

令和2年度老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業

住まいと生活支援の一体的提供に関する 取組の普及啓発等事業

報告書

令和3年3月



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

住まいと生活支援の一体的提供に関する取組の普及啓発等事業

報告書

目次

序章 調査の目的と概要	
1. 本事業の目的と背景	1
2. 事業内容	1
3. 事業実施体制	3
第1章 居住支援の全体像と評価の視点	
井上由起子(日本社会事業大学専門職大学院)、梅本政隆(大牟田市 企画総務部 総合政策課)	
1. 居住支援プログラム	5
2. 居住支援のプログラムの位置付け	8
3. 居住支援の評価	10
第2章 社会福祉法人等の居住支援の取組にかかる実態調査	
1. 調査の実施概要	13
2. 社会福祉法人による居住支援の取組状況(アンケート調査結果)	15
3. アンケート調査結果のまとめ	41
4. ヒアリング調査の実施概要	43
第3章 「住まいと生活支援の一体的提供に関する取組」の普及	
1. 事例集	47
社会福祉法人多摩同胞会	47
社会福祉法人聖光会	53
社会福祉法人佑啓会	59
社会福祉法人クムレ	66
社会福祉法人豊年福社会	72
社会福祉法人天竜厚生会	79
社会福祉法人南高愛隣会	86
公益社団法人愛知共同住宅協会	94
社会福祉法人長野県社会福祉協議会	100
2. 好事例の普及に向けて	
(1) 福祉の立場から「住まい」に目を向けるためには	
梅本政隆(大牟田市 企画総務部 総合政策課)	106

(2) 2040年を見据えた居住支援のあり方 全国社会福祉法人経営者協議会 事務局	110
(3) 高齢者に対する民間賃貸住宅の提供に関する課題と不動産業界の取組について 岡崎卓也（公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 不動産総合研究所）	112

第4章 居住支援全国サミット

1. 居住支援全国サミットの開催概要	117
2. 要旨	119
3. アンケート	160

資料編

・「社会福祉法人による居住支援の取組に関する調査」アンケート調査票	173
・「令和2年度 居住支援全国サミット」開催チラシ	179

序章 調査の目的と概要

序章 調査の目的と概要

1. 本事業の目的と背景

高齢社会の一層の進展により、身寄りをなくしたり、生活困難を抱えるなどして、在宅生活が難しくなる高齢者世帯が増加している。そのような高齢者世帯は、孤独死や近隣トラブル、家賃不払い等の不安から、大家・不動産会社から入居制限を受けるなど、居住が不安定な現状がある。

そこで、社会福祉法人等が見守り等を行うことで、大家・不動産事業者のリスクを低減させ、高齢者等の地域での住まい確保を支援する実践が始まっている。平成26年度から行われた厚生労働省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の実施自治体である京都市や天理市、雫石町、豊後大野市等である。

このような住まいと生活支援を一体的に提供する取組は、高齢者の住み慣れた地域での居住継続を可能にするだけでなく、既存住宅ストックの有効活用、社会福祉法人の新たな役割創出等、多様な効果を生み、地域包括ケアシステムの基盤となる居住を安定化させる。ただし、本取組はまだ一部にとどまっており、介護保険制度における地域支援事業が活用できること等も、さらに周知する必要がある。

そこで、本取組の周知・普及を目指し、まず、社会福祉法人等による住まい確保と生活支援の一体的支援に係る好事例を、既往資料やアンケート調査等により、収集して整理を行った。そして、関係機関・関係団体、自治体等が一堂に会するシンポジウムの開催等を通じて、全国規模で、居住支援への取組機運を高めることを目指すこととした。

2. 事業内容

(1) 既往資料の整理

既往調査のデータから、好事例、及びアンケート調査票の設計や好事例の評価項目・指標の検討に資するポイント等を抽出した。

(2) 居住支援の構造、評価について検討

(1)より、居住支援の構造を整理した上で、福祉サービス第三者評価基準ガイドライン等を参考にしながら、居住支援の評価のあり方について検討を行った。

(3) アンケート調査「社会福祉法人による居住支援の取組に関する全国実態調査」の実施

全国社会福祉法人経営者協議会のご協力のもと、高齢者福祉・障害者福祉・児童養護・困窮者支援等の事業を実施している会員法人（法人代表者）を対象として、「居住支援」の実態把握、及びアンケート調査を通じての居住支援の普及啓発と好事例の抽出を目的として実施した。

①調査方法

郵送による発送、郵送または FAX、E-mail による回収

②調査期間

2020 年（令和 2 年）10 月 12 日～11 月 16 日

③発送・回収

発送：7,965 法人（全国社会福祉法人経営者協議会の会員法人）

回収：2,168 法人

回収率：27.2%

（4）ヒアリング調査

「社会福祉法人による居住支援の取組に関する調査」（アンケート調査）の回答内容等を参考にして、先行的に居住支援に取り組んでいる社会福祉法人等をピックアップし、取組状況の詳細を伺うためのヒアリング調査を実施した。

①ヒアリング方法

オンラインでの聞き取り調査

②実施期間

2020 年（令和 2 年）12 月 14 日～2021 年（令和 3 年）2 月 2 日

③ヒアリング実施法人（下表 9 法人）

ヒアリング調査の実施法人

	法人名	所在地	実施日
1	社会福祉法人 豊年福祉会	大阪府	12 月 14 日
2	社会福祉法人 クムレ	岡山県	12 月 18 日
3	社会福祉法人 聖光会	山口県	12 月 23 日
4	社会福祉法人 多摩同胞会	東京都	12 月 23 日
5	社会福祉法人 佑啓会	千葉県	1 月 14 日
6	社会福祉法人 長野県社会福祉協議会※ ¹	長野県	1 月 19 日
7	公益社団法人 愛知共同住宅協会※ ²	愛知県	1 月 20 日
8	社会福祉法人 天竜厚生会	静岡県	1 月 21 日
9	社会福祉法人 南高愛隣会	長崎県	2 月 2 日

※1、※2；居住支援の多様性の視点から、本アンケート調査の対象外から選定。

（5）好事例集の作成

ヒアリングを実施した 9 事例について、新たに取り組みたいとする自治体の参考になるよう、好事例集としてとりまとめを行った。

(6) シンポジウムの開催

本調査結果の成果の公表、及び居住支援の取組拡大に向けて、厚生労働省・国土交通省とともに、居住支援全国サミットを開催した。なお、コロナ禍にあることから、集合形式ではなく、事前収録によるオンライン配信とした。

①開催日時・開催方法

2021年（令和3年）3月22日（月）10:00~15:30 YouTubeによるオンライン配信

※以後、1週間程度YouTube上にURLを残し、視聴可能とした。

②対象

地方公共団体、居住支援法人、不動産団体等、住宅確保要配慮者の居住支援に関わる団体

③内容

(1) 居住支援の施策動向 厚生労働省、国土交通省、法務省

(2) 「住まいと生活支援の一体的提供」の好事例紹介

社会福祉法人多摩同胞会、社会福祉法人佑啓会、社会福祉法人南高愛隣会、
社会福祉法人長野県社会福祉協議会

(3) 講演「居住支援の全体像と普及に向けて」

~令和2年度老人保健健康増進等事業「住まいと生活支援の一体的提供に関する
普及啓発事業」より~

日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上由起子

(4) パネルディスカッション「地域における居住支援体制の構築」

コーディネーター 日本大学文理学部社会福祉学科 教授 白川泰之

コメンテーター 日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上由起子

パネリスト 名古屋市、東みよし町（行政・居住支援協議会）

(5) 参加者数

申込者数：606名 視聴者数：延べ590名

3. 事業実施体制

本調査を進めるにあたって作業部会を設置し、作業部会を3回開催した。

委員：日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上由起子（座長）

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 不動産総合研究所 岡崎卓也

大牟田市企画総務部総合政策課 主査 梅本政隆

オブザーバー：社会福祉法人全国社会福祉協議会 法人振興部 金繁健太

厚生労働省老健局高齢者支援課 課長補佐 森岡信人

厚生労働省老健局高齢者支援課高齢者居住支援係 係長 佐藤幸

国土交通省住宅局安心居住推進課 課長補佐 山口秀太

国土交通省住宅局安心居住推進課 課長補佐 田代洋介

事務局：一般財団法人高齢者住宅財団 企画部長 落合明美
一般財団法人高齢者住宅財団企画部 首席研究員 折田信生
一般財団法人高齢者住宅財団企画部 企画課長 水本晃児
一般財団法人高齢者住宅財団企画部企画課 川原奈緒
一般財団法人日本総合研究所 所長 坂本俊英
一般財団法人日本総合研究所調査研究本部 主任研究員 東秀行
一般財団法人日本総合研究所調査研究本部 主任研究員 内田誠一

第1章 居住支援の全体像と評価の視点

第1章 居住支援の全体像と評価の視点

本事業においては、アンケート調査ならびにヒアリング調査を実施するに先立ち、居住支援がどのようなプロセスで展開されているかについて、委員会で議論を重ね、詳細な整理を行うこととした。あわせて、居住支援の評価についての整理を試みた。得られた知見をベースに調査票やヒアリングシートを組み立てることが有効である、と判断したからである。これらの整理はヒアリング調査を行っている最中にも随時ブラッシュアップされた。本報告書を取りまとめた時点でまとめたものを以下に記す。

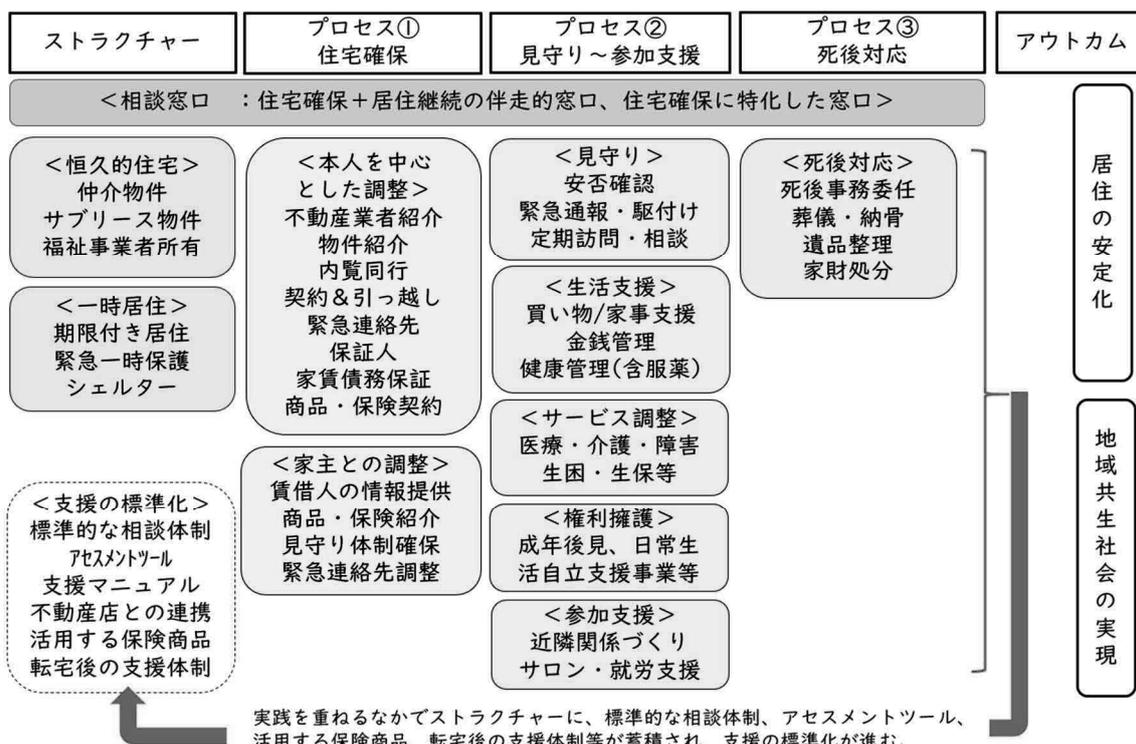
1. 居住支援プログラム

(1) 居住支援とは

居住支援は、住宅と福祉に携わる関係者が個々の専門性を活かしながら連携することで成果を発揮する支援である、と言われている。また、住宅確保のフェーズと入居後の生活支援のフェーズから構成される、とも言われている。高齢者を対象とする場合には、死後対応というフェーズがここに追加される。

住宅確保、入居後の生活支援、死後対応、この3つのプロセスを意識して、個別支援としての居住支援プログラムの全体像を示したものが図表 1-1 である。

図表 1-1 居住支援プログラム



作成：井上由起子

(2) プログラムの解説

保健医療福祉サービスの質を図る指標にはストラクチャー、プロセス、アウトカムの3つがある。構造、過程、結果ともいう。図表 1-1 はこれに沿って全体像を整理したものである。

◆ストラクチャー

<相談窓口>、<恒久的住宅>、<一時居住>の3つに整理した。

相談窓口：不動産の仲介窓口、福祉の相談窓口の双方がある。前者は住宅確保のみで事足りる者に適しており、後者は伴走的支援を必要とする者に適している。とはいえ、本人は自分に適った相談窓口がどこであるかは把握していないことが殆どである。福祉の相談窓口は高齢、障害、子ども、女性、生活困窮、生活保護と対象者別に設置されているが、今後は包括的な相談窓口、包括的な相談支援体制が必要と指摘されており、いずれの窓口でも居住支援の相談を受け止める体制が必要になると考えられる。

恒久的住宅：不動産店による一般仲介物件が過半を占めるが、福祉事業者が自ら物件を借り上げて転貸するサブリース物件、福祉事業者が自らオーナーとなる所有物件もある。

一時居住：安定的な住宅を確保するまでに一時的に身を寄せる住居を指す。住宅の場合もあれば、施設の場合もある。生活困窮者支援の自立支援センターや一時生活支援事業、障害分野の通過型グループホームや宿泊型自立訓練、司法分野の更生保護施設などが該当する。

◆プロセス①：住宅確保

<本人を中心とした調整>と<家主との調整>の2つに整理した。住宅確保は貸し手（家主）と借り手（本人）が賃貸借契約を締結することで成立するので、この二つの調整は表裏一体の関係にある。

本人を中心とした調整：町の不動産屋を訪ね、物件を探し、内覧し、緊急連絡先や保証人あるいは孤立死対応を含めた保険商品を契約し、賃貸借契約を結び、引っ越しを行い、水道、ガス、電気を開始手続きまでの支援を指す。

家主との調整：本人のプロフィールや生活状況を伝えるとともに、孤立死対応を含めた各種保険、福祉サイドによる見守りなどを整え、家主の不安を軽減し、契約に至るまでの調整を指す。

◆プロセス②：見守り～参加支援

入居後の生活支援に該当するもので、<見守り>、<生活支援>、<サービス調整>、<権利擁護>、<参加支援>の5つに整理した。

見守り：見守りは多義的に使われている言葉だが、ここでは安否確認、緊急通報、駆け付け、定期訪問、相談の5つに整理した。見守りの手段、担い手、価格は様々である。

生活支援：買い物支援、家事支援、金銭管理、服薬を含めた健康管理などを指す。

サービス調整：制度で個別給付されるものを指す。医療保険、介護保険、障害福祉サービス、生活保護制度などである。ケアマネジャーやケースワーカーなど担当職員がつくものもある。

権利擁護：本人の意思決定を支援することを指す。具体的には成年後見制度、社会福祉協議会による日常生活自立支援事業などを用いた支援となる。

参加支援：本人の住宅での生活の安定と並行して、社会参加への支援が必要となる。近隣との関係づくり、居場所やサロンの紹介、就労支援などが該当する。社協による助け合いなども含まれる。

◆プロセス③：死後対応

本人が亡くなった後の様々な対応を指す。死亡時を想定して第三者と結ぶ死後事務委任契約のほか、死亡時の諸手続、葬儀、納骨、遺品整理、家財処分などがある。高齢者の場合には想定しておくことが望まれるプロセスである。

◆アウトプット、アウトカム

支援の成果を表す概念にはアウトプットやアウトカムがある。図表 1-1 には記載していないが、居住支援のアウトプットには住まいに関する相談件数、物件契約数、その後の生活支援までを担った件数などが該当する。アウトカムには居住の安定化、地域共生社会の実現などが考えられる。

(3) 支援体制の標準化

図表 1-1 には、プロセス①～プロセス③を経て、矢印にて下に行き、ストラクチャーに戻る箇所に〈支援の標準化〉を点線で表記している。この点について触れておきたい。

事業所において居住支援の実績や経験を積み重ねていくと、相談窓口でのインタビュー→アセスメント→プラン作成までの流れに一定のルールやパターンが形成されたり、対応する職員間の話し合いを経て様々なツールが開発されていく。このように居住支援の実践を重ねていくと、標準的な相談体制、アセスメントツールの開発、支援マニュアルの整備、不動産店との連携の強化、標準的に活用する保険商品の整理、転宅後の生活支援の一般的な進め方などが蓄積される。これらがストラクチャーにナレッジとして蓄積され、支援の標準化や支援の体制整備が進み、新たな取組に着手する時間的余裕が生まれ、この好循環が続くことで支援の質が向上する。この一連の過程を表したものが〈支援の標準化〉である。居住支援の取組を開始した時点では蓄積がないため、存在しない項目である。実践を通じた学習が発生した時に、はじめて生み出されるものであるため、上述した表現を用いた。

なお、居住支援は一つの法人のなかで完結するものではなく、住宅、福祉、司法、住民、

行政など様々な機関との連携が不可欠である。よって、支援の標準化には、居住支援協議会や他の居住支援法人との連携強化なども含まれる。

2. 居住支援のプログラムの位置付け

(1) 居住支援プログラムとソーシャルワーク

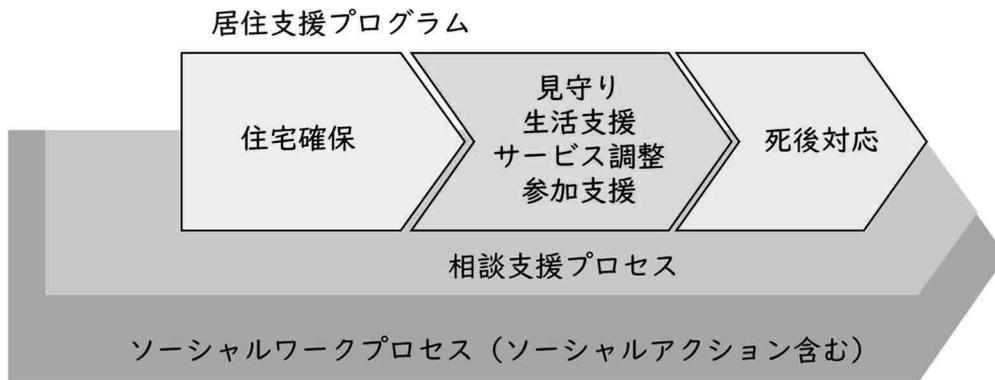
ヒアリング調査を実施するなかで、いくつかの疑問が生じた。一つは、ヒアリング先の社会福祉法人の殆どに、居住支援というテーマへの気負いがなかったことである。具体的には、「居住支援ということの特段、意識しているわけではなくて…」という回答や、「障害者の地域移行の一環ですから…」という回答があった。いま一つは、個別支援については図表 1-1 で説明できるものの、居住支援協議会などの取組は説明しにくいことである。

これらの疑問を踏まえて、整理したものが図表 1-2 である。

居住支援の担い手には不動産関係者と福祉関係者の双方がおり、不動産関係者は「自分達の取組は居住支援である」と明確に認識している。これに対して、福祉関係者は何らかの支援を必要とする人の暮らしや生活全般を支えることを目指して相談に対応している。そして、相談内容を紐解いていくと居住や住まいに関する問題が見え隠れしていることに気づき、福祉サービスの調整と並行して、居住に係る支援を行っている、と捉えている。また、その際の居住先はアパートだけではなく、グループホームや一時居住を含むこともある。賃貸住宅ありきではない。つまり、福祉関係者からみると、何らかの支援を必要とする人の相談支援プロセスの一部に、幅広い「居住支援プログラム」が含まれることになる。この一連の相談支援は、ソーシャルワークの言葉でいえば、マイクロレベルの居住支援に該当する。

一方、居住支援協議会やいくつかの社会福祉協議会は、事業者が抱えている共通課題を解決する仕組みを構築したり、事業者間のネットワークづくりを行うことに力点を置いている。ソーシャルワークの言葉で言えば、メゾレベルの居住支援に該当する。債務保証と見守りを組み合わせたパッケージの開発、居住支援協議会による関係団体のネットワークづくりなどが該当する。居住支援に関する資源開発、ネットワーク形成などを伴いながら、包括的・継続的なソーシャルワークの体制構築への寄与を目指しており、この点も居住支援プログラムの独自性と言えよう。

図表 1-2 居住支援プログラムの位置付け



作成：梅本政隆

(2) 居住支援の類型

居住支援の取組は多岐にわたるが、図表 1-2 を用いると以下の 3 類型に整理できる。

類型 1：住宅確保とその後の生活支援・参加支援までを行うミクロな支援

福祉事業者による個別支援をベースとした取組。本調査の対象である社会福祉法人の取組の多くが該当する。それぞれの法人は高齢、障害、生活困窮など得意分野があり、居住支援もその範囲で行われることが多い。

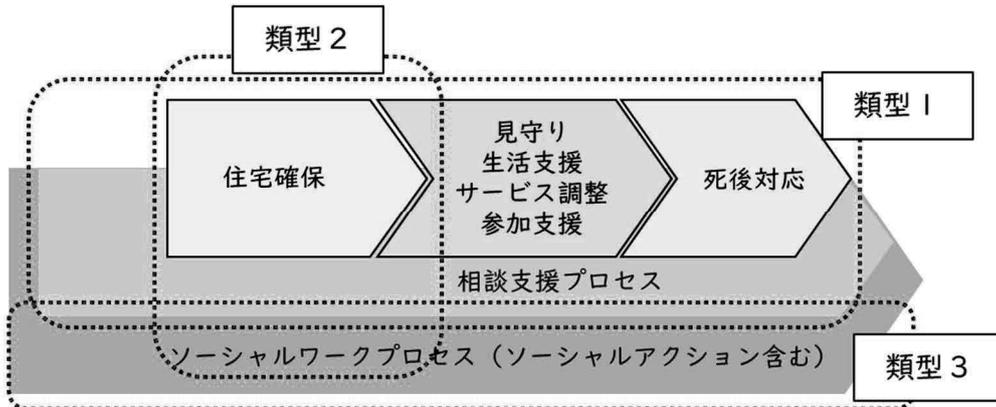
類型 2：住宅確保に焦点化した取組

不動産関係者による取組。仲介窓口に福祉専門職を配置する不動産仲介業の取組、IoT を用いた安価な見守りと債務保証のパッケージ商品で家主の不安軽減を図る取組などを指す。

類型 3：圏域における資源開発とネットワーク構築の取組

居住支援協議会や社会福祉協議会の取組。体制づくりや仕組みづくりが中心となるが、この取組が成熟すると、こういった場で居住支援の困難ケースの検討会などが行われるようになり、ミクロレベルの居住支援とメゾレベルの居住支援の好循環に結びつく。

図表 1-3 居住支援の種類



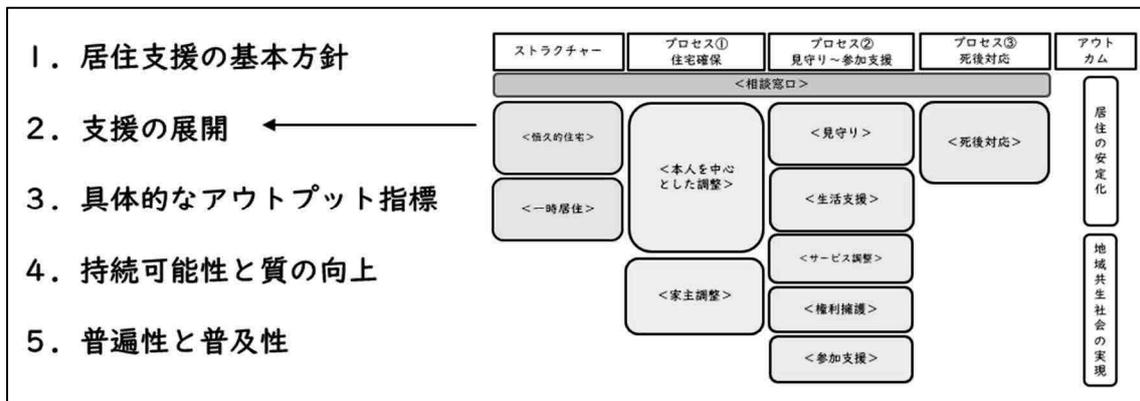
作成：井上由起子（図表 1-2 に加筆）

3. 居住支援の評価

(1) 回答法人の属性

ヒアリング対象の抽出にあたっては、個別支援の詳細に加えて、法人の体制や継続性などの把握が必要となる。そのためには居住支援の評価の枠組が欠かせない。評価の全体像を取りまとめたものを図表 1-4 に示す。〈居住支援の基本方針〉、〈支援の展開〉、〈具体的なアウトプット指標〉、〈持続可能性と質の向上〉、〈普遍性と普及性〉の5つのカテゴリで整理した。なお、この枠組みはタイプ1を想定したものである。タイプ2、タイプ3については、評価の枠組について微調整が必要と考えられる。

図表 1-4 居住支援の評価の枠組



作成：井上由起子

◆居住支援の基本方針

法人としてどのような考えのもと居住支援に取り組み、それが浸透しているかを指す。居住支援のビジョンや基本方針が確立されているか、それらが職員達に共有されているか、法人の事業計画や中長期計画にどのように位置づいているか等を含む。

◆支援の展開

方針に基づいて、具体的な居住支援が実践としてどのように展開されているかを指す。類型1であれば図表 1-1 に示したストラクチャーからプロセスまでがどのように実施されているか、また、実践を積み重ねることで支援の標準化が図られているかを含む。

◆具体的なアウトプット指標

上述した支援を実施した結果としての具体的な成果指標を指す。居住支援に関する相談件数、賃貸借契約に至った件数、見守りから参加支援まで居住継続にかかわる支援を行った件数、死亡後の様々な手続きや処理を行った件数などを含む。

◆持続可能性と質の向上

居住支援が質の向上を伴いながら継続的に実施できる体制が整っているかを指す。支援の展開で記載した支援の標準化のほか、支援者の研修体制やスーパービジョン体制、継続的な財源確保の担保、居住支援に係る各種実績の公開を含めた運営の透明性などを含む。

◆普遍性と普及性

居住支援の取組を広く公表・発信し、居住支援の普及に努めているかを指す。支援体制の標準化、ハンドブック・マニュアル・研修内容等の公表、圏域内の関係団体とのネットワークづくり、HP 等を通じた社会への幅広い発信などを含む。

これらの評価の枠組は二つの場面での活用が想定される。第一の場面は自分達の実践の自己評価である。事業所や法人の居住支援の優れている点と課題点が明らかとなり、どこに注力すればよいかが示され、取組の改善につながりやすい。第二の場面は第三者をはじめとする他者評価である。情報の非対称性が強く、成果が数値として明示しにくい福祉サービスでは、プログラム全体を評価する枠組が有効といえるだろう。

(井上由起子：日本社会事業大学専門職大学院、梅本政隆：大牟田市 企画総務部 総合政策課)

第2章 社会福祉法人等の居住支援の取組にかかる実態調査

第 2 章 社会福祉法人等の居住支援の取組にかかる実態調査

1. 調査の実施概要

(1) アンケート調査

本事業の一環として、全国社会福祉法人経営者協議会のご協力のもと、高齢者福祉・障害者福祉・児童養護・困窮者支援等の事業を実施している会員法人（法人代表者）を対象として、「居住支援」の実態を把握することを目的としたアンケート調査を実施した。

合わせて、アンケート調査を通じて、居住支援の普及啓発と好事例の抽出も目的とした。

①調査方法

郵送による発送、郵送または FAX、E-mail による回収

②調査期間

2020 年（令和 2 年）10 月 12 日～11 月 16 日

③発送・回収法

発送：7,965 法人（全国社会福祉法人経営者協議会の会員法人）

回収：2,168 法人

回収率：27.2%

(2) ヒアリング調査

「社会福祉法人による居住支援の取組に関する調査」（アンケート調査）の回答内容等を参考にして、先行的に居住支援に取り組んでいる社会福祉法人等をピックアップし、取組状況の詳細を伺うためのヒアリング調査を実施した。

①主なヒアリング項目

・取組開始の経緯

居住支援に取り組んだ背景や経緯、目的 等

・取組にあたっての体制づくり

法人内の体制づくり（基本方針や事業計画の策定状況、相談体制や生活支援体制の整備、担当者・担当部署）、法人外部との体制づくり（行政や不動産業者等との関係づくり、連携・役割分担）、継続的に居住支援に取り組むための工夫（担当者の負担軽減、財源確保、サービスの改善方法） 等

- ・実施している居住支援の内容
現在実施している住宅確保支援や生活支援、入居者の死後対応等に関する支援や取組の概要 等
- ・居住支援に取り組むことによる効果
- ・今後の展望と課題

②ヒアリング方法

オンラインでの聞き取り調査

③実施期間

2020年（令和2年）12月14日～2021年（令和3年）2月2日

④ヒアリング実施法人

9法人（下表）

図表 2-1 ヒアリング調査の実施法人

	法人名	所在地	実施日
1	社会福祉法人 豊年福祉会	大阪府	12月14日
2	社会福祉法人 クムレ	岡山県	12月18日
3	社会福祉法人 多摩同胞会	東京都	12月23日
4	社会福祉法人 聖光会	山口県	12月23日
5	社会福祉法人 佑啓会	千葉県	1月14日
6	社会福祉法人 長野県社会福祉協議会	長野県	1月19日
7	公益社団法人 愛知共同住宅協会	愛知県	1月20日
8	社会福祉法人 天竜厚生会	静岡県	1月21日
9	社会福祉法人 南高愛隣会	長崎県	2月2日

※上記のうち、長野県社会福祉協議会と愛知共同住宅協会は、アンケート調査の対象外である。

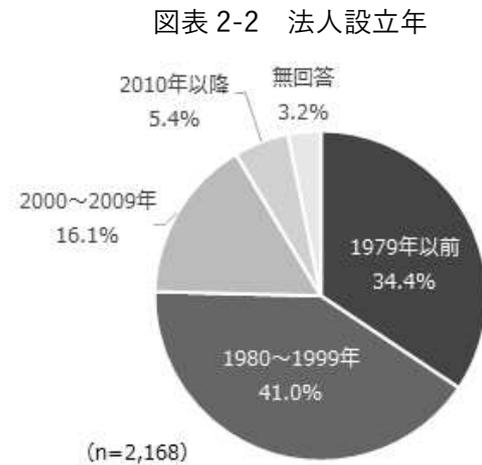
2. 社会福祉法人による居住支援の取組状況（アンケート調査結果）

（1）回答法人の概要

① 法人概要

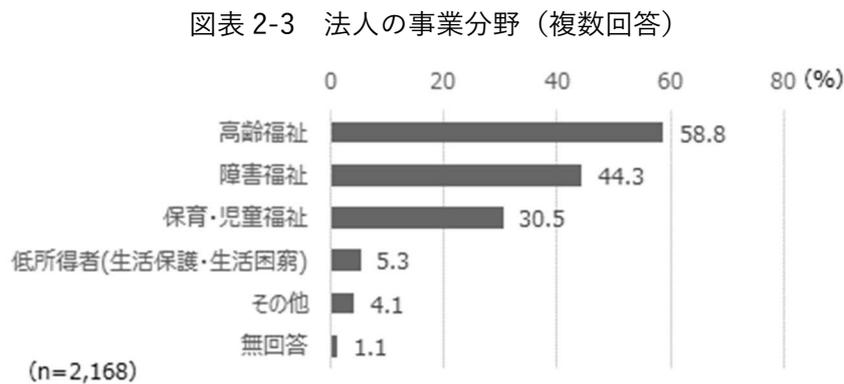
●法人設立年

- ・法人設立年は「1980年～1999年」が41.0%で最も多く、「1979年以前」と合わせると、回答法人の4分の3が2000年より前に設立された法人である。〔図表2-2〕



●法人の事業分野

- ・法人の事業分野は、「高齢福祉」が58.8%で最も多く、次いで「障害福祉」の44.3%、「保育・児童福祉」の30.5%、「低所得者（生活保護・生活困窮）」の5.3%と続く。〔図表2-3〕



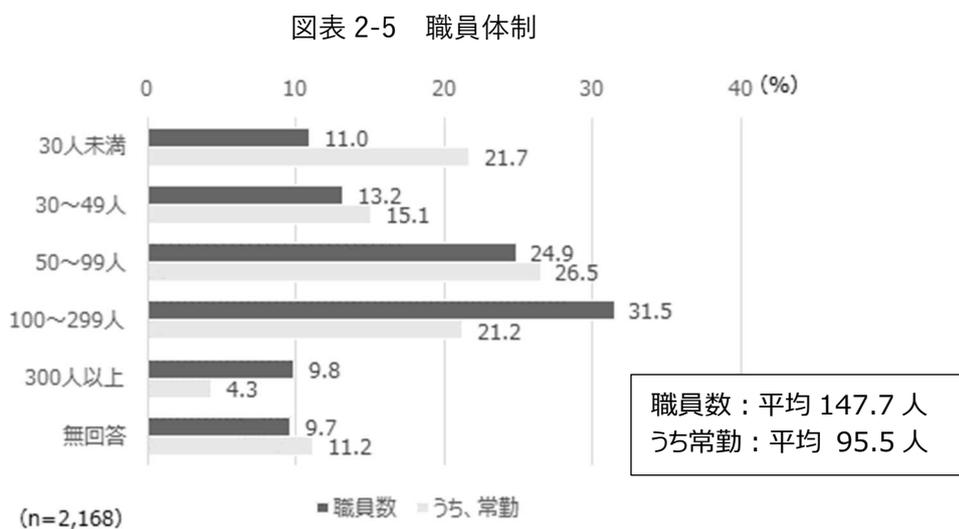
●直近年度の事業活動収入額

- ・事業活動収入額は、「2億円未満」(21.4%)と「2億円以上4億円未満」(21.8%)を合わせると、回答法人の4割が4億円未満であった。一方、事業活動収入規模の大きな「10億円以上」の法人は19.6%だった。〔図表2-4〕



●職員体制

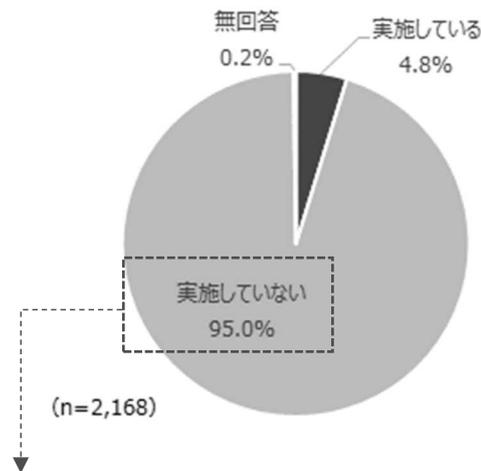
- ・法人の職員体制について、まず職員数は「100～299人」が31.5%で最も多く、次いで「50～99人」の24.9%と続いている。うち常勤職員数は、「50～99人」が26.5%で最も多く、次いで多いのは「30人未満」(21.7%)と「100～299人」(21.2%)であった。
- ・職員数の平均は147.7人、うち常勤職員の平均は95.5人だった。〔図表2-5〕



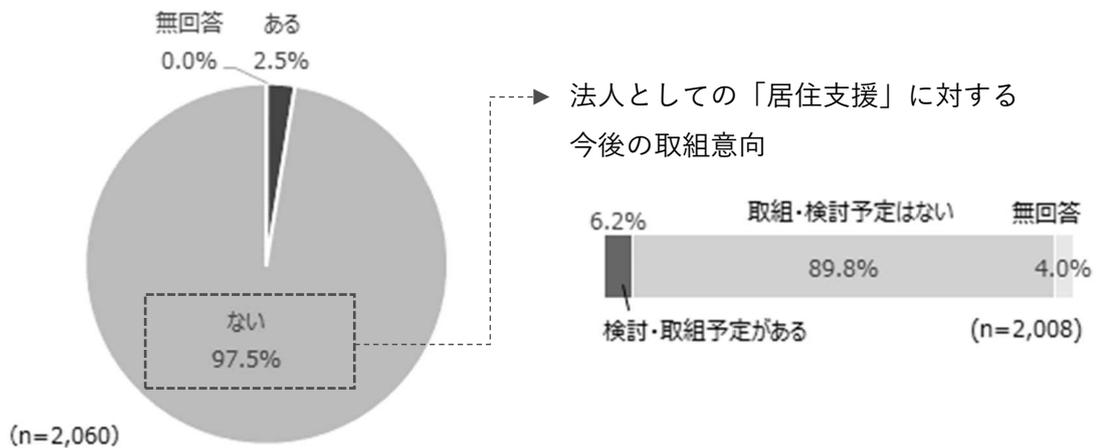
②「居住支援」の実施状況

- ・「居住支援」の認知がなかなか浸透していない実態もあることから、アンケート調査では、「法人の事業として、居住支援事業（住宅確保支援と生活支援の一体的提供）を実施しているか」、さらに「高齢者・障害者等の『住まい』に関する相談が寄せられた際に、不動産店や民間賃貸物件の紹介と、入居後の生活の支援等を一体的に提供した経験があるか」という2段階に分けて、居住支援の実施の有無を聞いた。
- ・法人事業としての居住支援事業（高齢者・障害者等の施設への入所支援を除く）の実施有無については、「実施している」が4.8%（103法人）、「実施していない」が95.0%であった。〔図表2-6〕
- ・法人事業として居住支援事業を実施していない法人に対して、住まいに関する相談を受け付けた際に、物件確保のための支援と入居後の生活への支援を一体的に行った経験があるか聞いたところ、「ある」が2.5%（52法人）、「ない」が97.5%であった。〔図表2-7〕
- ・なお、法人の事業としても、また日々の相談業務等においても、住まいに関連した支援を行っていないと回答した法人に対しては、今後の居住支援の取組意向を聞いた。その結果、「取組・検討予定はない」が89.8%を占め、「検討・取組予定がある」は6.2%にとどまった。

図表 2-6 法人事業としての居住支援事業の実施有無



図表 2-7 居住支援の経験と今後の取組意向



③ 今後、居住支援の取組を検討・実施するにあたっての課題

- ・法人の事業としても、また日々の相談業務等においても、住まいに関連したサポートを行っていないと回答した法人には、今後、居住支援の取組を検討・実施するにあたっての課題を聞いた。

《例示》 今後、居住支援の取組を検討・実施するにあたっての課題（自由回答）

- ・居住支援を理解できていない、事業者や住民の認知度が低い
- ・グループホーム等の入居施設でニーズに応える
- ・住まいに関するニーズを把握できていない、これまでに関連する相談がない、地域柄ニーズがない（地方なのでほとんど持ち家、民間賃貸住宅がない、地域資源が少ないなど）
- ・人材不足、資金不足、ノウハウ・経験不足、専門知識・スキル不足
- ・身寄りがないなど保証人問題、金銭管理、緊急時の対応
- ・民間賃貸等の物件不足、不動産業者との関係づくり、家主等の理解促進、空き家活用
- ・法人内の支援体制整備、地域関係者（法人間）との連携 など

- ・自由回答の内容を分類・整理し、その回答数を集計したのが下表である。回答として多かったのは「経営資源不足」（人材不足・人材確保、情報・ノウハウ等の不足など）に関する課題、「体制整備」（法人内の体制整備、外部との連携など）、「不動産関係」（物件確保、保証人・緊急連絡先など）であった。〔図表 2-8〕

図表 2-8 居住支援の取組を検討・実施するにあたっての課題（分類表）

	回答数	%
経営資源不足	113	32.8
人材不足・人材確保	64	18.6
情報・ノウハウ等の不足	35	10.1
財源問題	14	4.1
体制整備	77	22.3
法人内の体制整備	39	11.3
外部との連携	29	8.4
支援メニュー・サービス調整	9	2.6
不動産関係	57	16.5
物件確保(バリアフリー対応含む)	21	6.1
保証人・緊急連絡先	19	5.5
不動産業者・大家との連携	17	4.9
ニーズ把握(ニーズがない)	41	11.9
ニーズ把握(ニーズがない)	41	11.9
施設入所支援が基本	28	8.1
施設入所支援が基本	28	8.1
他組織の業務範囲	13	3.8
他組織の業務範囲	13	3.8
周知・理解不足	9	2.6
周知・理解不足	9	2.6
その他	7	2.0
権利擁護	4	1.2
責任問題	3	0.9
合計	345	100.0

～～次ページ以降は、「居住支援実施法人」(155 法人)に関する集計結果を掲載～～

- 法人の事業として居住支援事業を実施している法人 103 法人
- 法人の事業ではないが、住まいに関する支援の経験のある法人 52 法人



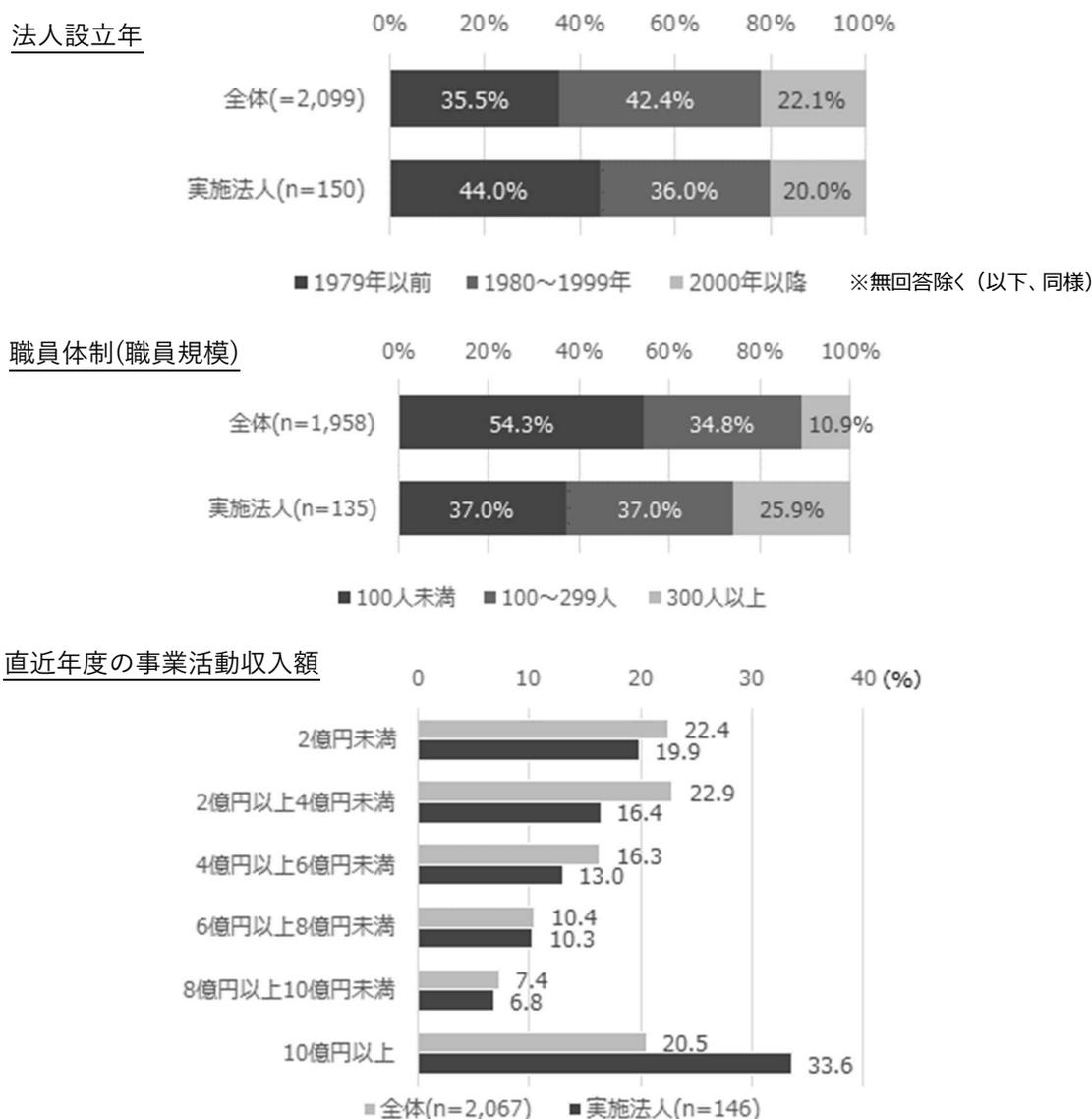
「居住支援実施法人」は回答法人 2,168 法人のうち、**155 法人**

(2) 居住支援実施法人のプロフィール

※以下、法人事業として居住支援を「実施している」、もしくは法人事業ではないものの住まいに関する支援の経験が「ある」と回答した「居住支援実施法人」155 法人の回答

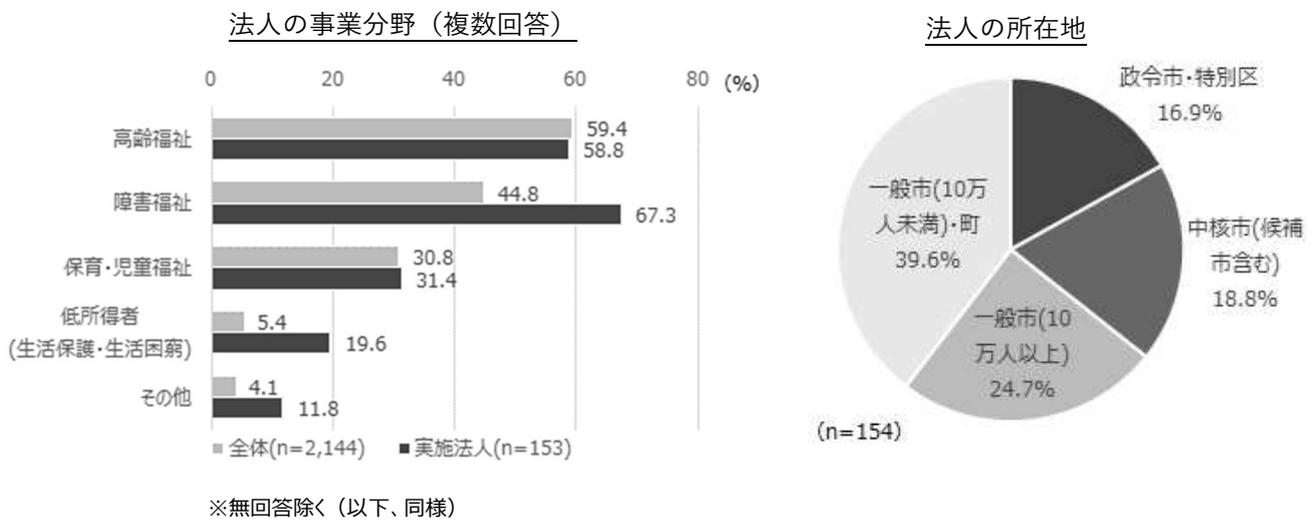
- ・法人設立年は「1979 年以前」が 44.0%で最も多く、全体と比べると 8.5 ポイント高い。居住支援実施法人は、比較的長期にわたって活動している団体が多い。
- ・職員体制（職員規模）は、「100 人未満」と「100～299 人」の規模の法人がそれぞれ 37.0%であり、「300 人以上」の規模の大きい法人は 25.9%である。全体と比べると、居住支援実施法人は「300 人以上」の規模の大きい法人の割合が 15.0 ポイント高い。
- ・直近年度の事業収入額は「10 億円以上」の法人が 33.6%で最も多く、全体と比べると 13.1 ポイント高い。
- ・居住支援実施法人は、法人設立時期が古く（長期にわたって事業を実施）、職員規模と事業活動収入規模の大きい法人が多いといえる。〔図表 2-9〕

図表 2-9 居住支援実施法人の概要－その 1



- ・居住支援実施法人の事業分野は、「障害福祉」が67.3%で最も多く、次いで「高齢福祉」の58.8%と続く。「保育・児童福祉」は31.4%、「低所得者（生活保護・生活困窮）」は19.6%だった。全体と比べると、居住支援実施法人は「障害福祉」が22.5ポイント、「低所得者（生活保護・生活困窮）」が14.2ポイント高い。
- ・居住支援実施法人の所在地は、「政令市・特別区」が16.9%、「中核市」が18.8%、「一般市（10万人以上）」が24.7%、「一般市（10万人未満）・町」が39.6%であり、人口規模が10万人以上の地域が6割、人口10万人未満の地域が4割を占める（「村」は該当なし）。〔図表 2-10〕

図表 2-10 居住支援実施法人の概要－その 2

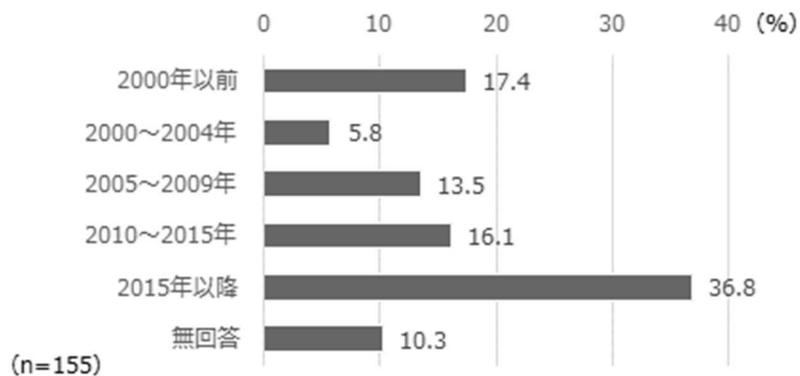


(3) 居住支援に取り組んだ背景や目的

① 居住支援の実施経緯

- ・居住支援の開始時期は、「2015年以降」が36.8%で最も多いが、「2000年以前」から居住支援に取り組んでいた法人が2割程度みられた。〔図表 2-11〕

図表 2-11 居住支援の開始時期



② 居住支援実施の背景や目的

- ・居住支援を実施することになった背景や目的は様々であるが、自由回答の内容をいくつか示すと以下のようになる。

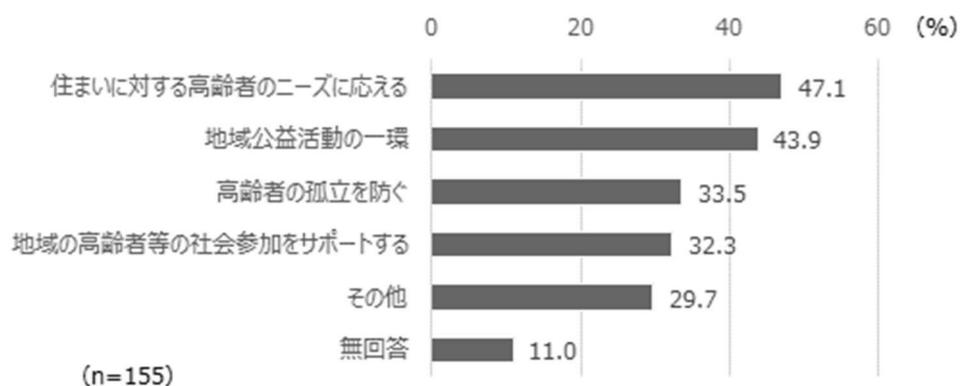
《例示》居住支援を実施することになった背景・目的（自由回答）

- ・特養に入るまでには至らない高齢者が、アパート等の賃貸契約に課題を抱えている実態がある。
- ・「住まい」がなく就職できない方が増えている。
- ・「断らない相談支援」を行う中で、必要に応じて支援の実施に至っている。
- ・社会福祉法人の制度改革で、社会貢献を検討した際に実施することになった。
- ・社会福祉法人の地域における公益的な取組の一つとして、地域で地区連絡会を立ち上げ、高齢者及び生活困窮に陥っている方々へ、生活用品（家電）や食料支援、相談業務等を実施している。
- ・障害者福祉、高齢者福祉、生活困窮者の方へ相談事業を長年取り組み、地域生活支援において住居確保が難しい状況に直面しその解決に向けて事業展開を開始する。
- ・当法人が運営するグループホームの入居者が一人暮らしの希望を持ち、支援することとなった。 等

③ 居住支援に取り組む意義や目的

- ・居住支援に取り組む意義や目的、重視していることは、「住まいに対する高齢者のニーズに応える」が47.1%で最も多く、次いで「地域公益活動の一環」の43.9%、「高齢者の孤立を防ぐ」の33.5%、「地域の高齢者等の社会参加をサポートする」の32.3%と続く。〔図表 2-12〕

図表 2-12 居住支援に取り組む意義や目的（複数回答）



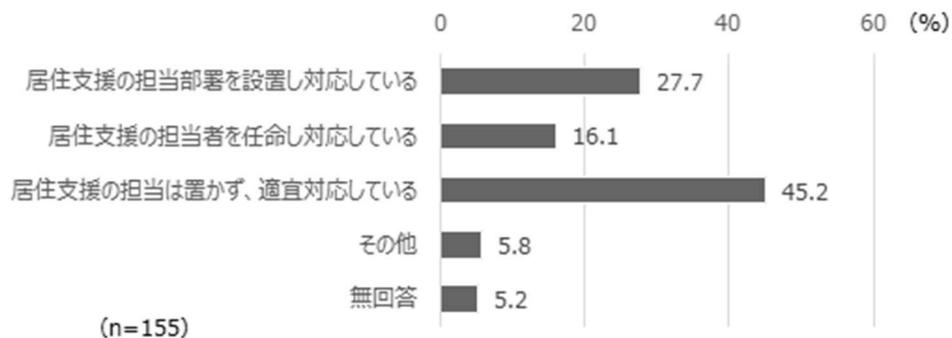
※選択肢の「高齢者」には、回答した法人の事業分野によって、「障害者」や「生活困窮者」等が含まれる。

(4) 居住支援の実施体制

① 法人内の体制

- ・居住支援を実施するにあたっての法人内の体制は、「居住支援の担当は置かず、適宜対応している」が45.2%で半数近くを占めた。「居住支援の担当部署を設置し対応している」は27.7%、「居住支援の担当者を任命している」は16.1%であった。〔図表 2-13〕
- ・法人内の体制を職員規模別にみると、規模が大きいほど「担当部署を設置して対応している」割合が高くなり、組織的に対応していることがうかがえる。一方、規模が小さいほど「居住支援の担当は置かず、適宜対応している」割合が高くなる。〔図表 2-14〕

図表 2-13 法人内部の体制



図表 2-14 法人内部の体制（クロス集計）

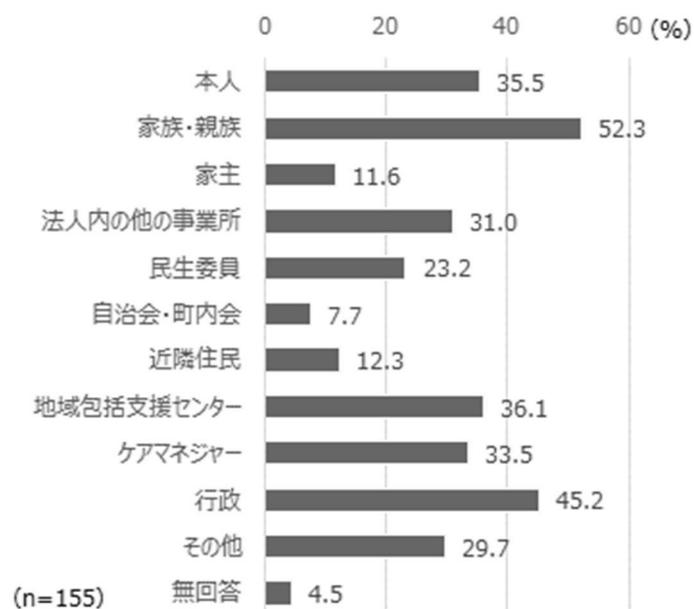
	合計	し 担 対 部 署 を 設 置	担 当 者 を 任 命	適 宜 対 応	そ の 他	
全体	147	29.3	17.0	47.6	6.1	
設立 年 数	1979年以前	62	29.0	17.7	46.8	6.5
	1980～1999年	52	38.5	17.3	38.5	5.8
	2000年以降	28	17.9	17.9	60.7	3.6
職員 規 模	100人未満	48	↓ 25.0	12.5	↑ 60.4	2.1
	100～299人	48	27.1	20.8	45.8	6.3
	300人以上	33	↓ 33.3	15.2	↑ 42.4	9.1
事 業 分 野	高齢福祉	85	31.8	18.8	42.4	7.1
	障害福祉	97	33.0	15.5	45.4	6.2
	保育・児童福祉	46	26.1	17.4	45.7	10.9
	低所得者	29	44.8	24.1	20.7	10.3
自 治 体 規 模	政令市・特別区	24	33.3	20.8	37.5	8.3
	中核市(候補市含む)	27	22.2	29.6	44.4	3.7
	一般市(10万人以上)	38	28.9	10.5	55.3	5.3
	一般市(10万人未満)・町	57	29.8	14.0	49.1	7.0

※法人設立年、職員規模、事業分野、自治体規模の4つの分析軸を用いてクロス集計を行った。
なお、事業分野は複数回答のため、重複している法人もあることに注意が必要である。

② 住まいに関する相談経路

- ・法人に寄せられる住まいに関する相談の経緯・経路については、「家族・親族」が52.3%で最も多く、次いで「行政」の45.2%、「地域包括支援センター」の36.1%、「本人」の35.5%、「ケアマネジャー」の33.5%と続いている。〔図表 2-15〕
- ・設立年数別にみると、設立時期が古い法人ほど、「家族・親族」、「地域包括支援センター」、「本人」、「ケアマネジャー」、「家主」からの相談割合が高くなる。
- ・職員規模別にみると、規模が大きいほど、「家族・親族」、「行政」、「地域包括支援センター」、「ケアマネジャー」、「民生委員」からの相談割合が高くなる。
- ・事業分野別にみると、高齢福祉では「家族・親族」、「地域包括支援センター」、「ケアマネジャー」等からの相談割合が高い。障害福祉では「法人内の他の事業所」、保育・児童福祉は「行政」、低所得者は「行政」と「地域包括支援センター」の割合が高い。〔図表 2-16〕

図表 2-15 住まいに関する相談経路（複数回答）



図表 2-16 住まいに関する相談経路（クロス集計）

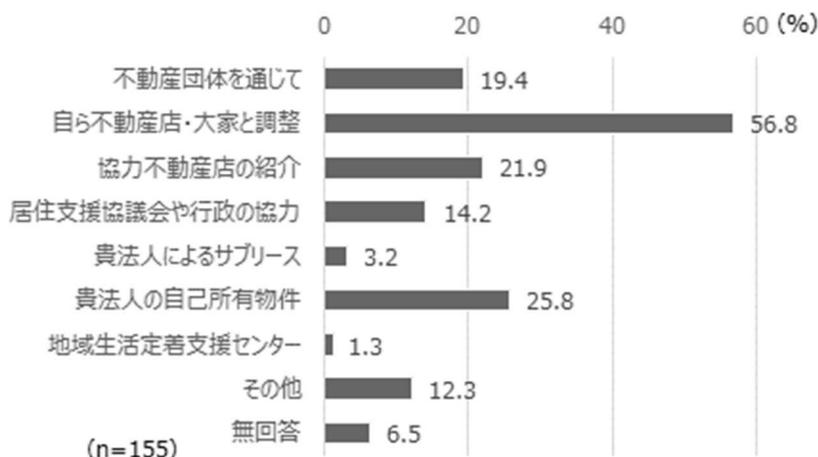
	合計	家族・親族	行政	地域 センター 包括 支援	本人	ジャー マ ネ	
全体	148	54.7	47.3	37.8	37.2	35.1	
設立 年 数	1979年以前	62	59.7	50.0	53.2	41.9	40.3
	1980～1999年	52	59.6	46.2	32.7	34.6	32.7
	2000年以降	28	39.3	46.4	17.9	35.7	25.0
職員 規 模	100人未満	48	45.8	39.6	22.9	37.5	16.7
	100～299人	48	54.2	52.1	45.8	31.3	43.8
	300人以上	33	63.6	57.6	48.5	36.4	54.5
事 業 分 野	高齢福祉	85	95.3	55.3	54.1	31.8	57.6
	障害福祉	97	63.9	47.4	35.1	34.0	30.9
	保育・児童福祉	46	54.3	60.9	39.1	30.4	39.1
	低所得者	29	34.5	72.4	55.2	17.2	37.9
自 治 体 規 模	政令市・特別区	24	62.5	45.8	41.7	33.3	37.5
	中核市(候補市含む)	27	51.9	44.4	33.3	33.3	22.2
	一般市(10万人以上)	38	65.8	36.8	34.2	47.4	31.6
	一般市(10万人未満)・町	57	45.6	57.9	40.4	33.3	43.9

	の法 事 業 内 所 の 他	民 生 委 員	近 隣 住 民	家 主	内 自 治 会 ・ 町	そ の 他	
全体	32.4	24.3	12.8	12.2	8.1	31.1	
設立 年 数	1979年以前	29.0	24.2	12.9	19.4	8.1	29.0
	1980～1999年	44.2	28.8	17.3	7.7	11.5	30.8
	2000年以降	21.4	17.9	3.6	7.1	3.6	32.1
職員 規 模	100人未満	22.9	14.6	10.4	2.1	2.1	31.3
	100～299人	39.6	33.3	18.8	20.8	14.6	35.4
	300人以上	36.4	33.3	12.1	15.2	9.1	24.2
事 業 分 野	高齢福祉	35.3	37.6	20.0	18.8	14.1	32.9
	障害福祉	41.2	25.8	11.3	11.3	7.2	37.1
	保育・児童福祉	37.0	28.3	10.9	13.0	8.7	23.9
	低所得者	34.5	27.6	3.4	13.8	10.3	37.9
自 治 体 規 模	政令市・特別区	29.2	8.3	8.3	8.3	8.3	45.8
	中核市(候補市含む)	25.9	33.3	14.8	22.2	3.7	29.6
	一般市(10万人以上)	31.6	26.3	18.4	15.8	7.9	21.1
	一般市(10万人未満)・町	36.8	26.3	10.5	7.0	10.5	31.6

③ 物件確保の方法と不動産関係者との連携

- ・住宅・物件確保の方法は、「自ら不動産店・大家と調整」が56.8%で最も多く、次いで「貴法人の自己所有物件」の25.8%、「協力不動産店の紹介」の21.9%、「不動産団体を通じて」の19.4%と続く。〔図表 2-17〕
- ・職員規模別にみると、規模が大きいほど「協力不動産店の紹介」や「貴法人の自己所有物件」の割合が高くなる。
- ・事業分野別にみると、どの分野でも「自ら不動産店・大家と調整」が5割を超え最も多いことは共通しており、なかでも障害福祉の「自ら不動産店・大家と調整」の割合が高く、保育・児童福祉では「協力不動産店の紹介」や「居住支援協議会や行政の協力」、「貴法人の自己所有物件」の割合が高く、低所得者では「協力不動産店の紹介」と「居住支援協議会や行政の協力」の割合が高い。
- ・自治体規模別にみると、規模が大きいほど「自ら不動産店・大家と調整」、「協力不動産店の紹介」の割合が高くなる。〔図表 2-18〕

図表 2-17 住宅・物件確保の方法（複数回答）



図表 2-18 住宅・物件確保の方法（クロス集計）

	合計	通不 じ動 て産 団 体 を	整店自 ・ら 大不 家動 と産 調	の協 紹力 介不 動 産 店	力会居 や住 行支 政援 の協 議	サ貴 ブ法 リ人 によ る	所貴 有法 人の 自己 所有 物件	支地 援域 セン タ生 活定 着	そ の 他	
全体	145	20.7	60.7	23.4	15.2	3.4	27.6	1.4	13.1	
設立 年数	1979年以前	62	17.7	61.3	24.2	9.7	3.2	25.8	3.2	16.1
	1980～1999年	52	23.1	50.0	23.1	26.9	3.8	38.5	0.0	11.5
	2000年以降	28	25.0	75.0	25.0	7.1	3.6	3.6	0.0	10.7
職員 規模	100人未満	48	25.0	60.4	10.4	16.7	0.0	20.8	0.0	8.3
	100～299人	48	25.0	58.3	27.1	12.5	4.2	22.9	0.0	14.6
	300人以上	33	12.1	63.6	36.4	18.2	6.1	39.4	6.1	15.2
事業 分野	高齢福祉	85	21.2	50.6	27.1	14.1	4.7	28.2	1.2	17.6
	障害福祉	97	20.6	68.0	24.7	14.4	5.2	28.9	2.1	14.4
	保育・児童福祉	46	21.7	63.0	37.0	21.7	6.5	34.8	2.2	6.5
	低所得者	29	20.7	65.5	34.5	20.7	0.0	13.8	0.0	3.4
自治 体規 模	政令市・特別区	24	12.5	70.8	33.3	12.5	4.2	25.0	0.0	4.2
	中核市(候補市含む)	27	22.2	63.0	33.3	7.4	0.0	18.5	0.0	11.1
	一般市(10万人以上)	38	28.9	63.2	28.9	21.1	2.6	28.9	2.6	7.9
	一般市(10万人未満)・町	57	15.8	50.9	10.5	15.8	3.5	29.8	1.8	21.1

●連携している不動産店・大家

・「不動産団体を通じて」、「自ら不動産店・大家と調整」、「協力不動産店の紹介」のいずれかを選択した法人に、地域に数ある不動産関係者の中から、連携・協力してもらえそうな不動産団体、不動産店・大家をどのように見つけ出したか聞いたところ、下記のよ
うな回答が得られた。

《例示》連携先の不動産店の見つけ出し方（自由回答）

- ・地域住民が地元で営業している不動産会社を信頼しており、不動産を取得する時や賃貸契約（職員・利用者）の時は相談している。障害者に対しても理解に努めてくれており、良好な関係である。
- ・行政からの情報提供、議員に相談した。
- ・自立支援協議会の活動のなかで、不動産会社と意見交換する場があった。
- ・関係機関から理解ある（協力的な）不動産会社を紹介してもらい、関わりをもっている。
- ・直接不動産業者へ連絡、居住支援の Osaka あんしん住まいサポート。
- ・当法人との繋がりのある不動産会社を優先的に選定。居住支援協議会の情報を基に選定。
- ・以前から連携等行っている協力不動産屋。当方が新規開拓等図って行動し、協力を得た不動産屋。当法人の居住支援事業の活動等を知り、不動産業者から連携等の依頼・要望にて。
- ・法人内外の事業所、関係機関、専門職に情報を問い合わせる。いわゆる口コミを活用。この場合、インターネットや大手の不動産業者にはない物件を紹介してもらえる。大家が元民生委員、元公務員などで宣伝せずに個人で物件を持っておられることがある。法人の建物を建築された工務店に相談。大阪府社会福祉協議会・社会貢献推進室の社会貢献支援員が府内一円にいらっしゃるの、その方たちに理解ある不動産店、大家を紹介してもらう。
- ・アパート経営をしている知人がいた。
- ・一般向け賃貸物件情報サイトなどから不動産店へ連絡、インターネット検索・担当職員の情報網。
- ・各不動産会社へ足を運び、事業内容について丁寧な説明を行い、周知・理解を求めている。
- ・社会福祉法人の役員、知り合いの不動産会社、他の社会福祉法人からの紹介など。
- ・相談支援をする中で訪問し、知り合いとなった大家からの協力や、市の保健師等からの情報提供。
- ・地域に不動産業者は限られているため、ネット情報から物件をピックアップし、直接あたる。
- ・地域の障害福祉分野のネットワーク（主に市町村生活福祉課、中核地域生活支援センター等）を駆使し、低所得者や生活保護受給者に理解がある不動産会社と顔の見える関係を作ることができた。
- ・不動産店に直接訪問の上、事業説明を行い、協力を得ている。
- ・日頃よりグループホームの運営でご協力いただいている不動産店、大家へ相談。異業種交流などを通して知り合った不動産店より随時、物件情報を提供していただいている。 等

・また、現在、連携・協力している不動産業者の数を聞いたところ、「連携・協力関係にある不動産業者」は平均 4.2 事業者、「うち、これまで実際に物件紹介等の連携実績のある不動産業者」は平均 3.0 事業者であった。〔図表 2-19〕

図表 2-19 連携・協力している不動産業者の数

	回答数	平均	最低値	最大値
連携・協力関係にある不動産業者の数	88	4.2	0	80
うち、これまで実際に物件紹介等の連携実績のある不動産業者の数	87	3.0	0	48

●不動産店や大家の抵抗感

- ・住宅・物件確保に関して、不動産店や大家が抵抗するようなケースがある場合、不動産店や大家が抵抗感を感じる点、またその抵抗感を軽減したり、理解を得るための工夫について聞いたところ、下記のような回答が得られた。

《例示》不動産店・大家の抵抗感や抵抗を軽減するための工夫（自由回答）

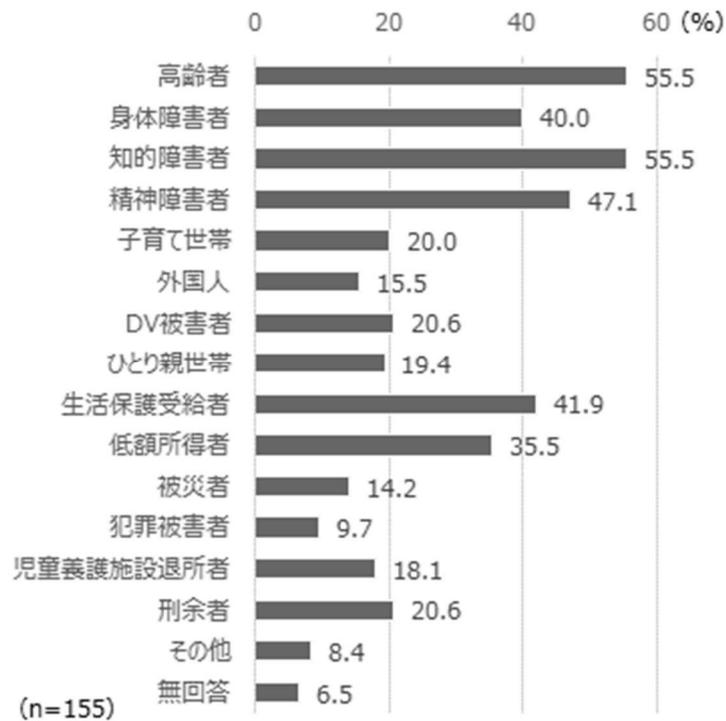
- ・【不動産店】緊急連絡先の確保ができない方、貯金が少ない方 【大家】75 歳以上の高齢者世帯（特に単身）、多人数世帯（大家族など）、地域内での関係性の良し悪し。不動産店とは、直接代替手段の説明、検討をする。大家とは不動産店立ち合いのもと、直接説明をさせていただく。
- ・高齢者で身寄りが無く保証人や緊急連絡先が居ないケース。トラブルや死後処理、残置物について抵抗を感じている。居住支援法人として信頼される存在になり、対応する事を約束出来る様に目指している。
- ・自立希望者の多くが保証人や緊急連絡先がいない。携帯電話の取得が条件となることが一般的であり、取得ができない方がある。行政に介入して頂き、理解を得るための努力が必要。
- ・特に近隣や同一住居内の住民への迷惑行為、また安定した支払いが可能であるかという金銭管理能力の有無など。その方の生活支援に必要なサービス提供体制なども説明し理解を得るようにしている。
- ・アパートの近隣の方々とトラブルの発生が困る。定期的な見守りやトラブル発生時の対応を約束。
- ・緊急連絡先がないケース。生保受給者の場合は、行政の（担当ケースワーカー）を緊急連絡先とし個人名を記入しない事で了承していただく。
- ・緊急連絡先や身元保証人がなかったような場合、生活保護受給者であったりする場合、本人の状況等を十分説明することや入居中の支援も必要に応じ行うことを説明。
- ・高齢、アルコール依存、生活保護などのケース。物件の紹介から生活の定着まで途切れなく支援を行うことを伝える。
- ・高齢者で身寄りがいない場合、保証人緊急連絡先がない場合。若年で特に精神障害を持っている場合。年齢にかかわらず保証人、緊急連絡先がない場合。場合によっては成年後見制度の利用を考える。どうしてもない場合は法人が緊急連絡先になる場合もある。
- ・債務が多額でブラックリストにのっている方。保証会社の審査にも通らない方（→成年後見人を利用）
- ・高齢者で親族が遠方のケースは家主に拒否が多かった。対象者への支援をプラン化して可視化し提示するコトで理解を得るコトにつなげた。
- ・生活保護受給者が NG の場合、保証人不在が NG の場合がある。保証協会審査により入居できるケースがあるが、不動産店によっては、保証協会審査時に緊急連絡先として親族をあてるよう求められることもある。協力関係にある不動産店は、施設が緊急連絡先となることで入居可となる。
- ・生活保護受給者や障害者、高齢者に特に抵抗感があるようで、事故物件となった場合の保証をしてほしいと言われたケースがあった。その場合はお部屋の契約を継続し、尚且つその後希望者又は職員が住む旨を契約書に盛り込んで対応した。 等

(5) 居住支援の実施状況

① 居住支援の対象者

- ・実施している居住支援の対象者は、「高齢者」と「知的障害者」が 55.5%で最も多く、次いで「精神障害者」の 47.1%、「生活保護受給者」の 41.9%、「身体障害者」の 40.0%、「低額所得者」の 35.5%と続いている。〔図表 2-20〕

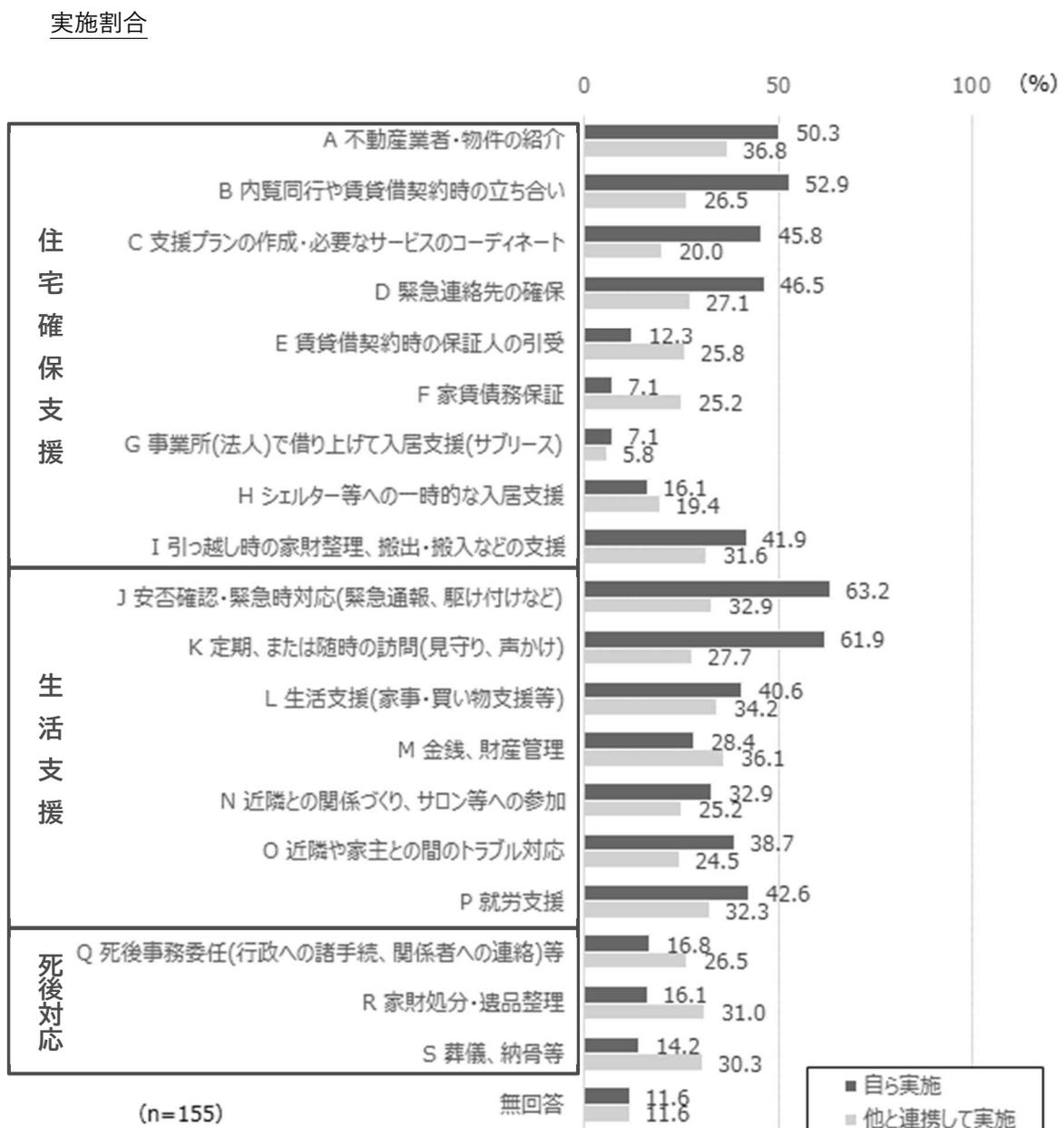
図表 2-20 居住支援の対象者の特性（複数回答）



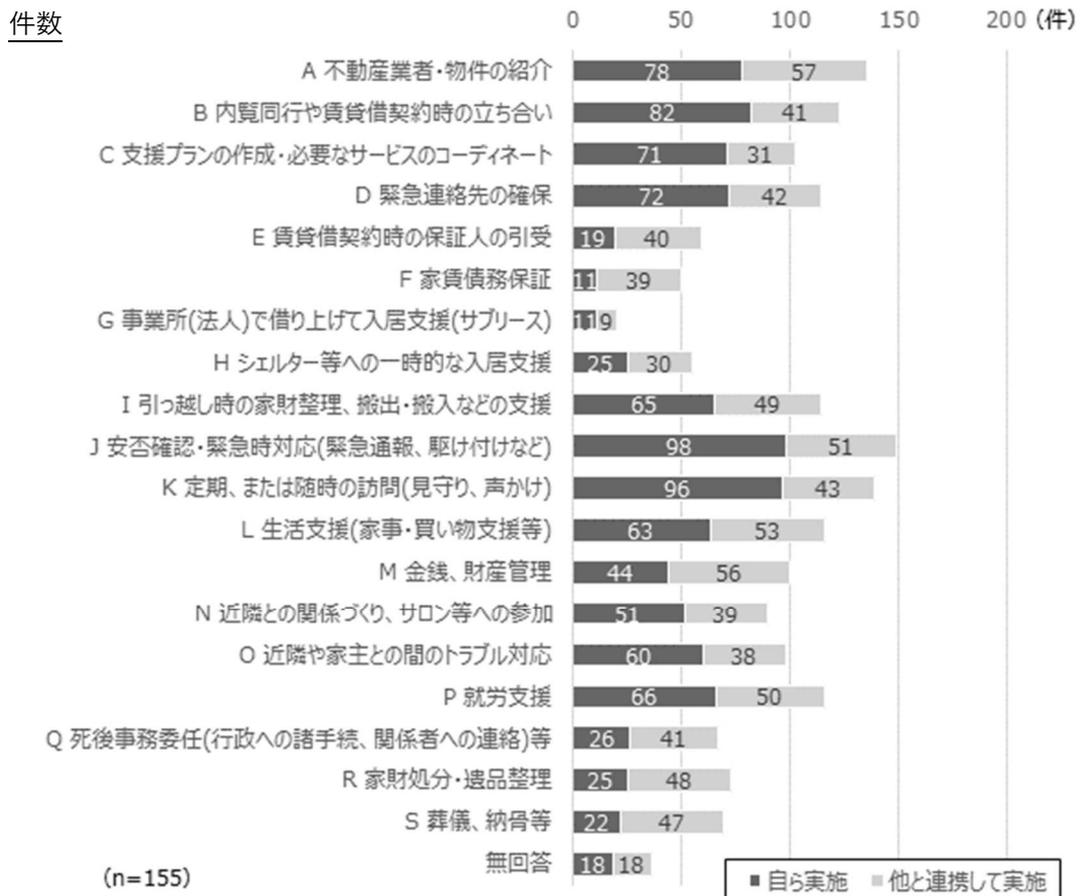
② 居住支援の内容（支援メニュー）

- ・実施している居住支援の内容を「自ら実施」もしくは「他と連携して実施」の別に聞いたところ、自ら実施している支援内容として多いのは「J 安否確認・緊急時対応」（63.2%）や「K 定期、または随時の訪問」（61.9%）、「B 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い」（52.9%）、「A 不動産業者・物件の紹介」（50.3%）などであった。
 - ・他と連携して実施している支援内容として多いのは、「A 不動産業者・物件の紹介」（36.8%）や「M 金銭、財産管理」（36.1%）、「L 生活支援」（34.2%）などであった。
- 〔図表 2-21〕
- ・なお、いずれかの死後対応（死後事務委任、家財処分・遺品整理、葬儀・納骨等）を行っている法人は 155 法人中 61 法人（39.4%）であった。

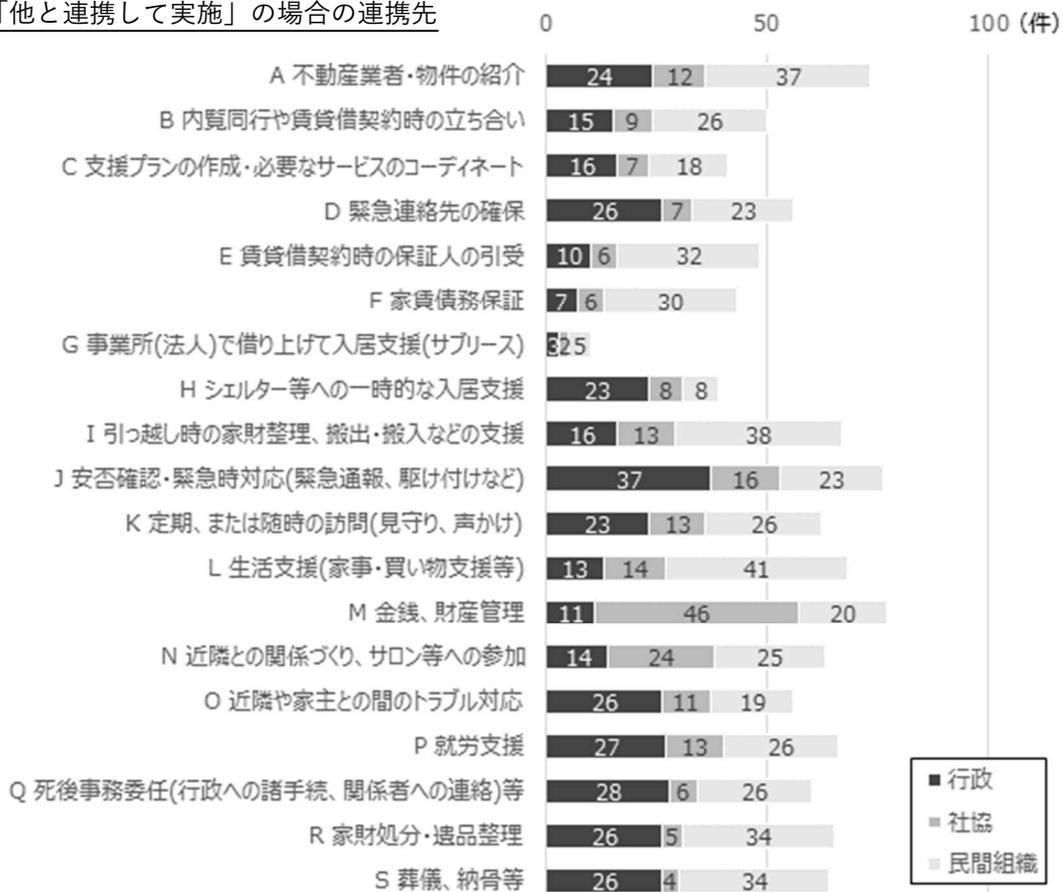
図表 2-21 実施している居住支援の内容（複数回答）



図表 2-21 実施している居住支援の内容（複数回答） つづき



「他と連携して実施」の場合の連携先



- ・居住支援の内容の実施率（自ら実施＋他と連携して実施）を設立年数別にみると、設立時期が古い法人ほど「Q 死後事務委任」や「R 家財処分・遺品整理」、「S 葬儀、納骨等」の割合が高くなる。
- ・職員規模別にみると、規模が大きいほど「A 不動産業者・物件の紹介」や「L 生活支援」、「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」、「R 家財処分・遺品整理」、「S 葬儀、納骨等」の割合が高くなる。〔図表 2-22〕

図表 2-22 実施している居住支援の内容（クロス集計）

	合計	件 A の紹介 不動産業者・物件	借 B 契約 内覧の立ち合 貸	の成 C コ ー デ イ ナ ミ ー の ス 作	保 D 緊急 連絡 先の 確	保 E 証 人 の 引 受 賃 借 約 時 の	F 家 賃 債 務 保 証	援 G （サ ブ リ ー ス ） 借 り 上 げ て 入 居 支	の H 一 時 的 な 入 居 支 援	財 I 整 理 引 越 し の 支 援 搬 出 ・ 搬 入	
全体	137	77.4	74.5	65.7	68.6	40.1	35.8	13.1	34.3	64.2	
設立年数	1979年以前	62	72.6	69.4	53.2	64.5	38.7	33.9	12.9	32.3	59.7
	1980～1999年	52	69.2	63.5	65.4	59.6	30.8	23.1	11.5	34.6	57.7
	2000年以降	28	78.6	82.1	75.0	67.9	46.4	50.0	10.7	28.6	67.9
職員規模	100人未満	48	66.7	68.8	64.6	66.7	35.4	35.4	6.3	16.7	58.3
	100～299人	48	70.8	68.8	60.4	52.1	33.3	33.3	10.4	37.5	58.3
	300人以上	33	81.8	66.7	57.6	69.7	36.4	30.3	18.2	33.3	54.5
事業分野	高齢福祉	85	65.9	61.2	54.1	52.9	30.6	32.9	14.1	36.5	51.8
	障害福祉	97	78.4	71.1	69.1	72.2	44.3	37.1	14.4	34.0	64.9
	保育・児童福祉	46	78.3	76.1	52.2	58.7	39.1	32.6	19.6	39.1	60.9
	低所得者	29	79.3	82.8	72.4	79.3	37.9	34.5	10.3	48.3	69.0
自治体規模	政令市・特別区	24	70.8	75.0	58.3	62.5	37.5	37.5	16.7	37.5	62.5
	中核市(候補市含む)	27	77.8	74.1	63.0	63.0	51.9	40.7	0.0	33.3	59.3
	一般市(10万人以上)	38	73.7	68.4	60.5	63.2	42.1	39.5	15.8	36.8	60.5
	一般市(10万人未満)・町	57	68.4	64.9	61.4	64.9	26.3	22.8	12.3	24.6	57.9

	駆 J 時 付 対 け 応 け 安 な 否 急 確 通 認 ・ 緊 報 急	声 K 時 か の け 訪 問 期 （ 見 ま 守 た り は 、 随	事 L ・ 買 生 い 活 物 支 支 援 援 等 （ 家	M 金 銭 、 財 産 管 理	参 < N 加 り 、 近 サ 口 ン の 等 関 係 の づ	間 O の ト 近 隣 ブ ル や 家 主 と の	P 就 労 支 援	関 係 者 へ の 連 絡 手 続 等 Q 行 政 死 後 事 務 委 任 の 諸 手 続 等	整 理 R 家 財 処 分 ・ 遺 品	S 葬 儀 、 納 骨 等
全体	84.7	80.3	70.8	62.0	51.8	56.2	66.4	40.1	40.1	40.1
設立年数	1979年以前	80.6	74.2	62.9	54.8	43.5	62.9	40.3	41.9	40.3
	1980～1999年	82.7	78.8	71.2	59.6	51.9	61.5	36.5	34.6	36.5
	2000年以降	71.4	71.4	67.9	64.3	53.6	60.7	32.1	32.1	32.1
職員規模	100人未満	77.1	75.0	56.3	54.2	39.6	54.2	29.2	25.0	29.2
	100～299人	75.0	68.8	62.5	58.3	50.0	62.5	37.5	35.4	37.5
	300人以上	84.8	81.8	81.8	57.6	54.5	63.6	42.4	45.5	45.5
事業分野	高齢福祉	72.9	67.1	63.5	48.2	52.9	52.9	40.0	41.2	41.2
	障害福祉	79.4	81.4	75.3	67.0	52.6	69.1	43.3	43.3	44.3
	保育・児童福祉	82.6	80.4	65.2	56.5	45.7	47.8	60.9	34.8	32.6
	低所得者	79.3	79.3	69.0	51.7	51.7	69.0	51.7	51.7	48.3
自治体規模	政令市・特別区	79.2	75.0	50.0	45.8	45.8	50.0	33.3	33.3	37.5
	中核市(候補市含む)	85.2	88.9	81.5	66.7	48.1	70.4	51.9	48.1	48.1
	一般市(10万人以上)	78.9	73.7	73.7	57.9	52.6	60.5	39.5	44.7	39.5
	一般市(10万人未満)・町	75.4	68.4	59.6	57.9	45.6	42.1	29.8	28.1	29.8

- 実施している支援の内容・方法等、法人の支援の特色や注力していることなど（自由回答）

≪例示≫入居までの支援（住宅確保支援）に関して ※住宅確保支援（A～Iのいずれか）

【A 不動産業者・物件の紹介】

- ・不動産会社や大家に支援内容をプレゼンし、理解を深めて頂いている。
- ・不動産業者と連絡を取り、本人と相談しながら住居を決めている。
- ・本人の特性や状況に合わせて空家対策として、NPO 団体を紹介。
- ・基本的には住居費が安い公営住宅をさがす。本人に同行し、行政の担当部署に相談。空きがなければ民間業者にあたる。
- ・支援対象が生活保護受給者の人が多いので、住宅扶助の範囲内の家賃の物件を探している。
- ・生活困窮者の住居確保のため、県営住宅申し込み等に同行支援している。

【B 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い】

- ・不動産会社への同行支援、後見人等との連携。
- ・不動産屋に連絡をし、クライアントと共に訪問、物件探しの同伴をする。金額や条件等に交渉が必要な場合で、クライアントが出来ない場合は代弁する。契約を見守る。その際に保証人や緊急連絡先の確保の相談対応も行う。
- ・障害のある方を支援しており、不動産業者への同伴、わかりやすい説明、情報提供、連絡調整等の支援をしている。
- ・相談から物件見学、契約までを不動産事業所（協力店）と一緒に対応する。
- ・不動産業者より条件の良い物件情報を取得し、本人と見学・交渉・契約・入居までを一体となってサポートしている。生保受給者がほとんどのため市と連携している。
- ・不動産への同行、契約時の立ち合い、緊急連絡先となる場合がある。
- ・あくまで本人主体で動く。契約には携わらない。

【C 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート】

- ・相談支援事業所を運営しており、グループホーム等からアパート生活に移行した後も、生活相談を受けられる体制がある。
- ・退院などの受入に際し、一度手厚い入居寮（期限 2 年以内）でひきうけ、本人と関係性や将来について話し合い、その後、アパート・グループホームなどその人にあつた場を一緒にさがす。
- ・アセスメントによって明らかになった生活課題に関しては、行政・地域包括支援センター・各種相談機関へつないでいる。
- ・物件を調整するだけでなく、中・長期的なプランを検討している。福祉の専門職としてのアセスメントを行い、ネットワークを構築出来る様にしている。
- ・本人の希望する住まい、生活の実現ができるよう聞き取り等、支援を丁寧に行っている。

【D 緊急連絡先の確保】

- ・緊急連絡先には諸事情を鑑みて、場合により、引受けている。
- ・個別ではあるが連絡先がない方には携帯電話の契約同行や、親類にうまく説明できない方は保証人や緊急連絡依頼、また引越費用まで捻出が困難なケースは引越作業まで行い、個別ケースでの柔軟な対応をしている。
- ・ご家族との緊急連絡先を伺い密に連絡し共有し、利用者さんが穏やかにすごせるよう努めている。

【I 引っ越し時の家財整理、搬出・搬入などの支援】

- ・引っ越し時の搬入だけでなく、購入のための外出支援も行い、時には施設でストックしてある家電を提供（無償）することもある。
- ・生活困窮者で十分に食べていない人に対し食糧支援を行っている。ボランティアにお願いし、引越の手伝いや荷物を運ぶトラックの借上げを行った。

(続き)

【その他、他団体との連携や支援の方針等に関すること】

- ・他団体と連携し地域の中で出来ることを行なっている。
- ・地域包括支援センター内に担当部署がある為、住宅の紹介だけでなく様々な機関と連携し、生活支援を実施できるところが特色です。
- ・自治会、民生委員、支援センター等の地域の関係機関に問合せで情報提供いただく。
- ・地域の民生委員や自治会等とも連携している。
- ・単身生活を希望される方がいた場合、法人単独で支援を進めることはしない。様々な目を入れることが重要。障害特性上、金銭管理や身上監護が必要な方が多いため、成年後見制度をほとんどのケースで利用している。
- ・社協と連携を取り、状況を把握した中で相談しながら支援をしていく。
- ・施設職員（担当者も含む）や町役場、社会福祉協議会、民生委員等にもお願いして、空き家の情報を得て、不動産業者や大家さんと直接交渉をし、ご利用者にも事前に見学をしていただいて決めている。また、生活用品等について、不足する物品については中古品等を利用している。簡単な修理等は職員が行ない、ご利用者の負担を軽減する等の努力をしている。
- ・「くらしまかせて」という地域貢献事業等の独自サービスにして法人全体の事業所が連携をとり対応。
- ・大家さん、不動産屋さんに借り主の情報を事前に「つつみかくさず」話をする。後日「聞いてなかった等」言われないようにしている。
- ・ショートステイでの練習、体験入居。
- ・生活困窮者、ホームレスの方々に住居を確保する為、社協と連携し社会貢献基金で初期費用を捻出している。
- ・賃貸・施設入所等、幅広い住宅・すまいの相談を受け、協力不動産業者の紹介。法人内外のサービス事業所や施設と連携し支援している。個別の状況（介護度・経済状況・ニーズ等）に応じて、多様なすまいの提案を行い、必要であれば権利擁護支援、介護サービスの利用、京都市高齢者すまい・生活支援事業等、サービスへのつなぎ支援も併せて行っている。
- ・転居だけの支援に特化せず、生活困窮に関連する相談内容に対応している。一時的な食料品の提供や生活物品の支援提供も行ない、それで終結できるケースも対応している。入居までの支援は、面談からアセスメント、聞き取り、不動産店同行、契約立ち合い等、伴走していく。大阪府社協生活困窮者レスキュー事業と連携して支援を行なっている。
- ・本人の意思確認→居宅生活訓練の実施→地域生活移行への確認→行政に相談、指導を仰ぐ→指示により物件探し（利用者に情報提供）→内覧→契約→行政報告・指示仰ぐ→地域移行 ※出来るだけ本人の希望に沿う支援を心掛けている。

《例示》入居後の支援（生活支援）に関して ※生活支援（J～Pのいずれか）

【J 安否確認・緊急時対応(緊急通報、駆け付けなど)】

- ・性格や障害特性に応じて、連絡体制を決める。当事者自ら連絡してくることが難しい場合は、支援機関から定期的な連絡、訪問等を行う。連絡できる当事者であれば電話・メールなどで連絡できるようにする。いくつかの支援機関が関わっている場合、一義的にはどこに連絡するかを決めておく。
- ・地域のサロン、サービスの紹介、何も利用しない方へは定期的な連絡を行い安否の確認を行っています。
- ・当法人では 24 時間 365 日緊急時に対応する事業（地域定着支援事業）を行っている。また、多くの独居生活をされている障害者に、定期訪問や電話での安否確認を行っている。
- ・法人本部として安否確認については緊急通報装置の設置を町から受託している。また、安否確認を兼ねた高齢者向け配食サービスを実施している。
- ・見守り、定期的訪問等連絡を取って安定した生活が継続できているかの確認を行なっている。

【K 定期、または随時の訪問(見守り、声かけ)】

- ・毎日訪問、緊急時対応、法人携帯電話貸出。
- ・定期的な見守りに関しては、対象者の状況に応じて自法人で実施するのと併せて、利用している福祉制度や関係者等と情報共有し、個別的な見守りを行っている。
- ・地域包括のネットワークを活かし、地域での見守り体制などを構築することができる。
- ・定期的な訪問を行い、新たなニーズでの確認を行う。必要に応じてフォーマル及びインフォーマルサービスにつなげていく。
- ・定期的に訪問を行い、支援が必要であると判断したら地域包括支援センターにつなげる。
- ・生活に慣れるまで定期的にコミュニティソーシャルワーカーが訪問し、困っている課題には対応できるようにしている。既存のサービスや制度に該当する人の場合は出来るだけ繋いでいくように支援する。
- ・決してひとりにさせない様にコンスタントに実施。電話訪問等により支援している他、札幌の場合は札幌乳児院の支援コーディネーターに支援を依頼することもある。
- ・京都市高齢者すまい・生活支援事業をあわせて利用されている方に対して、定期的な訪問または電話にて安否確認を行っている。

【L 生活支援(家事・買い物支援等)】

- ・生活支援サービスとしては、本会独自で登録制住民参加型福祉サービスを実施しており、掃除や買い物代行等の支援を行っている。
- ・ご本人ご家族のニーズを基に支援計画を作成し、法人内の事業所や他法人・関係機関と連携しながら支援にあたっている。
- ・適時の見守り、食事に関する支援、各種手続等の支援。
- ・自らの支援のみで対応はせずに、他のサービス（インフォーマルも含む）を出来るだけ調整し、地域で暮らし続ける環境を目指している。
- ・日中過ごす、働く場を提供している。また、自法人外でも本人に合う所をさがし、住居と日中はセットでさがし支援すると考えている。
- ・病院や行政と連携し、必要に応じて入居後の訪問や通院同行等の支援を実施している。
- ・毎日、朝夕の訪問による安否確認、買い物、通院、行政への手続等、本人からの相談に応じて対応している。また、地域包括支援センターや介護事業者の協力を得て、デイサービス、訪問介護等のサービス利用に結びつけ、民生委員や近隣住民の協力も得られる状態にある。

(続き)

【N 近隣との関係づくり、サロン等への参加】

- ・あったかふれあいセンターやサロンに協力を受けて、100歳体操や集まりに参加してもらっている。
- ・イベント、サークル活動への参加案内。
- ・大家さんや近隣住民へのあいさつ、法人の社会貢献事業として訪問や見守りを行なっている。
- ・地域のサークルなどに参加できるようコーディネート。
- ・民生委員との情報共有による支援。
- ・ゴミ出しのルールレクチャー、他住居人への挨拶等を一緒に行う。
- ・市内で開催されている、みんなの食堂を紹介した。
- ・地域の子育てサロンへの参加、行政と連携して就労支援を行う。
- ・地域のサロンや体操サークルなどへの参加を促し、関係づくりを意識。
- ・地域の民生委員、地域包括支援センター等への情報提供。
- ・仲介業者がいても大家と直接あいさつできる関係づくりや、近隣への引越しあいさつのお手伝い等。
- ・入居後、地域のサロンへ同行したり民生委員や福祉委員へ紹介した。
- ・福祉サービスと地域資源の両方を活用、休日は地域のサロンやイベントに参加するなど。
- ・本人の急変時など、関係機関の見守りのみでは対応が遅れることも考えられるため、転居時に本人が地域の中で孤立しないようにとの意味も含め、担当地区民生委員や町内会など住民自治組織関係者との顔つなぎも行っている。

【O 近隣や家主との間のトラブル対応】

- ・トラブル時には不動産店へかけあい、仲介した事もある。
- ・トラブルがおきた場合は社会貢献事業支援員とともに解決に向け取り組む。
- ・入居後の大家、不動産業者との連携。

【その他】

- ・当法人だけで対応せず、必ず複数の機関と連携しながら支援するようにしている。
- ・私たちのみで生活の全ての支援ができるわけではないので、なるべく他のサービスと連携しながら支援をしている（フォーマルなサービスでは不十分な部分の支援も多くある）。

《例示》入居者が亡くなった後の対応に関して ※死後対応（Q～Sのいずれか）

【Q 死後事務委任(行政への諸手続、関係者への連絡)等】

- ・後見人がある場合は後見人と協力して実施、全く身寄りがない方は当事業所での対応、家族等協力してくれる方がいないか探す。
- ・身寄りのない方は、特に事前に延命に対する意志確認や死後の対応について、確認しておくようになっている。
- ・家族等への連絡や調整、対外的手続きを行った。
- ・経済的に余裕のある方は、成年後見制度と合わせて死後事務委任契約も推奨する他、生活保護との連携による。
- ・後見人や任意後見人への橋渡しをご本人や親戚さんと連絡し行なっている。後見人と連携し死後対応を行なった。
- ・ご家族や関係者への連絡を速やかに行っている。その間、嘱託医師や行政との調整を行っている。身内や関係者が疎遠の場合は、行政と連携し遺品の整理や葬儀の手続きや納骨（無縁仏として）等の支援を行っている。
- ・生活保護受給者は、居住地区の担当ケースワーカーがいるので、その方に一任することができる。
- ・生活保護を受給している方の場合には行政担当課に即刻に連絡する。その後、必要な処置手続きなどを行政と共に進行。ケアマネジャーが関わっている。
- ・生前に顔馴染みの司法書士と連携し、希望するケースの方に任意後見契約を交わす。
- ・その後の対応、行政への連絡などは成年後見人に依頼し、必要に応じてお手伝いをしている。
- ・他関係機関と連携して、亡くなった後の対応をしている。

【R 家財処分・遺品整理】

- ・行政と連携して対応します。ゴミの多い場合は掃除に参加することもある。
- ・家財処分や遺品の取り扱いについては、血縁者等と協力して行なう考えでいる。
- ・家財処分をされる場合、寄附して頂いている。

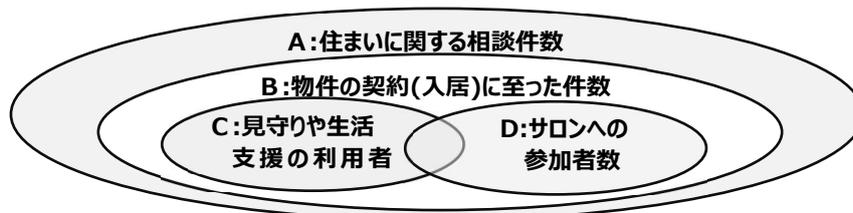
【S 葬儀、納骨等】

- ・ひとりでできない、おひとりの場合は、法人で見送る。市の共同墓地を利用する。
- ・身寄りのない方については葬儀など含め行っている。
- ・身寄りのない方であれば施設で葬儀を行い、ご遺骨を町会のお寺に納骨することまで行っている。年金や通帳の処理もボランティアで請け負うことが多い。
- ・ご本人の生前の考えやご遺族のおもいをできるかぎり必要に応じて協力している。墓地についても希望があればご利用いただける。

③ 住まいに関連する相談件数

- ・1年間に法人に寄せられる住まいに関する相談の平均延件数は19.1件だった。うち、物件の契約に至った延件数の平均は4.5件、見守りや生活支援の延利用者の平均は3.4人、サロンへの延参加者数の平均は0.9人だった。〔図表2-23〕

図表2-23 住まいに関する相談の件数・人数（2019年4月～2020年3月末）



	回答数	平均	最低値	最大値
A:住まいに関する相談件数(延件数)	68	19.1	0	312
B:物件の契約(入居)に至った件数(延件数)	68	4.5	0	40
C:見守りや生活支援の利用者数(延人数)	63	3.4	0	30
D:サロンへの参加者数(延人数)	63	0.9	0	27

④ 居住支援の継続的な実施に向けた取組

- ・居住支援の継続的な実施やサービスの質の向上に向けた工夫や取組（担当者の負担の軽減、財源の確保、サービスを見直す仕組み、適切な記録と管理、人材育成・研修など）について聞いたところ、次のような回答が得られた。

〈例示〉居住支援の継続的な実施に向けた取組（自由回答）

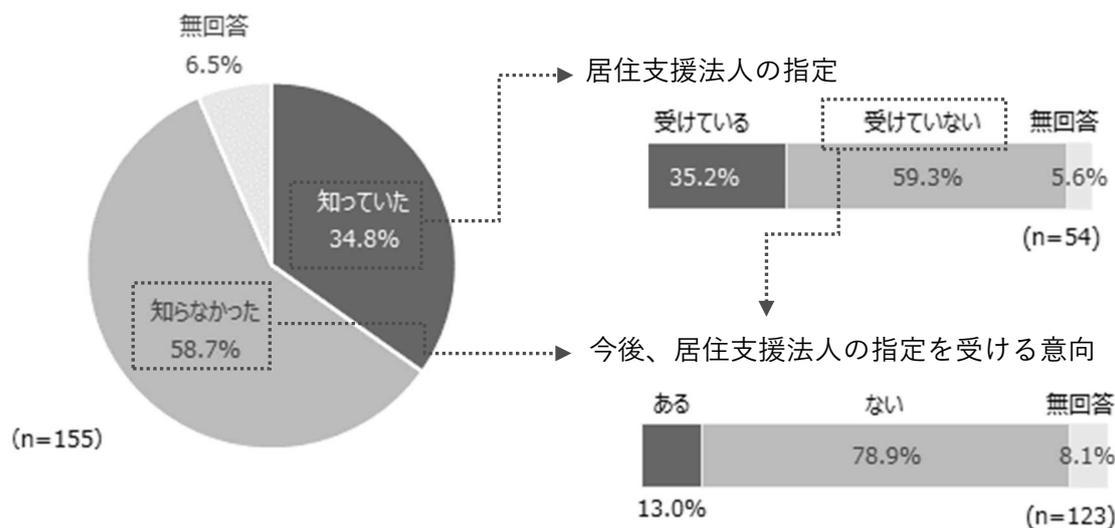
- ・ケース記録、業務日誌の作成・管理、法人独自の記録システム構築、担当者会議による情報共有
- ・複数職員によるケース担当、実践経験のある担当者の配置
- ・研修会や勉強会への参加
- ・法人外部の関係機関との連携、不動産業者との関係構築、連絡会の組織化・参加
- ・居住支援協議会への参画、他の居住支援団体との意見交換
- ・財源確保、行政等からの補助・支援
- ・地域住民への周知、自法人の取組を発信
- ・一人暮らしに必要な物品リストの作成 等

(6) 居住支援法人・居住支援協議会

① 居住支援法人の認知

- ・「居住支援法人」の認知について、「知っていた」は34.8%、「知らなかった」は58.7%であった。
- ・「知っていた」と回答した法人には居住支援法人の指定状況を聞いており、その結果は「受けている」が35.2%、「受けていない」が59.3%であった。
- ・さらに、居住支援法人を「知らなかった」、あるいは居住支援法人の指定を「受けていない」と回答した法人には、今後、居住支援法人の指定を受ける意向を聞いており、その結果は「ある」が13.0%、「ない」が78.9%であった。〔図表 2-24〕

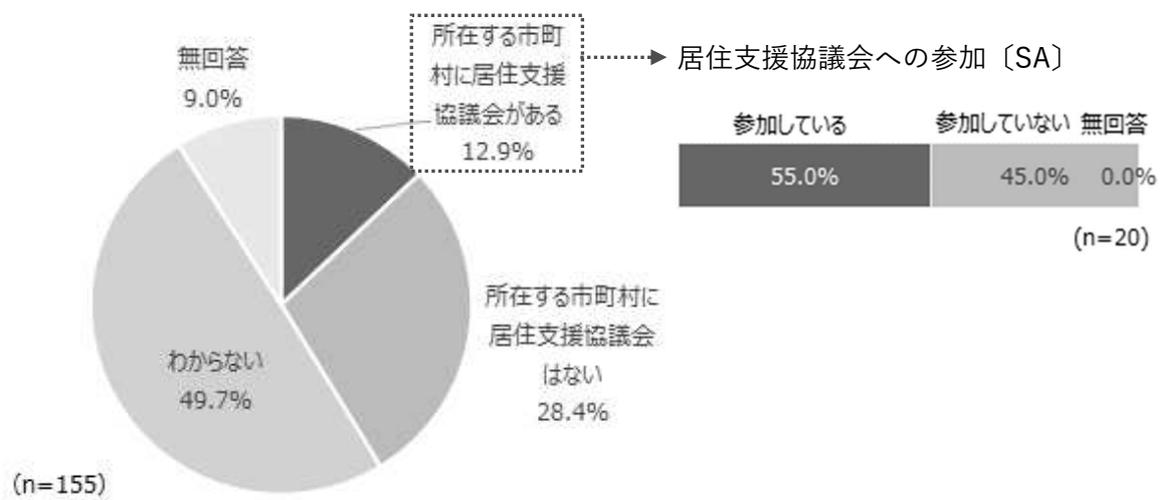
図表 2-24 居住支援法人の認知



② 居住支援協議会の有無

- ・法人が所在する市区町村における居住支援協議会の有無を聞いたところ、「所在する市町村に居住支援協議会がある」が 12.9%、「所在する市町村に居住支援協議会はない」が 28.4%であった。なお、「わからない」が 49.7%で回答の半数を占めた。
- ・居住支援協議会があると回答した法人には、その居住支援協議会への参加状況を聞いたところ、「参加している」が 55.0%、「参加していない」が 45.0%であった。〔図表 2-25〕

図表 2-25 居住支援協議会の有無



(7) 居住支援を実施したことによる成果や効果

居住支援を実施したことによって、各ステークホルダーにとってどのような成果や効果が得られたと思うか聞いたところ、以下のような回答が得られた。

《例示》対象者・利用者にとって（自由回答）

- ・利用者の生活の質の向上、望む生活の実現。
- ・自身のみでは住宅の確保が難しい人がいるので、間に入って調整する人は必要。
- ・身寄りのない高齢者や居住地のない人が低価格で安心して生活できる。
- ・緊急時支援を受けられたり、地域との繋がりを持てる為孤立を防止することができる。
- ・「住まい」に対する相談がより専門的になって安心感を与られている。
- ・福祉専門職の視点から、多角的にご本人をアセスメントしサポートすることで、住まいの確保はもちろん、必要なサービス・関係機関とのつながりができ、より安心できるくらしの支援が行えている。
- ・自ら住居確保したり安定した生活を送ったりすることが困難な方が、支援によりこれらのことが可能となり自己実現できる。他の利用者にとって希望が持てる（目標ができる、〇〇さんのようになりたい）。 等

《例示》自法人にとって（自由回答）

- ・「住みなれた地域で暮らす」ことに対して支援できた。入居支援の経験ができスキルアップできた。
- ・連携先機関が増え、法人の社会資源が増えた。
- ・行政、近隣ほか地域の方々へ、自法人の活動を知って頂く機会が出来た。
- ・行政や不動産業者その他相談窓口や地縁組織など、多様な主体とつながりを持つことで地域との関係性の強化につながった。
- ・新たな事業を実施することで、これまで連携してこなかった団体とつながり、ノウハウの獲得・職員の資質向上につながる。
- ・緊急的な居住確保から、安定的な住居確保まで一体的に支援を行うことが可能となった。法人内の他事業と連携が可能となり、支援体制が充実した。
- ・今まで管理者が休日などに支援していたが、法人の社会貢献事業として位置づけることで、社会福祉法人への考え方を職員が新たに考えるようになった。
- ・社会福祉法人の責務である社会貢献活動を具現化できている。
- ・職員が自分の仕事に誇りを持てるようになる。（支援の枠が広がる）法人としては社会貢献活動になる。
- ・地域貢献として実施するなかで、法人の広報にもなっている。業務に携わる職員にとっても、法人内事業にとらわれない支援について学び実践する機会となり、法人自体の職員の質の向上につながっている。すまいに関するニーズを把握できる。 等

《例示》そのほか、家主や不動産業者、行政や福祉関係者、地域にとって（自由回答）

- ・空き家対策や高齢者と学生のシェアハウス等、選択肢が増えてきた。
- ・居住支援を通して、市役所の生活福祉課とやりとりすることが多くなり、障害者の生活支援の話もしやすくなった。
- ・当法人が地域包括ケアシステムの中で、行政、利用者、不動産会社の間で立って橋渡しすることで、円満な地域共生社会を実現する一助になっていると考えております。
- ・サポートによって理解を得て家主等にとって成功例となり次につなげることができ、空き家対策にもつながる。共生社会の実現。
- ・それぞれが持っている「住まい」に対する課題を共通認識し、考える機会となる。
- ・安心を地域に提供している為、地域の価値が上がっている。
- ・不動産店等は「社会福祉法人」が関係しているので安心の声があり、行政や福祉関係者は、理解されにくい所も間に入ってくれたり、民生委員からは相談先が増したとの声があった。
- ・家主や不動産業者などから、ご利用者以外の支援の相談がみられるようになった。行政や他の法人との連携の機会が増えた。又、地域との相談事や共同作業を通じ連帯意識が強まった。 等

3. アンケート調査結果のまとめ

《「居住支援実施法人」のプロフィール》

- 回答法人 2,168 法人のうち、法人の事業として居住支援事業を実施している法人は 103 法人（4.8%）、法人の事業ではないが住まいに関する支援の経験のある法人は 52 法人（2.4%）であり、「居住支援実施法人」は 155 法人（7.2%）。「居住支援」に取り組んでいる社会福祉法人は少数だった。
- 居住支援実施法人は、法人設立が古く（長期にわたって事業を実施）、職員規模と事業活動収入規模の大きい法人が多い。障害福祉を事業分野としている法人に多い（その他、実施していない法人よりも「低所得者」の支援をしている法人の割合が高いのが特徴）。

《法人内の体制》

- 法人内部の体制は、「居住支援の担当は置かず、適宜対応している」が 45.2%で半数近くを占めるが、職員規模が大きいほど「担当部署を設置して対応している」割合が高くなり、法人事業として組織的に対応している。

《物件確保の方法、不動産関係者との連携》

- 住宅・物件確保の方法は、「自ら不動産店・大家と調整」（56.8%）が最も多く、職員規模が大きいほど「協力不動産店の紹介」や「法人の自己所有物件」の割合が高くなる。また、自治体規模が大きいほど「自ら不動産店・大家と調整」、「協力不動産店の紹介」の割合が高くなる。

- 連携・協力関係にある不動産業者の平均は4.2事業者、そのうち実際に物件紹介等の連携実績のある不動産業者の平均は3.0事業者。

《居住支援の実際》

- 居住支援の主な対象者は、高齢者と障害者(身体・知的・精神)、低額所得者(生活保護受給者、低額所得者)。
- 自ら実施している支援内容として多いのは、住宅確保支援の中では「不動産業者・物件の紹介」や「内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い」、生活支援の中では「安否確認・緊急時対応」や「定期、または随時の訪問」など。他と連携して実施している支援内容として多いのは、「不動産業者・物件の紹介」や「生活支援」、「金銭、財産管理」など。死後対応(死後事務委任、家財処分・遺品整理、葬儀・納骨等のいずれか)を行っている法人は155法人中61法人(4割)だった。
- 1年間に法人に寄せられる住まいに関する相談件数は平均19.1件、うち物件の契約に至った件数は平均4.5件だった。

《居住支援法人の認知と居住支援協議会の有無》

- 居住支援実施法人にとって、「居住支援法人」を知らなかったのは6割。知っていたと回答した54法人の中で、居住支援法人の指定を受けているのは19法人だった。
- 法人が所在する市区町村に居住支援協議会があるのは12.9%にとどまり、回答の半数を占めたのは「わからない」。

4. ヒアリング調査の実施概要

(1) ヒアリング調査の位置づけ

「社会福祉法人による居住支援の取組に関する調査」（アンケート調査）の回答内容等を参考にして、先行的に居住支援に取り組んでいる社会福祉法人等をピックアップし、取組状況の詳細を伺うためにヒアリング調査を実施した。

合わせて、すでに居住支援法人の指定を受けている社会福祉法人等に対するヒアリング調査も実施した。

ヒアリング調査の結果は、次章に掲載の「事例集」としてとりまとめた。

(2) ヒアリング調査の対象抽出にあたっての考え方

ヒアリング調査の対象抽出にあたっては、アンケート調査の回答内容をもとに、例えば幅広い支援内容を用意している、法人外の団体・機関と連携の枠組みができている、不動産業者との関係ができている、相談件数が多いなどの観点から、優れていると考えられる先行事例を抽出した。

合わせて、事例をある程度幅広く収集するために、以下の「居住支援の類型」と「主たる対象者」に沿って事例を抽出した。

図表 2-26 事例抽出の視点

〈居住支援の類型〉

類型1：住宅確保とその後の生活支援・参加支援までを行うミクロな支援

類型2：住宅確保に焦点化した取組

類型3：圏域における資源開発とネットワーク構築の取組(居住支援協議会、社協等)

〈主たる対象者〉

高齢者 障害者 その他(生活困窮者等)

※詳細は第1章参照。

(3) ヒアリング調査の協力量人

最終的に下表に記載の9法人の協力を得てヒアリング調査を実施した。

図表 2-27 ヒアリング調査の協力量人

	法人名	所在地	主な対象・取組のポイント等
①	社会福祉法人 豊年福祉会	大阪府	生活困窮者 ・法人独自の地域福祉活動(自主財源) ・CSWの配置(9名、うち専従1名) ・大阪府社協「社会貢献事業(生活困窮者レスキュー事業)」
②	社会福祉法人 クムレ	岡山県	障害者 ・地域公益活動の一環で居住支援実施 ・地域のすべての不動産会社訪問・説明 ・居住支援法人(2018年)
③	社会福祉法人 多摩同胞会	東京都	高齢者 ・運営する地域包括支援センターによる地域支援の一環で居住支援実施(住まいは生活課題の一つ)
④	社会福祉法人 聖光会	山口県	高齢者 ・軽費老人ホームから地域へ(サブリース、配食、健康管理) ・法人グループの不動産会社(居住支援法人)との連携
⑤	社会福祉法人 佑啓会	千葉県	障害者 ・入所施設やGHから地域生活へ ・GH運営上、不動産会社との関係構築 ・事業継続のため制度サービス活用へ
⑥	社会福祉法人 長野県社会福祉協議会	長野県	生活困窮者 ・市町村社協との連携(生活支援) ・県社協は連帯保証人に代わり、住宅確保と家賃債務保証、死後対応を支援 ・居住支援法人(2019年)
⑦	公益社団法人 愛知共同住宅協会	愛知県	全般(高齢者、障害者、生活困窮者) ・フリーダイヤルによる相談対応(大家、入居者、支援者等) ・年間300件の住まい相談受付 ・居住支援法人(2018年)
⑧	社会福祉法人 天竜厚生会	静岡県	生活困窮者 ・2016年低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業から「一時居住支援事業」へ ・他法人との連携(「支援会議」等) ・居住支援法人(2019年)
⑨	社会福祉法人 南高愛隣会	長崎県	刑余者 ・地域生活定着支援センターとの連携 ・GH運営上、不動産会社との関係構築 ・居住支援法人(2019年)

※ ●に白抜き数字は居住支援法人

※ 上記のうち、長野県社会福祉協議会と愛知共同住宅協会は、アンケート調査の対象外である。

※ CSW：コミュニティソーシャルワーカー、GH：グループホーム

ヒアリング調査を実施した9法人を先述の「居住支援の種類」×「主たる対象者」の枠組みで付置すると次のようになる。

図表 2-28 事例の種類

〈居住支援の種類〉

種類1：住宅確保とその後の生活支援・参加支援までを行うミクロな支援

高齢者 ③多摩同胞会 ④聖光会

障害者 ②クムレ ⑤佑啓会

その他 ①豊年福祉会(生活困窮者) ⑧天竜厚生会(生活困窮者)

⑨南高愛隣会(刑余者)

種類2：住宅確保に焦点化した取組

⑦愛知共同住宅協会(高齢・障害・生活困窮者等)

種類3：圏域における資源開発とネットワーク構築の取組

⑥長野県社会福祉協議会

(●に白抜き数字：居住支援法人)

第3章 「住まいと生活支援の一体的提供に関する取組」の普及

第3章 「住まいと生活支援の一体的提供に関する取組」の普及

1. 事例集

社会福祉法人多摩同胞会

～地域包括支援センターを中心に、「居住」を含めたトータルな支援活動を展開～

■ 法人・団体の基本情報 ■

法人名	社会福祉法人 多摩同胞会
法人所在地	東京都府中市武蔵台 1-10-1
代表者名	理事長 鈴木恂子
法人設立年	1946年(昭和21年)
職員数	624人(うち、常勤357人)
法人概要	多摩同胞会は、あきる野市において母子生活支援施設(母子寮)からスタート。現在は府中市を中心に原点であるあきる野市、さらに千代田区において、高齢者福祉(特養・養護・在宅サービスセンター・包括支援センター・居宅介護支援・訪問介護・ケアハウス・グループホームなど)、児童福祉(母子生活支援施設・子ども家庭支援センターなど)の事業を展開。
法人HP	https://www.tama-dhk.or.jp/index.html
居住支援法人の指定	無し

■ 地域の状況 ■

主な活動地域	東京都府中市																						
地域の状況	<p>府中市は、東京都のほぼ中央、新宿から西方約22kmの距離に位置する。南端の多摩川より北は約1.7kmにわたって平坦地が広がり、これより東西に走る高さ約6～7mの崖線から北へ約2.5kmにわたって立川段丘が広がる。</p> <p>≪府中市の基礎情報≫</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>府中市</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>29.43 km²</td> </tr> <tr> <td>人口</td> <td>260,232人</td> </tr> <tr> <td>65歳以上(率)</td> <td>56,994人(21.9%)</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>119,569世帯</td> </tr> <tr> <td>高齢者世帯(率)</td> <td>22,114世帯(18.5%)</td> </tr> <tr> <td>地域包括支援センター</td> <td>11箇所</td> </tr> <tr> <td>住宅総数</td> <td>131,360戸</td> </tr> <tr> <td>空き家数(率)</td> <td>15,030戸(11.4%)</td> </tr> <tr> <td>持ち家数(率)</td> <td>59,830戸(51.9%)</td> </tr> <tr> <td>借家数(率)</td> <td>50,970戸(44.2%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>人口:「令和元年度府中市統計書」(R2.1.1現在) 世帯:「平成27年度国勢調査」 住宅:「平成30年住宅・土地統計調査」 その他:府中市ホームページ</p> 		府中市	面積	29.43 km ²	人口	260,232人	65歳以上(率)	56,994人(21.9%)	世帯数	119,569世帯	高齢者世帯(率)	22,114世帯(18.5%)	地域包括支援センター	11箇所	住宅総数	131,360戸	空き家数(率)	15,030戸(11.4%)	持ち家数(率)	59,830戸(51.9%)	借家数(率)	50,970戸(44.2%)
	府中市																						
面積	29.43 km ²																						
人口	260,232人																						
65歳以上(率)	56,994人(21.9%)																						
世帯数	119,569世帯																						
高齢者世帯(率)	22,114世帯(18.5%)																						
地域包括支援センター	11箇所																						
住宅総数	131,360戸																						
空き家数(率)	15,030戸(11.4%)																						
持ち家数(率)	59,830戸(51.9%)																						
借家数(率)	50,970戸(44.2%)																						
市町村居住支援協議会の有無	有り(2020年7月設立) ※多摩同胞会は居住支援協議会に参加していない																						

■ 居住支援活動 ■

I. 基本方針と組織

居住支援を実施した背景・目的

- ・1946年(昭和21年)、多摩同胞会はあきる野市に母子生活支援施設(母子寮)を設立し、戦後の混乱の中で生活に困窮する母子家庭への支援からスタートした。その後、利用者数も増え、母子家庭の自立した生活の実現には、母親の就労の機会の創出が必要であると考え、府中市に姉妹施設を設置した。そのうち、母子寮を運営しているのであれば、行き場のない高齢者も引き受けてくれないかとの依頼が地域からあって高齢者支援を行うこととなった。住み慣れた地域を離れずに住み続けられるよう、府中市で第一号となる特別養護老人ホームを設立した。当法人は、住む場所がなく経済的に苦しい方、頼れる家族がいない方などを対象に支援を進めてきた。
- ・1994年(平成6年)から在宅介護支援センターを運営する中で、住まいに関連する相談も多かったという実感があった。2006年(平成18年)からは地域包括支援センターの運営を受託し、地域のニーズを汲みながら本格的に居住支援に取り組むようになった。地域には、住み替えを必要とする身寄りのない高齢者等の存在もあって、利用者とともに不動産業者を探したり、交渉の場に立ち会うなど対応してきた。
- ・2011年(平成23年)には、サービス付き高齢者向け住宅(13床)をスタートさせた。府中市内に、大規模な施設を建てるには小さい市有地があって、土地の所有者から当法人に何か活用してもらえないかと打診があったことがきっかけだった。設立当初、入居者13人中5人は生活保護受給者だった。当法人の居住支援の取組の中では、地域包括支援センターの活動と低廉な金額で入居できるサ高住の運営が大きな柱だと考えている。

法人内の組織体制

- ・住まいの相談については地域の課題でもあるので、基本的には地域包括支援センターが受け付けて対応している。地域包括支援センターの立場としては、「居住」に焦点を当ててではなく、地域住民の生活全般の中の一つの要件として、「居住」について重点的に考えなければならない利用者もいるという捉え方をしている。
- ・地域包括支援センターの中に居住支援の担当者を置いているわけではなく、保健師、社会福祉士、主任介護支援専門員といった3職種の中で、特に社会福祉士が中心となって相談対応している。

外部組織との関係構築・連携

- ・地域包括支援センターだけの対応が難しい場合には、ネットワークの中から行政の担当課(生活困窮、障害等)や社会福祉協議会、医療機関等と連携しながら対応している。
- ・例えば、30代から40年間、精神病院に入院していた70歳代の方がいて、その兄から何とか地域での生活を実現したいと相談がきた。最初はサ高住で受け入れることになったが、のちには特養に移って最期を看取った。このような地域移行の相談も多く、必要に応

じて外部組織と連携しながら対応している。

- ・地域包括支援センター「あさひ苑」の管轄エリアにおいて、協力関係にある不動産業者は2社程度である。多摩同胞会が運営している府中市内の3箇所の地域包括支援センターの中では、「この地域の物件は、この不動産業者に聞けばよい」という不動産関連の情報を共有・把握している。
- ・老朽化しているアパートを何棟も保有している大家、あるいは地元不動産業者からも、空き室を出したくないため、空室情報を連絡してくれることもある。

Ⅱ. 支援や取組の内容

実施している居住支援の内容

～社会福祉法人等の居住支援の取組にかかる実態調査より～

		自ら実施	他と連携して実施
住宅確保支援	A 不動産業者・物件の紹介	●	●
	B 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い	●	●
	C 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート	●	
	D 緊急連絡先の確保	●	●
	E 賃貸借契約時の保証人の引受		
	F 家賃債務保証		
	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	●	●
生活支援	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	●	●
死後対応	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		

居住支援の対象者

- ・府中市内3地域包括支援センターの管轄エリアの中で、住まいに関する相談は年間60件、うち物件の成約に至ったのは10件程度(サービス付き高齢者住宅への入居以外)である。残り50件は、支援がなくても本人や家族の力で入居に向けて話を進められそうな利用者だった。成約に至った10件は、住宅の課題のみで相談にきているわけではなく、生活保護や介護、医療が必要な利用者であり、それらの対応もしている。
- ・府中市は住宅等の建替えの影響もあって、住まいに関する相談が多い。多摩同胞会による

居住支援の実績が増えてくると、行政からの相談も増えてくるようになり（他県からの相談含む）、高齢者のことであれば地域包括支援センターに相談がくるようになった。

- ・大家は地域住民でもあるため、地域包括支援センターが地域内で活動していると、例えば介護予防教室の参加者が大家だったという話もある。そういうつながりから、そのアパートの入居者に関する相談を受けたりすることもある。

居住支援の内容・取組方法 住宅確保時の支援

- ・運営している各地域包括支援センターの職員は7～8人体制で、相談がメインの業務は3職種以外に1～2人は在籍している。3つの地域包括支援センターで15人くらいが相談支援にあたっている。居住支援に特化したアセスメントというわけではないが、最初のインタビューにおいて、住まいのことを聞かざるを得ないので、総合相談のアセスメントシートに沿って聞き取っている。
- ・不動産業者が入居を拒否する最大の理由は、高齢者が体調を崩して孤独死してしまうことだった。当法人が間に入って、必要な介護サービスや福祉サービスを提供していくことが、不動産業者や大家の安心材料につながっている。
- ・利用者本人に問題があって、自律的に生活を送れない方の物件は見つけにくい。特にアルコール依存症の患者、発達障害を持つ高齢者など、不動産業者にあたっても入居可能な物件を探すのが困難なケースもある。また、介護老人保健施設、特別養護老人ホーム等の入居施設を紹介する場合でも、未納・滞納歴が問題となるので、特に金銭の問題を抱えている方には伴走支援する必要がある。
- ・生活保護受給者には、たとえ保証人がいなくても物件を貸してくれるが、孤独死の問題がクローズアップされてきてからは、生活保護受給者の中でも身寄りがない方を断る大家もいる。

居住支援の内容・取組方法 入居後の支援

- ・住まいを確保するためには、見守りや配食サービスなど生活支援をセットにして考えなければならない。頻度の濃淡はあるが、必要であれば地域包括支援センターの職員が見守り活動をしている。
- ・転居に合わせて、地域の自治会町内会や老人会のサロン活動等を案内している。
- ・支援プランはプライバシーの問題もあって、不動産業者や大家にすべての情報を提供することはない。多くの場合、当法人が継続的に支援していることで納得してくれている。なお、大家に無断でデイサービスや短期入所等のサービスを利用すると、大家も心配してしまうので、事前に了承を得るようにしている。何らかの課題を抱えた入居者に対しては、当法人だけでなく、大家や近隣住民も同様に心配している。
- ・地域包括支援センターは365日24時間対応している。従来



▲食を通じた支援(法人HP)

の在宅介護支援センターは365日、特別養護老人ホームは24時間の対応をしている。そういう経験もあって、地域住民の生活を支えるのであれば、24時間365日の対応には抵抗を感じない。

- ・地域の民生委員とは密に連携をとっており、年2回、担当地区における連絡会を設けている(現在はコロナ禍の影響で開催せず)。民生委員からも、担当地区のアパート入居者の情報等を入手することもできる。
- ・介護保険サービスと地域包括支援センターの見守りがミックスされることで、きめ細かく入居者の見守りができる。地域の居宅介護支援事業所と地域包括支援センターが連携しているので、別法人の居宅介護支援事業所から見守りや配食の依頼がきて対応することもある。訪問介護等の在宅サービスの利用者には、地域包括支援センターとの役割分担やすみ分けを考え、居宅介護支援事業所に上手にバトンタッチしている。

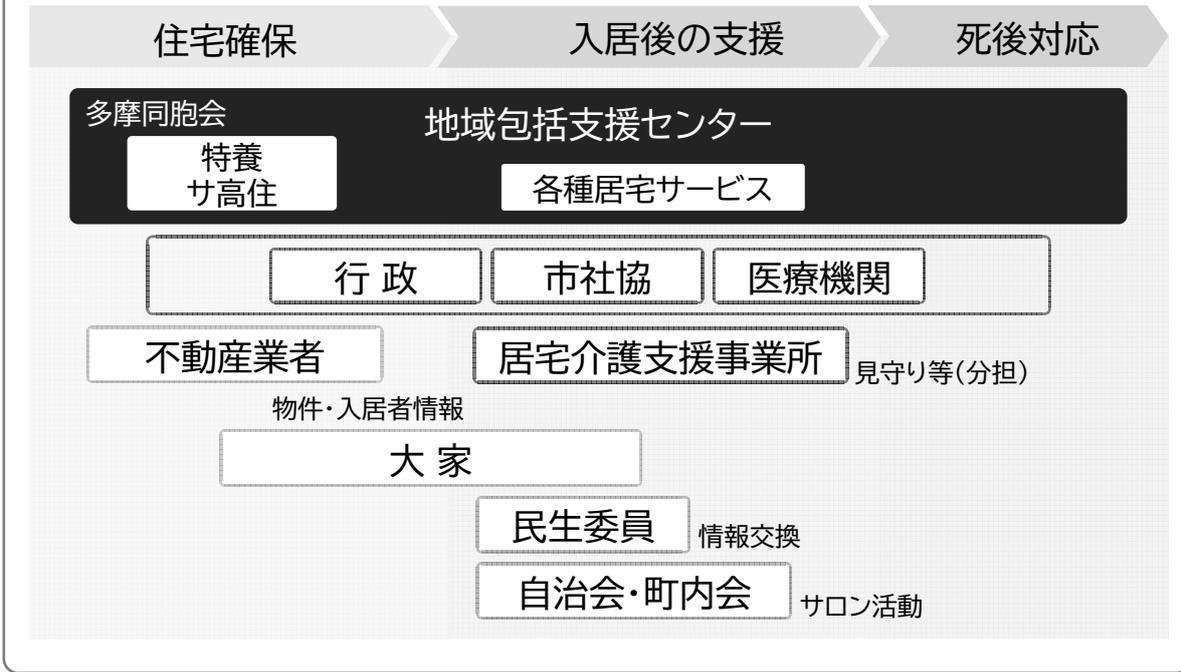
居住支援の内容・取組方法 死後対応

- ・死後対応について行政(ケースワーカー等)が動かないと、家財処分をどうするのか、その費用は誰が負担するのかなど、稀に大家や不動産業者側から不満が上がってくることもある。そうなると、その大家や不動産業者から次に物件を貸してもらえなくなる。そうならないように、社会福祉協議会や後見人・保佐人・補助人が伴走支援している方であれば、当法人が間に入って後見人等に対応をお願いすることもあった。多摩同胞会が法人として、死後対応に踏み込んで対応していくという考えは今のところない。

Ⅲ. 居住支援の実施による成果や効果と今後の課題

- ・法人内でも「居住支援法人」の指定の可否について検討したが、地域の高齢者等の利用者の実態や地域包括支援センターにおける支援活動の実態、行政や社協の支援動向等を総合的に鑑み、見送ることとした。法人内事業所の支援活動全体で見ると、「死後対応」以外の支援の枠組みはできている。それが居住支援法人の指定を受けない理由でもある。居住支援法人と地域包括支援センターの活動は重複する部分があり、地域包括支援センターが居住を含めてトータルで支援活動できているので、指定を受けるよりは、地域包括支援センターを中心に事業所全体として取り組んだ方が得策だと考えた。そのため、地域で生活する上での課題の中に「住居」があるというだけで、「居住支援」だけを切り出す必要はないと考えている。
- ・物件確保で最も困るのは、年金12~13万円/月くらい支給されている高齢者等で、生活保護受給の対象にはならず、かつ身寄りがいない方である。地域包括支援センターが相談を受けても、保証人になることはできないので、社会福祉協議会や保証会社に同行してつなぐことで対応している。

地域関係者との連携体制（イメージ）



社会福祉法人聖光会

～軽費老人ホームから地域へ、関連不動産会社との連携による居住支援～

法人・団体の基本情報

法人名	社会福祉法人 聖光会
法人所在地	山口県岩国市横山 3-4-7
代表者名	理事長 福田雅良
法人設立年	1980年(昭和55年)
職員数	31人(うち、常勤10人)
法人概要	聖光会は、山口県岩国市において軽費老人ホーム錦寿苑を運営。さらに、地域における公益的な活動の一環として、様々な福祉ニーズ(制度の狭間にいる人々)にスポットを当てた支援を実践し、法人連携による住まいの確保・提供、食事の提供、見守りや安否確認等の生活全般の支援に取り組んでいる。
法人HP	http://kinjuen.com/
居住支援法人の指定	無し(ただし、法人グループ内の別法人が指定を受けている)

地域の状況

主な活動地域	山口県岩国市																						
地域の状況	<p>岩国市は、山口県の最東部に位置する。市域は山口市に次いで県下第2位の広さで、南北にやや長く、北部は中国山地、南部は平野が広がる。</p> <p style="text-align: center;">《岩国市の基礎情報》</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">岩国市</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>873.72 km²</td> </tr> <tr> <td>人口</td> <td>131,844人</td> </tr> <tr> <td>65歳以上(率)</td> <td>46,808人(35.5%)</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>59,080世帯</td> </tr> <tr> <td>高齢者世帯(率)</td> <td>8,892世帯(9.7%)</td> </tr> <tr> <td>地域包括支援センター</td> <td>10箇所</td> </tr> <tr> <td>住宅総数</td> <td>71,190戸</td> </tr> <tr> <td>空き家数(率)</td> <td>13,710戸(19.3%)</td> </tr> <tr> <td>持ち家数(率)</td> <td>39,580戸(69.0%)</td> </tr> <tr> <td>借家数(率)</td> <td>15,480戸(27.0%)</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small;">人口:「いづくにの人口」(R3.3.1現在) 世帯:「平成27年度国勢調査」 高齢者世帯:「岩国市高齢者保健福祉計画素案」(R1.5.1現在) 住宅:「平成30年住宅・土地統計調査」 その他:岩国市ホームページ</p> 	岩国市		面積	873.72 km ²	人口	131,844人	65歳以上(率)	46,808人(35.5%)	世帯数	59,080世帯	高齢者世帯(率)	8,892世帯(9.7%)	地域包括支援センター	10箇所	住宅総数	71,190戸	空き家数(率)	13,710戸(19.3%)	持ち家数(率)	39,580戸(69.0%)	借家数(率)	15,480戸(27.0%)
岩国市																							
面積	873.72 km ²																						
人口	131,844人																						
65歳以上(率)	46,808人(35.5%)																						
世帯数	59,080世帯																						
高齢者世帯(率)	8,892世帯(9.7%)																						
地域包括支援センター	10箇所																						
住宅総数	71,190戸																						
空き家数(率)	13,710戸(19.3%)																						
持ち家数(率)	39,580戸(69.0%)																						
借家数(率)	15,480戸(27.0%)																						
市町村居住支援協議会の有無	無し																						

■ 居住支援活動 ■

I. 基本方針と組織

居住支援を実施した背景・目的

- ・法人施設(軽費老人ホーム錦寿苑)は、岩国市の名所である錦帯橋と吉香公園に隣接した場所に立地している。この地域は、もともと武家屋敷だったこともあり、老人福祉施設を建設することに対して地域からの抵抗もあったが、1980年(昭和55年)に法人設立、翌年に錦寿苑を開苑した。
- ・法人は軽費老人ホーム A 型(見守りと食事提供)の錦寿苑を運営し、生活困窮者向けにサービスを提供してきた。錦寿苑は入居率 100%の状態が続いているが、そのような中でも毎日のように入居相談があった。高齢者だけでなく、10代～50代の相談件数が増える傾向にあって、その中には緊急性の高いケースもあった。また、これまでに生活保護受給者からの相談もあったが、条例による入居制限があって、断わらざるを得なかった。その対応策として、施設外の民間賃貸アパートを協力法人であり、居住支援法人の指定を受けている有限会社福栄が借上げて利用者に提供することとした。現在、軽費老人ホーム(定員 50人)のほか、施設外で生活している 36人のケアをしている。
- ・なお、当法人では集合住宅の建設予定もあったが、コロナ禍の影響でストップし、その代わりとして旅館施設を借上げて対応することにした。
- ・当法人は、「断らない支援」をモットーにしており、高齢者に限らず、世のため人のために何か手伝えることはないかと考え、様々な活動に取り組んできた。要支援・要介護状態にある高齢者、精神障害や知的障害があって社会で生きづらさを感じている方に対して、軽費老人ホームの施設内に限らず、地域の中において食事や住居の提供、生活支援に取り組んできた。

法人内の組織体制

- ・軽費老人ホーム錦寿苑は、苑長、事務員、相談員、介護士、看護師、栄養士、厨房職員など 31名体制で運営しており、誰もがソーシャルワーカーとして活動するという方針を掲げている。相談窓口では、主に相談員が対応している。また、居住支援に取り組んでいることもあって、宅地建物取引士の有資格者を介護主任として採用している。
- ・年間の事業計画書の中においても、生活困窮者の受入れについて記載があり、それに基づいて「住居の確保」、「栄養バランスのよい食事の提供(見守り、安否確認含む)」、「行事への参加促進(ひきこもり防止)」、「健康管理・助言」、「就労支援」などを行っている。

外部組織との関係構築・連携

- ・高齢者や障害者等の入居にあたって、地域の民間賃貸アパートを借りる際、不動産業者や保証会社、家主との調整がネックとなっていた。不動産業者や家主は、主に事故物件になってしまった際、その後の入居確保が難しくなることを懸念し、保証を求める。その対応として、福栄がサブリースし、事故物件となってしまった後も契約を継続する旨と、法人

職員等が入居する旨を契約内容に入れた。

- ・市内の社会福祉法人で地域公益活動推進協議会を立ち上げて、連携した活動も行っている。
- ・不動産管理業を営んでいる協力法人の福栄が、2019年(令和元年)に居住支援法人の指定を受けた。福栄は、もともと不動産管理業であったが、現在は有料老人ホームの運営など介護事業が主たる事業になっている。社会福祉法人は不動産に携わるには様々な障壁があるので、福栄を居住支援法人とした。その福栄が不動産業者と契約し、利用者にサブリースする形態となっている。「居住支援」は物件の確保だけではなく、見守りや食事提供といった生活支援が大事だと思っている。居住支援法人とはいえ、福栄は不動産管理業者なので、生活支援を当法人が地域公益活動として行い、連携しながら進めていく。福栄以外にも地域の不動産業者に電話等で問合せや説明をしながら、物件の照会をしている。
- ・なお、そのほかのグループ会社には、有限会社正栄福祉会（高齢者住宅、居宅介護支援事業所、訪問介護事業所、通所介護事業所を運営）とコパンの森株式会社（訪問介護事業所を運営）がある。
- ・当法人は、地域包括ケアシステムの構築に向けて、行政、医療機関、地域包括支援センター、自治会等と連携・協力関係を築いている。

継続的に居住支援に取り組むための工夫

- ・行政、社協、地域包括支援センター等からの依頼については、可能な範囲で対応するようにしている。また、給食等で地域住民にも門戸を開放している。当法人の特徴は、連合自治会に加盟していることであり、自治会員との情報交換とともに、地域貢献の一環として、居住支援や介護支援の紹介チラシの配布や困りごとの受付を定期的に行っている。自治会活動は、地域の清掃活動のほか、自治会の行事の運営、毎月の自治会役員会(現在、自治会の会長を理事長が、副会長を入居者が務める)への参加など、社会参加の機会としている。
- ・基本的には利用者一人ひとりに対して担当制としているが、難しい問題に対しては一人で抱え込まずに、苑長など他のスタッフを含めて対応し、負担を軽減するよう努めている。

Ⅱ. 支援や取組の内容

居住支援の対象者

- ・行政よりも多くの対応実績があるため、行政に代わって当法人に相談が寄せられ(県内や他県からも相談が来ることもある)、年間約300件の相談件数がある。
- ・生活保護の方の相談も多く、行政(社会課)や社協(権利擁護の利用者等)から相談が回ってくるケースも多い。最近では、県社協から刑余者に関する相談もあった。行政の窓口で相談に行ったとしても、錦寿苑を紹介されるケースも多いと聞いている。
- ・行政、社協のほか、地域包括支援センター、居宅介護支援センター(ケアマネジャー)、病院(ソーシャルワーカー)等と連携している。また、法人が連合自治会にも加盟しているの

で、そういった関係から地域の情報やニーズを収集している。

実施している居住支援の内容

～社会福祉法人等の居住支援の取組にかかる実態調査より～

		自ら実施	他と連携して実施
住宅確保支援	A 不動産業者・物件の紹介	●	●
	B 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い	●	●
	C 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート	●	●
	D 緊急連絡先の確保	●	●
	E 賃貸借契約時の保証人の引受	●	●
	F 家賃債務保証		●
	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	●	●
生活支援	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	●	●
死後対応	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	●	●

居住支援の内容・取組方法 住宅確保時の支援

- ・入居相談時には、主に個人情報に記載する「入居希望届出書」に沿って聞き取りし、記録している。
- ・物件は、利用者個人で借りるのは難しいので、不動産業者と福栄とで法人契約をして、利用者にサブリースしている。
- ・場合によっては、身元保証人がいても60歳以上は一律お断りという大家もいるので、法人が見守りや安否確認を約束するなど、法人が関わることのメリットを伝えて理解してもらう。当法人が緊急連絡先になるケースもある。
- ・当法人の相談者の3分の1から半数くらいは、身元保証人がいなくて困っている人たちである。例えば、20代の精神障害者の住居を確保する際には、契約内容に「事故物件になったとしてもその後の入居者を確保する(空室にしない)」ことを契約条項に盛り込んだこともある。看護師や介護士と連携して、住居確保後も健康維持やケアに携わっている。
- ・面談によって相談者が抱える課題を聞き出し、なるべく地域包括支援センターや社協、行政機関等と連携し、一緒にサポートする体制をつくるようにしている。利用者のアセスメ

ントをきちんと行い、信頼関係を築いた上で、より良いサポートができるように努めている。

居住支援の内容・取組方法 入居後の支援

- ・入居後の支援は、食事の提供、服薬の支援、生活相談、行事参加の声掛け、就労支援等を行っている。なお、当法人は全国でも珍しく、法人として連合自治会に加入している。その関係で、利用者の社会参加の一環として自治会の地域活動にも関わっている。
- ・当法人が支援している地域生活者は、施設近隣に 30 名、遠方に 6 名がいて、全員が民間の賃貸アパートに入居している。これら地域での生活者 36 名に対して、1 日 3 食の給食、配食サービスを行っている。これは錦寿苑内で作った食事を提供するものである。
- ・配食利用者からは食費(4 万円/月)を徴収している。1 日に 3 回の食事を通じて見守り、安否確認を行っている。見守りや安否確認は、法人の公益活動として実施しているため、利用料は徴収しておらず、また管理費に上乘せするような形(生活支援サービス費等)でも徴収していない。
- ・そのほか、地域生活者の中には、自立して生活している方もいて(2 名)、配食はせずに安否確認だけを行っている。うち一人は、20 代の精神障害者で、病院から地域移行する際に家族と離れて生活することになり、福栄で物件を確保した。もう一人は、50 代の重度障害者と要介護状態で認知症を患っている母親が立ち退きにあうということで物件を確保した。自立生活者には、ヘルパーやデイサービスの利用日でない日に電話で安否確認を行い、電話が繋がらなければ担当ケアマネジャーに連絡し、訪問対応することもある。
- ・加えて、配食だけでなく給食も行っており、錦寿苑の近隣住民に施設内で食事を提供し、合わせて相談や困り事を受け付けている。
- ・これまでの対応ケースの中で、例えばアルコール依存症の方には、住まいの確保と生活支援、就労支援を行っていて、当事者が料理好きということもあって、施設の厨房で働いてもらっている。また、刑余者の就労支援に関して、当事者が 10 年間タクシードライバーの経験があるということで、配食サービスのドライバーを依頼する予定である。



▲セルフ・バイキング形式の食事風景(法人 HP)

居住支援の内容・取組方法 死後対応

- ・民間賃貸物件への入居者の死後対応をしたケースはないが、身寄りがない方には、入居時に「身寄りがなくとも安心して暮らしていくための意思確認書」に沿って、死後対応について事前に確認している。死後についてお墓の希望も聞いているが、当法人が管理している墓地に埋葬することもできる。現在 17 名の方が、その墓地に埋葬されていて、毎月一回、法人職員と当法人の利用者が清掃活動をしている。

Ⅲ. 居住支援の実施による成果や効果と今後の課題

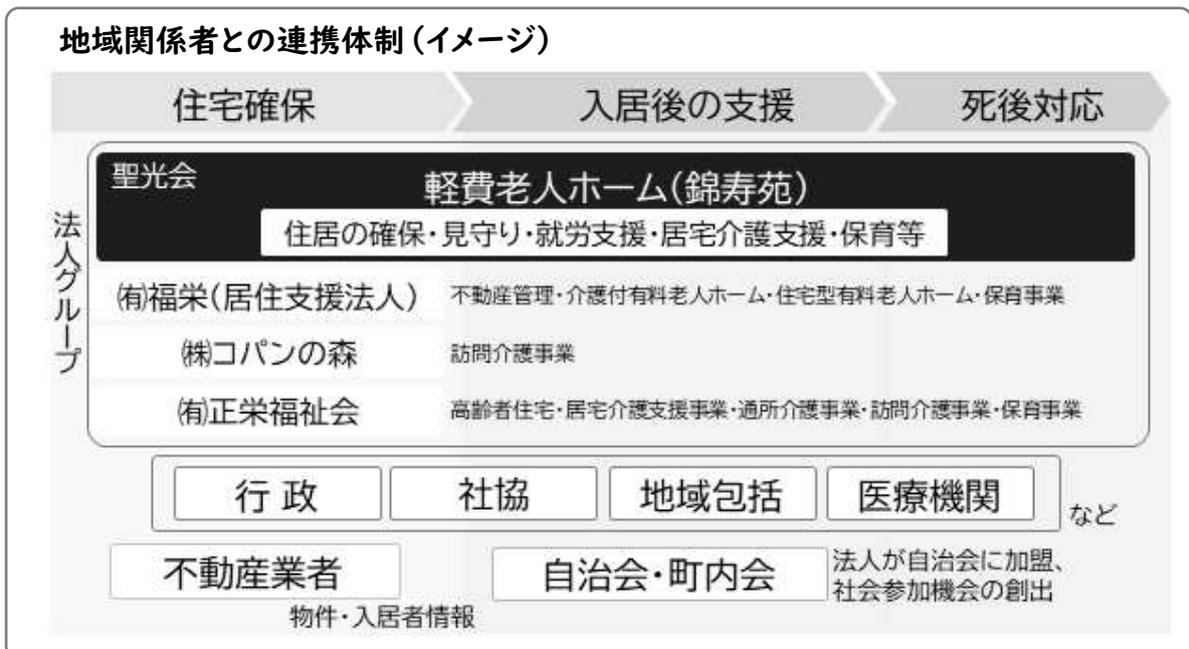
居住支援の実施による成果・効果

- ・衣食住は生活の基盤であるが、その中でも住居がないと住所地が得られず、生活保護の申請もできずに生活費が得られない。生活保護受給者、高齢者、障害者など、特に身寄りがない、保証人がいないなどの方々の住宅確保が難しい。そこに当法人が介入することで、住居の提供と食事等の提供を通じた見守りや相談受けなど、入居者の「安心」につながっている。そうした心のゆとりが得られると、施設の厨房やドライバーとして働くなど、次のステップとして就労にもつながってくる。支援される側から支援する側が変わっていくことが、共生社会の実現には必要だと考える。
- ・不動産業者や大家は、孤独死によって事故物件になったり、家賃の滞納といった不安を抱えているが、法人が間に入ることで貸してもらえるケースが増えている。岩国市内には、4,000軒の空き家があるということで、居住支援は空き家対策にも貢献できているのではないかと考えている。
- ・法人にとっては、生活困窮者等への「断らない支援」をすることで、法人職員のモチベーションにつながっている。法人が地域公益活動の責務を果たし、地域内で法人の認知度が上がっていることも、法人にとってのメリットである。

今後の課題

- ・今後は身寄りがいない方、生活困窮者、刑余者、介護が必要な方、認知症や障害のある方などが、孤立せずに地域で生活できるよう、支援付きの住居の提供が必要だと考えている。
- ・グループ会社の福栄が居住支援法人に指定されたことで、これまでなかったような経路で相談を受けるケースもある。今後は、当法人が居住支援法人の指定を受けることで、さらに幅広いニーズに対する支援ができるよう体制を整えていきたい。

地域関係者との連携体制（イメージ）



社会福祉法人 佑啓会

～グループホームから地域生活へ、障害者のスムーズな地域移行をサポート～

法人・団体の基本情報

法人名	社会福祉法人 佑啓会
法人所在地	千葉県市原市今富 1110-1
代表者名	理事長 里見吉英
法人設立年	1992年(平成4年)
職員数	622人(うち、常勤268人)
法人概要	1993年(平成5年)、佑啓会は千葉県市原市に障害者の入所施設(ふる里学舎 定員60)を設立、その後、地域ニーズに合わせて通所施設やグループホーム等を運営。市原市に本部を置き、千葉県内を中心に東京都文京区も含めて26事業所、108事業を運営。主に知的障害を持つ方々の支援を行っており、障害福祉サービスの分野は、ほぼすべての事業を行いながら、児童から成人、高齢の方まで幅広く事業を展開、現在事業の利用定員は約1,400名となっている。
法人HP	http://yukeikai-fg.jp/
居住支援法人の指定	無し

地域の状況

主な活動地域	千葉県市原市																						
地域の状況	<p>市原市は、千葉県の中央部に位置し、県内最大の面積を持つまちで、東京湾に面する北部は国内最大級の石油コンビナートや良質なベッドタウンが広がり、南部は養老渓谷などの自然やレジャー施設(ゴルフ場など)を有する。</p> <p>≪市原市の基礎情報≫</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">市原市</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>368.17 km²</td> </tr> <tr> <td>人口</td> <td>273,412人</td> </tr> <tr> <td>65歳以上(率)</td> <td>81,065人(29.6%)</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>113,284世帯</td> </tr> <tr> <td>高齢者世帯(率)</td> <td>22,234世帯(19.6%)</td> </tr> <tr> <td>地域包括支援センター</td> <td>9箇所</td> </tr> <tr> <td>住宅総数</td> <td>127,940戸</td> </tr> <tr> <td>空き家数(率)</td> <td>18,680戸(14.6%)</td> </tr> <tr> <td>持ち家数(率)</td> <td>74,890戸(68.6%)</td> </tr> <tr> <td>借家数(率)</td> <td>30,290戸(27.9%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>人口:市原市HP(R3.3.1現在) 世帯:「平成27年度国勢調査」 住宅:「平成30年住宅・土地統計調査」 その他:市原市ホームページ</p> 	市原市		面積	368.17 km ²	人口	273,412人	65歳以上(率)	81,065人(29.6%)	世帯数	113,284世帯	高齢者世帯(率)	22,234世帯(19.6%)	地域包括支援センター	9箇所	住宅総数	127,940戸	空き家数(率)	18,680戸(14.6%)	持ち家数(率)	74,890戸(68.6%)	借家数(率)	30,290戸(27.9%)
市原市																							
面積	368.17 km ²																						
人口	273,412人																						
65歳以上(率)	81,065人(29.6%)																						
世帯数	113,284世帯																						
高齢者世帯(率)	22,234世帯(19.6%)																						
地域包括支援センター	9箇所																						
住宅総数	127,940戸																						
空き家数(率)	18,680戸(14.6%)																						
持ち家数(率)	74,890戸(68.6%)																						
借家数(率)	30,290戸(27.9%)																						
市町村居住支援協議会の有無	無し																						

■ 居住支援活動 ■

I. 基本方針と組織

居住支援を実施した背景・目的

- ・ 障害者入所施設（ふる里学舎）をオープンした 1993 年(平成 5 年)当時、障害者入所施設はすべてを施設の中で完結させようという考え方が主流であり、地域と面的に連携しながら取り組むという動きは全体的に薄かった。一方で、現 理事長(当時 施設長)は、「障害者であっても公共交通機関を利用したり、買い物に出かけたりと、当たり前のように地域で生活する時代が来る」と考え、いわゆる在宅支援に取り組み始めた。国によって心身障害児(者)地域療育拠点施設事業が制度化され、施設機能を地域のためという考え方が打ち出されたのは、それから 2 年後だった。
- ・ オープン当時、まだグループホーム（GH）という言葉もほとんど見聞きしない状況の中で、法人が GH を設立するきっかけになったのは、ある地元企業からの相談だった。その企業の社員の中に障害者がいて、他の社員が面倒をみていたが、当法人が設立されて障害者の支援をしていくことを知った企業の社長から、その社員のサポートをしてもらえないかとの相談があった。それを受けて、当法人においても勉強をしながら、1994 年（平成 6 年）の GH 設立に向けて準備を進めていったのがスタートになる。

法人内の組織体制

- ・ 1993 年のオープン当初から地域支援、在宅支援に取り組んできた結果、その取組が評価され、1995 年（平成 7 年）に心身障害児(者)地域療育拠点施設事業を受託し、2004 年（平成 16 年）には千葉県の県単事業である「中核地域生活支援センター事業」を受託することになった。この事業は、障害者に限らず高齢者や児童など、誰もがありのままにその人らしく地域で暮らすことを目的とした事業である。これを機に、在宅支援サービスの総称として「ふる里学舎地域生活支援センター」を名乗ることになった。
- ・ 現在は、中核地域生活支援センター事業は受託していないが、障害者の就業及び生活面における一体的な相談支援を実施する「障害者就業・生活支援センター事業」をベースにして、計画相談支援事業や市原市の委託相談支援事業など、在宅支援向けの事業を受託しており、その担当者を中心に「地域生活支援センター」として在宅支援サービスを実施している。
- ・ 地域生活支援センターの事務所は、法人本部のある市原市にあるが、事業所は千葉県内の各地及び東京都内にもあるので、それぞれのエリアで同じような機能を持って在宅支援を行っている。当法人の福祉サービスの利用者約 1,400 名を支援しているが、それ以外に在宅生活している約 1,700 名が地域生活支援センターに登録され、日々相談を受けている。そこで受ける相談の一部が、居住支援に関わる部分となっている。
- ・ 相談対応には一定程度の知識や経験が必要であり、特に居住支援に関しては、大家や不動産業者、近隣住民などとの調整も必要になるので、利用者が地域で生活する上での課題を

分析したり、対応策を考えたりできなければ、利用者に最適な住まいの場を提案することができない。それには、一定程度の経験を積んで、本人及び地域のアセスメントがきちんとできる人材でなければならないので、月一回、全体で集まる在宅支援会議の中で事例報告や勉強会をして意思統一やスキルアップを図っている。

外部組織との関係構築・連携

- ・居住支援を展開するには、理解のある大家や不動産業者と連携することは必須だと感じている。当法人では、GH 設立のきっかけにもなった地元企業の社長からの相談があった際、運よく相談をした不動産業者がとても理解のある業者で、担当者とともに大家を訪問して、障害特性の説明や支援の内容を説明するなど、一緒に対応してくれるので現在でも頼りにしている。
- ・このように最初の印象が良かったので、どの不動産業者も良いところばかりだと思っていたが、実際は違っていた。別の地区で不動産業者を探していく中では、障害者の支援者だと身分を明かすだけで「障害者の入居はお断り」といわれてしまい、障害者に対する偏見が根強くあることを肌で感じたこともあった。大家にとっては、火災や近隣トラブルなどが大きな不安要素で、そこから偏見につながっているような印象を受けた。
- ・そのような中、普段からやり取りしている行政の生活保護担当課が、福祉に理解のある大家や不動産業者の情報を持っていたので、行政からの提供情報を基に不動産業者をあたっていき、そこでもう 1 社、信頼できる不動産業者と知り合うことができた。
- ・以上の地域密着型の地元不動産業者 2 社と現在連携しているが、不動産業者自身が障害福祉のことを理解してくれていること、福祉側との信頼関係を築こうとしてくれていることなどが、居住支援をする際、障害者が住む環境調整をスムーズに進めるための一番のポイントかもしれない。不動産業者 2 社をととても頼りにしているが、支援者側も地域の事情をよく知り、潜在的な障害者のニーズをしっかりと把握しておかないと、利用者においては生活上のリスクが高くなってしまう。特に GH の先に一人暮らしへという流れを想定しているので、GH を設立する段階から、その地域が障害に理解のある街なのか、近隣地域の住環境含め、地域の実情を見極めなければならない。
- ・例えば、このような事例があった。不動産業者から GH 用の空き物件が出たと連絡があり内覧に行ったが、そこは新興住宅地ということもあって住民から猛反対があった。交通の便も良くスーパーも近くにあり、障害者にとっても生活しやすい環境が整っていると思い、町内会に何度も掛け合ったが反応は悪く、隣人からは「障害者が来ると、土地の値段が下がる」と言われることもあり、泣く泣くその地区は断念した。
- ・時期を開け、不動産業者から別の物件の紹介があった。そこは郊外の閑静な住宅街で、交通の便や買い物には不便な場所だった。しかし、近隣住民は障害者に対する理解があり、温かい雰囲気を覚えた。実際、その地区で GH を立ち上げることになったが、本当に温かく迎え入れてもらった。今では地域の集まりがあれば、何かと声をかけてくれ、入居者も気持ちよく生活している。結局、生活するのは支援者ではなく障害当事者である。駅前や

交通の便の良い場所も大切だが、近隣の方々との関係が良くなければ、豊かな生活は送れない。まさに地域の見極めが必要だと思った事例である。

継続的に居住支援に取り組むための工夫

- ・例えば地域定着支援のように、公的サービスが使える場合は、そちらを優先的に利用してもらうことを前提にしている。法人独自のサービスではなく、制度サービスを活用することで、財源を確保しつつ活動を維持しようと考えている。
- ・当法人では在宅支援会議を毎月 1 回行っており、その中の事例報告で成功事例や失敗事例を発表・検討している。例えば、失敗事例としては、入所施設で生活していた障害当事者が希望していた GH での生活を開始、その後全く問題なかったため、すぐにでも単身生活ができるのではと考えていたが、孤独で寂しいという理由ですぐに入所施設に戻ったことがある。この事例を通じて、アセスメント不足だったこと、これからの生活を当事者にイメージしてもらうことの大切さを知った。
- ・成功事例としては、入所施設において人間関係のトラブルが多く、常時の支援が必要であり、単身生活は無理だろう、ずっと施設での生活が続くのだろうと思っていた当事者が、あることをきっかけに GH からチャレンジしてみたところ、単身生活までできるようになり、すでに 20 年以上地域での生活と就労を継続しているケースなどがある。やってみなければわからない部分も多分にあると感じた。

Ⅱ. 支援や取組の内容

居住支援の対象者

- ・居住支援の対象者として多いのは、家族と同居している障害者や施設入所者である。障害支援区分でみると、やはり軽度の方、区分 1～区分 4 くらいまでの方が結果的に対象となっている。稀ではあるが、障害支援区分 6 の方でも地域での単身生活を実現した人もいるので、20 年前と比べると取組を進めやすい環境になりつつあるのは間違いない。
- ・家族の本音をいえば、24 時間 365 日の体制が整っていて、医療面も含めたスタッフも充実している入所支援が一番安心できると思う。しかし、全国的に入所施設に空きがないということもあって、入所から地域生活できる方の地域移行は進めていかなければならない。親としては、本人が希望するなら「まずは GH」その先に可能性があるなら、サテライト型 GH を経ての単身生活が安心…と考えていることを、支援者も理解しておくことが大切だと思っている。
- ・居住支援にかかる相談経路は、地域生活支援センターに登録されている障害当事者や保護者、行政や相談支援事業所、民生委員など様々なところから相談がくる。本人や家族の意向を重視しつつも、様々な角度からアセスメントした上で、入所ではなく、GH で生活するのがベターなのか、単身生活するのがベターなのかを総合的に判断している。
- ・令和元年度、地域生活に移行できる可能性があった相談件数は 12 件、うち 5 件は地域での単身生活に至っている。残りは、単身生活ではなく、GH に入居した方、短期入所事業

所に入った方、あるいは地域での単身生活をあきらめた方が含まれている。

実施している居住支援の内容

～社会福祉法人等の居住支援の取組にかかる実態調査より～

		自ら実施	他と連携して実施
住宅確保支援	A 不動産業者・物件の紹介	●	●
	B 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い	●	●
	C 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート	●	●
	D 緊急連絡先の確保	●	●
	E 賃貸借契約時の保証人の引受		
	F 家賃債務保証		
	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	●	●
生活支援	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	●	●
死後対応	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		●

居住支援の内容・取組方法 住宅確保時の支援

- ・支援している当事者が一人暮らしを希望する際、駅が近いことなど大まかな要求はされるものの、間取りなど物件そのものに対する要求水準は低く、連携している不動産業者に当事者の情報も含めて伝えれば、条件に合致する物件が出てくるので、その中でより良い物件を紹介する。
- ・当然、収支のバランスはしっかり確認しておかなければならない。当法人が主に活動している千葉県市原市やその近隣は、幸いなことに比較的家賃が安い地域である。当法人が運営する GH では、入居者に対して国や市町村からの家賃補助もあるので、障害基礎年金 2 級で生活できる範囲内の家賃設定をしている。
- ・一方、GH から一人暮らしに移行しようとしても、単身生活の場合は補助がなく、現状就労していることが条件になっている。行政には現状や課題を伝えているが、GH と同程度とは言わないまでも、多少でも補助があれば、単身生活に移行できる方も増えるのではないかと考えている。
- ・また、いざ入居という段階で問題になるのは保証人の問題である。地域生活支援センターのセンター長の名前が書けないかという要望もあったが、それはしないことにしている。

家賃債務保証会社の審査が通れば、保証人はいなくても緊急連絡先に法人を挙げておけば何とかなるし、緊急連絡先には後見人を挙げるケースもある。

- ・ほかに必要な支援としては、成年後見制度の利用である。障害特性上、金銭管理や身上監護が必要な方も多く、身寄りのない方もいる。成年後見制度はかなりのケースで利用している。

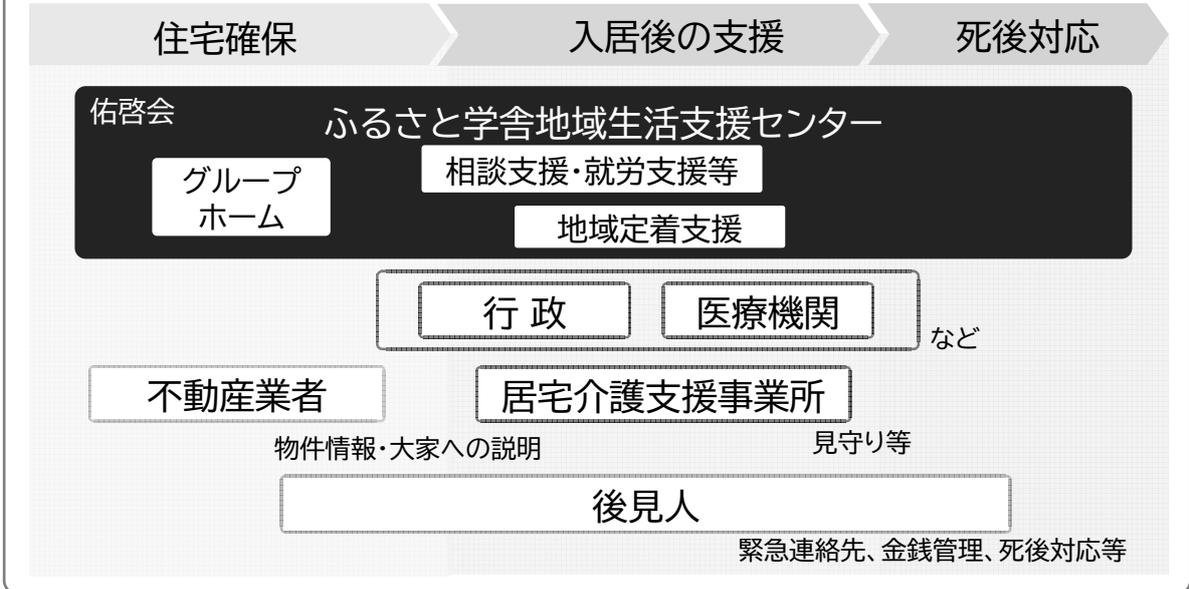
居住支援の内容・取組方法 入居後の支援

- ・入居後の支援については、例えば地域定着支援のように、公的サービスが使える場合は、そちらを優先的に利用してもらうことを前提にしている。ただし、市町村の担当者の中には、地域定着支援は精神障害者だけが対象だと思っている場合もあり、知的障害者に対して支給してもらえない市町村もまだまだある。
- ・知的障害者の場合、地域での生活は常に不安定だと考えている。单身生活をしていると、訪問販売が来たり、近隣との関係でパニックになってしまったりで問題が起こる可能性は少なからずある。支給してもらえたとしても、地域定着支援は原則1年の支給期間となっており、必要に応じて継続したサービス支給をしてもらうことも重要になってくる。
- ・入居後の支援として、地域定着支援のほかに、相談支援専門員も巻き込み、また必要に応じて民生委員などインフォーマルサービスも入れながら、様々な「目」が入る体制を整えている。また、今後は自立生活援助の活用も視野に入れていきたいと考えている。

Ⅲ. 居住支援の実施による成果や効果と今後の課題

- ・私たちは、障害当事者を真ん中に置いて、支援をすることを一番に考えている。保護者や支援者など周りの都合で物事を決めるのではなく、障害当事者がどこで、どんな環境で生活すれば幸せか、自分がその立場だったらどうするかを常に考えながら支援することが最も重要なことだと考えている。
- ・また、入所施設から移行することがすべてではなく、入所施設も社会資源の一つ、地域の中にあるものと考えている。親元か单身生活か、GHか、はたまた入所施設か、生活の場の選択肢は色々あると思っている。その中で、障害当事者の状態に応じて、ベターなものを利用してもらえるようにしていきたいと考えている。

地域関係者との連携体制（イメージ）



社会福祉法人クムレ

～地域公益活動の一環として居住支援を展開、共生社会づくりを目指す～

法人・団体の基本情報

法人名	社会福祉法人 クムレ
法人所在地	岡山県倉敷市栗坂 8 番地
代表者名	理事長 財前民男
法人設立年	1956 年(昭和 31 年)
職員数	449 人(うち、常勤 232 人)
法人概要	クムレは、「ともに育ち ともに生きる」という法人理念の下、乳幼児期から高齢期まで、障害の有無にかかわらず地域での生活をサポート。保育、障害児・者支援、高齢者支援等を展開し、2018 年(平成 30 年)には居住支援法人の指定を受け、居住支援活動に取り組む。
法人 HP	https://cumre.or.jp/
居住支援法人の指定	有り(2018 年 7 月指定)

地域の状況

主な活動地域	岡山県倉敷市																						
地域の状況	<p>倉敷市は、岡山県西部の瀬戸内海沿岸に位置する中核市で、人口規模は県内では岡山市に次いで第 2 位である。市域には山陽新幹線倉敷駅、また市南部は瀬戸大橋で四国と結ばれている。</p> <p>≪倉敷市の基礎情報≫</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">倉敷市</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>355.63 km²</td> </tr> <tr> <td>人口</td> <td>482,308 人</td> </tr> <tr> <td>65 歳以上(率)</td> <td>131,086 人(27.2%)</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>170,469 世帯</td> </tr> <tr> <td>高齢者世帯(率)</td> <td>29,038 世帯(17.0%)</td> </tr> <tr> <td>地域包括支援センター</td> <td>25 箇所</td> </tr> <tr> <td>住宅総数</td> <td>215,170 戸</td> </tr> <tr> <td>空き家数(率)</td> <td>26,040 戸(12.1%)</td> </tr> <tr> <td>持ち家数(率)</td> <td>114,660 戸(60.7%)</td> </tr> <tr> <td>借家数(率)</td> <td>62,980 戸(33.3%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>人口:「倉敷市統計書」(R1.9 末現在) 世帯:「平成 27 年度国勢調査」 住宅:「平成 30 年住宅・土地統計調査」 その他:倉敷市ホームページ</p> 	倉敷市		面積	355.63 km ²	人口	482,308 人	65 歳以上(率)	131,086 人(27.2%)	世帯数	170,469 世帯	高齢者世帯(率)	29,038 世帯(17.0%)	地域包括支援センター	25 箇所	住宅総数	215,170 戸	空き家数(率)	26,040 戸(12.1%)	持ち家数(率)	114,660 戸(60.7%)	借家数(率)	62,980 戸(33.3%)
倉敷市																							
面積	355.63 km ²																						
人口	482,308 人																						
65 歳以上(率)	131,086 人(27.2%)																						
世帯数	170,469 世帯																						
高齢者世帯(率)	29,038 世帯(17.0%)																						
地域包括支援センター	25 箇所																						
住宅総数	215,170 戸																						
空き家数(率)	26,040 戸(12.1%)																						
持ち家数(率)	114,660 戸(60.7%)																						
借家数(率)	62,980 戸(33.3%)																						
市町村居住支援協議会の有無	無し ※クムレは岡山県居住支援協議会に参加																						

■ 居住支援活動 ■

I. 基本方針と組織

居住支援を実施した背景・目的

- ・2014年(平成26年)から、倉敷市からの委託により、障害者の相談支援事業など地域生活をサポートする「倉敷地域生活支援センター」事業を運営してきた。その活動の中で、入居する物件を探したり、入居後の支援を行うなど、住まいに関する支援も行ってきた。2017年(平成29年)には倉敷市からの委託が終了し、倉敷地域生活支援センターは別事業者が運営することになった。しかし、地域には病院から退院する方など、地域で生活したい人のニーズが一定程度あった。そこで、2018年(平成30年)に、社会福祉法人としての地域公益活動を推進する「クムレ地域公益活動推進センター」を設立すると同時に、その中に「居住支援センタークムレ」を設置して居住支援に取り組んできた。
- ・特に精神障害者の場合は、入居後に近隣トラブルによって退去せざるを得ないケースが多かったり、保証人を確保することが難しいなど、住まいに関連する問題がある。誰もが住みやすい地域づくりを実現するという公益活動の一つとして、法人の理念である「ともに育ち ともに生きる」を目指して取り組んでいるところである。
- ・なお、クムレ地域公益活動推進センターは、地域の中に点在している当法人の事業所の地域公益活動を一手に担う部署である。センターは中間就労(認定就労訓練事業)に取り組んだり、建物は地域の子どもや子育て中の母親が集まれる拠点として、建物の1階にはカフェ(就労継続支援B型事業所)、2階には地域の方も利用できる会議室や図書館がある。

法人内の組織体制

- ・居住支援センタークムレは3人体制で活動している(クムレ地域公益活動推進センターの運営を兼務)。同じ倉敷市内の水島地区には、保育園等の法人の事業所が集中しており、そこでも職員1人を配置して、互いに情報共有しながら居住支援に取り組んでいる。
- ・センターの責任者のキャリアは、地域に小規模事業所(デイサービス)を設立することからスタートした。地域の中に事業所を設立してきた経験を買われ、地域公益活動を進める地域公益活動推進センターの立上げに携わった。センター職員のほかの2人のうち一人は、社会福祉士であるが、居住支援に関する専門的な知識を持っているわけではない。

外部組織との関係構築・連携

- ・岡山県居住支援協議会(居住支援協議会は県レベルのみ設置)の関係で弁護士ともつながっているため、必要に応じて専門的な人材や機関とチームを組んで対応している。県の居住支援協議会には宅地建物取引業協会(宅建協会)のほか、障害分野に限らず生活困窮者への支援を行っているNPO等も関わっているため、そういった法人・団体と連携しながら取組を進めている。研修や勉強会があるので、不動産業者との交流など、顔の見える関係づくりに取り組んでいる。
- ・居住支援を始めた当初、地域にあるすべての不動産業者を訪問し、法人が居住支援に取り

組むことを説明して回った。当法人の居住支援の取組を周知するため、不動産店や行政機関、公民館等にはポスターを張ってもらったり、パンフレットを置かせてもらった。

- ・不動産業者に説明すると、居住支援に対して一定程度の理解を示してくれるが、リスクを背負うのは不動産業者であり、積極的に協力してもらえる業者は現れなかった。大手不動産賃貸業者の場合は、通常の手続きに則って適合すれば貸してくれるとのこと、地元の不動産業者の場合は貸せる物件がないとのことだった。それでも粘り強く相談を持ち掛けていって関係づくりを進め、協力してもらえる不動産業者を3社見つけた。
- ・3社のうち1社は比較的大きく、自社物件を保有している。ほかは地元の不動産業者で、日頃から居住支援に利用できそうな物件を探してくれている。不動産業者側の厚意にもよるが、お互いが顔の見える関係づくりを行えたこと、そして当法人が伴走して入居者の支援に関わっていることなどが、安心材料につながって協力してもらえるようになった。今後も不動産業者を開拓していきたいとは思っているが、まずは一緒に取り組んで成功体験を共有しないと協力してもらえない。また、一度トラブルが起きてしまうと、その後取引してもらえなくなってしまう。
- ・3社のうちA社は、法人と長い付き合いのある不動産業者で、支援に成功したケースも持っている。B社は、紹介があって協力して取り組んできたことで理解が進んだ。C社は不動産だけでなく、訪問看護ステーションも運営している法人で、岡山県居住支援協議会の中で知り合った。その3社と現在も連携・協力関係にある。
- ・保証人がいなかったり、安定的な収入がない場合など、保証会社の審査が課題である。たとえ保証人がいないケースでも、法人が緊急連絡先になることで、大家が納得してくれることもある。保証人がいないことだけで、物件が見つからないということはない。一方、これまでにトラブルによって何回も退去命令が出された方の入居は厳しい。大声を出したり、近隣トラブルのリスクがある場合など、いかに説得するか。不動産業者との信頼関係で成り立っているのだから、利用者の情報を伏せておくわけにはいかない。

継続的に居住支援に取り組むための工夫

- ・サービスの質の向上に向けては、個人の考え方に抛らずにチームで検討して、協力しながらコーディネートするようにしている。

Ⅱ. 支援や取組の内容

居住支援の対象者

- ・倉敷地域生活支援センターが障害者の相談対応をしており、そこから回ってくるケースが多いので、基本的には居住支援の主な利用者は障害者である。特に地域で生活している障害者の転居、これから一人暮らしを始める方からの相談が多い(精神病院に長く入院していた方の地域移行のケースなど)。高齢者の相談は比較的少なく、高齢者の場合はどちらかというところ施設の入所先を探してほしいという相談が多い。行政の生活保護課やケースワーカーからの相談(生活保護受給者)の相談も多い。

- ・昨年度の住まいに関する相談件数は年間 38 件、物件の契約に至ったのは 16 件だった。その差分は、今すぐではないが今後の参考のために相談してくるケース、自分で探すので大丈夫だといったようなケースだった。
- ・新規の相談件数は月に 2～3 件程度、緊急性の高い相談内容もあれば、まずは一人暮らしを始めるために必要な訓練をしたいというものまで幅広く、その支援の内容に応じてチームをつくって対応している。そういった継続案件も 10 件程度抱えながら、新規案件に取り組んでいる。

実施している居住支援の内容

～社会福祉法人等の居住支援の取組にかかる実態調査より～

		自ら実施	他と連携して実施
住宅確保支援	A 不動産業者・物件の紹介		●
	B 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い	●	
	C 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート	●	●
	D 緊急連絡先の確保	●	●
	E 賃貸借契約時の保証人の引受		●
	F 家賃債務保証		●
	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	●	●
生活支援	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	●	●
死後対応	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		●

居住支援の内容・取組方法 住宅確保時の支援

- ・相談時にまずは基本情報(生活状況や生活スタイル等)、入居にあたっての条件(希望する場所や家賃、広さ、その他条件等)やニーズなど「アセスメントシート」を埋めていき、それを持って利用者と一緒に不動産屋へ同行する(アセスメントシートのコピーを不動産業者に渡す)。アセスメントシートは、不動産業者にこういった情報がほしいかヒアリングした上で作成した。
- ・ある程度一人でもできる方には、家賃、広さ、場所など生活スタイルにあった物件が見つけれられるよう条件を整理し、それを持って一人で不動産業者へ行ってもらおう。できる部分は本人に任せ、出来ない部分は法人がサポートする形をとっている。

- ・一人暮らしをした経験がない方には、作成した「一人暮らしの進め方」というガイドブック(冊子)に沿って説明、聞き取り、記入を行う。ガイドブックには、家賃や生活費、ガスや電気が止まった時の対応、調理器具や炊事、掃除、ゴミ出し、地域福祉に関わる人材など、解説・説明しながら具体的に書き込んだり、具体的な生活上の困り事とそれに対する相談先を記載している。
- ・緊急連絡先は、できれば家族や身内を確保したいが、関係性が崩れている場合には無理にお願いすることもできないので、どうしてもという場合は法人が受ける場合もある。
- ・行政も含めてチームをつくりながら、入居・転居に向けて準備していく。

居住支援の内容・取組方法 入居後の支援

- ・入居後は、電話で連絡したり訪問して、現状や困りごとを聞いて把握している。また、地域の中で生活していく上で、清掃活動(ゴミ当番)など、入居後間もない頃はセンター職員と一緒に参加している。災害時の避難場所なども一緒に行って案内する。最終的に地域の中で、一人で生活できるようになってほしい。
- ・サロン活動としては、地域活動支援センターI型に参加してもらっている。公益活動の一環で、一軒家を改修して子どもなどが集まれる場をつくり、そこにボランティアとして活動してもらおうようにしている。
- ・不動産業者や大家から言われているわけではないが、できれば地域の民生委員や近隣住民との協力体制をつくっていききたい。なお、サポートが不必要な人もいれば、どこかのタイミングで終結する人、ずっと継続的に支援を続けていく人もいる。
- ・障害者の場合は、法人の相談支援事業所の担当相談員がついているので、相談員と現状を共有しながら支援していく。電気が止まったり、手続き書類の書き方など、何かあった場合にはセンターに直接連絡がくる。センター職員と相談員などチームを編成して支援にあたっているが、相談してもらえるのであれば、誰に相談してもよいと考えている。まずは、SOSを発信してもらったり、相談してもらえることが大事だと考えている。
- ・生活保護の場合はケースワーカー、必要に応じて相談員を付けてヘルパーに関わってもらったり、医療的なサポートが必要であれば、主治医や訪問看護や薬局等も関わってもらうケースもある。



▲ボランティア活動風景(法人HP)

居住支援の内容・取組方法 死後対応

- ・高齢者の場合は、ゴールが見えないと不安である。障害者の場合は、両親がケアしているので支援者側が将来に対して不安を抱えていることが多い。何かあった場合のためのサポートがあるかどうか、保証会社や大家の安心材料にもなるので対応するようにしているが、高齢者の利用者が少ないこともあり、利用者本人はあまり気にしていない。

Ⅲ. 居住支援の実施による成果や効果と今後の課題

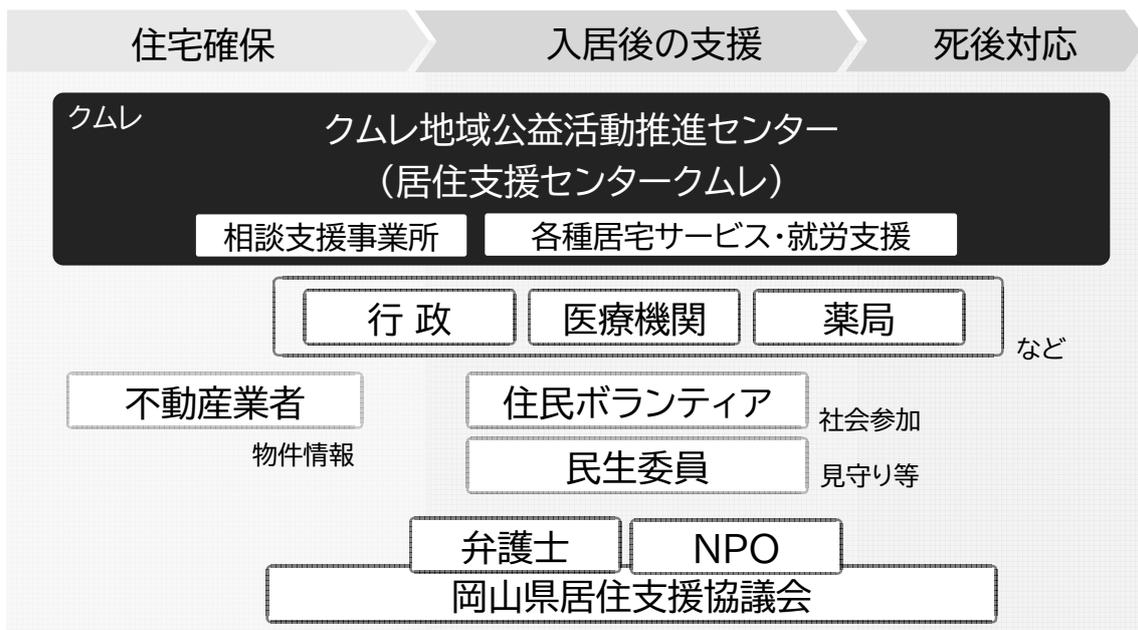
居住支援法人の指定

- ・当法人の理事長から岡山県居住支援協議会が設立されたことを聞き、法人の理念や活動にも合致していることから、また補助金を受けられるメリットも感じて指定を受けることにした。
- ・岡山県居住支援協議会に参加することで、NPO など社会福祉法人以外の法人・団体の活動や他の職種の関わり方を知ることができ、また不動産業者の意見も聞くことができた。様々な主体者、関係者の考え方を知ることができ、関係する法人・団体とのつながりもできた。

居住支援の実施による成果・効果

- ・住居を探すだけでなく、その人の自立した生活が実現できれば、生活の質が上がっていけばと思っている。居住支援を通じて、利用者と当法人だけでなく、様々な関係者と意見を交わしながら支援を構築できる。
- ・近所の方とのトラブルがあったり、災害時のことも考えなければならない。誰もが住みやすいまちづくりということで、「共に育ち 共に生きる」という法人理念に沿って、共生社会づくりに貢献できればよい。
- ・不動産業者にとっても、クムレとつながっていることで、不動産業者側から相談を受けることもあった。連携している不動産業者以外からも、クムレの存在を知って相談してくることもあった。

地域関係者との連携体制（イメージ）



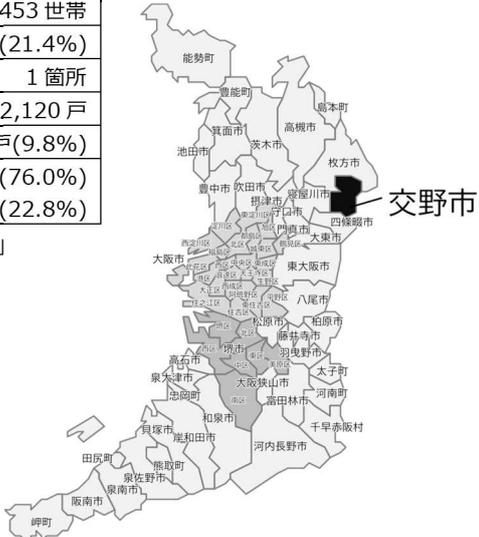
社会福祉法人豊年福祉会

～法人独自の「地域福祉サポートセンター」（総合生活相談）を通じた居住支援～

法人・団体の基本情報

法人名	社会福祉法人 豊年福祉会
法人所在地	大阪府交野市星田 8-6-7
代表者名	理事長 西田孝司
法人設立年	1980年(昭和56年)
職員数	310人(うち、常勤103人)
法人概要	豊年福祉会は、軽費老人ホームや特別養護老人ホームなどの施設サービスから、高齢者の通所介護、訪問介護、短期入所、障がい者の生活介護、居宅介護、短期入所、グループホームを展開。高齢者・障がい者だけでなく、生活困窮者支援を展開し、制度の狭間で困っている方への支援のため法人独自に「地域福祉サポートセンター」を立上げ、他部署・関係機関と連携して、必要な方に支援を届ける。
法人HP	https://www.h-myoyo.or.jp/index.html
居住支援法人の指定	無し

地域の状況

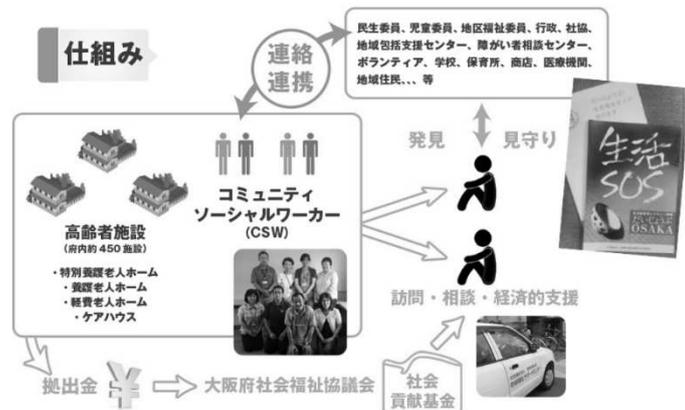
主な活動地域	大阪府交野市																						
地域の状況	<p>交野市は、大阪府の北河内地域、奈良県との県境に位置し、東側と南側が山に囲まれる地形で、市域の中央部を天野川が流れる。京都・大阪・奈良の中心にあり、昔ながらの集落と新たな住宅地が共存する。</p> <p style="text-align: center;">《交野市の基礎情報》</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">交野市</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>25.55 km²</td> </tr> <tr> <td>人口</td> <td>76,435人</td> </tr> <tr> <td>65歳以上(率)</td> <td>20,048人(26.2%)</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>28,453世帯</td> </tr> <tr> <td>高齢者世帯(率)</td> <td>6,098世帯(21.4%)</td> </tr> <tr> <td>地域包括支援センター</td> <td>1箇所</td> </tr> <tr> <td>住宅総数</td> <td>32,120戸</td> </tr> <tr> <td>空き家数(率)</td> <td>3,160戸(9.8%)</td> </tr> <tr> <td>持ち家数(率)</td> <td>21,940戸(76.0%)</td> </tr> <tr> <td>借家数(率)</td> <td>6,580戸(22.8%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>人口・世帯:「平成27年度交野市統計書」(国勢調査) 住宅:「平成30年住宅・土地統計調査」 その他:交野市ホームページ</p> 	交野市		面積	25.55 km ²	人口	76,435人	65歳以上(率)	20,048人(26.2%)	世帯数	28,453世帯	高齢者世帯(率)	6,098世帯(21.4%)	地域包括支援センター	1箇所	住宅総数	32,120戸	空き家数(率)	3,160戸(9.8%)	持ち家数(率)	21,940戸(76.0%)	借家数(率)	6,580戸(22.8%)
交野市																							
面積	25.55 km ²																						
人口	76,435人																						
65歳以上(率)	20,048人(26.2%)																						
世帯数	28,453世帯																						
高齢者世帯(率)	6,098世帯(21.4%)																						
地域包括支援センター	1箇所																						
住宅総数	32,120戸																						
空き家数(率)	3,160戸(9.8%)																						
持ち家数(率)	21,940戸(76.0%)																						
借家数(率)	6,580戸(22.8%)																						
市町村居住支援協議会の有無	無し																						

■ 居住支援活動 ■

I. 基本方針と組織

居住支援を実施した背景・目的

- ・当法人は、1980年(昭和55年)の設立時から、地域に開かれた法人を目指してきた。1992年(平成4年)に在宅介護支援センター事業に取り組んで以来、対応するケースの必要に応じて住居に関連する支援を行ってきた。
- ・いわゆる「居住支援」に本格的に取り組むようになった背景には、2004年(平成16年)4月にスタートした、大阪府社会福祉協議会老人施設部会と府内の社会福祉法人との協働活動である「新たな地域相談活動」である社会貢献事業(生活困窮レスキュー事業、大阪しあわせネットワーク事業)の取組がある。社会貢献事業の大きな特徴は、急迫した生活困窮者に対し上限10万円分の現物支給が内包された、対象者に年齢の制限を設けないコミュニティソーシャルワークである。現物支給をして終了、というのではなく、その後に残された生活課題に行政、社協、他の関係機関と連携しながら支援を行う、というものである。これは、第2種社会福祉事業の位置づけで、生活困窮者に対する総合生活相談と支援を行うものである。



- ・当法人では、地域公益事業に取り組むため、2009年(平成21年)に「地域福祉サポートセンター」を自主財源で設立し、地域福祉活動に取り組んでいる。基本的には生活困窮者に対する総合生活相談を行っており、高齢者に限らず、障がい者、若年者など幅広い方が対象になっているので、居住支援を行ったケースにおいても利用者の特性は多様である。
- ・所在する交野市では、生活困窮者自立支援法に基づいた事業を行っているのは交野市社会福祉協議会のみである。生活困窮者自立支援事業ができるまでのこういった相談は、社会福祉法人・老人施設が社会貢献事業として担っていたと思う。
- ・生活困窮者の課題は居住だけに限らず、複数の課題が重なってくる。そうした課題に対応している中で、府社協の社会貢献推進室が活動情報を集約し、勉強会や研修会の機会を設けて、居住に関する支援も含めてノウハウを蓄積してきた。
- ・「住まい」は生活の基盤である。対応にあたっては、行政だけ、あるいは社協だけでは難しい部分もあるので、社会福祉法人が地域貢献活動として関わっている意義は大きい。特に40代、50代の男性の場合、一度孤立してしまうと、次の行動へとつなげていくのが難しくなる。そのため、継続的に法人の文化祭やボランティア活動への参加の働きかけや声

かけをしている。「コミュニティソーシャルワーク」として、支援を必要としている方に対して、また地域の困り事に対して支援している。

法人内の組織体制

- ・地域福祉サポートセンターには、コミュニティソーシャルワーカー(CSW)が9名配置されている(うちセンター長1名は専任職員)。地域福祉サポートセンターには、「居住支援」の担当は置いていない。入口は生活困窮者に対する総合生活相談事業である。そのケースにとって、居住支援が必要であると判断した場合は柔軟に対応する。チームを編成することもある。
- ・住まいに関する課題は、府内全域でも共通して上がってくると思われるが、居住支援に取り組めるかどうかは各法人の姿勢や体制によるものと思われる。当法人は、専任のCSWを配置していることが大きい。当法人の地域福祉サポートセンターの設立までは、CSWは別の業務を兼任していたこともあり、急迫したケースに対して緊急に対応したり行動することが難しかった。
- ・府社協の社会貢献事業は、地域の公益事業にとって参考になるものであり、また社会福祉法人という性格上、重要な位置づけとなる活動である。これに継続的に携わっていくために、専任職員を一人確保・配置して、その職員を核にして兼務のCSWと連携しながら取り組んでいく体制を整えてきた。兼務の職員だけでは、とても居住支援を行うことはできなかったと考えている。
- ・地域福祉サポートセンターは、法人内の一つの事業所という位置づけで、他の事業所と同様に事業計画を作成し、事業報告を行っている。法人内の事業所幹部が定期的集まる会議があるが、そこにセンター長も出席し、法人内とはいえ個人情報に十分配慮した上で、ケースの報告を行っている。
- ・地域福祉サポートセンターは、総合生活相談が核になっている。地域からあがってきた課題に対応する中で、地域福祉サポートセンターが立ち上げた事業「かぐでんネットワーク」の取組や生活・介護支援サポーター事業等も法人内で共有している。

外部組織との関係構築・連携

- ・現在、連携・協力関係にある特定の不動産業者はいない。大手賃貸仲介業者を頼って物件を探しに行くが、一般向けの賃貸住宅は条件が厳しいため、大阪府社協を通じて不動産業者を紹介してもらう場合もある。府社協の社会貢献推進室では、府内に「社会貢献支援員」を20人程度配置しており、「協力的・理解の深い」大家や不動産業者の情報を持っている。また社会貢献推進室には、ホームレス支援班もあり、比較的条件の緩い物件情報もストックしている。場合によっては、当法人の理事長から法人建物の建設・修繕を依頼している工務店へ照会することもある。
- ・2004年(平成16年)から、大阪府では社会貢献事業がスタートし、当法人ではケースに対して市社協と一緒に取り組んで



▲住民ボランティアの活動風景
(法人HP)

きたこともあり、お互いに行き来できるような良い関係ができた。行政との関係も良好である。

- ・地域福祉サポートセンターでは、ボランティアによる電球の交換や話し相手など、ホームヘルプサービスではできないような、ちょっとした困り事に対する支援も行っている(生活・介護サポーター事業)。

Ⅱ. 支援や取組の内容

実施している居住支援の内容

～社会福祉法人等の居住支援の取組にかかる実態調査より～

		自ら実施	他と連携して実施
住宅確保支援	A 不動産業者・物件の紹介	●	●
	B 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い	●	●
	C 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート	●	●
	D 緊急連絡先の確保	●	●
	E 賃貸借契約時の保証人の引受		
	F 家賃債務保証		
	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	●	●
生活支援	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	●	●
死後対応	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		●

居住支援の対象者

・困窮して制度の狭間にいる相談者は複合的・重層的な課題を持っている。対象者の年齢や属性(失業、傷病、高齢、障がい、DV、刑余者、児童、ひとり親家庭、虐待、多重債務者など)を問わないコミュニティソーシャルワーク・総合生活相談の中には居住支援が必要な場合も多くある。困窮した相談者は、ほとんど所持金もない状態で生活保護担当課に相談に行く場合も少なくない。生活保護が決定するまでの間、生活ができない、そのような事例が担当課から寄せられる。

- ・生活困窮者自立支援事業を受諾している市社協の窓口にも緊急支援が必要なケースがあり、その場合も担当者から相談が寄せられ対応している。いずれの場合も、まずは訪問し

て状況を確認し、相談者から事情をよく聴き、CSWが必要と判断した場合に法人の施設長から決済を受けた上で、必要に応じて食料の提供、光熱水費、家賃、交通などの支援を行う。緊急対応をしなければならない場合がほとんどである。退去処分に遭う場合、行き先(身を寄せる先)や新たな住居を探す場合もある。高齢者の場合はその方のADLに応じて特別養護老人ホーム、軽費老人ホームに依頼する場合もあるが、若年者の場合はなんとかして、家族や知人に頼らざるを得ない場合がある。

- ・あるケースでは、妻からDVを受けている男性から相談の電話が入った。しかし、他市在住であったため、府社協で府下一円に配置されている社会貢献支援員のその地域の担当者に相談し、支援者がチームをつくって対応してくれた。広域で連携をした好例である。
- ・相談を受ける中で、物件を探したり、確保しなければならない相談は、年間3件~4件程度である。軽費老人ホームの相談員や施設長から、地域で生活できるかもしれない方の相談が寄せられることもある。

居住支援の内容・取組方法 住宅確保時の支援

- ・物件探しの場合は当法人と市社協、行政が連携して進める場合もある。複数の機関が関わる場合はチームをつくって対応する。
- ・総合生活相談のためのアセスメントシートはあるが、居住支援のための特定されたものではない。それぞれの機関がもつシートで聴き取りをしている。インターネットで該当しそうな物件をリサーチし、複数の物件を相談者に提示し、一緒に検討する。不動産業者に連絡の上、相談者に同行して訪問し、交渉が困難な方に代わって金額や条件等を代弁する。
- ・生活困窮している方の多くは、自動車はもちろん、自転車を保有していない人もいる。持病のある人が通院する場合、駅やバス停に近い物件が望ましい。しかし、生活保護の住宅扶助の範囲内に収めようとすると、どうしても不便な場所になり、苦勞することがある。
- ・保証人については保証会社の利用という方法があるが、緊急連絡先の確保が難しい。これまでは緊急連絡先がなくても承諾してくれる大家を探したり、遠縁の人に懇願したり、最終手段として当法人の事業所が連絡先になった場合もある。
- ・数件の不動産会社への相談、物件の下見など、相談者が一人ではできない場合はCSWが同行している。時間を要する仕事でもある。
- ・母子ともに精神の障がいがあり、住居を別々にした方が望ましい、というケースを担当した法人内の計画相談を行っている事業所から、住居を探す相談が寄せられた。
- ・自宅が火災に遭った身内のない高齢夫婦の緊急相談が行政から寄せられた。緊急避難という性格で、特別養護老人ホームにおいて1~2泊、ADLが高く身体能力や自立の力が高い高齢夫妻であったため、その後、軽費老人ホームで1カ月あまり生活した。高齢者の場合は施設の活用もできる。これも居住支援の一環ではないかと思っている。
- ・本市には府営住宅が4箇所あるが、入居についてはいくら緊急の課題があるとはいえ、通常のルートで申し込まなければならない。
- ・引っ越しを依頼する業者については、関係機関(市社協や生活保護担当課等)と情報交換

をして、可能な限り費用を抑える方法を考えている。場合によっては法人が所有するリフト車を借りて CSW 数名で引っ越し作業をしたこともある。

- ・身寄りのない 30 代女性が適応障がいを持ち就労できなくなって、傷病手当を受給することになった。事情があり引っ越しをすることになったが、病状が回復してくると該当しなくなる傷病手当では収入源の力が弱く、難航した。
- ・40 代、精神疾患をもつ男性が仕事を続けられなくなり、ローンの支払いも不可、家を手放さざるを得なくなり、その後、生活保護を受給することになる。物件探しには不動産業者に行政のワーカーと当方が同行したが、断られたこともあった。
- ・賃貸の場合、当然であるが収入源を聞かれる。病気、障がい、生活保護受給のことを伝えざるを得ない。その事情を厳しく捉える不動産業者や大家もいる。支援者がいることやケアマネジャー、ホームヘルパーや訪問看護がなどのサービスが入っていることで安心して受け入れる場合もある。

居住支援の内容・取組方法 入居後の支援

- ・ケースごとに異なるが、必要であれば見守りも行う。土地勘のない利用者には、スーパーやコンビニ等の社会資源の情報も提供する。家財道具や電化製品、布団衣類など生活上最低限必要なものが充足されているか確認して、不足している物品を提供する(かぐでんネットワーク)。生活に慣れるまで、定期的に CSW が訪問し、困っている場合には対応したり、サービスや制度につなげていく。



▲かぐでんネットワークの活動風景
(法人 HP)

- ・ホームレスを経験した人は、特に地域との「関係づくりを仕掛けて」いかなければ地域に溶け込んでいけない、とホームレス支援団体から教えてもらった。法人内の地域交流の場であるコミュニティホールに集ってもらい、有志による演奏会、ホットプレートでできる簡単クッキングなどをして、交流を通して孤立を防ぐ働き掛けも支援団体とともにいった。
- ・地元の個人経営の不動産業者や元民生委員をしていた方が大家の場合、事情や背景の理解があった。
- ・金銭に余裕がないクライアントが多く、葬儀場も安いプランをもつところを探す場合がある。葬儀会社のスタッフの遺族への対応など、ソーシャルワーカー的だと感じたことがある。葬儀会社も大切な社会資源と感じる。

居住支援の内容・取組方法 死後対応

- ・死後対応については、当方が関わって発見した場合、生活保護受給者は担当課に連絡をする。高齢者の場合はケアマネジャーが中心となるが、CSW が協働して葬儀会社の手続きや葬儀への立会い、親族への連絡、成年後見人(がいる場合は)への連絡などをとり行っている。地域包括支援センターと一緒に永代供養のお寺を探したこともある。骨上げに立ち会ったこともある。

Ⅲ. 居住支援の実施による成果や効果と今後の課題

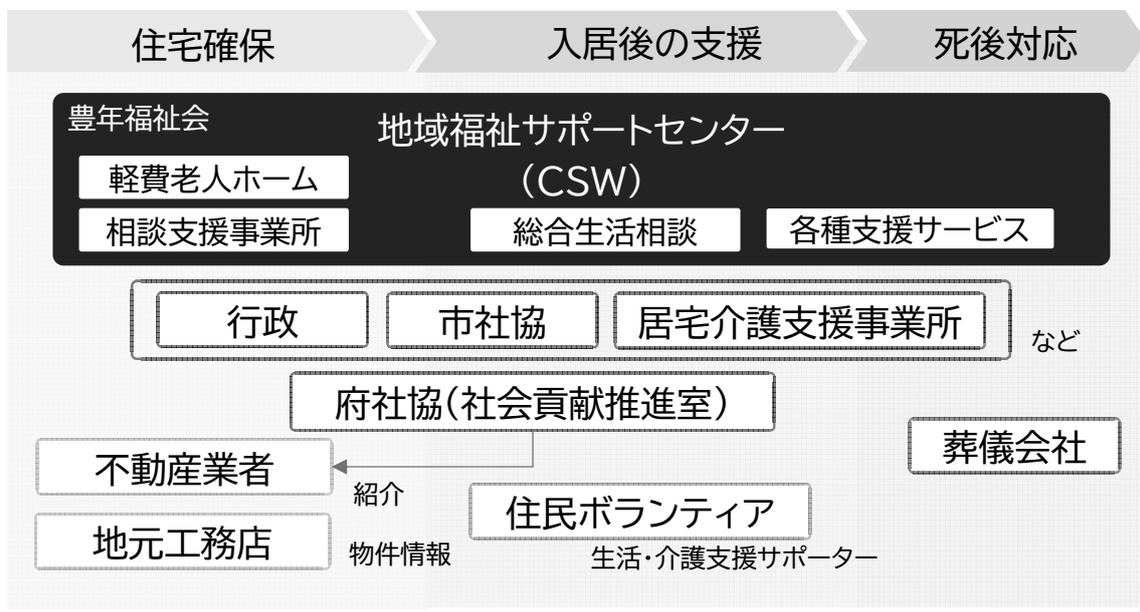
居住支援の実施による成果・効果

- ・法人内でも地域福祉サポートセンターの活動が理解されていて、センターの活動も制限されることなく、事業に対してサポートしてもらえている。火災に遭った高齢者夫妻に関しても、施設長からホーム内職員に事情を説明、入居時点から退去されるまでの間、職員全体が課題を理解しながら対応した。また事情があり、保清ができないクライアントにはシャワー浴や職員による散髪を無償提供して、職員全体で地域貢献に携わっていると思っている。
- ・法人内の公益部門である地域福祉サポートセンターの取組は、CSW にとって経験になり、知識や知恵の引き出しが増えて、スキルアップとなり、モチベーションアップにつながる。居住支援を含む総合生活相談事業に着手することは、法人内の相談支援を行う事業所(ケアプランセンター、障がい・計画相談)にとっても利用者の住居を探さなければならないといったニーズもあり、その際に地域福祉サポートセンターの機能を活用している。
- ・不動産業者や大家にとって、支援者の存在は、入居者に何かあった時には心強いという声を聞いたことがある。

今後の課題

- ・緊急事態の場合に、身を寄せる場の確保が難しい。空いている公営住宅に一時的でも住めるような仕組みがあればと思う。
- ・緊急連絡先の確保が難しい。緊急連絡先は「血縁のある親族」という条件も多く、親しい知人や友人では認められない場合がある。そもそも、そういった知人や友人がいない場合も多い。
- ・自転車を所有していない場合など移動手段を持たない人で、家賃の額に制限があるケースでの住居探しが難航する。

地域関係者との連携体制(イメージ)



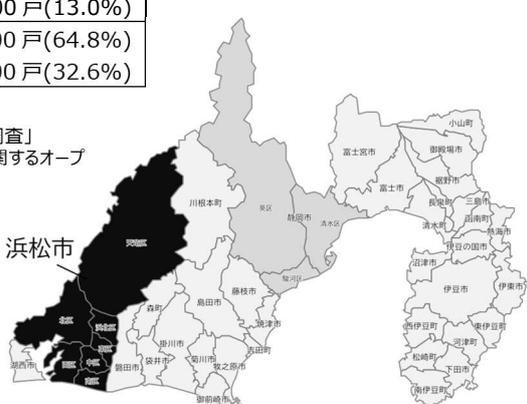
社会福祉法人天竜厚生会

～他法人・団体との支援会議等を通じた居住支援法人と支援機関の役割分担～

法人・団体の基本情報

法人名	社会福祉法人 天竜厚生会
法人所在地	静岡県浜松市天竜区渡ヶ島 217-3
代表者名	理事長 山本たつ子
法人設立年	1950年(昭和25年)
職員数	2,350人(2020年4月1日時点)
法人概要	天竜厚生会は、障がい者・高齢者福祉、保育事業、在宅福祉サービス等、施設を中心に静岡県内で253事業を展開。地域で生活する高齢者や障がい者等のニーズに応えるため、各種在宅サービスを提供している。2019年(平成31年)に居住支援法人の指定を受け、地域公益活動の一環として居住支援に取り組んでいる。
法人HP	http://www.tenryu-kohseikai.or.jp/
居住支援法人の指定	有り(2019年4月指定)

地域の状況

主な活動地域	静岡県浜松市																						
地域の状況	<p>浜松市は、首都圏と関西圏の2つの経済圏のほぼ中間、静岡県西部に位置する政令指定都市であり、ものづくり産業が集積する産業都市である。面積は静岡県の約2割を占め、市西側には浜名湖があり、市の東端を天竜川が流れ、その中流域は急峻な中山間地、下流域の平野部に分かれる。</p> <p>《浜松市の基礎情報》</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>浜松市</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>1,558.04 km²</td> </tr> <tr> <td>人口</td> <td>800,760人</td> </tr> <tr> <td>65歳以上(率)</td> <td>222,338人(27.8%)</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>344,732世帯</td> </tr> <tr> <td>高齢者世帯(率)</td> <td>88,822世帯(25.8%)</td> </tr> <tr> <td>地域包括支援センター</td> <td>23箇所</td> </tr> <tr> <td>住宅総数</td> <td>359,600戸</td> </tr> <tr> <td>空き家数(率)</td> <td>46,700戸(13.0%)</td> </tr> <tr> <td>持ち家数(率)</td> <td>201,400戸(64.8%)</td> </tr> <tr> <td>借家数(率)</td> <td>101,400戸(32.6%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>人口:「令和元年 浜松市の人口」 住宅:「平成30年住宅・土地統計調査」 その他:浜松市ホームページ(統計に関するオープンデータ)</p> 		浜松市	面積	1,558.04 km ²	人口	800,760人	65歳以上(率)	222,338人(27.8%)	世帯数	344,732世帯	高齢者世帯(率)	88,822世帯(25.8%)	地域包括支援センター	23箇所	住宅総数	359,600戸	空き家数(率)	46,700戸(13.0%)	持ち家数(率)	201,400戸(64.8%)	借家数(率)	101,400戸(32.6%)
	浜松市																						
面積	1,558.04 km ²																						
人口	800,760人																						
65歳以上(率)	222,338人(27.8%)																						
世帯数	344,732世帯																						
高齢者世帯(率)	88,822世帯(25.8%)																						
地域包括支援センター	23箇所																						
住宅総数	359,600戸																						
空き家数(率)	46,700戸(13.0%)																						
持ち家数(率)	201,400戸(64.8%)																						
借家数(率)	101,400戸(32.6%)																						
市町村居住支援協議会の有無	無し ※天竜厚生会は静岡県居住支援協議会に参加																						

■ 居住支援活動 ■

I. 基本方針と組織

居住支援を実施した背景・目的

- ・法人本部は、浜松市天竜区にある。天竜区は中山間地であり、その面積は浜松市の6割を占める一方で、人口は3%程度であり、高齢化が進んでいる地域である。社会福祉法人として、その地域での生活を支えることは当然のことだと考え、その一つの切り口として「住まい」に着目し、2016年(平成28年)から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」に参画した。モデル事業は、空き家を活用した事業であり、例えば退院後に自宅に戻ることが難しい方などを対象に一時的な住居を提供した。天竜区の南側(浜松市の南北の中心)は、スーパーなどの生活上必要な社会資源も比較的残っていたこともあり、その地域を拠点としてモデル事業を展開した。空き家は、不動産業者や行政から情報を入手し、物件を探していった。
- ・モデル事業は、生活困窮者自立支援法の一時的な生活支援事業をベースに組み立てた。ただし、行政は一時的な生活支援事業を実施しない方針であったため、法人の自主事業(「一時居住支援事業」)として実施した。それが、居住支援の取組のスタートだった。モデル事業においては空き家を活用したが、その後の一時居住支援事業は当法人が所有する職員寮の空き部屋を活用して、緊急的に住まいが必要な方に提供した。
- ・他方、2016年(平成28年)の改正社会福祉法によって、社会福祉法人には地域における公益的な取組の実践がより一層求められるようになり、その中の一つのメニューとして居住支援を行うようになったという背景もある。
- ・モデル事業は地域も限定的であり、高齢者を主な対象として受け入れてきたので、利用人数はそれほど多くなかった。そのため、支援を必要とする方にとって、利用しやすい事業を構築できたのか、少なからず疑問もあった。モデル事業終了後、職員寮を活用する形で一時居住支援事業をスタートすることで、高齢者以外にも多様な方を対象として受け入れが可能になると考えた。
- ・2019年(平成31年)4月に居住支援法人の指定を受けた。一時居住支援事業は緊急的な支援であるが、その後の生活再建や伴走支援も必要となる。居住支援法人の指定を受けることによって、高齢者に限らず多様な方を対象とできること、また安心して生活できる新たな住居探しと生活支援(伴走支援)を一体的にできるようになることが、居住支援法人の指定を受けるメリットと考えた。

法人内の組織体制

- ・居住支援に関する法人内の体制は、地域福祉課の2名(生活困窮者支援の全般業務と兼務)で対応している。生活困窮者以外の高齢者等の利用者への対応にあたっては、法人内の担当部署や担当者などからもアドバイスを求めて実施している。
- ・法人は規模も大きく、様々な福祉サービスを展開している。地域福祉課は相談支援事業の

ほか、訪問介護や居宅介護といった在宅サービスを管轄する部署であり、生活困窮者や高齢者、障がい者への支援といった制度横断的な対応が可能となっている。

外部組織との関係構築・連携

- ・居住支援に取り組む中で、次第に協力してもらえる不動産業者も増え、現在5社程度の不動産業者と協力関係にある。モデル事業からの付き合いも継続しつつ、居住支援法人の指定を受けてから、地域の不動産業者を訪問して事業説明をしながら、ケースを重ねることで関係を築いてきた。訪問先は、宅建協会からの紹介やインターネットで検索して、大手から小規模の地元密着型の不動産業者まで訪問した。
- ・従来の高齢分野や障がい分野の支援の中で付き合いのある不動産業者は、居住支援のことを説明するとすぐに理解を示してくださり、相談にのっていただける。不動産業者を新規に開拓する必要もあるかもしれないが、改めて関係を構築するには時間がかかる。現在の5社との関係で対応しているが、今後も少しずつ増やしたいと考えている。
- ・大手不動産チェーンは、ルールやマニュアルに沿った対応が基本なので、柔軟に対応してもらえないことも多い。
- ・不動産業者を通じて大家に直接会って、説得することもある。生活支援の面で当法人が関わって伴走支援していくことが、大家にとっての安心材料になっている。大家は、入居者の素性を知りたいという思いもあり、近隣トラブルもなく、かつ家賃滞納しないような方を望んでいる。保証人を確保できないこともネックとなっている。

Ⅱ. 支援や取組の内容

居住支援の対象者

- ・基本的には生活困窮者(低所得者)からの相談が多く、最近は障がい者も増えてきている。高齢者も多く、借家の取り壊しに伴い、新たな物件を探す必要があるといった相談もある。そのほか一人親世帯、DV 被害者などもおり、居住支援法人としては対象者を制限せず、幅広い方を対象としている。
- ・行政から相談が回ってくることもあり、ケースワークは行政と連携しながら行っている。行政の住まい関係部署(居住支援関連)との連携はこれから進めていきたい。なお、行政には、関連する窓口を訪問して当法人の居住支援活動を周知して回り、高齢・障がい関係、あるいは児童福祉関係の部署からケースの相談を受けるようになってきた。
- ・居住支援のパンフレットを作成・配布しているので、それを見た当事者や支援者等から直接相談がきたり、障がい分野であれば相談支援事業所から、高齢分野であれば地域包括支援センターから相談が回ってくるなど経路は様々である。不動産業者にも訪問しながら居住支援の説明等をしているところであるが、今のところ不動産業者からの相談はあまりない。
- ・法人が運営している相談支援機関に限らず、法人外部からも相談がくる。本来であれば自立支援協議会等での取組紹介をしたかったが、コロナ禍の影響もあって協議会が開催され

ず、こちらから出向いて事業を紹介するケースが多い。居住支援法人としての活動エリアは浜松市全域なので、市内全域から相談がくる。

- ・住居の相談は就労・仕事とセットになっていることが多く、相談が集中する時期もある。例えば年末、12月は2日に1件くらいのペースで問い合わせの電話がかかってくる。そのほか、日常的な業務を並行して行っている。実際の対応ケースは40件程度と思われる。
- ・なかには、それほど深刻ではないが何となく話を聞いてもらいたいような案件など、電話だけで解決するものもある。当事者一人で行動できそうな場合には、まずは不動産業者を紹介するなどしている。それでも解決できない場合は、不動産業者へ同行するなど対応していくことになる。

実施している居住支援の内容

～社会福祉法人等の居住支援の取組にかかる実態調査より～

		自ら実施	他と連携して実施
住宅確保支援	A 不動産業者・物件の紹介	●	
	B 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い	●	
	C 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート	●	
	D 緊急連絡先の確保	●	
	E 賃貸借契約時の保証人の引受		●
	F 家賃債務保証		●
	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	●	
生活支援	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		
死後対応	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		●

居住支援の内容・取組方法 住宅確保時の支援

- ・相談時は可能であれば2名で対応するが、兼務ということもあって難しい。基本的な聞き取り項目に沿って、アセスメントシートに書き込み、その都度情報共有している。アセスメントシートの項目としては、基本的な属性項目のほか、相談者の主訴、関わっている支援機関、学歴、障がい、疾病歴、家族関係、生活歴、収入・債務・滞納(携帯電話等が止められていると生活再建までに時間がかかる)、住環境への希望・条件など、面談を重ねながら埋めていく。

- ・直接本人が不動産業者を訪問するケースは少なく、まずは本人の希望や条件を聞き取って、協力関係にある不動産業者に伝え、物件を紹介していただく。それを本人が選択しながら話を進めていくことになる。今後の可能性として、生活保護を受けそうなケースも想定されるので、生活保護の基準内の家賃で物件を探すことが多いと考えている。



▲居住支援の流れ(法人 HP)

- ・保証会社を利用する場合は、緊急連絡先の記載が必須となる。成年後見制度の利用見込みがある、就職先の方に引き受けていただくなど、目途が立っている方に対しては、当法人の地域福祉課の課長名を記載して提出することもある。あくまでも一時的なもので、他の緊急連絡先を探すことが前提となる。保証会社の審査が通らないケースもあって、大家と個別に相談することもある。
- ・法人が所有する職員寮を活用した緊急一時的な住居貸出し事業も実施しているので、緊急的な対応の場合は、それを提供する。
- ・相談者との面談を重ねてヒアリングしてみると、住居に限らず様々な課題を抱えているケースが多く、それらをきちんと把握しながら、入居後の生活再建までを見据えて、支援を組み立てていく必要がある。

居住支援の内容・取組方法 入居後の支援

- ・必要な方には在宅サービスや通所サービスのほか、制度内外のサービスを組み合わせる生活支援にあたっている。入居先の民生委員に情報提供して協力を依頼することもある。配食サービスの利用者であれば、実施している配食会社と連携して見守りを依頼することもある。一つの事業所だけでなく、複数の関係機関で連携できる体制を整えるようにしている。
- ・法人担当者からも電話連絡をしたり、あるいは必要であれば週1回程度訪問して、見守りをしたり、困り事を聞いたりすることもある。
- ・これまでに緊急時の対応はないが、当法人でも当直職員がいるので、緊急時にはまずそこが連絡を受けて、必要に応じて地域福祉課の担当者に連絡がくる体制になっている。緊急時の対応が必要な方は、何らかの福祉サービスを利用しているケースが多く、基本的には支援者が対応することになる。
- ・支援が終結することは事業の性質上考えにくいですが、法人の手から離れるケースとしては、他法人含め何らかの福祉サービスを利用することになったり、生活が安定して自立できたり、あるいは亡くなるということくらいである。
- ・必要に応じて他法人との「支援会議」もあるので、支援の方向性等を共有しながら支援内

容を組み立てている。生活困窮者に対しては、自立相談支援機関が主な相談窓口であるが、浜松市の場合その運営は社会福祉法人に委託されている。その運営法人に音頭を取っていただき、支援会議の開催に結びつけている(月1回程度、数カ月～半年間など必要な期間)。そこには行政や医療機関が参加することもある。居住支援法人と支援機関の役割分担も大事で、総合相談窓口(地域包括支援センターや相談支援事業所など)が主体的に支援を組み直していくのが望ましい。重層的な支援をしていくには、例えば在宅サービスを利用している場合は、生活の困り事はヘルパーに伝え、不動産に付随するものの相談は居住支援法人が受けるなど、窓口を決めておいた方がスムーズである。

居住支援の内容・取組方法 死後対応

- ・弁護士事務所と生活上のトラブルや退去に伴う対応について法人契約を締結し、連携体制を整えている。事業開始からこれまでに入居者が亡くなったケースはなかったが、昨年12月に亡くなった方がいる。この利用者は、親族とも疎遠になっており、身寄りがなかったため成年後見制度(補助人)を利用していただいた。その補助人が情報を収集し、生き別れたご子息を見つけ出してくださり、ご子息と相談しながら遺産整理など死後対応をしてくださった。利用者は、持病があって入退院を繰り返しており、最終的には病院で亡くなった。そのようなこともあって、死後のこともある程度想定しながら事前に動くことができた。もし、ご子息が見つからなければ、弁護士と相談しながら法的に手続きすることになったと思う。本件については、特に不動産業者や大家とトラブルもなく、死後対応も無事に終了した。

Ⅲ. 居住支援の実施による成果や効果と今後の課題

居住支援法人の指定

- ・静岡県居住支援協議会には浜松市も構成メンバーとして入っているが、行政と居住支援法人の連携はあまり進展していない。静岡県居住支援協議会には、県内すべての居住支援法人(5団体)が参画しており、居住支援法人同士、支援ケースに対する相談をしたり、居住支援の啓発活動を協力して行ったりするなど連携はできている。地域を超えて転居したいと考えている利用者を他地域の居住支援法人につなぐこともある。静岡市を活動範囲としているNPO法人WAC清水さわやかサービスとは、セミナーを共同開催するなど、連携・協力しながら普及活動にあたっている。
- ・2021年度(令和3年度)の障がい分野の報酬改定において、居住支援法人との連携活動への評価も盛り込まれたため、社会的な注目も集まり、一つのチャンスとして捉えている。

居住支援の実施による成果・効果

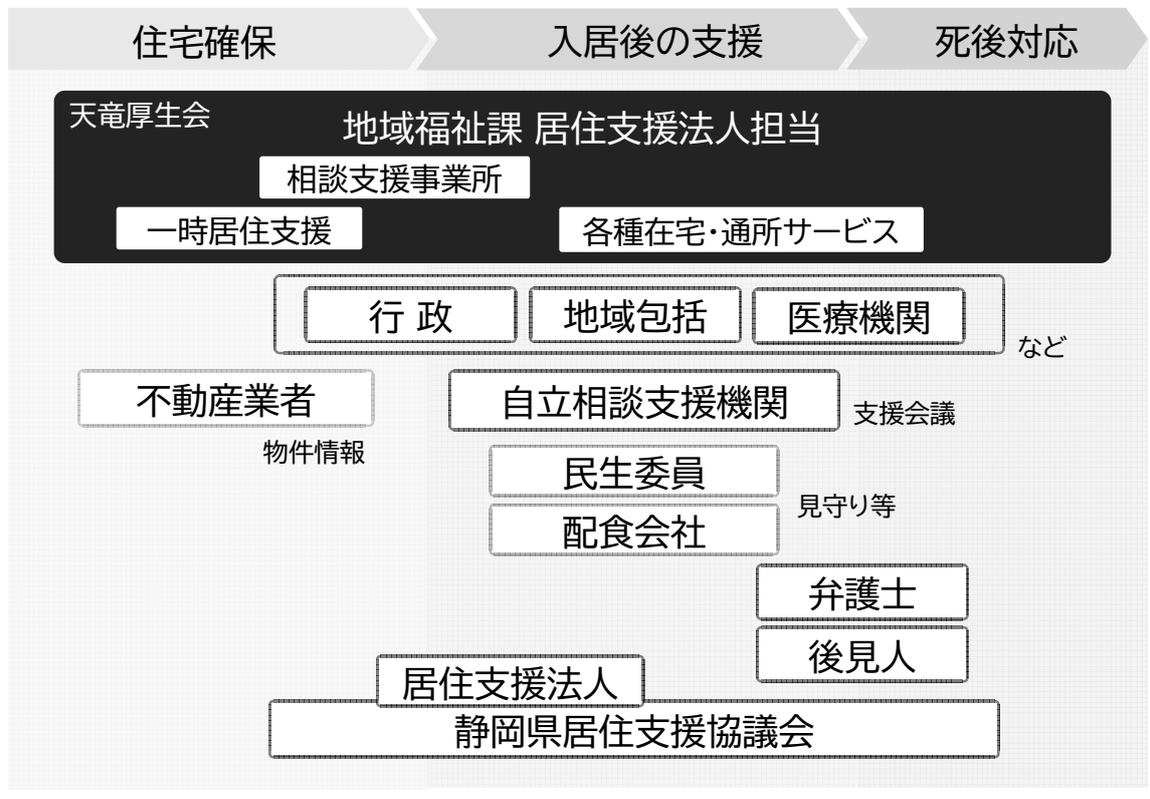
- ・居住支援の取組が認知されるにつれ、様々な機関を通して問合せが増加しており、必要な方に必要な支援が届けられる機会が増加したと思われる。
- ・自法人にとっては、緊急的な居住確保から安定的な住居確保まで、一体的に支援を行うことが可能となった。また法人内の他事業との連携も可能となり、支援体制が充実した。

- ・不動産業者にとっては顧客増につながるが見込め、また行政や福祉関係者にとっても居住に関わる相談窓口が明確となり、相談対応がしやすくなったものと考えている。

今後の課題

- ・まだまだ「居住支援法人」の社会的認知度は低く、必要な方に十分な支援が行き届いていない状況である。啓発活動や事業の活動を通して、必要な方に必要な支援を届けられる体制を構築していきたい。
- ・これまで法人では、制度の狭間にいる方などに対し、多様な支援メニューと体制を整えながら支援活動を行ってきた。法人外部との連携も必要になるので、多くの機関に居住支援の考え方を広げて、連携先を増やしていきたい。

地域関係者との連携体制（イメージ）



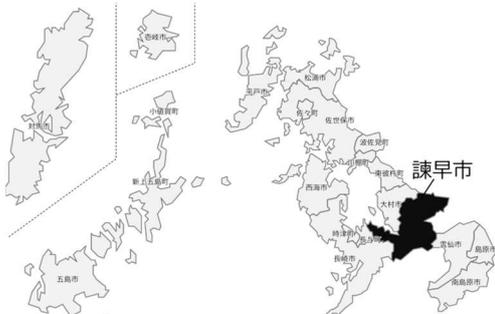
社会福祉法人南高愛隣会

～地域生活定着支援センターとともに、「司法」から「福祉」へ～

法人・団体の基本情報

法人名	社会福祉法人 南高愛隣会
法人所在地	長崎県諫早市福田町 357 番地 15
代表者名	理事長 田島光浩
法人設立年	1977 年(昭和 52 年)
職員数	631 人(うち、常勤 490 人)
法人概要	南高愛隣会は、「ふつうの場所でふつうの暮らしを」のスローガンの下、地域の中でのグループホームを中心とした知的障がい者の生活支援、さらには発達障がい、精神障がいのある方の支援や刑余者への支援に取り組み、司法と福祉の連携による支援体制(地域生活定着支援センター、更生保護施設「雲仙・虹」)を整備してきた。2019 年(令和元年)に居住支援法人の指定を受け、更生保護施設「雲仙・虹」では主に刑余者を対象として居住支援に取り組む。
法人 HP	http://www.airinkai.or.jp/
居住支援法人の指定	有り(2019 年 7 月指定)

地域の状況

主な活動地域	長崎県諫早市																						
地域の状況	<p>諫早市は、長崎県のほぼ中央に位置し、東は有明海、西は大村湾、南は橘湾と三方が海に面し、北は多良岳がそびえ、4 本の国道と JR、島原鉄道が交わる交通の要衝である。</p> <p>≪諫早市の基礎情報≫</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">諫早市</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>341.79 km²</td> </tr> <tr> <td>人口</td> <td>134,708 人</td> </tr> <tr> <td>65 歳以上(率)</td> <td>40,990 人(30.4%)</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>51,708 世帯</td> </tr> <tr> <td>高齢者世帯(率)</td> <td>10,780 世帯(20.8%)</td> </tr> <tr> <td>地域包括支援センター</td> <td>5 箇所</td> </tr> <tr> <td>住宅総数</td> <td>60,760 戸</td> </tr> <tr> <td>空き家数(率)</td> <td>6,950 戸(11.4%)</td> </tr> <tr> <td>持ち家数(率)</td> <td>34,690 戸(64.5%)</td> </tr> <tr> <td>借家数(率)</td> <td>18,550 戸(34.5%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>人口:「住民基本台帳」(R3.2.1 現在) 世帯:「平成 27 年度国勢調査」 住宅:「平成 30 年住宅・土地統計調査」 その他:諫早市ホームページ</p> 	諫早市		面積	341.79 km ²	人口	134,708 人	65 歳以上(率)	40,990 人(30.4%)	世帯数	51,708 世帯	高齢者世帯(率)	10,780 世帯(20.8%)	地域包括支援センター	5 箇所	住宅総数	60,760 戸	空き家数(率)	6,950 戸(11.4%)	持ち家数(率)	34,690 戸(64.5%)	借家数(率)	18,550 戸(34.5%)
諫早市																							
面積	341.79 km ²																						
人口	134,708 人																						
65 歳以上(率)	40,990 人(30.4%)																						
世帯数	51,708 世帯																						
高齢者世帯(率)	10,780 世帯(20.8%)																						
地域包括支援センター	5 箇所																						
住宅総数	60,760 戸																						
空き家数(率)	6,950 戸(11.4%)																						
持ち家数(率)	34,690 戸(64.5%)																						
借家数(率)	18,550 戸(34.5%)																						
市町村居住支援協議会の有無	無し ※南高愛隣会は長崎県居住支援協議会に参加																						

■ 居住支援活動 ■

I. 基本方針と組織

居住支援を実施した背景・目的

- ・1977年(昭和52年)に法人設立、知的障がい者への支援からスタートした。2009年(平成21年)には、全国に先駆けて長崎県地域生活定着支援センターを立ち上げ、同年、社会福祉法人として初めて更生保護施設「雲仙・虹」を開設した(現在でも社会福祉法人による更生保護施設は1施設のみ)。更生保護施設は、刑務所等の矯正施設から釈放されるまでに、必要とする福祉的支援が整わない刑余者のシェルター機能、そして司法から福祉への移行支援を担っている。
- ・更生保護施設には「指定更生保護施設」と「更生保護施設」の2種類がある。雲仙・虹は指定更生保護施設であるため、一定数の高齢者や障がい者の受け入れが求められる。雲仙・虹の定員は20名、概ね8割は高齢者や障がい者、残りはそれ以外の方である。更生保護施設では基本6か月という入所期限が設けられ、それまでに次の場所に移行しなければならない。支援者からすると短期間ではあるが、その中で条件を整えて次に移ってもらう。その条件の中には、住居に関することも入ってくる。
- ・雲仙・虹は、罪を犯した高齢者や障がい者を福祉につなげていくための施設であり、矯正施設から更生保護施設を経て、入所施設や民間賃貸住宅での一人暮らしへと移行していく。地域での生活を考えるには、本人の居場所、つまり住居を確保することが大前提となる。しかし、刑余者のほとんどが家族から見放されてしまい、身寄りのない人が多く、保証人の確保が困難だった。刑余者の支援をする中で、住宅確保に苦戦していたこともあり、「居住支援法人」の制度を知って、2019年(令和元年)に居住支援法人の指定を受けた。
- ・他方、当法人では設立当初から知的障がい者の支援を行ってきた。当法人の支援の特徴は、多数のグループホーム(GH)を運営していることが挙げられる。活動当初から、地域の中で障がい者が普通に生活することを目指してきており、入所施設を閉園しながら、街の中にGHを設置し、生活を支援してきた。GHは法人が建設したものもあれば、アパートなどの借家を利用しているものもある。2018年(平成30年)には、これらの入所施設やGHから地域での単身生活をサポートする「自立生活援助事業」が国の制度として創設され、当法人も待ち望んでいた地域での一人暮らしを支える制度や仕組みが整ってきた。GHから地域での自立生活を希望する障がい者も増えてきたこともあり、単身生活のための住居を確保しなければならなかった。こうした刑余者と障がい者の地域での暮らしを支えるという2つの動きの中から居住支援に取り組むようになった。
- ・刑余者も障がい者も「特別の場所で特別な生活をしない、普通で場所で普通の生活を」というのが法人の目指すところであり、そのために地域の中に住む場所と働く場を確保してきた。どちらかという、知的障がい者の地域移行を先行的に取り組んできたが、裁判所等からの依頼の中で、単発的であるが刑余者を受け入れることもあった。

法人内の組織体制

- ・現在の居住支援の実施体制は、更生保護施設である雲仙・虹に併設する形で担当部署を設置している。その担当職員は、雲仙・虹の職員6名のうち1名(兼務)で、そのほか雲仙・虹の職員が適宜フォローしている。
- ・当法人が実施している居住支援は、現状では更生保護施設である雲仙・虹の利用者を対象としている。法人施設は長崎県内に点在しており、例えば障がい者の自立生活援助事業を実施している法人内事業所の職員にも居住支援の連携を呼び掛けているが、法人内ではまだ十分浸透していないのが現状でもある。次年度には、相談支援事業所に居住支援の担当部署を移設させることにしている。相談支援事業所では、相談支援専門員が支援計画を立てて、障がい者の単身生活をサポートしていることもあり、こちらで居住支援に取り組んでいけるようにしたい。
- ・当法人の方針では、障がい者の地域生活はGHで支えることが最終の到達点であった。GHの先を目標にしたくても、誰が支えるかといった問題があった。そのような中、自立生活援助の制度ができたので、それを活用しながらGHから卒業していくことで、より重度の障がい者がGHを利用できるようにもなる。軽度の方は地域の中で自立的に生活し、より重度の方をGHで支援していくという流れができることを期待している。必要に応じて、自立生活援助の支援の期限を延長していくことも必要だと考えている。

外部組織との関係構築・連携

- ・当法人は40年を超える歴史の中で、多数のGHを地域に設置・運営しており、借家型で開設する場合には、物件を紹介してくれる不動産会社の存在があった。感謝の気持ちを込めて、地味なことではあるが清掃活動や環境美化・整備などの地域での活動を利用者とともに積み重ね、大家・不動産会社との信頼関係を築いてきた。その上に居住支援活動がある。
- ・このような関係もあって、まずは福祉分野に理解を示してくれる不動産会社に相談している。実際、不動産会社には更生保護施設の職員が同行するので、不動産会社も入居者が刑余者だとわかる。それでも、大家や不動産会社から、入居者がどのような罪を犯した人なのか聞かれることはほとんどない。それをオープンにするかどうかは本人の意思に任せている。
- ・居住支援法人の指定を受けた後、地域の不動産会社を訪問して、長崎県作成の資料やパンフレットを持参して、居住支援の制度や事業の説明をした。不動産関係者は、「居住支援」や「セーフティネット住宅」等の名称は知っているようだったが、実際には島原市の登録物件は0件であり、まだまだ取組が浸透していない状況だった。
- ・現在、協力関係にある不動産業者は6社程度であるが、一事業者あたりの保有物件数も限られることから、例えば保証人が不要な物件を探さなければならないこともあるなど、相談する不動産会社は徐々に増えてきている。生活保護受給者は行政(保護課)のケースワーカーから、その分野に強い不動産会社を紹介してもらったりしている。

- ・長崎県地域生活定着支援センターの運営は南高愛隣会が受託しており、法人職員を配置している。地域生活定着支援センターと更生保護施設である雲仙・虹ともに、当法人が運営していることもあって十分な連携がとれている。
- ・以前は、刑余者は雲仙・虹で引き受けるケースがほとんどだったが、最近は次第に地域の福祉施設でも受け入れるケースも出てきて、地域の受入体制が整いつつあると感じている。ただ、住まいの確保という点では、すべての社会福祉法人が入所施設を運営しているわけではなく、また介護が不要な元気高齢者はアパート生活になるなど、何らかの組織が住居の確保を担っていく必要がある。

Ⅱ. 支援や取組の内容

実施している居住支援の内容

～社会福祉法人等の居住支援の取組にかかる実態調査より～

		自ら実施	他と連携して実施
住宅確保支援	A 不動産業者・物件の紹介	●	
	B 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い	●	
	C 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート		●
	D 緊急連絡先の確保	●	●
	E 賃貸借契約時の保証人の引受		●
	F 家賃債務保証		
	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	●	●
生活支援	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	●	●
死後対応	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		●

居住支援の対象者

- ・居住支援は雲仙・虹の利用者を対象としている。雲仙・虹の定員は20名、入所期限が約半年なので年間40名の利用者があることになる。退所後は、高齢者や障がい者はGHに移る人たちが多く、集団生活に馴染まない方などは民間のアパート暮らしに移行する。昨年の住宅関係の相談は13件、うち民間のアパート等の住宅に入居した方は2件だった。そのほかは本人の特性に応じて高齢者は養護老人ホームや生活支援ハウス、障がい者は

GHに入所している。

- ・障がい者は、GHで生活した後、本人の希望によっては一般の住宅へ転居する方もいる。当法人では、障がい者の結婚サポート（「結婚推進室ぶ〜け」）もしているので、それを機に民間のアパートに移る方もいる。
- ・現時点では、これまで法人が支援してきた刑余者、高齢者、障がい者に対象を絞って対応しながら、まずは居住支援のノウハウを積み上げていきたいと考えている。
- ・法人内の障がい者の相談支援事業所やGHから、雲仙・虹に居住関連の相談がくることはあるが、件数としてはまだまだ少ない。主には更生保護施設である雲仙・虹の利用者から相談を受けて、居住支援を行うケースが多い。
- ・雲仙・虹の利用経路は様々で、一般的な流れとしては、まずは矯正施設の中で地域生活定着支援センターの支援を受けるか意向を聞き取り、本人が希望する場合には、地域生活定着センターの職員が面接をしながら、更生保護施設等の利用を紹介している。地域生活定着支援のサービスがどのようなものか知らずに支援を断る人もいて、そういう人は何のサポートも受けられないまま地域に出て、再犯・累犯となる人たちがいる。
- ・次年度は、居住支援の窓口を相談支援事業所に併設することになっている。当法人が行っている居住支援は、今のところ雲仙・虹や法人内のGHを利用している方に限定している。まだ体制が十分整っておらず、公的な補助も受けておらず、体力づくりやノウハウの蓄積を行っている段階にある。今後は、体制を整備して、公的な補助も受けつつ、他法人及びその利用者からの相談も広範囲に受け付けていきたいと考えている。そのためには、窓口が「更生保護施設」にあるよりも、単身生活を支える自立生活援助事業を運営している「相談支援事業所」にある方が連絡しやすいのではないかと考えた。

居住支援の内容・取組方法 住宅確保時の支援

- ・居住支援の利用者からの相談があった場合には、協力関係にある不動産会社に連絡して、物件情報をあたってもらい、その後は内覧等に同行させてもらう。
- ・保証人は不要だという大家や不動産会社もあるが、その場合でも家賃債務保証の審査を通してほしいといわれるケースもあり、結局は保証の部分で困ることがある。理由はわからないが、雲仙・虹の利用者は、民間の保証会社の審査が通らないことが多い。法人は保証人にはなれないが、緊急連絡先に法人をあてることで、納得してくれる大家や不動産会社もいる。生活保護の場合は「代理納付」を活用することで、大家や不動産会社も安心している。そういうこともあって、行政（保護課）のケースワーカーに問い合わせると、生活保護に対応してくれる不動産会社を教えてもらえる。かえって生活保護受給者の物件の方が探しやすい。
- ・高齢者や障がい者の支援プランは、地域生活定着支援センターや相談支援事業所と連携しながら作成している。
- ・住宅の確保にあたっては、その後の見守り体制をどうやって整えていくか、同時に考えていかなければならない。住まいがあればよいという話ではない。また、見守り体制がある

から物件を貸してくれるということもある。こうした活動が不動産会社との信頼関係や連携体制の構築にもつながっている。

居住支援の内容・取組方法 入居後の支援

- ・現在の見守り体制としては、更生保護施設の退所者であれば雲仙・虹の職員が対応し、GHを退所した障がい者であれば自立生活援助の支援員等が訪問する。
- ・地域の中にGHを建て、「地域の中で普通に暮らすこととは何か」と考えたとき、地域の営みに参加すること、地域社会の構成員になることが大事だと考えた。そこで、必ず地域の自治会町内会に加入し、清掃活動や各種行事などの地域活動にも参加するようにしている。
- ・大家の安心材料として「生活支援」は大きなウエイトを占めている。訪問看護やホームヘルプなど、必要であれば制度内の支援を活用している。更生保護施設の目標は再犯を防止することである。入所期間中には、まずは再犯をしないための環境づくり(環境調整)に努めている。利用者がどこに課題を抱えているかをアセスメントによって把握し、例えば窃盗歴のある方には日常生活自立支援事業(社会福祉協議会による金銭管理)、障がい者には法テラスに相談して成年後見制度の活用、精神疾患を持っている方には医師に相談して訪問看護を入れるなど、その人に必要な支援を付けて環境を整え、負のスパイラルに陥らないようにしている。絶対に地域で孤立させず、何らかの支援を付けることにしている。
- ・自立生活援助事業は支援の対象エリアが決まっていて、そのエリアの中で本人が望めば支援できる。雲仙・虹から単身生活に移った方が、その対象エリアに該当し、かつ雲仙・虹の支援を望んでいれば、自立生活援助の枠組みで対応できる。ただし、雲仙・虹としては、入所者もいて、職員一人ができることも限られているので、対象エリア外であっても、できるだけ他の団体や組織にバトンタッチしたいと思っている。

居住支援の内容・取組方法 死後対応

- ・法人の関連団体でNPO法人障がい者後見・支援センター「あんしん家族」という団体がある。障がい者の人権擁護や成年後見等について支援していく団体で、このNPO法人が死後の事務手続きや葬儀を担っているので、NPO法人と連携をとって対応している。
- ・更生保護施設は高齢者も利用するので、死後対応をしたケースもあった。遺品は親族に引き取ってもらい、親族がいない場合は施設が一定期間預かって、その後、規則に基づいて処分する。家族がいない方やお墓がない方は、市の共同墓地を利用したケースもある。

Ⅲ. 居住支援の実施による成果や効果と今後の課題

居住支援法人の指定

- ・居住支援法人の指定を受ける前は、地域生活定着支援センターが中心となって、地域の中で住まいを探していたが、現在は居住支援法人である南高愛隣会に相談がくるようになった。長崎県内の居住支援法人は、南高愛隣会のほかにアイディールコミュニティーケア(株)とホームネット(株)の2つがあり、互いにコミュニケーションを取りながら連携して進めて

いる。活動エリアも異なるため、他地域のことについては、情報交換・相談するようにしている。

- ・アイディールコミュニティーケアは、長崎市の不動産コンサルタントであるが、有料老人ホームの運営もしており、積極的に居住支援を進めている。福祉側である南高愛隣会としても連携しやすい相手だといえる。アイディールコミュニティーケアの居住支援の活動範囲は県内全域である。エリアの問題はあるが、アイディールコミュニティーケアにきた障がい者からの相談は南高愛隣会へ、南高愛隣会にきた高齢者からの相談はアイディールコミュニティーケアへという形で、相互の支援の強みを活かしつつ連携できるとよい。そういった意味でも、多様な社会資源とつながりができるようになった。
- ・長崎県居住支援協議会は情報交換・情報共有の場になっている。福祉部門から自立生活援助事業の制度説明や福祉分野における住宅確保の必要性等を説明するなど、住宅部門の理解促進に努めている。

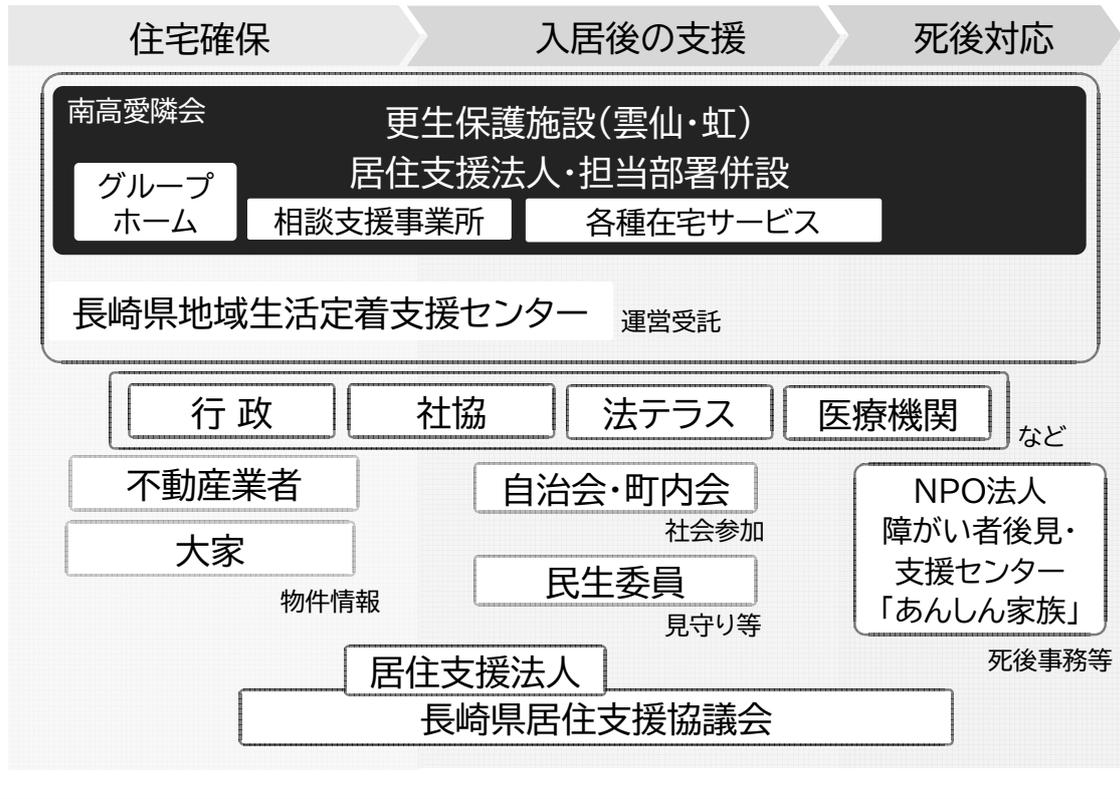
居住支援の実施による成果・効果

- ・県が市町村単位で居住支援の研修会・勉強会を開催しており、そのような機会に南高愛隣会から居住支援の活動について報告している。まだまだ地域において居住支援の理解・浸透が進んでおらず、PRのよい機会としている。
- ・当法人にとっては異業種の連携先機関が増えたこと、居住支援法人の制度ができたことで、住居に関することは、その団体へという流れができつつある。

今後の課題

- ・保証人が不要の場合でも、家賃債務保証の審査を通すことが条件になると、結局また保証人が必要となる。刑余者にとっては、そこが最も弱いところであり、何らかの対策が必要で、そこを打開できればもっと支援がしやすくなる。
- ・居住支援法人とセーフティネット住宅は、表裏一体で進められるべきものであるが、現実には住宅確保要配慮者向けといいながら家賃設定が高すぎる。アイディールコミュニティーケアも同様に、物件を紹介するのはセーフティネット住宅ではなく、それより安価な一般の民間賃貸アパートである。もっと柔軟に物件を登録できるようにならないと、本来の居住支援の目的は達成されないと思う。

地域関係者との連携体制(イメージ)



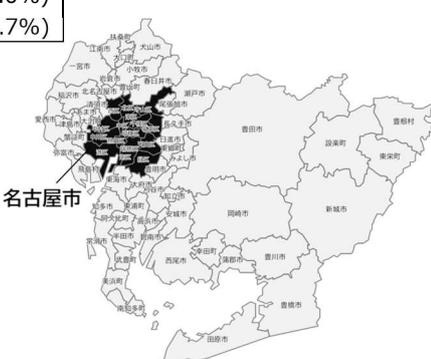
公益社団法人愛知共同住宅協会

～フリーダイヤルによる、大家・入居者・支援者等からの住まい相談受付～

法人・団体の基本情報

法人名	公益社団法人 愛知共同住宅協会
法人所在地	愛知県名古屋市中区橋 1-26-18
代表者名	会長 梅村忠直
法人設立年	1977 年(昭和 52 年)
職員数	相談員 6 人
法人概要	愛知共同住宅協会は、民間賃貸住宅の品質向上を通じて生活者に安全、安心、快適な住まいを提供することを目指して設立された、名古屋・豊田地域の大家を中心とした会員組織である。広く賃貸住宅の入居者に対する居住支援を実施するとともに、「見守り大家さん」による相談事業等を展開する。
法人 HP	http://mimamori-oya.jp/index.html
居住支援法人の指定	有り(2018 年 2 月指定)

地域の状況

主な活動地域	名古屋市																						
地域の状況	<p>名古屋市は、愛知県西部に位置する県庁所在地・政令指定都市である。濃尾平野の南に位置し、市域の南西部は伊勢湾に面している。16 の行政区からなり、東部の各区は比較的自然の多い地域、中央部は商業地・住宅地として栄え、北部・西部は市街地化が進み、南部は工業地帯となっている。</p> <p>《名古屋市の基礎情報》</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>名古屋市</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>326.43 km²</td> </tr> <tr> <td>人口</td> <td>2,326,844 人</td> </tr> <tr> <td>65 歳以上(率)</td> <td>575,236 人(25.1%)</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>1,058,497 世帯</td> </tr> <tr> <td>高齢者世帯(率)</td> <td>221,175 世帯(20.9%)</td> </tr> <tr> <td>地域包括支援センター</td> <td>29 箇所</td> </tr> <tr> <td>住宅総数</td> <td>1,234,600 戸</td> </tr> <tr> <td>空き家数(率)</td> <td>156,900 戸(12.7%)</td> </tr> <tr> <td>持ち家数(率)</td> <td>503,100 戸(47.0%)</td> </tr> <tr> <td>借家数(率)</td> <td>531,500 戸(49.7%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>人口:名古屋市ホームページ(統計に関するオーブデータ)(R3.2.1 現在) 世帯:「平成 27 年度国勢調査」 住宅:「平成 30 年住宅・土地統計調査」 その他:名古屋市ホームページ</p> 		名古屋市	面積	326.43 km ²	人口	2,326,844 人	65 歳以上(率)	575,236 人(25.1%)	世帯数	1,058,497 世帯	高齢者世帯(率)	221,175 世帯(20.9%)	地域包括支援センター	29 箇所	住宅総数	1,234,600 戸	空き家数(率)	156,900 戸(12.7%)	持ち家数(率)	503,100 戸(47.0%)	借家数(率)	531,500 戸(49.7%)
	名古屋市																						
面積	326.43 km ²																						
人口	2,326,844 人																						
65 歳以上(率)	575,236 人(25.1%)																						
世帯数	1,058,497 世帯																						
高齢者世帯(率)	221,175 世帯(20.9%)																						
地域包括支援センター	29 箇所																						
住宅総数	1,234,600 戸																						
空き家数(率)	156,900 戸(12.7%)																						
持ち家数(率)	503,100 戸(47.0%)																						
借家数(率)	531,500 戸(49.7%)																						
市町村居住支援協議会の有無	有り(2018 年 5 月設立) ※愛知共同住宅協会は名古屋市居住支援協議会に参加																						

■ 居住支援活動 ■

I. 基本方針と組織

居住支援を実施した背景・目的

- ・愛知共同住宅協会(愛住協)の設立は 1977 年(昭和 52 年)である。保存されている資料を見ると、古くは戦後の住宅難のときに、長屋の建設を促すために、地主に声掛けして回ったのがスタートだった。そういった地主や大家向けの活動をしている中で、法人化の話が出てきた。
- ・現在の会員は 400 人超で、主に民間賃貸住宅の大家からなる(会員の 9 割は大家、そのほか管理会社や建築会社、弁護士等が参加)。法人設立の趣旨は、大家がより良い不動産経営を実現することを目指すもので、バランスのとれた契約締結、建物の頑強性の追求、消防への対応等の取組を推進することで、入居者にとって快適な住環境の提供につなげていくものであった。そのような思想に賛同する大家が参加していたので、例えば大家同士の連携の中で、建物の取り壊しに際して入居者に別の物件を紹介したり、火災で焼け出されたときには一時的な住居を提供したり、今でいう「居住支援」に関連する活動を自然な流れで行ってきた。
- ・会員には温度差があり、ケースワーカーのような大家もいれば、ドライな大家もいる。全体的には親切な大家が多い。会員にとって加盟するメリットは多くなく、会員同士で相談できたり、弁護士に相談できたりするくらいである。
- ・「2005 年日本国際博覧会(愛知万博)」をきっかけに、愛知県庁がホームレスの方々をアパートに入居させたいとのことで愛住協に依頼があった。愛住協としては、それは日常的に行っている業務内容であり、引き受けることにした(愛知県委託事業)。それが「居住支援」という支援活動であることも知った。
- ・その後、国の補助金も活用しながら、フリーダイヤル(ヘルプライン)を設けて、誰からでも相談を受け付ける業務に発展し、「見守り大家さん」(2012 年(平成 24 年)～)という事業名称をつけた。「見守り大家さん」のベースにあるのは、会員である大家の行動の蓄積であり、ねらいとしては各大家の個別的な社会的活動を推奨することにある。
- ・入居相談に関しては、名古屋市からの委託事業である「名古屋市民間賃貸住宅入居相談」も行っている。これは、月に 2~3 回程度、名古屋市内(栄)にブースを出して、予約面談をするもので、愛住協が随意契約で受けていた。それに加えて、名古屋市からは昨年 12 月から「住まいサポートなごや」(居住支援コ



▲「見守り大家さん」(法人 HP)

ーディネートモデル事業；居住支援コーディネーターと住宅相談員が関係者と連携しながら、住宅確保に困っている方に民間賃貸住宅への入居をサポート、また大家等からの入居トラブルの相談に対応するもの)を受託した。これは、愛住協と名古屋市社協の共同提案によるもので、これにより専用ダイヤルが設けられ、名古屋市社協の職員が窓口となって電話対応を担っている。

法人内の組織体制

- ・ヘルプライン(フリーダイヤル)の相談対応が、事業のベースとなっている。ヘルプラインは、6人の相談員がローテーションしながら、一日(10時～16時まで)一人で対応する。聞き取ったことをすべてカルテに記録し、他の担当者も共有できるようにしている。弁護士でもある杉本理事は、相談窓口の対応にはあたらずに、カルテを全件チェックして、月一回のカンファレンスの折に対応策など助言している。
- ・相談員は、愛住協の関連団体に豊田市アパート協同組合という組織があり、そこの事務との兼務者が多く、全員女性のパート職員で、配偶者の扶養に入っている(扶養から外れない程度にローテーションに入る)。
- ・宅地建物取引士の有資格者は一人だけであるが、賃貸物件の仲介の経験や営業の経験が活かされている。福祉に携わった人とは違った持ち味があって、物件を決めるのはある意味「ドライ」な割り切りも必要である。例えば、100点満点の物件はないので、いったん手付けして、嫌なら次を探そうという感覚である。また、物件選定を一週間考えて、先に埋まっていたら仕方ない、10万円が高いのであれば9万円にする、ベストではなくベターを狙うような感覚である。
- ・福祉分野の支援者は、利用者のすべての情報を大家に伝えなければならないと思ってしまうが、必ずしもその必要はない。大家は知る必要もない。大家にとって良い入居者とは、家賃を滞納しない、きれいに使う、近隣トラブルを起こさない、最近はそれに加えて部屋の中で亡くならないということもある。障害があろうが、夜中に騒ごうが、以上の4つの条件をクリアしていれば、大家としては構わない。もちろん、包み隠さず入居者のことを話して、受け止めてくれる社会が理想だとは思いますが、今はまだ途中段階だと思う。それよりも何かあった時に、大家が困ったときに、福祉的な対応ができるよう体制を整えておくことが大事である。入居者に何かあった時に、大家に相談ではなく、福祉の窓口相談がいくようにしておくことが大事で、大家に相談が入ったとしても引き取ればよい。大家は一回、二回の失敗では追い出さない。

外部組織との関係構築・連携

- ・活動当初は、大家から入居者や居住支援のことについて苦言もあったが、「見守り大家さん」の活動が浸透してきたこともあり、さらに協力的な不動産業者も把握できてきたので、活動しやすくなってきた。国が居住支援についてPRしてくれるのも後押しになる。
- ・居住支援に取り組んでいる有名な法人は、物件を自法人で借上げてリスクをとっているが、愛住協はその力がない。国から補助金を受けていた時期に、2室だけ借り上げたが、

あまり有効ではなかった。そういう部分は、必要最小限にしておき、関係者がお互いに迷惑をかけながらやっていけばよいと思った。

- ・活動当初は、相談者が入居した後に怒鳴り込んできた大家もいたが、現在ではその大家はケースワーカー的な役割を担っている。大家は住んでいる場所がオープンであり、その場から逃げられないので、行動にブレーキをかける部分もあって、入居者をそこまで追い込まない。入居者も大家をリスペクトしていたりする。

Ⅱ. 支援や取組の内容

居住支援の対象者

- ・フリーダイヤル(ヘルプライン)には、入居先を探している人のほか、行政職員、病院関係者、地域包括支援センターの職員などの支援者、あるいは不動産経営の中で心配事や困り事を抱える大家などから、年間 300 件の相談がある。
- ・例えば、大家からのフリーダイヤル(ヘルプライン)への相談内容には、立ち退きさせたいといった内容もあるが、そういうケースは弁護士事務所を紹介して法的に解決してもらい、こちらに寄せられる相談のほとんどは円満調整の内容となっている。
- ・入居者本人や支援者からの相談では、80 歳代の高齢者であったり、精神障害者であるなどの理由で、入居を断られたり、追い出されそうだった方の相談が回ってくる。可能な限り継続的に居住できるよう円満調整するが、難しい場合には他の物件を紹介するなど対応している。
- ・活動当初(国の補助金で運営していた時期)は、チラシを作成し、行政窓口等に置いてもらっていた。そういった地道な周知活動によって、本人や福祉関係者にも次第に認知されるようになってきた。国の補助金が終了した後は、行政が活動を評価してくれ、愛知県の委託事業として継続することになった。

居住支援の内容・取組方法 住宅確保時の支援

- ・入居者の条件設定が高かったりしても、その地域の物件の相場を説明して、それに合うように条件を変えてもらうことはあるが、絶対に断ることはない。本人の状況が変わることもあり、例えば転居をしなかったり、別の業者をあたったり、その後電話がこなくなって終わることもある。それらも含めて、一度相談が収まったら終了にして、また連絡があれば再開するようにしている。
- ・利用者から相談が入ると物件等の条件を聞き取って、それを基に不動産仲介業者に当たって、合致する物件情報を出してもらう。その物件情報を利用者と共有し、条件に合わなかったら次を探し、平均すると 10 数回のやりとりが必要になってくる。
- ・相談の中には、新たな物件を探さずに継続入居したいといった相談もある。例えば、家賃滞納が原因で大家から追い出されそうな方がいて、詳しく聞くと生活保護の対象になるのではないかという話になったが、生活保護は就労指導に従わなかったことがあるので無理だということになった。この利用者は、一般就労は叶わず、障害福祉サービスを利用する

ことになった。そういったサービスにつなげた後は、しばらく継続的に支援を受けているかウォッチするが、ヘルパーや支援者が伴走して上手く機能しそうになれば一旦終了させる。また電話がかかってきたら、支援を再開する。

- ・相談時に聞き取ったことは、そのままカルテに記入する。相談員は、特別な訓練を受けてきた人はいない。以前、消費生活相談員の経験を持つスタッフがいて、その人のやり方を学びながらスキルアップしてきた。
- ・杉本理事(弁護士)は、初回時の相談内容と対応方法をすべて確認している。そこで気になるような案件には、指示を入れるようにしている。取組を開始した当初は、半分以上の相談案件に指示を入れていたが、今はほとんどなくなっている。
- ・相談案件は、原則として月1回のカンファレンスをもって、全件内容をチェックした上で終了としているが、その間に終了したものの報告は受ける。連絡が取れなくなった、電話がつながらなくなったといった理由では終了にならない。そのほか、進捗が停滞している案件など、助言したりアプローチ法を変えるなど指示を出している。一般の不動産会社の場合、「うちには該当する物件はないです」で終了だが、我々は大家と相談しながら各方面にアプローチして物件を見つける「親切な不動産屋」かもしれない。

Ⅲ. 居住支援の実施による成果や効果と今後の課題

居住支援法人の指定

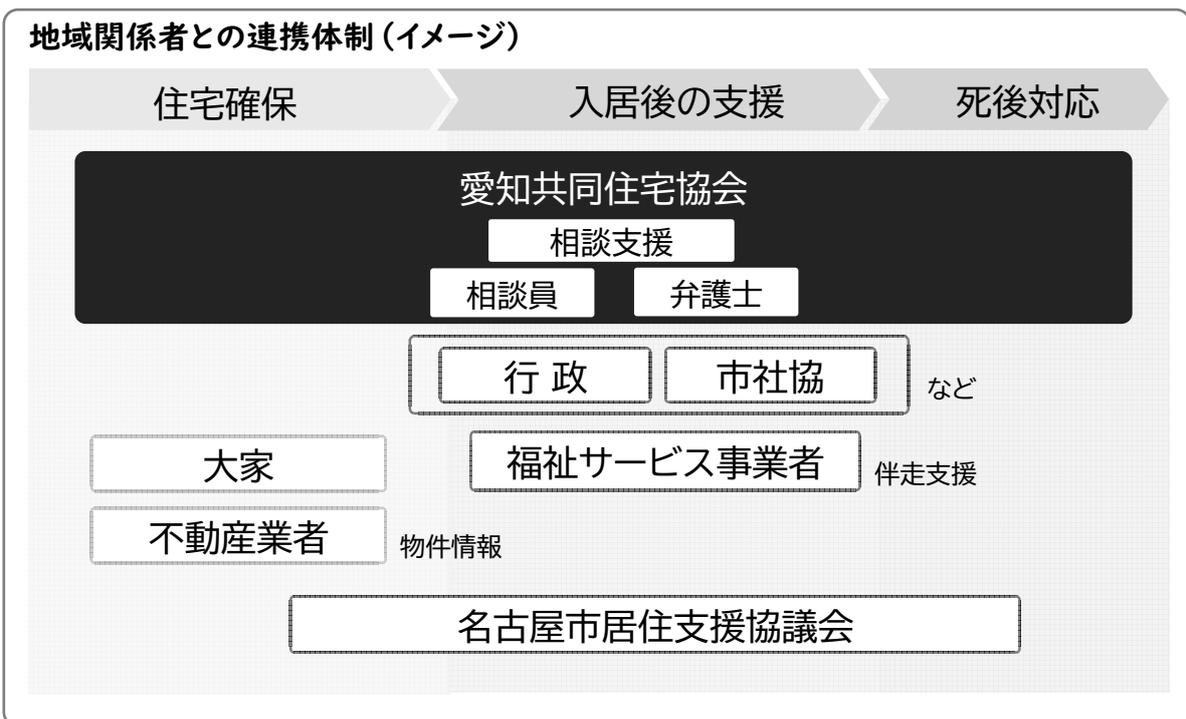
- ・居住支援法人の指定を受けるかどうかに関わらず、すでに活動として居住支援に携わってきたこともあり、やることは変わらないと思っていた。そのため、最初は指定を受けようとは考えなかったが、周囲からのアドバイスもあって、2018年(平成30年)に指定を受けた。社会福祉法人が居住支援法人の指定を受けるのも、ベースに福祉の考え方があるので良いと思うが、一方で思いつめないクールさも大事だと思う。
- ・名古屋市居住支援協議会は、居住支援の枠組みの中で、居住支援法人を戦略的に位置付けているので、やりがいもある(瀬戸市も同様)。

今後の展望・課題

- ・愛住協は小規模な組織ということもあって、現在の対応で余力はあまりない。国交省地方整備局の協議会には法務省が参加して、刑余者の再犯防止に向けた支援について話し合った。社会のすべての人が安定して住宅に住めるのは当然だが、そこへたどり着くためには、不動産業者も利益とボランティア精神を両立させつつ、理想を持って取り組んでいく必要がある。独自財源では難しい場合には、公的な支援をお願いしながら、ノウハウを共有していくシステムをつくりあげていくことが大事だと思う。
- ・不動産仲介業者の営業職のレベルは多様であり、誰もが業務にあたるようマニュアル化しなければならない。そのマニュアルの中に、緊急連絡先が必須であったり、特定の人の入居は避けるといった記述もあって、マニュアル自体をより良い方向に変えていく必要がある。そのような業界にあって、きらりと光る社員もいる。貧困ビジネスは規制する必要

があるが、仲介業の社員は幅広く、かつドライさも持っているので、それをうまく組み込んでいくとよいかもしれない。マニュアルがあると、それを突破するのは難儀であるが、不動産業界はビジネスが良い方向に変わるのであれば、マニュアルを変えるべきという思想もある業界だと思っている。良い心を持っている社員にスポットライトを当てて、居住支援としての役割を担っていること、一方で利益にもつながっていることを示していくことが大事だと思っている。

- ・大家は、必ずしも「リスク0」を求めているわけではない。福祉施設では身元保証人がいなくても入所できるというが、実際には断っているケースもあるという。身元保証人がいない人を成年後見制度で補っているが、身元保証人は本当に必要なのか。役割を分解していくと、例えば支払いや買い物、病院への付き添いなど、後見人でなくても施設や病院等ができることもある。役割の分解と分担ができれば、最終的に身元保証人が不要になる。緊急連絡先は親族でも近しい友人でもよいので、とりあえず埋めているが、実際、精神障害者がパニックになったとして、知識がない人を緊急連絡先とする本質的な意味はない。



社会福祉法人長野県社会福祉協議会

～県社協と市町村社協の連携による「入居保証・生活支援事業」の展開～

法人・団体の基本情報

法人名	社会福祉法人 長野県社会福祉協議会
法人所在地	長野県長野市中御所岡田 98-1
代表者名	会長 藤原忠彦
法人設立年	1951年(昭和26年)
職員数	正規職員 31人 嘱託職員等 59名
法人概要	長野県における社会事業その他の社会福祉を目的とする事業の健全な発達及び社会福祉に関する活動の活性化により、地域福祉の推進を図る。2019年(平成31年)1月には、長野県内で第1号となる居住支援法人の指定を受け、居住支援に取り組む。
法人HP	http://www.nsyakyo.or.jp/
居住支援法人の指定	有り(2019年1月指定)

地域の状況

主な活動地域	長野県																						
地域の状況	<p>長野県は本州の中央に位置し、周囲 8 県に隣接する。南北に長く急峻な地形で標高差が大きいため、気候や自然環境など多様性に富んでいる。日本アルプスと呼ばれる高山に囲まれ、県土の 8 割を森林が占める。河川は 8 水系、その間に平野部(盆地)が広がり、都市部を中心に 6 地方に分かれる。</p> <p style="text-align: center;">≪長野県の基礎情報≫</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">長野県</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面積</td> <td>13,561,56 km²</td> </tr> <tr> <td>人口</td> <td>2,034,971 人</td> </tr> <tr> <td>65 歳以上(率)</td> <td>651,306 人 (32.0%)</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>807,108 世帯</td> </tr> <tr> <td>高齢者世帯(率)</td> <td>195,583 世帯 (24.2%)</td> </tr> <tr> <td>地域包括支援センター</td> <td>135 箇所</td> </tr> <tr> <td>住宅総数</td> <td>1,007,900 戸</td> </tr> <tr> <td>空き家数(率)</td> <td>197,300 戸(19.6%)</td> </tr> <tr> <td>持ち家数(率)</td> <td>574,700 戸(71.3%)</td> </tr> <tr> <td>借家数(率)</td> <td>215,000 戸(26.7%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>人口: 長野県ホームページ(R2.10.1 現在) 世帯: 「平成 27 年度国勢調査」 住宅: 「平成 30 年住宅・土地統計調査」 その他: 長野県ホームページ</p> 	長野県		面積	13,561,56 km ²	人口	2,034,971 人	65 歳以上(率)	651,306 人 (32.0%)	世帯数	807,108 世帯	高齢者世帯(率)	195,583 世帯 (24.2%)	地域包括支援センター	135 箇所	住宅総数	1,007,900 戸	空き家数(率)	197,300 戸(19.6%)	持ち家数(率)	574,700 戸(71.3%)	借家数(率)	215,000 戸(26.7%)
長野県																							
面積	13,561,56 km ²																						
人口	2,034,971 人																						
65 歳以上(率)	651,306 人 (32.0%)																						
世帯数	807,108 世帯																						
高齢者世帯(率)	195,583 世帯 (24.2%)																						
地域包括支援センター	135 箇所																						
住宅総数	1,007,900 戸																						
空き家数(率)	197,300 戸(19.6%)																						
持ち家数(率)	574,700 戸(71.3%)																						
借家数(率)	215,000 戸(26.7%)																						
県居住支援協議会の有無	有り(2016年3月設立) ※長野県社協は長野県居住支援協議会に参加																						

■ 居住支援活動 ■

I. 基本方針と組織

居住支援を実施した背景・目的

- ・長野県内には77の市町村がある。2015年(平成27年)に生活困窮者自立支援法が施行されたことをきっかけに、県内24か所に自立相談支援機関「生活就労支援センターまいさぼ」が設置された。19市のうちの5市は、行政が「まいさぼ」を直営、残りの14市は社協が運営している。残る58町村においては、長野県社協の受託事業として、9つのエリアで「まいさぼ」を運営し、その管轄地域からの相談を受け付け、支援にあたっている。なお、「まいさぼ」の運営にあたって、関連情報の提供や研修など、長野県社協が本部機能を担っている。こうした状況から、本事業に取り組みやすい環境だったといえる。
- ・県内の各エリアで、生活困窮者自立支援事業に取り組みながら、相談内容の分析や課題の抽出を行い挙がってきたのが「住居の確保」だった。例えば、家賃滞納などを理由とした転居に際して、連帯保証人を確保できず、民間賃貸住宅や公営住宅に入居できない人がいる。「まいさぼ」の活動を通じて、相談者は連帯保証人を確保できる人ばかりではないことが明らかとなり、それに対して県域の取組として何かできないかと考え始めた。
- ・一方で、当時、社協も含めた社会福祉法人改革の動きがあつて、社会福祉法人の公益活動として、生活困窮者支援ができないかという議論もあつた。そのような背景もあり、スケールメリットをより大きくするためにも、長野県社協が主導して県内市町村社協と連携しながら実施する「長野県あんしん創造ねっと」の取組の実施が決定し、その中のメニューとして入居保証・生活支援事業を組み込んだ。

法人内の組織体制

- ・「入居保証・生活支援事業」に関する組織内の担当者は2人であるが、担当部署である相談事業部では本事業のほか、従来からの取組である生活福祉資金貸付事業や日常生活自立支援事業、自立相談支援事業、成年後見制度の利用促進等も一体的に行っているため、部内の者であれば誰でも対応できる。

外部組織との関係構築・連携

- ・事業プランを考えていた時期が新たな住宅セーフティネット法の改正のタイミングでもあつて、長野県居住支援協議会の担当部署である県の建設部建築住宅課に足を運び、「入居保証・生活支援事業」の説明に行った。
- ・民間賃貸住宅に入居する場合は、不動産管理業者や大家に個別に交渉して理解してもらうが、生活困窮者にとっては民間賃貸住宅の家賃は高いため、公営住宅への入居を検討するケースが多い。ただし、公営住宅への入居には、連帯保証人の確保が大きな課題だった。そこで、長野県居住支援協議会の設立の動きとも歩調を合わせながら、県(建築住宅課、公営住宅室)にアプローチした。その結果、2019年(平成31年)1月より、県と長野県社協の契約に基づいて、連帯保証人がいなくても公営住宅(県営住宅)に入居できるようになっ

た。「県営住宅等に関する条例」には連帯保証人に関する規定が盛り込まれているが、条例を改正することなくクリアすることができた。

- ・入居保証・生活支援事業によって、公営住宅への壁を取り払ったことが大きい。今では10を超える自治体とも契約を結んでいる。本来であれば条例を改正して、連帯保証人を撤廃していくことが求められるが、今現在、機関保証を行うことで、住宅確保に困っている人を支援している。

Ⅱ. 支援や取組の内容

居住支援の対象者

- ・生活困窮者支援を実施している「まいさぼ」が相談窓口なので、本事業の利用者は生活困窮者ということになる。入居時に連帯保証人の確保ができず、「まいさぼ」の支援プランによって住居の確保が必要と判断された方が支援の対象となる。
- ・利用者として多いのは高齢者であるが、年代は幅広い(制限は設けていない)。例えば、離婚して母子家庭になったり、病院退院後に地域で生活したい精神障がい者、刑務所から出所した刑余者なども含まれる。生活保護を受給することになった場合には、制度内の支援に移行するため、契約自体が解除されることになる。
- ・相談経路は、行政や地域包括支援センター、あるいは利用者を支援している団体や事業者等様々で、「まいさぼ」の相談窓口を利用することになる。「まいさぼ」でアセスメントして、家族等の状況を聞き取りながら、保証人となり得る方がいるのか、住まいを確保する必要があるのかを確認の上、支援プランを作成するところからスタートする。聞き取り時には特別なフォーマットを使用するわけではなく、生活困窮者自立相談支援の標準アセスメントシートを使用している。
- ・契約件数(累計)は152件、うち公営住宅114件、民間賃貸住宅38件の入居につながった(2021年1月19日時点)。民間賃貸住宅の場合は、大家を説得する必要があるということでは、なかなかハードルが高い。就労先などに近い物件を探しているものの、周辺の公営住宅に空きがない場合など、民間賃貸住宅を探すことになる。低額で大家に理解してもらえる物件、大手ではなく地元密着型の不動産屋の物件など、交渉次第かと思っている。
- ・公営住宅では、障がい者や母子家庭などの場合、優先されるケースが多い。抽選に当たってから、連帯保証人がいないといった相談もある。本事業利用の入居者の家賃は、公営住宅で数千円～2、3万円くらいであるが、民間賃貸住宅でも高くて4万円くらい。長野県の不動産市場としても、6～7万円となるとかなり良い物件になる。
- ・本事業利用の入居者は、保証人問題だけに限らず、高齢単身世帯であったり、精神障がい者であるなど、「まいさぼ」や市町村社協がもともと生活支援している方も含まれる。
- ・公営住宅の更新時期になって、連帯保証人を確認したら死亡していたケースなどもある。連帯保証人自体を撤廃している自治体もあるので、本事業を利用しなくても住み続けることができる社会にしていくのが最終ミッションだと考えている。

居住支援の内容・取組方法

- ・2019年(令和元年)10月から「入居保証・生活支援事業」を始めているが、他の同様の取組事例を参考にしながら、事業の枠組みを組み立てていった。滞納家賃や原状回復費用を保証していく仕組みは他団体でもあるが、入居後の生活を支える視点を盛り込んでいかなければ、社協が実施する意味はないと考えた。そこで、自立相談支援機関である「生活就労支援センターまいさぼ」を入口として支援プランを作成し、その後の生活支援は地元
の市町村社協が担うという枠組みとした。
- ・最終的には、その住居で亡くなる利用者のことも想定しなければならない。家主にとって、最も不安に思っている部分でもある。そこで、利用者と長野県社協とで「贈与契約」を結ぶことで、死後に残された動産の課題についてはクリアできた。最初(入居)と最後(死後)をリンクさせて、その間の入居生活を支援するという枠組みができあがった。
- ・「入居保証・生活支援事業」の利用料は、事業企画当初、無料でも良いという判断もあったが、利用者の自覚を促す上でも、2年間で1万2千円とした。
- ・保証内容については、同じような取組事例を参考にしたり、弁護士などからもアドバイスをもらいながら事業を構築した。長野県居住支援協議会にも不動産関係団体が参画していたので、アドバイスをもらった。不動産関係者にとっては、家賃滞納等のお金の保証よりも、入居後の生活支援への期待感の方が大きかった。

居住支援の内容・取組方法 住宅確保時の支援

- ・「長野県あんしん創造ねっと」は、長野県社協と県内の市町村社協が連携して一体的に取り組む枠組みであり、これが事業のベースにある。契約の主体は長野県社協であり、家主との「債務保証契約」、利用者との「入居保証契約」を締結する。これをもって、家主と利用者との賃貸借契約を結ぶことになる。

居住支援の内容・取組方法 入居後の支援

- ・何かあった場合の保証は長野県社協、利用者の見守りやサロン活動への声かけなどの生活支援は市町村社協が担う。生活福祉資金貸付や日常生活自立支援など社協の事業も含めて、制度や仕組みを活用しながら支援を進めている。さらに、その人の生活や人生の時間軸に沿って、亡くなるまでの包括的な支援を行うべきと考え、権利擁護や司法対応、医療・介護など、他機関との連携を進めているところである。利用者の生活支援は、いわゆる個別支援になるので、地域とのつながり創出、孤立を防ぐための民生委員の関与、就労支援など、個別の生活課題を抽出しながら、必要な専門機関につなげる仕組みの構築に努めてきた。今後は、地域で活動している事業者(社協以外の社会福祉法人)との連携も視野に入れたい。
- ・債務保証件数は3件(滞納家賃分16万円強、原状回復分10万円強)に留まっている。この事業について理解を示している県が、その部分を補助金として補填することになっている。

居住支援の内容・取組方法 死後対応

- ・実際に契約を終了した件数のうち、利用者が亡くなったケースが1件あった。公営住宅での単身生活者であるが、贈与契約により、死後の残置物は県社協が引取処分することになった。その中で、自動車の処分が今でもできていない。自動車は運輸局管轄であるが、所有者を変更しないと処分できないとの話だった。制度間の調整・相談が必要な場面が出てくることもわかった。
- ・総合的な権利擁護の視点からは、死後事務委任契約や遺言なども必要で、多機関が連携する上でも利用者自身の権利擁護の視点が必要だと思う。

Ⅲ. 居住支援の実施による成果や効果と今後の課題

居住支援法人の指定

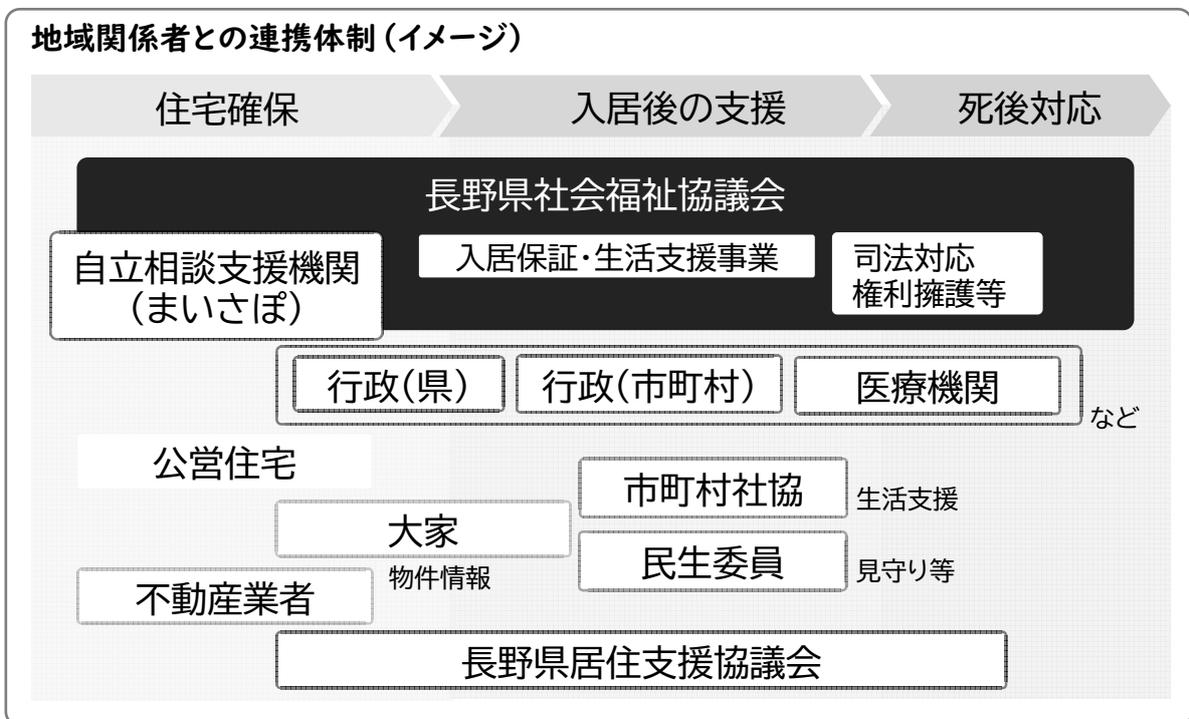
- ・長野県居住支援協議会には、不動産関係団体が4団体、長野県社協、長野県、長野市、茅野市が参加している(県建築部門が所管)。長野県社協は、居住支援法人の指定を受けてから正規会員になった。運営主体は県建築部門であるが、福祉の視点は必要である。開催頻度は多くないが、直近では台風被害もあったので、関係者が協議する場は必要だと思っている。
- ・物件の検索にあたって、市町村社協や「まいさぼ」の職員が、個別に地元の不動産会社をあたっている。民間賃貸住宅を開拓していくことも必要であるが、現在は理解のある不動産会社や大家に直接あたることが多い。なお、大家が入居者の見守りのキーパーソンになっているところもある。
- ・社会福祉法人は、財源がない中で債務保証を担うのは難しいかもしれないが、公益的な活動として何を取り組むか、県社協の取組を見てもらいながら、補完していける部分を探してもらえればと思っている。不動産業者に関しても同様で、長野県居住支援協議会を通じて議論を深められればと思っている。

今後の展望・課題

- ・公営住宅の入居時の保証の問題は、ある程度取り除けたかもしれないが、公営住宅の入居者募集の時期になると途端に相談件数が増えてくる。管理者との協議も必要であるが、身寄りがない方、連帯保証人がいない方、承継時に保証人がいない方など、その方々を単純に「まいさぼ」につなげるような動きもある。連携という意味では、管理者においてもアセスメントすることが必要であり、単に相談件数が増えるだけでは、本当の支援につながっているのか疑問を感じている。家族関係が本当に途切れているのか、復活させるアプローチはないのか、どうやって見守り活動と連携させるかなど、ある程度管理者でのアセスメントを徹底してもらえれば、連携がさらに深まるものと考えている。
- ・「長野県あんしん創造ねっと」に対しては、県も理解を示しているが、入居保証だけでなく、その人の生活を継続的に支え、死後対応も含めた包括的な支援、その人の生活する権利をしっかりと支えることが必要である。そのためには、まだまだ課題が多く残されている

と思うので、「長野県あんしん未来創造プロジェクト」を立ち上げて、課題を解決するためのプラットフォームをつくれればと考えている。「長野県あんしん未来創造センター構想」もあり、現在、県と協議しているところである。

- ・住まいに関する支援は、居住確保だけでなく、その後の生活支援も見据えなければならない。特に身寄りがいない人に対する支援、家族機能がない中で金銭管理、意思決定支援、医療の決定支援、死後の問題など、トータルに考えていかなければならない。居住支援には、そういうことも含まれるべきだと思っている。身寄りがいないだけで入居できないのは、権利侵害との見方もできる。一方で、生活していく中で身寄りがいない状況は続いていくので、孤立を防ぐために支援していく必要があり、それが地域福祉につながり、社協としての役割もあるだろうと考えている。入居保証事業だけでは完結しないので、日常生活支援、成年後見制度の利用促進、死後事務委任なども含めて支援していきたいと考えている。



2. 好事例の普及に向けて

(1) 福祉の立場から「住まい」に目を向けるためには

大牟田市企画総務部総合政策課 主査 梅本政隆

① なぜ福祉関係者は「住まい」に目が向かないのか

なぜ福祉関係者は「住まい」に目が向かないのか。このように書くと、「私たちは住まいの問題も含めて、利用者の生活全体をみて支援している」というお叱りを受けそうである。それはそのとおりで、実践のなかでは、積極的かどうかはさておき、住環境の改善をはじめ、ときに住宅確保の支援に至るまで、支援の場面ごとに実践されているのだろう。まさに今回の事例集のなかでは、支援対象者に住まいの問題があれば日常的な相談支援の一環として支援しているものから、社会福祉法人の事業として居住支援に取り組んでいるものまで、様々な好事例が並んでいる。

しかし、それでも多くの社会福祉法人や福祉専門職は、「住まい」に目を向けていないという結果が、本事業の実態調査からも明らかになっている。筆者が言いたいのは、実践していないということではなく、目を向けていないということである。

どういうことか。ここからは推測の域をでないが、9割強の社会福祉法人が「居住支援を実施していない」¹という結果が出たのは、住まいの問題に目が向いていないためだと考えられる。筆者の実感も含めて考えるなら、社会福祉法人の実践現場では、回答よりは多くの居住支援が実施されているはずである。そこで本稿では、なぜ福祉関係者が住まいの問題に目が向かないのかを考えてみたい。そうすることで、居住支援の普及のヒントを得ることができると思われるからである。

社会福祉法人をはじめとした介護・社会福祉サービスを提供する事業者（以下、「社会福祉法人等」）がサービスを提供する場合、利用者の多くがどこかに居住していることが前提となっている。そのうえで、生活の継続性²を目指し支援計画を組み立てることになるため、バリアフリー化を含めた住宅改修や、住宅内の動線を確保するための家具移動など、「住環境」の整備を意識することはあったとしても、その前提となる「住まい」の問題には目が向きにくいと思われる。

特に、高齢者支援の分野では、支援対象者の住まいが賃貸物件であり、さらにその物件が取り壊しになるなど移転の必要に迫られてはじめて住まいの問題に目が向くことになる。このような事態はそうそう起こることではないことに加え、そもそも高齢者がいる世帯の持ち家率が高い³こともあり、高齢者支援を中心に担っている社会福祉法人等が住まいに目

¹ 本事業の実態調査では、回答があった社会福祉法人 2,168 のうち、居住支援を実施していると回答したのは 155 法人 (7.2%) であった。

² デンマークの高齢者福祉の三原則は、①自己決定、②生活の継続性、③自己能力の活用となっている。

³ 平成 30 年「住宅・土地統計調査」の結果では、65 歳以上の世帯員のいる主世帯の持ち家率は 82.1% となっている。

を向けるのは、構造的にむずかしい。

② 福祉が「住まい」の問題に直面するとき

しかし、福祉においても、住まいの問題に向き合わざるを得ない分野がある。それが、ホームレス支援や生活困窮者支援⁴、更生保護の分野である。そこで支援の対象となる人びとは、最初から住まいがないか、あっても帰ることができない状態であることが多い。そのため、支援の一環として、一時的な住まいや、食事提供をはじめとした生活支援付きの住まいの提供など、試行錯誤が繰り返されている。近年では、ハウジングファースト⁵の考え方に基づく実践をはじめ、住まい確保に関して豊かな実践が展開されている。

このほかに、住まいの問題に直面することが比較的多いのは、障害福祉の分野であろう。障害者の地域移行がいわれて久しいが、入所施設や医療機関から退所・退院し、地域での暮らしの場を検討するとき、グループホームにするのか、アパートなどの賃貸住宅にするのかを選択することになる。本人の力はもちろんのこと、安定した生活をおくるためには、環境的な要因も重要となる。近隣住民に障害者に対する理解があるのか、反対に根強い偏見を持っているのかは、その後の障害者の生活に大きく影響することを考えると、その地域の住民意識などを含めた地域コミュニティと住まいとは切っても切り離せない。これは、住まいの問題を考えるときに、住宅という箱だけをみていればよいというわけではないことの示唆を与えてくれる。このほか、福祉分野における住まいの問題については、DV 被害者等の住まいや児童養護施設の退所後の住まいの問題なども重要だが、紙面の都合もあるのでここでは深入りしない。

しかし、分野を問わず、私たちが住まいの問題に直面することがある。それは、災害発生後の避難所である。日本においては、近年は毎年どこかで大きな災害が発生している。筆者が住む福岡県大牟田市も令和 2 年 7 月豪雨により、人的被害をはじめ、多くの住宅が浸水被害等を受け、長期の避難生活を余儀なくされている人たちがいる。

一般的に、災害発生後は体育館など公共施設が避難所となるが、そこではプライバシーはなく、夜中にトイレに行くときにも他人を気にしながら狭い通路を通らなければならない。子どもの声がうるさく、他人に迷惑をかけることを心配し、車中泊を選ばざるを得ない人たちもいる。一時的な避難であれば我慢できても、それが長期間ともなれば話は変わってくる。早川和男が指摘するように、「暖かく安心して眠れる部屋、静かな環境、プライバシー、温

⁴ 生活困窮者支援の分野においては、相談支援と一体化した期限付きの家賃代理納付の仕組みとして住居確保給付金の制度があり、離職等が原因の所得減少により現在の住まいを失わなくてすむようになっている。

⁵ 熊倉陽介・森川すいめい「ハウジングファースト型のホームレス支援のエビデンスとその実践」（稲葉剛・小川芳範・森川すいめい編『ハウジングファースト』山吹書店、2018年、25～27ページ）によると、ハウジングファーストは「慢性的にホームレス状態にある人たちに対するアプローチとして1990年代にアメリカで始まった」支援方法で、「本人のニーズに応じて、安定した住まいの確保と支援を行う」という考え方。「寮生活を送り、就労支援を受けて仕事を得てからアパートに移り住むというステップアップ方式」と対比させ、その有効性を指摘している。

かく身体や好みに合った食事、専用のトイレや風呂や台所」など、「これらの条件はすべて、まともな住居があってはじめて成立する、いわば“住居の属性”なのである」⁶。

このように考えると、いま目にしている支援対象者の生活が、どれだけ住まいの安定性のうえに成り立っているのか意識せざるを得ない。日常の生活のなかで、私たちはついそのことを忘れてしまっている。

③ いまこそ福祉から「住まい」を考えよう

福祉は生活に密接に関連している。むしろ生活そのものであるといってもよいかもしれない。「その人らしい生活」、「安心できる生活」などさまざまな言い方ができるが、それらは安定した住まいがなければ実現しないことは前述したとおりである。

そこで、筆者は、これからの福祉関係者には、「住環境」だけでなく、その前提となる住まいについても意識を向けてもらいたいと考えている。つまり、支援対象者の生活や住環境だけでなく、住まいについても意識的に目を向け、考えてみるという提案である。

住まいについて考えるためには、住まいの立地（商店や医療機関等へのアクセス、ハザードマップの危険エリア該当の有無、道路から玄関までの段差の有無、日当りなど）、耐震性を含めた構造、継続して住み続けることができるかどうかなど、確認しておくべきことは多い。それらはすぐに改善できることばかりではないし、すぐに改善する必要がないことかもしれない。しかし、加齢や疾病などの心身の変化や、災害などの環境的な変化が起こると、安定した生活を損なう要因となり得ることを押さえておく必要がある。また、新たに住まいを確保する必要があるときは、前節で述べたように、住民の意識を含めた地域コミュニティも踏まえ、支援対象者に合った住まいを探すとよいだろう。

筆者は、福祉関係者が居住支援を担うことを期待している。なぜなら、居住支援を「住まいの確保支援とともに、定期的な見守りや生活相談を一体的に提供し、地域居住を支えること」と整理すれば、そのプロセスは相談支援のプロセスとほぼ重なり合っているからである。すなわち、福祉関係者が居住支援をすることで、住まいの確保だけにとどまらず、見守りなどの生活支援までを一体的に提供できる質の高い支援が提供できると考えているのである。

事例集でも明らかなように、地域居住を支えるために、社会福祉法人等が提供する様々なサービスによるフォローアップが生活の継続性に対して大きな後押しになっている。また、長年地域に根ざして活動している社会福祉法人等は、日常的に民生委員・児童委員をはじめとした多様な地域活動とのネットワークを培っていることが多く、そのネットワークが、ときに支援対象者と地域とのつながりのきっかけとなるなど、厚みのある居住支援の実施につながっている。さらに、そのことは支援対象者だけでなく、賃貸住宅の家主や地域住民にとっての安心にもつながることが期待される。

つまり、社会福祉法人等の福祉関係者は、培った社会的信頼を基盤にした、本人、家主、

⁶ 早川和男『居住福祉』岩波新書、1997年、28～29ページ

地域住民のすべてが安心できる居住支援プログラムを実践できる可能性があるのである。

④ 福祉関係者が「住まい」に目を向けるためには

では、これほど可能性を秘めた社会福祉法人等が「住まい」に目を向け、居住支援を実践するためには、どうしたらよいだろうか。最後に、課題をもとにいくつかの対応策について検討してみたい。

調査結果をみると、居住支援を検討・実施するうえでの課題として、「人材不足・人材確保」、「法人内の体制整備」、「情報・ノウハウ等の不足」などの回答が多くなっている。

人材不足や体制整備についての対応策としては、居住支援を複数の社会福祉法人等で分担して実施できる体制（ネットワーク）を構築し、負担を分散する方法が考えられる。たとえば、都道府県社会福祉協議会が社会福祉法人のネットワーク化を図り、そのネットワークにより生活困窮者を支援（食材費や光熱水費などの経済的援助等）する取組などが参考になるだろう。

情報・ノウハウ等の不足については、居住支援に関する研修を全国の単位で実施し、さらにアーカイブ化することで、研修実施の効率化を図るとともに、質を担保することが考えられる。さらに、ノウハウについては、支援対象者との契約の方法や家賃債務保証を含めた保険のあり方、そのほか必要な帳票類も含めて居住支援のスキームをガイドラインとしてまとめ、公表することも一つの方法として考えられる。

そもそも、福祉専門職の養成課程のなかで、住まいに関する教育をすることで、住まいに目を向けることが当たり前になるような環境整備についても、同時に取り組む必要があるだろう。

くり返しになるが、社会福祉法人等には、まずは日々の実践をふり返り、そのなかにある「住まい」の問題に目を向けてほしい。そうすることで、法人がある地域において、居住支援の必要性がみえてくるはずである。地道ではあるが、そうすることが「住まいと生活支援の一体的提供に関する取組」の普及につながると信じている。

(2) 2040 年を見据えた居住支援のあり方

全国社会福祉法人経営者協議会 事務局

① 「地域における公益的な取組」と「居住支援」

社会福祉法人制度改革によって、「地域における公益的な取組」の実施が社会福祉法人の責務として規定されました。いま、すべての社会福祉法人が、その高い公益性に鑑み、制度や分野の垣根を超えて、多様かつ複雑化する地域生活課題に対応していくことが求められています。

本会の約 8,000 の会員法人のうち、約 9 割が自らの「地域における公益的な取組」の実践について、ホームページで発信しています。

本調査研究事業では、社会福祉法人が住まいに対する高齢者のニーズに応えるため、それぞれの有するノウハウ、専門性を活かし、積極的に居住支援に取り組んでいることが示されました。また、取組にあたっては、高齢者の孤立防止や社会参加をサポートすることに意義を見出していることも明らかとなっています。

一方で、人材や財源といった経営資源の不足、居住支援法人等の認知度の低さなど、社会福祉法人が居住支援に向けた取組を進めるうえで障壁となっていることが明らかになりました。そういった課題があるなかでも、地域の他の関係機関等との連携のなかで居住支援が進められており、さまざまな工夫もなされています。

今後、2040 年を見据え、①多様な機関等との連携・協働の深化による円滑な情報共有と課題解決力の強化、②PR を意識した積極的な発信の 2 点を意識し、「少子高齢・人口減少社会を見据えた居住支援」のあり方を模索していくことが重要であると考えられます。

② 多様な機関等との連携・協働の深化による円滑な情報共有と課題解決力の強化

本会は、ブロック協議会・都道府県経営者協議会と連携し、現在、都道府県域において、複数の社会福祉法人がネットワークに参画し、人材や資金を出し合って「地域における公益的な取組」を展開する体制をすべての都道府県において構築しています。

こうした社会福祉法人間のプラットフォームと、居住支援協議会等の関係機関が有機的につながり、円滑に情報共有できる仕組みをつくることで、よりの確なニーズの把握等を進めることができます。一方、こうした連携の仕組みの運用をスムーズに進めるうえでは、ICT 活用を前向きに検討するなど、参画している者それぞれの負担を考慮する視点が大切です。

さらには、それぞれの専門性をつなぎあわせることで、創意工夫を凝らした実践が進み、課題解決力の強化も期待されます。

③ PR を意識した積極的な発信

社会福祉法人等の関係者に居住支援法人を知ってもらうための広報活動に加えて、「居

住支援そのもの」を広く社会に対して発信する活動が大切です。

取組内容を発信することは、関心を持ってもらうことにつながるだけでなく、地域住民等からの評価をフィードバックし、よりよい取組に発展させるといった面からも重要となります。地域共生社会の実現といった観点からも、そのような発信とフィードバックを通じて、地域住民等と良好な関係を構築する「PR（パブリック・リレーションズ）」の観点からの発信を意識する必要があります。

本調査研究事業の結果を踏まえ、今後、社会福祉法人による居住支援の取組の強化に向けて、本会としても検討を進めてまいります。

(3) 高齢者に対する民間賃貸住宅の提供に関する課題と不動産業界の取組について

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 不動産総合研究所 岡崎卓也

① 高齢者に対する民間賃貸住宅の提供に関する課題

日本は世界に類を見ない高齢社会を迎えている。総務省の統計によると、2019年時点の65歳以上の人口は約3,589万人で、人口の28.4%を占めるが、今から約20年後の2040年には人口の35.3%を占め、3人に1人が高齢者になると推計されている⁷。特に高齢者の人口は三大都市圏で大幅に増加し、これから単身高齢者の問題は大都市の問題になると思われる。

高齢者の世帯数約917万世帯のうち賃貸住宅に居住している世帯は209万世帯で、その比率は22.7%だが、そのうち単身の高齢者は140万世帯で、67.2%を占める⁸。高齢者の賃貸住宅の受け皿として、公営住宅やサービス付き高齢者向け住宅があるが、約216万戸⁹ある公営住宅は過去10年間で2万5千戸減少しており、サービス付き高齢者向け住宅は賃料が一般の民間賃貸住宅より高く、利用できる人は限られる。そのため民間の賃貸住宅が果たすべき役割はこれから大きくなる。

高齢者が持ち家から賃貸住宅に住み替える理由としては、配偶者の死亡により持ち家の維持が困難になることや、体力の衰え、子どもとの近居などがあげられる。また賃貸住宅から賃貸住宅に住み替える理由としては、配偶者の死亡により現在の家賃負担が大変になることや、建て替えに伴う立ち退きなどがあげられる。

このように、高齢者の賃貸住宅の需要は確実に増える一方で、特に単身の高齢者が賃貸住宅をなかなか借りられない現状がある。全宅連が会員不動産会社に2019年12月に実施した「高齢者への入居斡旋に関するアンケート調査」¹⁰によると、高齢者の斡旋に消極的な理由として最も多い回答が「大家の理解を得られないから」であり、理解を得られない理由として多いのが「孤独死の恐れがあるから」「意思能力を喪失する恐れがあるから」「高齢者向けに設備等が対応しておらず事故の可能性があるから」だった。また、不動産管理会社のリスクとしては、「孤独死した場合の対応」「意思能力を喪失した場合の対応」「保証人がとれない場合の対応等」という回答が多かった。さらに、孤独死の何が問題なのかという問いに対しては「長期間発見されないことが問題」「そもそも部屋で孤独死することが問題」と回答しており、ほとんどの不動産業者が、孤独死があった場合に次の募集時にその事実を告知する必要があると認識していることから、孤独死の可能性が高い単身高齢者を入れること

⁷ 1950年～2015年は「国勢調査」、2016年～2019年「人口推計」、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口」より

⁸ 総務省「住宅土地統計調査」(2008年)及び厚生労働省資料

⁹ 2004年時点の公営住宅の管理戸数

¹⁰ 全宅連「平成30年度住宅確保要配慮者のための居住支援に関する調査研究」

は、大家から管理を依頼されている物件の資産価値を毀損する可能性が高く、それを回避するために部屋を貸したがる実情が見てとれる。

では、高齢者の入居受け入れはリスクだけのビジネスなのか？

高齢者の住宅斡旋を積極的に行っている㈱R65¹¹の入居者データによると、月額家賃は6～8万円が50%で10万円以上の人でも20%程度存在する。6割の人が保証人を確保できている、平均入居期間も6年以上が64%と、長く入居している人が多い。また、部屋のニーズも「病院や市町村役所に行くバス停に近ければ、駅からの距離が遠くても構わない」「間取りが良ければ築年数は気にならない」「階段が辛い場合が多く、1階の部屋が好まれる」など、一般顧客からは比較的人気が低い条件の住戸が逆に好まれる傾向もある。このように、リスクの管理がしっかりできれば、高齢者向けの賃貸市場は魅力的な市場と考えられる。

② 高齢者に対する民間賃貸住宅の提供をスムーズに行うための方策

大家や不動産管理会社が単身の高齢者に住宅を貸す場合、アンケートにもみられたように、①賃貸借契約時の不安 ②入居中のトラブルに対する不安 ③孤独死した場合の不安、がある。①については、連帯保証人や緊急連絡先の確保や、家賃保証会社の審査に通るかという点、②については、本人に健康上等のトラブルがあった時の対応や、意思能力を喪失した場合に契約の解除ができるかという点、③については、孤独死が起きて事故物件化する可能性や、契約の終了における賃借権の相続の解除と残置物の処理、などがあげられる。

そこで、全宅連では研究会を立ち上げ、(1) 事故物件の定義 (2) 契約の終了のための手立て (3) 入居中の見守りの方策、について議論を行った。

(1) 孤独死と事故物件の関係の整理

高齢者の賃貸住宅の斡旋にあたり、最も大きな課題が、「孤独死」が発生しそれが「事故物件化」することだ。そこで、「孤独死」と「事故物件」の関係を以下のように整理した¹²。

【考え方】

- ① 孤独死については、原則として説明・告知の必要はないものとする。
- ② ただし、臭気等によって近隣から居住者に異変が生じている可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合には、説明・告知をする必要があるものとする。
- ③ ②の場合であっても、次の借主が、通常想定される契約期間の満了まで当該物件の利用を継続した場合には、貸主は、その次の借主に対し説明告知する必要はないものとする。

媒介業者は、業者としての通常の注意に基づき②の事実を知った場合に限り、上記②③と同等の取扱いをするものとする

¹¹ 株式会社 R65 本社：東京都、代表山本遼氏

¹² 全宅連「令和元年度住宅確保要配慮者のための居住支援に関する調査研究」

研究会では「そもそも、“孤独死”や“事故物件”の概念や対象について、法令上の定義はなく取引通念上も一義的な解釈は存在しない。一方、賃貸住宅で“死”という事実が発生することは通常ありうるということを基本にすべきだ。一般用語として“事故”とは思いがけず起こった悪い出来事、と意味するものとされていることからすると、賃貸住宅内で“死”があったという事実をもって“事故物件”となることは考えることはできない」と整理した。さらに、「“瑕疵”とは物件が通常有すべき性能・価値の欠如を意味するものである以上、その要因となる事実は、賃貸物件に一般的にありうるものではなく、一人暮らしの者の“死”という事実が存在することが通常ありうるという前提に立てば、そのことだけをもって“心理的瑕疵”に該当することはできない。発見に至る経緯や後日借主が知る可能性などの“プラスアルファの要素”があるときに限り、心理的瑕疵と評価すべきであるということになる。また、心理的瑕疵と評価される場合であっても、一定の期間経過後は、当該瑕疵は消滅するということになる」とした。

(2) 契約の終了のための新たな契約条項の策定

単身の高齢者が死亡した場合、契約の終了に時間がかかるという点も大きな課題だ。民法第 896 条では、賃借権は相続の対象財産であることが規定されていることから、賃借人が死亡した場合、賃貸人は相続人を探し出し、相続人全員に賃借権の相続放棄をしてもらう必要がある。さらに、相続人がみつからない場合は、家庭裁判所に申し立てを行い、相続財産の管理人を選任し、残置物の処理や債務等の精算を行う必要がある。その手続きが完了するまで 1 年近くかかり、その間は次の入居者の募集ができなくなってしまう。そのような状況を回避するために、一代限りの契約を結ぶことができる終身建物賃貸借契約が 2001 年に創設された。しかし、トイレや浴室等に手すりをつけるなど物件の適用条件や、図面の提出や行政による現地確認が必要といった手続きの煩雑さから、サービス付き高齢者向け住宅を除けばこの契約形態はほとんど使われていない状況だ。

それに対して、国交省と法務省は 2021 年に「残置物の処理等に関するモデル契約条項(案)」を策定した¹³。このモデル契約条項には、①賃借人が居住中に死亡した場合に賃貸借契約を終了するための代理権を受任者に授与する委任契約 ②賃貸借契約の終了後、残置物を搬出し廃棄する等の事務を委託する準委任契約、が設けられている。対象となる入居者は 60 歳以上の単身高齢者で、解除関係の事務委任契約の受任者は、まず賃借人の推定相続人が望ましいが、それが困難な場合は社会福祉法人や居住支援法人、民生委員のような第三者を受任者とすることが望ましいとされている。さらに、管理会社も受任者になることができるが、「賃貸人の利益を優先することなく、委任者である賃借人の利益のために誠実に対応する必要がある」と注意書きが付記された。この契約を結ぶことで、契約の終了の問題が大きく解消されるとともに、受任者が福祉関連の事業者になれば、不動産管理業者との間にパ

¹³ 2021 年 2 月 25 日時点の国交省のパブリックコメントの資料による

イプができることになるであろう。

(3) 入居中の見守りについて

孤独死が必ずしも事故物件になるとは限らないが、臭気等によって近隣から入居者に異変が生じている可能性が指摘された後に孤独死の事実が発覚した場合には、説明・告知をする必要がある。そうならないためには入居者の居室内での事故や、健康上の異変に関する早期発見が必要になる。それを回避するために見守りサービスが開発されるようになり、高齢者の受け入れを積極的に行っている不動産管理会社が利用しつつある。見守りサービスは大きく分けて、電話や訪問など人を介して入居者の状況を把握するものと、人感センサーなどの機器を設置することで、異常が出た場合に緊急連絡先に連絡が届くものがある。

ただ、これらのサービスを導入するにあたっての課題も多い。人を介したサービスは、費用が高かったり、安くするために電話確認を自動音声にすると、サービスの受け手は煩わしさを感じるようになる。また、機器によるサービスは、いつも誰かに監視されている感じがするなど入居者の心理的な嫌悪感や、緊急連絡先が遠くに住む場合にアラームが鳴った際の対応、入居中に高齢者になった場合、契約の途中からどのようにして機器の導入の承諾を得るかなどの課題があり、まだそれほど普及していないのが実情だ。

③ 福祉事業者と不動産業者の連携による課題解決

本事業のWGで行った「居住支援の取組に関する全国実態アンケート調査」において回答のあった居住支援の取組に共通しているのは、大家や不動産管理会社にとっては非常にありがたいことに、福祉事業者が彼らの不安や負担を解消することで、両者が上手く連携して課題解決に取り組んでいる点だ。福祉事業者のサポートにより大家や不動産事業者が得られる効果は以下のように整理できる。

○賃貸借契約を結ぶ際の不安の解消

- ・内覧同行や賃貸借契約時の立会い→入居者のプロフィールや支援体制の把握による入居後の安心感
- ・緊急連絡先の確保や賃貸借契約の保証人の引き受け→契約の際に必要な条件の確保（家賃については、家賃保証会社の利用や代理納付制度の利用で対応可能になってきた）

○入居中の不安の解消

- ・安否確認・緊急時対応→見守りによって孤独死が事故物件化することを回避
- ・定期または随時の訪問→見守りによって孤独死が事故物件化することを回避
- ・近隣や家主との間のトラブル対応→大家や不動産管理会社の負担の減少

○契約の終了における負担の解消

- ・死後事務委任→大家や不動産管理会社の負担の減少
- ・家財処分・遺品整理等→大家や不動産管理会社の負担の減少

高齢者など住宅確保要配慮者への賃貸住宅の斡旋に取り組んでいる不動産会社が、最も苦慮しているのが大家の説得だ。何社かにヒアリングをすると、最終的には「何かあった場合にあなたが責任もって対応してくれば貸してもいいよ」と言われるそうだ。もし、そのサポートを福祉事業者と連携して行うことができれば、大家の理解も飛躍的に進むと思われる。

今後、全宅連としても、住宅確保要配慮者の賃貸住宅の住居の斡旋に取り組む不動産業者を増やしていくために、今回のアンケートで示された福祉事業者と不動産業者との連携の取組事例をより多く集めて不動産業界内で共有するとともに、両者が出会える場を積極的に設けていきたいと思う。

第4章 居住支援全国サミット

第4章 居住支援全国サミット

1. 居住支援全国サミットの開催概要

(1) 開催目的

厚生労働省、国土交通省及び法務省では、生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを養育する世帯、刑務所出所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、国における住宅や福祉に関する施策と各地の居住支援法人及び居住支援協議会等で行っている先進的な取組に関する情報提供の場として「居住支援全国サミット」を開催した。

(2) 開催概要

開催日時：令和3年3月22日（月） 10：00～15：30

開催方法：新型コロナウイルス感染拡大防止の観点からWEB配信（YouTube配信）とした。

参加対象：地方公共団体（住宅部局・福祉部局担当者等）、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等、住宅確保要配慮者の居住支援に関わる団体

主催：厚生労働省・国土交通省

申込状況：申込団体数 444 団体、申込者数 606 名

視聴者数：延べ 590 名

令和2年度 居住支援全国サミット 申込者プロフィール

参加者数	内訳数	不動産系	福祉系	行政(住宅部局)	行政(福祉部局)	その他	合計	
申込団体数	444	申込人数	101	177	162	42	124	606
申込合計人数	606	割合	16.7%	29.2%	26.7%	6.9%	20.5%	100.0%

居住支援全国サミットは、例年は行政住宅部局の参加が最も多いが、今年度は福祉系団体が行政住宅部局を上回り、3割近くを占めた。

令和 2 年度 居住支援全国サミット プログラム

① あいさつ 厚生労働省老健局長、国土交通省住宅局長

② 居住支援の最新施策動向 厚生労働省、国土交通省、法務省

③ 「住まいと生活支援の一体的提供」の好事例紹介

【発表団体】

社会福祉法人多摩同胞会

社会福祉法人佑啓会

社会福祉法人南高愛隣会

社会福祉法人長野県社会福祉協議会

【コメント】

大牟田市 企画総務部 総合政策課 主査 梅本 政隆

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 不動産総合研究所 岡崎 卓也

④ 講演「居住支援の全体像と普及に向けて」

～令和 2 年度老人保健健康増進等事業「住まいと生活支援の一体的提供に関する普及啓発事業」より～

日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上 由起子

⑤ パネルディスカッション「地域における居住支援体制の構築」

コーディネーター 日本大学文理学部社会福祉学科 教授 白川 泰之

コメンテーター 日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上 由起子

パネリスト 名古屋市・東みよし町（行政・居住支援協議会）

2. 要旨

①開会あいさつ

厚生労働省老健局長 土生 栄二

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、国における住宅と福祉に関する施策や各地で行われている先進的な居住支援の取組について、情報提供の場として開催している。今回は、新型コロナウイルス感染症対策としてオンラインでの配信とした。

また、今年度より、住宅や生活に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に関わる関係部局のより一層の緊密な連携を図るため、矯正施設退所者の居住支援の観点から法務省も参加している。

本日は、井上由起子先生の基調講演をはじめ、実際に高齢者、生活困窮者、障害者、矯正施設退所者への居住支援を行っている社会福祉法人による事例紹介、パネルディスカッションなど、今後、皆さまが居住支援に取り組むことを企画し、展開を図っていく上で参考になるであろうプログラムを用意している。

厚生労働省では、団塊の世代が75歳を迎える2025年を目途に、高齢者が住み慣れた地域で自分らしい生活を人生の最後まで続けることができるよう、地域包括ケアシステムの推進について、令和3年度介護報酬改定における柱の一つに掲げるなど、地域共生社会の実現に向けた各種施策を進めているところである。地域共生社会の実現にあたっては、まずは「住まい」の確保が重要であるが、住まいはハードとしての住宅・住居の役割にとどまらず、地域社会とのつながりを持ちながら、自分らしく暮らしていくための暮らしの基盤としての重要な役割がある。その支援にあたっては、ハードの供給と併せて、ソフト面での支援を一体的に行っていくことが重要である。各自治体における住宅部局、福祉部局、不動産関係団体、社会福祉法人、居住支援法人等の支援団体の協力の下で進めていき、居住に課題を抱える方々に必要な支援が届くよう取り組んでいく必要がある。

厚生労働省では、平成26年度から低所得の高齢者等を対象に入居の支援と入居後の見守りを合わせて提供するモデル的な取組に対して支援を行い、このような取組を全国的に展開すべく、平成29年度以降は地域支援事業交付金により支援できるようにしている。さらに、令和3年度予算案においては、このような取組を検討する自治体に対して、有識者等を派遣する事業を盛り込んでおり、引き続き高齢者の居住支援の取組を推進していく。生活困窮者自立支援制度においては、新型コロナウイルス感染症の影響も踏まえ、居住に不安を抱える方々に対して住居確保給付金の拡充やアパート等への入居に関する支援を実施したところであり、令和3年度も引き続きこれらの支援を推進していく。さらに、地域共生社会の実現のため、昨年6月に成立した改正社会福祉法において、市町村全体で本人や世帯が抱える複合化した課題を包括的に受け止める体制を構築する事業を創設した。

本日まで参加の皆さまには、これらの制度の積極的な活用とともに、関係団体との緊密な連携により、それぞれの地域において居住に課題を抱える方々に対して、よりきめ細やかなサービスの提供に取り組んでいただくことを期待したい。

国土交通省住宅局長 和田 信貴

居住支援全国サミットは、平成 24 年度から、厚生労働省と国土交通省の共催で毎年開催していたが、昨年度は新型コロナウイルス感染症の影響で中止となった。今年はオンライン配信となったことで、参加の皆さまとは直接お会いできないが、これまでは遠方のため会場で参加できなかった方など、より多くの方に参加してもらえる機会となれば幸いである。

セーフティネット住宅制度がスタートして約 3 年が経過した。登録住宅は当初の目標である 17 万 5 千戸を大幅に上回り、今後は、家賃低廉化に係る補助も重要になってくると考えている。

こうした中で、セーフティネット登録住宅や公営住宅と住宅確保要配慮者をつなぐ居住支援協議会や居住支援法人の重要性がますます高まる。地域の居住支援活動の一層の充実を目指す観点から、市区町村単位の居住支援協議会の設立が重要となるため、国土交通省としても、住生活基本計画に目標を掲げ、さらなる設立の促進に取り組んでいきたい。

また、個々の現場でのきめ細かな居住支援については、居住支援法人が中核的な役割を担っている。本日は、井上由起子先生の基調講演をはじめ、実際に住まいと生活支援の一体的提供に取り組んでいる 4 団体から取組内容を紹介していただく。こうした事例も参考に、各地での取組について考える機会となれば幸いである。

居住支援には住宅分野と福祉分野の連携が大前提となる。そのため、居住支援協議会の設立に関わらず、地方公共団体の中で住宅部局と福祉部局が一体となって、住まいに困っている方々に向き合ってもらうことが必要不可欠となる。

新型コロナウイルスの影響は引き続き深刻であり、居住支援の現場で対応している方々にも苦勞が多いことと思うが、安定的な居住の確保に向けては、引き続き地域で居住支援に取り組む皆さまのご理解とご協力が不可欠である。

今回の居住支援全国サミットを通じて、住宅と福祉の垣根を越えて、国、公共団体、民間団体が一体となって居住支援に取り組む状況が生まれることを期待したい。国土交通省としては、厚生労働省や法務省との連携を図り、一層の努力をしていきたい。

本日の居住支援全国サミットが、ご参加の皆さまにとって意義深いものになるよう祈念したい。

②行政説明 居住支援の最新施策動向

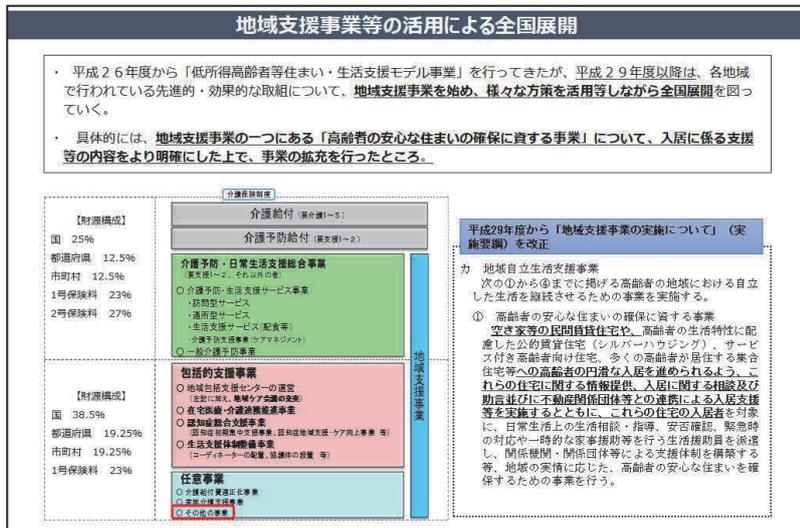
厚生労働省 老健局 高齢者支援課長 齋藤 良太

地域に住み続けるには、住まいの確保はもちろん、見守りなどの生活支援も重要であり、介護保険のような制度ではなく、地域における緩やかな取組も大事だと思っている。

2035年には、高齢者世帯は約1,400万世帯、全世帯に占める割合は28.0%になると推計されている。現在の高齢者の居住状況は、施設入所が205万人、賃貸住宅が262万世帯、持家が872万世帯となっている。これまで厚生労働省では、施設入所を希望する方のためには施設を整備してきた。在宅で住み続けたい方には、そのための施策を打っていかねばならない。その一つの形が、地域包括ケアシステムの構築である。2025年を目途に医療、介護、予防、住まい、生活支援を地域の中で受けられるようにするため、様々な角度から施策を展開している。特に、低所得高齢者で住まいの確保に課題を抱える方々に対して、住まいを確保しつつ、日常の相談や見守りといった生活支援を一体的に提供していく取組を地域の中で進めていくために、平成26年度からモデル事業を展開してきた。全15自治体においてモデル事業を実施したが、その中の京都市では、居住支援協議会を活用して、不動産団体と福祉団体、京都市が連携しながら取り組んだ事例である。市内の不動産業者が「高齢者を拒まない住宅」を登録し、入居希望者とのマッチングを行った。入居後は、社会福祉法人が入居者の見守りを継続的に行っていくものであり、これにより貸主にとっては孤立死の不安も解消される。

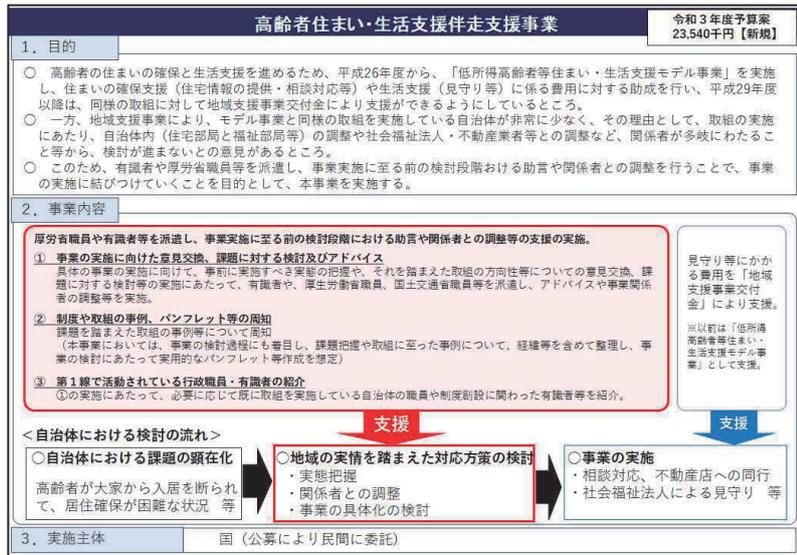
岩手県雫石町では、地域の社会資源としての空き家を活用して、高齢者の住まいと生活支援に結びつけた事例である。養護老人ホームを運営している社会福祉法人が、町の中に点在している空き家を借上げ、住まいに困っている高齢者にサブリースし、さらに嘱託職員を雇用して入居者の見守りを行っている。家主としては、個人ではなく社会福祉法人に貸すことが安心材料となり、また空室の解消や見守りといったメリットもある。

福岡市は、社会福祉協議会にコーディネーターを配置し、入居困難な高齢者と不動産業者、見守りの支援団体との間に入って調整、ハブとして機能している事例である。秋田県鹿角市は、買い物や雪よせなど自宅での生活が困難な高齢者に対して、暮らしやすい街中の事業所施設内にグループリビングを建てて、共同住宅への住み替えと仲間との共同生活、施設職員による見守りを行っ



ている。

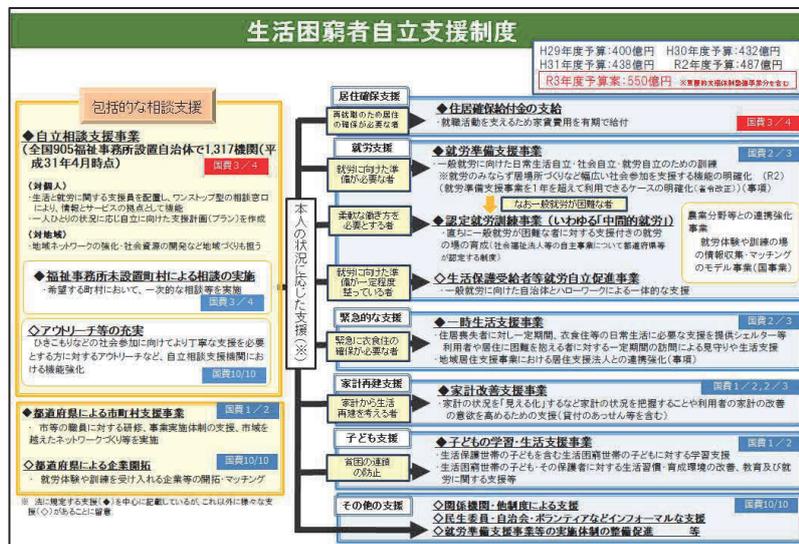
厚生労働省としては、このような事例を全国に横展開したいと考えており、平成29年度以降は地域支援事業の中でメニュー化した。空き家等の民間賃貸住宅のマッチングや生活相談、安否確認など地域支援事業の中で支援できるようにした。ただ、不動産業界や社会福祉法人等との連携も必要になり、それを各地域で考えていくのは難しい。他方で、既に先行的に取り組んでいる地域では、そのノウハウを蓄積している。そこで、厚生労働省としては、令和3年度から行政職員や有識者を地域に派遣して、アドバイスや調整など伴走支援を行うことになったので、居住支援への取組意向のある地域には、ぜひ活用してほしい。厚生労働省としても、高齢者が施設に入らずに、できるだけ地域の中で住まい続けられるよう一緒に考えていきたい。



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 唐木 啓介

平成27年4月から生活困窮者自立支援制度がスタートした。これは自立相談支援事業において生活困窮者に対して包括的な相談支援を行い、一人ひとりの自立に向けた支援プランを作成し、それに基づいて支援を行っていくものである。支援の内容は、住居確保給付金の支給、住居喪失者に対する一時生活支援事業などがある。令和3年度予算案では、支援全体の予算額は550億円となっている。

地域居住支援事業は、平成30年度の法改正により、一時生活支援事業のメニューとして新しくできた支援事業である。具体的には福祉事務所設置自治体において、シェルター等



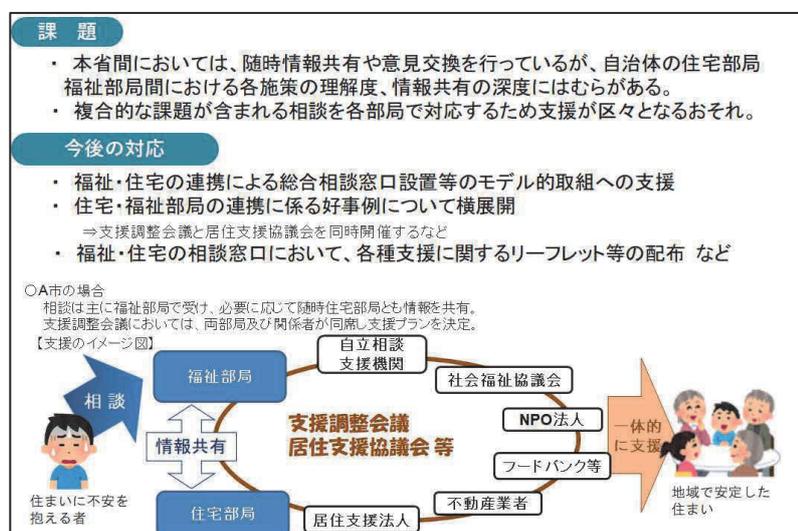
を退所した方で、地域社会から孤立した状態にある低所得者等に対して、1年間、訪問による見守りや日常生活に必要な支援を実施する仕組みである。支援の内容は、大きく3つに分かれている。一つ目は、居住を安定して継続するための支援で、訪問等による見守りや地域とのつながりを促進するなどが含まれる。二つ目は入居にあたっての支援で、不動産業者への同行支援など、三つ目は保証人や緊急連絡先が不要な物件、低廉な家賃の物件情報の収集、民間の家賃債務保証や協力を得やすい不動産事業者等の情報収集など、環境整備に関わるものである。このような支援を通じて、シェルター等退所後に地域で安定した生活を実現していく。

生活困窮者等の住まい対策の推進については、令和2年度補正予算事業として新たに「居宅生活移行緊急支援事業」を創設した。生活困窮者及び生活保護受給者を対象として、住居喪失している方をはじめ、住まいに困窮している方に対して、入居から見守りまで一貫した居住支援を行うものであり、令和3年度も継続して予算を計上している。

令和3年度から新規に行う取組として、不安定居住者に対する支援情報サイト及び総合相談窓口の設置がある。これは、路上等で生活するホームレスのほか終夜営業店舗や知人宅等で寝泊まりする不安定な居住環境にある方が対象となる。このような方は生活困窮者自立支援制度における様々な支援制度を利用することができるが、そういった支援の窓口につながる事が前提となるため、様々な支援策や相談窓口等の情報提供、不安定居住者の実態把握のためのデータベース作成などを行うものである。

生活困窮者自立支援制度における住まい施策との連携については、厚生労働省と国土交通省、法務省の関係局及び各関係団体により構成される住まい支援の連携強化のための連絡協議会を設置し、福祉分野・住宅分野のより一層の緊密な連携を図るため、昨年8月に第1回目の連絡協議会をオンライン開催した。二つ目は、居住支援全国サミットの開催であり、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に関する情報提供の場としている。また、各相談窓口において、生活困窮者や住宅関連情報の提供を相互に行うこととし、例えば、公営住宅の空き室等の情報が適切に提供されるよう相談窓口の一覧を福祉部局に提供するなどの取組を行っている。

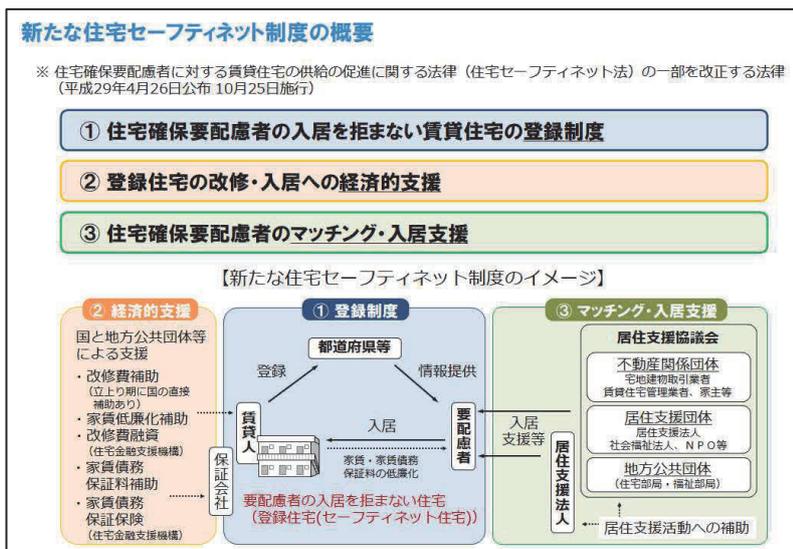
国においては緊密な情報共有や意見交換が徐々に進んできているが、自治体の住宅部局・福祉部局における各施策の理解、情報共有には十分に進んでいる地域とそうでない地域があり、課題も



あると認識している。生活困窮者は複合的な課題を抱えているため、各部局が連携して対応していくことが求められる。こうしたことから、今後の対応として、国土交通省において新たに実施する、福祉・住宅の連携による総合相談窓口の設置等のモデル的取組や、住宅・福祉部局の連携に係る好事例についての横展開（支援調整会議と居住支援協議会の同時開催など）、福祉・住宅の相談窓口において各支援に関するリーフレットの配布などを通じて、必要な支援につながるようにしていきたい。

国土交通省 住宅局 安心居住推進課長 藤田 一郎

賃貸人としては、高齢者や障害者、外国人等の住宅確保要配慮者に対して、一定程度の拒否感があるとの調査結果がある。その理由として、家賃の支払い、近隣住民とのトラブル、居室内での死亡事故等に対する不安が挙げられている。このような住宅確保要配慮者に対する支援の観点から、平成 29 年に法改正が行われ、新たな住宅セーフティネット制度がつけられた。それには、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、登録住宅の改修・入居への経済的支援、居住支援法人や居住支援協議会による住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援という 3 つの柱がある。現在、住宅の登録数は 20 万戸、居住支援法人の指定は 362 者、居住支援協議会の設立は 103 協議会となっている。この間、手続きの簡素化やデータ申請、手数料の軽減などの促進策を講じた結果、住宅登録戸数は急速に増加し、令和 3 年 3 月の目標であった 17.5 万戸を上回った。



セーフティネット住宅の登録には、床面積が一定以上の規模（各戸 25 m²以上）、耐震性を有することなどの基準があり、共同居住型住宅（シェアハウス）の基準も別途定めている。現在のシェアハウスの入居者の定員は 1 人としているが、ひとり親向けシェアハウスの基準も策定が求められており、本年度中に告示を行う予定で検討中である。

セーフティネット住宅の改修費への支援について、新たな動きとしては、補助対象工事等の範囲に「新たな日常」に対応するための工事（宅配ボックス、非対面式インターホン等）を追加したほか、補助率・補助限度額については、エレベーターの改修を実施する場合に補助限度額の増額、子育て支援施設の併設についての補助を拡充したところである。

セーフティネット住宅の家賃低廉化支援では、原則として2万円/戸・月を国費として支援しているが、地方公共団体が「賃貸住宅供給促進計画」等に定めた場合には、三大都市圏で4万円/戸・月まで拡充した。また、家賃債務保証料低廉化支援では、従来は家賃債務保証料のみが対象となっていたが、孤独死・残置物に係る保険料も対象となった。

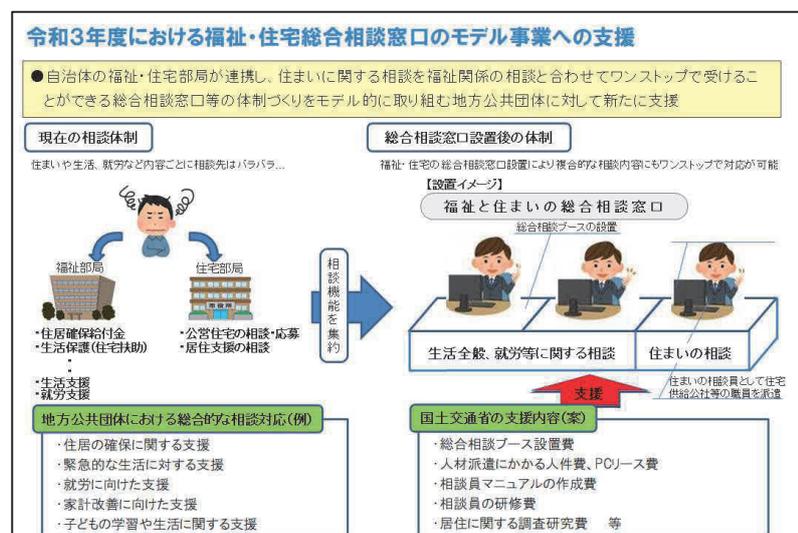
住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策としては、高齢世帯には見守りや生活支援、死亡時の家財処理、低額所得世帯やひとり親世帯では家賃債務保証、外国人世帯には入居トラブルの相談対応などが求められている。このような住宅確保要配慮者の円滑な入居のために、居住支援協議会の設立を推進しているところであり、不動産関係団体、居住支援団体、地方公共団体（住宅・福祉部局）が連携する枠組みをつくって、住宅に関する情報交換、要配慮者向けの情報発信、住宅相談サービス等を実施することとなっている。現在の設立状況は、全都道府県に設立されているほか、56区市町において協議会が設立されている。また、政令市においては12市が設立しており、特に大規模自治体での居住支援協議会の設置が求められる。協議会の事務局は、必ずしも自治体が直営する必要はなく、実態として34%の協議会では社協や宅建協会等が事務局を務めている。

居住支援法人制度は、NPO法人や一般社団法人、社会福祉法人等を対象として、債務保証や住宅相談、見守りなどの居住支援活動を行う法人を都道府県が指定する制度である。現在指定を受けている362法人のうち、株式会社とNPO法人が65%を占めている。地域別では大阪府が56法人で最も多く指定している。事業内容は、ほぼすべての居住支援法人が入居中支援を実施しており、死亡・退去時支援は7割の居住支援法人が実施している

厚生労働省と国土交通省、法務省が住まい支援の連携強化のための連絡協議会を設置、昨年8月に現場で活動している関係団体も出席し、第1回連絡協議会を開催した。

居住支援の促進に関する取組では、協議会の設立や活性化に意欲のある自治体等に対して伴走支援・個別支援を行っており、次年度も引き続き支援していく予定なので、興味のある自治体には活用していただきたい。

居住支援協議会や居住支援法人等に対する活動支援については、令和3年度から新たな取組として、地方公共団体において総合相談窓口を設置するモデル的な支援を行っている。また、空き家等のサブリースによるセーフティネット住宅の運営に対しては補助額の拡充を行った。



最後に、居住支援メールマガジンを創設し、居住支援に役立つ情報を配信しているので、ぜひ登録してほしい。

法務省 保護局 更生保護振興課 地域連携・社会復帰支援室長 田中 大輔

法務省は刑事政策を担当しており、刑務所出所者や少年院を出た方々への対応をしている。色々なプロセスを経て、再び社会に出てきて、その一部の方が保護観察を受けることになる。なお、受刑者の罪名として多数を占めているのは窃盗と覚せい剤であり、粗暴・狂暴な方は必ずしも多くないのが実態である。繰り返し刑務所に入っているような人たちは、様々な生きづらさを感じていることがわかっており、例えば仕事や住居がない、高齢である、障害がある、教育程度が比較的低いなどが挙げられる。再犯防止のためには、出所者等の生活支援をしていくことが重要だと考えている。

刑務所出所者等に対しては、遵守事項を守るよう指示するなど、公権力の行使を背景とした心理規制的側面から指導監督を行う。しかし、実態としては様々な生きづらさを抱えていることもあるため、自立した生活に向けて福祉的・援助的措置の側面から補導援護を行う。特に注力している支援は就労支援であり、厚生労働省と連携しながら様々な支援を行っている。同様に、福祉サービスを必要としている方には、各県に設置している地域生活定着支援センターを通じて福祉支援を行っている。

保護観察における居住支援対策としては、更生保護施設（全国 103 施設）と自立準備ホーム（全国 703 か所）によって、住居や食事の提供等を行っている。しかし、これらは一時的な支援で、いずれは自立して退所してもらうことが前提となる。さらに、平成 28 年施行の更生保護法の一部改正により、刑務所にいる間から、出所後の居住予定地における生活環境調整の強化を図っている。これまでは受刑者本人が指定する居住地の環境を整えてきたが、それではなかな

1 なぜ、刑余者に居住支援なのか

⑦ 保護観察における居住支援対策（1）

更生保護施設	<ul style="list-style-type: none"> 明治時代の篤志家によって始められた事業を源流とし、現在、全国で103施設が運営（大半が20名定員） 行き場のない刑務所出所者等を、自立資金を蓄えるまでの数か月間を収容保護し、原則24時間体制 法務省の認可施設で、委託費を支給 仮釈放制度に不可欠な施設 	 <p>ただし・・・</p> <p>いずれも「一時的」居住支援</p>
自立準備ホーム	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年度から「緊急的住居確保・自立支援対策」として開始 NPO法人等が管理する施設の空きベッド等を活用するもので、専用のベッド等を用意する必要なし 全国で703か所（432事業者）が登録（R2.4.1現在） 宿泊場所、食事の提供と共に、毎日の生活指導等（巡回による支援でも可）を委託 保護の期間は更生保護施設に準じ、委託終了後に賃貸契約を締結する例もあり 	

1 なぜ、刑余者に居住支援なのか

⑧ 保護観察における居住支援対策（2）

生活環境調整の強化	<ul style="list-style-type: none"> 出所後の居住予定地は原則として、まずは受刑者が指定 これを受けて、保護観察所において、同予定地において社会復帰を円滑にできるよう、その環境を調査・調整 ただし、調整困難な場合は、調整を終了し、受刑者に別の予定地の設定を促す。
+	
<p>さらに、H28施行の更生保護法の一部改正により・・・</p> <ul style="list-style-type: none"> 地方更生保護委員会が、必要に応じて、未調整の住居等の調整を行うよう、また、調整中の住居の調整事項について、保護観察所に対して指導・助言を実施 複数の保護観察所が平行して生活環境調整を行っている場合、地方更生保護委員会がコントロールタワーとなって広域的な連絡調整を実施 <p>ただし・・・</p> <p>それでも、適切な帰住地が確保できない相当数の出所者が</p>	

か住む場所が確保できないといった現実問題もあったため、地方更生保護委員会が居住場所の広域的な調整を行うことができるようになった。ただし、それでもなお、適切な帰住地が確保できない相当数の出所者がいる。その人たちが、何らかの課題を抱えて、再犯に至ってしまう例が後を絶たない。

このような刑余者に対して、居住支援がなぜ必要なのか。データを見ると、刑務所に入所した者で犯行時に「住居不定」である者の割合は17.6%、特定の居住地が確保されずに出所した満期釈放者は3,381人を数える。また、刑期途中で仮釈放される場合には、国の保護観察下におかれることになるが、その仮釈放の申出がなされないこともある。その理由として「住居調整不良」（帰る場所がない）の者の割合が44.0%となっている。さらに、更生保護施設入所者のその後の自立先の確保に困ったことがある同施設職員の割合は76.7%にのぼる。

高齢者や障害者、生活困窮者などと同様、刑余者も住居に関して課題を抱えていて、居住地の確保が難しい状況に置かれている。

他の住宅確保要配慮者と同様の問題でもあるが、最終的には「孤立」という問題が大きいと考えている。支援者の不在や社会からの忌避といったことから刑余者が孤立すると、自分自身や社会・人への不信からあきらめが生じ、そうすると社会生活スキルを身に付けるモチベーションがなくなり生活破綻のリスクが大きくなる。それがまた孤立につながるという負のスパイラルに陥ってしまう。

刑余者の就労が再犯防止に大きな効果があることがわかっており、就労することで収入を得て生活が落ち着き、社会の中で生きていくための生活リズムを整えることができる。また、保護観察期間中の再犯防止機能もあって、満期で出た方と仮釈放された方とで、再犯率に有意差がある。

刑余者の処遇として、再犯せずに安定した生活を継続するためには、仕事を定着させるか、福祉等の必要な支援を行うことが重要であるが、それには居住地の確保が大前提となる。そこに困難を抱える人が多く、したがって法務省としても居住支援に着眼しているところである。平成29年12月には「再犯防止推進計画」が閣議決定されたが、それを推し進めるため、令和元年12月に加速化プランを決定した。その中で、居住支援法人と連携した新たな対応という項目が盛り込まれている。

犯罪をする必要のない自立した生活の大前提は、適切な居住の確保にかかっており、そのためには居住支援法人との連携が欠かせない。今後は、国土交通省、厚生労働省、法務省と連携していく方向性は共通で認識している。法務省としては、まずは居住支援協議会において保護観察所等の職員が参加しながら、事例を積み重ねていきたい。法務省もできる限りのことをしていくので、ご理解とご協力をお願いしたい。

③「住まいと生活支援の一体的提供」の好事例紹介

社会福祉法人多摩同胞会 地域支援統括責任者 清野 哲男

多摩同胞会は、母子生活支援施設（母子寮）からスタート、現在は高齢者福祉（特養・養護・在宅サービスセンター・包括支援センター・居宅介護支援・訪問介護・ケアハウス・グループホームなど）、児童福祉（母子生活支援施設・子ども家庭支援センターなど）の事業を展開している。

在宅介護支援センターの運営を経て、平成18年からは3か所の地域包括支援センターの運営を受託し、地域のニーズを汲みながら居住支援に取り組むようになった。「住まい」を切り出した支援ではなく、地域包括支援センターが中心となって、居住を含めたトータルな支援活動を行っている。

→事例の詳細は、「第3章 1. 事例集」参照

2021・3・3
令和2年度居住支援全国サミット
社会福祉法人多摩同胞会

地域包括支援センターによる
地域支援の一環としての支援

相談から始まる居住支援

～社会福祉法人の仕事として当たり前のこと～
生活支援に欠かせない居住支援

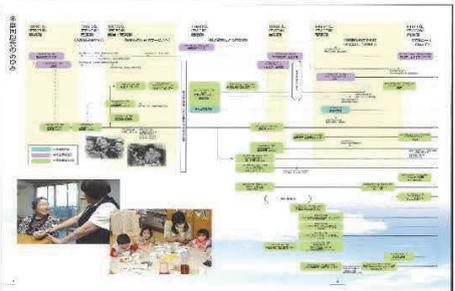
社会福祉法人多摩同胞会
地域支援統括責任者
社会福祉士 清野 哲男



1. 社会福祉法人多摩同胞会概要 ①法人理念と法人事業一覧



1. 社会福祉法人多摩同胞会概要 ②法人のあゆみ



2. 在宅介護支援センター事業の開始

- 1989年の『高齢者保健福祉推進十か年戦略』（通称：ゴールドプラン）により、高齢者の在宅福祉や施設福祉の整備が進み、高齢者の家族が近隣の在宅介護支援センターで相談・援助を受けられるようになった。
- 当法人も1992年東京都府中市から市内第1号の在宅介護支援センターを業務受託。（泉苑在宅介護支援センター）
- 泉苑は1975年特養、翌年ショートステイ・入浴サービスを市内全域対象に展開し高齢者在宅サービスセンターの事業として相談も受けていました。



当法人における支援センターの位置づけ

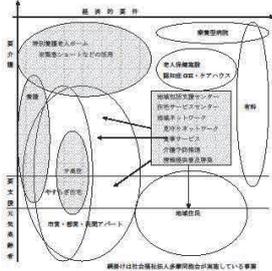


3. 在宅介護支援センターから地域包括支援センターへ

- ・在宅介護支援センターは、地域の高齢者の方やその家族の福祉 における向上を目的に、地域に根ざした相談支援や地域の実態把握、関係機関の調整とネットワークづくりなどに取り組んできました。
- ・2006年第3期介護保険制度改正で、地域包括ケアの体制を支える地域の中核機関として、新たに「地域包括支援センター」の設置が定められ、老人福祉法の「在支」から介護保険法の「包括」に変わりましたが、「地域における総合相談窓口」という役割には何ら変わりはありません。
- ・「在支」から「包括」支援センターとして四半世紀にわたって地域で実践を重ねる中で、当法人が社会福祉法人として柱にしている衣食住を中心とした「生活」支援の重要性を日々再確認しています。

4. 地域実態 高齢者の住まいと福祉・介護サービスの状況

府中市における高齢者の住まいと福祉サービスや介護サービスの状況



高齢者の住まいと福祉・介護サービスの状況

高齢者の状態は、経済状況、介護の必要性、生活環境、家族関係、社会的孤立などによって大きく異なる。そのため、高齢者の状態に合わせた支援が必要である。

左に横軸として「介護の必要性」、右に縦軸として「経済状況」を示している。この図は、高齢者の状態と介護サービスの関係を示している。

5. 居住支援に取り組んだ背景と経緯

- ・単身あるいは高齢者のみ世帯の増加
- ・公営住宅への入居困難、養護老人ホームへも入所しにくい
- ・〇〇屋敷や孤独死（孤立死）などの退去後の課題増加のため、民間アパートの大家さんが高齢者の入居を嫌がる。
- ・かつて行政が行っていた住まい探しの同行などを行う。
- ・行政の依頼もあってサービス付き高齢者向け住宅建設運営

6. 取り組みにあたっての体制作り ①法人内の体制

- ・住まいの相談は地域の課題ということで、基本的には各地域包括支援センターが受付対応します。
- ・地域包括支援センターの立場としては、相談される方の生活全般について受付し、人によって「居住」について重点的に考えていかなければならないという捉え方をしています。
- ・法人内の特養・養護・サ高住との連携が重要です。
- ・包括（法人）での対応が難しい場合には、府中市の生活困窮や障害の担当課・社会福祉協議会と連携しながら対応します。

6. 取り組みにあたっての体制作り ②不動産関係者との連携

- ・一人の高齢者への支援から、地域や大家さん不動産関係者との繋がりが生まれます。
- ⇒物件を斡旋・提供するだけでなく、見守り支援を一緒に担ってくれる社会資源になっていただき、地域・行政・医療・介護連携の大きなネットワークが形成されていきます。

7. 居住支援の実際 ①居住支援の対象者 対応事例

【事例1】単身世帯となって転居指導

夫妻で生活保護受給。妻が特養入所したことで、担当課から単身条件での転居指導が入る。自ら探すことが出来ず、当法人地域包括支援センターに相談される。地域包括支援センターが普段から連携していた民間アパートの大家さんに直接相談受け入れられる。

【事例2】知的障害の有る高齢者

大きな農家に生まれ、両親存命時は庇護されて生活していたが、両親亡くなった後、敷地内の作業小屋で仮住まいしていた。要支援要介護状態となって、兄弟から自立を促されたが自らアパート探しできず、地域包括職員が不動産周りを一緒に行きながら転居する。

【事例3】精神科病院長期入院⇒退院促進されるが行き先困難

7. 居住支援の実際 ②相談経路

- ①協働で相談支援した連携先から 住替え困難者を一緒に連携支援した社協や行政・不動産関係者
- ②地域住民でもある大家さんから入居者の相談 地域包括支援センターが行う地域活動例えば介護予防教室の参加者が店子の相談をしてくる
- ③地域の見守りを行っている民生委員さんや自治会・老人会から

7. 居住支援の実際 ③総合相談から居住の問題が発見

- 地域包括支援センターの総合相談の初回（インテーク）聴き取り時に、現在の困りごとと、今後生まれるかもしれない課題の予測をします。
- 介護、医療の相談から金銭的な課題があぶりだされ、さらに深く聞き取りを続ける中に、実は居住の問題が深刻だったとわがることが多くあります。



7. 居住支援の実際 ④解決の困難な課題への取組

【課題：金銭管理、健康管理】

家賃や公共料金を滞納・未納しないようにする。
適切な医療・介護サービスを利用して健康を維持する。
⇒伴走が必要。成年後見や日常生活権利擁護事業などの活用

【最近の大きな課題】

身寄りが薄く保証人がいない。
年金額が生活保護受給を受けられないギリギリの方が増加
アルコールやギャンブル依存症の方の存在
発達障害が疑われる、他者との関係を良好に結べない方



7. 居住支援の実際 ⑤入居後の支援 見守りと生活支援

- 見守り訪問
- 配食サービスの導入
- 熱中症予防や寒暖対策。エアコンなどの温度管理
- 失火への注意
- 大家さんも含む地域関係者との連携



8 まとめ 地域包括支援センターが行う居住支援とは

- 社会福祉法人が運営する地域包括支援センターが、生活を支えるという視点から相談を担い、課題解決の支援を行う中で、必要なサービスへつなげ、衣食住への支援、住まいの相談・見守り活動を、母体施設の事業、行政や地域関係者と連携して、大きなネットワークを形成しながら、その方が地域での生活が維持継続することが、地域包括支援センターが行う支援活動だと考えています。



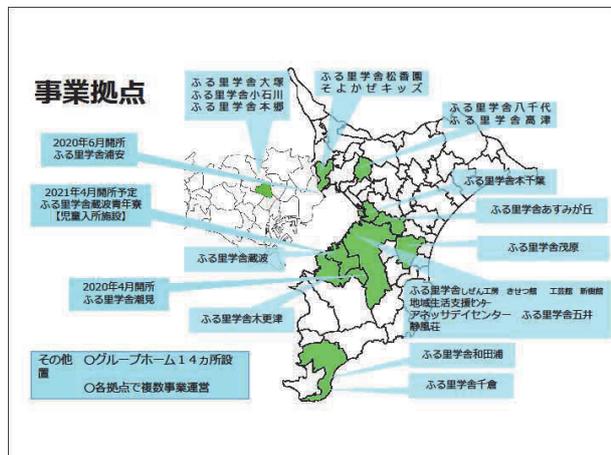
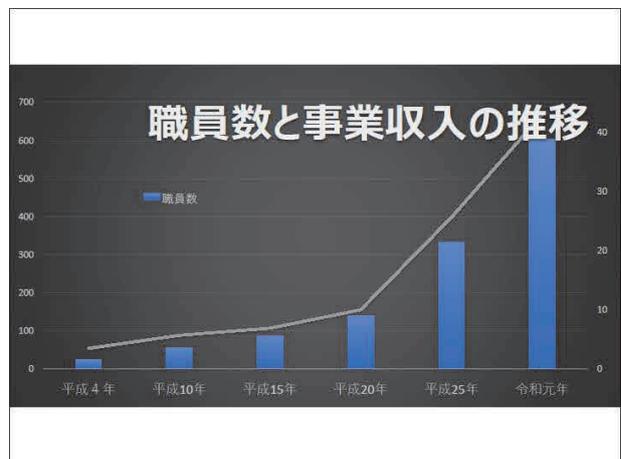
社会福祉法人佑啓会 ふる里学舎地域生活支援センター 主任 本郷 宏治

佑啓会は、平成5年の障害者入所施設（ふるさと学舎）の設立と同時に、在宅支援事業（短期入所・生活能力訓練事業・巡回療育相談）を開始した。

当たり前のように障害者が地域で生活する流れをつくるためにグループホームを設立し、自立生活できるよう訓練しながら、一人暮らしへ移行できるよう生活面のサポートを行ってきた。

地域生活か施設入所かではなく、入所施設も社会資源の一つとして、利用者の状態に応じて利用できる「生活の場」の選択肢となるよう努めている。

➔事例の詳細は、「第3章 1. 事例集」参照



事業内容

108事業 定員1391名

ライフステージに合わせた支援

幼児学童期	成人期	高齢期
<ul style="list-style-type: none"> ○児童発達支援 ○放課後等「フューチャーズ」 ○保育所等訪問 ○相談支援 ○ホームヘルプ ○入所支援 ○短期入所 	<ul style="list-style-type: none"> ○生活介護 ○就労移行支援 ○就労継続支援 ○相談支援 ○ホームヘルプ ○入所支援 ○短期入所 ○グループホーム 	<ul style="list-style-type: none"> ○生活介護 ○就労継続支援 ○相談支援 ○ホームヘルプ ○入所支援 ○短期入所 ○グループホーム

居住支援するに至る背景・経緯

- ・1993年（H5）ふる里学舎運営開始
- ・措置制度の中での在宅支援。
- ・GH設立、地域生活支援のきっかけは 地元企業からの相談

法人内の体制

- ・在宅支援は「ふる里学舎地域生活支援センター」が担っている。
- ・事業内容は
 - ・障害者就業・生活支援センター事業
 - ・計画相談支援事業（法人全体の相談支援の取りまとめ）
 - ・市町村委託相談事業（基幹サテライト）
 などの担当者を中心に、法人内各事業所のスタッフも兼任し、構成。
- ・登録者約1,700名

不動産関係者との連携

・運良く、障害に理解があり、信頼のおける不動産業者はすぐに見つかった。別の地区でも簡単にいくかと考えていたが・・・

→中には、「障害者の入居はお断り」と門前払いになることも！

・時間はかかったが、別の地区でも信頼できる不動産業者が見つかった。1件目の業者は、今では大家さんへの説明や説得にも一躍買ってくれている。

・GHを建てる場合、将来的にその近隣で単身生活する方がいることもイメージし、障害に理解のある街かなどを見極めることも重要。

居住支援の対象者

・障害支援区分で見ると、区分1～4の比較的軽度の知的障害の方が主な対象。中には、区分6の方の単身生活を支援したことも。

・障害を持つ子の親は、理想として、多くは衣食住＋支援者の整っている「入所施設」を求めている。それでも本人が希望するなら「一人暮らしはハードルが高いのでGH」。その先に可能性があるならサテライトGHで一人暮らし体験をしてからの単身生活が安心・・・と思われていることを支援者も理解しておく。

相談経路

・地域生活支援センターの登録者などから相談があり、本人や家族の意向、支援者側の判断などを総合的に見て、どこでの生活がベターなのか、皆で決めていくようにしている。

・昨年度 地域生活への移行に関する相談 12件
うち、単身生活に移行した方 5件
そのほかは、GH入居や短期入所事業所に行った方、あきらめた方

住宅確保時の支援

・信頼できる不動産業者を見つける

・収支バランスはしっかり把握！！

・保証人に関しては、保証会社を利用。
審査が通れば、緊急連絡先で法人や後見人をあげるだけで大丈夫。

・成年後見制度をかなりのケースで利用している。

入居後の支援

・必要に応じて地域定着支援サービスを受給してもらうなど、サービスを活用してもらっている。

・地域定着支援は安定するまで。原則1年間の支給

・相談支援専門員や民生委員（インフォーマルサービス）の協力。

失敗事例 ～GHから単身生活・・・いや、入所施設～

・Iさん、男性、B-1、区分2。

・入所施設で生活されていたIさんがGHを希望されたため開始。
同時に一般就労も開始。

・特に課題もなく、順調にいけば、単身生活も！と思っていたが・・・

・ある日、表情が暗かったため話を聞くと、「孤独で寂しい」とある。

・入所施設の方が人がいっぱいいて楽しかったという。多くの関係者と連絡調整したうえで、すぐに入所施設に帰られている。今では入所施設で安心しかった生活をされている。

アセスメント不足の痛感、生活をイメージして頂くことの重要さ！

失敗事例 ～入所からGH、そして単身生活へ～

・Sさん、女性、B-1、区分4。保護者なし。

・特別支援学校卒業後、入所施設で生活。他者とのトラブルが絶えず、常時の見守り支援が必要であった。

・当然、単身生活は無理だろう、ずっと施設での生活が続くのだろうと思っていた。

・しかし、GHに空きが出たことをきっかけに、SさんからGHに行きたいという希望があり、目線を変えて支援してみることとなった。このタイミングで成年後見制度を利用し保佐人がつく。

・GHでは世話人などの支援もあり、多少のトラブル程度で済んだ。

・5年後、Sさんが単身生活を希望。不動産業者に連絡。駅まで徒歩圏内にアパートが見つかり、保証会社の審査があり、緊急連絡先は保佐人として契約。

・チャレンジしてみたところ、そこからすでに20年以上地域での生活と、特例子会社での就労を継続している。

やってみなければわからない！！

最後に・・・

【障害当事者を真ん中に！】

家族でも、後見人でも、支援者でもない、障害当事者がどこで生活することが幸せかを考える。

【入所施設も地域の一員！】

入所施設から移行することがすべてではない。親元が、GHが、単身生活か。入所施設も必要な選択肢の一つであり、その中でよりベターな生活の場を考えることが求められる。

社会福祉法人南高愛隣会 居住支援法人事務局 指定更生保護施設 雲仙・虹 所長補佐 森田 和富

南高愛隣会は、「ふつうの場所でふつうの暮らしを」のスローガンの下、地域の中でのグループホームを中心とした知的障がいや精神障がい等のある方の支援に取り組んできた。さらに、刑余者への支援に取り組み、司法と福祉の連携による支援体制を整備してきた（長崎県地域生活定着支援センターの運営受託）。

令和元年に居住支援法人の指定を受け、主に指定更生保護施設 雲仙・虹の入所者（刑余者）を対象として居住支援に取り組む。

→事例の詳細は、「第3章 1. 事例集」参照

令和2年度 居住支援全国サミット

テーマ「住まいと生活支援の一体的提供」

社会福祉法人 南高愛隣会
居住支援法人事務局
指定更生保護施設 雲仙・虹 所長補佐 森田和富

1

法人概要

設立：1977（昭和52）年10月28日（設立43年目）
本部所在地：長崎県諫早市福田町357-15
事業数：63事業
支援対象者数：959名
職員数：630名
社員数：97名

2020年4月現在 2

サービスメニュー

<p>生活支援</p> <p>さまざまな住宅やサービスで、「ふつうの場所での暮らす人との暮らし」を実現します。</p>	<p>日中支援</p> <p>障がいや個性に合わせてその人が一番輝ける活動場所とサービスメニューを提供します。</p>
<p>相談支援</p> <p>仕事や生活に関する色々な悩みや相談を受け付け関係機関と共に解決します。</p>	<p>居宅介護</p> <p>住み慣れた地域で暮らし続けるためのお手伝いをします。</p>
<p>医療支援</p> <p>医療的側面から「医療」と「福祉」の連携による支援を行います。</p>	<p>罪を犯した障がい者・高齢者への支援</p> <p>罪を犯した障がい者・高齢者が地域で暮らしていくためのお手伝いをします。</p>

2020年4月現在 3

「くらす」を支える仕組み

県下 146 棟

2020年4月現在 4

居住支援法人事務局を置く更生保護施設 雲仙・虹

- 設置年月日：2009年4月2日
- 種別：指定更生保護施設
- 定員：20名
- 種別及び種別ごとの定員
男子 15名（成年13名、少年2名）
女子 5名（成年4名、少年1名）
- 職員数：6名
施設長兼補導主任（保護司） 1名
介護福祉士（保護司） 3名
その他 2名
- 居住支援法人事務局（令和元年10月1日開設）

長崎県雲仙市瑞穂町

5

更生保護施設とは

役割(目的)

犯罪をした人や非行のある少年の中には、すぐに自立更生ができない人がいます。更生保護施設は、こうした人達を一定の期間保護して、その円滑な社会復帰を助け、再犯を防止するという役割を担っています。

→ 一定期間に就労 → 障がい者や高齢者は難しい

入居している人に宿泊場所や食事を提供し、更生を果たす為に必要な援助や指導を行い、再出発を支えます。

全国 103施設 入所定員 2,385人
男子施設 88 女子施設 7 男女施設 8 (2018年6月現在)

6

指定更生保護施設とは

「高齢又は障害により自立が困難な矯正施設出所者等を保護する指定更生保護施設」として福祉の専門スタッフが配置されている。

2009年度よりスタート
2018年度時点で71施設



7

県外	移行先	人数
長崎県	障害者福祉サービス	25
	高齢者福祉サービス	22
	介護施設	1
	アパート	28
	その他(遺棄)	37
佐賀県	高齢者福祉サービス	3
	アパート	1
	更生保護施設	2
熊本県	高齢者福祉サービス	3
	アパート	4
	その他(入居)	2
宮崎県	高齢者福祉サービス	1
	障害者福祉サービス	8
	介護施設	1
福岡県	アパート	6
	更生保護施設	2
	その他(遺棄)	7
大分県	障害者福祉サービス	1
	高齢者福祉サービス	1
	介護施設	1
九州外	介護施設	1
	更生保護施設等	3
	アパート	1
	その他(遺棄)	2

移行(橋渡し)・退所先等



期間: 2009年4月2日～2018年3月31日

8

移行準備～フォローアップ(アフターロング)

移行準備 新たな居住先へ移行 フォローアップ

- 合同支援会議
- 移行先での体験実習
- 日常的支援情報の引継ぎ
- 引越し

新しい旅立ちを祝う会



- 雲仙・虹行事への招待
- 語る会(ゲストスピーカーの要請)
- ボランティアへの参加
- 雲仙・虹だよりの送付
- 移行先への巡回・訪問支援
- 再指導・再入所受入
- 自助グループとの仲介

※ 他の居住支援法人との連携

9

居住支援法人の取り組み

対象者

- 身体障がい者
- 知的障がい者
- 精神障がい者
- 高齢者

対象地域

- 島原市
- 諫早市
- 雲仙市
- 大村市



10

居住支援法人の主な活動

入居前の支援

- 相談窓口対応
- 不動産業者への協力依頼 (協力不動産会社 8社)
- 住宅情報の提供
- 他の居住支援法人との連携

入居後の支援

- 見守りサービス調整 (訪問看護、訪問介護、生活保護ケースワーカー)
- 生活支援 (定着支援センター、相談支援事業所、自立生活支援事業所、更生保護施設、社会福祉協議会)

11

長崎県のセーフティーネット住宅

- ◆ 雲仙市 : 8戸
- ◆ 大村市 : 6戸
- ◆ 長崎市 : 37戸
- ◆ 佐世保市 : 10戸
- ◆ 諫早市 : 20戸
- ◆ 8市8町 : 0戸

合計 81戸 (空室43戸)



12

令和2年度 雲仙・虹からの移行先 (4月～12月)

- ◇ アパート (市営住宅含む) : 5名
- ◇ グループホーム : 5名
- ◇ 自宅 : 2名
- ◇ 自立準備ホーム : 1名
- ◇ 高齢者施設 : 2名
- ◇ 社宅 : 1名
- ◇ 病院入院 : 4名
- ◇ その他(自主退所) : 2名



合計 22名

13

自立準備ホーム

全国登録団体 395件 委託者数 1,547人 2018年4月現在

- 空家等を借上げて、期間中、住居と食事を提供
- 主に生活面での自立を支援するため、民間団体等の指導員が毎日住居を訪問するなどして「巡回生活支援」を実施
- 「巡回生活支援」では、社会適応能力を徹底的に訓練し、より確実な自立につなげる。

◇ あらかじめ保護観察所に登録されたNPO法人、社会福祉法人などが、それぞれの特徴を生かして、自立を促します。

◇ 施設の形態はさまざまで、社会福祉施設のように集団生活をするとところもあれば、一般のアパートに居住する場合があります。いずれの場合もホームの職員が毎日生活指導を行います。

◇ 居室は共同又は個室です(施設や住居により異なります)。

14

移行者社会資源

フォーマルサービス

- ・ 保護観察所 担当主任官
- ・ 保護司（月2回本人との面接）
- ・ 法テラス（弁護士）
- ・ 警察署
- ・ 生活保護（ケースワーカー）
- ・ 困窮者支援（就労支援）
- ・ 訪問看護
- ・ 訪問介護
- ・ 地域包括支援センター
- ・ 県地域生活定着支援センター
- ・ 自立生活援助
- ・ 日常生活自立支援事業
- ・ フォローアップ事業
- ・ 更生保護施設

インフォーマルサービス

- ・ 親族
- ・ 友人
- ・ 貸主（住宅）
- ・ 食事宅配サービス
- ・ 自動車保険担当者
- ・ 自動車整備会社
- ・ 地域住民
- ・ 民生委員



15

移行までの事例紹介



Aさん
(38才)

- ◆ 国選弁護士より情報提供⇒面接⇒雲仙・虹に入所
- ◆ 農家などのアルバイト
- ◆ 交通手段 ⇒ 電動自転車 ⇒ 原付バイク ⇒ 自動車
- ◆ K 団芸に正式採用 ⇒ 携帯電話契約

- ☆ アパート探し ⇒ 市営住宅申し込み ⇒ 入居内定
- ☆ 保証人相談 ⇒ 就労先の社長が承諾 ⇒ 入居手続き支援
- ☆ 入居決定 ⇒ 移行引越し

フォーマルサービス

- ・ 保護観察所 担当主任官
- ・ 保護司（月2回面接）
- ・ 法テラス（弁護士）
- ・ 警察署
- ・ 市役所 未納分税金の分割支払い承認
- ・ 困窮者支援（就労支援）
- ・ フォローアップ事業

インフォーマルサービス

- ・ 会社社長 社員
- ・ 食事宅配サービス
- ・ 自動車保険担当者
- ・ 自動車整備会社
- ・ 地域住民
- ・ 民生委員

16

事業を実施する中で見えた課題

- 社会的弱者の方は保証人を依頼する先がない方が圧倒的に多く保証会社の審査も通らない場合が多い
- セーフティーネット住宅は家賃が高く住宅確保要配慮者にとってはハードルが高く住宅の登録件数も少ない
- 元気いきいき老人の見守り体制
- アパート生活での入院時の保証人確保

17

社会福祉法人長野県社会福祉協議会 相談事業部あんしん創造グループ 企画員 中島 将

長野県社会福祉協議会（以下、長野県社協）の「入居保証・生活支援事業」は、長野県社協と県内 77 市町村社会福祉協議会（以下、市町村社協）による地域公益活動（生活困窮者支援）である。入居時に連帯保証人を確保できない方で、住居確保が必要な方に対して、長野県社協が債務保証（滞納家賃保証、原状回復保証）を担い、入居者の日常的な生活支援を市町村社協が担うという枠組みである。

長野県内唯一の居住支援法人として、長野県社協は県内市町村社協と連携しながら、入居保証と生活支援を一体的に提供する。

→事例の詳細は、「第3章 1. 事例集」参照

長野県あんしん未来創造プロジェクト

入居保証・生活支援事業

長野県内社協地域公益活動「長野県あんしん創造ネットワーク」

作成 | 長野県社会福祉協議会 |

プロローグ（はじめに）

○社会的に孤立した状況と居住の安定の間には強い相関関係があるとの報告がある。『身寄り』のない人、社会的に孤立した人に対する居住支援にあたっては、単に入居を支援し、連帯保証を提供するのみならず、その後の居住生活において社会的に孤立することのないよう、社会とのつながりや社会参加の機会を提供するといった支援が必要である。

○公営住宅についてであるが、国及び地方公共団体が国民に対して、最低限の健康で文化的な生活を保障していることからして、当然ながら、住居を保障する責務をも負っていると考えられるところ、『身寄り』がなく連帯保証人を確保できない人が、公営住宅から排除されることがあってはならないところであり、連帯保証人を不要とするか、少なくとも居住支援法人または家賃債務保証業者による法人保証を可能とする必要があると考えられる。

平成31年3月「『身寄り』のない生活困窮者に対する支援手法に関する調査研究事業報告書」より

取り組み背景

- 2015年4月、生活困窮者自立支援法施行。
- 長野県すべての自立相談支援機関を「まいさぼ」と呼ぶ。
- 長野県社協が事業本部。
- 支援員連絡会議にて、住居確保にあっては、保証人がいないことが課題であることを把握。

内容①

- ・対象者
 - (1) 入居時の保証人及び連帯保証人が確保できないため賃貸住宅への入居が困難な者
 - (2) 生活就労支援センター「まいさぼ」の支援プランにより住居確保が必要とされた者で、本事業を利用して自立した地域生活を送ることができる者
- ・対象住宅
 - 長野県社協と入居債務保証契約を締結できる長野県内の賃貸住宅

内容②

・債務保証内容

(1) 滞納家賃(明け渡し請求後の使用に相当する損害賠償金を含み、共益費を除く)及び滞納駐車場使用料

→ 月額家賃(共益費除く)の3ヶ月分に相当する額

(2) 原状回復費用

→ 10万円を限度とした見積り徴収額

・契約期間

「入居保証利用契約」及び「入居債務保証契約」の契約期間はともに2年間(※再契約可)

事業特徴

・特徴① = 入居生活支援

市町村社協が、毎月1度は対象住宅を訪問し、利用者への声掛けや見守りなどを行うとともに、利用者の状況に応じて他の支援機関等の支援を包括的にコーディネートしながら利用者の生活を支援する。

・特徴② = 贈与契約

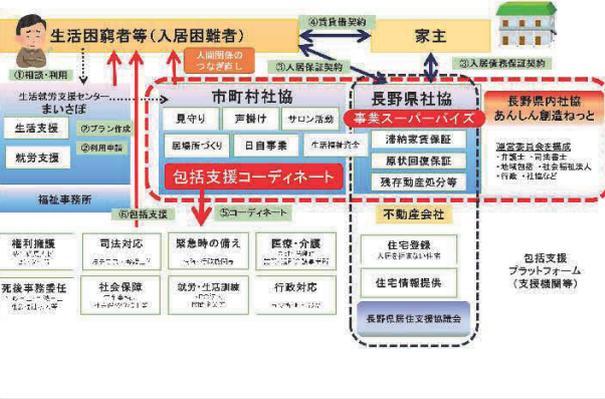
利用者が長野県社協との間で入居保証利用契約とは別に締結する「贈与契約」により、死亡した際や行方不明となった際の残存動産は長野県社協に贈与される。

・特徴③ = 居住支援法人

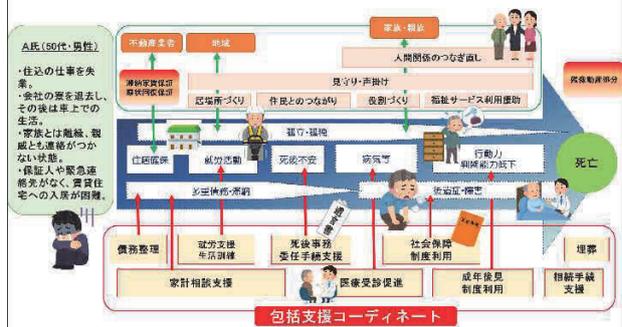
2019年1月、長野県社協が、県内唯一の居住支援法人としての指定を受ける。

※長野県居住支援協議会会員

スキーム図



包括的な支援の想定図



事業実施状況 (2021年1月31日現在)

○契約件数(累計) 152件

民間賃貸住宅 38件
公営住宅 114件
(うち再契約件数 6件)

○終了件数 11件

死亡1件 生活保護4件
転居等4件 保証人確保1件
その他1件

○債務保証件数 3件

滞納家賃分 161,000円
原状回復分 106,600円

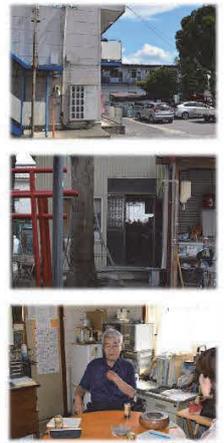
県内各地に居住困難者が増え、入居保証の利用者も増加している。入居保証は、入居者の生活を支えるだけでなく、家主の滞納リスクを軽減し、賃貸市場の活性化にも貢献している。また、入居者の生活を支えるだけでなく、家主の滞納リスクを軽減し、賃貸市場の活性化にも貢献している。

連帯保証人 確保できなくても
県営住宅入居 県社協が保証
4日から1人暮らし高齢者らに配慮
県営住宅の入居申し込みは、連帯保証人がいないとできない。入居者の生活を支えるだけでなく、家主の滞納リスクを軽減し、賃貸市場の活性化にも貢献している。

※2019年1月より長野県は、県営住宅における本事業の利用を可能とし、その後、10市町村においても同様に本事業の利用に至る。

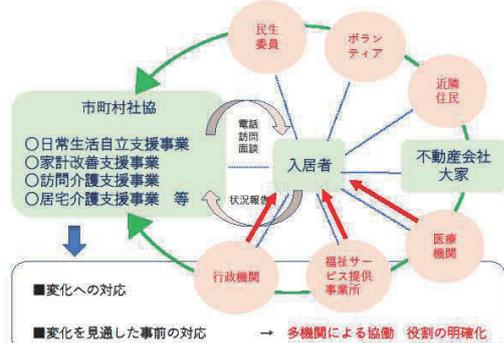
取材レポート

- ・48軒のアパートの大家さん。これまで本事業の利用者3名を受け入れ、生活保護世帯も可能な限り受け入れている。
- ・数地内に事務所があるため、入居者を見かけると声をかけてはお茶飲みをしながらコミュニケーションを取っている。仕事を紹介することも。
- ・新聞や郵便物、電気メーターの検針状況で気になる世帯には介入。
- ・部屋が空いた時は地元社協にお知らせしている。
- ・「入居者の過去のことは関係がない」「本人のこと、まちのことを考えて必要な方に入居いただいている」(大家さんの談)



入居生活支援

- 「どこか」「だれか」とつながっているしくみ
- 「どこかが」「だれかが」気づいた変化が社協につながるしくみ



エピローグ(おわりに)

- ・家族や親族がない、関わりがないという環境要因により、自らの人生への意思や希望を断念することがあってはならない。本人の権利擁護の観点から保証という課題に取り組むことが大切である。
- ・入居保証を考えると、それは単に住居を確保することだけに留まらない。その方の生活を人生軸でとらえ、本人の生き方、死に方、死後への意思に寄り添うための包括的な支援についても考えていく必要がある。
- ・人生の過程に対しての不安を解消し、「あんしん」を創造していく。

④講演「居住支援の全体像と普及に向けて」

～ 令和2年度老人保健健康増進等事業「住まいと生活支援の一体的提供に関する普及啓発事業」より

日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上 由起子

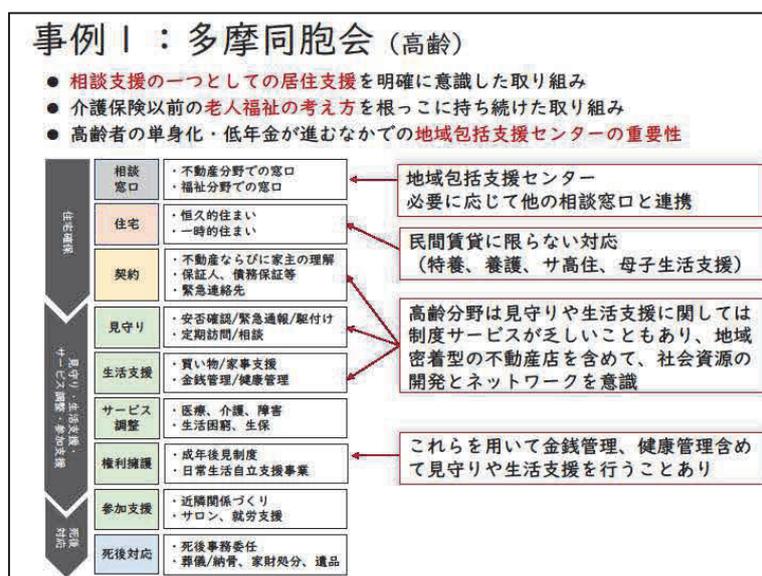
※講演プログラムの中で、「1. 本事業の目的と概要」、「2. 社会福祉法人向けアンケート調査結果」、「3. 居住支援の概念整理」の講演内容は、本報告書の序章～第2章参照。ここでは「4. 4つの好事例の読み解き方」と「5. 地方公共団体への期待」のみ掲載する。

●4つの好事例の読み解き方

下図は、居住支援の一連の流れについて、住宅確保～見守り・生活支援・サービス調整・参加支援～死後対応までを縦に並べて各事例の特徴をみたものである。

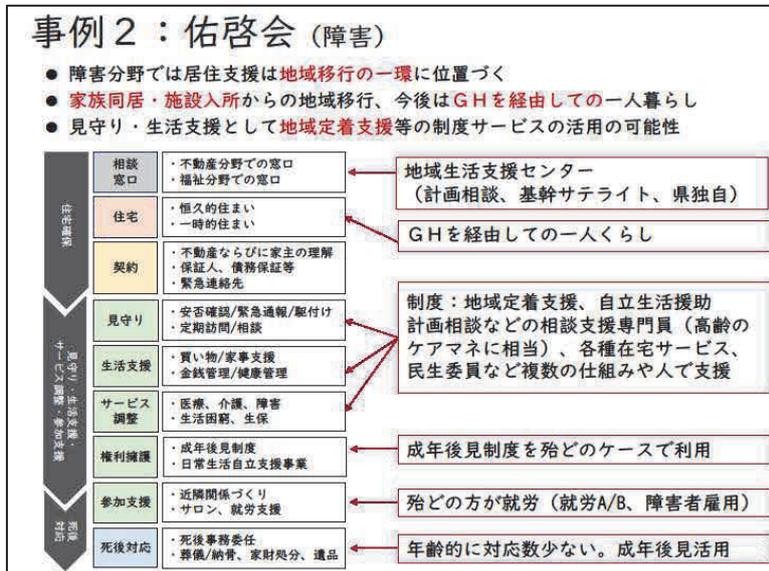
多摩同胞会は、相談支援の一つとして居住支援を行っていた。介護保険以前の老人福祉の考え方が根底にあり、在宅介護支援センター時代からの取組でもあって、介護保険に捉われない「福祉」の思想があった。高齢者の単身化、低年金化が進む中で、地域包括支援センターが高齢者にとって重要性を増してきて、その中で居住支援の役割がこれからの地域包括支援センターには求められることがわかった。

図の右側に示したように、多摩同胞会では地域包括支援センターが窓口となり、必要に応じて他の相談窓口と連携していた。住宅については民間賃貸に限らず、法人の特養や養護、サ高住等も住まいの一つと捉えられていた。見守りや生活支援は、制度サービスが乏しいこともあり、社会資源とのネットワーク化を図っていた。また、権利擁護も含めて見守りや生活支援を行うといった話もあった。



佑啓会の報告では、障害分野では地域移行の一環として居住支援が位置づけられること、家族同居や施設入所からの地域移行の流れ、今後はグループホームを経由しての一人暮らしが増えていくこと、障害分野では制度サービスの活用の可能性といった指摘があった。

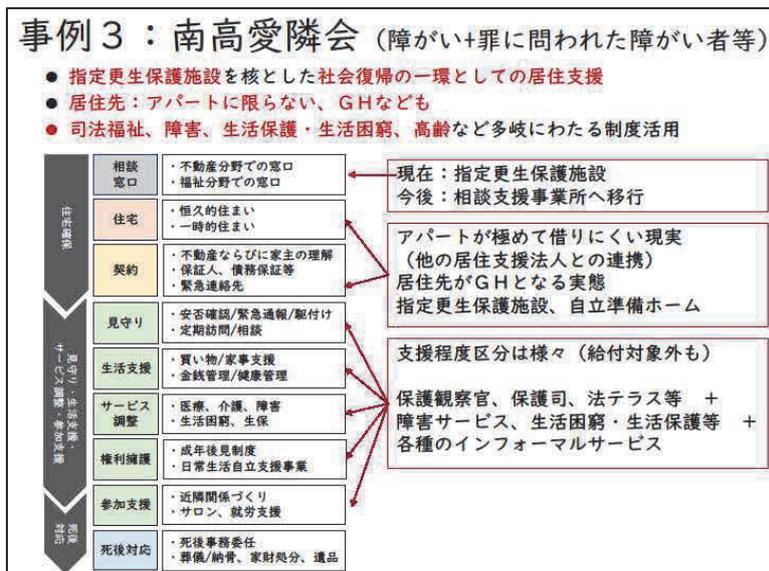
取組の特徴としては、相談窓口は地域生活支援センターが担い、住宅についてはグループホームを経由しての一人暮らし、見守り等については、地域定着支援や自立生活援助等の制度サービスのほか、各種在宅サービス、民生委員など複数の仕組みを構築していた。権利擁護に関しては、ほとんどのケースで成年後見制度を利用しており、参加支援については就労支援が行われていた。



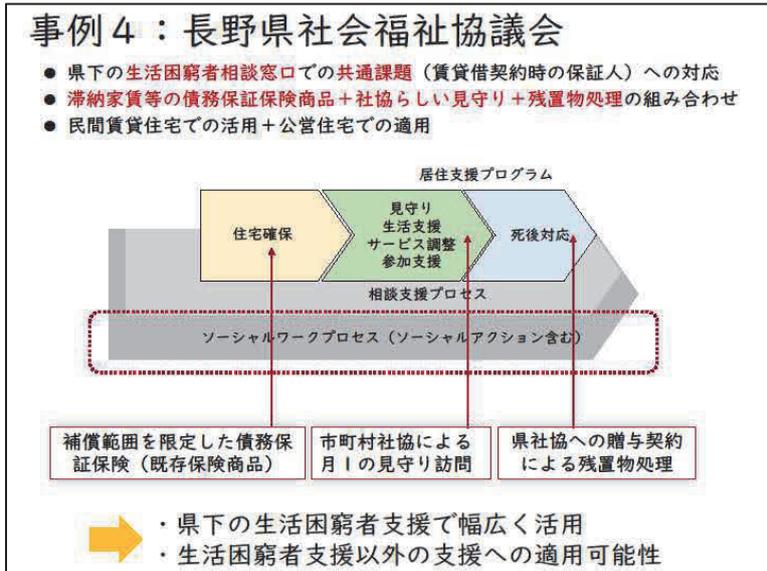
南高愛隣会は、障害者と罪に問われた障害者を対象とした支援を行っており、指定更生保護施設を核とした社会復帰の一環として居住支援が行われていた。

現在の相談窓口は指定更生保護施設の入所者を対象としていることから更生保護施設に併設する形で居住支援法人の窓口を設けていたが、今後は幅広く障害者からの相談を受け付けるために、障害者の相談支援事業所へ移行する計画であった。住宅確保については、賃貸物件が極めて借りにくいという実態が指摘された。

生活支援の部分では、罪に問われた障害者といっても、支援程度区分が様々で、一般就労ができる方から高齢のため就労できない方など幅広かった。そのため、保護観察官や保護司、法テラスに加え、障害サービスや生活困窮分野など、インフォーマルサービスを含め幅広いサービスを利用していた。



最後に長野県社会福祉協議会は、生活困窮者相談窓口を担っており、そこでの共通課題として賃貸借契約時の保証人問題への対応を行うこととなった。債務保証保険商品とともに社協らしい見守り、そして残置物処理を組み合わせた支援事業を展開している。こうした仕組みは民間賃貸住宅だけでなく、公営住宅でも適用されている。



4 4つの好事例についてのまとめ

- ・ 本人が困っている生活課題の一つに居住がある。
- ・ 高齢、障害、司法、困窮。制度や機関の名称の違い、各分野による特性はあるが、支援プログラムに沿って整理すれば、支援内容は概ね共通している。
 - ・ 困窮：居住の問題が顕在化し先行している
 - ・ 障害：地域移行と居住支援（GH、就労、親と本人）
 - ・ 司法：司法＋α、物件確保の難しさ
 - ・ 高齢：見守り・生活支援のしくみ
- ・ ミクロな相談支援についての実践の積み重ね ＋ そこから抽出された共通課題への対応 の両輪

28

●地方公共団体への期待

社会を取り巻く環境からみて、今後は高齢者を中心に居住支援を必要とする人の増加が予想されるが、その居住支援を必要とする人には2つのタイプがあると考えている。一つが、住宅確保のみで対応できる人、もう一つが伴走支援を必要とする人であり、今後は後者の伴走支援を必要とする人が増えていこうと考えている。

現在は高齢、障害、母子、社会的養護といった分野別に分けられ、その背後に生活困窮や生活保護の問題が重なってくる。今後は、生活困窮や生活保護の問題が前面に出てきて、高齢や障害といった分野別の支援が機能しなくなる可能性がある。したがって、それらに対応できる相談窓口体制の整備が求められ、さらに生活基盤として居住支援が普遍化することへの対応が求められる。

そうしたことを前提に、本事業においては、地方公共団体への期待なども検討してきた。まず居住支援は、住宅・福祉という業界を超えた多職種連携が必要である。本事業では、社

会福祉法人の取組を中心にして、居住支援の概念整理を行ったが、分野によっては制度や機関の名称が異なる。それに対して、概念整理を行うことで共通の視点や視野で事象を捉えられることがわかった。今後は生活困窮者や単身高齢者の増加が予想され、居住支援は日常的なものになるが、それに対応するには業界内外を超えた連携が求められる。

以上のことから、各地域での居住支援の実態を把握し、地域の社会資源やネットワークの強みを活かした体制構築が不可欠になる。その意味で、地方公共団体や居住支援協議会の役割が大きいと考えている。

5 これからの居住支援

社会を取り巻く環境（単身化、低年金化、家族機能低下）からみて、高齢者を中心に、居住支援を必要とする者の増加が予想される。①住宅確保支援のみの者も増えるが、それ以上に②伴走的支援を必要とする者が増える。

①：債務保証保険（含孤独死対策）＋安価な見守り＋死後事務委任など
 ②：分野別対象者別支援から複合的包括的支援へ

相談窓口体制の整え方

生活基盤としての居住支援（特別な支援から普遍的支援へ）

30

5 地方公共団体への期待

- ・居住支援は**住宅×福祉**という業界を超えた多職種連携。
- ・本調査研究では福祉の有力な担い手である社会福祉法人の取り組みを整理しながら、**居住支援の概念整理**を行った。分野によって制度や機関の名称は異なるが、このような概念整理を用いれば共通の視点や視野で状況を捉えることができる。
- ・対象者別分野別福祉から複合的包括的支援へ。困窮者や単身高齢者の増加。居住支援は高度だが日常的なものとなる。**不動産、福祉、司法など業界内外をこえた連携**が求められる。
- ・ゆえに、事業者のミクロな居住支援を俯瞰的に把握し、**地域の社会資源やネットワークの強みを活かした体制構築**が居住支援には不可欠。その意味で、地方公共団体や居住支援協議会が果たす役割はとても大きい。と感じています。

31

⑤パネルディスカッション「地域における居住支援体制の構築」

コーディネーター

日本大学文理学部社会福祉学科 教授

白川 泰之

コメンテーター

日本社会事業大学専門職大学院 教授

井上 由起子

パネリスト

◆名古屋市居住支援協議会 3名

公益社団法人愛知共同住宅協会 理事

杉本 みさ紀

名古屋市社会福祉協議会 地域福祉推進部 次長

染野 徳一

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課 主査

藤井 宏明

◆東みよし町居住支援協議会 4名

東みよし町居住支援協議会 会長

山口 浩志

東みよし町社会福祉協議会 事務局長

藤内 則康

東みよし町社会福祉協議会 課長補佐

土井 利加

東みよし町企画課 課長補佐

藤原 和代



居住支援における「連携」の現状と課題

－取組紹介及びパネルディスカッションに向けて

日本大学文理学部社会福祉学科 教授 白川 泰之

住宅確保要配慮者のための居住支援を進める場合、その体制づくりや連携の方法について課題を抱える団体・機関も多い。その理由として、居住支援は、住宅と福祉の異業種かつ多様な主体との連携による取組であり、これまで経験したことの無い「連携づくり」が求められるからだとする。そこで、今回のパネルディスカッションのテーマを「連携づくり」と設定し、活動実践者からの事例紹介とディスカッションを通じてひも解いていく。

令和2年度 居住支援全国サミット
居住支援における「連携」の現状と課題
 ー取組紹介及びパネルディスカッションに向けてー



日本大学 文理学部 社会福祉学科
 白川 泰之

2

本日のねらい

3

住宅確保要配慮者のための居住支援を進めたいが...

- ◆ どのように居住支援の体制づくりを進めれば良いのか。
- ◆ 準備を進めているが、なかなかスムーズにいかない。
- ◆ 体制はつくったものの、連携が進まない、深まらない。



4

- ・住宅と福祉を中心とした「異分野」との連携
- ・多様な主体との連携

↓

大きな課題の1つに
これまで経験したことの無い「連携づくり」

5

本日のテーマは、「連携づくり」

- ◆ 規模や取組の段階が異なる2つの自治体から、以下の3点を中心に報告いただき、「連携づくり」の視点からディスカッションを進めていきます。

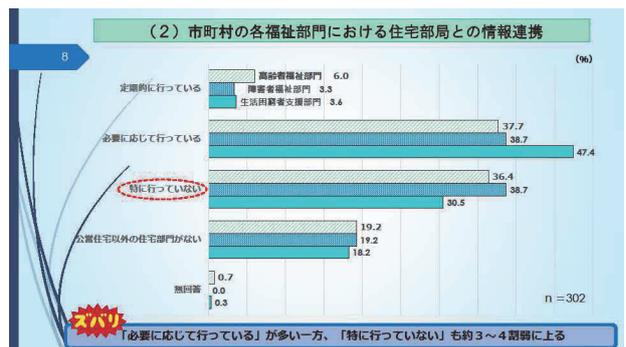
- ① 居住支援協議会設立の過程など
- ② 居住支援に関する活動・事業内容
- ③ 協議会内の構成メンバーと連携した取り組み

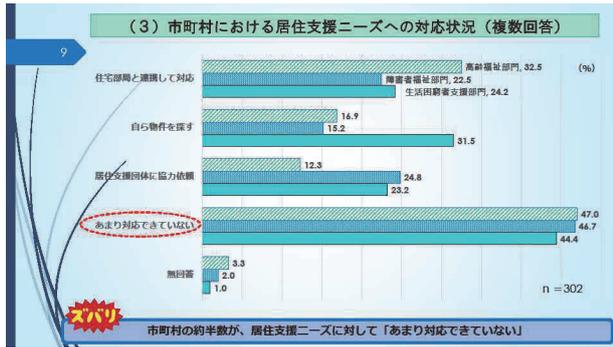
- ◆ それぞれ、複数の関係者の方々にお越しいただいています。

6

居住支援の取組状況 ー連携の視点からー

データは、高齢者住宅財団「要介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30年度厚生労働省老人健康増進等事業）のアンケート（抽出）結果による。





(4) 居住支援団体の連携先と不足している資源 (複数回答)

	現在の連携先	不足している資源
1位	不動産会社・大家 (62.0%)	身元保証機関 (33.3%)
2位	地域包括支援センター (52.1%)	家賃債務保証会社 (28.6%)
3位	行政福祉部局 福祉事務所 (50.2%) ※同率で3位	不動産団体 (24.9%)
4位		市町村居住支援協議会 (21.6%)
5位	自立相談支援機関、福祉サービス事業所 (37.6%)	居住支援活動を行っている他団体 (18.3%)

不動産会社・大家や行政、福祉関係機関と連携。保証関係団体・協議会、他の居住支援団体とは連携不足



まとめ

- 市町村は、
 - 不動産事業者や居住支援団体との関係づくりが進んでいない。
 - 福祉部局と住宅部局で何らかの協力はあるが、「特に行っていない」も約3~4割。
- 居住支援団体は、
 - 身元保証や家賃債務保証のための連携が弱い。
 - 他の居住支援団体との連携を求める声も見られる。
 - 各団体が個別に物件探しをしている傾向にある。

「ネットワーク」ではなく、「点」または「単線」

居住支援協議会の取り組みについて - 名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課 主査 藤井 宏明

「名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会」は、名古屋市の住宅部局主導で独自に設立した。名古屋市における居住支援の取組は、居住支援を検討する庁内会議「少子・高齢者社会に対応した住施策研究会」を設置（平成18年度）したことをきっかけに、住宅・福祉部局との連携がスタートした。住宅セーフティネット法改正後には、地域の不動産関係団体へのヒアリング等を通じて、福祉部局や不動産関係団体等と連携して居住支援を推進するため、名古屋市独自の居住支援協議会と相談窓口の設置を柱として検討を進めた。庁内及び関係団体との調整・意見交換を経て、平成30年に「名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会」を設立し、居住支援活動のネットワークづくり、関係者による居住支援の仕組みづくりに取り組んでいる。

令和3年3月 居住支援全国サミット 発表資料

居住支援協議会の取り組みについて

名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会

1. 協議会設立の経緯について

(1) 住宅セーフティネット法改正以前の居住支援の取り組み

①庁内会議による福祉部局との連携

○「少子・高齢化社会に対応した住策研究会」を設置(平成18年度)
 【設置の経緯】 将来の少子・高齢化社会を見据え、公営住宅の建設に止まらず、福祉部局と連携した住策全体についての協議の必要性から、公的住宅及び民間賃貸住宅への円滑な入居の促進など「住宅確保要配慮者」への居住支援を検討する場として設置

○「居住支援に関する施策推進会議」へ改組(平成21年度)

目的 高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、生活困窮者等の公的住宅及び民間賃貸住宅への円滑な入居促進など居住の安定確保に関する施策を検討し、かつ円滑に推進するため、関係局が相互に連携し情報提供・意見交換を行う。

構成 健康福祉局高齢福祉課/地域ケア推進課/介護保険課/障害企画課/障害者支援課/保護課、子ども青少年局子育て支援課/青少年家庭課、観光文化交流局国際交流課、住宅都市局住宅企画課/住宅整備課/住宅管理課

②愛知県居住支援協議会への参加

○平成20年9月の設立当初より、構成員として参加

(2) 住宅セーフティネット法改正後の居住支援の取り組み

今後、増大する市民の住宅ニーズに対応していくため、市営住宅を住宅セーフティネットの根幹としつつ、民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築が課題となっており、住宅セーフティネット法の改正を契機に、居住支援の取り組みを進めていくにあたり協議会設立の必要性について検討

地域の不動産関係団体にヒアリングを実施

住宅確保要配慮者の受入を進めるためには、入居後の様々なリスクに対する大家さんの不安解消を図ることが必要との意見

福祉部局や不動産関係団体等と連携して居住支援の促進を図るため、

- ①本市独自の居住支援協議会を設置
- ②入居相談の窓口の設置 など

を当面の柱として取組みの検討を進めていく。

(3) 協議会参画に向けて庁内・関係団体との調整

①「居住支援に関する施策推進会議」を通じた情報の共有と意見交換

平成29年3月から平成30年2月まで計5回開催し、新たな住宅セーフティネット制度に関する勉強会、制度の施行状況に関する情報提供、居住支援協議会設立に向けての意見交換などを行った。

②不動産関係団体との調整

(公社)愛知県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会愛知県本部、(公社)愛知共同住宅協会などへヒアリングを行い、協議会への参加を依頼

③居住支援団体等との意見交換

社会福祉法人名古屋社会福祉協議会、生活困窮者自立相談支援機関、名古屋市自立支援連絡会などへヒアリングを行い、協議会への参加を依頼

協議会参加の調整や依頼にあたっては、「居住支援に関する施策推進会議」で既に庁内での福祉部局との連携が図られており、また愛知県居住支援協議会に参加し不動産関係団体とも連携が図れていたことから円滑に調整を図ることが可能であった。

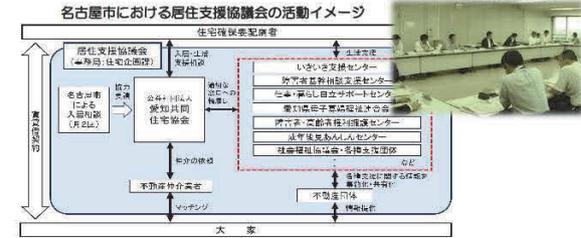
(4) 居住支援協議会設立総会の開催

平成30年5月23日(水)開催

名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会設立総会の開催

福祉部局の各種相談窓口や福祉団体、不動産団体、公的住宅事業者等に参加を呼びかけ、各参加団体の活動について情報の共有や意見交換を行うなど、居住支援活動のネットワークづくりに取り組む

【設立総会の様子】



○名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会 会員一覧

区分	会員
不動産関係団体	公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会
	公益社団法人 全日本不動産協会愛知県本部
	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会東海ブロック
居住支援団体等	公益社団法人 愛知共同住宅協会
	社会福祉法人 名古屋市社会福祉協議会
	名古屋市内いきいき支援センター
	名古屋市自立支援連絡会
	名古屋市内仕事・暮らし自立サポートセンター
	公益財団法人 名古屋国際センター
公的住宅機関	社会福祉法人 愛知県母子寡婦福祉連合会
	名古屋市住宅供給公社
	独立行政法人 都市再生機構中部支社
名古屋市	独立行政法人 住宅金融支援機構東海支店
	市民経済局、観光文化交流局、健康福祉局、子ども青少年局、住宅都市局 計14課室

会長:名古屋市住宅都市局住宅部長 副会長:公益社団法人愛知共同住宅協会
 (事務局:名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課)

2. 居住支援協議会における取り組み紹介



(1) 総会の開催

・事業計画などに係る協議のため、定期総会を年1回開催

(2)「入居促進・情報提供に係る専門部会」の設置

○平成30年度:年3回開催 ○令和元年度:年2回開催 ○令和2年度:年1回開催

・居住支援活動の具体的な仕組みづくりに向けて、住宅確保要配慮者の住まいの確保に携わる現場の実務者レベルによる情報共有や意見交換を実施

区分	参加団体
仲介事業者	株式会社 ニッショー、株式会社 エイブル、株式会社 ミニミニ
居住支援団体等	(公社)愛知共同住宅協会
	緑区南ういきいき支援センター
	仕事・暮らし自立サポートセンター一名取
公的住宅機関	名古屋市住宅供給公社
	名古屋 観光文化交流局、健康福祉局、子ども青少年局、住宅都市局 計6課室

(3) 民間賃貸住宅入居相談の実施

事業概要

相談員	公益社団法人愛知共同住宅協会に派遣を依頼(業務委託)
開催日時	月2回(原則第1月曜日・第3土曜日) 午後1時~午後4時
実施場所	栄市民サービスコーナー住まいの窓口「住まいの相談コーナー」
内容	○民間賃貸住宅への入居に関する助言及び情報提供 ○公益法人の取組として、希望者に入居を拒まない民間賃貸住宅の大家、不動産仲介業者及び生活相談窓口となる行政機関・団体を取次ぎ ○入居相談後、希望者には電話相談によるフォローを実施

相談実績 【相談実績】52件(平成31年4月から令和2年3月)

①月別相談件数							②相談来所別内訳		
実施月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	区分	人数	
相談件数	5件	6件	6件	4件	4件	5件	本人	47人	
実施月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	家族	4人	
相談件数	3件	2件	4件	2件	5件	6件	支援者	1人	
							合計	52人	

③世帯属性別内訳 (重複あり)

区分	人数
高齢者	41人
障害者	10人
低額所得者 (うち生活保護)	4人 2人
その他	2人
合計	57人

④相談主訴別内訳

区分	人数
立退き・取り壊しのため	15人
低家賃への住替え	11人
独立・自立したいため	4人
施設等を退所したいため	4人
自宅の老朽化	6人
身体状況等の変化	1人
その他	11人
合計	52人

⑤対応状況

その他(相談支援機関等へのつなぎなど) 3件, 6%

相談のみ 11件, 21%

物件情報の提供 16件, 31%

不動産事業者の取り次ぎ 22件, 42%

⑥相談後の状況

区分	人数
電話相談フォローアップ希望なし	19人
電話相談フォローアップ希望あり	33人
合計	52人

電話相談延べ件数 46件

入居の契約に至った者 10人

うち登録住宅への入居 4人

フォローアップ希望者の約3割

(4) 制度普及・情報提供の取組み① 国による居住支援協議会活動費補助を活用

・居住支援ガイドブックなごや
住宅確保要配慮者の入居に際して、大家さんや不動産事業者の方々の理解や不安の軽減が図られるよう、行政や関係団体、民間サービス等による支援の情報をまとめた冊子を作成。

・住宅セーフティネット制度案内リーフレット
①大家・不動産事業者向け
②住まい探しでお困り方向け

[名古屋ウェブサイト] 名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会
<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000113055.html>

(4) 制度普及・情報提供の取組み② 居住支援セミナー

～はじめよう！居住支援活動～

住宅確保要配慮者の支援に携わる福祉関係者を対象に「居住支援」に関する理解を深め、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進や居住の安定に向けた居住支援活動のネットワークづくりを進めていくため、居住支援に関するセミナーを開催

令和元年 12月12日(木) 14:00～16:40

会場: ウィルあいち セミナールーム1・2

講師: ●福祉関係者 (いよいよ支援センター、障害者基幹相談支援センター、生活保護ケースワーカー、介護・障害福祉サービス事業所等の従事者など)

●福祉関係者

プログラム

第1部 居住支援の基礎知識
講演①住宅セーフティネット制度における取組み
・講師: 名古屋市住宅都市局住宅企画課職員
講演②民間賃貸住宅への入居について
・講師: (公社) 愛知共同住宅協会 理事 杉本みさ紀 氏

第2部 パネルディスカッション
～居住支援活動のネットワークづくりを考える～
【パネル】(特非) あたがいかいん 大橋 裕子 氏
緑区南がいよいよ支援センター 中井 久江 氏
名古屋市自立支援連絡会 専任 羽田 明史 氏
住専・暮らし自立サポートセンター金山 平坂 義則 氏
株式会社エイブル黒川店 関野芳明 氏

当日は、各方面から75名の参加がありました。

パネルディスカッションでは、フロア参加者も含め模範事例を通じて、居住支援活動のネットワークづくりについて熱心な議論がなされました。

(5) 居住支援法人との連携の取組み① 【交流会の様子】

住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居円滑化や居住の安定確保に向けて、市内を支援業務区域とする居住支援法人を対象に、居住支援のネットワークづくりを目的に「居住支援法人交流会」を開催。

令和元年度開催概要

第1回 (1)日時 令和元年11月7日(木) 14時00分～16時00分
(2)場所 名古屋市役所西庁舎 12階 第16会議室
(3)参加 9法人16名(その他協議会会員等8名)
(4)内容 ①(情報提供)名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会 令和元年度事業計画について
②(意見交換)居住支援活動の支援事例の提供
3団体による取組み報告・事例提供を題材に意見交換

第2回 (1)日時 令和2年2月13日(木) 14時00分～16時00分
(2)場所 名古屋市役所西庁舎 12階 第10会議室
(3)参加 13法人19名(その他協議会会員等5名)
(4)内容 ①(情報提供)名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会の取組み
②(意見交換)居住支援活動の支援事例の提供
3団体による取組み報告・事例提供を題材に意見交換

(5) 居住支援法人との連携の取組み②

市内で活動する居住支援法人の情報を制度案内のリーフレットに掲載。居住支援法人への相談者の誘導へ結びついている。

福祉部局の表層の職員は、制度をほとんど知らない

・作成したリーフレット等を活用し、要配慮者に対応する機会が多い福祉部局の相談窓口の方々へも情報提供

①福祉部局の職制会議(区役所福祉課係長会等)での周知
②地域包括支援センター、障害者基幹相談支援センターなどの連絡会議へ出席し、周知
③福祉部局の職員研修会での講師として制度の説明 など

(6) 居住支援に関するアンケート調査 国による居住支援協議会活動費補助を活用

1. 民間賃貸住宅の入居受入れに関するアンケート調査

1. 対象 市内の民間賃貸住宅を所有する大家又は管理等を行う不動産事業者
2. 調査方法 仲介・管理事業者及び不動産関係団体を通じて配布し、郵送で回収
3. 調査項目 入居トラブルの経験、入居受入れの意向、入居受入れに必要な支援策 など
4. 調査時期 令和元年10月～11月
5. 回収結果 配布数: 3, 290件 有効回収数: 824件(回収率25. 0%)

2. 住宅に困窮する住宅確保要配慮者に関するニーズ調査

1. 対象 福祉部局の相談支援機関及び区役所・支所の窓口
2. 調査方法 調査対象機関における1か月間の相談のうち、「住まいに関する相談」に該当する場合に、相談担当者において個票の作成を依頼
3. 調査項目 現在の住まい、住まいの希望、住宅に困窮する理由・要因 など
4. 調査時期 令和元年11月1日～11月30日
5. 回収結果 個票回収数 476件

調査結果については、「居住支援に関するアンケート調査報告書(令和2年1月)」としてホームページに掲載
[名古屋ウェブサイト] 名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会
<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000113055.html>

3. 協議会構成員との連携した取り組み
～関係者による居住支援の仕組みづくり～

住まいサポートなごや(居住支援コーディネーターモデル事業)

民間賃貸住宅への入居円滑化等に向けて、居住支援協議会の議論とアンケート調査結果を踏まえ、関係者による居住支援活動のネットワークづくりの取組みを令和2年度より開始。

New!

国による居住支援協議会活動費補助を活用

名称	住まいサポートなごや(居住支援コーディネーターモデル事業)
実施方法	業務委託(事業費査定方法: 公募型プロポーザル)
受託事業者	なごや居住支援コンソーシアム【(社)名古屋市福祉協議会・(公社)愛知共同住宅協会】
実施期間	令和2年12月1日から令和4年3月31日
実施場所	名古屋市熱田区新尾張二丁目2番7号 富春ビル4階(名古屋市仕事・暮らし自立サポートセンター金山内)
体制	居住支援コーディネーター: 2名(常勤・専従1名、常勤・兼務1名) 住宅相談員: 3名(非常勤・兼務)

主な事業内容

(1) 入居相談及び相談後のフォローアップ
(2) 福祉部局等の関係者との連携による入居支援に係る連絡調整
(3) 大家等への支援
(入居トラブルに関する大家等からの相談対応)
(4) 居住支援活動のネットワークづくりや居住支援の普及啓発 など

4. 居住支援協議会活動の課題



19

(1) 制度普及の取組み

大家さん・不動産事業者だけでなく、福祉の現場へも制度普及に向けた取組みが必要

(2) 居住支援法人の活動の活性化

居住支援活動の担い手である各法人の自立的活動に向けての支援や連携強化が必要

(3) 大家を支援する居住支援のネットワークづくり

居住支援の促進とは、住宅確保要配慮者の受入れに伴う様々なリスクを関係者で少しずつ担い合いながら、「借り手」への支援だけでなく、「貸し手」への支援も行うことで、安心して住宅を借りることができ、貸すことができる仕組みを構築すること。

●「借り手」への支援＝既存の福祉制度や相談機関の連携やネットワークによる支援

●「貸し手」への支援＝居住支援協議会の構成員や居住支援法人の連携ネットワークによる支援

☞「住まいサポートなごや（居住支援コーディネートモデル事業）」での実施状況を検証し、必要は居住支援の仕組みづくりの検討を進める。

20

お問い合わせ

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課民間住宅係 居住支援担当

(名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会事務局)

電話 052-972-2772 / FAX 052-972-4172

[メールアドレス] a2772@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

[名古屋市ウェブサイト] 名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会
<https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000113055.html>

トップページ>事業向け情報>都市計画・建築 住宅に関する事業・制度のお知らせ
 >名古屋市住宅確保要配慮者居住支援協議会

21

住まいを確保し新しい生活の支え愛を－東みよし町居住支援協議会

東みよし町社会福祉協議会 事務局長 藤内 則康

東みよし町企画課 課長補佐 藤原 和代

東みよし町は徳島県西部に位置する人口 1 万 4 千人の町で、高齢化が進み、核家族化の影響で空き家も目立つようになった。病院や施設ではなく、高齢者世帯の住まいの選択肢の一つとして、空き家を有効活用した住まいの確保と住まい方の支援体制を構築できないかと考えた。そこで、東みよし町社会福祉協議会と行政（住宅部局・福祉部局）がタッグを組み、不動産関係団体、支援団体、法律関係団体等を巻き込みながら、居住支援協議会による連携体制づくりに取り組んできた。これまでは利用者に対して、支援者が個々に関わりを持ってきたが、居住支援協議会ができたことで、一人の利用者に対して関係している支援者が意見を出し合い、互いの認識を共有することができた。

住まいを確保し 新しい生活の支え愛を

～いかに居住支援体制を構築していくか～



東みよし町居住支援協議会



東みよし町居住支援協議会

住まいのあるある！



核家族での居住の増加
高齢者の転居に関する選択肢の少なさ
各種サービスの存在

住まいの確保と 住まい方の支援体制を構築したい！



東みよし町居住支援協議会

家主

- 民間賃貸住宅 町内空家
- 住居登録の働きかけ
- 住宅登録
- 家主 (家主)
- 管理会社

居住支援団体

- 不動産関係団体
- 住居支援団体
- 行政
- 法律関係団体

入居希望者

- 高齢者
- 子育て世帯
- 生活困窮者
- 障がい者
- 移住者
- 町内住みかえ希望者

居住支援サービス等を提供する民間事業者等

- 家賃債務保証会社
- 保険会社
- NPO、社会福祉法人等

なぜ本会で居住支援協議会

- 各種自立支援事業の展開
- 地域福祉活動の推進
- 支え愛マップによる地域課題の可視化
- 空家の調査
- 空家・休耕地の管理(シルバー人材センター)

社会福祉協議会としての本業
社会福祉法人としての使命
知らず知らず関わっていた (とは言え反対もあった)

平成11年以降に社協では…

- 日常生活自立支援事業
- 生活困窮者自立支援事業
- 福祉サービス利用援助
- 日常的金銭管理、住居確保
- 一時生活支援、就労支援
- 町内福祉施設からの退所支援
- 大雪・大雨による災害支援

加えて…

住居問題

様々な生活支援

- ※ 住居確保→平坦地に住みたい、町営住宅確保 **役場**
- ※ 生活の安定→保護申請 **県**
- ※ 介護保険利用申請
- ※ 家族の問題→両親と息子1人特有の課題

保健所

- ・ 父の自由奔放な生活
- ・ 母の認知症
- ・ 息子の引きこもりと母への強い関心

包括支援センター

長期にわたる支援のスタート
その為に最も必要なものの1つに**住居確保**

地域包括ケアシステム

○ 既述の世代が75歳以上となる2025年を目前に、高度な要介護状態ともなっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしと人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を推進していきます。

○ 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるために、地域包括ケアシステムの構築が重要で、

○ 人口が概ね75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する農村部等、高齢化の進捗状況に大きな地域差が生じています。

地域包括ケアシステムは、保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要です。

地域包括ケアシステムの姿



高齢者医療機関
医療
介護
生活支援・介護予防
高齢者クラブ・自治会・ボランティア・NPO等

居住支援協議会が行うこと

- 住宅確保要配慮者の相談窓口
- 住宅確保や住宅を資源とした制度の周知や啓発
- 新たな士業や専門職との連携や協働で地域力アップ
- 地域移行支援の一員として新たな生活支援の充実
- 様々な要因による住替え支援
- 資源を活用した魅力ある街づくりへの提言

今までの生活支援に居住支援をプラス
貸し手借り手も安心出来る契約を



利用者…

- なぜセーフティーネット住宅は増えない
- ワンルームでよい大きな家は少ない
- 単身者では町営住宅を借りることができない
- 交通手段がなく不動産業者に行くや契約の手続きが大変
- 家賃が高くて住み替えができない
- 不便な場所や段差のある住宅しか空いていない
- 住み慣れた地域を離れたくない気持ちがある

一時的にも負担が増えるのはつらい
保証人がみつからない
一般就労していても未成年には社会は厳しい

大家さん…

- トラブルは避けたい（要援護者…今更ちょっと）
- 入居時、入居中、退去時の支援として死後事後委任契約は安心感がある
- 売れるなら売りたい（本町は相場が高い）
- リフォーム代の相場は80万円。短期間で退去されると採算が合わない。ましてや住宅扶助家賃29,000円では元も取れない。
- 入居がない間も家賃保証があれば

少子高齢化がこれから進み将来を考えると投資はしにくい
死後事後委任契約は安心感がある

不動産業者…

- 住宅扶助(家賃29,000円)が安すぎる
- 空き物件は多いがニーズに合致しない（本町はワンルームなく、3LDKや50,000円を超える物件がほとんど）
- 契約を工夫したりもするが、違反判例もありリスクがある
- 行政・町営住宅もリスクを負い率先して対応すべきである
- 初期費用がない方との契約は厳しい

今のルールを守ってやる限界
本町にマッチしているのか
行政が率先して取り組み浸透させてほしい

専門職 (病院・司法書士・相談支援事業所)

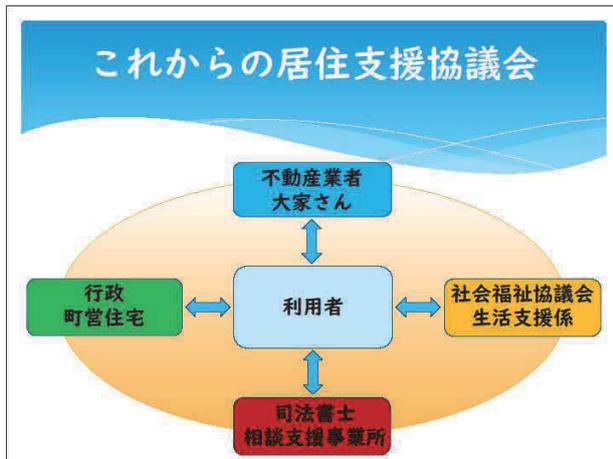
- 現状善意で入居を了承・継続して下さる家主様頼り
- 町が借りるのはどうか
- 町営住宅の一部をセーフティーネット住宅に出来ないか（地域移行と言いつつ行政の負担は少ない）
- 改修を借主が行って低価で契約(改修後追い出す愚賢な家主も現れるか…)
- 要援護者支援のステータスを高める努力をしてほしい

負担が一部の方に偏っている
要援護者支援を町全体で取組む機運を作っていく
専門職での支援の限界が来ている

行政

- 町営住宅は老朽化。また単身世帯向けではない
- 福祉的配慮が必要な方の入居支援は現在も行っている
- 予算がない(賃貸住宅を借りるのは現実的でない)
- なぜセーフティーネット住宅が増えない(空家800戸弱)
- インフラを活かすためにも空家利用を推進したい
- 移住支援として本事業を活用したい(社協では扱いにくい)

町営住宅は低所得者向けに滞納になる前提もある
空家対策と生活支援が重ならない
町の総合戦略として空家を活用したい



出来たらいいな新しい支援

町営住宅入居の緩和
 法人後見事業・権利擁護センター
 シェアハウスや共同生活
 サロン活動や身近な相談窓口の広がり
 地域福祉・ボランティア活動の価値向上

みんなが主役の生活支援事業



おしまい

『元気・交流・笑顔へ がんばろう！ 東みよし町』
 をスローガンに

テーマ1 居住支援協議会設立の経緯

○白川教授 本日は、居住支援協議会を設立してから比較的日の浅い2つの地域から登壇者にお越しいただいた。これまでの居住支援全国サミットでは、とても先進的な取組が紹介され、「すごい」という印象が残ったが、自分の地域で取り組もうとする聞き手としては、取組の良い面だけでなく、苦労された部分も知りたかったのではないかと思っていた。本日のパネルディスカッションでは、そうした部分も含め議論を掘り下げたい。

最初に居住支援協議会の設立経緯について。まずは市内の住宅部局と福祉部局、そして庁外の関係者との関係づくりが必要になってくるかと思う。そうした関係者との意識合わせ、つまりファーストステップにあたっての苦労や工夫についてお聞かせいただきたい。

《名古屋市》

○藤井主査 名古屋市居住支援協議会は、市の住宅部局が主導となり設立に至った。事務局も住宅企画課が担っており、会長も住宅部長が務めている。設立の最大のきっかけは、住宅セーフティネット制度の改正だった。制度の主管部局である住宅部局が事務局を担っているという意味では、居住支援協議会としても標準的なタイプだと認識しているが、このパネルディスカッションでは、設立時の雰囲気についてお話ししたい。実は、私は福祉部局から人事異動で現職に就いている。したがって、居住支援協議会の設立当初も福祉部局に在籍しており、「協議会をつくりたい」という話は住宅部局から「聞く側」でいた。福祉部局の雰囲気としては、少なからず「仕事が増えるのではないか」という懸念があり、「居住支援とは何か」というレベルだったように思う。福祉分野という意味では、社会福祉協議会も参加しているため、染野氏からもお話しいただければと思う。

○染野次長 藤井主査の発言の通り、居住支援協議会設立前に、居住支援団体との意見交換を行っていただいた。その際、住宅部局の職員からの熱心な説明を受けたが、正直最初は戸惑いを感じていた。当時の背景として、例えばごみ屋敷や再犯防止の問題等、地域における福祉的支援が社会福祉協議会や福祉団体に期待されていた。社会福祉協議会として、どの部分で居住支援に関わればよいのか、組織内でもかなり慎重に検討していた。意見交換の際、福祉部局が同席していれば安心できた部分もあったかもしれないが、その辺りもなかなか合わず、不安を覚えた記憶がある。ただ、社会福祉協議会としては地域包括支援センターや自立相談支援機関を受託していることから、住まいと暮らし、社会とのつながりは切っても切れないという認識のもと、居住支援協議会に参加するようになった。

○藤井主査 「意見交換の際に福祉部局の職員が同席しなかった」という話について、当時「ついていかなかった福祉部局の職員」は私で、今となっては申し訳なく、やはり同席すべきだったと思う。

福祉部局の職員が感じていた抵抗感が、住宅部局の職員にもあったように思う。そうした中、形式的な会議に留まらず、居住支援協議会への参加に向けて理解を進めるため、関係課と個別に意見交換を行ったのはポイントであろうかと思う。

庁外との調整は、愛知共同住宅協会との関係になる。居住支援協議会の設立以前より接点があったが、居住支援協議会設立に際して入居相談の役割を担ってもらったり、設立に向け多大な協力をいただいた。

○杉本理事 愛知共同住宅協会というのは、あまり知られていないと思うので、法人の自己紹介をしたい。愛知住宅協同協会は、1977年に設立し、40年以上活動している公益社団法人ではあるものの、小さな規模の法人である。会員数は400名程度だが、簡単に言うと「社会貢献活動をしよう」という大家が集まった法人である。大家は財布の紐が固いため会費は上がらないし、予算規模も小さい。また、役員はみんなボランティアで務めている。

法人の活動趣旨は「大家さんの立場からの社会貢献」だが、「社会貢献＝居住福祉」となったのはここ20年ほどの話である。法人としての歴史は長いので、先ほど藤井主査が発言されたように、名古屋市役所とは関わりがあって、「居住支援活動を一緒にやろう」というお声掛けはいただいていた。会員は「人のいい大家さん」であり、自宅の隣で小さなアパートを細々と経営している大家をイメージしてもらえればと思う。そういった方々は、自然に入居者のことを見守っている。洗濯物が3日間くらい干してあると心配になって訪ね、場合によっては鍵を開けるような方が多く、自然と「居住支援活動」を行っていた。そのため、名古屋市からのお声掛けにも応じる考えではいた。他方で、取組が明確な形となったのは今回が初めてである。本日はそのあたりのことを話したい。

愛知共同住宅協会は大きな力もない法人であるが、大家や仲介業者に「名古屋市が一生懸命取組を始めたので、助けてください」と伝えることはできる。私は現場の人間で、スニーカーを履いてゴミ屋敷を片付けに行くくらいなので、そうした居住支援の現場から、名古屋市の取組のすごさを実感している。

○白川教授 それぞれの立場から関係づくりを進める上でのヒントをいただいた。福祉部局と住宅部局の意見交換や、ポテンシャルを持つ愛知共同住宅協会とつながったというお話であった。連携の持ち掛け方はヒントになろうかと思うし、ポテンシャルを持つ団体は様々な地域にあるのではないか。そうしたところに目を向けていくのが大切なのではないかと思う。

《東みよし町》

○藤原課長補佐 私は東みよし町役場の企画課で、移住・定住政策を担当している。居住支援協議会を設立したいと思った経緯として、移住者への空き家活用に加え、それを町内の方々にも使えないかと思ったということがある。身内が住まいに困っているのを目の当たりにして、どうにかできないかと思った。

私は福祉部局に配属されたことがなく、制度や仕組みなどを理解していない部分があった。住まい確保のためには空き家やアパートが必要だということはわかるが、住まい方の支援が必要であることがわかり、社会福祉協議会に相談した。他方で、庁内ではそもそも「居

住支援協議会とは何をするとところか」がわからず、それを知ってもらうため、白川教授や高齢者住宅財団、取組先駆者の方々の力を借りつつ進めていった。

小さな町だからこそ、連携や仕組みづくりを積み重ねることで、少しずつ仲間が増えていった印象がある。一緒に取組を推進してくれた社会福祉協議会にバトンタッチしたい。

○藤内事務局長　　今のようなテンションで、福祉部局での業務経験のない藤原課長補佐が突然社会福祉協議会に「居住支援協議会をやってほしい」と相談に来たので驚いた。当初は空き家対策、移住政策との棲み分けについての十分な説明が難しく、理事会でもなかなか承認が得られず、たびたび却下された。他方で、藤原課長補佐の粘り強い努力や他地域の事例を学んだことで、少しずつ前向きになれたと実感している。加えて、県の担当者から「西日本の町村部ではまだ居住支援協議会がない」と聞かされた。徳島県のソウルにあふれた「阿波踊り」のように、「最初か」と心が躍った。加えて、社会福祉法人として「困っている方がいるならその支援に取り組むことが一つの責務ではないか」という思いもあり、参加することにした。地域移行支援をはじめ既存事業や取組の協力者にも仲間に入ってもらった。何より、本日も参加してもらっている、長年、社会福祉協議会の監事をしてきた山口会長に支援してもらえることが、私たちの背中を押すことになった。役場内は、最終的には藤原課長補佐が福祉部局を説得してくれるだろうという期待もあり、平成31年4月に居住支援協議会を設立することができた。これまで地域移行支援などの出口支援での苦労を耳にしていたので、「我々がやらないと」というところと、時間に余裕がなかったという要因もあったが、今は使命感をもって取り組んでいる。

○白川教授　　名古屋市とも共通するかもしれないが、「居住支援とは何か」を丁寧に解きほぐし、最初の一步を踏み出すための意識合わせを行うのは重要なことであろうと思う。

東みよし町は非常に熱い思いをもった藤原課長補佐と社会福祉協議会との間でうまく反応が起きて、居住支援協議会の設立に至った。関係者がきちんと顔を合わせて丁寧に話すことがなければ、次のステップに進まない。形だけ会議をつくって終わることもあり得るだろう。

テーマ2 居住支援に関する活動・事業内容、協議会内の他の構成メンバーとの連携

○白川教授　　居住支援とは、あるいは居住支援協議会とは何かという共通認識ができたとして、そこから先の推進力も重要である。例えば、社会福祉法人としての使命といった発言もあったが、居住支援協議会を設立し、そこで議論を進めることにはどのようなメリットがあるか。連携により可能になることや、既存の取組が変わっていったことが、議論を先に進めていく上での推進力となるのではないかと思うが、その点についてはどうか。

《名古屋市》

○藤井主査　　「連携により可能になること」について話したい。居住支援協議会があるこ

とで、多様な関係者を巻き込んだ居住支援の仕組みづくりの議論ができた。結果として、昨年12月から「住まいサポートなごや」を開始した。今後は現場の実情に沿った仕組みづくりが進められると思う。住まいサポートなごやには、社会福祉協議会や愛知共同住宅協会の参画も得て取り組んでいる。行政の住宅部局だけでは到底、取組は進まなかっただろう。福祉部局と関係団体との協力で進めることができた。

○染野次長 名古屋市の居住支援協議会には、実務者レベルで協議できる「専門部会」を設けている。従来、私たちは、地域包括支援センターや自立相談支援機関の運営を受託する中で、相談を受けた職員が相談者と一緒に不動産会社を1店舗ずつ巡るという地道な取組において、住まい確保や生活支援を行っていた。その中で、不動産会社や仲介業者との連携は、今後住民を支援していく上でより重要になると感じた。専門部会により、仲介業者の本音や取組に対する意識も明らかになったことで、連携の可能性を見出し、社会福祉協議会の中でも居住支援に対する取組意識を高めることができた。生活を支える上で住まいは切り離せないという思いも持てた。また、令和元年12月には、社会福祉協議会が居住支援法人の指定を受け、居住支援について組織的合意のもと取組を進められるようになった。居住支援協議会への参画により、住まい関係者と福祉関係者で協力体制を構築できたのは要因として大きいと感じており、参画できたことに感謝している。

○杉本理事 もともと愛知共同住宅協会では、自分たちの実力の範囲内で、個別の大家あるいは協会として、「居住支援」という言葉を意識せず取組を行ってきた。名古屋市や社会福祉協議会と接する際、住まいの現場で起きていることや居住支援の必要性について、折に触れてメッセージは発信していたが、市や社会福祉協議会に対して「やってくれ」ではなく、「自分たちはこのようなことをしており、市としても必要だと思う」といったニュアンスであった。居住支援協議会が設立したことで、その声を正式に伝え、キャッチしてもらえることができたと実感している。

居住支援協議会の構成は2段階あるように思っている。名古屋市のような大きな自治体であれば、まずはとにかく「メンバーとして入っておいてほしい人や団体」の関与を得た上で居住支援協議会を設立する。次の段階が専門部会である。名古屋市では、居住支援協議会に不動産団体が参画しており、専門部会に不動産関係の業者が3社参画している。名古屋市の特徴として、賃貸物件を取り扱っているのは比較的規模の大きな業者であることが多い。専門部会は、現場の店長クラスの方々と構成されている。

初めに居住支援協議会という「箱」をつくり、抑えるべき主体の参画を得て、細やかな議論は専門部会で行うという形が、上手く機能しているのではないかと思っている。

《東みよし町》

○土井課長補佐 東みよし町では、社会福祉協議会が居住支援協議会の事務局を担当している。住宅確保要配慮者の方々は、住まい以外にも様々な生活課題を抱えている場合が多い。生活に困窮していたり、福祉サービスが必要であったり、身寄りがないといった課題な

どである。そうした課題にチームで取り組み、生活全般のサポートも可能になる。情報共有ができることで支援者も増え、家賃滞納やごみ問題など、住宅確保要配慮者に変化があったときに素早く対応することができる。行政の各部局の間に居住支援協議会が入り、住宅確保要配慮者を支える仕組みをつくっている。役割分担により負担軽減にもつながり、事業継続にも寄与している。

○藤原課長補佐 行政内での連携について、町営住宅への入居について建設課を訪れた相談者や、空き家への入居希望で企画課を訪れた相談者に対して、必要に応じ居住支援協議会の相談窓口や活動について情報提供している。居住支援協議会の設立により、企画部局が福祉部局関係のセミナーや勉強会に参加できるようになり、住宅政策や福祉施策について知ることができ、横のつながりが生まれたと感じている。

○藤内事務局長 従来、住民から相談を受けた場合、相談者と社会福祉協議会、相談者と担当課といった関係性のみであったが、今は一つの事案に対して、福祉、住宅、空き家等複数部署が集まり、相談者に対して様々な提案をできるようになった。個々の力は小さくなくとも、チームであれば大きな力になる。足し算ではなく掛け算になっていると感じている。他方で、責任の主体といった点については課題が残っている。

○白川教授 「点」あるいは「単線」で取り組んでいたことをどうやってネットワーク化するかという話だったかと思う。居住支援に複合的な問題が伴うのは珍しくないことだが、まさしく居住支援協議会を通じて、総合力で解決していく道筋がつくられてきたのだろうと思う。

連携にあたっての工夫や留意点があればお話を伺いたい。

《名古屋市》

○藤井主査 名古屋市居住支援協議会において大切にしているのは、居住支援法人の活動である。福祉部局や不動産関係団体との連携は当然のこと、居住支援法人制度の創設により、各団体としっかり連携することが重要なのではないかと思っている。現在市内では、12の団体が各々の強みを生かして精力的に活動している。他方で、居住支援協議会としては、居住支援法人をまだ構成員に加えておらず、異なる形での連携を進めている。形はどうあれ、居住支援法人との連携が活動の推進につながるだろう。現場レベルでの連携については、杉本理事にバトンタッチしたい。

○杉本理事 居住支援法人との連携を大切にするというのは、特に大都市において必要なことではないかと思う。居住支援には、お金のこと、医療・介護のこと、法律のことなど、様々な方に関与してもらう必要があるとともに、居住支援法人の動きも重要になる。その全てを居住支援協議会につなぐのは難しいが、「縦横斜め」のつながりを意識して進めることが非常に重要であると思う。居住支援法人については、制度創設後、多くの法人が指定を受け、既に撤退したところもある。他方で、最初は難しいかもしれなかったところが地道に成

長している場合もある。居住支援法人の成長度合いも見守りつつ、「縦横斜め」での連携が大事だと実感している。

《東みよし町》

○土井課長補佐 社会福祉協議会として、連携に際し留意しているのは、民間連携の部分である。障害者施設や病院との間で地域移行支援を行うが、その際に行われるケース会議には、福祉部局だけでなく住宅部局も出席して、住宅確保要配慮者の支援の円滑化を図っている。様々な部局を巻き込んで支援することで、地域での見守りも可能になると考えている。

○藤内事務局長 現在、本町は医療や福祉の施設が充実している。地域移行支援の話と居住支援は切っても切れないものがある。病院以外にも児童養護施設や母子寮といった、近隣町村にはない施設もあるが、そうした施設は一定の年齢で退所させられるため、住宅確保の支援が必要になる。「退所＝住宅確保要配慮者になり得る」という側面があった。そうした状況については、これまで私たちが知り得るところではなかったが、最終の出口支援として、退所まで関わっていた施設の支援員たちが、その方の生涯を支えるつもりで保証人になったり、大家たちが日常生活上の見守りを行い、自立を助けてあげようという取組を細々と行っていた。居住支援協議会を通じて、そうした経緯を知ることができ、今後は「負担を分かち合える連携」に重きを置いて活動を進めていきたい。それが上手くいけば、理解者や支援者、協力者は自然に増え、社会福祉協議会は、地域包括支援センターの看板を掲げるだけでなく、実践に向けて努力しているということも理解いただけて、みんなが協力できる「win-winの関係」ができるのではないかと期待している。

○白川教授 連携のキーワードとして、「縦横斜め」「巻き込む」「負担を分かち合う」ということがあったかと思う。どこか一つの主体が頑張るのではなく、一つのケースに対して、各々が何ができるかを分かち合って取組を進める関係性を構築することが、支援を多面的に進める上での一つのポイントとして意識されているように思う。

テーマ3 今後の抱負と居住支援に取り組む関係者に向けたメッセージ

○白川教授 最後に、これからどのような取組を進めていきたいか。また、視聴者へのメッセージやアドバイスを伺いたい。名古屋市、東みよし町ともに現在進行形であり、新しいことに挑戦しながら、また課題を見つけて乗り越えているからこそ、皆さまにお伝えできることもあるかと思うので、抱負やメッセージをいただきたい。

《名古屋市》

○藤井主査 抱負というより今後の課題になるが、居住支援法人との連携が大事だと考えている。今は別の形で連携しているが、居住支援協議会の構成員に加える新しい仕組みの議論が必要である。

名古屋市は、先行自治体の取組の真似をして、やれることから地道に進めてきた。ガイドブックも全国のあらゆる地域のものを集めたり、アンケート調査は先進地域のアンケート調査票を提供していただいた。特別なことをやろうという気持ちはないが、着実に取組を進めていきたい。大切なのは、仲間を増やしていくこと。私は3年間、この業務にモチベーションを高く持って携わってこられた。それは、社会福祉協議会や愛知共同住宅協会、居住支援法人、不動産会社の方々など、そうした仲間がいるからこそだと思っている。そうしたものがモチベーションになっていくと思っている。

○杉本理事 本日のパネルディスカッションでは、東みよし町の藤原課長補佐や、名古屋市の藤井主査の「グイグイ」といった感じがキーワードになろうかと思っている。名古屋市の場合、大きな自治体なので関わる職員も多い。名古屋市の「グイグイ」の形には2つある。住宅部局は、局長や部長が「よろしく」という感じでグイグイ働きかけてきた。そして藤井主査は、居住支援法人を全て訪ねるといったグイグイがあった。そうした意味では、藤井主査が過労で倒れないようにと祈っているが、そうした頑張りが大きかったのではないと思う。

住宅行政と福祉行政との間で言語の差があると同時に、現場においても福祉と住宅との間で言語の違いはあろうかと思う。居住支援法人には福祉系の団体が多いので、住まい探しがどういうことなのか、仲介業者の発想を理解するために、わからないことはグイグイ聞いていくことが大切だと考えている。

最後に、本日、大家への支援という言葉が出てきた。これまで大家を支えるという発想はなかったので、大家たちは「まさかこんな時代が来るとは」と非常に喜んでいると思う。また、仲介会社や管理会社、保証会社は、どちらかという規制対象として見られることが多かったかと思う。東みよし町のようなある程度コンパクトな自治体では、仲介会社の個性もある程度把握できると思うが、名古屋市くらいの規模となると、いつの間にか多くの業者が集まってくる。何となく承知はされているかと思うが、不動産業界は多様な方が参入されていて、中にはグレーな方もいる。そうした方々も、同じ船に乗っているのだから、良いところを発揮してもらいつつ参画してもらう必要がある。その方々が一歩間違えると、極端に言えばいわゆる「貧困ビジネス」につながったり、人権尊重や権利擁護の視点が抜け落ちてしまったりする場合もある。そこは福祉分野の方が自信をもって「こういう居住支援をしてほしい」と訴え、法律職がルールを整備することで、逸脱しないようにする。そうすることで、全てのプレイヤーが絡める大きな居住支援の輪をつくっていきたい。名古屋市はこれから進めていくところであり、ぜひ今後も仲間を増やして、市内だけでなく、自治体間でも連携を進めていきたいと夢見ている。

《東みよし町》

○山口会長 居住支援が必要な方は、身寄りがいない、経済的に困窮している状態にある方が大半を占める。こうした方々に住まいを提供する大家側からすると、「家賃は払ってく

れるのか」、「死後は誰が対応してくれるのか」、あるいは「そもそも貸して大丈夫なのか」など、不安になるのは当然である。皮肉なことに、現在は居住支援協議会が関わることで、大家が逆に心配される状況にもなっているかと思う。今後の課題としては、居住支援協議会が関わることで、大家が安心して家を貸せるようになることである。その方策として、町が家賃保証をする、町がいったん物件を借り受けて必要な方に転貸する、成年後見制度や日常生活自立支援事業等で財産管理をサポートし、家賃支払いを確保する仕組みをつくるといったことが考えられるだろう。

来年度からは死後事務委任契約の実現に向けて検討を進める。入居者に、もしものことがあった際に、葬儀や部屋の片づけを居住支援協議会が代行するような方向性の議論もしている。方策は様々あるかと思うが、居住支援協議会の設立により、多分野、多業種の専門家の知恵を借りられるようになった。自分の住む故郷に居住支援協議会ができてよかったと思っている。

私は空き家対策協議会にも関与しているのだが、町に増え始めた空き家をどうするかは藤原課長補佐に頑張ってもらって、居住支援と空き家活用を結びつけられたらと思う。現状、課題があって進んでいない部分もあるが、時代の流れとともに、周りの状況や持ち主の意識は変わっていくだろうと考えている。私の本業は司法書士だが、今年に入ってから三好郡市において、空き家を土地ごと、親戚でもない第三者に無償譲渡するので登記してほしいという依頼が2件あった。都会で暮らす方には考えられないだろうが、両親や祖父母が住んでいた田舎の家が、子世代にとっては財産ではなくなったのかなという印象がある。今後5年、10年と活動が続ける中で、どこかで潮目が変わり、違う仕組みをつくることもできるのではないかと思っている。

今は東みよし町の居住支援協議会も、国からの補助金で運営しているが、町長から「補助金がなくても社会福祉協議会の事業としてやる」と明言していただいたので、活動が5年、10年と続くよう、私たちも頑張りたい。

藤内事務局長、土井課長補佐、藤原課長補佐が前線で難しい相談を受け、支援が必要な方のため、自分の家族に向き合うように一生懸命頑張っている。福祉や医療に関わる方には非常に多いことだが、支援する側が疲弊しないように、自戒を込めつつ思っている。本日登壇されている皆さまも、支援する側が疲弊してはいけな。これを、視聴者の方々への応援メッセージとしたい。

○藤内事務局長 先日の会議で、「国の補助金がなくても居住支援協議会の活動を続ける」と大見得を切ってしまった。心に誓った根底には、地域包括ケアシステムの実現までは、絶対に住まい確保を安定させる町でなければならない、という思いがある。生涯を捧げて障害のある方や不本意な境遇にある方を支えようとした篤志家の方々の取組を、社会福祉法人としてやるべきであるということ、居住支援協議会が気づかせてくれた。災害支援も地域移行支援も含め、いつ何時自分の身に起きるかわからないということ色々な方に知っていただきながら、今後の居住支援協議会に、私も期待を寄せながら頑張りたい。皆さまの町

でも居住支援協議会が設立した際には、ぜひ赴いて、一緒に悩んだり考えたりする機会を持ってたらしめている。

総括コメント

○白川教授 色々なお話をお聞かせいただき、画面越しにも熱い思いが伝わってきた。これまでのディスカッションを踏まえ、井上先生にコメントを頂戴したい。

○井上教授 居住支援協議会の体制づくりのプロセスをじっくりお聞かせいただき、大変ありがたい機会となった。ディスカッションを踏まえ、いくつかコメントしたい。



1点目、居住支援協議会の設立においては、「協議会」づくりの流れが特殊であるように感じた。一般的な「協議会」といえば、個別支援を行う中で、個々の法人だけでは難しいといった経緯から設立されるのだろうと思う。他方で居住支援協議会は、国から重要性が示されたものの、県も市も「居住支援協議会とは何？」というところから始まっており、地域において個別プレイヤーの動きがわかりにくい中でつくっていく難しさがあることがわかった。その時に、名古屋市の藤井主査も、東みよし町の藤原課長補佐も、「居住支援とは何か」をじっくり考え、そして「住宅と福祉が連携しなければ難しい」と気づかれたことがすごいと感じた。あわせて、支援団体への声掛けの必要性を感じ、名古屋市では社会福祉協議会と愛知共同住宅協会に、東みよし町では社会福祉協議会に声掛けをされた。これは、居住支援協議会の最初のメンバー選びのポイントであったかと思う。

2点目、藤井主査が「モチベーション」について言及されていたが、私は本日お話しいただいた皆さま全員のモチベーションが高いと思って拝見していた。リーダーシップ論に「どうすれば仕事が上手くいくか」という点について、3つの要素が挙げられている。一つ目は「目標を共有する」こと。これは、意識合わせを何度もすることだと思いつつ伺っていた。二つ目は「率先垂範」。これは、特定のリーダーということではなく、ここにいるメンバー全員の率先垂範であり、杉本理事がいう「グイグイ」なのだと感じた。そして三つ目が「環境整備、仲間の支援」。これが、お互い負担を分かち合っていて取り組んでいこう、という話なのだと感じて伺っていた。

3点目、山口会長から死後事務委任のお話があり、今後はこの部分が大切になるということがわかった。住宅と福祉だけでなく、司法の関与の必要性も明らかになったのが示唆的であった。

4点目、連携時における「本人」とは誰かということの大切さも感じた。借り手は当然のこと、貸し手も本人のうちの一人であることが共有できたのは意義深かった。

住みやすい、暮らしやすい社会を目指す上で、居住支援協議会は特定の市町村でなく、ど

こにでも必要なものだというのを改めて勉強させていただいた。

○白川教授 闊達な議論をいただき、大変ありがたい機会となった。従来、このような形式でお話を伺うことはあまりなく、取組紹介と言えば代表者が一人で現状について話すことが主であったかと思う。今回はそうではなく、現状に至るまでの経緯と、その裏側で何が起きていたのかについて、お聞かせいただいた。そこが明らかでなければ、これから同じようなことをしようとしている方々には響きにくいのではないかと考えた。また、一人ではなくそれぞれのお立場で感じたこと、考えたこと、使命感をお持ちのことがあろうかと考えたことから、複数の方にお話しいただいた。

「仲間づくり」という意味では、市町村内で行うこともあるかもしれないが、市町村を越えた全国的なレベルで行っていききたいという思いが、私もそうだが、皆さまにもあるのではないかと思う。福祉行政の視点からは、今後いわゆる「断らない相談支援」が本格始動する中で、居住支援は大きな柱になるのではないかと思う。居住支援を解かないことには、藤内事務局長が言われる地域包括ケアシステムや地域共生社会にたどり着けないことにもなる。そうした意味でも、今後も全国に仲間が増えていくとよい。

視聴者の皆さまにとって、本日のパネルディスカッションが少しでもご参考になれば幸いである。

3. アンケート

(1) アンケートの目的

参加者に対して効果測定及び来年度の居住支援全国サミットを企画する上での意見を聴取するため、アンケートを実施した。アンケートの回答者総数は72名、集計結果は以下(2)のとおりである。

(2) アンケート集計結果(令和3年3月29日時点)

①回答者の所属する職種・業種

所属する職種・業種	回答数	割合
行政関係(住宅部局)	6	8.3%
行政関係(福祉部局)	10	13.9%
不動産関係団体	13	18.1%
福祉関係団体	19	26.4%
その他※	24	33.3%
	72	100.0%

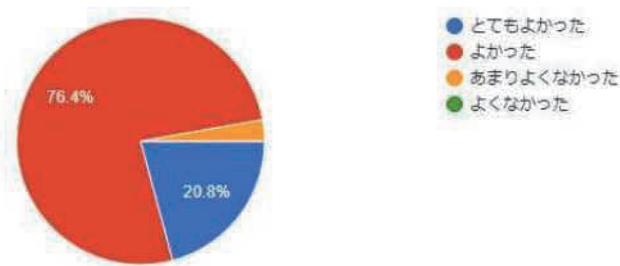
※その他の内訳

所属する職種・業種	回答数
居住支援法人	3
NPO 法人	3
司法部局	2
行政書士・社会福祉士	2
司法書士会	1
更生保護官署 保護観察官	1
福祉専門官（矯正施設）	1
住宅供給公社 住宅相談担当	1
医療関係	1
自治体の外郭団体	1
建築業・技術戦略	1
IT 事業者	1
コンサルタント	1
個人事業 不動産賃貸	1
身元保証業務	1
家財整理業	1
ファイナンシャル・プランナー	1
成年後見人	1
合計	24

②「居住支援の最新施策動向」の内容について

選択肢	回答数
とてもよかった	15
よかった	55
あまりよくなかった	2
よくなかった	0

72件の回答



③前問（②）で選択した理由やご意見、特に印象に残った内容等（記載は回答順）

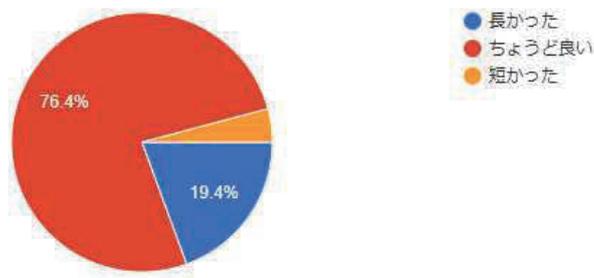
- ・とても分かりやすかった。
- ・「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」
- ・お話の内容が「100%」理解できないとしても、福祉の面からのご苦労が垣間見られたという事です。やっぱり大変。
- ・居住支援法人に対する補助体制が手厚くされる方向性であるのが知れて良かった。
- ・困難事例等に偏らない、バランスの取れた情報を収集することが出来た。
- ・連携方法などを知ることができた。
- ・最新施策を知ることが出来た。
- ・色々な事例が聞いて良かった。
- ・今後地域の居住支援協議会への参画依頼に向け司法からの働きかけを行う点で参考となった。
- ・居住支援の取り組み方が少し理解できた。
- ・施策の全体像が良く分かった。特に、各関係部局から個別に説明があったのが良かった。
- ・この分野の施策をあまり知らなかったので、後の発表を聞くまで、実感がありませんでした。
- ・国の最近の動きを知ることができ、また最新資料等が非常に参考になった。
- ・国の今迄の取り組みや、これからの取り組みについて簡潔にまとまっていて良かったです。
- ・居住支援の取り組みは始まったばかり。貢献できることを考えようと思いました。
- ・福祉と不動産の連携が必要な事は意識していたので、その取り組み内容が具体的に聞いて良かった。
- ・独居高齢者等、社会的孤立者の増加が心配されるなか、福祉支援のなかで手薄と感じていた住宅部局と連携の必要性がいかに重要かしっかり認識できた。
- ・居住支援協会について理解が深まった。
- ・行政がどのような考えを持っているのかがわかった。
- ・時間の制約からか皆さん早口で内容が入りにくかった。音声聞き取りにくい発言者があった。
- ・居住支援法人の活用を進めるためには、入居者と大家さんの両者に対する支援が必要であり、法人及び協議会として使命を持ってあたってることが理解できました。
- ・厚労省、国交省、法務省の各立場からの説明を同時に受けることができ有意義でした。
- ・厚労省のモデル事業の事例が参考になりました。福祉の観点からの制度などは、まだまだ知る必要があると感じました。住宅確保要配慮者として、刑余者のケースを想定したことがなく、大変興味深く聞かせて頂き勉強になりました。いずれも話を聞く間に、あまり資料が確認できなかったのもう一度読み返したいと思います。
- ・刑余者支援の現状と居住支援の必要性
- ・自分の地域では異業種交流が皆無のため推進していきたい。
- ・超高齢社会に向けて、セーフティネット住宅の登録の必要性

- ・「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」や、刑余者に対する居住支援の必要性を、具体的に理解する事ができました。
- ・法務省による刑余者支援の内容が印象に残った。当内容についてはあまり拝聴する機会がなかったので、よい機会であった。これからは毎回参加していただき、居住支援の一角と印象づけてほしい。
- ・「生活困窮者自立支援制度における住まい施策との連携」をイメージできた事が良かった。
- ・現状を把握することができた。
- ・社協と居住支援の連携に至るまで
- ・法務省からの刑余者への実情など、初めての内容であったので。
- ・最近の動きがわかった。
- ・長時間でありましたが、動画視聴での参加は移動時間もなく有意義でした。
- ・次年度からの伴走型支援を推進するための制度作りについて理解できた。
- ・住居登録戸数が 17.5 万戸あることを初めて知ったが、制度の普及が必要であると感じた。
- ・住まいの確保と生活支援の一体的な取り組みが必要なことがよく分かった。地域包括ケアシステムの中心にあるのが住まいであるという言葉がわかりやすかった、事例発表もよかった
- ・厚労省や法務省等いろいろな立場から要支援者の現状を知ることができ、居住支援のみでなく、触法の方の退所後など知ることができ良い機会になりました。
- ・矯正施設退所者の仮釈放を、帰住先確保ができないという理由で行うことができないという課題、それを踏まえた矯正施設退所者への居住支援を重点化させる必要性を知ることができた。
- ・厚労省、国交省、法務省の担当者の三省庁の意識が高まっていると感じました。制度は基盤であるので、各省庁が熱を入れて取り組み下さるのは、現場の居住支援法人として心強く、今後の活動を頑張っていこうという気持ちになりました。
- ・最新の動向が理解できた。
- ・現状が分かりやすくてよかったのではないかと思う。
- ・制度について詳しく知ることができた。
- ・色々な立場の人が関り、皆さんが同じ方を目指しているという事が印象的でした。

④「居住支援の最新施策動向」の時間について

選択肢	回答数
長かった	14
ちょうど良い	55
短かった	3

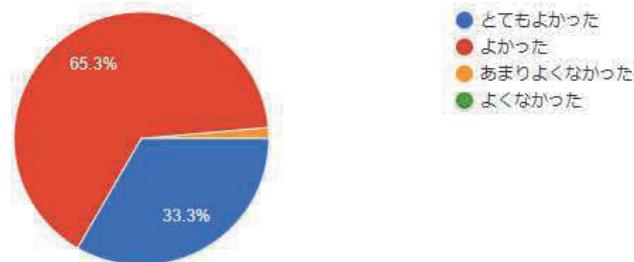
72 件の回答



⑤ 「住まいと生活支援の一体的提供」の好事例紹介の内容について

選択肢	回答数
とてもよかった	24
よかった	47
あまりよくなかった	1
よくなかった	0

72件の回答



⑥前問（⑤）で選択した理由やご意見、特に印象に残った内容等（記載は回答順）

- ・とても分かりやすかった。
- ・長野県あんしん未来創造プロジェクト スキームと包括的支援の想定
様々な階層の方々との接し方が、当 NPO での空き家問題にも共通項があるのかな？を感じられた
ことです。
- ・先駆的にされている事例が聞いて良かった。また、地域の中での継続した支援が大事であることが学
べた。
- ・形の異なる支援モデルを知ることが出来た。
- ・同じ地域包括支援センターでの取り組みが参考になった。
- ・関係部局の連携
- ・生活支援を拒む方もいる。
- ・社会福祉法人の活動概要を知ることができてよかった。
- ・個々具体的な活動内容が詳しく説明されており、実践的な内容であった。
- ・具体的でかつ現場に近い話で、取組と課題とよく理解できました。
- ・本県においては、あまり良い取り組み事例がないため、参考になった。
- ・司法の課題を認識することが出来ました。
- ・私達のグループも住まいだけではだめで居住支援が必要と感じているので、その通りだと思います、生
活弱者への取組が必要ですね！
- ・町村の事例を取り上げていただいた点がとてもよかった。
- ・事例があつての説明だったので分かりやすかった
- ・民間賃貸への入居におけるケースについてもう少し事例が欲しい。
- ・本人の生活支援の一部として居住支援があり、その人らしく生きることの基礎になる。
- ・それぞれの地域や法人の特性を生かした活動に共感できました。
- ・それぞれの活動が紹介されており、とても参考になりました。過去からの活動を生かし、新しい事業を
作り出しているなど、とても素晴らしいと思いました。行政として、県全体で一つの形を作り、課題など

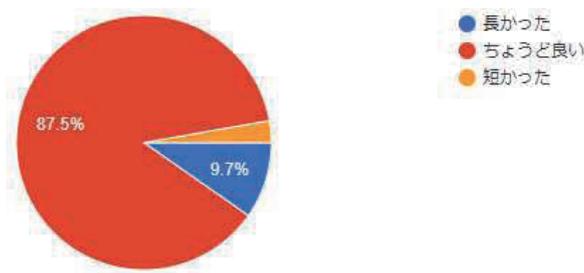
も共有できる仕組みはとてもよいと思いました。我が県や市町村にも取り入れてもらえたらと思いました。

- ・社会福祉法人多摩同胞会
- ・長野県の取り組み方の中の贈与契約に興味がある。
- ・地域包括で行う、居住支援は利用者の事を身近で見ているので、他機関との連携も含めてもっと広がっていくと良いと思いました。
- ・支援の対象者を中心に、一つの機関だけでなく行政や住宅等、様々な機関の連携が重要であると理解する事ができました。
- ・従来から取り組んでいることの一部が居住支援だった、という事業者ばかりだったので、すでにノウハウを習得されている事業者はたくさんおられて、その方々に必要とされる居住支援協議会を設立するにはどうすればよいのだろう、と思った。要支援者の人生をまるごと支援しておられる皆様の業務の一端(居住の安定)を安心して任せられるパートナーになれたらいいなとも思った。
- ・「入居保証・生活支援事業」の章の中の、死亡した際や行方不明となった際の残存動産が社協に贈与されるという贈与契約についてもう少し自身で調べてみようと思う。
- ・要配慮者を自治体より地域で見守る
- ・つなぐことが重要。相互支援の実践の積み重ね。
- ・社会福祉法人を抽出してまとめた報告を聞いたことがなかったので、全体を通して知ることが出来たこと。
- ・各対象に分けて、好事例紹介があり、わかりやすかった。
- ・多くの社会福祉法人では独自に住居支援を行ってきたが、やっと制度として行われるようになってきたと感じている。
- ・国補助金、自治体独自支援又は既存の支援制度による委託なのか、特に入居中の見守りに関して、各法人が財源をどのように確保されているのかを教えていただけると参考になると感じました。
- ・実際に取り組んでいる市町村で、協議会や主体となっている機関がどこか、というのわかってよかった。また、どういう対象者に対してどういう取組をしているのかが明確になっておりとてもわかりやすかった。
- ・居住支援における要支援者に関して、全国でどういった動きをしているのか知る機会になりました。
- ・各法人の個性が出ていて大変面白かったが、個人情報が出ない程度で事例の発表があった方が、よりイメージしやすかったと思う。
- ・取り組みと課題が分かり易かったです。
- ・社会福祉法人の実践事例の説明がとてもわかりやすかったです。最後に第三者の先生方がまとめられたところも、振り返りするのに大変良かったと思います。
- ・好事例を知ることができた。
- ・住居と支援での再犯防止や個々の将来を創ることが改めて大切だと思った。
- ・課題や施設の特性を生かした事例で参考になった。
- ・特に高齢者一人暮らしについて支援をしているような印象を受けました。

⑦ 「住まいと生活支援の一体的提供」の好事例紹介の時間について

選択肢	回答数
長かった	7
ちょうど良い	63
短かった	2

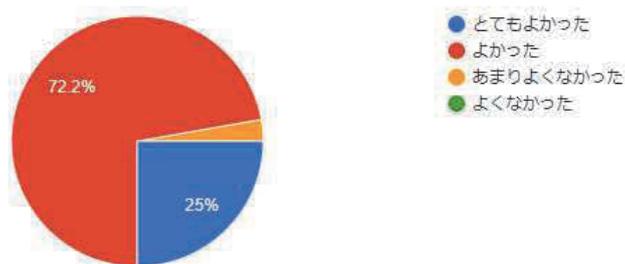
72 件の回答



⑧講演 「 居住支援の全体像と普及に向けて 」 の内容について

選択肢	回答数
とてもよかった	18
よかった	52
あまりよくなかった	2
よくなかった	0

72 件の回答



⑨前問（⑧）で選択した理由やご意見、特に印象に残った内容等（記載は回答順）

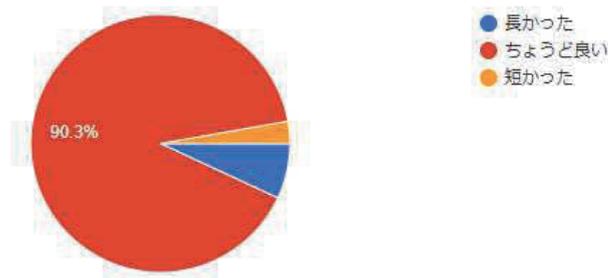
- ・わかりやすく説明頂いた。
- ・社会法人向けアンケートの調査結果と居住支援のプログラム
- ・Cool な分析方針が、とても参考になった。
- ・データより、法人の困りごとが共通していることがわかった。1 人ではないと思うことができた。
- ・事例を分類されていたこと。
- ・すべてを通して聞けなかったので、後日全体の内容を確認したい。
- ・モデルをつくって概念化することで、事例の位置づけをし、今後の取り組み方、どこからどのように（組織・業務）はじめたらよいかとても参考になると思いました。
- ・アンケート等による客観的な分析からの検討に説得力を感じた。
- ・「居住支援」を判りやすく説明してもらいました。
- ・分かりやすく具体的にお話されていたので、分かりやすかった。
- ・地域連携が大切。
- ・話の内容が居住支援法人制度が出来て居住支援法人が 1 年目に取り組んできた内容である。まだこの程度なのかと感じた。

- ・支援を必要とする人の視点とそれを支える大家（貸手）の視点、双方の尊重と利害調整のための仕組みづくりについて、もっと掘り下げてもらいたい。長野県の取り組みで、贈与（死因贈与）契約を締結とありましたが、あくまで本人の意思に基づくものでしょうが、強者の立場から契約をさせた誤解されないような配慮が必要。残置物等の話であれば死後事務契約で対応した方が安心では？
- ・アンケート調査結果をもとにした明確な解説で、あらためて理解が深まり、居住支援活動のヒントを得た感があります。
- ・前講演での4事業所の分析やアンケートなどがとても分かりやすく、理解が進みました。私たち事業所がどこまで取り組んでいるか、何が不足しているかなど考えたいと思います。そうすることで、今直面している問題にはどこどう協力すればいいのか、少し進むような気がしました。
- ・地方公共団体への期待
- ・アンケートが分かりやすかった。
- ・住宅と福祉の連携体制
- ・アンケート調査結果から、居住支援の現状を把握する事ができました。4事例の分析により、支援の詳細やうまく進んだ理由を認識する事ができました。
- ・アンケート結果から、我々と同じようにどう踏み出せばよいのか体制整備に苦慮している自治体様が多くおられることが分かった。居住支援のプログラムをフェーズごとに分かりやすく提示していただいたので、活動の足掛かりになる貴重な高話であった。
- ・「住宅支援のプログラム」が明確に表記されている事で全体像を見ることができて良かった。
- ・縦割りではなく横の連携を図る工夫
- ・居住支援としての分類を体系的にまとめてくれていることが分かりやすかった。
- ・社会福祉法人へ着目したアンケート結果全体が良かった。生活支援の中の段階でどこを担っているか等客観視させ、個別と全体に必要な居住支援についての整理がされ、役割の大きさを示されたこと。
- ・好事例を分類して、さらに同じ評価軸で分けて説明があり理解しやすかった。
- ・個人の生活課題を把握し社会的弱者が安心して住居を維持できるよう進めていくことが必要であると実感しました。
- ・実際の調査結果から見えてくることをわかりやすく説明していただき、とてもよかった。
- ・居住支援協議会というものの自体理解できておらず、各支援者が個別で行っていた居住地支援の窓口が一本化され、福祉と住宅関係の方の連携が図りやすくなるという理解をいたしました。勉強になりました。
- ・各々の居住支援法人の活動を類型化したものとして参考になったが、聞き手として参考になったと強く感じる新しい発見があったとは思わなかったから。
- ・アンケート結果や各団体の事例を通した住居支援についての説明もあり、また課題もまとめられており全体像を分かり易く捉えることができました。
- ・井上由起子先生のロジックモデルの解説、今後は高齢者が増加し、包括的な支援は難易度が高いが、一般的になっていこうという言葉に、居住支援法人の一つとして勇気づけられました。
- ・全体像が掴めた。
- ・井上先生の居住支援の読み解きや全体を整理されたお話が大変参考になりました。
- ・調査をこの時点でされたことに意義がある。少し分析に物足りなさを感じた。
- ・町の規模により居住支援の確保にはばらつきがあると思いますが、これからも存在を幅広く知ってもらい、全地域に網羅していければいいと思いました。

⑩講演 「 居住支援の全体像と普及に向けて 」 の時間について

選択肢	回答数
長かった	5
ちょうど良い	65
短かった	2

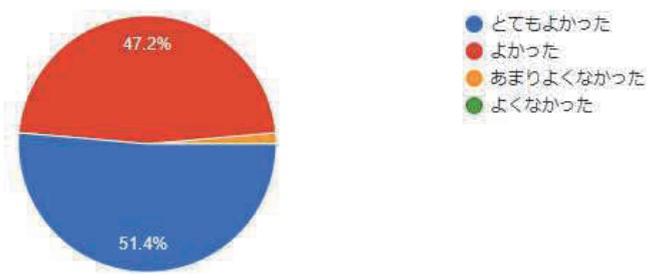
72 件の回答



⑪パネルディスカッション 「 地域における居住支援体制の構築 」 の内容について

選択肢	回答数
とてもよかった	37
よかった	34
あまりよくなかった	1
よくなかった	0

72 件の回答



⑫前問 (⑪) で選択した理由やご意見、特に印象に残った内容等 (記載は回答順)

- ・わかりやすく現状が見えた。
- ・異分野との連携づくり
- ・それぞれの団体の発端が面白い。
- ・少々、話をする方に偏りがあったように感じた。

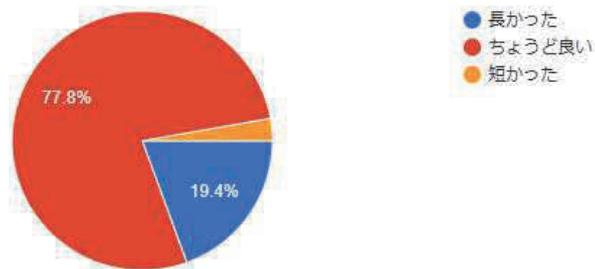
- ・司会の意見の吸い上げ、各登壇者の意思のある意見、内幕など非常に勉強になった。
- ・行政主導でしたが、社協さんや不動産関係を巻き込んですることなど参考になりました。
- ・色々な立場からのお話が聞けて良かった。
- ・小さな自治体について、小さすぎるので、もうひとつ中間的な自治体があるとなお参考になったと思います。
- ・実際に立ち上げでのご苦労話が、今後各地域での活動の参考になると思われた。
- ・新たな取り組みを実感できた。
- ・現場目線での話が聞けてよかった。
- ・現場の皆さんの大変さ。
- ・皆さんの熱意に支えられつつ、行政が動くことで、まとまりやすいのではないかと思います。しかし、先生方がご発表された調査結果によれば、日本での取り組みはまだまだで、将来たいへん不安になります。地域包括ケアシステムが25年までにどのような形になるのか、年金が相対的に減額となるなか、社会不安を払拭するシステム作りはたいへんだと思いました。
- ・現場の生の声が聴けて、非常に参考になった。今後もこのような形式を続けてほしい。
- ・各市町村の協議会設立までの流れや苦労を聞くことができ、とても参考になりました。
- ・大家の団体があることに興味を持ちました。
- ・やはり地域特性が出ていて、取り組みの仕方に色々あるのが良かった。
- ・率直なご意見や、熱い思いをお聞きすることができて勉強になりました。ありがとうございました。
- ・居住支援協会の設立が問題解決につながると感じた。
- ・具体的な話を拝聴できて面白かった。実績がどうなっているか、現時点での課題は新たに発生したのか、聞いてみたかった。
- ・地方公共団体の規模に関係なく、居住支援協議会の設置や運営が可能であることは、とても参考となりました。県内の市町村の規模は様々であり、地方再犯防止推進計画を策定していただくお願いの中でも取り上げていきたいと思いました。
- ・全ての発表者の熱意が伝わると共に、全国的に見て、居住支援法人のレベルの差が大きい課題であると感じました。
- ・大家さんの団体があり、居住支援協議会に参加されていることに感激しました。私は居住支援法人に指定されている不動産業者の従業員であり、義実家は大家業をしておりますが、その間には大きな距離を感じているからです。大家さんの実情、不安も近くで見聞きし、理解できます。居住支援協議会として一緒に活動され、また皆さんの熱い気持ちに感動しました。大きな名古屋市とコンパクト市の東みよし町の大きな違いはありますが、向かっている方向が同じだということを感じました。
- ・普段関わりのないエリアの方々であったが、居住支援に熱を持って取り組んでいる事が伝わってきた。目標共有、率先垂範、環境整備は自身も心掛けている事なので共感できた。
- ・行政と居住支援法人他専門分野でのネットワークをつくる。
- ・それぞれのご回答が分かりやすくモチベーションが上がりました。
- ・地域での緊密な連携の必要性
- ・実際に支援に携わられた方々の生の声をお聞きし、熱量が伝わってきました。自分にできる事は何かを考え、自分にできる事から取り組んでいきたいと思いました。
- ・両協議会ご担当者様の思いがあふれ、見ているこちらも熱くなるものがあつた。自治体の担当者の求心力が活動の原動力になっていると感じ、自らがその役目を担わなければならないと思うと身が引き締まる思いがした。運営資金について、補助金の話が少し出たが、その辺の実務についてもっと聞いてみたいと思った。
- ・福祉と住宅の現場での言語の差を埋める事の大事さ。
- ・社協の本音と居住支援側の本音
- ・1団体から数名参加型は画期的でよかった。家主側の意見は興味深かった。
- ・プレイヤーの活動が参考になった
- ・愛知県の都市部と、東みよし町の過疎地の取組みを比較ができてよかったと思う。

- ・複数の担い手が発言されていた点。
- ・発表者だけでなく、それ以外の関係している人も参加しており、より詳しく話を聞くことができた。
- ・居住者及び家主双方のニーズを理解し、負担を分かち合うよう制度として普及していくことが必要であると感じました。
- ・活動への想いが伝わり、感銘を受けました。
- ・市町村単位での居住支援設立の経緯や、協議会の活動を前に進める苦労を共有していただけたことが良かったと思います。
- ・市町村に対して感じていたことを聞くことができ、本音で話している感じがとてもよかった。また、理想と現実についても本音で話していただき、分かりやすかった。
- ・全てのコンテンツの中で一番良かったと思う。都市部の居住支援をしていると「居住支援＝賃貸アパートへの入居支援」という印象が強いが、東みよし町の、空き家物件の活用と居住支援を一体的に考えるスキームが大変面白いと感じた。
- ・パネルディスカッションでは、熱量が画面から伝わり、“グイグイ仲間をつくる”という感覚が印象に残りました。不動産業界や福祉業界の違い、素直に認めながら、対話を続ける、言いたいことを率直に伝える、言える場づくりが大切なんだと感じました。
- ・地域による目指す方向には違いはないが、体制には特徴があることが分かった。
- ・住宅と福祉の連携が重要だが、まだ進んでいる自治体は少ない。ということ。
- ・連携に向けて切磋琢磨した様子や一人一人の熱意が伝わった内容であった。
- ・実践でのお話を聞くことができてよかった。
- ・大家さんを守ることにもつながる、という事はとても良いと思いました。

⑬パネルディスカッション 「 地域における居住支援体制の構築 」 の時間について

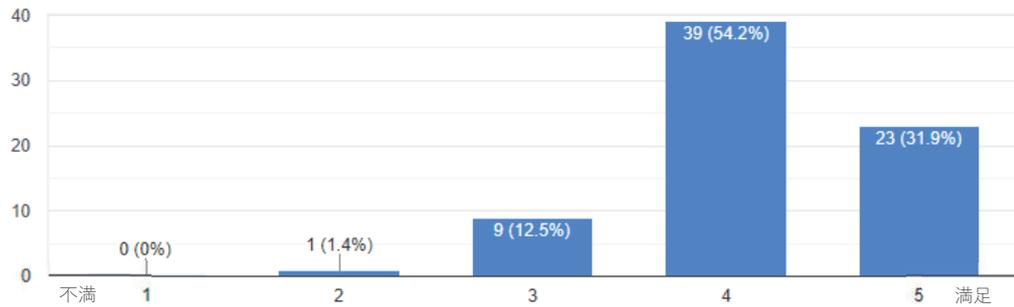
選択肢	回答数
長かった	14
ちょうど良い	56
短かった	2

72 件の回答



⑭サミット全体の満足度

72件の回答



⑮要望、取り上げて欲しいテーマ等

- ・居住支援について各分野の意識統一について、各協議会の使命等。
- ・空き家の活用事例において、居住支援の立場からの問題。例えば、居住可能・不可能（リフォームが必要）の判断について。
- ・協力不動産業者の発掘の仕方、死後事務請負業者や保険会社等、この事業に協力的な業者等を教えてほしい。
- ・社会福祉法人以外の取り組みや、不動産分野の視点から課題等も聞きたい。
- ・今後、地域における居住支援に対し、司法の面への要望等があれば、情報共有いただけると幸いです。本日はありがとうございました。
- ・自治体の取り組み(予算のない自治体)と今後の対応又耐震性のない古い物件の取り組み
- ・居住支援法人と不動産(住まい)連携の好事例
- ・昨今のカーボンニュートラル、CO2削減と居住支援と相当な距離があるように思いますが、一方で大量な既存住宅の省エネ化は喫緊の課題と感じています。
- ・「空き家」と「要配慮者への住宅支援」をうまく結び付けている好事例紹介等
- ・投資も含めて大家が積極的に取り組める方法はあるでしょうか。
- ・居住支援に絡み外国人の受け入れ態勢について。特定技能や技能実習生の受け入れに対する住宅の支援等の取組を含む。
- ・ごみ屋敷、ネコ屋敷の支援ケース、残存動産処分、死後事務委任の実務について
- ・自治体ごとの補助など知らなかったがために上手く活用できないこともある。知ることが出来たらよかったと思うことがある。
- ・規模の小さい居住支援法人の取り組みが重要であり、社福のような大きな団体の取り組みは民間賃貸よりも自己の施設に誘導している感が否めず参考にならない。
- ・矯正施設出所者など、刑事司法にかかった人の受け入れは、リスクを伴うとの考えがあり、限られた少数の居住支援法人（地域によっては、どの居住支援法人も支援不可のところもあると思われる）に限定されています。そういった人たちを支援した好事例があったら紹介するなどし、地域でどのような支援体制を組めば、支援が進むのか考える機会があれば参加したいと思います。本日は、勉強になりました。ありがとうございました。
- ・日頃感じている、不動産店の居住支援制度についての知識不足を解消できるような講演等をお願いします。
- ・⑭でも少し触れましたが、大家さんとの理解を進めるということです。死後事務委任や親族の連絡先がないなど・・・のケースでも安心して利用できる仕組み作りの取り組みなども詳しく知りたいです。
- ・クレーム対応などの具体例。
- ・居住支援協議会+社会福祉協議会+居住支援法人+行政でのディスカッション希望。

- ・居住支援の進捗状況や新たな取り組み等、取り上げて頂ければと思います。貴重な学びの機会を頂き、ありがとうございました。
- ・不動産業者の話をもっと聞いてみたい(行政にはない業種、視点なので)。また、ケースごとの成功体験(居住支援協議会があったおかげで円滑な支援ができた)等のリアルな話をもっと聞きたい。業務が増えるのではなく、むしろ日々の業務の助けとなるということを福祉部局に伝えることができれば、福祉部局の参画を促せるのではないかと思う。
- ・司法分野との連携の仕方。
- ・不動産大家さんを交えてのディスカッション
- ・入居後のトラブルや死亡案件等の課題解決のヒント
- ・不動産店の真実の声
- ・全国どこからでも視聴できる WEB 形式は大変ありがたく思っております。ただ、年度末の忙しい時期でもあり、隔離された環境での集中した視聴は難しく、電話や来客対応しながらの視聴になるため、今後はライブ方式ではなく録画方式での配信を強く希望いたします。また資料について、せめて厚労省・国交省作成分だけでも配布等利用可能にさせていただきたいです。
- ・事業として取り組んでいる会社の実情をもっと知りたい。
- ・失敗事例や、協議会を立ち上げたいがうまくいかない悩んでいる人を対象としたグループ討議などの場所があるとよいのではないかと感じた。
- ・居住支援に取り組んでいく上で、活用できる事業について詳細に説明していただける機会があれば、これから立ち上げようとしている団体と一緒に聴講したいと思います。
- ・YouTube での発信は、とてもよかったです。音声速度を早くできるので、聴く時間が短縮できました。今後も続けて欲しいです。居住支援が単体で事業化できなければ、居住支援活動は継続しないと考えています。持続可能性を高めるために、事業化できている事例を取り上げて欲しいです。一居住支援法人として、我々もそのようになれるよう理想と現実のギャップを埋めていくアイデアと実践に取り組みたいと感じました。
- ・空き家問題
- ・居住支援法人と協議会の活動から得られた成果について
- ・こちらの地域では、高齢者については何とか協力店などに協力していただき、それほどの苦勞をしていません。一番は精神障がいの方の部屋探しに苦勞をしています。その辺りをどう対応しているかをお聞かせいただきたいです。

資料編

令和2年 9月

全国社会福祉法人経営者協議会
会員法人代表者様

一般財団法人 高齢者住宅財団
理事長 那珂 正

令和2年度 厚生労働省 老人保健健康増進等事業
「住まいと生活支援の一体的提供に関する取組の普及啓発等事業」
アンケート調査へのご協力をお願い

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

幣財団は、平成23年度より、低所得高齢者の住まいと生活支援のあり方について検討を重ね、また、厚生労働省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の各実施自治体等への支援を行って参りました。

今年度は、この取組をさらに全国に拡大するため、厚生労働省補助事業「住まいと生活支援の一体的提供に関する取組の普及啓発等事業」の一環として、アンケート調査を実施することになりました。本調査は、全国社会福祉法人経営者協議会のご協力のもと、高齢者福祉・障害者福祉・児童養護・困窮者支援等の事業を実施されている会員法人様(法人代表者様)を対象として、「居住支援」(本紙裏面参照)に関連する実態を把握することを目的に実施するものです。さらに、本調査にご協力いただきました社会福祉法人様の中から、取組状況の詳細を伺うためのヒアリング調査を行いたいと考えております。その際は、あらためてお願いのご連絡を差し上げます。

つきましては、業務ご多忙の折とは存じますが、本調査の趣旨をご理解いただき、ご協力賜りますよう、お願い申し上げます。

敬具

- 1 保育事業のみを実施される法人様等、本テーマの対象から外れると想定される法人様におかれましては、本調査への回答、及び返信のお手間は不要でございます。
- 2 本調査への回答は、統計的に処理いたします。回答を個別に公表することはありません。また、外部に漏えいすることは一切ありません。
- 3 選択式の設問につきましては、あてはまる選択肢番号に○印を付けてください。空欄が準備された設問の場合は、該当する数字や事柄、ご意見等をご記入ください。
- 4 ご記入いただいた調査票は、**令和2年10月23日(金)まで**に、同封の返信用封筒(切手不要)もしくはFAX、E-mailのいずれかの方法にて、下記の【お問合せ先・調査票返送先】までご返送をお願いいたします。なお、調査票の電子データが入用の場合は、下記【お問合せ先・調査票返送先】までお申しつけください。
- 5 ご回答いただいた法人様には、本調査結果の報告書等を後日、送付させていただきます。

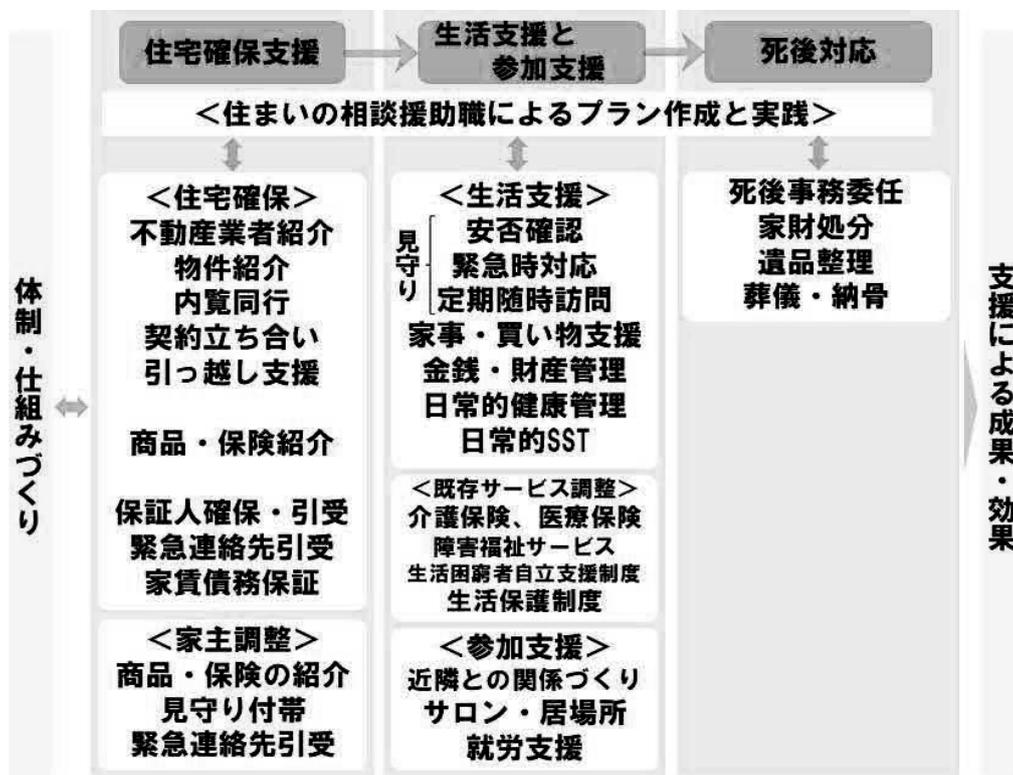
【お問合せ先・調査票返送先】

一般財団法人 高齢者住宅財団 落合(おちあい)・折田(おりた)・川原(かわはら)
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1丁目21番1号 ヒューリック神田橋ビル4F
電話：03-6870-2415 FAX：03-6870-2412 Email：chosaw2020-1@koujuuzai.or.jp

本調査における「居住支援」とは…

誰もが住み慣れた地域で、安心して暮らし続けていくためには、公共・民間を問わず、地域の様々な資源をつなげて、適切な住まいと必要な生活支援サービスを受けられる地域環境の整備が必要です。

本調査において具体的に「居住支援」とは、住宅の確保に困難を抱えている方に対して、大家・不動産事業者と連携して物件を確保したり、地域の空き家等の物件を借り上げたりするなど、住まいを確保する「住宅確保支援」とともに、定期的な見守りや生活相談、居住者の地域との関係づくりといった「生活支援と参加支援」を一体的に提供して(利用者の死後の対応含む)、高齢者等の地域居住を支えることを言います。



※居住支援は、一つの法人・団体で取り組んでいるケースもあれば、複数の法人・団体が連携して取り組んでいるケースもあります。

社会福祉法人による居住支援の取組に関する調査

- 回答内容について、後日お電話にて詳細を伺わせていただく場合もありますので、ご担当者様の役職、氏名、連絡先のご記入をお願いいたします。
- なお、本調査にご協力いただいた法人の中から、取組状況の深掘りのため、別途ヒアリング調査を実施する予定です。そのお願いのため、後日ご連絡する可能性がありますこと、ご承知おきいただければ幸いです。

法人名	
住所	
回答者氏名・役職	
回答者連絡先	TEL : () FAX : () E-mail :
法人設立年	西暦 年
法人の事業分野	※該当するものすべてに○ 1. 高齢福祉 2. 障害福祉 3. 保育・児童福祉 4. 低所得者(生活保護・生活困窮) 5. その他
直近年度の事業活動収入額(1つに○)	1. 2億円未満 2. 2億円以上4億円未満 3. 4億円以上6億円未満 4. 6億円以上8億円未満 5. 8億円以上10億円未満 6. 10億円以上
現在の職員体制	職員数 人 うち、常勤 人

はじめに、貴法人の「居住支援」の取組状況について伺います。

問1 貴法人では、法人の事業として、居住支援事業(住宅確保支援と生活支援の一体的提供)を実施していますか。
※高齢者・障害者等の施設への入所支援は除きます。 [1つに○]

1. 実施している (→問3へ) 2. 実施していない (→問2へ)

問2 高齢者・障害者等の「住まい」に関する相談が寄せられた際に、不動産店や民間賃貸物件の紹介と、入居後の生活の支援等を一体的に提供した経験がありますか。 [1つに○]

1. ある (→問3へ) 2. ない (→SQへ)

SQ <<ない>>を選択した場合 ←

① 法人としての「居住支援」に対する今後の取組意向 [1つに○]

1. 検討・取組予定がある 2. 検討・取組予定はない

② 今後、居住支援の取組を検討、実施するにあたって、課題として想定されることは何ですか。
具体的にお答えください。

⇒以上で質問は終了です。ご協力ありがとうございました。
居住支援を行っている法人・団体は、問3以降へお進みください。

貴法人が「居住支援」に取り組むことになった経緯について伺います。

問3 ① 貴法人が居住支援を実施することになったのはいつ頃からですか。 西暦 () 年

② 貴法人が居住支援を実施することになった背景や目的について、具体的にお答えください。

問4 貴法人が、居住支援に取り組む意義や目的、重視していることは何ですか。〔〇はいくつでも〕

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. 住まいに対する高齢者のニーズに応える | 4. 地域の高齢者等の社会参加をサポートする |
| 2. 地域公益活動の一環 | 5. その他(具体的に |
| 3. 高齢者の孤立を防ぐ |) |

貴法人の居住支援に関する体制づくりや仕組みづくりについて伺います。

問5 貴法人の内部では、居住支援を実施するにあたって、どのような体制で臨んでいますか。〔1つに〇〕

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. 居住支援の担当部署を設置し対応している | 3. 居住支援の担当は置かず、適宜対応している |
| 2. 居住支援の担当者を任命し対応している | 4. その他(具体的に |
| |) |

問6 住まいに関する相談は、どのような経緯・経路で貴法人に寄せられますか。〔〇はいくつでも〕

- | | | |
|--------------|---------------|--------------|
| 1. 本人 | 5. 民生委員 | 9. ケアマネジャー |
| 2. 家族・親族 | 6. 自治会・町内会 | 10. 行政 |
| 3. 家主 | 7. 近隣住民 | 11. その他(具体的に |
| 4. 法人内の他の事業所 | 8. 地域包括支援センター |) |

問7 貴法人では、どのような方法で住宅・物件を確保していますか。〔〇はいくつでも〕

- | | |
|------------------|-----------------|
| 1. 不動産団体を通じて | 5. 貴法人によるサブリース |
| 2. 自ら不動産店・大家と調整 | 6. 貴法人の自己所有物件 |
| 3. 協力不動産店の紹介 | 7. 地域生活定着支援センター |
| 4. 居住支援協議会や行政の協力 | 8. その他(具体的に |
| |) |

→「不動産団体を通じて/自ら不動産店・大家と調整/協力不動産店の紹介」のいずれかを選択した場合

SQ① 地域に数ある不動産関係者の中から、連携・協力してもらえそうな不動産団体、不動産店・大家を、どのように見つけ出しましたか。具体的にお答えください。

SQ② 連携・協力している不動産業者の数をお答えください。〔数字を記入〕

連携・協力関係にある不動産業者の数	事業者(社)
うち、これまで実際に物件紹介等の連携実績のある不動産業者の数	事業者(社)

SQ③ 住宅・物件確保に関して、不動産店や大家が抵抗するようなケースはありますか。その場合、不動産店や大家が抵抗感を感じるの、どのような点ですか。また、その抵抗感を軽減したり、理解を得るために、どのような工夫をしていますか。具体的にお答えください。

貴法人が実施している「居住支援プログラム」の具体的な取組内容について伺います。

問8 貴法人が実施している居住支援の対象者は、どのような特性の方ですか。〔〇はいくつでも〕

- | | | |
|----------|------------|---------------|
| 1. 高齢者 | 6. 外国人 | 11. 被災者 |
| 2. 身体障害者 | 7. DV 被害者 | 12. 犯罪被害者 |
| 3. 知的障害者 | 8. ひとり親世帯 | 13. 児童養護施設退所者 |
| 4. 精神障害者 | 9. 生活保護受給者 | 14. 刑余者 |
| 5. 子育て世帯 | 10. 低額所得者 | 15. その他(具体的に |
| | |) |

問9 貴法人が実施している居住支援の内容について、「自ら実施」もしくは「他と連携して実施」の別に「○」を付けてください。なお、「他と連携して実施」の場合は、主な連携先に「○」を付けてください。

※ここでは、入居までの支援（住宅確保支援）と入居後の支援（生活支援）を一体的に提供しているケースのみお答えください。

「自ら実施」、「他と連携して実施」している支援、
それぞれあてはまるものに○
（「他と連携して実施」の場合は主な連携先に○）

		自ら実施	他と連携して実施 (○はいくつでも)
住宅確保支援	A 不動産業者・物件の紹介		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	B 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	C 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	D 緊急連絡先の確保		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	E 賃貸借契約時の保証人の引受		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	F 家賃債務保証		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	G 事業所(法人)で借り上げて入居支援(サブリース)		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	H シェルター等への一時的な入居支援		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	I 引っ越し時の家財整理、搬出・搬入などの支援		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
生活支援	J 安否確認・緊急時対応(緊急通報、駆け付けなど)		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	K 定期、または随時の訪問(見守り、声かけ)		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	L 生活支援(家事・買い物支援等)		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	M 金銭、財産管理		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	N 近隣との関係づくり、サロン等への参加		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	O 近隣や家主との間のトラブル対応		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
死後対応	P 就労支援		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	Q 死後事務委任(行政への諸手続、関係者への連絡)等		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	R 家財処分・遺品整理		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織
	S 葬儀、納骨等		1. 行政 2. 社協 3. 民間組織

↓ 該当する場合には、下記①～③の付問にもお答えください

SQ① ≪住宅確保支援(A～Iのいずれか)≫を選択した場合

入居までの支援(住宅確保支援)に関して、実施している支援の内容や方法等、貴法人の支援の特色や注力していることなどを具体的にお答えください。

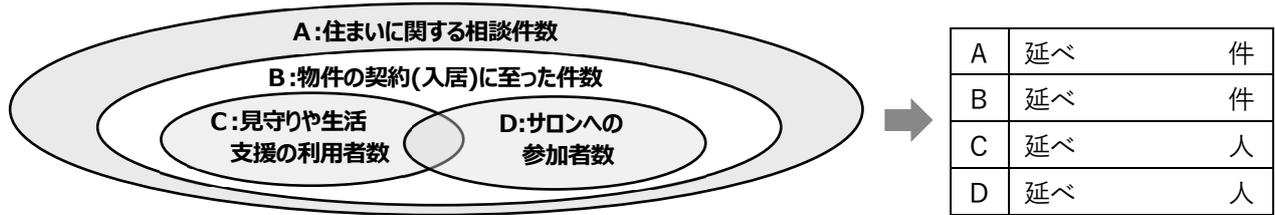
SQ② ≪生活支援(J～Pのいずれか)≫を選択した場合

入居後の支援(生活支援)に関して、入居者が孤立しないための工夫や入居後のトラブルへの対応など、実施している支援の内容や方法について、貴法人の支援の特色や注力していることなどを具体的にお答えください。

SQ③ ≪死後対応(Q～Sのいずれか)≫を選択した場合

入居者が亡くなった後の対応に関して、実施している支援の内容や方法等、貴法人の支援の特色や注力していることなどを具体的にお答えください。

問 10 貴法人に寄せられる住まいに関する相談の件数等について伺います。下記の図に示した項目について、把握している範囲で構いませんので、該当する件数・人数をご記入ください(2019年4月～2020年3月末)。



問 11 貴法人では、居住支援の継続的な実施やサービスの質の向上に向けて、どのような工夫や取組を行っていますか(担当者の負担の軽減、財源の確保、サービスを見直す仕組み、適切な記録と管理、人材育成・研修など)。具体的にお答えください。

問 12 新型コロナウイルスの感染拡大の影響によって、貴法人の居住支援の取組に支障をきたしていることはありますか。特に問題視していることについて、その内容と対応策について具体的にお答えください。

問 13 居住支援法人の指定と居住支援協議会の有無について伺います。

※「居住支援法人」とは、住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者等)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、入居者への家賃債務保証、賃貸住宅への入居に係る情報提供・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団体です。

※「居住支援協議会」とは、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居を推進するために、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携して設立される協議会です(全都道府県で設立しているほか、51市区町において設立されています(令和2年6月30日時点))。

① 「居住支援法人」の存在を知っていましたか。〔1つに○〕

1. 知っていた 2. 知らなかった	→	居住支援法人の指定 (1つに○)	[a. 受けている	b. 受けていない]
-----------------------	---	------------------	---	----------	-----------	---

② 今後、居住支援法人の指定を受ける意向はありますか。〔1つに○〕

1. ある
2. ない

③ 貴法人が所在する市区町村には「居住支援協議会」はありますか。〔1つに○〕

1. 所在する市区町村に居住支援協議会がある 2. 所在する市区町村に居住支援協議会はない 3. わからない	→	貴法人は、その居住支援協議会に	[a. 参加している	b. 参加していない]	(1つに○)
--	---	-----------------	---	-----------	------------	---	--------

最後に、居住支援を実施したことによる成果や効果について伺います。

問 14 貴法人が居住支援を実施したことにより、各ステークホルダーにとって、どのような成果や効果をもたらされたと思いますか。思い当たることを自由に、具体的にお答えください。

●対象者・利用者にとって

●自法人にとって

●そのほか、家主や不動産業者、行政や福祉関係者、地域にとって

～ 質問は以上です。ご協力ありがとうございました。～

令和2年度

居住支援全国サミット

YouTube配信

厚生労働省、国土交通省及び法務省では、生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを養育する世帯、刑務所出所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、国における住宅や福祉に関する施策と各地の居住支援法人および居住支援協議会等で行っている先進的な取り組みに関する情報提供の場として、『居住支援全国サミット』を開催します。なお、今年度は、コロナ禍のためWEB配信のみとなります。皆様のご参加をお待ちしております。

開催日時

令和3年3月22日(月) 10:00～15:30(12:00～13:00休憩)

① あいさつ 厚生労働省老健局長、国土交通省住宅局長

② 居住支援の最新施策動向 厚生労働省、国土交通省、法務省

③ 「住まいと生活支援の一体的提供」の好事例紹介

社会福祉法人多摩同胞会、社会福祉法人佑啓会、社会福祉法人南高愛隣会、社会福祉法人長野県社会福祉協議会

④ 講演 「居住支援の全体像と普及に向けて」

～令和2年度老人保健健康増進等事業「住まいと生活支援の一体的提供に関する普及啓発事業」より～

日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上 由起子

⑤ パネルディスカッション 「地域における居住支援体制の構築」

コーディネーター 日本大学文理学部社会福祉学科 教授 白川 泰之

コメンテーター 日本社会事業大学専門職大学院 教授 井上 由起子

パネリスト 名古屋市、東みよし町(行政・居住支援協議会)

お申込み

参加費 無料

参加対象 地方公共団体、居住支援法人、不動産関係団体等、住宅確保要配慮者の居住支援に関わる団体

主催 厚生労働省・国土交通省

申込方法 以下のURLにアクセスし、申込フォームに必要事項をご入力の上、お申込み下さい。

お申込み後、視聴に必要な情報(視聴用URL等)をメールでご案内いたします。

《お申込み専用URL》 <https://www.koujuuzai.or.jp/k-summit/>

お問合せ

事務局 一般財団法人高齢者住宅財団 (担当:企画部 水本・赤木)

〒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

TEL:03-6870-2415 (平日9:30～17:45 土日祝は休み)

FAX:03-6870-2412 E-MAIL:k-summit@koujuuzai.or.jp

令和2年度老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業
住まいと生活支援の一体的提供に関する取組の普及啓発等事業

報告書

令和3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ビル4階
<http://koujuuzai.or.jp/>

※無断転載厳禁

