平成30年度老人保健事業推進費等補助金老人健康増進等事業

要援護高齢者等の居住支援・生活支援の取組に関する普及啓発等事業

報 告 書

平成31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

少子高齢化・人口減少が進み、持続可能な地域社会のあり方が問われている。

当財団は、今日の新たな住宅セーフティネット制度や地域共生社会の取組を先取りする形で、平成23年度に「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」に着手した。都市部を中心に住宅困窮リスクを抱える高齢単身世帯の増加と施設不足、地域の包摂力の弱体化等の課題を明らかにし、空き家等の遊休資源を活用し、「住まい」と「住まい方（生活支援）」を一体的に提供する低所得高齢者等の地域居住のあり方を提言した。

その後、当財団では、この「住まい」確保と「住まい方」の支援を一体的に行う事業を「地域善隣事業」と名付け、先進事例の分析等から、事業モデルの提案を行った。平成26年度から、厚生労働省では、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」を予算化し、3年間のモデル事業として実践に移された。以後、高齢者住宅財団では、モデル事業に手を挙げた15自治体のフォローアップを行い、実践からノウハウを積み上げた。

平成29年度には、国土交通省が新たな住宅セーフティネット制度をスタートさせ、本事業を全国に普及させるうえで制度的環境が整った。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を全国8か所で、厚生労働省・国土交通省の協力を得て開催した。

平成30年度は、すべての自治体でモデル事業は終了する。取り組んだ自治体では、福祉関係者・住宅関係者の連携が強化され、住まいを基盤にした地域包括ケアシステムの構築が進み、居住支援協議会の設立に至った事例も多い。この事業の成果と、居住支援の広がりを確認するために、自治体や居住支援団体を対象にした全国調査を実施し、また、意欲の高い自治体への個別支援と全国普及に向けたサミットの開催、取組の手引きの作成等を行った。

今後、各地で、さらに福祉関係者と住宅関係者の連携が進み、地域に潜在する多様な資源を生かしながら、居住支援・生活支援の取組が、住まいに困窮するすべての人々の居住の安定に寄与することを願いたい。

最後に、平成23年度から、本事業を通して出会い、実践し、学びを与えてくださった、すべての有識者、実践者、行政担当者の皆様に心から感謝と敬意を表したい。

平成31年3月

一般財団法人高齢者住宅財団

理事長　那珂　正

「要援護高齢者等の居住支援・生活支援の取組に関する普及啓発等事業」

報告書　目次

はじめに　一般財団法人高齢者住宅財団　理事長　那珂正

序章　調査の目的と概要

Ⅰ. 本事業の目的と背景 1

Ⅱ. 事業内容 3

Ⅲ. 事業実施体制 4

第１章　居住支援団体全国調査結果

Ⅰ. 調査の目的 5

Ⅱ. 調査実施概要 5

Ⅲ. 調査結果 7

第２章　居住支援・生活支援の取組の普及啓発活動

Ⅰ. 徳島県東みよし町の取組支援 59

Ⅱ. モデル事業実施自治体関係者による情報交換会 79

Ⅲ. 居住支援全国サミット 106

第３章　取組の手引き「はじめよう居住支援～取組の知恵とヒント～」

Ⅰ. 手引き作成の目的 161

Ⅱ. 取組の手引き「はじめよう居住支援～取組の知恵とヒント～」 162

第４章　低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の総括と展望

Ⅰ. 低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の効果検証と今後の普及に向けて 195

東北大学公共政策大学院　教授　白川泰之

Ⅱ. 本事業の到達点と今後の展望 206

（１）居住支援とアセット・ベース型アプローチ 206

東京大学大学院　准教授　祐成保志

（２）低所得高齢者すまい・生活支援モデル事業の意義と今後の課題について 211

京都府立大学大学院　准教授　鈴木健二

（３）普遍的施策としての居住支援施策展開の在り方 214

日本大学　教授　諏訪徹

（４）今後の展開に向けての３つの鍵 219

明治大学　教授　園田真理子

（５）居住支援とは何か 222

高齢者住宅財団　顧問　髙橋紘士

資料編

・居住支援団体全国調査票原票 227

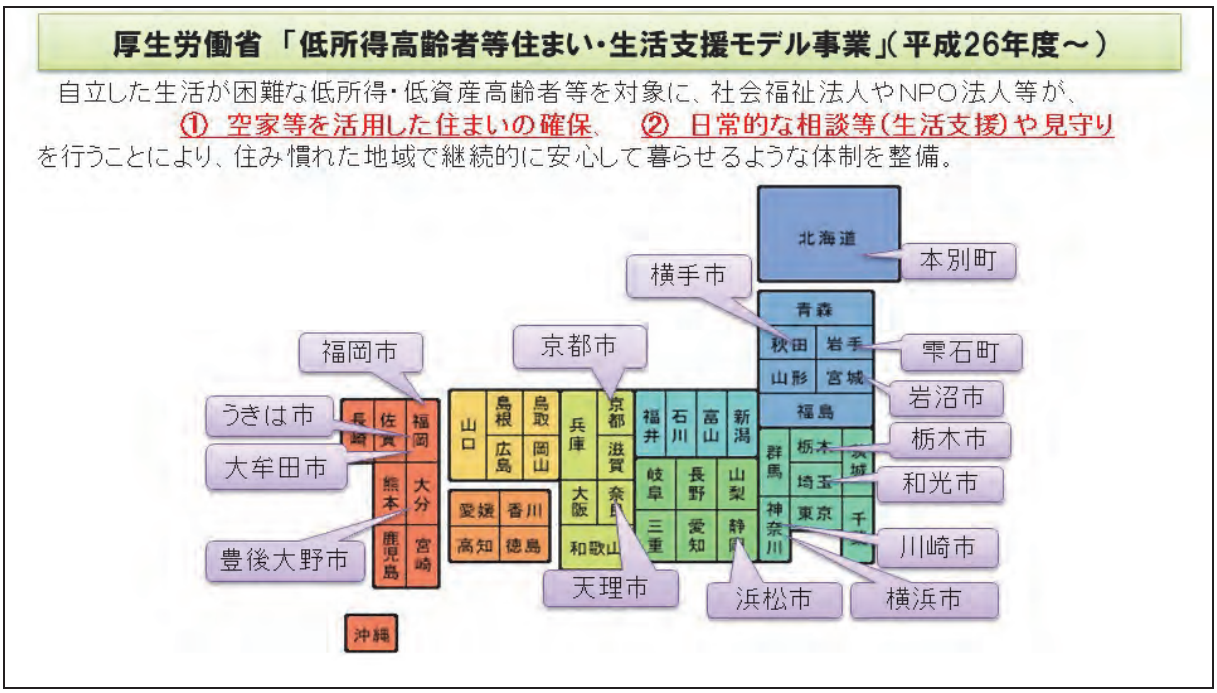
・居住支援団体全国調査単純集計結果 251

序章　調査の目的と概要

Ⅰ. 本事業の目的と背景

住まいは地域包括ケアシステムの基盤とされている。団塊の世代が後期高齢者になる 2025 年に向けて、一定の医療・介護ニーズにも対応可能な、見守り等がついた低廉な住まいが多様に整備される必要がある。

高齢者住宅財団は、平成21年の群馬県静養ホームたまゆらでの火災事故を受け、制度の狭間に陥る低所得高齢者等の住まいの問題に対して平成23年度から調査研究を行ってきた。先進事例等を踏まえ、増加する空き家を活用し、生活支援を一体的に提供することで要援護高齢者の地域居住が可能になること。そのような取組は、地域に根差した福祉系事業者と住宅事業者が連携をし、住民組織や行政とともにプラットフォームを形成することにより、豊かな関係性の中で居住継続が図れることを明らかにした。住民の連帯意識を基盤に、地域の社会資源を再構築して地域居住を支援するこの事業を、「地域善隣事業」と名付けた。先進事例の分析等から、事業モデルの提案を行い、「地域善隣事業シンポジウム」を開催し周知を行った。

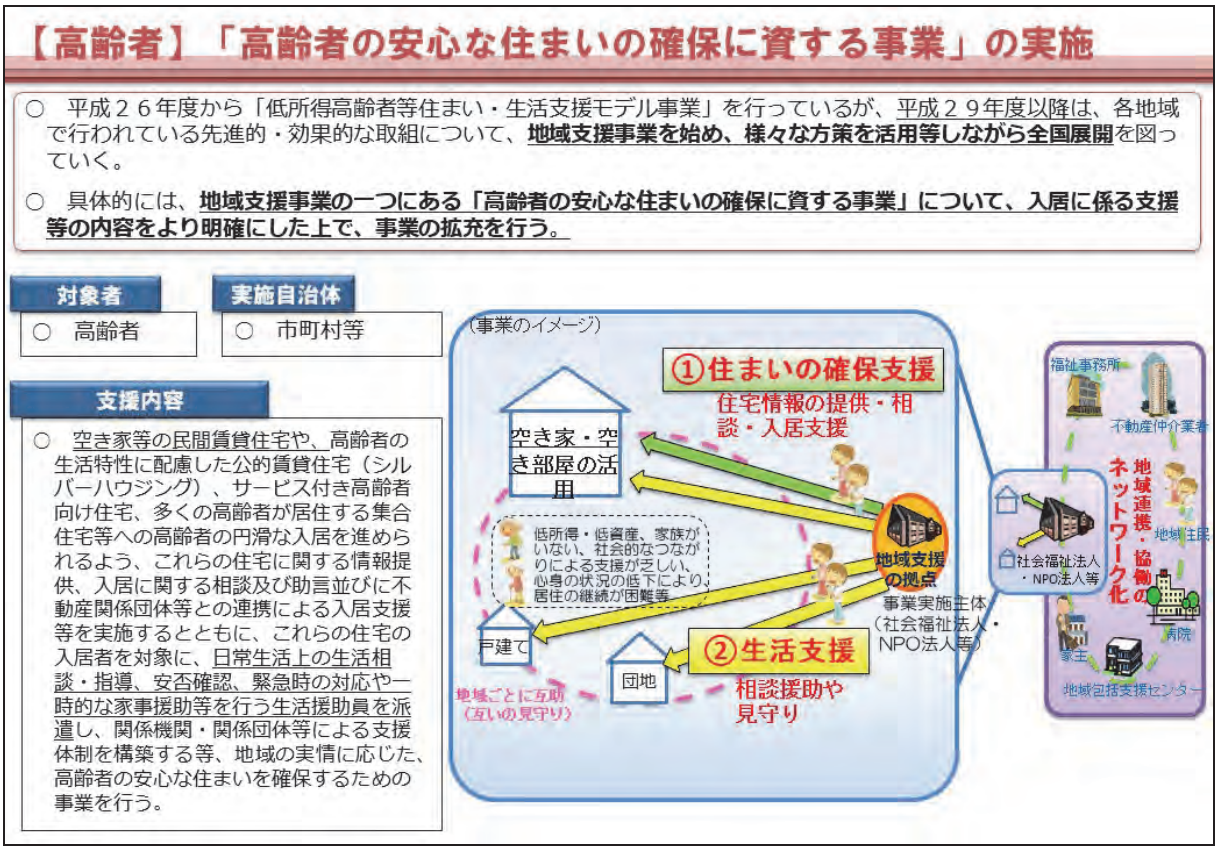


平成26年度から、厚生労働省では、地域善隣事業を参考に「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を予算化し、3年間のモデル事業として実践に移された。社会福祉法人や社会福祉協議会、NPO法人等が、自らの施設機能やコーディネイト機能を生かして、不動産事業者はじめ多様な主体と共働し、入居支援と入居後の生活支援を行った。その成果は、要援護高齢者等の地域居住の実現のみならず、社会福祉法人等の地域における新たな役割の創出や認知度の向上、職員のスキルの向上、地域ネットワークの強化等、多様な成果が見られた。高齢者住宅財団では、これらの取組のフォローアップを行った。

平成28年度は、平成26年にモデル事業に着手した8自治体が最終年度を迎え、多様な展開を見せるこの事業の魅力を伝えるため、最前線で事業に携わる社会福祉協議会や社会福祉法人等の職員、不動産事業者、行政担当者、そして住まいを確保できて安堵し笑顔を見せる利用者の表情をとら

えたDVDを制作した。また、モデル事業の実績を踏まえ、地域支援事業の一つである「高齢者の安心な住まいの確保に関する事業」の拡充が図られ、入居支援も実施できることとなった。

平成29年度には、国土交通省の「新たな住宅セーフティネット制度」も施行され、本取組をさらに進めるための制度的な環境も整い、全国ブロック別説明会を行うなど、普及啓発を進めた。居住支援の必要性は、自治体や福祉関係者にも浸透しつつあったが、行政の住宅部局や住宅事業者との連携方法がわからない、「住まい」に関するノウハウがない、制度が複雑で理解が難しい等の理由を挙げ、事業の実施には至らないケースが多かった。



高齢化・単身化の一層の進展で、居住が不安定になる要援護高齢者等は増加する。借家層に限らず、地方部では、老朽化した危険な持家に住まざるをえない困窮した高齢者もいる。低所得者向けアパート火災もあいつぎ、本取組の普及は喫緊の重要課題である。

そこで、平成 30 年度は、これまでの取組による成果を総括し、また、自治体等での居住支援に対する認識や全国の居住支援団体の活動実態の広がりを可視化するための全国調査を行った。

そして、居住支援への取り組む意向をもつ自治体への個別支援や、取組の深化を図るためのモデル自治体等による意見交換会、居住支援全国サミットの開催等により普及活動を行い、さらに、今後新たに取り組みたいとする自治体や事業者向けに、「取組の手引き」の作成を行った。

Ⅱ. 事業内容

１.「居住支援活動団体」全国調査の実施

（１）目的

・居住支援団体の取組の把握・可視化

・基礎自治体・市区町村社会福祉協議会における要援護高齢者等の居住支援に対する取組の把握、及び居住支援団体の名簿調査　等

（２）調査対象

①基礎自治体 ②市区町村社会福祉協議会	東京 23 区、政令市、中核市全数と、各都道府県市部及び町村部における人口規模上位 3 位の自治体。(472 団体) ※送付先について　　自治体：社会福祉主管課 社会福祉協議会：地域福祉課 ※平成 30 年 9 月 10 日時点の災害救助法適用地域を除く。
③居住支援活動団体	居住支援法人の指定を受けている団体、その他これまで「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」等で高齢者住宅財団との関わりのある団体、ホームページ等により把握できた団体、及び名簿調査により把握できた団体。

（３）調査方法

郵送による自記式調査

（４）調査実施時期

一次調査　　平成 30 年 9 月～10 月

二次調査※　平成 30 年 11 月

※自治体調査、社協調査で紹介のあった団体で、団体一次調査の名簿にない団体を対象とした調査

（５）有効回収率

	配布数	回収数	回収率
①基礎自治体	472	302	64.0%
②市区町村社会福祉協議会	472	303	64.2%
③居住支援活動団体	414 一次調査：353 二次調査：61	147 一次調査：137 二次調査：10	35.5% 一次調査：38.8% 二次調査：16.4%

①②のうち、自治体と市区町村社会福祉協議会双方から回答があった地域　・・・183

２. 居住支援・生活支援の普及・啓発

（１）取組意欲の高い自治体への個別支援

平成 29 年度のブロック別説明会に参加したことがきっかけで、「空き家と居住支援の一体的取組」の必要性を感じた東みよし町に対し、庁内の連携促進と取組の後押しを行うため関係部局が一堂に会した検討会の開催を支援。有識者・先進自治体職員とともに訪問し、レクチャーを行い、意見交換することで福祉部門、住宅部門、社会福祉協議会等の間で合意形成が進んだ。

（２）モデル自治体による情報交換会

モデル事業を実施する 10 自治体、及び上記東みよし町による情報交換会を平成 31 年 2 月 27 日に開催した。実践内容と課題を報告し、議論をする中で、モデル事業終了後の継続方法や効果的・効率的な取組方等についてアイデアを出し合い、取組の一層の深化を図った。

（３）全国シンポジウムの開催

厚生労働省、国土交通省の共催による居住支援全国サミットを、平成 31 年 3 月 7 日に、建築会館（東京都）で開催。厚生労働省、国土交通省の居住支援関連施策や、先進事例の紹介、パネルディスカッションを行った。

参加者数：280 名（内訳：行政関係 145 名、居住支援団体 44 名、一般 79 名、マスコミ 12 名）

３．取組の手引きの作成「はじめよう居住支援～取組の知恵とヒント～」

「居住支援」を始めたい自治体や団体が、具体的な取組のヒントを得られるよう、平成 26 年度より実施されてきたモデル事業等の先行事例等を横断的に整理し、わかりやすくまとめた。

４．低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の総括と展望

本年度で終了するモデル事業の成果を踏まえ、本モデル事業に関わった有識者委員により、それぞれの専門の立場から、総括と今後の展望について提言を行った。

Ⅲ. 事業実施体制

＜委員会委員＞

東北大学公共政策大学院教授　白川泰之
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
明治大学理工学部教授　園田真理子
高齢者住宅財団顧問　　髙橋紘士

＜オブザーバー＞

厚生労働省老健局高齢者支援課、社会・援護局生活困窮者自立支援室
国土交通省住宅局安心居住推進課
低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業実践者
社会福祉法人全国社会福祉協議会

＜事務局＞

一般財団法人高齢者住宅財団　企画部　部長　落合明美
一般財団法人高齢者住宅財団　企画部企画課　課長　中村傑
一般財団法人日本総合研究所　主任研究員　白紙利恵
一般財団法人日本総合研究所　研究員　毛利有紀子

第１章　居住支援団体全国調査結果

Ⅰ. 調査の目的

①要援護高齢者等への居住支援について、既に居住支援を行っている団体の取組を把握・可視化することで、各地域や団体の実情に応じた展開促進に向けた基礎資料を得る。

②現在把握している居住支援団体以外に、市区町村社会福祉主管課、市区町村社会福祉協議会等、福祉サイドから要援護高齢者等の居住支援の推進役を担う機関等に対して、居住支援活動を実施している団体を把握するための名簿調査を実施する。同時に、基礎自治体や市区町村社会福祉協議会における要援護高齢者の居住支援に対する取組実態を把握する。

③取組意欲の強い自治体の掘り起こしを行い、個別支援につなげる。

Ⅱ. 調査実施概要

1. 調査対象

①基礎自治体	東京 23 区、政令市、中核市全数と、各都道府県市部及び町村部における人口規模上位 3 位の自治体。(472 団体) ※送付先について　自治体：社会福祉主管課 社会福祉協議会：地域福祉課 ※平成 30 年 9 月 10 日時点の災害救助法適用地域を除く。
②市区町村社会福祉協議会	
③居住支援団体	居住支援法人の指定を受けている団体、その他これまで「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」等で高齢者住宅財団との関わりのある団体、ホームページ等により把握できた団体、及び名簿調査により把握できた団体。

2. 調査方法

郵送による自記式調査

3. 調査実施時期

一次調査　平成 30 年 9 月～10 月

二次調査※　平成 30 年 11 月

※自治体調査、社協調査で紹介のあった団体で、団体一次調査の名簿にない団体を対象とした調査

4. 有効回収率

	配布数	回収数	回収率
①基礎自治体	472	302	64.0%
②市区町村社会福祉協議会	472	303	64.2%
③居住支援団体	414 一次調査：353 二次調査：61	147 一次調査：137 二次調査：10	35.5% 一次調査：38.8% 二次調査：16.4%

①②のうち、自治体と市区町村社会福祉協議会双方から回答があった地域　・・・183

５．主な調査内容

（１）基礎自治体向け調査	（２）社会福祉協議会向け調査	（３）居住支援団体向け調査
１）自治体の基礎情報 ①自治体種別 ②回答とりまとめ部署 ③居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携の状況 **２）自治体における居住支援への取組状況** ①自治体の高齢福祉部門、障害福祉部門、生活困窮者支援部門における居住支援ニーズの把握や対応の状況 ②居住支援政策に関して活用している制度 ③居住支援に対する今後の取組意向 ④居住支援の取組に関する近隣自治体との勉強会への参加意向 **３）自治体における居住支援に関する活動を行っているNPO法人、社会福祉法人、株式会社等の団体の有無**	**１）社会福祉協議会の基礎情報** ①社会福祉協議会が所在する自治体種別 ②自治体から受託している各種相談事業（地域包括支援センター、生活困窮者自立支援相談、障害者への相談） ③日常生活自立支援事業の都道府県からの委託あるいは実施の状況 ④居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携の状況 **２）社会福祉協議会としての居住支援への取組状況** ①地域の居住支援ニーズの把握 ②居住支援ニーズの傾向や内容、対応課題 ③協議会として（他と連携して）継続的に実施している居住支援の有無 ④今後の取組意向（現在実施していない協議会にむけて） **３）自治体における居住支援に関する活動を行っているNPO法人、社会福祉法人、株式会社等の団体の有無**	**１）団体の基礎情報** ①団体の所在する自治体種別 ②法人種別 ③団体設立年/居住支援開始年 ④団体として参加している居住支援ネットワーク等 ⑤職員体制（職員数、専門職配置の有無及び種類） ⑥居住支援以外に実施しているサービス等 ⑦居住支援に取り組み始めた経緯 ⑧居住支援活動の特徴や得意分野 **２）居住支援活動の取組状況** ①支援の対象エリア ②居住支援の対象者及び実績の多いもの ③実施している居住支援の内容（入居前の支援/入居後の生活継続支援） ④入居や住み替えに関する居住支援の実績 ⑤入居につながらなかった場合の主な要因 ⑥紹介可能な物件確保の方法 ⑦現在の連携先と不足している資源 ⑧協力不動産店・大家確保にあたり行っている工夫 ⑨協力不動産店・大家確保にあたっての課題 ⑩人材育成や事業の継続 **３）住宅セーフティネット制度の認知状況** ①「居住支援法人制度」の認知状況 ②「居住支援法人」の指定を受けることへの意向

Ⅲ. 調査結果

１．基礎自治体向け調査

（１）回答自治体の基礎情報

・回答自治体の自治体種別構成比は、図表 1-1-1 のとおりである。
・回答とりまとめ部署は、9 割以上が福祉部局であるが、住宅部局からの回答も 7%見られた（図表 1-1-2）。（なお、これらの大半は市区町村居住支援協議会を設置している自治体であった。）
・福祉部局の業務担当内訳をみたところ、「福祉事務所・生活保護担当」が 45.5%と、最も多かった。次いで「高齢・長寿福祉担当」が 25.8%、「高齢介護担当」が 8.6%、および「福祉総務担当」が 8.2%であった。（図表 1-1-3）

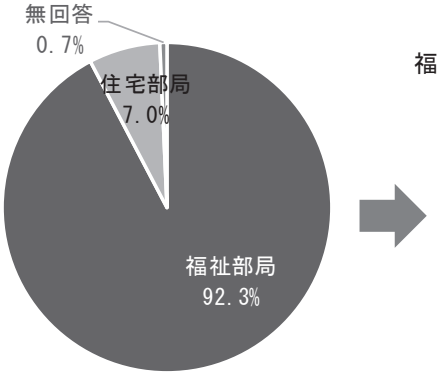
①　自治体種別にみた回収状況

図表 1-1-1　自治体種別発送数、回収数

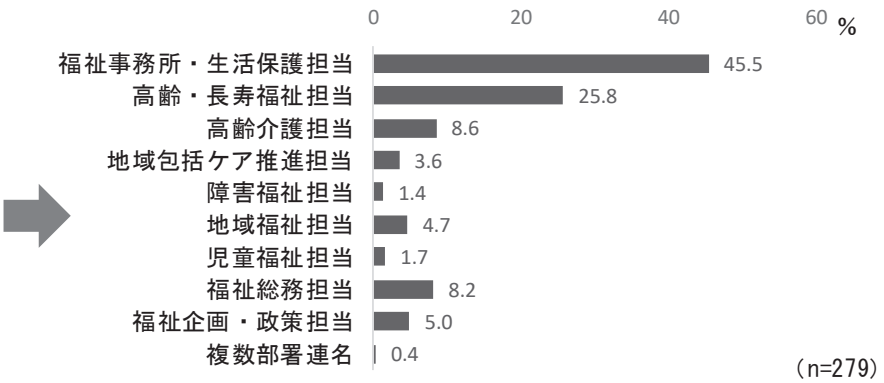
	発送		回収		回収率
	発送数	構成比(%)	回答数	構成比(%)	(%)
特別区	23	4.9	17	5.6	73.9
指定都市	17	3.6	12	4.0	70.6
中核市	44	9.3	32	10.6	72.7
一般市	256	54.2	172	57.0	67.2
町村	132	28.0	69	22.8	52.3
計	472	100	302	100	64.0

②　回答とりまとめ部署

図表 1-1-2　回答のとりまとめ部署



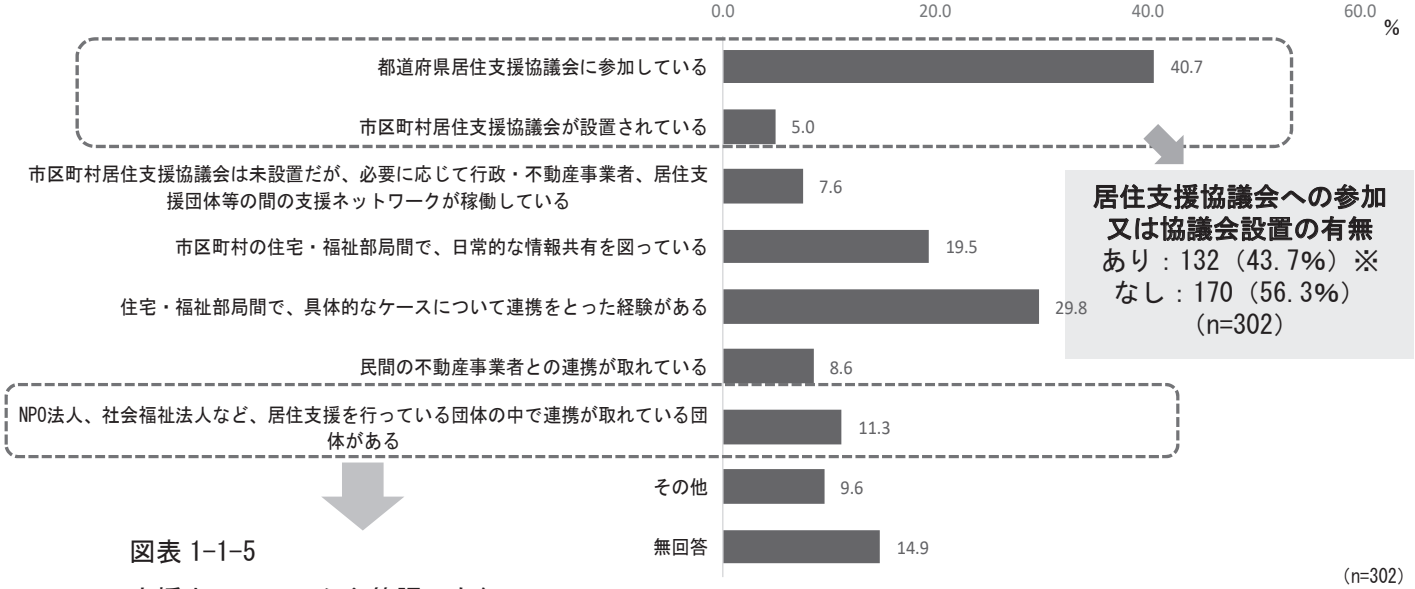
図表 1-1-3　「福祉部局」の場合の業務担当の内訳



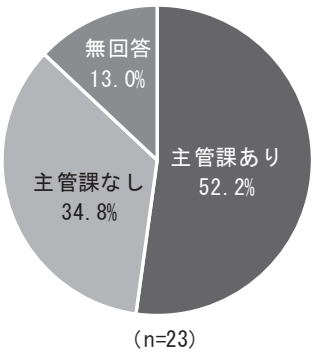
③　居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携状況

・居住支援に関するネットワークについて尋ねたところ、約 85%にのぼる自治体が何らかのネットワークを有していることが明らかとなった。（図表 1-1-4）
・「都道府県居住支援協議会に参加している」、「市区町村居住支援協議会が設置されている」のいずれか、もしくは双方に回答した自治体は 132 団体で、居住支援協議会と何らかのネットワークを有している自治体は全体の 43.7%にのぼる。（図表 1-1-4）
・他方、「協議会は設置されていないものの、行政・不動産業者・居住支援団体等のネットワークが稼働している」という回答も 7.6%みられた。（図表 1-1-4）
・住宅・福祉部局の庁内連携については、「日常的な情報共有を図っている」が 19.5%、「具体的なケースについて連携をとった経験がある」が 29.8%であり、自治体福祉・住宅部局間で、一定の情報共有や連携が図られていた。（図表 1-1-4）
・庁外のネットワークとして、「居住支援を行っている団体の中で連携がとれている団体がある」とした自治体は 11.3%であった。うち、「主管課がある」と回答した自治体は 52.2%であった。（図表 1-1-4、図表 1-1-5）
・また「その他」では、現在は居住支援協議会ネットワークには参加していないものの、「区あるいは市の居住支援協議会の設立にむけた協議会」に参加しているという回答もみられた。（図表 1-1-4）
・居住支援協議会とのネットワークの状況を自治体種別でみると、指定都市、中核市では 7～8 割超が協議会ネットワークに所属しているものの、一般市では 6 割、町村部では 7 割以上が、協議会とは関わりを持っていない結果となった。（図表 1-1-6）

図表 1-1-4　居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携状況（複数回答）



図表 1-1-5
支援ネットワーク主管課の有無



（n=23）

※「居住支援に関するネットワークへの参加状況」において、「都道府県居住支援協議会に参加している」あるいは「市区町村居住支援協議会が設置されている」と回答したところを「居住支援協議会への参加あり」とした。

図表 1-1-6　　自治体種別 居住支援協議会への参加あるいは協議会設置の有無

上段:回答数 下段:%	協議会への参加あるいは設置		
	合計	あり	なし
全体	302 100.0	132 43.7	170 56.3
特別区	17 100.0	9 52.9	8 47.1
指定都市	12 100.0	10 83.3	2 16.7
中核市	32 100.0	23 71.9	9 28.1
一般市	172 100.0	72 41.9	100 58.1
町村	69 100.0	18 26.1	51 73.9

図表 1-1-7　　自治体種別 居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携状況

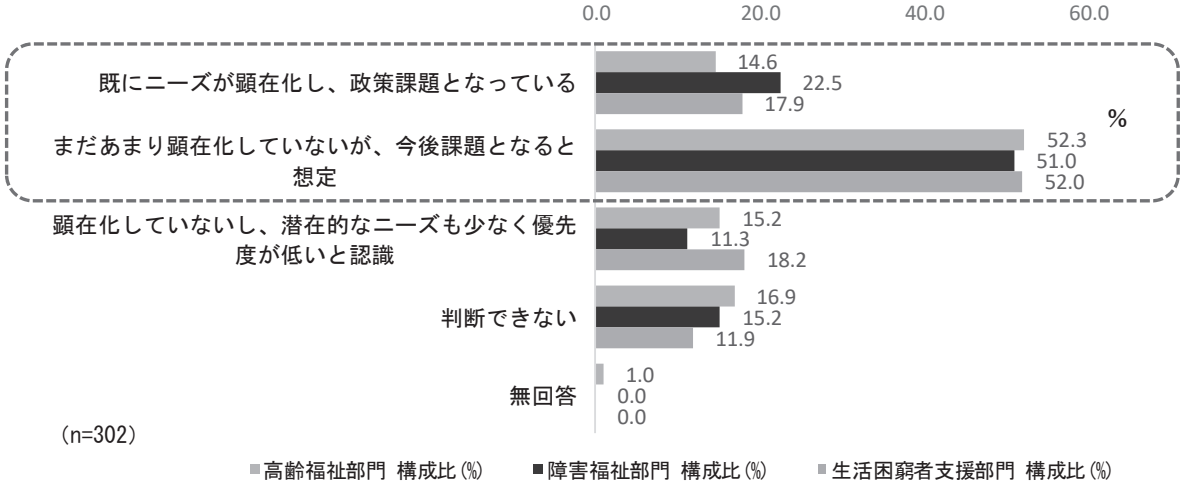
上段:回答数 下段:%	居住支援に関するネットワーク									
	合計	都道府県居住支援協議会に参加している	市区町村居住支援協議会が設置されている	市区町村居住支援協議会は未設置だが、必要に応じて行政・不動産事業者、居住支援団体等の間の支援ネットワークが稼働している	市区町村の住宅・福祉部局間で、日常的な情報共有を図っている	住宅・福祉部局間で、具体的なケースについて連携をとった経験がある	民間の不動産事業者との連携が取れている	NPO法人、社会福祉法人など、居住支援を行っている団体の中で連携が取れている団体がある	その他	無回答
全体	302 100.0	123 40.7	15 5.0	23 7.6	59 19.5	90 29.8	26 8.6	34 11.3	29 9.6	45 14.9
特別区	17 100.0	6 35.3	5 29.4	2 11.8	5 29.4	8 47.1	5 29.4	4 23.5	3 17.6	- -
指定都市	12 100.0	6 50.0	4 33.3	3 25.0	4 33.3	2 16.7	3 25.0	1 8.3	2 16.7	1 8.3
中核市	32 100.0	22 68.8	2 6.3	4 12.5	6 18.8	8 25.0	3 9.4	7 21.9	2 6.3	2 6.3
一般市	172 100.0	71 41.3	3 1.7	13 7.6	31 18.0	59 34.3	14 8.1	18 10.5	10 5.8	24 14.0
町村	69 100.0	18 26.1	1 1.4	1 1.4	13 18.8	13 18.8	1 1.4	4 5.8	12 17.4	18 26.1

（２）自治体における居住支援への取組状況

①　自治体の高齢福祉部門、障害福祉部門、生活困窮者支援部門における居住支援ニーズに対する認識

・高齢福祉、障害福祉、生活困窮者支援の各部署に、地域の居住支援ニーズに関する認識を尋ねたところ、「今後課題と想定」が最も多くいずれも５割強だった。「既に顕在化」を合わせるといずれの部署とも 7 割前後となり、各部署とも一定のニーズを認識している自治体が多いことがうかがえた。（図表 1-2-1）
・自治体種別にみると、いずれの部署も、一般市、町村部では「優先度が低い」や「判断できない」とする回答割合が高まる傾向にある。中核市（生活困窮者支援部署）では、「既に顕在化」とする回答が４割超となっている一方で、「優先度が低い」とする回答も 18.8%見られるなど、分散傾向にある。（図表 1-2-2）

図表 1-2-1　**自治体の高齢福祉部門、障害福祉部門、生活困窮者支援部門における居住支援ニーズに対する認識**



図表 1-2-2　自治体の高齢福祉部門、障害福祉部門、生活困窮者支援部門における居住支援ニーズに対する認識　【自治体種別】

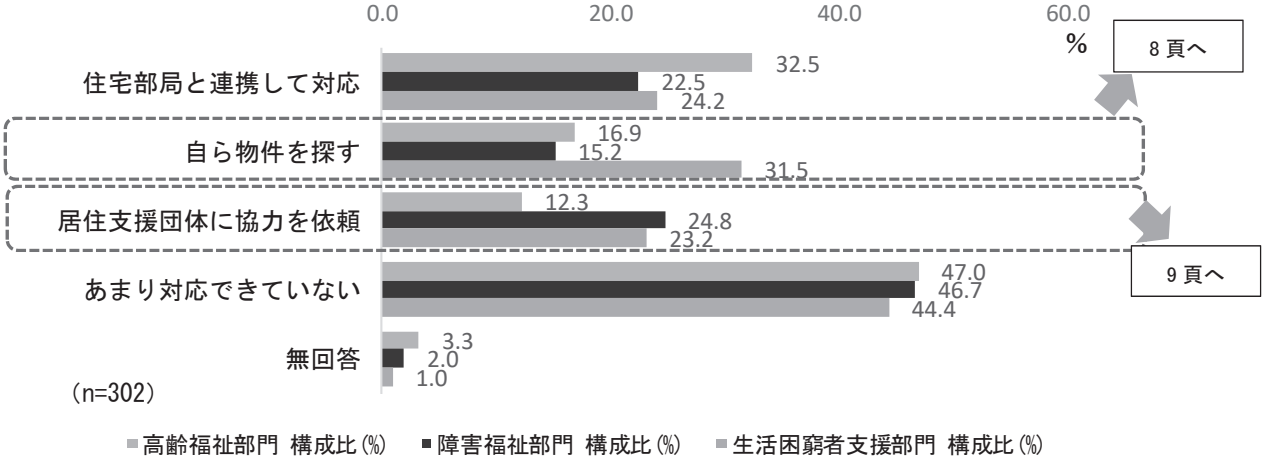
上段:回答数 下段:%	高齢者居住支援ニーズ認識						障害者居住支援ニーズ認識						困窮者居住支援ニーズ認識					
	合計	既にニーズが顕在化し、政策課題となっている	まだあまり顕在化していないが、今後課題となると想定	顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識	判断できない	無回答	合計	既にニーズが顕在化し、政策課題となっている	まだあまり顕在化していないが、今後課題となると想定	顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識	判断できない	無回答	合計	既にニーズが顕在化し、政策課題となっている	まだあまり顕在化していないが、今後課題となると想定	顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識	判断できない	無回答
全体	302	44	158	46	51	3	302	68	154	34	46	-	302	54	157	55	36	-
	100.0	14.6	52.3	15.2	16.9	1.0	100.0	22.5	51.0	11.3	15.2	-	100.0	17.9	52.0	18.2	11.9	-
特別区	17	12	3	-	2	-	17	8	5	1	3	-	17	7	9	-	1	-
	100.0	70.6	17.6	-	11.8	-	100.0	47.1	29.4	5.9	17.6	-	100.0	41.2	52.9	-	5.9	-
指定都市	12	2	7	1	1	1	12	8	3	-	1	-	12	3	7	1	1	-
	100.0	16.7	58.3	8.3	8.3	8.3	100.0	66.7	25.0	-	8.3	-	100.0	25.0	58.3	8.3	8.3	-
中核市	32	4	19	3	5	1	32	10	13	1	8	-	32	13	10	6	3	-
	100.0	12.5	59.4	9.4	15.6	3.1	100.0	31.3	40.6	3.1	25.0	-	100.0	40.6	31.3	18.8	9.4	-
一般市	172	21	95	29	26	1	172	34	98	21	19	-	172	23	96	36	17	-
	100.0	12.2	55.2	16.9	15.1	0.6	100.0	19.8	57.0	12.2	11.0	-	100.0	13.4	55.8	20.9	9.9	-
町村	69	5	34	13	17	-	69	8	35	11	15	-	69	8	35	12	14	-
	100.0	7.2	49.3	18.8	24.6	-	100.0	11.6	50.7	15.9	21.7	-	100.0	11.6	50.7	17.4	20.3	-

② 自治体の高齢福祉部門、障害福祉部門、生活困窮者支援部門における居住支援ニーズへの対応状況

・居住支援ニーズへの対応状況については、高齢福祉、障害福祉、生活困窮者支援ともに半数弱の自治体が「あまり対応できていない」と認識している。(図表 1-2-3)
・具体的な対応方法としては、高齢福祉部門では「住宅部局と連携して(32.5%)」、障害福祉部門では「居住支援団体に協力依頼(24.8%)」、生活困窮部門では「自ら物件を探す（31.5%)」との回答が最も多いなど、担当部署によって特徴がみられた。(図表 1-2-3)
・自治体種別に見ると、町村では、高齢福祉、障害福祉、生活困窮者支援ともに「あまり対応できていない」とする回答が相対的に高くなっている。(図表 1-2-4)

ア 各部門における居住支援ニーズへの対応状況

図表 1-2-3 **自治体の高齢福祉部門、障害福祉部門、生活困窮者支援部門における居住支援ニーズへの対応状況**



図表 1-2-4 自治体の高齢福祉部門、障害福祉部門、生活困窮者支援部門における居住支援ニーズに対する対応【自治体種別】

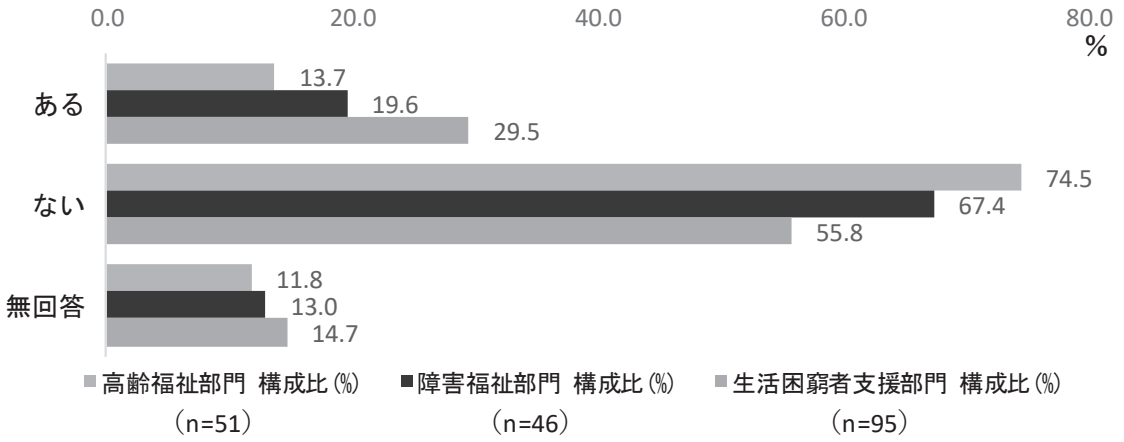
上段:回答数 下段:%	高齢者居住支援ニーズへの対応						障害者居住支援ニーズへの対応						困窮者居住支援ニーズへの対応					
	合計	住宅部局と連携して対応	自ら物件を探す	居住支援団体に協力を依頼	あまり対応できていない	無回答	合計	住宅部局と連携して対応	自ら物件を探す	居住支援団体に協力を依頼	あまり対応できていない	無回答	合計	住宅部局と連携して対応	自ら物件を探す	居住支援団体に協力を依頼	あまり対応できていない	無回答
全体	302	98	51	37	142	10	302	68	46	75	141	6	302	73	95	70	134	3
	100.0	32.5	16.9	12.3	47.0	3.3	100.0	22.5	15.2	24.8	46.7	2.0	100.0	24.2	31.5	23.2	44.4	1.0
特別区	17	13	2	3	1	-	17	4	3	1	9	-	17	8	7	7	7	-
	100.0	76.5	11.8	17.6	5.9	-	100.0	23.5	17.6	5.9	52.9	-	100.0	47.1	41.2	41.2	41.2	-
指定都市	12	10	-	3	1	1	12	7	2	4	2	-	12	2	6	5	4	-
	100.0	83.3	-	25.0	8.3	8.3	100.0	58.3	16.7	33.3	16.7	-	100.0	16.7	50.0	41.7	33.3	-
中核市	32	13	6	4	12	1	32	7	5	13	12	-	32	9	13	9	12	-
	100.0	40.6	18.8	12.5	37.5	3.1	100.0	21.9	15.6	40.6	37.5	-	100.0	28.1	40.6	28.1	37.5	-
一般市	172	54	37	19	80	4	172	41	26	45	75	4	172	46	60	31	71	-
	100.0	31.4	21.5	11.0	46.5	2.3	100.0	23.8	15.1	26.2	43.6	2.3	100.0	26.7	34.9	18.0	41.3	-
町村	69	8	6	8	48	4	69	9	10	12	43	2	69	8	9	18	40	3
	100.0	11.6	8.7	11.6	69.6	5.8	100.0	13.0	14.5	17.4	62.3	2.9	100.0	11.6	13.0	26.1	58.0	4.3

イ　「自ら物件を探す」場合の物件紹介ネットワークの有無

・「自ら物件を探す」と回答した各部門、特に、高齢福祉部門では 74.5%、障害福祉部門では 67.4%が、「物件紹介ネットワークはない」と回答している。担当者や担当課の個別の関係性の中で物件探しが行われている状況がうかがえた。（図表 1-2-5）

・居住支援協議会への関わりの有無別に、物件紹介ネットワークの有無をみると、居住支援協議会と関わりのある障害福祉部門のみが、物件紹介ネットワークありとする回答が 10 ポイントほど高いものの、全体として大きな傾向の違いはみられなかった。（図表 1-2-6）

図表 1-2-5　「２ 自ら物件を探す」と回答した自治体における物件紹介ネットワークの有無



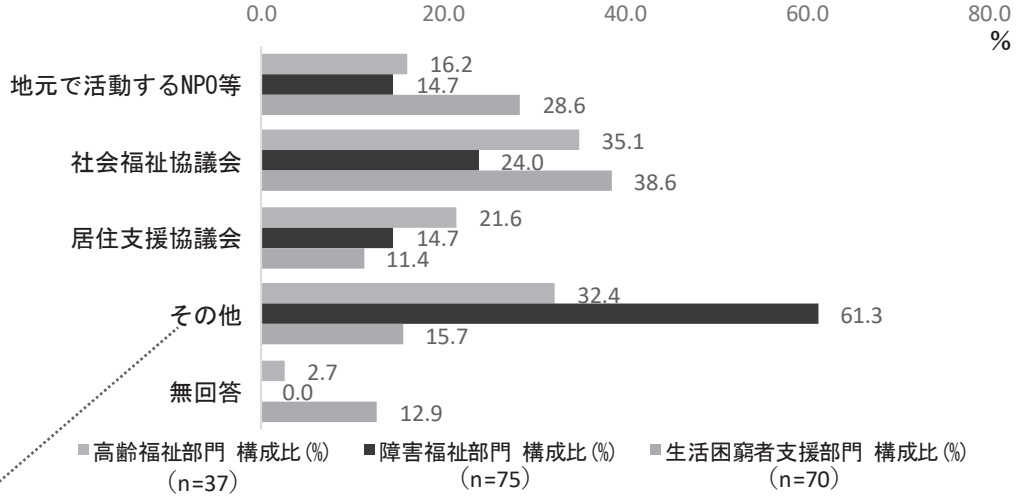
図表 1-2-6　物件紹介ネットワークの有無　【居住支援協議会への関わりの有無別】

上段:回答数 下段:%	高齢-物件紹介ネットワーク				障害-物件紹介ネットワーク				困窮者-物件紹介ネットワーク			
	合計	ある	ない	無回答	合計	ある	ない	無回答	合計	ある	ない	無回答
全体	51 100.0	7 13.7	38 74.5	6 11.8	46 100.0	9 19.6	31 67.4	6 13.0	95 100.0	28 29.5	53 55.8	14 14.7
あり	18 100.0	2 11.1	15 83.3	1 5.6	19 100.0	5 26.3	10 52.6	4 21.1	47 100.0	12 25.5	25 53.2	10 21.3
なし	33 100.0	5 15.2	23 69.7	5 15.2	27 100.0	4 14.8	21 77.8	2 7.4	48 100.0	16 33.3	28 58.3	4 8.3

ウ　「居住支援団体に協力を依頼」する場合の協力依頼先

・居住支援ニーズへの対応として「居住支援団体に協力を依頼する」と回答した自治体の協力依頼先は、各部門によって傾向の違いがみられた。(図表 1-2-7)
・高齢福祉部門では、「社会福祉協議会」と「その他」がおよそ 1/3 ずつと拮抗している。障害福祉部門では、「その他」が 6 割超と多く、次いで「社会福祉協議会」が 24%であった。生活困窮者支援部門では、「社会福祉協議会」(38.6%)、「地元で活動する NPO 等」(28.6%)の順である。(図表 1-2-7)

図表 1-2-7 「3 居住支援団体に協力を依頼」と回答した団体の協力依頼先（複数回答）



協力先の居住支援団体「その他」主な回答

【高齢者】
・地域包括支援センター
・養護老人ホーム
・居宅介護支援事業所
・民間の介護施設及び有料老人ホーム紹介所

【生活困窮者】
・あんしん賃貸相談員
・暮らしと仕事のよりそい支援センター

【障害者】
・障害者基幹相談支援センター
・地域自立支援協議会
・宅地建物取引業協会
・障害者相談支援事業所
・訪問看護事業所

図表 1-2-8　「居住支援団体に協力を依頼」する場合の依頼先（複数回答）

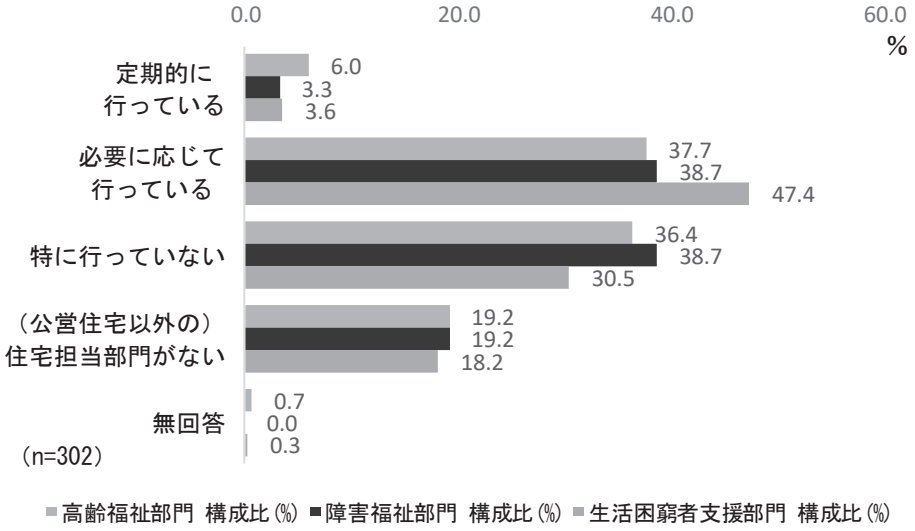
【居住支援協議会への関わりの有無別】

上段:回答数 下段:%	高齢-協力依頼先						障害-協力依頼先						困窮者-協力依頼先					
	合計	地元で活動するNPO等	社会福祉協議会	居住支援協議会	その他	無回答	合計	地元で活動するNPO等	社会福祉協議会	居住支援協議会	その他	無回答	合計	地元で活動するNPO等	社会福祉協議会	居住支援協議会	その他	無回答
全体	37	6	13	8	12	1	75	11	18	11	46	-	70	20	27	8	11	9
	100.0	16.2	35.1	21.6	32.4	2.7	100.0	14.7	24.0	14.7	61.3	-	100.0	28.6	38.6	11.4	15.7	12.9
あり	15	1	3	4	7	1	38	7	6	9	21	-	27	11	9	6	4	2
	100.0	6.7	20.0	26.7	46.7	6.7	100.0	18.4	15.8	23.7	55.3	-	100.0	40.7	33.3	22.2	14.8	7.4
なし	22	5	10	4	5	-	37	4	12	2	25	-	43	9	18	2	7	7
	100.0	22.7	45.5	18.2	22.7	-	100.0	10.8	32.4	5.4	67.6	-	100.0	20.9	41.9	4.7	16.3	16.3

③　住宅部局との情報連携の状況

・住宅部局との情報連携について、「定期的に行っている」と回答した自治体は、すべての部門とも 3～6%に留まったが、「必要に応じて行っている」とする回答を加えると、いずれの部門とも 4 割～5 割超が、何らかの情報連携をとっている。（図表 1-2-9）
・自治体種別による差が顕著で、いずれの部門も、特別区・指定都市・中核市では「定期的に」または「必要に応じて」住宅部門と情報連携行っている自治体が過半を超える。一般市、町村では生活困窮者支援部門で情報連携を行っているとする割合が若干高い。（図表 1-2-10）

図表 1-2-9　住宅部局との情報連携の状況



図表 1-2-10　住宅部局との情報連携【自治体種別】

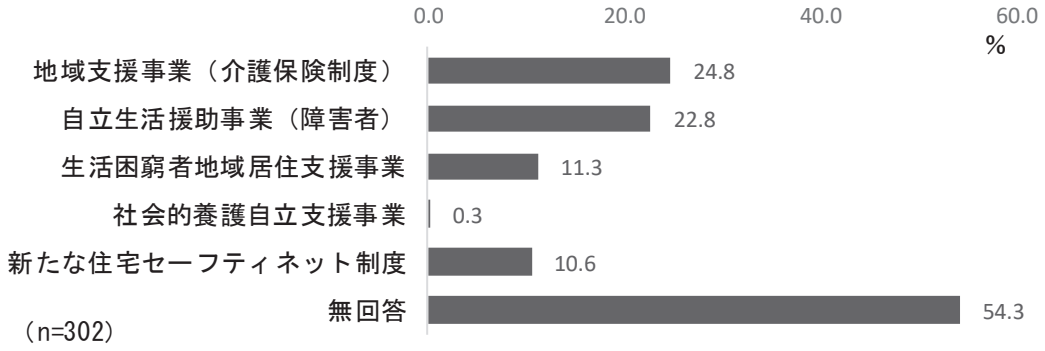
上段:回答数 下段:%	高齢福祉と住宅の情報連携						障害福祉と住宅の連携						困窮者と住宅の連携					
	合計	定期的に行っている	必要に応じて行っている	特に行っていない	（公営住宅以外の）住宅担当部門がない	無回答	合計	定期的に行っている	必要に応じて行っている	特に行っていない	（公営住宅以外の）住宅担当部門がない	無回答	合計	定期的に行っている	必要に応じて行っている	特に行っていない	（公営住宅以外の）住宅担当部門がない	無回答
全体	302	18	114	110	58	2	302	10	117	117	58	-	302	11	143	92	55	1
	100.0	6.0	37.7	36.4	19.2	0.7	100.0	3.3	38.7	38.7	19.2	-	100.0	3.6	47.4	30.5	18.2	0.3
特別区	17	7	6	2	2	-	17	2	7	6	2	-	17	2	12	1	1	1
	100.0	41.2	35.3	11.8	11.8	-	100.0	11.8	41.2	35.3	11.8	-	100.0	11.8	70.6	5.9	5.9	5.9
指定都市	12	4	7	1	-	-	12	3	6	3	-	-	12	3	4	5	-	-
	100.0	33.3	58.3	8.3	-	-	100.0	25.0	50.0	25.0	-	-	100.0	25.0	33.3	41.7	-	-
中核市	32	2	15	11	3	1	32	2	16	10	4	-	32	1	20	8	3	-
	100.0	6.3	46.9	34.4	9.4	3.1	100.0	6.3	50.0	31.3	12.5	-	100.0	3.1	62.5	25.0	9.4	-
一般市	172	5	67	71	28	1	172	3	66	72	31	-	172	4	83	55	30	-
	100.0	2.9	39.0	41.3	16.3	0.6	100.0	1.7	38.4	41.9	18.0	-	100.0	2.3	48.3	32.0	17.4	-
町村	69	-	19	25	25	-	69	-	22	26	21	-	69	1	24	23	21	-
	100.0	-	27.5	36.2	36.2	-	100.0	-	31.9	37.7	30.4	-	100.0	1.4	34.8	33.3	30.4	-

④　居住支援政策に関して活用している制度

・居住支援政策において活用している制度については、最も回答割合の高かった「地域支援事業（介護保険制度）」でも 24.8%に留まっている。居住支援政策に関する制度が比較的新しいことを考慮すると、活用可能な制度について、周知・活用が進んでいない可能性もある。（図表 1-2-11）

※調査票では、「活用している制度はない」という選択肢を設けなかったため、「無回答」には「活用している制度はない」自治体が含まれることに留意。

図表 1-2-11　居住支援政策に関して活用している制度（複数回答）



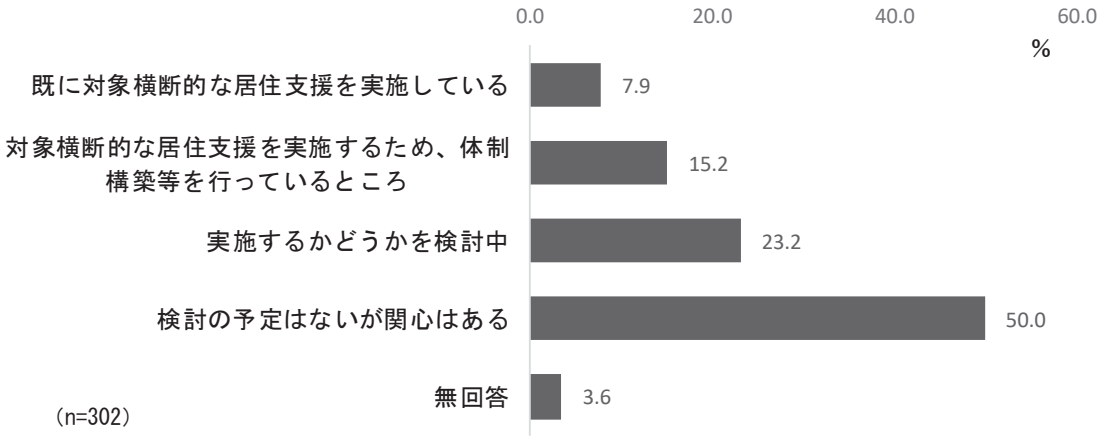
図表 1-2-12　　居住支援政策に関して活用している制度（複数回答）【自治体種別】

上段:回答数 下段:%	居住支援政策で活用している制度						
	合計	地域支援事業（介護保険制度）	自立生活援助事業（障害者）	生活困窮者地域居住支援事業	社会的養護自立支援事業	新たな住宅セーフティネット制度	無回答
全体	302 100.0	75 24.8	69 22.8	34 11.3	1 0.3	32 10.6	164 54.3
特別区	17 100.0	5 29.4	6 35.3	5 29.4	- -	- -	9 52.9
指定都市	12 100.0	6 50.0	5 41.7	1 8.3	- -	7 58.3	1 8.3
中核市	32 100.0	7 21.9	10 31.3	1 3.1	- -	12 37.5	12 37.5
一般市	172 100.0	41 23.8	34 19.8	20 11.6	1 0.6	10 5.8	101 58.7
町村	69 100.0	16 23.2	14 20.3	7 10.1	- -	3 4.3	41 59.4

⑤　居住支援に対する今後の取組意向

・居住支援に対する現状あるいは今後の取組意向をみると、「既に対象横断的な居住支援を実施」あるいは「対象横断的な居住支援を実施するため、体制構築等を行っているところ」（以下「体制構築中」）と回答した自治体は合わせて 23.1%であり、「検討の予定はないが関心はある」と回答した自治体が半数を占めた。（図表 1-2-13）
・自治体種別で見ると、特別区および指定都市では「体制構築中」と回答したところが半数を超えた。中核市においては、「体制構築中」と「検討の予定はないが関心はある」の回答が同数であった。また、一般市および町村においては「検討の予定はないが関心はある」と回答したところが半数以上(町村部では 7 割超)を占めた。（図表 1-2-14）

図表 1-2-13　居住支援に対する今後の取組意向



図表 1-2-14　　今後の取組意向【自治体種別】

上段:回答数 下段:%	居住支援の取組意向					
	合計	既に対象横断的な居住支援を実施している	対象横断的な居住支援を実施するため、体制構築等を行っているところ	実施するかどうかを検討中	検討の予定はないが関心はある	無回答
全体	302 100.0	24 7.9	46 15.2	70 23.2	151 50.0	11 3.6
特別区	17 100.0	4 23.5	9 52.9	2 11.8	1 5.9	1 5.9
指定都市	12 100.0	2 16.7	8 66.7	1 8.3	- -	1 8.3
中核市	32 100.0	3 9.4	10 31.3	7 21.9	10 31.3	2 6.3
一般市	172 100.0	12 7.0	17 9.9	47 27.3	91 52.9	5 2.9
町村	69 100.0	3 4.3	2 2.9	13 18.8	49 71.0	2 2.9

２．社会福祉協議会向け調査

（１）回答した社会福祉協議会の基礎情報

・市区町村社会福祉協議会(以下「社協」という。)の回答状況を、所在する自治体種別にみると、図表 2-1-1 のとおりである。
・回答した社協の 78.2%が、高齢福祉、障害福祉、生活困窮者支援等の何らかの相談事業を受託しており、9 割近くの社協が日常生活自立支援事業を受託している。
（図表 2-1-2、図表 2-1-3、図表 2-1-4）

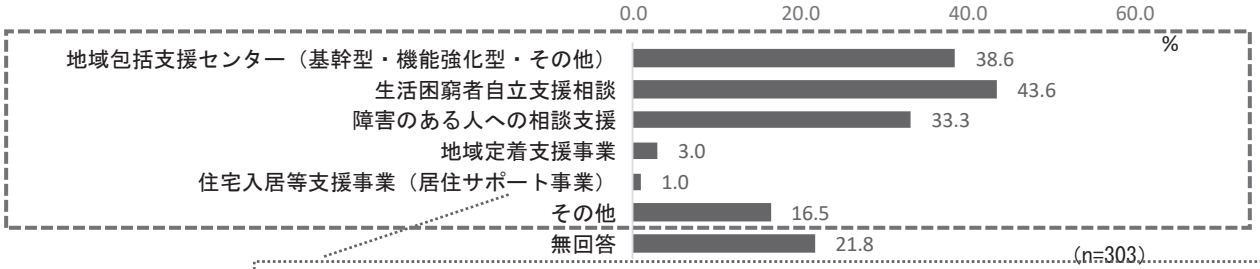
①　社会福祉協議会が所在する自治体種別発送数、回答数

図表 2-1-1 社会福祉協議会が所在する自治体種別発送数、回答数、回収率

	発送		回収		回収率
	発送数	構成比(%)	回答数	構成比(%)	(%)
特別区	23	4.9	16	5.3	69.6
指定都市	17	3.6	12	4.0	70.6
中核市	44	9.3	30	9.9	68.2
一般市	256	54.2	160	52.8	62.5
町村	132	28.0	76	25.1	57.6
無回答	-	-	9	3.0	-
計	472	100	303	100	64.2

②　自治体から受託している各種相談事業（複数回答）

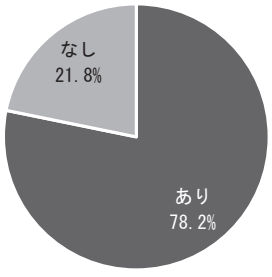
図表 2-1-2　自治体から受託している各種相談事業（複数回答）



各種相談事業　「その他」主な回答

- 地域包括支援センターのブランチ（地域相談窓口）
- 生活困窮者自立支援相談事業
- 総合相談事業
- コミュニティソーシャルワーカー配置事業
- 成年後見制度に関する事業
- 生活支援コーディネーター
- 地域医療介護連携支援センター
- 無料法律相談
- 障がい者基幹相談支援センター
- 子どもの学習支援
- 老人福祉センター
- 母子父子福祉センター
- 児童センター

図表 2-1-3
自治体からの相談事業受託の有無

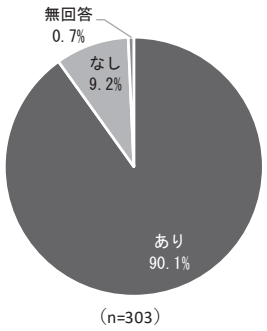


(n=303)

＊「自治体から受託している各種相談事業の状況」に１つ以上選択したところを「自治体から受託している相談事業あり」とした。

③　日常生活自立支援事業の都道府県からの委託あるいは実施の状況

図表 2-1-4　日常生活自立支援事業の都道府県からの委託あるいは実施の状況



④　居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携状況

・居住支援に関するネットワークについての設問では、44.2%にのぼる社協が「無回答」で、自治体に比べ何らかのネットワークを有している割合が低い結果となった。（図表 2-1-5）

＊調査票では「ネットワークなし」という選択肢を設けていないため、本回答には「ネットワークはない」とする意味合いが含まれると想定

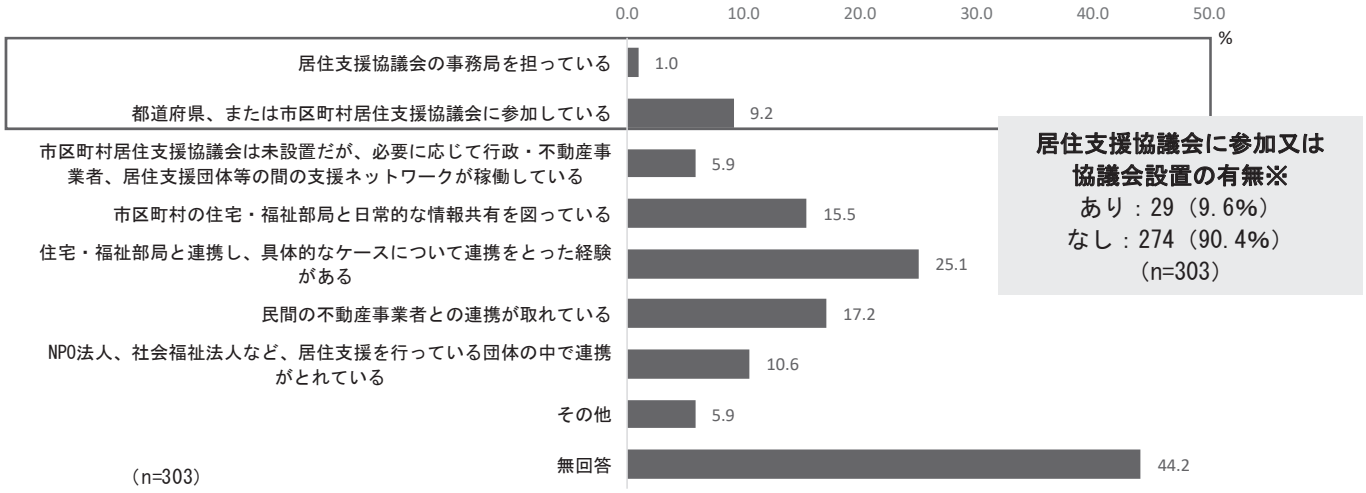
・都道府県、または市区町村の居住支援協議会との関わりをみると、「事務局を担う」「協議会への参加」等、何らかの関わりを有しているのは 9.6%であった。（図表 2-1-5）

・行政の住宅・福祉部局との連携については、「日常的な情報共有を図っている」が 15.5%、「具体的なケースについて連携をとった経験がある」が 25.1%あり、行政福祉・住宅部局との一定の情報共有や連携が図られていた。（図表 2-1-5）

・庁外のネットワークとして、「居住支援を行っている団体の中で連携がとれている」とした社協は 10.6%であった。（図表 2-1-5）

・居住支援協議会とのネットワークの状況を自治体種別でみると、ネットワークがある社協は、特別区、指定都市 33～38%と他に比べて若干高いものの、自治体の回答と比較すると低位となっている。（図表 2-1-6）（図表 1-1-7）

図表 2-1-5　居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携状況（複数回答）



居住支援協議会に参加又は協議会設置の有無※
あり：29（9.6%）
なし：274（90.4%）
（n=303）

＊「居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携の状況」において、「居住支援協議会の事務局を担っている」あるいは「都道府県、または市区町村居住支援協議会に参加している」と回答したところを「居住支援協議会へのかかわりあり」とした。

図表 2-1-6　居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携状況（複数回答）
【自治体種別】

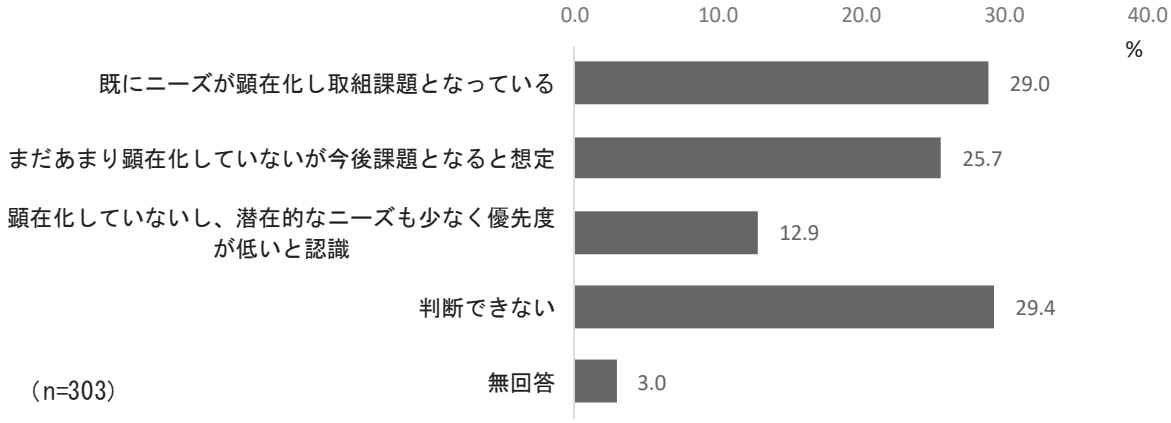
上段:回答数 下段:%	居住支援に関するネットワーク										
	合計	居住支援協議会の事務局を担っている	都道府県、または市区町村居住支援協議会に参加している	市区町村居住支援協議会は未設置だが、必要に応じて行政・不動産事業者、居住支援団体等の間の支援ネットワークが稼働している	市区町村の住宅・福祉部局と日常的な情報共有を図っている	住宅・福祉部局と連携し、具体的なケースについて連携をとった経験がある	民間の不動産事業者との連携が取れている	NPO法人、社会福祉法人など、居住支援を行っている団体の中で連携がとれている	その他	なし	無回答
全体	303 100.0	3 1.0	28 9.2	18 5.9	47 15.5	76 25.1	52 17.2	32 10.6	18 5.9	134 44.2	- -
特別区	16 100.0	- -	6 37.5	1 6.3	3 18.8	4 25.0	- -	1 6.3	2 12.5	5 31.3	- -
指定都市	12 100.0	1 8.3	4 33.3	- -	- -	2 16.7	2 16.7	3 25.0	2 16.7	3 25.0	- -
中核市	30 100.0	1 3.3	4 13.3	2 6.7	7 23.3	10 33.3	9 30.0	8 26.7	1 3.3	11 36.7	- -
一般市	160 100.0	1 0.6	9 5.6	9 5.6	27 16.9	44 27.5	31 19.4	16 10.0	7 4.4	68 42.5	- -
町村	76 100.0	- -	4 5.3	5 6.6	8 10.5	11 14.5	8 10.5	2 2.6	5 6.6	45 59.2	- -
無回答	9 100.0	- -	1 11.1	1 11.1	2 22.2	5 55.6	2 22.2	2 22.2	1 11.1	2 22.2	- -

（２）社会福祉協議会としての居住支援ニーズへの認識と取組状況

・社協の居住支援ニーズに対する認識をみると、「既にニーズが顕在化し取組課題となっている（既に顕在化）」が 29.0%、「まだあまり顕在化していないが今後課題となると想定」が 25.7%と、過半数が一定のニーズを認識している一方で、「判断できない」とする回答も 29.4%みられた。（図表 2-2-1）
・自治体種別による認識差がみられ、中核市社協では 5 割強、指定都市社協では 4 割程度が「既に顕在化」と回答している。（図表 2-2-2）
・また、自治体からの相談事業受託別にみると、生活困窮者自立支援相談事業を受託している社協では「既に顕在化」とする回答割合が約 25 ポイント高いものの、地域包括支援センター、障害者への相談事業の受託の有無では、大きな認識差はみられなかった。（図表 2-2-3）

①　地域の居住支援ニーズへの認識

図表 2-2-1 地域の居住支援ニーズへの認識



図表 2-2-2　地域の居住支援ニーズへの認識　【自治体種別】

上段:回答数 下段:%	居住支援ニーズの把握					
	合計	既にニーズが顕在化し取組課題となっている	まだあまり顕在化していないが今後課題となると想定	顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識	判断できない	無回答
全体	303 100.0	88 29.0	78 25.7	39 12.9	89 29.4	9 3.0
特別区	16 100.0	6 37.5	2 12.5	2 12.5	5 31.3	1 6.3
指定都市	12 100.0	5 41.7	3 25.0	- -	4 33.3	- -
中核市	30 100.0	16 53.3	6 20.0	- -	7 23.3	1 3.3
一般市	160 100.0	52 32.5	45 28.1	18 11.3	42 26.3	3 1.9
町村	76 100.0	6 7.9	19 25.0	19 25.0	29 38.2	3 3.9
無回答	9 100.0	3 33.3	3 33.3	- -	2 22.2	1 11.1

図表 2-2-3　自治体から受託している相談事業別 地域の居住支援ニーズの把握　【相談受託状況別】

上段:回答数 下段:%		居住支援ニーズへの認識					
		合計	既にニーズが顕在化し取組課題となっている	まだあまり顕在化していないが今後課題となると想定	顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識	判断できない	無回答
地域包括支援センター受託の有無	全体	303 100.0	88 29.0	78 25.7	39 12.9	89 29.4	9 3.0
	受託している	117 100.0	35 29.9	34 29.1	12 10.3	34 29.1	2 1.7
	受託していない	186 100.0	53 28.5	44 23.7	27 14.5	55 29.6	7 3.8
生活困窮者自立支援相談受託の有無	全体	303 100.0	88 29.0	78 25.7	39 12.9	89 29.4	9 3.0
	受託している	132 100.0	57 43.2	35 26.5	14 10.6	22 16.7	4 3.0
	受託していない	171 100.0	31 18.1	43 25.1	25 14.6	67 39.2	5 2.9
障害者への相談事業	全体	303 100.0	88 29.0	78 25.7	39 12.9	89 29.4	9 3.0
	受託している	101 100.0	31 30.7	28 27.7	9 8.9	29 28.7	4 4.0
	受託していない	202 100.0	57 28.2	50 24.8	30 14.9	60 29.7	5 2.5

② 居住支援ニーズの傾向や内容、対応課題 ［自由記述より・原文のまま］

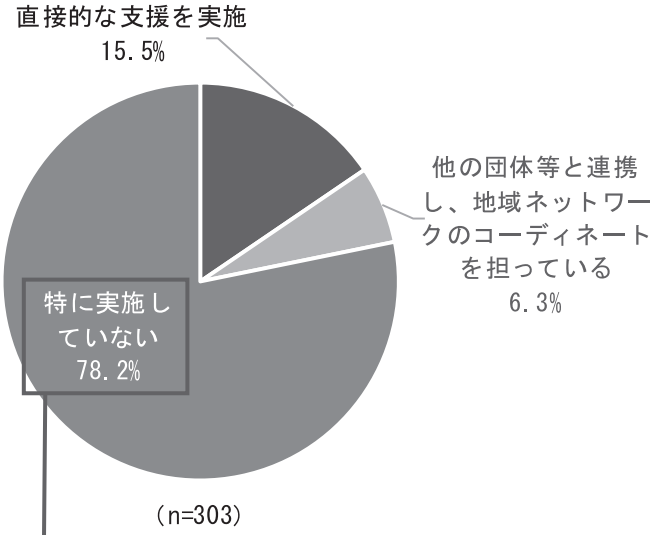
・日頃感じている居住支援ニーズについて自由回答での記載を依頼したところ、「身寄りや家族、保証人確保が困難」、「費用面での課題」、「住まいと仕事双方の喪失」、「相談先や入居可能な物件の不足」など、高齢者や生活困窮者が直面している事項が都市規模共通であげられている。

身寄りや家族、保証人確保が困難なケース
特別区
高齢独居の方の住まい探しが困難（貸主の理解不足、適当な物件の不足）保証人がいても更に保証会社を利用するような過重な負担を強いられている。
中核市
高齢者世帯からのニーズが多く、ほぼ８、９割を占めている。その中で保証人だけでなく、緊急連絡先すらない方の対応が課題になっている。
一般市
社員寮を追い出され、知り合いもない所で、住居さがしや保証人が大変。安いアパートは公営で保証人が必要。民間は保証協会の保証料が高く入居出来ない。亡くなった時に荷物の整理をする人が必要であり、身内の保証人が必要など。
費用面での課題
中核市
家賃滞納による強制退去命令が出たが、次の住居確保のための資金だけでなく、生活費にも困窮しており、生活保護の申請と同時進行で転居先確保の支援が必要なケースがある。また、高齢や障害などのために一人では不動産会社とのやりとりが難しく、転居先探しの同行などの支援が必要なケースがある。
一般市
高齢になり新たな契約ができない。家賃が収入（年金）に比べ高額のため、低家賃のところへ引っ越したいが引越費用や敷金、礼金が準備できない。
町村
生活困窮者等の家賃の支払いに関する相談がある。公的制度の対象とならないケースが増えている。
住まいと仕事の喪失
一般市
家賃を滞納しているために住まいを失いそうになっている方や、仕事を失うと同時に住まいも失ってしまう方からの相談が増えている。新たに住まいを見つけたとしても、連帯保証人をつけることができないために契約できないという課題がある。
相談先や入居可能な物件の不足
特別区
生活保護世帯等の方が入居できる賃貸住宅が非常に少なくなってきている。公営住宅・高齢者住宅等を申込むことで対応している。
一般市
生活困窮者が家賃滞納で退居を迫られている際、生活保護の相談窓口しか紹介先がない。
本市において、ホームレス対策としての支援団体やシェルターなど受入体制がない。

③　社会福祉協議会として継続的に実施している居住支援の有無

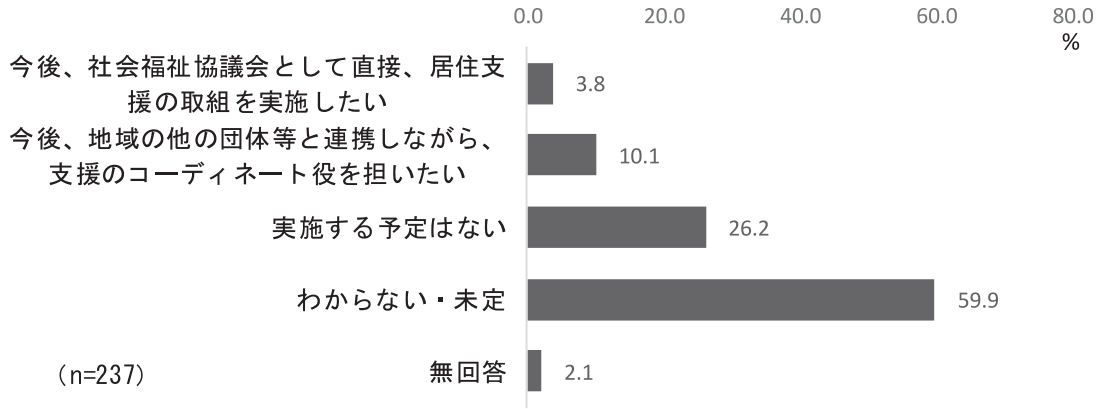
・社会福祉協議会として継続的に実施している居住支援について尋ねたところ、「直接的な支援を実施」、「他の団体と連携し、地域ネットワークのコーディネートを担っている」等の形で、既に継続的な居住支援の取組を実施している社協が 21.8%であった。（図表 2-2-4）
・現在、特に居住支援を実施していない社協（237 団体）の今後の取組意向をみると、取組意向を有しているのはおよそ 14%の社協で、「わからない・未定」が約 6 割を占める。（図表 2-2-5）

図表 2-2-4　社会福祉協議会として継続的に実施している居住支援の有無



④　今後の取組意向（複数回答）

図表 2-2-5　現在支援を実施していない社協の今後の取組意向



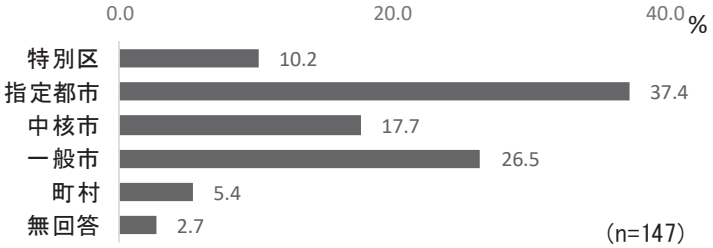
３．居住支援活動を実施している団体向け調査

（１）団体調査回答 147 団体の基礎情報

・団体の所在する自治体種別は、指定都市が最も多く 37.4%、続いて、一般市の 26.5%となっている。（図表 3-1-1）
・団体の法人種別では、NPO 法人が全体の 40.1%と最も多く、続いて、「社会福祉法人（社協以外）」（17%）、「営利法人」（15%）であった。（図表 3-1-2）
・147 団体のうち、居住支援法人の指定を受けている団体は 44.9%（66 団体）であった。（図表 3-1-3）

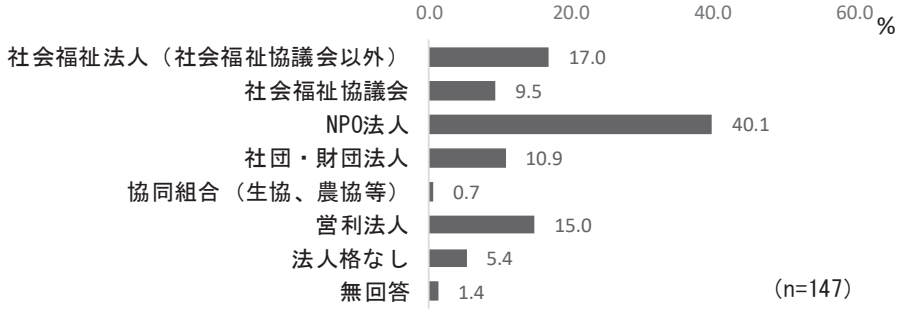
①　回答団体の所在する自治体種別

図表 3-1-1　団体の所在する自治体種別



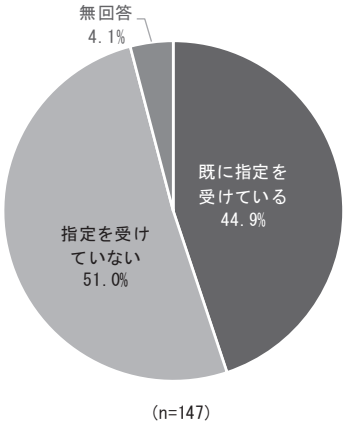
②　法人種別

図表 3-1-2　法人種別



③　居住支援法人の指定状況

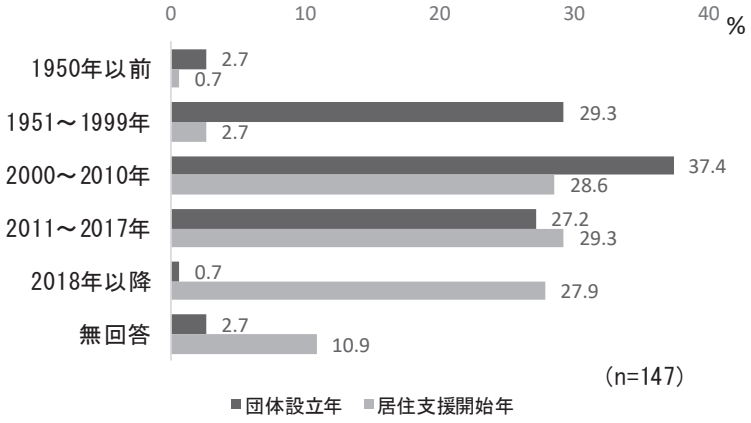
図表 3-1-3　居住支援法人の指定状況



・団体設立年をみると、「2000～2010 年」が最も多く 37.4%であるが、それ以前、それ以後も各 3 割前後にのぼり、分散傾向にある。他方、居住支援開始年をみると、「2000～2010 年」、「2011～2017 年」、「2018 年以降」がそれぞれ 3 割弱程度となっている。（図表 3-1-4）
・参加している支援ネットワークについては、およそ 8 割の団体が、何らかのネットワークに参加していると回答した。ネットワークのうち、都道府県あるいは市区町村居住支援協議会に参加している団体は 64 団体(43.5%)であった。（図表 3-1-5）

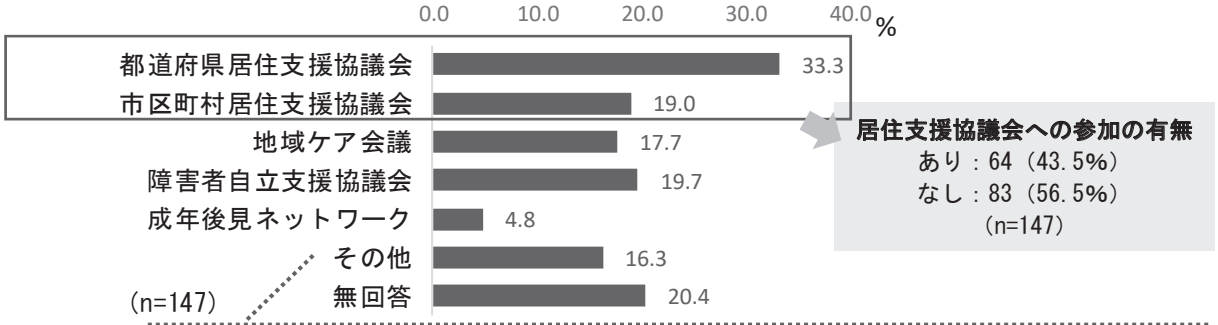
④　団体設立年と居住支援開始年

図表 3-1-4　　団体設立年と居住支援開始年



⑤　団体として参加している居住支援ネットワーク等

図表 3-1-5　　団体として参加している居住支援ネットワーク等（複数回答）



団体として参加している居住支援ネットワーク「その他」主な回答

・府、市、区社会福祉協議会ネットワーク
・居住支援協議会設立準備会
・団体の全国ネットワークや地域における福祉あるいは不動産事業者によるネットワーク

＊問 1「居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携の状況」において、「居住支援協議会の事務局を担っている」あるいは「都道府県、または市区町村居住支援協議会に参加している」と回答したところを「居住支援協議会への関わりあり」とした。

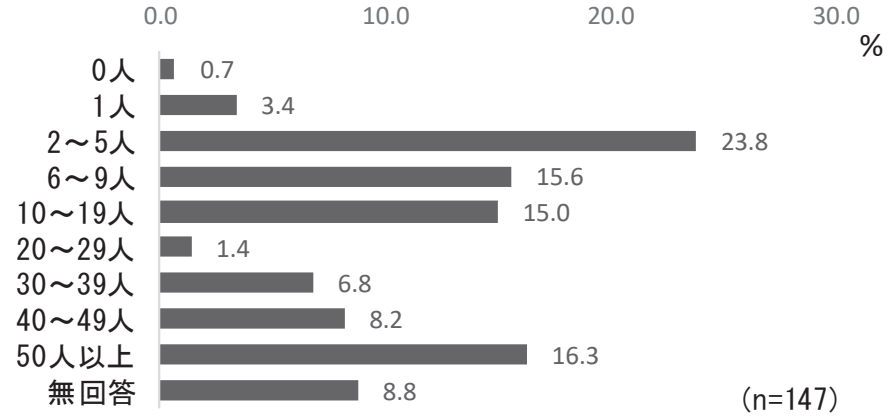
⑥　職員体制

・団体の職員体制を確認したところ、下表のとおりとなった。84.4%にあたる 124 団体で、居住支援に関わる職員を配置している(図表 3-1-6④)が、居住支援に関わる職員体制の平均は、専従、兼務、専門職ともに 3 名、中位数は 1～2 名であった。(図表 3-1-6①)
・居住支援に関わる職員を配置している 124 団体に、専門職の配置について尋ねたところ、71.8%（89 団体）で「(専門職を)配置している」という回答であった。(図表 3-1-6⑥)
・配置している専門職をみると、「社会福祉士」(46.1%)、「介護支援専門員」(32.6%)、「宅地建物取引士」(29.2%)、「精神保健福祉士」(22.5%)の順に多いが、「その他」も 3 割超みられ多彩である。(図表 3-1-6⑦)

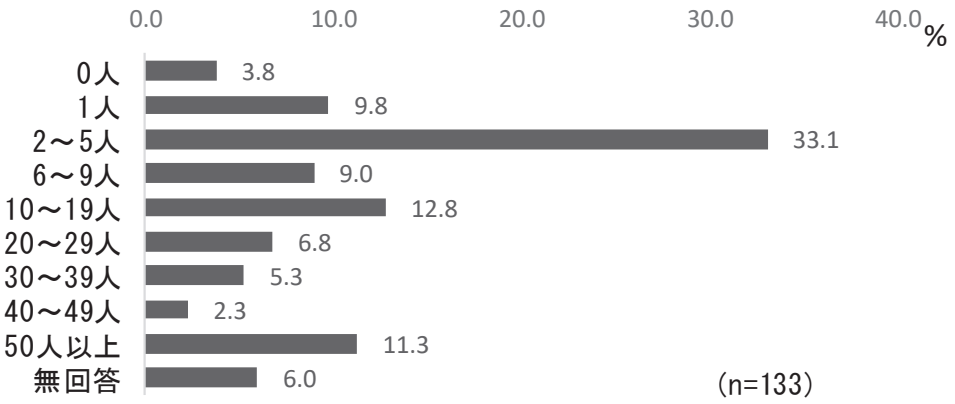
図表 3-1-6①　職員体制　総括表

		平均値 ※小数点以下四捨五入	中央値	最大値
団体職員全体	職員数	92	10	3,041
	常勤職員数	43	6	1,083
居住支援に関わる職員	専従職員数	3	1	38
	兼務職員数	3	2	17
	専門職数	3	2	35

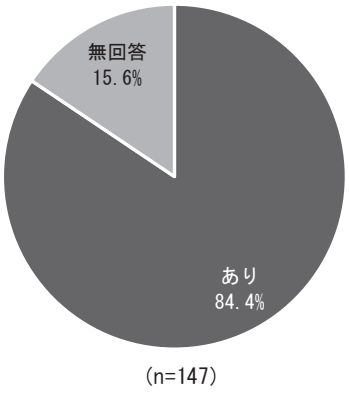
図表 3-1-6②　団体の職員数



図表 3-1-6③　職員のうち、常勤職員数

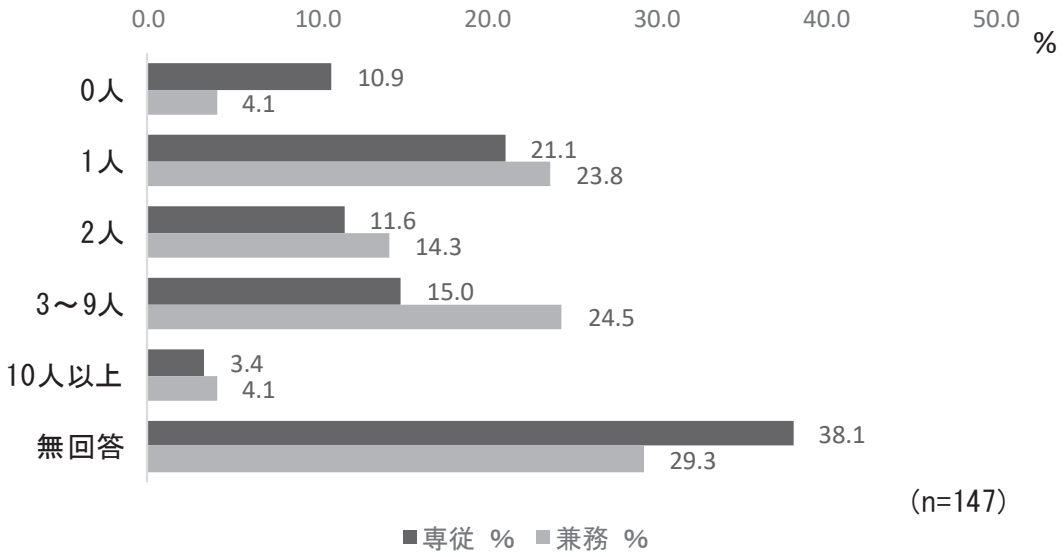


図表 3-1-6④　居住支援に係る職員配置の有無

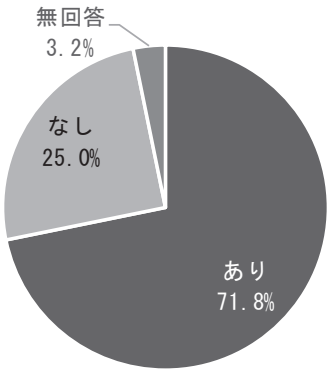


(n=147)

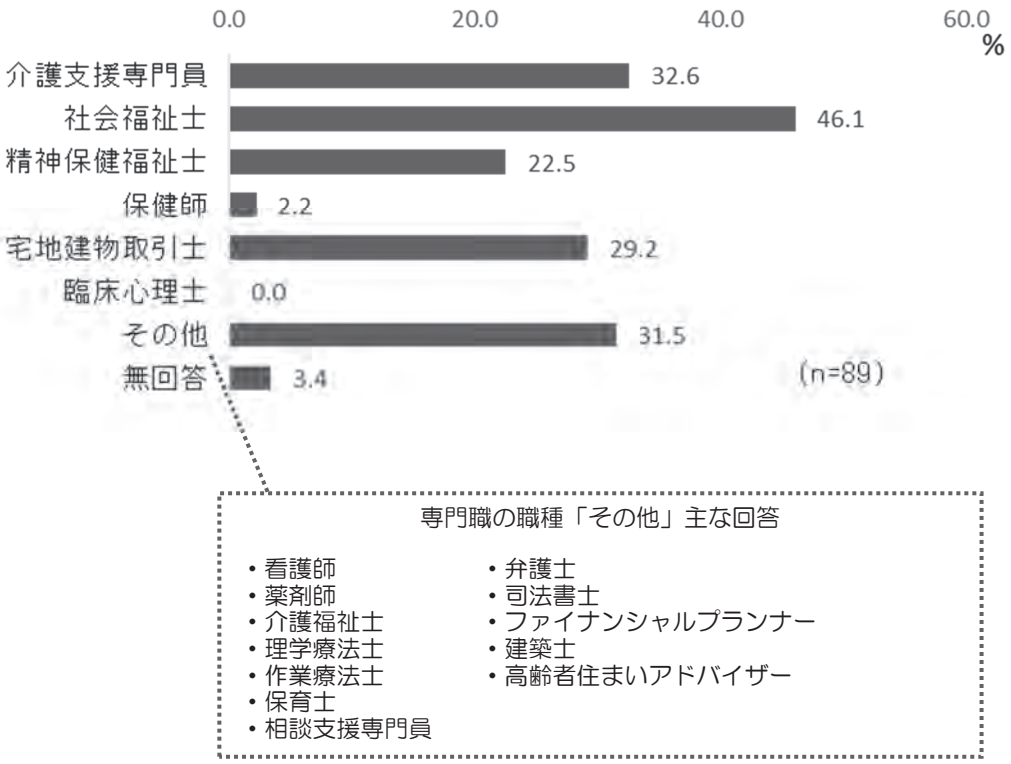
図表 3-1-6⑤　専従職員数および兼務職員数



図表 3-1-6⑥　居住支援に係る職員のうち専門職配置の有無



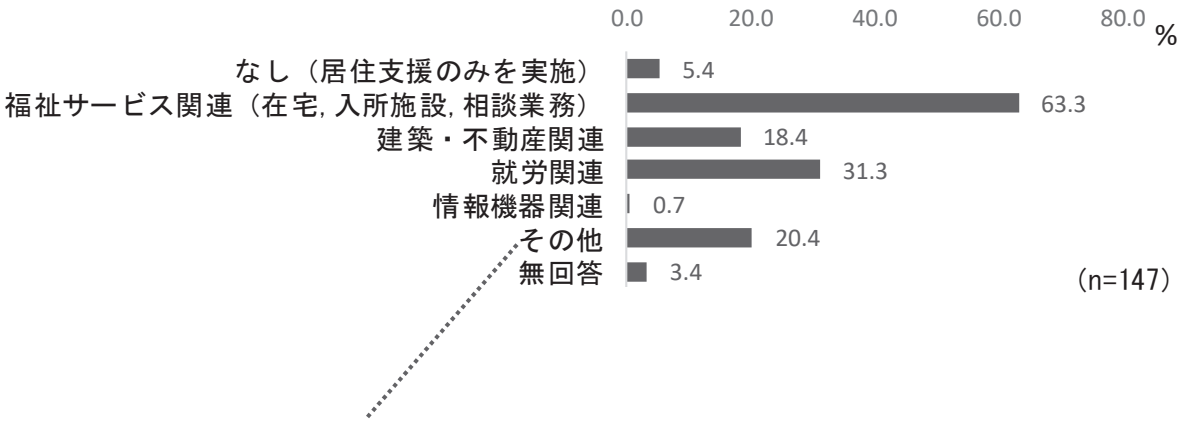
図表 3-1-6⑦　配置している専門職の職種（複数回答）



⑦　居住支援以外に実施しているサービス等

・団体の活動として居住支援のみを実施しているところは 5.4%で、ほとんどの団体が居住支援以外のサービスも実施していた。居住支援以外に実施しているサービスとしては、「福祉サービス」が 63.3%と最も多く、次いで「就労関連」の 31.3%、「建築・不動産関連」の 18.4%の順である。（図表 3-1-7）

図表 3-1-7　居住支援以外に実施しているサービス等（複数回答）



居住支援以外に実施しているサービス等「その他」主な回答

- 医療機関のオンコール代行
- 法人後見（成年後見）
- 翻訳、通訳（外国人向け）
- DV 被害者シェルター
- ホームレス支援、依存症者支援（GA,AA）
- 路上生活者支援（夜回り、炊き出し、シェルター等の一時的な入居支援）
- 保健室の運営
- コミュニティづくり支援
- 地域 cafe
- コレクティブハウジング事業推進
- 損害保険代理店

⑧　居住支援に取り組み始めた経緯　［自由記述より］

・団体として居住支援に取組み始めた経緯を記載してもらったところ、傾向としては、「他の事業を行う上で住まいの問題に対応する必要性を感じ取り組み始めたグループ」、「自治体からの委託・依頼により取り組み始めたグループ」、「行政や他団体との協働や既存事業がきっかけで取り組み始めたグループ」、「地域貢献のために取り組み始めたグループ」、「顕在化していた課題解決のため取り組み始めたグループ」「その他グループ」に分けられた。
・その他グループの回答には、「取引先からの紹介で居住支援の制度を教示された」、「市町村住まい探し相談会に参加した」、「新宿で活動していたホームレス支援団体に共感した」等の回答が寄せられた。

居住支援に取り組み始めた経緯　［自由記述より抜粋・原文のまま］

本業を行う上で住まいの問題に対応する必要性を感じ取り組み始めた	
特別区	
	高齢者や障がい者のケア、生活困きゅう事業を通じて住まいに関するニーズに数多く出会い、生活支援と一体となった住まい支援が必要だと感じたため。
	家財整理セミナーや、終活セミナー等での相談業務の中で、その相談範囲が広く、見守りや住みかえなどを受けることが多かったため。
政令市	
	常設の相談窓口があり、専門職が対応していることから、居住支援が可能と考えた。
	児童福祉施設（障害児入所施設）を設置・経営していく中、アフターフォロー（退所児童）をインフォーマルな取り組みとして、まさに居住支援のスキームと同じ内容であったこと。
	高齢であることや、保証人がいないことなどで、入居できない方がいる一方で、空室を埋めたい家主もいる。そこで、当法人が賃貸契約を家主と締結し、入居者転貸する仕組とし、入居者に様々な支援をすることで高齢者等が安心安全に生活でき、家主の不安も解消できる仕組をつくった。
	賃貸住宅経営者・管理者の立場での社会貢献活動として、従来より相談事業の一部として行っていたものであった。
	高齢者・障害者・１人親の住居の需要が多く、また空き家が増加傾向にあり、それを組み合わせにより互いに問題点を解消する役目となればと思い取り組みを始めた。
中核市	
	困り事なんでも相談をしていると、住居確保が難しい方がいるため。
	医療、福祉事業を中心に開始し、活動を取りくむうえで、施設入居や、現在宅での生活が困難な方が多かった。その方々に安心した環境で生活できるよう、サポート団体、相談事業として居住支援活動を始める。
	利用者（家族）からの希望。
	共同代表の２人が、それぞれ福祉・不動産業を永く経営しており、それぞれの立場から、障害者・高齢者等の〈住まい〉を作り出す必要性を感じており、共同研究から事業化に至った。
	独居高齢者や生活困窮者が入居を断られる現実を目のあたりにして何か支援できる方法がないか、常日頃から考えていた中で、当支援制度（新たな住宅セーフティネット制度）の発足を知り事業認可の申請を行った。
一般市	
	ホームレス支援や、障がい者の退院支援に関わるなかで、連帯保証人を確保できず、地域社会への移行が困難になっている状況に直面したため。
	10 年以上に渡り介護事業（通所・居宅）を通じ在宅における高齢者の支援に携わる中、在宅生活が難しくなられた方に高齢者向け住宅や施設の紹介及び入居支援事業を行っておりますが、その中で本当に困まっておられる方は、低所得であったり身寄りがない高齢者が多くおられる事に気づき、住宅セーフティネット制度を知り、住宅確保要配慮者の居住支援が急務だと感じたこと。

	養護老人ホームを運営している事からも在宅と入居の狭間の対象者に対して、在宅で生活が出来るように支援している。“何でも相談”として、受付け、相談に応じるように心掛けている。
	介護事業者として、地域包括ケアシステム構築には、住まいが基本であり、また、入居後の生活支援には、介護事業者だから、提供できるノウハウが多くあると考えたため。
自治体からの委託・依頼により取り組み始めた	
特別区	
	高齢者の部屋捜しを自治体より依頼された。
	区からの委託内容として「居住サポート事業」の実施を求められている。
政令市	
	市からの呼びかけ。
一般市	
	県および市からの依頼。
	行政より、県居住支援協議会に一緒に加入するよう話があり、県協議会に加入した。
行政や他団体との協働や既存事業がきっかけで取り組み始めた	
特別区	
	行政との協働事業によりスタートした。
政令市	
	市との協働事業として、住宅のミスマッチに関する相談支援事業を行う中で、住宅確保要配慮者に関する問題にいきつき、実施することとなった。
	地域生活定着促進事業の中で実施している。
	以前から県の生活保護受給者居住支援事業を受託し、社会福祉士の専門性を活かした居住支援を展開してきた。新たな住宅セーフティネット制度に規定される住宅確保要配慮者は、さまざまな生活課題を重複して抱えていると想定されるため、専門職としての経験を十分に発揮できる取り組みであると判断した。
中核市	
	少子高齢化や核家族化、家族や地域のあり様の変化に伴い、単身者や家族がいない、又いても支援を受けられない人が増え、住まいの確保やその際の保証等の課題が生じており、県内の社会福祉法人、社協のネットワークでは「入居債務保証支援モデル事業」として課題に取組むこととした。
一般市	
	市内の 4 法人で就労関係の NPO 法人をたちあげた経緯もあり、市内の医療法人、社協、施設法人に勤務するスタッフで精神病院から退院した方々の援助を個人でやっている状態から生活の場の援助も法人としてたちあげてやってゆこうという事で、精神障碍者を中心とした方々への保証人制度を中心に取り組み始めた。
町村	
	国のモデル事業（「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」への参画。
地域貢献のため取り組み始めた	
中核市	
	地方の自治体において、社会貢献をしたいという思いから。
	特に福祉分野において、社会のためになることをしたかった。
一般市	
	市からの依頼もあり、法人の地域貢献として取り組み始めた。
顕在化していた課題解決のため取り組み始めた	
中核市	
	高齢である、障がい者である、保証人不在等で居住確保困難者が増加の一方で、空室に悩む家主が多い状況のもと、両者のマッチングシステムの構築が必要と考えた。 家主と入居者双方に安心を付加する継続的な生活支援の強化のためには、行政や福祉、医療機関との連携が必須であり、スムーズな協力体制を確立すべく活動を開始した。

一般市	
	圏域の自立支援協議会発足当初より、各相談支援事業所が住まい探しに課題を感じていたため。
	民間や市営住宅への入居の際に、連帯保証人がいないため、入居できない、という相談が関係各所で多く、どうにかできないかと集まったことがきっかけである。
	当法人が受託している地域包括支援センターなどから、住まいに関する、地域課題に対応が困難である事案が、一定数あった事から、低所得高齢者等住まい、生活支援モデル事業に応募した。

⑨　居住支援活動の特徴や得意分野　［自由記述より］

・団体が行う居住支援活動の特徴や得意分野について尋ねたところ、回答は、大きく「相談対応および支援の体制」、「支援の内容（幅の広さ、専門性の高さ）」、「支援実施上の工夫」に分類された。

居住支援活動の特徴や得意分野［自由記述より抜粋・原文のまま］

相談対応および支援の体制	
特別区	
	全国のネットワークを生かし、地方の方からの相談も対応可能。
政令市	
	当協会の会員に不動産関係団体が加入していることと、他事業で県社協との連携ができていることから、住宅と福祉の橋渡し役になれる点。また 2010 年から県居住支援協議会事務局を担い、県内市町村とも連携がとりやすい点。
	生活相談や、悩みごと相談と一体化して相談を受けているため、入居以外にも対応できる、課題が広い。各区役所とも十分に連携体制があるため、収入や家が全くないようなケースにも対応できる。長年、居宅生活後の見守り支援に対応しているため、支援開始後の地域生活への定着率は 9 割を超えている。
	社会福祉のさまざまな分野の専門職の会員が、相談援助業務に携わっている。居住支援を必要とする要配慮者の希望を尊重し、家庭環境、生活状況及び心身の状態に配慮しながら、一人一人に寄り添う支援を特徴とする。
	様々な福祉団体（居住支援団体（高齢、障害、子育て、国際、生活困窮者）とのネットワークを通して、互いの強みを生かした活動を下記の部分で行っている。
	行政窓口・不動産支援団体と連携し、切れ目のない包括的な生活相談を行っている。
中核市	
	不動産賃貸・管理業を兼務している為、要支援者へのあっせん相談がスムーズに行える。
	不動産に関する知識とネットワーク、福祉に関する知識とネットワーク。そこに権利擁護に関する共同研究が加わり、住宅確保要配慮者に対するあらゆるニーズに対応できるようになった。
一般市	
	住まいを探しているという相談に対し、宅建協会を通じて一斉に物件を照会できるシステムを作っている。
	相談窓口の専任者が、介護の資格、不動産の資格、ＦＰの資格と、総合的な情報の提供ができる。
	社会福祉士の専門性を活かした、幅広いネットワークやスキル、ノウハウを持つため、住まいに限らず、生活、就労、相続、死後事務等弁護士、司法書士、関係機関と連携しながら対応可能。
	当法人は H24 年から法人後見を受任して、地域の行政・地域包括・医療機関などから身元保証・財産管理などの相談受任を行っており、亡くなったあとの対応も葬儀社と連携対応も行っている。
支援の内容（幅の広さ、専門性の高さ）	
特別区	
	母子家庭に特化、空家のデータを活用、マッチングからケアまで１本化、行政と連携。
	居住につなげた後もずっと見守る、関わる、共に暮らす。住まいだけでないパーソナルサポート。
政令市	
	シェルターや無料低額宿泊所など、受け皿を持つことが特徴。
	精神疾患や障害をもつかたへの地域でのその土地に根づけるための支援。
	比較的、若年の軽度な知的障がいを有する方々の地域での見守りサポートを行う内容。地域で生活をしたいと思っている障がいを有する方々へのサポート。
	ホームレス生活者に対し、ハローワーク等との連携による雇用の確保並びに就職の促進。
	高齢者の入居に協力する不動産会社である「協力店」の登録や、入居支援・生活支援を行う「支援団体」に

	よる「プラットフォーム」を構築し、それらを市社協の「コーディネーター」がコーディネートする。
中核市	
	法人には高齢分野、児童（母子・保育）分野がある。また、レスキュー事業や中間的就労支援等も行っており、幅広い層の方への対応が可能。
	法人内、他事業所との連携、関連病院との協力関係を通して、切れ目のないサービスを提供。
一般市	
	国家資格を持った福祉専門職を中心にレベルの高いソーシャルワークを提供している。
	自らシェルターを４５人分持ち且つ大家さんと直接契約してアパートに即入居できる体制を整えている。住・食・居・医・職・衣・学についての支援が得意。
	9 業種 23 の地元企業と協働し、法人の得意分野である高齢者介護サービスと企業サービスを組み合わせる事で不動産貸主が安心して貸せる様な体制作りを行っている。
支援実施上の工夫	
政令市	
	できるだけコミュニティで問題解決できる力をつける支援をすることで、直接生活支援が必要なことを減らし、コミュニティの中のつながりで孤立しない様にする仕組をつくる。
	有料老人ホームやサブリース契約を行っている事により金銭的（一時的）なサポート（立替え）を行ったり、社会資源の手続き等を行っている。
	個々の生活課題に応じて自立支援プランを作成することで、必要な関係機関につなぎ、対象者が安心して生活することができるよう、支援している。また、月１回支援調整会議を開催し、各委員（行政、民生委員、弁護士、民間団体等）からの意見により、多角的な視点で事業を展開している。
	24 時間対応のコールセンター。安否確認＋見守りサービスの提供。
中核市	
	直営のアパートがある。
	当 NPO の活動をご理解下さる家主のご協力で、民間賃貸住宅への入居に特化している。グループ内に不動産部、就労継続支援 B 型事業所、農作物加工販売所があり、住居支援から就労支援も連携して行うことができる。3 年 8 カ月の活動を通して、心身のサポートの重要性を痛感し、医療、福祉関係事業所との連携にも注視し取り組んでいる。
一般市	
	空き家・空き施設部屋を活用した生活支援。

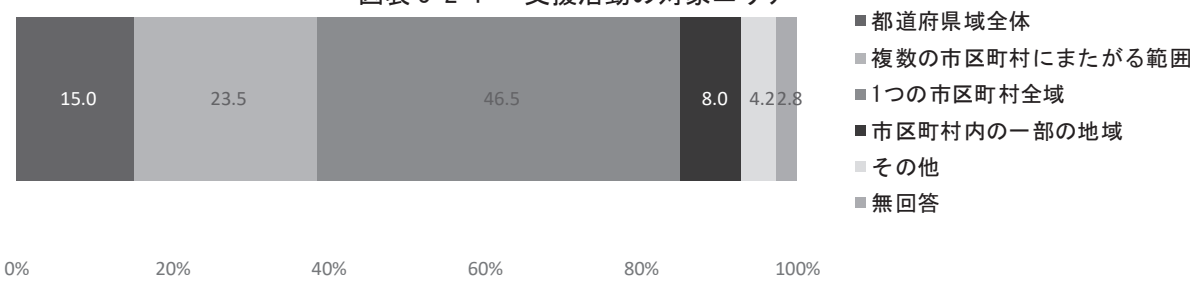
（２）居住支援活動の取組状況

※本節では、冒頭２「調査対象③　居住支援活動実施団体調査」に回答のあった居住支援活動を行っている団体 147 団体と「調査対象②　社会福祉協議会調査」で、居住支援活動を実施していると回答した社会福祉協議会 66 団体　計 213 団体の回答を集計した。

①　支援の対象エリア

・団体の支援活動の対象エリアについては、「1 つの市区町村全域」と回答した割合が 46.5%、次いで「複数の市町村にまたがる範囲」(23.5%)であった。(図表 3-2-1)

図表 3-2-1　　支援活動の対象エリア

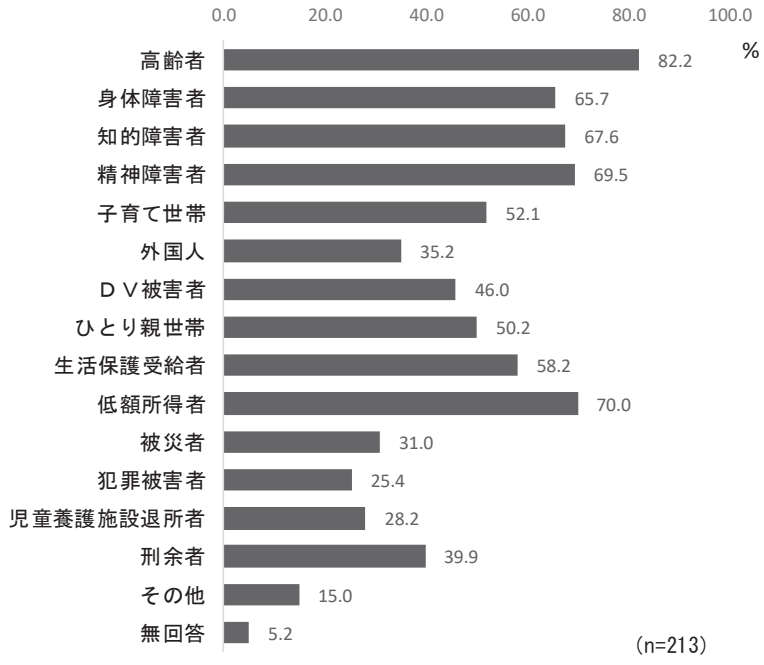


②　居住支援の対象者及び支援実績が多いもの

ア　支援対象者

・居住支援の対象者としては、「高齢者」が最も多く、「低額所得者」、「精神障害者」が続くが、最も低い「犯罪被害者」「児童養護施設退所者」でも 1/4 以上の団体が支援対象としている。(図表 3-2-2)
・支援の対象者の特徴を法人種別にみると、社会福祉法人（社会福祉協議会以外）では精神障害者を支援対象としているという回答が最も多く、それ以外の法人種別では、高齢者を支援対象としているという回答が最も多くみられた（図表 3-2-3)。

図表 3-2-2　　支援の対象者（複数回答）



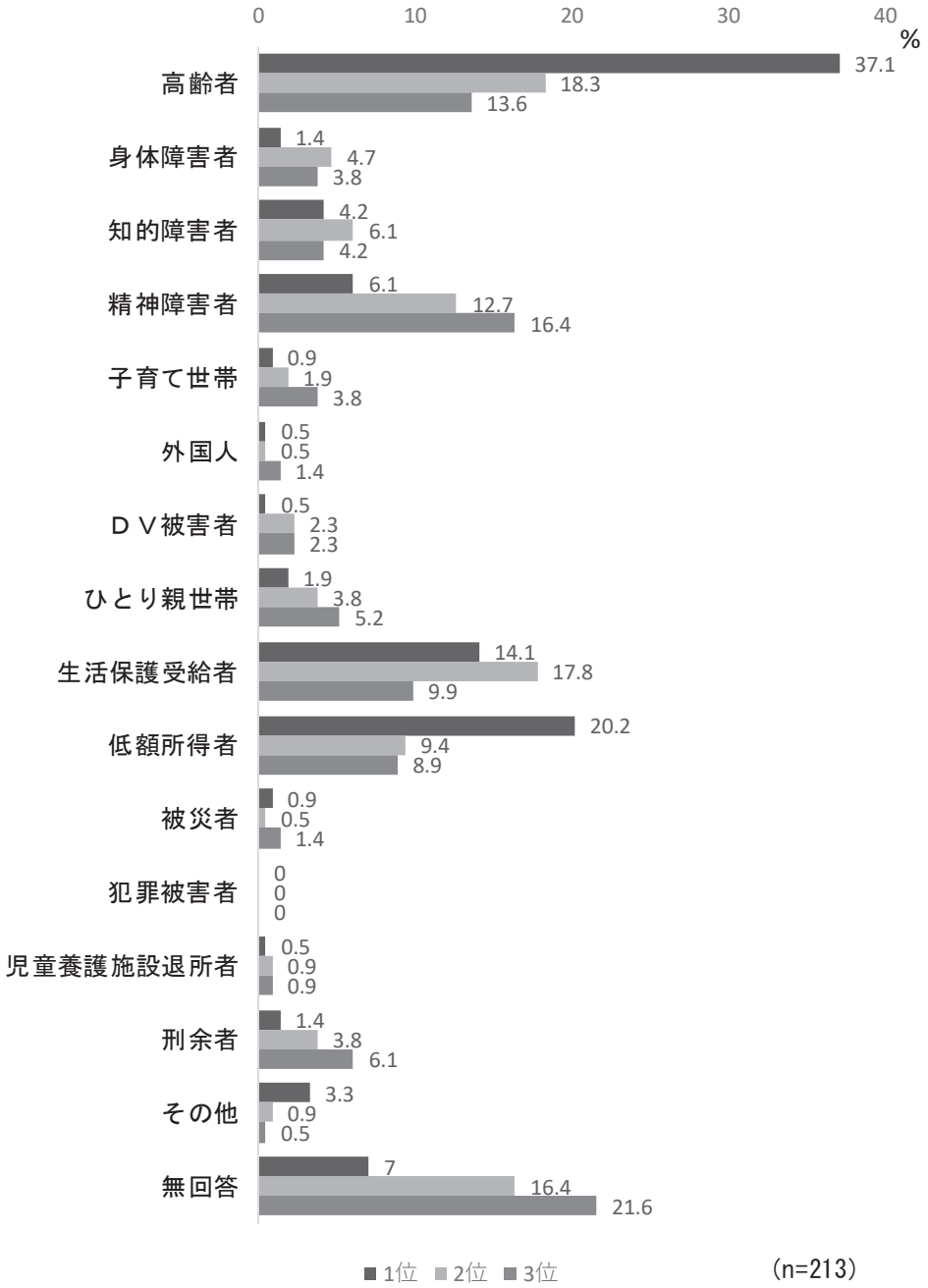
図表 3-2-3　支援の対象者　【法人種別】

上段:回答数 下段:%	支援対象者																
	合計	高齢者	身体障害者	知的障害者	精神障害者	子育て世帯	外国人	ＤＶ被害者	ひとり親世帯	生活保護受給者	低額所得者	被災者	犯罪被害者	児童養護施設退所者	刑余者	その他	無回答
全体	213	175	140	144	148	111	75	98	107	124	149	66	54	60	85	32	11
	100.0	82.2	65.7	67.6	69.5	52.1	35.2	46.0	50.2	58.2	70.0	31.0	25.4	28.2	39.9	15.0	5.2
社会福祉法人（社会福祉協議会以外）	25	18	16	17	20	10	7	10	8	16	15	9	6	9	8	2	-
	100.0	72.0	64.0	68.0	80.0	40.0	28.0	40.0	32.0	64.0	60.0	36.0	24.0	36.0	32.0	8.0	-
社会福祉協議会	80	63	50	53	54	45	23	30	41	28	58	19	16	16	31	13	9
	100.0	78.8	62.5	66.3	67.5	56.3	28.8	37.5	51.3	35.0	72.5	23.8	20.0	20.0	38.8	16.3	11.3
NPO法人	59	47	34	38	38	27	18	33	29	43	41	17	14	17	28	13	1
	100.0	79.7	57.6	64.4	64.4	45.8	30.5	55.9	49.2	72.9	69.5	28.8	23.7	28.8	47.5	22.0	1.7
社団・財団法人	16	16	14	12	12	14	11	8	11	11	13	7	7	7	6	1	-
	100.0	100.0	87.5	75.0	75.0	87.5	68.8	50.0	68.8	68.8	81.3	43.8	43.8	43.8	37.5	6.3	-
協同組合（生協、農協等）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	-	-
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
営利法人	22	22	17	14	14	11	10	9	12	20	15	9	7	6	5	-	-
	100.0	100.0	77.3	63.6	63.6	50.0	45.5	40.9	54.5	90.9	68.2	40.9	31.8	27.3	22.7	-	-
法人格なし	8	7	7	8	8	3	5	6	5	5	5	3	2	4	5	2	-
	100.0	87.5	87.5	100.0	100.0	37.5	62.5	75.0	62.5	62.5	62.5	37.5	25.0	50.0	62.5	25.0	-
無回答	2	1	1	1	1	-	-	1	-	1	1	1	1	-	1	1	1
	100.0	50.0	50.0	50.0	50.0	-	-	50.0	-	50.0	50.0	50.0	50.0	-	50.0	50.0	50.0

イ　支援実績

・支援実績が多いもの第 1 位は、「高齢者（37.1%）」が最も多く、「低額所得者（20.2%）」、「生活保護受給者（14.1%）」が続く。（図表 3-2-4）
・第 2 位は、「高齢者（18.3%）」が最も多く、「生活保護受給者（17.8%）」、「精神障害者（12.7%）」が続く。（図表 3-2-4）
・第 3 位では、「精神障害者（16.4%）」が最も多く、次いで「高齢者（13.6%）」、「生活保護受給者（9.9%）となった。（図 3-2-4）

図表 3-2-4　支援実績が多いもの 上位 3 位まで

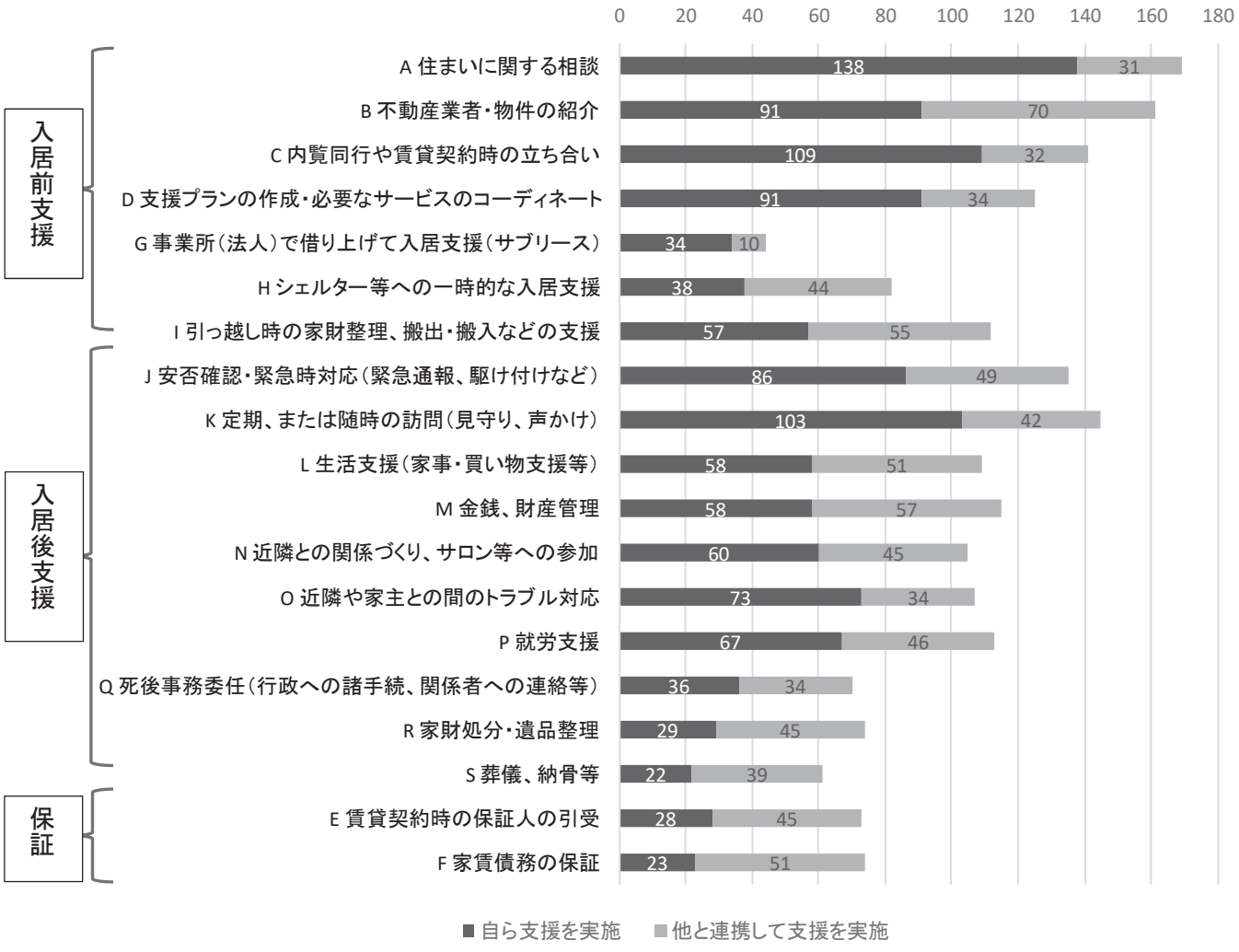


③　実施している居住支援の内容（入居前での支援／入居後の生活継続支援）（複数回答）

ア　団体が実施している居住支援の内容

・団体が実施している居住支援の内容について、「自ら実施」、「他と連携して実施」、「準備中」の選択肢で尋ねた。図表 3-2-5①は、各支援の内容について、「自ら実施」と「他と連携して実施」の回答を合計した実団体数である。【複数実施の場合は「自ら」を優先】
・トータルの実施割合として高い順に、「住まいに関する相談」、「不動産業者・物件の紹介」、「定期または随時の訪問（見守り、声掛け）」、「内覧同行や賃貸契約時の立ち合い」などで、回答 213 団体のうち 2/3 以上の団体が実施していた。（図 3-2-5①）
・逆に、実施率の低いサービスとしては、入居前支援では、「借上げ支援」、入居後支援のうち、「死後事務委任」や「葬儀・埋葬」、「家賃債務保証」「保証人引き受け」などの保証関連があげられる。（図 3-2-5①）

図表 3-2-5①　実施している支援内容（全体）



イ　1団体が実施している支援の数と組合せ

・1団体が実施している支援メニューの数をカウントしたところ、図表 3-2-5①に掲げた 19 のメニューすべてを実施している団体が 9 団体みられた。全体としては、総じて多くのメニューを提供している様子がみてとれる。（図表 3-2-5②）
・また、支援の内容を、「①入居前支援」、「②入居後支援」、「③保証」の 3 つのグループに分けて、支援のパターンを見たところ、①+②+③のすべてを実施している団体が 90 団体、保証を除く①+②について実施している団体は 92 団体にのぼるなど、多くの団体がメニュー数だけでなく、幅広い活動を行っていることも明らかになった。（図表 3-2-5③）

図表 3-2-5②　1団体が実施している支援の数

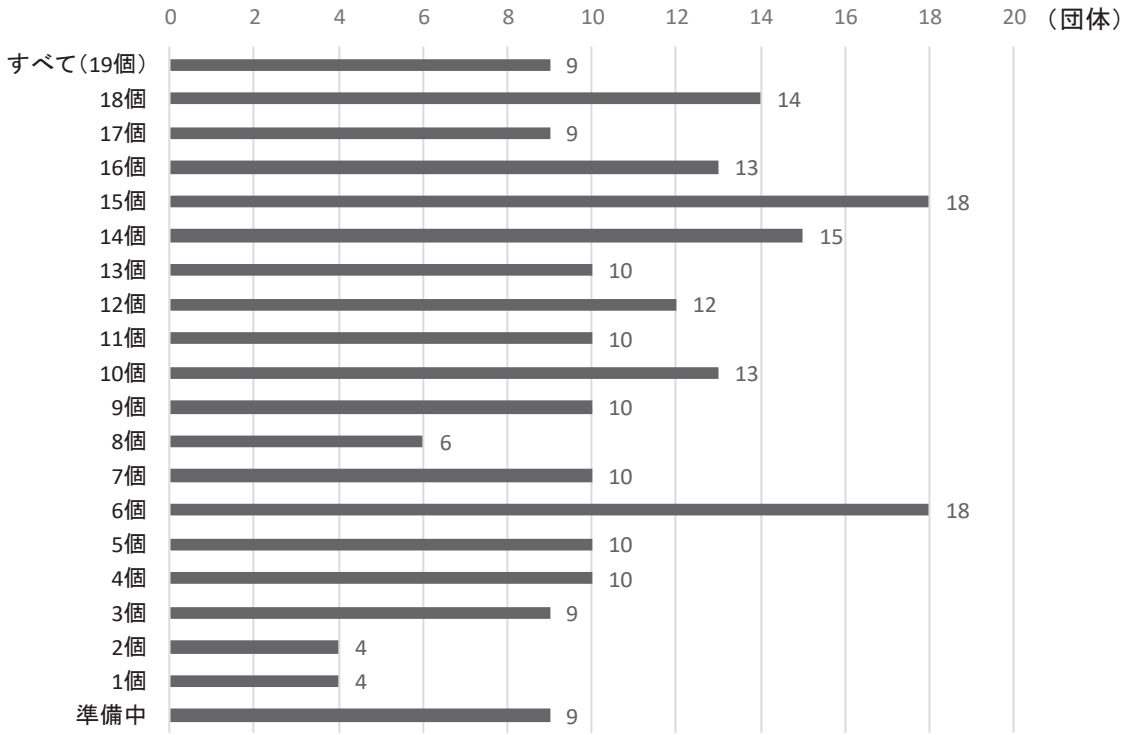


表 3-2-5③　提供している支援のパターン

実施している支援のパターン	団体数
①+②+③ 全て実施	90
①+② 入居前支援および入居後支援を実施	92
①+③ 入居前支援および保証を実施	3
②+③ 入居後支援および保証を実施	2
① 入居前支援のみ実施	12
② 入居後支援のみ実施	3
③ 保証のみ実施	2
準備中	9
計	213

＊パターンは下記のとおりとした。
①入居前支援：A,B,C,D,G,H,Iのうち、いずれか1つ以上の支援を実施している
②入居後支援：J,K,L,M,N,O,P,Q,R,Sのうち、いずれか1つ以上の支援を実施している
③保証：E,Fのうち、いずれか1つ以上の支援を実施している

参考　「準備中」の回答を含めた回答状況

居住支援の内容		① 自ら実施	② 他と連携	③ 準備中	無回答
入居までの支援	A 住まいに関する相談	157	50	5	20
		73.7	23.5	2.3	9.4
	B 不動産業者・物件の紹介	107	86	8	28
		50.2	40.4	3.8	13.1
	C 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い	120	43	11	50
		56.3	20.2	5.2	23.5
	D 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート	100	43	16	63
		46.9	20.2	7.5	29.6
	E 賃貸借契約時の保証人の引受	30	47	22	116
		14.1	22.1	10.3	54.5
	F 家賃債務の保証	27	55	20	115
		12.7	25.8	9.4	54.0
	G 事業所（法人）で借り上げて入居支援（サブリース）	34	10	29	140
		16.0	4.7	13.6	65.7
	H シェルター等への一時的な入居支援	47	53	15	107
		22.1	24.9	7.0	50.2
	I 引っ越し時の家財整理、搬出・搬入などの支援	69	67	12	77
		32.4	31.5	5.6	36.2
入居後の生活継続支援	J 安否確認・緊急時対応（緊急通報、駆け付けなど）	103	66	10	51
		48.4	31.0	4.7	23.9
	K 定期、または随時の訪問（見守り、声かけ）	120	59	8	43
		56.3	27.7	3.8	20.2
	L 生活支援（家事・買い物支援等）	70	63	11	81
		32.9	29.6	5.2	38.0
	M 金銭、財産管理	67	66	7	82
		31.5	31.0	3.3	38.5
	N 近隣との関係づくり、サロン等への参加	72	57	15	81
		33.8	26.8	7.0	38.0
	O 近隣や家主との間のトラブル対応	88	49	7	84
		41.3	23.0	3.3	39.4
	P 就労支援	84	63	9	74
		39.4	29.6	4.2	34.7
	Q 死後事務委任（行政への諸手続、関係者への連絡等　）	43	41	26	110
		20.2	19.2	12.2	51.6
	R 家財処分・遺品整理	39	55	25	104
		18.3	25.8	11.7	48.8
	S 葬儀、納骨等	33	50	22	120
		15.5	23.5	10.3	56.3

④　入居や住み替えに関する居住支援の実績

・住替え相談に関する相談対応の方法を見ると、65.7%にあたる 140 団体が「相談窓口を設置して対面での相談を実施」している。次いで「電話、ファックス、メールによる相談を実施」(46.9%)、「行政機関を通した相談に対応」(33.8%)の順である。(図表 3-2-6)
・相談窓口を有している 140 団体の相談受付方法をみると、「入居・住み替えの専用相談窓口」を有している団体は 11.4%で、3/4 の団体は、他の相談と併せて相談を受け付けている。(図表 3-2-7)

ア.　住み替え相談対応の方法

図表 3-2-6　住み替え相談に関する相談対応の方法（複数回答）

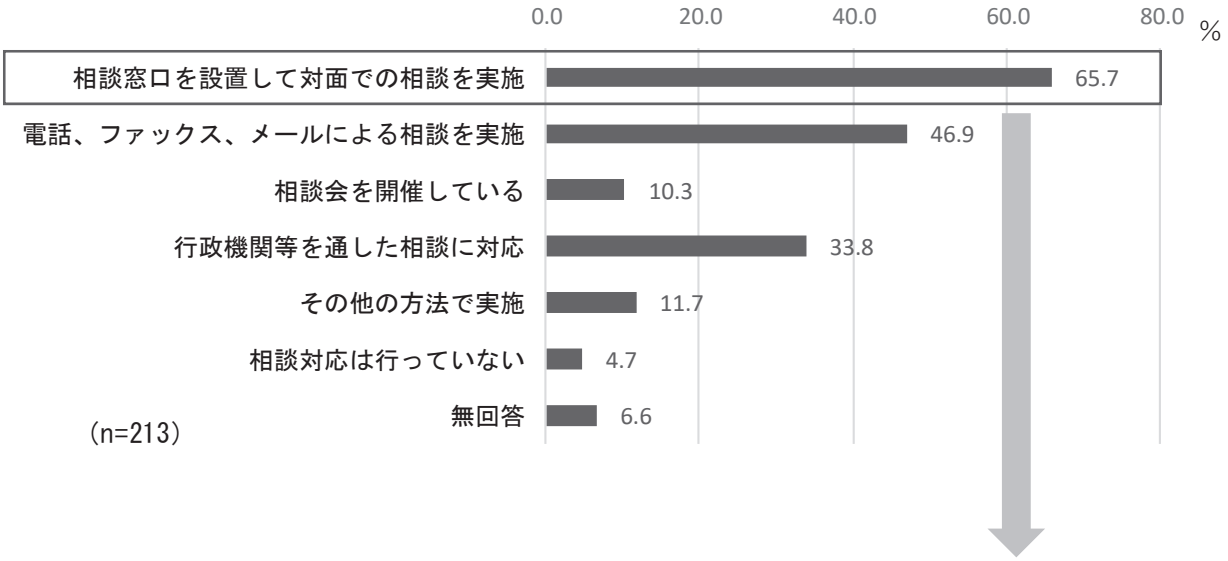
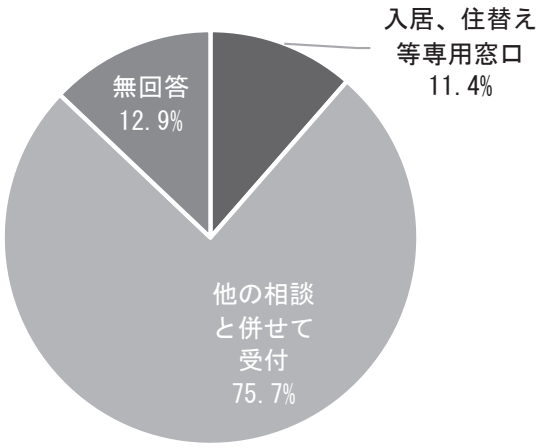


図 3-2-7　相談窓口での具体的な相談の受付方法



(n=140)

イ．　相談受付と入居先紹介の実績

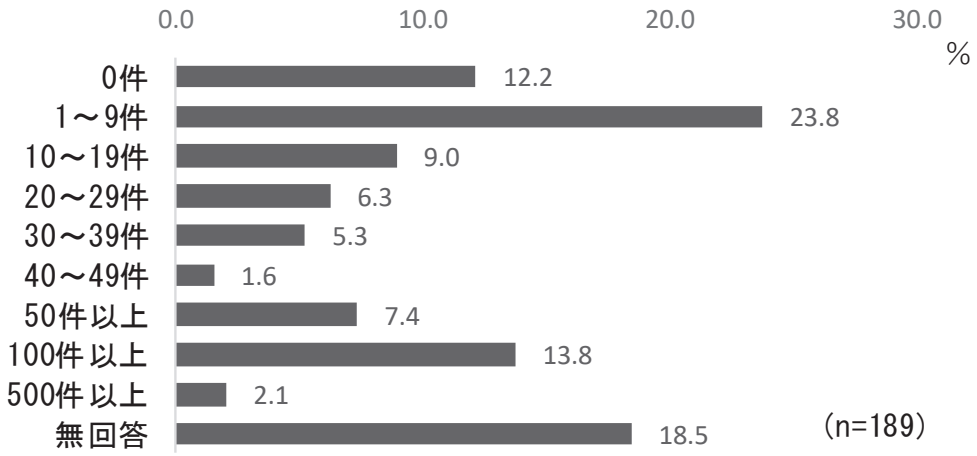
・平成 29 年度の相談受付件数の平均値は 67 件、中央値は 14 件である。うち、入居につながった件数の平均は 21 件、中央値は 6 件であった。（図表 3-2-8①）
・入居紹介先としては、「民間の賃貸住宅」が多く、平均で 20 件、中央値で 6 件である。（図表 3-2-8①）
・入居につながらなかった場合の主な要因をみると、「相談者の抱える課題解決が困難」という回答が最も多く（41.8%）、複合的な課題を抱えている相談者が多い状況もうかがえる。（図表 3-2-9①）また、特別区においては、「負担できる家賃の物件が見つからない」という回答が高い状況がみられた。（**図表 3-2-9②**）

図表 3-2-8①　平成 29 年度 相談受付と入居先紹介の状況　（総括表）

		平均値 ※小数点以下四捨五入	中央値	最大値
相談受付	相談受付件数	67	14	1,300
	入居につながった件数	21	6	369
入居紹介先	民間の賃貸住宅	20	6	369
	ｻﾌﾞﾘｰｽまたは自己所有物件	12	2	211
	有料老人ホーム等	5	1	94
	その他	6	2	76

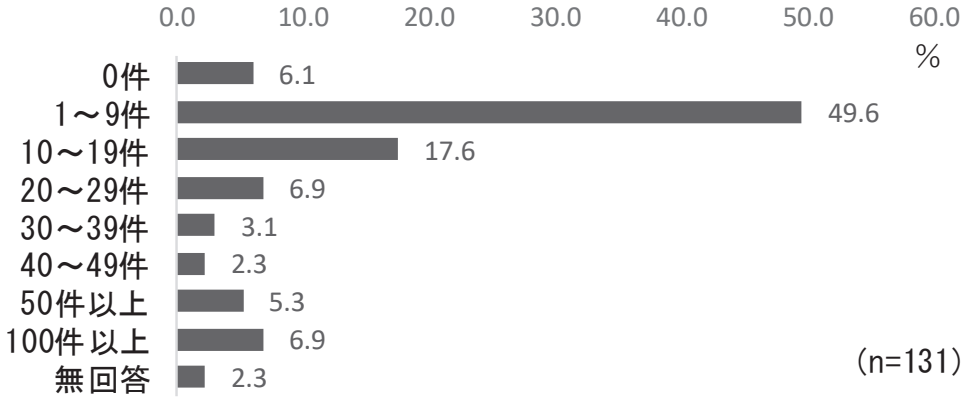
ⅰ 相談受付件数

図表 3-2-8②　相談受付件数



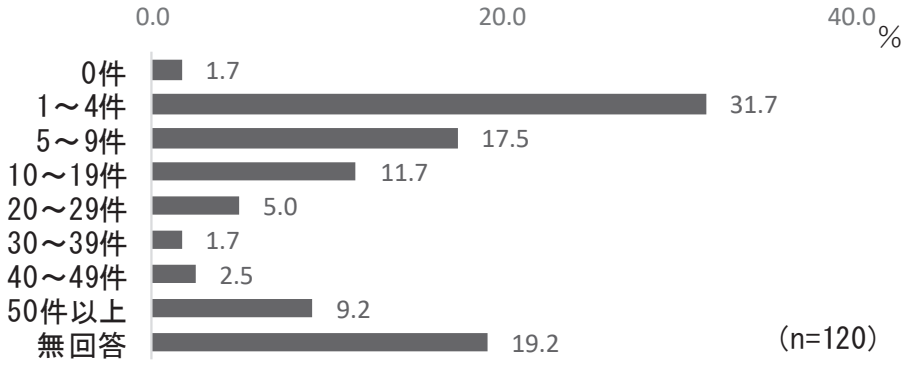
ii　入居につながった件数

図表 3-2-8③　入居につながった件数

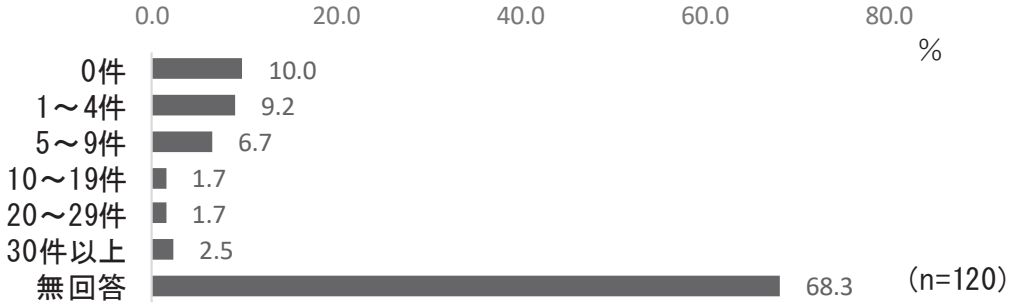


iii　入居先別の実績分布

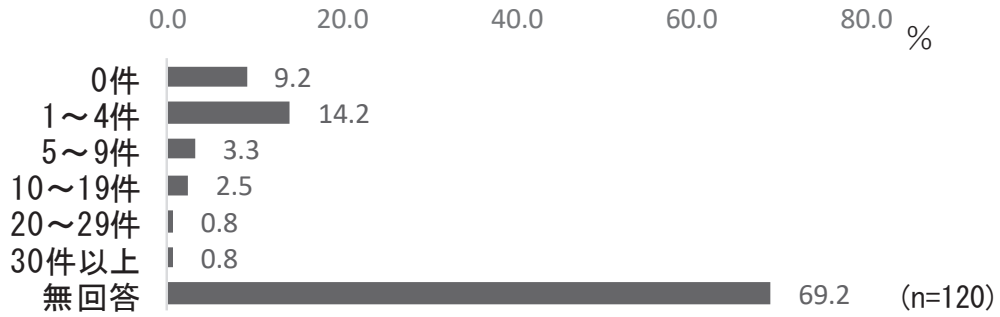
図表 3-2-8④　入居先：民間の賃貸住宅



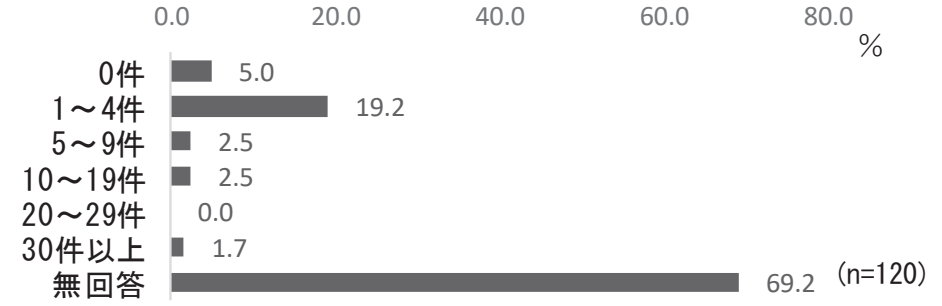
図表 3-2-8⑤　入居先：サブリース



図表 3-2-8⑥　有料老人ホーム等

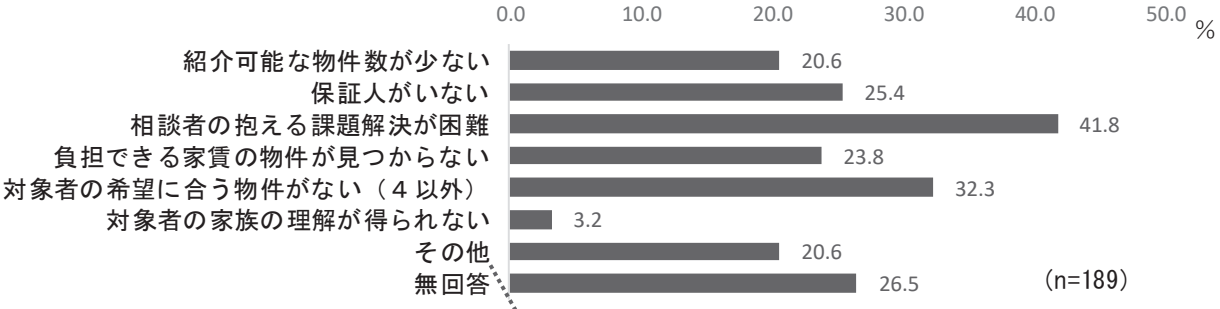


図表 3-2-8⑦　その他



⑤　入居につながらなかった場合の主な要因（複数回答）

図表 3-2-9①　入居につながらなかった場合の主な要因（複数回答）



入居につながらなかった主な原因・「その他」主な回答

- 本人の失踪
- 病状の悪化
- 支援拒否
- 転居以外での課題解決
- 自己解決
- 電話相談のみで終わるケース
- 保証会社からの拒否

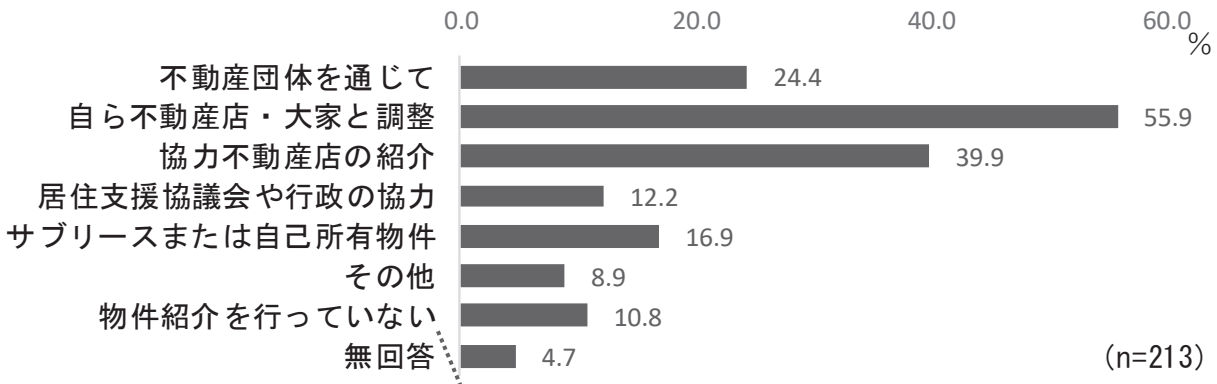
図表 3-2-9②　入居につながらなかった場合の主な要因（複数回答）【自治体種別】

	上段:回答数 下段:%	入居につながらなかった要因								
		合計	紹介可能な物件数が少ない	保証人がいない	相談者の抱える課題解決が困難	負担できる家賃の物件が見つからない	対象者の希望に合う物件がない（家賃以外）	対象者の家族の理解が得られない	その他	無回答
自治体種別	全体	189 100.0	39 20.6	48 25.4	79 41.8	45 23.8	61 32.3	6 3.2	39 20.6	50 26.5
	特別区	14 100.0	1 7.1	- -	3 21.4	5 35.7	5 35.7	1 7.1	4 28.6	5 35.7
	指定都市	54 100.0	13 24.1	8 14.8	26 48.1	9 16.7	23 42.6	1 1.9	16 29.6	9 16.7
	中核市	32 100.0	9 28.1	9 28.1	15 46.9	9 28.1	12 37.5	1 3.1	4 12.5	8 25.0
	一般市	70 100.0	16 22.9	27 38.6	30 42.9	18 25.7	19 27.1	3 4.3	14 20.0	17 24.3
	町村	15 100.0	- -	3 20.0	4 26.7	4 26.7	1 6.7	- -	- -	9 60.0
	無回答	4 100.0	- -	1 25.0	1 25.0	- -	1 25.0	- -	1 25.0	2 50.0

⑥　紹介可能な物件確保の方法

・紹介可能な物件確保の方法は、「自ら不動産店・大家と調整」が 55.9%と最も多く、現状では、団体が個別に不動産会社等との関係構築に努めている様子がうかがえた。（図表 3-2-10）
・一方、紹介可能な物件確保の方法として「居住支援協議会や行政の協力」をあげた回答は 1 割ほどであった。（図表 3-2-10）

図表 3-2-10　紹介可能な物件確保の方法（複数回答）



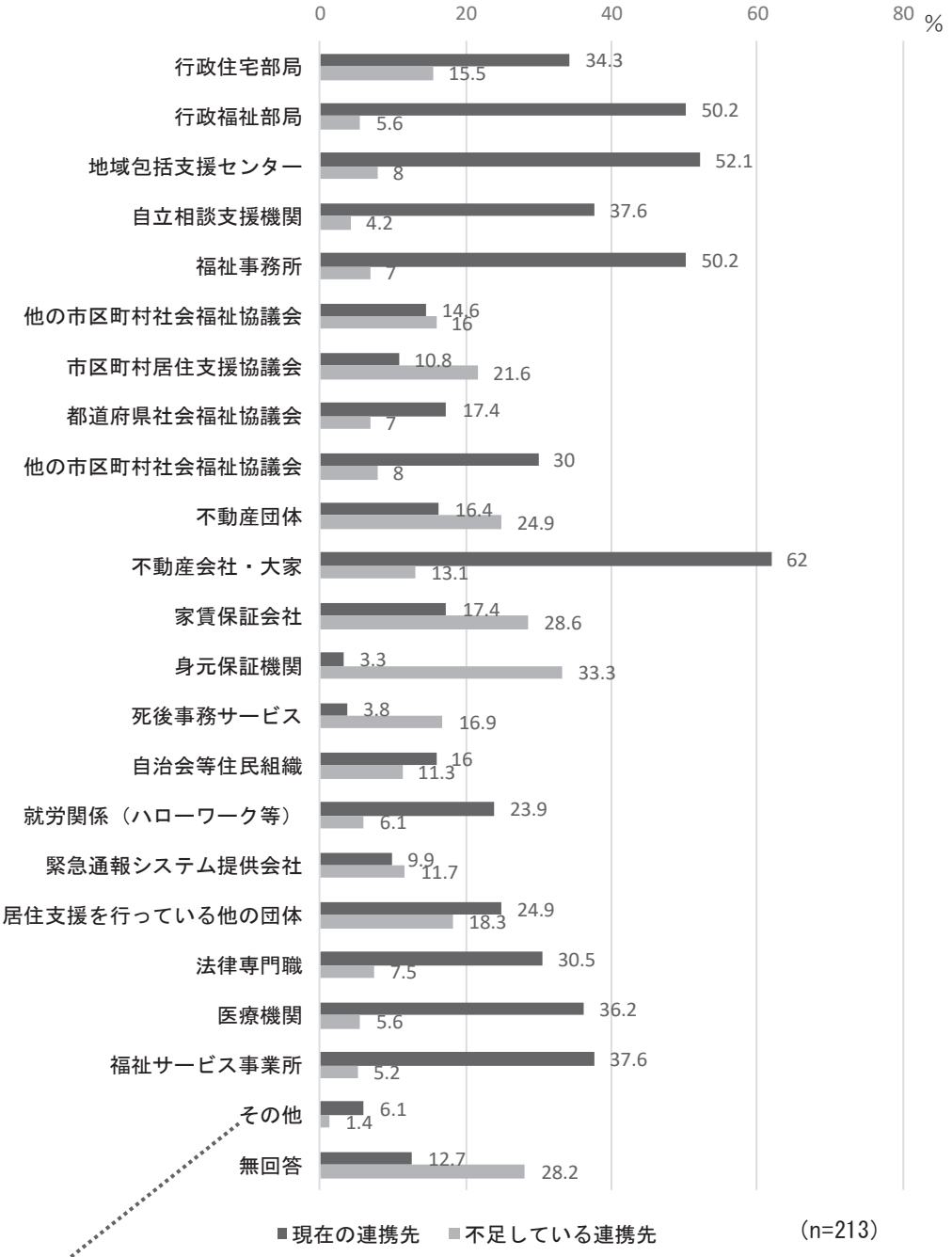
紹介可能な物件確保の方法・「その他」主な回答

・行政復興部
・市営住宅、UR、公社物件の仲介
・家主・不動産業者に活動に参加してもらう
・サポーティブハウス

⑦　現在の連携先と不足している資源

・現在の連携先としては、「不動産会社・大家」が最も多く（62.0%）、「地域包括支援センター」（52.1%）、「行政福祉部局」・「福祉事務所」（いずれも 50.2%）と続いた。（図表 3-2-11）
・不足している資源で最も高い割合を占めたのは「身元保証機関」、次いで「家賃保証会社」（いずれも約 3 割）であった（図表 3-2-11）。

図表 3-2-11 現在の連携先と不足している資源（複数回答）



現在の連携先「その他」・主な回答
・大学の教授　・自社の事業　・警察
・刑務所　・保護観察所

不足している資源「その他」・主な回答
・空き家バンクのような、すぐに活用可能な物件を所有しているところ

⑧　連携にあたっての課題[自由記述より一部抜粋]

・連携にあたっての課題を自由記述で尋ねたところ、回答内容は、大きく「制度の周知不足、関係者の理解不足」、「人手不足、体制構築の困難さ」、「そもそも連携先が少ない」、に分類された。

制度の周知不足、関係者の理解不足	
特別区	
	行政の中でも居住支援の理解が低い。特に福祉系は民間との連携をしない。
政令市	
	連携先が当法人の業務内容を理解できていない。
	全体にわたって、あまり周知されていない。
中核市	
	関係機関より「住宅に関すること」の括りで、とりあえず当団体に相談案件が持ち込まれるが、その全てに無条件で対応できるわけではない。
一般市	
	居住支援は人が生きるための最低限の条件であり、すべてのサービスのベースとなると考えているが、こうした当然の認識が地域内の関係機関に共有されてない。（見て見ぬふりされている）
	市の協議会が立ち上がっておらず、住宅セーフティネット制度が活用されていない。
	市町村により、問題意識やスキルに温度差がある。
	市のネットワークがまだできていない。互いの理解、顔のみえる関係がまだない。
	居住支援法人の役割・目的などが、理解されていない。
	ビジネスにならないと不動産団体の協力が確保できにくい。
人手不足、体制構築の困難さ	
政令市	
	市町村、県レベルの協議会連携が欲しい。
	形だけ連携しても意味はなく、お互いの信頼関係をつくるのに時間は必要と考えている。せっかく作ってきた信頼関係が、なかなか組識対組識の信頼にならず、異動や離職、オーナーチェンジなどで消えてしまうのが課題。
中核市	
	当方に常勤職員がいないため、周囲の希望に充分応じられない。
	行政だから出来ること、民間だから出来ること、互いの役割を理解し合い、スムーズな連携強化が急務。
一般市	
	行政（ＣＷ）が担当している世帯への訪問などができず、居住や生活の実態をつかんでいない事がある。そのため当団体の対応がしにくかったり、遅れが出るケースがある。行政、病院、社会福祉法人、不動産業者及び団体、NPO などが一人に対して総合的な情報を共有した上で支援につなげるスキームなどがあったら良いと思う。
	入居相談をされている方のほとんどが、複数の難しい課題を抱え、それらを同時進行に解決してかなければいけない状況である。連携先との正確な情報共有、連動した動きが必須である。
そもそも連携先が少ない	
政令市	
	相談者と伴走できる機関があるとよいと思う。

⑨　協力不動産店・大家確保にあたり行っている工夫　［自由記述］

・協力不動産店・大家確保にあたり行っている工夫としては、回答内容は、大きく「訪問やこまめな連絡等による関係構築」、「広報ツール等の作成、メディア活用、不動産団体との協力、研修会等への出席」、「丁寧な説明や情報提供」、「自法人が関わることによるリスク低減のアピール」に分類された。

訪問やこまめな連絡等による関係構築	
政令市	
	協力不動産店には適宜訪問し、顔の見える関係を構築している。
中核市	
	協力不動産店や大家のところへ直接足を運び、情報提供や市場の動向を伺う等、顔の見える関係を構築することで物件確保や案内への心理的障壁や負担感の軽減に努める。
	家主様への家賃支払いは、基本的に持参として、当 NPO も家主との月 1 回の面談報告を行い、密な報告による信頼関係の強化に努めている。
一般市	
	何度も訪問し、挨拶をしたり世間話をして信頼関係を築く。
広報ツール等の作成、メディア活用、不動産団体との協力、研修会等への出席	
特別区	
	サービスの説明用のチラシを配り、不動産屋へ説明まわりをしている。
政令市	
	宅建協会等不動産団体と連携し、不動産業者向け研修会などで時間をもらい、事業紹介をしている。
	ニュースレターの発行、不動産団体や不動産店での研修、県の業界団体や県国際課を通して「外国人サービス登録店」の確保。
中核市	
	当社独自のリーフレットを作成した。不動産業者へツールとして活用している。その他ＨＰの掲載。
一般市	
	大家等に向けた、無料相談会やセミナーを実施し、つながりを作る。宅建協会との協力。（市内全不動産店に向け、当法人の紹介の送付等）
	商工会や各クラブ団体等に所属し、理解を得る活動をしている。地方銀行の協力により、不動産会社、大家への理解にも努めている。
丁寧な説明や情報提供	
一般市	
	住宅要配慮者を支援する人、団体、ＣＷが誰なのか明確にすること、人によってはヘルパー、ケアマネージャーなどの職種について理解していない場合もあり丁寧に説明することにしている。
	不動産店、大家さんに借り主の状況等をつつみかくさず情報提供することで、信頼を得ている。
	相談者に対して介入する支援を包括的に明記した、支援プランを、提示することで、安心につなげている。
自法人が関わることによるリスク低減のアピール	
政令市	
	定期訪問の実施や防火管理の徹底などを説明し、当法人が関わることでリスクを下げていることを理解してもらう。
	家賃滞納時などトラブルの際に居宅者の生活課題に介入し、問題解決をはかることで、あっせんを行ってもらいやすくしている。
	物件・不動産店へ同行するほか、転居費用・家賃支払の目途を立てる家計相談を実施している。

⑩　協力不動産店・大家確保にあたっての課題　［自由記述］

・協力不動産店・大家確保にあたっての課題としては、回答内容は、大きく「制度の周知および関係者の理解不足」、「体制構築の困難さ」、「地域特性による物件確保の困難さ」に分類された。

制度の周知および関係者の理解不足	
特別区	
	まだまだ、大家さんで居住支援を知らない人が多い。
中核市	
	一法人では聞き手の反応がうすい。社協や行政のネームバリューも必要な為連携が不可欠。
	今後、居住支援法人としてセーフティネット住宅の周知に努め、より豊富な受け皿の確保が必要。リーフレットの活用や活動実績、需要状況の提供などを行いセーフティネット住宅登録の促進を図る。
一般市	
	市、行政が居住支援協議会を立ち上げるよう働きかけを行ったり宅建協会への働きかけを強化する必要がある。
	不動産仲介業者に説明・提案するが、既に契約している債務保証会社があるため、難色をしめされる。大家さんに関する情報を得られないのが現状である。
体制構築の困難さ	
特別区	
	協力不動産としてつながりができても担当者が変わると協力不動産でなくなってしまう。組織としてのつながりができていない。
政令市	
	担当者がいなくなると対応が変わることがある。
地域特性や対象者の特性による物件確保の困難さ	
政令市	
	単身物件ばかりにかたよっているが、ファミリー物件などを取り扱う会社にネットワークが拡がらない。
	都市部の為、家賃の高さが課題。増々、古いアパートは取り壊され、低家賃で探すのが困難になりつつある。
	中山間地域の物件を所有している不動産が少なく、個別に大家と連絡をとるため、住居確保に時間がかかった。
中核市	
	保証事業を利用する支援者がいない地域に広がらない。
一般市	
	精神疾患がある方や、生活保護受給者に対する排除や差別意識が強く残っている。
町村	
	地域に不動産店がなく民間賃貸住宅が少ない。町営住宅入居は保証人が必要。

⑪　人材育成や事業の継続のために必要なこと　［自由記述］

・人材育成や事業の継続のために必要なことについて、回答内容は、大きく「制度の周知および関係者への理解促進」、「連携による体制構築の推進」、「支援における専門性、スキルを高める」、「活動資金および人材確保」に分類された。

制度の周知および関係者への理解促進
政令市
人材育成については、この仕事をすると、人の人生を見て、考えさせられる事が多い。国の制度についてもっと勉強会を市区町村で行うべき。この事業を行い、人の命をすくうという事の大切さ、その人は身近にいるという事の気づきがあり、継続が必要と思う。
まだ、制度が始まったばかりで、多くの方々に居住支援のスキームを知っていただくことが大切と考える。そうすることで、事業継続につながるのではないかと思う。
居住支援は入居の支援ではなく、入居後の生活支援であると考えます。要配慮者が転居先に安心して生活できる仕組みを貸主・不動産店に“見える化”することが居住支援の近道だと思う。
連携による体制構築の推進
政令市
「地域」の中での事業者だが、事業所内での仕事にのみに追われており、外部との関係すら持つという考えに至らないことが多い。民間の力だけでは物件確保しづらく、行政の力も必要と常に感じる。（バックアップ等）。その連携の必要性は理解してもらいながらも、行政は動かないもどかしさあり。
支援における専門性、スキルを高める
特別区
相談対応者のコンプライアンス等についての研修を実施。
政令市
より多くの知識を得る事、つまり専門的研修を行い専門性を高める必要がある。
居住支援法人として実績を積み重ねることでノウハウの蓄積を行ない人材育成に活かして、事業の継続・発展を図る。
中核市
様々な事情を抱えた方々の相談に対し、住居確保はもちろん、必要な支援の見極め、支援可能な機関との連携方法など相談員全員が同じスキルを持って対応できるよう努める。支援者の増加に伴い、支店設置、市外広域の対応について協力店との連携など今後、県内全域からの要望に応じられるよう検討する。
一般市
居住支援に係る人たちが多くの場合、ボランティアであること、保助金、依佗費などで充分に活動費を賄うことができない。居住支援の場合も単独ケースはほとんど見受けられず、困窮者支援などその他の問題をかかえる人たちが多い事から総合的に対応できる人材の育成が求められる。
居住支援は、アセスメントや、他機関へのコーディネートなど、高い専門性とスキルが求められる。領域を超えた専門性ということでいうならば、社会福祉士が適任だと考えているが、その中でも、社会福祉士を対象にした居住支援コーディネーターの養成は不可欠。
専門知識はもちろんの事、法務的な部分から福祉、葬送、宗教の事まで幅広い見識が求められ苦慮しているが、「認可が必要な事業ではない」ため、有資格者よりも、実践で活動できる社員の登用、育成を優先している。
活動資金および人材確保
政令市
今後、居住支援はますます必要。しかし、まず、“予算ありき”では難しい。できるだけ、コストパフォーマンスのよいしくみを早急につくることが重要。それが市場にうけ入れられれば、将来は明るいと思う。

	超高齢化社会を迎え、社会との関係性がＩＴ等の普及により軽薄化される中、生きていく為のセーフティネットとして住まいの問題は増々深刻化していく中で、事業の継続は不可欠である。しかし財源がなければ人材育成もままならない。補助事業という不安定な財源での人材育成は見通しが立てないというのが現状。
中核市	
	収入源を持たないＮＰＯ法人がこのような活動を続けるのは困難。相談会会場の確保もままならず（公民館などは、相談会には会場を貸し出さない）、ボランティアの善意だけで新人を養成し、活動を続けていくことは、難しい。業者を対象とした組織ではなく、高齢者が気軽に相談できる、組織を育てていくしくみを作ることが急務と思う。
	収益性や採算性の良くない領域で活動しており、充分な資金が確保出来ない。その結果、多くの活動を、無償、有償ボランティアに依存している。新卒では対応が難しく、中堅の専門職の善意に頼るには限界がある。
一般市	
	居住支援担当職員が兼務のため、物件情報収集等への対応のための時間が足りない。
	居住支援が事業として成り立つのかが大きい。特に入居後の支援はスパンが長く個々により対応の仕方も変って来る。現在はいろいろな事例を通して方法を検討している。

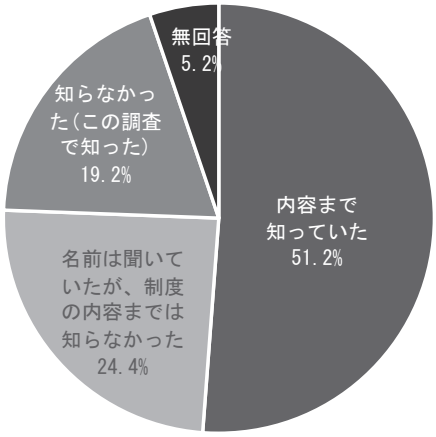
（３）住宅セーフティネット制度の認知状況

・居住支援法人制度については、集計対象 213 団体のうち 3/4 の団体で、ある程度の認知を得ていた。(図表 3-3-1)（「内容まで知っていた」(51.2%)+「名前は聞いていたが制度の内容までは知らなかった」(24.4%)）

・213 団体のうち、66 団体は既に居住支援法人の指定を受けていることから、指定を受けていない 147 団体の状況を確認した（図表 3-3-2)。その結果、居住支援団体で「指定を受けていない」81 団体の半数弱は「内容まで知っていた」と回答した。他方、今回調査で、居住支援活動を実施していることが判明し集計に加えた 66 の市区町村社協では、「知らなかった(この調査で知った)」とする回答が 4 割と、支援の現場に本制度が十分には浸透していない様子がうかがえた。

①　「居住支援法人制度」の認知状況

図表 3-3-1 「居住支援法人制度」の認知状況



(n=213)

図表 3-3-2 「居住支援法人制度」の認知状況

【居住支援法人の指定を受けていない、居住支援団体及び居住支援活動実施社協の回答】

(単位：上段　団体数　下段　構成比)

	合計	内容まで知っていた	名前は聞いていたが、制度の内容までは知らなかった	知らなかった（この調査で知った	無回答
居住支援法人の指定を受けていない団体・社協合計	147	54	44	40	9
	100.0	36.7	30.0	27.2	6.1
居住支援法人の指定を受けていない団体(居住支援団体調査から)	81	38	24	14	5
	100.0	46.9	29.6	17.3	6.2
居住支援活動を実施している社会福祉協議会(社会福祉協議会調査から)	66	16	20	26	4
	100.0	24.2	30.3	39.4	6.1

②「居住支援法人」の指定を受けることへの意向

・居住支援法人の指定を受けていない団体・社協計 147 団体の、今後「指定を受けること」についての意向を確認すると、「指定に向けて検討中」は 6.1%、「条件が合えば指定を受けたい」は 16.4%であった。
・「指定を受けていない」居住支援団体 81 団体の回答傾向をみると、「現在指定に向けて検討中」は 7 団体(8.6%)、「条件が合えば指定を受けたい」が 22 団体(27.2%)であった。「指定を受けることは考えていない」とする団体は 21%の水準であり、1/3 超の 29 団体は「未定・わからない」としている。
・他方、社会福祉協議会調査から抽出された居住支援活動を行っている市区町村社協では、「指定を受けることは考えていない」とする回答は 18%の水準であり、2/3 超に当たる 45 団体が「未定・わからない」と回答している。(以上、図表 3-3-3)

図表 3-3-3 「居住支援法人」の指定を受けることへの意向
【居住支援法人の指定を受けていない、居住支援団体及び居住支援活動実施社協の回答】

(単位：上段　団体数　下段　構成比)

	合計	現在指定に向けて検討中	条件が合えば指定を受けたい	指定を受けることは考えていない	未定・わからない	無回答
居住支援法人の指定を受けていない団体・社協合計	147	9	24	29	74	11
	100.0	6.1	16.4	19.7	50.3	7.5
居住支援法人の指定を受けていない居住支援団体（居住支援団体調査から）	81	7	22	17	29	6
	100.0	8.6	27.2	21.0	35.8	7.4
居住支援活動を実施している社会福祉協議会（社会福祉協議会調査から）	66	2	2	12	45	5
	100.0	3.0	3.0	18.2	68.2	7.6

4．まとめ

（1）本調査の性格

・本調査は、「居住支援団体全国調査」として、要援護高齢者等への居住支援について、既に居住支援活動を行っている団体の取組を把握・可視化することで、各地域や団体の実情に応じた展開促進に向けた基礎資料を得ることを目的に実施したものである。

・調査対象は、①「居住支援活動を行っている団体」と、②居住支援ニーズにかかる自治体認識の確認と管内で居住支援活動を行っている団体紹介依頼を目的とした「自治体調査」、③居住支援ニーズにかかる市区町村社会福祉協議会の認識の確認と居住支援活動を行っている団体紹介依頼を目的とした「社会福祉協議会調査(以下、「社協調査」)」の 3 つの調査からなる。自治体、社協については、今後居住支援活動の促進を図るうえでは、団体の状況だけでなく、自治体や社協の居住支援ニーズに対する意識や連携の状況を把握することが必要不可欠になると思われたことから、調査対象に含めたものである。

・なお、アンケート調査に際しては、「居住支援」を次のように定義した。

参考　アンケート調査に際しての「居住支援」の定義

▶ **本調査で対象とする「居住支援活動」とは**
本調査では、先行研究成果を踏まえ、以下の①又は②に該当するものとしています。

① 下図の「入居支援」、「居住生活支援」、「連帯保証問題の解決」のすべてを行うもの。
② 下図の「入居支援」、「居住生活支援」の双方を行うもの。

【居住支援のイメージ図】

〔出典〕平成 29 年度生活困窮者就労支援事業費等補助金（社会福祉推進事業分）
特定非営利活動法人やどかりサポート鹿児島「生活困窮者、高齢者、障害者等に対する居住支援の現状と課題解決のあり方に関する調査研究事業報告書」p.79 より

・また、自治体調査に際しては、社会福祉主管課を窓口と設定しつつ、回答に際しては、高齢福祉・障害福祉・生活困窮担当各課の認識を把握することを目的として、各課による個別記載と、必要に応じて住宅部局等との摺合せ等を依頼した点も特徴的と言える。

以下、まとめとして、調査結果のポイントについて整理したい。

（２）調査結果のポイント

①　自治体、社協の居住支援ニーズや対応の現状に関する認識と意向

ア　居住支援ニーズに対する現状認識

・自治体調査では、地域の居住支援ニーズに関する認識として「既に顕在化」が高齢福祉部門で 14.6%、障害福祉部門で 22.5%、生活困窮者支援部門で 17.9%であった。他方、居住支援ニーズへの対応状況については、高齢福祉、障害福祉、生活困窮部署ともに半数弱の自治体が「あまり対応できていない」と認識していた。（図表 1-2-3）

・一方、社協の居住支援ニーズに関する認識の「既に顕在化」は、29.0%と自治体調査よりも高くなっている。自治体からの相談事業受託別にみると、生活困窮者自立支援相談事業を受託している社協では「既に顕在化」とする回答割合が約 25 ポイント高いものの、地域包括支援センター、障害者への相談事業の受託の有無では、大きな認識差はみられなかった。（以上図表 2-2-1、図表 2-2-3）

イ　居住支援に対する今後の取組意向

・自治体について、居住支援に対する今後の取組意向をみると、「既に実施」あるいは「体制構築中」と回答した自治体は 23%であった。特別区、指定都市では、「対象横断的な居住支援を実施するため、体制構築等を行っているところ」と回答したところが半数を超えるなど、都市規模との関係が顕著であった。（図表 1-2-13、1-2-14）

・現在特に居住支援を実施していない社協（237 団体）について、今後の取組意向をみると、およそ 14%の社協が取組意向を有している一方で、およそ 60%が「わからない・未定」としていた。（図表 2-2-5）

②　居住支援に関するネットワークの構築・連携の状況

ア　自治体

・自治体調査では、約 85%の自治体で、何らかの居住支援に関するネットワークの存在や連携が図られていることが明らかとなった。このうち、都道府県あるいは市区町村の居住支援協議会と何らかのネットワークを有している自治体は全体の 43.7%だが、「協議会は設置されていないものの、行政・不動産業者・居住支援団体等のネットワークが稼働している」という回答も 7.6%みられた。

・住宅・福祉部局の庁内連携については、「具体的なケースについて連携をとった経験がある」が 29.8%、「日常的な情報共有を図っている」が 19.5%など、自治体の福祉・住宅部局間で、一定の情報共有や連携が図られていた。（以上図表 1-1-4）

イ　社会福祉協議会

・社協の場合、自治体に比べ、都道府県や市区町村の居住支援協議会とのネットワーク割合が低い傾向にあるが、「（住宅・福祉部局と）日常的な情報共有を図っている」、「（住宅・福祉部局）と具体的なケースについて連携をとった経験がある」等については、ほぼ自治体同様の回答割合となっていて、一定の連携が図れている様子もうかがえた。また、「民間の不動産事業者」と

の連携については、自治体に比べ 10 ポイント近く高くなっているなどの特長もある。（図表 2-1-5、図表 1-1-4）

ウ　居住支援団体

・居住支援団体では、およそ 8 割の団体が、何らかのネットワークに参加していると回答した。ネットワークのうち、都道府県あるいは市区町村居住支援協議会に参加している団体は 64 団体（43.5%）であった。（図表 3-1-5）
・居住支援団体の現在の連携先としては、「不動産会社・大家」が最も多く（62.0%）、「地域包括支援センター」（52.1%）、「行政福祉部局」・「福祉事務所」（いずれも 50.2%）と続いた。
・一方で、不足している資源で最も高い割合を占めたのは「身元保証機関」、次いで「家賃保証会社」（いずれも約 3 割）であった。（以上図表 3-2-11）

③　居住支援団体の取組状況

ア　支援対象者と支援実績

・居住支援の対象者としては、「高齢者」が最も多く、「低額所得者」、「精神障害者」が続くが、最も低い「犯罪被害者」「児童養護施設退所者」でも 1/4 以上の団体が支援対象としている。（図表 3-2-2）
・支援実績が多いものの第 1 位は、「高齢者（37.1%）」、「低額所得者（20.2%）」、「生活保護受給者（14.1%）」の順である。第 2 位は、「高齢者（18.3%）」、「生活保護受給者（17.8%）」、「精神障害者（12.7%）」の順である。第 3 位では、「精神障害者（16.4%）」、「高齢者（13.6%）」、「生活保護受給者（9.9%）の順となった。（以上図 3-2-4）

イ　居住支援の内容

・実施割合として高い順に、「住まいに関する相談」、「不動産業者・物件の紹介」、「定期または随時の訪問（見守り、声掛け）」、「内覧同行や賃貸契約時の立ち合い」などで、回答 213 団体のうち 2/3 以上の団体が実施していた。
・逆に、実施率の低いサービスとしては、入居前支援では、「借上げ支援」、入居後支援のうち、「死後事務委任」や「葬儀・埋葬」、「家賃債務保証」「保証人引き受け」などの保証関連があげられる。（以上図 3-2-5①）
・1 団体が実施している支援メニューの数は、図表 3-2-5①に掲げた 19 のメニューすべてを実施している団体が 9 団体みられた。全体としては、総じて多くのメニューを提供している様子がみてとれる。（図表 3-2-5②）
・また、支援の内容を、「①入居前支援」、「②入居後支援」、「③保証」の 3 つのグループに分けて、支援のパターンを見たところ、①+②+③のすべてを実施している団体が 90 団体、保証を除く①+②について実施している団体は 92 団体にのぼるなど、多くの団体がメニュー数だけでなく、幅広い活動を行っていることも明らかになった。（図表 3-2-5③）

ウ　「居住支援法人」の指定に関する意向

・「指定を受けていない」居住支援団体 81 団体の回答傾向をみると、「現在指定に向けて検討中」は 7 団体（8.6%）、「条件が合えば指定を受けたい」が 22 団体（27.2%）であった。「指定を受けることは考えていない」とする団体は 21%の水準であり、1/3 超の 29 団体は「未定・わからない」

としている。
・他方、社会福祉協議会調査から抽出された居住支援活動を行っている市区町村社協では、「指定を受けることは考えていない」とする回答は 18%の水準であり、2/3 超に当たる 45 団体が「未定・わからない」と回答している。（以上、図表 3-3-3）

④　物件の確保と入居に関する課題

ア　紹介可能な物件確保の手法

・居住支援団体調査によると、紹介可能な物件確保の方法は、「自ら不動産店・大家と調整」が 55.9%と最も多く、現状では、個別に不動産会社等との関係構築に努めている様子がうかがえた。
・一方、紹介可能な物件確保の方法として「居住支援協議会や行政の協力」をあげた回答は 1 割ほどであった。（以上図表 3-2-10）

イ　物件確保の課題

・協力不動産店・大家確保にあたっての課題としては、回答内容は、大きく「制度の周知および関係者の理解不足」、「体制構築の困難さ」、「地域特性による物件確保の困難さ」に分類された。（自由記述）

ウ　入居につながらなかった場合の主な要因

・居住支援団体調査によると、「相談者の抱える課題解決が困難」という回答が最も多く（41.8%）、複合的な課題を抱えている相談者が多い状況もうかがえる。次いで、「対象者の希望に合う物件がない」（家賃が負担できない場合を除く）（32.3%）、「保証人がいない」（25.4%）となっている。（図表 3-2-9①）
・特別区においては、「負担できる家賃の物件が見つからない」という回答が高い状況がみられた。（図表 3-2-9②）

第２章　居住支援･生活支援の取組の普及啓発活動

Ⅰ．徳島県東みよし町の取組支援

平成 29 年度に、「高齢者等住まい・生活支援の取組」ブロック別説明会を全国で開催し、その概要と必要性については、一定程度理解を得た。しかし、実際に個別の自治体が取り組もうとしたときに、何から始めたらよいのかわからない、庁内の理解が得られない等の課題に直面し、一歩足を踏み出すことができないという声が多数聞かれた。

そこで、熱意を持つ自治体に対し、個別に支援することが必要と考え、「空き家と居住支援の一体的取組」を自らの町で実現させたいとする徳島県東みよし町に対し、進め方のアドバイスや、庁内連携のきっかけづくり等、本事業により支援を行った。

１．東みよし町について

徳島県の西部、四国のほぼ中央に位置し、山間部にあっても人口減少が緩やかな特性がある。面積 122.48 ㎢、人口 14,478 人、世帯数 6,275 世帯、 65 歳以上人口比率 32.6%、高齢者の単身世帯 12.1%。

空き家対策協議会は設立されている。

２．政策目標

- 空き家問題が顕在化（空き家が 377 戸）しており、山間部での居住継続が困難になった高齢者や低所得者、子育て世帯、町外の移住希望者等を対象に、平野部の空き家を紹介する仕組みの構築。
- 空き家の全数調査を行い、利活用できる空き家数の把握を進める中で、当町ならではの空き家を活用した居住支援体制の構築。
- 強制的に転居させるのではなく、希望者があればいつでも紹介できる体制の整備。（町内転居者や町外からの転入者にも対応）

３．庁内の課題

- 空き家対策協議会はあるが、移住やＩターンＵターンの話になりがちで、居住支援の取組には結びついていかない。
- 企画課としては、居住支援については、居住支援協議会を設立して専門的に行うことが望ましいと考えているが関係各課の理解が進まない。
- どこから着手していいのかわからない。

４．『居住支援に関する検討会』を開催（庁内意見交換会の企画・実施支援）

上記の政策目標や庁内の課題を解決するためには、関係各課での課題や取組状況、問題意識を共有することが重要であると考えられ、有識者を交えた庁内での意見交換会を開催した。出席者は、副町長はじめ、企画課、福祉課、建設課の課長・課長補佐、社会福祉

協議会事務局長など、関係各課の責任者が出席し、課題や取組状況の共有を行った。

有識者からの町のデータや既存計画を基にしたアドバイスを併せて共有したことにより、本会が居住支援協議会設立に向けての第一歩となった。

◯日　時：平成 30（2018）年 9 月 25 日（火）14：00〜17：00
◯場　所：東みよし町三加茂庁舎 3 階会議室
◯参加者：［東みよし町］副町長
＜福祉課＞課長、課長補佐
＜企画課＞課長、課長補佐
＜建設課＞課長補佐
＜社会福祉協議会＞事務局長、課長代理、主事
［委員］白川座長（東北大学公共政策大学院教授）
［講師］牧嶋氏（前大牟田市建築住宅課長）
［事務局］高齢者住宅財団

第 1 回居住支援に関する検討会の様子

空き家対策と居住支援を希望する自治体支援報告

徳島県東みよし町

面積122.48㎢、人口14,509人、世帯数6,301世帯、 65歳以上人口比率32.6%、高齢者の単身世帯12.1%
徳島県の西部、四国のほぼ中央に位置し、山間部にあっても人口減少が緩やかな特性がある。
空き家対策協議会は設立されている。

加茂の大クス(国指定特別天然記念物)

政策目標

◆空き家問題が顕在化（特定空き家が377戸）。山間部での居住継続が困難になった高齢者や低所得者、子育て世帯、町外の移住希望者等を対象に、平野部の空家を紹介する仕組みを構築したい
◆空家の全数調査を行い、利活用できる空家数の把握を進める中で、当町ならではの**空家を活用した居住支援体制の構築を目指したい。**
◆強制的に転居させるのではなく、希望者があればいつでも紹介できる体制を整えたい。（町内転居者や町外からの転入者にも対応）

空き家活用と連携して進める居住支援体制構築の支援

1

1．庁内での合意形成・取組着手のきっかけづくり

庁内の課題

◆空き家対策協議会はあるが、移住やＩターンＵターンの話になりがちで、居住支援の話にはならない。
◆庁内他部署の理解が進まない。
◆どこから進めていいのかわからない。

庁内意見交換会の企画・実施支援 『居住支援に関する検討会』を開催(9/25)

出席者	次第
(東みよし町)副町長、企画課、福祉課、建設課の課長・課長補佐、社協事務局長他 白川教授、牧嶋次長、高齢者住宅財団他	1．挨拶 2．町の紹介・取組の概要 3．居住支援の進め方 4．意見交換・質疑応答

2．居住支援に関する検討会(庁内意見交換会)

関係課の課題と取組の状況を共有
◆耐震化の問題
◆公営住宅との住み分け
◆不動産事業者との連携の問題
◆地域の理解が必要
◆バリアフリー化の問題
◆住宅困窮のニーズが顕在化等

アドバイス

◆具体的な数字を基にした現状と今後の町の在り方を提示。
◆先進事例を基にした居住支援の在り方を提示。
◆空き家活用はニーズがあるからこそ実現できる。
◆戸建ての空き家の使い方と、公共住宅の使い方を整理すべき。
◆まずは、同じ方向を向いている人と検討をすればよい。
最初から完成形を目指すと身動きがとれなくなる。
まず、目の前の課題に取り組むべき・・・等

課題共有
意識改革

居住支援協議会設立に向けた庁内の合意形成

3．支援実施後の取組状況

日付	取組内容	備考
平成30年9月25日	居住支援に関する検討会（第1回）	【出席者】福祉課・建設課・企画課・白川教授・牧嶋次長・高齢者住宅財団他
平成30年10月18日	居住支援に関する検討会（第2回）	【出席者】徳島県・社協・福祉課・建設課・企画課 第1回の検討会での内容等を受けて、今後の町としての取組について話会いを行う。
平成30年10月31日	居住支援に関する検討会（第3回）	【出席者】社協・福祉課・企画課 社協から居住支援協議会に取り組みたいとの話があり、「居住支援協議会」として町と社協が一体となり取組む方向となる。
平成30年11月12日	第1回不動産業者連携会議	【出席者】町内不動産業者・企画課 空家対策への協力依頼、連携依頼
平成30年12月17日	地域包括ケアシステム研修会	今後、居住支援協議会を設置するにあたり、福祉課・企画課が社協の行う地域包括ケアシステムの委員になり連携する。
平成30年12月19日	町長・副町長長への報告会	
平成31年1月21日	徳島県住宅課と協議	町居住支援協議会設立に向けての協議
平成31年1月23日	第2回不動産業者連携会議	

4

白川教授説明資料

空き家活用と居住支援

平成30年9月25日

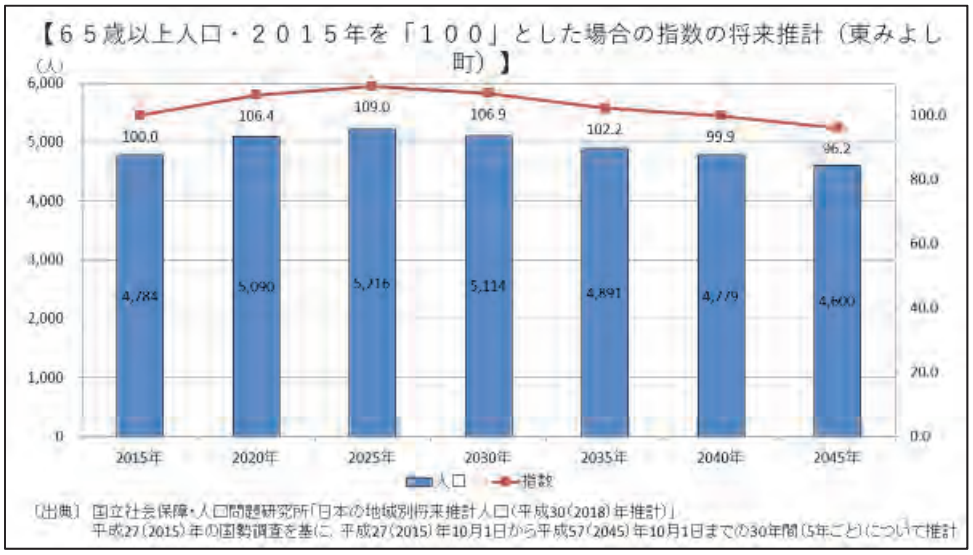
東北大学公共政策大学院
SCHOOL OF PUBLIC POLICY, TOHOKU UNIVERSITY

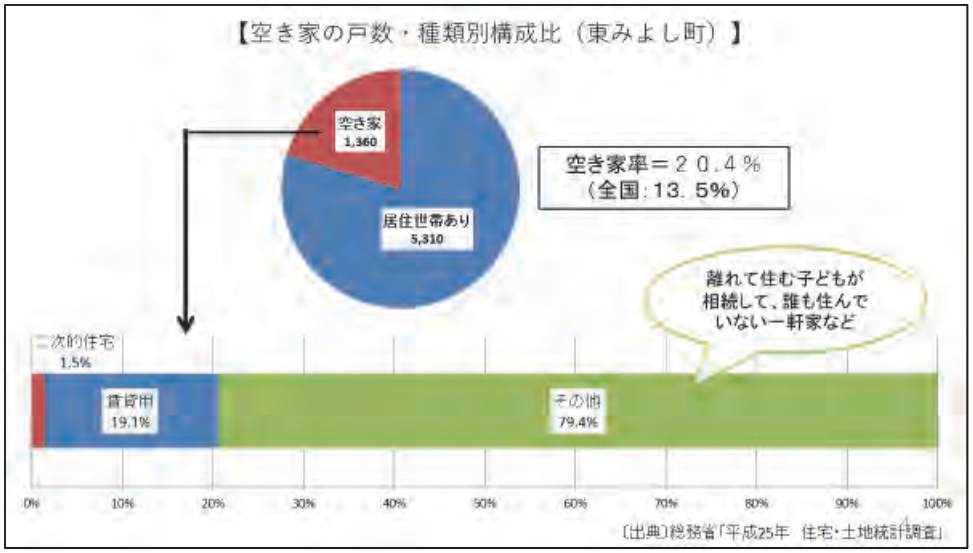
教授　白川　泰之

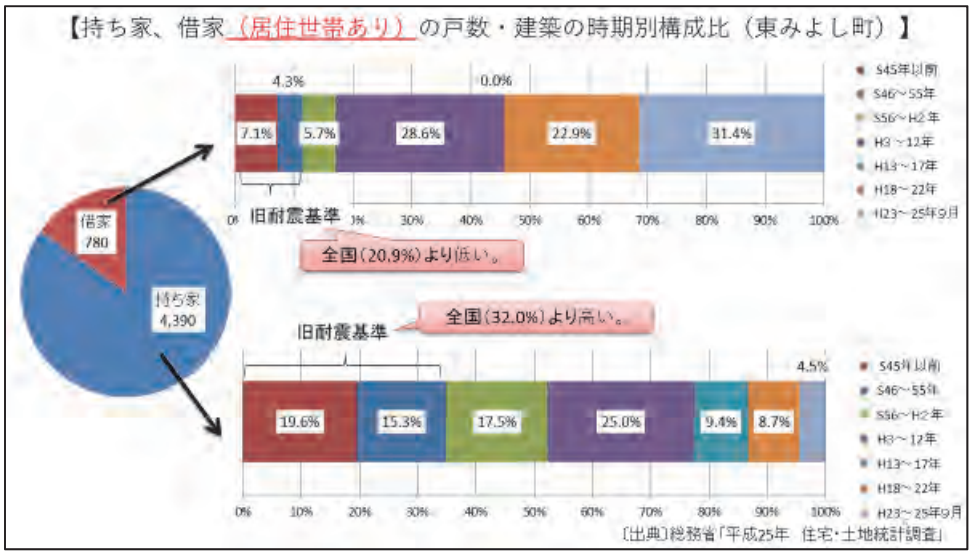
1　基本データ

【全人口・２０１５年を「１００」とした場合の指数の将来推計（東みよし町）】

〔出典〕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30（2018）年推計）」
平成27（2015）年の国勢調査を基に、平成27（2015）年10月1日から平成57（2045）年10月1日までの30年間（5年ごと）について推計


【６５歳以上人口・２０１５年を「１００」とした場合の指数の将来推計（東みよし町）】
（人）
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
100.0
106.4
109.0
106.9
102.2
99.9
96.2
4,784
5,090
5,216
5,114
4,891
4,779
4,600
2015年
2020年
2025年
2030年
2035年
2040年
2045年
人口
指数
〔出典〕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30(2018)年推計）」
平成27(2015)年の国勢調査を基に、平成27(2015)年10月1日から平成57(2045)年10月1日までの30年間(5年ごと)について推計


【空き家の戸数・種類別構成比（東みよし町）】
空き家
1,360
居住世帯あり
5,310
空き家率＝２０.４％
（全国：13．5%）
離れて住む子どもが
相続して、誰も住んで
いない一軒家など
二次的住宅
1.5%
賃貸用
19.1%
その他
79.4%
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
〔出典〕総務省「平成25年 住宅・土地統計調査」


【持ち家、借家（居住世帯あり）の戸数・建築の時期別構成比（東みよし町）】
借家
780
持ち家
4,390
4.3%
0.0%
7.1%
5.7%
28.6%
22.9%
31.4%
旧耐震基準
全国(20.9%)より低い。
全国(32.0%)より高い。
旧耐震基準
19.6%
15.3%
17.5%
25.0%
9.4%
8.7%
4.5%
S45年以前
S46～55年
S56～H2年
H3～12年
H13～17年
H18～22年
H23～25年9月
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
〔出典〕総務省「平成25年 住宅・土地統計調査」

2 現行施策の確認

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

改革の骨格

1. 地域課題の解決力の強化
○・・・住民に身近な圏域で明らかになった課題、**特に、多様・複合的な課題について、福祉分野だけでなく、**保健・医療、権利擁護、雇用・就労、産業、教育、**住まいなどに関する多機関が連携し、市町村等の広域で解決を図る体制を確保する。**住民に身近な圏域における『丸ごと』の相談体制と緊密に連携することにより、すべての住民を対象とする包括的相談支援体制を構築する。

当面の改革工程

2. 地域丸ごとのつながりの強化
● 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。**

【居住支援の全体像】

ソフト面の支援例

【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集合住宅等に入居する高齢者を対象に、安否確認、緊急時の対応等を行う生活援助員を派遣するなど、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。 ※地域支援事業の1メニュー

【自立生活援助】
障害者支援施設やグループホーム等から地域での一人暮らしに移行した障害者等に対し、支援員が定期的に居宅を訪問して日常生活における課題を確認し、必要な助言や関係機関との連絡調整を行う。
※障害者総合支援法に基づくサービス（平成30年4月1日施行）

【生活困窮者地域居住支援事業】
地域に単身等で居住し、親族等の支援が見込めない「孤立した生活」を送る生活困窮者等に対し、住居の確保といった居住支援や訪問などによる見守り・生活支援、これらを通じた互助の関係づくりを行う。※30年度から予算事業として実施。31年度からは困窮法の一時生活支援事業として実施を目指す（法改正事項）

【社会的養護自立支援事業等】
里親等への委託や児童養護施設等への入所措置を受けていた者に対して、必要に応じて措置解除後も原則22歳の年度末までの間、引き続き里親家庭や施設等に居住するための支援などを提供するとともに、生活・就労相談や、賃貸住宅の賃借時等に身元保証を行う。

ハード面の支援例

【新たな住宅セーフティネット制度】
高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者などの住宅確保要配慮者に対し、民間の空き家・空き室を活用した入居を拒まない賃貸住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）の供給を促進する。併せて、専用住宅の改修費や家賃低廉化等への支援や、入居相談や見守りなどの生活支援を行う居住支援協議会や居住支援法人への活動支援等を行う。

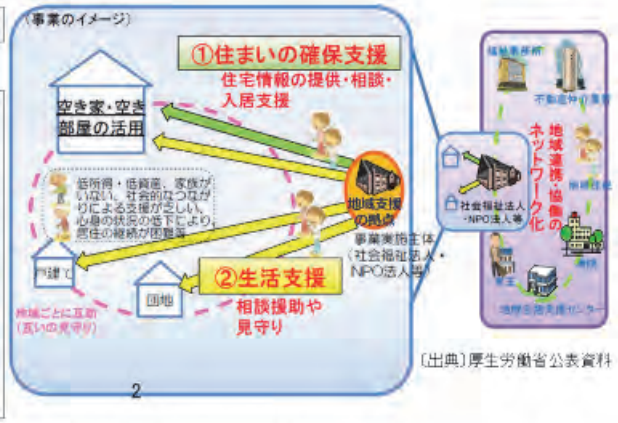
〔出典〕厚生労働省公表資料

【参考】 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業

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。



〔出典〕厚生労働省公表資料

※ 後述の「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の成果も踏まえ、地域支援事業実施要綱を改正

【参考】新たな住宅セーフティネット法

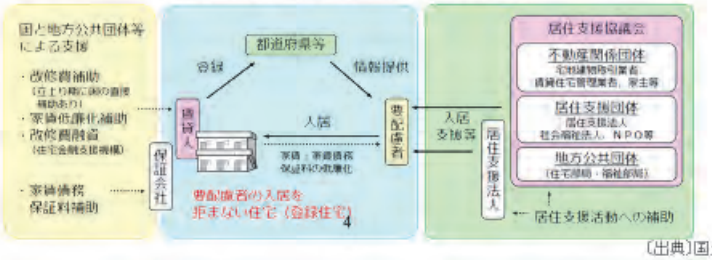
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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】



〔出典〕国土交通省公表資料

【東みよし町の方向性】

◎ 「東みよし町空家等対策計画」（平成３０年１月）（抄）

・・・住宅確保要配慮者は、今後も増加すると見込まれますが、公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空家・空室は増加していることから、当制度の活用に努め、官民連携した居住支援制度の構築を目指します。

◎ 「東みよし町高齢者福祉計画（第８次）」（平成３０年１月）（抄）

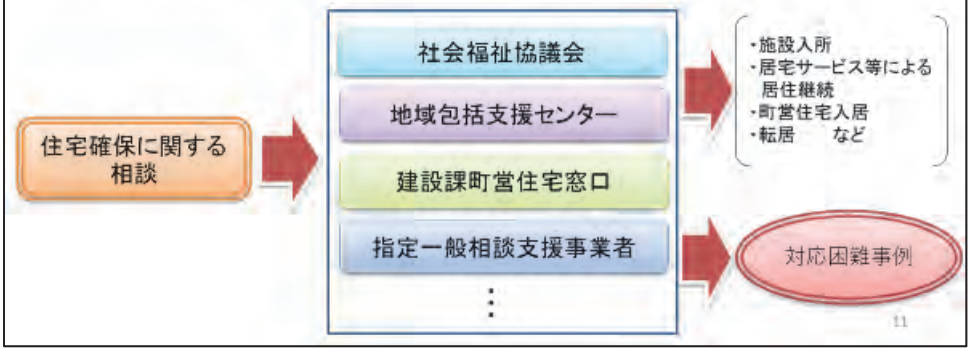
現時点で新たな住宅の整備は行われていませんが、高齢者が住み慣れた地域の中で自立して安全かつ快適な生活を営み、積極的に社会参加できるよう、高齢者に配慮した住宅の整備及び地域全体として安全で快適なまちづくりを目指していきます。

10

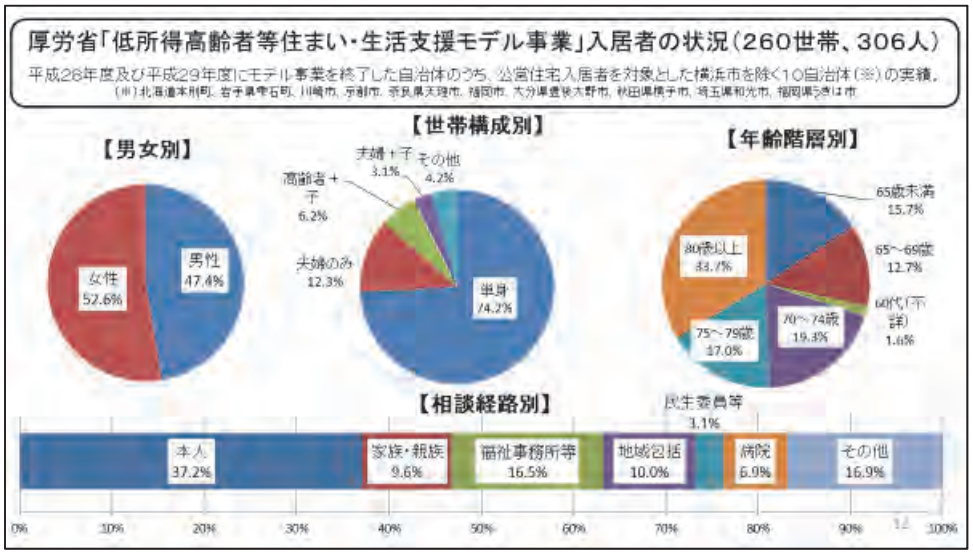
３ 今後の検討に向けて

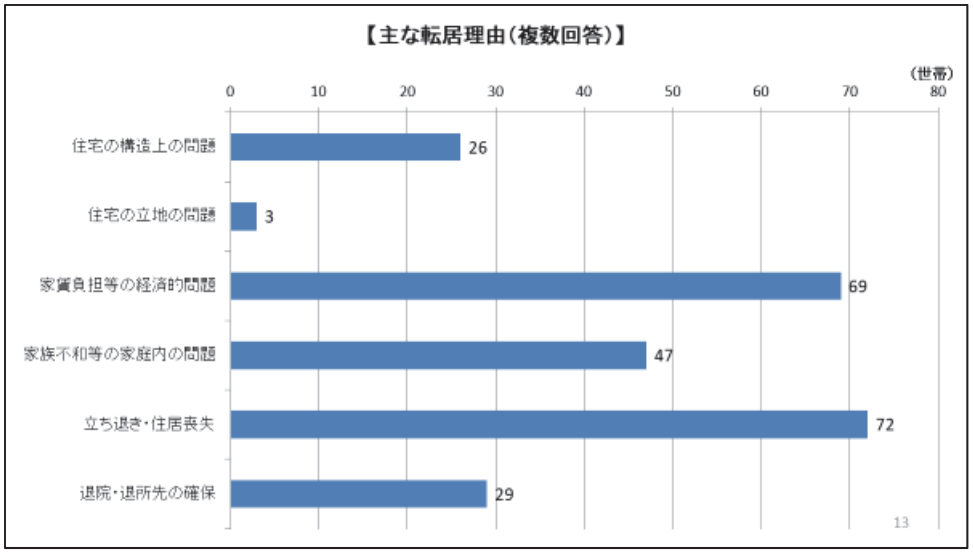
1. 居住支援のニーズは？

さまざまな制度の実施機関・団体に情報が散在している可能性。
「このように対応した」ではなく、「対応できなかった」情報として埋もれているのでは。



11





2. コストをどう考えるか？

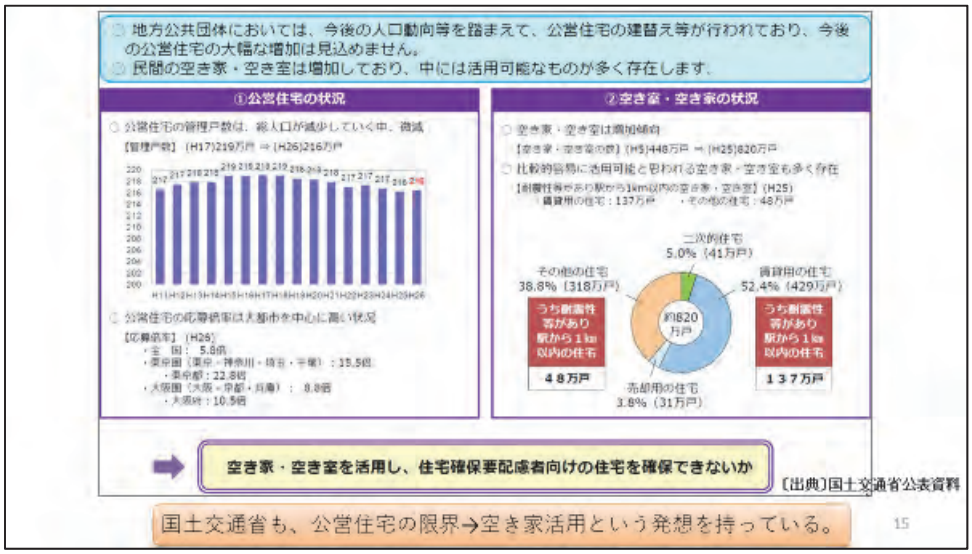
◎ 「東みよし町公共施設等総合管理計画」（平成２９年３月）（抄）

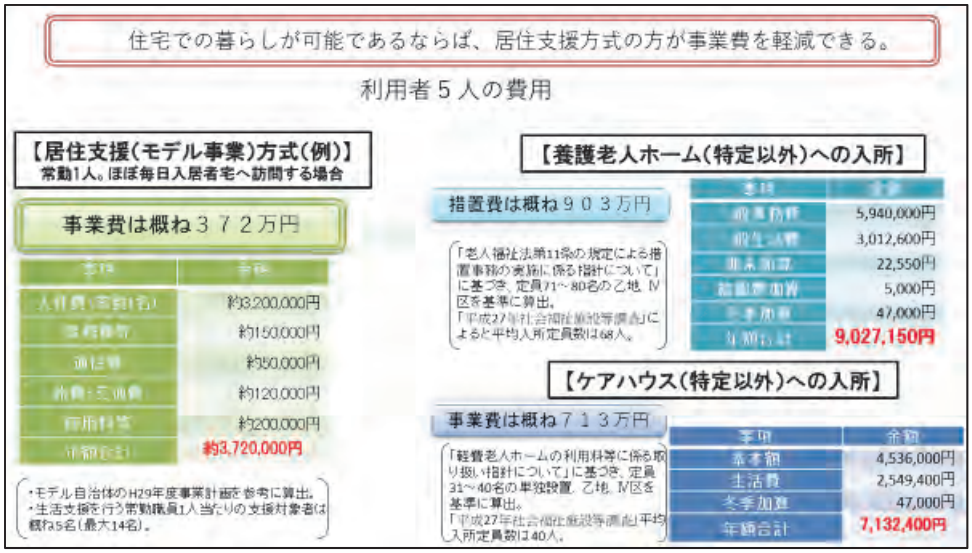
用途別に今後40年間の更新費用を見ると、面積が多い学校施設（110億8,518万円、26.2%）と町営住宅（77億4,400万円、18.3%）の2つで、全体更新費用の約44.5%を占めており・・・

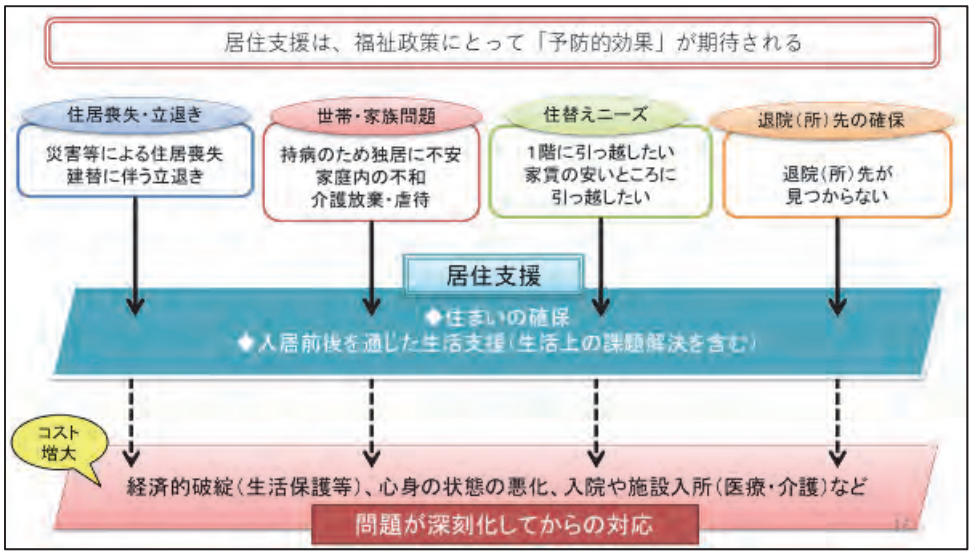
〔※〕長寿命化・人口減少に伴う削減で圧縮する方向性

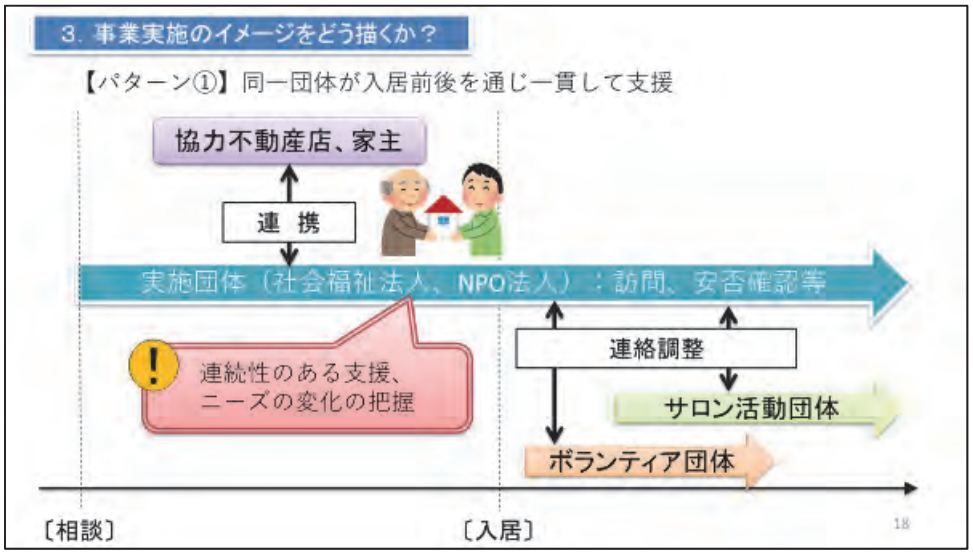
施設名称	延床面積(㎡)	代表建築年度	所在地域
江口団地	658.04	1968	中庄
江口第二団地	637.60	1979	中庄
西庄団地	3,177.65	1971	西庄
西庄第二団地	635.60	1979	西庄
加茂第一団地	2,176.01	1969	加茂
加茂第二団地	1,232.34	1976	加茂
末広団地	760.10	1954	足代
行善団地	2,814.80	1970	昼間
原団地	682.50	1979	昼間
山田団地	1,092.61	1974	昼間
坪井谷下団地	69.42	1952	昼間
光北団地	588.50	1968	昼間
土取団地	1,664.20	1976	昼間
東山団地	140.50	1956	東山
小集落原団地	788.62	1972	昼間
合計	17,208.89	15 施設	－

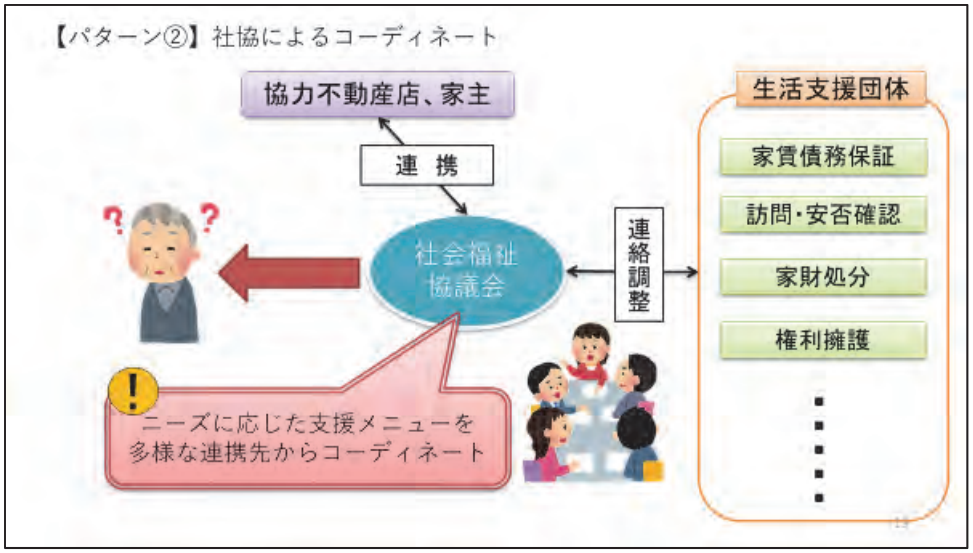
14

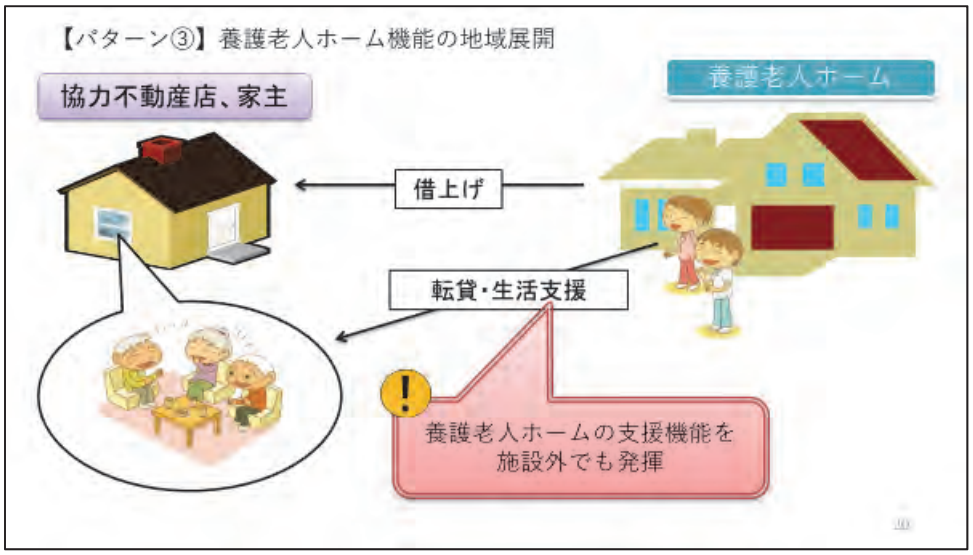

地方公共団体においては、今後の人口動向等を踏まえて、公営住宅の建替え等が行われており、今後の公営住宅の大幅な増加は見込めません。
民間の空き家・空き室は増加しており、中には活用可能なものが多く存在します。
①公営住宅の状況
②空き室・空き家の状況
空き家・空き室を活用し、住宅確保要配慮者向けの住宅を確保できないか
〔出典〕国土交通省公表資料
国土交通省も、公営住宅の限界→空き家活用という発想を持っている。
15

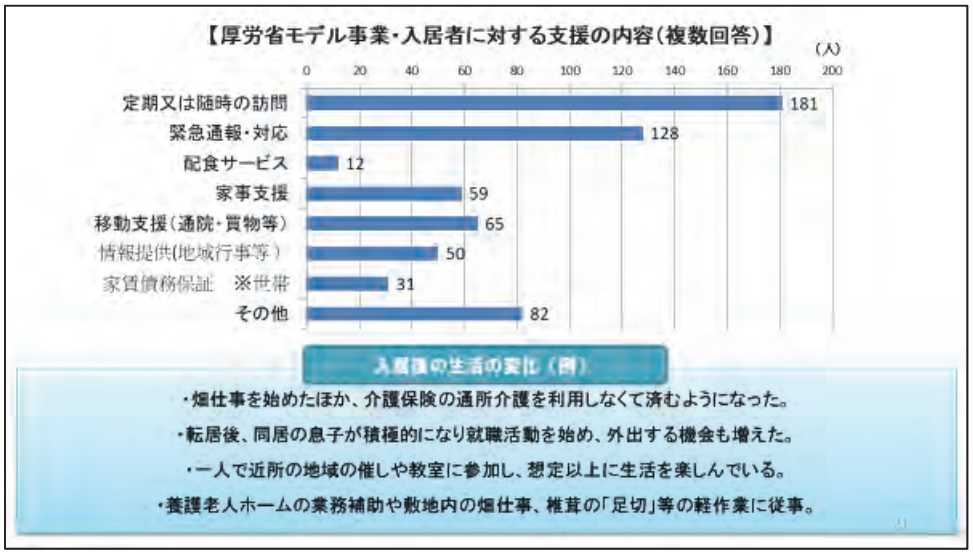

住宅での暮らしが可能であるならば、居住支援方式の方が事業費を軽減できる。
利用者５人の費用
【居住支援(モデル事業)方式(例)】
常勤1人。ほぼ毎日入居者宅へ訪問する場合
事業費は概ね３７２万円
【養護老人ホーム(特定以外)への入所】
措置費は概ね９０３万円
【ケアハウス(特定以外)への入所】
事業費は概ね７１３万円

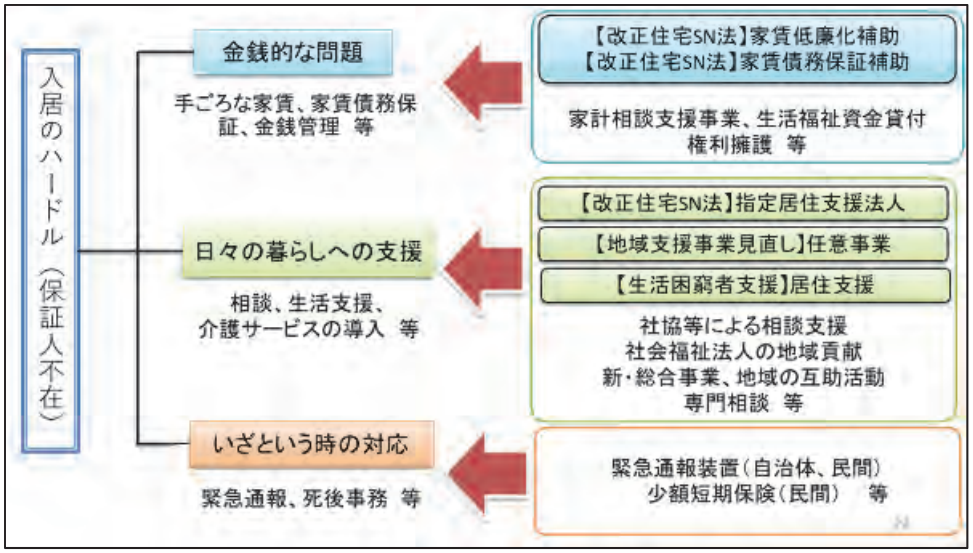

居住支援は、福祉政策にとって「予防的効果」が期待される
住居喪失・立退き
災害等による住居喪失
建替に伴う立退き
世帯・家族問題
持病のため独居に不安
家庭内の不和
介護放棄・虐待
住替えニーズ
1階に引っ越したい
家賃の安いところに
引っ越したい
退院(所)先の確保
退院(所)先が
見つからない
居住支援
◆住まいの確保
◆入居前後を通じた生活支援(生活上の課題解決を含む)
コスト
増大
経済的破綻(生活保護等)、心身の状態の悪化、入院や施設入所(医療・介護)など
問題が深刻化してからの対応


3. 事業実施のイメージをどう描くか？
【パターン①】同一団体が入居前後を通じ一貫して支援
協力不動産店、家主
連 携
実施団体（社会福祉法人、NPO法人）：訪問、安否確認等
連絡調整
サロン活動団体
ボランティア団体
連続性のある支援、
ニーズの変化の把握
〔相談〕
〔入居〕
18


【パターン②】社協によるコーディネート
協力不動産店、家主
連 携
社会福祉
協議会
連絡調整
生活支援団体
家賃債務保証
訪問・安否確認
家財処分
権利擁護
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


【パターン③】養護老人ホーム機能の地域展開
協力不動産店、家主
養護老人ホーム
借上げ
転貸・生活支援
養護老人ホームの支援機能を
施設外でも発揮





【厚労省モデル事業終了後の実施手法】

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

【市区町の居住支援協議会の事務局】

自治体	事務局	自治体	事務局
北海道本別町	本別町総合ケアセンター	東京都日野市	まちづくり部都市計画課
山形県鶴岡市	建設部建築課　住宅管理係	東京都多摩市	都市整備部都市計画課
千葉県船橋市	（社福）船橋市社会福祉協議会	神奈川県川崎市	川崎市住宅供給公社
千代田区	保健福祉部生活支援課	岐阜市	まちづくり推進政策課
文京区	福祉部福祉政策課	名古屋市	住宅確保要配慮者居住支援会議
江東区	都市整備部住宅課	京都市	京安心すまいセンター
世田谷区	都市整備政策部住宅課	神戸市	（一財）神戸すまいまちづくり公社
杉並区	都市整備部住宅課	兵庫県宝塚市	都市整備部住まい政策課
豊島区	としまNPO推進協議会	北九州市	建築都市局住宅部住宅計画課
板橋区	都市整備部住宅政策課	福岡市	住宅都市局住宅部住宅計画課
八王子市	まちなみ整備部住宅政策課	福岡県大牟田市	（社福）大牟田市社会福祉協議会
調布市	都市整備部住宅課	熊本市	（NPO）自立応援団

□は、行政機関以外が事務局を担うもの。

※ 居住支援協議会に対しては、国土交通省から上限1,000万円の補助制度あり。

24

まとめ

【考え方の再整理】

25

【進め方のヒント】モデル事業の経過も踏まえ

1. 動いて、話してみないと分からない

- 「こうすればどこでもみんな納得してうまくいく」という特効薬はない。
- 観念的かつ一足飛びに「完成形」を作ろうと焦ると、むしろ身動きがとれない（そもそも完璧な仕組みがあるのか？）。
- おおげさな「会議」や「協議会」という器づくり以前に、まずは意思疎通。

2. 時間の余裕はないかも・・・でも焦らない

- 法令で強制される事業ではないので、コンセンサスが必要。
- モデル事業でも、「一応の形」を作るまで、3年間のうちの多くの時間をコンセンサス作りと試行錯誤に費やしている。

3. 行政が主役になる必要はない

- 行政だけの力で解決すべき/できる課題ではない。地域のいろいろな力を借りた仕組みづくりが必要（地域共生社会）。
- 特に、実施面については、行政は見守る立場で良いのではないか。

死亡退去による家財整理前の住まい（市営住宅に住む身寄りのない一人暮らし高齢者宅・１DK）

地方独立行政法人大牟田市立病院地域医療連携室　牧嶋誠吾

本日の意見交換会で一緒に考えたいこと

- 人口減少縮退社会、少子超高齢社会（生産年齢人口減と社会保障費増）、格差社会（生活困窮）、多死社会になることを踏まえて･･･。
- 東みよし町内に空き家（特定空き家377戸／空き家総数1,360戸／全住宅数6,670戸）がたくさんある。もし空き家を町営住宅並みの家賃で使う（借上げ公営ではなく）ことができたら、･･･？
- 生活困窮者や公営住宅管理の問題（家賃滞納やクレームなど）は、目先の出来事や問題だけでなく、入居者の生活背景にあるものを知ることで解決できることもある。問題の解決には生活支援（居住支援）の視点と多職種による連携が必要。＝予防施策の重要性
  - ➡福祉と住宅部局との連携と居住支援協議会の存在意義
- 公営住宅政策？は知っているが、住宅政策を知らない自治体が多すぎる。

現在、県では、セーフティネット計画の策定を進めているところで、先日、第１回目の委員会を実施したところで、福祉分野と住宅分野の連携が必要であり、その場として居住支援協議会を活用することが有効ではという意見をいただきました。もともと、現在のままの県の居住支援協議会では、だめだという認識ではいましたが、やはりなんらかの建て直しが必要と考えています。そこで、この委員会の中では、県居住支援協議会、市町村居住支援協議会の果たすべき役割などを検討し、位置づけることとしますが、長年、言われている市町村協議会の設立等に向けて、県として協議会の設立、運営について何らかの支援を考えています。そこで、市町村居住支援協議会設立の際に必要と考えられる支援を具体的に教えてもらえませんか？なかなか、**想像がつかなくて困っています。**（県職員からのメール）

※これからの時代を見据えて、新しい公共の担い手をつくる。

①人口減（＝職員減）のなか、住民ニーズの複雑多様化・高度化へ対応。
➡官民の多職種による連携により、居住支援協議会を設立。 ⇒「住まいを確保する仕組み」として

②連帯保証人不在者への対応と見守り＆生活支援。身寄りのない入居者の死後対応（残置家財など）
➡居住支援を目的としたNPO法人をつくる（縦割りが関係ない官民連携で！）

（⇒町営住宅は条例で連帯保証人を不要にすることもできるが･･･。しかし、何かあった時どうする。これも公営住宅施策？）

（居住支援協議会の設立に至ったきっかけ）福祉部局に在籍していた時の問題意識

- H18～22年度／市高齢者福祉部局の企画担当に所属。当時は介護保険制度も業界用語もわからない状態。のちに地域密着型サービスの整備や第４期介護保険事業計画の策定を担当する。H22年度は、地域包括支援センターに所属し、多重人格障害者や認知症に起因した虐待ケース対応等を経験する。
- **H22年度**、地域包括支援センターの職員（SW・Ns）から･･･。「被援護者が**病院から退院を催促されており、退院後の住宅を確保したい**。」との相談を受ける。
- 地域包括支援センターの3職種（社会福祉士、保健師（看護師）、ケアマネジャー）は住宅のことや不動産のことを知らない。今から探すには時間がない。連帯保証人は誰かいるのか？
- 結果、知人の不動産屋さんにつなぎ、自社物件をあっせんしてもらうことにした。

⇒単身高齢者の増加は、こうした相談が今後増加することが考えられた。

疑問

- 介護施設に入所している利用者の自宅が空いている･･･？
- 空き家を安心できる高齢者の住まいや小規模多機能等の介護施設にできたら･･･？
- 市内に空き家がたくさんあるが、いったいどれくらいあるのだろう･･･？
- なぜ、空き家が中古住宅市場に出てこないのか･･･？不動産業者に原因があるのか･･･？
- 住宅・土地統計調査の数値とは乖離している。
- 他都市と比較しても市営住宅が多い。入居までに時間がかかりすぎる･･･？

（居住支援協議会の設立に至ったきっかけ）建築住宅課長として着任時（平成23年4月）の問題意識

①市営住宅と空き家（特に戸建て住宅）対策

- 老朽化した市営住宅が多すぎる。半永久的に管理しなくてはならない。交付金はいつまで続くか？
  - ⇒交付金を申請しても内示額は６～7割。
- 正確な空き家の実態（数字）を把握したい。でも、お金がない･･･。

部下の言い分！
⇒業務ばっかり増えて職員がいない。

②市営住宅の管理運営の効率化（指定管理者制度の導入）

- 指定管理者制度を導入することで、恒常的な時間外業務（H22実績：600時間2人、500時間1人、400時間2人）を減らし、効率的な管理運営ができたら･･･。
- 市営住宅の整備や管理は民間でもできる。これからは行政だからこそできることをやらなきゃ･･･。
  - ⇒新しい公共の必要性。

※ところが、着任早々、市営住宅入居者（単身・56歳男性）の孤独死、市営住宅窓口での暴力未遂行為、精神障害者による他入居者への迷惑行為対応、同居する知的障がい者と高齢認知症母による入居者間トラブル、近隣住民からのクレーム、新築市営住宅の放火、入居者と市職員のトラブル　など続出。

⇒なぜ、こんなことが起こるのか･･･？　なぜ、家賃を滞納するのか･･･？　なぜ、トラブルを起こすのか･･･？　を考えてみた。

職員に原因があるのか？　団地内コミュニティの問題か？　互助（支えあう）の仕組みがないからか？　認知症なのか？　精神障がい者なのか？　生活に困っているのか？　一人暮らしで寂しいのか？　などなど

（わかったこと）

⇒市住管理担当の職員は、箱モノの供給・管理をするだけで、入居者の生活を見ていない。

⇒でも、住宅部局だけでは解決できそうにない。　⇒福祉部局と問題を共有しよう！

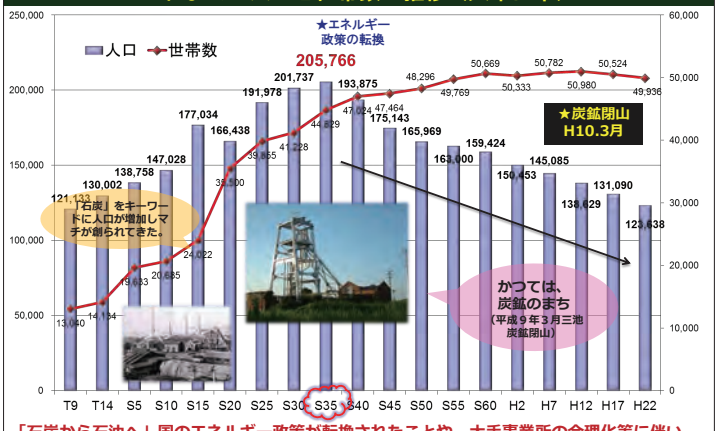
居住支援の目的は、「暮らし」の基盤を整えること

（大牟田市居住支援協議会の設立経緯と取り組み）

（大牟田の居住支援協議会は、住まいに関する地域諸課題の解決と地域包括ケアシステムの構築を目的にスタート）

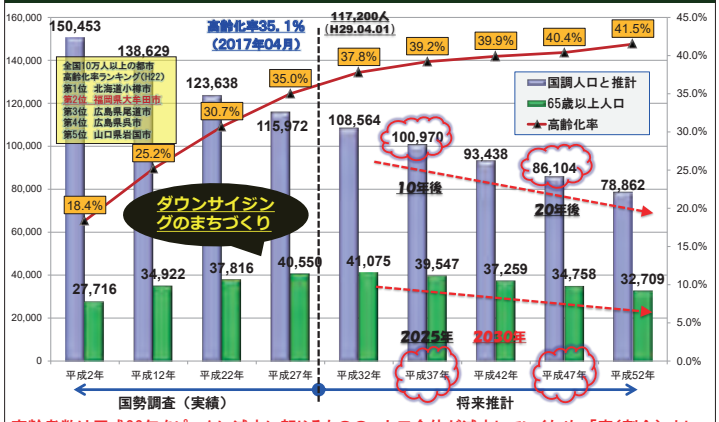
これまでの住宅政策は、よりよい器（ハコ）を整備することだったが、これからの住宅政策は、住まいを通して生活を豊かにするための「見えない仕組みづくり」が求められている。

これまでの人口と世帯数の推移（大牟田市）



「石炭から石油へ」国のエネルギー政策が転換されたことや、大手事業所の合理化等に伴い、人口は昭和35年をピークに減少に転じる。

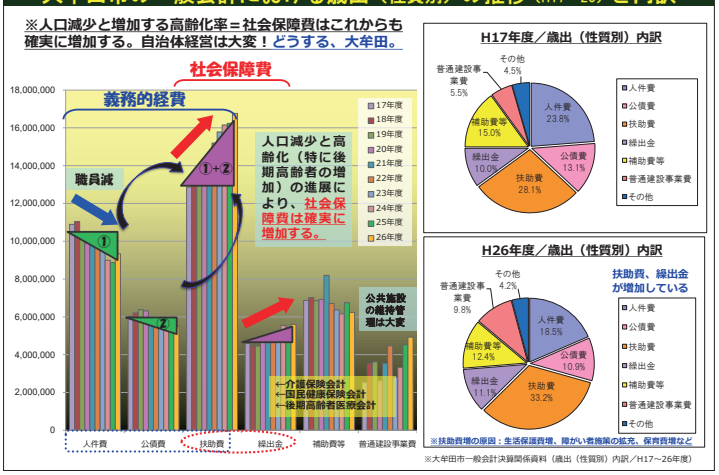
大牟田市の高齢化（実績と推計）



高齢者数は平成32年をピークに減少に転じるものの、人口全体が減少していくため、「率（割合）」としては増加（微増）していく。

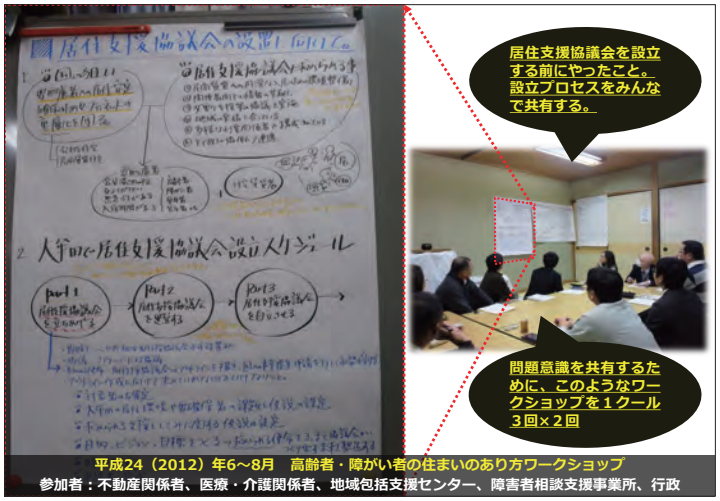
※平成27年度以降の数値は、国立社会保障・人口問題研究所推計値による。

大牟田市の一般会計における歳出（性質別）の推移（H17～26）と内訳



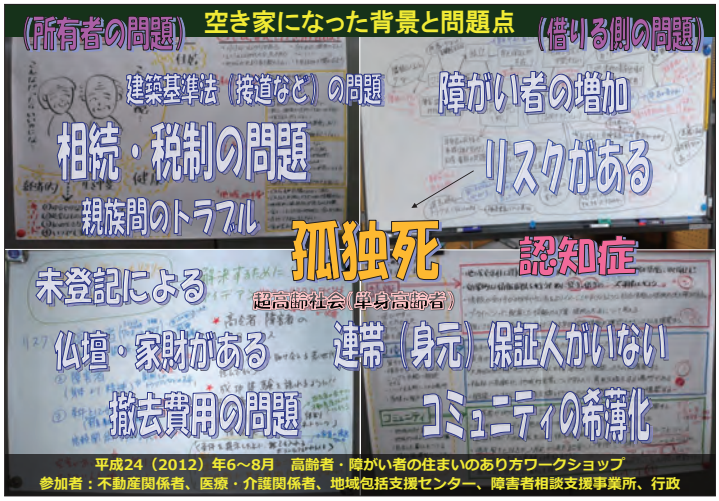
※大牟田市一般会計決算関係資料（歳出（性質別）内訳／H17～26年度）

個人の所有物で対応が難しい所はあるが、
自治体として何らかの空き家対策は必要な状況である。



平成24（2012）年6～8月　高齢者・障がい者の住まいのあり方ワークショップ
参加者：不動産関係者、医療・介護関係者、地域包括支援センター、障害者相談支援事業所、行政

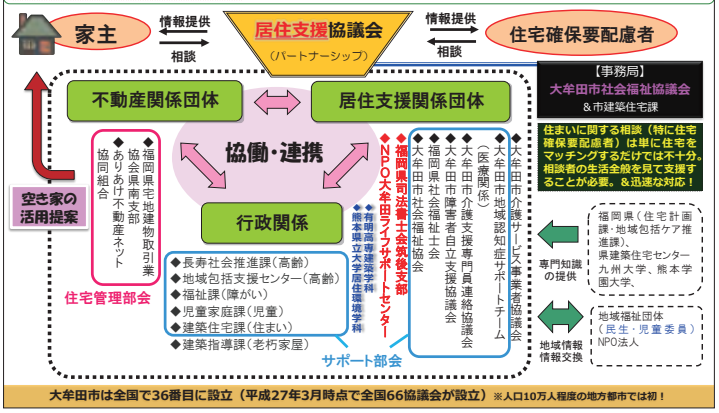
（所有者の問題）空き家になった背景と問題点（借りる側の問題）



平成24（2012）年6～8月　高齢者・障がい者の住まいのあり方ワークショップ
参加者：不動産関係者、医療・介護関係者、地域包括支援センター、障害者相談支援事業所、行政

（課題解決のために）大牟田市居住支援協議会（大牟田住みよかネット）の体制

【設立目的】　大牟田市居住支援協議会（大牟田住みよかネット）は低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅を確保することが難しい人（住宅確保要配慮者）たちが、民間賃貸住宅等への円滑入居を推進するとともに、地域包括ケアシステムの構築を目指し、H25年6月に設立。



大牟田市は全国で36番目に設立（平成27年3月時点で全国66協議会が設立）※人口10万人程度の地方都市では初！

大牟田市居住支援協議会の特徴（東みよし町の特徴を考える）

単なる空き家バンクにしたくなかった。

★空き家を活用（流通していない空き家に着目）

住宅・土地統計調査で言うと、「その他空き家」に分類される物件！
課題：相続トラブル。家族の想い出がある。

★空き家活用での家賃は家の維持費程度（敷金・礼金なし）

課題：所有者の理解。

中古市場で流通できる物件は、不動産屋に任せる。地元の不動産屋に配慮。

★事務局を市社協が担っている

課題：補助金による運営。運営継続性。

- 様々な相談を包括的に受けることができる。**居住支援＝生活支援**
- 市民ニーズに対して迅速な対応ができる。フットワークが軽い（予算措置面）
- 相談内容（金銭管理ができない等）によっては、**市社協のサービス（生活福祉資金貸付制度・日常生活自立支援事業・成年後見など）につなぐことができる**
- 入居後の生活相談などのフォローも、**社協だからこそできる**
- （空き家を活用した）地域福祉を展開するためのサロンは、**社協の十八番**

※ 住宅確保要配慮者は生活困窮者自立支援の対象者でもあるのに、「生活困窮者自立支援の対応はするが、居住支援（住まい）は別！」という福祉部局の職員もいる･･･！福祉＝暮らし

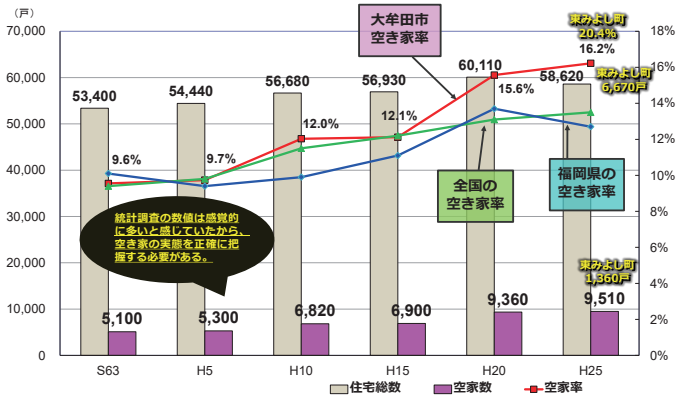
空き家の全数調査を行い、利活用できる空き家数の把握を進める中で、当町ならではの空き家を活用した居住支援体制の構築を目指したい。

空き家データベースは勝手に出来上がる。
しかしながら、何百万～何千万円もかけて
単なる空き家把握の**ためだけ**のデータになっている自治体もある。
数年後、また高いお金をかけて調査するのだろうか･･･？
完成した空き家データベースをどのように活用するかが大事。
特定空き家は、環境（廃棄物）施策へ・・・。
使える空き家は、地域の大切な（もったいない）資源として捉え、
「住まい」として使うことに加え、みんな（町民も入れて）で意見を出し合い、語りあう。
その一方で、空き家が個人の問題から地域課題となっていることをお知らせする。

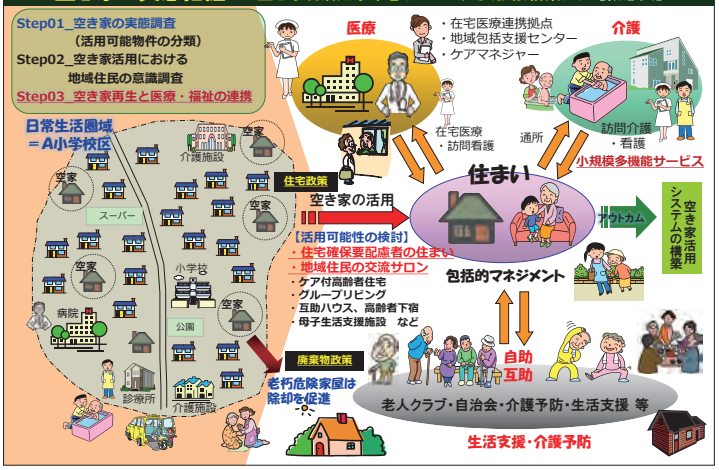
ちょっと、その前に･･･。全数調査の結果（住宅・土地統計調査との違い）を想定しておく。

大牟田市の住宅数と空き家数

住宅数、空き家数ともに増加が続いており、平成25年の空家数は9,510戸で空き家率は16.2%
※福岡県は12.7%（32万5千戸）、全国は13.5%（820万戸）。（住宅・土地統計調査による）



空き家の実態把握　⇒空き家利活用事業をイメージする（仮説構築力）【概念図】



空き家の実態調査（悉皆）及び分析

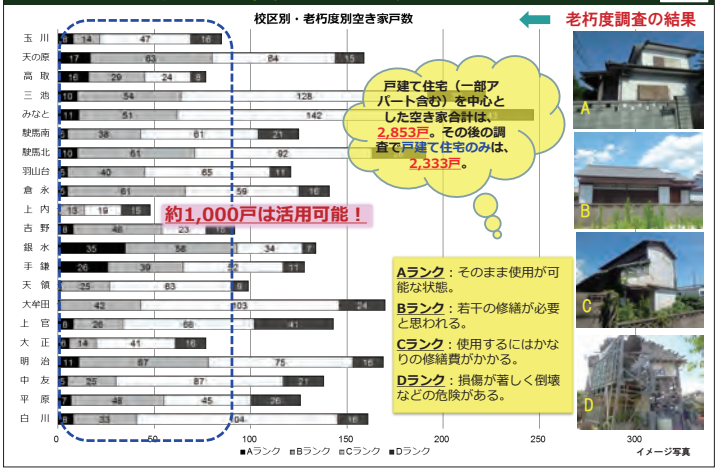
【１次調査】民生委員さんに調査依頼。空き家調査等マンションなどの集合住宅を除く全ての戸建て住宅を対象に、外観による空き家悉皆調査を実施。

※かかった経費は、3色蛍光ペン代×民生委員300人分

【２次調査】有明高専建築学科鎌田研究室に依頼し、老朽度等調査を実施。

※かかった経費は、有明高専への業務委託費80万円程度

校区別・老朽度別空き家戸数（戸建て住宅を中心に！）　参考



空き家活用①（眠っている住宅⇒地域交流サロン）

住民同士が自主的に集まれる場（空間）をつくる＝「生活支援」の構築

⇒福祉施策？　介護保険事業計画にも書いているはず！
改修費は、地域介護福祉空間整備交付金（介護予防・地域交流施設）

「サロン田崎」開所式_20150124　（官・学・地域住民との連携による空き家活用モデルプロジェクト）

有明高専建築学科の学生による空き家改修工事　　地域住民によるサロン（ミルクプリン作り）

「サロン手鎌」開所前の会議と開所式_2017（医療×介護×地域住民による交流サロンの場づくり）

地域住民と関係者による会議　　地域から情報提供があった空き家（サロンへ）

医療法人が空き家を借り、退院後に元の生活に戻ることを目的とした「在宅復帰訓練宿泊施設」のような利用形態に加え、地域住民と医療・介護が連携し地域ニーズに対応したサロンとして活用する。

サロン開設までは、地域住民（校区会長、民生委員など）、地元の医療・福祉関係者、地域包括支援センター、市社協、学生、行政（福祉・住宅）部局と実行委員会を結成（右上写真）し、運営方法などを協議して開設に至る。（WINを考えて関係者を巻き込んでいく）

山間部で居住継続が困難になった高齢者や低所得者、子育て世帯、町外の移住希望者等を対象に、平野部の空き家を紹介する仕組みを構築したい。
（早めの住み替え大作戦！）⇒でも、先祖代々の・・・。

空き家活用②（眠っている住宅⇒住宅確保要配慮者向け住宅）

空き家の情報収集（所有者向け意向調査）・マッチング＝「住まい」の構築

空き家所有者の活用意向を把握する　（年3回の空き家無料相談会）　参考

【相談件数】
平成26年度…26件／年3回
※空き家活用モデル事業（サロン田崎）の開設による効果
平成27年度…75件／年3回
※空き家所有者向け意向調査実施期間内に開催
※相談会開催時期をお盆の帰省時に開催
【第6回無料相談会の主な内容】
①活用（相続含む）…17件
②処分…16件　③管理…05件　④解体…03件
平成28年度…46件／年3回

単なる不動産の相談ではなく、福祉・法律関係の専門職も同席し活用策を考える

空き家所有者向けの意向調査（H27年度）

1．調査趣旨
空き家である可能性の高い住宅等の所有者に対し、その住宅等に関する状況の確認および将来の利用・活用に関する意向を調査し、今後の施策検討の基礎資料とする。（固定資産税情報との突合）

配布数		862
回収数		424
内訳	空き家	292(34%)
	空き家でない	118(14%)
	不備	14(2%)
回収率		49.2%

2．調査結果（速報）

空き家の状態
- 昭和60年以前に建築した物件が全体の65%
- 空き家になっている**期間**は**「3～10年」が６割弱**
- 空き家になった**理由**は、**「死亡」「入院・入所」が約７割**

空き家の維持・管理
- 維持・管理のために「月１回以上」の頻度で通っている人が55%
- **維持・管理**に**年間10万円以上かけている人が約５割**
- **困っていること**で最も多いのが**「自宅から遠い」で45%**

空き家の活用等
- **空き家の活用**について、**「売却したい又は売却してもよい」が最も多く43%**。「貸してもよい」は17%。「解体したい」は12%
- 困っていることは、「荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている」が最も多く24%
- 住情報システム（住みよかネット）に「登録したい」と回答したのは９%

- **空き家の管理に困っている実態はある。売却（処分）したいという意向が強いが、売れない！**
- **空き家の期間が長期化しており、それに比例して老朽化も進んでいる**

空き家の提供について（H27年度空き家所有者向け意向調査）

参考

- **空き家の提供**については、第三者活用型は、**「売却」**が199件で最も多く、次いで順に、「低価格で賃貸」が 88件、「市場価格で賃貸」が54件である。
- 第三者活用では、**「貸したい」というより「売却したい」という傾向強く、**家族活用型においても若干数ではあるが、売却や賃貸を希望する例が見られた。
- 家族活用型は、「提供できない」が97件で最も多く、「その他」が32件であった。また「その他」自由記入では、「現時点では提供はできない」等の意見が10件あった。

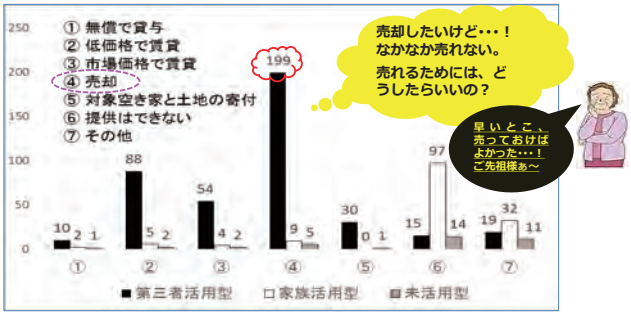


図3-13：空き家の提供についてとの関係性

空き家になっている期間（H27年度空き家所有者向け意向調査）

参考

- 空き家になっている期間は、第三者活用型は、**3～10年未満が155件で最も多く**、次いで10年以上が92件である。
- また**家族活用型**でも、3～10年未満が92件で最も多く、次いで10年以上が54件である。

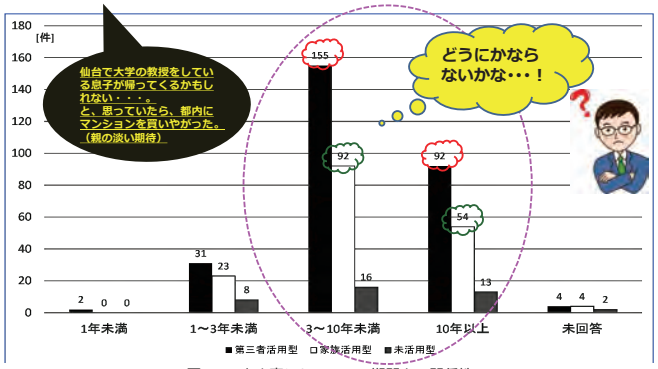


図3-5：空き家になっている期間との関係性

空き家にかかる維持・管理の年間経費（H27年度空き家所有者向け意向調査）

参考

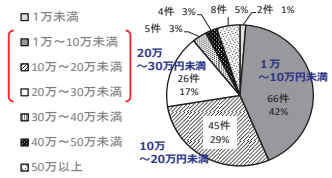


図3-7：**第三者活用型**の維持・管理の年間経費

半数以上が年間10万円以上の経費がかかっている

- 第三者活用型は、「1万～10万円未満」の割合が42%と最も多い。
- 家族活用型は、「10万～20万円未満」の割合が37%と最も多い。さらに「30万～40万円未満」でも12%と比較的多い。
- 未活用型は、40万円以上が見られないが、活用の意向が定まっていなくても、維持・管理に経費をかけていることがわかる。
- 空き家の維持管理の年間経費において、家族活用型が最も多いことが分かるが、第三者活用型、未活用型においても**半数以上が年間10万円以上の経費がかかっている**ことがわかる。
- この維持管理経費は直接経費であり、交通費や雑費などの間接経費を含めると、さらに経費はかかっていると思われる。

図3-9：未活用型の維持・管理の年間経費

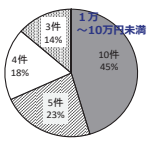
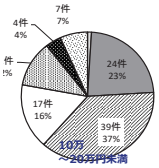


図3-8：家族活用型の維持・管理の年間経費



（市民啓発）空き家維持費のシミュレーション

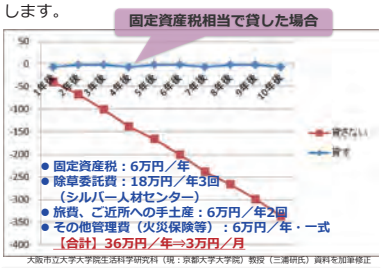
参考

空き家を放っておくと・・・

空き家を適正に管理せず、そのまま放置しておくと、老朽化が進行し、倒壊して隣家や通行人に被害を与えたり、放火や犯罪の危険性が高まるなど、問題が深刻化する場合があります。また、相続等の問題が複雑化し、解決するために多くの費用や時間が必要になります。

【広島在住の娘さんからの相談】
大年田の実家に両親が暮らしていたけど、二人とも介護施設に入所して空き家になってるの・・・。不動産屋さんに相談したら、「この家は売れないよ！」「**解体するには**重機が入りにくいから、**300万円くらいかかる！**」と言われ、どうしていいかわからないの・・・。
現在、広島で息子とマンション暮らし。**息子に「この家、要る？」って聞いたら、「古くって蚊が多いので嫌だ！」**だって・・・。

下のグラフは、使える空き家を固定資産税相当額程度で**「貸した場合」**と**「貸さない場合」**の維持費の負担額を累積比較した一例です。空き家を所有していると、固定資産税や除草費用などが発生します。



大阪市立大学大学院生活科学研究科（現：京都大学大学院）教授（三浦研氏）資料を加筆修正

「空き家が地域のためになるんだったら・・・。」「儲からなくても、維持費を減らせるなら・・・。」という考え方も、人口減少社会の今日においては必要な視点かもしれません。

相談受付件数及び支援状況

入居相談

【対象者】高齢者、障がい者、一人親世帯、生活困窮者世帯など

相談受付件数　※H28年度の件数は2月末現在

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
相談件数	7件	54件	81件	86件

空き家（古建て）とのマッチング

マッチングした件数

これまで、14件の入居支援実施！

	世帯種別	世帯数	家賃
平成26年度	未成年の姉妹	（1世帯）	1.0万円
平成27年度	母子世帯	（3世帯）	2.0万円
	火災被災世帯	（2世帯）	0.6万円、3.5万円
	生活困窮者	（2世帯）	1.0万円、2.5万円
	高齢者世帯	（1世帯）	2.5万円
平成28年度 ※H28年度は12月末現在	母子・父子家庭	（2世帯）	2.0万円
	地震被災者	（1世帯）	0 0万円
	高齢者世帯	（2世帯）	0.6万円、1.0万円

【入居後】

・定期的なモニタリング（入居者）
・相談対応（家主、入居者双方から）

・所有者Ｋ氏が社協に来て「Ｆさんが家賃を滞納していて不信だ」と！
・これまでの経過から発達障害を持っているのではないか？【事務局】

居住支援協議会への相談のきっかけと相談者の性別・年代

住宅確保要配慮者・住まい探し相談データ分析調査

■性別・年代　※相談アセスメントシート　92件

	n	%	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	90代	不明
女性	56	60.9%	1	2	19	12	4	12	5		1
男性	35	38.0%		2	7	2	6	7	8	1	2
不明	1	1.1%									1
総計	92	100.0%	1	4	26	14	10	19	13	1	4

43.5%

■居住支援協議会への相談のきっかけ

- インターネット（住みよかネット）が最も多い。
- 市役所関係機関や市住管理センター、女性センターなど各支援窓口からの紹介も多い。
- 住まい探しアセスメントシートでは保護課や市会議員（支援者）・包括からの紹介が多く、インターネットがきっかけの相談者はなし。
- **30～40代などの世代**は、**離婚をきっかけ**に住まいを失うケース、**一人親世帯での生活困窮**などが多い。また**離婚した元配偶者からの嫌がらせ**、その他**ストーカー被害等**緊急に家を必要とするケースあり。
- 火災による家の焼失が2件

	n	%
インターネット（住みよかネット）	14	15.2%
市役所関係機関からの紹介	13	14.1%
市住管理センターからの紹介	10	10.9%
支援者からの相談	9	9.8%
家族・知人等の紹介	7	7.6%
広報	6	6.5%
その他	6	6.5%
新聞	3	3.3%
女性センターからの紹介	3	3.3%
ポスターやパンフレットを見て	3	3.3%
インターネット	3	3.3%
KBCテレビを見て	2	2.2%
生活センターからの紹介	1	1.1%
不明	12	13.0%
総計	92	100%

居住支援協議会で対応した住宅以外の相談内容

住宅以外の問題・課題を抱えている事例

- **子供の引きこもり等**　→社協の生活支援相談へつなぐ
- **生活困窮（病院の治療費が支払えない等）**　→無料定額診療制度の紹介する
- **単身の認知症高齢者**　→入居には支援体制（契約等）が必要
- **相談者本人の障害（身体的・精神的）**　→成年後見、障害者支援センター、
- **家族関係，DV被害（夫から妻，親から子など）**
- **税金・家賃の滞納**　→社協の生活福祉資金貸付制度の紹介
- 計画性の欠如（大家さんから言われた退去日時まで日数がない）

特徴

- 住まい以外の課題を抱えている事例のほとんどは、**支援体制（福祉の関わり）がある ケースが多い。**
- 居住支援協議会への住宅相談は、**支援者からの相談または紹介**による。
- 一方、**相談者本人からの相談**では、住宅相談の裏側にある、**相談者自身の複合的な生活問題を抱えている場合が多い。⇒福祉部局のプロが対応したほうがいい。**

疑問

居住支援協議会の事務局を住宅関係の組織が運営している場合、上記のようなケースの対人援助や複合的な相談を誰が行っていますか？果たして、素人の住宅部局で対応できますか･･･？

- **空き家活用を推進するＮＰＯ等団体を立ち上げたいが、その方法は？（入居相談等ワンストップ窓口）**

困っている住民を救済するには、行政の理屈だけでは通らないことが多々ある。町内の専門職や知人のネットワークを活かして**自治体職員自らNPO設立発起人の一人として参画**する。このNPOは新しい公共の担い手（受け皿）として活動することになる。

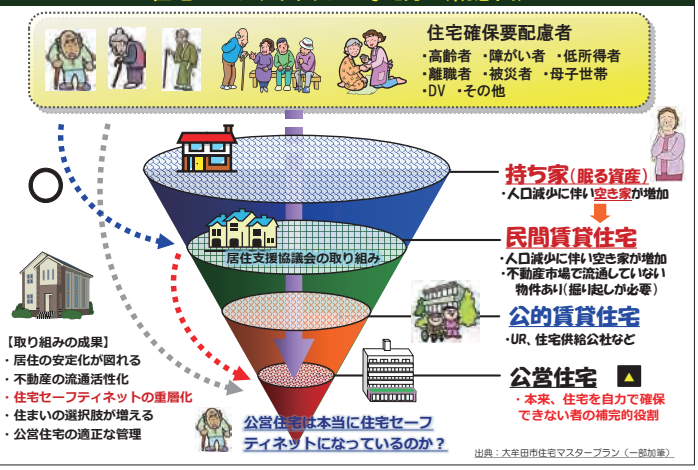
- **保証人がいないため、賃貸物件に入居できない方への支援**

なぜ、連帯保証人を必要とするのか・・・？
所有者の不安を解消。不安とは孤独死と家賃滞納。この２つに対して安心（支援者をつける、滞納時の第3者あり）を与えられると可能になる。高住財や民間保証会社の制度活用。

連帯保証人がいないことによって公営住宅に入居できない！

公営住宅は住宅確保要配慮者の最後の砦・・・？

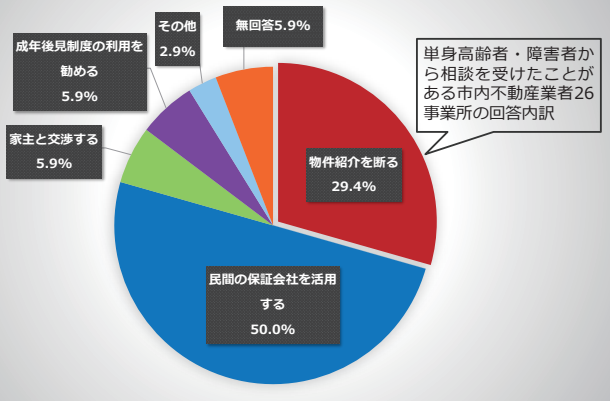
住宅セーフティネットの考え方（概念図）



出典：大牟田市住宅マスタープラン（一部加筆）

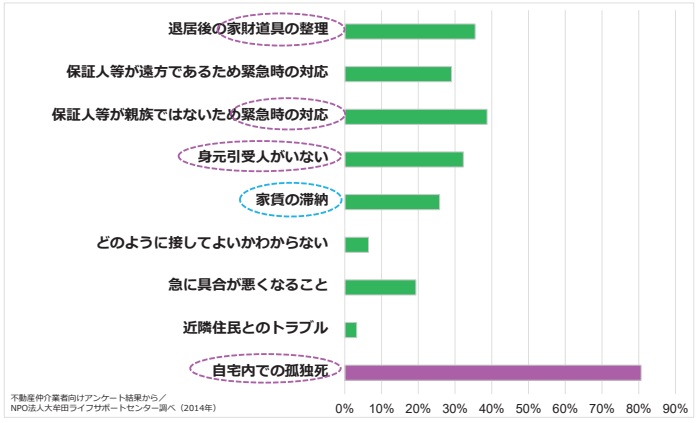
連帯保証人がいない場合は、どのように対応していますか？

不動産仲介業者向けアンケート結果から／NPO法人大牟田ライフサポートセンター調べ（2014年）



※大牟田市内には、連帯保証人・身元引受人がいなくて、住まいの確保が困難な人が少なくとも毎年30～40人いることがわかった。

連帯保証人や身元引受人がいない人が物件に入居するとしたら、どのようなことが不安ですか？（不動産仲介業者）



不動産仲介業者向けアンケート結果から／
NPO法人大牟田ライフサポートセンター調べ（2014年）

支援を必要とする当事者の支援のあり方について専門職同士で協議。H26年10月、NPO法人認可取得。
要援護者（本人）に必要があれば、**賃貸契約の連帯保証人、身元引受人、緊急連絡先になる。**

NPO法人大牟田ライフサポートセンターの取り組み

入居支援事業

住宅の確保が困難な方々の入居を支援するために、専門職（弁護士、司法書士、税理士、社会保険労務士、宅地建物取引主任者、一級建築士、ファイナンシャルプランナー、社会福祉士、精神保健福祉士など）が関係機関と協力して、**本人への直接的な支援や支援者によるネットワークを形成**し、**必要に応じて連帯保証人になる**などの方法により、住宅確保のための支援を行います。

また、**緊急時の連絡先**や支援対象者が亡くなった後の**遺品（残置物）整理**や、**住居の片づけ・清掃**、必要に応じ**葬祭等の死後事務**も行います。

身元保証事業

入院や施設へ入所を行う際には、身元引受人（≠保証人）が必要になります。家族が不在であったり、来ることができない場合は、法人が**身元引受人（主に入院・治療費の精算など）**になります。

これまでの実績

平成26年度　相談08件、支援決定04件
平成27年度　相談23件、支援決定06件（うち1件は入院保証）
平成28年度　相談26件、支援決定05件（うち1件は入院保証）
平成29年度　相談21件、支援決定10件（うち2件は入院保証）　（※H29年度は10月末現在）

公営住宅に連帯保証人は必要か？

Question_①　<第１回 中部ブロック居住支援協議会に係る勉強会（H29.9.15）のアンケートより>

公営住宅の入居要件に連帯保証人を必要としているが、民間の保証会社の活用等により**連帯保証人を不要とする取り扱いができないか･･･。**（大牟田市営住宅審議委員会でも同じ意見あり。）

➡「公営住宅管理標準条例（案）について（平成８年建設省通達）」の中で、公営住宅については、保証人をつけることを要件としなくても差し支えない。

とは、いうものの・・・。悪質な？滞納者がいるのも事実。

（※参考：大牟田市営住宅の現年度家賃収納率は98%前後。室内死亡（孤独死）は年間8件前後。）

住宅セーフティネットの考え方から言えば、**公営住宅は住宅確保要配慮者の最後の砦**だが、行政が連帯保証人を求めるために**入居できない人がいる**。各市町村条例には、「首長が特に認める場合、連帯保証人は不要」となっている場合が一般的。

※ **大牟田では、**連帯保証人を不要に**「できない！」を考えるのではなく、困っている市民のために「できるための方策！**（連帯保証人を不要にする方法）**」を考えた。**

※ 連帯保証人ではないが、連帯保証人の連署を必要としない場合の規定（居住支援団体をもって不用）を整備した。

市営住宅入居に係る**連帯保証人を必要としない場合**の取扱要綱　（一部、抜粋）　H27.03改正

（趣旨）
第１条　この要綱は、大牟田市住宅条例施行規則（平成９年規則第１２号。以下「規則」という。）第７条第４項の規定に関し、必要な事項を定めるものとする。
（適用要件）
第２条　規則第７条第４項に規定する**誠意と能力があると認められる場合**とは、**次の各号全てに該当する者**とする。
（１）規則第７条第２項の規定及び市営住宅賃貸借契約書の内容と同等の**債務履行ができる者又は団体**が確保されていること。
（２）日常生活に係る**相談や支援を適切に実施することができる者又は団体**が確保されていること。
（３）住宅**明け渡しに係る諸手続き**及び**その他債務の履行ができる者又は団体**が確保されていること。

大牟田市居住支援協議会の取り組みから見えてきたもの

- **居住支援とは中古住宅や空き家を確保するだけでは解決できない。**
- **人口減少社会、少子超高齢化、生活困窮者の増加等、一人ひとりの生活の背景にあるものを考えなくてはならない。**
- **居住支援は「生活支援」であることを理解し、多職種（福祉関係）による行動連携が必要。**

居住支援協議会を運営する際に求められるスキルとあり方！　**そのために！**

- **生活支援のプロである福祉部局や社協との連携はとても重要。特にインテーク（主訴の背景にあるものまで聞き取る）のアセスメントは極めて大切。**
- **都道府県居住支援協議会の役割は、住民生活に密着している市町村の単独または隣接市町村で構成する協議会の設置支援および運営支援が求められる。**
- **地域包括ケアシステムの構築は、福祉部局だけの政策ではありません。他部署のことと言わず、すべての部署に関係する（横串をさす）政策と意識する。**
- **住まいは福祉（暮らし）の延長線で考える時代。職員が少ない中、マチの生き残りをかけ、10年後を見据えた大胆でしなやかな人事政策が求められている。**

Ⅱ. モデル事業実施自治体関係者による情報交換会

１．実施概要

（１）開催目的

- 「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。
- 今年度で 3 年間のモデル事業実施期間がすべての自治体・事業主体で終了するが、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。
- そこで、実践者が一堂に会し、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。

（２）開催概要

①開催日時　平成 31 年 2 月 27 日（水）14：00～17：00

②会場　航空会館　703 会議室（東京都港区新橋）

③議事
- モデル事業実施自治体からの取組報告
  栃木市、浜松市、大牟田市、横手市、本別町、雫石町、川崎市、京都市、天理市、豊後大野市
- 東みよし町の取組紹介

④出席者
- モデル自治体関係：10 自治体 17 名
- 東みよし町：1 名
- 本研究事業委員：6 名（白川委員会座長、祐成委員、鈴木委員、諏訪委員、園田委員、髙橋委員）
- オブザーバー：10 名（厚生労働省老健局高齢者支援課、社会・援護局生活困窮者自立支援室、国土交通省住宅局安心居住推進課、関東地方整備局建政部、社会福祉法人全国社会福祉協議会、前・大牟田市建築住宅課長）

２．取組報告

（１）栃木県栃木市

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 柏崎桂二氏

栃木市は人口が約 162,000 名、高齢者率はちょうど 30%である。後期高齢者を含めて年々高齢者人口は増加している。栃木市は、江戸時代に商人の町として、江戸に船便で農産物を送って栄えた。今も町中には蔵があり、「蔵の街栃木」ということで全国に発信している。

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業については、実質的には平成 30 年 4 月より開始した。事業実施主体は「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」で

あり、栃木市より委託を受けて事業を行っている。

主な事業として、24 時間 365 日定期巡回随時対応型訪問介護看護を実施している。高齢者の住まいの問題についても、この活動を通してニーズを拾うという発想で開始した。一方で、地方都市の特徴なのか、訪問介護あるいは訪問看護の利用者の約 50 名全員が持ち家であった。そのため、「家賃が高いからもっと安いアパートを探してほしい」といったニーズは全くなかった。そうした中で、生活困窮者状態にある人たちの相談については、民生委員や市会議員からも、行政や社会福祉協議会に寄せられているといった状況である。

実績としては、平成 30 年の 12 月までで 5 世帯 13 名が転居している。全員が 70 歳未満で、男性が 8 名、女性が 5 名である。まだまだ地域にこの制度が知れ渡っていないことが非常に大きな課題であると受け止めている。ただ、転居した人からは「助かった」「ありがたかった」という声を聞いており、そういう点では、大切な事業であると考えている。

現在、看護師 6 名ほどがチームを組み、事務所を借りて訪問看護ステーションを運営している。利用者が 30 名以上になり、事務所が手狭になってしまったため、もっと広い事務所を探してほしいという相談を受けた。私も空き店舗や空き家がないかずいぶん探したが、条件に合う物件はなかった。たまたまよい場所に土地を持っていた知人に地域福祉の向上の大切さを話し、理解が得られたことから、その土地において現在、新たな訪問看護ステーションを建設している。訪問看護ステーションの職員は非常に喜んでおり、役に立ててよかったなと考えている。

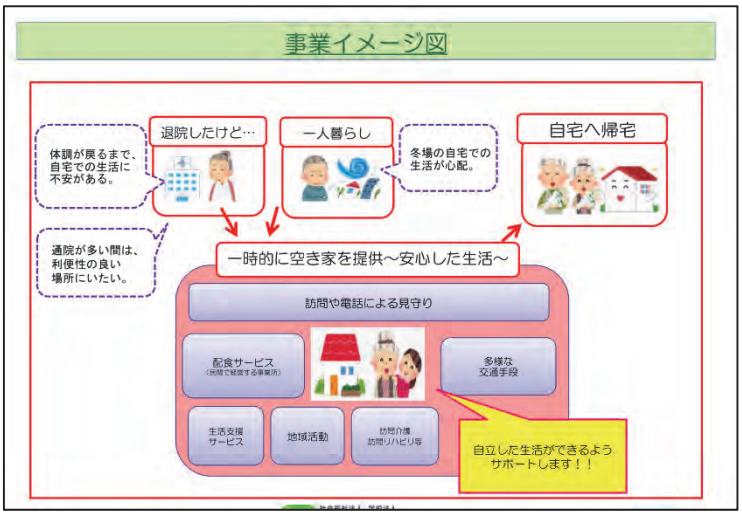
栃木市でも、今後後期高齢者が非常に増加する。私たち地域包括ケア推進ネットワークも、特に団塊世代が 2025 年に向けてますます増加すると認識しており、住まいと生活支援の問題については、行政や医療機関、社会福祉協議会と連携をしつつ取り組んでいきたいと考えている。

（２）静岡県浜松市

社会福祉法人天竜厚生会・地域包括支援センター北遠中央 所長 黒田美由紀氏

平成 28 年度より浜松市、そして社会福祉法人天竜厚生会がモデル事業を受託し、取組を進めてきた。まず天竜厚生会が 3 年間、関係機関と連携しながらモデル事業に取り組んだ。モデル事業は、浜松市の北部に位置する北遠地域で実施した。北遠地域は高齢化も進んでおり、昭和 57 年に限界集落となり、昨年 10 月 1 日には高齢化率が 62.2%に達した。

北遠地域は自然災害が発生しやすい。ちょうど 1 年前の 3 月 9 日には、主要幹線道路国道 152 号線の土砂崩れが発生し、その影響で 7 カ月ほど全面通行止め、唯一の公共交通機関であったバス等も運休となり、地域住民、またサービス事業を展開する事業所にとっても大きな影響が出た。そして昨年 9 月 30 日は、台風 24 号の影響により倒木による停電等が発



生、ライフラインの停止等があり、自然の脅威を感じる地域でもある。

モデル事業の実施にあたり「退院したが自宅に戻ることが難しい中間地点としての空き家の活用」「災害が生じた場合に空き家を活用する」というイメージのもと、ワーキング等を重ねながら事業を展開した。

3 年を通じて利用実績は延べ 6 件と少なかったが、事例についてご紹介したい。

最初のケースは、48 歳の女性が、自宅のライフライン等が停止しており年末に空き家を活用したというものである。この空き家については、29 年 11 月 1 日に、龍山地区より少し離れた天竜区付近で借りたものである。そこで年末年始を過ごし、また新たな集合住宅等へ移るという生活の再建ができたケースである。

2 番目は 90 歳の女性である。自宅から病院までの道が土砂崩れにより通れず、入院前夜に降雪が予想されたことから、「やすらぎの家」という建物を利用した。そのことで、適切に検査を受けたり、治療を受けたりできた。この女性は、今年はやすらぎの家が満室であったため、老健を利用しつつ、春にまた自宅に戻る予定である。

3 番目のケースは 86 歳の男性で、約 75 日ご利用いただいた。半身麻痺の奥様を自宅で介護していたが、腰を痛め夫婦ともに入院されていた。腰痛のため、空き家を活用することで、入院中の妻を見舞い、自分も治療を受けることができた。空き家利用後はサービス付き高齢者向け住宅に転居された。

4 番目、5 番目のケースは、平成 30 年 3 月以降の支援となる。

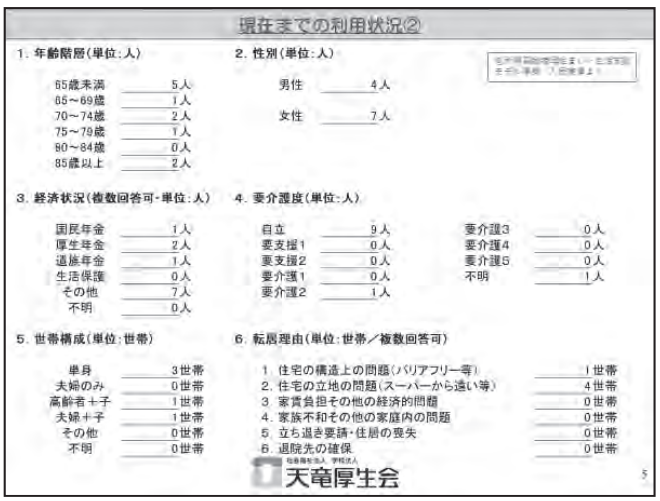
4 番目のケースは、特別支援学校に通う 17 歳の男性が母親と一緒に利用された。職場体験事業所に通いたいが、3 月の土砂崩れ等により自宅から職場まで行くことが難しくなった。そこで、空き家を 2 回利用し、無事に職場体験ができたことで、今後の就労につながっていくのではないかと考えられる。

5 番目のケースは 71 歳の女性である。がんを発症し、抗がん剤治療が必要だが、治療中の自宅療養期間に、やすらぎの家を利用して治療を受けた。また、45 歳の息子がひきこもりで、なかなか家から出ることが難しい状況であったため、ご家族 4 名一緒にこの家を利用することとなった。71 歳の女性は抗がん剤治療を受けることができ、息子も現在は働いている。

3 月 14 日までの利用予定であるが、終了後はご自宅に戻られる家族と、地域の中で一人暮らしをする家族がいる。

こうした支援については、地域の様々な機関から相談を受けた。行政の保健師、地域包括支援センター、障害者の相談支援事業所等から相談をいただいている。

次に、現在までの利用状況については、資料のとおりである。


現在までの利用状況②

1. 年齢階層(単位:人)

65歳未満	5人
65～69歳	1人
70～74歳	2人
75～79歳	1人
80～84歳	0人
85歳以上	2人

2. 性別(単位:人)

男性	4人
女性	7人

3. 経済状況(複数回答可・単位:人)

国民年金	1人
厚生年金	2人
遺族年金	1人
生活保護	0人
その他	7人
不明	0人

4. 要介護度(単位:人)

自立	9人	要介護3	0人
要支援1	0人	要介護4	0人
要支援2	0人	要介護5	0人
要介護1	0人	不明	1人
要介護2	1人		

5. 世帯構成(単位:世帯)

単身	3世帯
夫婦のみ	0世帯
高齢者＋子	1世帯
夫婦＋子	1世帯
その他	0世帯
不明	0世帯

6. 転居理由(単位:世帯／複数回答可)

1. 住宅の構造上の問題(バリアフリー等)	1世帯
2. 住宅の立地の問題(スーパーから遠い等)	4世帯
3. 家賃負担その他の経済的問題	0世帯
4. 家族不和その他の家庭内の問題	0世帯
5. 立ち退き要請・住居の喪失	0世帯
6. 退院先の確保	0世帯

天竜厚生会

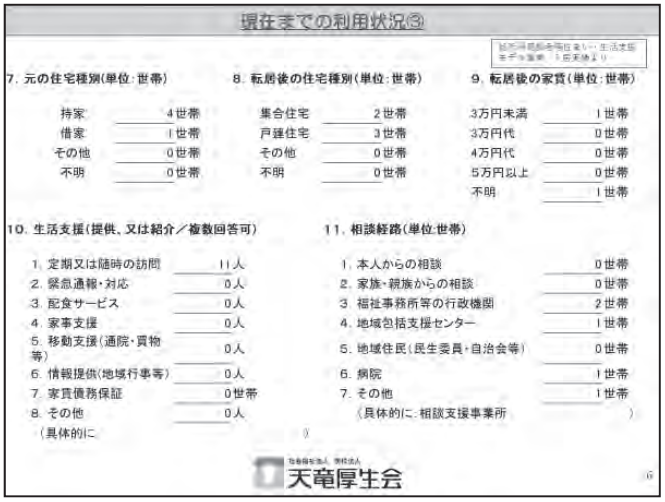
5

事業の成果と課題について。

3 年間の事業を通してワーキングを 15 回ほど開催する中で、地域の課題等

について、関係機関の方と共有・検討ができた。

ニーズ調査や広報活動により、地域住民の方とのかかわりも深まった。
地域包括支援センターの業務を通して地域のことを分かっているつもりではあったが、まだまだ顕在化していない課題が見えてきた。



また、当初は空き家を高齢者の退院後の生活等に利用することを想定していたが、事業を通じて、高齢者のみならず若い世代、また生活にお困りの障害者の方々にもご利用いただくなど、幅広い世代への支援に活用できたことを実感している。また、ご家族でも利用可能であったため、退院後の母親、体が不自由な父親、ひきこもりの息子を「丸ごと支援」することができた。

まさに全世代型地域包括ケアを実践することができたと実感している。

一方で、家族や地域とのつながりを続けるための支援も必要である。現在、限界集落においては、独居の高齢者世帯が増えており、ご家族との結びつきや支援が薄くなってきている印象がある。そこを結びつける支援と、様々な用途に合わせた住居の確保を進めていきたい。中山間地域には社会資源が少なく、環境も不安定である。降雪時に一時的に利用できる場所、退院後に長期的に利用できて病院が近い場所など、あらゆる条件で利用できる住居の必要性を感じている。今後ますます、地域で発生する課題に合わせて対応をしていく必要があると考えている。

最後に、このモデル事業を通して、改めて住まいが人々の生活の基盤になるものと実感した。

今回のモデル事業の成果と課題を活かし、次年度以降も取り組み続けていきたい。

（３）福岡県大牟田市

NPO 法人大牟田ライフサポートセンター 竹本隼氏

当法人は平成 26 年 10 月に設立、平成 30 年度でモデル事業の最終年度を迎えている。活動している正会員 14 名は、理事長である弁護士の中尾先生を初め、司法書士や社会福祉士、建築士、宅地建物取引士など多様な専門職である。

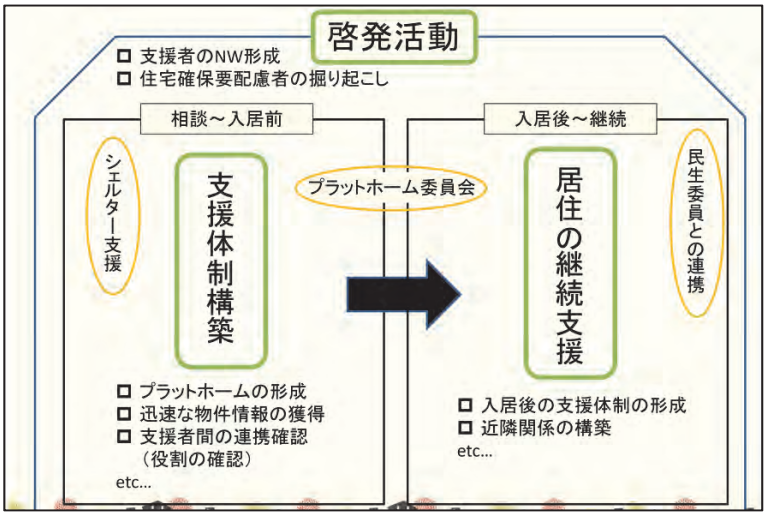
当法人の事業は、入居支援事業、身元保証事業、啓発事業、生活相談支援事業の 4 つを柱として設立当初より活動している。

2014 年、大牟田市の不動産仲介業者を対象に、住まいに関するアンケート調査を実施した。その中で、大牟田市では連帯保証人や身元保証人の不在により住まいの確保が困難な方々が、少なくとも毎年 30～40 人程度いることが明らかになった。そうした方々に対して、条件はあるが、当法人が保証人となり住まい確保を支援しようということが設立背景である。

しかし、支援を通して、物件確保に時間を要することや、入居後の居住継続、いわゆる住ま

い方の支援が必要であるといった課題も出てきている。

平成 30 年度の活動は、支援体制構築事業、居住の継続にかかわる支援事業、啓発活動事業の 3 つである。支援体制構築事業および居住の継続に関する支援事業としては、住まいの「貸す側」と「借りる側」の双方の安心を図ることを 1 つの目的としている。例えば、貸す側としては「家賃滞納」「孤独死」「近隣住民との関係づくり」といった不安がある。一方で借りる側としては「転居先に慣れるか」「保証人不在」「経済面が厳しい」といった不安がある。こうした不安解決にむけて、大牟田ライフサポートが中心となり、本人に必要な社会資源をつなぎ、入居前および入居後の支援のネットワーク形成を行った。



①支援体制構築事業（プラットホーム検討委員会）

住宅確保要配慮者が抱える課題、不動産仲介業者が受け入れるために必要な支援体制、障害者、高齢者の特性についての意見交換及びネットワーク強化を目的とする。

委員メンバー
大牟田ライフ
不動産仲介業者
地区民児協会長
NPO法人しらかわの会
障害者相談事業所
市健康長寿支援課
市建築住宅課
包括支援センター
市社協（生活支援相談室）
市居住支援協議会

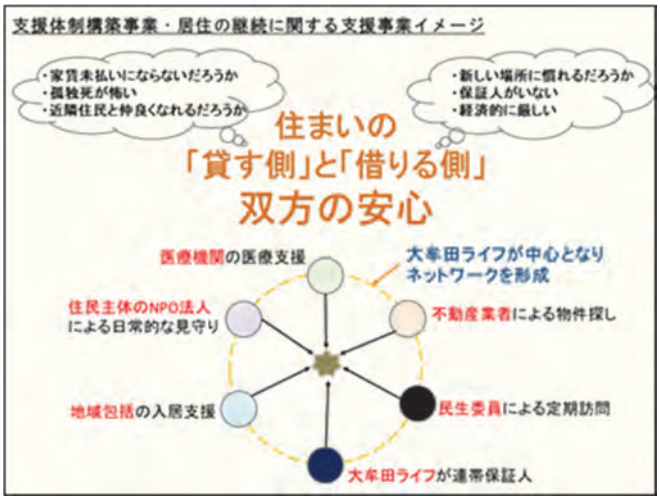
支援体制構築事業の一環として、プラットホーム検討委員会を立ち上げた。日常生活支援や居住支援等に携わる委員が抱えている住宅確保要配慮者のケースに対して、各専門職がそれぞれの立場から助言を行うことでネットワークの強化を図るとともに、実際のケースに対して意見交換、情報交換を行っている。

委員以外にも委員会に参加していただき、支援しているケースに対して、意見交換や協議の場として活用し、課題解決につながることもある。

そのほか、出所者に対する居住支援として、保護司会との情報交換や、社会福祉協議会の相談員との定期的な情報交換を行っている。

先ほど挙げた課題の 1 つでもあるが、住宅確保要配慮者に向けて迅速に住まいを確保するためには、やはり大家さんや不動産仲介業者に居住支援の理解を求めることが必要不可欠であると考えている。そこで、実際の仕組みとして、提供可能な物件を所有する不動産仲介業者が大牟田ライフサポートセンターに登録するという制度を立ち上げた。相談者への迅速な物件の紹介や、大家さんへの交渉等に協力をいただいている。現在は荒尾市、大牟田市の不動産仲介業者 16 社に登録していただき連携を図っている。

当法人に住まいの相談が寄せられた場合、保証人の有無、家賃、地域など、本人の情報および希望する条件、また本人の支援体制の情報について、大牟田ライフサポートセンターの提携協力業者に一斉に送信する。該当物件有無の連絡を受け、本人と支援者と大牟田ライフサポートセンターがともに提携協力業者のもとに伺うという連携を図っている。



提携協力業者に一斉に情報発信をすることにより、借りる側としては、物件確保までの時間が短縮され、住まいの選択肢が広がるというメリットが生まれている。また、貸す側としても、物件紹介につながる、大牟田ライフサポートセンターが間に入ることにより本人に対する支援体制が確認でき大家さんの安心担保につながるというメリットがある。このように、貸す側と借りる側の双方にメリットが生まれる体制構築を進めてきた。

直近の支援事例について。まず、社会福祉協議会より、路上生活を余儀なくされている高齢者のシェルターの利用について、大牟田ライフサポートセンターに相談があった。そこで大牟田ライフサポートセンターのシェルターに、次の住まいが見つかるまでの一時避難所として生活していただき、体力を回復している間に、大牟田ライフサポートセンターが中心となり、本人に必要なネットワーク形成と住まい探しを進めた。入居先が見つかるまでは、支援者がそれぞれ役割を持ち連携を図りながら本人とともに行動している。

その後、当法人が保証人となり、提携協力業者にて紹介していただいた物件に入居が決定。入居後の居住継続にむけた支援としては、民生委員や地域包括支援センター、近隣住民などによる地域ネットワークの形成を大牟田ライフが中心となり行った。ここまでが約１カ月という状況である。日常的に支援体制の構築を行っていることで、住まい確保と支援ネットワーク形成が迅速になされ、継続的居住にむけた住まい方の支援につながっている。

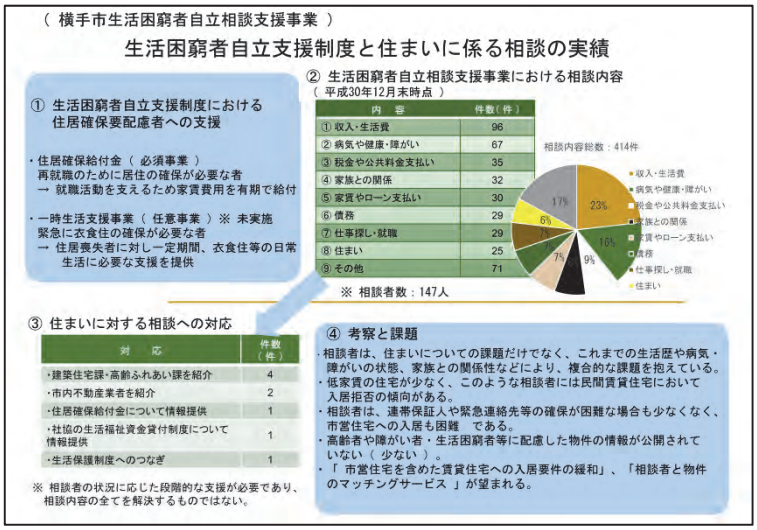
啓発活動としては、日常的にネットワークを形成している支援者との研修会、不動産仲介業者や大家さん向けの相談会等を通して住宅確保要配慮者のニーズを掘り起こしている。

（４）秋田県横手市

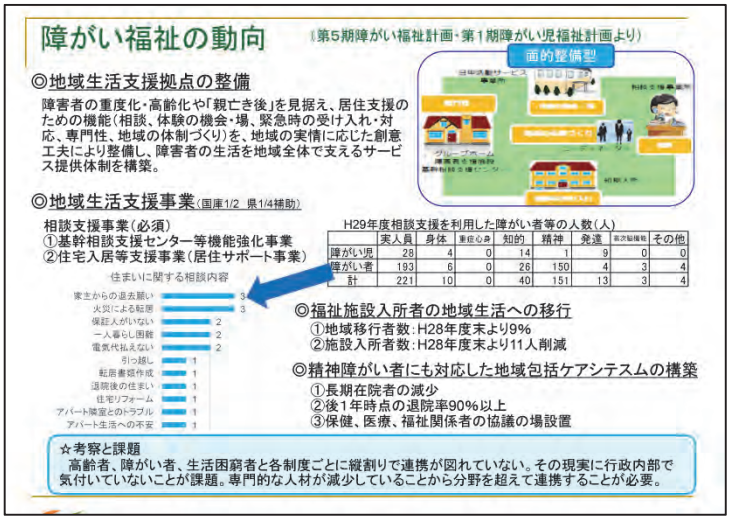
横手市健康福祉部社会福祉課 障がい福祉係 副主幹 佐々木恵氏

横手市は人口が毎月減少し続け、高齢化率は増加している。3 年間のモデル事業に取り組んだ成果として、市内 8 圏域に、7 つの社会福祉法人がサポートセンターを設置し、社会福祉協議会の福祉センター8 カ所とともに相談窓口を開設している。

平成 30 年 11 月までの 3 年間の実績としては、37 件の住みかえ相談と 7 件の見守り相談が寄せられた。その大半が生活保護担当からであった。実際に住みかえに至ったのは 10 世帯 15 名で、平成 30 年度は住みかえに至った方はいない。



生活困窮者自立相談支援事業の相談窓口を社会福祉協議会に委託しているが、年々相談件数が増えており、4 月から 12 月までで 147 名から 414 件の相談が寄せられた。相談内容として最も多いのは「収入・生活費」の 96 件、続いて「病気や健康・障がい」の 67 件であったが、「住まい」についても 25 件の相談があった。住まいの相談に対しては、市営住宅担当課や高齢者くらしのサポートセンターを紹介したケースが 4 件と最も多くなっている。

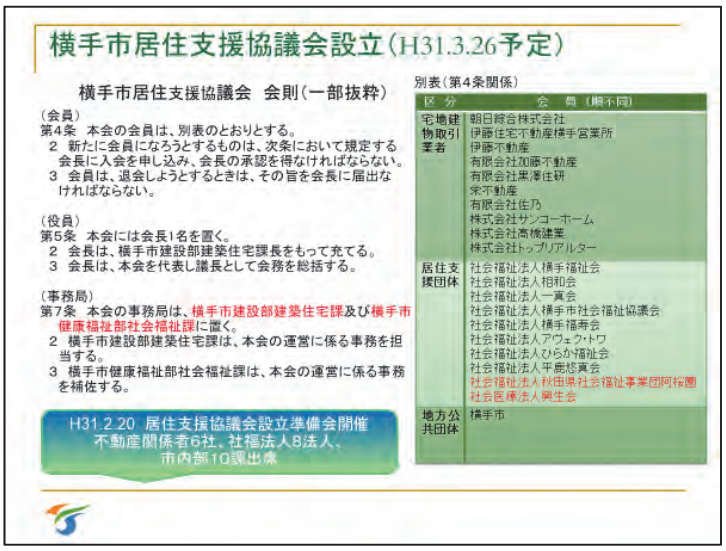


相談内容に対する課題は、高齢者くらしのサポートセンターに寄せられるものと全く同じで、複合的な課題を抱えている、低家賃の住宅が少ない、連帯保証人の問題など。そのため市営住宅を含めた賃貸住宅への入居要件の緩和や相談者と物件のマッチングサービスが望まれていた。

私は、人事異動により、いかに他分野の現状を知らなかったかということに気づかされた。高齢担当においてモデル事業を開始した同時期に、障害担当では平成 29 年度末までに地域生活支援拠点の整備が完成するということになっていた。障害者の重度化・高齢化や親亡き後を見据え、相談、体験の機会、緊急時の対応等の機能を備えた拠点をつくるというものであった。さらに、介護保険の地域支援事業のようなものもあった。そこに相談支援事業という必須事業があり、その中に住宅入居等支援事業というのがある。これは一般住宅への入居に際し、支援が必要な障害者に入居支援や家主等への相談、助言を通じた居住支援のためにサポート体制の

調整を行うというものである。

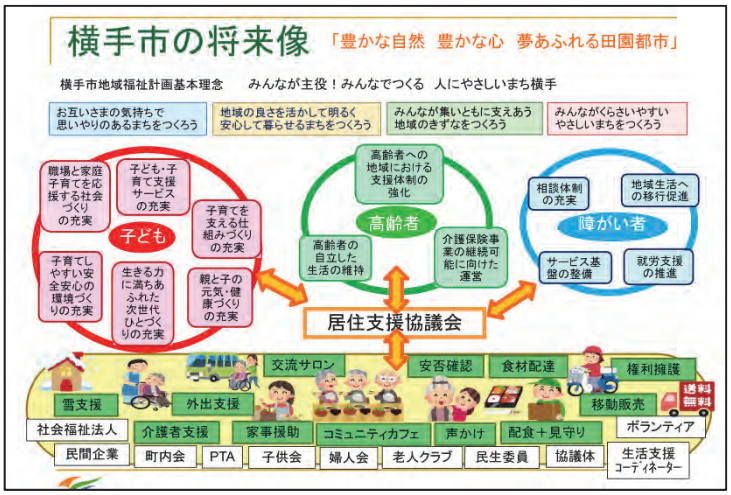
任意事業の中には、地域移行のための居室確保事業もあった。高齢者、障害者、生活困窮者それぞれが、同じ課題を抱えていながら、ばらばらに事業を行っていることに気づいた。経験のある専門職も少なくなっており、縦割りのまま施策が進むことは効率が悪いと考えた。



障害者自立支援法においては、自立支援協議会の設置が義務づけられている。ここで目指すのは、障害者の地域包括ケアシステムを実現することである。そこに、高齢者も一緒にできないかと考えた。そこで、この協議会において住宅入居等支援事業を行っている2法人に、居住支援協議会への参加を呼びかけた。

2月20日に開催した居住支援協議会設立準備会には、不動産関係者6社、社会福祉法人8法人、市役所内部の10課が出席して、会則や組織体制について協議した。市の会則の特徴としては、事務局を住宅部局だけでなく福祉部局にも置いていることである。

横手市の将来像として、居住支援協議会が縦割り解消のきっかけとなり、枠組みだけではなく実際に活用できるものになればと思っている。



社会福祉法人相和会　渡辺浩二氏

事業を受託した法人の目線でお話しさせていただきたい。

初めに、平成30年度の相談件数について。平成30年度の実績は、住みかえ相談件数が4件、生活支援相談がなし、その他の相談が3件、住みかえ件数が0件である。

次に、平成30年度　相談経緯について。本人からの相談が1件、行政関係からの相談が3件、民生委員その他は0件となっている。

4件の相談内容は次の通り。1番目のケースは、大雨の際のハザードマップの避難区域に自宅が該当したため住みかえたいとの相談。この方については、障害のある弟、要介護者の夫と3人で暮らしていた。結果としては、2回ほど面談をしたが、相談者も「とりあえず相談に来た」ということであったため、保留となっている。

2番目のケースは、自宅から病院までが遠く交通費が高額となるため、病院の近くに住みか

え、一人暮らしをしたいという全盲の方からの相談。生活保護担当と何度か同行訪問をしたが、金銭的に余裕はないが生活保護は受給したくない。一方で、一人暮らしの為に生活支援サービスが必要となり、その料金や家賃、光熱費等の金銭的な問題を解決できず、結果的には住みかえ対応ができなかった。

3 番目のケースは、夫が亡くなり独居となったのを機に、自宅の水回りも壊れてきたので住みかえたいとの相談。相談の中で親類も話し合いに参加、家の相続問題等々を含めた話になった。結局、水回りを修理し、同じ家に住み続けることになった。

4 番目のケースは、市営住宅に住んでいるが、契約違反により退去せざるを得ず住みかえたいという方の相談。契約時には 1 人で入居するということであったが、その後兄弟が同居していることが発覚。行政から退去を命じられたということであった。この方については、希望する家賃がかなり低額で、私たちでは対応できる物件がなかったため、行政に引き継ぎ対応してもらっている。

平成 30 年度の活動をまとめたい。まず、事業開始から年数を経るごとに相談件数が減少したため、今年度はテレビやラジオで CM を放送し、地域住民への周知活動を行っている。しかし、平成 31 年 2 月末時点の結果を考慮すると、まだまだ周知不足であると強く感じる。一方で、CM を放送した結果、住みかえ以外の相談も寄せられた。また、新たな取組も行った。法人内で養護老人ホームを運営しているのだが、その職員から「養護に措置入所となった人でもまだまだ地域で暮らせる身体状況の方がいる。このモデル事業を活用して地域で暮らせないか」という声があった。それをもとに今年度、検討会を実施し、結果的には地域に戻れる可能性の検討までしか進まなかったが、検討会の内容について、平成 30 年度東北ブロック老人福祉施設研究会において事例発表している。

今後の課題として、「人員不足」が挙げられる。私自身、特別養護老人ホームとショートステイの生活相談員を兼務しながらこの事業の相談窓口対応をしている。介護職員も不足している中で、この事業の担当者をどうするか、相談件数の増加や生活支援ニーズが増えてきた場合に、その人手をどのようにするかが検討課題となっている。そのため、人員不足の中、この事業を大々的に宣伝してもよいのかという声もあった。また、横手市（行政側）では、事業の対象を当初は低所得者、高齢者等を主な対象としていたが、今後は障害者、精神障害者、母子家庭等々幅広く想定している。しかし、私たち８社会福祉法人は主に介護保険事業者であり、高齢者関連にはネットワークを形成しているが、そのほかの母子家庭、障害者、精神障害者等々の関係機関とのネットワーク形成は十分でない、若しくは全く繋がりがないところもある。今後の横手市（行政側）の構想では、担当職員に様々な相談への対応力が求められていると感じるとともに、横手市（行政側）がどこまで対象を広げていくか、不安もある。最後に、新たに発足する居住支援協議会との連携についてである。住宅部局と福祉部局、8 つの社会福祉法人、宅建協会が、何となくまだ歯車がかみ合っていないように感じている。横手市が目指す居住支援協議会としての役割、地域住民のために活用できる仕組みとなるよう、また、私たちのこれまでの積み重ねをどう生かしてくれるかというところを期待と心配もしながら、出来ることを協力していきたい。

（５）北海道本別町

本別町総合ケアセンター 所長補佐 木南孝幸氏

本別町居住支援協議会の今年度の実績概要について説明したい。なお、この実績は、本資料を作成した3月1日までのものである。内容としては大きく4点である。「住宅確保要配慮者への入居支援事業」では、平成29年度、大牟田市のものを参考に「引越しのための手順書」を作成し、活用している。相談窓口での対応も行っているが、今年度の実績は3件で、住みかえには結びつかなかった。若干減少傾向にあるかと思う。その他無料相談会は空き家の相談会も兼ねているが、3回実施し、6件の相談があった。

入居後の支援としては、「社協あんしんサポートセンター」において、見守りや買い物代行、金銭管理、権利擁護における日常生活自立支援事業と法人後見を一体的に行っている。中でも、金銭管理サービスの利用が徐々に増加している。家賃滞納等を未然に防いだり、滞納の整理をしたりといったサービスがあれば、住居から追い出されることなく、住み続けられるのではないかと思う。利用者が増えると支援が大変になるが、誰かが金銭管理をすることで、生活の安定が図られるのではないかと思う。

また、「死後事務委任事業」もようやくスタートさせることができた。これも福岡市社会福祉協議会からノウハウをいただいたものである。昨年、北海道新聞の全道版で大きく取り上げていただき、反響も大きかった。一方で、札幌市のある業者から「こうした死後事務委任契約はいかがなものか」いう苦情が寄せられた。実は、首長や議会に対しても、「死後事務委任契約の中で勝手に廃棄物事業者とタッグを組み家財整理をするのはいかがなものか」という声が寄せられている。札幌市内の民間事業所に対してもこうしたクレームが入っている。

動産を全て目録化し、物品を1個ずつ処分してよいかどうか確認するのはなかなか難しいことであり、遺言書作成の際も「動産目録全て」という形にしているが、もし親族間で争い事が起きるような方の死後事務を行う際には留意する必要があると感じた。

「あんしん住まい保証サービス」についても、居住支援協議会のオブザーバーである団体の協力をいただき実施している。少額短期保険のような方式で、自動音声電話による安否確認と、住居で亡くなったときの家財整理費用等を賄うサービスであるが、ようやく1件の契約に至った。

また、空き家ガイドブックも29年度に作成した。30年度、空き家の有効活用に向けて、新たに町で耐震診断の助成制度や空き家の改修の助成制度を整備した。住宅所有者の耐震診断に対する意識は高くないような印象がある。この制度については1件の利用があった。かなり大きな住居で、耐震診断をしてみると、全て改修しなければIs値が1.0を超えない状況であった。ただ、住み続けるには問題ないのではということで、空き家の改修には至らなかった。耐震指標が基準値を超える空き家の改修はハードルが高いのかなと感じた。

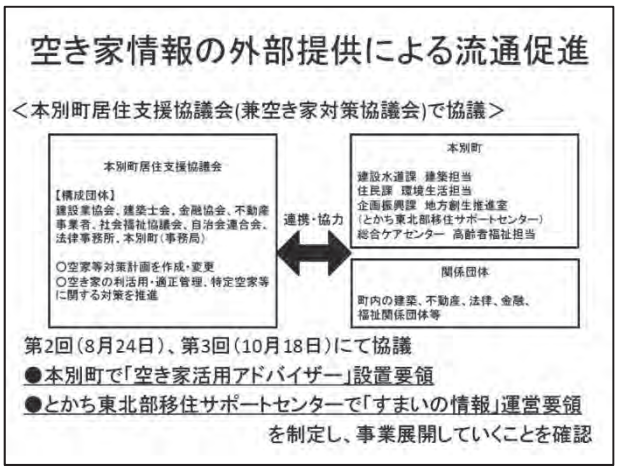
また、30年度は「空き家活用アドバイザー制度」と「住まいの情報運営要領」を整備した。

居住支援協議会としては活動を開始して3年目になるが、3町広域連携によりセミナーを開催したことと、29年度に作成した居住支援ガイドブックの活用を図った。

空き家の実態調査と所有者の意向調査を実施し、個別に相談してもなかなか流通促進は難しい部分もあるため、外部に空き家情報を提供できないかといったことを居住支援協議会において何度か検討した。スキームとしては大牟田市と同じようなものである。空き家の情報につい

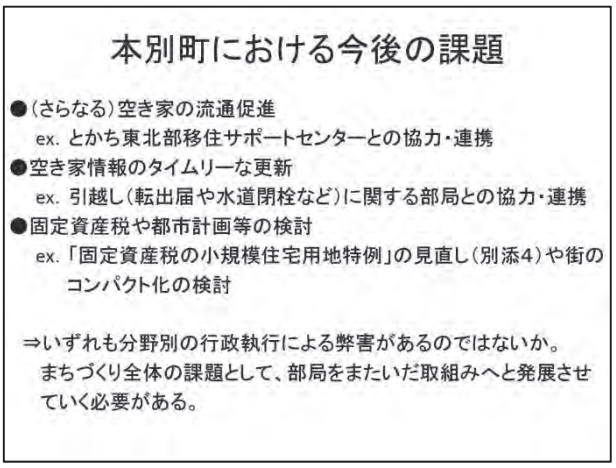
て、外部に提供してよいものを登録してもらうといった仕組みである。

また、空き家を利活用したい人の情報の把握ができていなかった。町では空き家バンクがあるが、空き家を供給したい人の情報提供ばかりであるため、一戸建てかそうでないかといったことや、土地の敷地面積、駐車スペースといった物件の利用希望登録をしてもらうことにより、マッチングを図ろうと考えている。



しかし、3 年間取り組んだ結果として、空き家の相談会には売却希望の方が多く、賃貸で改修をして活用したいという人は非常に少ないのではないかという印象をもっている。いずれにしても、空き家の所有者が自分の町から遠方におり、そういった方々の相談も受けとめるには、帯広市や札幌市にまで出向かなければ、空き家の所有者も相談には来てくれないであろうこともあり、北海道の協力もいただきつつ、2 年連続で開催している。

今後の課題としては空き家の流通促進である。現在は 2 つの仕組みを構築したが、もう少し踏み込んで未然防止ができたらよい。例えば転出時や死亡時に来庁したときに相続関係の書類一式を渡すことや、固定資産税の担当者や畑を持っている人であれば農業委員会の担当者といったような方々が一義的に関わり、その後のフォローも含めて検討しなければ難しいようにも感じている。31 年度、庁内でできることには何があるかということも検討しながら事業を進めたいと思っている。また、水道の閉栓情報等についても、関係する部局とどのように情報共有すればよいか検討する必要がある。



空き家が放置されたままになっている 1 つの要因として「小規模住宅用地特例」がある。敷地 200 ㎡までであれば、固定資産税の 6 分の 1 の減税措置が恒久的に受けられるのである。私どもの地方では、土地、家屋を含めてあまり固定資産税の評価額は高くないが、家屋の老朽化に伴い固定資産税そのものが土地代を含めてゼロ円になってしまう。免税点未満というものも発生しており、そういった人たちが相談会に来る。「この土地を自治体でもらってください」と言われても、やはり固定資産税収入の確保も重要であるため、現状町としてはそういった寄附制度は設けていない。

一方で、これはいずれ避けては通れないような問題になってくるかと思う。また、特に地方部ではインフラを含め、今まで広げてきた都市計画のエリアに空き家もかなり散在している。先般、居住支援協議会においても「いかに町をコンパクトに畳んでいくのか」といったことについて、委員から意見が出された。空き家問題を通じて、町そのものも見直していかなければならないと考えている。

（６）岩手県雫石町

社会福祉法人江刺寿生会 養護老人ホーム松寿荘 生活相談員 遠山郁弥氏

養護老人ホーム松寿荘では、平成 26 年度から本モデル事業に取り組んできたが、平成 29 年 3 月 31 日をもって終了となり、その後は雫石町において「雫石町低所得高齢者等住まい・生活支援事業」を創設し、松寿荘に事業を委託していただいている。

モデル事業実施期間中は 4 世帯 5 名を支援しており、モデル事業終了後は、平成 29 年 4 月 1 日以降 1 世帯を受け入れ、現在 5 世帯 7 名の方を支援している。

支援体制としては、2 名の支援員がおり、養護老人ホーム松寿荘がバックアップしている。平日は支援員が従事しているが、土日は養護老人ホームの職員が安否確認等を行っている。

支援内容については、朝夕の安否確認、買い物支援、通院補助、役場とか郵便局等の事務手続への支援等を行っている。ただ、事業の趣旨は「一定の支援を受けながら地域で可能な限り自立した生活を送っていただく」ことを基本としている。利用者が依存的にならないよう留意しながら支援を行っている。

今後の利用見込みについて。農村地域は都市部とは異なり、親戚との関係も希薄ではなく、利用対象となりそうな状態であっても何とか持ちこたえている方が多い。また、資産価値が高くない田畑や長年住み慣れた住居を所有しており、住みかえや転居には一大決心を要するため、事業の利用になかなか踏み切れないという実態もある。

先ほど横手市のご発表にもあったように、本事業の理解を深めるため、松寿荘でも利用者の掘り起こしを兼ね、地域の民生委員を訪問し、事業対象となり得る方の把握に努めている。

今後の事業展開について。雫石町からは「低所得の方にもできるだけ地域で生活してほしい」と言われており、空き家等の有効活用の面からも評価していただいている。また、事業推進のために雫石町総合福祉課、地域包括支援センター、社会福祉協議会、民生委員、雫石町内の高齢者介護・福祉施設等連絡協議会との運営協議会を定期的に開催している。

本事業のメリットについて。雫石町からは、「住民が可能な限り生まれ育った地域で生活できるようにしておくことが、安心して生活できるまちづくりの一環となっている」ということ、また「空き家活用という最近の課題にも対応していることから、防犯対策にもつながっている」という話もいただいている。

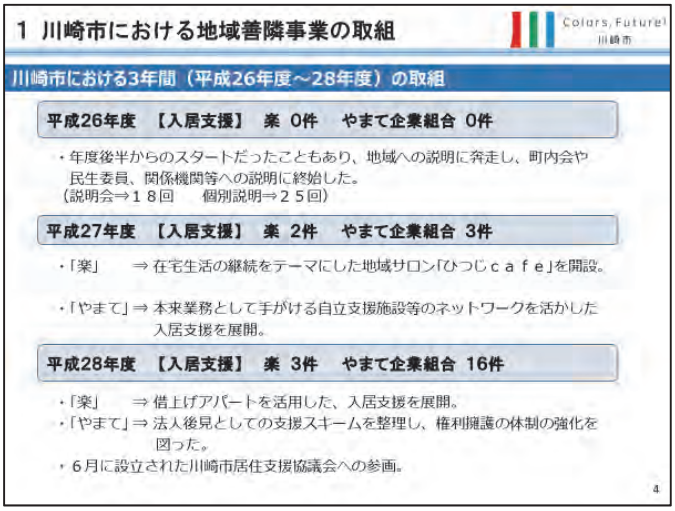
養護老人ホームがバックアップしているメリットについて。平成 29 年度から、養護老人ホームにおいて介護保険外の短期宿泊事業を行っている。料金は 1 泊食事代込みで 1200 円としている。この事業を利用していただき、対象者の身体機能を確認することで、雫石町低所得高齢者等住まい・生活支援事業や養護老人ホームの利用対象になり得るかを確認できている。平成 31 年 2 月 25 日付で、雫石町低所得高齢者等住まい・生活支援事業の対象予定者が 2 名ほどいるが、在宅で生活していたということもあり、短期宿泊事業で受け入れている。今後、雫石町低所得高齢者等住まい・生活支援事業の利用について検討する。

雫石町からは、モデル事業の時点では約 500 万円予算をいただいていたが、モデル事業が終了後も同額の予算をいただき、事業の委託を受けている。

（７）神奈川県川崎市

川崎市健康福祉局地域包括ケア推進室　久野木克郎氏

川崎市は東京都と横浜市に挟まれ、南北に細長い形をしている。人口は平成 29 年 4 月に 150 万人を突破し、高齢化率は平成 30 年 10 月 1 日の時点で 20.2%となっており、全国平均と比較すると、若い都市であるかと思う。



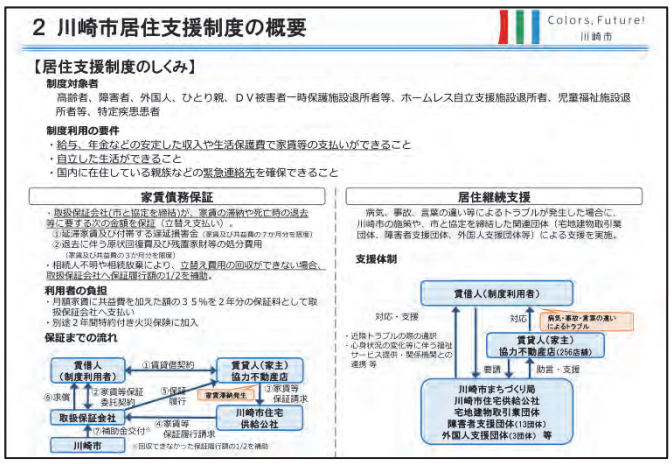
川崎市におけるモデル事業の取組としては、市が進める「地域包括ケアシステム」の構築に向けて、生活基盤としての住まいの確保と、本人のライフスタイルに合った住まい方の実現に向けて展開を進めた。

実施に際しては、小規模多機能型居宅介護事業所として地域で活動する「NPO 法人楽」と、生活困窮者の相談支援事業で実績のある「中高年事業団やまて企業組合」川崎支部に委託した。

平成 26 年度については、地域への説明に終始し、入居の実績はなかった。平成 27 年度については、NPO 法人楽において 2 件、やまて企業組合において 3 件の入居支援、楽さんが「ひつじ cafe」を開設し、地域の困りごとに対する相談や見守りなど、地域居住の継続支援の機能を持った集いの場をスタートさせた。

平成 28 年度は、借り上げアパートを活用した入居支援を展開した NPO 法人楽が 4 件、やまて企業組合が 14 件の入居支援を実施したほか、権利擁護体制の強化を図った。平成 28 年 6 月、まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課を事務局として設立した川崎市居住支援協議会に両事業所が参画した。

川崎市居住支援協議会においては、今までのモデル事業で培ったノウハウを生かし、展開を進めている。居住支援協議会について詳しく説明する前提として、平成 12 年に創設した川崎市居住支援制度についてふれたい。



制度創設当時は、高齢者、外国人、障害者、生活困窮者といった住宅確保要配慮者が、家賃の支払い能力があるにもかかわらず、民間賃貸住宅に入りにくいという状況があった。民間の家賃債務保証もあまり普及しておらず、中でも住宅確保要配慮者に対しては審査が厳しい状況があった。保証人不在により、アパートなどの民間賃貸住宅を借りられない方の入居機会の確保等を目的に創設した制度である。

対象者は、高齢者、障害者、外国人等である。制度利用の要件は、家賃等の支払いができる

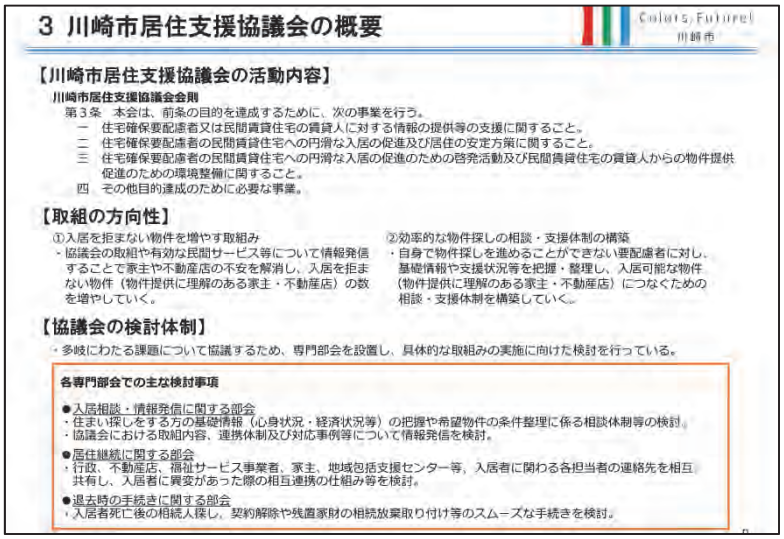
こと、自立した生活ができること、緊急連絡先を確保できることの３つである。

制度は、家賃債務保証と居住継続支援で構成される。家賃債務保証ついては、貯蓄の状況や福祉的な支援の状況を踏まえ、通常の家賃債務保証会社が提供している保証とは別基準で対応している。また、利用者の負担料についても、一般的なものよりも若干低額に設定している。そして民間保証会社との一番の違いは､保証履行が発生し､保証会社が回収できなかった場合、川崎市が保証会社に対し２分の１の補助をしている。この補助金により、別基準での審査や低額な保証料が実現できている。

居住継続支援については、制度利用者が病気、事故、言葉の違い等によりトラブルが発生した場合、市と協定を締結した関連団体による支援を実施することとしている。

これらの居住支援制度の実施を通して、不動産関連団体、福祉団体の関係者が織りまざった協議の場として、平成 28 年６月に川崎市居住支援協議会が設立した。

居住支援協議会への参画団体は、不動産団体が５団体、福祉団体が 12 団体、市役所・庁内が 12 課室であり、私が所属する地域包括ケア推進室も参画している。



取組の当面の方向性としては、家主、不動産店の理解を得る中で、入居可能な物件の数を増やしていくこと、もう１つは、相談者を、理解いただいた、もしくは既に理解のある家主や不動産店にいかにつなげていくかという視点による体制構築を目指すこととした。

意見交換を通じて、入居後の生活支援が整っていることが家主の不安軽減につながり、住宅確保の面で重要であること、すなわち、住宅確保と入居後の生活支援を切り分けて考えることは難しいということを改めて認識することとなり、協議会の検討体制として課題が多岐に渡ることから、専門部会による検討を行うこととし、入居から居住中、退去の時点ごとに、具体的な取組を目指していきたいと考えている。

これまでの取組内容について。入居相談、情報発信については、入居支援の体制として「すまいの相談窓口」を開設したほか、家主や不動産事業者の理解を深め、入居可能な物件を増やすために、リーフレットの作成、講演会を実施している。また、入居者の異変に連携して対応

できるよう、入居者に関する情報、連絡先等を共有する入居者情報共有シートを作成した。退去手続については、入居者の死亡時の対応手順や家主、不動産事業者の負担軽減となるサービス等について検討を進め、居住継続に関する内容とあわせて、各時点で必要となる手続やポイント、支援先等について整理したガイドブックを作成、広く配布するとともに、庁内外の関係部署、関係機関に対し、スムーズな連携ができるよう説明等を行ってきた。

特定非営利活動法人楽　坂詰馨氏

当法人は平成 26 年度から川崎市とともに活動している。

30 年度、不成立となった事例について紹介したい。生活保護を受給されている独居の 86 歳の男性で軽度認知症があると診断されている方である。いつも家を不在にしており、地域包括支援センターからも支援が必要だということで相談が寄せられた方である。いつも不在であるため、会えることがほぼない。病院受診のタイミングや、保護費の支給日に ATM で待つといったことをして何とか話を聞いたところ、「足腰も痛いが、階段昇降が難しい。トイレは和式でしゃがめない。網戸もエアコンもないため、夏は暑く冬は寒い」ということであった。つまり、家にいないのではなく、いられないという状況であった。そこで、猛暑が続く 7 月ごろより転居に向けて調整を始めたいため生活保護課に相談。転居に対して了解が得られない。了解が得られるまで約 1 か月かかった。86 歳と高齢であることと、近隣の家賃相場が非常に高いことから、生活保護の住宅扶助費の範囲内での物件探しは困難を極めたが、ようやく候補となる物件が 1 件見つかった。入居に際しては携帯電話が必要なのだが、これまで使ったことがないため、使い方が全くわからない。職員がついて何とか利用できるよう支援していたが、うまく使えなかったため、保証会社からの了解がなかなか得られない日々が続いていた。その後、ようやくまた 1 件候補が見つかり、保証会社の審査も通ったのだが、そのころは既に 9 月で涼しくなってきており、本人も「自宅で過ごせるようになったので引っ越さなくてよい」と言うようになった。このころから私たちを避けられるようになり、また本人となかなか会えない日が続いた。契約日にも本人は現れず、結局契約できなかった。本人も保護課に「自分は引っ越さない」といった話をしたこともあり、結局転居の話はなくなった。

不成立となった要因であるが、相談を受けてから 3 か月ほどかかってしまったということがある。相談当初は夏で本人も非常に生活しづらかったため、面倒な手続であっても我慢して動いてくれていたのだが、9 月にもなると少し涼しくなって、本人としては面倒になり手続等の立ち会いについても拒否するようになってきたのだと思われる。

もう 1 つ要因として考えられることは、本人は数十年、1 人で自由に生きて、他人と関わることがほぼない方であった。保護課の職員もほぼ会えなかった。そこに急に縁のなかった私たちが支援に入ったことで、人との関わりが増えた。そういった煩わしさを徐々に感じ、人を避けるようになったのではないか

ということである。

今回、我々の課題として残ったのが、支援に要する時間と関わり方である。3 か月という期間は彼にとっては長過ぎたうえ、我々のかかわり方も密になり過ぎていた部分があったのではないかと思う。

見つかった 2 件の物件について紹介したい。どうしてもこうした古い物件でなければ確保できず、非常に難しいところではあるが、そこについても我々の今後の課題である。

今後、本人の健康状態を気にかけながら、距離感を図り見守りの体制は継続する。

（８）京都府京都市

一般社団法人京都市老人福祉施設協議会 山田尋志氏

京都市は、平成 30 年 10 月 1 日現在で人口が約 146 万人である。高齢化率 27.8%。2025 年あるいは 2040 年に向けて、後期高齢者は全国と同様増加すると推計されている。

平成 24 年に京都市居住支援協議会が発足し、その際に私も福祉団体の代表として参加させていただいた。そこで、高齢者の入居を拒む不動産事業者さんや家主さんがとても多いという状況を初めて認識した。一方で、空き家が多く、減収に困っている家主さんがいることも耳にした。ここでの協議を通して、住まい・生活支援事業の議論に発展していった。

議論をしている中で、ちょうど髙橋先生より地域善隣事業のご提案があった。京都市の老人福祉施設協議会では、毎月施設長の集まりが開催されているのだが、平成 26 年 2 月の施設長会でこうした事業への参加意思の有無について施設長らに尋ねたところ、4 割の施設長が「大変関心がある」と言ってくれたのを受け、京都市の住宅部局、福祉部局も共同でモデル事業の実施を実現することになり、京都市事業として平成 26 年 11 月から 3 年間のモデル事業を実施した。

事業実施の翌年が第 6 期介護保険事業計画策定の年であった。京都市は、第 6 期介護保険事業計画に、モデル事業を推進することを掲げ、さらに平成 30 年からの第 7 期介護保険事業計画では、「安心して暮らせる住まい環境づくりの推進」という重点項目のトップに、高齢者住まい生活支援事業が位置づけられ、さらなる充実が明記されている。

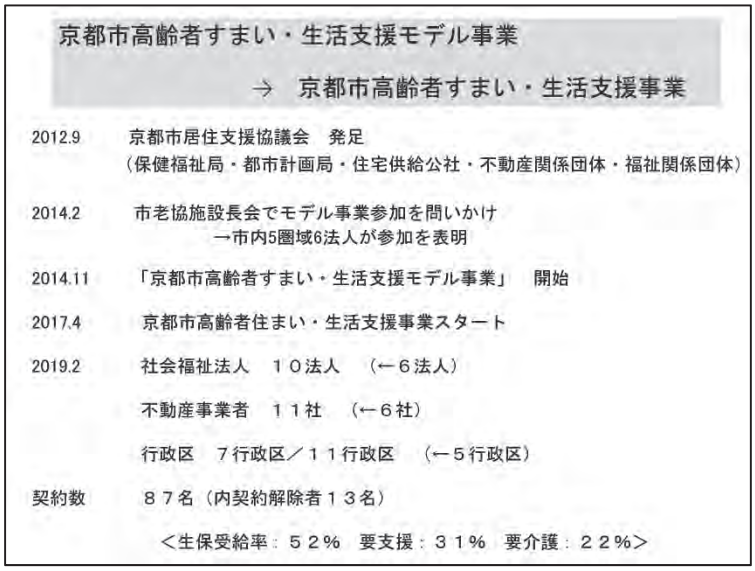
そこで、高齢者の入居を拒まない住宅の拡大や、家財整理の仕組みの充実化、バリアフリー化の推進といった予算を伴うような項目を掲げ、市を挙げてこの事業に取り組むという方向性が示されている。

モデル事業は 3 年間で終結し、2017 年 4 月からは独自事業としてスタートした。独自事業への移行にあたっては、関係者で何度も協議を行った。モデル事業期間中は市の福祉部局が国から補助金を受け、その補助金をもとに市の事業として進めていたのだが、国の補助金がなくなり予算が消えてしまった。結果として、住宅部局から会議費を予算化し居住支援協議会を補助するという形をとった。

実態としては何も変わらないのだが、居住支援協議会をプラットホームとして活動を継続することとなり、京都市居住支援協議会において、「高齢者住まい・生活支援事業の運営委員会」の設置が総会で認められた。京都市としても、「京都市事業」という冠を外しガイドラインによる独自事業が 2017 年 4 月から始まった。

結果的に、独自事業への移行後も活動は拡大している。支援をする社会福祉法人が 6 法人から 10 法人になり、不動産業者も 6 社から 11 社となった。カバーしている行政区も、京都市内 11 行政区において、5 行政区から 7 行政区に拡大してきている。

一方で、まだ京都市内のどこに住んでいてもこのサービスが受けられるという状況には至っていない。そのため、不動産業者や社会福祉法人の参加をさらに広げ、全ての行政区でこの事業を展開することを目指し、議論が始まっている。現在、87 名の方がこの事業を活用することにより住みかえが完了している。



支援の内容としては、社会福祉法人が週に 1 回安否確認に訪問するというものである。安否訪問の日時を電話で確認するため、電話と訪問で週に 2 回の見守りを提供している。この支援にかかるコストは、職員の 1 割程度のコストを負担していることが明らかになった。例えば年間 400 万円の人件費を要する相談員であれば 40 万。この 40 万円で 5 件を賄うということが標準的なコストと考えている。

一方で、地域密着型サービス事業所を活用すると、見守りにかかる移動コストが、大幅にカットできることが分かってきた。そのため、大規模拠点から地域密着型拠点に移行するといった流れも 1 つの考え方として普及してきているような印象がある。

平成 26 年 11 月の事業開始以降、作業部会を毎月行ってきた。担当者 2〜3 名、不動産業者も含め総勢 20〜30 名の部会である。各法人の相談内容を一覧化し、そこで提示する。直近の作業部会では、過去およそ 5 年分の相談件数が全て一覧に掲載していた。相談経路をはじめかなり詳細情報が記録されており、大変分厚い資料である。相談件数もかなりの数になっているが、その記録が全て集約されたものを見ながら作業部会を開いている。現在は、作業部会の頻度をおよそ 3 カ月に 1 度ぐらいに減らしている。

作業部会を通じて、常に不動産業者と社会福祉法人が顔を合わせており、加えて行政区ごとでも集まりを開いている。行政職員、不動産事業者、地域包括支援センター、担当している法人の担当者で、行政区ごとの特徴や考え方を整理している。

現在では、モデル事業が終わり、独自事業に入り、さらに次の段階を行政等とともに検討し始めている。

（９）奈良県天理市

社会福祉法人やすらぎ会 吉田真哉氏

社会福祉法人やすらぎ会は、平成 26 年度より、天理市と協働するような形でモデル事業を開始した。

もともと当法人が受託している地域包括支援センターにおいて、地域で住宅の確保に関するニーズや課題が一定数あるという声が上がっていた。そこを通して天理市に投げかけ、委託されるような形でモデル事業を開始した。

平成 28 年度までの 3 か年において、市内の不動産協力業者 6 社に登録いただいた。当法人が不動産協力業者と相談者との間に入り、課題を解決しつつ転居につなげてきた。平成 28 年度でモデル事業が終了し、平成 29 年度からは法人独自の居住支援事業として「住まいの生活支援事業」とし、継続している。

この間、改正住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人が位置づけられたため、平成 29 年度にいち早く申請を行い、平成 30 年 1 月に奈良県から指定を受け、県内第 1 号の居住支援法人として活動している。現在は居住支援法人への直接補助のもと活動しているが、平成 29 年は法人の持ち出しで活動していた。居住支援法人の補助金に関しては、平成 31 年度で終了すると聞いているため、それ以降の活動経費については検討中である。

居住支援法人の活動報告書の書式において、入居に関する相談という項目と、その後の生活支援という項目と、見守りという項目があるのだが、記入に際して非常に困惑した。というのは、先ほど NPO 法人楽の坂詰氏からもお話があったが、相談者から相談を受け、その人の課題や解決の可能性を整理した上で、その中の選択肢の 1 つとして転居という成果がある。その後の生活に、制度や当法人からの支援を入れながら、生活を安定させていく。相談から転居、その後の生活支援は人によって必要なものが異なり、一連の流れの中で対応しているため、そこを区分けして件数を出すのが非常に難しいと感じた。

様々な自治体の方も同様の取組をされていながらも、似て非なるものであるため、地域性は考慮する必要はあるかと思う。この活動を続ける中で、当初は高齢者への住まいの貸し渋りや偏見、課題を解消するため、不動産事業者や社会福祉協議会とも連携を図ってきた。当法人は介護保険事業を中心に実施しているため、高齢福祉に関する専門性は有しているが、それ以外の分野において対応が必要になった場合は、そういった専門性を有する主体に働きかけ、少しずつ連携体制を拡大してきた。

こうした流れの中で、このような事業に対する地域の捉え方が非常に変わってきている。当初､モデル事業で不動産協力店を募集した際､不動産事業者はじめ様々な事業者に説明したが、なかなか協力や理解が得られなかった。しかし、平成 30 年 12 月にもう一度お声がけしたところ、天理市の宅地建物取引業協会の全面的な協力を得られることとなった。天理市内の賃貸物件を扱う全ての不動産仲介業者が、不動産協力店として登録してくださることとなった。

「活動実績等」については、「相談：86 件」、「成約：16 件」と記載しているが、これは平成 26 年度からの積算である。昨年度あたりから相談件数に対する成約率が非常に高くなってきている。もともと私たちは「資源をつなげる支援」を掲げて活動を進めてきたが、それがどういうわけか、この事業そのものの認知度が上がり、地域の中で、この事業の使いどころに対する理解も深まっている。ある程度「転居する」という結論に至ってからこちらに相談が寄せられ

るケースもあるため、成約率が上がってきている部分もある。

また、不動産業者との信頼関係も重要なポイントである。毎日のように協力不動産事業者を訪れ顔を合わせることにより信頼関係が生まれ、不動産事業者や家主が我々の活動を理解し、受けとめてくれるようになる。そのため、逆に不動産事業者から、今まで福祉制度につながっていなかった方たちについて相談していただくことが可能になっている。一方で問題もある。不動産事業者が取り扱う個人情報は賃貸契約に係るもののみであるため、当法人にその方の情報を提供することが難しい。本人の了解を得た上で相談に至るケースはあるが、同意が得られない場合はなかなかつながらない部分もあり、そこは今後の課題だと思っている。

また、転居以外の部分に関しても、柔軟に相談に応じている。特によくあるのが、賃貸住宅の契約を締結している方が亡くなってしまった際、同居していた家族が引き続き同じところに住み続けるにはどのように再契約をすればよいかということである。不動産事業者とご本人の間に当法人が入り、折衝、調整を行っている。

支援の流れとしては、相談者の個別支援プランを立て、ご本人の了解を得た上で、家主さんに提示している。最後のK様のケースについて説明したい。この方はもともとケアハウスに入居していたが、退去しなければならなくなり相談が寄せられた。実はこの方は2月1日にご自宅でお亡くなりになった。ケアハウスを退去しなければならなかった理由は、ケアハウスの居室がごみ屋敷状態になり異臭を放ち、周囲との関係がうまくいかず、是正する様子も見られなかったことによるものである。当法人で支援し、平成30年7月に転居に至った。支援をする中で、自宅の掃除のために訪問介護サービスを利用することになったのだが、そのスタッフが訪問した際にご本人と連絡がとれず、当法人に連絡が入った。そこで安否確認のため訪問すると、亡くなっていたという状況である。客観的には孤独死のようであるが、不動産事業者と家主からは逆に御礼を言われた。というのも、こういったケースにおいて早期発見はなかなか難しく、100%防ぐことは不可能だからである。ここにおいて課題も見えてきた。

このケースで早期発見できた理由は、たまたまご本人が1階の居室に住まわれており、窓の鍵が開いていたので入れたということである。もし鍵が全部閉まっていれば、強制的に中に入ることは難しい。不動産事業者や管理会社によっては鍵を借りられるところもあるが、そこに入るのは、権利擁護の観点から警察の同行が必要であるほか、もし何もなかったら、という懸念もあるため、そういった際にどのように対応するかは事業として検討する必要があるかと思う。

ケースによって様々な対応をしているため、ケースごとに課題を抽出し、それをまた次のケースの支援に活かしている。

（10）大分県豊後大野市

豊後大野市高齢者福祉課　主幹　横田昭洋氏

豊後大野市は、平成 26 年 10 月よりモデル事業を開始した。事業実施直前の 9 月末、38,772 人であった人口が、先月 1 月末には 35,958 人と、約 3,000 人減少している。また、39.1％であった高齢化率が、現在は 42.6％と、かなり上昇している。

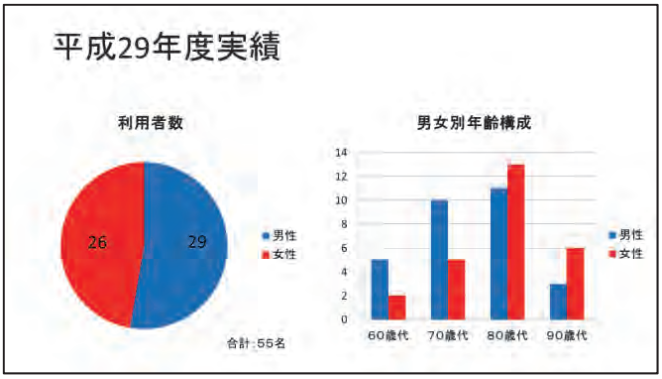
モデル事業は終了したが、取組内容については変更ない。法人が一軒家を借り上げた「くすのきハウス」の 1 と 2、養護老人ホームの空き部屋を使った「くすのきハウス」の 3、空き部屋を改修した「くすのきハウス」4、の 4 カ所で、虐待などによる緊急受け入れや、行き場のない方へ、居住場所の提供と生活支援を行っている。

くすのきハウスへの入居判定会議について、市、法人、地域包括支援センター職員、入居予定者の支援者（基本的にはケアマネジャー）という構成で行っている。その際、なぜくすのきハウスに入居しなければならないかということを、以前にも増して確認している。

今年度は、壁がなくなっていたり屋根があいていたりという半壊状態のごみ屋敷にいた方の緊急受け入れを行った。受け入れのきっかけは、電力会社から市の暮らし支援係に、「料金滞納があるので明日から電気を止めたいが、自宅の環境もあの状態で、訪問しても本人に会えず気になる」という電話が入ったことである。暮らし支援係から連絡を受けた地域包括支援センターの職員が訪問したところ、雨漏りのため、天井が落ちかけている部屋で、自立歩行ができず、寝たきりで、セルフネグレクト状態の対象者を確認した。

近隣に住む家族が食事などの世話をしていたが、病状を心配する地域包括支援センター職員が病院の受診を勧めても、本人がやる気がなくなっており拒否された。家族にも病院に連れていくよう何度も言ったのだが連れていく気配がなかったため、市民病院と連携して訪問診療を行った。同時に、家族の方の動きが悪かったため、他の家族の方に連絡し、くすのきハウスに緊急入居となった。地域包括支援センター、市、病院、法人の連携により支援ができた一例である。

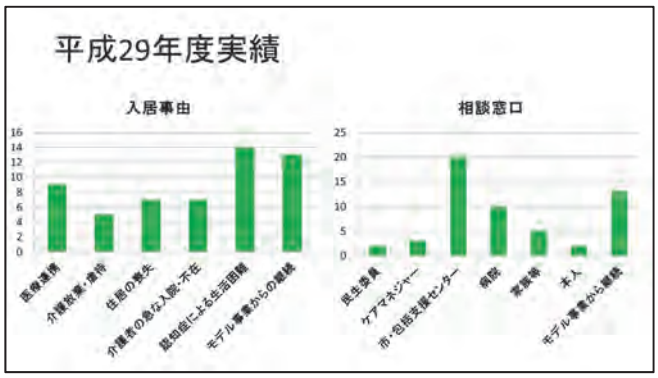
モデル事業終了後の事業財源だが、市の地域福祉基金を取り崩し、現在、一般財源で対応している。しかし、介護保険事業における地域支援事業の対象から恐らく外れるであろう事業があるため、その際は地域支援事業として予算化を行い、事業継続を検討している。



平成 29 年度の実績としては、利用者数は男性が 29 名、女性が 26 名、合計 55 名である。平成 30 年度の実績（平成 31 年 1 月末現在）は、男性が 19 名、女性が

15 名の計 34 名である。平成 29 年度中は 80 代の男性と女性が多かった。

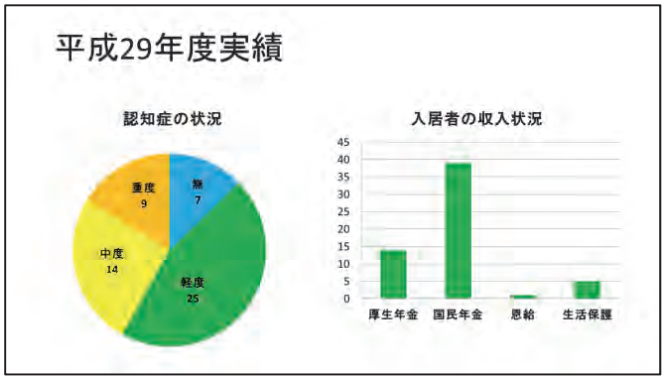
入居事由については、以前から大きくは変わっていない。平成 29 年度については、地滑りや台風などの自然災害等による住居喪失のための緊急入居が数件あった。また、入居にかかる相談窓口は、市や地域包括支援センターが最初の相談を受けることが多いが、現在は病院の相談員の方からの相談も増えている。

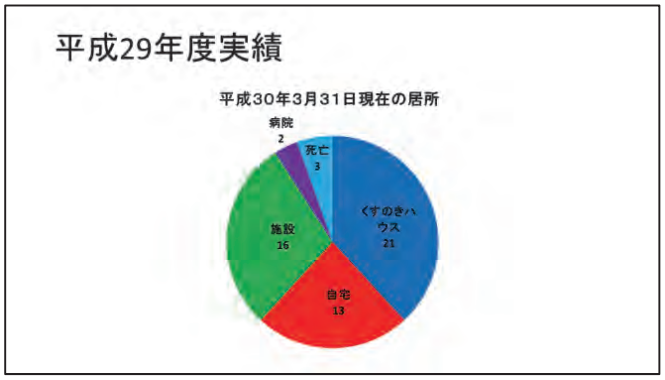


入居者の認知症状については、大半の入居者が認知症を発症している。それでも互助の生活を送ることで、介護保険施設に入所することなく生活ができている。

入居者の収入状況については、低所得者を対象にしているため、大半を国民年金の受給者が占めている。その年金だけでは足りず生活保護を受給している方もおり、くすのきハウスの利用料が払えない方については、施設が減免対応をしている。減免した方のうち、体の動きがよい方は、軽就労を行っている。

平成 29 年度に入居された方の、平成 30 年 3 月 31 日現在の居所について。21 名の方が、まだ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。また、病院に 2 名と記載しているが、うち 1 名はくすのきハウス入居者で、6 カ月ほど入院しており、4 月以降にくすのきハウスに戻ってくる方である。また、介護者が戻ってくるなどして自宅へ戻られる方も、平成 30 年度には 13 名おられた。





今後については、まずこの事業を豊後大野市の社会資源の 1 つとして認識し、法人と協力して継続したいと考えている。そして事業継続のため、地域支援事業において実施し、安定的に財源が確保できればよいかと考えている。また、社会貢献も目的としているため、事業自体は他の法人に広がりにくいのだが、今後広がっていけばよいと考えている。

（11）徳島県東みよし町（取組紹介）

東みよし町企画課課長補佐　藤原和代氏

東みよし町は四国のほぼ中央に位置している。人口が 14,000 人。世帯数が 6,200。高齢化率が 32.7%であるが、合計特殊出生率が県内 1 位である。

私は企画課の移住担当であるが、町としてはあまり移住施策に積極的ではなかった。

しかし、平成 28 年に地域おこし協力隊の募集ができることになり、東京都や大阪府といった都市部より移住者を募るイベントを開催していた。その際、移住者の方が空き家を求めていることを非常に感じた。当時東みよし町には、空き家を担当する課は除却をする建設課しかなかったが、利活用のための課が必要ではないかと思った。

この絵の一番下が私の家で、その上に主人の両親の実家、その更に上の山に主人の祖父母の家がある。祖父母は 98 歳と 94 歳であるが、生活継続に自信がなくなり、山から町に下りたいという話になった。が次の行き場は病院か介護施設しかなく、祖父母は途方に暮れていた。

移住イベント等に参加し、空き家の需要があり、またこの地域にも空き家があるのだから、そこに様々なサービスをつければよいのではないか、実現可能ではないかと思っていた。そんな折、高齢者住宅財団が主催する「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」の説明会があり、参加した。そこで、私が思っていたことを既に全国各地で事業として取り組まれていたことに衝撃を受けた。

東みよし町でもぜひこの取組を実施したいと思い、町に持ち帰った。高齢者住宅財団が作成した事業報告の DVD を町内空家対策協議会や、町幹部、庁内担当職員で視聴し東みよし町への導入を模索していた。

平成 30 年 3 月 6 日の徳島新聞朝刊の 1 面記事である。この日は、ちょうどこのモデル事業実施自治体関係者による情報交換会の開催日であった。その日の徳島新聞の 1 面に、東みよし町でこういった活動をするという話を紹介してもらった。そのことで、町がこのような事をしようと思っている事が周知でき、賛同者もでき、少し動きやすくなった。

昨年の 3 月 6 日の情報交換会に参加させていただき、その後も色々と情報収集し、今できることをしようと思い、空き家に関する補助制度を創設したり、移住・住み替え支援機

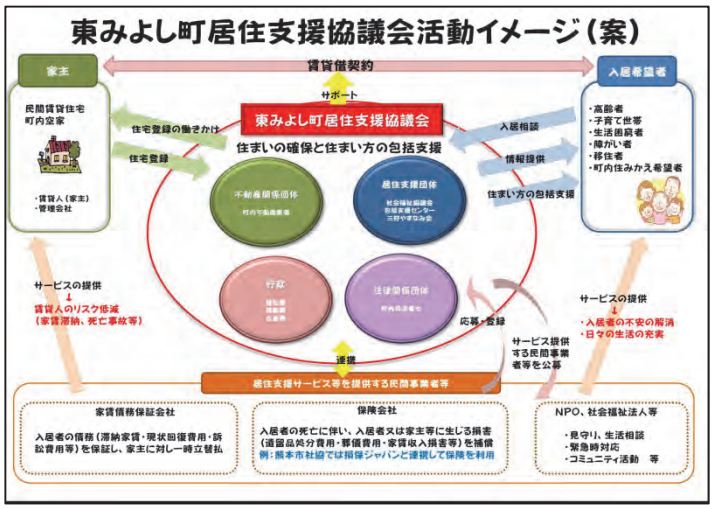
構との連携を図ったりしたが、思うようには進んでいなかった。

そのような折、高齢者住宅財団に相談したところ、東みよし町で検討会を開こうと言ってくださった。白川教授と牧嶋氏と落合部長、お三方の言葉が、町の関係職員の胸に刺さったのではないかと思う。白川教授には、東みよし町のデータや既存計画を基にした資料により、当町の方向性等を数字でご指摘いただいた。牧嶋氏には、ご自身が携わってこられた大牟田市での経験と現状をご説明いただいた。落合部長には、意見を言いやすい進行と出た意見の集約をしていただいた。

検討会終了後、とんとん拍子に話が進んだ。「やはり実際に事業をおこなっている第三者からの後押しがあれば、納得しやすいんだな」と感じた。

そして、居住支援協議会を設立することとなった。不動産事業者との連携の仕組みを構築したり、先行自治体の方や団体の方の意見を取り入れたりして、東みよし町でできることに精いっぱい取り組もうと思っている。

イメージとしては、不動産事業者、居住支援団体、法律関係団体と、行政は福祉課、企画課、建設課が入り、居住支援協議会を設立しようという話になった。また今後もご指導をいただきたいと思っている。



先ほどのご発表で、この事業の普及があまり進んでいないことが問題であるということが言われた。取り組みたいと思っている町は多数あるかと思うが、やり方がわからないということが、取組が進まない最大の要因ではないかと思っている。

３．委員からのコメント

〇諏訪委員

とにかく、ここまでよく広がったなという印象である。ノウハウが非常に蓄積されてきた。地域性に応じつつも、標準というか共通のノウハウが抽出されたことを感じた。一方で、まだまだ先があるようにも感じた。京都市の事例においても、担い手の数をいかに増やしていくか。

そのために、お金も出しつつ、負担を軽くしつつ、担い手を広げるスキームが検討されていると思う。ニーズのある方は大勢おり、そのニーズに応えるためのスキームとして最低やるべきことは見えてきたが、よりよいスキームの構築についてはまだまだ色々とやり方があるように感じた。

〇白川座長

この検討会が始まってから既に５年が経過しており、本当に着実に先へ先へと歩みを進めていただいていることを感じている。

このモデル事業が始まった後からむしろ色々な制度が生まれている中で、最近各所で講演等をする際に「仕上がりがどういう感じだと制度がうまく組まれていてきれいか」といったことを話してしまうことが多かったと考えている。この事業が始まった当初は「できるところから少しずつやって、何か育っていけばいいのではないか」という気持ちであったことを改めて感じた。

フロントランナーとして頑張っていただいた自治体と、各地域のプレイヤーの方もそうだが、後続の方々も出てくると考えたときに、やはり地道にこつこつと取組を進めることでしかできないことがあることを改めて認識している。

制度を使いこなす方法は多様で難しくなってきているが、最初に問題意識の原石があり、そこからそれを突破するために色々と取り組まれて、展開していくという段階を踏んだ５年間であったように思った。

いずれにしても、皆さんの横の関係もできてきているようであるため、今後も互いに相談する形もとっていただきながら、取組を育てていただければと思う。

〇園田委員

まずは、本日ご発表された皆さんに深い敬意を表したいと思う。最後の東みよし町は、藤原

さんがご自分で考えていたことが、出会いを通してこういった展開になった。また、ほかの方もそうかと思うが、横手市の佐々木さんが当初、「横手市を自分の子どもたちに手渡すときに、横手市をどうしておきたいかをすごく考えた」と言われたことが非常に印象に残っている。女性のしなやかな感性というか、人ごとではなくて自分ごととして、まちをよく見られているかと思う。本日ご発表された皆さんが、女性だけではなく男性も、自分事として、自分の村や町や市をよく見られてここに来られたのかなと思う。そうすると、おそらく「お仕事」というより「ライフワーク」のようになっているのではないかと思う。すごく楽しいと思いながら、皆さんのお話を聞かせていただいた。

最後に、本日皆さんがここに集っているということが、とても意味のあることだと思っている。霞が関の言うとおりにやればうまくいくわけではなく、どこか似たような地域と同じことをやればうまくいくわけでもない。そういった意味では、本日は仲間が集まっている。まさに友達つながりのネットワークの中で、5年間取組を続けてこられたのではないだろうか。

私も本日とても心が温まり、未来は明るいと感じた。皆さんもおそらくそうではないかと思う。私もできることを一生懸命やり、これからの皆さんのますますの発展と活躍に期待したいと思う。

○髙橋委員

実は、このプロジェクトが始まる3年ほど前から、研究を始めていた。東京圏の方はよくご存じかと思うが、「たまゆら事件」があった。静養ホームという名前のいわゆる無届け有料老人ホームで火災は発生し、10人ほどの入居者が亡くなった。この3月で10年になる。

そのとき、たまゆらへの入居を紹介したのは福祉事務所であったということから、行政が猛烈に批判された。ジャーナリズムは無責任に批判ができる。そして最近の議論では、貧困ビジネスが批判されている。一方で、特養に入所するまでではなく、いわゆる木賃アパートのようなところに住んでいる人たちが自宅で生活し続けられなくなったとき、福祉事務所の職員としては、そういった人たちを紹介できる場がない。他に手段がないため、見知らぬ土地に移すことになったのだろう。

「リロケーションダメージ」という有名な言葉があるが、見知らぬ土地に行った途端、認知症が進行することはよく知られている。責任は行政にあると言われがちであるが、行政の担当者にとっては、適切なソリューションとしての施策や仕掛けがなかったのである。

そうした状況から、当時の宮島老健局長がこのことについて研究をするようにと白川教授をスカウトしたのが、そもそものこのプロジェクトの始まりである。

10年の蓄積というのは本当に大変なもので、非常に大切なノウハウが出てきた。先ほど白川教授がご指摘されたように、様々な制度も生まれた。「たまゆら」の事件以降も、同様の事件はあり、本当につらい思いをしながら、居住場所がなくて困った当事者の方たちは当然だが、それをサポートする方々も困っていた。

その中で、例えば地域包括ケアで大変有名な鉢植えの図における「住まいと住まい方」についての議論をした。その後も様々な手だてが生まれ、サービス付き高齢者向け住宅も大変普及したが、家賃の支払い能力の問題で限度もあった。そこで、まずは低所得者の高齢者を対象とするところからプロジェクトが始まった。

介護保険制度はエンジンのある仕掛けだったため、公費を捻出するわけにはいかなかった。それでも3年という時限の中で取り組んでくださった方々には大変ご苦労をおかけしたが、もしかすると、かえって時限があってよかったのではないかとも思っている。だらだらと補助金が続くと、惰性で動いてしまう。福祉施策にはそうした惰性で動いているものが数多くある。そうではなく、とてもご苦労をおかけしたが、この事業は地域の個性や特性を見た上で進められている。

先ほど、山からおりるという話もあったし、東京都では即座に都外に出してしまうという傾向が続いている。しかし、それを何とか地域に戻して、安心した生活を送ってもらえるようにすることが大切である。

また、空き家の資源化については、色々な地域で大問題になりつつある。これは単に賃貸住宅市場に出すという話と同時に、潜在化している空き家を顕在化し活用するという話がある。幸いセーフティネット住宅には「共同居住型」が含まれている。これには相当なノウハウが必要であると思っている。また、当初事業の対象が「低所得高齢者等」であったものが、住宅セーフティネット法では「住宅確保要配慮者」ということで、非常に多様になっている。同時に、住宅行政と福祉行政、また、不動産事業者と生活支援を担っている社会福祉法人、NPO 法人といったものに横串を通す必要がある。住まいや暮らしの話なので、当たり前のことではあるのだが、これまで当たり前にならなかったことに風穴をあけるプロジェクトである。

最近つくづく思うことがある。行政の縦割りはしばしば批判されるが、我々専門家の縦割りはあまり批判されない。福祉、医療、住宅、それぞれに専門家がおられるが、それぞれの横串を通すようなプロジェクトを展開していく必要があるかと思う。そうした意味では、本日お越しいただいた皆さんは各分野の専門家ではあるが、この事業を通して、横に開いていくという経験をされてきたのだろうと思っている。そのノウハウを何とか世の中に伝えたいと思っており、これはまた機会を改めて、いろいろご協力をいただくことがあろうかと思う。

○国土交通省住宅局安心居住推進課　嶋田課長補佐

こうした事業を厚生労働省の方で取り組まれていることは聞いていたが、初めてこの場に来させていただき、取組の概要を伺った。本当によい事業だと感じた。皆さんの取組も、資料の上では「先進事例」として伺っていたが、本日のご発表では非常に苦労されている面も伝わってきて、大変勉強になった。

制度改正が一区切りし、今後は皆さんが取組に際してお困りのところをいかに支援するかといったことを必死に考えている。実際に取組をされている皆さんとしてお困りのことを、直接でも、高齢者住宅財団を通してでも、どんどん伝えていただけると、我々としても助かる。そういった動きを、一方通行ではなくお互いにしていきたい。最近、「居住支援メルマガ」というものも作ったので、そうしたツールを通して情報を送る。それに対してレスポンスをいただけると大変助かる。今後も取組を進めていただければと思うので、どうぞよろしくお願いいたします。

○厚生労働省社会・援護局地域福祉課生活困窮者自立支援室　田口居住支援係長

本日は厚生労働省老健局の事業についてご発表いただいたが、生活困窮者自立支援事業も平成27年よりスタートしている。居住支援についての考え方は遅れている部分もあったが、平成

30 年度ごろより居住支援のメニューも徐々に整えてきた。一時生活支援事業とセットで実施すると補助率が 3 分の 2 になるような法改正も行い、4 月 1 日からスタートすることになっている。

支援の主な対象は高齢者であるかと思うが、もう少し幅広く生活にお困りの方や、一時生活支援事業の関連で、シェルターを出られた方が、その後地域で住み続けていくための支援を支えていくためのメニューを、厚労省としても今後推進したいと考えている。

住居確保も当然大切ではあるが､その後生活し続けていく時間の方が長いということになる。そうした観点からも、ハードとソフト両面の支援を、国土交通省と厚生労働省で連携しながら進めていきたいと考えている。

3 月には居住支援サミットも開催されるため、そこでもう少し細かいご説明ができればと思っている。皆様からいただいたご発表も参考にしつつ、今後も施策を進めていきたいと思うので、引き続きよろしくお願いいたします。

〇大牟田市立病院 地域医療連携室　牧嶋次長

東みよし町さん、まずはよかった。今後具体的にどう動いていくかということだが、今日は仲間がたくさんできるかと思う。

本日のお話を聞いていて、課題が 3 つほどあるかように感じた。まずは運営財源の問題である。豊後大野市のように制度の中に入れ込めるとよいのだが、なかなかそうもできない問題がある。低所得者を対象としていて、大牟田市の居住支援法人においても、なかなか運営費や活動費を賄うことができていない。そうした意味では、居住支援法人への補助金で非常に助かっているかと思うが、おそらくこれは来年度には終わってしまうだろう。なので、最低でも居住支援協議会への補助については、もう少し長く延ばしていただけるとありがたい。ただ、前提としては、自立での運営を基本目標にしなければならないかと感じた。

また、天竜厚生会からのご発表を聞いていて、私は今病院に所属しているが、まさにがん患者の方の就労支援も含め、今後は医療と住まいの関係性も大切になってくるように感じた。

最後に、居住支援を横つなぎ政策にしていくことが、今後の自治体における大きな課題であるかと感じる。横手市ではまだ歯車がかみ合ってないといった話であったが、誰に潤滑油の役割を担ってもらうかについて、頑張って検討いただければと思った。

Ⅲ. 居住支援全国サミット

１．概要

（１）開催目的（「居住支援全国サミット」報道発表資料より）

今般、高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化を図る目的から、国における居住や福祉に関する施策と各地の居住支援協議会で行っている先進的な取組みに関する情報提供の場として、厚生労働省・国土交通省主催による居住支援全国サミットを開催する。

なお、高齢者住宅財団は、「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の実践等を踏まえて、本サミットの企画・運営を行った。プログラムについては次ページを参照。

（２）開催概要

①開催日時　平成 31 年 3 月 7 日（木）13：00～16：35
②会場　　建築会館ホール（東京都港区芝）
③議事　　次ページ参照
④出席者　　当日は、280 名の参加を得た。

本報告書においては、講演およびパネルディスカッションの内容を掲載する。
また、当日の各講師資料は、厚生労働省の下記ホームページで公開されている。
https://www.mhlw.go.jp/stf/shingi2/0000153631_00001.html

平成３０年度　居住支援全国サミット

日時　平成３１年3月7日（木）１３時００分～１６時３５分
会場　建築会館ホール（東京都港区芝５-２６-２０）
主催　厚生労働省・国土交通省

プ ロ グ ラ ム

１３：００～１３：１０　**開会あいさつ**

厚生労働省老健局長　大島　一博

国土交通省住宅局長　石田　優

１３：１０～１３：５０　**基調講演　　２０４０年に向かう居住支援のビジョン**
地域型居住をいかに実現するか

中央大学法学部　教授　宮本　太郎

【プロフィール】

中央大学法学部教授。
ストックホルム大学客員研究員、立命館大学教授、北海道大学大学院法学研究科教授を経て 2013 年より現職。
安心社会実現会議委員、社会保障改革に関する有識者検討会座長、内閣府参与、総務省顧問、社会保障制度改革国民会議委員等を歴任。現在、社会保障審議会委員、日本学術会議特任連携会員、『月刊福祉』編集委員長など。主な単著に『福祉政治 日本の生活保障とデモクラシー』（有斐閣,2008 年）『生活保障――排除しない社会へ』（岩波書店［岩波新書］,2009 年）『社会的包摂の政治学――自立と承認をめぐる政治対抗』（ミネルヴァ書房,2013 年）『共生保障――支え合いの戦略』（岩波書店［岩波新書］,2017 年）等がある。

１３：５０～１４：２０　居住支援の最新施策動向

厚生労働省老健局高齢者支援課長　武井　佐代里

厚生労働省社会・援護局地域福祉課生活困窮者自立支援室長　野﨑　伸一

国土交通省住宅局安心居住推進課企画専門官　大島　敦仁

１４：２０～１４：３５　～休憩（１５分）～

１４：３５～１６：３５　**事例紹介・パネルディスカッション**

【パネリスト】

横手市健康福祉部社会福祉課障がい福祉係副主幹　佐々木　恵

鹿児島県土木部建築課住宅政策室技術補佐　渡島　秀夫

NPO 法人リトルワンズ代表理事　小山　訓久

NPO 法人抱樸理事長　奥田　知志

【コメンテーター】

中央大学法学部教授　宮本　太郎

【コーディネーター】

一般財団法人高齢者住宅財団顧問　髙橋　紘士

２．議事概要

開会あいさつ

厚生労働省老健局長　大島　一博

この居住支援全国サミットは、国土交通省と厚生労働省の共催により、居住と福祉に関する施策あるいは各地で行っておられる先進的な取組について、情報提供、情報交換を行う場として開催している。本日は、宮本太郎先生の基調講演をはじめ、各パネリストの方々による事例紹介や、パネルディスカッションを用意させていただいた。今後皆様方が居住支援に関する取組を企画し、展開される上で、参考になるプログラムであろうかと思うため、最後までご聴講くだされば幸いである。

2025 年には団塊の世代が 75 歳を迎えるが、厚生労働省では、今後高齢化が進展していく中で、高齢期に突入しても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けていけるようにするという「地域包括ケア」という考え方を打ち出している。また最近では、高齢者に限らず、子育て世帯、障害者、生活困窮者といった層も全て同じではないかということで、「地域共生社会」という考え方も打ち出している。

こうした社会の実現に向けて、住まいの確保というのは大変重要である。住まいには、「住宅・住居」というハードの役割と、地域とのつながりの中で暮らしていくための「暮らしの基盤」や「拠点」といった 2 つの役割がある。

したがって、その支援に当たっては、ハードの供給とソフトの生活支援の両方が行われる必要がある。国では国土交通省と厚生労働省、自治体では住宅部局と福祉部局が一緒になって、不動産関係団体、福祉団体、NPO 団体等の方々のご協力を得て、両輪で進めていくことが重要である。

特に、身寄りのない方々や低所得の方々など、生活にお困りになっている場合には、家賃の負担の問題だけでなく、保証人の確保や日常生活上の様々なサポートが必要であり、今後に向けてまだ多くの課題が残っている分野である。

国土交通省の住宅セーフティネット制度や、厚生労働省の介護保険制度における地域支援事業、生活困窮者自立支援制度といった各種制度を活用しながら、あるいは社会福祉法人の社会貢献といったこととも関連させ、課題への解決策を見出す必要があるかと思う。

今後人口減少社会が進む中で、地域共生社会の実現や地域づくりといったことがますます重要になるため、住まいにおいては、国土交通省と厚生労働省が連携しながら取り組みたいと考えている。

本日ご参加の皆様は、種々実践もされているかと思う。各地域で居住の課題を抱える方に対し、ぜひ分野を越えて手を組み、サービスや支援の向上に努めていただくことを期待したい。

国土交通省住宅局長　石田 優

この会議は平成 24 年度から始めさせていただいている。住宅政策、福祉政策が一体となるとともに、国、地方公共団体、民間の力を結集して生活支援にいかに取り組んでいくかといった点で、この場は非常に重要であると考えている。

国土交通省においては、平成 29 年度、新たな住宅セーフティネット制度を開始した。高齢者や障害者など、入居を断られるようなことがある方々の受け入れを拒まない住宅を登録することを主旨として、その方々の生活を支援する法人の位置づけを行い、それが居住支援協議会と一緒になって実効ある居住支援を行っていくことを目指すものである。

3 月初旬において、登録住宅の件数は約 8,000 戸に到達したが、さらに推進していきたいと思っている。また、居住支援法人についても、現段階で 193 法人活躍いただいており、77 の居住支援協議会が全国で動いている。こちらもより一層の展開に向けて尽力したいと思っている。

本日は、そういった居住支援活動に長く取り組んでおられる NPO 法人抱樸、NPO 法人リトルワンズにもご登壇いただける。これまでの取組が、全国でより一層花開くような形で展開できれば幸いである。

また、まちづくりとの関連も含めると、高齢者、障害者の方々が、単に支援されるだけではなくて、自らの役割を持って生きていけるようなまちづくり、住まいづくりも重要であると思っている。例えば Share 金沢を運営する社会福祉法人佛子園は「ごちゃまぜ」のまちづくりを提唱しているが、こういったものも我々は参考にしつつ、色々な方が自分の生きがいを持って人生 100 年時代を生きていけるような生活の場づくりを目指していく必要があると思っている。そのためには、国、公共団体、民間事業者が一致協力して社会福祉政策、住宅政策の垣根を越えるのではなく、垣根をなくして取組を推進することが重要であると考えている。

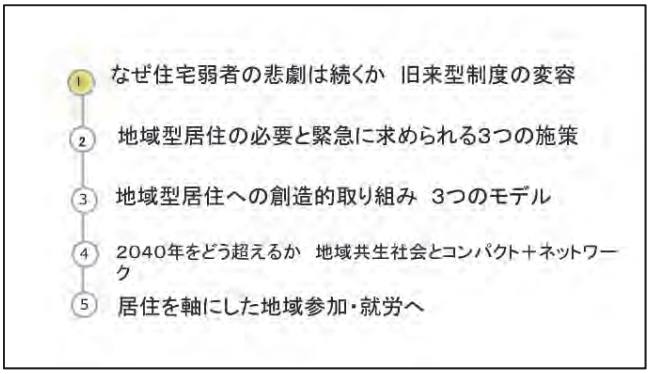
（１）基調講演
「2040 年に向かう居住支援ビジョン　地域型居住をいかに実現するか」

中央大学法学部教授　宮本　太郎

私は一昨年の居住支援サミットでもお話をさせていただいたが、年々このサミットは、盛り上がりが熱気を帯びている印象を持っている。それだけこの居住という問題が、今後の日本の持続可能性を考えたときに決定的なポジションにあるということを感じている。

本日は基調講演という役回りであるが、この後、行政、そして現場で活躍する NPO 法人等の皆さんの熱いセッションが待っているため、これからの議論を皆さんが受けとめていく大きな整理棚のようなものを提供すればよいかと思っている。

●居住に関して緊急に求められる３つの施策



私は、居住に関して現在求められているのは、在宅の居住とケア、それに生活インフラを連携させた「地域型居住」の実現であると思っている。まず、この地域型居住の実現に向けて、居住の面で苦労されている住宅確保要配慮者の皆さんを支援する緊急の３つの施策に、NPO 法人等が地域で行っている創造的な取組から導いた３つのモデルを組み合わせていくことが大事だという話をしていきたい。

日本が直面している大きな変化として、「2040 年問題」という言葉が聞こえてくる。生活インフラと居住とケアが、今でもうまくつながっていないのに、これからの人口減少で、地域がスポンジ状に縮小し、この３つがどんどん散らばってしまうということである。これに対処するためには、国土交通省と厚生労働省がそれぞれの所管の枠を越えて、国土交通省が進めている「コンパクト＋ネットワーク」というまちづくりのアプローチに、厚生労働省が進めている「地域共生社会」というアプローチを組み合わせて、いわば「コンパクトな地域共生ネットワーク」とも言うべきものをつくり、まちづくりの方向性を定めていかなければいけない。そのことを３番目にお話ししていきたい。その後、時間があれば、居住を軸にして地域で活動するこれからの高齢者像のようなこともお話ししていきたいと思う。

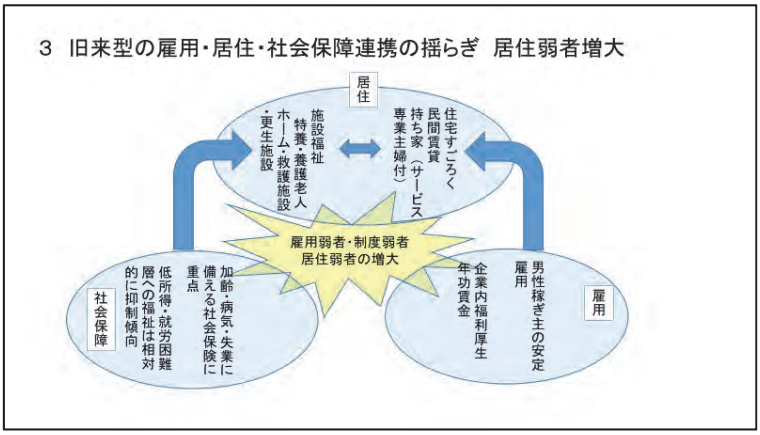
平成 31 年 3 月で、「静養ホームたまゆら」で入居者 10 人が亡くなるという悲劇が起きてから 10 年目になる。調べてみると、墨田区福祉事務所経由で入居された方が、10 人の犠牲者のうち６人を占めていた。避難経路が確保されていなかったことや、居室に鍵がかかっていたという非常に悪質な経営実態が見えてきたが、その後 10 年たっても、住宅確保要配慮者をめぐる悲劇は収まっていない。たまゆらのような悪質なケースだけではなく、例えば昨年の札幌市「そしあるハイム」、あるいはその前年、横手市「かねや南町ハイツ」のように、経営者が非常に使命感、責任感

を持って取り組んでいたところも悲劇に見舞われている。

また、住宅確保要配慮者は高齢者に限らない。銚子市では、公営住宅の家賃を滞納して強制退去を命ぜられた 44 歳の母親が、中学校２年の娘の首を締めて無理心中を図るという、まさに現役世代の住宅確保要配慮者の悲劇も起きた。

なぜ、こうした問題が解消されないのか。一生懸命頑張って、善意で取り組んでいる人もこうした悲劇に見舞われてしまうのは、現行制度のゆがみの問題であるように思う。

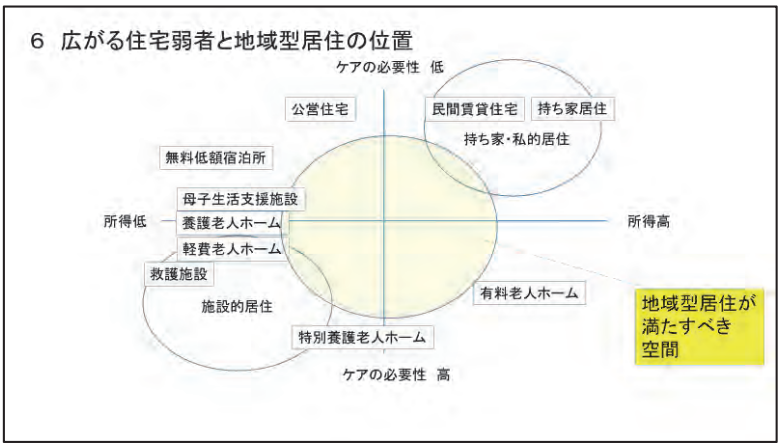
つまり、これまでの日本の生活保障が、住宅政策にどのような形で表れているかということである。ご存知のように、これまでの日本では、父親がめったなことでは仕事を失わないことが前提であった。通常は、会社勤めの夫が、いわゆる「住宅すごろく」において、自分のキャリアの発展に合わせて住み替えを進め、最後は持ち家に至る。持ち家には専業主婦の妻がおり、ケアを一切担う。私はそれを「サ専住（サービス専業主婦付住宅)」と呼んでいるのだが、そういった住宅であった。



社会保障や福祉は、基本的にはみなが働いていることを前提としていたため、原則として加齢、病気やけが、失業等で働けなくなった場合の社会保険が中心だった。ここには保険料だけではなく多大な税金が費やされてきた。一方、安定した勤めがなく、社会保険料も払えない人たちの住まいや暮らしを支える福祉の財源はかなり抑制され、そのような人たちの居住の場は、基本的には施設、養護老人ホーム、救護施設、更正施設等に限られてきた。

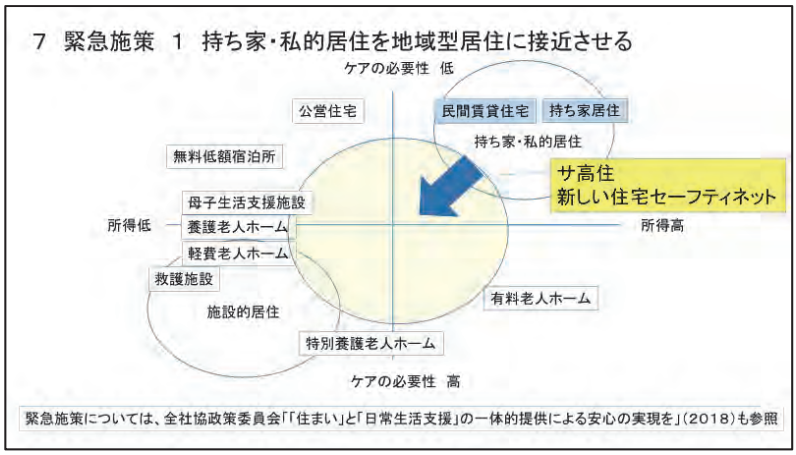
つまり、安定した勤め口のある人たちに対する持ち家、民間賃貸、私的な居住と、その条件を欠く人たちの施設居住の真二つに分かれてしまっていたのである。その結果、日本の住宅政策に巨大な空隙が生じてしまった。つまり、「所得がある程度あり、外部からのケアが必要ない人たちの「持ち家・私的居住」と、経済的に困窮し、施設でなければ暮らしていけない人たちのための「施設的居住」に二分化し、見守りや最低限の生活支援が必要な人たちが増加しているにも関わらず、ここを支える制度が欠落しているという状況である。

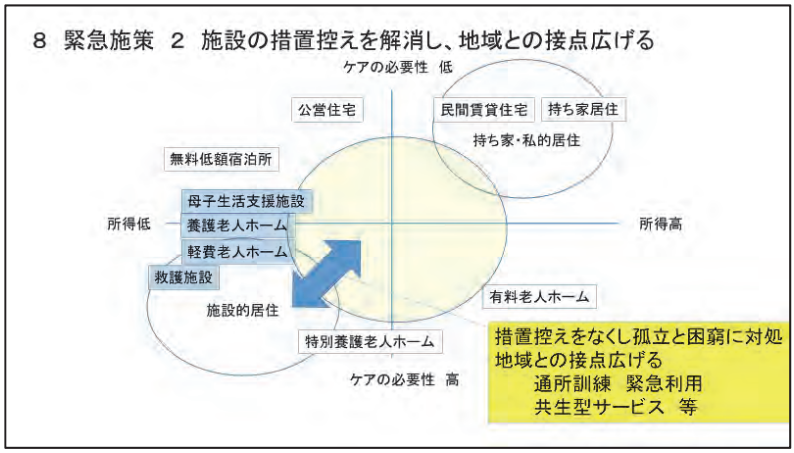
３つの緊急政策というのは、まずこの空隙を埋めていくことである。この空隙部分が私のいう「地域型居住」だ。３つの緊急政策とは、持ち家・私的居住や施設居住を真ん中のゾーンに引き寄せていく施策である。高齢単身世帯、障害者世帯、母子世帯、ひとり親世帯には、大家さんは家を貸したいのだが、そ



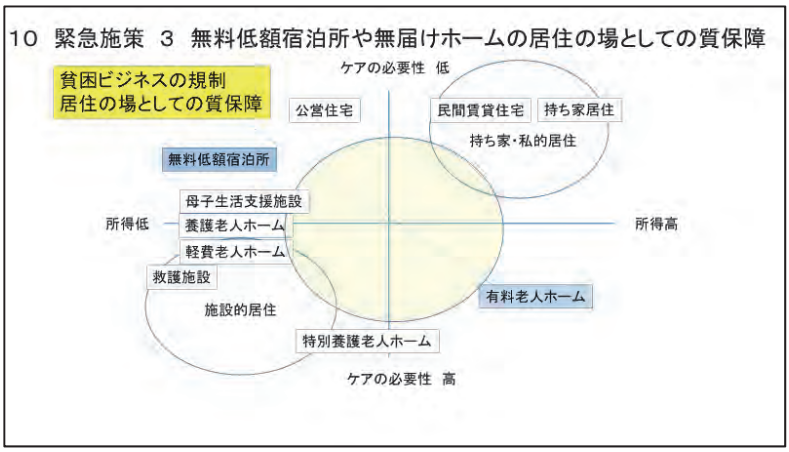
の後が心配で貸せないという状況がある。第一の緊急施策は、そこに手を打ち、家を貸してくれる大家さんを登録し、支援をしてくれる団体を居住支援法人という形で指定し、私的な居住を地域型居住に接近させていくものだ。これは国土交通省の「新たな住宅セーフティネット制度」の試みである。

次に、施設的な居住を地域型居住に接近させていくということがある。現在、施設的居住には空き部屋が多数ある。例えば養護老人ホームについては、西宮市は定員の 43%しか埋まっていない。これは、養護老人ホームの補助金を一般財源化したことにより、各自治体があえて入居させない「措置控え」を行うことで、お金を別のところに振り向けようとしたと考えられる。そのことにより、施設的居住が機能していないのである。まずは、この措置控えをなくし、空き室を活用することが重要である。





同時に、施設と地域については、断絶があるのが現実である。しかし、実は誰しもいつかは住宅確保要配慮者になってもおかしくない。したがって、例えば施設を地域の人たちに様々な形で利用してもらう。あるいは、障害者や子どもや高齢者がごちゃまぜになり施設の１室を利用してもらう。そういった取組で溝を埋めることにより、施設的居住を地域型居住と融合させていく。これが２番目の緊急施策である。

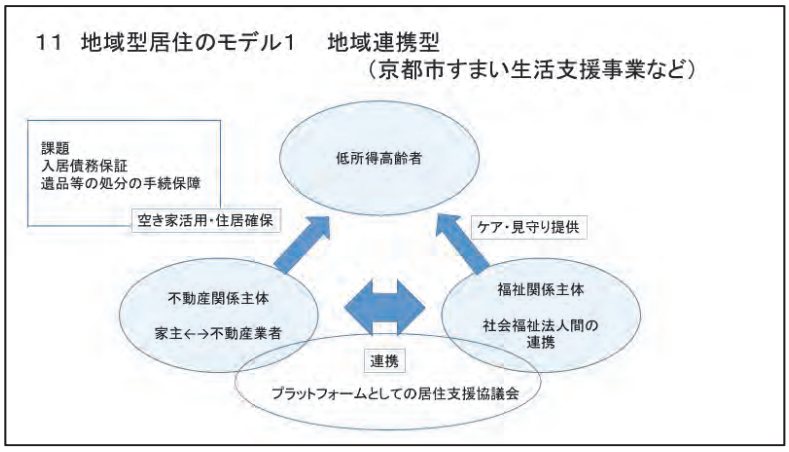


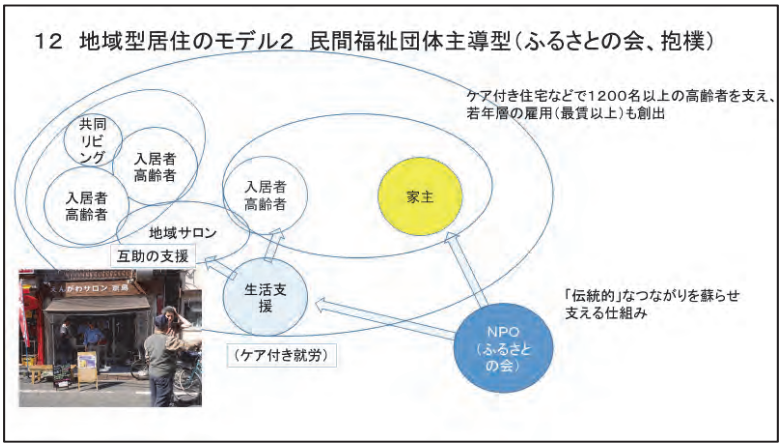
第三の施策は、無料低額宿泊所のように、私的居住と施設的居住が分裂してしまい、真ん中の層のニーズが埋まっていない、そこにいわば緊急的に対応している施設が関わる。ここは本当に一生懸命経営しているところと、貧困ビジネスとがごちゃまぜになっているのが非常に厄介なところである。現在厚生労働省では、この無料低額宿泊所に居住の場としての質を保障していくた

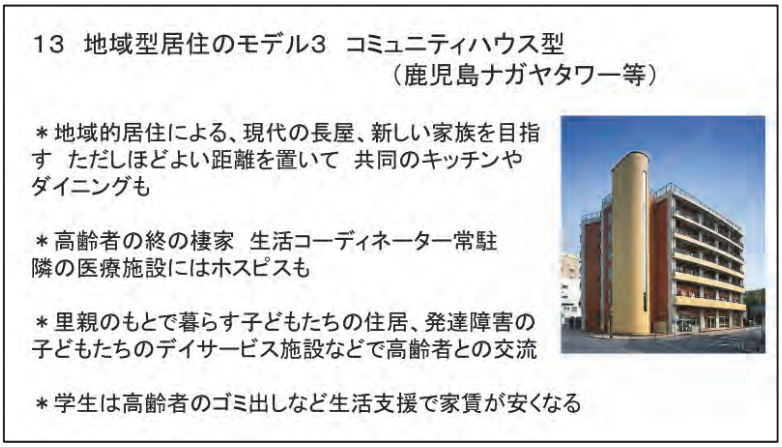
めの施策を検討していると聞いている。例えば全国で 16,600 戸ほどある無料低額宿泊所の２割ぐらいは簡易個室という、ベニヤ板等で１つの居室を仕切っただけのものである。そういったものをなくし、住宅の質を与えていくことを含めて貧困ビジネスを規制していくことが、第３の緊急施策になるかと思う。

これとあわせて、地域型居住をめぐっては、NPO 等の様々な創造的な取組が広がっている。これについても３つに整理しておきたい。

１つは、私が「地域連携型」と呼んでいるモデルである。居住支援協議会が 77 地域で設立されているということは、都道府県のみならず市区町村においても居住支援協議会を設置するところが増えているということだと思う。この居住支援協議会をベースに、地域の様々なアクター、特にケアを提供する社会福祉法人、NPO、不動産業者の方、家主の方たちが一緒に地域型居住をつくっていくという形である。一昨年の居住支援サミットに登壇された「京都市すまい・生活支援事業」については、モデル事業そのものは終了しているが、その後も地域連携型の試みをつなげておられる。社会福祉法人が 10 団体ほど、入居者に対して見守りを約束し、それを受けて不動産業者が家主に「見守りがついているので安心して入居させてください」と交渉する。両者の連携により、低所得高齢者等も入居先が確保できるのである。この仕組みが非常にうまく循環している。昨年、学生を連れて伺ったが、入居している高齢者は「地域に居場所を確保でき、何よりも自分で買い物に行って、お魚を見ながら選べることが自分の元気のもとになる」とおっしゃっていた。







２番目には、NPO 法人ふるさとの会や NPO 法人抱樸のような民間福祉団体が主導する取組である。こうした NPO などは、入居時の債務保証や見守りケアも提供しつつ、自ら共同住宅等を借り上げて地域型居住を実現していくというスタイルである。

３番目は、コミュニティハウス型というものである。１つの共同住宅を丸ごと地域型居住にしてしまうスタイルである。配布資料でご紹介しているのは、鹿児島市のナガヤタワーの例であるが、この場では、「ぐるんとびー」という藤沢市のＵＲ団地の事例について紹介したい。高齢化率が約 70%になっている団地である。柏市の豊四季台団地のように、商業施設や共同利用スペースに福祉支援団体が入っていくケースはあるが、「ぐるんとびー」は、団地の一室に小規模多機能型居宅介護の施設が入っている。そうするとその上、下、斜め、横の部屋が全て地域型居住の住宅になるという化学反応が起こる。

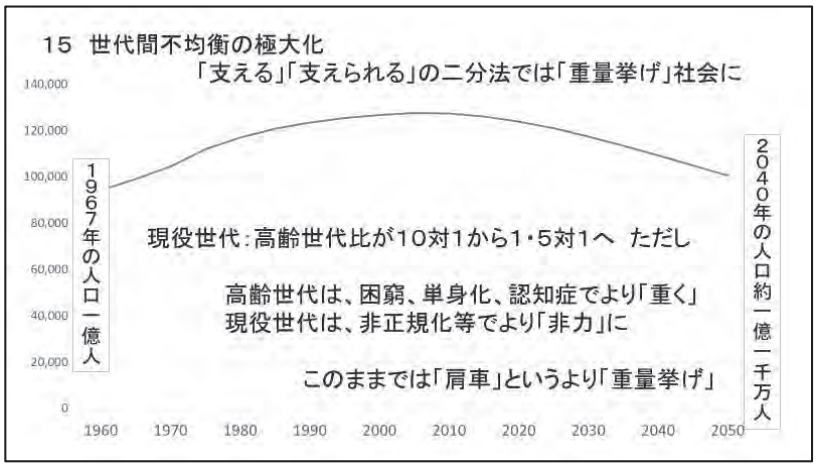
「ぐるんとびー」は、単にそこを拠点に訪問や通所サービスを提供するだけではなく、入居者同士の様々な支え合いを開発する。レストランやカフェを各住戸で開設するという計画もある。これはどこの団地でもできることではなく、藤沢市がバックアップしているという条件もあるが、言ってみれば共同住宅が丸ごと地域型居住コミュニティに変貌していくスタイルである。

３つの緊急施策と３つのモデルを挙げたが、このような取組が進めば、地域型居住も大きく足を踏み出していくかと思う。ただ、こうした緊急施策や創造的な取組を進めていただきたいという思いはある一方で、我々は現実の厳しい変化も直視しなければならない。

地域型居住は、居住とケア、生活インフラを密接に連携させることで成り立つのだが、今の日本社会において地方を見ると、これがどんどん散らばってしまうという変化が生じている。こうした変化が一言でいうと「2040 年問題」になるかと思う。団塊の世代が後期高齢者になる 2025 年は既に目の前にある。さらに、その後に控える峰とでも言うべきものが 2040 年問題であり、この問題を考えると、地域で取組みを前にすすめるためにも、国土交通省のいうコンパクト＋ネットワークと厚生労働省のいう地域共生社会を連携させるようなマクロな地域政策を推し進めていかなければならない。

●「2040 年問題」を読み解く

最初に、2040 年問題とは何かということを考えたい。それは、「世代間の不均衡」と「地域間の不均衡」と「財政支出の不均衡」の３つが最大限に達するタイミングである。言ってみれば、日本の持続可能性が問われるタイミングであり、逆に言うとこれを乗り越えれば、その先はこの国も安泰とは言わないが、何とかなるのではないか。この問題が、地域型居住を進める上で乗り越えなければいけない大問題として地域にあらわれるということである。



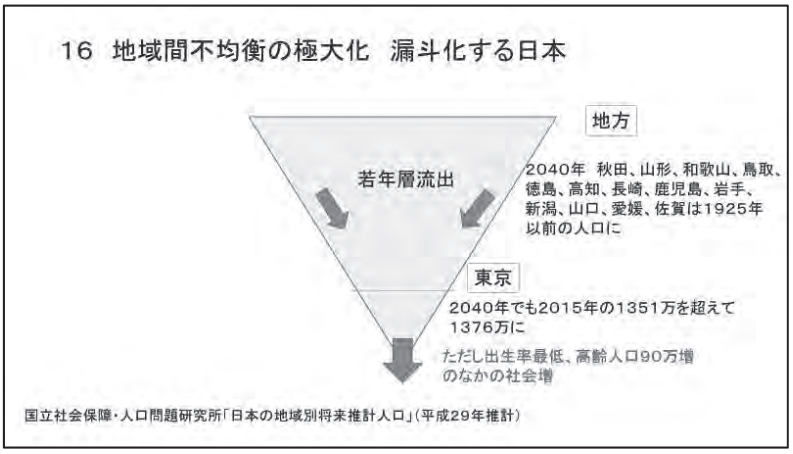
３つの不均衡を順に述べよう。

〈世代間の不均衡〉

ご存じのように、今、現役世代と高齢世代の比率が近づいてきて、2040 年には 1.5 対１くらいになっていく。頭数だけ見れば 1.5 対１だが、実態としては、2040 年には就職氷河期世代がそのまま高齢者になる。家族もいない、厚生年金にも入ってない、貯蓄もない。ここを支えるということは、ひときわ重く感じざるを得ない。この人たちは支えられる側であると決めつける必要はないということが後のポイントになるが、支えるという観点で見ていくと、その支える側の現役世代も、非正規雇用等のためより非力になっているのである。

そうなると、1.5 対１、よく「肩車型」等と言うが、それすら成り立たない。現役世代にとっては、自分の体重の２倍も３倍もの荷を担ぐ。言ってみれば重量挙げに近いような状況になってくるというのが、2040 年問題の第１の問題である。

〈地域間の不均衡〉



２番目の問題は、地域間の不均衡の限界化である。今、多くの地域では高齢化が進んでいるが、2040 年ごろには高齢世代の減少も始まる。ここに挙げた都道府県は、2040 年には 1925 年の人口よりも少なくなるのだが、その結果、高齢世代も減少するが、高齢世代を支える側と目されている現役世代は、それを上回る勢いで減っていくということである。

一方で東京都については、東京を中心に三大都市圏に人が集中するため、2040 年でも 2015 年を上回る人口になっていく。これは横から見ると、いわば漏斗の斜面を伝わって現役世代が全部真ん中に集まってくるような形になっている。しかし、漏斗の底は抜けている。つまり、東京に多くの若い世代が集まってくるが、その多くが年収 200 万円半ば程度で、結婚すらできないという場合が多い。結婚しても、東京は子育てをすることが一番難しい、コストのかかるまちである。漏斗を横から見ると、かさは増しているように見えるが、子どもが産まれずいわば底が抜けているのである。

同時に、この漏斗の一番下に堆積している東京都の人口の中では、高齢世代も高齢化する。地方は支え手を欠き、そして、東京は見かけ上、現役世代が集まってくるのだが、高齢世代の高齢化と、現役世代の子育て困難が同時進行していくということで、地方であっても、東京であっても、支え合いはひときわ難しくなっていく。これが２番目の問題である。

〈財政的な不均衡〉

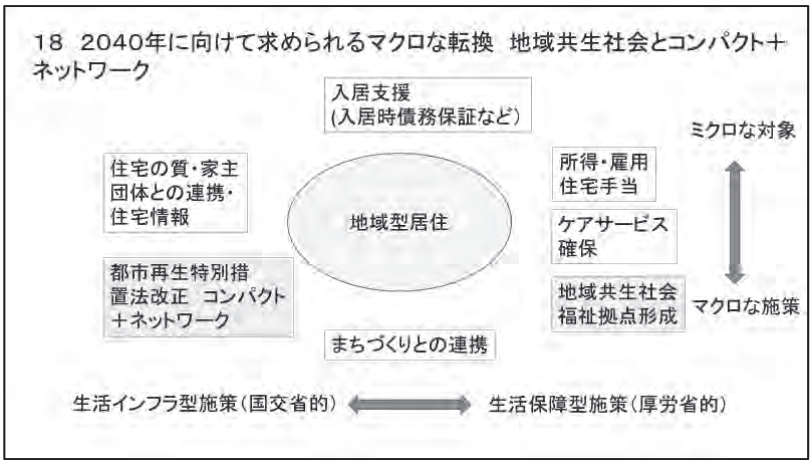
そして、３番目が財政的な極限化である。厚生労働省が、2040 年に社会保障支出は 190 兆円ほどになると見積もっているが、率直にこれぐらいで済むのだろうかという疑問がある。今の高齢世代の増え方に、機械的に今の予算を当てはめているが、2040 年には就職氷河期世代で厚生年金にも入ってない人たちがどんどんふえていき、未婚、離別の単身高齢女性の半分は、生活保護基

準の収入以下になるというシミュレーションが出ている。そうした中で、社会保障支出が 190 兆円で済むのか非常に怪しい。つまり、世代間のアンバランス、地域間のアンバランス、財政支出のアンバランスが極限化してくるわけである。

この３つの不均衡が、地域での暮らしぶりを制約することにつながる。１つは、スポンジ的縮小である。都市というのは、発展するときには同心円を描いてスプロール的に発展する。人口減少で縮小するとき、これは都市計画論の饗庭伸氏の言葉であるかと思うが、スポンジ的に縮小していく。外縁部は変わらず、そこに住んでいる人もいるが、スポンジやたくさんの穴のあいたチーズのように、隣が空き家になる、商業施設が店じまいをする、鉄道がストップするといった形で地域が変貌していくのである。

そうしたところにケアを届けるのはこれまで以上にコストがかかるが、2040 年には、ケアの担い手である現役世代も 1700 万人減少して、財源の見通しも大変厳しい。空き家については、野村総合研究所が、2040 年には 40%ほどになるのではないかという計算をしている。単身世帯は高齢世代の４割になる。こんな形で 2040 年の変化が、地域では孤立の広がりという形で深刻化していくことが予想されるのである。

●地域共生社会とコンパクト＋ネットワーク



こうした中で地域型居住を安定させていくためには、厚生労働省のような主にケアを所管する省庁と、国土交通省のような主に生活インフラを担当する省庁が自治体を舞台にマクロな施策で連携していかなければならない。ミクロな施策においては、例えば国土交通省の新しい住宅セーフティネット法のような形で、家主や居住支援法人、不動産業者に働きかけを進めている。厚生労働省も地域包括ケアシステムのように、ミクロなところでは地域を支える施策を様々に打ち出している。ところが、先ほど申し上げたような地域の変化が進んでいくならば、よりマクロなところ、つまり、まちづくりという面で手を打たなければならない。

2040 年に向けて、生活インフラと居住とケアがばらけていくのだが、これに対して、都市再生特別措置法の改正があり、立地適正化計画において、自治体が居住と生活インフラとケアを、お団子状態のまとまりに誘導していくことが可能になっている。こうして生活インフラ、居住、ケアを接近させていくと同時に、ケアの中身も変えていかなければならない。ここで厚生労働省の地域共生社会の施策が大事になってくる。

ケアの中身とは、先ほど「世代間の不均衡の極限化」について述べたが、「現役世代が頑張って高齢世代を支える」という形はもはや維持できないということである。現役世代もどんどん倒れ

ていっている中では、現役人口だけでなく、「元気人口」を増やさなければならない。

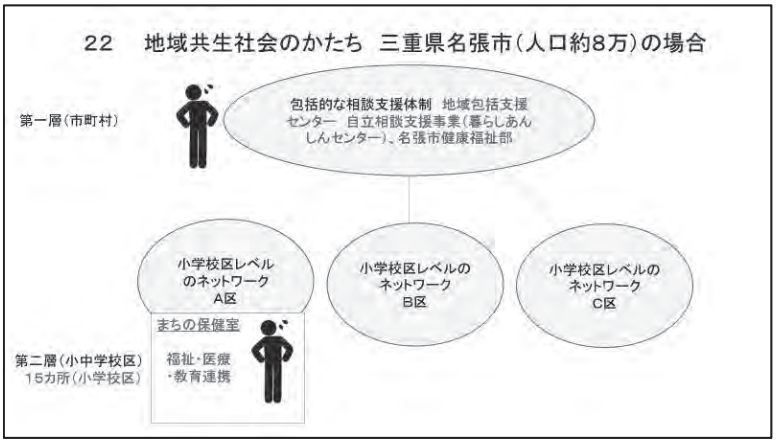
そうなってくると厚生労働省としては、ケアの方法、目的が変わってくる。これまでのケアというのは、基本的に多くの男性稼ぎ主が働いて家族を養うということが前提になっていたため、働けない人たちを保護することに重点が置かれてきたが、これからのケアは、高齢世代も現役世代もともに元気になってもらい、人生を謳歌してもらうという方向に転じなければならない。

これまでのケアというのは保護することが目的であったため、縦割り制度が一番都合がよかった。近隣住民に対して、「この人に障害者手帳を出して障害年金の何級を提供します」、「この人は生活保護を受けさせます」ということを明確に説明できるためには、縦割りの制度で、この人はこういった基準に合致するということを明らかにしなければならない。その基準に合致させるためにも、障害であれ、貧困であれ、状態が重いほうが保護しやすい状況であった。

今後は「元気人口」を増やさなければならず、なるべく早期にみんなを元気にすることが重要である。元気になれない理由は、住宅もさることながら、家族の介護、自分のメンタルヘルス、収入の問題が複雑に絡み合っている。だから縦割り制度ではだめで、包括的に支援をしなければならないのである。つまり、ケアを、生活インフラと居住の近場に誘導しつつ連携させてお団子をつくっていく施策と連携させながら、その中身も包括的な支援で、保護する福祉から、元気にする福祉に転換していかなければならない。地域共生社会はまさにそういう施策であり、縦割りを超え、支え手・受け手を超え、地域をともにつくっていくことを目指すものである。

具体的な話として、地域が人口減に合わせて縮小していくならばまだしも、スポンジ化する中で、これからどういった単位が、地域のまとまりを維持する単位として期待できるだろうか。国土交通省の資料によると、小学校区は 2050 年になっても、人口は確かに減るが、その半径２キロメートルくらいのところはそれなりの集住というか、まとまりは維持される。小学校区などを生活圏の小さな団子の中心として、市町村レベルの大きなお団子と連携させていく。

一つの例として三重県名張市を挙げたい。名張市は地域共生社会からのアプローチの例だが、同時に名張市は、「コンパクト＋ネットワーク」でも先陣を切っている。まず、縦割りの制度を包括化して、元気にする福祉にしていくことに着手している。第一層（市町村）のレベルに大きなお団子をつくる。ここでエリアディレクターという縦割りの制度を超える人員を配置し、このディレクターを通すと、役所の縦割りの制度がある程度まとまっていく。そして、小学校区である第二層のレベルに小さなお団子、つまり地域づくり組織をつくっていく。これは立地適正化計画も前提にし、小学校区で住民たちがみずから地域づくりを担っていく協議会をつくるものである。名張市は、15 の小学校区それぞれの協議会に数千万円ずつ一括交付金を支払い、年間予算を立て執行する。



地域共生社会という厚生労働省的アプローチと、コンパクト

＋ネットワークという国土交通省的アプローチを一体にして語らなければならないため、少々複雑で大変なのだが、地域づくり組織を母体に、そこに地域の小さなまとまりでケアを担う「まちの保健室」を設置する。まちの保健室というのは、自治体、PTA、地区社協、民生委員、児童委員らが日常生活圏の様々な困難を解決し、市のエリアディレクターと連携しながら、縦割りをこえてみんなを元気にしていく施策を進めていくものである。

地域共生社会では、名張市の例をお示ししたように、第一層と第二層がつくられている。国土交通省の立地適正化計画の中で、市町村の中心に医療、商業、特別養護老人ホームを集めた大きなお団子をつくり、小中学校区レベルで地域の住民組織である小さなお団子がそれを支える。ここには同時に地域共生社会でいう第二層がかぶさってくることになる。このように、生活インフラと居住とケアを連携させていくマクロな施策が進められており、今後一層の推進が求められるのである。

まとめると、地域型居住をつくる３つの緊急施策、そして創造的な３つのモデルをさらに推進していくことが大事だが、同時に、日本の大きな変化を見通したときに、マクロな施策として、縦割りを超えた包括的ケアを目指す地域共生社会のアプローチと生活インフラ、居住、ケアを寄せていく地域づくりを目指すコンパクト＋ネットワークのアプローチをより一層連携させていくことが求められるということが、私の話のポイントである。

（２）居住支援の最新施策動向

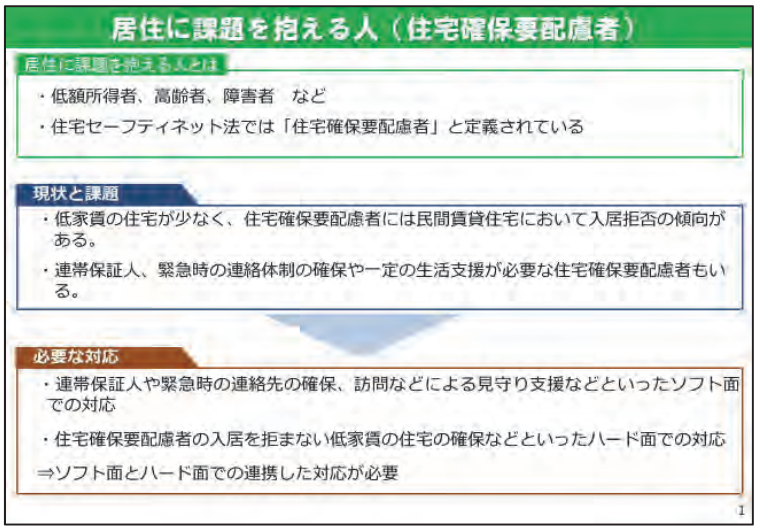
厚生労働省老健局高齢者支援課長　武井 佐代里氏
厚生労働省社会・援護局地域福祉課生活困窮者自立支援室長　野﨑 伸一氏
国土交通省住宅局安心居住推進課企画専門官　大島 敦仁氏

○野﨑室長　本日は国の政策動向について、３名で会話をクロスさせながらお話したい。

先ほど宮本先生から地域共生社会を進めていく、ケアとまちづくりを連携させていくというお話があった。さらに、地域を元気にする福祉をつくるというお話もあったが、そうした様々な取組の基本となるのは、安定した居住があってこそのことであろうかと思う。

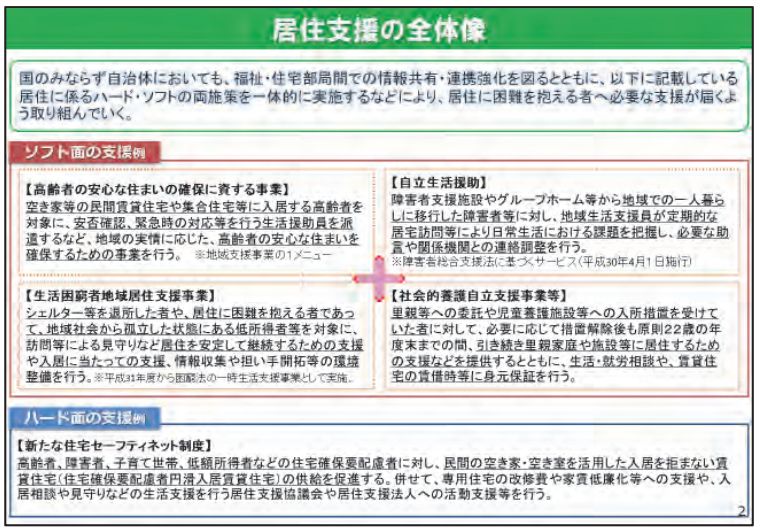
住宅確保要配慮者に対して、いかに安定的に居住を提供する枠組みをつくっていけるか。そして、それを単に市町村や自治体における取組に任せるのではなく、国としてどのように応援していくか。そういった話をここ２年ほど、国土交通省と連携しながら進めている。

「必要な対応」のところにも記載しているように、住まいを確保すると言っても、単にハードを確保すればいいだけではなく、そこにソフト面で生活支援、見守りも含めた機能を提供することが必要であるという観点で、ハードとソフトの両面から取組を進めている。



概要を簡単に説明したい。「居住支援の全体像」ということで、「ソフト面の支援例」の左上に高齢者、右上が自立生活援助という障害者分野の取組、右下が社会的養護の取組、そして左下に生活困窮者地域居住支援事業の取組ということで、厚生労働省の展開しているソフト面の支援を紹介している。

このうち、本日は武井課長に来ていただいているので、まず高齢者に対するソフト面の支援について簡単にご説明いただきたいと思う。

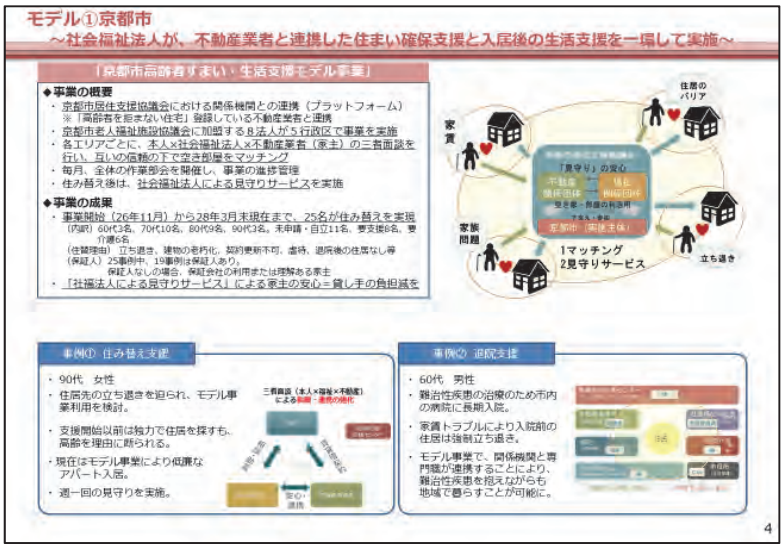


○武井課長

高齢者分野で行ってきた取組について簡単にご紹介していきたい。

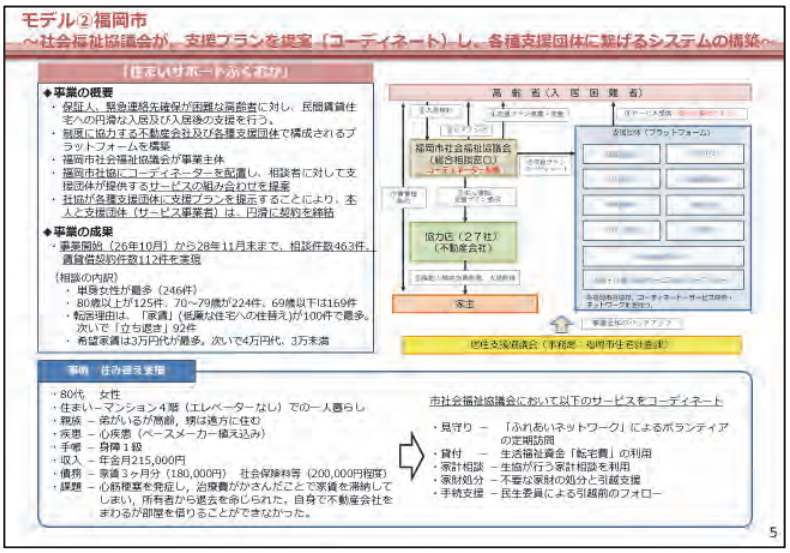
「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」について。こちらは平成 26 年度から厚生労働省が実施している事業であるが、実際には高齢者住宅財団の方で現地にも入り、調査を進めていただいた。また、髙橋紘士先生にもご指導をいただき、進めた事業である。こちらはまさに本日のテーマである「居住支援」の取組を調査させていただく中で、課題を抽出し、次に展開していくということを目的にしたものである。

図のとおり、社会福祉法人や NPO 法人、地域の不動産会社、地域包括支援センター等がネットワークを組み、地域の空き家や空き部屋を利用して居住の支援を行い、また、生活を開始してから以降も生活支援、相談援助、見守りを展開していく事業である。このうち、３つの事例についてご紹介したい。



京都市の事例については、先ほど宮本先生からご紹介いただいた。京都市の居住支援協議会が実施されたもので、京都市老人福祉施設協議会に加盟している社会福祉法人８法人が５つの行政区で事業を実施したものである。当然、不動産会社の方のご協力が必要であるため、そういった方々と行政とのプラットフォームを構築し、ご本人との三者面談を通じて住宅を探し、生活を開始されてからも社会福祉法人が見守りを継続して実施するといったものである。

この取組の中で、事例①は住居先の立ち退きを迫られたケース、事例②では長期入院をされた中で家賃の支払いが滞り退去を強いられたケースについて紹介している。こういった形で、家族のいない高齢者の方が住宅の確保に大変ご苦労されている。まさに居住支援が必要なケースが数多くあることが実感されたものである。



平成 29 年度は、この協議会の自主事業として実施されたが、30 年度は、国土交通省の重層的住宅セーフティネット構築支援事業の補助金を活用して事業を継続されている。

こちらが２つ目の福岡市の事例である。ここでは、福岡市社会福祉協議会がコーディネートの窓口を担う。右側の図に赤字で「コー

ディネーター配置」とあるが、社会福祉協議会が展開されているものである。こちらは不動産会社協力店による住宅の確保に加えて、右側に「支援団体（プラットフォーム）」とあるが、高齢者の方、特に家族のいない方においては、緊急時対応や見守りといったサービスのほかに、例えば死後事務委任や家財処分、霊園、葬儀といった様々なサービスが必要となるケースが出てくる。そちらを社会福祉協議会が丁寧に面談で聞き取りをし、支援メニューをコーディネートしてご本人に提案し、ご本人が納得されたら入居が始まり、入居後にコーディネートされたサービスが提供されるという仕組みを構築したものである。

「事業の成果」にあるように、２年ほどの間に相談件数 463 件、また、賃貸借契約の成立件数が 112 件となった。ここで、相談者には単身の女性が非常に多いことがわかってきている。こちらについては平成 29 年度以降、京都市と同じように、重層的住宅セーフティネット構築支援事業の補助金を活用して展開されている。

３つ目は岩手県雫石町で、養護老人ホームを運営する社会福祉法人が自ら地域の空き家、アパートを借り上げ、住まいと生活の支援を一体的に提供されているものである。

こちらは、養護老人ホームを退去できる状態の方でも、地域に住まいがない、あるいは地域で生活を開始したとしてもサポートが必要。つまり、サポートがあれば地域で居住できる方々がおられる中で、法人自らが地域の空き家を借り上げて展開されているものである。現在は、雫石町の独自事業として事業が継続されていると伺っている。

現在の支援メニューとして、介護保険制度における地域支援事業のメニューの１つである「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」において、こういった取組が行えるようにしたところではあるが、まだまだ活用が進んでいる状態ではないため、本日お越しの方々の中で市町村の方がおられれば、このこともご認識いただき、活用を検討していただければと思う。

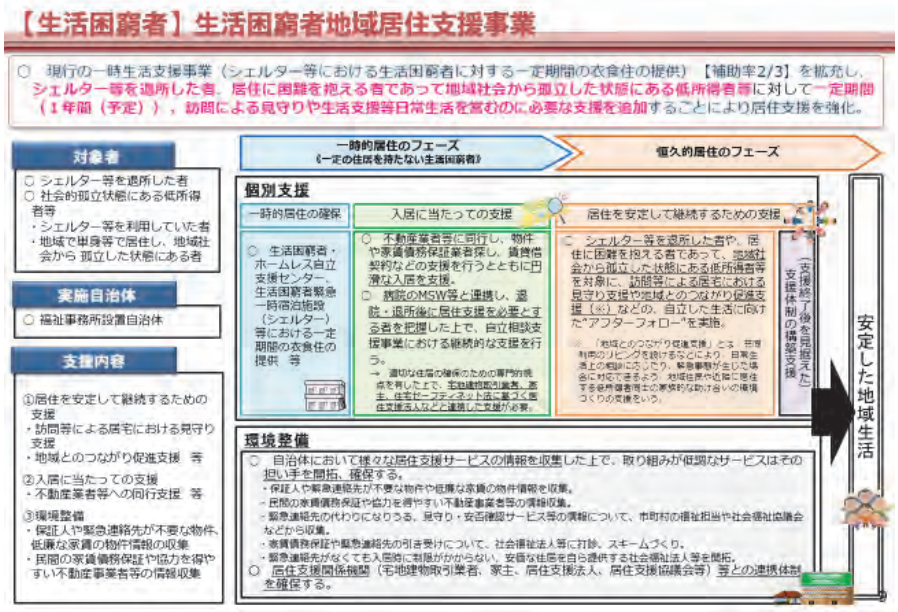
○野﨑室長

続いて、私から生活困窮者自立支援制度の関係および少し広がりを持った話について簡単にご説明したい。

昨年の生活困窮者自立支援法の改正において、これまで居住場所のない方に対して、一時的に衣食住を提供するシェルターの機能を果たす「一時生活支援事業」があったが、この事業を拡充した。シェルター退去者や、シェルター利用者でなくとも、居住に困難を抱える地域社会から孤立した状態にある低所得の方等に対して、一定期間、訪問による見守り、生活支援など、日常生活を営むために必要な支援を追加するという事業の拡充を行っている。一定期間というのは、こ

としの４月１日施行となるため、具体的な要件などは法令の中でまだ定め切っていないのだが、基本的には１年間ぐらいの利用期間を想定している。

これまでシェルターの利用者は、退所されるとなかなか安定した居住や地域生活につながらないといった課題があったため、地域生活が安定するまでの間きちんと伴走支援を行っていくといったことを念頭に置いた事業である。一方でこの事業は生活困窮者自立支援制度に基づく任意事業であるため、実施率はまだ高くない。900 自治体のうちの３分の１ぐらいでしか行われていないという課題がある。



また、見守りということを考えていくと、果たして福祉事務所を設置している自治体という単位でよいのかといった疑問もある。制度がそうなっているということはあるが、もう少し地域の中できめ細かく見守りを提供できるような支援のあり方を検討する必要がある。先ほど宮本先生のお話にもあったように、地域共生という文脈の中でもう一歩政策を進められないか、省内でも検討中である。生活困窮者自立支援制度は、属性ごとの支援も当然のこと、居住確保とあわせて、生活に困窮し、あるいは地域社会から孤立している方に対する支援をいかに提供していくのかといったことについて、議論を深めていきたいと考えている。

○大島企画専門官

私のほうからは、例えば高齢者や障害者の方々の住まいの確保およびいかに受け入れてもらえるようにするかといったことについて話したい。

ポイントは、例えば賃貸住宅であれば、家主さんが安心して入居を受け入れられるような環境整備が大切だということである。民間団体の調査結果からは、例えば高齢単身の方を受け入れるときに、６割以上の家主さんには拒否感があるという。そうした意味では、地域の中でいかに家主さんの負担を軽減しながら、住みやすい環境をつくるか。単身高齢者の方が、不動産を探しても断られることがない環境づくりをしていくのかがポイントであるかと思う。

２つ、現場の実態をよくあらわしているエピソードをお話ししたいと思う。

１つ目がセーフティネット制度の周知について。制度の利用をお願いするためにある県を訪ねたとき、住宅部局は「公営住宅も空きがあるし、住まいに困っている人はいない」と言う。その 10 分後に福祉部局でお話を聞くと、「実は相談を受けている中で、住まいの相談は結構ある」という話をされる。同じ地方公共団体の方の中で、これだけ認識が違うということがある。そこで

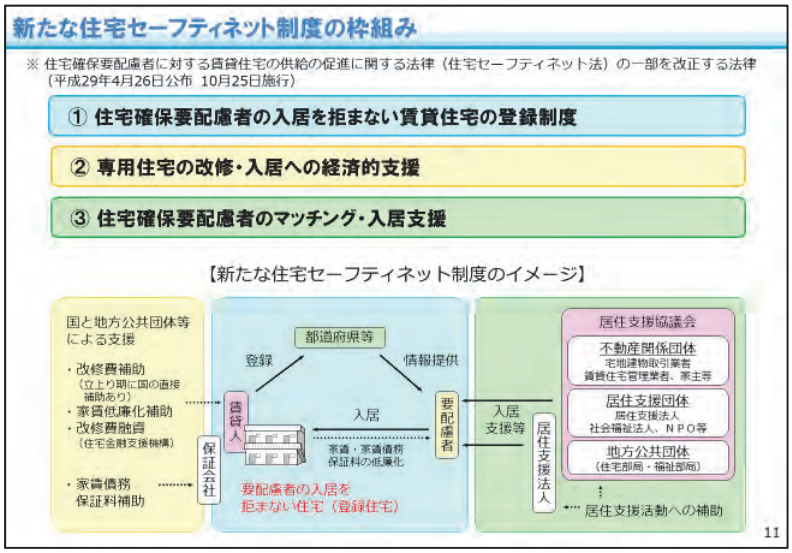
我々はいつも、ぜひ住宅部局、福祉部局で、まず課題を共有することから話を進めてほしいとお願いしている。私も今の課に着任してから、厚生労働省と日々連携して取り組んでいる。ぜひ地方行政においても、そういった取組をしていただきたい。

もう１つは、これも色々なところで、低所得者や高齢者をなかなか受け入れにくいと言う方が多いが、ある不動産事業者から「社会福祉法人やNPO法人などの福祉団体と連携している。そういった方々から紹介された入居者は､福祉団体がサポートしているため家賃滞納がかなり少ない」という話を伺った。

そういう意味では家主さんが単独で頑張るのではなくて、むしろ福祉団体と協力することで、今まで受け入れづらかった方々の入居が可能になるのではないかと。そうした現場の取組を支える仕組みとして、住宅セーフティネットという制度をいかに使っていただけるかが課題であると考えている。

新たな住宅セーフティネット制度は、大きく３つから成り立っている。

１つは、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を、大家さんに登録していただく仕組みである。登録先は都道府県、政令市、中核市。入居を拒まない対象については、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の中から、家主自身が拒まない人を選択して登録することができる。



２つ目は、物件の登録をしていただく際に、登録の手間がかかる、あるいは古い住宅で空き室がでているが、登録にあたっては改修が必要なケースがある。そういった場合に、物件を登録いただき、住宅確保要配慮者や住まいに困っている人専用の住宅にしていただければ、１つは改修費の補助、もう１つは家賃を下げるための補助をさせていただく仕組みを用意している。

また、３つ目が今回のメインテーマであるが、住まいの数が確保されたとしても、本当に困っている方がそもそも制度自体を知らないというケースが多い。その中で、地域で相談できる環境をつくる、あるいは入居後の見守り等のサービスが提供されることが大事であるため、それが居住支援協議会あるいは居住支援法人になるかと思っている。

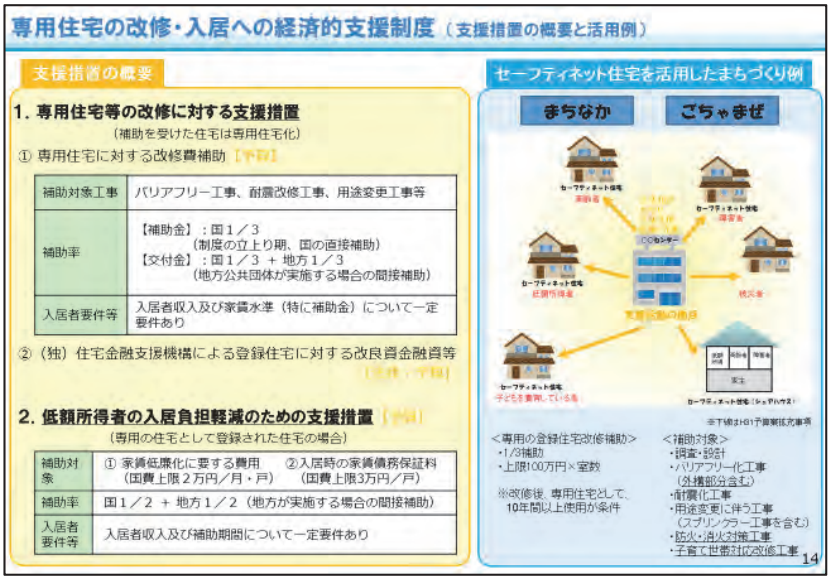
現在の状況について。登録住宅は年間５万戸という目標を立てているが、この３月時点で約8,000戸になってきた。登録受付審査中のものを合わせると、１万戸を超えることになる。

我々はこれをさらに増やしていきたいと思っている。そこで、１つは、申請時にご用意いただく書類をできるだけ削減する取組を昨年７月より行っている。また、申請時には公共団体で登録審査の手間がかかるため手数料をいただいていたのだが、その審査も可能な限り簡単にし、手数料も無料化していただけるようお願いした。今では、大半の地方公共団体で無料になっている。

今後もさらに周知を進め、登録住宅の数を増やしていくため努力したい。

今回のセーフティネット制度は、様々な方が対象になることが特徴であるが、全ての方を受け入れなければならないと勘違いされる大家さんも一定数いる。全てではなく、選択して登録することができるようになっている。登録できる住宅についての１つの特徴は、単なる賃貸住宅だけではなく、シェアハウスも新たに基準を設け対象に加えていることである。

また、家賃低廉化のための補助については、地方公共団体に予算を用意していただく必要があるのだが、現状、20を超える自治体に予算を確保していただいており、少しずつ支援の幅を広げているのが実情である。



また、セーフティネット住宅の活用方法については、例えば町なかで住まいの確保に困っている方のために、一軒家を改修して家主さんが下に住んだまま、２階をシェアハウスにし、高齢者、障害者、子育て世帯に貸すことも可能である。そういった改修も支援できる仕組みになっている。

居住支援協議会については、全都道府県に加えて、30 の市区町で設置していただいている。

居住支援協議会は、基本的に公共団体の住宅部局と福祉部局、居住支援団体、不動産関係団体に入っていただき、地域のプラットフォームになる仕組みである。しかし、実際は政令市においてもまだ９、あるいは 10 自治体ほどにしか設置していただいていない。市町村においてはなかなか体制が整わないため難しいという話もあるかと思うが、ぜひ政令市、中核市、市町村の皆さんには、居住支援協議会の立ち上げについて検討いただきたいと思っており、そのためのサポートも実施している。

「地方ブロックにおける福祉・住宅行政の連携」について。これは国土交通省の地方整備局と、厚生労働省の地方厚生局が連携し、情報交換、市区町村への個別訪問を行っている。公共団体の

中で住宅・福祉で連携したいのだが、どこから始めてよいかわからないというときには、ぜひそういったところのサポートとして活用していただきたい。

さらには、居住支援に携わっている実務者や有識者からお話を聞いたほうが伝わる部分もある。そのため、本日事務局を務めている高齢者住宅財団にご協力いただき、実務者あるいは有識者を派遣させていただく形での相談対応も行っている。そうした意味では、居住支援協議会という形が重要ではなく、地域における住宅・福祉連携を進めていただきたいということである。

最後に、居住支援法人の話である。居住支援法人は200近くの事業者が指定されている。居住支援法人は、協議会がプラットフォームであるのに対し、見守りあるいは住宅相談に対応していただく主体であるが、いくつか種類がある。

例えばNPO法人や社会福祉法人で、対象となる方の属性をちゃんと理解して、かなり深く生活支援をしていくという形の居住支援もあれば、元気で何の問題もない高齢者の方でも、単身だとなかなか入居をしづらい部分もあるということから、遠隔の見守り等といった形の居住支援もある。様々な居住支援がある中での課題は、これをどう持続的に進めていくかということになる。

現状、国土交通省より活動費を支援しているが、制度には期限がある。そこで、今回の居住支援サミットも含め、今後、居住支援法人が地域の中で連携しながら、持続可能なモデルを研修、勉強していかれるように、我々もサポートしていきたいと思っている。

○野﨑室長　こうして揃って登壇したり、地方ブロックにおいて一緒に会議を開催したりといったことがあるが、地域でどれだけ居住支援協議会等をきめ細かくつくっていけるか。居住支援法人をどれだけ増やせるか。厚生労働省と国土交通省がどのように連携する余地があるかについて、お２人からお話いただきたい。

○武井課長　先ほど大島専門官にもお話しいただいたとおり、ニーズは福祉部局に届きながらも、地域の大家さん、不動産関係団体との関係は住宅部局がもっている。そこをどうつないでいくかという話であるかと思う。

私は今厚生労働省にいるが、もともと国土交通省の職員であり、２回目の厚生労働省への出向である。両省の事情や感覚については、日ごろの仕事の中で理解できる部分はあるかと思う。そうした意味では、自治体の中でも福祉部局の経験をもつ方が住宅部局でセーフティネットの仕事をされてみる、逆に、住宅部局の方が福祉部局に行き、福祉サイドのニーズをつかみ取ってくる。私がここで真ん中に座っているのもそういった意味であるかとは思うが、両部局の橋渡しを意識して展開していただくというのも、できることであるか思っている。

○大島企画専門官　不動産事業者や家賃債務保証業者だけでは手が届かないことが、非常にたくさんあるように感じている。居住支援法人を指定しても、その後単独で行動しているのでは意味が薄いのではないか。例えば居住支援協議会があるところは、居住支援法人を協議会の部会に入れていただき、そこから意見が伝わるような場をつくっていただくことが非常に大切ではないかと思っている。

また、福祉関係団体の方は本当に一生懸命な方が多い。居住支援法人として手が挙がっていな

くても、実質的にそういった役割を果たしている方は地域におられるように思う。住宅部局だけではそういった動きがわからないため、ぜひ、福祉部局から「ここの団体は居住支援的な業務をされているから、連携すると受け入れが進むのではないか」といったご助言をいただけるとありがたいというのが、国土交通省側からの期待である。

○野﨑室長　そうした面でも、居住支援協議会の枠組みは非常に重要になろうかと思う。武井課長がおっしゃったような人事交流ではないが、人事配置も重要である。私が知っている九州地方のある市では、住宅と福祉が連携し非常に頑張っておられる。住宅部局と高齢者部局を行き来する中で、空き家を活用したマッチング事業等、かなり積極的な展開をされている事例もある。枠組みの話と人の話、両輪で進めていくということであり、それはおそらく国も一緒であるかと思う。引き続き連携を深めていきたい。

（３）事例紹介・パネルディスカッション

パネリスト

横手市健康福祉部社会福祉課障がい福祉係副主幹　佐々木 恵

鹿児島県土木部建築課住宅政策室技術補佐　渡島 秀夫

NPO 法人リトルワンズ代表理事　小山 訓久

NPO 法人抱樸理事長　奥田 知志

コメンテーター

中央大学法学部教授　宮本 太郎

コーディネーター

一般財団法人高齢者住宅財団顧問　高橋 紘士

◯高橋　宮本先生から総括的なお話をいただき、居住支援はまさに未来志向の仕事であるということについては感覚をおつかみいただいたと思う。また、国土交通省と厚生労働省のジョイントでのお話をいただいた。この居住支援サミットは毎年、両省が交代で主催しているため、ジョイントでお話をいただくということは、極めて居住支援にふさわしい方法である。

また、この中で相当年長の人間の１人として申し上げると、以前、「社会事業」というものがあった。その当時は衛生行政と、今でいう福祉行政と住宅行政は一体的なものであった。そうした意味では、「社会事業」の本旨に戻るような感じもしている。

この場では、具体的に現場では何が動いているのか、どのような意図でどういったことが行われているのかということを、４名のパネリストにお話しいただく。宮本先生にコメントをいただきながら、居住支援とは何かという理解を皆さんで深めたい。

最大の眼目は、本日お越しの皆さまがそれぞれ現場をお持ちだということである。ただ教養として聞くのではなく、現場の実践を応援する立場の方、実際に担っていらっしゃる方、そうした動きをジャーナリストとして報道していただく方もおられるかと思う。そうしたことを含め、居住支援とは何かということに関する地域特性を踏まえた緩い合意をお持ち帰りいただくことが、本日のシンポジウムの目的である。

まずは、横手市の佐々木氏よりご報告をお願いしたい。

○横手市健康福祉部社会福祉課障がい福祉係副主幹　佐々木 恵氏

横手市では、平成 27 年度より３年間、厚生労働省の低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業に取り組んだ。完成形ではないが、これまでの取組についてお話ししたい。

横手市は、東北の秋田県内陸南部に位置する田園都市である。２月のかまくらをご存じの方もおられるかと思うが、豪雪地帯である。自家用車の普及や少子化による公共交通機関の利用者激減により、一部の路線が廃止になるなど移動手段の問題を抱えている。

平成 17 年の市町村合併時には人口が 10 万人を超えたが、年々減少を続け、平成 31 年１月末現

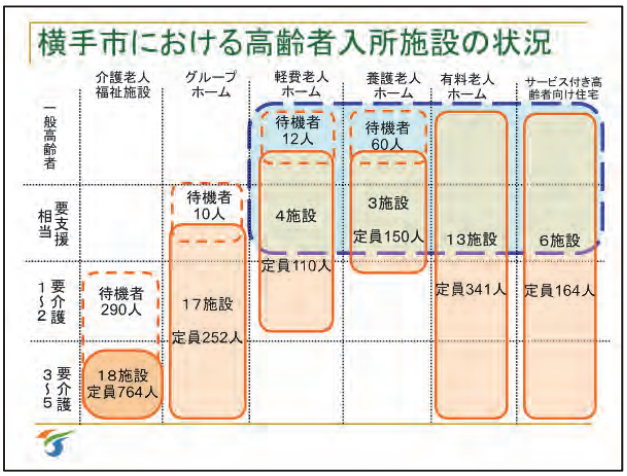
在では人口９万 222 人、高齢化率は 36.92％となっている。要介護認定率は約 20％で、うち要支援者の占める割合は約 15％である。

公営住宅は 1,038 戸だが、老朽化が著しいことや利便性などから、184 戸の空きがある。持ち家率が高く、中でも高齢者世帯の割合が高くなっている。市内の空き家は 1,551 戸である。平成 25 年に空き家バンクを開設し、空き家を有効活用したい所有者と借りたい方へ情報提供している。これまで 66 件の登録があり、47 件が契約に至っている。

市内の高齢者の相談体制として、合併前の旧町村単位に相談窓口を設けている。また、市直営の地域包括支援センターが３カ所、さらに、そのブランチ機能を 10 カ所の在宅介護支援センターに委託している。

モデル事業に取り組む前は、個別の事例は個々に解決しており、横の連携体制はなく、目指すべき地域包括ケアシステムの中心にある住まいに関する施策も全く行っていなかった。それがモデル事業に取り組んだことにより、市内全圏域に社会福祉法人の窓口ができ、市と連携する体制ができた。

有料老人ホームやサービス付き高齢者住宅以外は、サービスの見込み量に応じた整備数を介護保険事業計画に定めて、計画的に整備する必要がある。横手市の状況としては、特別養護老人ホームとグループホームに待機者はいるが、人口の自然減から１年以内には入所できると見込み、要介護者向けの新たな入所施設の整備は必要ないとしている。



一方で、雪や移動手段の問題から、元気な高齢者でも施設入所を希望する傾向があった。青線で囲まれた中でも、特に所得の低い高齢者向けにケアハウスの整備を検討していた。担当者間では、高齢者人口は 2020 年以降減少することが推計されていたため、施設の整備は必要ないと感じていた。本音を言うと、私には４人の子どもがいる。その子らが、「横手市に生まれてよかった」と言える横手市をつくらなければいけないという思いが強くあった。そこで出会ったのが、このモデル事業であった。青線で囲まれた部分の高齢者を、モデル事業で救うことができるのではないかと思った。

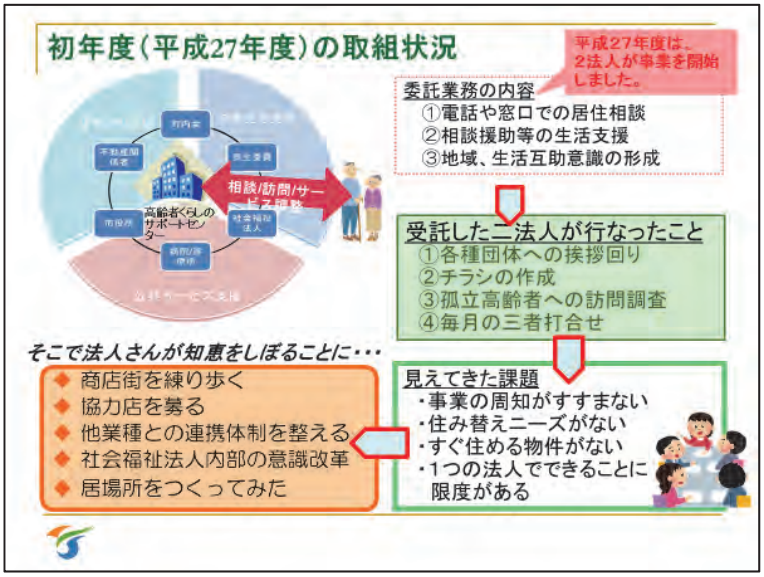
そのほかにも、モデル事業に取り組む背景が２つあった。単身高齢者と高齢者のみ世帯が増加していることと、市の基幹産業が農業であることから、国民年金受給者が多く、75.4％の高齢者は、市民税が非課税であった。所得が低く、単身や高齢者の世帯が多いということは、何かしら

日常生活の支援が必要な方が多いのではないかと考えた。

また、住宅の問題もあった。平成 23 年から 25 年まで大雪に見舞われ、雪おろし作業中の高齢者の事故や、雪の重みで空き家が全半壊するといった被害が多数発生した。雪の問題で、市外の子どものもとへ転出する高齢者も多くいた。

有料老人ホームは年々増えているが、すぐに満室になる。住まいの資源として、平成 25 年度総務省住宅・土地統計調査によると、腐朽破損がない空き住宅が 1,120 戸あることが明らかになった。一方で、市内の不動産業者へのアンケート調査によると、「高齢者には貸したくない」という大家さんや、物件があることも明らかになった。以上から、住み替えるための空き物件はあっても、高齢者が入居するにはハードルが高いという課題があることがわかった。

事業スキームとして、初年度は、円の中心にある「高齢者くらしのサポートセンター」が 24 時間相談受付の拠点となり、関係者とのプラットフォームを構築し、高齢者の課題解決と地域連携・協働のネットワークをつくるという構想を立てた。



当時、住宅部局へも話を持ちかけたが、「住宅政策というものがないので、動きがとれない」と言われてしまった。横手市の住宅部局は、建築の専門職集団であることから「生活上の困りごとに関しては自分たちの仕事ではない」という考えがあった。そのため、家賃滞納で市営住宅から退去しなければならなくなって初めて福祉の相談窓口に来たり、福祉部局で関わっている方の情報についても、「個人情報だから教えられない」と言われたり、連携が図りにくい状況にあった。

福祉部局では、家賃滞納は何らかのサインであると感じる。問題が複雑化する前に対処したいという思いがあったが、同じ市職員でありながら、関係づくりすら困難であった。「２年後には住生活基本計画を立てる予定である」ということを聞き、納得はできなかったが、時期を待つことにして、まずは福祉関係者で取組を始めることにした。

サポートセンターは、８つの日常生活圏域に１カ所ずつ設けたいと考えていたため、その役割を担えるのは、特別養護老人ホームを運営する社会福祉法人しかないと考えた。市内には、特別養護老人ホームが 18 施設あるため、そこが拠点として機能すると、簡単に地域展開できると思い、理解と協力を得るため、８つの法人に説明を行った。結果として、２つの法人が賛同してくれた。初年度は、国からの内示や定款の書きかえなどに時間がかかり、サポートセンターの開設が９月になってしまった。初めてのことで誰も答えがわからない中、まずは、①電話や窓口での居住相談、②相談援助等の生活支援、③地域、生活互助意識の形成という業務をお願いした。

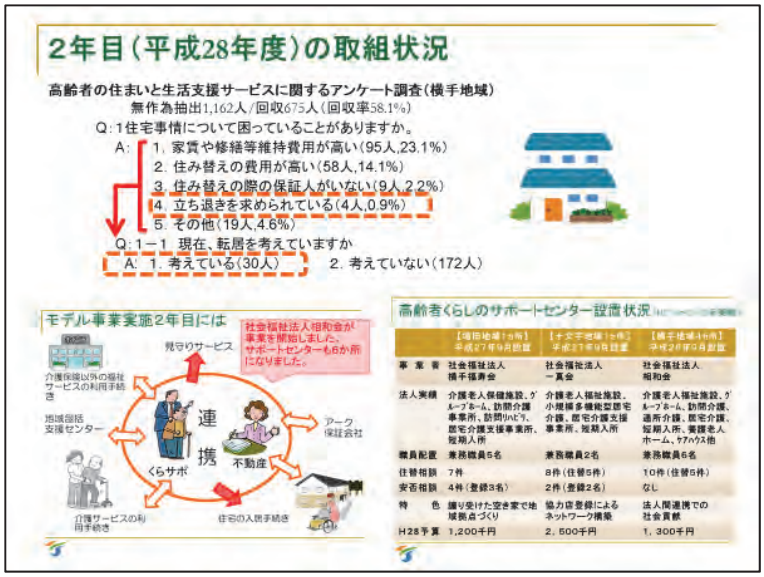
また、サポートセンターを周知するため、説明会の実施やチラシの配布をしたが、全く反応が

なかったため、医療機関未受診の高齢者への訪問調査を行ってもらった。結果、孤立している方はおらず、本当に元気な方ばかりであった。また、市と法人の打ち合わせを毎月行った。しかし、初年度に、チラシを見て相談窓口に来る方は１人もいなかった。電話も一般市民からはほぼなく、そもそも住み替えニーズ自体が見つけられない状況であった。

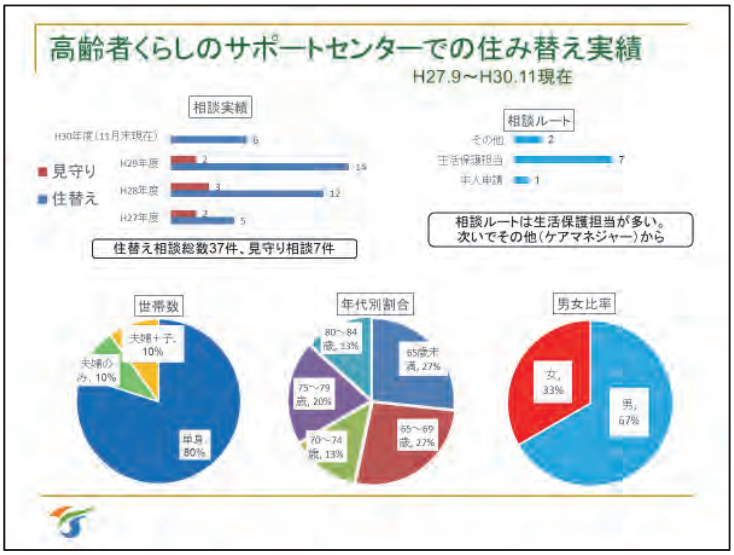
そうした中で、最大の成果があった。法人自身が知恵を絞り、自ら動き出した。このころから行政と法人の方向性にブレがなくなった。

年度末になり、相談実績が７件、うち１件の住み替え実績が上がった。そこでお互い少し気持ちが楽になり、できる範囲で実力を発揮してもらえばいいのだと思えるようになった。２法人が取り組んだこともよかった。互いに認め合い、競い合うという感じであった。

市でアンケート結果を実施したところ、８圏域の中では、最も人口の多い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人も立ち退きを求められていること、30 人が転居を考えているという結果に少し驚いた。この結果に基づき、２年目には横手地域にサポートセンターを立ち上げることとし、そこに拠点がある４つの法人に協力をお願いした。２年目は、３法人６カ所のサポートセンターが立ち上がった。



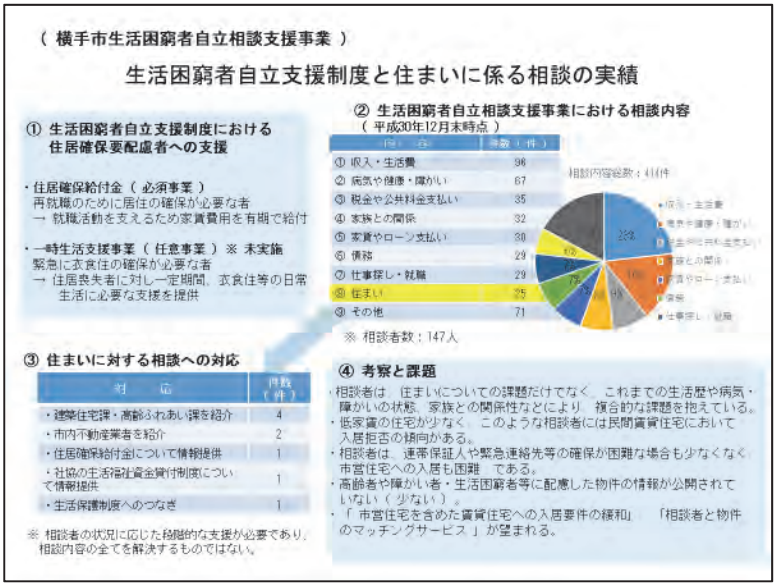
昨年の３月でモデル事業が終了した。せっかく築いた関係をこのまま終わらせることのないよう、居住支援協議会という仕組みが必要だと思い、庁内に、福祉と住宅部局に企画と財政も含めた検討会を設立し、協議を重ねた。

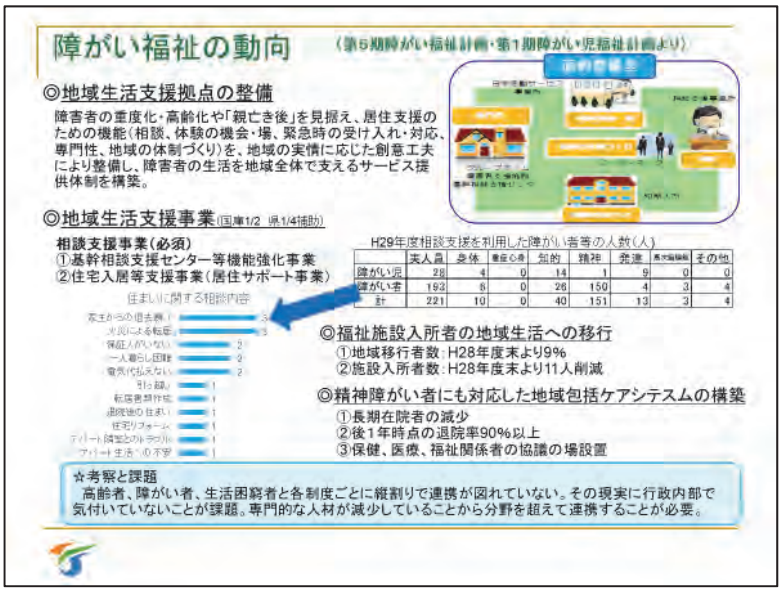


また、法人の後方支援を継続するため、地域支援事業にも、わずかながら予算を確保した。さらに、住宅部局は横手市住生活基本計画を策定した。その際は、庁内の委員として、福祉部局からも高齢者、困窮者、子育て担当が参加して意見を出した。その計画の目玉が「居住支援プロジェクト」である。居住支援協議会の設立によって、住宅・福祉の連携による住宅確保要配慮者への相談、住宅情報の提供、居住支援、家主への理解促進を目指すものである。住宅部局も、こちらの話にようやく耳を傾け

てくれるようになった。

サポートセンターでの昨年 11 月までの住み替え実積について。37 件の住み替え相談と 7 件の見守り相談があった。その大半が生活保護担当からであった。住み替えに至ったのは、平成 27 年度は 1 件、28 年度で 4 件、29 年度に 5 件の合計 10 世帯、15 人である。なお、今年度は住み替え実積はない。円グラフは、住み替えに至った 10 世帯の累計である。80%が単身で、65 歳未満と、65 歳から 69 歳の方が多い。男女比率では男性が多い。





また、生活困窮者自立支援事業の現状について。平成 27 年度から、社会福祉協議会に相談窓口業務を委託して実施している。

この制度において、住宅確保要配慮者を対象とした 2 つの支援事業がある。なお、市では任意事業は実施していない。この窓口への相談件数は年々増加しており、今年度は12月までに411件の相談があった。最も多いのは収入・生活費、次いで病気や健康・障害であった。住まいについての相談も 25 件あり、その対応として、住宅部局やくらしのサポートセンターを紹介した件数が多くなっている。

ここでの課題は、高齢者くらしのサポートセンターと全く同じであった。相談者は、複合的な課題を抱えていることや、低家賃の住宅が少ないことから、「市営住宅を含めた賃貸住宅への入居要件の緩和」、「相談者と物件のマッチングサービス」が望まれるということであった。

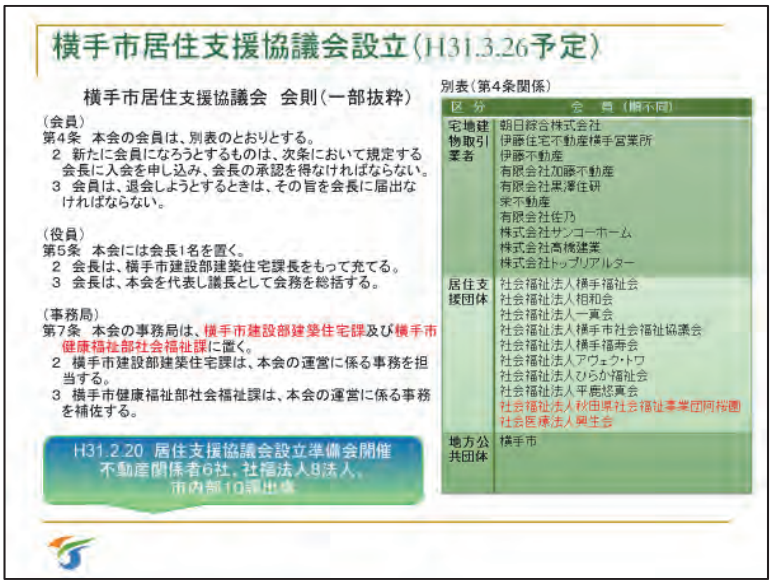
私は昨年まで高齢担当部署にいたのだが、障害担当部署に異動したことにより、いかにほかの分野の動向を知らなかったかということに気が付いた。モデル事業開始と同じころ市の障がい福祉計画では、まさに地域生活支援拠点の整備が計画されていた。これは、障害者の重度化・高齢化や親亡き後を見据えて、生活支援拠点をつくるというものである。さらに、介護保険制度における地域支援事業のような地域の特性に応じた事業も障害分野にはあった。その必須事業に相談

事業がある。そこの相談者数は 221 人で、そのうち住まいの相談は 18 人から、数回にわたり相談が寄せられた。

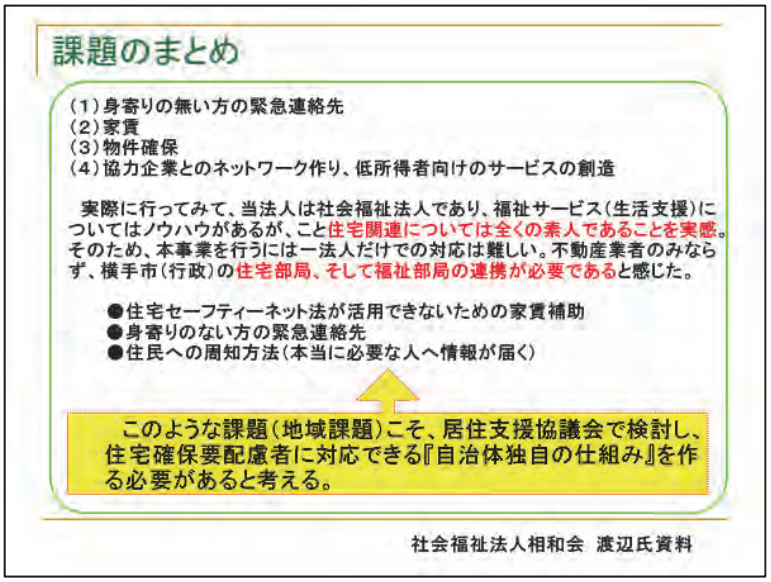
高齢者、障害者、生活困窮者とそれぞれに同じような制度があり、それぞれで解決がなされている。地域課題も複雑化しており、対応のためには、様々な場面に対応できる専門職の能力が求められているが、人材が減少していることから、分野を超えた連携が必要である。

障害者自立支援法において義務づけられている自立支援協議会という協議の場がある。障害者の地域包括ケアシステムを実現する場でもある。高齢者と同じことを目指しているのであれば、一緒に取り組めないかと考えた。自立支援協議会の委員であり、相談支援を行っている２法人に居住支援協議会への参加を呼びかけた。

先月 20 日には居住支援協議会設立準備会が開催され、不動産関係者や社会福祉法人、市内部からも 10 課が出席している。ここで会員と会則について協議した。今月 26 日には協議会が設立する予定となっている。当市の特徴としては、事務局を住宅と福祉の２課体制としたことである。今年度は協議会の立ち上げのための準備を中心的に行った。



これは一緒にモデル事業に取り組んだ社会福祉法人の担当者の資料である。課題は山積みだが、モデル事業の３年間は福祉側の関係構築のためにも必要なものであった。社会福祉法人は直接困りごとを抱えた方とかかわっているため、行政ではできない細やかな困りごとの把握や、柔軟で素早い対応が可能である。逆に法人側は、地域貢献をしたいが何をしてよいかわからず、地域の団体とつながることに苦労していた。そこは市ができることとして、いろいろな団体と橋渡しをした。互いの得意なことを連携させることで、最強の福祉側のチームができたと思っている。しかし、まだまだ本当の解決には至っていない。居住支援協議会ができてから、うまく機能していけるように支援していくことが重要だと考える。



横手市の将来像について。地域福祉の理念にあるとおり、高齢者だけでなく、全ての市民が安

心して暮らし続けることができるよう、様々な方と連携して支え合える地域づくりを目指す。その中心にあるのが居住支援協議会であると考えている。この先、市内外の縦割りを解消する鍵となるよう機能させていくつもりである。

〇高橋

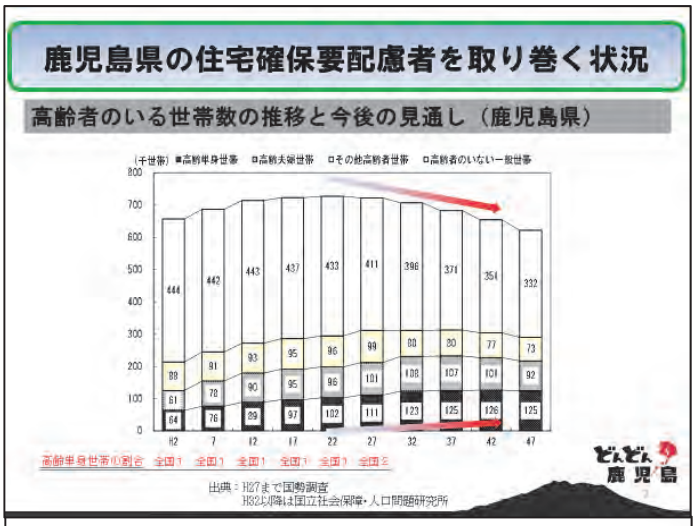
横手市の佐々木氏の報告は、公務員の仕事として仕組みを動かしていく動機づけの話から始まって、それを一歩一歩実現していくためにどういう調整が必要かというものであった。最大の問題は、市町村行政に住宅政策がないということであった。しかし、「ないからやらない」のではなく、「市民、町民の願いを実現するには政策をつくらなければいけないよね」という課題設定をされたことに大変胸を打たれた。

同時に、いいタイミングで低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業ができてよかったと思う。これを実現した国の皆さんの努力、当時の局長以下、大変頑張っていただいた。やはり実現できてよかったと思った。

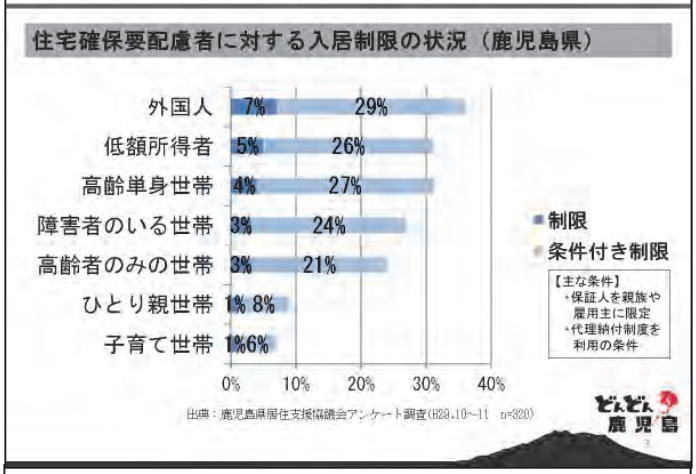
○鹿児島県土木部建築課住宅政策室技術補佐　渡島 秀夫氏

本日は「鹿児島県居住支援協議会の取組」ということでお話ししたい。私の所属は建築課住宅政策室であり、居住支援協議会の事務的な部分も担っていることもあり、本日はその取組をご紹介させていただく。

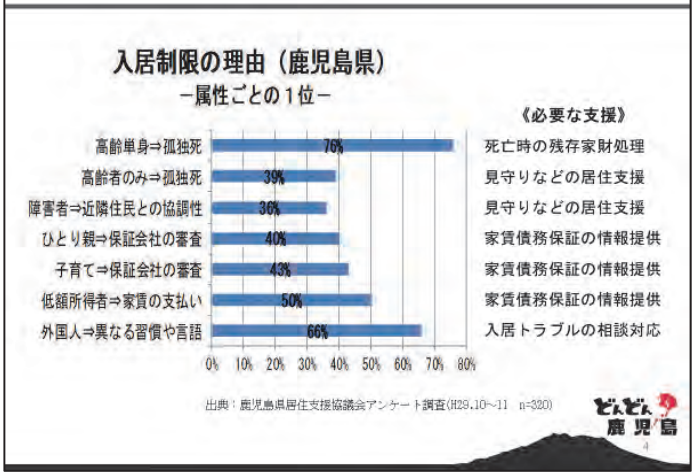
本題に入る前に、まず「鹿児島県の住宅確保要配慮者を取り巻く状況」についてご説明したい。これは鹿児島県における総世帯数のグラフである。平成 22 年以降、減少が続くと見込まれている一方で、高齢単身世帯は増えると予測されている。鹿児島は総世帯に対する高齢単身世帯の割合が、平成 22 年までは全国１位である。直近は２位であるが、高齢単身世帯が多いという特徴がある。



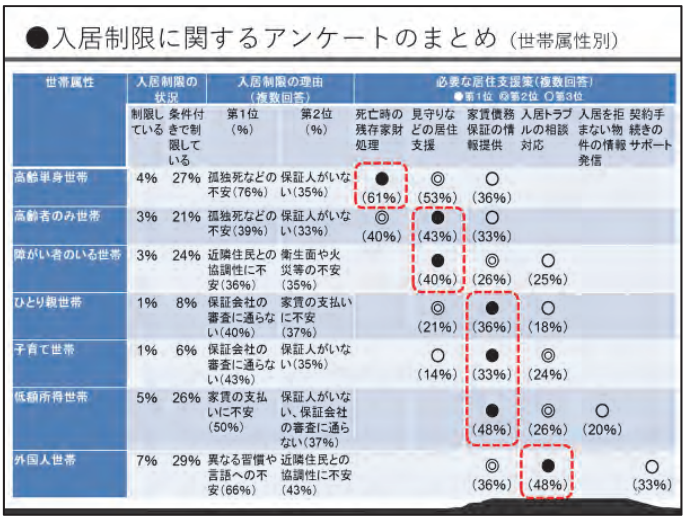
続いて、「鹿児島県における住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況」だが、これは、鹿児島県における居住支援の実態やニーズを探るため、平成 29 年に不動産事業者にアンケートをとったものである。その結果、外国人、低額所得者、高齢単身世帯については 30％を超えるような割合で、入居制限があるという状況が明らかになった。この中で、「条件付き制限」というものがある。主な条件として、高齢単身や外国人に多いのが、「保証人を親族や雇用主に限定する」、低額所得者に対しては、「代理納付制度の利用を入居の条件とする」といったようなものである。



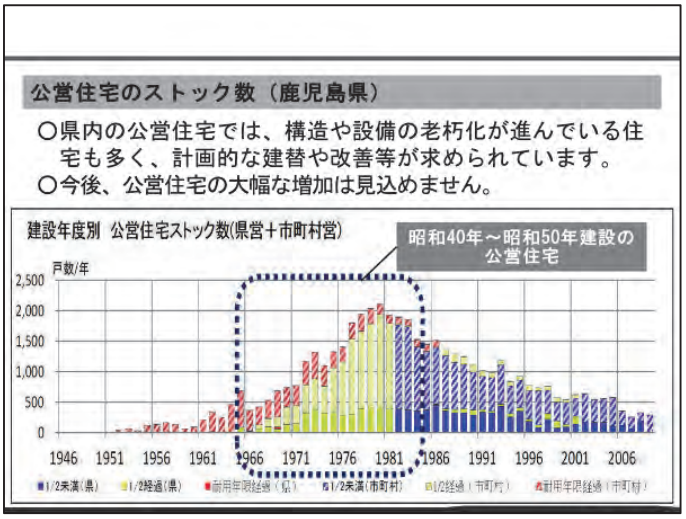
次に、高齢単身あるいは高齢者のみの方に対する入居制限の最大の理由が、「孤独死などの不安」であった。特に高齢単身の方の「孤独死などの不安」が 76％と非常に高いことがよくわかる。それに対する必要な支援として１位になったのは「死亡時の残存家財処理」であった。そ



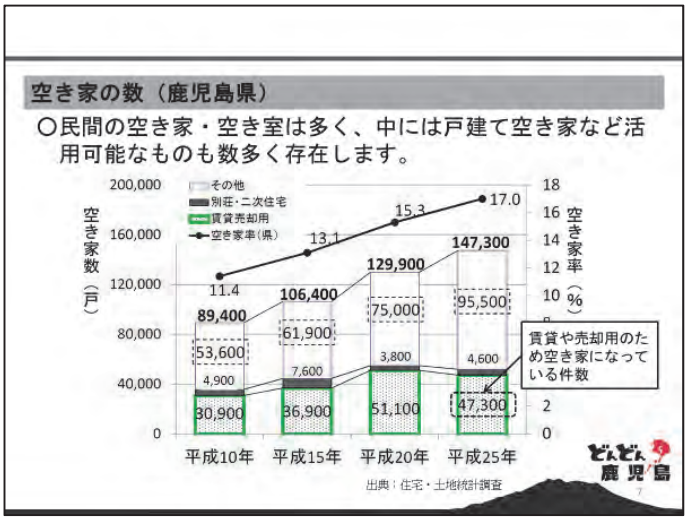
ういったことが必要な支援として見えてきた。また、高齢者のみの方、障害者のみの方においては「見守りなどの居住支援」、あと、ひとり親や子育て、低額所得者の方は「家賃債務保証の情報提供」がそれぞれ１位になっている。



こうしたアンケートから明らかになった入居制限の実態がある一方で、住宅セーフティネットの根幹とされる公営住宅の状況について説明したい。鹿児島県には県営住宅、市町村営住宅を含めて県下４万８,000戸ほどの公営住宅がある。昭和40年から50年に建設されたものも多く、非常に老朽化している。また、今後これらを建て替えていく必要もあり、増やすことはなかなか難しく、見込めないという状況にある。



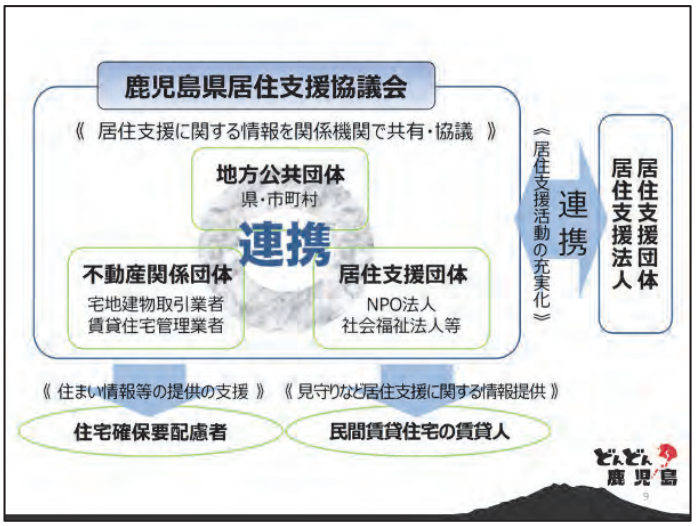
一方、鹿児島県には多くの空き家があり、平成25年調査の時点で14万7,000戸余り、空き家率17%となっている。全国平均が13.5%であるため、鹿児島県はかなり空き家がある。また、利用可能な空き家も数多くあるため、今後セーフティネット住宅として有効活用できればと考えている。



本題の居住支援協議会の取組について。鹿児島県居住支援協議会は、平成24年に設立され、現在、不動産関係団体が２団体、居住支援団体が３団体、地方公共団体として、県と27市町村で構成されている。居住支援団体の中には、県の社会福祉協議会や、居住支援法人である「NPO法人やどかりサポート鹿児島」にも参加していただいている。

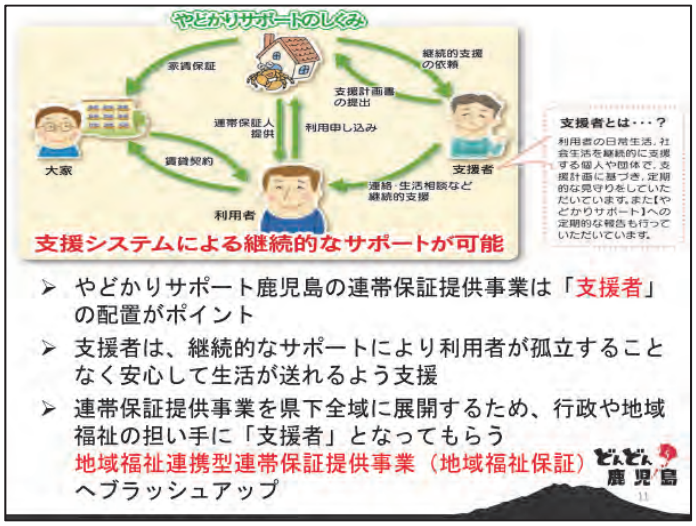
鹿児島県は市町村数が 43 あり、現状、全てが参画しているわけではないが、３月末の総会で、新たに 10 ほどの市町村が参画することになっており、参加率は９割を超えてくると想定している。

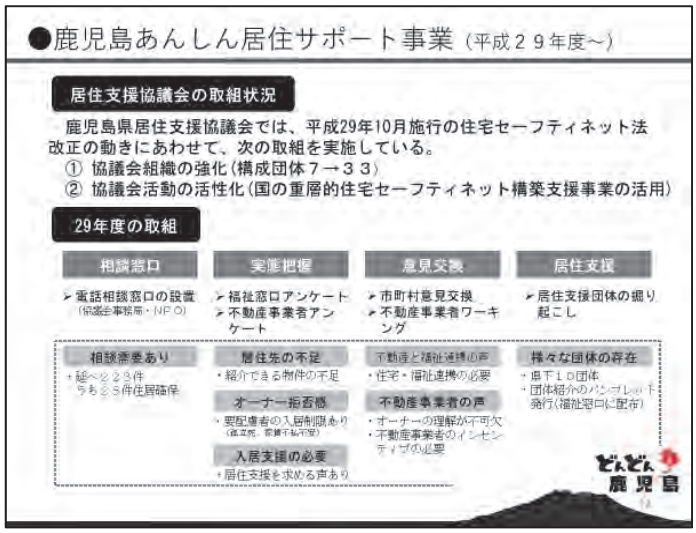
鹿児島県居住支援協議会においては、各団体が連携しながら、それぞれ情報の共有・協議を行いつつ、住宅確保要配慮者に対する住まい情報等の提供、あるいは民間賃貸住宅の賃貸人に対する見守りなどの居住支援に関する情報提供を行っている。また、まだ協議会に入ってない団体等も連携し、活動の充実を図っている。



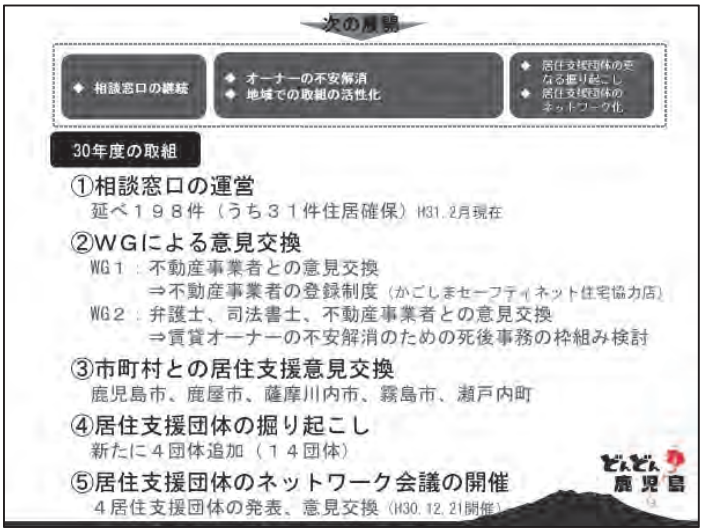
鹿児島県の居住支援法人である「NPO 法人やどかりサポート鹿児島」について、紹介したい。鹿児島県内において、社会生活上の困難により連帯保証人が確保できない方々のために、連帯保証提供事業を含む居住支援を行っている。平成 29 年度に居住支援協議会に参加いただき、同じ年に鹿児島県の第１号の居住支援法人として指定されている。

「NPO 法人やどかりサポート鹿児島」の連帯保証提供事業は「支援者」を置くことがポイントとなっている。利用者が孤立することなく、安心して生活が送れるよう支援するもので、支援者がいることで、大家さんにも安心して住まいを貸していただける仕組みである。今後は、この取組を県下全域に展開するため、行政や地域福祉の担い手に支援者となってもらう地域福祉連携型を目指している。





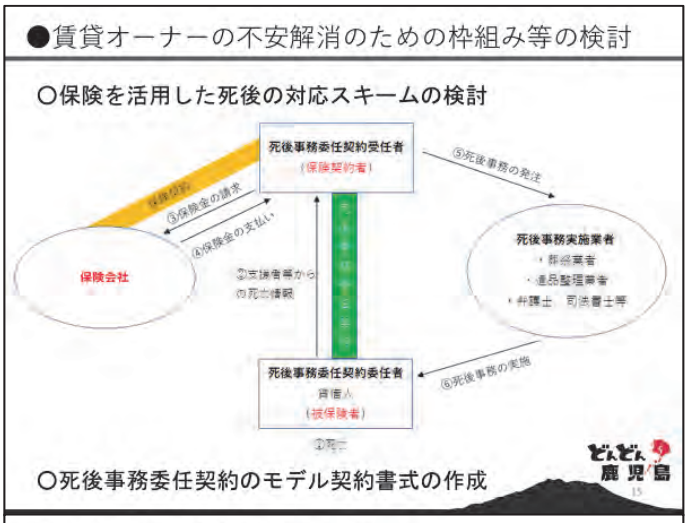
鹿児島県居住支援協議会では、平成29年度から「あんしん居住サポート事業」を始めた。平成29年の住宅セーフティネット法の改正にあわせ、国の事業を活用して協議会組織や活動を活性化している。



29年度の取組では、まず、相談窓口を設置した。「NPO法人やどかりサポート鹿児島」にも、その窓口を担っていただいている。223 件の相談があり、うち25件が住居確保につながった。

また、実態把握のため、先ほど紹介した不動産事業者へのアンケートを行った。そこで、オーナーの拒否感について把握した。

市町村との意見交換や、不動産事業者とのワーキングを行った。その中で、不動産事業者が居住支援に取り組んでいくには、まずはオーナーの理解が不可欠であることや、不動産事業者もインセンティブが必要であるという声が上がった。



こうした取組を始めた当初は、窓口に相談が寄せられるのか疑心暗鬼であったが、実際これだけの相談が寄せられたことで、継続して窓口を実施することとなった。また、オーナーの不安解消が重要。地域での取組をさらに活性化しなければならない。あるいは居住支援団体をさらに掘り起こしてネットワーク化を図りたい。そうした思いから、30年度も取組を展開している。

30年度は、相談窓口を引き続き運営し、ワーキングを立ち上げ、その中で意見交換を行う。１つ目が、不動産事業者との意見交換である。不動産事業者のインセンティブになるような登録制度を設けようという意見が出た。２つ目のワーキングとして、弁護士、司法書士、不動産事業者と、高齢単身の入居に際し、死後事務に取り組む必要が

あるということで、意見交換を行った。また、市町村との意見交換や居住支援団体の掘り起こし、あるいはそういった団体のネットワーク会議を開催している。

不動産事業者のインセンティブとなる「かごしまセーフティネット住宅協力店」という制度を創設した。これはセーフティネット住宅の登録に積極的に取り組む不動産事業者を協議会が登録し公表する制度で、平成31年1月にスタートした。現在36社が登録していただいている。

死後事務の枠組みは、賃借人と死後事務委任契約受任者が契約を結び、保険会社の保険金等を使いながら死後事務を行うものである。ただ、これはまだ具体的にスタートしておらず、来年度は重点的に取り組み、できるところから始めたいと考えている。

鹿児島県には、「NPO法人やどかりサポート鹿児島」のほかにも様々な居住支援団体があり、こういった団体とネットワークを結び、取組を進めていきたいと考えている。

○髙橋　都道府県居住支援協議会は、協議しかしていないというところが多い。その中で、非常に実質的な活動を組み上げておられ、私は大変感銘を受けた。

１つお尋ねしたい。鹿児島県は県域が非常に広いため、市町村の地域事情を踏まえた居住支援の話と、オール鹿児島で進めなければならない話との切り分けが非常に大変であると思う。一方で、鹿児島市にはまだ居住支援協議会ができていない。そういったことを含めて、市町村へのアプローチや、役割分担が必要ではないかと思っている。差支えのない範囲でよいので、お考えを教えていただきたい。

○渡島　居住支援は、市町村、あるいはそれよりも小さい単位で活動した方がよいが、まずは市町村で担っていただきたいという思いがある。鹿児島県内の市町村の住宅部局は、公営住宅を運営するのが仕事ということで、それ以外にあまり目が向いてない。そのため我々は、県全域で、とりあえず枠組み、仕組みをつくり、来年度は市町村にもっとアプローチしていこうと考えている。最終的には、県が前面に出るのではなく、市町村が我々を追い越してくれることを期待している。

○髙橋　大変示唆的なご返答をいただいた。鹿児島県においては、高齢単身率が高いのも伝統であろうかと思う。末子相続という制度があるため、上の子から家を出てしまう。すると単身になってしまうのである。そうした地域性もあり、持ち家においても古くなった住宅をどう改良するかといった大変大きな問題があり、空き家が非常に多くなる。そのうえ、鹿児島は大県である。大隅半島、薩摩半島、奄美大島があり、島嶼部がある。その中で広域的なアプローチも必要であり、先ほどのスポンジ化の話も含め、これから地域をいかにまとめていくか、鹿児島県はある種の試金石のような自治体であると思いつつ伺っていた。

○特定非営利活動法人リトルワンズ代表理事　小山 訓久氏

2018 年、World　Habitat　Award を受賞した。日本からの受賞は 16 年ぶり。ケニアに行き、授賞式に出席する。居住支援法人で受賞したのは、日本初ということになる。世界一と評価されたのは３つの点。１つは､空き家という社会問題を資源として活用したこと｡２つ目が、住宅にお困りの方を、ハードとソフト両方で包括的に支援しているということ。３つ目は、NPO 法人と行政と民間が３者並立で支援をしているということであった。

世界中どこにでも空き家もあるし、生活に困ってお部屋を探している母子家庭の方も大勢おられる。世界中どこでも使える手法であることが評価され、受賞につながった。

朝日新聞にも取り上げられたので、また見ていただきたい。

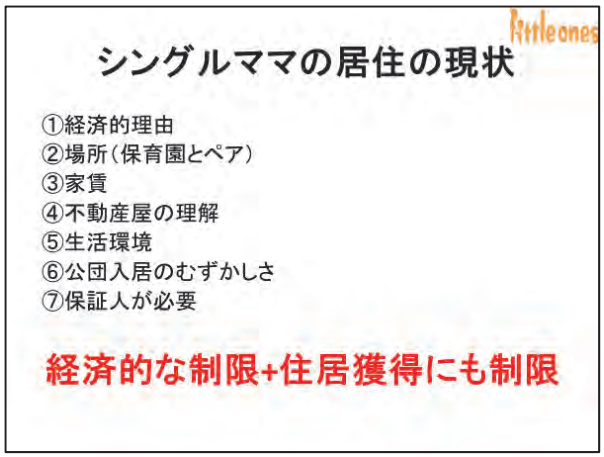
住宅確保要配慮者というと、高齢者の方をイメージされるかと思うのだが、実はひとり親も入っている。入居につながるスピードという点では、高齢者、障害者等よりも、間違いなくシングルママが早い。なぜならば、バリアフリーのところに余りお金がかからないからである。また、民間の住宅も改修無しで使えるという点が大きい。私たちは大半のケースにおいて、民間の住宅を活用している。

自前の物件を持つときも、普通の一軒家である。空き家というと、よく勘違いされるのだが、一軒家のぼろ家ではなく、空き室もある。我々は、都市に特化した空き室を中心に活用している。お部屋を探しているお母さんとその空き室をマッチングさせた後に、生活支援という形で、就労支援、お子様の学習支援、食べ物や洋服をお届けするという形の支援を行っている。

シングルママに関する数字について、厚生労働省のデータだが､「悩みのワースト３」は、最初が家計、次がお仕事、最後が住居となっている。お住まいにお困りの方はかなり多い。

シングルママになかなかお部屋が見つからないのは、７つの理由がある。「④不動産屋の理解」に関しては後ほどご説明したい。経済的理由がまず１つである。シングルママは年収が少ないため､月収が少なくなる｡「月収の３分の１が家賃になるとちょうどいい」といった話をよく聞くが、実際のところ、都会においては、１カ月に使えるお金のうち、家賃にかなりの金額がかかる。ま

また、単身者と異なり、保育園、幼稚園、小学校がないと、住む部屋として成立しない。お母様とお子様両方にとって適切なお部屋を提供し、支援を提供することが､我々の居住支援である。また､「⑥公団入居のむずかしさ」と書いているが、公営住宅の入居においても、母子家庭は比較的優先され、早く入れるようになっている。しかし、応募数そのものが大変多いため、なかなか入居できない。また、入居のタイミングも１年に２回ほどしかないため、今すぐお部屋が必要、今すぐ逃げなければならないといった母親にとってはなかなか使いづらい制度である。よって、我々としては民間の住宅をどんどん活用して提供している。



日本賃貸住宅管理協会の調査によると、ひとり親の方は、入居拒否リストで第４位、５位にどうしても入ってしまう。一方で､誤解も多い。例えば母子家庭は年収、月収が少ない。ならば生活が不安定で、家賃が払えないのではないかと思われる方が多いが、日本の母子家庭はほとんどの方が働いておられる。そのため、家賃を払うことは可能である。

とはいえ、高い家賃は払えない方もおられるため、家賃自体はどうしても低い金額となる。我々がふだん母子家庭の方に提供している部屋の平均的な家賃は、５万円から７万円である。今まで 300 家族以上のお母さんたちにお部屋を提供してきたが、家賃滞納は一度もない。ただ、他のトラブルはある。入居者同士のトラブルとか、ごみの日を守らないといったものである。お金に関してのトラブルは今までのところはない。

また､「子どもを家にひとりきりにしているが、もし何かあったときどうするのか」という誤解も多い。大抵の場合、母親は子どもを保育園に預けていたり、ヘルパーさんを頼んだりしているため、家に子どもがひとりきりという家庭は少ない。母親としても、お子様のためにきちんとリスクヘッジをしておられる。

また、ひとり親の方は生活保護受給者が多いのではないかという声もある。確かに生活保護の方はおられるが、数自体は不動産事業者やオーナーが思っているほど多くはない。そのため、居住支援というと、どうしても住まう方と家とのマッチングだけを考える方が多いのだが、実際のところは違う。我々がアプローチをして一緒に話し、お仕事をしているのは、行政、不動産事業者、オーナーである。母子家庭に対して、見守り、生活支援、住まいのマッチングといったことも行うが、オーナーや不動産事業者に対して、母子世帯の事実をお伝えし、協力してもらう、安心を持ってもらうといった仕事も居住支援の一部だ。

母親としては、お部屋がなかなか見つからずに困っていたが、すぐにお部屋が見つかると同時に、生活支援も手に入る。オーナーとしては、どんな人が入居するかはわからないが、我々のような居住支援法人が間にいるため、安心できる。また、空き家であったところに新たに住まうのであれば、家賃収入が入るといった安心もある。そういったことが、オーナーと不動産屋事業者にとっての保証になっているかと思う。

住まいは、屋根とベッドだけではなく人生の基盤である。我々にとっては、親子２人分の人生の基盤となる。そこから安心が生まれ、子どもにとっては成長する最初の場所になる。部屋を貸すだけで終わりではなく、居住支援には前後がある。居住支援前は、お部屋探しやオーナーを説得して家賃を少し下げていただいたり、内覧、引っ越しの手伝いもある。居住支援後は、見守り、オーナーへの定期的なご報告、行政担当者にご報告することもある。居住支援の前後よりもさらにもっと前段階のものもある。それは、各地域において、居住支援法人や居住支援協議会をつくる、あるいは住宅部局と福祉部局の連携をすることだ。

こういった取組については、オーナーも大変喜んでくれて、新聞に投書してくれたこともあった。ご自分のお部屋を母子家庭の方に貸してくださり、「今までこの家にひとりで住んでいたが、親子が住んでくれたのでとてもうれしい」ということであった。

杉並区との協働事業について紹介したい。昔からある空き家をリノベーションし、それを母子家庭専門のシェアハウスにした。シェアハウスと言っても、独立型のシェアハウスである。屋根と庭と正面玄関だけをシェアして、あとはワンルームになっている。そちらに母子がお住まいになり、我々としては定期的に見守りをしたり、お仕事の相談を受けたりしている。このようなことをしているので、メディアに取り上げられることも多い。国の事業等も多々実施している。

居住支援協議会とは、必ず連携しなければ話が進まない。連携するメリットの１つは、地域にノウハウが落ちるということである。また、地域の中で、空き家を活用したい、自分の家を何とかしたいというオーナーはいるが、どこに行けばよいのかわからない。それが、居住支援法人ができることにより、相談の窓口ができる。また、母親、福祉課、住宅課にとっても、居住支援法人がいるので、生活支援や住まいの支援を担ってくれることがわかる。つまり、福祉課、住宅課、オーナー、シングルママ、それぞれに窓口ができることもメリットである。我々居住支援法人と出会えると、家も見つかり、就労支援も受けられる。親子カフェを運営しており、そこにお母さんたちが集って交流するという機能もある。

オーナーにとっては、今まで誰が住むかわからなかったのが、安心できる人が住んでくれて、入居者と良好な関係を築かれている。空き家として放置していると、どんどん資産価値が低下する。しかし、入居者に貸すことにより、資産として運用できる。これはかなりメリットだ。

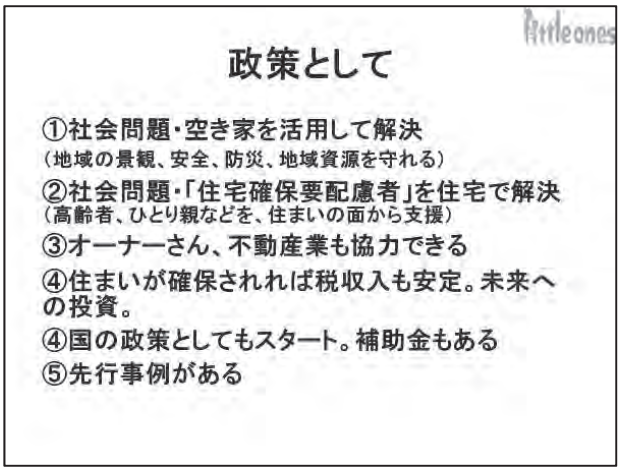
とはいえ、自治体の方々には非常に気をつけていただきたいことがある。居住支援協議会の設置や空き家活用といったときに、住宅弱者への社会貢献といった話だけでは、オーナーや不動産事業者は協力はできにくい。社会貢献の話だけではなく、資産運用とのペアでなければならない。これが社会貢献だけをアピールすると、気持ちのいい人、優しい人ばかりが集まってくる。そうすると、結局、家を持っていない、物件を活用できないオーナーばかりが集まるので、うまくいかないのである。逆に資産運用の話ばかりをしていると、お金のことにばかり興味のある方が集まる。そのため、資産運用と社会貢献をペアにして、ぜひ地域でセミナーを実施してみていただきたい。

2018 年は 65 家族へのマッチングを実施した。東京都内や関東圏が多い。少し遠いところになると、地方都市もある。基本的に我々は、都市に特化し事業を進めている。理由は、都市のほうが家賃が高く、家賃に困っている方が多いからだ。自らの物件を使って、支援をするケースもあるが、65 件のうちの９割は、民間住宅、民間の空き室・空き家を使っている。

私自身は不動産事業者ではないが、こうして民間の住宅を使えるのは、不動産事業者と連携をしているからである。現状、８社と連携している。空き家のデータベースを持つ企業と連携したり、自分たちで探してきた空き家のデータベースもある。東京都内、関東圏であれば、大抵の地域で家を見つけることができるようになっている。

一方で、行政によっては熱量が違うことも多い。福祉課は一生懸命だが住宅課がそうでもないケースやその逆もある。我々居住支援法人には、ノウハウを伝えるだけではなく、この熱量を盛り上げる役目もあるのではないかと思っている。

国土交通省や東京都が、助成金の活用や補助金について一生懸命伝えているのだが、どう使ってよいかわからないオーナーも多い。空き家活用については、小冊子になっているため、それを伝えることもしている。あるいは、行政に対して、空き家の住宅活用、居住支援について、レクチャーもしている。政策については、議員と一緒にいろいろ考えるといった活動も行っている。



我々はNPO法人として活動して10年目になり、居住支援を開始して７年目になる。母子家庭への支援に特化した団体は全国でもかなり珍しい。そのため、地方都市に行ってお話しすることもある。３月 22 日には兵庫県に行く。ぜひ、お声かけ頂き、ノウハウを獲得するのも手段として使っていただきたい。

○高橋　住まいを借りたい人と貸したい人をどうつなげるかといった仕事が、従来は相対していたことから、そこに家賃や礼金といったものが発生するだが、居住支援団体のリトルワンズはそれだけ職員がいて、事業を運営しなければならない。その活動費はどういった形で確保するのか。

というのは、それこそ居住支援団体が社会貢献をしてしまうと消えてなくなってしまう。空気を食べるわけにはいかないわけで、そうしたビジネスモデルが非常に大切ではないかと思う。

○小山　まず１つは、国土交通省の補助金を活用している。母子家庭から多額の料金をいただくことはできないので、連携している不動産事業者よりコンサルタントフィーをいただいている。仲介手数料で事業運営をしないで、代わりに月ごとにコンサルタントフィーをいただくという形をとっている。

人件費についてだが、物理的に見守りを実施すると、非常にコストがかかる。そのため、コストを下げられるところはどんどん下げている。例えばメールやチャットで相談を受けたり、ＡＩを活用したり、物理的に人が行かなくても見守りができるような体制を整えている。

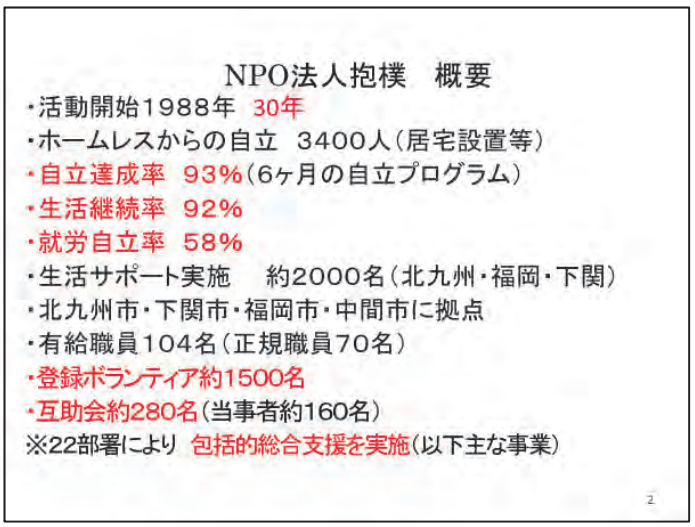
現在、居住支援事業の専従は３人であり、東京都内、関東圏をカバーしている。連携している不動産事業者がいることと、オンラインのツールをうまく活用していることで、少人数でも実施できている。ネットをうまく活用する手法も、海外から見ると興味深く、「日本らしい方法だ」と評価された。

○高橋　社会貢献と資産運用というのは貸し主の話だが、あらゆるところで三方一両得か三方一両損かわからないが、そういう仕組みのつくりが、必要であるかと思う。

厚生労働省でも、児童家庭局が出てきていない。出てきたら、これはまた時間がかかって仕方がないが、実はそこにも非常に大きな課題がある。

○NPO 法人抱樸理事長　奥田 知志氏

私たちはもともとホームレスの支援から活動を開始した団体である。今年で活動を始めてちょうど 30 年になる。ホームレス状態の方々には、ともかく居宅の設置というのが何よりも優先される。それがないと、就労支援やその他のことが何も始まらないというのが私たちの立ち位置である。これまでアパートに入られた方は、今年の春で 3,400 人ほどになった。



「共生とは何か」。私は「断らないということをどうつくるか」であると思う。住宅にしても、断る理由を専ら調べているが、どうすれば断らないか。その中で大切なのは、人を属性で見ない、制度で見ないということである。そして、「間（あいだ）の概念」である。正直、居住の問題においては、施設の話なのか住居の話なのかが微妙なところになっており、今後その「間（あいだ）」のようなものが大切になるだろう。宮本先生もお話しされたところであり、「ごちゃ」と「互助」がキーワードかと思う。「ごちゃまぜ」と「互助的」、お互いさまで出番や役割ができるのではないか。

先ほどリトルワンズの小山氏がお話しされた通り、私たちは居住と暮らしの一体型ということで、ハウスとホームは違うという概念に立ってきた。活動を始めた 30 年前はそれがわからなかった。ホームレス状態の人は、ともかく家と仕事が見つかれば何とかなると思っていた。

30 年前、最初にアパートに入居された男性の方は、60 歳を過ぎていたため、生活保護を申請した。当時の私たちのホームレス概念というのは、「家なし、宿なし、仕事なし」の３つと考えており、この３つを潰すことが支援であると考えていた。しかし、半年も経たない間に、その男性の大家さんから「部屋の中から変なにおいがする」という電話があった。そこで駆けつけドアを開けると一面ごみ屋敷である。確かに異様なにおいがしており、既にライフラインは全て止められていた。中まで入っていくと、ごみの真ん中にちょうど畳１枚分の隙間があり、そこに布団を敷いて男性が寝ていた。

私たちはこの経験から大事なことを教えてもらった。この人は生活保護を受給していたが、それだけではだめだということである。つまり、経済的な困窮を解決するだけではだめで、もう１つの問題、暮らしに当たるところ、ホームと呼べるようなものが必要であった。

現在は障害福祉の事業も行っているため、今ならばこの人が何らか障害のある方だということに気づいたと思うのだが、当時はそういった考えがなく、全く対応できなかった。また、生活自

立ができてない方だということもよくわかる。幼少期からの様々な積み重ねの結果である。

しかし、一番気がついてなかったのは、なぜごみ屋敷になるかというところである。私は単純に、「誰も訪ねてこないと掃除をしないから」であると考えた。我が家の場合、翌日に来客があると、一晩中、夫婦で掃除している。しかしこの人の場合、入居してから数カ月の間、誰も訪ねてこなかった。その結果、掃除するというニーズもない。１人でも掃除はしてほしいのだが、誰も来ないという無縁状態に置かれることが、生活の継続にとって非常に大きな問題なのである。ハウスというニーズと、ホームというニーズは違う。ハウスとホームを一体的にどう解決するかというのが私たちの事業そのものであった。

私たちは様々な活動を 30 年実施しているが、本日はこの中で居住のことだけをピックアップして持ってきた。私どもの法人も居住支援法人である。居住支援法人の事業は、NPO 法人抱樸にとって７つある。

居住支援法人抱樸の7つの事業

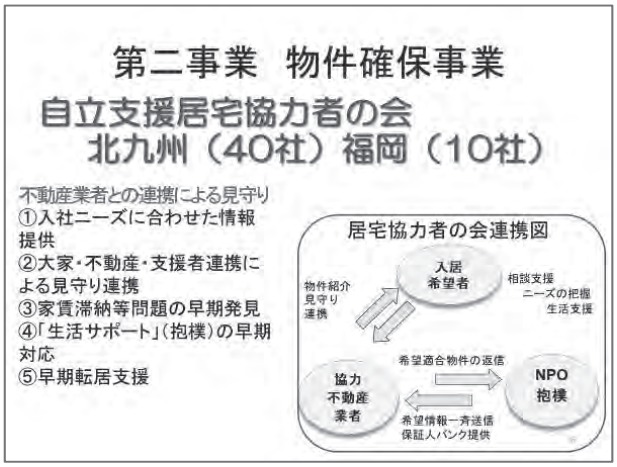
第一事業　相談事業
⇒ただし、総合的相談窓口であること
⇒居住支援法人は生活等の総合支援を実施
⇒ただし、他の社会資源との連携は必死
※生活困窮者自立支援事業
第二事業　物件確保事業
第三事業　債務保証事業
第四事業　入居支援・マッチング事業
第五事業　生活支援事業
第六事業　共生地域連携事業
第七事業　看取り・葬儀支援事業

相談、物件の確保、債務の保証、入居支援・マッチング、生活の支援、地域の互助的なものをどうつくるか。さらに最後が看取り・葬儀。これは生活支援の延長だが、看取る人がいないことは相当大きな問題であるため、７番目の事業ということにした。

第一事業の相談事業について。相談事業のポイントを一言で言うと、居住に特化してはいけないということである。その人の総合的な相談の中に居住の問題は含まれる。だから、居住問題専門窓口ということよりも、よろず相談を受けている中に居住ニーズも含まれる。この考え方が重要で、居住だけに特化された相談窓口というのはいかがかというのが私たちの現場の感覚である。

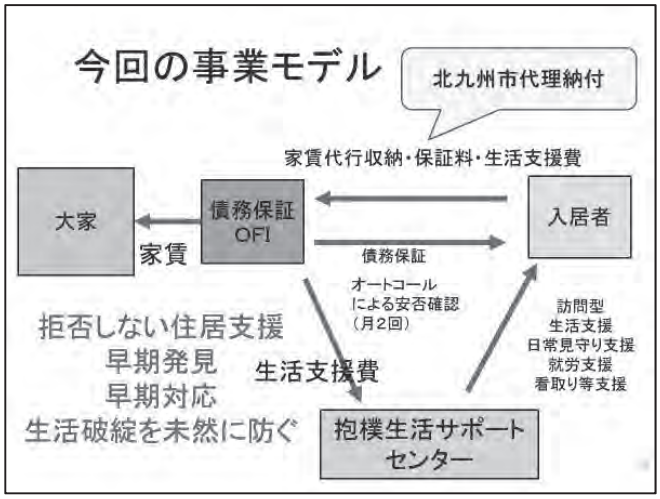
第二事業の物件確保について。北九州市で 43 社、福岡市で 10 社の不動産事業者の方々と、十数年チームを組んで取り組んできた。

私たちの感覚では、空き家バンク等も今後、非常に大きな役割を果たすと思うが、現場の感覚としては、現在不動産市場に流通されている物件でほぼ対応できてしまうということである。また、不動産事業者やオーナーとうまくチームが組めるとほぼうまくいく。この 3,400 件の実績は、全て一般の不動産市場の皆さんとの連携によるものである。



ただ、自立支援居宅協力者の会という不動産事業者の会を設立したことで、見守りのプレイヤーが増えたということもある。不動産事業者が一緒になって見守っていただける。特に大きな要因は、家賃滞納問題であった。家賃滞納の早期発見が全てであった。

第三事業の債務保証事業について。当初、家族のいない方が多かったため、身内による債務保証は難しかった。しかし、債務保証会社には、審査で通らないという方も結構おられたため、ここをどうするかについて検討し、十数年前、NPO の中で債務保証を行う「保証人バンク」という仕組みを構築した。利用者は、債務保証会社の審査を落ちた人ばかりであったため、リスクが高く、「奥田さん、全員病気の人の健康保険組合は成り立たないでしょう。元気な人がいないと保険にならない。おたくみたいにハイリスク層しか集めないというのは保険にならないのではないか」と笑われたのだが、実際はそうではなかった。生活支援をつけると、一般の債務保証会社にお願いした方よりも、保証人バンクの利用者の事故率の方が低かったのである。継続的な生活支援があれば債務不履行が起こらないということを、経験的に我々は知っていたのである。そして、もう１人の大きなプレイヤーが現れた。オリコフォレントインシュアという債務保証会社と提携することとなった。私たちは本業として債務保証を提供するわけにはいかないため、やはり債務保証を専門にされている企業と提携することにした。



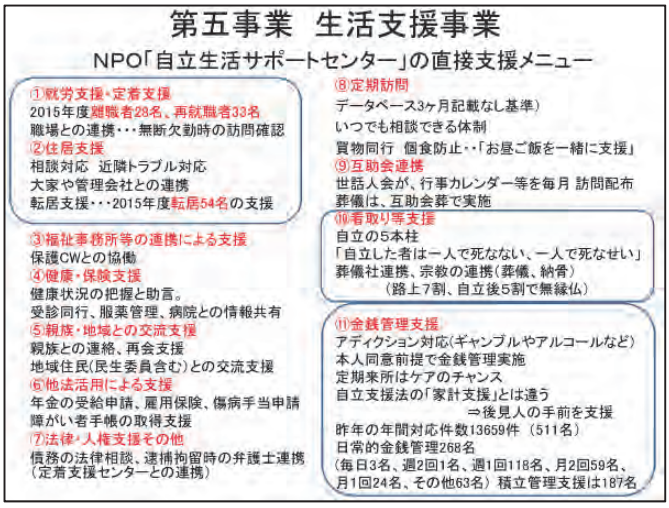
従来の債務保証は、入居者が大家さんに家賃を払い、債務保証会社はその横についている。事故が起こると、大家さんから連絡が来て、債務保証会社が大家さんに保証する。本人を求償権として訴える。ただ、この仕組みになると、やはり事故の連絡が遅くなる。どうしても大家さんが積極的に動かなければ事故が発覚しない。あるいは気のいい大家さんで、翌月まで待っているといったことをしていると、ほぼ手がつかなくなる。

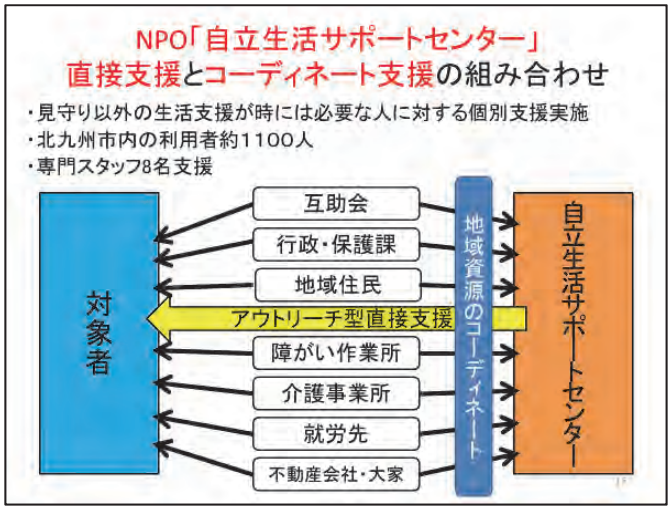
実はオリコフォレントインシュアでは、家賃に限らず、ご自身の保証料等々、かかる費用の全てを、一旦本人から代行収納して、その中から大家さんに払うという仕組みをとっていた。私たちは、「これならば当日に事故が発見できる」と気づいた。そして、事故が発生したら、私たちがすぐに支援に入れるような仕組みにした。

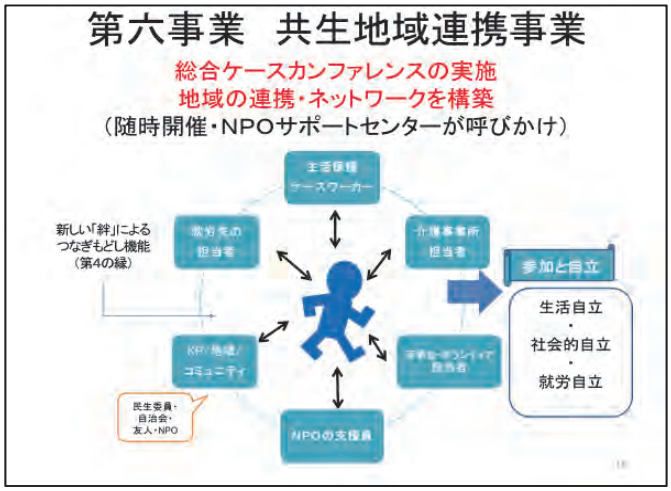
それまでは、個々の事業に全く収入がなかった。さすがにホームレスの方々に、「病院に連れていくから 500 円支払ってほしい」ということは言えなかった。オリコフォレントインシュアに、債務保証と同時並行で生活支援をセットにして契約していただくという新商品の開発を依頼した。その時、私たちのほうからオリコに１つ依頼をしたのは、「審査で落とさないでほしい」ということである。審査で落とさない、断らないことを前提とした債務保証である。「断らない」ことへの担保は、私たちが生活支援、金銭管理、あるいは再就職の支援まで行うということである。この仕組みは、２年前からスタートしている。

第四事業の入居支援・マッチング事業について。件数だけ紹介したい。2017 年については、年間の相談件数が 364 件で、入居された人が 229 人。毎年 200 人以上増加いるという状態で、トータルが 3,400 人になっているということである。

第五事業の生活支援事業について。生活支援の内容については、11 の項目がある。「①就労支援・定着支援」については、2015 年度離職された人が 28 人。再就職された人が 33 人。北九州市内においては、アパート自立後であるサポート契約という概念に基づき、実施しているアフターケアを受けておられる方が 1,100 人。以前は、このサポート契約を無償で実施していた。ここで何とか収益を得たい。現在 1,100 人を対象にサポートしているが、８人のスタッフが支援をしている。うち、生活困窮者自立支援法における巡回相談事業として、北九州市から４人分の人件費を確保している。残り４人分は寄附で賄ってきたので、ここがある意味やっと事業モデル化し始めた。そのほか、金銭管理等々も行っている。







第六事業の共生地域連携事業について。うちのスタッフは非常に優秀でいい人ばかりだが、さすがに８対 1,200 というのはとんでもないので、地域で互助的なものをどうつくるかという検討を行った。

その中でメインになったのが、１カ月 500 円の会費で誰でも入れる互助会である。現在 280 人ほどの会員数で、そのうちホームレスから自立された方が 160 人。残りは、地域の方とか、ボランティアとか、私自身も入っている。バス旅行等の楽しいこともするが、一番の目的はお見舞い、転居時の助け合い、あるいはお葬式である。

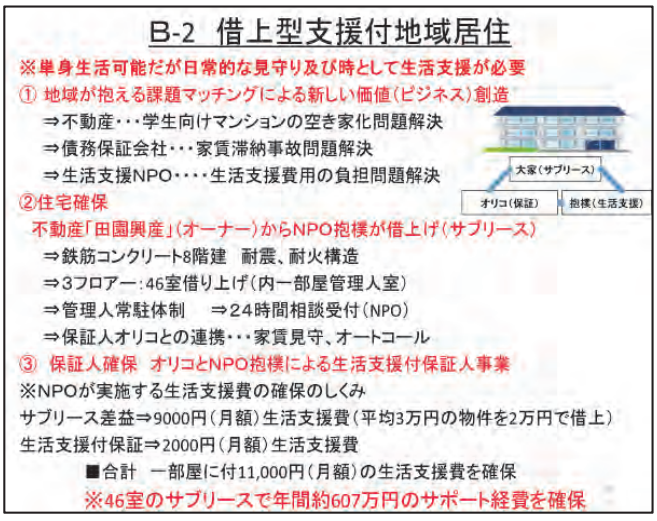
私は、共生社会というのは、従来家族が担ってきた機能をいかに社会化するかが勝負になると考えている。家族と企業が縮小した中で、例えば虐待事案においても、「親だったらちゃんとやれよ」と言いたくなるのだが、それはもう家族幻想である。制度ではなくてその手前にあるものとして、一番のポイントはお葬式である。お葬式は家族機能の最たるものである。これをいかに赤の他人がするかということである。お葬式をするかしないかという問題が、大家さんの拒否反応を乗り越えられるかどうかのポイントになった。

一方で、私はあまり「死後事務」とは言いたくない。残ったものを誰が片づけるかとか、誰が手続をするかではなく、これは人間の話なので、「弔い」を誰がするのかということを頭に入れておかないと、間違うのではないかと思う。仕組みだけつくって、魂を入れないような話になりかねない。実際、「誰が俺のことを看取ってくれるやろうか」と自立後に言った方々がたくさんおられた。そうなると、これは死後事務ではない。看取りの問題である。実は私は牧師、宗教者であるため、この辺りのことには力が入る。看取りの問題を重要視しながら、これまでも取組を進めてきた。こんなお葬式をして、ボランティア、互助会の人がみんなでお骨を拾って帰ってくるといったことをしている。

最後に、どこで収入を得るかという先ほどの話も含めて、最近始めた事業モデルを紹介したい。

私たちはこれまでボランティアで活動してきたため、収入がないことが最大の問題であった。30 年の積み重ねで、生活支援や就労支援は得意になったが、これがなかなか事業化しなかった。

そこで、３人のプレイヤーが現れる。１人は不動産オーナーである。もともと学生向けのワンルームマンションをたくさん所有していたが、少子化等に伴い多くが空き家となっていた。この大家さんは昔からうちの居宅設置支援の会の中心メンバーであったため、その空き家についてサブリースさせていただきたいとお願いした。およそ３万から３万 5,000 円ぐらいで市場に出ていた物件を、まず２万円でサブリースさせていただいた。



北九州市は生活保護の住宅扶助費が単身の場合２万 9,000 円で、不当に低いと思う。しかし、２万円で借りて２万 9000 円ほどで貸し出すため、１件につき生活支援費が 9000 円、実質オーナー負担の形で得ることができる。

２人目のプレイヤーは、オリコフォレントインシュアである。オリコには生活支援

や就労支援がついているからこそ、債務保証のリスクが軽減される。我々のところにオリコさん経由で 2,000 円の収入が入る。私たちは支援が得意だったが、収益が確保できず困っていた。オリコさんは債務保証で困っていた。オーナーは空き家で困っていた。この３者が集まり、プラザ抱樸という結構立派なマンションの 60 室を借り上げ、今の形でビジネスモデルを構築した。60 室のうち、困窮者支援向けの居室が 46 室あるため、この部分だけで年間 600 万円の収入が得られる。NPO 法人では、これで２人雇えるというレベルにまで達した。1,200 人に８人が対応していたことを思えば、46 人につき２人が配置できるのは相当手厚いという話になる。

番号	入居月	年齢	性別	相談経路	収入源	属性	障がい	制度活用
1	3月	50代	男	就労準備	就労	生活困窮		
2	3月	80代	男	抱樸館下関	生保	高齢・HL		
3	3月	10代	男	巡回（学校）	親世送り	障がい	精神2級	就労準備
4	3月	20代	女	小倉サポ	生保	障がい・HL	精神2級	作業所
5	3月	70代	男	小倉サポ	生保	障がい・高齢・HL	療育B2	居支援2
6	3月	40代	男	障がい者相談事業所	生保・年金	障がい	療育B2・精神3級	みらと
7	3月	80代	男	センター	年金	高齢・HL		
8	3月	70代	男	小倉サポ	生保	高齢・HL		
9	3月	40代	男	小倉サポ	生保	障がい・HL	療育B2	訪問看護・作業所
10	4月	80代	女	巡回（地域包括）	年金・貯蓄	高齢		
11	4月	30代	男	障がい者相談事業所	年金・就労	障がい	療育B2	作業所
12	4月	30代	男	センター	年金・就労	障がい・HL	療育B2	
13	5月	40代	男	センター	生保	HL	突発性難聴	
14	5月	60代	男	センター	年金・生保	高齢・HL		
15	5月	60代	女	障がい作業所	年金	障がい・高齢	療育B2	ヘルパー利用
16	6月	30代	女	保護課	貯蓄	障がい・DV	精神2級	就労準備
17	6月	70代	男	中間	就労・貯蓄	高齢・生活困窮		介護保険申請中
18	6月	60代	男	センター	生保・年金	高齢・HL		
19	6月	70代	男	巡回（病院）	生保・年金	高齢・HL		
20	7月	20代	女	保護課	生保・就労	障がい	発達障がい	作業所
21	7月	60代	男	センター	生保・年金・就労	障がい・高齢・HL	療育B2	作業所
22	7月	50代	男	センター	生保・就労	障がい・HL	療育B2	作業所
23	8月	20代	女	センター	生保	障がい・HL・母子	療育B2	
24	9月	70代	男	センター	生保	高齢・HL		
25	9月	50代	女	子ども家庭総合センター	貯蓄	DV		就労準備（予定）
26	9月	60代	男	センター	生保・年金	高齢・HL		
27	10月	40代	男	センター	生保	HL		
28	10月	40代	男	センター	生保	障がい・HL	精神2級	作業所・訪問看護
29	10月	40代	女	自立相談	就労	生活困窮・DV		
30	11月	20代	女	自立相談	就労・生保	生活困窮		
31	12月	50代	男	小倉サポ	就労・年金	障がい・HL	療育B2	

プラザ抱樸はやはり長期間空き室になっていたこともあり、第１段階においてはリフォームをしなければ活用できなかった。ここを助けていただいたのが、国土交通省のスマートウエルネス住宅推進等モデル事業であった。

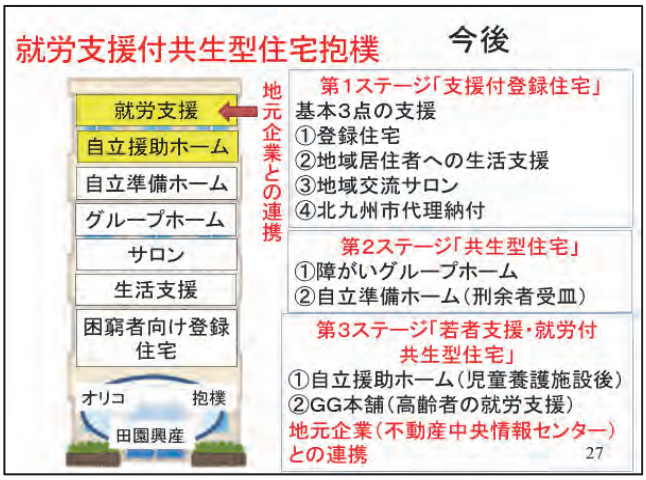
チラシは各行政の窓口や病院等にも置いてもらっている。

入居者の一覧表は、非常に大切なものであると思う。「ごちゃ」と「互助」においては、収入源欄が白抜きになっている方は生活保護受給者であるが、それ以外の方も結構おられる。年代は、10 代から 80 代まで様々、男女も様々である。障害のある方もおり、元ホームレスの方もおり、DV で逃げてこられた方もいる。制度ではなく、誰でもが利用できるモデルを作った。

オリコフォレントインシュアとの契約は２年以上続いているが、現状、事故件数はなしである。今は困窮者向け登録住宅と、生活支援と、地域向けのサロンを展開している。

第２段階で、グループホーム、障がいグループホームを入れた。さらに、この後、刑務所出所者を引き受ける自立準備ホームを併設した。制度を一部入れることで、そこにスタッフを配置できる。そのことで、建物全体として目が届くようになる。制度と非制度の組み合わせである。

最終段階は児童養護施設から出てくる子どもたちのための自立援助ホームを併設する。児童養護施設出身者は、寮つきの就労についてしまう傾向が強い。しかしこの形では、仕事を失うとともに家も失うため、住まいと仕事を分離するということである。最終的には、このビルに入った人に、地元の企業が仕事を生み出すところまで実現できれば完成かと思っている。



○高橋　30年の活動の歴史の中で、社会の動きを上手に取り入れておられる。これは三方得であるかと思う。要するに、このまま空いて朽ち果てる家ならば、それを上手に活用する。その場合は、昔のような家賃設定はしないが、活用された方がよい。そうすると、建物の償却が完了していれば、それがプラスアルファの事業運営の収入になる。これは市場メカニズムの話である。

もう1つは、そこに互助が入る。歴史を振り返れば、社会保障制度は互助活動から始まった。とりわけイギリスのフレンドリーソサイエティや、協同組合運動、まさにそういったものが制度をつくり出す。抱樸の実践は、ボランティアから新しいタイプの社会ビジネスであろうか。

○奥田　そうだと思う。当法人はNPOであるが、スタッフを70人ほど抱えている。結婚する人も、子どもができる人もいる中で、なかなか勢いだけでは事業は進められない。いかにビジネス化し、持続可能性のあるものをつくるかが1つの課題であった。

1つだけ補足したい。北九州市では、生活保護者に限ってだが、全ての代行収納を認めてくださった。これは大きかったと思う。普通は家賃程度しか代行収納を認めないところを、抱樸の生活支援も含め、様々な代理納付を認めていただいた。代理納付が認められたというのは、行政と一体的になっているということである。

○高橋　行政との関係も非常に示唆的である。またもう1つは、福祉政策でも、ただ出すだけではないお金の使い方がありそうだということである。まさに居住支援法人のような団体が、きちんと地域に根を張っており、待っているだけではない。要するに、自分たちの仕事をつくってきたクリエイティブな非営利団体である。

宮本先生の基調講演からずっと流れているものがあることを改めて思っている。コメントをいただけたらと思う。

●ディスカッション

○宮本　プレゼンテーターのすばらしいお話に、皆さんも感銘を受けたのではないかと思う。討論の前に私の講演について一言だけ補足させていただくと、なぜこれからの居住支援はお団子づくりと一緒にしていかなければいけないのかということである。居住支援を効率的に行っていくためにも、訪問介護などが手際よくできるような密度の濃い地域をつくっていく必要がある。

「まち・ひと・しごと創生本部」の事務局長も務められた山崎史郎さんも提起しているが、これからの住宅セーフティネットは、今、住宅を登録した大家さんに家賃や改修費等の補助をしているが､そういうお団子の中心にある住宅の大家さんなどには少し多目に出して誘導をしていく。そのことが居住支援をよりスムーズにしていくことにつながる。そんなことをこれから考えていってもよいのではないかと思う。

パネルディスカッションであるが、皆さんはどのように受け止めただろうか。「これはできる」と、強く感じておられるところがあるかと思うのだが、本日この会が終わり、皆さんがこの会場を後にして、冷静に考えてみると、皆さんのいる市町村に、佐々木さんはいるのだろうか。皆さんの都道府県に渡島さんがいるか、あるいは小山さんや奥田さんのようなスーパーNPO リーダーがいるだろうか。

水を差すようなことを言ってはいけないが、冷静になることも大事であるため、少し考えてみると、不動産業事業者・大家さん、福祉団体、そして自治体が連携すると、先ほど髙橋先生が「三方一両得あるいは三方一両損」とおっしゃったが、動き出してみると、それぞれの業務が効率化し、目的も達成できて三者がよかったということがわかる。一方で、本日お話を伺ったいずれのケースも、初めの押しのワンプッシュというか、あえて言えばスーパーパワーがあった。佐々木さんが奮闘し、渡島さんが頑張った。今もう熱血という言葉は死語かもしれないが、熱血公務員が、そしてスーパーNPO があったのである。

皆さんからは「自分がいなかったらどうだったか」といった話を伺いたい。ごくごく平均的な自治体で、３者が連携をしていく上で、どこでも適用できる何か最初の一押しというのは考えられるだろうかということである。

特に佐々木さんのご発表にもあったが、居住支援協議会を、障害、困窮、高齢がいい形でつながっていく拠点にしたいという一方で、実はそれぞれの部局にすでに協議会がある。障害部局には自立支援協議会があり、高齢部局には地域ケア会議、生活困窮者自立支援の部局には支援調整会議があり、それぞれがネットワークや協議会の維持で疲弊している。居住支援協議会の定着のために奮闘されているが、下手をすると、もう１つの縦割りになってしまうかもしれない。そうした自治体の傾向を念頭に置きつつ、本当の横串になるための方法についてお伺いしたい。

○佐々木　私は特別なことをしているとは思っていない。たまたま必要であることに気づいた。地域に話を持っていくと､「自分たちもそう思っていた」という方が意外にたくさんいた。そういった仲間が１人、２人ふえてきて、やっと今私がここにいると思っている。そういった方は地域に必ずいると思っており、それをうまく見つけられるかどうかではないかと思う。

○宮本　要するに、佐々木さんはそうおっしゃらなかったけれども、この会場にいる皆さんが初

めの一押しになればよいということであろうかと思う。

渡島さんからは都道府県の役割ということで、ともすると上から見下ろしているだけの都道府県が、ここまで前面に出てくれていることには、心強いと感じた。

話題にしたいのは、残置物の問題である。奥田さんは「弔い」だとおっしゃったが、弔いをしても残ってしまうものがある。居住支援をされている方々は、皆さん異口同音に、この問題は頭が痛いという。特に不動産事業者や大家さんにとって、支援団体が連携してケアがきちんと機能しても、この問題だけはなかなか突破しにくいところがある。

鹿児島県では委任契約をとり、また保険を活用するということであったかと思うが、京都市などでは、自治体が責任を持ち、一定の条件が満たされたことを前提に、対応することもあるようである。渡島さんからでも奥田さんからでもよいが、弔いは弔いとして、その後残ってしまったものにどうアプローチするか。不動産事業者や大家さんが安心できるアプローチがあればお伺いしたい。

○渡島　残置物については、鹿児島県内においても高齢単身の方の入居制限の一番の懸念材料として挙げられている。鹿児島県では、平成 30 年度に、いわゆる死後事務の１つとして、葬儀、遺品整理をしていただくという仕組みを考えたが、プレイヤーが見つからず、31 年度はこれを何とか実現させたい。

先ほど、「できるところから始めたい」という話をしたが、それは、地域的にという意味もある。また、お金のある方は、保険を使わず契約を結んでいただくところからでも始められたらと思っている。こういった民間の取組と同様に、我々が管理している県営住宅も、残置物は相当な問題になっている。県営住宅においても、連帯保証人の役割とともに、残置物の問題に着手しなければならない時期にある。

○奥田　私は、「死後事務という言い方がだめだ」と言ったわけではなく、「余り好きではない。弔いのほうが大事だ」と言ったというだけの話である。というのも、ここには３つの問題があると思う。本人の問題と物の問題と法律の問題。「本人の問題」について。抱樸のサポートは全て、お金が発生しなくても、本人との間は契約概念である。個人情報の問題はある。また、例えば家の中で倒れていたときに、家の中に入ってよいかといったことや、鍵の預かり、貴重品管理についても、本人の同意のもと全て支援している。万一の対応についてもその中に含まれる。まずは本人の同意を取りつけておく必要がある。

「物の問題」では、保険も活用するし、抱樸では互助会が動いて対応してしまう。残置物は、大半がごみである一方、使えるものもあるため、使えるものは次の自立の人たちの生活に活用する。テレビや冷蔵庫を、１つ 1,000 円ほどで紹介する。互助会が機能するためには様々な費用がかかる。そのため、次の人の命につなげていく仕組みに変える。やはり程度もあり、素人では処理できないものもある。そうしたごみを処理してくれる業者がいる。それは互助会の費用からお願いをしている。

ただ、本人の同意や、物の処分の仕組みがどれだけできても、一番の問題は、法的な問題である。先日、ある大きな不動産事業者の社長と話したのは、「この２つは、法的な問題ではないですよね。法的には、これらは全て遺品になって、相続の対象になりますよ」ということであった。現にその不動産事業者では、亡くなった後、荷物を全部預かっていたが、半年ぐらい経って、そ

れを全て処分した。すると、家族が現れて、「思い出の品物を返せ」という裁判になり、数百万円の損害賠償を支払うことになった。法的にこれは拒否できなかったということがあり、最終的にはいくらか額を落として和解した。

残置物に関しては、国の役割として、法的な処理の仕方を今後考えておかなければ、単に物を処理してくれるボランティアグループがいるから大丈夫ということでは、やっているほうは怖くてできなくなるということを、その不動産事業者の社長さんが強くおっしゃっていた。今後の居住支援においては、法整備の次の段階、国土交通省の問題ではなく法務省の問題になるのだろうが、相続の問題をどう解決するかということは大きい。

ただ、私もこれに関しては今まで余り考えていなかった。というのは、ホームレスの人の場合、お葬式にも家族は来ないため、ある意味で安心して支援してきた。しかし、実例として、そのような裁判の話を聞き、非常に懸念している状況である。

○髙橋　今の話は、これから大変重要な問題になると思って伺っていた。例えば 150 万とか 200 万ほどの預託金で死後事務を執り行うという NPO 法人が、昨年倒産した。また、それに類似した団体が非常に増えている。その問題と今の残置物処理の問題が絡んでくる。

日本の民法は、家族がいることを前提にしている。そして、この世の中は家族を大事にしようという政治的な影響力がますます強くなっている。醇風美俗を損ねるようなことは考えられないという圧力がかかると困るが、少なくとも問題認識は非常に大切である。居住支援の検討に際して、大変重要な論点になっていくかと思う。

○宮本　３番目の問題は、リトルワンズが語ってくれたひとり親世帯支援の問題にかかわる。それ以外は基本的に高齢者支援が話題であったが、実はひとり親世帯も大切であるという以上に、高齢者支援と子ども支援を一体的に取り組む、かつて「養老」であったものが、今は「幼老」となり、幼と老をどうつなぐかということになっている。居住支援における高齢者支援と子ども支援、お母さん支援のつなぎ方は、実はかなり本質的なことであると思う。

先ほど私は、地域で進める創造的な取組の３つのモデルとして、地域連携型と、まさにリトルワンズや抱樸のような民間福祉団体主導型、さらにはコミュニティハウス型を挙げた。コミュニティハウス型の多くは、先ほどご紹介した「ぐるんとびー」も、小規模多機能型居宅介護の場に子どもたちを入れて、学習支援を提供しつつ、おじいちゃん、おばあちゃんが子どもたちとかかわることで元気になるという場づくりを行っていた。また、ナガヤタワーも、堂園さんというお医者さんが、長屋を６階建ての瀟洒なマンションにした。おじいちゃん、おばあちゃんが子どもたちとかかわる場づくりということで、今も里親のもとで暮らす世帯に、おじいちゃん、おばあちゃんが接点を持つような仕組みをつくっている。

人間は、「余生」という言葉を使う

が、なぜ生殖機能を終えた生物が、その後こんなに長生きするのか。人類というか、生命の 38 億年の歴史で初めてのことだそうである。クリスティン・ホークスという人類学者が「おばあさん仮説」を提唱しているが、実は人類という生物は、自分の直接の孫だろうが何だろうが、自分の経験に基づき、孫の世代、娘たちの子育てを支えた種が DNA として繁殖してきたと主張している。そういう意味で、余生というのはうそであり、生殖機能を終えた後の人間の本質的な役割は子育て支援であるという理論もある。

実際に、ナガヤタワーでは、ひとり親世帯をぜひ入居させたかったが、家賃が高くなってしまうため、鹿児島市に補助金を出してもらえるようお願いした。しかし、「あなたのところは、高齢者の施設なのか、障害者の施設なのか、子どもの施設なのか、よくわからないから出せない」と言われてしまったそうである。

つまりコミュニティハウス型の中では、高齢者とひとり親世帯あるいは子どもの支援は一体化されつつあり、Share 金沢のごちゃまぜ暮らしも、もともとは障害児と高齢者の支え合いを基盤に設定されたものである。

コミュニティハウス型や、民間福祉団体主導型では、幼老型の支援は既に出てきているが、地域連携型を含め、どんなふうに広げ得るかについてヒントがあればぜひお伺いしたい。

○小山　２つある。１つは、高齢者と母子家庭の居住支援は、これは別に高齢者、母子家庭に限らず、障害者も、精神障害者の方も、ニートの方も、基本となる居住支援は共通する。三角形で例えると、下の部分である。家賃交渉、オーナーの説得、空き家探しという基本は一緒である。かわりに、頂点の部分はそれぞれ違う。母子家庭の場合には就労や、子どもへの支援、高齢者なら病気の支援もあるだろう。基本の部分のノウハウを共有できれば、居住支援法人は広がるかと思っている。

２つ目について。活動していると、高齢者とシングルママが一緒に住んだらよいのではないかといったオファーは多く寄せられる。しかし、その多くがファンタジーである。それぞれの人生も異なれば、生活のスタイルは違う。ただ、高齢者と子どもへの支援を合わせた家はあり得ると思う。高齢者の方と子育て世帯が一緒に暮らすことは、最適解のうちの１つであって、唯一最高の答えではない。それを目指して事業をするのはよくない。なぜかというと、土地や場所がない、プレイヤーがいない、そもそもライフスタイルが違うからである。ファンタジーと言うと、夢がないと言わるが、いつも現実的に考えている。そのかわりに、いつも夢は見ている。

○宮本　実感としては、あまりファンタジーに頼ってはいけないということはわかるのだが、ファンタジーは行政などを動かしやすい。そこは使えるだろうか。

○小山　同感である。異世代、あるいは全く文化が違う人たちが暮らすのであれば、間違いなくコーディネーターが必要である。行政はそこにお金をつけることを考えなければならないと思う。

○宮本　居住支援というのは奥田さんの言い方を借りればハウスではなくてホームを目指すことであり、孤立との闘いだと思う。奥田さんなどが行政を相手にする際、孤立解消がどれだけ地域のプラスになるか、経験に基づいてお話しになっているかと思う。イギリスの孤独担当大臣をめぐる議論の中でも、実は孤立というのは健康を害するといわれている。先ほどのファンタジーの話と同じく、ファンタジーとカネの話にしていくのはよろしくないのだが、ここは戦略的な場でなければならないと思うためあえてお許しいただき、今度は損得勘定という形で、孤立の解消が

地域をどれだけ豊かにするか。イギリスでは、孤立解消で医療費が 7,400 億円ほど浮く、生産性が上がるなどで 4.9 兆円分の見返りがある、そういった話になっている。そのあたりもぜひ奥田さんに一言お話しいただければと思う。

○奥田　私はこの 30 年間、人間は家や仕事がないとどうしようもない一方で、つながりがないと本当にどうしようもないということを目にしてきた。ご紹介したごみ屋敷になってしまったアパートにしてもそうだが、経済的な損失を考えると、本人の健康問題だけではなく、大家さんの資産のリスクもあれば、あるいは孤独死、孤立死が１人出るとその周囲への影響もある。

そのときに大事なのは、考え方を変えていくことである。特に居住のテーマにおいて、これまでの厚生労働省ベースの議論と異なるのは、「問題解決型ではない」ということ。何か目に見える問題をどう解決するかということの思考だけではなく、実際に暮らすことで時間軸が入ってきた。今までの支援は問題解決型で、ポイント的に攻めていったが、今はその地域で、家を失わない状態の中でどう長く暮らすか。問題を抱えながらもどう暮らすかということもあり得るかと思う。

今までの問題解決型においては、専門家の技術や知識といった質的な問題が非常に大きかった一方で、居住や地域、暮らしの話になると、質より量である。そうした感覚で地域づくりをすることが大切である。

例えば家族幻想。家族が全てを引き受けてくれるとみんな思い込んでいる。では、その家族にかわる人は誰か。キーパーソンを１人選ぶのはほぼ困難で、どれだけ多くの人が細い線でつながるかという話になっている。太い線でつなぎとめる専門家の役割は当然必要だが、生活そのものは、細い線を増やすのが地域のイメージだと思う。支援論そのものの変更といったことについても議論しなければ、居住支援とか、居住問題とか、要配慮者といった視点ではおそらく、点しか見えていない。死後事務と言うと、「残置物をどうするか」という話になるが、そういうことが言いたいのではなく、人が人として暮らすということを見るというのが居住のステージである。今までの支援論とは違う議論の立て方をしなければ、誰もついてこないだろう。

○髙橋　居住支援という概念は、実はケア論の書きかえだと思っている。長い間、日本のケアに関することは、全部守ることであった。介護、看護、監護。そうではなく、きずなとか、つながりとか。既にソーシャルキャピタルという言葉は非常に広がっている。実はニコニコ笑っていると、脳卒中も起こらないという疫学的データがある。

社会保障が始まる前には様々な互助活動があり、これが社会保障につながっていったが、それでは解決しないと気がつき、イギリスでは孤独担当相まで創設した。そのベースに居住の場を保証するという思想がなければならないということがわかり始めた。しかし、これは色々な人に関わってもらわなければいけないとすると、そのエージェントになるのは居住支援法人であると思っている。実はそのことを含めて、本日は居住支援の勉強をするのではなく、それぞれの持ち場で、これからどういうアクションをするかといったことに対する大切なヒントを、４人のパネリストの方と宮本さんからいただいた。サジェスチョンの塊であるかとは思うが、消化して考えるよりは、手や足や口で相談することが大切であるので、ぜひそこにつなげてほしいと思う。

○奥田　最後に時間をいただき、１つ案内をさせていただきたい。全国居住支援法人協議会設立のご案内をお配りしている。居住支援法人の数はまもなく 200 に迫ろうとしている。内訳では、株式会社系の方々と、NPO 法人とか社会福祉系の方々とが半々ぐらいらしい。非常に無礼な言い

方をすると、会社の方々はある意味で事業モデルが得意で、我々NPO 法人や社会福祉系は、人の支援は得意だが、事業化がなかなか難しい。一長一短あると思う。両者の強みを１つにして、持続・継続性のある働きを地域で担っていけるプレイヤーを増やしたい。

居住支援法人の全国協議会を設立する。今年の６月 29 日、東京都内で、全国協議会の立ち上げと記念シンポジウムを行う。共同代表になられる予定の村木厚子さんに記念講演をしていただき、その後、理事になる予定の方々にリレートークをお願いする。

まだまだ模索中の段階であるかと思うのだが、目の前に困っている人が山ほどいる中で、体制を整えていく必要がある。この協議会は、既に居住支援法人になられた方、あるいはこれからなろうかなと思われている方全てが対象になる。主に研修会等を通して、よい取組をされているところからは真似をさせていただける場所にしたいと思う。

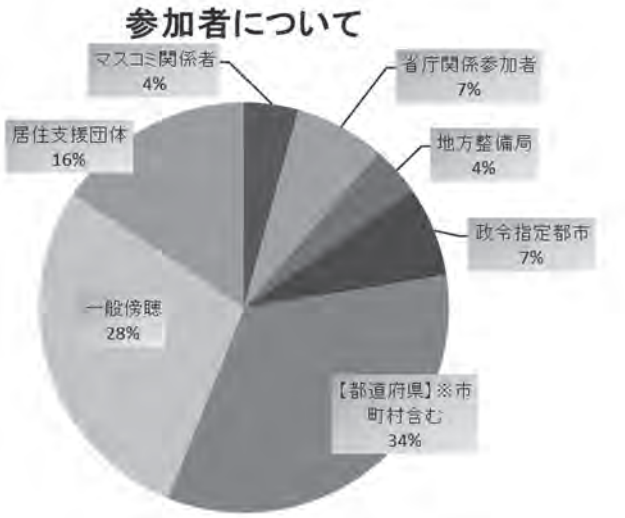
以上

３．参加者アンケート

（１）参加者の職種・業種について

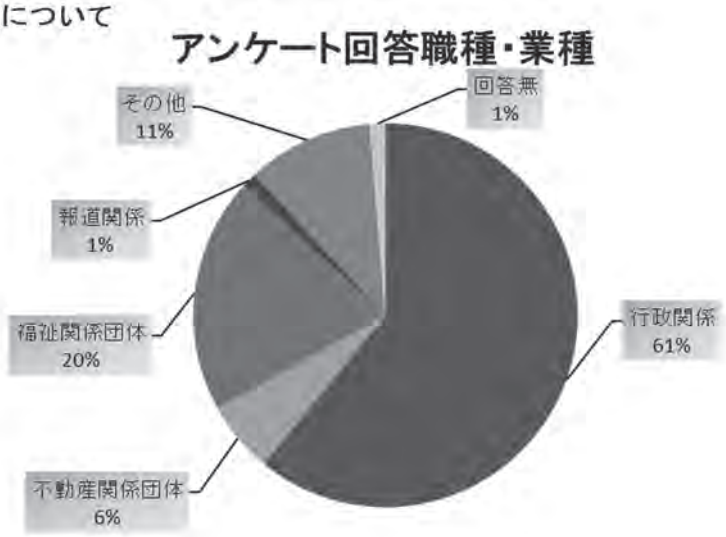
①　サミット参加者の職種・業種について

職種・業種	人数
マスコミ関係者	12
省庁関係参加者	20
地方整備局	11
政令指定都市	20
【都道府県】※市町村含む	94
一般傍聴	79
居住支援団体	44
参加者　計	280



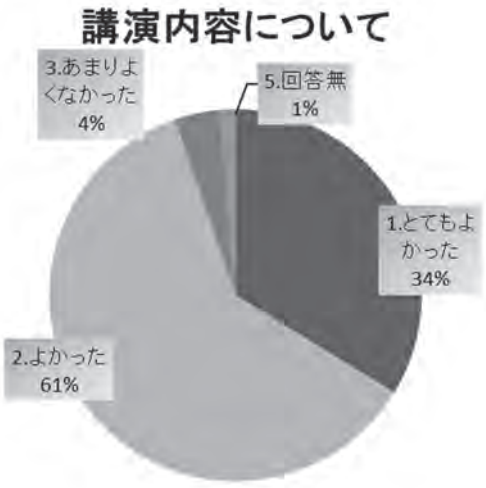
②　アンケート回答者の職種・業種について

職種・業種	人数
行政関係	92
不動産関係団体	9
福祉関係団体	30
報道関係	2
その他	16
回答無	2
計	151



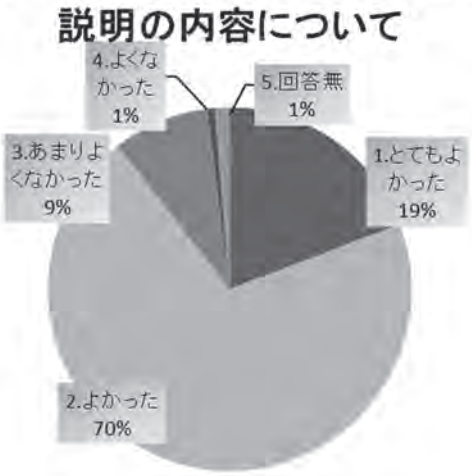
（２）プログラムについて

①　基調講演「2040 年に向かう居住支援のビジョン 地域型居住をいかに実現するか」について



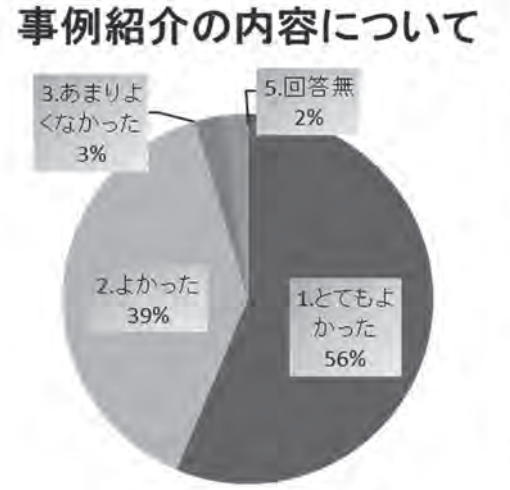
理由・意見（一部抜粋）
支える側、支えられる側の垣根を無くし、元気になってもらう支援を通じて皆で支え合う地域づくりが大切であり、そういった視点も持ち取り組んでいけたらと思う。（行政）
地域共生社会のネットワーク化の重要性・必要性を強く感じた。（行政）
元気世代を増やす取組、包括支援はまちづくりになる。マクロな見守り支援が大切となる。（福祉関係団体）

② 行政説明「居住支援の最新施策の動向」について



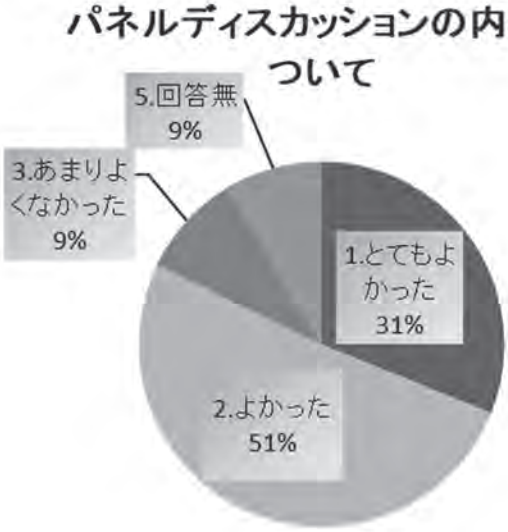
理由・意見（一部抜粋）
今年度、福祉部局から住宅部局へ異動となったので、両省の連携の重要性が分かった。社会保障費の増大と財源の確保が益々厳しくなり、部局間所属間で重複する取組を一元化することが重要と感じた。（行政）
厚生省と国交省が横断的に取組んでもらえることで、県・市町村レベルでのスライド横断がし易くなる印象を持てた。（福祉関係団体）
行政の取組について説明いただき、このような場があってよかった。紙があっても、なかなか読む機会がないので…（報道関係）

③ 居住支援に関する事例紹介について



理由・意見（一部抜粋）
居住支援法人の方々の事例、現場の感覚を正しく伝えていただけて大変参考になった。皆さんの熱意と知恵が伝わる内容だった。（行政）
様々なアイデアの集約で多くの気づきがあるのと、ノウハウが実践的で早速行動に移そうと思った。（福祉関係団体）
それぞれの熱意で切り開いた制度づくりに感動。一人の熱意の一歩の積み重ねが、不可能を可能にする。（福祉関係団体）

④ パネルディスカッションの内容について



理由・意見（一部抜粋）
先進的に取組まれている方々の言葉は、説得力があった。くらしの部分を上手く成り立たせる視点が、絶対的に必要な部分だと感じた。（行政）
多くの人がいかに細い線で繋がるか。この一言につきると思う。（行政）
死後事務、残置物の扱いについて法整備が必要との話。今、事務管理の問題で対応を検討しているため、早急な法整備が必要との発言にとても共感した。（福祉関係団体）
残置物処分を合法的にするのが、とても難しいこと。現場での実感と一致している。（福祉関係団体）

（３）自由意見（要望、取り上げてほしいテーマ等）

行政関係
居住支援（家主・不動産事業者の不安解消）の実現には、見守りや生活支援が必須であり厚労省事業でカバーできるものが少なくないにも関わらず、福祉部局が主体的に活用しようとする意識が乏しい点に悩んでいる。特に「生活困窮者自立支援制度」を中心にした居住支援の形を掘り下げていただきたいと思う。
連帯保証人と緊急連絡先の法的位置付けについて、どちらもいない方の居住支援に限界があると思う。法的根拠はあるのか。もしくは不動産の習慣か。習慣であれば、無くてもオーナーが安心できる仕組みを全国的に展開できないか。取り上げてもらえたらと思う。
行政職員として、他行政の組織や法人の取組みを聞く機会は比較的多い。一方、学識経験者からは講演や審議会という場でしかお話を聞く機会があまりないので、研究内容について詳しく聞く機会が今後あるとよいと思った。
残置物の法的整理の必要性については、住宅部局全体の声でもある。家主不安の 1 番大きい要素でもあると思うので、セーフティネット促進のためにも早く整理されることを望む。
不動産関係団体
地元に持ち帰り、行政の方に情報提供する。
福祉関係団体
残置場処分、死後事務、弔いについてスキームを協議していただきたい。
ゴミ屋敷化は地域での安定居住が失敗（崩壊）した形であり、その原因を辿る意味は大きいと思う。当会でも、検討会の設置を考えている。大っぴらに処理できないため社協ごとに息をひそめて対応している例も多く、担当者が一人で抱えこんでいることも問題だと考えている。
居住支援協議会、法人の集まる情報交換の場が欲しい。また、パネルディスカッションに出てきた「死後事務委任」について、実際行っている自治体で集まりが欲しい。
その他
パネルディスカッションについて、今回建前ではなく本音の部分が前面に出ていて良かった。居住支援の方向性が見えた様に思う。

第３章　取組の手引き

「はじめよう居住支援～取組の知恵とヒント～」

Ⅰ. 手引き作成の目的

本年度調査研究事業では、行政、社会福祉法人、社会福祉協議会、不動産事業者等の「居住支援・生活支援の実施主体への総合的支援」を事業目的としているが、「はじめよう 居住支援～取組の知恵とヒント」(以下「手引き」という。)は、そのツールの一つとして作成したものである。

一般財団法人高齢者住宅財団では、平成 26 年度から厚生労働省のモデル事業として開始された「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」に伴走しながら、取組の現状把握や課題等について検討を重ねてきた。当モデル事業は、平成 28 年度までに計 15 自治体(以下「モデル地域」という。)に拡大した。今後、こうした住まいと生活支援に係る取組みは、各地で一層重要となってくることが想定され、モデル地域の実践を踏まえた経験を、広く伝えていくことが有効と考えた。

直接的な契機は、平成 29 年度「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」において、委員より「(取組の) 実施者は、事業開始前、事業開始後でそれぞれに問題意識や課題を感じていた。実施者の各段階における問題意識や課題に対する解決策のヒントを示すことが、居住支援の取組の普及に資するのではないか」という提案がなされたことにある。

こうした問題意識のもと、本手引きでは、居住支援を「現状を把握する」、「検討の仕組みづくり」、「居住支援の枠組みと内容」、「空き家の把握・住まいの確保」の 4 つのフェーズに分け、自治体・福祉サービス事業所・不動産事業者それぞれの立場から考えられる課題とその解決策の 1 つとして、モデル地域の取組事例等を整理した。その際、「次に進むための具体的ヒントを得られるもの」というスタンスを意識して整理を行った。

なお、モデル事業においては支援の対象は主に高齢者であったが、平成 29 年 (2017 年) 10 月 25 日に施行された「新たな住宅セーフティネット制度」をはじめとする施策の紹介を通して、高齢者のみにとどまらない居住支援の対象の広がりを伝えることも考慮した。

本手引きは、自治体の住宅部局および福祉部局の職員はもとより、住まいや生活支援に関心をもっていたり、あるいは現に課題に直面している、地域の様々な関係者に幅広くご活用いただきたい。特に「居住支援に対する取組意欲はあるものの、何から着手すべきかがわからない」という場合は、ぜひ、冒頭から順に読み進めることをお勧めしたい。また、「既に課題が明確化している」場合は、該当部分を開いていただければと思う。

はじめよう　居住支援
～取組の知恵とヒント～

はじめに　スライド 1～
序　居住支援とは　スライド 2～
（1）現状を把握する　スライド15～
（2）検討の仕組みづくり　スライド25～
（3）居住支援の枠組みと内容　スライド30～
（4）空き家の把握・住まいの確保　スライド46～
（5）関連制度等の活用　スライド54～

【参考】用語集　スライド64～

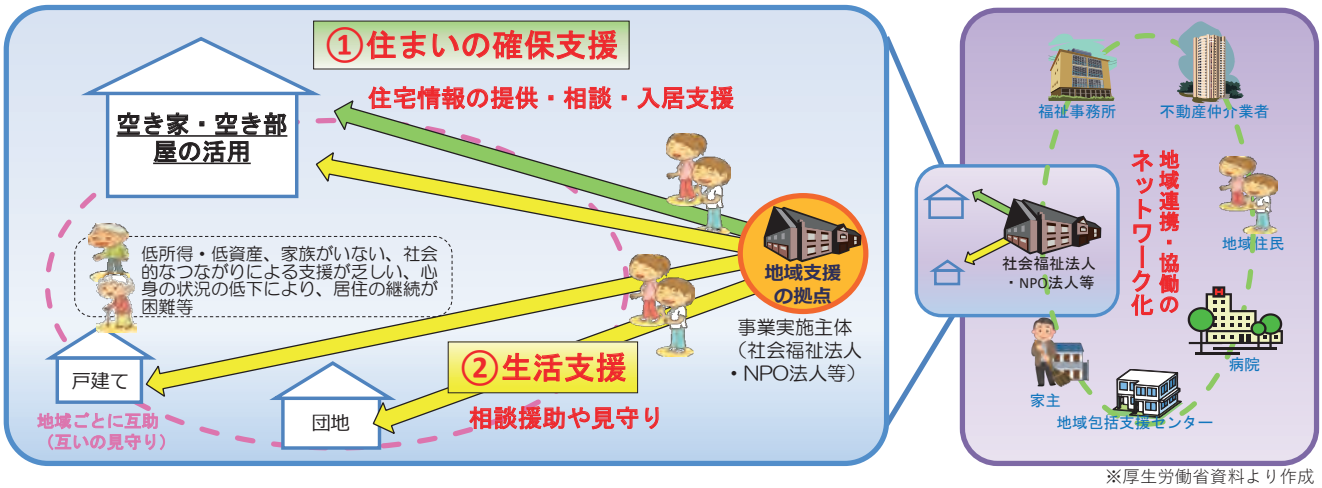
はじめに

「はじめよう 居住支援～取組の知恵とヒント～」は、平成26年度より実施されている厚生労働省「**低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業**」をはじめ先行事例の取組からヒントを提供するものです。

1．「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」※　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）



※厚生労働省資料より作成

序 居住支援とは

居住支援とは

誰もが住み慣れた地域で、
自分らしく暮らし続けていくための
住まいの確保と住まい方の支援をいいます。

「すまいとすまい方」は
地域包括ケアシステムの鉢
＝きほんのき！

出典：厚生労働省

明確な定義はありませんが、
入居支援と入居後の生活支援
＋入居に際して必要な連帯保証問題の解決
などで構成されます。

「居住支援をはじめたきっかけは、本業にあり！」
～居住支援団体向けアンケート調査「居住支援に取り組み始めた経緯」より～
（平成30年度老健事業「要援護高齢者等の居住支援・生活支援の取組に関する普及啓発等事業」において実施）

▶高齢者や障害者のケア、生活困窮事業を通じて住まいに関するニーズに数多く出会い、生活支援と一体となった住まい支援が必要だと感じたため。
▶困り事なんでも相談をしていると、住居確保が難しい方がいるため。
▶医療、福祉事業を中心に開始し、活動に取り組む中で、施設入居や、現在宅での生活が困難な方が多かった。その方々が安心した環境で生活できるよう、サポート団体、相談事業として居住支援活動を始めた。
▶介護事業者として、地域包括ケアシステム構築には、住まいが基本であり、また、入居後の生活支援には、介護事業者だから提供できるノウハウが多くあると考えたため。

居住支援にかかわる主なプレーヤーとその役割

福祉関係団体・事業者
⇒相談・対応や予防的な生活支援の担い手
⇒地域での介護・看護・医療等の実践
⇒福祉サービスによる生活継続支援
⇒（社会福祉法人による）地域貢献、活性化

地域住民
⇒地域住民としての受け入れ、見守り
⇒住民同士の交流や役割の創出

不動産事業者（家主さん等）
⇒空き家・空き室の掘り起こしと提供
⇒住宅の確保が困難な住民への賃貸支援
⇒住まいの提供を通じた地域活性化、暮らしやすい地域づくり

本人
住まいの支援を必要とする立場

行政（福祉部局・住宅部局）
⇒地域の居住支援ニーズの共有
⇒庁内での情報共有や連携
⇒プラットフォームとしての様々な装置を活かした下支え（高齢、障害部門での分野別会議、居住支援協議会等）

本人
住まいと生活の安心を得て、地域や社会の中で新たな役割を担う

4

居住支援が地域でうまく機能しないと…

不動産関係団体
（家主、不動産事業者）

関わりがない
知らない

医療･福祉関係団体
（NPO法人、社会福祉法人、病院）

貸したい気持ちはあるけど、
高齢者の入居は不安…
物件はどんどん古くなるし…

在宅医療をしようにも、
おうちの状況が心配…。

住宅を貸せない

必要なサービスを提供できない

また入居を
断られた…

頼れる家族
はいない！

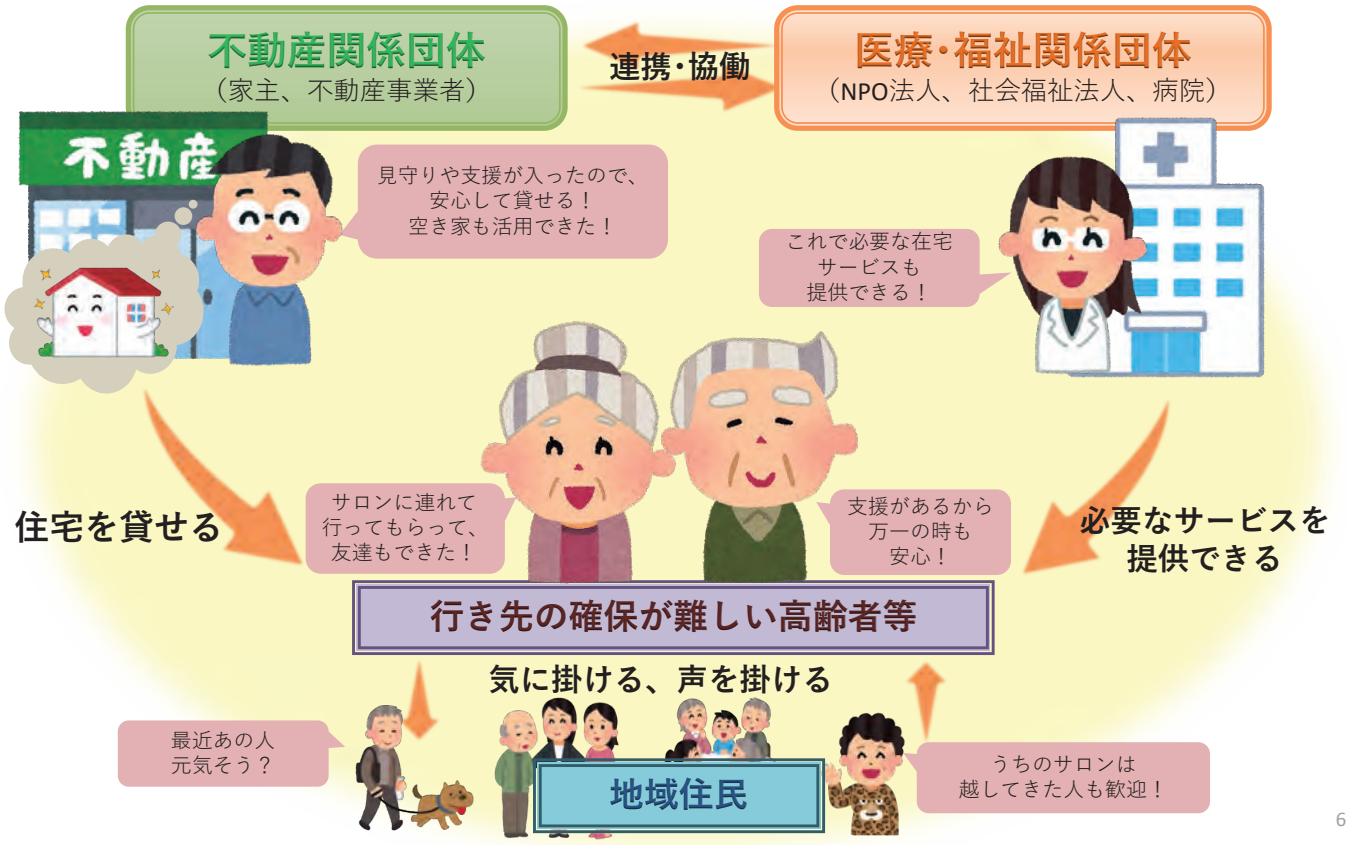
行き先の確保が難しい高齢者等

関わりがない・知らない

地域住民

5

居住支援が地域でうまく機能すると



6

居住支援が意味すること

地域にある多様な主体による協働作業により、
制度・制度外の活動を総動員しながら、
そこで暮らし続けたいと思う人の住まいと暮らしの継続を、
地域の実情に応じてつくりだしていくこと。

居住支援には「借り手」への支援だけでなく、
「貸し手」への支援も含まれる。
「借り手（入居者）」にとっての安心は
「貸し手（大家）」の安心につながる！
地域の人のつながり、資源、経済の循環を生み出す！

7

居住支援の例①（福岡市社会福祉協議会の取組より）

スライド39も参照

Aさん

▼相談時の状況

親族：付き合いなし
疾患：軽度認知症
収入：年金月13万円程度
住まい：アパート2階での1人暮らし
債務：15万円程度（社会保険料等）
課題：階段の上り下りが大変。
施設入所はしたくない。

福岡市
社会福祉協議会 等

▼連携する様々な機関・団体から支援をコーディネート

全体（社協）：住み替え支援,不動産店との調整,訪問サービス導入
制度サービス（ケアマネ）：訪問看護,訪問介護,訪問診療
様々な機関･団体：家財処分,金銭管理(社協),死後事務,地域での見守り 等
住まい支援：家賃債務保証

Aさん

▼その後・・・

さまざまな支援を利用し、隣接校区に住み替えができたAさん。数年後に亡くなったが、死後事務委任契約に基づき、家財処分や賃貸借契約の解約を行った。家主には迷惑をかけることなく「身寄りのない方でもこういった仕組みがあれば、今後も受け入れます」と喜ばれた。

※福岡市社会福祉協議会資料より作成（一部改変）

居住支援の例②（豊後大野市の取組より）

スライド43も参照

Bさん

▼相談時の状況

親族：絶縁状態　　債務：あり
課題：アルコール依存症

市,社会福祉法人,地域包括支援センター,自治会長,民生委員等

▼住まいと生活支援の提供、関係づくりの支援

住まい：社会福祉法人が借り上げた地域の空き家,法人が運営する養護老人ホームの空き室
生活支援：衣食を整える,断酒
関係づくりの支援：共同居住を通して、周囲の人との関係性を構築。
自分の役割を見出し、意欲を回復していった。
⇒最初はうつむき加減で一人佇んでいた人が、次第に元気を取り戻し、草刈の特技を活かし養護老人ホーム周辺を片付け始める！

Bさん

▼その後・・・

今では、法人の養護老人ホームで食事をしつつ、養護老人ホーム、グループホーム、温泉デイサービスセンターに作業に行く労働者に。
何度もあきらめて、自暴自棄になった人達が、ふとしたきっかけとほんの少しの生活支援で、あるいは互助の生活の中で自分を取り戻し、自分の役割を見出していった。

※豊後大野市、社会福祉法人偕生会資料より作成（一部改変）

居住支援が必要になる背景は様々

「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の取組からは、「居住支援」が必要となる要因として以下のようなものが挙げられており、「居住支援」の幅の広さがうかがえます。

住宅側の要因
⇒老朽化、取り壊し・建て替え等による立ち退き等

心身機能の低下と住宅・環境のミスマッチ
⇒維持・管理が困難、段差があり移動が困難、階段昇降が困難　等

経済的な要因
⇒家賃が払えない、家賃の負担を軽くしたい　等

社会関係性からの要因
⇒家庭内不和や虐待、近隣トラブル、家族の近くへの転居　等

自然環境・火災要因
⇒豪雪地帯の冬の生活の場、台風上陸時、被災時の避難　等

施設からの退所や地域移行
⇒**病院からの退院**、**施設からの転居**、**養護老人ホームからの地域移行**、児童養護施設からの移行、出所に伴う地域定着　等

10

超高齢社会における退院後の在宅生活継続支援

▶高齢患者の退院後の住まいの決定要因

・**同居人（家族介護力）**
→自宅に戻ることができる。
・**経済力**
→有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅に入居できる。

しかし、同居人（家族介護力）も経済力もなければ、「やむをえない在宅」か、制度外施設への入居を余儀なくされる可能性がある。

※平成27年度厚生労働省老健事業「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」

▶未届け有料老人ホームへの入居動機と入居経路

・**入居動機**
→「ひとり暮らし」と「退院後自宅に戻れない」
・**入居経路**
→MSWやケアマネジャー、地域包括支援センター等の専門職が紹介。

上記の結果から、「空き家と生活支援」を一体的に提供すれば、退院後の行き場をなくす高齢者等の地域居住が可能になる。

※平成28年度厚生労働省老健事業「未届け有料老人ホームの実態に関する調査研究事業」11

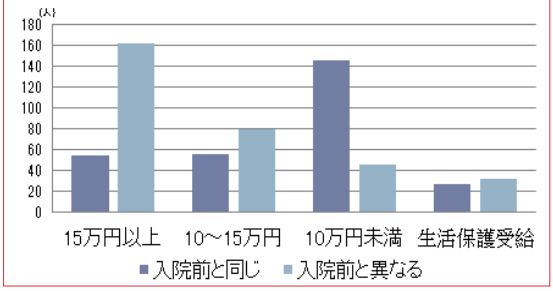
超高齢社会における退院後の在宅生活継続支援

▶医療介護ニーズがある高齢者等の居住のあり方に関する調査研究（H27年度高齢者住宅財団）

- 首都圏、近畿圏急性期病院(1092)に対し、退院後の住まいの決定要因に関してアンケート調査。
- 312医療機関（回答率：28.4%）から917人の退院患者（自宅から入院した75歳以上）に関する回答
- 結果は、家族介護力の有無と経済力

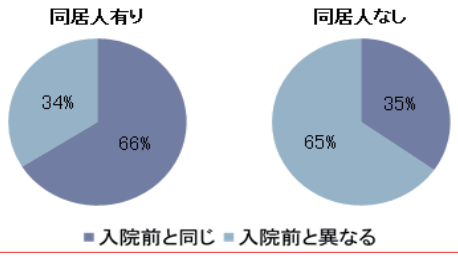
所得と退院先①

毎月負担できる金額が多い人ほど、入院前と異なる退院先（施設など）になる傾向がある.



同居人の有無

同居人がいる人の方が入院前と同じ住まいに退院できる割合が高い.



所得と退院先②

- 毎月15万円以上
  - 介護型有料老人ホーム（特定施設） 51%
  - サービス付き高齢者向け住宅 18%
  - 住宅型有料老人ホーム 17%
- 毎月10万円～15万円
  - サービス付き高齢者向け住宅 33%
  - 特別養護老人ホーム 20%
- 毎月10万円未満
  - 特別養護老人ホーム 29%
  - その他 18%
  - 家族の持家・賃貸住宅 16%

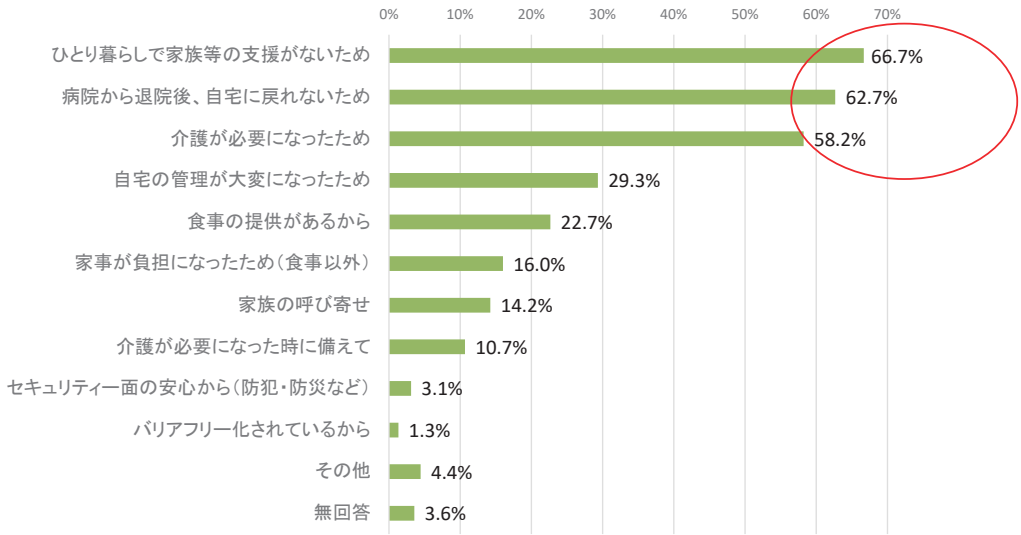
12

超高齢社会における退院後の在宅生活継続支援

▶未届け有料老人ホームの実態調査（H28年度厚生労働省老健事業）

① 未届け有料老人ホームへの入居動機

「ひとり暮らしで家族等の支援がない」が66.7%、「病院から退院後自宅に戻れない」が62.7%、「介護が必要になった」58.2%。(図表17)



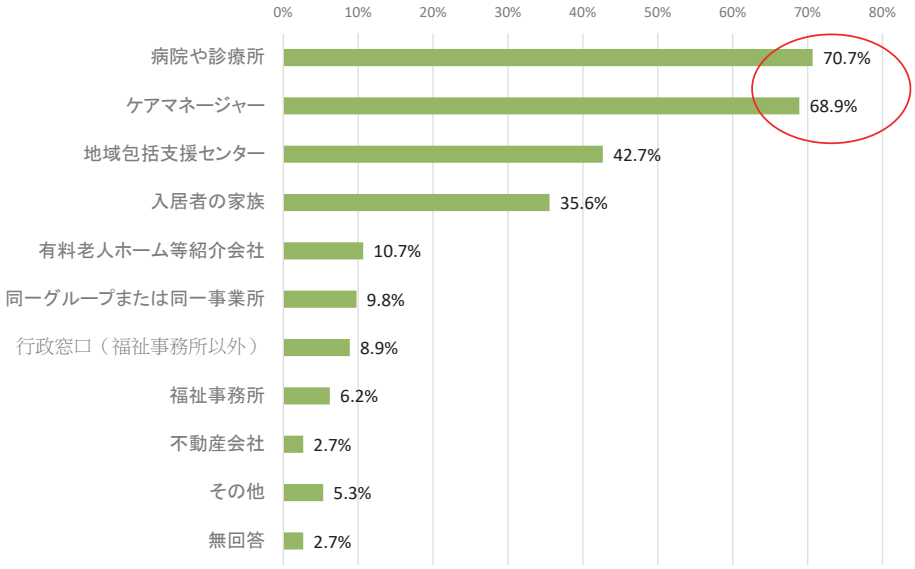
図表17．入居動機

13

超高齢社会における退院後の在宅生活継続支援

▶未届け有料老人ホームの実態調査（H28年度厚生労働省老健事業）

② 紹介ルート：「病院・診療所」が最多で70.7%、「ケアマネ」68.9%、「地域包括」42.7%、「家族」35.6%の順。「行政窓口」8.9%、「福祉事務所」6.2%もあった。（図表18）



図表18．入居経路・主な紹介機関(複数回答・多いもの３つ)

14

（1）現状を把握する

15

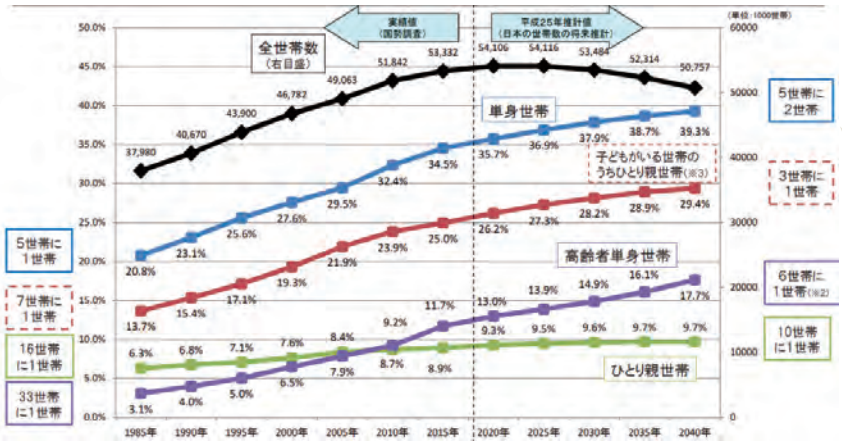
2040年の地域～人口・世帯構造の変化からニーズを予測

2040年には、団塊の世代は90歳を超えている。今後も少子高齢化の進行により、生産年齢人口よりも高齢者人口が多くなることから、人口ピラミッドは「棺桶型（頭が大きく、足元に向かって小さくなっていく西洋の棺桶の形）」になるという推測もされている。

	出生数	2015年	2040年
団塊の世代	267.9～269.7万人	215.2万人 66-68歳	80.4万人 91-93歳
参考2013-2015	100.4～103.0万人	98.2万人 0- 2歳	102.7万人 25-27歳

出典：自治体戦略2040戦略構想研究会　第一次・第二次報告の概要　総務省

世帯構成の推移と見通し



2025年以降、全世帯数の伸びが止まり、減少が見込まれる中で、単身世帯、高齢者単身世帯、ひとり親世帯などは引き続き増加することが予想されている。

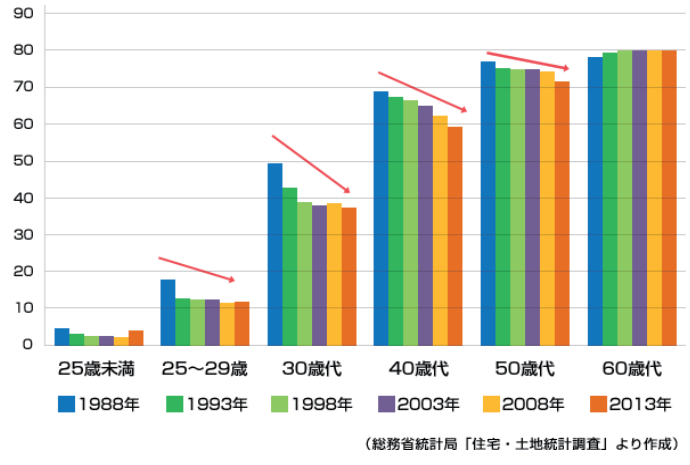
出典：厚生労働省地方制度調査会専門小委員会資料　平成30年9月12日「2040年頃の社会保障を取り巻く環境」

16

2040年の地域～人口・世帯構造の変化からニーズを予測

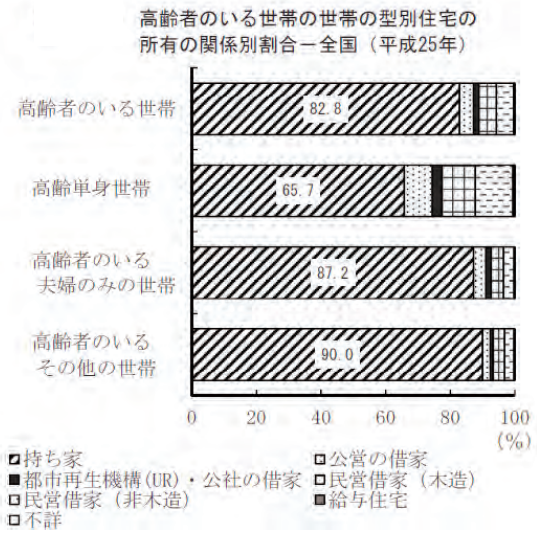
年代別持ち家比率は、25歳未満、60歳代を除き、過去30年で低下。
他方、平成25年時点で、高齢単身世帯の1/3は、持ち家以外に居住。

年代別持ち家率の推移　(全国・単身世帯を含む)



出典：ダイワハウス工業(株)　土地活用ラボ for Owner　サイト

高齢者のいる世帯の世帯の型別住宅の所有の関係別割合－全国（平成25年）



出典：平成25年住宅・土地統計調査　速報版（総務省統計局）

17

地域における主な課題

自治体職員Aさんの声

「地域の居住支援ニーズ」って、具体的にはどのようなものなのだろうか。
わがまちには「ニーズはない」という声も聞こえるが…。

市内に存在する潜在的な「住宅確保要配慮者」の人数が、おおよそでもよいので把握できないだろうか。

福祉サービス事業所に勤めるBさんの声

うちの地域包括支援センター（あるいは福祉サービス事業所）には、住まいの相談が多く寄せられているが、どうやって対応したらよいものか。どこで集約してくれるのだろうか…。

課題解決のために、どんな取組が行われているのでしょうか？
知恵とヒントを見てみましょう！

18

居住支援のニーズはどこに行けばわかるの？

▶地域にある福祉の相談窓口に聴いてみよう

全国の自立相談支援事業所（※）

○ 全国の自立相談支援事業所に、平均して50件／年以上の住まい探しの相談が寄せられているとのこと。

○ 一方、多くの事業所は、住まい探しについて連携できる機関はないという。住宅部局や居住支援協議会が連携先としてあまり意識されていない…。現状は、相談を受けた事業所の職員が、地域の不動産業者を回ってなんとか対応しているようだ…。

（H28.自立相談支援事業所調査から）

※自立相談支援事業所とは・・・
「生活困窮者自立支援制度」のもと、H27.4より全国に設置された仕事や住まい等生活全般にわたる困りごとの相談窓口。

市区町村社会福祉協議会

○ 全国303の市区町村社会福祉協議会（※）に、居住支援ニーズをたずねたところ、過半数が一定のニーズを認識していた。

○ 自治体規模で差がみられ、中核市社協では4割程度が「既にニーズが顕在化している」と回答。

○ また、自治体から相談事業を受託している社協、特に生活困窮者自立支援相談事業を受託している社協では「既にニーズが顕在化している」という回答割合が高い。

（H30.居住支援団体調査[市区町村社会福祉協議会向け調査]から）

19

基礎的な統計からおおよその潜在的ニーズを把握できる！

※高齢者住宅財団WEBサイト（http://www.koujuuzai.or.jp/news/suikei-sheet/）にて推計シート・説明書を配付中です！

▶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～

2つの公開統計データ（平成27年国勢調査、平成25年住宅・土地統計調査）を用いて、以下の3つの視点から自治体の実情を明らかにし、大まかな居住支援ニーズを可視化するものです。

「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」

・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。

「②潜在的な住宅確保要配慮者がどれぐらいいるのか」

・高齢者世帯のうち、特に民営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。
※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。
→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使える住宅がどれぐらいあるのか」

・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。

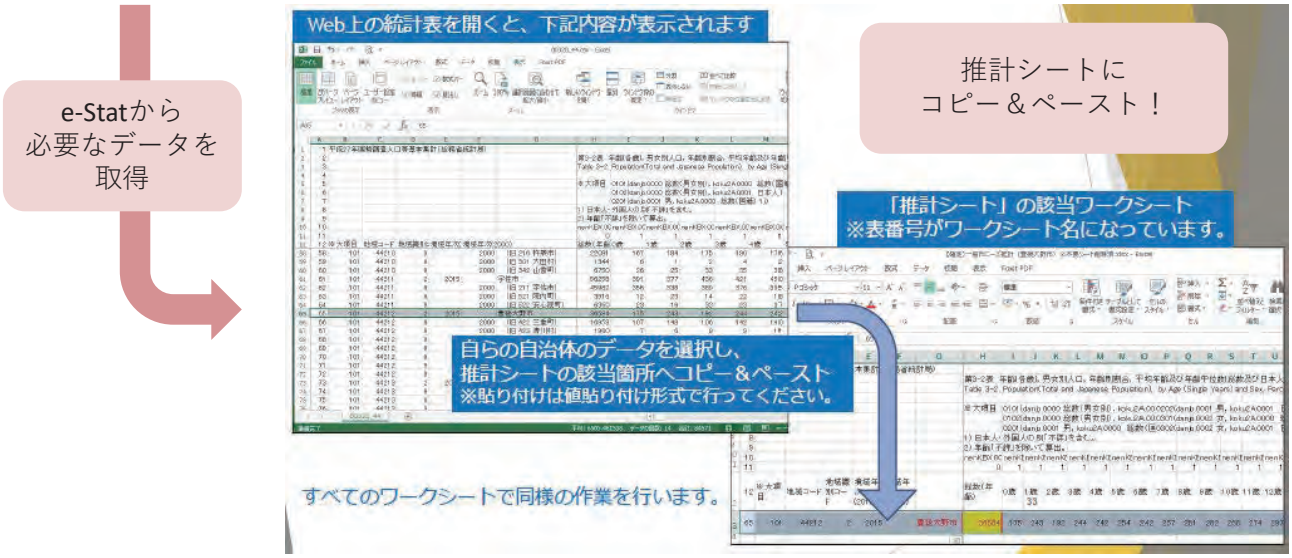
20

基礎的な統計からおおよその潜在的ニーズを把握できる！

▶「高齢者の潜在的居住支援ニーズ推計シート」作業イメージ

利用する統計データは、平成27年国勢調査、平成25年住宅・土地統計調査※の2種類。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。（https://www.e-stat.go.jp/）※公開されているのは、人口15,000人以上の自治体です。

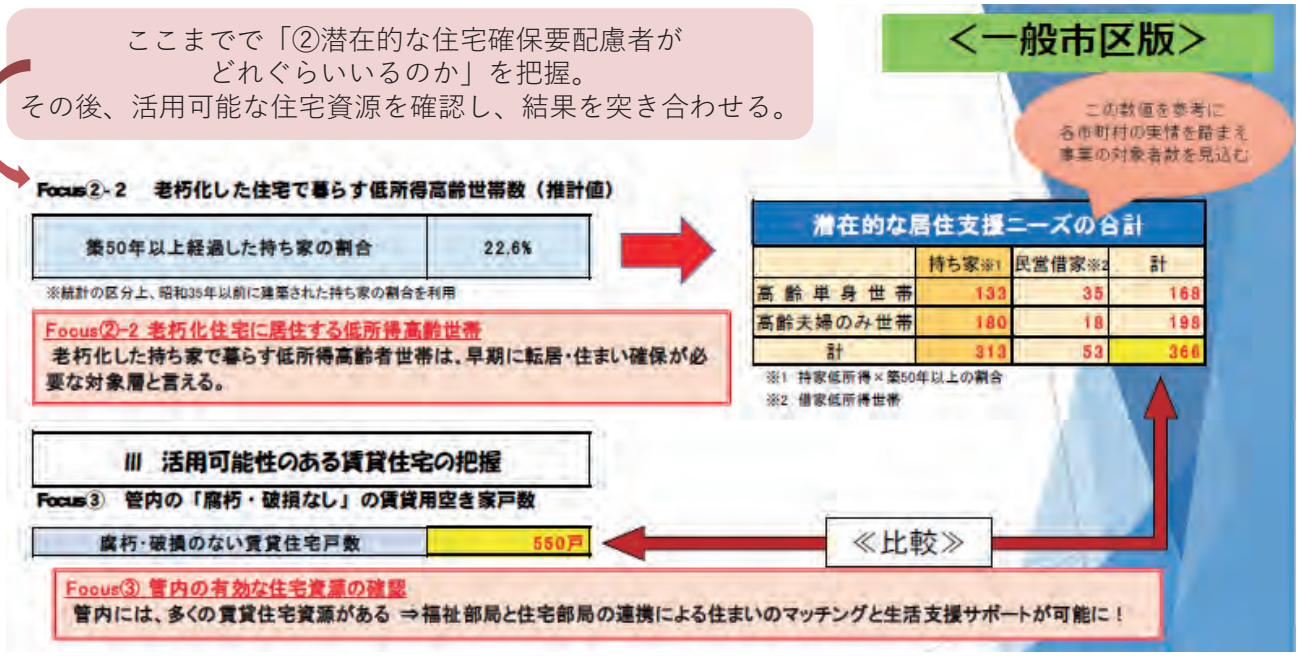
推計シートのガイドのとおりデータを入手し、推計したい自治体のデータをコピー＆ペースト！30～40分（個人差があります）で、おおよその居住支援ニーズがつかめます。



21

基礎的な統計からおおよその潜在的ニーズを把握できる！

▶ニーズ推計シートのイメージ（一部抜粋）



おおよそのニーズと、活用可能性のある賃貸住宅の数の把握を通して、ぜひわがまちの「住まいのマッチングと生活支援のサポート」を検討してみてください！

22

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

▶ 市民アンケートと相談を受ける法人の工夫によるニーズの把握　[秋田県横手市]

モデル事業開始前	モデル事業開始前に、市民アンケート調査を実施。 横手市内の8地域の中で、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名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。
モデル事業開始後	モデル事業開始後も、なかなか住み替え実績が上がらない。 そこで、事業対象地域である横手地域の社会福祉法人は、「高齢者くらしのサポートセンター」という相談窓口において、住み替え支援だけでなく、制度のはざまで埋もれている方への安否確認や生活相談、エリア外の不動産業者との連携、地域のガス屋・新聞配達業者・タクシー業者等に「日常業務の中で、高齢者の異変に気付いた際にサポートセンターに連絡してもらう」見守り体制の構築等を通して、住まいのニーズ把握を試みた。

出典：横手市資料より作成

23

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

スライド40も参照

▶ 事業実施前のニーズ調査とニーズの把握が可能な相談の＜場＞づくり　[福岡県うきは市]

モデル事業開始前

事業対象者把握のため、市内の75 歳以上の1人暮らし高齢者世帯（589 世帯）および高齢者のみの世帯（340 世帯）を対象とした調査を実施。しかし、対象の約8 割が持ち家住まい。「住み替えをしたい」という人は2%ほどで、ニーズはかなり低かった。

モデル事業開始後

市内の空き家を借り上げ、相談支援の拠点としている（名称：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、「まちの保健室」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。

出典：うきは市資料より作成

24

(2) 検討の仕組みづくり

25

地域における主な課題

自治体職員Aさんの声

福祉部局と住宅部局、どうやって連携を進めたらいいのだろうか。

わがまちには住宅部局がない。どこに相談して体制づくりを進めよう。

福祉サービス事業所に勤めるBさんの声

相談窓口で住まいのニーズを受けているけど、個別対応には限界がある！
もう少しネットワーク化を進めて、効率的に支援ができないものだろうか…。

高齢者や障害者の人たちが、地域でともに暮らしていくためには、どのようにしたら地域の人の理解を得ることができるのだろうか。

**課題解決のために、どんな取組が行われているのでしょうか？
知恵とヒントを見てみましょう！**

26

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

▶ まちのコンパクトさをフル活用　[北海道本別市]

本別町では、庁内関係部局に横串をさすため、本別町総合ケアセンターの高齢者福祉担当が中核となり、2つの事業推進会議を企画。情報共有とオール本別の連携体制構築を図った。モデル事業を通じて、空き家の有効活用を切り口に生活全般の問題解決を図った。

役場内全部局・消防署・教育委員会による部局横断的な事業推進会議
「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」

◎概要　各所管事務（保健福祉サービス,町営住宅,水道,税務等）をふまえた空き家情報の収集、支援対象者の情報把握、モデル事業全体の推進について審議。副町長が会議を招集。

◎委員構成　副町長、総合ケアセンター所長、総務課長、企画振興課長、建設水道課長、住民課長農林課、教育委員会教育次長、本別消防署長、本別町社会福祉協議会事務局長

推進会議の下に、３つの部会を設置（関係部局職員により構成）

- 空き家対策部会
- 買い物困難者等支援部会
- 除雪対策部会

民間事業者、地域、司法書士、商工会、医療機関、社会福祉協議会、行政関係部局等の構成員による事業推進会議
「本別町高齢者住まい・生活支援検討委員会」

◎概要　町内における関係者のネットワーク構築,空き家物件や入居希望者の情報共有空き家回収支援策の検討。町長が会議を招集。

◎委員構成　JA、商工会、建設業協会、消費者協会、金融協会、本別郵便局、自治会連合会、民生委員児童委員協議会、在宅福祉ネットワーク連絡協議会、社会福祉協議会

本別町は平成28年2月、町村で初の「居住支援協議会」を設立。関係する職員の多くが重なることから、協議会設立の目的に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に基づく、空き家等の適正管理及び有効活用、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等に関する対策を総合的かつ計画に実施」を付した。居住支援と空き家対策を一体的に実施している。

※本別町資料より作成

27

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

▶ 住民組織も巻き込んだ運営委員会を実施　[大分県豊後大野市]

豊後大野市とモデル事業の事業主体である養護老人ホーム常楽荘は、地域の自治委員をはじめとする住民に受け入れてもらうため、関係者が一堂に会して話し合いを行う場を設け、共通認識を深めた。

入所判定会議：市、法人、包括支援センターにより入所を判断する
企画委員会　：市、法人、包括支援センター、医療機関など幅広く、公的な立場からこの事業の方向性を協議する
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、有識者などで構成。利用者が地域に理解されるようにする

▲さまざまな主体を巻き込んだ会議をとおして事業を推進

▲事業の拠点となっている「くすのきハウス」

※豊後大野市、社会福祉法人偕生会資料より作成

先行事例の知恵に学ぶ！取組の考え方

▶ 有識者を招いた庁内勉強会による取組のきっかけづくり　[徳島県東みよし町]

庁内の課題

・空き家対策協議会はあるが、移住政策やＩターン、Ｕターンの話になりがちで、居住支援の話にはならない。
・庁内他部署の理解が進まない。
・どこから進めていいのかわからない。

「居住支援に関する検討会（第1回）」の開催

【出席者】
（東みよし町）副町長、企画課、福祉課、建設課の課長・課長補佐、社協事務局長他（町外）白川教授、牧嶋次長、高齢者住宅財団他
◎次第
1．挨拶
2．町の紹介・取組の概要
3．居住支援の進め方
4．意見交換・質疑応答

外部有識者の働きかけによる取組促進

関係課の課題と取組の状況共有

・耐震化の問題
・公営住宅との住み分け
・不動産事業者との連携の問題
・地域の理解が必要
・バリアフリー化の問題
・住宅困窮のニーズが顕在化等

アドバイス

・具体的な数字を基にした現状と今後の町の在り方を提示。
・先進事例を基にした居住支援の在り方を提示。
・空き家活用はニーズがあるからこそ実現できる。
・戸建ての空き家の使い方と、公共住宅の使い方を整理すべき。
・まずは、同じ方向を向いている人と検討をすればよい。
最初から完成形を目指すと身動きがとれなくなる。
まず、目の前の課題に取り組むべき・・・等

勉強会実施後

「居住支援に関する検討会」第2回（平成30年10月18日）、第3回（平成30年10月31日）を経て、

★社会福祉協議会から町に「居住支援協議会に取り組みたい」との話が寄せられた。
★（県から）社会福祉協議会が「居住支援法人」として登録してはどうかとの話があったが、「居住支援協議会」として町と社会福祉協議会が一体となり取組む方向となった。

(3) 居住支援の枠組みと内容

30

地域における主な課題

自治体職員Aさんの声

地域に色んな資源があることは知っているけど、実際に居住支援の担い手としてつながれそうな人・組織・モノがどの程度あるのか見えてこない…。

居住支援を通して、その人が周りの地域住民ともうまく関係を作って、まちになじんでくれるといいんだけど…。

福祉サービス事業所に勤めるBさんの声

社会福祉法人として、何か地域に貢献したい。施設に入所しなくても、住まいの環境が整えば地域で暮らすことのできる方は少なくない。

地域には民間団体や公益法人、お茶のみ会、見守り会…さまざまな資源がある。これらをコーディネートして、居住支援の1つの動きにできないだろうか。

不動産事業を営むCさんの声

入居は歓迎！だけど、最低限の見守りは確保していてほしい。
万一のことがあった時、どこに連絡すればいいのかわからないのは困るなあ。

課題解決のために、どんな取組が行われているのでしょうか？知恵とヒントを見てみましょう！

31

支援の枠組み（モデル事業での実践から）

パターン①「同一団体が入居前後を通じ一貫して支援」

地域名	人口規模	スライド
京都府京都市	約1,400,000人	34
奈良県天理市	約　66,000人	35
静岡県浜松市	約　810,000人	36
神奈川県川崎市	約1,500 ,000人	37

パターン②「社会福祉協議会によるコーディネート」

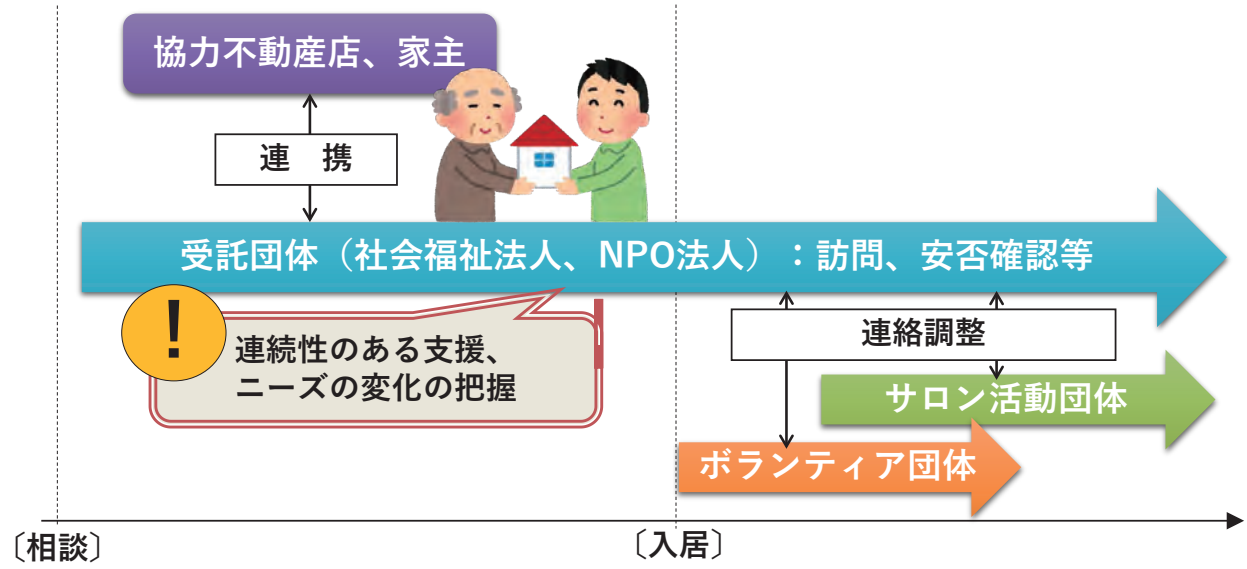
地域名	人口規模	スライド
福岡県福岡市	約1,500,000人	39
福岡県うきは市	約　30,000人	40

パターン③「養護老人ホーム機能の地域展開」

地域名	人口規模	スライド
岩手県雫石町	約　17,000人	42
大分県豊後大野市	約　37,000人	43

※人口出典：平成30年1月1日住民基本台帳人口・世帯数、平成29年（1月1日から同年12月31日まで）人口動態（市区町村別）（総計）

パターン① 同一団体が入居前後を通じ一貫して支援

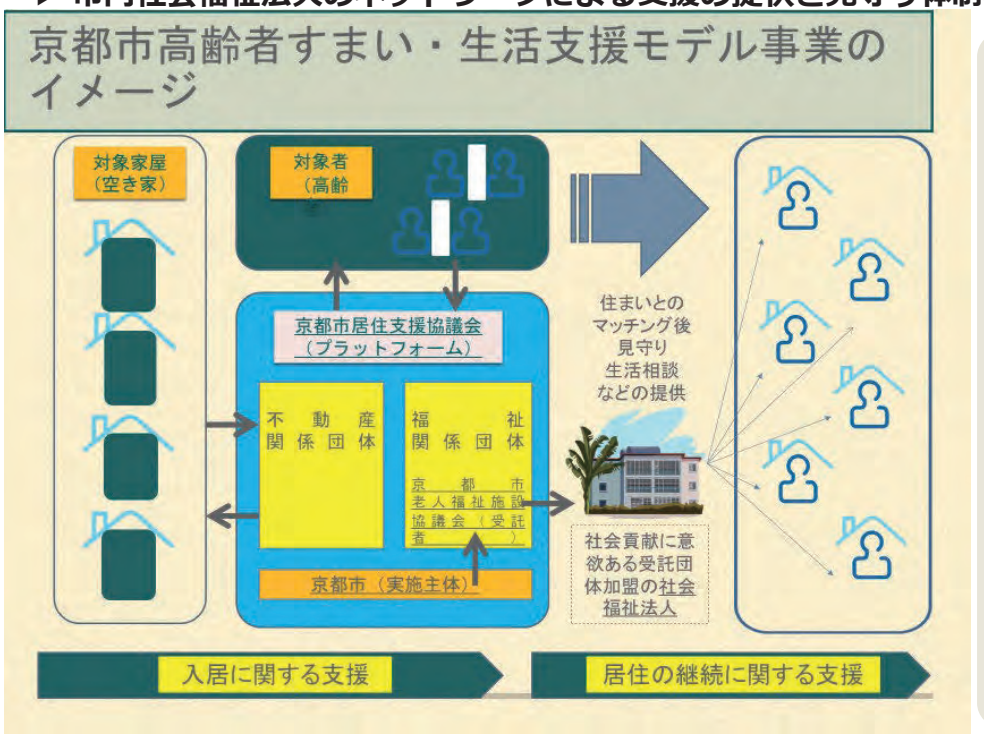


社会福祉法人等１つの団体が事業の核となり、入居の前後を通じ一貫して利用者に支援を提供するパターンである。入居前は、**不動産店等**の協力を得ながら、住まい確保に向けてサポートを行う。入居後も、**訪問・安否確認の実施**や、地域のあらゆる**活動団体との連携**を図りながら、継続的な地域生活を支える。

パターン①の取組み例　京都府京都市

（低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より）

▶ 市内社会福祉法人のネットワークによる支援の提供と見守り体制の工夫



▶事業概要

事業に参画する市内の社会福祉法人が、利用者の見守りを行う。

▶見守り体制の工夫

利用者が増えるほど見守りコストがかかるという課題に対して「介護保険サービス利用者は、利用している事業所で安否確認をする」としている。情報の集約システムを整え、利用者の増加に対応している。

また、必ずしも福祉専門職による訪問が必要ない方については、学生（市内の福祉系の学校）の協力を得ている。

さらに、法人が各地に展開している地域密着型サービス事業所（小規模多機能型居宅介護事業所等）から訪問することで、移動時間の効率化も図っている。

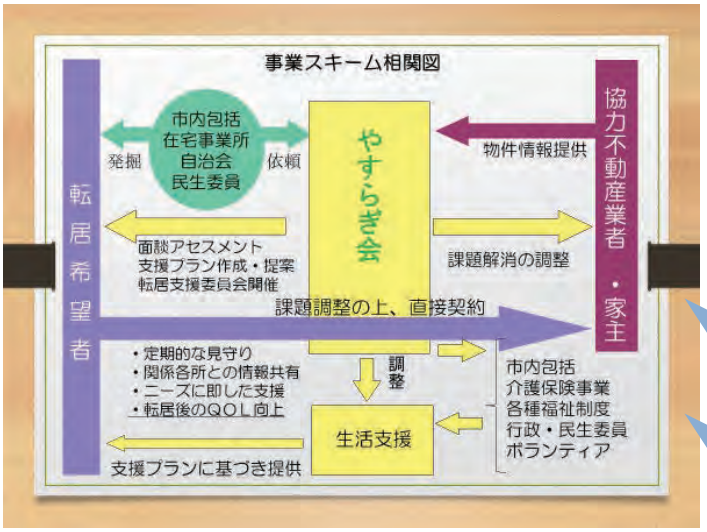
※社会福祉グループ「リガーレ」本部 社会福祉法人リガーレ暮らしの架け橋 地域密着型総合ケアセンターきたおおじ 代表/山田尋志氏資料より作成　34

パターン①の取組み例 奈良県天理市

（低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より）

▶「支援プラン」の作成による大家と入居者双方の安心を実現　[社会福祉法人やすらぎ会]

高齢者**毎の**課題の明確化 ➡ 高齢者の課題を解消できる**支援プランの原案**を作成 ➡ **転居支援委員会**において支援プラン原案の精査議論 ➡ **委員会での合議**により正式なプランとする



転居支援委員会　**※法人内に設置。**

構成メンバー：

施設長、モデル事業職員、在宅介護支援事業所のケアマネジャー、東部地域包括支援センター職員、生活相談員、関係者

作成した「支援プラン」をもとに、転居希望者は直接入居契約を行う。

高齢者・家主双方が安心して賃貸契約ができる仕組み

※社会福祉法人やすらぎ会資料より作成　35

パターン①の取組み例　静岡県浜松市

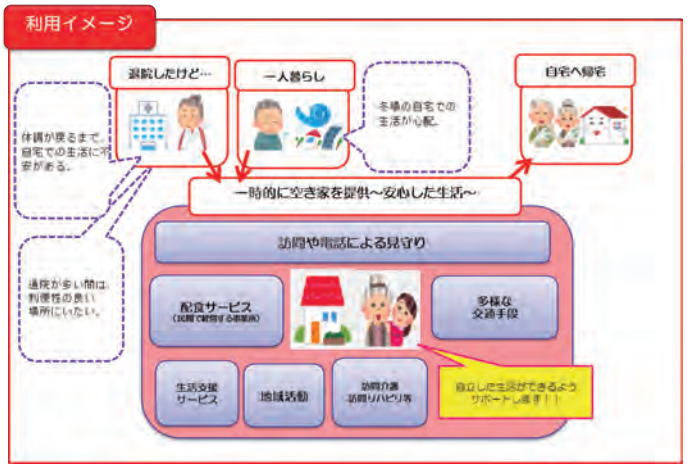
（低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より）

▶病院と自宅の中間施設および災害発生時の一時的な住まいとしての空き家活用

事業実施地域の特性

事業の実施地域である浜松市北部の「北遠地域」は、昭和57年に限界集落となり、また平成30年10月1日には高齢化率が62.2％に到達した。さらに自然災害が発生しやすい地域でもあり、過去には土砂崩れや台風の影響で、道路の全面通行止めとそれに伴うバス（唯一公共交通機関）の運休、倒木による停電やライフラインの停止等、地域住民やサービス事業者にとって大きな影響を受けた。

こうした地域の特性を考慮し「**退院したが自宅に戻ることが難しい方の中間地点としての空き家の活用**」および「**災害が生じた場合の空き家の活用**」をイメージし、ワーキング等を重ね事業を展開。



事業で利用する「やすらぎの家」

※社会福祉法人天竜厚生会資料より作成

パターン①の取組み例　神奈川県川崎市

（低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より）

▶ 2つのＮＰＯ法人による支援の提供

事業概要

市が進める地域包括ケアシステムの構築に向けた取組として、**生活基盤としての住まいの確保と、本人のライフスタイルに合った住まい方の実現**に向けて、居住支援を展開。

実施主体としては、小規模多機能型居宅介護事業所として地域での活動実績がある「ＮＰＯ法人楽」と、生活困窮者の相談支援事業で実績のある「中高年事業団やまて企業組合川崎支部」に委託。

事業スキーム

①社会福祉法人やNPO法人等の事業者に、「生活支援」と「ネットワーク構築」のための事業を委託。

→

同不動産事業者が実施している空き家調査のデータも踏まえて検討

②委託事業者と不動産関係主体との連携により、空き家等の低廉な家賃の物件を確保し、入居者と家主との直接契約により入居。

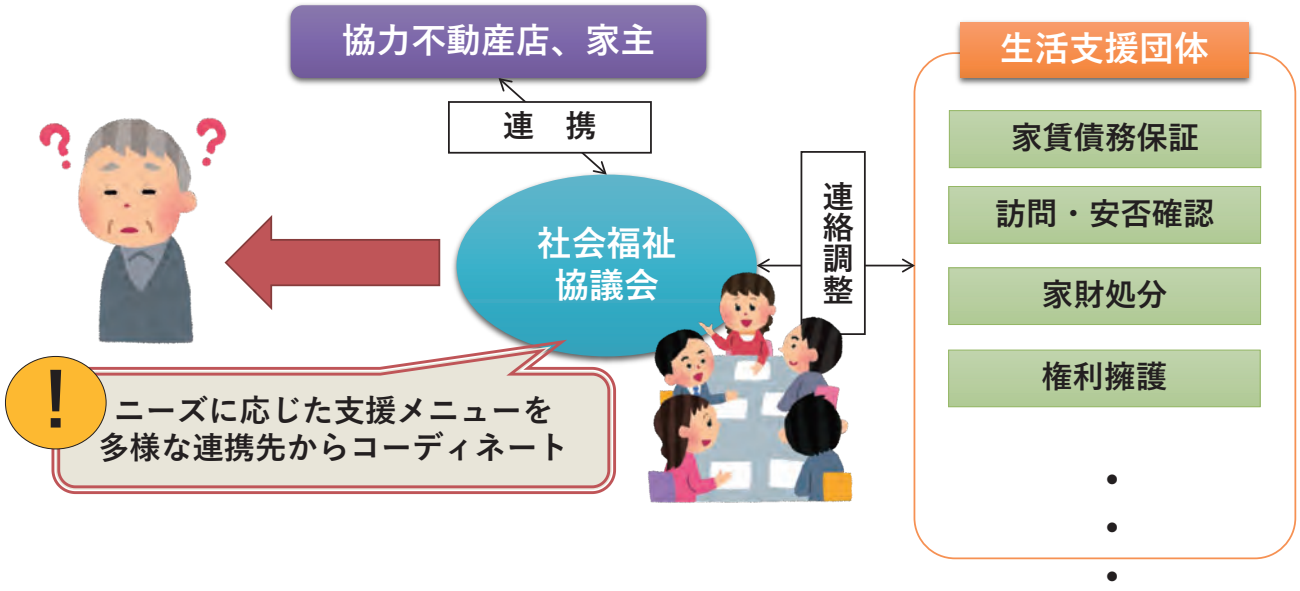
→

生活支援は、委託事業者の本業の延長線上で実施。

③入居者の生活支援とともに地域におけるお茶会やボランティア清掃など、地域に根差した新たな取組をしながら、地域ネットワーク（プラットフォーム）を形成。

※「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（高齢者住宅財団）より作成

パターン② 社会福祉協議会によるコーディネート



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**する。**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。

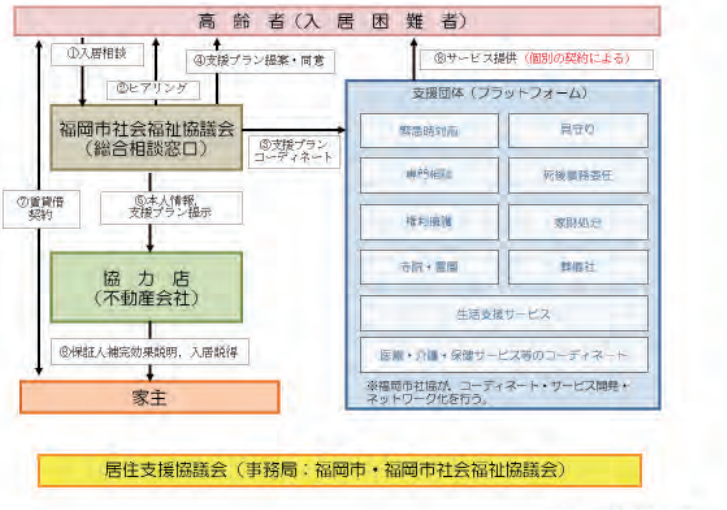
38

パターン②の取組み例　福岡市社会福祉協議会

（低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より）

▶ コーディネーターによる住み替えアセスメント　[福岡市社会福祉協議会]

福岡市社会福祉協議会に配置されたコーディネーターと、**生活支援を担う団体で構成されるプラットフォーム**が特徴。コーディネーターは相談者の希望を聞きつつ、プラットフォームの中からその方に必要なサービスを調整し、協力不動産会社を通じた物件紹介に繋げる。以上のサポートがシステム化されている。なお、本人の状態の変化に応じて、**サービス調整（追加・変更）は入居後にも行われる。**



福岡市社会福祉協議会　資料

福岡市社会福祉協議会担当者のコメント

- 居住支援の取組を行う上では、不動産会社との連携が重要。そこを円滑化するためには、**不動産会社に「福祉サービスの有効性についてよく理解してもらうこと」が必要**。それができれば、**不動産会社の方から福祉関係の方に相談されるようになる**のではないかと思う。
- 見守りや死後事務委任は、**本人にとっても家主にとっても有効なサービス。本人、家主、それぞれの視点からのメリットを不動産会社に理解してもらうことで、貸しやすく、借りやすくなる**のではないかと思っている。

※福岡県社会福祉協議会資料より作成

39

パターン②の取組み例　うきは市社会福祉協議会

（低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より）

▶ 借り上げた空き家での相談支援・住民サロンの展開　　[福岡県うきは市]

市内の空き家を借り上げ「**かわはらさんち**」という**相談支援の拠点**として活用している。「かわはらさんち」は、**つどい場としても活用**されており、地域住民のサロンやボランティア、市内の社会福祉法人らの活動の拠点にもなっている。さらに、ちょっとした心配ごとや介護ストレスを抱えている方の来所や相談も増えており「**まちの保健室**」のような役割も大きくなってきている。

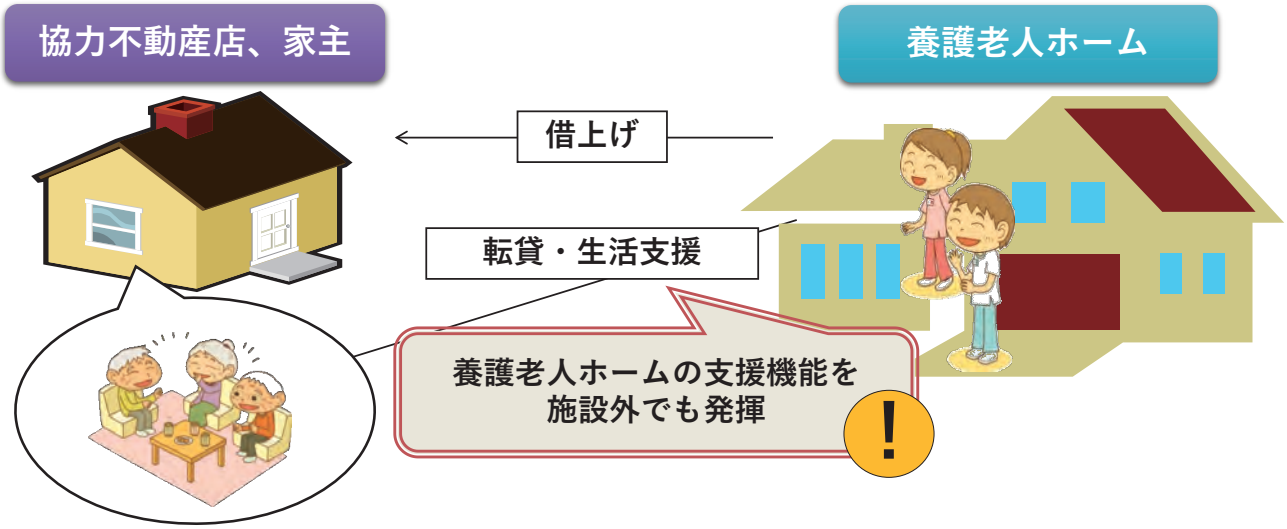
「住み続ける」ための居住支援

かわはらさんちに、「住宅が老朽化している…」という相談が寄せられ、相談員が訪問。ところが、ちょっとした修理で住み続けられることがわかった。そこで、地域のボランティアグループに修理を依頼。解決に至った例が多くあった！

地域での助け合いによって
うきは市にいつまでも住み続けることができる！

※うきは市、うきは市社会福祉協議会資料より作成

パターン③　養護老人ホーム機能の地域展開



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、利用者を住まわせ、**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。

パターン③の取組み例　岩手県雫石町

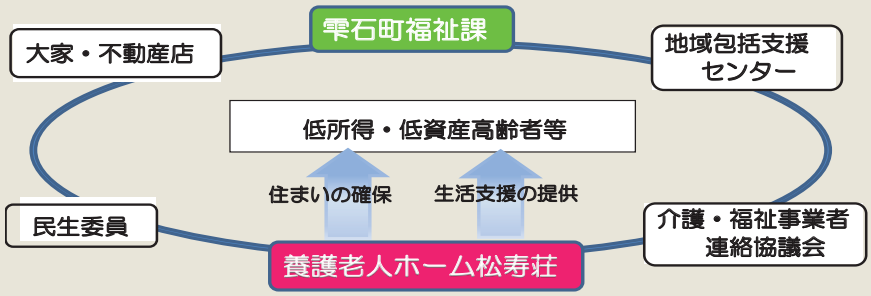
（低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より）

▶ 本人の地域生活の応援

利用者本人に「地域生活」によりなじんでもらうため、事業を実施する社会福祉法人の職員が、**本人の意向をふまえた上で地域の様々な催しの情報を提供し、場合によっては同行**もする。ただ暮らすのではなく、本人が行きたいところ、やりたいことを十分に聞きながら支援している。

養護老人ホーム松寿荘で行っている支援の内容

- 毎朝夕の安否確認、利用者からの要請による買い物支援、通院補助、前住居の片づけ等や、地域の催し物、レク活動等の情報の提供と参加への支援等や、役場・郵便局・銀行などへの諸手続きへの支援。また、利用者個々の家事能力に応じて調理についての支援を行うこともある。
- 一定の支援を受けながら、地域で可能な限り自立した生活をしていただくことが基本になる。なお、利用者の意向を受けて養護老人ホームの施設機能を活用した支援も実施している。



※社会福祉法人江刺寿生会 養護老人ホーム松寿荘資料より作成

パターン③の取組み例　大分県豊後大野市

（低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より）

▶ 本人の地域生活の応援

豊後大野市では、**地域住民も巻き込んで利用者の地域生活を支援**している。住民との関係構築がなされており、野菜を提供されることもある。**法人職員と利用者が畑に行き、枝豆や白菜等を収穫するなどして、豊後大野市の「地域おこし協力隊」との交流も広がっている。**

また、**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、地区の催しや行事にも参加している。地区行事では必ず声がかかり、養護老人ホームの職員ともども大会を盛り上げている。

運営委員会での協議を通して地域住民の理解を促進

※大分県豊後大野市、養護老人ホーム常楽荘資料より作成

他にもこんな支援の仕組みづくりがあります

▶ 都道府県と居住支援法人との連携による市町村への働きかけ　[大阪府]

「居住支援体制整備促進事業」

市町村単位での居住支援の取組を活発化させるべく、市町村居住支援協議会の設立に向けた取組を中心的に担う法人に補助を行っている。
（平成31年3月現在、8つの団体が補助金を交付されており、うち大半が「居住支援法人」の指定を受けている。）

きっかけ

府の協議会では、地域にきめ細やかな支援を提供することは難しい…。

↓

市町村の福祉部門、地域の不動産事業者、社会福祉法人とのネットワークが必要！

↓

事業実施！

相談窓口設置、専門的な相談を実施。市町村と支援団体が一堂に会し、体制づくりについて協議する場を作る。

↓

最終目的は

市町村居住支援協議会の設立をめざす

社会福祉協議会による死後事務の支援

▶ 死後事務手続きの支援の提供　[福岡市社会福祉協議会、熊本市社会福祉協議会]

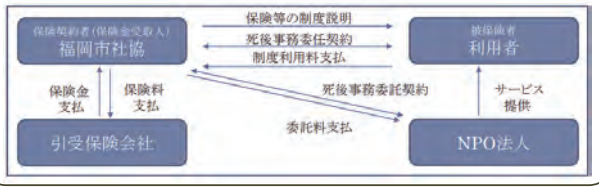
■福岡市社会福祉協議会

「ずーっとあんしん安らか事業」

市内在住の75歳以上の高齢者等を対象に、預託金（最低50万円）を福岡市社会福祉協議会が預かり、預かった金額内での葬儀・家財処分等を実施する。
契約後は、定期的な見守りサービスの実施や入退院のサポートをする。

「やすらかパック事業」

「ずーっとあんしん安らか事業」の預託金を預けられない低所得高齢者等に対して、少額短期保険を活用し、保険金により葬儀、納骨、家財処分、行政手続き等を実施する。
死後事務については、これらのサービスを包括的に実施できる団体（NPO法人）に委託している。



■熊本市社会福祉協議会

「住宅確保要配慮者支援事業」

独居高齢者や障がい者、生活困窮者等を対象に、賃貸住宅契約時に求められる保証を熊本市社会福祉協議会が行い、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援を行う事業を実施。（支援可能なエリアは熊本市全域。）
入居前に、下記のすべての保証委託と事務委任契約を締結する。また、遺言がある場合は遺言を優先する。

内　容	具体的な内容
身元保証	賃貸借契約時の緊急連絡先、入居後の見守りと生活相談
滞納家賃保証	滞納家賃の立替えと求償
原状回復保証	敷金を超えた分の修繕費等を保証、残置物処理費を保証
死後事務保証	葬儀執行、家財等の片づけ、遺産の整理、各種手続きの代行

※福岡市社会福祉協議会HP（http://www.fukuoka-shakyo.or.jp/work_service/anshin_yasuraka.html）福岡市社会福祉協議会、熊本市社会福祉協議会資料より作成

(4) 空き家の把握・住まいの確保

46

地域における主な課題

自治体職員Aさんの声

わがまちの民間賃貸市場はどうなっているのだろうか？

地域には空き家がたくさんある。なんとか有効活用できないか…。

福祉サービス事業所に勤めるBさんの声

住宅確保要配慮者の入居に協力してもらえる不動産事業者の情報が欲しい！

不動産事業を営むCさんの声

どうしたら大家さんや管理会社の負担が少なく、かつ本人の満足が得られるだろうか？

どうしたら空き家の有効活用ができるだろうか。

課題解決のために、どんな取組が行われているのでしょうか？
知恵とヒントを見てみましょう！

47

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

▶ 活用可能な空き家を徹底調査　[北海道本別市の例]

本別町では、モデル事業を活用して「空き家活用と居住支援」を一体的に推進するため、地域で活用可能な空き家の実態調査を行った。

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空き地 調査対象住宅戸数：３，２６７戸（町全体の住宅戸数）
一次調査	調査担当：市街地区は自治会長、農村地区は児童民生委員 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
二次調査	調査担当：ゼンリン㈱北海道 調査内容：一次調査をもとにした空き家の外観調査 空き家台帳を作成し、ゼンリン地図上に台帳・家屋等写真を表示す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
三次調査	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意向調査（アンケート） 調査期間：平成27年11月～12月
四次調査	調査内容：空き家利活用調査 調査方法：三次調査結果をもとに利活用を図りたい所有者に対し、所有者立合いのもとより詳細な現地調査 調査期間：平成28年11月～
五次調査	調査内容：住み替え意向調査（住宅確保配慮者、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町役場窓口で実施。借り手側のデータベースを整備し、マッチングを促進 調査期間：平成29年4月～

空き家バンクを活用したマッチングを促進

※本別町資料より作成 48

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

▶ 協力不動産店による物件の確保　[京都府京都市の例]

京都市では、モデル事業実施にあたって、平成24年９月に設立した京都市居住支援協議会（京都市すこやか住宅ネット）を推進力とした。

京都市居住支援協議会の主な取組として、高齢を理由に入居を拒まない賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」や高齢者の住まい探しを支援する不動産業者を登録する制度がある。モデル事業において相談者に紹介する空き家は、「すこやか賃貸住宅」の協力店に登録する不動産業者が取り扱う民間賃貸住宅より紹介することとした。

入居までの流れ

【面談】
本人と実施地域を担当する社会福祉法人が面談の上，対象賃貸住宅の中から，本人の希望に見合う物件を選定

【下見】
本人とすこやか賃貸住宅協力店が，物件の下見
場合によっては，社会福祉法人も同席

【契約】
本人，家主，すこやか賃貸住宅協力店，実施地域を担当する社会福祉法人との間で，入居の契約，サービスの契約

【入居】
入居後，実施地域を担当する
社会福祉法人による見守り・生活相談等のサービス提供

モデル事業終了後も（平成29年度以降も），社会福祉法人による主体的な社会貢献事業として継続して取り組めるよう，プラットフォームにおいて事業内容の検証等を行い，モデル事業の期間中に，持続可能な事業モデルを構築していく。

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という意見。

社会福祉法人による見守り・生活相談等のサービス提供により住まいと高齢者の更なるマッチングの促進を図る

※京都市資料より作成 49

先行事例の知恵に学ぶ！取組の考え方

▶無料相談会を通した空き家利活用の意向の掘り起こし　[大牟田市居住支援協議会]

大牟田市では、民生委員と地元高専学生の協力を得て、空き家実態調査を実施。その後、空き家所有者を対象とした無料相談会、空き家所有者への活用意向調査等を実施した。相談会では、単なる不動産相談ではなく、福祉・法律関係の専門職も同席した上で空き家の活用策を考えた。

相談件数

◆平成26年度…26件／年3回
※空き家活用モデル事業（サロン田崎）の開設による効果

◆平成27年度…75件／年3回
※空き家所有者向け意向調査実施期間内に開催
※相談会開催時期を**お盆の帰省時**に開催
【第6回無料相談会の主な内容】
①活用（相続含）…17件 ②処分…16件　③管理…5件　④解体…3件

◆平成28年度…46件／年3回

大牟田市では、市民周知の一環として、**使える空き家を固定資産税相当額程度で「貸した場合」と「貸さない場合」の維持費負担額の累積比較**（大阪市立大学大学院生活科学研究科（現：京都大学大学院）教授（三浦研氏）が実施）の結果を見せた。

※地方独立行政法人大牟田市立病院地域医療連携室牧嶋氏資料より作成

先行事例の知恵に学ぶ！取組の考え方

▶ 社会福祉法人によるサブリース　[社会福祉法人悠々会]

「あんしん住宅事業」
住宅確保要配慮者を対象に、独力で不動産契約や更新ができない人に代わり、**法人が不動産空き物件をサブリース契約**する他、引っ越しの援助や生活上の不便や不安を解消できる様々なオプションサービスを紹介・提供し、安心して暮らせる住環境の支援（＝「あんしん住宅」）を進めている。

※社会福祉法人悠々会HP（http://www.yuyuen.com/）、平成28年度社会福祉推進事業「生活困窮者の賃貸住宅居住支援にかかる具体的な方策の普及に向けた検討事業」（高齢者住宅財団）より作成

空家等対策特別措置法と居住支援の連携の可能性（世田谷区の取組から）

世田谷区空家等対策計画では、計画策定の背景として、国の主な動きを以下のようにまとめています。

①適切な管理が行われていない空家等への対策

平成27（2015）年5月、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等への対策として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行となり、著しく保安上危険となるおそれのある「特定空家等」に対する除却、修繕等の措置の助言又は指導、勧告、命令、代執行が可能となりました。

②福祉・住宅行政の連携強化

平成29（2017）年10月、「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」が施行されました。改正法には、民間の空き家、空き室を活用した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や、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置等、住宅セーフティネットの強化のための施策が盛り込まれました。

③既存建築ストックの活用

平成30（2018）年2月、国土交通省社会資本整備審議会により、『今後の建築基準制度のあり方について「既存建築ストックの有効活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応並びに建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保の総合的な推進に向けて」（第三次答申）』がとりまとめられました。

④既存住宅の流通・活用促進

平成30（2018）年4月、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が全面施行となりました。改正法には、不動産取引のプロである宅地建物取引業者が、専門家による建物の状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引のできる市場環境を整備すること等が盛り込まれています。

空き家対策に関するこれまでの政策と絡めながら、居住支援の取組を検討することも1つの有効な方法であるといえます。

世田谷区空家等対策計画～地域住民の生活環境の保全に向けて～（平成30（2018）年10月）世田谷区,p1~2より作成。 52

空家等対策特別措置法と居住支援の連携の可能性（世田谷区の取組から）

空家等対策特別措置法と関連づけて居住支援の取組を検討すると、こんなことがいえます。

▶地域には、潜在的な空き家がたくさんある！

空家等対策の推進に関する特別措置法（通称：空家等対策特別措置法）（平成27年5月26日完全施行）において実施された「空家等実態調査」では、対象とする空家が「戸建住宅」「住戸全てが空いている共同住宅・長屋」「店舗・工場等（非住宅）」となっています。一方で、「住宅・土地統計調査」においては1室単位で空き家・空き室が数えられているため、後者の結果を見ることで地域の潜在的・実質的な空き家の数が把握できます。

→東京都世田谷区では約1,000件の空き家があり、うち半分がすぐに活用可能なものであることがわかった！

▶住宅確保要配慮者への居住支援と空き家対策を同じ俎上に載せてみる！

「空家等実態調査」、「住宅・土地統計調査」の結果を持っている部署と、住宅確保要配慮者の住まいに関するニーズを把握している部署は異なります。各担当が持っている情報を共有することで、居住支援や空き家活用の方策を検討するための連携の第一歩が踏み出せます。

▶支援団体と不動産事業者のマッチングは不可欠

一方で、不動産事業者からは「必要な支援がついていれば住宅確保要配慮者の入居も受け入れたいが、そういった支援を担ってくれる団体はうちの近所にもあるの？」といった声が聞かれることも。地域の不動産事業者に対して「わがまちでは、こんな団体がこんな支援をしています」という情報が届けられることが望まれます。

53

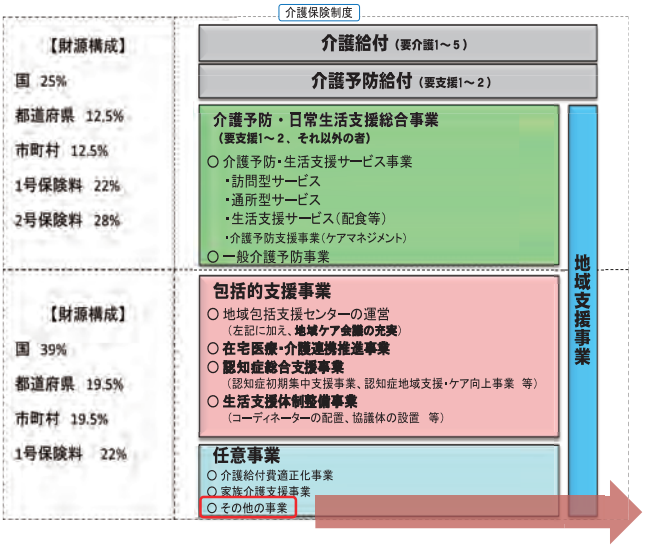
(5) 関連制度等の活用

54

地域支援事業

▶ 地域支援事業の活用

平成26年度より行われてきた「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29年度以降は、地域支援事業を始めとする様々な方策の活用のもと、全国展開が図られています。具体的には、介護保険制度における「地域支援事業」のメニューの1つである「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」において、入居に係る支援等の内容をより明確にした上で、事業の拡充を行うものです。



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

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。

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。

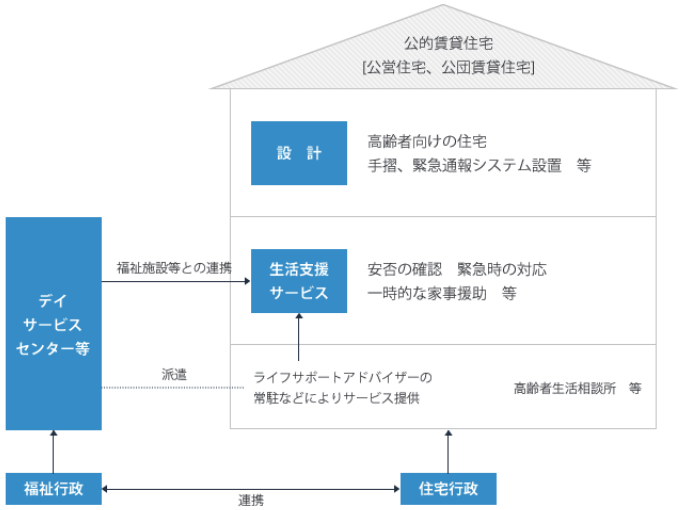
※関東信越厚生局 地域包括ケア推進課資料より作成

55

地域支援事業

▶ 地域支援事業の活用　参考

「高齢者の住まいの確保に資する事業」の代表的な例として、「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。）があります。シルバーハウジング・プロジェクトとは、住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業をいいます。



生活援助員（LSA：ライフサポートアドバイザー）とは

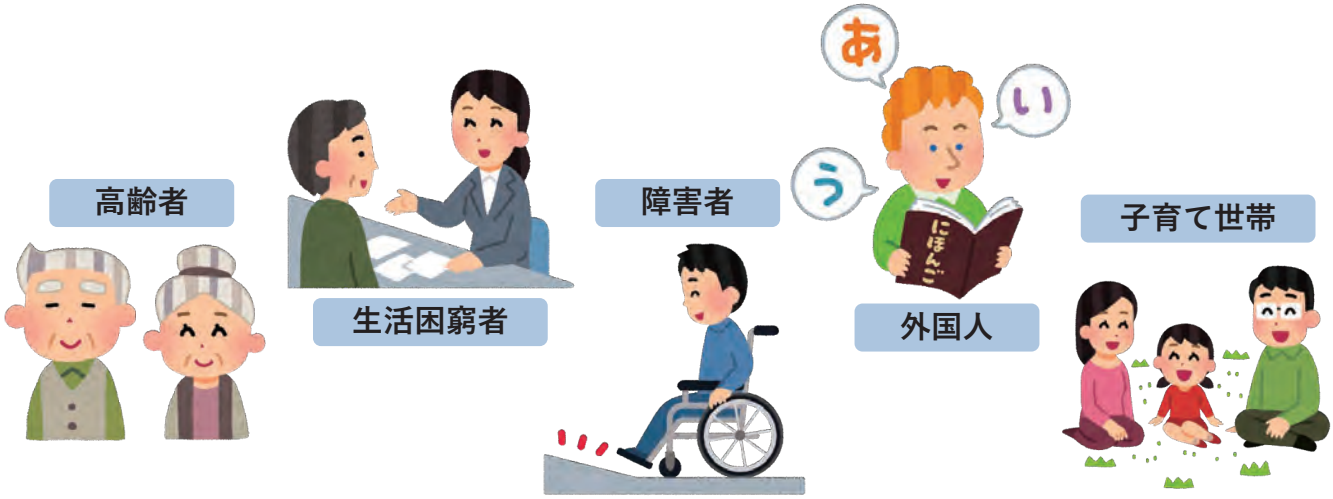
市町村の委託により、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅等に居住している高齢者に対して、必要に応じて日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを行う者です。

生活援助員の派遣事業は、介護保険法に定められる地域支援事業のうち、市町村が地域の実情に応じて実施する任意事業の中に含まれます。

※一般財団法人高齢者住宅財団HP（http://www.koujuuzai.or.jp/useful_info/lsa/）より作成　56

居住支援の対象の広がり～新たな住宅セーフティネット制度の展開

住まいの確保に困っている人は、**高齢者に限りません**。
生活に困窮している、障害がある、外国人、子育てをしているなど、1人1人事情は異なりますが、
時にはそれが理由となり、住まいの確保が難しくなる場合があります。



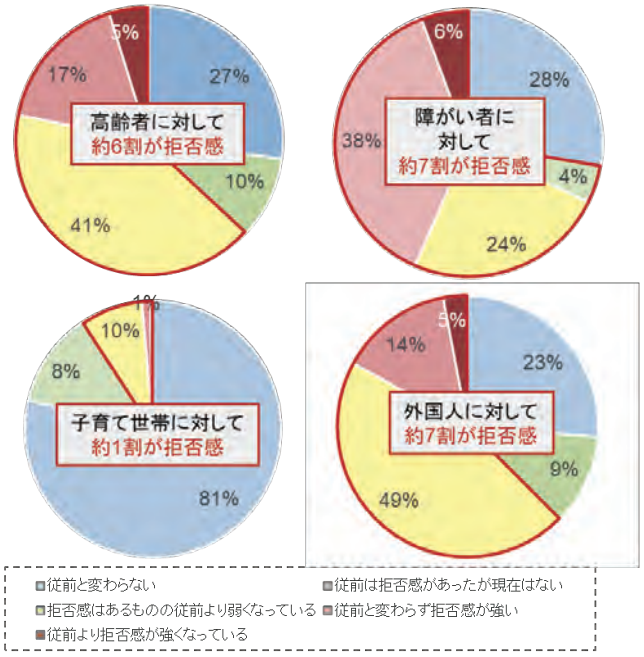
分野横断で、住まいの確保に困っている人を支援するための制度の充実化が図られています。
自治体や支援を行う事業者は、様々な制度を組み合わせて利用することにより、
住まいの確保に困難さを感じている人への支援をよりいっそう展開していくことが望まれます。

57

「住宅確保要配慮者」の賃貸住宅の住み替えの難しさ

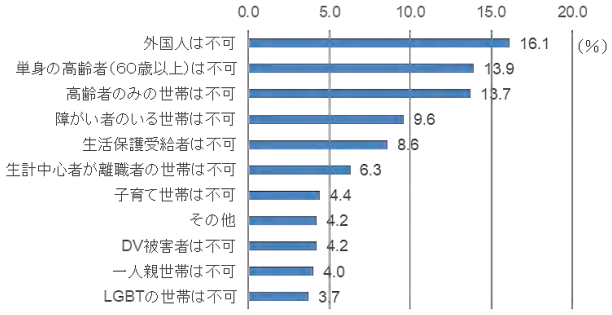
新たな住宅セーフティネット制度（国土交通省）における住宅確保要配慮者の入居に際しては、一定数の大家が「家賃支払いに対する不安」を理由に、入居に拒否感を示しました。

住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識

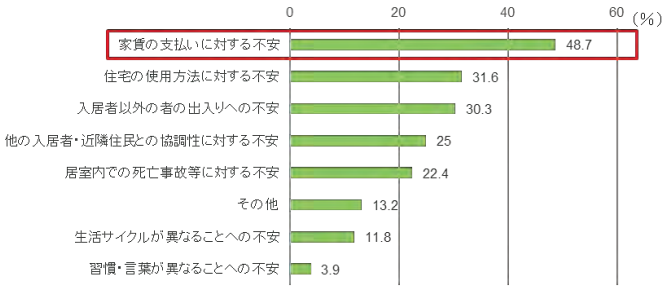


資料出典：国土交通省住宅局

入居制限の有無



DV被害者を入居制限する理由



出典：(公財) 日本賃貸住宅管理協会（平成29年度）家賃債務保証会社の実態調査報告書

58

居住支援の新たな仕組み

▶ 新たな住宅セーフティネット制度の活用

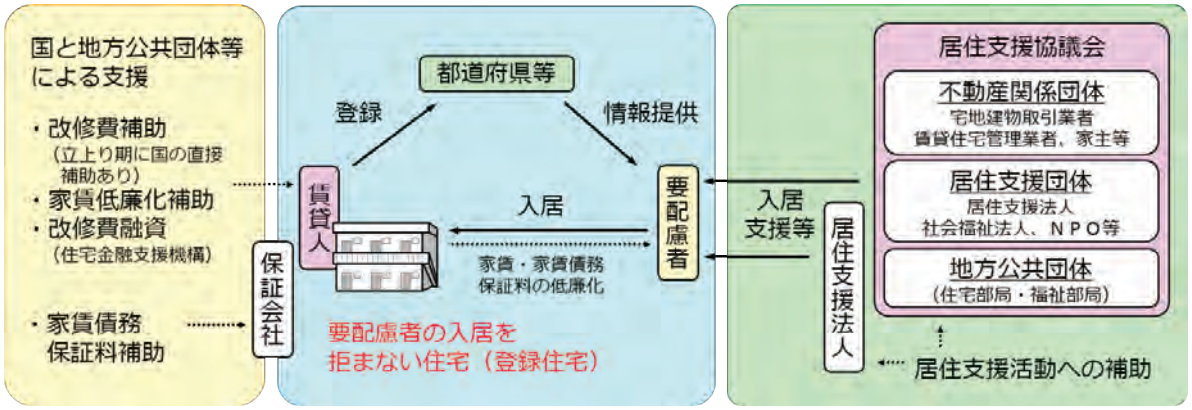
新たな住宅セーフティネット制度

※ 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）
住宅確保要配慮者　：　低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、外国人　など

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

3つの要素で構成

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



※国土交通省資料より作成

59

居住支援の新たな仕組み

▶ 新たな住宅セーフティネット制度の活用

市区町村居住支援協議会の設置や都道府県居住支援協議会の活用

「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の実施や、地域の居住支援ニーズの把握を通して市区町村居住支援協議会を設置した地域もあります。居住支援協議会という、自治体（福祉・住宅部局）・福祉事業者・不動産業者による協議、協働の場があることで、担当者が変わっても仕組みを継続しやすくなるというメリットがあります。

一方で、場があるだけではその機能を活かしきることは難しくなります。

居住支援協議会において「住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居促進」のほかに、「空家等対策」「移住政策」といった他の目的もあわせて検討する仕組みをつくったり、それぞれで部会を立ち上げたりして、協議会の場を継続的に機能させることができるよう、工夫してみるのも1つの方法であるといえます。

「居住支援法人」として都道府県からの指定を受ける

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法人（NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益法人を含む）、社会福祉法人、居住支援を目的とする会社等）です。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、指定することができます。

団体は、居住支援法人の指定を受けることで支援措置を受けられます。また、都道府県居住支援協議会が指定法人のネットワーク化を行い、協働することも期待されます。

※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全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（左記①～④）に係る活動に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円）。

[H30年度予算]重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数

※国土交通省資料より作成

60

様々な観点から「居住支援」の大切さを見る

外国人材の受入れ、共生のための総合的対応策（外国人材の受入れ・共生に関する関係閣僚会議,平成30年12月25日）

【概要】我が国に在留する外国人は近年増加(264万人)、我が国で働く外国人も急増(128万人)、新たな在留資格を創設(平成31年4月施行)
⇒外国人材の適正・円滑な受入れの促進に向けた取組とともに、
外国人との共生社会の実現に向けた環境整備を推進する。
今後も対応策の充実を図る。

【対応策】
外国人との共生社会の実現に向けた意見聴取･啓発活動等
生活者としての外国人に対する支援

一部抜粋

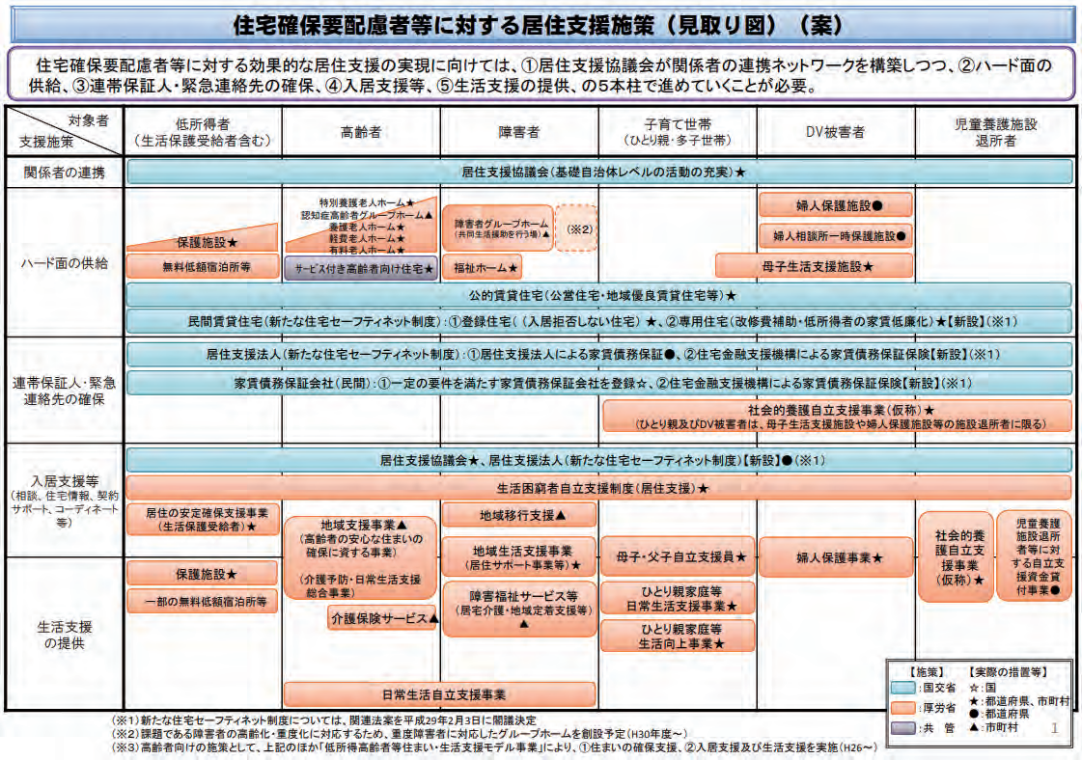
住宅確保のための環境整備・支援
○賃貸人・仲介事業者向け実務対応マニュアル、外国語版の賃貸住宅標準契約書等の普及（8言語対応）
○外国人を含む住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録・住宅情報提供・居住支援等の促進

外国人材の適正・円滑な受入れの促進に向けた取組
新たな在留管理体制の構築

61

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）

福祉分野の制度は、対象別・場面別に細かく分かれています。担当課同士の情報共有を密に行うことがポイントになります。
また、介護保険計画を始めとする各種計画策定のタイミング、スケジュール感を把握しておくことも大切なことです。



様々な団体のパンフレットを活用しよう

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔ちんたい協会〕では、家主さん・行政担当者・宅建業者および管理業者・空き家所有者に向けて、計11種類のパンフレットが公開されています（平成31年3月現在）。

ちんたい協会HPにて
公開されています。
https://www.chintai.or.jp/

さらに、川崎市居住支援協議会においては、不動産事業者・家主向けに「住宅確保要配慮者」居住支援ガイドブックが公開されています。家主の方々に対して、住宅確保要配慮者の受け入れを前向きに検討していただくためのツールとして作成されたものとなっています。

川崎市居住支援協議会HPにて公開されています。
http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000084646.html

**様々な自治体、団体のパンフレットの活用や、公開されているものを参考に各地域の実情に合わせたパンフレット等を作成することで、居住支援の更なる普及啓発が進みます。
ぜひ、ご活用ください！**

【参考】関連用語

福祉分野

地域包括ケアシステム
団塊の世代が75歳以上になる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても、自分らしい暮らしを人生の最後まで継続できるよう、個々の高齢者の状況やその変化に応じて、住まい、医療、介護、予防、生活支援を、継続的かつ包括的に提供する仕組みをいう。地域包括ケアシステムの実現に向けて、日常生活圏域（中学校区等おおむね30分以内で必要なサービスを提供できる圏域）で地域包括ケアを有効に機能させる地域の中核機関として、地域包括支援センターの制度化が2005(平成17)年の改正介護保険法に盛り込まれた。また2011(平成23)年の同法の改正においても同様の趣旨の改正が行われた。

地域共生社会
「地域共生社会」とは、制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が『我が事』として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて『丸ごと』つながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会を目指すもの。

社会福祉協議会
社会福祉法の規定に基づき組織される地域福祉の推進を目的とする団体で、一般的には、「社協」の略称で呼ばれる場合が多い。市区町村を単位とする市区町村社会福祉協議会、指定都市の区を単位とする地区社会福祉協議会、都道府県を単位とする都道府県社会福祉協議会がある。社会福祉を目的とする事業を経営する者および社会福祉に関する活動を行う者が参加するものとされており、さまざまな福祉サービスや相談、ボランティア活動や市民活動の支援、共同募金など地域の福祉の向上に取り組んでいる。介護保険制度下のサービスを提供している社協もある。

社会福祉法人
社会福祉事業を行うことを目的として社会福祉法に基づいて設立された法人をいう。社会福祉法人は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律や公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律に規定される公益法人よりも、設立要件を厳しくしており、公益性が極めて高い法人であるといえる。このため、自主的な事業経営の基盤強化、透明性の確保、提供するサービスの質の向上といった観点が求められる一方、税制上の優遇措置などがとられるといった特徴がある。介護保険制度下のサービスを提供する主な法人の１つである。

生活困窮者自立支援制度
働きたくても働けない、住む所がない、など、生活に困っている方の生活の自立に向けて、自立支援相談による支援プランの作成、住宅確保給付金による家賃相当額の支給、就労準備支援、家計相談、就労訓練、子どもの学習支援等の支援を行う制度（支援内容によっては一定の資産収入要件を満たしていることが条件になる）
https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000073432.html

養護老人ホーム
65歳以上で、身体・精神または環境上の理由や経済的な理由により自宅での生活が困難になった方を入所させ、食事サービス、機能訓練、その他日常生活上必要な便宜を提供することにより養護を行う施設。身の回りのことは自分でできる方が対象であり、自立した生活が継続できるよう、構造や設備の面で工夫されている。

※特に注のないものについては、医療福祉機構　用語集等より転載
https://www.wam.go.jp/content/wamnet/pcpub/kaigo/handbook/dictionary

【参考】関連用語

住宅分野　※主に「新たな住宅セーフティネット法に関連して」

住宅確保要配慮者
「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく下記の方々
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
・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。

居住支援協議会
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。
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し、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するもの。平成31年3月1日時点で全国に76の都道府県居住支援協議会、市町村居住支援協議会が設置済みで、現在、市町村居住支援協議会設置の促進を図っている。
協議会の主な活動内容は以下の通り。
・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

居住支援法人
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40条に基づく法人。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を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。
※ 必ずしも上記すべての業務を行わなければならないものではない。
指定の要件等は、都道府県によって異なる。
平成31年3月1日時点で、35都道府県の154法人が指定を受けている。
・法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況
（全体の約75％）

登録住宅
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）によって制度化された、要配慮者の入居を拒まない住宅のこと。
(通称　セーフティネット住宅)

サブリース※
不動産会社等が貸主から賃貸物件を一括または部分的に借り上げ、入居者に転貸する方法。貸主にとって、一定の家賃が保証されるとともに、入退去に関する手続きや家賃の集金業務などから開放されるメリットがあるとされる。居住支援団体が安定的な物件確保のための方法として活用している場合もある。
＊国土交通省は、任意の登録制度として、賃貸住宅管理業者登録制度を実施している。

※以外は国土交通省資料より引用・抜粋。※は事務局作成

第４章　低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の総括と展望

Ⅰ．低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の効果検証と今後の普及に向けて

東北大学公共政策大学院　教授　白川　泰之

（１）モデル事業の効果検証（栃木市、浜松市、大牟田市）

平成 28 年度からモデル事業を実施し、本年度で事業が終了する 3 自治体について、その効果を検証していく。なお、検証の対象となるモデル自治体数が 3 と少なく、モデル自治体ごとに見た場合、入居実績にばらつきがあり、全体的な傾向を示す形の分析には限界がある。

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

		栃木市	浜松市	大牟田市	合計
入居件数	世帯数	5	5	26	36
	人数	13	11	33	57
年齢階層（人）	65 歳未満	8	5	12	25
	65～69 歳	5	1	4	10
	70～74 歳	0	2	2	4
	75～79 歳	0	1	3	4
	80～84 歳	0	0	4	4
	85 歳以上	0	2	1	3
	不明	0	0	7	7
性別（人）	男	8	4	14	26
	女	5	7	12	24
	不明	0	0	7	7
相談経路（世帯）	本人	3	0	1	4
	家族・親族	0	0	0	0
	福祉事務所等の行政機関	2	2	4	8
	地域包括支援センター	0	1	8	9
	地域住民（民生委員･自治会等）	0	0	0	0
	病院	0	1	7	8
	その他	0	1	6	7

〔出典〕高齢者住宅財団調べ

３自治体合計で 36 世帯、57 人が入居に至っている。年齢階層を見ると、「65 歳未満」（25 人）が最も多く、次いで「65～69 歳」（10 人）となっている。

また、相談経路については、「地域包括支援センター」（9 世帯）、次いで「福祉事務所等の行政機関」

及び「病院」（ともに 8 世帯）が多くなっている。なお、「その他」については、浜松市は障害福祉の相談支援事業所であり、大牟田市は、社会福祉協議会、相談支援事業所、協力している NPO 法人、不動産仲介業者となっている。

② 対象者のニーズへの対応

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

		栃木市	浜松市	大牟田市	合計
経済状況（人）	国民年金	4	1	9	14
	厚生年金	1	2	6	9
	遺族年金	0	1	1	2
	生活保護	2	0	12	14
	その他	6	7	3	16
	不明	0	0	0	0
要介護度（人）	自立	13	9	20	42
	要支援 1	0	0	2	2
	要支援 2	0	0	1	1
	要介護 1	0	0	0	0
	要介護 2	0	1	0	1
	要介護 3	0	0	0	0
	要介護 4	0	0	1	1
	要介護 5	0	0	0	0
	不明・その他	0	1	9	10
世帯構成（世帯）	単身	2	3	19	24
	夫婦のみ	0	0	1	1
	高齢者+子	1	1	1	3
	夫婦+子	2	1	1	4
	その他	0	0	4	4
	不明	0	0	0	0
主な転居理由（世帯）	住宅の構造上の問題	1	1	4	6
	住宅の立地の問題	0	4	0	4
	家賃負担その他経済的問題	2	0	9	11
	家族不和その他家庭内の問題	1	0	3	4
	立ち退き要請・住居の喪失	1	0	3	4
	退院先の確保	0	0	8	8

〔出典〕高齢者住宅財団調べ

経済状況に関しては、国民年金受給者及び生活保護受給者（ともに 14 人）となっている。要介護度に関しては、ほとんどが自立の者（42 人）であるが、大牟田市では要介護 4（1 人）が入居に至っている。さらに世帯構成としては「単身」が 24 世帯で最も多くなっている。

主な転居理由としては、「家賃負担その他経済的問題」（11 世帯）が最も多くなっているが、大牟田市では「退院先の確保」（8 世帯）が比較的多いのが特徴的である。

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）

		栃木市	浜松市	大牟田市	合計
生活支援（人）	定期又は随時の訪問	1	11	0	12
	緊急通報・対応	0	0	26	26
	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	0	0	25	25
	その他	0	0	1	1

〔出典〕高齢者住宅財団調べ

支援内容にはモデル自治体間で違いが見て取れる。

栃木市ではほとんど支援を導入していないが、これは図表４－１－２で見たとおり入居者が全員「自立」であることとも関連していると考えられる。浜松市では「定期又は随時の訪問」（11 人）のみであり、このほかには特に支援は導入されていない。大牟田市では「緊急通報・対応」（26 人）と「家賃債務保証」（25 世帯）が多い。

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、栃木市と大牟田市では借家が多く、浜松市では持ち家が多い。転居後の住宅種別としては、全体として「集合住宅」（30 世帯）が多くなっているが、浜松市では集合住宅 2 世帯、戸建て住宅 3 世帯となっている。

また、家賃については、「3 万円未満」が最も多い。

他のモデル自治体でも見られた傾向であるが、住宅扶助基準額に近い家賃の住宅への入居が多いといえる。

図表 4-1-4　転居前後の住宅種別と転居後の家賃額

		栃木市	浜松市	大牟田市	合計
元の住宅種別（世帯）	持家	1	4	1	6
	借家	4	1	22	27
	その他	0	0	3	3
	不明	0	0	0	0
転居後の住宅種別（世帯）	集合住宅	4	2	24	30
	戸建住宅	1	3	2	6
	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	0	1	20	21
	3 万円代	4	0	5	9
	4 万円代	0	0	1	1
	5 万円以上	1	0	0	1
	その他・不明	0	4	0	4
	【参考】住宅扶助基準額（単身 15 ㎡以上、円）	32、200	37、000	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 今後の事業継続に関する意向

3 自治体とも、今後も居住支援の取組を継続していく意向である。

栃木市は、「栃木市地域包括ケア推進ネットワーク」（通称「あったかネットとちぎ」。事務局：医療法人アスムス、市高齢福祉課）を中心に、市住宅課や市宅建協会と連携して事業を実施してきた。モデル事業終了後は、地域支援事業を活用し、継続して事業を実施していく予定である。

浜松市は、モデル事業で事業委託を受けていた社会福祉法人天竜厚生会が、モデル事業終了後に居住支援法人を申請し、住居の住み替えも含めた居住全体の支援を実施していく予定である。

大牟田市は、居住支援協議会の事務局である社会福祉協議会、連帯保証事業や身元保証事業等を行う NPO 法人大牟田ライフサポートセンターを中心としてモデル事業に取り組んできたが、モデル事業終了後もこれまで同様、継続して事業を実施していくこととしている。

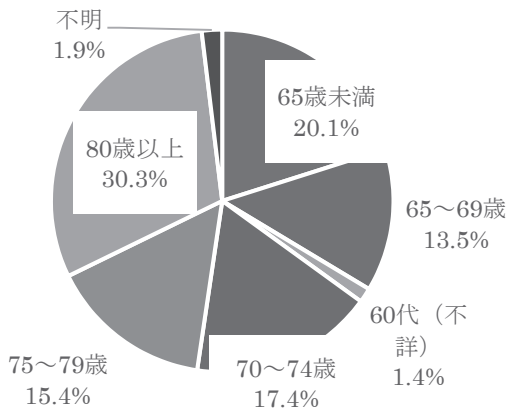
【参考】事業実施期間の主な入居実績（平成 28 年度～平成 30 年度終了分）

平成 28 年度から平成 30 年度までにモデル事業を終了した自治体（公営住宅の入居者支援を行った横浜市を除く 13 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。

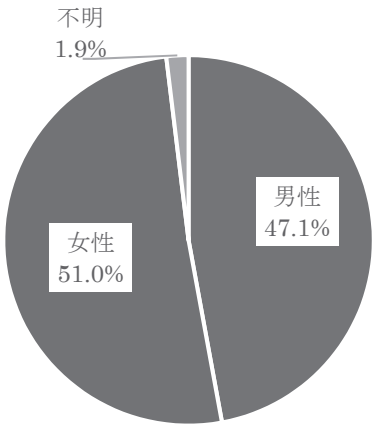
①　入居者の属性

入居世帯総数：296 世帯、入居者総数：363 人

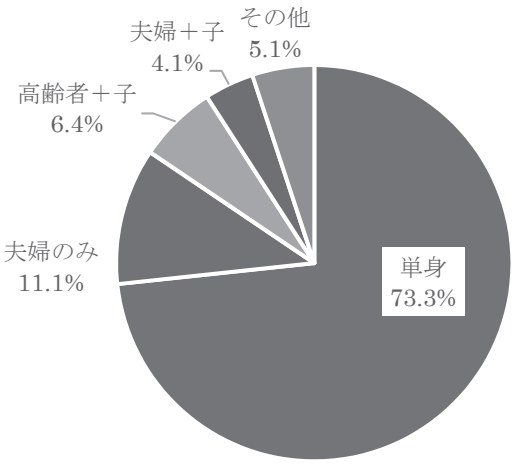
【年齢階層別構成比】



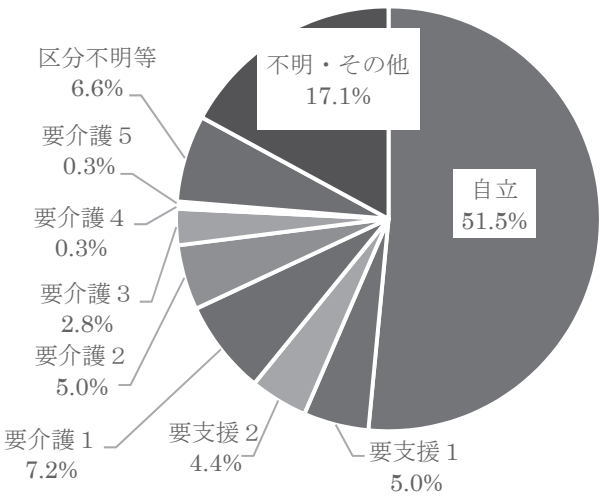
【男女別構成比】

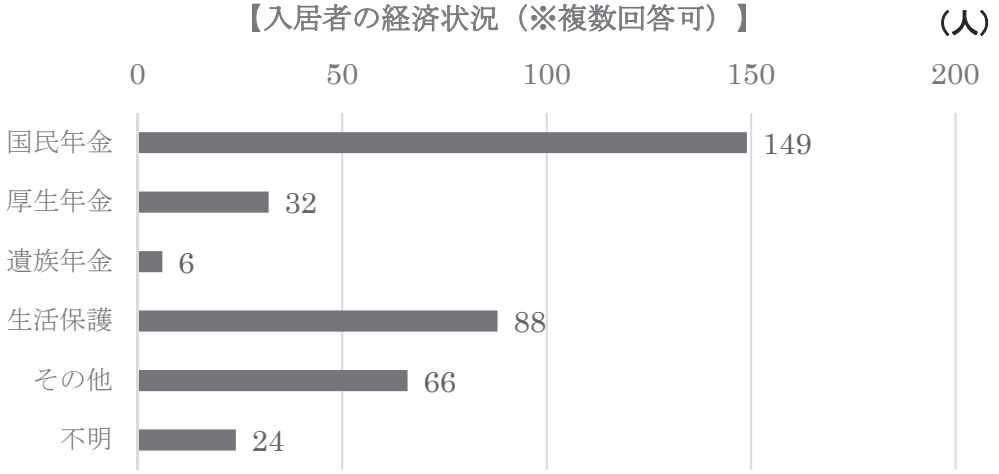


【世帯構成別構成比】

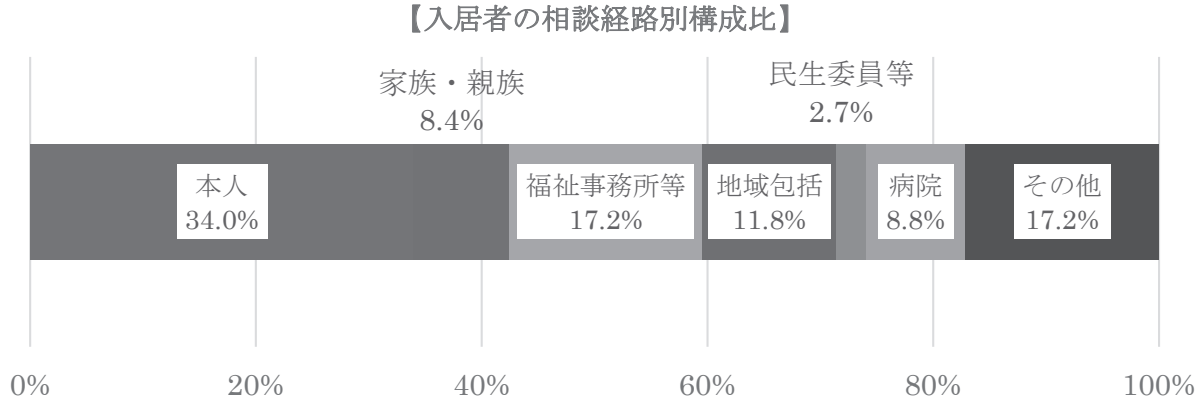


【要介護度別構成比】

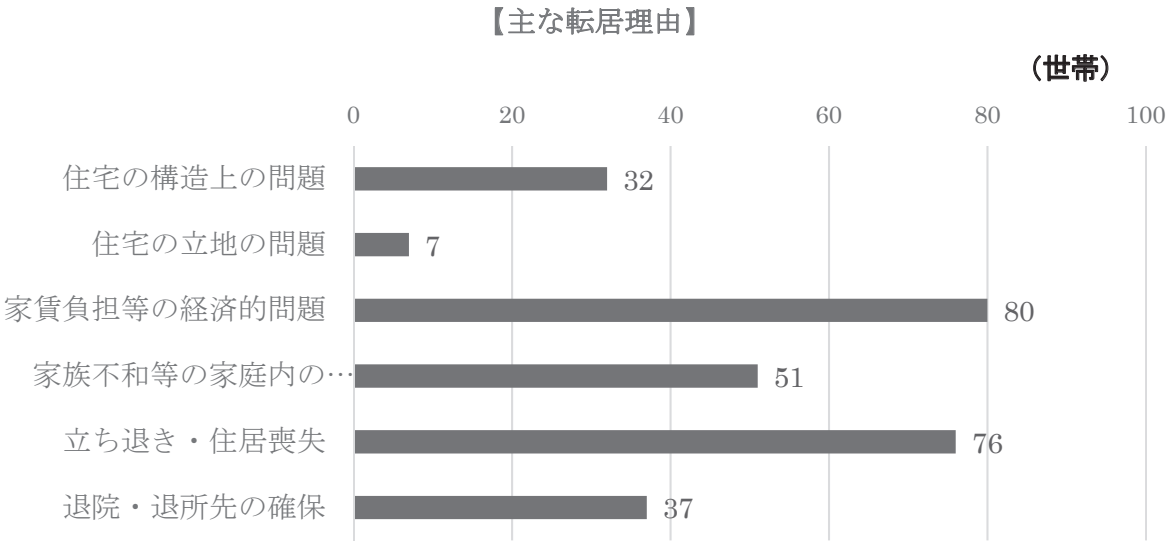




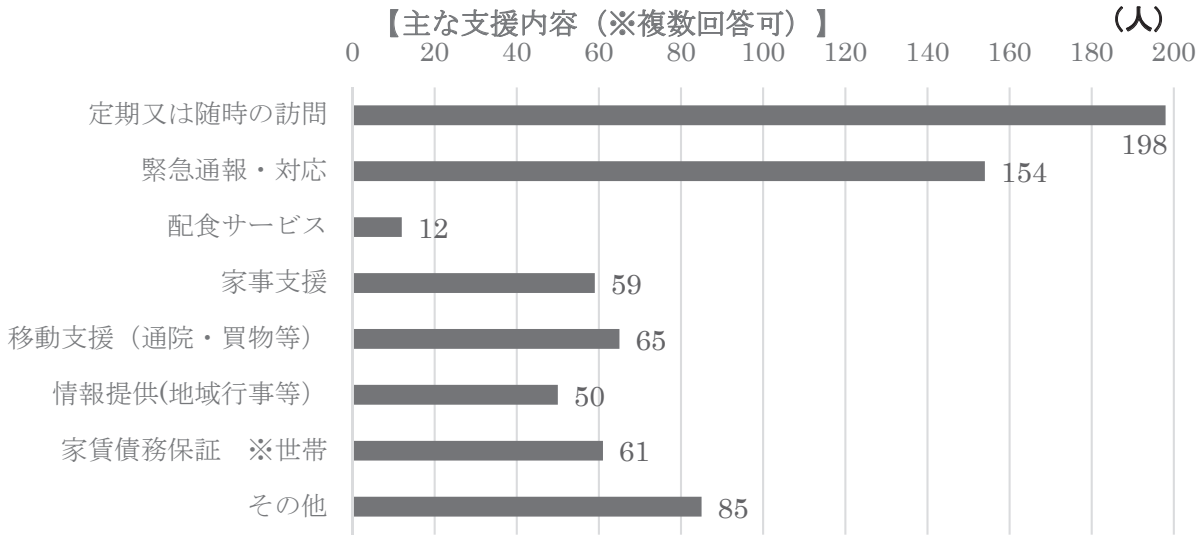
② 相談経路（世帯）・転居理由



◆「その他」の具体的な内容の例
知人、友人、社会福祉協議会、ケアマネジャー、不動産事業者（協力店）、相談支援事業所、協力している NPO 法人



③　支援内容



◆「その他」の具体的な内容の例

金銭管理、死後事務委任、権利擁護、生活福祉資金貸付、引越し・家財処分、身元保証

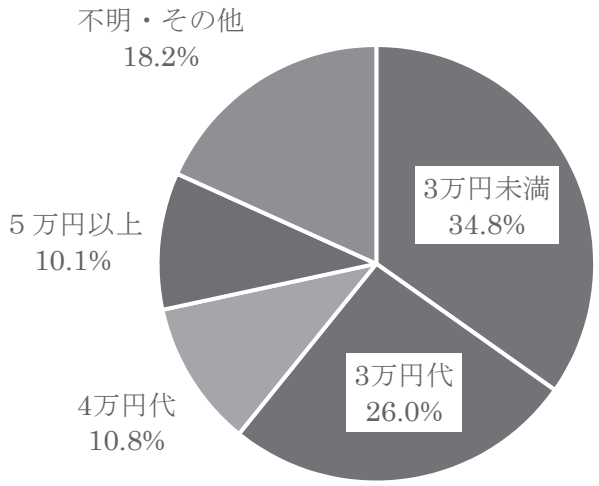
【転居前後の住宅の種別】

（世帯）

転居前の住宅		転居後の住宅	
持家	72	集合住宅	183
借家	157	戸建住宅	31
その他	54	その他	89
不明	13		

注）入居後の世帯の分離等により、転居前後で世帯数が一致しない。

【入居後の家賃階層別構成割合】



（２）今後の居住支援の普及に向けて

①　問題意識とニーズに係る情報の共有

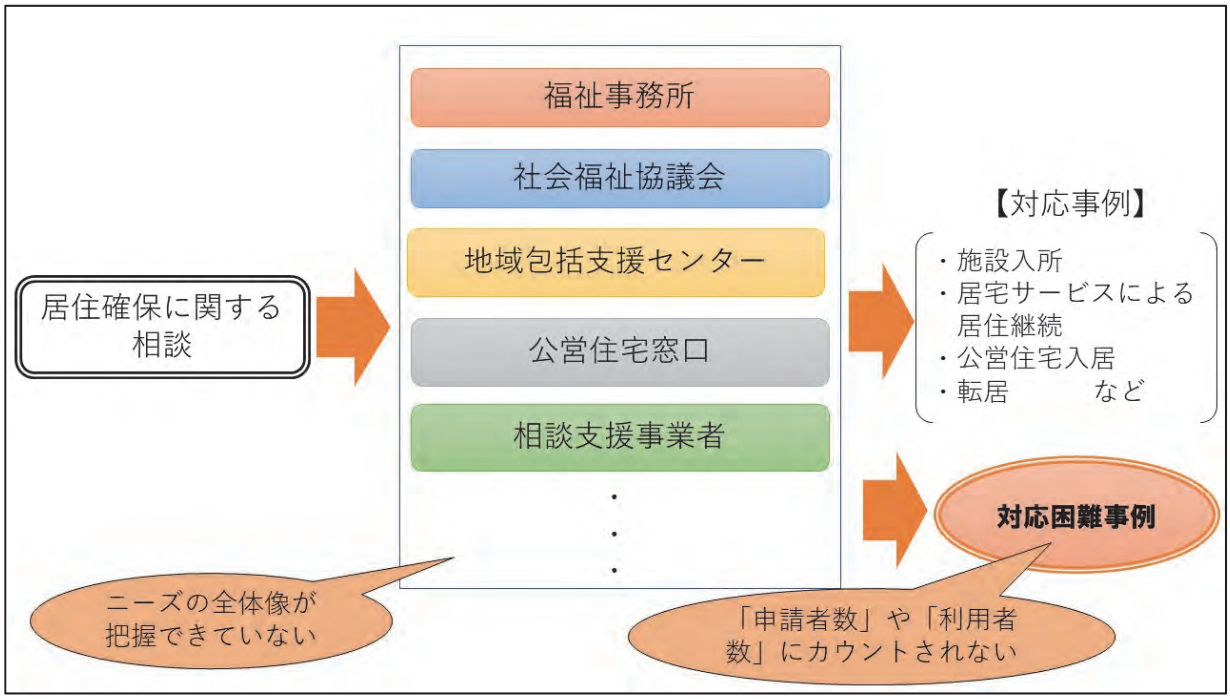
アンケート調査では、地域の居住支援ニーズに対する認識について、基礎自治体は都市の規模によって違いはあるものの、全体的には高齢、障害、困窮を通じて「まだあまり顕在化していないが、今後課題となると想定」が最も多い傾向にあった。一方で、社会福祉協議会は、町村を除くと「既にニーズが顕在化し取組課題となっている」が最も多い傾向にあった。

このように、実際に様々な支援業務に当たっている社会福祉協議会の方が、基礎自治体よりも厳しい現状認識であることが分かった。アンケート調査では、実際の居住支援のニーズがどのような状況なのかを知ることはできないが、こうした認識の違いを生む背景について関係する機関、団体間で情報、問題意識、居住支援ニーズの共有を行うことが求められる。

居住支援に関するニーズについては、様々な相談窓口に寄せられている可能性があるが、これらの情報を共有できていないと、その地域の居住支援の全体像をつかむことはできず、場合によっては、こうした状況が、関係機関・団体間における現状認識のズレを生んでいる可能性もある。

また、既存の制度が利用できた場合には、「申請者数」や「利用者数」といった名目でデータが把握されていることが通例であるが、既存の制度の利用に結びつかなかった対応困難事例については、こうしたデータに反映されず、「埋もれて」しまう可能性もある。こうした状況が居住支援ニーズを見えにくくしている面があると考えられる（図表４－１－５）。このため、関係機関・団体間でまずは現状の認識を共有することが求められる。

図表 4-1-5　潜在的又は共有されていないニーズ（イメージ）



〔出典〕筆者作成

本年度、個別支援で訪問した東みよし町は、居住支援協議会の設立に向けて取組を進めているが、

訪問した際には、町の企画、住宅、福祉の各セクション、社会福祉協議会が集まり、それぞれの問題意識や現状について情報共有を行った。その後、社会福祉協議会をはじめとする関係者の熱意によって、居住支援の本格的な取組がスタートすることになったが、こうした場を設けることが第一歩になった。

②　できるところから～平成 25 年度報告書を振り返る

現在、国土交通省の住宅セーフティネット制度、厚生労働省の各種の居住支援制度が実施されているが、アンケート調査では、自治体において活用している居住支援政策は、最も回答割合の高かった「地域支援事業（介護保険制度）」でも 24.8％となっている。また、自治体における居住支援ニーズへの対応状況について、高齢福祉、障害福祉、生活困窮者支援ともに半数弱の自治体が「あまり対応できていない」と認識している。

居住支援制度の創設・充実が図られる前であった平成 25 年度「低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援のあり方に関する調査研究」では、居住支援の事業モデルとして「地域善隣事業」を提唱した。この報告書の中で、実施に向けた基本的な発想として以下の点を挙げ、「基本姿勢は、「無いものや足りないものを探し、焦り、結果として悲観する」のではなく、「地域に有るものを見つけて、少しずつでも前進すること」である」としている。

（ⅰ）施行時期が明確に定められているものではないため、「問題の先送りを正当化することがあってはならないが、根拠なく自分たちを時間に駆り立て、焦り、断念するのではなく、実施できることから少しずつ前進させていけばよいという気持ちの余裕も必要」であろう。

（ⅱ）「高い支援の水準を確保できないとしても、「自分たちにできる形」を考え、実行していくことこそが重要である」。また、「一気に自分たちの「完成型」をつくる必要はない。できることから着手し、育てていくという発想も求められることになる」。

（ⅲ）「問題意識を共有できる分野同士、あるいは、特定の分野の中で賛同してくれる者や団体といった小さな輪からアクションを起こし、徐々に賛同者を増やしていけばよいものと考えられる」。「強制されて実施するものではないため、合意形成には時間を要することも充分想定されるが、それは事業を「育てる」プロセスであって、断念すべき決定的理由ではない」。

現行の居住支援制度では、居住支援協議会の設置、居住支援法人の指定、地域支援事業の活用など、各自治体や団体の任意に委ねられている部分も多い。

このような任意の部分について、どのような取組を行うかは、上記の平成 25 年度の報告書の記述が現在でも当てはまるのではないかと考える。

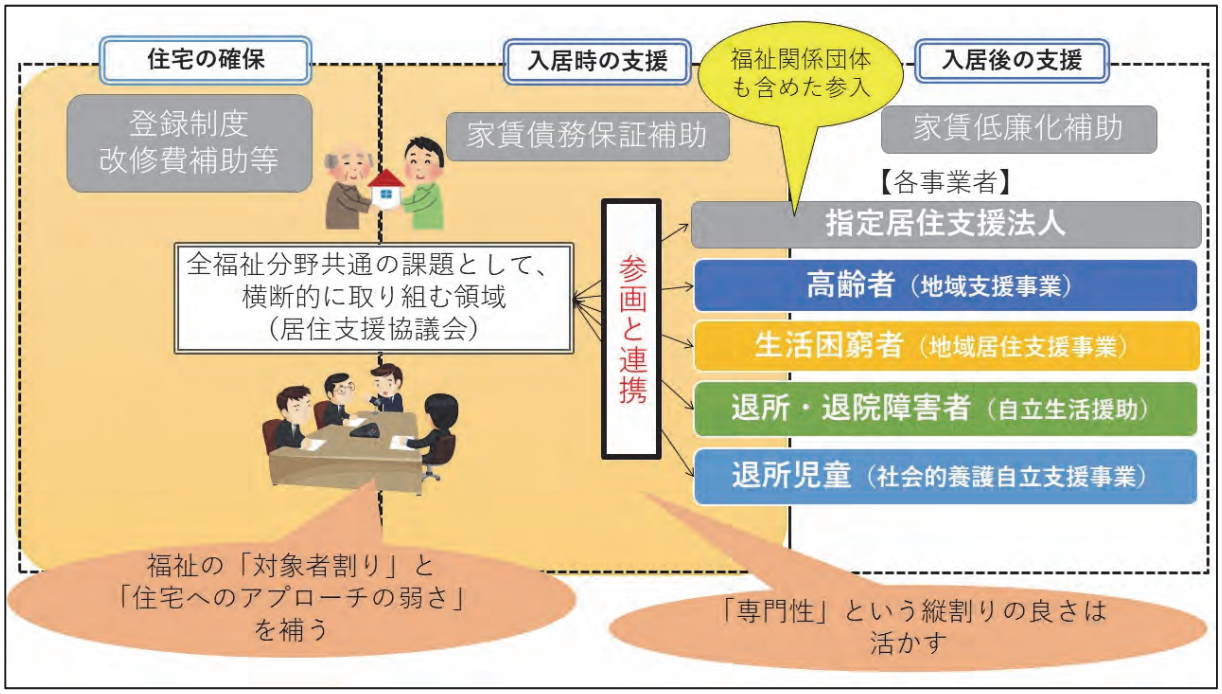
現行の主な居住支援制度とそれらの連携イメージが、図４－１－６である。これらの制度を使いこなすためには、（ⅰ）社会福祉制度は対象者ごとの制度設計になっているが、専門性の良さは活かしつつ、住宅セーフティネット制度の居住支援協議会によって横断的な取組とすること、（ⅱ）対人支援のノウハウを持つ福祉関係の団体も居住支援法人への参入を進めること、というように制度をまたいだ仕組みづくりが求められる。

しかし、このような仕組みを一気に作り上げることは容易ではなく、また、そのことが居住支援の

取組が進まない（または、進めることが困難であると正当化する）理由になることは決して望ましいことではない。

高齢者、障害者、生活困窮者などの単独の分野が先行する形になっても、動き出すことが必要だろう。その意味で、様々な居住支援制度が創設・拡充した今こそ、平成 25 年度報告書の考え方に今一度立ち返ってみる必要があるのではないだろうか。

図表 4-1-6　居住支援の主な制度と連携イメージ



〔出典〕筆者作成

③　実践に向けた取組への継続的な支援

本年度をもって、厚生労働省の「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」は全ての実施自治体で終了することになる。この間、研究チームとして、モデル自治体での事業の立ち上げ時などに微力ながら支援を行うほか、研究事業の一環として、モデル自治体（事業期間を終了した自治体も含む。）同士の情報交換会を毎年度実施してきた。

また、改正住宅セーフティネット法の施行を契機として、各地の地方整備局と地方厚生局が連携し、地方自治体等を対象とした居住支援に関する勉強会や情報交換会の開催などの取組が進められてきたところである。

アンケート調査では、居住支援に対する現状と今後の取組意向について、「既に対象横断的な居住支援を実施」（以下「既に実施」という。）あるいは「対象横断的な居住支援を実施するため、体制構築等を行っているところ」（以下「体制構築中」という。）と回答した自治体は合わせて 23.1%にとどまり、「検討の予定はないが関心はある」と回答した自治体が半数を占めた。

ただし、自治体規模別に見ると、特別区では「既に実施」が 23.5%、「体制構築中」が 52.9%、指定都市ではそれぞれ 16.7%と 66.7%、中核市ではそれぞれ 9.4%と 31.3%となっており、比較的規模

の大きい自治体の取組意向は強い。今後、こうした比較的規模の大きい自治体が先行する形で居住支援の体制づくりが本格化していくと考えられる。

このため、今後も、モデル事業実施自治体をはじめとする先行する地方自治体、支援団体の具体的な取組を広く発信していくことが求められる。また、モデル事業も含め、実践の蓄積も進んできており、こうした実践例も踏まえた上で、これから居住支援に取り組もうとする機関、団体への支援を継続的に行うことも必要であろう。

本年度実施した東みよし町への個別支援では、その後の道筋をつけるうえで一定の役割を果たすことができたものと考えているが、このように個別に対応する形での支援を今後も実施できることが望ましい。その場合、コーディネートやマッチングの役割をどこが担うのかという整理は必要になるが、いずれにしても、支援を必要とする機関、団体の問題意識や取り巻く環境などに応じて、先行自治体・団体の中から、それに適した者によるアドバイスを可能にするような個別支援の仕組みづくりが求められる。

一方、先行自治体・団体についても、その取組を進める中で、新たな課題の発生とその対応、これまでの取組を発展させるような展開など、状況は変化していく。また、アンケート調査では、居住支援活動法人の人材育成や事業の継続のために必要なこと（自由記載）について、大きく分けると「制度の周知および関係者への理解促進」、「連携による体制構築の推進」、「支援における専門性、スキルを高める」、「活動資金および人材確保」に関する課題が寄せられた。

各先行自治体・団体がさらに居住支援の取組を発展させていくためには、先行自治体・団体相互間の情報共有や学びあいの場を設けることも必要である。本年度の研究事業においては、居住支援団体の情報収集・把握も行ったが、今後は、こうした居住支援に取り組む団体や自治体について、情報共有や学びあいができる自立的なネットワークを形成できるような方策も検討していくことが求められる。

Ⅱ．本事業の到達点と今後の展望

（1）居住支援とアセット・ベース型アプローチ

東京大学大学院　准教授　祐成　保志

1　対人社会サービスとしてのハウジング・マネジメント

「居住支援」は比較的新しい用語である。その内容を、現在はまだ十分に展開されていない可能性も含めて考えるためには、居住支援の取り組みの現状を把握することに加えて、概念の理論的な整理が必要であろう。その際、「ハウジング・マネジメント」（housing management）というイギリスで独特の発展をとげた概念と、これをめぐる議論の蓄積に目を向けることには意義があると思われる。

ハウジング・マネジメントは、直訳すれば「住宅管理」である。管理という言葉には、現状維持という含みがある。より積極的な不動産価値の向上に重点をおけば「住宅経営」の方がふさわしいかもしれない。住宅の物的な側面だけでなく、居住者である人に対するサービスを含むことに着目して、「住居管理」という訳語が与えられることもある（中島 2003）。なお、管理という言葉には権力的な響きがある。当事者を中心に据えたサービスの提供に重点を置くならば、「居住支援」と重なってくる。本稿では、こうした「ハウジング・マネジメント」の多義的な性質をふまえて、カタカナのまま表記することにする。

表１　ハウジング・マネジメントの二つのモデル

	社会モデル	契約モデル
公平性	正義と公正の実現	
平等性	質の基準、取り扱いの一貫性	
効率性	支出に見合った価値、ただし有効性との関連で判断	もっぱら財政面、すなわち経済的利益の観点から判断
有効性	「社会的目標の達成」を追求	契約に定められた事項に限定し、明示的な社会的目標は存在しない
評価	以上の４要素がどの程度達成されているか、外部から民主的手続きを経て精査する	「収益性」に限定

（Sprigings 2017: 9-10 をもとに作成）

現代的な意味でのハウジング・マネジメントは、19 世紀にオクタヴィア・ヒル（1838 年～1912 年）が提唱した考え方に端を発する（中島 2003; Sprigings 2017）。それは物的環境の改善と人の生活慣習の改善を表裏一体ととらえるもので、ソーシャル・ワークに通じる実践であった。20 世紀の前半に公営住宅の建設が進むと、ハウジング・マネージャーは地方自治体の専門職としての地位を獲得しはじめた。近年、自治体による公営住宅から、民間非営利団体（ハウジング・アソシエーション）による社会住宅への移管が進むなかで、その仕事内容が改めて問われている。

ハウジング・マネジメントが実現すべき価値については、「社会モデル」と「契約モデル」が対比されることがある（Pearl 1997; Sprigings 2017）。社会モデルは、公平性、平等性に重きを置き、効率性

は、社会的目標の達成にとって有効であるかどうかをふまえて判断される。これに対して、契約モデルは経済的な価値以外に関心を持たない（表１参照）。

グラスゴー大学の住宅研究者Ｎ・スプリギングズは、社会モデルを重視する立場から、ハウジング・マネジメントの定義と再評価を試みている。その考察によれば、ハウジング・マネジメントは流れ作業のような単純な業務に見えて、実際には、家主、借家人、そして関連する諸機関の間の交渉をふくむ複雑な仕事である。そして、自身がハウジング・マネジメントの現場に身を置いた経験を、「皿回しとジャグリングを同時にやるような」日々だったと振り返る（Sprigings 2017: 10）。なぜ、ハウジング・マネージャーには曲芸的な技が求められるのだろうか。それは、この仕事の境界線があいまいで、不確かさがつきまとうからである。

> 「この不確かさは、一面でハウジング・マネジメントの強みである。住まいの確保に課題を抱える人々を、じつに柔軟に支援することができる（理屈の上では、ハウジング・マネージャーは、やろうと思えばほとんど何でもできる）。しかしながら、これは裏返せば弱みでもある。すなわち、
> ・地域ごとにサービスのばらつきがある。
> ・専門職としての地位が不安定で、専門家意識が育ちにくい。
> ・政策の変化の影響を受けやすく、ハウジング・マネージャーの仕事の重点はころころと変わり、ときに矛盾した目標に翻弄される。」（Sprigings 2017: 17）

自治体が直接に供給する公営住宅から、民間非営利団体（制度上は「登録社会住宅供給主体」Registered Social Landlord と呼ばれる）が運営する社会住宅への転換は、「契約モデル」の優勢をもたらした。この動きに対抗するように、ハウジング・マネジメントとは何か、という問いが、切実さをもって繰り返し提起されてきた。

たび重なる検討を経て、ハウジング・マネジメントは、「空き家の管理」「家賃徴収と滞納への対処」「補修と維持」「エネルギー効率の向上」といった資産の管理に加えて、「住宅の適切な割り当て」「ホームレス状態の解消」といった入居段階の支援から、「住まいに関する相談」「反社会的行動・迷惑行為の防止」「コミュニティ・ケアとの連携」「居住者の参加の促進」などにいたる包括的な（comprehensive）サービスを、コミュニティに対して提供する仕事であると理解されるようになった（Sprigings 2017: 29）。

スプリギングズは、社会モデルと契約モデルのせめぎあいがもつ歴史的な意味を、Ｔ・Ｈ・マーシャルが示した、民主主義と資本主義はいかに共存しうるか、という問い、そして、福祉による資本主義の「文明化」という視点から理解しようとする（Sprigings 2017: 35-36）。

彼は、マーシャルが「サービス」にこそ福祉の核心があるという洞察に着目する。そして、「福祉は、保健、教育、「対人社会サービス」、また最近強調される物的・社会的・文化的環境の保全と改善のためのコミュニティ・サービスなど、その形態はさまざまであれ、サービスによってこそ実現される。これらのサービスを充実させることで、福祉による文明化を、もっとも効果的に促進することができる」（Marshall 1981=1989: 235；訳文を一部変更）というマーシャルの言葉を引用したうえで、次のように指摘する。

「明示されてはいないが、〔福祉の実現のために〕住宅も重要な役割を担っている。ハウジング・マネジメントは、「コミュニティ・サービス」を補完する物的・社会的・文化的環境の一環をなすとともに、対人社会サービスのなかに位置づけられる。」(Sprigings 2017: 36)

ここで述べられている、ハウジング・マネジメントが、コミュニティに根ざした対人社会サービスであるという視点は、居住支援について考える際にも重要な示唆を与える。では、居住に関わるサービスには、どのような特徴があるのだろうか。この点を掘り下げるために、「アセット・ベース型アプローチ Asset-Based Approaches」という考え方を紹介したい。

2　アセット・ベース型アプローチ

「アセット」というのはきわめて日常的な言葉であり、さまざまな意味で用いられる。このため「アセット・ベース型」というだけでは何を指すのかが分かりにくい。そもそもこうした概念は、別なタイプのアプローチとの違いを強調するために持ち出されるものであるから、何と対比されるのかを意識すると理解しやすい。保健・福祉に関わる文脈では、次の対比が重要であると思われる：①政府に頼る福祉／私的資産を活用した福祉、②所得保障の重視／資産形成の重視、③足りないものの重視／あるものの重視。

①　公助か自助か

多額の支出（医療費や教育費など）が必要なとき、住宅という現物資産を現金化して対処することを指す（Lowe 2011）。売却や賃貸による資産価値の現金化は従来から行われてきたが、金融技術の進展により、住宅のエクイティ（市場価値から住宅ローン債務を差し引いた実質価値）を担保に資金を調達することが容易になった。「金融化」は、住宅がグローバルな市場に接続され「金融商品」となることであるが、同時に、住宅の所有者が絶えず保有資産の価値を増大させ、運用する「金融主体」となることでもある。私的資産を活用して福祉ニーズが解決できるようになると、政府と個人の関係は変化する。政府は現物資産の取得を奨励し、福祉支出を抑制する。私的資産をあてにして福祉国家が再編成される。

②　所得か資産か

「アセット・ベース型福祉」（Asset-Based Welfare）を提唱したアメリカの社会福祉学者M・シャラーデンは、所得保障（給付金や手当）に偏った「インカム・ベース型」の福祉政策を批判し、資産の形成と所有を重視した。これは、アメリカ政府がミドルクラスにたいして強力に推し進めてきた、持ち家優遇をはじめとする資産形成の支援を、貧困層にまで拡大することを意味する（Sherraden 1991）。それはまた、開発途上国への援助実践の中で培われたキャパシティ・ビルディング（問題を自力で解決する能力を獲得するための支援）の発想を先進国の貧困対策に導入することを目指すものである（Sherraden 2005）。

③　ニーズかアセットか

公衆衛生の分野でも、アセット・ベース型アプローチが議論されている（Garven McLean and Pattoni 2016）。ここでのアセットは、「ニーズ」と対比される。コミュニティ開発の分野で発展してきた「ABCD

(Asset-Based Community Development)」の考え方（Kretzmann and McKnight 1993）とも重なるところが大きい。

ニーズ・ベース型のアプローチは、ニーズをかかえた人に的を絞って、サービスやお金などの資源を集中的に投入する。そこでは、「足りないもの」（できないこと）に注意が向けられ、とくに緊急性の高いニーズが優先される。ニーズ・ベース型のアプローチが想定する利用者像は、専門職が提供するサービスの受け手である（利用者に向けたサービス）。また、取り組みの時間幅は、ニーズがみたされるまでの期間に限定される。

アセット・ベース型のアプローチは、アセットを、「健康を失うことを防ぎ、健康とウェルビーイングを促進し、より根本的には、生きる上での選択肢を増やすために、個人、家族、コミュニティが利用できる集合的な資源」（Garven McLean and Pattoni 2016: 29）と定義する。①・②とは異なり、アセットが個人の所有物というよりも集合的な資源ととらえられている点が重要である。そして、アセットには物的な側面（土地、建物、自然環境、金銭的資源）だけでなく、心理的な側面（誇り、熱意、自信、有意味感、目的、楽観性、一貫性）、社会的な側面（知識、経験、技能、ソーシャル・キャピタル）が含まれる。

ニーズ・ベース型のアプローチとは対照的に、アセット・ベース型のアプローチは、「あるもの」（できること）に着目する。その前提には、人がすでに、健康・ウェルビーイングを維持・向上する力を有しているという見方がある。ここで想定される利用者像は、サービスの受け手というよりも、共同で問題の解決をはかるパートナーである（利用者とともにつくるサービス）。そして、取り組みの時間幅は長期にわたる。

①から③は、それぞれに提唱された背景が異なる。とりわけ、個人主義的な傾向の強い①と、コミュニティ志向の強い③は、対極的な位置にあるようにも見える。しかし、核となる問題意識が共有されていることも確かである。少なくとも、住民（居住者）の主体性に着目する点は共通している。すなわち、①資金を調達する主体、②問題を解決する主体、③健康を維持・向上する主体。いずれにおいても、当事者の主体的な活動の条件を整備することが、公的機関と専門職の役割であるとされる。

ここで注意しなければならないのは、アセット・ベース型のアプローチは、それと対比されるアプローチ（政府の責任、所得保障の仕組み、ニーズ重視のサービス）を否定するものではないということだ。どちらが優れているか、ではなく、双方のアプローチをいかに組み合わせるかが問われなければならない。

３．居住支援の専門性

いま一度、なぜハウジング・マネジメントには曲芸的な技が求められるのか、という問いを思い起こしてみたい。この仕事の境界線があいまいで、不確かさがつきまとうから、というのが一応の答えであった。アセット・ベース型アプローチについての考察を踏まえると、居住者の主体性に、一つのカギがあると考えられる。ハウジング・マネージャーと居住者との敷居は低い。ハウジング・マネージャーが管理的にふるまえば、居住者は反発するか無気力になるだろう。放置すれば、問題は深刻化するだろう。主体性を管理もしくは支援するという矛盾をかいくぐる、繊細なかじ取りが求められる。

この背景には、住宅というモノとサービスの複雑な関係がある（祐成 2019）。住宅の特徴は、サービスの価値のうち、建築物から時間をかけて引き出される部分が大きいことである。そして、サービスを行う

のは必ずしも専門職とは限らない。この点で、住宅の対極にあるのは医療である。医療施設およびそこに据え付けられた設備・機器からサービスを生産するためには専門的な知識・技能が必要であり、そこに医療従事者が介在する必然性が生じる。住宅という施設・設備・機器からは、居住者自らがサービスを生み出すことができる。

アプローチの組み合わせ方は、サービスの性質に応じて変えなければならない。医療には、ニーズ・ベース型アプローチを基本としながら、アセット・ベース型アプローチを取り入れるという方策がふさわしい。居住支援はこれとは逆に、アセット・ベース型アプローチを基本としながら、ニーズ・ベース型アプローチを取り入れるという方策が適していると考えられる。

居住支援は、すでにあるアセットを認識することからはじまる。アセットの価値を見定めるためには、「地域のコンテクストに対する応答性と感受性」(Garven McLean and Pattoni 2016: 78) が不可欠であるという。コンテクストは、直訳すれば「文脈」であるが、「物語」と読み替えることができる。すぐれた居住支援の実践は、ある空間の経済的な価値にとどまらず、その空間が一人一人の生活の物語においてもつ意味、そして、その空間が地域の集合的な物語にとってもつ意味の理解に根ざしている。それは、ニーズ・ベース型アプローチが想定するのとは異なったタイプの専門性である。居住支援の実質的な発展は、こうした仕事の意義が正当に評価されるか否かにかかっている。

参考文献

Garven、 F.、 J. McLean and L. Pattoni、 2016、 *Asset-Based Approaches: Their rise、 role and reality*、 Dunedin Academic Press.

Kretzmann、 J. and J. McKnight、 1993、 *Building Communities from the Inside Out: A path toward finding and mobilizing a community's assets*、 ACTA Publications.

Lowe、 S.、 2011、 *The Housing Debate*、 Policy Press. (祐成保志訳 2017 『イギリスはいかにして持ち家社会となったか：住宅政策の社会学』ミネルヴァ書房)

Marshall、 T. H.、 1981、 *The Right to Welfare: And other essays*、 Heinaman Educational Books. (岡田藤太郎訳 1989『福祉国家・福祉社会の基礎理論：「福祉に対する権利」他論集』相川書房)

中島明子 2003 『イギリスにおける住居管理：オクタヴィア・ヒルからサッチャーへ』東信堂

Sherraden、 M.、 2005、 Assets and the Public Policy、 in Sherraden ed.、 *Inclusion in the American Dream*、 Oxford Univ. Press、 pp.3-6

Sherraden、 M.、 1991、 *Assets and the Poor*、 M.E. Sharpe.

Sprigings、 N.、 2017、 *Housing and Housing Management: Balancing the two key contracts*、 Dunedin Academic Press.

祐成保志 2019 「日本型ハウジング・レジームの転換」『弱者を生まない社会へ：ベーシック・サービスの実現をめざして』連合総合生活開発研究所

（２）低所得高齢者すまい・生活支援モデル事業の意義と今後の課題について

京都府立大学　准教授　鈴木　健二

１　はじめに

2013 年度から今年度まで約６年に渡って居住支援に関する委員会に参加させて頂いた。必ずしも居住支援を専門分野としている訳ではない中でのスタートだったこともあり、委員会への参加を契機として私自身も多くのことを学ばせて頂いた。低所得高齢者等すまい・生活支援モデル事業（以下、モデル事業）の開始や、住宅セーフティーネット法の改正、居住支援法人の新設など、住まいと居住支援を取り巻く状況が大きく変化していく６年間であったが、特に私の地元でもある京都市がモデル事業に参加したことで、その取組みを間近で見られたことは大変貴重な経験であった。

本稿では、住まいと居住支援を取り巻く 2000 年代以降の制度の変遷を概観しつつ、モデル事業の意義について考察した上で、今後の課題について私見を述べたい。

２　2000 年代以降の制度の変遷

民間賃貸住宅を活用した住まいと居住支援に関する施策は、モデル事業が最初という訳ではなく、これまでに多くの取組み・蓄積が見られる。米野らによると（米野 2016、米野 2008）、2000 年代前半には神奈川県川崎市の「居住支援制度」や東京都世田谷区の「居住支援制度」、神奈川県横浜市の「民間住宅あんしん入居事業」など、一部の自治体による先進的な取組みが見られるが、「対象者への個別具体の支援を行うというよりは、活用可能な様々なリソースの情報を提示しそれらにつなぐようにする仕組みを提供する」（米野ら）ものだと位置付けられる。その一方で、2000 年代中頃からの民間団体による取組みとしては、NPO 法人による「介護賃貸住宅 NPO センター」（福岡県福岡市）や「みやぎ・こうでねいと」（宮城県仙台市）の他、ホームレス支援から活動が始まった「自立支援センターふるさとの会」（東京都）や「抱撲（旧北九州ホームレス支援機構）」（福岡県北九州市）などの事例があり、賃貸住宅の借り上げを含めた入居物件の確保や、関係者による定期的な訪問・見守りなど、入居前から入居後に至る支援が連続的に提供されているという点で、先進的自治体の取組みよりも「個々の対象者別の具体の支援にシフトした形での取組み」だと整理できる。

こうした先進的な自治体の取組みや民間団体による具体の支援活動を受けて、その取組みをさらに広く展開すべく、障害者を対象とした「居住サポート支援事業」（厚生労働省、2006～）や住宅確保要配慮者を対象とした「あんしん賃貸支援事業」（国土交通省・厚生労働省、2006～2010）等を経て、2007 年の「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」（略称：住宅セーフティーネット法）の制定、2017 年の住宅セーフティーネット法の改正へと到ったと考えられる。こうした住宅困窮者に対する居住支援の全国的な状況について概観した上で、米野ら（2008）は

・「大都市部以外では支援が行われていないのが実情であり、地域毎にみた場合に必要な支援が揃っているとは限らない」こと
・「入居制限が顕在化している高齢者に対して、地方公共団体の入居時支援はあるが入居後の対応は少なく、家主の不安を解消する意味で十分ではない」こと
・「入居後の個別的支援を担うことが期待される居住支援組織が少ない」こと

の３点を問題視しているが、この３点に則してこれまでのモデル事業の取組を振り返ってみると、

以下のように整理することができると考えられる。

① モデル事業に参加した 13 自治体の中には、福岡市や川崎市のように規模の大きい政令指定都市からの参加もあったが、北海道本別町や岩手県雫石町のように大都市部以外の規模のやや小さい市町村からも参加があり、大都市部とは異なる小規模自治体特有の問題を顕在化できたこと

② 特に高齢者に対する入居後の対応の少なさが指摘されている中、福岡市の「コーディネート方式」や京都市の「社会福祉法人による入居前後の連続的な見守りの提供」など、家主の不安の解消に向けて、入居後も含めた継続的な支援の方法が一定の形で提示されたこと

③ 居住支援組織の少なさが指摘されている中、新たな組織の立ち上げよりも、社会福祉法人や社会福祉協議会など、既存の法人・組織を活用した形での実施形態が多くみられたこと
（また居住支援組織の少なさについては、居住支援法人の新設により改善されつつある）

３　今後の課題

今年２月の情報交換会や３月の居住支援法人研修会でも感じたことだが、特に居住支援を進めていく上での課題を関係者に聞いてみると、「人材が不足している」「家主の理解が無い」「財政的な支援が乏しい」「残置物にどう対処するのか？」などが挙げられた。政令指定都市から中核市、その他の町村まで各地域の状況にはかなりの差があるにも関わらず、今後の課題として挙げられることはほぼ似通っており、意外なほどに共通する事が多い。ただしその解決方法という観点からみると、大きく２つのタイプに分かれるのではないだろうか？

まず１つ目のタイプは、解決方法を考える上で「地域の固有性に大きく左右されるもの」である。居住支援の取組を進めていく上では地域固有の問題と向き合わなければならない場面があり、具体的には人材・資源といったものがこれに該当すると思われる。では地域の中だけで全て解決方法を考えなくてはいけないのかといえば、必ずしもそういう訳ではない。つまりもう１つのタイプは、解決方法を考える際に「地域の固有性を越えて対応することが可能なもの」である。具体的には契約・事務・制度といったものがこれに該当すると思われる。前者については、各地域の状況が直接的に反映されるので、自治体の規模が同程度である、空き家の状況が非常に似通っているなど、解決方法を探る際に参考とする相手を事前に確認することが重要となる。これに対し、後者については各地域の状況にさほど左右されることなく援用することが可能な場合がある。

具体的な事例を１つ紹介したい。今年２月の情報交換会では、モデル事業参加自治体の北海道・本別町が、同じ参加自治体である福岡市や大牟田市から死後事務委任や引越手順書のマニュアル・情報をそれぞれ入手し、地元での実践に活用しているとの報告がなされた。自治体の規模は大きく異なるにも関わらず、後者の「地域の固有性を越えた対応が可能なもの」であったため、先行している自治体から「参考となるノウハウを上手く聞き出した」ケースである。こうした対応を可能にするには、どの自治体がどんな取組みを行っているのか、その情報を入手できる場、その関係者と知り合って人脈を築くことができる場が重要であり、「ノウハウを盗み会う機会の創出」という意味でも、各地の事例を発表し合う情報交換会のような場は非常に有益だと思われる。

そして今後の課題を一言で表すと、やはり「持続可能な体制の構築」であろう。モデル事業の基本的な考え方に「最初から完成形を目指すのではなく、できることから始める」とあるが、取組みを持続していくための体制を整えるのに、現時点でも関係者の多くが頭を悩ませている状態である。

「持続可能な体制の構築」には様々な側面があるが、大きく「人材の確保」「保証・法制度の拡充」「財源の確保」の３つに分けてみる。１つ目の「人材の確保」については、前述の「地域の固有性に左右されるもの」に該当するものであり、一般解を提示するのは困難だが、重要なキーワードとして「地域からのサポート」を挙げたい。地域住民を巻き込もうとする大牟田市の事例や、学生など非専門職を上手く活用しようとする京都市の事例など、一部の関係者・専門職だけで完結させず、地域住民や非専門職などのサポートを幅広く取り入れようとする事例が参考となるだろう。

２つ目の「保証・法制度の拡充」については、第１章の全国調査結果でも実施率の低いサービスとして、保証人の引受けや家賃債務の保証、死後事務の対応などが挙げられている。前述の「地域の固有性に左右されないもの」ではあるが、法律的な観点からの改善・対応を求める声もあり、各地域の現場の関係者だけに対応を委ねるのではなく、研究者や国も交えた形での検討も進めていくことが必要であろう。

そして３つ目が「財源の確保」である。自治体の一般会計や介護保険・地域支援事業などで財源を確保している（する予定の）事例も幾つか見られたが、大半の自治体・法人では財源の確保が十分ではなく、今年２月の情報交換会や３月の居住支援法人研修会でも財源を如何に確保するか？が居住支援法人にとっても大きな関心事となっていた。短期的には居住支援法人に対する補助金や国交省からの他の補助金も効果があると思われるが、中長期的に依存することは難しい。NPO 法人抱撲では民間企業を巻き込みながら、利用者が多額の利用料を支払うことなく一定の財源を確保する仕組みを構築しつつあるが、補助金に頼ることなく財源を上手く確保しているという点ではこうした取組みが大いに参考となるのではないか。

４　最後に

以上、モデル事業のこれまでの成果と今後の課題について私見を述べた。モデル事業は居住支援提供主体と不動産提供主体、行政内では福祉部局と住宅部局との連携など、従来は関わりが少なかった法人・団体・部局同士が協力していくことが強く求められるが、これは何も各自治体の居住支援の現場だけに当てはまる話ではない。今年の２月に行われた委員会の中で高齢者住宅財団特別顧問の高橋先生が仰られたことだが、私達研究者自身も住宅・施設・介護・福祉・建築といった従来の自分の専門分野の枠に留まることなく、分野間の壁を乗り越えていく姿勢が必要である。専門分野の壁を乗り越えていくことは不得意な領域に足を踏み出していくことでもあるが、縦割りの弊害を今後も居住支援の問題に継続的に関わっていきたい。

（京都市での 2014～2017 年までの３年間の取組みについては、拙稿（参考文献３）を参照。）

参考文献

１）米野他３名：住宅困窮者のための民間賃貸住宅に関する居住支援の概況、
日本建築学会計画系論文集、No.629、pp.1579-1584、2008 年７月
２）米野史健：民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティーネット施策に関するレビュー、
日本建築学会大会研究協議会資料、建築社会システム、pp.61-64、2016 年８月
３）鈴木健二：民間賃貸住宅を用いた社会福祉法人による単身高齢者への居住支援の実態、
日本建築学会計画系論文集、No.759、2019 年５月掲載予定

（3）普遍的施策としての居住支援施策展開の在り方

日本大学　教授　諏訪　徹

1　低所得者の居住支援施策の充実と施策普遍化への課題

本稿は、地域善隣事業の成果を踏まえて、今後、地域で居住支援施策を展開していくにあたって、低所得者へのセーフティネットというだけでなく、多くの住民に関係のある普遍的施策として居住支援施策を展開する方向性について論ずることを目的とする。

戦後の日本の住宅政策は持家促進策が中心で、住宅は基本的には自己責任で取得すべきものであった（武川 2014；平山 2014）[1]。自力での持家取得が困難な低所得者むけの住宅施策は、公営住宅、生活保護の住宅扶助など残余的でわずかなものであった。しかし、地域善隣事業の取組をはじめ、近年、低所得者への居住支援施策が充実してきた[2]。現在は、これまでもっぱら自己責任として捉えられてきた住宅問題が、社会的な政策課題として認識され、対処する動きが生まれ始めた時期といえる。今のところ各種の制度は根拠法も、実施主体もバラバラである[3]。しかし、市町村が横断的な庁内体制を作り、民間との連携のプラットフォームとして居住支援協議会を設置して、各種の制度を上手く使いこなせば、低所得者への住宅セーフティネット構築に取り組める素地がつくられつつある。

一方、政策の焦点が低所得者対象のセーフティネットだけである場合、自己責任の私的領域と残余領域という戦後の住宅政策の枠組み自体は従前と同じままである。もちろん住居喪失に直面するリスクの高い人々へのセーフティネットの構築は急務であり、政策の焦点はまずそこに置くべきである。しかしそれだけでは、多くの住民には居住支援は自分とは無関係だと受け止められ、地域の共通課題、普遍的な社会政策にはなりがたい。また、まちづくりや地域の持続可能性に与えるインパクトも弱い。

今後、地域で居住支援施策を展開するにあたっては、多くの住民が我が事として居住継続の困難という課題を認識し、施策を支持し、自らも課題解決に参加するよう、普遍的施策として別の視点も加味することが必要である。それは、「持家の空き家化の予防」であると筆者は考える[4]。

持家層にとっての居住継続の困難は、持家の空き家化という結果として現れる。これは個々の世帯にとっての困りごとであると同時に、地域社会にとっては地域社会の空洞化、持続可能性の危機に直結する地域の共通課題である。低所得者の住宅セーフティネットの構築という焦点に、持家の空き家化予防という視点・目標を加味することで、居住支援施策は全ての住民を対象とした普遍的な施策と

---

[1] 武川正吾「居住政策と社会保障」平山洋介「持家社会と住宅政策」『社会政策』2014 年 9 月 第 6 巻　第 1 号　ミネルヴァ書房、pp. . 5-10、 pp. . 11-23

[2] 低所得者対策として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の整備（2017 年 10 月施行）、生活困窮者自立支援事業による一時生活支援事業の対象拡大（2017 年度から予算事業開始、法改正により 2018 年 10 月本施行）など。低所得者支援に限らない施策としては、介護保険の地域支援事業のメニューへの高齢者の安心な住まいの確保に資する事業の追加（2017 年度開始）、社会福祉法改正による地域福祉計画の範囲の地域生活課題への拡大（この一環に住宅や居住支援が含まれる）など。

[3] 住宅セーフティネットの実施主体は都道府県、生活困窮者自立支援制度は福祉事務所設置自治体（基本的には都道府県と市）、介護保険は市町村。

[4] 地域善隣事業でも、特に、空き家対策という視点を明確にして取組を進めた本別町、大牟田市、居宅サービスの整備・普遍的な居住支援施策の蓄積のうえで持家の活用も視野にいれた和光市のようなアプローチが見られた。その取り組みと同様の視点である。

なる。

２　心身機能の低下に伴う持家の空き家化の過程

地域善隣事業は、低所得層の人々が居住継続困難に陥る次のリスクを明らかにした。

①経済基盤の脆弱性

②住んでいる賃貸住宅の老朽化や取り壊しによる立ち退き

③心身機能が低下した際の住宅・環境とのミスマッチ（段差・階段昇降、立地等）

④心身機能が低下した際の見守り等の生活支援資源入手の困難さ

⑤病院退院時等心身の状況が急激に変化した場合の在宅復帰困難

このうち、③、④、⑤は所得に無関係に誰にでも起きる。一定の所得や資産がある場合、既存のサービスを使ってある程度対処できる可能性もあるが、現状では、全ての人が居宅で生活し続けられるわけではない。

例えば、住宅改修では、住宅の立地や環境の問題は改善できない。周辺に買物施設等が不便であったり、勾配で移動が困難であれば、住み替えを検討せざるを得ない。心身の機能が低下して生活支援が必要になった時、高齢夫婦世帯・独居世帯では家族のサポートには限界がある。地域の互助・共助[5]に頼りたくても、全ての地域で互助・共助が分厚いわけではない。市場サービスも地域的な偏在がある。また、24 時間、生活を包括的にみる介護サービスと在宅医療が身近になければ、心身機能が低下して中重度となったり、退院時の体調が不安定な時にやはり居住継続が困難になる。いずれも、居住支援の資源整備が不充分であればサ高住や施設入所が選択され、空き家となる。

また、持主の死後に空き家が相続されても、子世代は既に他地域に自分の仕事・家庭・住居があり、親の居住地には移住しない。立地を含め条件のよい住宅でなければ、売りたくても売れない、貸したくても貸せない。つまり市場を介した持家の再活用は難しい。相続時に既に高齢期に差しかかっている子世代は、そのうち自身の介護問題に直面し、相続した家屋の管理がままならなくなる。そして子世代が亡くなった時、相続した家屋の管理者自体がわからなくなってしまっている。

このように、空き家化のプロセスは極めて私的である。問題は散発的に発生し、家族内の問題として私的に対処されていくため、地域からは見えにくい。地域に問題が顕在化するのは空き家になってしまってからである。しかし、空き家化の背景には人口減少、都市部への人口集中、居宅生活を支える生活支援資源の不足、無規制な住宅新築という社会構造上の問題があり、空き家化は着実に進行する。そして、諸活動の担い手が少なくなり、市町村住民税、固定資産税収入が低下し続け、地域社会が空洞化する。

今のところ空き家化のプロセスを防止する社会的な介入は、ほとんど行われていない。空き家対策特措法による特定空き家への公的な介入は、最終段階での事後的、社会防衛的な処置であり、空き家

[5] 本稿でいう共助とは、地域包括ケアシステムについて厚労省のみが使用している自助、互助（ボランタリーな住民同士の相互扶助やNPO 等のサービス）、共助（社会保険による公的サービス）、公助（税による公的サービス）の区分における共助の意味ではなく、通常、一般に政府機関・自治体等で使われている自助、共助（ボランタリーな住民同士の相互扶助やNPO 等のサービス）、公助（社会保険も含む各種の公的サービス）の区分における共助という意味である。

の発生を防止するものではない。

空き家化を防ぐには介護サービスの役割が極めて大きい。しかし、介護サービスの焦点はあくまでも日々の生活を何とか成り立たせることであって、空き家化の防止ではない。各種の生活支援活動・サービス、介護・医療サービス等の居宅生活を支える生活支援資源が不充分ならば、一定の経済力があるがゆえに居住系・入所系サービスの利用が勧められ、空き家化の防止どころかむしろ促進する方向に作用しがちである。居宅生活を支援する生活支援資源の整備が遅れ、居住系施設が整備されて利用しやすくなればなるほど、住民の転出、空き家化に拍車がかかる。

3　持家の空き家化の予防

3-1　空き家を活用したケアとコーディネートの拠点の整備

心身機能の低下による空き家化予防のためには、その前提として居宅生活を支援する生活支援活動・サービス、看護小規模多機能型居宅介護のような24時間対応可能な介護・在宅医療サービスの整備等が必要である。これは基本的には地域包括ケアシステム構築で目指されている方向である。本稿との関係では、次の点に言及しておきたい。

1点目は、虚弱段階から中重度まで一貫してフォーマルサービス、インフォーマルな活動、市場サービス等を組み合わせて支援する仕組みの必要性である。現状では、虚弱から要支援までは地域包括支援センター、要介護以降は居宅介護支援事業所と、ケアマネジメント機関が分かれている。また、地域包括支援センターは5000か所程度（ブランチを含めると7000か所強）しか整備されていないため、対象人口も多く、圏域も広いことに加え、市町村から幅広いさまざまな業務を負わされている。地域包括支援センターだけでは、フォーマル・インフォーマル・市場のサービスを組み合わせて、個別的に、一貫して支援することは困難である。このため、地域包括支援センター所掌圏域よりも小圏域で、さまざまなインフォーマルな住民活動と連携しながら、個々人にオーダーメイドで各種のサービスや活動をコーディネートするような機能が必要である。特に、住民のインフォーマルな互助・共助の活動は、介護サービス事業所をケアプランに組み込むような形で利用することはできない。支援を受ける人・支援する人との対等な関係づくり、支援を受ける人の役割づくりなどに配慮し、住民の活動者の思いも受け止めて支援しながら、活動・場をつくっていくことが求められる。それは今の介護予防支援では難しい。

2点目は、住民の活動と専門的なケアサービスが同居したような、常設型のケアの拠点の必要性である。常設型のケアの拠点とは、具体的には小規模多機能型居宅介護支援と住民が運営する対象を限定しない常設の居場所がセットになったようなイメージ、あるいは富山型デイサービスに代表される共生型[6]といわれる実践で、移送機能ももつ。濃厚な介護を必要としない要支援の段階でも、外出困難、認知症、体調の変動等があると、住民活動だけで対処することは難しい。常設型のケアの拠点があれば、通常のサロン等では対応が難しくなった人々でも住民がつくる居場所で過ごし、何か異変があった時にはすぐに専門職が住民を手助けできる。そこはまた、民生委員等からの相談という形で情報が集約され、周辺のサロン等の住民活動のバックアップする場ともなる。そして、さまざまな情報や相

[6] 2018年度から施行された介護保険法、障害者総合支援法に基づく共生型サービスとは別のものである。

談が寄せられることで、先に述べたサービス・活動のコーディネートの拠点になる。ケアの拠点があることで、住民の支援者は安心して活動できるようになり、結果として住民のケアの力が高まる。そして住民活動と専門サービスとの相互浸透が進む。要支援や軽度者の生活支援に本気で住民の参加を求めたいのなら、このような仕組みが必要である[7]。

このようなケアとコーディネートの拠点を、小学校区に１か所程度（約２万か所）、地理的に分散した集落等であればできるだけ各集落に、整備する。そのために、空き家を積極的に活用するのである。

３−２　元気なうちからの備えの支援

持家の空き家化は第一義的には私的問題であるから、まずは自助として、元気なうちから備えてもらうことが基本である。しかし、介護が必要になった状態やその過程を想像することは難しく、また実際に持家を売ったり、貸したりできるのかといった市場の現状については十分な情報はない。

そこで、住宅改修や機器の活用法、介護サービスの利用法、認知症、終末期医療の選択（ACP）、終活、エンディングノートなど、住民が老いに備えるための各種の学習機会を提供し、そのなかで、持家の管理の問題も学び、考え、家族で話し合えるような環境をつくっていく必要がある。そのなかで次に述べる地域活動への持家の活用等の選択肢があることも知ってもらう。

３−３　多様な地域活動への持家・空き家の活用の支援

空き家化を防ぐには、できるだけ所有者の世代で、所有者が元気なうちに早めに手を打って、持家を地域の資源にしていくことができれば望ましい。しかし、いずれ戻るかもしれない持家を恒常的に貸し出すことは持主には抵抗感がある。また、空き家化が現実味を帯びて実感される心身機能が低下した状態では大きな意思決定は困難であるが、同時に、換気、掃除、庭木の手入れなど、持家を管理したいというニーズはある。そこで、手始めに、持家の維持管理もかねて月１回程度の活用からはじめてはどうか。地域にはサロン、子ども食堂や学習支援、趣味活動など、活動拠点を求めている活動者はたくさんいる。開始して互いに問題がなければ、活用頻度をあげることもできる。そうした関係が生前にあり、子世代にも地域活用のイメージを理解しておいてもらえれば、持主の死亡後も引き続き地域の拠点として活用しやすくなると思われる。

本モデル事業の事例に限らず、活動拠点がほしい住民団体と貸してもよい持主がつながり、住民活動の拠点として活用されている例は、すでに各地に数多ある。現状では、住民のネットワークのなかで情報が集められ、持主にアプローチして、関係が成立している。それを本別町や大牟田市のモデル事業にあったように空き家相談のような形で行政や中間支援組織がマッチング等に関与して、持主も安心できる形で後押しするのである。

最終的に、売れない・貸せない・管理もできない場合には、持主、子世代が、持家の寄付を希望することもあるだろう。寄付の受け皿は、行政だけでなく、社会福祉法人（寄付税制が適用される）、地域の NPO 等もある。寄付の受け皿づくりや、地域活動に提供した場合の固定資産税の減免等も検討すべきだろう。

---

[7] 住民の互助・共助の活動は、基本的には元気な住民によるやや元気ではなくなりかけた虚弱な住民への支援活動である。専門機関との連携がなければ、この段階に留まる。

3-4　住み続けたくなる・残したくなる・移り住みたくなるまちづくり

空き家化は多くの住民が実感していることだが、明確に地域の共通課題としていくために、モデル事業で行われたように空き家調査への住民の参加や、空き家対策を検討する場づくりが求められる。

そのうえで、居住支援の取組として住民自身にできることや、空き家の地域での活用策を各地域に協議の場を設けて考えてもらう。不動産業者等が行っている持家管理サービスを、住民による NPO 等が安価に行なえば、地域活用へのきっかけにもなる。

また、まちが持続するために、子育て支援の充実、仕事づくり、豊かな自然環境、文化的な魅力など、移り住みたくなる地域を創るための住民のまちづくりを支援する。若い世代のために持家を活かした賃貸市場を形成することも課題であろう。相続する段階ですでに高齢期に差し掛かっている子世代が相続した住居使うことはあまり望めない。よりよい住環境を求める次世代の人々が、安価な価格で住宅が貸与できる環境づくりは、町づくりとしても重要である。

こうした活動の積み重ねの経験が、この地域であれば住み続けることができるかもしれないという期待や、住み続けたい、子どもたちに残したいという気持をつくる。そのような共同性が空き家化のはどめの根源となる。空き家化を私的領域の問題にしたままでは地域は持続しない。

また、いずれは持続が難しくなるとしても、住民たちによる居住継続の努力を支えながら、誇りをもって、段階的に地域をたためるよう支援していくことが大切だろう。

3-5　終わりに～まちの姿のガバナンス

本稿では、私的責任（自助）、残余的な公助のみであった住宅政策の領域を、すべての住民を対象とした普遍的な居住支援策として展開する梃子として、誰にも起こりうる居住困難による空き家化防止に着眼することで共助の課題にして、地域に分権的な意思決定・ガバナンスの場をつくりながら、住民、市町村、事業者がともに課題解決に取り組むという方向を述べてきた。

ただし、空き家化の背景には、経済活性化政策に従属した持家政策、レッセフェールな土地利用や極めて弱い建築規制等が相まって、土地や住宅の商品化が徹底され、住宅が新規につくられ続け、住宅地が無規制に広がり続けているという問題がある（五十嵐・小川 1993[8]；五十嵐・野口・萩原[9]；武川 前掲；平山 前掲）。これでは人口減少に備えて、計画的にまちをコンパクト化させていくことも困難である。さらにサービス付き高齢者住宅等の整備量や立地のコントロールも課題である。

現状では、市町村や住民が町の姿をコントロールしようとしても、その権限は乏しい。居住支援、空き家化の防止のための政策を、地域社会のガバナンスに基づいた実効ある社会政策としていくためには、土地利用や建築規制についての市町村の権限の在り方について検討される必要がある。

[8] 五十嵐敬喜・小川明雄（1993）『都市計画 利権の構図を越えて』岩波書店
[9] 五十嵐敬喜・野口和雄・萩原淳司（2009）『都市計画法改正』第一法規

（4）今後の展開に向けての３つの鍵

明治大学　教授　園田　眞理子

当該事業は、全く影も形もない状態からスタートしたにもかかわらず、通称：地域善隣事業として全国各地の様々な場所において多士多彩な人々が実践的に取り組み、大きな成果をあげるまでに至った。この足掛け８年間の歩みを踏まえて、今後のさらなる展開に向けて大きな鍵となる３つのことを指摘しておきたい。

１　空き家活用―鍵は住居費

図１は、野村総研が 2017 年６月に発表した最新の空き家数と空き家率に関する予測値を示したものである。2018 年 10 月に５年ぶりの住宅・土地統計調査が実施され、最新の空家数と空き家率の結果が待たれるが、野村総研の予測値では空き家数は 1083 万戸、空き家率 17.0％である。住宅の６戸に１つは空いているという数値である。新築住宅が現状と同じ水準で供給し続けるとすると、４年後の 2023 年の空き家率は 21.1％に達すると予測されている。既に多くの住宅を我々は持て余しているのである。それなのに、どうして低所得の高齢者等にとって適切な住まいを確保することが困難なのであろうか。

家主に対して空き家を提供させる第一のインセンティブは確実に賃料が得られることである。しかし、特に高齢者は稼動所得がなく、確実な年金所得か、よほどの預貯金が無い限り家賃を払い続けることができるかどうかは不確実である。就労が不安定な者も高齢者と同様で家主に必ず家賃を支払えるので家を貸してくれとは言い難い状況にある。

こうした状況に対して、日本の住宅政策では公的な家賃補助制度は極めて希薄である。公営住宅居住世帯が 216 万世帯あり、公営住宅が居住のセーフティネットだと云いたいところだが、圧倒的にその数は不足している。

では生活困窮者の住宅確保に係る費用はどこで手当てされているのかというと、そのほとんどは生活保護制度における住宅扶助である。その金額は年間の生活保護費負担金約 3.67 兆円（2016 年実績）の 16.3％、約 6、000 億円である。被生活保護世帯数は 164 万世帯なので、平均して１世帯あたり年間 36 万円、月額３万円の住宅扶助を受けていることになる。

ところが、生活保護制度の問題は何かというと、この制度の適用を受けるには全く無一文に近い状態にならないと受けられないことと、もう一つは自助努力で多少とも所得を回復すると反対に保護費が削られてしまうことである。前者の問題は、例えば高齢者の場合、所得と資産がゼロにまでならないと補助の対象には行きつかない。後者の問題は、稼働層の場合に大きく関係し、生活保護制度はあたかも極めて磁力の強い鉄板としての底にはなるが、反対に回復意欲を削ぎ制度への依存を生みやすい。

こうした状況を打開し有り余る空き家活用の道を広げるには、高齢者等の生活困窮者の住居費支援のあり方について、これまでとは全く異なる発想が必要である。例えば、住宅扶助相当のものを単給化する、あるいは空き家を公益的な主体が家主から借り上げそれを転貸する等の新しい仕組みである。

とにかく空き家は、全国のあちこちにある。野村総研の予測値では、2018 年時点の賃貸・売却用

の空き家数は 633 万戸、元居住持家だったその他の住宅空き家数は 388 万戸である。こうした中の良質な空き家を住宅に困窮するものに振り向ける手立てとしての＜住居費＞のあり方を真剣に考える必要がある。

図 1　総住宅数・空き家数・空き家率の予測

出所）実績は総務省「住宅・土地統計調査」より。予測値は NRI

＜2017 年度版＞2030 年の住宅市場、野村総合研究所、2017. 6.

2　高齢者のみ世帯支援―鍵は日常的生活支援

図 2 は、世帯主 65 歳以上の世帯数の推移を示したものである。単独世帯が、2020 年の 702 万世帯から 2030 年の 796 万世帯まで 10 年間で 100 万世帯弱増える。夫婦のみ世帯数はあまり変化せず総数 670 万世帯である。世帯主 65 歳以上の単独世帯と夫婦のみ世帯をあわせた数は 2020 年 1376 万世帯、2030 年 1465 万世帯であり、前者は日本の全世帯の 25. 4%、後者は 27. 4%をも占める。つまり、これからは全世帯の 4 分 1 以上が高齢単独または夫婦のみ世帯であり、こうした世帯に対しては、見守りにはじまり、何かあった時にはすぐに適切な支援を行う必要がある。

「見守り」は云うのは容易いが実際に行うのは極めて難しい。見ることはセンサー技術の発展によりプライバシー保護の問題をクリアできれば如何様にでも方法はある。しかし、何かを察知した後に守ることができるのは、今のところ人だけである。したがって、高齢者の居住地の近傍に過不足のない見守りの仕組みを整えることが生活支援の第一歩である。

その次に必要なのは、何かあった際の臨機応変、適切な生活支援であるが、これも人手に頼らざるをえない。生活支援の根幹は「人ありき」である。当該事業では、そうした生活支援の担い手として社会福祉法人、ＮＰＯのスタッフ、近隣住民その他の潜在している地域資源を掘り起し、一人ずつができることを少しずつ出し合うことによって活路を見いだせることが実証された。この経験を踏まえて、日常的な生活支援体制を地域ごとにどのように構築していくのか、地域の実情をふまえて今後とも知恵を絞っていく必要がある。

また、その際のもう一つの難題は＜費用＞の問題である。敢えて＜費用＞としたが、こうした人的資源の確保と活用を従来的な賃労働のように貨幣換算してしまうと、「日常的な生活支援」という行為そのものが成立しない。＜費用＞についての新たな概念構築や費用分担、決済の仕組みまで拡張して考えなければその答えは見つからないだろう。

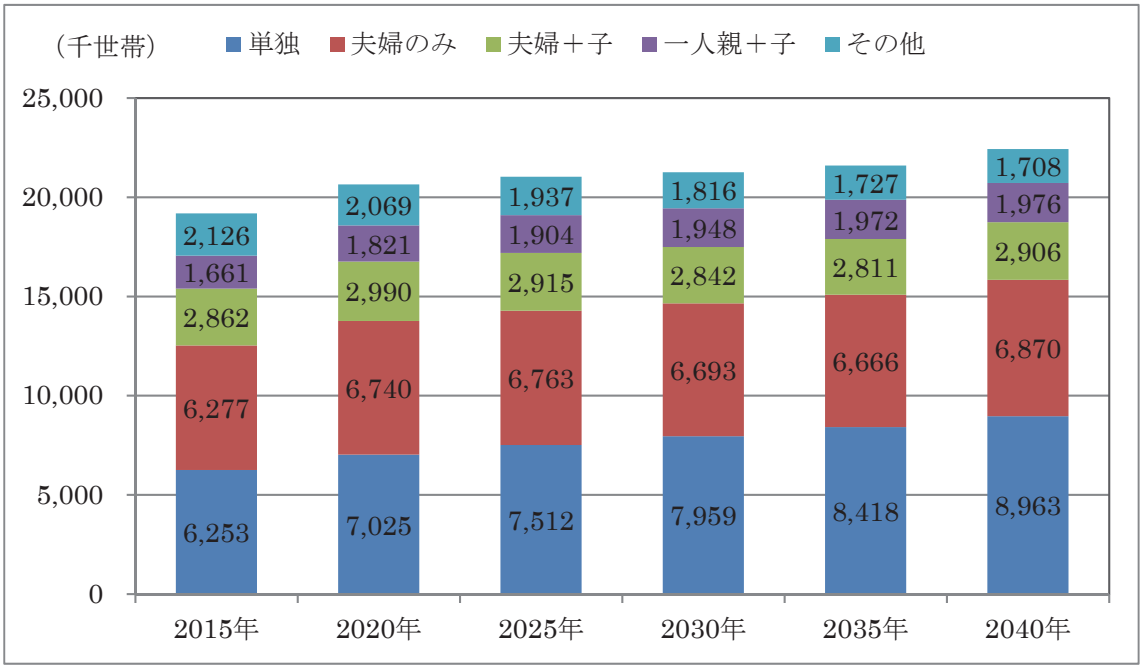


図 2　世帯主 65 歳以上の世帯の家族類型別世帯数（2015～40 年）

資料：日本の世帯数の将来推計（全国推計）（2018（平成 30）年推計）、国立社会保障・人口問題研究所

3　自治体行政の仕組みの変更

本事業の取り組みを通じて痛感したのは、基礎自治体である市町村の行政の仕組み自体を根本的に考え直さなければならないことである。20 世紀の行政の枠組みは、専門分野ごとに都市計画、住宅、医療、介護、福祉等々、所管も予算も縦割りである。また、福祉の場合には、対象者を高齢者、障害者、児童、生活困窮者等のセグメント別に切り分けて、それぞれの対象者毎に精緻な施策が講じられてきた。しかし、一つの家族・世帯には、男、女、高齢者、児童、障害者、その他の存在が入り混じっており、その態様も千差万別である。こうした縦割り、セグメント別といった機能的な役割分担は、人口が増え、街も拡大し、社会的にも活力が溢れていた時代には効果的であり、実効性も高かった。しかし、人口が減少し、高齢化が進み、少子化もあいまって家族機能や世帯規模が小さくなる時代にはそぐわなくなっている。

本事業はまさにこうした新しい時代が直面する課題を解こうとした取り組みである。そこから示唆される自治体行政の新しい仕組みとは、あるまとまりのある地域を一つの単位として捉えて、その地域、地域に相応しい個別的な取り組みをしていくことである。近年、「横串を通す」という言い方が頻繁にされるようになっているが、その横串は地域においてこそ通す必要がある。「地域善隣事業」とはまさにそれを意識している。これからの自治体行政は、地域において、都市計画、住宅、医療、介護、福祉といった分野や対象者のセグメントの壁を取り払うことによって次への展開が見えてくる。

（５）居住支援とは何か

一般財団法人高齢者住宅財団　顧問　高橋　紘士

本報告書でその成果を報告した「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」は、ニックネームを「地域善隣事業」とした。これは地域社会を基盤としたプラットフォームとして構想したものである。すなわち、社会福祉法人、医療法人、NPO、そして自治会や町内会、ボランティアなど地域団体が合力するとともに、居住に関わる賃貸住宅業者、家主等、あるいは関わりのある営利事業者も含め、低所得、単身で要支援の人々（さしあたり高齢者を中心とするが、障害者や若年者も排除しない）の居住の安定と生活支援を一体的に実施するためのプラットフォームを形成する。そこで、地域の実情に合った支援の仕組みを構築し、居住の安定および生活支援（住まい方の支援を中心とする）を行い地域居住の推進によって、地域社会からの排除を防ぎ、尊厳を持った地域での継続的生活を実現することを目指す。

このことは、空き家の増大等に代表される地域資源の休眠化を防ぎ、資源の有効活用を図る方策でもあり、地域とのウィンウィンの関係を築き、所謂貧困ビジネスによる社会保障給付の搾取も防止できることになり、社会保障給付が地域循環し地域社会の活性化が期待され、暮らしやすい善き近隣社会の実現にもつながる。

それぞれの事業者、地域団体、地域住民の協働の仕組みの形成について、行政は必要な支援を行うことを期待している。とりわけ、このようなプラットフォームの形成のなかで、制度による関与と地域づくり政策の連繋を具体的に構想したものである。

したがって、これは地域包括ケアシステムの一つの形態でもある。

この事業は、介護保険の制度的枠組では介護保険財源を活用できる。保険者に任意事業として地域支援事業に位置づけられると共に、一昨年に住宅セーフティネット制度が改正され、生活困窮者、高齢者や障害者、シングルマザーや外国人などの「住宅確保要配慮者」への居住支援が制度化された。そこでは、セーフティネット住宅の登録制度と並んで、居住支援法人が制度化され登録業務が開始された。

しかしながら、この制度の普及は、自治体の取組も含めて、まだまだ課題がある。

それは、セーフティネット住宅の登録件数は平成 30 年の最新の統計では一万戸に近づいたとはいえ、地域的偏在も含め、必ずしも順調でないこと。その登録へのインセンティブがまだ、地家主にみえにくいことと、単身高齢者などへの貸し渋りの理由が、孤独死のリスクや、残置物の処理などへの不安、また、その前提としての様々な居住リスクへの不安が払拭されていないことによる。

そのため、この制度は「住宅」の確保だけではなく、居住支援という「住まい方」の支援ともいうべき支援が重要視され、これを担う団体に居住支援法人の指定を行うこととされた。

それでは、居住支援とはなんだろうか。まだ、その内容については十分に確定しているとはいえず、様々な観点からこの概念を確定していく努力が求められている。

地域包括ケアシステムの構成要素として、「住まいと住まい方」という考え方が登場したのは、2013年度の地域包括ケア研究会報告書で登場した「鉢植えの図」においてであった。そこでは、「住まいと住まい方」とは「生活の基盤として必要な住まいが整備され、本人の希望に叶った住まい方が確保さ

れていることが地域包括ケアシステムの前提・高齢者のプライバシーと尊厳が十分守られた住環境が必要」といった一般的な表現の域をでていなかった。

しかし、重要なのは地域包括ケアシステムの構築が、施設機能と居住機能を改めて分離し、地域社会での支援を本則として、施設はその目的とする機能を果たすための場であるとしたことである。

したがって、この報告書では、「住まいとしては、〈一般住宅〉の他、一般住宅での生活が難しい場合に住みかえる〈高齢者向け住宅〉、重度で在宅生活が難しい場合に集中的なケアを提供する〈重度者向け住まい〉があるが、すべての〈住まい〉は〈住みなれた地域〉での生活を保障する」としている。さらに、「急性期には〈医療機関〉、急性期病院からの退院時には、〈住まいと医療機関の中間施設〉を必要に応じて短期利用する」というイメージを描いた。

このようなイメージは、勿論一つの提案にすぎないが、このイメージが示唆するのは、住みなれた地域での居住継続のために、その状態像に適した居住形態の選択と住み替えをどのように本人の選択を尊重しながら行うことができるのか。しばしば、このような住み替えは本人の意思というよりも、家族あるいは、外部の誘導によることも少なくない。また、単身のために適切な保証人が得られず、住宅の確保に困難をきたしている現実も一般化している。家賃債務保証制度の普及はこれらを回避する一つの手法であることは間違いないが、負担能力に乏しい階層ではこの手法の限界があり、さらに、金銭の補償では対応できないリスクについては別の手法が必要である。

これらのリスクのために発生している貸し渋りを回避し、遊休化している賃貸住宅を賃貸市場に戻すことは、民間賃貸住宅市場の活性化にもつながる。

さらに、市場に登場しにくい戸建て空き家などを適切な利用形態で市場に出すために、今回の制度改正で、共同居住型セーフティネット住宅が制度化されたが、これも地域での居住支援の構築とセットになって、活用が可能になる性質ものものである。これらの課題に対応するため、新たな、居住支援の仕組みを再構築することが必要であるという認識に連なるこの議論は、いうまでもなく、住宅の確保を福祉としてとらえるという見方を内包している。すなわちエイジングインプレイス、或いは、ケアインプレイスという考え方をあらためて居住支援の基本的価値としておく必要がある。そこでは単なる住まいの確保にとどまらない拡がりで、居住支援を考える必要があるからに他ならない。

以下、松岡洋子氏の整理にしがたってこの概念の内容をあらためて紹介しておこう。

まず、この概念の定義は「虚弱化にも関わらず、高齢者が自立して尊厳をもち、住み慣れた環境に最期まで住み続けること。施設入所を遅らせ、避ける効果がある」というものである。さらに、第１に、高齢者の尊厳を守り自立を支援する環境を守る。第２に、変化する高齢者の能力に、住まいとケアを適応させる。第３に、近隣・コミュニティ変化も含むダイナミックなコンセプトである。第４に、「自宅・地域に住み続けたい」という願望に応えて、「地域に住み続けること」つまり、最期まで（地域での居住継続を追求する。そして、その手法は「住まいとケアの分離」である。

ところで、日本の施設と住宅、さらに、医療機関の居住水準についての基準を整理した図表を掲げたが、住宅政策上、最低居住水準として設定しているのは住生活基本法に基づいて策定される住生活基本計画で、一戸あたり最低 25 ㎡とさだめている。そのこと、サービス付き高齢者住宅は共用部分を想定した 18 ㎡の緩和措置を例外として、この基準が適用されている。しかし、大方のサ高住は緩和措置によっている 18 ㎡のものが多く建設されてきた。これは家賃負担を低廉にすること、また、要介護

者の入居を想定し、広い居住面積を想定していないことなどがその理由であろう。

病院・施設、住宅等の居住条件

医療施設	病院の病室等	患者一人につき6.4㎡（保険外負担による個室あり）
介護施設	介護療養型	定員4名以下、一人につき6.4㎡
介護施設	介護医療院 老健施設	定員4名以下、一人8㎡ 但し、経過措置で6.4㎡
地域密着型	認知症グループホーム	原則1人、一人につき7.43㎡
居住施設	都市型軽費老人ホーム	原則個室　収納設備除き7.43㎡　但し10.65㎡が望ましい
居住施設	養護老人ホーム	原則個室、一人当たり10.65㎡
介護施設	特別養護老人ホーム	原則一人（参酌基準・但し多床室多数）、一人当たり10.65㎡
居住施設	軽費老人ホーム	原則個室、居室21.6㎡（居住部分有効面積14.85㎡以上）夫婦室31.9㎡以上　例外多数
居住施設	有料老人ホーム	個室、一人当たり13㎡以上（国の標準指導基準）
住宅	サービス付き高齢者向け住宅	個室、居住分の床面積25㎡、共用部分で緩和18㎡以上
住宅	セーフティネット住宅	同上 共同居住型住宅の場合　個室9㎡以上 （住宅全体と共用部分の基準あり）

さらに、長期滞在型の福祉施設でいえば、軽費老人ホームは個室が 21.6 ㎡と住宅に準ずる面積が基準とされていること。有料老人ホームは国の標準指導基準として、13 ㎡が設定されているが、多くの介護付き有料老人ホームは住宅並の居室が提供されることが多いが、それだけに入居費用は高止まりで、より低廉な住宅型有料老人ホームはこの基準か、あるいはさらに狭隘であることが多い。介護施設や低所得者が生活する老人ホームは概ね 10.65 ㎡、都市型軽費老人ホームも同様だが、特養の場合は周知のように相部屋が５割程度残存し、個室改修を行ったホームは少ない。その意味で長期に生活する施設として、十分な生活環境を提供しているかといえば不十分なものが多い。

また、医療系の病院や介護療養、病院の基準である一人当たり 6.4 ㎡が適用される。今回の制度改正で導入された介護医療院は、一人８㎡とされているが、当面経過措置で 6.4 ㎡が維持されている。

このように見ると、我が国の施設の居住水準は相部屋の残存を含め低水準の居住水準であることが明らかである。

そのため、施設と住宅の関係をみると、日本ではヨーロッパにように施設を「住まい化」していくという方向は事実上困難であるとしかいえない。しかし、管理優先の施設・病院では長期の生活の場としては不適切としかいうほかはなく、また、居住ニーズに応えることのできる場をどのように確保するかは、今後、退院促進が益々進み、さらに、介護施設での生活が適当でない、高齢者等が増大することを考えると、大きな課題であることはいうまでもない。

このことが、本事業のような支援が必須であることの傍証であるし、また、施設居住ではない、住まいの居住を目指すことによる、利用者本人の生活の質の実現と、それが、生活支援と密接にリンクする必要性があきらかにされたといえる。

あらためて、住まいと住まい方の概念整理をすると、住宅とは、ハードとしての住まいとしての「ハウス」がある。これは、それまでの生活、様々な過去からの人生の経験を積み重ねた「生活の器」としての住まいである。この「生活の器」としての住まいという概念は、ある目的のために提供される病院や施設には存在しない。したがって、今までの生活の経験を表象する家具什器などを全て捨て去って、施設入所が行われてきた。

これは老人ホームという名称が象徴的で、ホームが存在しないが故に、あえて存在しない、ホームという名称が制度名としてつけられている逆説を考えざるを得ない。

本来のホームは家族によって醸し出される親密性の空間、あるいは互助の場のことをさす。その代替物を提供するというのがホームの名称の由縁であろう。

ホームレス支援の実践者として知られる北九州市のＮＰＯ法人抱樸の理事長である奥田知志氏は家族の持つ機能を次の四つに分類している。

第一は、「家庭内サービス提供機能で、包括的、横断的、持続的なサービス提供機能」として家庭内で様々な生活にかかる日常サービスの提供である。

第二は、「記憶の蓄積とそれに基づくサポートの実施」である。家族員は生活の共有を長い間継続し、それぞれの成員の様々な生活や行動を記憶し、蓄積している。これに基づいて、様々な支援を意識的、無意識的に行ってきた。

第三は、「家族外の社会資源利用のための継続性のあるコーディネート機能～つなぎ・戻しの連続的行使」である。家族で対応できない事態が家族員に生じた場合、社会資源につないだり、また、そのような事態が解消できた場合は家族に戻していったりするという機能である。これは、とりわけ病院等へ入院するなどの入院時の保証人、身元引き受け人、医療同意、などは家族が担うことが前提となっている。

第四は、「家庭内での役割付与機能～自己有用感の共有」である。これは、家族員は家族の中でそれぞれの役割を担い合い、「自分は大事にされている」という自尊感情と、互いの役に立つことによる自己有用感の共有である。

おそらく、家族機能の脆弱化のなかで、これらの機能をどのように補完していくかという課題と関わりながら、居住支援におけるホーム機能の代替補完の問題を考える必要がある。

奥田氏は抱樸の事業に即しながら居住支援事業について、第一に、総合的相談窓口による相談事業、居住支援法人による生活等の総合支援を実施。ただし、他の社会資源との連携は必至であるとし、生活困窮者自立支援法による事業との密接な連携協働も視野においている。また、第二は、入居物件確保事業として、これは、居住支援法人の必須事業であろう。また、第三に債務保証事業をあげているこれも住宅セーフティネット制度の必須事業として位置づけられるにいたった。なお、債務保証事業に登録制度が導入されたのも注目に値する。第四に、入居支援・マッチング事業がある。これも必須事業である。第五に、生活支援事業があるが、この内容については、本報告書でも様々な実践が明らかにしているところである。第六に、共生地域連携事業をあげている。これは入居者の孤立を防ぎ、近隣との関係性を創出していく事業である。これらについても様々な試みが本もモデル事業で実践されてきた。さらに、これから重要になるのは第七として、看取り・葬儀支援事業を含む死後事務である。家主からみても、単身者の死後事務への対応が明らかでないことが貸し渋りの大きな原因でもあ

り、また、身寄りのない単身化リスクの拡がりが居住支援の問題と絡み合っていくことが今後の大きな課題となる。

本事業の展開のなかに住宅セーフティネット制度を位置づけその意義を考えてみると、居住支援協議会は実質的な居住支援の推進組織に位置づけられたといえる。その内容は行政と住まい関係者、支援関係者の公民協働の場であり、居住支援法人、家賃債務保証会社、不動産賃貸業（地・家主と不動産管理会社など）のプラットフォームとして、合意形成と行動計画策定の場となり実質的な居住支援の推進組織としていく必要ある。したがって、基礎自治体にも必置の組織として普及していく必要がある。されに、居住支援法人制度の普及と展開も必要である。これは住まいの課題を地域社会で共有化し、遊休化している住まいの地域資源化をはかるためにエージェントとしての機能も期待される。これに国、自治体の支援を組み込む必要があり、現在様々な国の支援措置が時限的であるが、これを恒久的な制度にしていくことが必要である。

住宅セーフティネット制度は、実は人口減少社会での賃貸市場の縮小を視野におくと、民間賃貸市場の活性化につながる制度であり、さらに社会的共通資本としての住宅を再浮上させることでもある。

共同居住型セーフティネット住宅の制度化は、多様な既存住宅活用の途を拓いたと評価でき、さらに地域の居場所、セミプライベート、セミパブリックな機能の受け皿としての空き家活用との連携も重要である。このことは、医療福祉政策と連動した地域住宅政策の構築に向けた制度ツールとして活用していく可能性を持っているし、さらに地域創生の重要な構成要素となると考えられる。

資料編

平成 30 年度厚生労働省老人保健健康増進等事業（老人保健事業推進費等補助金）

居住支援団体全国調査（基礎自治体調査）
ご協力のお願い

平成 30 年９月

一般財団法人高齢者住宅財団

平素より、当財団業務につきましては格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。

今年度、当財団では、平成 30 年度厚生労働省老人保健健康増進等事業（老人保健事業推進費等補助金）として、「要援護高齢者等の居住支援・生活支援の取組に関する普及啓発等事業」を実施しています。

本調査は、今後一層の取組促進が期待されている要援護高齢者等への居住支援について、自治体や活動団体の取組を把握・可視化していくことで、各地域の実情に応じた居住支援の取組促進に向けた基礎資料を得ることを目的に実施するものです。

調査に際しまして、基礎自治体や市区町村社会福祉協議会における要援護高齢者等の居住支援に対する取組の実態をお伺いいたします。併せて、より広く居住支援活動を行っている団体を把握するため、既に公表されている指定居住支援法人とともに、市区町村社会福祉主管課、市区町村社会福祉協議会等、福祉サイドから要援護高齢者等の居住支援の推進役を担う機関に対して、居住支援活動を実施している団体を把握するための名簿調査を実施するものです。（【巻末参考】調査のフローをご参照ください）

アンケート結果は、すべて統計的に処理いたしますので、個々の自治体様のご回答内容が特定されることはありません。また、調査結果をこの調査の目的以外に使用することもございません。

ご多忙のところ大変恐縮でございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、何卒ご回答くださいますようお願い申し上げます。

【本調査に関するお問い合わせ先】

一般財団法人高齢者住宅財団 企画部　落合、中村
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 1-21-1　ヒューリック神田橋ビル４階
e-mail： chosa2018w@koujuuzai.or.jp
TEL　03-6870-2415（部直通）　（受付時間:月～金　9 時 30 分～17 時）
FAX　03-6870-2412

【ご記入にあたって】

○調査票は、東京 23 区、政令市、中核市全数と、市部及び町村部の人口分布を勘案して抽出させていただきました。（送付先 472 市区町村（平成 30 年 9 月 10 日時点の災害救助法適用地域を除く））

○本事業で考える「居住支援活動」等については、**【巻末参考】**をご確認ください。

○本調査は貴自治体福祉部局における居住支援の取組について、横断的におうかがいさせていただくものです。大変お手数ですが、必要に応じて、高齢者福祉・介護や生活保護、障害部局、住宅部局等関係部署とご相談・ご確認の上、ご回答くださいますようお願い申し上げます。

○また、貴市区町村の社会福祉協議会（地域福祉課宛）にも、同様の調査票をお送りしていますので、社協の取組については、社協から直接ご回答いただく予定です。

○管内に該当する「居住支援活動を行う団体」がある場合、別紙名簿調査票（同封）にてご紹介ください。

○ご回答いただいた調査票並びに名簿調査票は、**同封の返信用封筒にて、平成 30 年 10 月 12 日（金）までにご投函**ください（切手は不要です）。

○ご回答いただいた団体様には、本調査結果の報告書等を送付させていただきます。

○本調査の結果は、報告書作成後、当財団ホームページ上でＰＤＦファイルにて公表させていただきます。**報告書の中で、自治体名が特定されることは決してございません。**

自治体調査　調査票

基礎自治体調査

問１　貴自治体の基礎情報について、以下にご回答ください。

自治体名	
回答とりまとめ部署	
連絡先	都道府県　　市・区・町・村 ＴＥＬ：　　ＦＡＸ： E－mail：
回答代表者ご氏名（役職）	
居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携状況 （本年９月１日時点） （あてはまるものすべてに○） 「2」「3」を選んだ方は、（　　）内に具体的にご記入ください。	１．都道府県居住支援協議会に参加している ２．市区町村居住支援協議会が設置されている（⇒**主管課**　　） ３．市区町村居住支援協議会は未設置だが、必要に応じて行政・不動産事業者、居住支援団体等の間の支援ネットワークが稼働している **付問→１．主管課あり（課名：　　）２．主管課なし** ４．市区町村の住宅・福祉部局間で、日常的な情報共有を図っている ５．住宅・福祉部局間で、具体的なケースについて連携をとった経験がある ６．民間の不動産事業者との連携が取れている ７．NPO 法人、社会福祉法人など、居住支援を行っている団体の中で連携が取れている団体がある ８．その他（　　）

問２　貴自治体の高齢福祉部門、障害福祉部門、生活困窮者支援部門における居住支援ニーズや対応状況について伺います。部門別に、取組の現状をご記入ください。

（1） 高齢福祉部門の方へ	**①高齢者の居住支援ニーズについて、どのように認識していますか。（1 つに○）** １．既にニーズが顕在化し、政策課題となっている ２．まだあまり顕在化していないが、今後課題となると想定 ３．顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識 ４．判断できない
	②高齢者の居住支援ニーズに対しては、どのように対応していますか。以下の中で、あてはまるものすべてを選び、該当する付問にもお答えください。 １．住宅部局と連携して対応 ２．自ら（高齢部局で）物件を探す **付問　→物件紹介に関する不動産会社とのネットワークが**　ア.ある　イ.ない ３．居住支援団体に協力を依頼 **付問　→具体的な協力依頼先は** ア．地元で活動する NPO 等　イ．社会福祉協議会　ウ．居住支援協議会 エ．その他（　　） ４．あまり対応できていない
	③〔福祉と住宅の庁内連携について〕 **高齢者の住まいや住替え等の支援に関わって、高齢福祉部門と住宅部局（担当）とで、情報や課題の共有を行っていますか。（１つに○）** １．定期的に行っている　　２．必要に応じて行っている ３．特に行っていない　　４．（公営住宅以外の）住宅担当部門がない

（2） 障害福祉部門の方へ	①障害者の居住支援ニーズについて、どのように認識していますか。（1 つに○） 1．既にニーズが顕在化し、政策課題となっている 2．まだあまり顕在化していないが、今後課題となると想定 3．顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識 4．判断できない
	②障害者の居住支援ニーズに対しては、どのように対応していますか。以下の中で、あてはまるものすべてを選び、該当する付問にもお答えください。 1．住宅部局と連携して対応 2．自ら（障害福祉部局で）物件を探す **付問　→物件紹介に関する不動産会社とのネットワークが**　ア.ある　イ.ない 3．居住支援団体に協力を依頼 **付問　→具体的な協力依頼先は** ア．地元で活動する NPO 等　イ．社会福祉協議会　ウ．居住支援協議会 エ．その他（　　） 4．あまり対応できていない
	③〔福祉と住宅の庁内連携について〕 障害者の地域移行や住替え等の支援に関わって、障害福祉部門と住宅部局（担当）とで、情報や課題の共有を行っていますか。（1 つに○） 1．定期的に行っている　2．必要に応じて行っている 3．特に行っていない　4．（公営住宅以外の）住宅担当部門がない

（3） 生活困窮者支援部門の方へ	①生活困窮者の居住支援ニーズについて、どのように認識していますか。（1 つに○） 1．既にニーズが顕在化し、政策課題となっている 2．まだあまり顕在化していないが、今後課題となると想定 3．顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識 4．判断できない
	②生活困窮者の居住支援ニーズに対しては、どのように対応していますか。以下の中で、あてはまるものすべてを選び、該当する付問にもお答えください。 1．住宅部局と連携して対応 2．自ら（生活困窮者支援部局で）物件を探す **付問　→物件紹介に関する不動産会社とのネットワークが**　ア.ある　イ.ない 3．居住支援団体に協力を依頼 **付問　→具体的な協力依頼先は** ア．地元で活動する NPO 等　イ．社会福祉協議会　ウ．居住支援協議会 エ．その他（　　） 4．あまり対応できていない
	③〔福祉と住宅の庁内連携について〕 生活困窮者の住まい確保や住替え等の支援に関わって、生活困窮者部門と住宅部局（担当）とで、情報や課題の共有を行っていますか。（1 つに○） 1．定期的に行っている　2．必要に応じて行っている 3．特に行っていない　4．（公営住宅以外の）住宅担当部門がない

問３　貴自治体では、居住支援政策に関して、以下の各種制度を活用していますか。
実施しているものすべてに○をつけてください。

１．地域支援事業（介護保険制度）	２．自立生活援助事業（障害者）
３．生活困窮者地域居住支援事業	４．社会的養護自立支援事業
５．新たな住宅セーフティネット制度	

問４　貴自治体における、居住支援に対する今後の取組意向についてお伺いします。

（１）居住支援に対する取組意向として、現在のお考えに最も近いもの１つに○をつけてください。

１．既に対象横断的な居住支援を実施している
２．対象横断的な居住支援を実施するため、体制構築等を行っているところ
３．実施するかどうかを検討中
４．検討の予定はないが関心はある

（２）高齢者住宅財団では、平成 26 年度より厚生労働省で実施された「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の取組を全国展開するための普及活動を行っております。

参考：http://www.koujuuzai.or.jp/wp/wp-content/uploads/2018/04/h29-torikumi.pdf

①　居住支援の取組に関して、近隣自治体等と小規模での勉強会等を企画した場合、参加を希望しますか。（１つに○）

１．希望する	２．希望しない	３．現時点ではなんとも言えない

②　勉強会のテーマ等についてご希望があれば、記載ください。

問５　最後に、貴自治体において、居住支援に関する活動を行っているNPO 法人、社会福祉法人、株式会社等の団体があれば、別添「名簿調査」に、お分かりになる範囲で具体的内容を記載ください。（１つに○）

１．該当する団体がある　⇒　**大変お手数ですが、別紙名簿調査にご記入ください。**
２．該当する団体はない
３．わからない

以上で質問は終わりです。ご協力誠にありがとうございました。

巻末参考

▶ 本調査で対象とする「居住支援活動」とは

本調査では、先行研究成果を踏まえ、以下の①又は②に該当するものとしています。

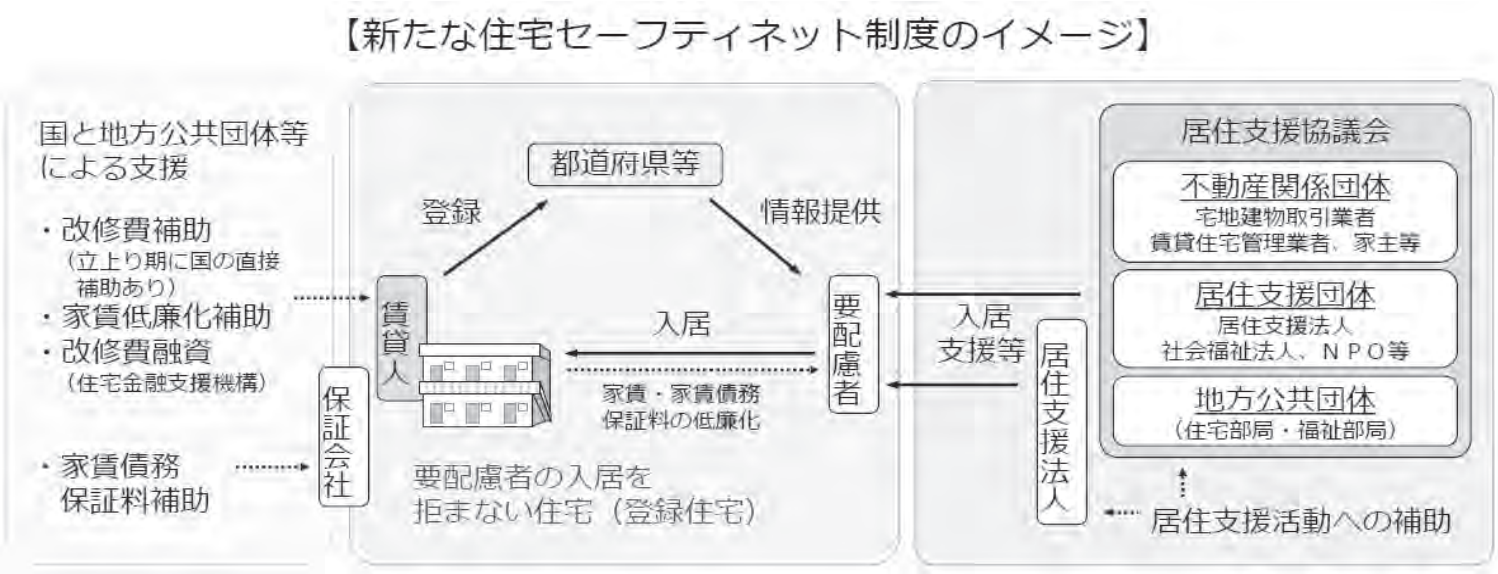
① 下図の「入居支援」、「居住生活支援」、「連帯保証問題の解決」のすべてを行うもの。

② 下図の「入居支援」、「居住生活支援」の双方を行うもの。

【居住支援のイメージ図】

〔出典〕平成 29 年度生活困窮者就労支援事業費等補助金（社会福祉推進事業分）
特定非営利活動法人やどかりサポート鹿児島「生活困窮者、高齢者、障害者等に対する居住支援の現状と課題解決のあり方に関する調査研究事業報告書」p.79 より

▶ 新たな住宅セーフティネット制度（平成 29 年 10 月 25 日施行）



住宅確保要配慮者：低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等住宅の確保に特に配慮を要する者

【居住支援法人の概要】

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

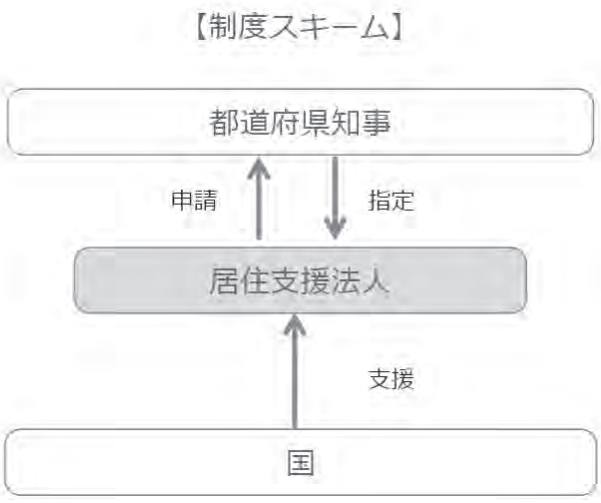
上記①～④に係る活動に対し支援措置

● 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。

（補助率 10/10、補助限度額 1,000 万円）あり



〔出典〕国土交通省資料を一部加工

▶ 本調査の全体フロー

＊東京 23 区+政令市 20+中核市 54+市人口上位・中位・町村上位各 3（423）の合計から、災害救助法適用地域（平成 30 年 9 月 10 日時点）を除いた。

ルート①

指定居住支援法人、モデル事業実施団体等、既に明らかとなっている居住支援団体向け調査

指定居住支援法人、善隣事業・モデル事業実施団体、居住支援全国ネット、ホームレス支援機構等名簿をもとに発送

ルート②

市区町村社会福祉主管課、市区町村社会福祉協議会からの団体紹介と、当該自治体・社協における居住支援の取組概要の把握

対象抽出方法：以下の条件での抽出
⇒大規模自治体（東京 23 区・政令市・中核市全数＋それ以外の都道府県市部人口上位 3 自治体+中位 3 自治体）＋小規模自治体（町村部の人口規模上位 3 町村）
計 472 市区町村*
※災害救助法適用地域を除く
⇒送付先：自治体＝社会福祉主管課
社　協＝地域福祉課

団体調査票　配布・回収
（郵送）

機関調査
配布・回収
（郵送）

＋

名簿調査
配布・回収
（郵送）

＋

対社協
団体調査票同封
（郵送）

対象精査
（条件･重複等）

団体調査票　配布・回収
（郵送）

団体調査回収ルート①

団体調査回収ルート②

団体調査回収ルート③

【調査結果の整理・分析】
①団体調査の集計・分析（支援対象・内容のマトリックス）
②市区町村福祉行政、市区町村社協における取組状況・意向の把握
Q＆Aへの反映

平成 30 年度厚生労働省老人保健健康増進等事業（老人保健事業推進費等補助金）

居住支援団体全国調査（市区町村社会福祉協議会調査）ご協力のお願い

平成 30 年９月
一般財団法人高齢者住宅財団

平素より、当財団業務につきましては格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。

今年度、当財団では、平成 30 年度厚生労働省老人保健健康増進等事業（老人保健事業推進費等補助金）として、「要援護高齢者等の居住支援・生活支援の取組に関する普及啓発等事業」を実施しています。

本調査は、今後一層の取組促進が期待されている要援護高齢者等への居住支援について、自治体や市区町村社会福祉協議会、活動団体の取組を把握・可視化していくことで、各地域や団体の実情に応じた居住支援の取組促進に向けた基礎資料を得ることを目的に実施するものです。

アンケート結果は、すべて統計的に処理いたしますので、個々の社会福祉協議会のご回答内容が特定されることはありません。また、調査結果を、この調査の目的以外に使用することもございません。

ご多忙のところ大変恐縮でございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、何卒ご回答くださいますようお願い申し上げます。

【ご記入にあたって】

○送付先は、東京 23 区、政令市、中核市全数と、市部・町村部の人口分布を勘案して抽出させて頂きました。（送付先　472 市区町村（平成 30 年９月 10 日時点の災害救助法適用地域を除く））

○本事業で考える「居住支援活動」等については、**【巻末参考】**をご確認ください。

○本調査は貴社会福祉協議会における居住支援の取組について、横断的にお伺いさせていただくものです。必要に応じて関係部署とご相談・ご確認の上、ご回答くださいますようお願い申し上げます。

○また、貴市区町村の自治体（社会福祉主管課）にも、同様の調査票をお送りしていますので、自治体の取組については、自治体から直接ご回答いただく予定です。

○貴社会福祉協議会が居住支援活動を行っている場合（問３で「1」「2」いずれかに回答）、「Ⅲ　問５」以降に、具体的な活動内容をご記入ください。また、管内に該当する「居住支援活動を行う団体」がある場合（問４で「1」に回答）、同封の名簿調査票にてご紹介ください。

○ご回答いただいた調査票並びに名簿調査票は、**同封の返信用封筒にて、平成 30 年 10 月 12 日（金）までにご投函**ください（切手は不要です）。

○ご回答いただいた社会福祉協議会様には、本調査結果の報告書等を送付させて頂きます。

○本調査の結果は、報告書作成後、当財団ホームページ上でＰＤＦファイルにて公表させていただきます。**報告書の中で、社会福祉協議会名が特定されることは決してございません。**

【本調査に関するお問い合わせ先】

一般財団法人高齢者住宅財団　企画部　落合、中村
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 1-21-1　ヒューリック神田橋ビル４階
e-mail：　chosa2018w@koujuuzai.or.jp
TEL　03-6870-2415（部直通）　（受付時間:月～金　9 時 30 分～17 時）
FAX　03-6870-2412

市区町村社会福祉協議会調査　調査票

Ⅰ　社会福祉協議会基本情報について

問１　貴社会福祉協議会の基礎情報について、以下にご回答ください。

社会福祉協議会名	
回答とりまとめ部署	
連絡先	都道府県　　市・区・町・村 ＴＥＬ：　　ＦＡＸ： E－mail：
回答代表者ご氏名（役職）	
自治体から受託している各種相談事業の状況 （本年９月１日時点） （あてはまるものすべてに○）	１．地域包括支援センター（基幹型・機能強化型・その他） ２．生活困窮者自立支援相談 ３．障害のある人への相談支援 ア．一般相談（基本）　イ．一般相談（地域移行）　ウ．特定相談（基本） エ．特定相談（計画相談）　オ．障がい児相談支援 ４．地域定着支援事業 ５．住宅入居等支援事業（居住サポート事業） ６．その他（　　）
日常生活自立支援事業について	都道府県社会福祉協議会からの日常生活自立支援事業の受託について（1つに○） １．受託している　　２．受託していない
居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携状況 （本年９月１日時点） （あてはまるものすべてに○）	１．居住支援協議会の事務局を担っている ２．都道府県、または市区町村居住支援協議会に参加している ３．市区町村居住支援協議会は未設置だが、必要に応じて行政・不動産事業者、居住支援団体等の間の支援ネットワークが稼働している ４．市区町村の住宅・福祉部局と日常的な情報共有を図っている ５．住宅・福祉部局と連携し、具体的なケースについて連携をとった経験がある ６．民間の不動産事業者との連携が取れている ７．NPO 法人、社会福祉法人など、居住支援を行っている団体の中で連携が取れている ８．その他（　　）

Ⅱ　貴社会福祉協議会における居住支援の取組体制の現状について

問２ 地域の居住支援ニーズや対応課題について伺います。

（１）高齢者、障害者、生活困窮者等の居住支援ニーズについて、どのように認識していますか。

１．既にニーズが顕在化し取組課題となっている
２．まだあまり顕在化していないが今後課題となると想定
３．顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識
４．判断できない

（２）居住支援ニーズの傾向や内容と対応課題について、簡潔にご記入ください。

（　　）

問３　貴社会福祉協議会として（他と連携して）、継続的に実施している居住支援活動の有無についてお教えください。

１．直接的な支援を実施
２．他の団体等と連携し、地域ネットワークのコーディネートを担っている
３．特に実施していない

付問　「３.」と回答された方に、今後貴社会福祉協議会としての居住支援への取組意向を伺います。

１．今後、社会福祉協議会として直接、居住支援の取組を実施したい
（以下、具体的なご意向があればあてはまるものに○）
ア．入居債務保証に係る支援事業　　イ．物件探しの支援
ウ．借上げ等による居住の場の確保　　エ．居住支援協議会の事務局機能
オ．その他（　　）
２．今後、地域の他の団体等と連携しながら、支援のコーディネート役を担いたい
３．実施する予定はない　　４．わからない・未定

問４　貴自治体内において、居住支援に関する活動を行っているNPO法人、社会福祉法人、株式会社等の団体があれば、別添「名簿調査」に、お分かりになる範囲で記載ください。

１．該当する団体がある　⇒　**大変お手数ですが、別紙名簿調査にご記入ください。**
２．該当する団体はない　　３．わからない

次ページ以降は、問３で「１．」または「２」を選択された（居住支援実施）団体のみご回答ください。それ以外の方は、質問終了となります。
ご協力誠にありがとうございました。

以下は、居住支援活動を行っている（問3「1、2」を選択された）社会福祉協議会のみご回答ください。

Ⅲ　貴社会福祉協議会での居住支援活動の概要について

問５　団体の居住支援活動の概要について、以下の各問にご回答ください。

（１）貴団体が支援の対象としているエリアに○をつけてください。（より広いエリア１つに○）

１．都道府県域全体　　２．複数の市区町村にまたがる範囲　　３．１つの市区町村全域
４．市区町村内の一部の地域　　５．その他（　　）

（２）貴団体の居住支援の対象者について伺います。

① 貴団体の居住支援の対象者に○をつけてください。（あてはまるものすべてに○）

１．高齢者　２．身体障害者　３．知的障害者　４．精神障害者　５．子育て世帯
６．外国人　７．ＤＶ被害者　８．ひとり親世帯　９．生活保護受給者　10．低額所得者
11．被災者　12．犯罪被害者　13．児童養護施設退所者　14．刑余者
15．その他（　　）

② ①のうち、実際に居住支援の対象として実績の多いものを上位３位まで選んでください。
（上位３つの選択肢を多い順に記載）　□　□　□

（３）貴団体が実施している居住支援の内容について伺います。以下の各支援内容について、①団体自ら実施している、②他の団体と連携して実施している、③現在は実施していないが準備中のうち、それぞれあてはまるものに○をつけてください。（実施予定なしの場合は空欄で結構です）

居住支援の内容		① 自ら実施	② 他と連携	③ 準備中
入居までの支援	A 住まいに関する相談			
	B 不動産業者・物件の紹介			
	C 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い			
	D 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート			
	E 賃貸借契約時の保証人の引受			
	F 家賃債務の保証			
	G 事業所（法人）で借り上げて入居支援（サブリース）			
	H シェルター等への一時的な入居支援			
	I 引っ越し時の家財整理、搬出・搬入などの支援			
入居後の生活継続支援	J 安否確認・緊急時対応（緊急通報、駆け付けなど）			
	K 定期、または随時の訪問（見守り、声かけ）			
	L 生活支援（家事・買い物支援等）			
	M 金銭、財産管理			
	N 近隣との関係づくり、サロン等への参加			
	O 近隣や家主との間のトラブル対応			
	P 就労支援			
	Q 死後事務委任（行政への諸手続、関係者への連絡等　）			
	R　家財処分・遺品整理			
	S　葬儀、納骨等			

T その他の支援（具体的な内容と①～③の別）

（　　）

付問　貴団体において、居住支援に関わる職員の体制についてお教えください。※本年9月1日時点

① 専従　（　　）人　　兼務（　　）人

② ①のうち、以下の専門職配置の有無　→　1．あり（　　）人　　2．なし

「あり」の場合、該当する専門職

1．介護支援専門員　2．社会福祉士　3．精神保健福祉士　4．保健師
5．宅地建物取引士　6．臨床心理士　7．その他（　　）

問６　貴団体の住宅確保要配慮者、要援護高齢者等に対する、入居、住替え等の居住支援の実績について伺います。

（1）貴団体では、民間賃貸住宅等への入居、住替え等に関する相談対応を、どのような方法で行っていますか。　（あてはまるものすべてに○。「1」に○をつけた方は付問にもご回答ください。）

1．相談窓口を設置して対面での相談を実施
　　付問　具体的に→　ア　入居、住替え等専用窓口　イ　他の相談と併せて受付
2．電話、ファックス、メールによる相談を実施
3．相談会を開催している　　4．行政機関等を通した相談に対応
5．その他の方法で実施（　　）
6．相談対応は行っていない

（2）【前問（1）で「1.」～「5.」のいずれかに○を付けた方】

①　入居相談について伺います。平成 29 年度の相談受付件数（延べ）（ア）と、そのうち、入居につながった件数（延べ）（イ）をお教えください。（概数でも結構です。わからない場合は無回答）

ア．平成 29 年度の入居相談受付件数　　延べ　　件

イ．アのうち、入居につながった件数　　延べ　　件

付問．　具体的な入居先の種別ごとに件数を記載してください。

i	民間の賃貸住宅	件
ii	サブリース、または自己所有物件	件
iii	有料老人ﾎｰﾑ、ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅等の高齢者向け住宅	件
iv	その他（　　）	件

②　入居につながらなかった場合の主な要因はどのようなことでしょうか。（上位３つまで○）

1．紹介可能な物件数が少ない　　2．保証人がいない
3．相談者の抱える課題解決が困難　　4．負担できる家賃の物件が見つからない
5．対象者の希望に合う物件がない（４以外）　　6．対象者の家族の理解が得られない
7．その他（　　）

問７　居住支援実施にあたって工夫やご苦労されている点等について伺います。

（１）紹介可能な物件をどのような方法で確保していますか。（あてはまるものすべてに○）

１．不動産団体を通じて　　２．自ら不動産店・大家と調整
３．協力不動産店の紹介　　４．居住支援協議会や行政の協力
５．サブリースまたは自己所有物件
６．その他（　　）　７．物件紹介を行っていない

（２）現在の連携先と不足している資源について、お教えください。

下記選択肢のなかから、ア.現在の連携先、イ.必要ではあるが不足している連携先について、それぞれカッコ内に、１から 22 までのあてはまる数字をすべてご記入ください。

１．行政住宅部局　２．行政福祉部局　３．地域包括支援センター　４．自立相談支援機関
５．福祉事務所　６．都道府県居住支援協議会　７．市区町村居住支援協議会
８．都道府県社会福祉協議会　９．他の市区町村社会福祉協議会　10．不動産団体
11．不動産会社・大家　12．家賃保証会社　13．身元保証機関
14．死後事務サービス　15．自治会等住民組織　16．就労関係（ハローワーク等）
17．緊急通報システム提供会社　18．居住支援を行っている他の団体
19．法律専門職　20．医療機関　21．福祉サービス事業所
22．その他（　　）

ア　現在の連携先　→（　　）
イ　必要であるが不足している連携先　→（　　）
ウ　連携にあたっての課題（自由記述）

（　　）

（３）協力不動産店・大家確保にあたって行っている工夫や課題等（自由記述）

＜工夫されていること＞

（　　）

＜課題等＞

（　　）

（４）居住支援に係る人材育成や、事業の継続等その他について（自由記述）

（　　）

問８　住宅セーフティネット制度について伺います。（【巻末参考】をご参照ください）

（１）貴団体は、今回創設された「居住支援法人制度」について、どの程度ご存知でしたか。

１．内容まで知っていた
２．名前は聞いていたが、制度の内容までは知らなかった
３．知らなかった（この調査で知った）

（2）貴団体は、「居住支援法人」の指定を受けることについて、どのような意向をお持ちですか。

1．既に指定を受けている　　2．現在指定に向けて検討中
3．条件が合えば指定を受けたい　　4．指定を受けることは考えていない
5．未定・わからない

●具体的な条件や理由について、簡潔にご記入ください。
例　制度の仕組みがわかりにくい、活動の財源が確保できない、スタッフ等の余力がない

◎ 各都道府県では、現在、居住支援法人の要綱作成・指定等の事業を推進しています。差し支えなければ、貴団体の活動について、都道府県の理解を深めてもらうことを目的として、回答データの一部又はすべてを、当該都道府県住宅部局と共有させていただければと存じます。貴団体のご意向について、以下にご回答ください。

情報提供の可否	1.都道府県への情報提供可　　2. 都道府県への情報提供は希望しない
提供可能な設問	団体の基本情報　問２　・　問３　・　問４　・　問５　**（提供可の設問に○）**

以上で質問は終わりです。ご協力誠にありがとうございました。

【巻末参考】

▶ 本調査で対象とする「居住支援活動」とは

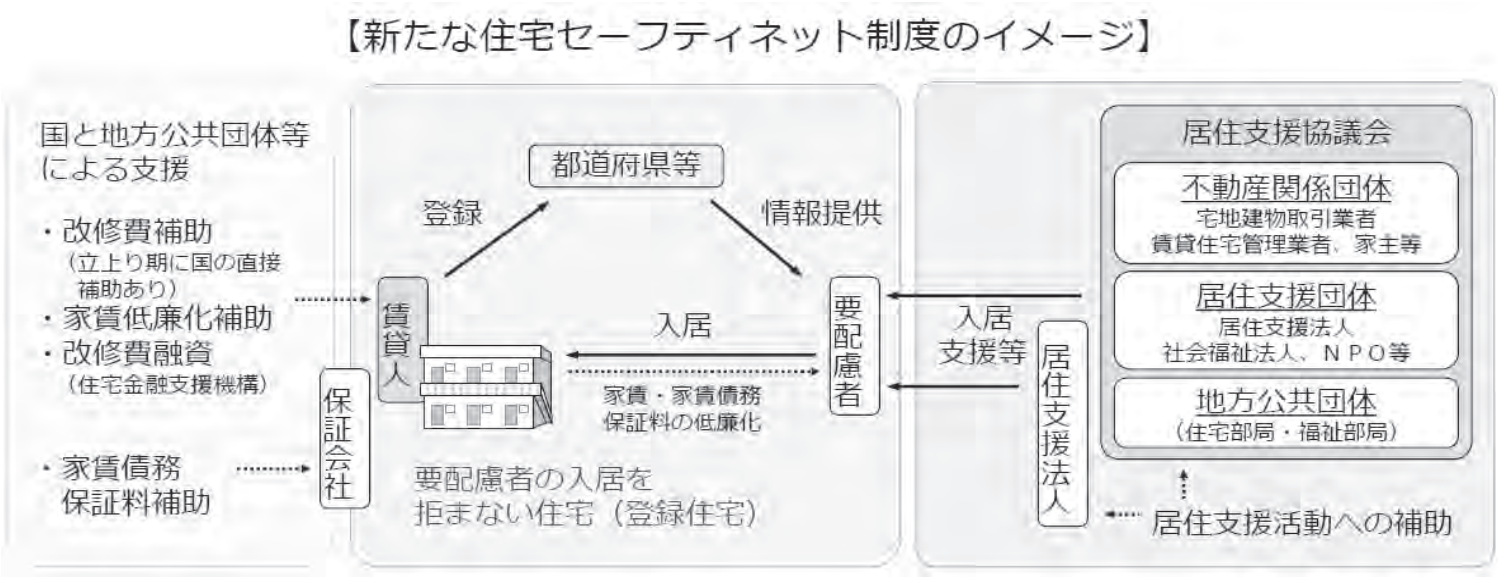
本調査では、先行研究成果を踏まえ、以下の①又は②に該当するものとしています。

① 下図の「入居支援」、「居住生活支援」、「連帯保証問題の解決」のすべてを行うもの。
② 下図の「入居支援」、「居住生活支援」の双方を行うもの。

【居住支援のイメージ図】

〔出典〕平成 29 年度生活困窮者就労支援事業費等補助金（社会福祉推進事業分）
特定非営利活動法人やどかりサポート鹿児島「生活困窮者、高齢者、障害者等に対する居住支援の現状と課題解決のあり方に関する調査研究事業報告書」p.79 より

▶ 新たな住宅セーフティネット制度（平成 29 年 10 月 25 日施行）



住宅確保要配慮者：低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等住宅の確保に特に配慮を要する者

【居住支援法人の概要】

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

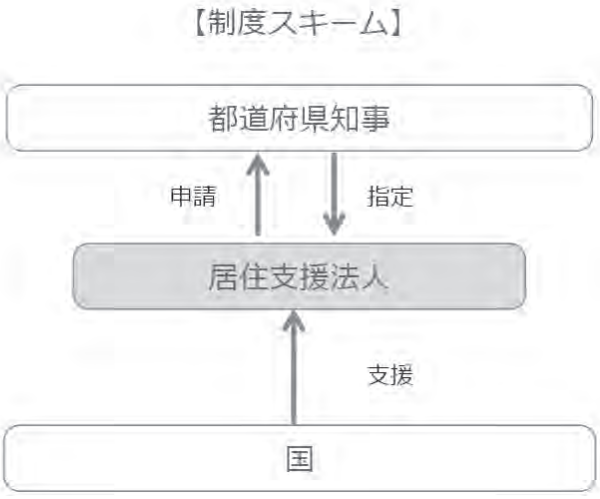
上記①～④に係る活動に対し支援措置

● 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。

（補助率 10/10、補助限度額 1,000 万円）あり



〔出典〕国土交通省資料を一部加工

平成 30 年度厚生労働省老人保健健康増進等事業（老人保健事業推進費等補助金）

居住支援団体全国調査（居住支援団体調査）
ご協力のお願い

平成 30 年９月
一般財団法人高齢者住宅財団

平素より、当財団業務につきましては格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。

今年度、当財団では、厚生労働省の補助事業として、「要援護高齢者等の居住支援・生活支援の取組に関する普及啓発等事業」を実施しています。本アンケート調査はその事業の一環として実施させていただくものです。

本調査は、今後一層の取組促進が期待されている要援護高齢者等への居住支援について、既に居住支援を行っている団体の取組を把握・可視化していくことで、各地域や団体の実情に応じた居住支援の取組促進に向けた基礎資料を得ることを目的に実施するものです。

調査票は、居住支援法人の指定を受けている団体、その他これまでに当財団が関わらせていただいたり、ホームページ等により把握をさせていただいた団体の皆様宛にお送りしています。

本アンケート結果は、すべて統計的に処理いたしますので、個々の団体のご回答内容が特定されることはありません。また、調査結果を本調査の目的以外に使用することもございません。
調査によって得られた貴団体の活動の概要については、団体のご承諾が得られた場合にのみ、都道府県住宅部局（居住支援法人所管担当）等と共有し、今後の居住支援法人登録促進や、管内の居住支援活動普及に向けた資料として活用させていただく所存です。

ご多忙のところ大変恐縮でございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、ご回答くださいますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

【ご記入にあたって】

〇本調査の対象とする「居住支援活動」については、**【巻末参考】**をご確認ください。

○ご回答いただいた調査票は、**同封の返信用封筒にて、平成 30 年 10 月 12 日（金）までにご投函**ください（切手は不要です）。

○本調査の結果は、報告書作成後当財団ホームページ上でＰＤＦファイルにて公表いたします。**報告書の中で、個人名や事業所名が特定されることは決してございません。**

〇ご回答を頂きました団体様には、本調査の報告書を送付させて頂きます。

【本調査に関するお問い合わせ先】
一般財団法人高齢者住宅財団 企画部　落合、中村
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 1-21-1　ヒューリック神田橋ビル４階
e-mail： chosa2018w@koujuuzai.or.jp
TEL　03-6870-2415（部直通）　（受付時間:月～金　9 時 30 分～17 時）
FAX　03-6870-2412

居住支援団体調査　調査票

Ⅰ　団体の基本情報について

問１　貴団体の基本情報について、以下にご回答ください。

団体名	
法人種類	1．社会福祉法人（社会福祉協議会以外）　2．社会福祉協議会 3．ＮＰＯ法人　4．社団・財団法人　5．協同組合（生協、農協等） 6．医療法人　7．営利法人　8．その他（　　） 9．法人格はない
所在地	都道府県　　市・区・町・村
ご連絡先	ＴＥＬ：　　ＦＡＸ： Ｅ－mail：
回答者ご氏名（役職）	
団体設立年と 居住支援開始年	①　団体設立年（西暦）　　年　②　居住支援開始年（西暦）　　年
団体として参加している 地域ネットワーク等 （平成30年９月１日時点） （あてはまるものすべてに〇）	１．都道府県居住支援協議会　２．市区町村居住支援協議会 ３．地域ケア会議　４．障害者自立支援協議会　５．成年後見ネットワーク ６．その他（　　）
職員体制 （本年９月１日時点）	①　職員数　（　　）人　⇒うち常勤（　　）人 ②　①のうち居住支援に関わる職員数　専従（　　）人＋兼務（　　）人 ③　②のうち以下の専門職配置の有無 １．あり（　　）人（以下の該当するものに〇）　２．なし （①介護支援専門員　②社会福祉士　③精神保健福祉士　④保健師 ⑤宅地建物取引士　⑥臨床心理士　⑦その他（　　）
貴団体・グループ団体が居住支援以外に実施しているサービス等（あてはまるものすべてに〇）	1．なし（居住支援のみを実施）　2．福祉サービス関連（在宅・入所施設） 3．建築・不動産関連　4．就労関連　5.情報機器関連 6．その他（　　）
貴団体が居住支援に 取り組み始めた経緯 （自由記述）	
貴団体の居住支援活動の 特徴や得意分野 （自由記述）	

Ⅱ　団体の居住支援活動の概要について

問２　貴団体の居住支援活動の概要について、以下の各問にご回答ください。

（１）貴団体が支援の対象としているエリアに○をつけてください。（より広いエリア１つに○）

１．都道府県域全体　　２．複数の市区町村にまたがる範囲　　３．１つの市区町村全域
４．市区町村内の一部の地域　　５．その他（　　）

（２）貴団体の居住支援の対象者について伺います。

① 貴団体の居住支援の対象者に○をつけてください。（あてはまるものすべてに○）

１．高齢者　２．身体障害者　３．知的障害者　４．精神障害者　５．子育て世帯
６．外国人　７．ＤＶ被害者　８．ひとり親世帯　９．生活保護受給者　10．低額所得者
11．被災者　12．犯罪被害者　13．児童養護施設退所者　14．刑余者
15．その他（　　）

② ①のうち、実際に居住支援の対象として実績の多いものを上位３位まで選んでください。

□　□　□　（上位３つの選択肢を多い順に記載）

（３）貴団体が実施している居住支援の内容について伺います。

以下の各支援内容について、①団体自ら実施している、②他の団体と連携して実施している、③現在は実施していないが準備中のうち、それぞれあてはまるものに○をつけてください。
（実施予定なしの場合は空欄で結構です）

居住支援の内容		① 自ら実施	② 他と連携	③ 準備中
入居までの支援	Ａ 住まいに関する相談			
	Ｂ 不動産業者・物件の紹介			
	Ｃ 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い			
	Ｄ 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート			
	Ｅ 賃貸借契約時の保証人の引受			
	Ｆ 家賃債務の保証			
	Ｇ 事業所（法人）で借り上げて入居支援（サブリース）			
	Ｈ シェルター等への一時的な入居支援			
	Ｉ 引っ越し時の家財整理、搬出・搬入などの支援			
入居後の生活継続支援	Ｊ 安否確認・緊急時対応（緊急通報、駆け付けなど）			
	Ｋ 定期、または随時の訪問（見守り、声かけ）			
	Ｌ 生活支援（家事・買い物支援等）			
	Ｍ 金銭、財産管理			
	Ｎ 近隣との関係づくり、サロン等への参加			
	Ｏ 近隣や家主との間のトラブル対応			
	Ｐ 就労支援			
	Ｑ 死後事務委任（行政への諸手続、関係者への連絡等　）			
	Ｒ　家財処分・遺品整理			
	Ｓ　葬儀、納骨等			

T その他の支援（具体的な内容と①～③の別を具体的に）

（　　）

問３　貴団体の住宅確保要配慮者、要援護高齢者等に対する、入居、住替え等の居住支援の実績について伺います。

（１）貴団体では、民間賃貸住宅等への入居、住替え等に関する相談対応を、どのような方法で行っていますか。　（あてはまるものすべてに○。「1」に○をつけた方は付問にもご回答ください。）

１．相談窓口を設置して対面での相談を実施
　　付問　具体的に→　ア　入居、住替え等専用窓口　イ　他の相談と併せて受付
２．電話、ファックス、メールによる相談を実施
３．相談会を開催している　　４．行政機関等を通した相談に対応
５．その他の方法で実施（　　）
６．相談対応は行っていない

（2）【前問（1）で「1.」～「5.」のいずれかに○を付けた方】

①　入居相談について伺います。平成 29 年度の相談受付件数（延べ）（ア）と、そのうち、入居につながった件数（延べ）（イ）をお教えください。（概数でも結構です。わからない場合は無回答）

ア．平成 29 年度の入居相談受付件数　　延べ　　件

イ．アのうち、入居につながった件数　　延べ　　件

付問．　具体的な入居先の種別ごとに件数を記載してください。

i	民間の賃貸住宅	件
ii	サブリース、または自己所有物件	件
iii	有料老人ﾎｰﾑ、ｻｰﾋﾞｽ付き高齢者向け住宅等の高齢者向け住宅	件
iv	その他（　　）	件

②　入居につながらなかった場合の主な要因はどのようなことでしょうか。（上位３つまで○）

１．紹介可能な物件数が少ない　　２．保証人がいない
３．相談者の抱える課題解決が困難　　４．負担できる家賃の物件が見つからない
５．対象者の希望に合う物件がない（４以外）　　６．対象者の家族の理解が得られない
７．その他（　　）

問４　居住支援実施に当たって工夫やご苦労されている点等について伺います。

（１）紹介可能な物件をどのような方法で確保していますか。（あてはまるものすべてに○）

１．不動産団体を通じて　　２．自ら不動産店・大家と調整　　３．協力不動産店の紹介
４．居住支援協議会や行政の協力　　５．サブリースまたは自己所有物件
６．その他（　　）　７．物件紹介を行っていない

（２）現在の連携先と不足している資源について、お教えください。

下記選択肢のなかから、ア.現在の連携先、イ.必要ではあるが不足している連携先について、それぞれカッコ内に、１から 22 までのあてはまる数字をすべてご記入ください。

１．行政住宅部局　２．行政福祉部局　３．地域包括支援センター　４．自立相談支援機関
５．福祉事務所　６．都道府県居住支援協議会　７．市区町村居住支援協議会
８．都道府県社会福祉協議会　９．市区町村社会福祉協議会　10．不動産団体
11．不動産会社・大家　12．家賃保証会社　13．身元保証機関
14．死後事務サービス　15．自治会等住民組織　16．就労関係（ハローワーク等）
17．緊急通報システム提供会社　18．居住支援を行っている他の団体
19．法律専門職　20．医療機関　21．福祉サービス事業所
22．その他（　　）

ア　現在の連携先　→（　　）

イ　必要であるが不足している連携先　→（　　）

ウ　連携にあたっての課題（自由記述）

（　　）

（３）協力不動産店・大家確保にあたって行っている工夫や課題等（自由記述）

【工夫】

【課題】

（４）居住支援に係る人材育成や、事業の継続等その他について（自由記述）

問５　住宅セーフティネット制度について伺います。（「巻末参考」をご参照ください）

（１）貴団体は、今回創設された「居住支援法人制度」について、どの程度ご存知でしたか。

１．内容まで知っていた
２．名前は聞いていたが、制度の内容までは知らなかった
３．知らなかった（この調査で知った）

（２）貴団体は、「居住支援法人」の指定を受けることについて、どのような意向をお持ちですか。

１．既に指定を受けている　　２．現在指定に向けて検討中
３．条件が合えば指定を受けたい　　４．指定を受けることは考えていない
５．未定・わからない

●具体的な条件や理由について、簡潔にご記入ください。
例　制度の仕組みがわかりにくい、活動の財源が確保できない、スタッフ等の余力がない

◎ 各都道府県では、現在、居住支援法人の要綱作成・指定等の事業を推進しています。
差し支えなければ、貴団体の活動について、都道府県の理解を深めてもらうことを目的として、回答データの一部又はすべてを、当該都道府県住宅部局と共有させていただければと存じます。貴団体のご意向について、以下にご回答ください。

情報提供の可否	1.都道府県への情報提供可　　2. 都道府県への情報提供は希望しない
提供可能な設問	団体の基本情報　問２　・　問３　・　問４　・　問５　**（提供可の設問に○）**

以上で質問は終わりです。ご協力誠にありがとうございました。

巻末参考

▶ 本調査で対象とする「居住支援活動」とは

本調査では、先行研究成果を踏まえ、以下の①又は②に該当するものとしています。

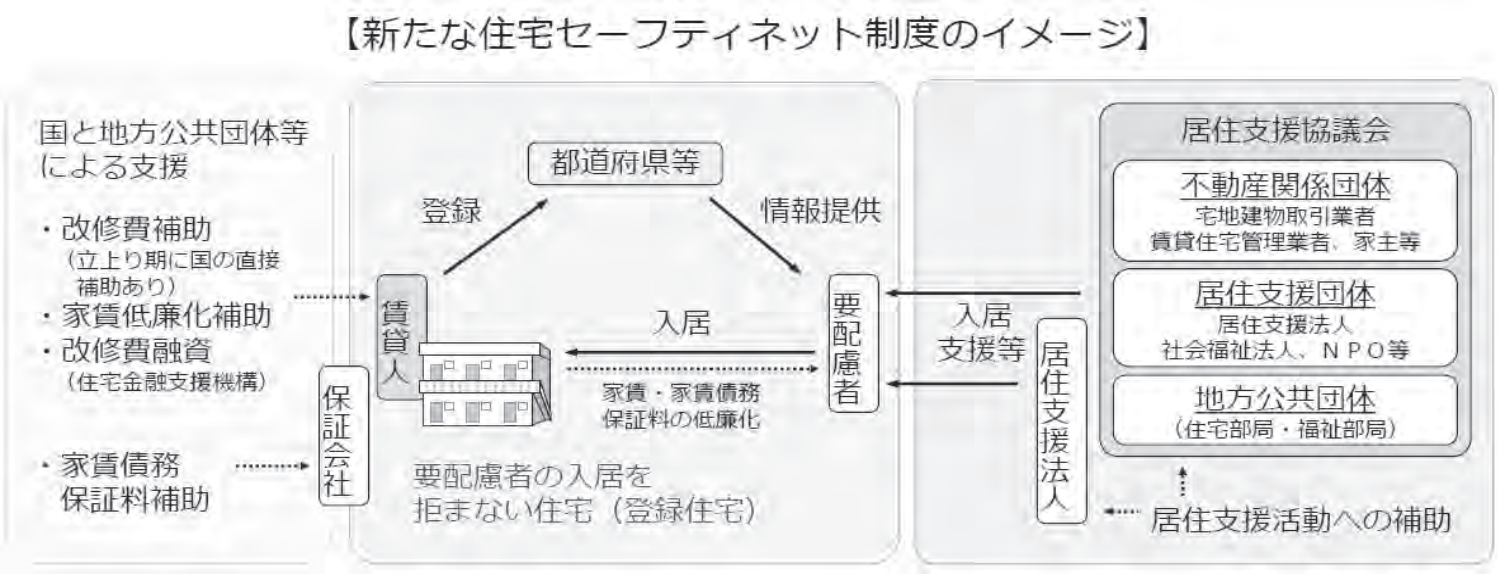
① 下図の「入居支援」、「居住生活支援」、「連帯保証問題の解決」のすべてを行うもの。

② 下図の「入居支援」、「居住生活支援」の双方を行うもの。

【居住支援のイメージ図】

〔出典〕平成 29 年度生活困窮者就労支援事業費等補助金（社会福祉推進事業分）
特定非営利活動法人やどかりサポート鹿児島「生活困窮者、高齢者、障害者等に対する居住支援の現状と課題解決のあり方に関する調査研究事業報告書」p.79 より

▶ 新たな住宅セーフティネット制度（平成 29 年 10 月 25 日施行）



住宅確保要配慮者：低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等住宅の確保に特に配慮を要する者

【居住支援法人の概要】

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

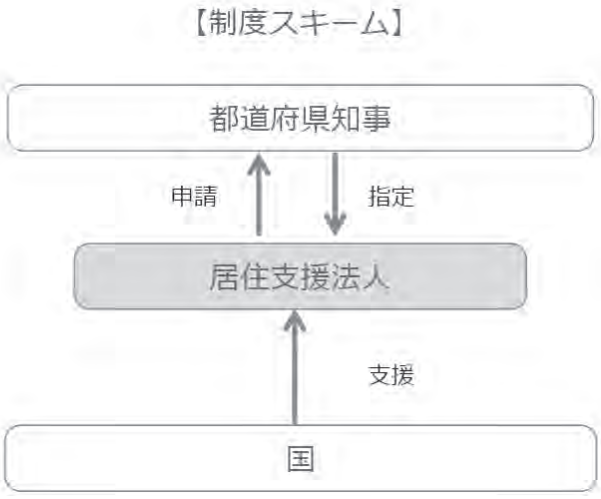
上記①～④に係る活動に対し支援措置

● 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。

（補助率 10/10、補助限度額 1,000 万円）あり



〔出典〕国土交通省資料を一部加工

単純集計結果　【基礎自治体向け調査】

問１　自治体の基礎情報について

（１）回答とりまとめ部署

	回答数	%
福祉部局	279	92.4
住宅部局	21	7.0
無回答	2	0.7
計	302	100

（２）居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携の状況（複数回答）

	回答数	%
都道府県居住支援協議会に参加している	123	40.7
市区町村居住支援協議会が設置されている	15	5.0
市区町村居住支援協議会は未設置だが、必要に応じて行政・不動産事業者、居住支援団体等の間の支援ネットワークが稼働している	23	7.6
市区町村の住宅・福祉部局間で、日常的な情報共有を図っている	59	19.5
住宅・福祉部局間で、具体的なケースについて連携をとった経験がある	90	29.8
民間の不動産事業者との連携が取れている	26	8.6
NPO法人、社会福祉法人など、居住支援を行っている団体の中で連携が取れている団体がある	34	11.3
その他	29	9.6
無回答	45	14.9
計	302	100

問２　自治体の高齢福祉部門、障害福祉部門、生活困窮者支援部門における居住支援ニーズや対応状況について

（１）高齢福祉部門

①高齢者の居住支援ニーズについての認識

	回答数	%
既にニーズが顕在化し、政策課題となっている	44	14.6
まだあまり顕在化していないが、今後課題となると想定	158	52.3
顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識	46	15.2
判断できない	51	16.9
無回答	3	1.0
計	302	100

②高齢者の居住支援ニーズへの対応状況（複数回答）

	回答数	%
住宅部局と連携して対応	98	32.5
自ら物件を探す	51	16.9
居住支援団体に協力を依頼	37	12.3
あまり対応できていない	142	47.0
無回答	10	3.3
計	302	100

②SQ1 ②で「自ら物件を探す」場合、物件紹介に関する不動産会社とのネットワークの有無

	回答数	%
ある	7	13.7
ない	38	74.5
無回答	6	11.8
計	51	100

②SQ2 ②で「居住支援団体に協力を依頼」する場合、具体的な協力依頼先（複数回答）

	回答数	%
地元で活動するNPO等	6	16.2
社会福祉協議会	13	35.1
居住支援協議会	8	21.6
その他	12	32.4
無回答	1	2.7
計	37	100

③高齢福祉部門と住宅部局（担当）との庁内連携について

	回答数	%
定期的に行っている	18	6.0
必要に応じて行っている	114	37.7
特に行っていない	110	36.4
（公営住宅以外の）住宅担当部門がない	58	19.2
無回答	2	0.7
計	302	100

（２）障害福祉部門

①障害者の居住支援ニーズについての認識

	回答数	%
既にニーズが顕在化し、政策課題となっている	68	22.5
まだあまり顕在化していないが、今後課題となると想定	154	51.0
顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識	34	11.3
判断できない	46	15.2
無回答	0	0.0
計	302	100

②障害者の居住支援ニーズへの対応状況（複数回答）

	回答数	%
住宅部局と連携して対応	68	22.5
自ら（障害部局で）物件を探す	46	15.2
居住支援団体に協力を依頼	75	24.8
あまり対応できていない	141	46.7
無回答	6	2.0
計	302	100

②SQ1 ②で「自ら物件を探す」場合、物件紹介に関する不動産会社とのネットワークの有無

	回答数	%
ある	9	19.6
ない	31	67.4
無回答	6	13.0
計	46	100

②SQ2 ②で「居住支援団体に協力を依頼」する場合、具体的な協力依頼先（複数回答）

	回答数	%
地元で活動するNPO等	11	14.7
社会福祉協議会	18	24.0
居住支援協議会	11	14.7
その他	46	61.3
無回答	0	0.0
計	75	100

③障害福祉部門と住宅部局（担当）との庁内連携について

	回答数	%
定期的に行っている	10	3.3
必要に応じて行っている	117	38.7
特に行っていない	117	38.7
（公営住宅以外の）住宅担当部門がない	58	19.2
無回答	0	0.0
計	302	100

（3）生活困窮者支援部門

①生活困窮者の居住支援ニーズについての認識

	回答数	%
既にニーズが顕在化し、政策課題となっている	54	17.9
まだあまり顕在化していないが、今後課題となると想定	157	52.0
顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識	55	18.2
判断できない	36	11.9
無回答	0	0.0
計	302	100

②生活困窮者の居住支援ニーズへの対応状況（複数回答）

	回答数	%
住宅部局と連携して対応	73	24.2
自ら（生活困窮者支援部局で）物件を探す	95	31.5
居住支援団体に協力を依頼	70	23.2
あまり対応できていない	134	44.4
無回答	3	1.0
計	302	100

②SQ1 ②で「自ら物件を探す」場合、物件紹介に関する不動産会社とのネットワークの有無

	回答数	%
ある	28	29.5
ない	53	55.8
無回答	14	14.7
計	95	100

②SQ2 ②で「居住支援団体に協力を依頼」する場合、具体的な協力依頼先（複数回答）

	回答数	%
地元で活動するNPO等	20	28.6
社会福祉協議会	27	38.6
居住支援協議会	8	11.4
その他	11	15.7
無回答	9	12.9
計	70	100

③生活困窮者支援部門と住宅部局（担当）との庁内連携について

	回答数	%
定期的に行っている	11	3.6
必要に応じて行っている	143	47.4
特に行っていない	92	30.5
（公営住宅以外の）住宅担当部門がない	55	18.2
無回答	1	0.3
計	302	100

問３　居住支援政策に関して活用している各種制度（複数回答）

	回答数	%
地域支援事業（介護保険制度）	75	24.8
自立生活援助事業（障害者）	69	22.8
生活困窮者地域居住支援事業	34	11.3
社会的養護自立支援事業	1	0.3
新たな住宅セーフティネット制度	32	10.6
無回答	164	54.3
計	302	100

問４　居住支援に対する今後の取組意向

（１）居住支援に対する取組意向として、現在の考えに最も近いもの

	回答数	%
既に対象横断的な居住支援を実施している	24	7.9
対象横断的な居住支援を実施するため、体制構築等を行っているところ	46	15.2
実施するかどうかを検討中	70	23.2
検討の予定はないが関心はある	151	50.0
無回答	11	3.6
計	302	100

（２）居住支援に関する勉強会の開催についての意向

①居住支援の取組に関して、近隣自治体等と小規模での勉強会の参加希望

	回答数	%
希望する	58	19.2
希望しない	17	5.6
現時点ではなんとも言えない	221	73.2
無回答	6	2.0
計	302	100

問５　自治体内において居住支援活動を行っている団体の把握状況

	回答数	%
該当する団体がある	45	14.9
該当する団体はない	75	24.8
わからない	175	57.9
無回答	7	2.3
計	302	100

単純集計結果　【社会福祉協議会向け調査】

Ⅰ　社会福祉協議会基礎情報について

問１　社会福祉協議会の基礎情報について

（１）自治体から受託している各種相談事業の状況（複数回答）

	回答数	%
地域包括支援センター（基幹型・機能強化型・その他）	117	38.6
生活困窮者自立支援相談	132	43.6
障害のある人への相談支援	101	33.3
地域定着支援事業	9	3.0
住宅入居等支援事業（居住サポート事業）	3	1.0
その他	50	16.5
無回答	66	21.8
計	303	100

（１）SQ 地域包括支援センターの種類

	回答数	%
基幹型	14	12.0
機能強化型	4	3.4
その他	35	29.9
無回答	67	57.3
計	117	100

（１）SQ 障害のある人への相談支援

	回答数	%
一般相談（基本）	57	56.4
一般相談（地域移行）	1	1.0
特定相談（基本）	12	11.9
特定相談（計画相談）	22	21.8
障がい児相談支援	2	2.0
無回答	7	6.9
計	101	100

（２）日常生活自立支援事業の都道府県からの委託あるいは実施の状況

	回答数	%
あり	273	90.1
なし	28	9.2
無回答	2	0.7
計	303	100

（3）居住支援に関するネットワークの有無や参加・連携の状況

	回答数	%
居住支援協議会の事務局を担っている	3	1.0
都道府県、または市区町村居住支援協議会に参加している	28	9.2
市区町村居住支援協議会は未設置だが、必要に応じて行政・不動産事業者、居住支援団体等の間の支援ネットワークが稼働している	18	5.9
市区町村の住宅・福祉部局と日常的な情報共有を図っている	47	15.5
住宅・福祉部局と連携し、具体的なケースについて連携をとった経験がある	76	25.1
民間の不動産事業者との連携が取れている	52	17.2
NPO法人、社会福祉法人など、居住支援を行っている団体の中で連携がとれている	32	10.6
その他	18	5.9
無回答	134	44.2
計	303	100

Ⅱ　社会福祉協議会における居住支援の取組体制の現状について

問２　地域の居住支援ニーズや対応課題

（1）高齢者、障害者、生活困窮者等の居住支援ニーズについての認識

	回答数	%
既にニーズが顕在化し取組課題となっている	88	29.0
まだあまり顕在化していないが今後課題となると想定	78	25.7
顕在化していないし、潜在的なニーズも少なく優先度が低いと認識	39	12.9
判断できない	89	29.4
無回答	9	3.0
計	303	100

問３　社会福祉協議会として（他と連携して）継続的に実施している居住支援活動の有無

	回答数	%
直接的な支援を実施	47	15.5
他の団体等と連携し、地域ネットワークのコーディネートを担っている	19	6.3
特に実施していない	237	78.2
無回答	0	0.0
計	303	100

問３SQ1 「特に実施していない」社会福祉協議会の、今後の居住支援への取組意向

	回答数	%
今後、社会福祉協議会として直接、居住支援の取組を実施したい	9	3.8
今後、地域の他の団体等と連携しながら、支援のコーディネート役を担いたい	24	10.1
実施する予定はない	62	26.2
わからない・未定	142	59.9
無回答	5	2.1
計	237	100

問３SQ2 「直接、居住支援の取組を実施したい」社会福祉協議会の意向（複数回答）

	回答数	%
入居債務保証に係る支援事業	3	33.3
物件探しの支援	4	44.4
借上げ等による居住の場の確保	2	22.2
居住支援協議会の事務局機能	2	22.2
その他	2	22.2
無回答	0	0.0
計	9	100

問４　自治体内において居住支援活動を行っている団体の把握状況

	回答数	%
該当する団体がある	42	13.9
該当する団体はない	76	25.1
わからない	173	57.1
無回答	12	4.0
計	303	100

※「社会福祉協議会として（他と連携して）継続的に居住支援活動を実施している」と回答した社会福祉協議会（66 団体）の、居住支援活動の概要に関する回答は、「居住支援活動を実施している団体向け調査」における「Ⅱ団体の居住支援活動の概要について」の結果に統合した。

単純集計結果　【居住支援活動を実施している団体向け調査】

Ⅰ　団体の基本情報について

問１　団体の基本情報について

（１）法人種類

	回答数	%
社会福祉法人（社会福祉協議会以外）	25	17.0
社会福祉協議会	14	9.5
NPO法人	59	40.1
社団・財団法人	16	10.9
協同組合（生協、農協等）	1	0.7
営利法人	22	15.0
法人格なし	8	5.4
無回答	2	1.4
計	147	100

（２）①団体設立年（西暦）

	回答数	%
1950年以前	4	2.7
1951～1999年	43	29.3
2000～2010年	55	37.4
2011～2017年	40	27.2
2018年以降	1	0.7
無回答	4	2.7
計	147	100

（２）②居住支援開始年（西暦）

	回答数	%
1950年以前	1	0.7
1951～1999年	4	2.7
2000～2010年	42	28.6
2011～2017年	43	29.3
2018年以降	41	27.9
無回答	16	10.9
計	147	100

（３）団体として参加している地域ネットワーク等（平成 30 年 9 月 1 日時点）（複数回答）

	回答数	%
都道府県居住支援協議会	49	33.3
市区町村居住支援協議会	28	19.0
地域ケア会議	26	17.7
障害者自立支援協議会	29	19.7
成年後見ネットワーク	7	4.8
その他	24	16.3
無回答	30	20.4
計	147	100

（４）職員体制（平成 30 年 9 月 1 日時点）

①団体の職員数

	回答数	%
0人	1	0.7
1人	5	3.4
2～5人	35	23.8
6～9人	23	15.6
10～19人	22	15.0
20～29人	2	1.4
30～39人	10	6.8
40～49人	12	8.2
50人以上	24	16.3
無回答	13	8.8
計	147	100

①SQ 団体職員のうち、常勤職員数

	回答数	%
0人	5	3.8
1人	13	9.8
2～5人	44	33.1
6～9人	12	9.0
10～19人	17	12.8
20～29人	9	6.8
30～39人	7	5.3
40～49人	3	2.3
50人以上	15	11.3
無回答	8	6.0
計	133	100

②職員のうち、居住支援に関わる職員数

【専従職員】

	回答数	%
0人	16	10.9
1人	31	21.1
2人	17	11.6
3～9人	22	15.0
10人以上	5	3.4
無回答	56	38.1
計	147	100

【兼務職員】

	回答数	%
0人	6	4.1
1人	35	23.8
2人	21	14.3
3～9人	36	24.5
10人以上	6	4.1
無回答	43	29.3
計	147	100

③居住支援に関わる職員のうち、専門職配置の有無

	回答数	%
あり	89	71.8
なし	31	25.0
無回答	4	3.2
計	124	100

※②で【専従職員】【兼務職員】いずれかに「1」以上と回答した団体 124 を母数とした。

③SQ1 専門職配置「あり」と回答した団体が配置している専門職の人数

	回答数	%
1人	12	13.5
2～5人	8	9.0
6～9人	0	0.0
10～19人	1	1.1
20人以上	0	0.0
無回答	68	76.4
計	89	100

③SQ2 専門職配置「あり」と回答した団体が配置している専門職の種類（複数回答）

	回答数	%
介護支援専門員	29	32.6
社会福祉士	41	46.1
精神保健福祉士	20	22.5
保健師	2	2.2
宅地建物取引士	26	29.2
臨床心理士	0	0.0
その他	28	31.5
無回答	3	3.4
計	89	100

（５）団体が居住支援以外に実施しているサービス等（複数回答）

	回答数	%
なし（居住支援のみを実施）	8	5.4
福祉サービス関連（在宅,入所施設,相談業務）	93	63.3
建築・不動産関連	27	18.4
就労関連	46	31.3
情報機器関連	1	0.7
その他	30	20.4
無回答	5	3.4
計	147	100

Ⅱ　団体の居住支援活動の概要について

※回答のあった居住支援活動団体 147 および居住支援活動を実施している社会福祉協議会 66 計 213 団体の回答をあわせて集計した。

問２　団体の居住支援活動の概要

（１）支援の対象としているエリア

	回答数	%
都道府県域全体	32	15.0
複数の市区町村にまたがる範囲	50	23.5
1つの市区町村全域	99	46.5
市区町村内の一部の地域	17	8.0
その他	9	4.2
無回答	6	2.8
計	213	100

（２）居住支援の対象者

①支援の対象者（複数回答）

	回答数	%
高齢者	175	82.2
身体障害者	140	65.7
知的障害者	144	67.6
精神障害者	148	69.5
子育て世帯	111	52.1
外国人	75	35.2
ＤＶ被害者	98	46.0
ひとり親世帯	107	50.2
生活保護受給者	124	58.2
低額所得者	149	70.0
被災者	66	31.0
犯罪被害者	54	25.4
児童養護施設退所者	60	28.2
刑余者	85	39.9
その他	32	15.0
無回答	11	5.2
計	213	100

②実際に居住支援の対象として実績の多いもの上位３位まで

	1位		2位		3位	
	回答数	%	回答数	%	回答数	%
高齢者	79	37.1	39	18.3	29	13.6
身体障害者	3	1.4	10	4.7	8	3.8
知的障害者	9	4.2	13	6.1	9	4.2
精神障害者	13	6.1	27	12.7	35	16.4
子育て世帯	2	0.9	4	1.9	8	3.8
外国人	1	0.5	1	0.5	3	1.4
ＤＶ被害者	1	0.5	5	2.3	5	2.3
ひとり親世帯	4	1.9	8	3.8	11	5.2
生活保護受給者	30	14.1	38	17.8	21	9.9
低額所得者	43	20.2	20	9.4	19	8.9
被災者	2	0.9	1	0.5	3	1.4
犯罪被害者	0	0.0	0	0.0	0	0.0
児童養護施設退所者	1	0.5	2	0.9	2	0.9
刑余者	3	1.4	8	3.8	13	6.1
その他	7	3.3	2	0.9	1	0.5
無回答	15	7.0	35	16.4	46	21.6
計	213	100	213	100	213	100

（３）団体が実施している居住支援の内容（Ａ～Ｓまで複数回答）

※「①団体自ら実施」「②他の団体と連携して実施」の両方を選択した回答も含む。

Ａ　住まいに関する相談

	回答数	%
自ら実施	157	73.7
他と連携	50	23.5
準備中	5	2.3
無回答	20	9.4
計	213	100

Ｂ 不動産業者・物件の紹介

	回答数	%
自ら実施	107	50.2
他と連携	86	40.4
準備中	8	3.8
無回答	28	13.1
計	213	100

Ｃ 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い

	回答数	%
自ら実施	120	56.3
他と連携	43	20.2
準備中	11	5.2
無回答	50	23.5
計	213	100

D 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート

	回答数	%
自ら実施	100	46.9
他と連携	43	20.2
準備中	16	7.5
無回答	63	29.6
計	213	100

E 賃貸借契約時の保証人の引受

	回答数	%
自ら実施	30	14.1
他と連携	47	22.1
準備中	22	10.3
無回答	116	54.5
計	213	100

F 家賃債務の保証

	回答数	%
自ら実施	27	12.7
他と連携	55	25.8
準備中	20	9.4
無回答	115	54.0
計	213	100

G 事業所（法人）で借り上げて入居支援（サブリース）

	回答数	%
自ら実施	34	16.0
他と連携	10	4.7
準備中	29	13.6
無回答	140	65.7
計	213	100

H シェルター等への一時的な入居支援

	回答数	%
自ら実施	47	22.1
他と連携	53	24.9
準備中	15	7.0
無回答	107	50.2
計	213	100

I 引っ越し時の家財整理、搬出・搬入などの支援

	回答数	%
自ら実施	69	32.4
他と連携	67	31.5
準備中	12	5.6
無回答	77	36.2
計	213	100

J 安否確認・緊急時対応（緊急通報、駆け付けなど）

	回答数	%
自ら実施	103	48.4
他と連携	66	31.0
準備中	10	4.7
無回答	51	23.9
計	213	100

K 定期、または随時の訪問（見守り、声かけ）

	回答数	%
自ら実施	120	56.3
他と連携	59	27.7
準備中	8	3.8
無回答	43	20.2
計	213	100

L 生活支援（家事・買い物支援等）

	回答数	%
自ら実施	70	32.9
他と連携	63	29.6
準備中	11	5.2
無回答	81	38.0
計	213	100

M 金銭、財産管理

	回答数	%
自ら実施	67	31.5
他と連携	66	31.0
準備中	7	3.3
無回答	82	38.5
計	213	100

N 近隣との関係づくり、サロン等への参加

	回答数	%
自ら実施	72	33.8
他と連携	57	26.8
準備中	15	7.0
無回答	81	38.0
計	213	100

O 近隣や家主との間のトラブル対応

	回答数	%
自ら実施	88	41.3
他と連携	49	23.0
準備中	7	3.3
無回答	84	39.4
計	213	100

P 就労支援

	回答数	%
自ら実施	84	39.4
他と連携	63	29.6
準備中	9	4.2
無回答	74	34.7
計	213	100

Q 死後事務委任（行政への諸手続、関係者への連絡等 ）

	回答数	%
自ら実施	43	20.2
他と連携	41	19.2
準備中	26	12.2
無回答	110	51.6
計	213	100

R 家財処分・遺品整理

	回答数	%
自ら実施	39	18.3
他と連携	55	25.8
準備中	25	11.7
無回答	104	48.8
計	213	100

S 葬儀、納骨等

	回答数	%
自ら実施	33	15.5
他と連携	50	23.5
準備中	21	9.9
無回答	120	56.3
計	213	100

問３　住宅確保要配慮者、要援護高齢者等に対する入居、住替え等の居住支援の実績

（１）民間賃貸住宅等への入居、住替え等に関する相談対応の方法（複数回答）

	回答数	%
相談窓口を設置して対面での相談を実施	140	65.7
電話、ファックス、メールによる相談を実施	100	46.9
相談会を開催している	22	10.3
行政機関等を通した相談に対応	72	33.8
その他の方法で実施	25	11.7
相談対応は行っていない	10	4.7
無回答	14	6.6
計	213	100

（１）SQ 「相談窓口を設置」と回答した団体の相談窓口での具体的な相談の受付方法

	回答数	%
入居、住替え等専用窓口	16	11.4
他の相談と併せて受付	106	75.7
無回答	18	12.9
計	140	100

（２）相談対応を行っている団体の入居相談と入居につながった件数

①ア. 平成 29 年度の入居相談受付件数

	回答数	%
0件	23	12.2
1～9件	45	23.8
10～19件	17	9.0
20～29件	12	6.3
30～39件	10	5.3
40～49件	3	1.6
50件以上	14	7.4
100件以上	26	13.8
500件以上	4	2.1
無回答	35	18.5
計	189	100

※（１）において「相談対応は行っていない」と回答、および無回答の団体 14 を除いた団体 189 を母数とした。

①イ. アのうち、入居につながった件数

	回答数	%
0件	8	6.1
1～9件	65	49.6
10～19件	23	17.6
20～29件	9	6.9
30～39件	4	3.1
40～49件	3	2.3
50件以上	7	5.3
100件以上	9	6.9
無回答	3	2.3
計	131	100

①イ.SQ 具体的な入居先の種別ごとの件数

※入居につながった件数が「0 件」および無回答の団体 11 を除いた団体 120 を母数とした。

ⅰ入居先：民間の賃貸住宅

	回答数	%
0件	2	1.7
1～4件	38	31.7
5～9件	21	17.5
10～19件	14	11.7
20～29件	6	5.0
30～39件	2	1.7
40～49件	3	2.5
50件以上	11	9.2
無回答	23	19.2
計	120	100

ⅱ入居先：サブリース、または自己所有物件

	回答数	%
0件	12	10.0
1～4件	11	9.2
5～9件	8	6.7
10～19件	2	1.7
20～29件	2	1.7
30件以上	3	2.5
無回答	82	68.3
計	120	100

ⅲ入居先：有料老人ホーム等

	回答数	%
0件	11	9.2
1～4件	17	14.2
5～9件	4	3.3
10～19件	3	2.5
20～29件	1	0.8
30件以上	1	0.8
無回答	83	69.2
計	120	100

ⅳ入居先：その他

	回答数	%
0件	6	5.0
1～4件	23	19.2
5～9件	3	2.5
10～19件	3	2.5
20～29件	0	0.0
30件以上	2	1.7
無回答	83	69.2
計	120	100

②入居につながらなかった場合の主な要因（複数回答）

	回答数	%
紹介可能な物件数が少ない	39	20.6
保証人がいない	48	25.4
相談者の抱える課題解決が困難	79	41.8
負担できる家賃の物件が見つからない	45	23.8
対象者の希望に合う物件がない（家賃以外）	61	32.3
対象者の家族の理解が得られない	6	3.2
その他	39	20.6
無回答	50	26.5
計	189	100

問４　居住支援実施に当たって工夫やご苦労されている点

（１）紹介可能な物件確保の方法

	回答数	%
不動産団体を通じて	52	24.4
自ら不動産店・大家と調整	119	55.9
協力不動産店の紹介	85	39.9
居住支援協議会や行政の協力	26	12.2
サブリースまたは自己所有物件	36	16.9
その他	19	8.9
物件紹介を行っていない	23	10.8
無回答	10	4.7
計	213	100

（2）現在の連携先と不足している資源

ア　現在の連携先（複数回答）

	回答数	%
行政住宅部局	73	34.3
行政福祉部局	107	50.2
地域包括支援センター	111	52.1
自立相談支援機関	80	37.6
福祉事務所	107	50.2
他の市区町村社会福祉協議会	31	14.6
市区町村居住支援協議会	23	10.8
都道府県社会福祉協議会	37	17.4
他の市区町村社会福祉協議会	64	30.0
不動産団体	35	16.4
不動産会社・大家	132	62.0
家賃保証会社	37	17.4
身元保証機関	7	3.3
死後事務サービス	8	3.8
自治会等住民組織	34	16.0
就労関係（ハローワーク等）	51	23.9
緊急通報システム提供会社	21	9.9
居住支援を行っている他の団体	53	24.9
法律専門職	65	30.5
医療機関	77	36.2
福祉サービス事業所	80	37.6
その他	13	6.1
無回答	27	12.7
計	213	100

イ　必要であるが不足している資源（複数回答）

	回答数	%
行政住宅部局	33	15.5
行政福祉部局	12	5.6
地域包括支援センター	17	8.0
自立相談支援機関	9	4.2
福祉事務所	15	7.0
他の市区町村社会福祉協議会	34	16.0
市区町村居住支援協議会	46	21.6
都道府県社会福祉協議会	15	7.0
他の市区町村社会福祉協議会	17	8.0
不動産団体	53	24.9
不動産会社・大家	28	13.1
家賃保証会社	61	28.6
身元保証機関	71	33.3
死後事務サービス	36	16.9
自治会等住民組織	24	11.3
就労関係（ハローワーク等）	13	6.1
緊急通報システム提供会社	25	11.7
居住支援を行っている他の団体	39	18.3
法律専門職	16	7.5
医療機関	12	5.6
福祉サービス事業所	11	5.2
その他	3	1.4
無回答	60	28.2
計	213	100

問５　住宅セーフティネット制度について

（１）「居住支援法人制度」の認知状況

	回答数	%
内容まで知っていた	109	51.2
名前は聞いていたが、制度の内容までは知らなかった	52	24.4
知らなかった(この調査で知った)	41	19.2
無回答	11	5.2
計	213	100

（２）「居住支援法人」の指定を受けることへの意向

	回答数	%
現在指定に向けて検討中	9	4.2
条件が合えば指定を受けたい	24	11.3
指定を受けることは考えていない	29	13.6
未定・わからない	74	34.7
無回答	11	5.2
計	147	100

※既に居住支援法人の指定を受けている 66 団体を除いた 147 団体を母数とした。

◎都道府県への情報提供の可否

	回答数	%
都道府県への情報提供可	134	62.9
都道府県への情報提供は希望しない	33	15.5
無回答	46	21.6
計	213	100

◎都道府県へ提供可能な質問（複数回答）

	回答数	%
団体の基本情報	57	42.5
問2	111	82.8
問3	104	77.6
問4	106	79.1
問5	106	79.1
無回答	12	9.0
計	134	100

平成 30 年度老人保健事業推進費等補助金老人健康増進等事業
要援護高齢者等の居住支援・生活支援の取組に関する普及啓発等事業

報告書

平成 31 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 番地 1 号ﾋｭｰﾘｯｸ神田橋ﾋﾞﾙ 4 階
http://koujuuzai.or.jp/
※無断転載厳禁