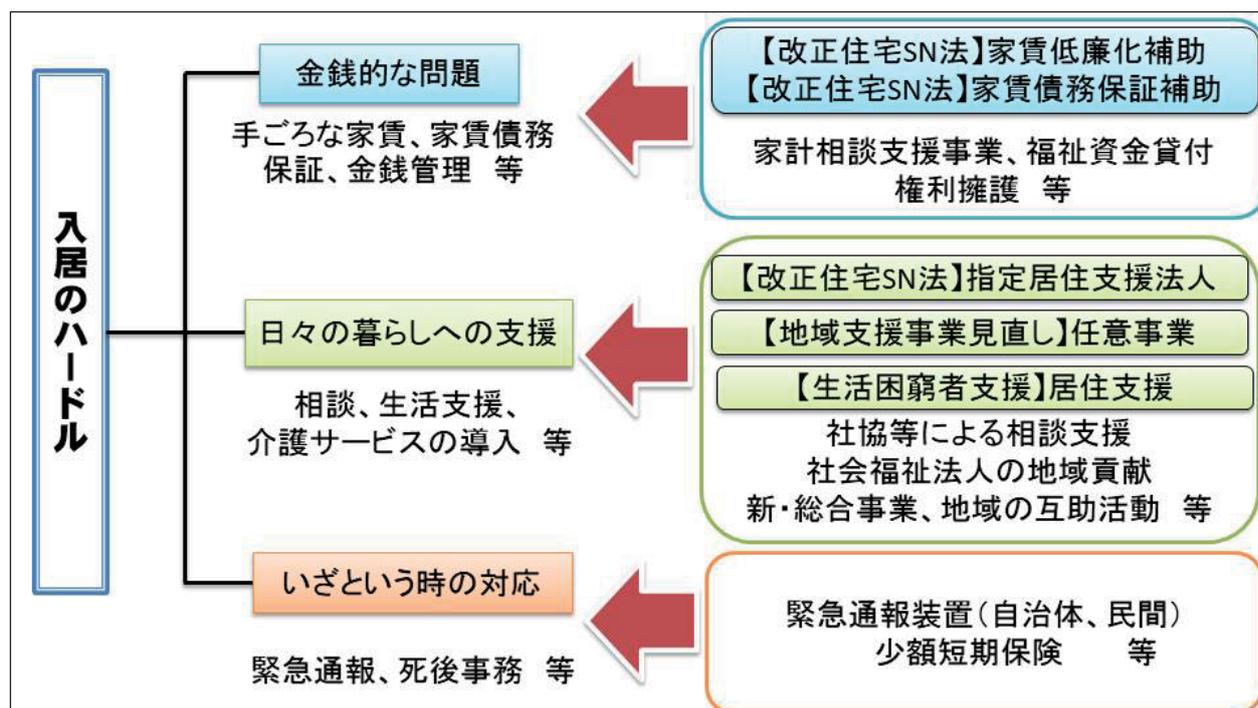
従来から制度化されていた居住支援協議会に加え、家賃債務保証、情報提供・相談などの入居支援、見守りなどの生活支援を行う法人を「居住支援法人」として、都道府県が指定することができる。具体的には、NPO 法人、社団・財団法人、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等が想定されている。

これまでのモデル事業の実施状況を踏まえると、地域差はあるものの、共通して入居のハードルとなっていたのは、家賃負担等の「金銭的な問題」、生活支援等の「日々の暮らしへの支援」、緊急通報等の「いざという時の対応」の 3 つに整理することができる。モデル事業では、これらの課題に対し、行政、社会福祉法人等の受託団体、民間団体等が連携をして対応してきた。改正住宅 SN 法では、「金銭的な問題」のうち、モデル事業では対応が難しかった手ごろな家賃の住宅確保と家賃債務保証への補助が導入されている。

また、モデル事業の受託団体を中心に行われてきた「日々の暮らしへの支援」についても、指定居住支援法人制度の導入によって、新たな選択肢が追加されたと言われている。加えて、介護保険法の地域支援事業の見直しによって、任意事業として高齢者の居住支援が実施可能となったほか、生活困窮者自立支援制度においても、本年度から居住支援の取組の強化が図られている²⁾ (図表 4-2-2)。

²⁾ 生活困窮者自立支援制度における居住支援の強化は、平成 30 年度から予算補助事業として実施されたが、第 190 回国会（常会）に提出されている生活困窮者自立支援法等の改正法案では、生活困窮者一時生活支援事業を拡充する形で法定事業に位置付けられている。

図表 4-2-2 入居の主なハードルと関連制度との関係



〔出典〕筆者作成

なお、当然のことながら、これら 3 つの課題に対して個々に対応するのではなく、こうした制度改正によって拡充された事業を使いこなすための連携体制の構築が重要である。

(2) 普及に向けた取組の推進

上記のとおり、居住支援の制度が順次拡充されているが、これらを実際に普及・定着させていくために、さらに何が必要となるかについて、ブロック別説明会も振り返りながら考察していきたい。

① 事業サイクルの起点と福祉の力

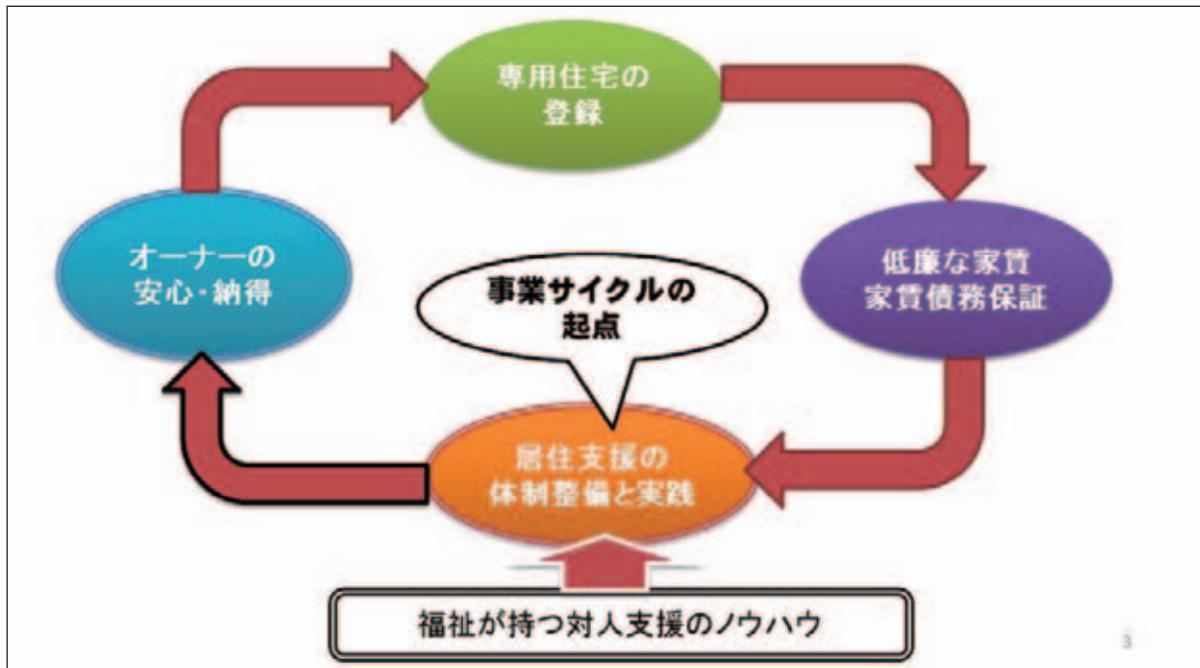
まず、居住支援の事業サイクルの起点をどこに置くかという点である。図表 4-2-1 を改めて見てみると、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録が、一連の事業サイクルの起点のようにも見える。ブロック別説明会においても、登録住宅の確保、増加をいかに図るかという問題意識からの質問もあった。

しかし、現実には、事業サイクルの起点は住宅の登録ではなく、居住支援体制の構築である。住宅所有者が納得して初めて登録に至るのであり、そのためには、入居前後を通じて具体的に誰が何をするのかという明確なイメージを住宅所有者に提示できることが必要になる。モデル事業においても、まずは関係者の連携体制（プラットフォーム）を構築し、その中で実施可能な具体的な支援内容を詰めていく作業にかなりの労力と時間を割いている。

また、様々な生活課題を複合的に抱えていることも珍しくない支援対象者に対しては、対人支援のノウハウを持つ福祉の力は欠かすことができない。改正住宅 SN 法に基づく居住支援法人という形を採るか、地域支援事業や生活困窮者自立支援制度を活用するかにかかわらず、市町村を

ベースにし、福祉の力を組み込んだ居住支援体制の整備が、まずは事業サイクルを回す出発点である（図表4-2-3）。

図表4-2-3 居住支援の事業のサイクル



〔出典〕 筆者作成

② 「なぜ」「なにを」の次のステップへ

本年度のブロック別説明会においては、実際の対応事例も交えながら、居住支援に取り組む自治体、団体からの報告が行われた。なぜ居住支援が必要なのかという点と、実際にどのような取組が行われているかについては、相当程度参加者に理解してもらうことができた。よって、本年度の研究事業として、居住支援の重要性と具体的な取組を関係者に広めていくという所期の目的は相当程度達成できたものと考えている。

一方で、説明会の参加者の中には、具体的に取組を始めたいという意向を持つ者もあり、その前提でどのように着手し、進めていけばよいか分からないという意見もあった。このため、居住支援の「なぜ」と「なにを」の次のステップとして、居住支援の取組に着手したい自治体・団体に対し、実際の経験に基づく「いかにして」を提示していくことが求められる。そのためには、先行して居住支援を進めている自治体・団体が、その経験に基づき、これから着手したい自治体・団体を支援していくような取組を検討することが必要ではないかと考えられる。本年度の研究事業による普及啓発を基盤としつつ、より実践的な後押しをいかに進めていくかが今後の課題である。

③ モデル事業終了後の展開

モデル事業実施期間の終了後は、各自治体は独自に財源を確保しながら事業を継続・継続予定である。継続（予定）の手法としては、社会福祉法人の地域公益事業によるもの、居住支援協議会によるもの、市の単独事業によるもののほか、新たな制度を活用するものとして、拡充された

地域支援事業の任意事業を活用するもの、改正住宅セーフティネット法に基づく指定居住支援法人制度を活用するものがある（図表4-2-4）。

図表4-2-4 モデル事業終了後の事業実施手法等

モデル自治体	終了後の事業実施手法	備考
本別町	居住支援協議会	
雫石町	町の単独事業	対象者を高齢者以外にも拡充
横手市	地域支援事業、社会福祉法人の地域公益事業	居住支援協議会設立予定
和光市	地域支援事業	
川崎市	居住支援協議会	
京都市	社会福祉法人の地域公益事業、居住支援協議会	
天理市	社会福祉法人の地域公益事業、指定居住支援法人	1月15日付けで奈良県より居住支援法人指定を受けており、そこをエビデンスとして、事業対象者を低所得高齢者から、住宅確保要配慮者に拡充
福岡市	居住支援協議会	
うきは市	市の単独事業	居住支援協議会設立を検討
豊後大野市	市の単独事業	

〔出典〕高齢者住宅財団調べ

地域支援事業を活用する場合については、モデル事業と同様に支援対象者は高齢者となるが、居住支援協議会や指定居住支援法人制度を活用する場合には、高齢者以外の住宅確保要配慮者への対応を視野に入れていく必要がある。他の福祉制度との連携も含めた次のステップに進む中で、モデル事業における経験の蓄積がどのように活かされるか、反面、新たにどのような課題に直面するのかは、今後、「地域共生社会」の当面の改革工程に掲げられた「国土交通省との密接な連携のもと、生活困窮者、高齢者、障害者などへの居住支援を進める」³ 上で、実践を通じた示唆を与えるものと期待される。特に、現状においては居住支援について各種の制度が並立しながら充実の方向に向かっているが、近い将来、居住支援を統合的な政策としていかに整理していきかという視点からも今後の展開を把握・分析していくことが求められる。

³ 厚生労働省「我が事・丸ごと」地域共生社会実現本部（平成29年2月7日）「「地域共生社会」の実現に向けて（当面の改革工程）」p.8

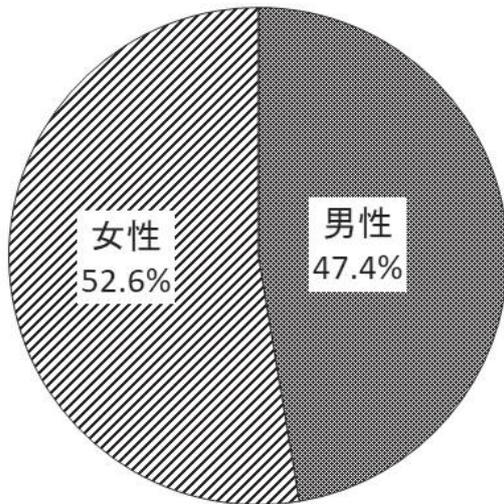
参考：事業実施期間の主な入居実績（平成 28 年度及び平成 29 年度終了分）

昨年度モデル事業を終了した自治体と本年度終了する自治体（横浜市を除く 10 自治体）のモデル事業実施期間における主な入居実績をまとめると、以下のとおりである。

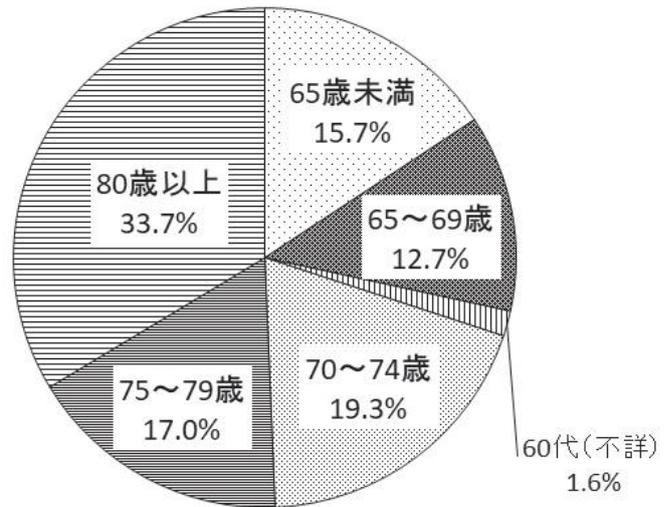
(1) 入居者の属性

入居世帯総数：260 世帯、入居者総数：306 人

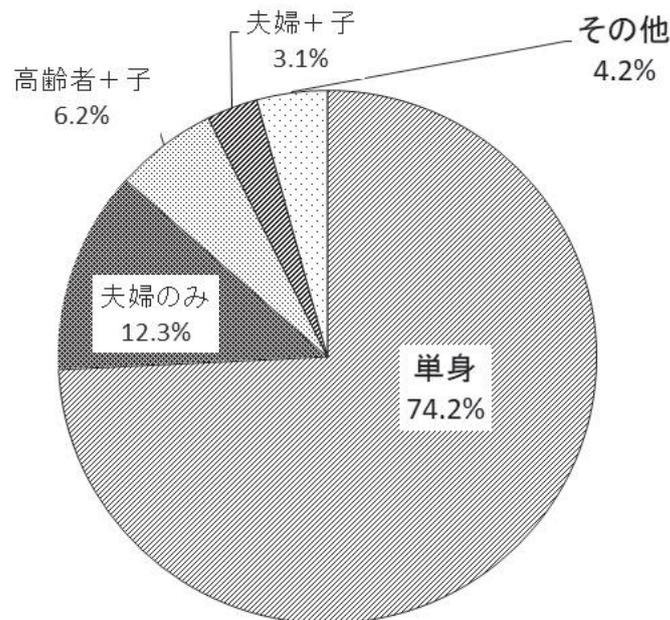
【男女比】

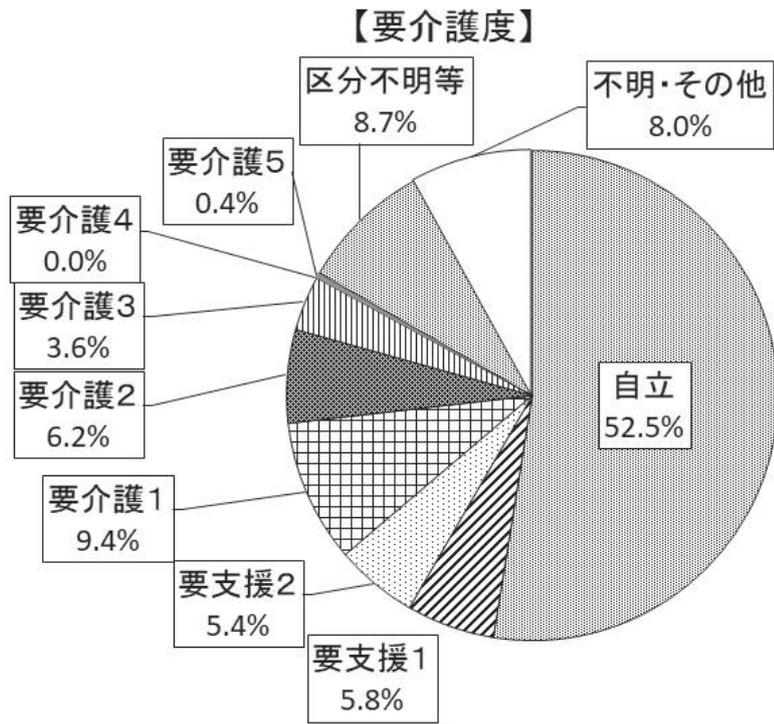


【年齢階層】

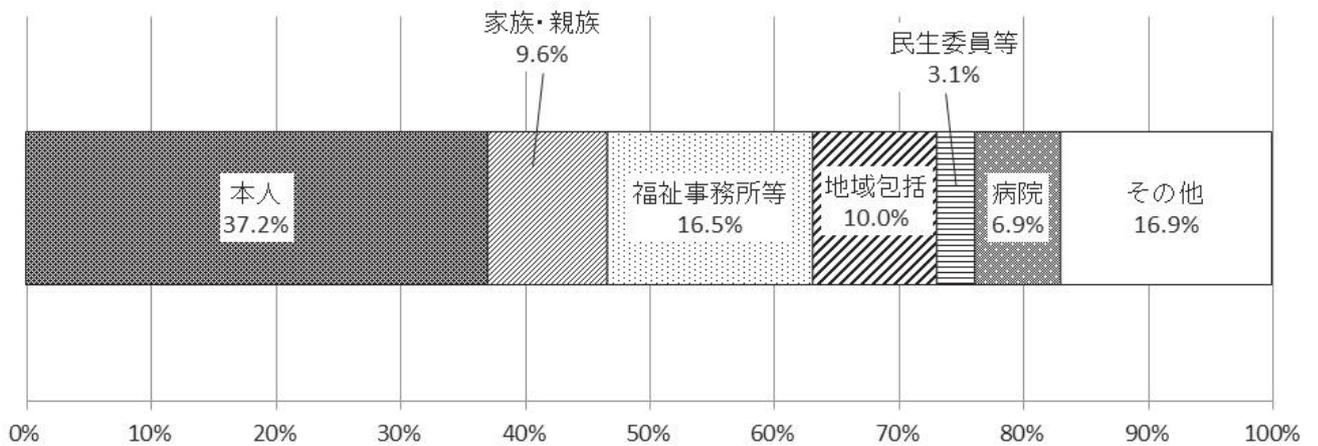


【世帯構成】

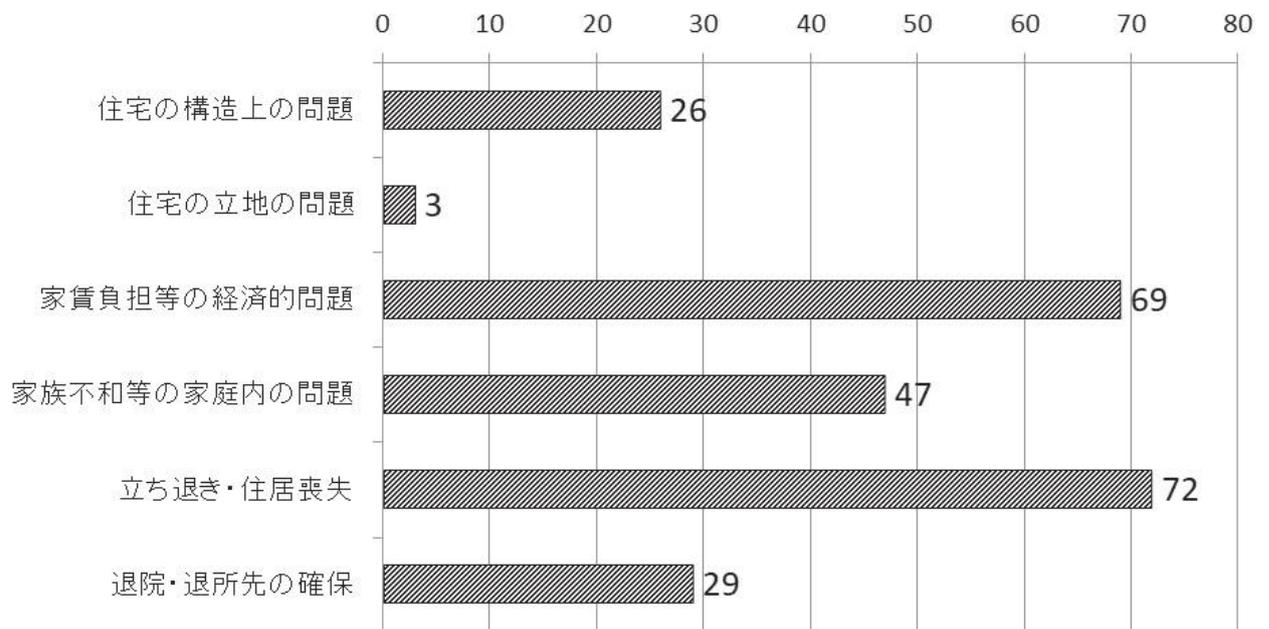




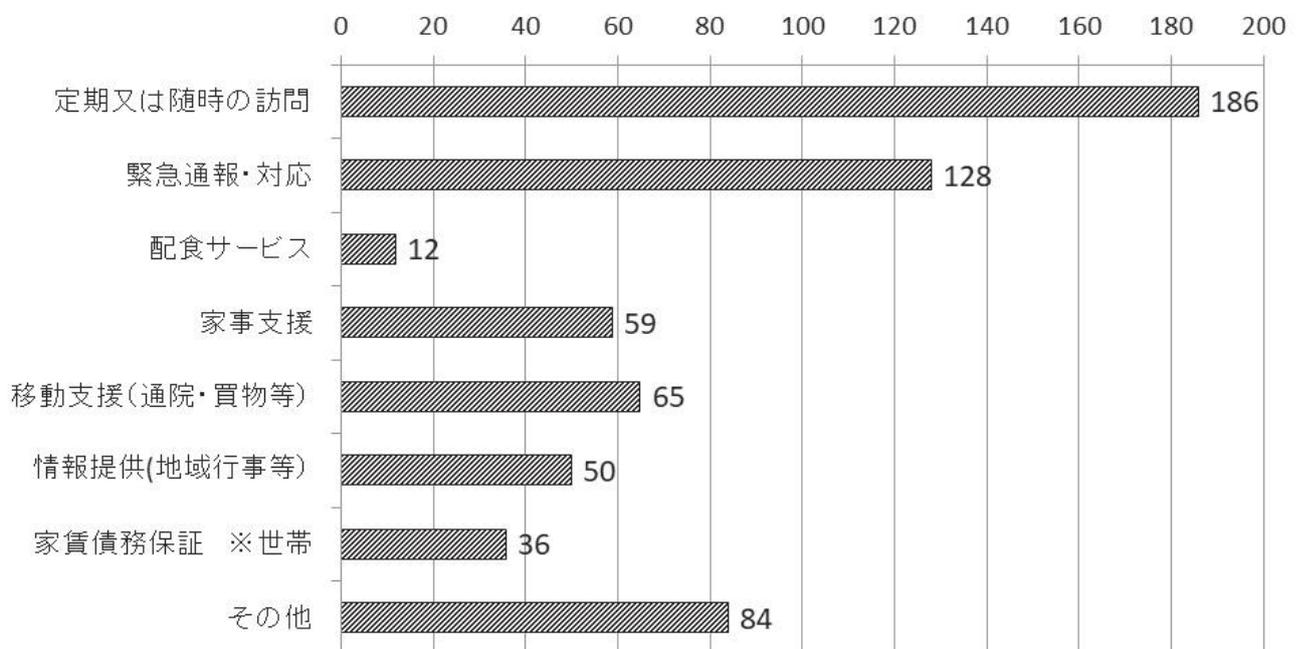
(2) 相談経路 (世帯)



(3) 主な転居理由（複数回答・世帯）



(4) 支援内容（複数回答・人）



資料編

平成 29 年度老人保健健康増進等事業

**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
北海道ブロック説明会**

日 時 平成 29 年 11 月 14 日 (火) 13 時 00 分～16 時 40 分

会 場 北海道自治労会館 3 階中ホール (北海道札幌市)

主 催 一般財団法人 高齢者住宅財団

プ ロ グ ラ ム

13:00～13:05 開会・挨拶

一般財団法人高齢者住宅財団

13:05～13:45 地域善隣事業 (低所得高齢者等住まい・生活支援事業) の取組み方
～理論と実践方法、ニーズの推計方法と効果について～

東京大学大学院人文社会系研究科・文学部 准教授 祐成 保志

13:45～14:45 居住支援に関する施策紹介

①低所得高齢者等住まい・生活支援の取組について

厚生労働省老健局高齢者支援課 課長補佐 内山 徹

②新たな住宅セーフティネット制度について

国土交通省住宅局安心居住推進課 課長補佐 横手 昌幸

14:45～15:00 ～ 休憩 (15分) ～

15:00～16:00 入居支援・入居後の生活支援や居住支援協議会に関する事例紹介

①「本別町居住支援協議会」設立の経緯と取組

本別町総合ケアセンター 所長代理 木南 孝幸

②10 数年先行く未来都市！大牟田。

住まいを通して考える地域包括ケアシステム構築と居住支援の実践

前・大牟田市都市整備部 建築住宅課長 牧嶋 誠吾
(大牟田市立病院 地域医療連携室次長 総務課参事)

16:00～16:40 意見交換・質疑応答

16:40 閉会

平成 29 年度老人保健健康増進等事業

**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
東北ブロック説明会**

日 時 平成 29 年 11 月 6 日 (月) 13 時 00 分～16 時 40 分

会 場 ハーネル仙台 3 階大会場 蔵王 B (宮城県仙台市)

主 催 一般財団法人 高齢者住宅財団

プ ロ グ ラ ム

13:00～13:05 開会・挨拶

一般財団法人高齢者住宅財団

13:05～13:45 地域善隣事業 (低所得高齢者等住まい・生活支援事業) の取組み方
～理論と実践方法、ニーズの推計方法と効果について～

東北大学 公共政策大学院 教授 白川 泰之

13:45～14:45 居住支援に関する施策紹介

①低所得高齢者等住まい・生活支援の取組について
～地域包括ケアシステムにおける居住支援～

厚生労働省老健局高齢者支援課 課長補佐 内山 徹

②新たな住宅セーフティネット制度について

国土交通省住宅局安心居住推進課 高齢者住宅指導係長 東條 旭

14:45～15:00 ～ 休憩 (15分) ～

15:00～16:00 低所得高齢者等住まい・生活支援に関する事例紹介

①雫石町低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業への取組について

養護老人ホーム松寿荘 施設長 高橋 昌弘

②横手市における地域善隣事業について

横手市健康福祉部高齢ふれあい課 主査 佐々木 恵

社会福祉法人相和会 課長 渡邊 浩二

16:00～16:40 意見交換・質疑応答

16:40 閉会

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 関東ブロック説明会
(第3回 関東ブロック市区町村居住支援協議会に係る情報交換会)

日 時 平成30年2月5日(月) 13時00分～16時40分
 会 場 損保会館 2階 大会議室(東京都千代田区)
 主 催 一般財団法人 高齢者住宅財団
 関東地方整備局 建政部住宅整備課
 関東信越厚生局 健康福祉部地域包括ケア推進課

プ ロ グ ラ ム

-
- 13:00～13:10 趣旨説明、挨拶
 一般財団法人高齢者住宅財団
 関東地方整備局 建政部住宅整備課
-
- 13:10～13:40 関東地方整備局・関東信越厚生局による取組み/
 新たな住宅セーフティネット制度の動向
 関東地方整備局 建政部住宅整備課 課長 原口 統
 居住支援に関する施策紹介/低所得高齢者等住まい・生活支援の取組について
 ～地域包括ケアシステムにおける居住支援～
 関東信越厚生局 健康福祉部地域包括ケア推進課 課長 懸上 忠寿
-
- 13:40～14:20 地域善隣事業(低所得高齢者等住まい・生活支援事業)の取組み方
 ～理論と実践方法、ニーズの推計方法と効果について～
 東北大学 公共政策大学院 教授 白川 泰之
-
- 14:20～15:10 居住支援協議会や入居支援・入居後の生活支援に関する取組み事例の紹介
 ①船橋市居住支援協議会 ～賃貸リスク軽減に資する居住支援体系の構築～
 船橋市建築部住宅政策課 課長 木村 智
 船橋市健康・高齢部地域包括ケア推進課 課長補佐 藤城 光徳
 船橋市社会福祉協議会 事務局次長 村上 輝吉
-
- 15:10～15:25 ～ 休憩(15分) ～
-
- 15:25～15:55 ②横手市における地域善隣事業について
 ～社会福祉法人による居住支援・地域支援～
 横手市健康福祉部高齢ふれあい課 主査 佐々木 恵
 社会福祉法人相和会 課長 渡邊 浩二
-
- 15:55～16:10 ③居住支援に係るワークショップ
 ～都道府県協議会主催による多主体参加型企画
 埼玉県都市整備部住宅課 主査 宮沢 康則
-
- 16:10～16:40 意見交換・総括
-
- 16:40 閉会
-

平成 29 年度老人保健健康増進等事業

**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
東海ブロック説明会**

日 時 平成 29 年 11 月 10 日 (金) 13 時 00 分～16 時 40 分
会 場 TKP ガーデンシティ PREMIUM 名古屋新幹線口 バンケットホール 2A
主 催 一般財団法人 高齢者住宅財団
協 力 東海北陸厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課
中部地方整備局 建政部 住宅整備課

プ ロ グ ラ ム

13:00～13:05 開会・挨拶

一般財団法人高齢者住宅財団
東海北陸厚生局／中部地方整備局

13:05～13:45 地域善隣事業（低所得高齢者等住まい・生活支援事業）の取組み方
～理論と実践方法、ニーズの推計方法と効果について～

明治大学 理工学部建築学科 教授 園田真理子

13:45～14:45 入居支援・入居後の生活支援や居住支援協議会に関する事例紹介

①低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業（静岡県浜松市）

社会福祉法人天竜厚生会 所長 黒田美由紀

②10 数年先行く未来都市！大牟田。

住まいを通して考える地域包括ケアシステム構築と居住支援の実践

前・大牟田市都市整備部 建築住宅課長 牧嶋 誠吾
(大牟田市立病院 地域医療連携室次長 総務課参事)

14:45～15:00 ～ 休憩（15分） ～

15:00～16:00 居住支援に関する施策紹介

①低所得高齢者等住まい・生活支援の取組について

厚生労働省老健局高齢者支援課 予算係長 岡本 慎

②新たな住宅セーフティネット制度について

国土交通省住宅局安心居住推進課 係長 新保 経資

16:00～16:40 意見交換・質疑応答

16:40 閉会

平成 29 年度老人保健健康増進等事業

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
北陸ブロック説明会

日 時 平成 29 年 11 月 24 日 (金) 13 時 00 分～16 時 40 分

会 場 TKP 金沢カンファレンスセンター ホール 7A (石川県金沢市)

主 催 一般財団法人 高齢者住宅財団

プ ロ グ ラ ム

13:00～13:05 開会・挨拶

一般財団法人高齢者住宅財団

13:05～13:45 地域善隣事業 (低所得高齢者等住まい・生活支援事業) の取組み方
～理論と実践方法、ニーズの推計方法と効果について～

明治大学 理工学部建築学科 教授 園田真理子

13:45～14:45 居住支援に関する施策紹介

①低所得高齢者等住まい・生活支援の取組について

厚生労働省老健局高齢者支援課 課長補佐 内山 徹

②新たな住宅セーフティネット制度について

国土交通省住宅局安心居住推進課 課長補佐 遠藤 健人

14:45～15:00 ～ 休憩 (15分) ～

15:00～16:10 入居支援・入居後の生活支援や居住支援協議会に関する事例紹介

①京都府京都市の取組

社会福祉グループ「リガーレ」本部

社会福祉法人リガーレ暮らしの架け橋

地域密着型総合ケアセンターきたおおじ

代表 山田 尋志

②岩手県雫石町の取組

養護老人ホーム松寿荘 施設長 高橋 昌弘

16:10～16:40 意見交換・質疑応答

16:40 閉会

平成 29 年度老人保健健康増進等事業

**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**

日 時 平成 29 年 11 月 20 日 (月) 13 時 00 分～16 時 40 分

会 場 建設交流館 8 階グリーンホール (大阪府大阪市)

主 催 一般財団法人 高齢者住宅財団

協 力 近畿厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課
近畿地方整備局 建政部 住宅整備課

プ ロ グ ラ ム

13:00～13:05 開会・挨拶

一般財団法人高齢者住宅財団
近畿厚生局／近畿地方整備局

13:05～13:45 地域善隣事業 (低所得高齢者等住まい・生活支援事業) の取組み方
～理論と実践方法、ニーズの推計方法と効果について～

京都府立大学大学院 生命環境科学研究科 准教授 鈴木 健二

13:45～14:45 居住支援に関する施策紹介

①低所得高齢者等住まい・生活支援の取組について

厚生労働省老健局高齢者支援課 予算係長 岡本 慎

②新たな住宅セーフティネット制度について

国土交通省住宅局安心居住推進課 課長補佐 山崎 尚

14:45～15:00 ～ 休憩 (15分) ～

15:00～16:15 入居支援・入居後の生活支援や居住支援協議会に関する事例紹介

①京都市高齢者住まい・生活支援事業

社会福祉法人京都老人福祉協会 執行役員・施設長 橋川 光一郎

株式会社都ハウジング 不動産営業部門 高齢者住宅担当課長 荒川 博

②社会福祉法人による居住支援の取り組み (奈良県天理市)

社会福祉法人やすらぎ会 住まいの生活支援事業 吉田 真哉

③社会的弱者を支える不動産会社 (岡山県岡山市)

阪井土地開発株式会社 代表取締役 阪井 ひとみ

16:15～16:40 意見交換・質疑応答

16:40 閉会

平成 29 年度老人保健健康増進等事業

**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
中国四国ブロック説明会**

日 時 平成 29 年 12 月 1 日 (金) 13 時 00 分～16 時 40 分

会 場 広島YMCA学園 3号館 2階多目的ホール

主 催 一般財団法人 高齢者住宅財団

プ ロ グ ラ ム

13:00～13:05 開会・挨拶

一般財団法人高齢者住宅財団

13:05～13:45 地域善隣事業（低所得高齢者等住まい・生活支援事業）の取組み方
～理論と実践方法、ニーズの推計方法と効果について～

京都府立大学大学院 生命環境科学研究科 准教授 鈴木 健二

13:45～14:45 居住支援に関する施策紹介

①低所得高齢者等住まい・生活支援の取組について

厚生労働省老健局高齢者支援課 予算係長 岡本 慎

②新たな住宅セーフティネット制度について

国土交通省住宅局安心居住推進課 係長 新保 経資

14:45～15:00 ～ 休憩（15分） ～

15:00～16:00 入居支援・入居後の生活支援や居住支援協議会に関する事例紹介

①福岡県大牟田市の取組

前・大牟田市都市整備部 建築住宅課長 牧嶋 誠吾
(大牟田市立病院 地域医療連携室次長 総務課参事)

②岡山県での取組

NPO法人おかやま入居支援センター 理事長 井上 雅雄

16:00～16:40 意見交換・質疑応答

16:40 閉会

平成 29 年度老人保健健康増進等事業

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
九州ブロック説明会

日 時 平成 29 年 12 月 7 日 (木) 13 時 00 分～16 時 40 分

会 場 福岡県国際会議場 中会議室 411・412

主 催 一般財団法人 高齢者住宅財団

協 力 九州厚生局健康福祉部地域包括ケア推進課
九州地方整備局建政部住宅整備課

プ ロ グ ラ ム

13:00～13:05 開会・挨拶

一般財団法人高齢者住宅財団
九州厚生局／九州地方整備局

13:05～13:45 地域善隣事業（低所得高齢者等住まい・生活支援事業）の取組み方
～理論と実践方法、ニーズの推計方法と効果について～

東北大学 公共政策大学院 教授 白川 泰之

13:45～14:45 居住支援に関する施策紹介

①低所得高齢者等住まい・生活支援の取組について

厚生労働省老健局高齢者支援課 課長補佐 内山 徹

②新たな住宅セーフティネット制度について

国土交通省住宅局安心居住推進課 課長補佐 遠藤 健人

14:45～15:00 ～ 休憩（15分） ～

15:00～16:15 入居支援・入居後の生活支援や居住支援協議会に関する事例紹介

①福岡県福岡市の取組

福岡市社会福祉協議会 地域福祉課事業開発係 係長 栗田 将行

②福岡県うきは市の取組

うきは市保健課 課長補佐兼高齢者支援係長 早崎 哲朗

うきは市社会福祉協議会 主査・生活支援コーディネーター 相良 照美

③大分県豊後大野市の取組

豊後大野市高齢者福祉課 主幹 横田 昭洋

養護老人ホーム常楽荘 施設長 浅倉 旬子

16:15～16:40 意見交換・質疑応答

16:40 閉会



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 ブロック説明会

低所得高齢者等住まい・生活支援の取組について ～地域包括ケアシステムにおける居住支援～

平成29年11月、12月

厚生労働省老健局 高齢者支援課

介護保険をとりまく現状

介護保険制度の現状と今後

これまでの16年間の対象者、利用者の増加

○ 介護保険制度は、制度創設以来16年を経過し、65歳以上被保険者数が約1.6倍に増加するなかで、サービス利用者数は約3.3倍に増加。高齢者の介護に無くてはならないものとして定着・発展している。

① 65歳以上被保険者の増加

	2000年4月末		2016年4月末	
第1号被保険者数	2,165万人	⇒	3,387万人	1.6倍

② 要介護（要支援）認定者の増加

	2000年4月末		2016年4月末	
認定者数	218万人	⇒	622万人	2.9倍

③ サービス利用者の増加

	2000年4月		2016年4月	
計	149万人	⇒	496万人※	3.3倍

（出典：介護保険事業状況報告）

※ 居宅介護支援、介護予防支援、小規模多機能型サービス、複合型サービスを足し合わせたもの、並びに、介護保険施設、地域密着型介護老人福祉施設、特定入所者生活介護（地域密着型含む）、及び認知症対応型共同生活介護の合計。

2

介護給付と保険料の推移

○ 市町村は3年を1期（2005年度までは5年を1期）とする介護保険事業計画を策定し、3年ごとに見直しを行う。保険料は、3年ごとに、事業計画に定めるサービス費用見込額等に基づき、3年間を通じて財政の均衡を保つよう設定。

○ 高齢化の進展により、保険料が2020年には6,771円、2025年には8,165円に上昇が見込まれており、地域包括ケアシステムの構築を図る一方、介護保険制度の持続可能性の確保のための重点化・効率化も必要となっている。

事業運営期間		事業計画		給付（総費用額）	保険料	介護報酬の改定率
2000年度	第一期	第一期		3.6兆円	2,911円 (全国平均)	H15年度改定 ▲2.3%
2001年度				4.6兆円		
2002年度				5.2兆円		
2003年度	第二期	第二期		5.7兆円	3,293円 (全国平均)	H17年度改定 ▲1.9%
2004年度				6.2兆円		
2005年度				6.4兆円		
2006年度	第三期	第三期	第三期	6.4兆円	4,090円 (全国平均)	H21年度改定 ▲0.5%
2007年度				6.7兆円		
2008年度				6.9兆円		
2009年度	第四期	第四期	第四期	7.4兆円	4,160円 (全国平均)	H24年度改定 +3.0%
2010年度				7.8兆円		
2011年度				8.2兆円		
2012年度	第五期	第五期	第五期	8.8兆円	4,972円 (全国平均)	消費税率引上げに伴う H26年度改定 +0.63%
2013年度				9.2兆円		
2014年度				9.6兆円		
2015年度	第六期	第六期	第六期	10.1兆円	5,514円 (全国平均)	H27年度改定 ▲2.27%
2016年度				10.4兆円		
2017年度				10.8兆円		
2020年度					6,771円 (全国平均)	
2025年度					8,165円 (全国平均)	

※2014年度までは実績であり、2015～2017年度は当初予算である。
※2020年度及び2025年度の保険料は全国の保険者が作成した第6期介護保険事業計画における推計値。

3

今後の介護保険をとりまく状況

① 65歳以上の高齢者数は、2025年には3,657万人となり、2042年にはピークを迎える予測(3,878万人)。また、75歳以上高齢者の全人口に占める割合は増加していき、2055年には、25%を超える見込み。

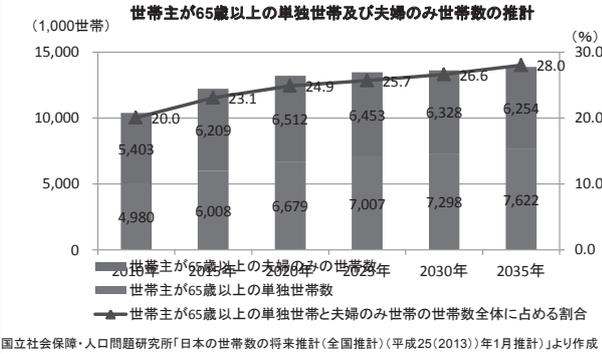
	2010年	2015年	2025年	2055年
65歳以上高齢者人口(割合)	2,948万人(23.0%)	3,395万人(26.8%)	3,657万人(30.3%)	3,626万人(39.4%)
75歳以上高齢者人口(割合)	1,419万人(11.1%)	1,646万人(13.0%)	2,179万人(18.1%)	2,401万人(26.1%)

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(平成25(2013)年1月推計)」より作成

② 65歳以上高齢者のうち、認知症高齢者が増加していく。



③ 世帯主が65歳以上の単独世帯や夫婦のみの世帯が増加していく



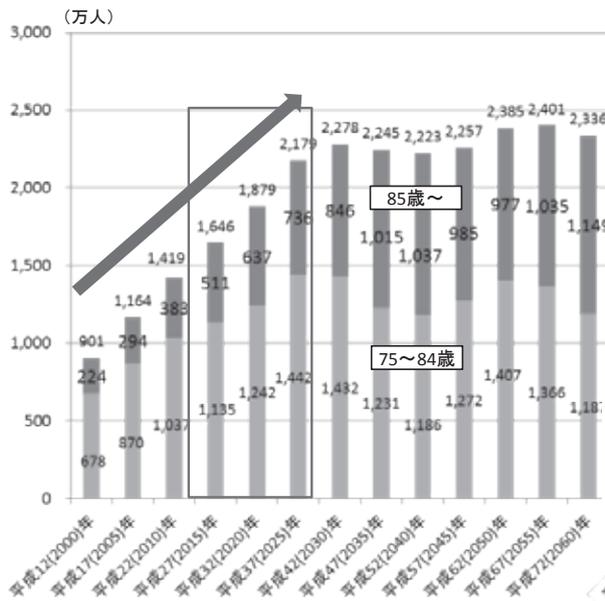
④ 75歳以上人口は、都市部では急速に増加し、もともと高齢者人口の多い地方でも緩やかに増加する。各地域の高齢化の状況は異なるため、各地域の特性に応じた対応が必要。 ※都道府県名欄の()内の数字は倍率の順位

	埼玉県(1)	千葉県(2)	神奈川県(3)	愛知県(4)	大阪府(5)	～	東京都(11)	～	鹿児島県(45)	秋田県(46)	山形県(47)	全国
2015年 <>は割合	76.5万人 <10.6%>	71.7万人 <11.6%>	101.6万人 <11.1%>	81.7万人 <10.9%>	107.0万人 <12.1%>		147.3万人 <11.0%>		26.7万人 <16.2%>	18.8万人 <18.4%>	19.0万人 <17.0%>	1645.8万人 <13.0%>
2025年 <>は割合 ()は倍率	117.7万人 <16.8%> (1.54倍)	108.2万人 <18.1%> (1.51倍)	148.5万人 <16.5%> (1.46倍)	116.6万人 <15.9%> (1.43倍)	152.8万人 <18.2%> (1.43倍)		197.7万人 <15.0%> (1.34倍)		29.5万人 <19.4%> (1.10倍)	20.5万人 <23.0%> (1.09倍)	20.7万人 <20.6%> (1.09倍)	2178.6万人 <18.1%> (1.32倍)

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25(2013)年3月推計)」より作成

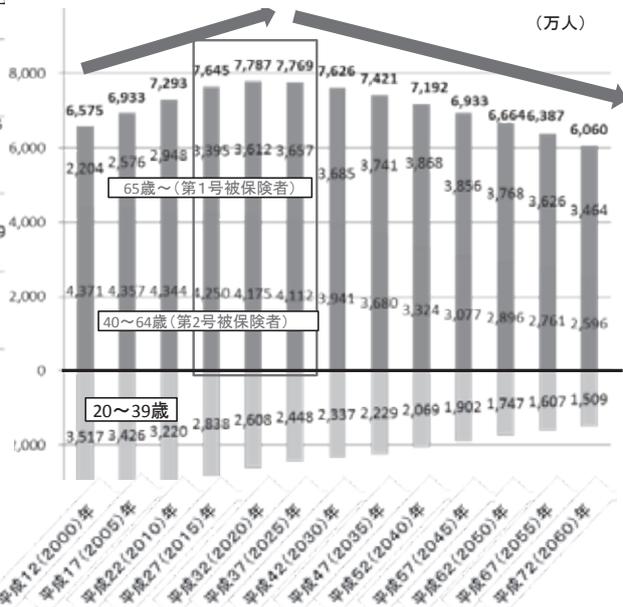
⑤ 要介護率が高くなる75歳以上の人口の推移

○75歳以上人口は、介護保険創設の2000年以降、急速に増加してきたが、2025年までの10年間も、急速に増加。
○2030年頃から75歳以上人口は急速には伸びなくなるが、一方、85歳以上人口はその後の10年程度は増加が続く。



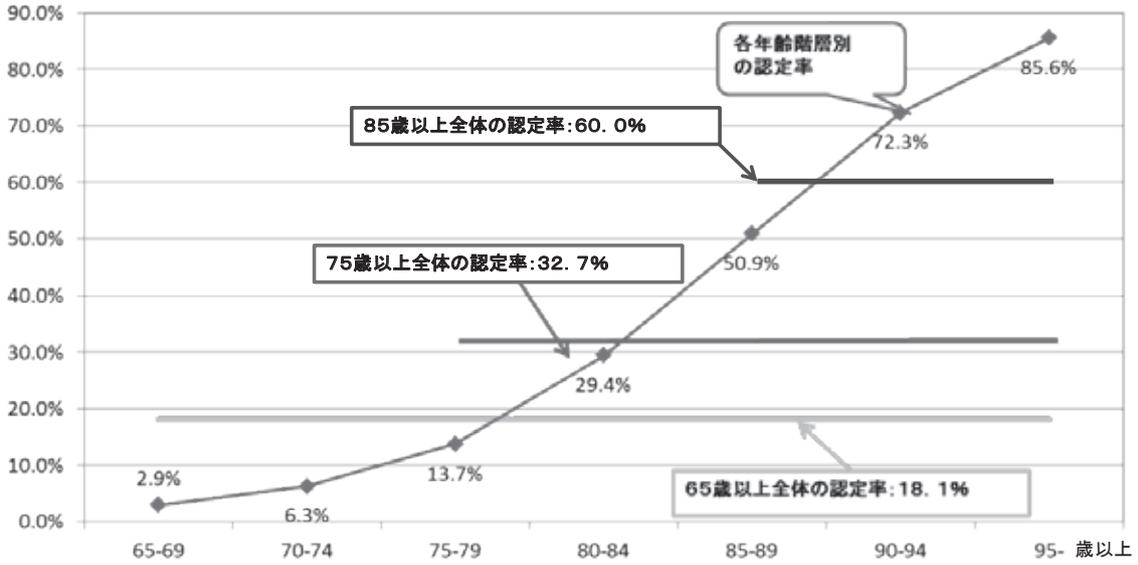
⑥ 介護保険料を負担する40歳以上人口の推移

○保険料負担者である40歳以上人口は、介護保険創設の2000年以降、増加してきたが、2025年以降は減少する。



(資料) 将来推計は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成24年1月推計) 出生中位(死亡中位)推計実績は、総務省統計局「国勢調査」(国籍・年齢不詳人口を按分補正した人口)

年齢階級別の要介護認定率の推移

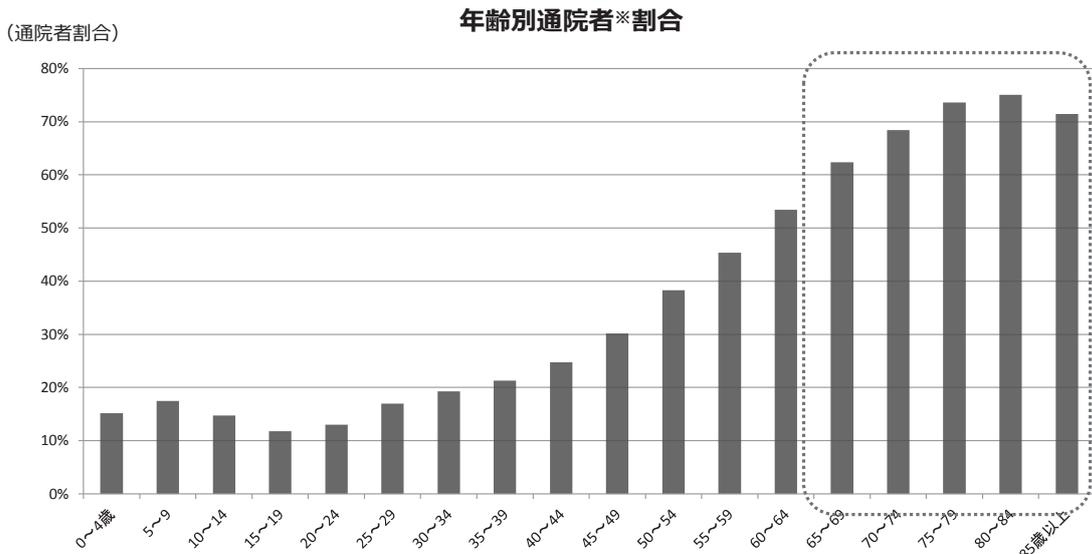


出典: 総務省統計局人口推計及び介護給付費実態調査(平成27年10月審査分)

6

高齢者における医療の必要性について

○ 年齢とともに医療機関等へ通院する割合は高くなり、65歳以上の高齢者では過半数の者が通院をおこなっている。



※ 通院者; 通院者とは、世帯員(入院者を除く。)のうち、病気やけがで病院や診療所(往診・訪問診療を含む。)、あんま・はり・きゅう・柔道整復師に通っている者をいう。

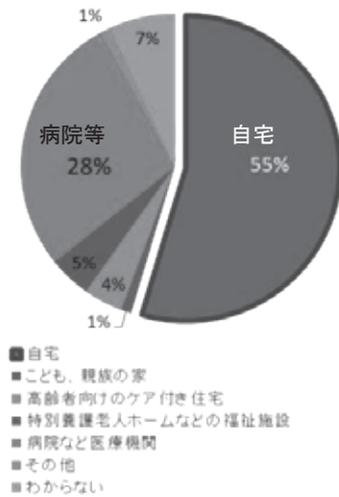
出典: 平成25年国民生活基礎調査

7

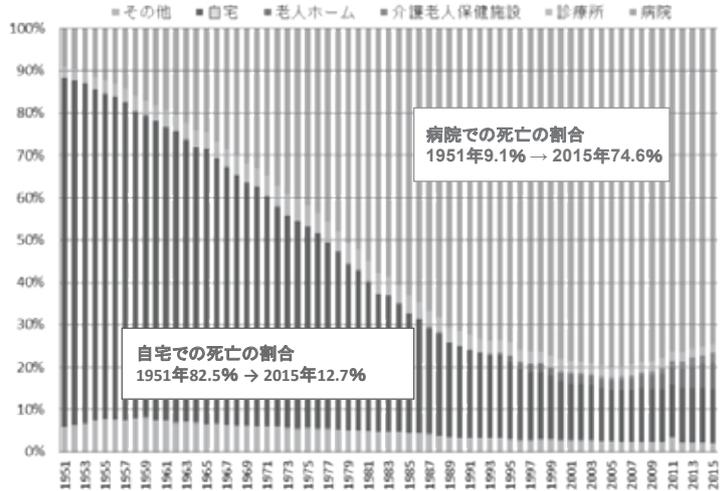
死亡場所の推移

- 国民の多くは、「最期を迎えたい場所」について、「自宅」を希望している。
- 場所別の死亡者数を見ると、多くの方は「病院」で亡くなっている

最期を迎えたい場所



死亡の場所の推移

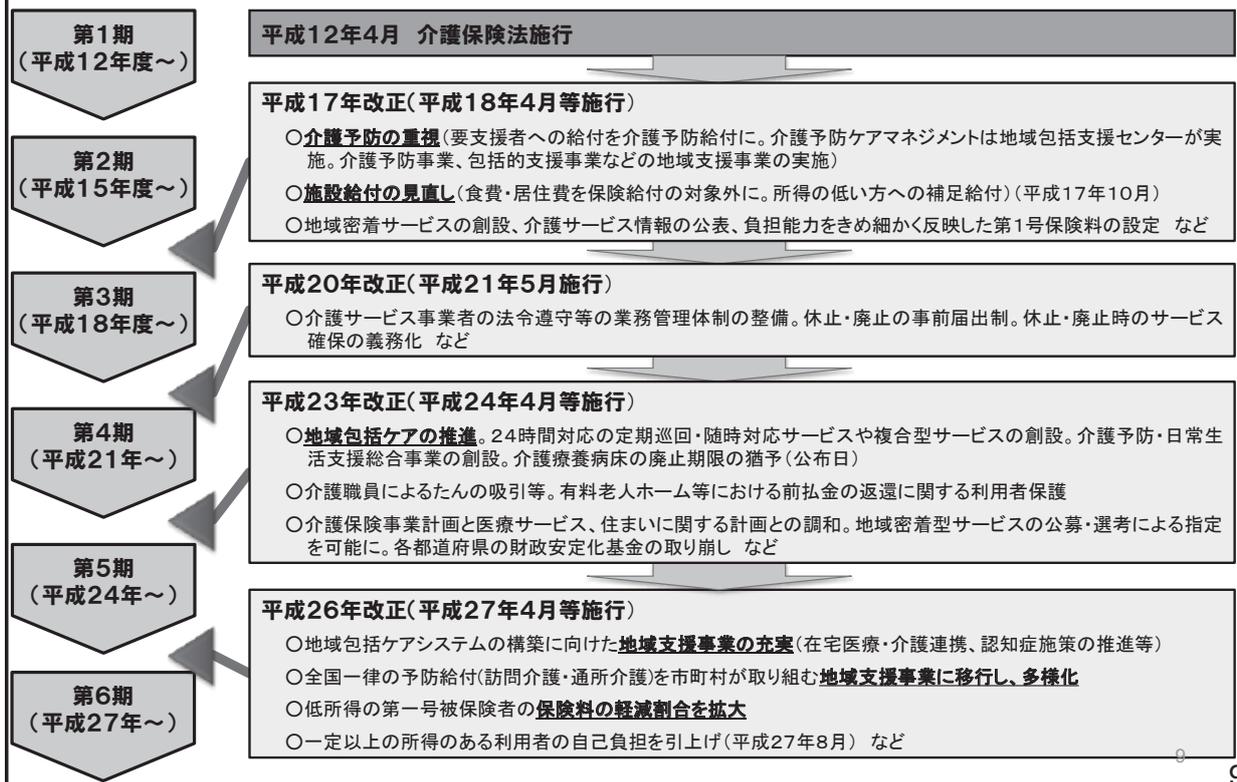


出典：24年度 高齢者の健康に関する意識調査（内閣府）

出典：平成27年人口動態調査

8

介護保険制度の改正の経緯



9

地域包括ケアシステムの強化のための介護保険法等の一部を改正する法律のポイント

5月26日成立、6月2日公布

高齢者の自立支援と要介護状態の重度化防止、地域共生社会の実現を図るとともに、制度の持続可能性を確保することに配慮し、サービスを必要とする方に必要なサービスが提供されるようにする。

I 地域包括ケアシステムの深化・推進

1 自立支援・重度化防止に向けた保険者機能の強化等の取組の推進（介護保険法）

全市町村が保険者機能を発揮し、自立支援・重度化防止に向けて取り組む仕組みの制度化

- ・ 国から提供されたデータを分析の上、介護保険事業（支援）計画を策定。計画に介護予防・重度化防止等の取組内容と目標を記載
- ・ 都道府県による市町村に対する支援事業の創設 ・ 財政的インセンティブの付与の規定の整備

（その他）

- ・ 地域包括支援センターの機能強化（市町村による評価の義務づけ等）
- ・ 居宅サービス事業者の指定等に対する保険者の関与強化（小規模多機能等を普及させる観点からの指定拒否の仕組み等の導入）
- ・ 認知症施策の推進（新オレンジプランの基本的な考え方（普及・啓発等の関連施策の総合的な推進）を制度上明確化）

2 医療・介護の連携の推進等（介護保険法、医療法）

① 「日常的な医学管理」や「看取り・ターミナル」等の機能と、「生活施設」としての機能とを兼ね備えた、新たな介護保険施設を創設

※ 現行の介護療養病床の経過措置期間については、6年間延長することとする。病院又は診療所から新施設に転換した場合には、転換前の病院又は診療所の名称を引き続き使用できることとする。

② 医療・介護の連携等に関し、都道府県による市町村に対する必要な情報の提供その他の支援の規定を整備

3 地域共生社会の実現に向けた取組の推進等（社会福祉法、介護保険法、障害者総合支援法、児童福祉法）

- ・ 市町村による地域住民と行政等との協働による包括的支援体制作り、福祉分野の共通事項を記載した地域福祉計画の策定の努力義務化
- ・ 高齢者と障害児者が同一事業所でサービスを受けやすくするため、介護保険と障害福祉制度に新たに共生型サービスを位置付ける

（その他）

- ・ 有料老人ホームの入居者保護のための施策の強化（事業停止命令の創設、前払金の保全措置の義務の対象拡大等）
- ・ 障害者支援施設等を退所して介護保険施設等に入所した場合の保険者の見直し（障害者支援施設等に入所する前の市町村を保険者とする。）

II 介護保険制度の持続可能性の確保

4 2割負担者のうち特に所得の高い層の負担割合を3割とする。（介護保険法）

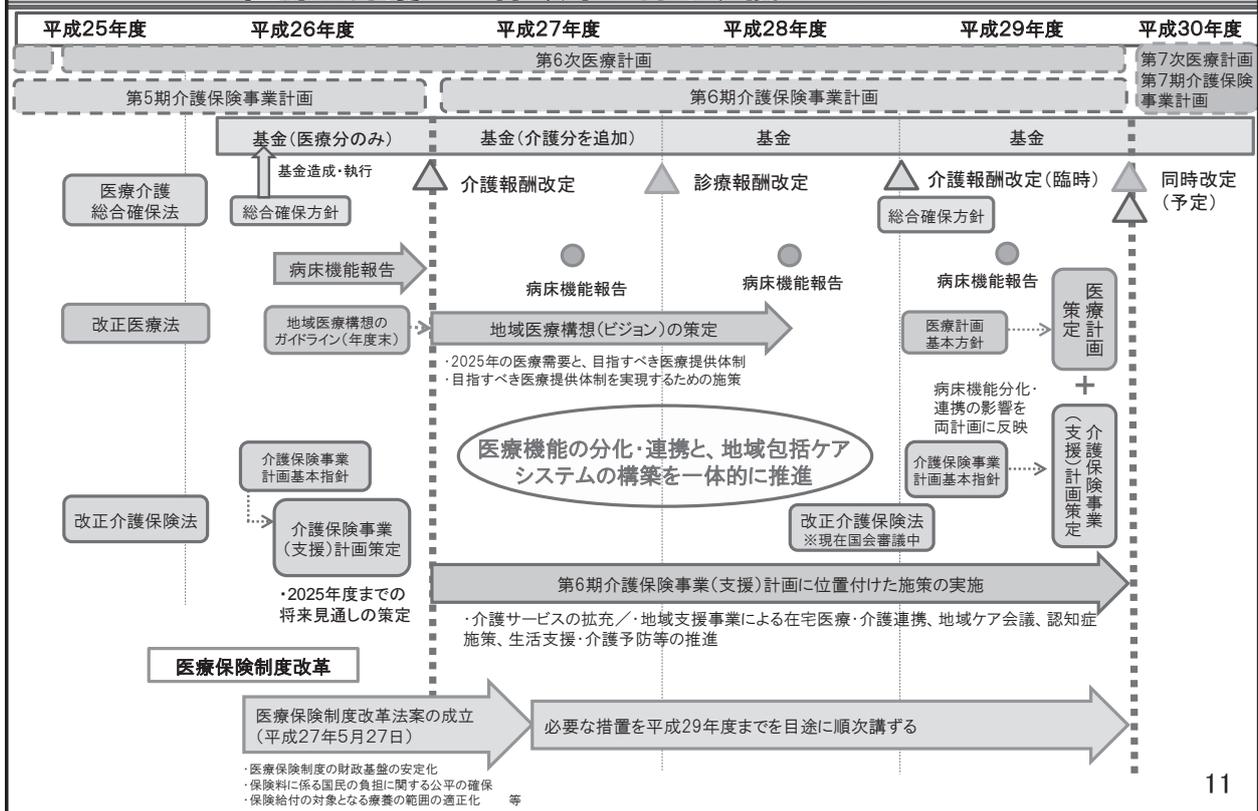
5 介護納付金への総報酬割の導入（介護保険法）

- ・ 各医療保険者が納付する介護納付金（40～64歳の保険料）について、被用者保険間では『総報酬割』（報酬額に比例した負担）とする。

※ 平成30年4月1日施行。（Ⅱ5は平成29年8月分の介護納付金から適用、Ⅱ4は平成30年8月1日施行）

10

医療と介護の一体改革に係る今後のスケジュール

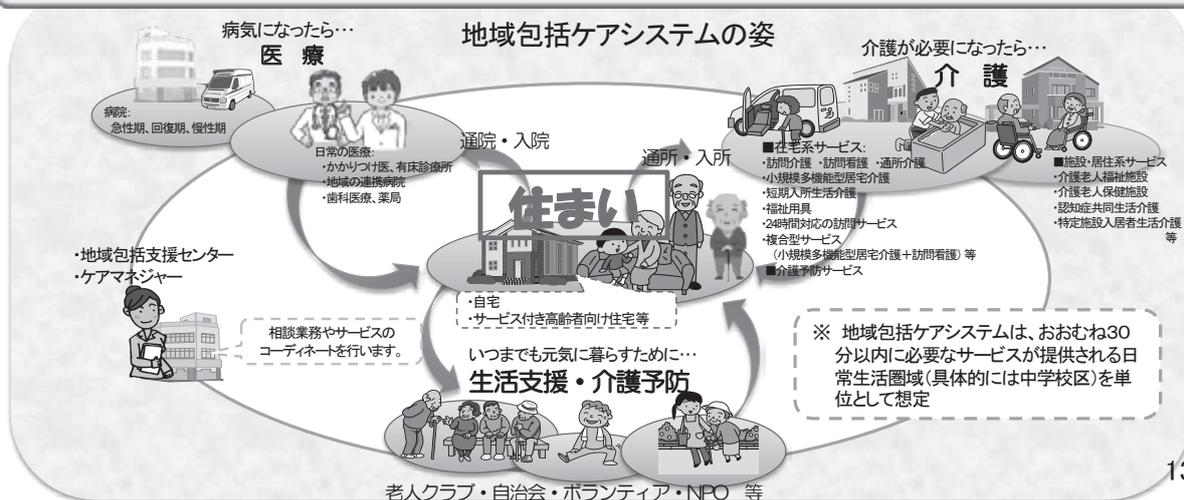


11

高齢者の住まいに関する状況

地域包括ケアシステムの構築について

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制(地域包括ケアシステム)の構築を実現。
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、高齢化の進展状況には大きな地域差。
- 地域包括ケアシステムは、保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要。

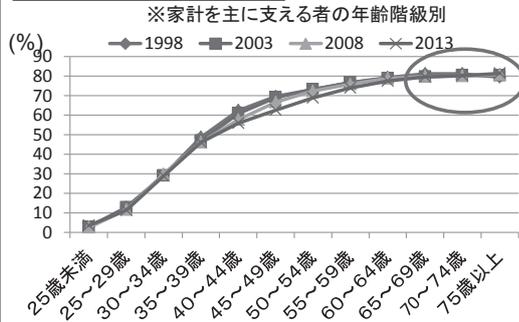


高齢者の居住に関する状況①

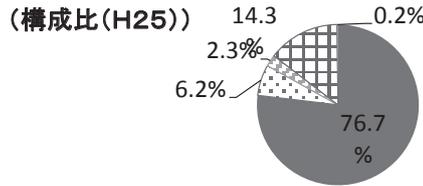
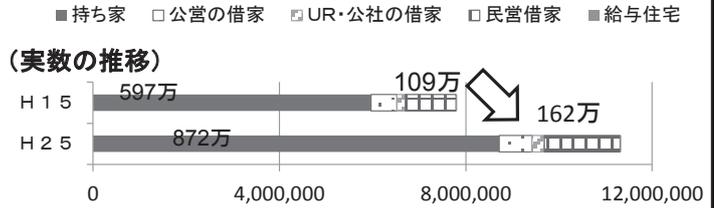
「生活困窮者自立支援のあり方等に関する
論点整理のための検討会(第4回)
(H28.12.1)」資料

○ 社会全体の持ち家比率は大きく変化していないが、高齢者世帯の増加に伴い、民間借家居住の高齢者世帯が増加。なお、持ち家比率は、都道府県別に大きな差がある。

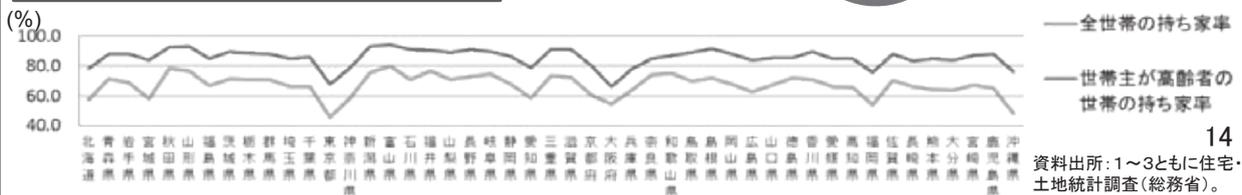
1. 持ち家率の推移



2. 高齢者世帯の居住形態



3. 都道府県別持ち家率(平成25年)

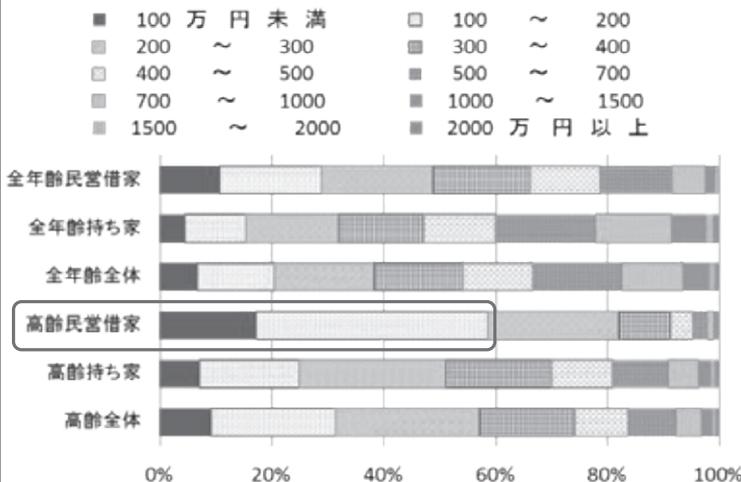


高齢者の居住に関する状況②

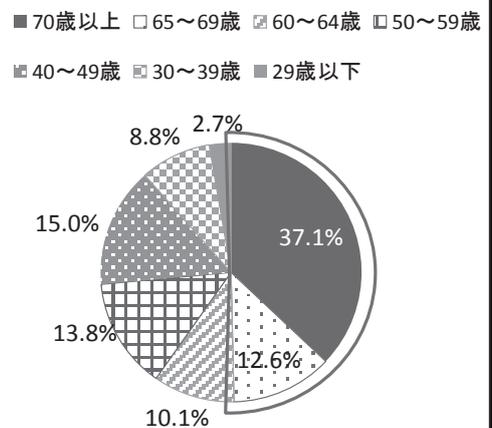
「生活困窮者自立支援のあり方等に関する
論点整理のための検討会(第4回)
(H28.12.1)」資料

○ 高齢で民間借家に居住している世帯は、低所得者が多い。
○ 公営住宅管理戸数は平成17年度をピークに減少傾向で約216万戸(平成26年度)であり、その入居者(世帯主)のうち約半数が65歳以上。

4. 持ち家・借家の別所得階級の分布



5. 公営住宅入居者(世帯主)の年齢構成(平成26年度)



資料出所: 4は住宅・土地統計調査(総務省)。5は社会資本整備審議会新たな住宅セーフティネット検討小委員会第1回(H27. 4. 19)資料より転載。

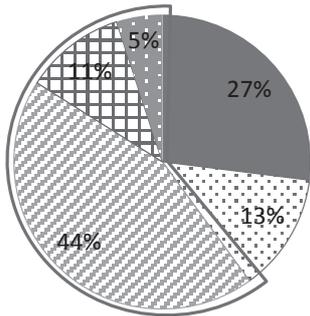
高齢者の居住に関する状況③

「生活困窮者自立支援のあり方等に関する
論点整理のための検討会(第4回)
(H28.12.1)」資料

- 高齢者の入居に対しては、約6割の大家が拒否感を持っている。
- 連帯保証人の確保に困った経験のある人が1割弱存在。身寄りがなく経済基盤が弱い高齢者世帯等が直面している課題であると考えられる(緊急連絡先の確保についても同じ)。

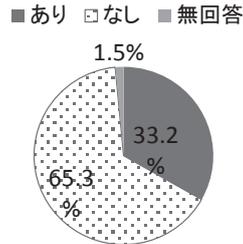
6. 高齢者の入居に対する 大家の意識

- 従前と変わらない
- 従前は拒否感があったが現在は無い
- ▨ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
- ▩ 従前と変わらず拒否感が強い
- 従前より拒否感が強くなっている

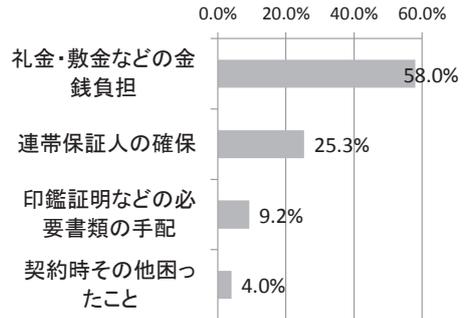


7. 連帯保証人の確保の課題(※高齢者以外も含む)

◆賃貸住宅に関して 困った経験



◆賃貸住宅に関して困った経験 (普通借家の入居時・複数回答)

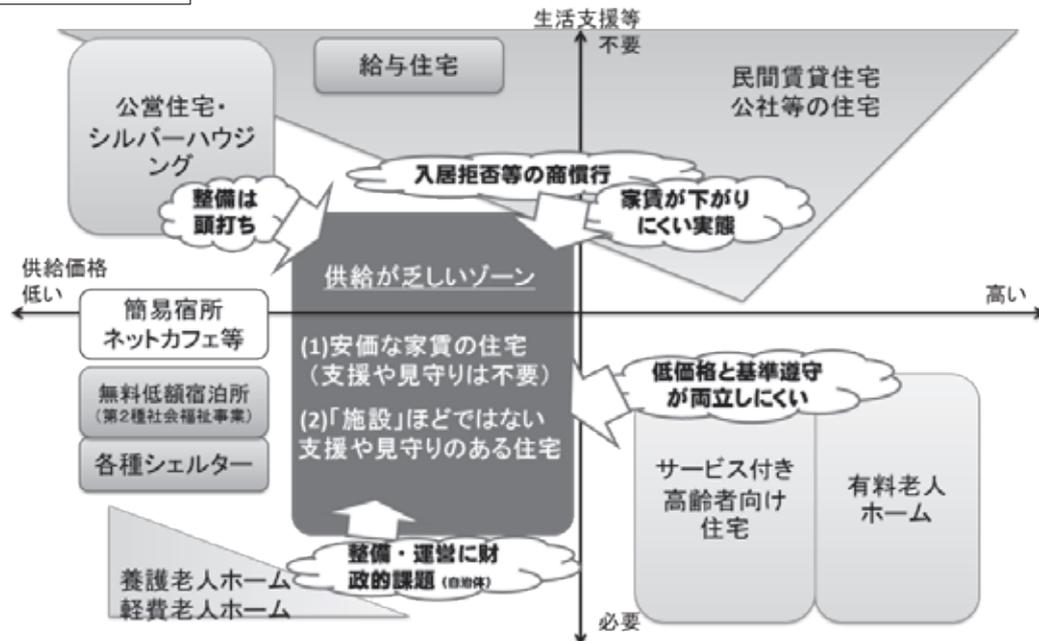


(資料出所)6は社会資本整備審議会新たな住宅セーフティネット検討小委員会第1回(H27. 4. 19)資料3より転載。
7は平成27年度住宅市場動向調査(国土交通省)。「困った経験」は現在入居している住宅に限らない。

居住に関する資源を巡る課題

平成27年度社会福祉推進事業
「これからの低所得者支援等のあり方に関する検討会」報告書(株式会社野村総合研究所)より

「生活困窮者自立支援のあり方等に関する
論点整理のための検討会(第4回)(H28.12.1)」
資料



「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の全国的な展開

「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の概要

平成26年度
より実施

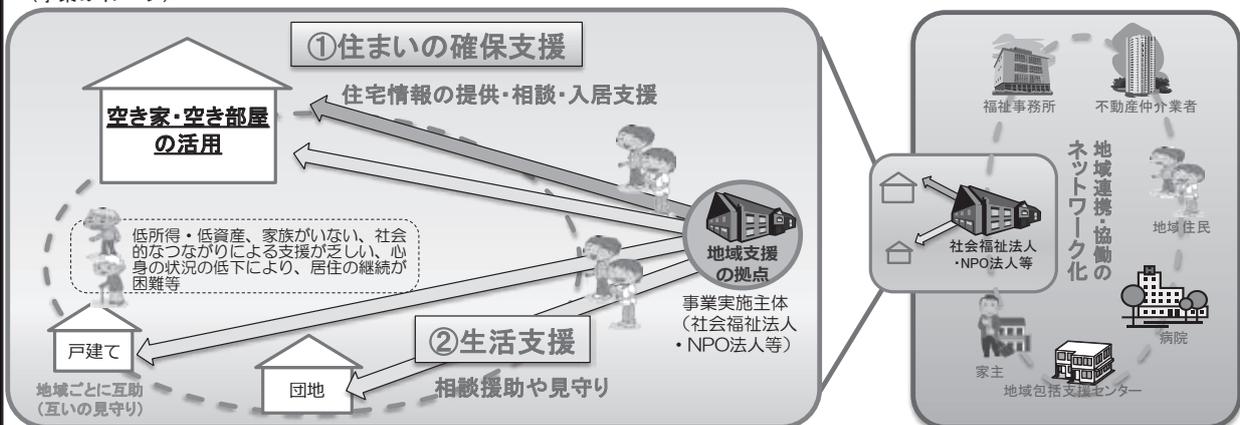
1. 事業概要

自立した生活を送ることが困難な低所得・低資産高齢者等を対象に、社会福祉法人やNPO法人等が、**地域連携・協働のネットワークを構築し**、

①既存の空家等を活用した住まいの確保を支援するとともに、②日常的な相談等（生活支援）や見守りにより、高齢者等が住み慣れた地域において継続的に安心して暮らせるよう体制を整備する事業に対して助成を行う。

2. 実施主体 市区町村（社会福祉法人、NPO法人等への委託可能）

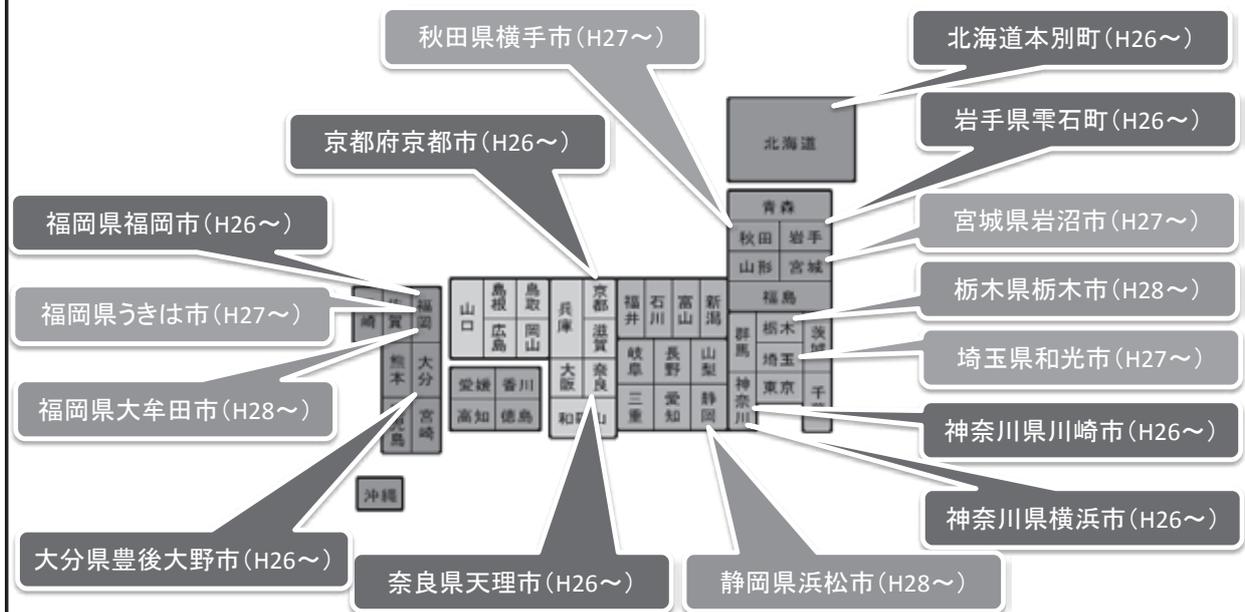
（事業のイメージ）



⇒ モデル事業で行われている効果的な取組について、全国的な展開を図っていく。

モデル事業の実施状況について

○15自治体がモデル事業を実施。(平成29年度からの新規の採択は行っていない)



20

「住まいの確保支援」と「生活支援」の実践事例

○事業実施自治体では、地域の社会資源・人的資源のつながりの中で、個々のニーズに応じた多様な取組が行われている。

モデル①

社会福祉法人等が、不動産業者と連携した住まい確保支援と入居後の生活支援を一環して実施。(京都市、天理市等)

モデル②

社会福祉協議会が、支援プランを提案(コーディネート)し、各種支援団体に繋げるシステムを構築。(福岡市)

モデル③

社会福祉法人(養護老人ホーム等)が、空き家・貸家を借上げ、住まい支援と生活支援を一体的に実施。(岩手県雫石市、大分県豊後大野市)

その他

- ・利用可能な空き家の調査・検討(状態・家主意向等)を行い、住み替え支援等の実施(北海道本別町)
- ・大規模公営住宅での入居支援、定着支援、孤立防止への取り組み(横浜市)
- ・地域の見守り活動、空き物件の利用による総合相談、住まい支援(川崎市)

等 21

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の実施主体等

～いずれの地域でも支援団体、関係機関、住民、行政等によるネットワークが構築されている～

自治体	ネットワーク(プラットフォーム)の構成機関・事業者等、生活支援・見守り等の実施主体(下線)	自治体	ネットワーク(プラットフォーム)の構成機関・事業者等、生活支援・見守り等の実施主体(下線)
1 北海道本別町	総合ケアセンター、地域包括支援センター、町居住支援協議会、企画振興課、建設水道課、町社会福祉協議会	8 静岡県浜松市	市民協働・地域政策課、地域包括支援センター、長寿保険課、市・区社会福祉協議会、社会福祉法人、NPO法人
2 岩手県栗石町	総合福祉課、健康推進課、地域包括支援センター、民生委員、町社会福祉協議会、地域整備課(空き家対策担当)、町内高齢者施設連絡協議会、社会福祉法人(養護老人ホーム)	9 京都市	市居住支援協議会(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、京都地域密着型サービス事業所協議会、市老人福祉施設協議会、宅建物取引業協会、全日本不動産協会、日本賃貸住宅管理協会、府不動産コンサルティング協会、住宅供給公社)、市老人福祉施設協議会が公募・選定した社会福祉法人
3 宮城県岩沼市	介護福祉課、地域包括支援センター、市社会福祉協議会、民生委員、大手コンビニエンスストア、JA、生協、社会福祉法人、公益社団法人	10 奈良県天理市	介護福祉課、地域包括支援センター、不動産業者、社会福祉法人
4 秋田県横手市	高齢ふれあい課、民生委員、市社会福祉協議会、医療・介護サービス事業者、地域包括支援センター、在宅介護支援センター、建築住宅課、生活環境課、県宅建物取引業協会、複数の社会福祉法人	11 福岡県福岡市	福祉・介護予防課、住宅計画課、市居住支援協議会、不動産会社、支援団体、市社会福祉協議会 ※社会福祉協議会にコーディネーターを配置し、相談者に対して支援団体が提供するサービスの組み合わせを提案
5 埼玉県和光市	長寿あんしん課、福祉政策課、市内地域包括支援センター、介護サービス事業者、市内不動産事業者、NPO法人等	12 福岡県大牟田市	長寿社会推進課、地域包括支援センター、市居住支援協議会、障害者相談支援事業所、小規模多機能型居宅介護事業所、建築住宅課、不動産仲介業者、NPO法人
6 神奈川県横浜市	福祉保健課、福祉保健センター、地域包括支援センター、区社会福祉協議会、県高齢社会課、住宅供給公社、社会福祉法人	13 福岡県うきは市	保健課、地域包括支援センター、福祉事務所、社会福祉法人連絡協議会、介護サービス事業連絡会、ボランティア連絡協議会、ふれあいセンター・福祉部連絡会、住環境建設課、不動産会社、市社会福祉協議会
7 神奈川県川崎市	地域包括ケア推進室、住宅整備推進課、市居住支援協議会、小規模多機能型居宅介護事業所を運営するNPO法人、生活困窮者自立支援法に基づく相談支援を行っている企業組合	14 大分県豊後大野市	高齢者福祉課、地域包括支援センター、医療機関(市民病院)、民生委員、自治委員、社会福祉法人(養護老人ホーム)

22

地域支援事業等の活用による全国展開

- 平成26年度から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を行っているが、平成29年度以降は、各地域で行われている先進的・効果的な取組について、**地域支援事業を始め、様々な方策を活用等しながら全国展開**を図っていく。
- 具体的には、**地域支援事業の一つにある「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」について、入居に係る支援等の内容をより明確にした上で、事業の拡充を行う。**

介護保険制度

<p>【財源構成】</p> <p>国 25%</p> <p>都道府県 12.5%</p> <p>市町村 12.5%</p> <p>1号保険料 22%</p> <p>2号保険料 28%</p>	<p style="text-align: center;">介護給付 (要介護1～5)</p> <p style="text-align: center;">介護予防給付 (要支援1～2)</p> <p>介護予防・日常生活支援総合事業 (要支援1～2、それ以外の者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 介護予防・生活支援サービス事業 <ul style="list-style-type: none"> ・訪問型サービス ・通所型サービス ・生活支援サービス(配食等) ・介護予防支援事業(ケアマネジメント) ○ 一般介護予防事業 	<p style="text-align: center;">地域支援事業</p>
<p>【財源構成】</p> <p>国 39%</p> <p>都道府県 19.5%</p> <p>市町村 19.5%</p> <p>1号保険料 22%</p>	<p>包括的支援事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地域包括支援センターの運営 (左記に加え、地域ケア会議の充実) ○ 在宅医療・介護連携推進事業 ○ 認知症総合支援事業 (認知症初期集中支援事業、認知症地域支援・ケア向上事業 等) ○ 生活支援体制整備事業 (コーディネーターの配置、協議体の設置 等) <p>任意事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 介護給付費適正化事業 ○ 家族介護支援事業 ○ その他の事業 	<p style="text-align: center; border: 1px solid gray; margin-bottom: 5px;">平成29年度から「地域支援事業の実施について」(実施要綱)を改正</p> <p>カ 地域自立生活支援事業 次の①から④までに掲げる高齢者の地域における自立した生活を継続させるための事業を実施する。</p> <p>① 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業 空き家等の民間賃貸住宅や、高齢者の生活特性に配慮した公的賃貸住宅(シルバーハウジング)、サービス付き高齢者向け住宅、多くの高齢者が居住する集合住宅等への高齢者の円滑な入居を進められるよう、これらの住宅に関する情報提供、入居に関する相談及び助言並びに不動産関係団体等との連携による入居支援等を実施するとともに、これらの住宅の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣し、関係機関・関係団体等による支援体制を構築する等、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。</p>

23

(参考1) 高齢者の住まいの確保に資する事業(地域支援事業)の実施状況(27年度実績)

- 保険者は、介護保険料等を財源として地域支援事業を実施しており、その中の1メニューとして、「高齢者の住まいの確保に資する事業」がある。(27年度実績:約280保険者)
- 代表的な事業例として、「シルバーハウジング等に対して、生活指導、安否確認、緊急時の対応を行う生活援助員を派遣する事業」(以下「シルバーハウジング・プロジェクト等」という。)がある。(27年度実績:210保険者)

<シルバーハウジング・プロジェクト等の実施状況>

都道府県	保険者名	都道府県	保険者名	都道府県	保険者名		
北海道	29	新潟県	4	新潟市、見附市、妙高市、上越市	鳥取県	2	鳥取市、境港市
青森県	4	富山県	6	富山市、高岡市、上市町、南砺市、黒部市、入善町	島根県	5	松江市、出雲市、益田市、浜田市、江津市
岩手県	3	石川県	2	金沢市、輪島市	岡山県	3	岡山市、備前市、倉敷市
宮城県	5	福井県	2	福井市、大野市	広島県	5	広島市、呉市、三原市、尾道市、福山市
秋田県	1	山梨県	1	山梨市	山口県	6	下関市、宇布市、山口市、萩市、岩国市、周南市
山形県	2	長野県	7	長野市、上田市、須坂市、伊那市、駒ヶ根市、阿南町、諏訪広域連合	徳島県	4	徳島市、阿南市、吉野川市、石井町
福島県	6	岐阜県	4	岐阜市、郡上市、養老町、御嵩町	香川県	1	高松市
茨城県	2	静岡県	4	静岡市、浜松市、三島市、長泉町	愛媛県	2	松山市、東温市
栃木県	3	愛知県	12	名古屋市、豊橋市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、豊川市、西尾市、蒲郡市、江南市、稲沢市、高浜市	高知県	2	高知市、梼原町
群馬県	2	三重県	2	伊勢市、大紀町	福岡県	4	北九州市、飯塚市、中間市、小郡市
埼玉県	4	滋賀県	1	栗東市	佐賀県	1	鳥栖地区広域市町村圏組合
千葉県	3	京都府	1	京都市	長崎県	1	松浦市
東京都	7	大阪府	11	大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、吹田市、高槻市、枚方市、茨木市、大東市、和泉市、泉南市	熊本県	3	熊本市、八代市、玉名市
神奈川県	9	兵庫県	13	神戸市、姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、洲本市、芦屋市、伊丹市、加古川市、西脇市、宝塚市、川西市、淡路市	大分県	4	中津市、日田市、佐伯市、竹田市
		奈良県	2	奈良市、桜井市	宮崎県	2	延岡市、日向市
		和歌山県	1	和歌山市	鹿児島県	9	鹿児島市、鹿屋市、阿久根市、出水市、指宿市、日置市、霧島市、姶良市、和泊町
					沖縄県	3	那覇市、沖縄市、沖縄県介護保険広域連合
				合計	210保険者	24	

(参考2) シルバーハウジング・プロジェクト

1. 概要

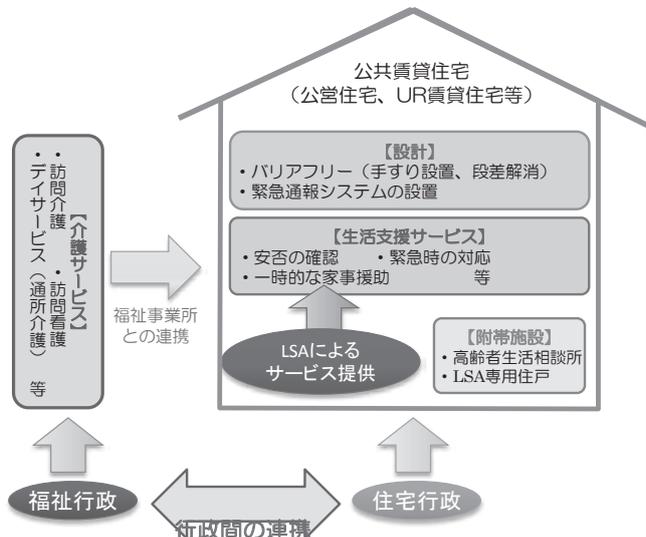
○ 高齢者、障害者の生活特性に配慮しバリアフリー化された公営住宅等と、LSA（ライフサポートアドバイザー（生活援助員））による生活相談・緊急時対応等のサービスを併せて提供する。

2. 住宅とサービスの提供

- (1) 入居世帯：高齢者単身・夫婦世帯等
事業主体の長が必要と認めるときは障害者単身・夫婦世帯等
- (2) 住宅：緊急通報装置を備えた公営住宅等
一公営住宅の附帯施設としての高齢者生活相談所の設置
一特定公共賃貸住宅を活用したLSA専用住戸の設置等
(国土交通省の社会資本整備総合交付金等)
- (3) L S A：入居高齢者に対して緊急時対応、一時的な家事援助等を実施
(厚生労働省の地域支援事業)

3. 経緯・実績

昭和62年度 制度創設 (LSA常駐型)
平成5年度 制度拡充 (福祉施設連携型)
平成8年度 制度拡充 (障害者世帯を対象に追加)
実績：882団地 23,679戸 (平成23年度末管理戸数)



介護保険事業に係る保険給付の円滑な実施を確保するための指針(案)

- 介護保険事業(支援)計画と市町村賃貸住宅供給促進計画との調和に努めるべきことを追加。
- 高齢者の居住安定に係る施策との連携において、「居住支援協議会等の場の活用」や「適切な入居支援と入居後の生活の支援の体制を整備しつつ、低廉な家賃の住まいの活用」が重要であることを追加。

社会保障審議会介護保険部会(第72回)平成29年6月21日資料(関係部分抜粋)

(5)市町村賃貸住宅供給促進計画との調和

高齢者が可能な限り住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、介護給付等対象サービス等に関する施策を、居住等に関する施策との有機的な連携を図りつつ包括的に推進することが重要である。こうした観点から、市町村介護保険事業計画については、高齢者等の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標等を定める市町村賃貸住宅供給促進計画と調和が保たれたものとし、住宅担当部局をはじめとした関係部局と連携を図るよう努めること。

(5)高齢者の居住安定に係る施策との連携

住まいは地域包括ケアシステムの基礎となるものであるため、地域においてそれぞれの生活のニーズに合った住まいが提供され、かつ、その中で生活支援サービスを利用しながら個人の尊厳が確保された生活が実現されることが、保健、医療、介護等のサービスが提供される前提となる。

このため、持家や賃貸住宅の住宅改修支援に加え、生活指導・相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを提供するシルバーハウジング・プロジェクトや加齢対応構造等を備えた公営住宅その他の高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームに関する供給目標等について、必要に応じて都道府県と連携を図り定めることが重要である。

また、今後、生活困窮者や社会的に孤立する高齢者等多様な生活課題を抱える高齢者の増加が見込まれることから、六十五歳以上の者であって、環境上の理由及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な者を入所させ、養護するとともに、その者が自立した日常生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする養護老人ホームや、無料又は低額な料金で、老人を入所させ、食事の提供その他の日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする軽費老人ホームについて、地域の実情に応じて、サービス量の見込みを定めることが重要である。

さらに、居住支援協議会等の場を活用することにより、適切な入居支援と入居後の生活支援の体制を整備しつつ、低廉な家賃の住まいを活用した高齢者の居住の確保を図ることも重要である。

※ 本資料は現時点での案をお示しするものであり、今後、介護保険部会での議論等により変更があり得るものである。

26

福祉・住宅行政の連携

27

居住支援協議会の概要

○住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。
 （※）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第10条第1項に基づく協議会

○ 概要

（1）設立状況

64協議会が設立（H29.1末時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（17区市町）

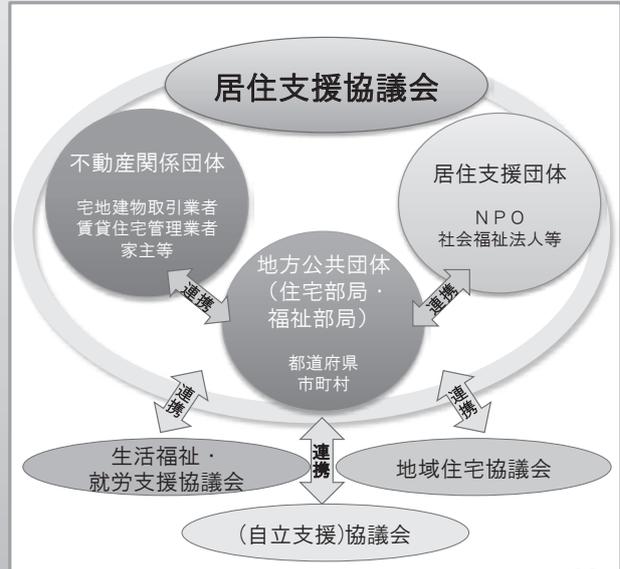
・北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、八王子市、調布市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

（2）居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

（3）支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
 ・予算：H29年度予算案 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数



（参考）福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会

○生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、福祉行政と住宅行政のより一層の緊密な連携を図るため、厚生労働省と国土交通省の関係局職員による情報共有や協議を行うための標記連絡協議会を設置。

構成員

<厚生労働省>

社会・援護局長

社会・援護局

保護課長

地域福祉課長

地域福祉課 生活困窮者自立支援室長

障害保健福祉部長

障害保健福祉部 障害福祉課長

老健局長

老健局

高齢者支援課長

雇用均等・児童家庭局長

雇用均等・児童家庭局

家庭福祉課長

家庭福祉課 母子家庭等自立支援室長

<国土交通省>

住宅局長

住宅局審議官

住宅局

住宅政策課長

住宅総合整備課長

住宅総合整備課 賃貸住宅対策室長

安心居住推進課長

土地・建設産業局長

土地・建設産業局 不動産業課長

開催状況

○第1回連絡協議会（平成28年12月22日）

- ・塩崎厚生労働大臣、末松国土交通副大臣より冒頭挨拶
- ・施策の現状・課題等について両省より報告等

○第2回連絡協議会（平成29年2月27日）

○第3回連絡協議会（平成29年6月29日）

○第4回連絡協議会（平成29年11月8日）



第1回連絡協議会の様子



地方ブロックにおける福祉・住宅行政の連携

○生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、**厚生局と地方整備局が連携**して、情報交換やヒアリング等を行うことにより地方公共団体等への支援に取り組む。

■市区町村居住支援協議会に係る情報交換会

地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな居住支援を実施するため、居住支援協議会について、**体制構築や運営にあたってのハードルを洗い出し、先進事例・関連事例の紹介・意見交換等を通じて、市区町村単位の設立促進等を図る。**

<実績>

○関東地方整備局、関東信越厚生局

- ・第1回：平成29年6月26日
- ・第2回：平成29年10月18日
- ・第3回：年内に開催予定

○中部、北陸地方整備局、東海北陸厚生局

- ・第1回：平成29年9月15日
- ・第2回：平成29年11月10日
- ・第3回：平成30年1月頃に開催予定

○近畿地方整備局、近畿厚生局

- ・第1回：平成29年9月1日

○四国地方整備局、中国四国厚生局

- ・第1回：平成30年1月頃に開催予定



<情報交換会の様子>

■市区町村への個別訪問等

地方整備局と厚生局が連携して、希望する市区町村に直接伺って地域のすまいづくりの課題についての意見交換・情報交換や、居住支援協議会等へのヒアリングを実施。

<実績>

・関東地方整備局、関東信越厚生局

7市、1村、5区に実施

・中部、北陸地方整備局、東海北陸厚生局

4市に実施



<相談会の様子>

■その他、両地方局開催会議の相互参加等

<実績>

- H28. 11 第4回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催：関東)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進都県協議会(厚生局主催：関東)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進政令市協議会(厚生局主催：関東)
- H29. 4 第5回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催：関東)
- H29. 7 厚生局課長会議(厚生局主催：関東)
- H29. 7 地域包括ケアに関する市町村向けセミナー(厚生局主催：九州)
- H29. 7 大規模集合住宅勉強会 団地視察(厚生局主催：関東)

※上記のほか、住宅・福祉双方に係る課題について、随時、相互参加する等により連携を実施

30

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の一部を改正する法律

(平成29年4月26日公布 公布後6ヶ月以内施行)

背景・必要性

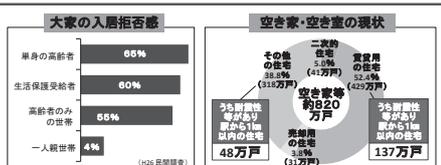
○住宅確保要配慮者*の状況

- 高齢単身者が今後10年で100万人増加(うち民間賃貸入居者22万人)
- 若年層の収入はピーク時から1割減(30歳代給与：<H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円【▲12%】)
- 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」(16%)
- 一人親世帯の収入は夫婦世帯の43%(H26：一人親世帯296万 ⇒ 夫婦世帯688万円)
- 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否

○住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
- 民間の空き家・空き室は増加傾向

※ 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者



➔ 空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

法案の概要

○ 国の基本方針[既存]に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

登録制度の創設

○空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合(耐震性能、一定の居住面積等)
 - 【※ 地域の実情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和】
 - 【※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定】

○都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に關し賃貸人を指導監督

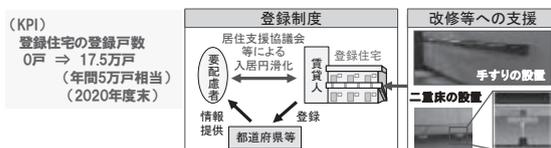
○登録住宅の改修・入居への支援

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構(JHF)の融資対象に追加

H29予算

専ら住宅確保要配慮者のために用いられる登録住宅について

- ①改修費を国・地方公共団体が補助、②地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助



住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○居住支援法人による入居相談・援助

- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人(NPO等)を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○家賃債務保証の円滑化

- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施

○生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付*を推進

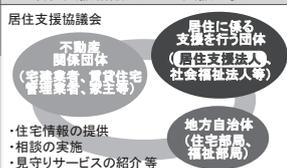
- ※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

H29予算

居住支援協議会等による円滑な入居等を図るための活動に国が補助

(KPI) 居住支援協議会に参画する市区町村(①)及び自ら設立する市区町村(②)の合計が全体(1,741市区町村)に占める割合 39%(①669+②17=686市区町村)(2016年) ⇒ 80%(①+②=1,393市区町村)(2020年度末)

居住支援協議会による支援の強化



31

新住宅SN制度は福祉部局において積極的に活用

- 今般整備された「新たな住宅セーフティネット制度」を効果的に活用していくためには、居住支援のニーズを日常の業務から把握し得る自治体の福祉部局の役割が極めて重要となる。
- そこで、市区町村の福祉部局には、自ら住宅部局に対して、例えば以下のような取組を行い、新住宅SN制度を十分に活用・推進していくことが期待される。
 - 福祉施策を通じて把握している居住支援のニーズについて、住宅部局との間でしっかりと共有し、とりわけ、低家賃の住宅を必要とする者については住宅部局へ確実に連絡するなど、協力して住宅の確保に努める。
 - 地域資源の開拓の観点から、地域の社会福祉法人・NPO等に対して居住支援法人への指定の申請を働きかけるとともに、その指定事務が円滑に運ぶよう、指定を行う都道府県への推薦(福祉分野の項目)に協力していく。

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）

住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 養護老人ホーム★ 軽費老人ホーム★ 有料老人ホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム(※2) 福祉ホーム★		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★ 民間賃貸住宅(新たな住宅セーフティネット制度):①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1)					
入居支援等 (相談、住宅情報、契約 サポート、コーディネート 等)	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度):①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証【新設】(※1) 家賃債務保証会社(民間):①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録☆、②住宅金融支援機構による家賃債務保証【新設】(※1)					
生活支援 の提供	保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まいの 確保に資する事業) (介護予防・日常生活支援 総合事業) 介護保険サービス▲ 日常生活自立支援事業	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等) ▲	母子・父子自立支援員★ ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活上事業★	婦人保護事業★	社会的養護 自立支援 事業 (仮称)★ 児童養護 施設退所 者等に対 する自立支 援資金貸 付事業●

(※1) 新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案を平成29年2月3日に閣議決定
 (※2) 課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)
 (※3) 高齢者向けの施策として、上記のほか(低所得高齢者住まい)・生活支援モデル事業により、①住まいの確保支援 ②入居支援及び生活支援を実施(H26～)

【施策】
 □: 国交省
 □: 厚労省
 □: 共 管

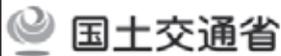
【実際の措置等】
 ☆: 国
 ★: 都道府県、市町村
 ●: 都道府県
 ▲: 市町村

ご清聴ありがとうございました。



新たな住宅セーフティネット制度について

国土交通省住宅局



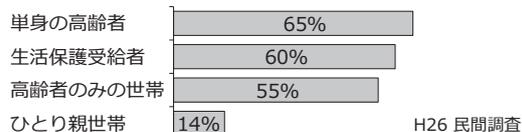
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

住宅確保要配慮者・住宅ストックの状況

住宅確保要配慮者の状況

- ・高齢者の単身世帯が大幅増
(H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- ・若年層の収入はピーク時から1割減
【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- ・子どもを増やせない若年夫婦
【理想の子ども数を持たない理由】
- 家が狭いから: 16.0%
- ・特にひとり親世帯は低収入
【H26年収】 ひとり親 296万円
⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- ・家賃滞納等への不安から入居拒否

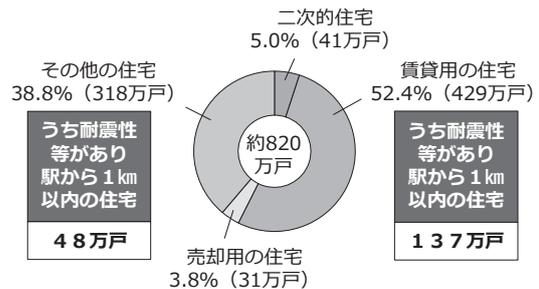
【大家の入居拒否感】



住宅ストックの状況

- ・総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
【管理戸数】 (H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- ・民間の空き家・空き室は増加傾向
(H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



空家・空き室を活用し、住宅セーフティネット機能を強化

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

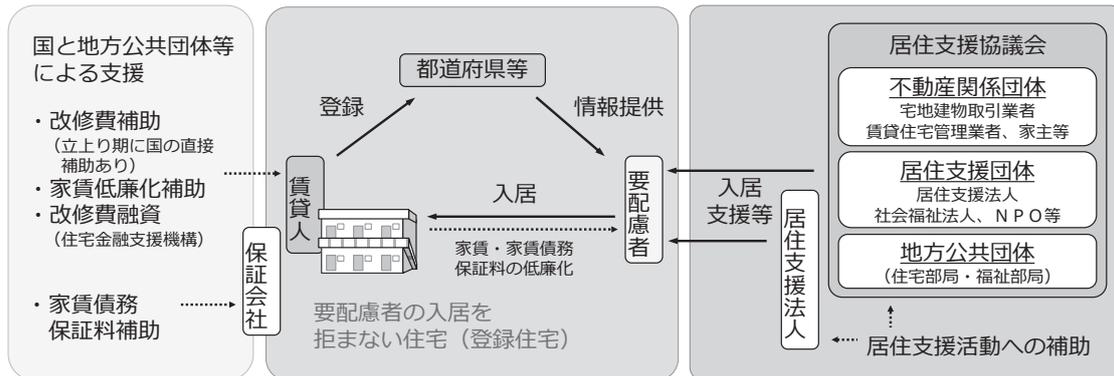
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



2

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

1. 都道府県・市区町村による

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯（月収15.8万円（収入分位25%）以下）
 - その他外国人世帯等

2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として

都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※ 指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能・一定の居住面積 等
 - ※ 上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
 - ※ 共同居住型住宅（いわゆるシェアハウス）の面積等の基準を設定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

3

住宅確保要配慮者の範囲

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- ・外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- ・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
 - ※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

4

住宅の登録基準

登録基準

- 規模
 - ・床面積が一定の規模以上であること
 - ※ 各戸25㎡以上
 - ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上
 - ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準
- 構造・設備
 - ・耐震性を有すること
 - ・一定の設備(台所、便所、洗面、浴室等)を設置していること
- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失わないこと
- 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

- ※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能
- ※ 1戸から登録可能

共同居住型住宅の基準

- 住宅全体
 - ・住宅全体の面積
 $15 \text{ m} \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上
(N:居住人数、 $N \geq 2$)
- 専用居室
 - ・専用居室の入居者は1人とする
 - ・専用居室の面積
9㎡以上(造り付けの収納の面積を含む)
- 共用部分
 - ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室(場)、浴室又はシャワー室を設ける
 - ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

5

登録にあたっての留意点

住宅確保要配慮者について

- 要配慮者の範囲の限定について
 - ・登録にあたっては入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲の限定が可能
 - 例) 「障害者の入居を拒まない」、「高齢者、低額所得者、被災者の入居を拒まない」等
 - ・ある属性について条件を付すことも可能
 - 例) 「低額所得者の入居を拒まない。ただし、生活保護受給者については住宅扶助費などの代理納付がされる場合に限る」等
 - ・不当に範囲を制限することはできない
 - 例) 「99歳以上の高齢者のみ入居を拒まない」などの限定は、制度の趣旨に反するため不可
- 「入居を拒まない」について
 - ・ある属性の入居を拒まないとした場合、その属性であることを理由に入居を拒むことができない
 - 例) 高齢者を拒まないとした場合「高齢であり孤独死の不安がある」ことを理由に、子育て世帯を拒まないとした場合「子どもの騒音に不安がある」ことを理由に入居を拒むことは禁じられる
 - 例) 高齢者のみ拒まないとした場合、入居を希望する高齢者が「収入が低く家賃滞納の不安がある」ことを理由に入居を拒むことは禁じられない

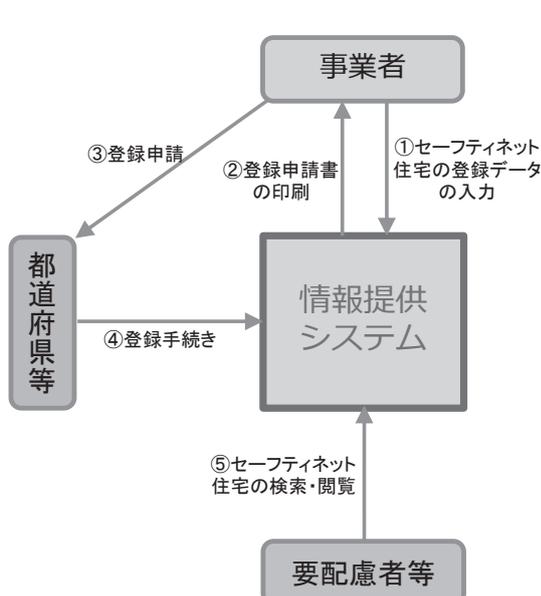
登録手続について

- 登録時の添付書類について
 - ・登録の申請時には、申請様式に加え、付近見取図、配置図、各階平面図等の添付書類が必要
 - ・あわせて、耐震性を有することを確認するための書類が必要
 - 【昭和56年6月以降の建築】
建築確認済証など建築確認の時期が確認できる書類
 - 【昭和56年5月以前の建築】
建築士による耐震診断結果など耐震基準に適合していることが確認できる書類
- 登録システムについて
 - ・国から、以下の機能を有するシステムを提供（WEB上で使用可能）
 - 【登録事業者向け】
登録データの入力・申請様式の印刷
 - 【地方公共団体向け】
登録データの保存・公示
 - 【入居希望者向け】
登録住宅の検索・登録データの閲覧

6

セーフティネット住宅情報提供システムの概要

国では、セーフティネット住宅※をWeb上で検索・閲覧できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「セーフティネット住宅情報提供システム」を広く提供します。（平成29年10月20日より） ※住宅セーフティネット法に基づき都道府県等に登録された、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅



(画面イメージ)



7

専用住宅の改修・入居への経済的支援

1. 専用住宅等の改修に対する支援措置

(補助を受けた住宅は専用住宅化)

① 専用住宅に対する改修費補助【予算】

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金】：国 1 / 3 (制度の立上り期、国の直接補助) 【交付金】：国 1 / 3 + 地方 1 / 3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金)について一定要件あり

② (独) 住宅金融支援機構による登録住宅に対する改良資金融資等【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限 2 万円/月・戸) ② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限 3 万円/戸)
補助率	国 1 / 2 + 地方 1 / 2 (地方が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり

8

改修費への支援

〔平成29年度予算〕
スマートウェルネス住宅等推進事業：320億円の内数
社会資本整備総合交付金等の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	<ul style="list-style-type: none"> 共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・バリアフリー改修工事 居住のために最低限必要と認められた工事 居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※ 上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も補助対象	
補助率・補助限度額	国 1 / 3 国費限度額：50万円/戸 ※ 共同居住用のための改修、間取り変更又は耐震改修工事を実施する場合100万円/戸	国 1 / 3 + 地方 1 / 3
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> 子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) 被災者世帯 等	<ul style="list-style-type: none"> 子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等(月収38.7万円(収入分位70%)以下) 低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) 被災者世帯 等
家賃	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 ※ 例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円 静岡県：5.4万円、青森市：4.4万円	<ul style="list-style-type: none"> 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他主な要件	<ul style="list-style-type: none"> 要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。 	

※その他、住宅金融支援機構による登録住宅に対するリフォーム融資等がある。
※補助金は平成31年度までの時限措置。

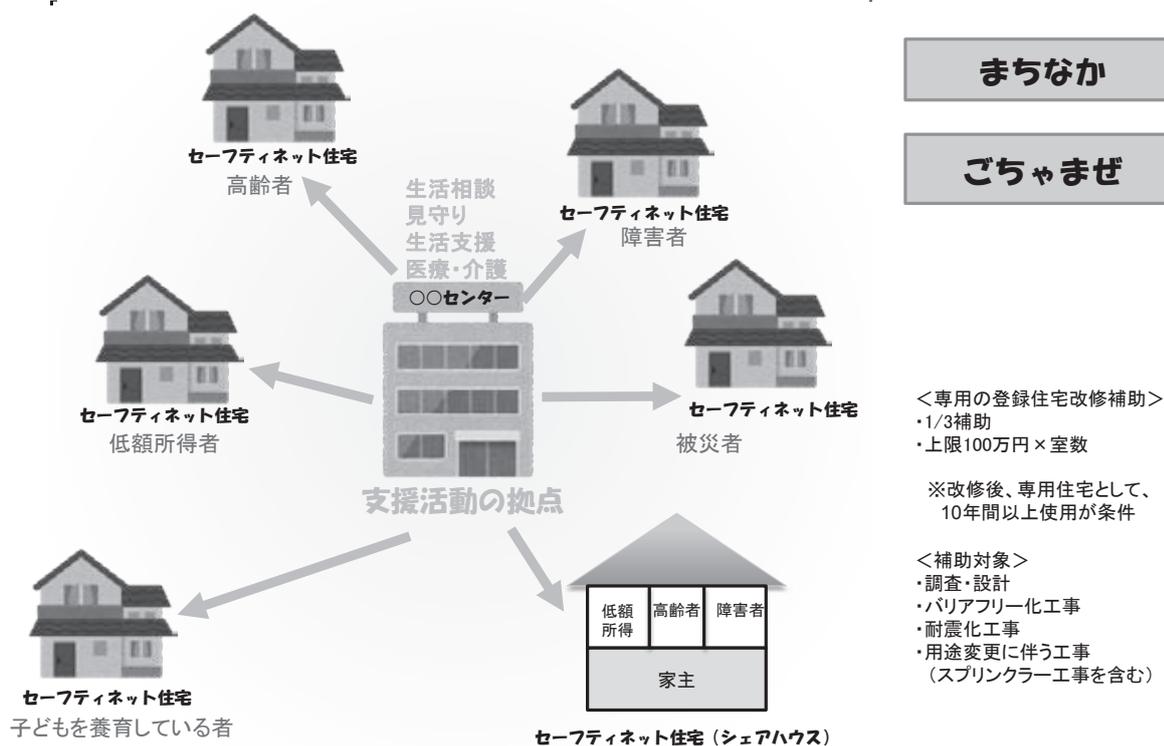
9

補助対象工事

	補助対象工事	備考
バリアフリー改修工事	手すりの設置工事、段差解消工事、廊下や出入り口等の拡張工事、階段の改修工事、エレベーター設置工事など	
居住のために最低限必要と認められた工事	専門家によるインスペクション等により、構造、防水等について居住のために補修・改修が必要である旨の指摘を受けて行う工事	現に賃貸住宅として市場に供給されている場合は補助対象とならない また、一定期間（3ヶ月程度）以上空き家であった場合に対象となる
居住支援協議会等が必要と認める工事	専ら住宅確保要配慮者の住環境の改善に資する工事が対象であり、以下のような工事が想定される <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事（車いす対応台所、オストメイトの設置等） ・ 安全性能の向上工事（転落防止措置、滑りにくい仕上げ材への変更、外部緊急通報装置の設置） ・ ヒートショック対策工事（浴室・脱衣室等） ・ 防音性・遮音性の向上工事（二重床工事、床仕上げ材の変更工事、界壁の防音工事等） ・ 防火・消火対策工事 ・ 高齢者、障害者、子育て世帯等を支援する施設の整備 	以下のような工事は対象とならない <ul style="list-style-type: none"> ・ 太陽光パネル、貯湯式電気給湯器、貯湯式ガス給湯器等、食器洗浄機、床暖房、エアコン、収納棚、サンルーム等の設置の設置 ・ 住棟全体の省エネ改修 ・ 有料サービスを受けるための機器の設置、管理人室の設置 等

10

(参考)セーフティネット住宅を活用したまちづくり例



11

(参考)共同居住型住宅(シェアハウス)の概要

共同居住型住宅の概要

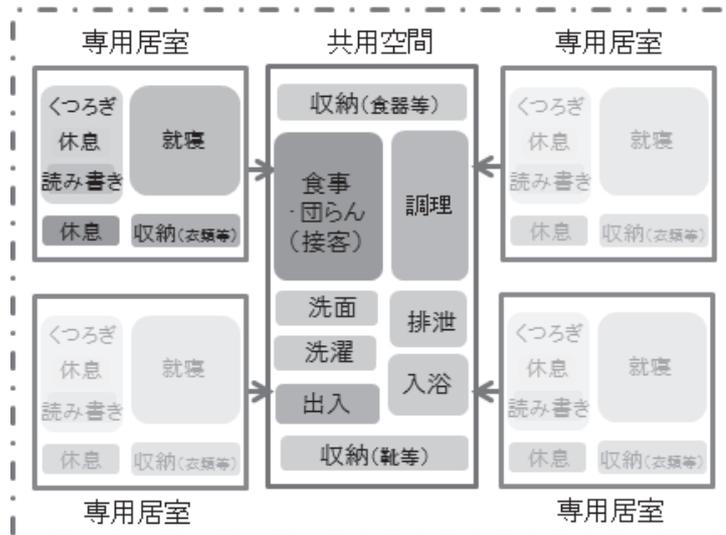
・共同居住型住宅とは、以下を満たす住宅。

- ① 1つの住宅に、複数の賃借人が共同で居住
- ② 各賃借人の専用居室を有し、台所・居間・便所・浴室等の共用空間・設備を共同で使用
- ③ 賃貸人と各賃借人が個別に賃貸借契約を締結

・近年、増加傾向。約2,500件、3万室※が供給。比較的、低廉な家賃で供給される傾向。

※2016年末

【共同居住型住宅のイメージ】



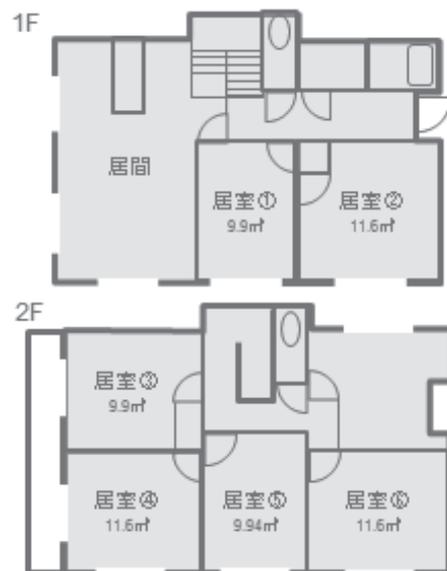
12

(参考)共同居住型住宅(シェアハウス)の例①

事例①

戸建を改修した例(6人用)

- ・所在地:千葉県八千代市
- ・入居対象:若年の単身女性
- ・家賃:3.4~4.2万円
- ・共益費:1.2万円
- ・延べ床面積:130㎡
- ・居室面積:9.94~11.59㎡
- ・住戸数(居室数):6室



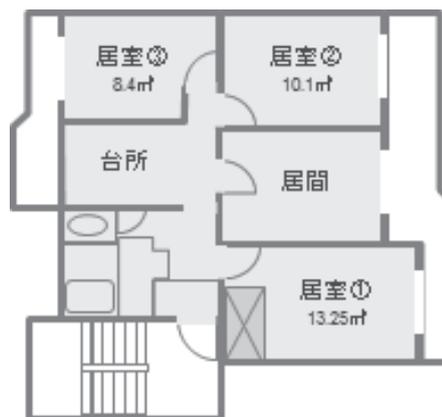
13

(参考)共同居住型住宅(シェアハウス)の例②

事例②

共同住宅の1室を改修した例(3人用)

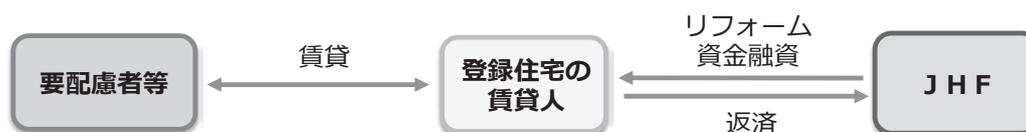
- ・所在地: 東京都新宿区
- ・家賃: 6.5~7.6万円
- ・延べ床面積: 60.2㎡
- ・住戸数(居室数): 3室
- ・入居対象: 若年の単身世帯
- ・共益費: 0.9~1.2万円
- ・居室面積: 8.4~13.2㎡



14

住宅金融支援機構によるリフォーム融資

登録住宅のリフォーム資金を(独)住宅金融支援機構(JHF)による融資対象とする。



○ 融資の内容

融資額の上限	融資対象工事費用の8割(10万円単位)
返済期間	20年以内(1年単位)
融資金利	全期間固定金利 ※ 具体的な金利水準については、JHFホームページに掲載
融資の対象となるリフォーム工事	国・地方公共団体による登録住宅に対する改修費補助の対象となる工事等を含むリフォーム工事

15

高齢者・障害者・子育て世帯(以下「高齢者等」という。)の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助。

1. 提案事業の種類と補助率等

高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な内容のもの

- ①住宅並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する施設(建築設備を含む。)の整備(新築、取得又は改修)

【補助率等】

- ・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費(補助率:新築等1/10、改修2/3)
- ・設計費(補助率:2/3)

※スマートウェルネス住宅等推進モデル事業のうち、一般部門の一部を記載。

2. 提案事業の主な要件

次の①から③に掲げる要件をすべて満たす必要。

- ① 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組みで、先導性が高く創意工夫を含むものであること
- ② 公開等により、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための情報公開を行うものであること
- ③ 平成29年度中に事業に着手するものであること

家賃・家賃債務保証料の低廉化支援

〔平成29年度予算〕
公的賃貸住宅家賃対策補助：98億円の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃及び家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 ※ 生活保護(住宅扶助)及び生活困窮者自立支援制度(住居確保給付金)を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：2万円/戸・月)	国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：3万円/戸・年)
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・管理開始から原則10年以内等 ※ ただし、同一入居者への補助の総額が国費で240万円を超えない場合は、最長20年間	-
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	-

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

1. 都道府県による居住支援法人の指定 【法律】

・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談 【法律】

3. 居住支援活動への支援措置等 【予算】

・補助対象：居住支援協議会等の活動支援 等 補助率：国定額（国の直接補助）

4. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに

（独）住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加 【法律・予算】

・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録（省令等で規定）

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口の設置、契約時の重要事項説明・書面交付ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施 【法律】

5. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付※の可否を判断するための手続を創設 【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

18

居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 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第51条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 69協議会が設立（H29年10月末時点）

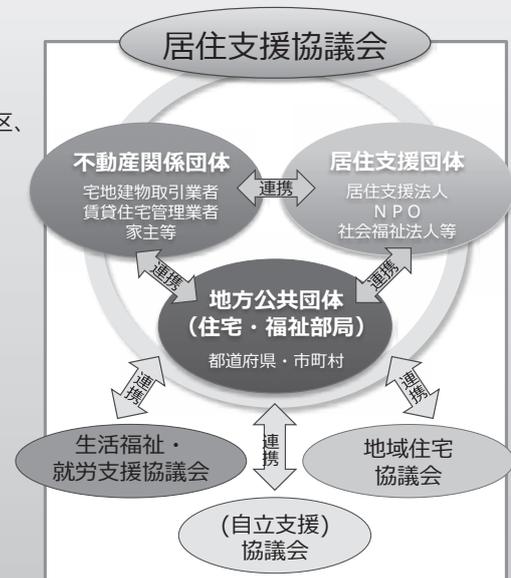
- 都道府県（全都道府県）
- 区市町（22区市町）
- 北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、文京区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、世田谷区、八王子市、調布市、日野市、多摩市、川崎市、船橋市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(3) 支援

居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
【H29年度予算】
 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数



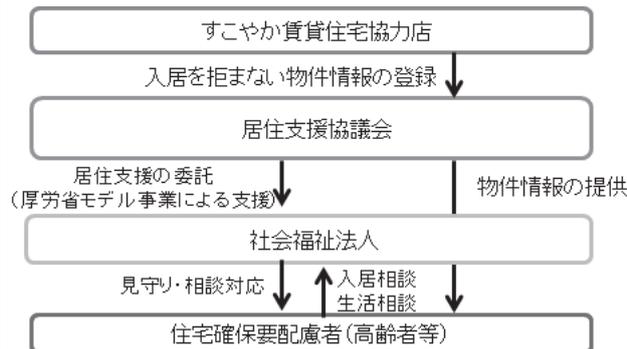
19

(参考) 京都市居住支援協議会の取組

- 京都市では、行政(住宅部局、福祉部局)と不動産関係団体、福祉関係団体等で居住支援協議会を設立。
- 高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供を行うとともに、厚労省のモデル事業を活用して社会福祉法人による「見守りサービス」等を提供。

すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

- 居住支援協議会のホームページで高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報を提供



住まいと生活支援モデル事業の実施

- 高齢者が入居した住宅に対して、社会福祉法人等が「見守りサービス」等を行う取組を厚労省のモデル事業で支援。

対象となる方
原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方、住み替えを希望している方

生活支援サービスの利用料
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「白籍課税料納入(重要)通知書等提出開始(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。

こんなサービスをします!
住み替え後に…
●定期的な見守り(主に週1回の訪問)
●緊急時の対応
●保健福祉に関する生活相談 など

紹介する住まい
実施地域(下記)の民間賃貸住宅※
※すこやか賃貸住宅が一部に限り取り扱うものも別途あり、詳細は別途お問い合わせください。

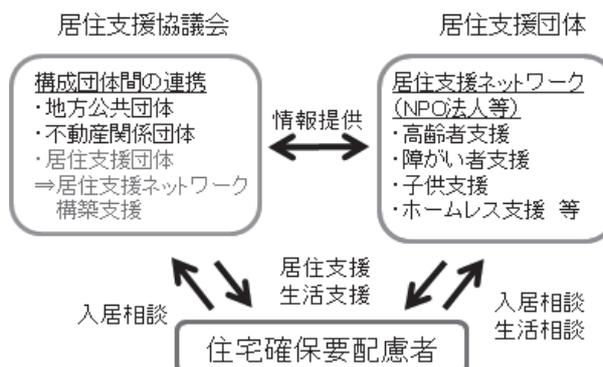
20

(参考) 岡山県居住支援協議会の取組

- 居住支援活動を実施しているNPO法人と市町村との間で相互連携を図り住宅確保要配慮者の方にワンストップで情報提供できる仕組みの構築を進める。
- 障害者等の入居支援に取り組むNPO法人が構成団体となり、入居支援を実施。

居住支援ネットワークの構築

- 県内で居住支援を行っているNPO法人等の情報収集
- 各居住支援団体のネットワーク構築に向けた報告会の実施、活動をHPで公開



【居住支援活動を実施している団体】

- 【NPO法人 おかやま入居支援センター】
- 【NPO法人 岡山けんかれん】
- 【NPO法人 岡山・ホームレス支援きずな】
- 【NPO法人 子どもシェルターモモ】
- 【NPO法人 子ども劇場笠岡センター】

【HPで居住支援団体の紹介】



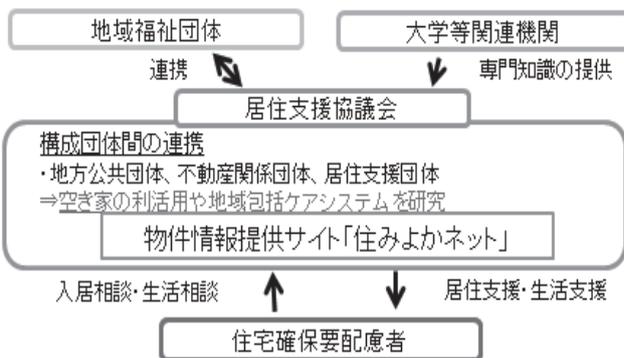
21

(参考) 大牟田市居住支援協議会の取組

○地域包括ケアシステムの構築に向けて、住宅情報システム「住みよかネット」を構築するとともに、空き家を改修・活用できる仕組みや住宅確保要配慮者の円滑な入居のための仕組みづくりを研究。

相談体制の構築

- 要配慮者向けの相談マニュアルを作成。
- 住まい情報サイト「住みよかネット」
- 無料相談会の実施
- 窓口での電話・対面相談の実施



空き家の利活用方法を検討

- 民生委員・学生と連携し市全域を対象にした空き家実態調査(H25)
- 空き家の所有者を対象に意向調査(H27)
- 空き家所有者向け無料相談会や空き家利活用セミナーの実施



【空き家情報サイト】

22

(参考) 居住支援を行う団体の例

子育て(ひとり親)

○NPO法人 リトルワズ(東京)

- ・NPOと不動産事業者の連携によるひとり親向け専用のサイトを開設し、空き家とひとり親世帯とのマッチング
- ・学校の届出等の手続き支援、各種助成制度の活用支援

障害者

○NPO法人 おかやま入居支援センター(岡山)

- ・障害者等の入居支援に向け、医療・福祉・法律・不動産等の専門家と連携するネットワークにより、住宅の提供や個別状況に応じた入居後のサポート

高齢者

○一般社団法人あんしん住まいサポロ(札幌)

- ・民間の高齢者向け住宅の情報提供と住み替え相談窓口を設置。

○NPO法人 高齢者支援センター(徳島)

- ・高齢者等の住み替え相談等を実施。綿密なヒアリングにより要望に

若中年単身

○TOKYOチャレンジネット(東京)

- ・住居を失い、インターネットカフェ等で寝泊まりして就労する者を対象とした相談窓口を設置。
- ・民間賃貸住宅の情報提供、保証会社を利用したサポート等を実施。必要に応じて、民間アパートを一時住宅として提供。住宅資金等の無利子貸し付けを実施。
- ・住宅だけでなく、生活全般や健康相談、法律相談にも対応。
- ・仕事紹介、資格取得支援、履歴書添削、面接指導など、就労面でのサポートも実施。

外国人

○NPO法人 外国人住まいサポートセンター(神奈川)

- ・多言語対応の住宅借り方マニュアル等のパンフレット作成
- ・司法書士や弁護士等によるトラブル時の相談窓口の設置

生活困窮者

○NPO法人 抱樸(旧北九州ホームレス支援機構)(北九州)

- ・入居費・生活費の支援、最低限の家財確保等、賃貸住宅へ入居するホームレスの自立支援

○NPO法人 自立支援センターふるさとの会(東京)

- ・路上生活者等に対して、宿泊所の提供、日常生活支援、就労支援、退所後のアフターケア等を実施。



23

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

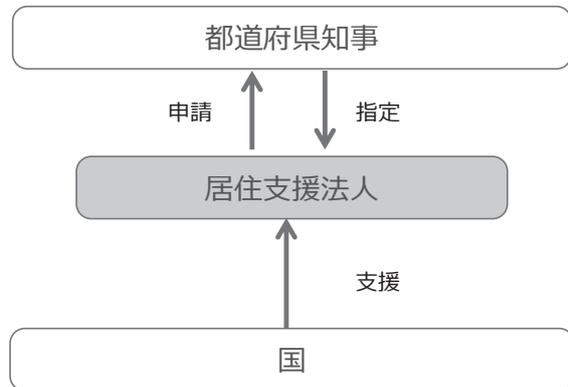
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

● 居住支援法人への支援措置

- ・居住支援法人が行う業務（上記①～④）に係る活動に対し支援（補助率10/10、補助限度額1,000万円）。[H29年度予算] 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数
- ※応募要件など詳細については「応募要領」をご覧ください。

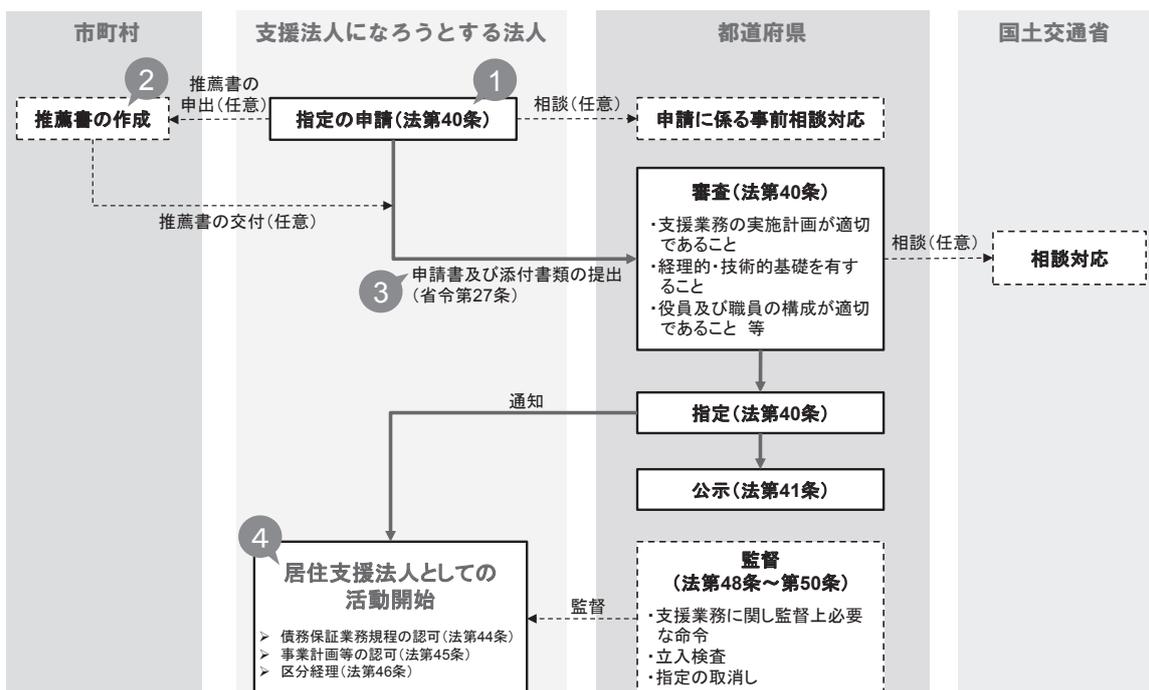
【制度スキーム】



24

居住支援法人の指定の手続き

居住支援法人の指定は、都道府県知事の裁量により行うことができます。具体的には以下のような手続きが想定されます。



25

居住支援法人の指定の手続き

1 申請できる法人の要件

・居住支援法人の申請をすることができるのは、**NPO法人、一般社団法人**(公益社団法人を含む。)、**一般財団法人**(公益財団法人を含む。)、**社会福祉法人等、住宅確保要配慮者の居住の支援を行うことを目的とする会社**(株式会社等)です。

2 市町村からの推薦書

・市町村の福祉部局からの推薦書等がある場合には、都道府県知事は申請の審査をするに当たり、それらを考慮することが可能です。

3 申請に必要な事項及び書類

・申請書に記載が必要な事項は、①名称及び住所並びに代表者の氏名、②事務所の所在地、③支援業務を開始しようとする年月日であり、申請書に添付する書類については以下の通りとなっております。

申請書に添付する書類

- 定款及び登記事項証明書
- 直近の財産目録、貸借対照表
- 申請に係る意思決定を証する書類
- 支援業務の実施に関する計画
 - ・組織及び運営に関する事項
 - ・支援業務の概要に関する事項
- 役員の氏名及び略歴
- 現に行っている業務の概要
- その他都道府県知事が必要と認める書類

26

居住支援法人の業務

4 指定法人の業務内容

・指定法人の業務については、法律上以下の通りとなっております。

- ① 登録事業者からの要請に基づき、登録住宅入居者の家賃債務の保証をすること
- ② 住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと
- ③ 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する情報の提供、相談その他の援助を行うこと
- ④ ①～③の業務に附帯する業務を行うこと

○ 支援業務については、必ずしも全ての業務を行う必要はありませんが、各支援業務を行う備えがあることは必要となります。

【支援業務の「備え」】

- ① 定款に各支援業務の実施に関することが記載されていること（「要配慮者の居住の支援に係る業務」等の記載でも可能）
 - ② 「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に、実際に行う支援業務の概要のほか、必要が生じた場合には各支援業務を行う旨が記載されていること
- また、上記①②が困難な場合でも、家賃債務保証業務に関しては以下の場合も「備え」があると判断。
- ③ 登録家賃債務保証業者と連携を図る旨が「支援業務の概要に関する事項」を記載した書類に記載されている場合

○ 支援業務は指定を受けた都道府県の全域ではなく、一部の区域において行うことも可能であり、また、全ての住宅確保要配慮者を対象とする必要はなく、一部の属性の住宅確保要配慮者に限った支援を行うことも可能。

27

居住支援法人活動支援事業の概要

目的

平成29年度予算：重層的住宅セーフティネット構築支援事業4.5億円の内数

住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅等）への円滑な入居を促進するため、居住支援法人による住宅確保要配慮者の入居円滑化の取組み等を支援する。

居住支援法人活動支援事業の概要

- (1) 応募対象の事業
 - ・ 入居相談（不動産店への同行やコーディネーターなど民間賃貸住宅への円滑な入居支援）
 - ・ 居住支援サービス（定期的な見守りや家賃滞納時等における生活相談などの生活支援）
- (2) 応募要件
 - ・ 居住支援法人であること
 - ・ 地方公共団体または居住支援協議会と連携していること
 - ・ 要配慮者向けの常設の相談窓口を設置していること
 - ・ 要配慮者の居住支援に係る意欲的な取組みを行っていることと認められること
- (3) 補助金の額
 - ・ 居住支援法人の活動経費に対して単年度あたり1,000万円を限度に支援（補助率10/10）
 - ・ 活動内容に応じて補助上限額を設定

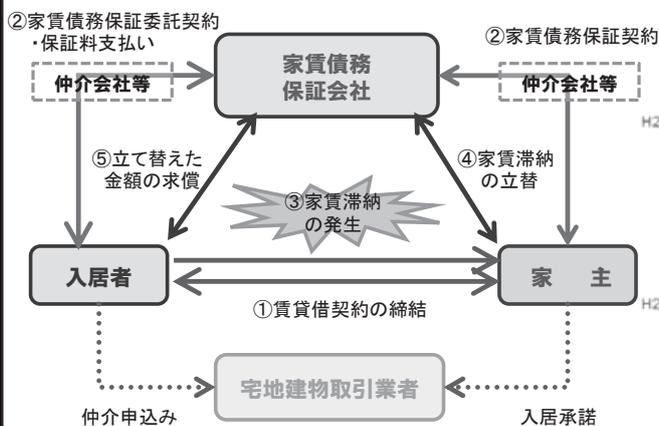
活動内容		補助上限額
①入居相談	不動産店への同行又はコーディネーター等	300万円
②居住支援サービス	対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等	500万円
	家賃債務保証を併せて行う場合* (住宅確保要配慮者を対象に自ら提供)	+ 100万円
	サブリースを併せて行う場合* (入居対象者を住宅確保要配慮者に限定して実施)	+ 100万円

※対面等による定期的な見守り及び家賃滞納時等における生活相談等に加えて家賃債務保証又はサブリースを行う場合、居住支援サービスの補助上限額がそれぞれ100万円加算されます。

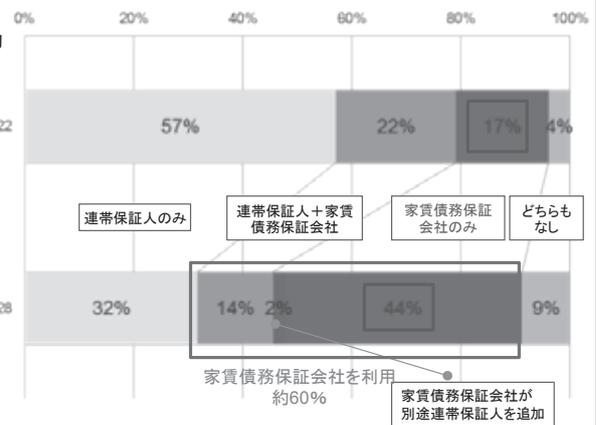
家賃債務保証の概要等

- 賃貸借契約の約91%において、何らかの保証を求めており、約6割が家賃債務保証会社を利用。
- 近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加。
- また、民法改正（3年以内に施行見込み）により、個人根保証契約において、保証する限度額（極度額）の設定が要件化されることから、連帯保証人の確保が困難になることが見込まれる。

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

家賃債務保証業者の登録制度の概要

○ 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

① 家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することが可能（5年毎の更新制）
- なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

○ 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うので、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

② 登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
 - ・ 暴力団員等の関与がない
 - ・ 安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上）
 - ・ 法令等遵守のための研修の実施
 - ・ 業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
 - ・ 求償権の行使方法が適切である
 - ・ 相談又は苦情に応ずるための体制整備
 - ・ 法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は常務に従事する役員のうち、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある
 - ・ 使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等

※家賃債務保証業者登録規程(国土交通省告示)

公布:平成29年10月2日

施行:平成29年10月25日

③ 業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
 - ・ 登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
 - ・ 暴力団員等の排除
 - ・ 虚偽告知及び誇大広告の禁止
 - ・ 違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
 - ・ 契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
 - ・ 契約締結時の書面交付
 - ・ 賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
 - ・ 登録業者であることを表示する標識の掲示
 - ・ 受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
 - ・ 業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

④ 登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
 - ・ 適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
 - ・ 違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
 - ・ 登録の取消等の事実の公表 等

登録業者のメリット

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国に登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

30

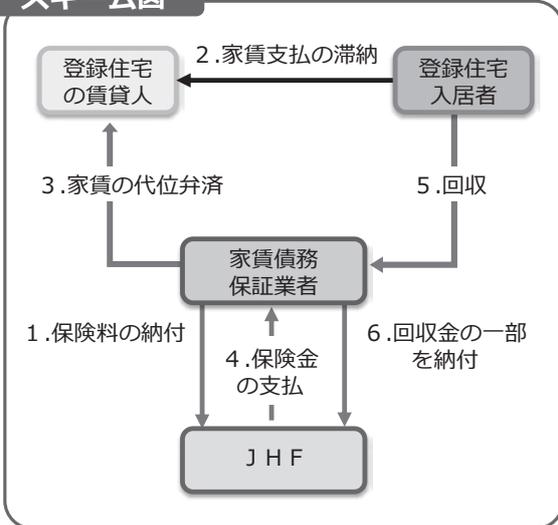
住宅金融支援機構による家賃債務保証保険

概要

○ 住宅確保要配慮者が家賃債務保証を利用できる環境を整備し、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居を支援するため、(独)住宅金融支援機構（JHF）は、適正な家賃債務保証業者*による登録住宅に入居する住宅確保要配慮者（登録住宅入居者）の家賃の支払に係る債務（家賃債務）の保証について保険引受け

※ 国土交通省による任意の登録制度の登録を受けた業者、居住支援法人が対象

スキーム図



【保険の内容】

保険の対象 (保険価額)	家賃債務保証業者が登録住宅入居者の家賃債務につき保証をした金額
填補率	JHFは保険価額の7割を保険金として支払う予定
保険事故	家賃債務保証業者による登録住宅入居者の家賃債務の代位弁済を保険事故とする予定
保険料	JHFは月額家賃の一定割合を保険料付時に債務保証業者から受領する予定
回収金	家賃債務保証業者は保険金の支払いを受けた後、登録住宅入居者からの回収金があった場合、法律の規定に基づいてその一部をJHFに納付
保険金の支払時期	JHFは登録住宅入居者が居室を明け渡しの際に保険金を支払う予定

31

民法改正・賃貸住宅標準契約書の再改訂

概要

- 平成29年5月26日に民法の一部を改正する法律が成立（3年以内施行）
- 賃貸借契約に関連する改正内容に対応し、今後、賃貸住宅標準契約書*の再改訂を予定

* 賃貸借契約をめぐる借主・貸主のトラブル防止の観点から、国土交通省が平成5年3月作成、平成24年2月改訂

民法の主な改正内容

- 個人の根保証契約において、保証する額の限度額（極度額）の設定を要件化



標準契約書の再改訂の方向

- 頭書に連帯保証人の氏名・極度額を追加
- 連帯保証人の保証契約の条件を新設

※ 契約書に極度額が明記されることで、連帯保証人の確保が困難となる可能性
 ※ 極度額について、目安となる具体的な額や考え方は示されていない

- 賃借物が一部滅失等で使用等できない場合賃料は当然に減額されるものとする



- 賃料の減額に関する条文を新設
- 減額の程度等は貸主・借主が協議

- 確立した判例や解釈論の明文化
 - ・ 賃貸借契約終了時の敷金返還や原状回復に関する基本的なルールを明記
 - ・ 賃借人の修繕権の明記



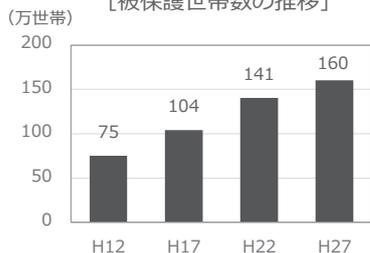
- トラブル未然防止のための内容追加
 - ・ 敷金返還債務の発生要件・範囲等を追加
 - ・ 通常損耗について原状回復義務を負わないことや修繕の費用負担等を明確化

住宅扶助の代理納付の推進

生活保護受給者の居住の状況

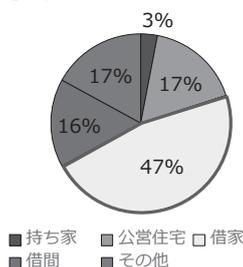
被保護世帯は160万世帯

[被保護世帯数の推移]



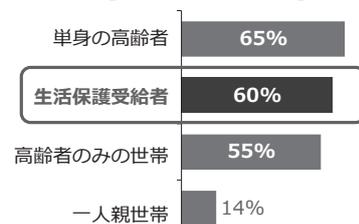
被保護世帯の約5割が借家

[被保護世帯の住居の種類]



被保護者の入居に対して
大家の6割が拒否感

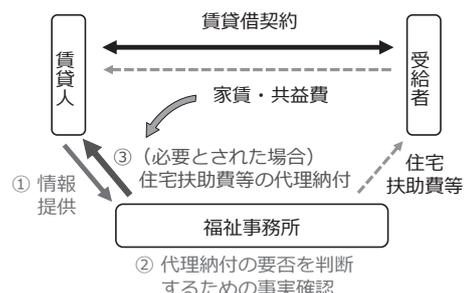
[大家の入居拒否感]



(H26 民間調査)

住宅扶助の代理納付の推進

- 住宅扶助の代理納付の実施率は22.0%
- 代理納付を推進するため、住宅サイドからの情報提供と福祉サイドの事実確認を組み合わせた事前手続を整備
 - ① 賃貸人から生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報を福祉事務所（保護の実施機関）に通知
 - ② 通知を受けた福祉事務所は速やかに事実確認を行い、個別・具体的な代理納付の判断を円滑化



登録住宅と専用住宅に関する支援措置一覧

	登録住宅	専用住宅
■ 改修費への補助 (国による直接補助) ・家賃を公営住宅水準以下とする等の要件を満たす場合、バリアフリー化やシェアハウスへの用途変更等の工事費用について、登録事業者に国が直接補助(補助率1/3、上限額原則50万円) (地方公共団体を通じた補助) ・入居者の月収を38.7万円以下とする等の要件を満たす場合、バリアフリー化やシェアハウスへの用途変更等の工事費用について、登録事業者に地方公共団体が補助(補助率2/3、上限額原則100万円)	—	○
■ 改修費への融資 ・改修費補助の対象となる工事を含む改修工事の費用について、登録事業者に住宅金融支援機構が融資(融資率80%)	○	○
■ 家賃 / 家賃債務保証料低廉化への補助 ・入居者が月収15.8万円以下であること等の要件を満たす場合、家賃 / 保証料を低減するための費用について、登録事業者 / 居住支援法人又は登録保証業者に、地方公共団体が補助(補助率10/10、上限額〔家賃〕4万円 / 戸・月〔保証料〕6万円/戸)	—	○
■ 代理納付に関する手続の利用 ・一定の要件を満たす登録住宅の賃貸人は、生活保護受給者の家賃滞納等に関する情報を生活保護の実施機関(福祉事務所)に情報提供を行うことが可能 ・情報提供を受けた福祉事務所は、速やかに事実確認を行い、代理納付を行うかどうかを判断	○	○
■ 家賃債務保証保険の利用 ・居住支援法人や登録家賃債務保証業者が、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合、住宅金融支援機構がその保証を保険(填補率:70%)	○	○
■ 居住支援の実施 ・居住支援法人や居住支援協議会が、登録住宅の入居者に情報提供、住宅相談、見守り、家賃債務保証等の居住支援を実施(登録住宅入居者以外にも実施可能)	○	○

34

福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会

○生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、福祉行政と住宅行政のより一層の緊密な連携を図るため、厚生労働省と国土交通省の関係局職員による情報共有や協議を行うための標記連絡協議会を設置。

開催状況

- 第1回連絡協議会(平成28年12月22日)
- 第2回連絡協議会(平成29年2月27日)
- 第3回連絡協議会(平成29年6月29日)
- 第4回連絡協議会(平成29年11月8日)

第1回連絡協議会の様子



35

地方ブロックにおける福祉・住宅行政の連携

○生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、厚生局と地方整備局が連携して、情報交換やヒアリング等を行うことにより地方公共団体等への支援に取り組む。

■市区町村居住支援協議会に係る情報交換会

地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな居住支援を実施するため、居住支援協議会について、体制構築や運営にあたってのハードルを洗い出し、先進事例・関連事例の紹介・意見交換等を通じて、市区町村単位の設立促進等を図る。

<実績>

○関東地方整備局、関東信越厚生局

- ・第1回：平成29年6月26日
- ・第2回：平成29年10月18日
- ・第3回：年内に開催予定

○中部、北陸地方整備局、東海北陸厚生局

- ・第1回：平成29年9月15日
- ・第2回：平成29年11月10日
- ・第3回：平成30年1月頃に開催予定

○近畿地方整備局、近畿厚生局

- ・第1回：平成29年9月1日

○四国地方整備局、中国四国厚生局

- ・第1回：平成30年1月頃に開催予定



<情報交換会の様子>

■市区町村への個別訪問等

地方整備局と厚生局が連携して、希望する市区町村に直接伺って地域のすまいづくりの課題についての意見交換・情報交換や、居住支援協議会等へのヒアリングを実施。

<実績>

・関東地方整備局、関東信越厚生局

7市、1村、5区に実施

・中部、北陸地方整備局、東海北陸厚生局

4市に実施



<相談会の様子>

■その他、両地方局開催会議の相互参加等

<実績>

- H28. 11 第4回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催：関東)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進都県協議会(厚生局主催：関東)
- H29. 2 関東信越厚生局地域包括ケア推進政令市協議会(厚生局主催：関東)
- H29. 4 第5回大規模集合住宅勉強会(厚生局主催：関東)
- H29. 7 厚生局課長会議(厚生局主催：関東)
- H29. 7 地域包括ケアに関する市町村向けセミナー(厚生局主催：九州)
- H29. 7 大規模集合住宅勉強会 団地視察(厚生局主催：関東)

※上記のほか、住宅・福祉双方に係る課題について、随時、相互参加する等により連携を実施

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）

住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。

対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 養護老人ホーム★ 軽費老人ホーム★ 有料老人ホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム (共同生活援助を行う場)▲ 福祉ホーム★	(※2)	婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★ 民間賃貸住宅(新たな住宅セーフティネット制度)：①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1)					
入居支援等 (相談、住宅情報、契約 サポート、コーディネート 等)	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)：①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
生活支援 の提供	家賃債務保証会社(民間)：①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録★、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
	社会的養護自立支援事業(仮称)★ (ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る)					
	居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】●(※1)					
	生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まいの 確保に資する事業) (介護予防・日常生活支援 総合事業) 介護保険サービス▲	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等) ▲	母子・父子自立支援員★ ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活上事業★	婦人保護事業★	社会的養 護自立支 援事業 (仮称)★ 児童養護 施設退所 者等に対 する自立 支援資金 貸付事業●
	保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等					
	日常生活自立支援事業					

(※1)新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案を平成29年2月3日に閣議決定、4月26日に公布。
 (※2)課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)
 (※3)高齢者向けの施策として、上記のほか(低所得高齢者住まい・生活支援モデル事業)により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)

【施策】 【実際の措置等】
 □：国交省 ☆：国
 □：厚労省 ★：都道府県、市町村
 □：共管 ▲：市町村

問い合わせ先

国土交通省（代表電話 03-5253-8111）

- 制度全般
 - … 住宅局 住宅総合整備課（内線 39-844）
- 居住支援協議会・居住支援法人・家賃債務保証・改修費用に対する国による直接補助関係
 - … 住宅局 安心居住推進課（内線 39-855）
- 独立行政法人住宅金融支援機構関係
 - … 住宅局 総務課 民間事業支援調整室（内線 39-729）

平成 29 年度老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業
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

報告書

平成 30 年 3 月

発行 一般財団法人 高齢者住宅財団
東京都千代田区神田錦町 1 丁目 21 番 1 号ヒューリック神田橋ビル 4 階
<http://www.koujuuzai.or.jp/>

※無断転載厳禁

