

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

地方自治体における居住支援の取組に関する 調査研究事業

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

地方自治体における居住支援の取組に関する調査研究事業

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	2
第1章 取組の背景	
1. 既存資源を活用した新たな住まい・住まい方の提案	5
2. 地域善隣事業の仕組み	7
3. 厚生労働省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」	8
4. モデル事業の成果	10
5. 国土交通省「新たな住宅セーフティネット制度」	13
第2章 各自治体の取組の経過	
1. 第1回全体会議の概要	19
2. 東京都足立区	47
3. 滋賀県東近江市（社会福祉法人六心会）	54
4. 大分県日出町（社会福祉法人暘谷福祉会）	68
第3章 地方自治体における居住支援の取組の普及に向けて	
1. 第2回全体会議の概要	79
2. 本事業の成果と展望	137
白川泰之（日本大学文理学部社会福祉学科 教授）	
3. 居住支援を通して新たな地域包括ケアシステムを目指す	140
吉田真哉（社会福祉法人やすらぎ会 住まいの生活支援事業担当）	
4. 今後の取組の普及に向けて	144

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

厚生労働省は、平成26年度から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を行い、社会福祉法人等による住まい確保と生活支援を一体的に提供する取組が、全国15自治体で実施された。その成果により、地域支援事業の一つである「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の拡充が図られ、空き家等の民間賃貸住宅への入居支援、入居後の生活支援が、平成29年度以降、可能になったところである。

国土交通省においても、平成29年度から新たな住宅セーフティネット制度がスタートし、入居を拒まない賃貸住宅の登録や、住宅改修費・家賃低廉化助成等の経済的支援、居住支援法人の指定・居住支援協議会の設立促進等、居住支援を進めるための制度的環境は整備されてきた。

ところで地域に目を向けると、高齢者のみ世帯が増加する一方で、施設利用の重点化・効率化が進み、地域での継続居住を図るための方策として、住まいと生活支援を一体的に提供する居住支援が有効である。しかし、居住支援に関心があっても、どこから手を付けたらよいかわからない、福祉関係者と住宅関係者の接点がない、行政も住宅部局と福祉部局の連携が困難等、課題が多く、取組が広がっていない現状がある。

民間賃貸住宅における入居拒否、退院後の住まい確保、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームに入居困難な低所得高齢者等、地域における居住支援のニーズは今後ますます高まる。自治体の地域包括ケアシステム構築の上で、居住支援は重要な施策の一つである。

そこで、居住支援の取組意向をもつ社会福祉法人や自治体等を選定し、有識者、及び先進自治体・社会福祉法人の実務家等を派遣して、居住支援の立ち上げに向けた伴走支援を行うこととした。

高齢者住宅財団は、平成23年度から、空き家等を活用した低所得高齢者等の居住支援について調査研究を行い、事例収集や事業スキームの提案、低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業のフォローアップ等を行ってきた。そのノウハウとネットワークを活用し、東京都足立区、社会福祉法人六心会（滋賀県東近江市）、社会福祉法人暁谷福祉会（大分県日出町）に対し、各自治体・団体への詳細なヒアリング等を踏まえて支援体制を組み、助言等を行いながら、取組の後押しを行った。

また、今後、居住支援に取り組もうとする自治体等が活用できるようにするため、今回実施した伴走支援における立ち上げのプロセス、課題や対応策等について整理して、とりまとめを行った。

2. 事業内容

(1) 対象の選定

- ①東京都足立区：足立区福祉部高齢者施策推進室地域包括ケア推進課
足立区都市建設部建築室住宅課
- ②滋賀県東近江市：社会福祉法人六心会
- ③大分県日出町：社会福祉法人暘谷福祉会

(2) 支援体制

居住支援にかかる有識者、実践者による委員会を設置した。

委員：日本大学文理学部社会福祉学科 教授 白川泰之

京都府立大学生命環境学部環境デザイン学科 准教授 鈴木健二

社会福祉法人リガーレ暮らしの架け橋 理事長 山田尋志

社会福祉法人やすらぎ会 住まいの生活支援事業担当 吉田真哉

オブザーバー：厚生労働省老健局高齢者支援課 課長補佐 森岡信人

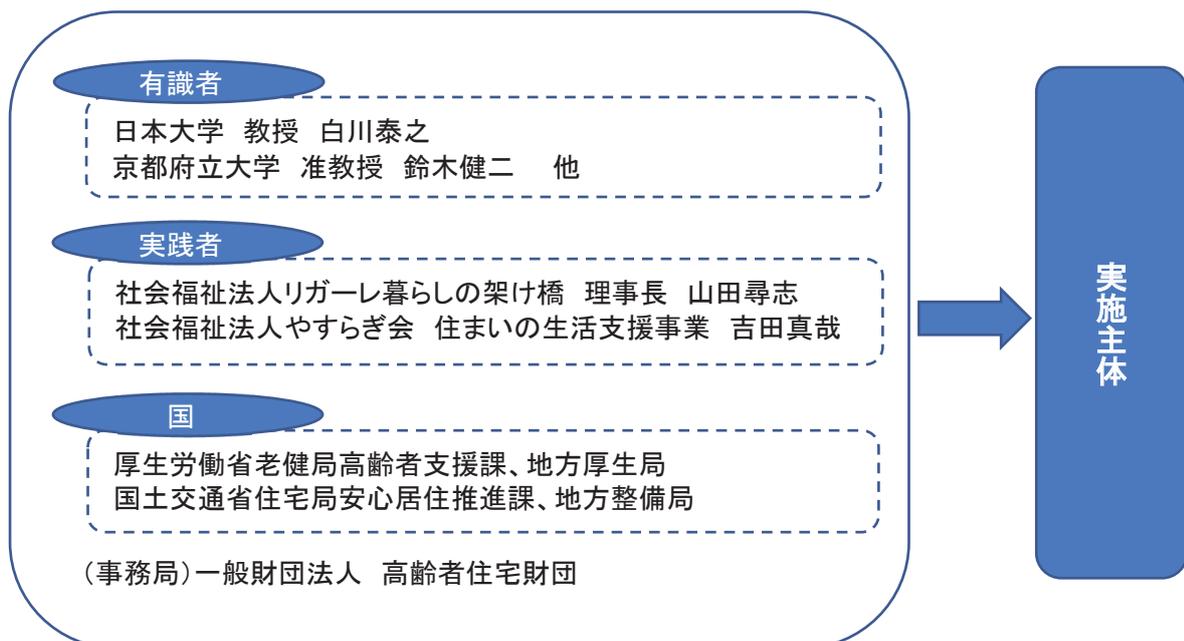
厚生労働省老健局高齢者支援課高齢者居住支援係 係長 佐藤幸

厚生労働省老健局振興課 地域包括ケア総合調整官 愛甲健

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

一般財団法人日本総合研究所 調査研究本部



(3) 伴走支援の経過

①各主体への事前ヒアリングの実施

足立区 令和2年7月8日

社会福祉法人六心会 令和2年7月6日

社会福祉法人暘谷福祉会 令和2年7月10日

②第1回 全体会議の開催

・令和2年7月29日 13:30~16:30 航空会館502会議室

・内容 1) 本調査の趣旨について

2) 居住支援にかかるレクチャー

厚生労働省/国土交通省

事例紹介：京都市老人福祉施設協議会の取組 山田尋志委員

3) 実施団体からの報告

足立区/社会福祉法人六心会/社会福祉法人暘谷福祉会

4) 意見交換

③自治体ごとの取組支援

足立区：白川教授、足立区、事務局で検討会を3回開催

8月21日、9月25日、11月25日

社会福祉法人六心会：11月2日 東近江市における居住支援に関する意見交換会

12月25日 やすらぎ会・天理市内視察

社会福祉法人暘谷福祉会：10月29日 第1回日出町勉強会

3月4日 居住支援法人住むケアおおいたヒアリング

※上記以外に、随時オンライン会議等により進捗状況の確認や方向性のすり合わせ等を行い、適宜、助言等を行った。

④第2回 全体会議の開催

・令和3年3月8日 14:00~17:00 AP八重洲Wルーム

・内容 1) 経過報告（事務局）

2) 実施団体からの報告と質疑

足立区/社会福祉法人六心会/社会福祉法人暘谷福祉会

3) 「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」実施自治体からの報告

・社会福祉法人本別町社会福祉協議会（北海道本別町）

・社会福祉法人江刺寿生会養護老人ホーム松寿荘（岩手県雫石町）

・横手市市民福祉部社会福祉課（秋田県横手市）

・社会福祉法人福岡市社会福祉協議会（福岡県福岡市）

4) 総括質疑

(4) 伴走支援のとりまとめ・報告書の作成

伴走支援の内容（全体会議と自治体ごとの取組支援の内容等）について、取組や支援のプロセスに沿って、検討内容や対応策等について整理を行い、今後取り組もうとする自治体等が参考となるよう、とりまとめを行った。

第1章 取組の背景

第1章 取組の背景

人口減少と高齢化が同時進行し、単身高齢者が増え、地域コミュニティの弱体化も進む。新たな施設整備では対応が困難な、経済的問題に加え、人間関係・社会関係の欠乏により孤立する高齢者の居住の問題が顕在化してきた。

本稿では、研究チームと高齢者住宅財団が、平成23年度以来、空き家等を活用した新たな地域居住の仕組みについて模索してきた経緯から、平成26年度に厚生労働省が「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を創設し、さらに、住宅・福祉の連携のもと、国土交通省が平成29年に創設した「新たな住宅セーフティネット制度」につながっていく経過をまとめる。

このプロセスの中で重要な位置を占めるのは、前例がほとんどないなかで、それぞれの問題意識に基づいて、居住支援に取り組んだ自治体や社会福祉法人等の実践活動である。上記のモデル事業の意義は大きかった。さらに本年度の本研究では、令和時代の新たなモデルを見出すことを目的の一つとした。

令和2年度には、厚生労働省、国土交通省、法務省の3省による、「住まい支援の連携強化のための連絡協議会」(https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_12791.html)が設置された。住宅に困窮する、あらゆる背景をもつ人々に対して「居住支援」を推進することが政策目標となった今日までの流れを整理する。

1. 既存資源を活用した新たな住まい・住まい方の提案

平成21年3月に、群馬県渋川市の「静養ホームたまゆら」で入所者10人が火災事故により死亡した。犠牲になった10人のうち6人が、都内23区に住む要支援・要介護で身寄りのない生活保護受給者だった。

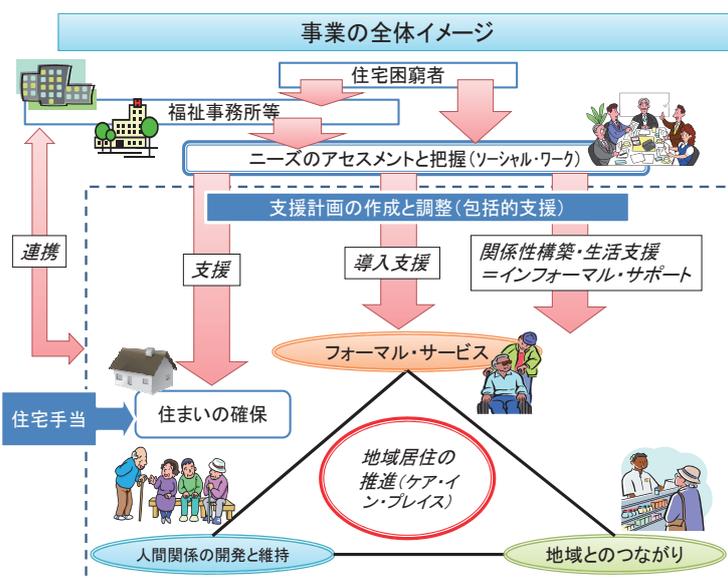
当時、特別養護老人ホームの待機者50万人といわれ、制度の狭間に陥った高齢者等を対象とした貧困ビジネスが社会問題化していた。有料老人ホームやサ高住に入居するための費用負担が困難な、低所得高齢者の住まいの対策は急務であることから、高齢者住宅財団は、平成23年秋に、「低所得高齢者等の住宅確保」に関する調査研究に着手した。

高齢者の居住実態、経済状況等の基礎的なデータと、生活保護制度や公営住宅制度、多種多様な高齢者向け居住施設を横断的に整理・分析し、次のことが明らかになった。

- ・都市部の借家層を中心に、居住が不安定な単身・要支援要介護の低所得高齢者が今後、急増する。
- ・既存の制度や施設整備では十分な対応が困難なためより普遍的で根本的な方策が必要。
- ・住まいの困窮は、経済的な困窮だけではなく、人間関係・社会関係の欠乏も大きな要因（保証人がいない、社会サービスに結びつかない、地域からの排除等）。

上記から、住宅困窮リスクを抱える低所得高齢者に対しては、住まいとともに、関係性の構築や家族的な支援（インフォーマル・サポート）が必要であると分析した。そして、既存資源の有効活用を図った、より普遍的で根本的な方策として、地域社会の中で、空き家を活用した「住まいの確保（ハード）」と「住まい方の支援（ソフト）」、「住宅手当」を一体的に提供することにより、地域での居住継続を保証するという考え方（地域社会包摂型セーフティネット）を提案した。

図表 1-1 地域社会包摂型セーフティネットのイメージ（平成 23 年度報告書）



次いで、平成 24 年度には、NPO 法人ふるさとの会や大牟田市などの、複合的な困難を抱えた高齢者や、退院後に自宅に戻りたくても戻れない高齢者を、地域で支える先駆的な取組を調査した。

そこから、増加する空き家を活用し、地域の中でつながりを作りながら生活支援を一体的に提供して、低所得高齢者等の地域居住を支えるという新しい仕組み、「地域善隣事業」を提案した。

なお、「地域善隣事業」という名称は、地域の多様な主体とのつながりの中で、困難を抱える方の居住を支えるという点で、空き家に行き場のない高齢者を抱え込む貧困ビジネスと差別化をし、かつ、この試みが、日本の伝統に由来することを強調するという意図があった。

「善隣館」は、昭和初期に金沢で、地域の篤志家により整備された地域の福祉拠点である。社会経済状況の変動と都市化の進行の中で困窮に陥る人々に対し、民間発意で社会問題に対応しようと、住民の連帯意識を基盤にして、生活困窮者の支援や教育、生活相談等を担っていた。戦後、社会福祉法人となり今日残っている善隣館もある。この日本の伝統にあった相互扶助をよみがえらせ、現代風に再構築することが地域善隣事業の一番の目的と考えた。

2. 地域善隣事業の仕組み

地域善隣事業の対象は、低所得で身寄りのない、地域から孤立しがちな高齢者等である。特に、民間借家に住む単身高齢者は、病気等をきっかけに医療費・介護費の負担が重くなり、家賃支払いが厳しくなったり、認知症等によるトラブルで、住まいを失うリスクが高い。

公営住宅や施設は空きがなく、また、別の民間賃貸住宅に住み替えたくても、不動産業界では高齢者は敬遠される。保証人がいない場合は、さらに住まいの確保が困難である。

地域善隣事業は、地域の社会福祉法人や社会福祉協議会、NPO 法人等が高齢者の見守りや生活支援を行うことで、家主の安心を保障し、住まいの確保を行おうというものである。

住まいに困窮する要因として、心身の疾患や経済的・家庭的な困難など、複合的な課題を抱えている場合がある。そこで、対象者のアセスメントを行って課題を整理し、医療や介護、福祉制度、ボランティアなど必要な社会サービス等につなげながら、家主の安心も確保しつつ、安定的な地域生活を送ることができるように、支援する。

そのため、地域善隣事業の実施主体は、行政機関や地域包括支援センター、医療機関、介護事業所、自治会や住民組織、家主や不動産会社などと、幅広いネットワークをつくる必要がある。これを「プラットフォーム」と呼んだ。居住支援協議会がまだ発足していない自治体においては、地域ケア会議等のすでに地域にある協議体に住まい関係者が入れればよい。この中で、今までつながりのなかった福祉関係者と不動産関係者がしっかりと手を結ぶことが重要である。

図表 1-2 地域善隣事業の仕組み



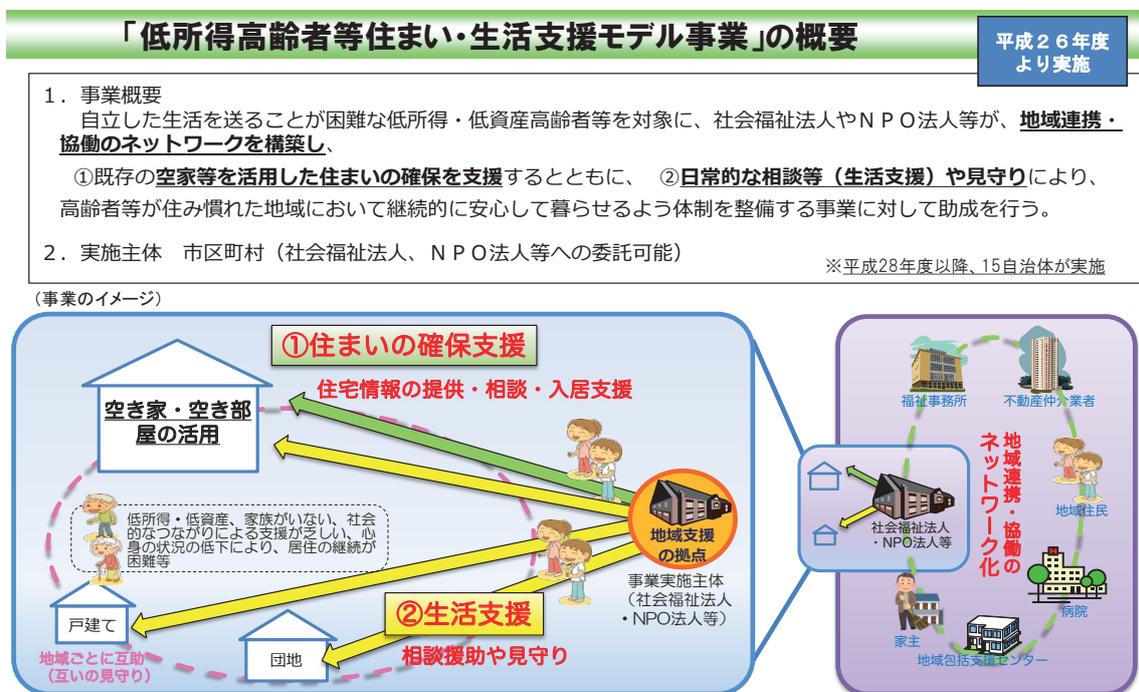
そして、対象者を一方的に支援される側にするのではなく、入居者同士や地域の方とつながりを作って互助の関係を築いていくことが、地域善隣事業のポイントである。つながりのなかで、人は自立していく力を回復していく。

また、低所得高齢者等の地域居住を推進することは、家主に賃料収入が入るだけでなく、商店街や地域の医療機関・介護事業所を利用するため、結果として、高齢者に給付される社会保障費が地域のなかで循環する。リスクを分散しつつ win-win の関係を構築し、地域全体でメリットを享受しようというものだ。

3. 厚生労働省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」

地域善隣事業を参考に、平成 26 年度に厚生労働省が「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業（以下、「モデル事業」）」を創設した。3 年間の助成をすることにより、事業モデルを作って広く全国展開することとなった。

図表 1-3 低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の概要（厚生労働省資料）



⇒ モデル事業で行われている効果的な取組について、全国的な展開を図っていく。

このモデル事業に、平成 26 年度には 8 自治体、平成 27 年度に 4 自治体、平成 28 年度に 3 自治体が応募した。社会福祉法人や社会福祉協議会が、施設機能の地域展開や、民間賃貸に入居困難な高齢者支援の必要性を感じて自治体とともに応募したケース、逆に、自治体が施設以外の選択肢を作るために社会福祉法人等に働きかけて応募したケース等があった。

高齢者住宅財団では、すべての応募自治体が 3 年間の助成期間を終える平成 26 年度から 30 年度まで、フォローアップ調査を行った。課題や障害については助言をしながら個別に伴走し、また、モデル自治体同士の意見交換会等も行って、事業推進の後押しを行った。そ

して、各年度の事業の進捗状況、成果・課題等を整理し、後続の自治体の参考になるようにとりまとめを行った。

図表 1-4 モデル事業実施自治体と実施主体

自治体名	主たる事業実施主体(当時)	自治体名	主たる事業実施主体(当時)
平成 26 年度～		平成 27 年度～	
北海道本別町	本別町社会福祉協議会	宮城県岩沼市	(公社)青年海外協力協会
岩手県雫石町	養護老人ホーム松寿荘	秋田県横手市	(社福)一真会、(社福)横手福寿会、(社福)相和会 他
神奈川県横浜市	上飯田地域ケアプラザ	埼玉県和光市	NPO法人ワーカーズコープ
神奈川県川崎市	NPO法人楽 やまて企業組合	福岡県うきは市	うきは市社会福祉協議会
京都府京都市	京都市老人福祉施設協議会	平成 28 年度～	
奈良県天理市	社会福祉法人やすらぎ会	栃木県栃木市	(一社)栃木市地域包括ケア推進ネットワークあつたかとちぎ
福岡県福岡市	福岡市社会福祉協議会	静岡県浜松市	社会福祉法人天竜厚生会
大分県豊後大野市	養護老人ホーム常楽荘	福岡県大牟田市	NPO法人ライフサポート協会

図表 1-5 地域善隣事業とモデル事業に係る調査研究の経緯

年度 (平成)	地域善隣事業(高齢者住宅財団の調査研究)	低所得高齢者等住まい・生活支援 モデル事業(厚生労働省)
23 年	問題の所在を明らかにし、空き家活用による「住まいの確保」と「住まい方の支援(生活支援)、住宅手当の一体的提供を提案	
24 年	2自治体でのフィージビリティ・スタディを踏まえ、「住まいの確保」と「住まい方の支援」を一体的に提供するスキームを「地域善隣事業」と命名	
25 年	地域善隣事業を実践に移すため、「理念と仕様」を示し、取組みの具体的な考え方を整理	
26 年	地域善隣事業の全国展開に向けた情報収集と、モデル事業のフォローアップ調査	地域善隣事業を参考にしたモデル事業を開始。8自治体が採択
27 年	退院後の住まいの確保が困難な高齢者の実態調査と、その受け皿としての地域善隣事業	新規4自治体が採択
28 年	モデル事業の効果検証、地域善隣事業の普及のためのDVD作成、全国シンポジウムの開催	新規3自治体が採択
29 年	居住支援ニーズ推計シートの開発、事業にかかる費用と効果等に関する検証、全国ブロック別説明会の開催(全国8か所)	
30 年	居住支援団体全国調査(基礎自治体、社協、居住支援団体)、取組の手引きの作成、全国シンポジウムの開催、モデル事業の総括	モデル事業終了

さらに、平成 29 年度にはモデル事業や地域善隣事業の普及と拡大のため、全国大会や地方ブロック別説明会を行った。

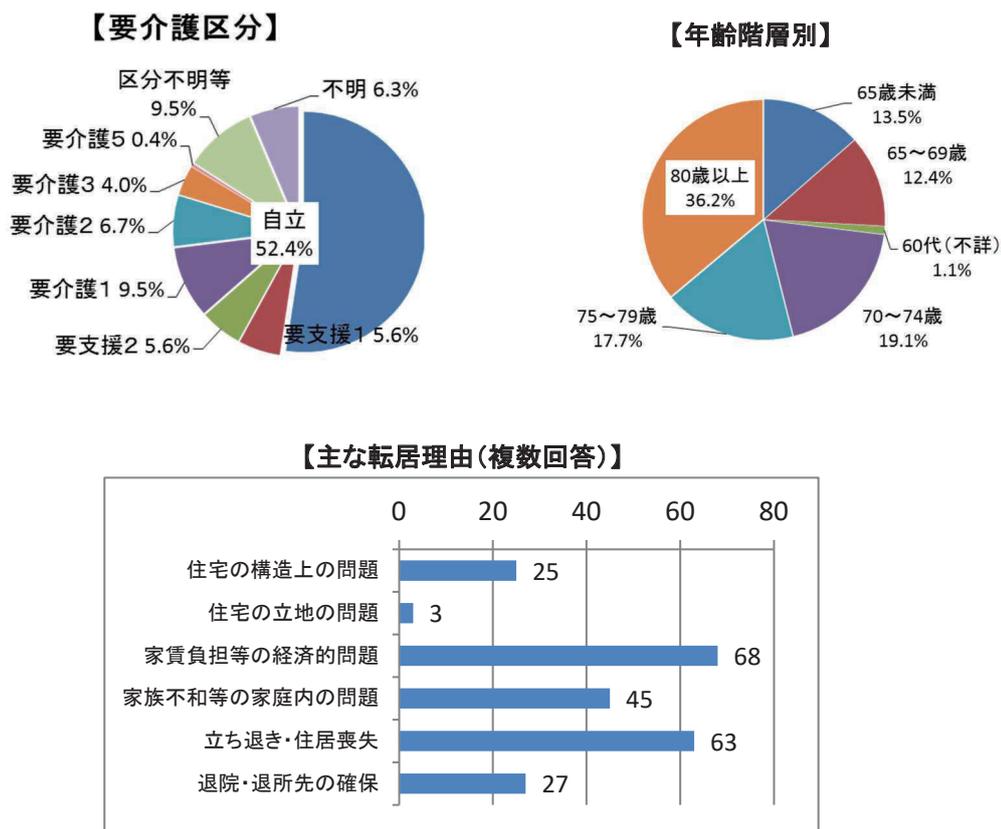
なお、各自治体の取組は報告書として毎年とりまとめを行った。また、平成 28 年度に作成した京都市、福岡市、本別町、豊後大野市、大牟田市の取組の紹介ビデオもあわせて、高齢者住宅財団のホームページ（https://www.koujuuzai.or.jp/researcher_record/）で見ることができる。

4. モデル事業の成果

(1) 入居実績の分析

平成 26 年度から実施した 8 自治体につき、3 年弱で入居が実現した合計 246 世帯、282 人の内訳を分析した。（本別町、雫石町、横浜市、川崎市、京都市、天理市、福岡市、豊後大野市の 8 自治体の実績（平成 28 年 12 月末現在））

図表 1-6 モデル事業の入居実績の分析



入居実績をみると、75 歳以上の高齢者が半数強を占め、また、要介護認定を受けた者が半数弱であった。いずれも、今まで民間賃貸住宅で受け入れ困難であった層である。主な転居理由は、「家賃負担等の経済的問題」が最多であったが、高齢夫婦世帯の夫が死亡することにより、年金受給額が減少して家賃支払いが困難になるケースが多い。そのほか、「立退

き・住居喪失」、「家庭内問題」等と続くが、その背景に、固有の複合的な課題を抱えていることが想像される。

(2) 居住支援のパターン

居住支援は、「相談」⇒「アセスメント」⇒「住宅確保（マッチング）」⇒「生活支援」という流れで行われる。各自治体の実践から、住宅確保及び生活支援の提供方法によって、下記の3パターンが見出された。

①同一団体が入居前後を通じ、一貫して支援

不動産会社と連携し、社会福祉法人等の見守りがあることを要件に不動産会社が物件を提供。（京都市、天理市、横手市、浜松市）

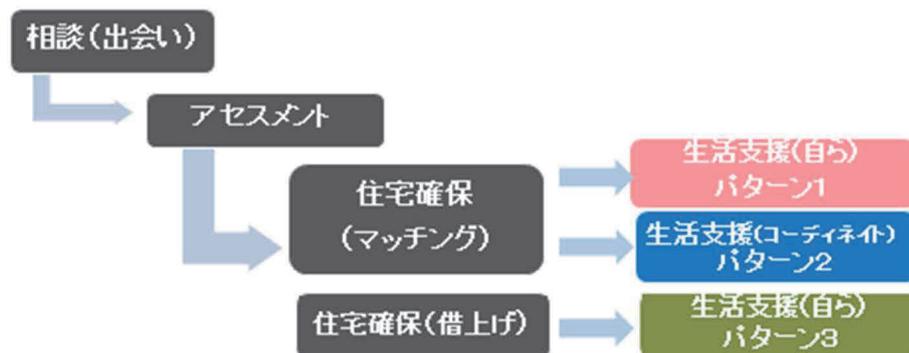
②社協等が生活支援をコーディネートし、不動産会社とマッチング

家族や保証人に求められるサービスをネットワーク化し、アセスメントのうえ、コーディネート。（福岡市、本別町、大牟田市、うきは市）

③社会福祉法人等による借上型（施設機能の地域展開）

養護老人ホーム等が、地域の空き家を借り上げて、生活困難等を抱えた者を住ませ、生活支援を行いながら地域居住を支える。（雫石町、豊後大野市）

図表 1-7 3つの事業パターン



(3) モデル事業の成果、法人に及ぼした影響

以上から、施設入所等では満たせない高齢者の多様なニーズに、地域善隣事業が有効であることが、「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の成果から明らかになった。

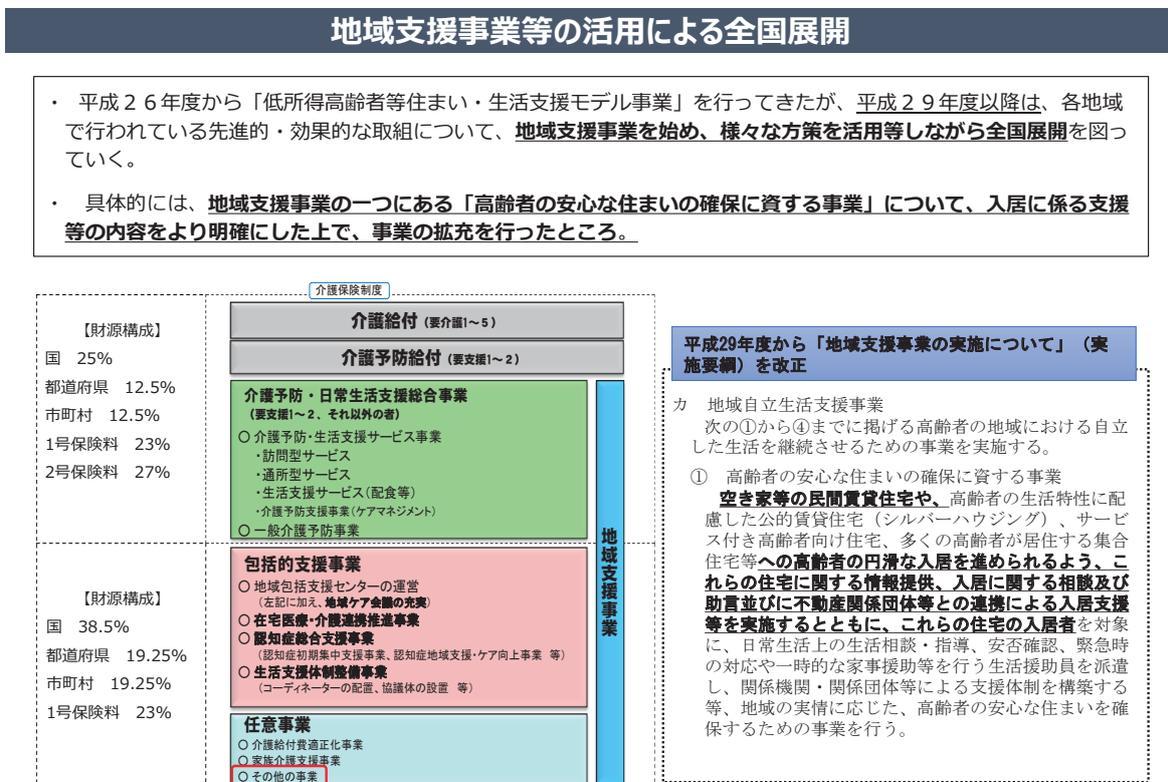
保証人（家族）がいなくても、必要な支援をコーディネートして賃貸住宅への入居を可能にする福岡市の取組、入居後も継続して見守り・生活支援を提供して退院後の高齢者や、養

護老人ホーム・軽費老人ホーム対象者の地域居住を可能にしている京都市・川崎市・豊後大野市・雫石町などの取組、そして、空き家調査を悉皆で行い台帳を作成して、社会福祉協議会のサービスと組合わせてマッチングしている本別町の取組など、多様な主体による多様な方法と成果が、試行錯誤の末に見えてきた。

いずれも、社会福祉法人が培ってきた施設機能やサービス、社会福祉協議会の地域福祉や権利擁護事業等の本来事業をベースに、地域の不動産会社と連携・協働をしたり、賃貸住宅市場が成立しない地方では空き家の掘り起こしを行って、住まいの確保が困難な高齢者を地域で支える実践が実を結んだ。取り組んだ社会福祉法人等からは、「地域での知名度が上がった」、「新しいネットワークが形成できた」、「職員が地域と関わることにより視野を広げ成長した」、「利用者の本来持っている力に気づいて支援のあり方が変わった」等、法人内外に及ぼした様々な波及効果を評価する声があがっている。

モデル事業終了後の財源について、社会福祉法人等が、「地域貢献事業」として取り組むという考え方もあるが、厚生労働省では、モデル事業の成果を踏まえ、平成29年に介護保険制度の地域支援事業の一つにある「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」を拡充し、「入居支援・入居後の生活支援」が行えるようになった。

図表 1-8 地域支援事業等の活用による全国展開（厚生労働省資料）



5. 国土交通省「新たな住宅セーフティネット制度」

(1) 新たな住宅セーフティネット制度の概要

平成 29 年 10 月に、国土交通省は「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」の一部を改正し、新たな住宅セーフティネット制度を創設した。

この制度は、増加する空き家・空き室を活用して、単身高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者（以下、「要配慮者」という）の住まいを確保するとともに、円滑な入居・居住のために必要な支援を行う取組を推進するものである。大きく、以下の 3 本柱により構成される。

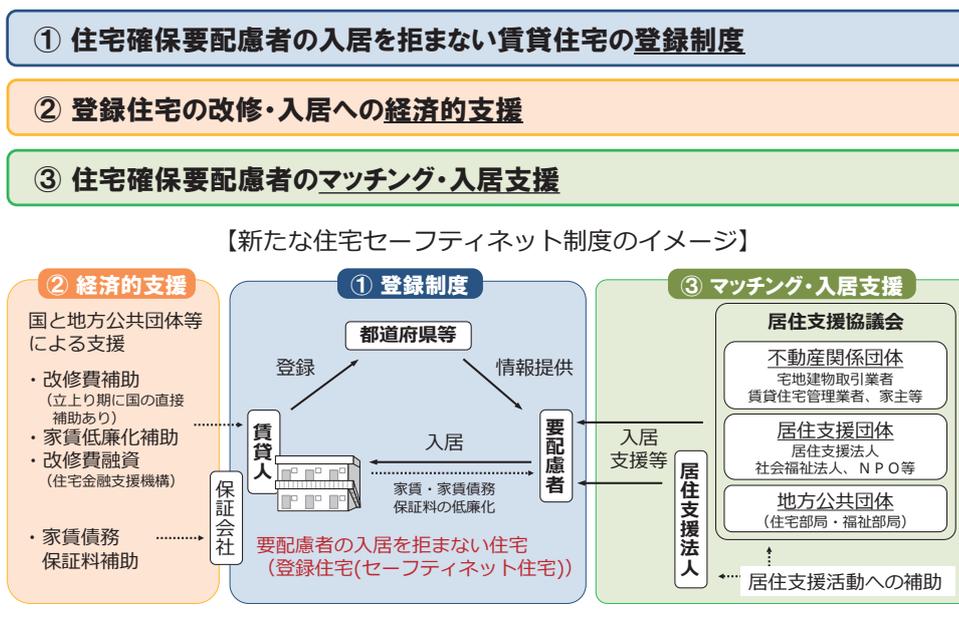
- ①要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（セーフティネット住宅）
- ②登録住宅の改修や家賃低廉化等の経済的支援
- ③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

なお、住宅確保要配慮者とは、同法律上、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等と定められている。

図表 1-9 新たな住宅セーフティネット制度の概要（国土交通省資料）

新たな住宅セーフティネット制度の概要

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



また、登録制度とは、要配慮者の入居を拒まない、一定の基準を満たした賃貸住宅について、都道府県・政令市・中核市に登録をすることにより、都道府県等が、その登録した

住宅の情報を、要配慮者等に広く提供するものである。（セーフティネット住宅情報提供システム <https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>）

登録基準は、耐震性を有すること、住戸の床面積が原則 25 m²以上であること等であり、シェアハウス（共同居住型賃貸住宅）の場合は、専用居室が9 m²以上であること等の基準が別途、定められている。なお、登録基準については、地方公共団体が、供給促進計画を定めることにより、強化や緩和をすることが可能である。実際に、都市部では、手ごろな家賃帯の登録住宅をより多く確保するため、最低床面積基準を 25 m²よりも下げている自治体が見られる。

（2）居住支援法人

改正住宅セーフティネット法では、要配慮者へのハード面での整備を推進するとともに、ソフト面での支援も強化された。

要配慮者が賃貸住宅等に入居する際、大家や不動産会社等は、様々な不安を抱えている。それら住宅提供側の不安を解消するために、入居に係る相談や住宅に関する情報提供のみならず、入居後の見守り等の生活支援、家賃債務保証等の支援を継続的に行うことが重要である。そうした居住支援活動を行う主体として、都道府県の指定を受ける「居住支援法人」が創設された。

法律で定められた居住支援法人の主な役割は、以下の通りである。

- ・登録住宅入居者の家賃債務保証
- ・賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ・見守りなど要配慮者への生活支援
- ・上記3点に附帯する業務

令和3年1月29日現在、全国で352者が居住支援法人の指定を受け、活動している。

図表 1-10 居住支援法人制度の概要（国土交通省資料）

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

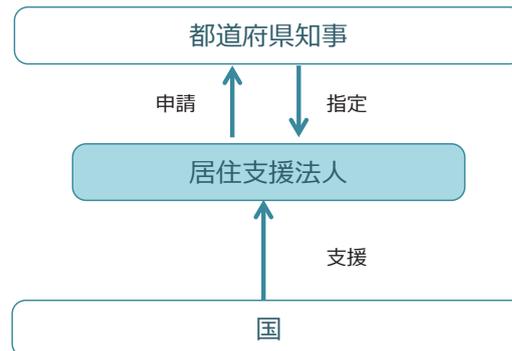
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附随する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

【制度スキーム】



● 居住支援法人への支援措置

- ・居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円等）。
- ・[R2年度予算] 共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.5億円）の内数

配慮者の居住支援を行う。都道府県レベルでは、すべて設置済である。

しかし、居住支援は、要配慮者の個別のニーズに応じた丁寧な支援を行う必要があり、現場に近い、市区町村レベルでの設置が望ましい。現在、設置済市区町村は全国で56に留まっている（令和3年1月29日現在）。

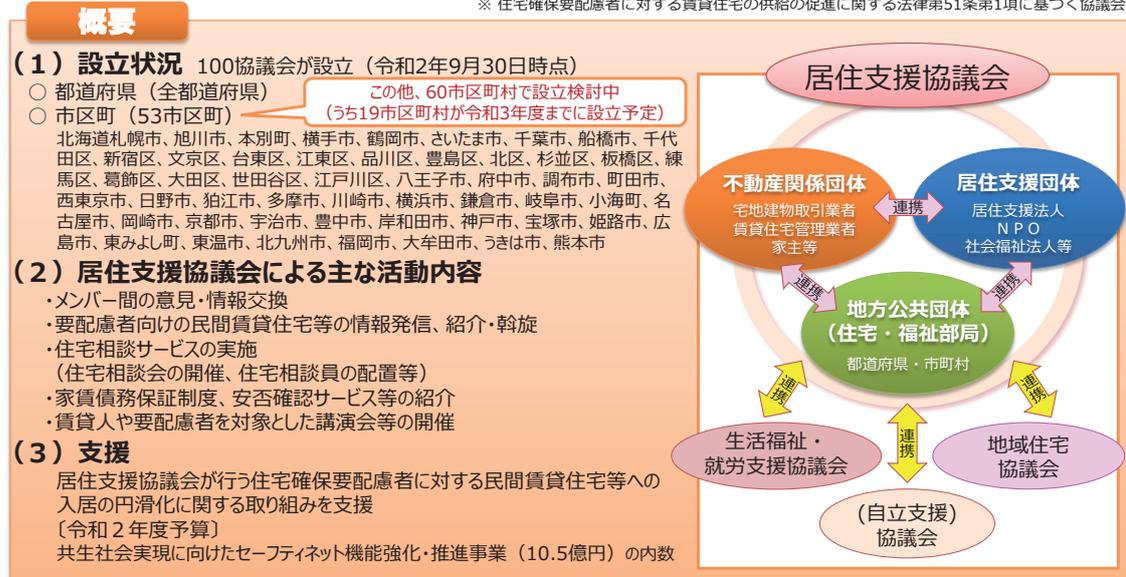
国土交通省は、居住支援を普及拡大していく上で、居住支援支法人と居住支援協議会の役割が重要と考え、その活動に対して補助を実施している。

図表 1-11 居住支援協議会の概要（国土交通省資料）

居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第51条第1項に基づく協議会



(4) モデル事業と新たな住宅セーフティネット制度

モデル事業は、居住支援協議会の活性化や設立にもつながっている。京都市と福岡市は、居住支援協議会がすでに設立済であったが、不動産会社・家主の不安を解消できていない状況にあった。モデル事業を契機に社会福祉法人や社会福祉協議会が能動的に関わり、高齢者等に伴走し、住み替え後の生活支援も行ったためマッチングが進み、要配慮者の入居実績が上がった。

また、神奈川県川崎市、北海道本別町、秋田県横手市、福岡県うきは市では、モデル事業を進めるにあたって住宅・福祉にかかる関係機関の協議の場が恒常的に必要であるということから、居住支援協議会の設立に至った。

さらに、モデル事業により居住支援活動を開始した社会福祉法人やすらぎ会（奈良県天理市）や社会福祉法人天竜厚生会（静岡県浜松市）、本別町社会福祉協議会や福岡市社会福祉協議会は、居住支援法人の指定も受けている。

一方、モデル事業実施自治体の最大の課題は、3年間の補助期間終了後の財源をどうするかであった。

モデル事業を契機に、介護保険制度の地域支援事業において居住支援が可能になったが、住宅施策と連携し、国土交通省の新たな住宅セーフティネット制度を活用しつつ、活動の継

続・拡大を図っている自治体・団体が多い。

居住支援活動を推進する上で、住宅・福祉連携と官民協働が重要である。モデル事業のその後をみると、居住支援を担う社会福祉法人や社会福祉協議会が核となって、地域に居住支援のネットワークを形成し、他制度・他施策も取り込んで、安定的な財源を確保することが、継続のポイントとなっている。

令和2年度末現在、コロナ禍により、仕事を失い、住まいに困窮する方が増加し、生活困窮者自立相談支援窓口では、住居確保給付金の対応件数が急増している。

住まいに困窮する人は、複合的な課題を抱えていることが一般的である。モデル事業の実践においても、高齢者のみならず、退院後に行き場のない方、障害者、認知症の親と障害をもつ子の世帯、劣悪な居住環境に住む低所得者等、制度の狭間に陥る多様な対象者に入居支援、入居後の生活支援を行ってきた。

まず、住宅を確保し、居住が安定しなければ、社会サービスが入ることはできない。生活支援のノウハウをもち、地域に根差した社会福祉法人が、地域の不動産事業者や大家と連携しながら、住まいの確保と生活支援を一体的に提供する居住支援に取り組むこと、その取組を行政がしっかり下支えして、地域で横断的な居住支援体制を構築することが、あらゆる地域で求められている。

次章では、その第一歩を踏み出した自治体の令和2年度取組の経緯を紹介する。

第2章 各自治体の取組の経過

第2章 各自治体の取組の経過

本事業における「伴走支援」の枠組みのベースとして、「全体会議」を設置した。この全体会議は、居住支援の取組意向を持つ地域関係者、有識者や実践者などの支援者、厚生労働省及び国土交通省の省庁関係者など、本事業に関わるすべての関係者が出席し、報告・発表と意見交換を通じて、支援方針のすり合わせや検討プロセスの共有、取組上の課題と対応策等について検討する場であり、本年度は2回開催した。

その全体会議の下に、居住支援の取組意向を持つ3地域ごとに、有識者と実務者からなる「伴走支援チーム」を編成し、各地域に対して支援にあたった。

本章では、第1回全体会議の概要と3地域ごとの検討経過を整理する。

1. 第1回全体会議の概要

本事業のキックオフとなる第1回全体会議では、主に次の項目について認識の共有化を図った。

- 本事業の趣旨や実施方針、スケジュール
- 居住支援に関連する制度、利用可能な公的支援制度
- 先行事例の活動報告を参考に具体的な取組方法のイメージ化
- 3地域の現状と課題、今年度（1年間）の到達目標

（1）開催概要

日 時：令和2年7月29日（水）13：30～16：30

会 場：航空会館 502 会議室

出席者：[委員等] ※敬称略、下線はWEB参加者

白川泰之	日本大学文理学部社会福祉学科 教授
<u>鈴木健二</u>	京都府立大学生命環境学部環境デザイン学科 准教授
<u>山田尋志</u>	社会福祉法人リガーレ暮らしの架け橋 理事長
<u>吉田真哉</u>	社会福祉法人やすらぎ会 住まいの生活支援事業担当
神山和洋	足立区都市建設部建築室 住宅課長
堤洋三	社会福祉法人六心会 理事長
奥村昭	社会福祉法人六心会 法人本部地域支援担当
<u>柿本貴之</u>	社会福祉法人暁谷福社会 理事長
<u>木付達朗</u>	大分県日出町政策推進課 課長

[オブザーバー] ※敬称略

森岡信人 厚生労働省老健局高齢者支援課 課長補佐

佐藤幸 厚生労働省老健局高齢者支援課高齢者居住支援係 係長

愛甲健 厚生労働省老健局振興課 地域包括ケア総合調整官

田代洋介 国土交通省住宅局安心居住推進課 課長補佐

[事務局]一般財団法人高齢者住宅財団、一般財団法人日本総合研究所

議 事：本研究事業の趣旨について

居住支援にかかるレクチャー

実施団体からの報告

意見交換

(2) 議事概要

①本調査の趣旨について

高齢者住宅財団より、本事業の趣旨、伴走支援の対象となる地域の紹介、伴走支援の体制、支援の枠組み、年間スケジュール等について説明・共有した。



②居住支援にかかるレクチャー

厚生労働省及び国土交通省より居住支援に関連する動向、居住支援の制度や公的支援の枠組みなどについて説明した。また、山田委員（リガーレ暮らしの架け橋）から「京都市高齢者すまい・生活支援事業」の実践報告を受け、具体的な居住支援の取組方をイメージしながら質疑応答を行った。

●厚生労働省資料



資料 2 - 1

地方自治体における居住支援の取組に関する調査研究事業
第1回全体会議

厚生労働省 説明資料

令和2年7月29日
厚生労働省 老健局 高齢者支援課



安心して地域で暮らせる住まいと支援の確保策

令和2年1月16日厚生労働省・国土交通省

高齢者単身又は高齢者のみ世帯、障害者のいる世帯や低所得世帯等が安心して地域で暮らしていくため、大家の抱える不安に対応する既存の施策・令和2年度予算案等での施策を本日時点で整理したもの。今後、新規施策等にに応じて改訂していく。

<目的> <大家の不安> <対応策>

安心して地域で暮らせる住まいと支援の確保

事故や被害等のトラブル

孤独死等

家賃滞納

見守りなどの居住支援の推進

- 居住支援法人の指定の促進による居住支援の推進【国】
- 高齢者等の居住と生活の一体的な支援の横展開【厚】
- 生活困窮者や被保護者の居宅移行支援【厚】
- 障害者の地域生活支援【厚】
- 地域共生社会の推進(次期通常国会に法案を提出予定)【厚】

単身入居者の死亡時の対応

- 残置物の円滑な処理に関連する制度等の周知等【国等】

家賃支払いの確保

- 住宅扶助代理納付の活用【厚】
- 登録家賃債務保証業者の活用【国】

福祉、住宅その他の行政の連携強化

- 各省連絡協議会の拡充【厚国等】
- 市町村居住支援協議会の設立促進【国】

セーフティネット住宅の登録促進

- 登録手数料の無料化・減免の推進や登録手続きの簡素化に加え、制度の一層の周知を図り、セーフティネット住宅の登録を更に促進する【国】

5

安心して地域で暮らせる住まいと支援の確保策

令和2年1月16日厚生労働省・国土交通省

<対応策>

見守りなどの居住支援の推進

- 居住支援法人の指定の促進による居住支援の推進【国】
- ・補助金による財政的支援に加え、指定手続きや指定後の活動についてフォローする支援事業を立ち上げること等により指定を促進する
- 高齢者等の居住と生活の一体的な支援の横展開【厚】
- ・以下の様な好事例の横展開を図る(地域支援事業、社会福祉法人の社会貢献活動)
- ※介護保険の保険者機能強化推進交付金により市町村の取組を後押し(予定)
- (例1)社会福祉法人が不動産関係団体と連携し、高齢者等の入居支援と、入居後の見守りサービスを提供
- (例2)空き家やアパートのサブリースの活用により、安定的な家賃収入を確保し、居住と生活支援を一体的提供
- 生活困窮者や被保護者の居宅移行支援【厚】
- ・一時生活支援事業の拡充により、訪問により見守り等の生活支援を行う地域居住支援事業を実施
- ・被保護者の無低等からの居宅移行や転居後の定常支援を一体的に実施する事業を創設
- 障害者の地域生活支援【厚】
- ・障害者支援施設に在所等している障害者に住居の確保等の支援を行う「地域移行支援」、地域でのひとり暮らし等に移行した障害者に定期的訪問や随時の相談対応を行う「自立生活援助」、常時の連絡体制を確保し、緊急時に必要な支援を行う「地域定常支援」により障害者の地域生活支援を促進
- 地域共生社会の推進(次期通常国会に法案を提出予定)【厚】
- ・市町村において地域住民の複合・複雑化した支援ニーズに対応する包括的な支援体制を構築するため、断らない相談支援、参加支援、地域づくりに向けた支援を一体的に実施する事業を創設→参加支援の中で、居住支援として見守り等の支援を推進

単身入居者の死亡時の対応

- 残置物の円滑な処理に関連する制度等の周知等【国等】
- ・終身建物賃貸借制度(※)や残置物の円滑な処理に関連する制度・サービスをわかりやすく紹介した「(大家さんのための)単身入居者の受入れガイド」(国土交通省作成・法務省協力(H31.3))について、さらなる周知・情報提供を行う。
- ※賃貸借契約が賃借人の死亡と同時に終了。ただし、残置物の所有権には影響しない
- ・更なる対応について引き続き関係省庁で検討

6

安心して地域で暮らせる住まいと支援の確保策

令和2年1月16日厚生労働省・国土交通省

<対応策>

家賃支払いの確保

- 住宅扶助代理納付の活用【厚】
- ・家賃滞納者、公営住宅、セーフティネット住宅に入居する生活保護受給者の住宅扶助について、代理納付を「原則化」する
- 登録家賃債務保証業者の活用【国】
- ・家賃債務保証業者の登録制度の一層の周知を図るとともに、住宅金融支援機構の家賃債務保証保険を普及することにより、登録家賃債務保証業者の活用を促進する

福祉、住宅その他の行政の連携強化

- 各省連絡協議会の拡充【厚国等】
- ・厚労省・国交省の局長級による連絡協議会について、法務省の他、各関係団体を構成員に加える改組を行い、住まい支援について各分野のより一層の緊密な連携を図る
- 市町村居住支援協議会の設立促進【国】
- ・居住支援協議会の設立に意欲のある市町村に対する有識者派遣・情報提供などによる伴走支援や、都道府県による意欲ある市町村の掘り起こし支援を実施する

セーフティネット住宅の登録促進

- 登録手数料の無料化・減免の推進や登録手続きの簡素化に加え、制度の一層の周知を図り、セーフティネット住宅の登録を更に促進する【国】

7

地域支援事業等の活用による全国展開

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

介護保険制度		地域支援事業
<p>【財源構成】</p> <p>国 25%</p> <p>都道府県 12.5%</p> <p>市町村 12.5%</p> <p>1号保険料 23%</p> <p>2号保険料 27%</p>	<p>介護給付 (要介護1~5)</p> <p>介護予防給付 (要支援1~2)</p> <p>介護予防・日常生活支援総合事業 (要支援1~2、それ以外の者)</p> <p>○介護予防・生活支援サービス事業</p> <p>・訪問型サービス</p> <p>・通所型サービス</p> <p>・生活支援サービス(配食等)</p> <p>・介護予防支援事業(ケアマネジメント)</p> <p>○一般介護予防事業</p>	
<p>【財源構成】</p> <p>国 38.5%</p> <p>都道府県 19.25%</p> <p>市町村 19.25%</p> <p>1号保険料 23%</p>	<p>包括的支援事業</p> <p>○地域包括支援センターの運営 (在宅に加え、地域ケア会議の充実)</p> <p>○在宅医療・介護連携推進事業 (認知症対応型受療施設、認知症地域支援・ケア向上事業、等)</p> <p>○認知症総合支援事業</p> <p>○生活支援体制整備事業 (コーディネーターの配置、協議体の設置、等)</p> <p>任意事業</p> <p>○介護給付費適正化事業</p> <p>○要介護状態予防事業</p> <p>○その他(事業)</p>	

平成29年度から「地域支援事業の実施について」(実施要綱)を改正

- カ 地域自立生活支援事業
- 次の①から④までに掲げる高齢者の地域における自立した生活を継続させるための事業を実施する。
- ① 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業
- 空き家等の民間賃貸住宅や、高齢者の生活特性に配慮した公営賃貸住宅(シニアハウジング)、サービス付き高齢者向け住宅、多くの高齢者が居住する集合住宅等への高齢者の円滑な入居を進められるよう、これらの住宅に関する情報提供、入居に関する相談及び助言並びに不動産関係団体等との連携による入居支援等を実施するとともに、これらの住宅の入居者を対象に、日常生活上の生活相談、指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣し、関係機関・関係団体等による支援体制を構築する等、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。

京都市

～社会福祉法人が、不動産業者と連携した住まい確保支援と入居後の生活支援を一環して実施～

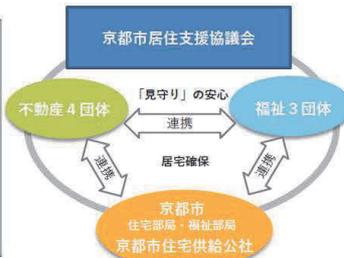
「京都市高齢者すまい・生活支援事業」

◆事業の概要

- 京都市居住支援協議会における関係機関との連携(プラットフォーム)
- ※「高齢者を拒まない住宅」登録している不動産業者と連携
- 京都市老人福祉施設協議会に加盟する10法人が7行政区で事業を実施
- 各エリアごとに、本人×社会福祉法人×不動産業者(家主)の三者面談を行い、互いの信頼の下で空き部屋をマッチング
- 定期的に、全体の作業部会を開催し、事業の進捗管理
- 住み替え後は、社会福祉法人による見守りサービスを実施

◆事業の成果

- モデル事業として事業開始(26年11月)し、01年7月まで93名が住み替えを実現(内訳：50代1名、60代15名、70代53名、80代30名、90代4名)
- (住替理由) 立ち退き、建物の老朽化、契約更新不可、虐待、退院後の住居なし等(保証人、保証人なしの場合、保証会社の利用または理解ある家主)
- 「社団法人による見守りサービス」による家主の安心=貸し手の負担軽減



事例① 住み替え支援

・90代 女性

・住居先の立ち退きを迫られ、事業利用を検討。

・支援開始以前は独力で住居を探すも、高齢を理由に断られる。

・事業を利用することにより低廉なアパートに入居できた。

・週一回の見守りを実施。

事例② 退院支援

・60代 男性

・難治性疾患の治療のため市内の病院に長期入院。

・家賃トラブルにより入院前の住居は強制立ち退き。

・事業を利用し、関係機関と専門職が連携することにより、難治性疾患を抱えながらも、地域で暮らすことが可能に。

岩手県栗石町

～社会福祉法人(養護老人ホーム)が、空き家・貸家を借上げ、住まい支援と生活支援を一体的に実施～

「栗石町低所得高齢者等住まい・生活支援事業」

◆事業の概要

(法人の問題意識)

- 養護老人ホームには、地域の社会資源を効果的に利用すれば、必ずしも措置入所せずに地域で暮らすことができる方がいる可能性。
- また、入所時の課題が解決され、地域に居られる入所者もいるが、入所時に住む場所を失っているため、地域に戻りたくても戻れない状況。

(事業概要)

- 養護老人ホーム「松寿荘」は、空き家・貸家を活用し、対象者に住まいの支援と生活支援を実施。
- ※養護老人ホームのノウハウによる自立支援

○対象者

- 低所得高齢者、家屋の老朽化等により不安を抱えている方
- 過疎地域で冬期間の生活が困難な方
- 養護老人ホーム利用者で地域生活が可能と思われる高齢者

○住まいの支援

- 法人が借り上げた空き家・貸家を転貸(計4件)
- ※法人による家賃の一部補助
- ※家主は、借受人が社会福祉法人であるため安心して貸せる。

○生活支援

- 1名の専任職員(嘱託)を雇用、法人職員と連携し毎朝夕の安否確認、退院・買物支援等や地域行事に関する情報提供と参加時の支援。
- ※地域の民生委員による協力を受けつつ、社会福祉法人が24時間パワアップ。

◆事業の成果

- 令和元年10月現在、5世帯6名が町事業を利用(単身4人、親子1組)。
- 60代高齢者も利用
- 高齢者だけでなく、制度の狭間に入った多様なニーズに対応。
- 支援内容は、当初は手厚く、信頼関係を築いてから手を放していく。現状は移動支援と事務的な請手続等への支援程度。いずれの利用者も、劣悪な居住環境から住替えて、生活が豊かになり、自立意欲も高まった。
- 利用者どうしの交流もはじまっている。



新たな住宅セーフティネット制度の推進について

令和2年7月29日

国土交通省 住宅局 安心居住推進課

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

新たな住宅セーフティネット制度の概要

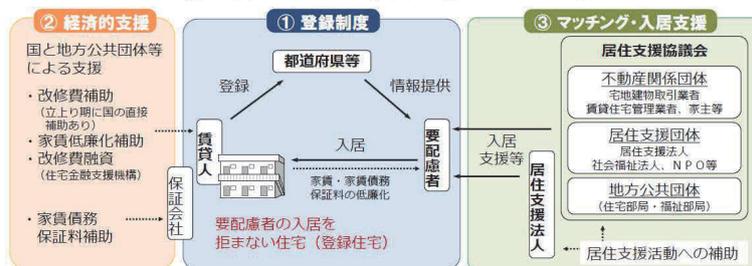
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



住宅確保要配慮者の範囲

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

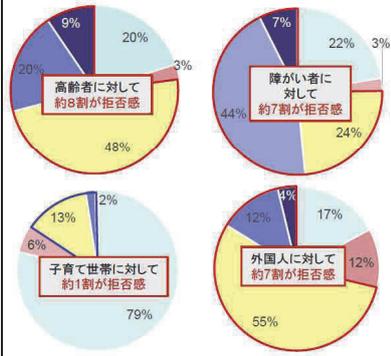
- ・外国人等
(外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- ・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者

※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えらえる。

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

○住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



入居制限の状況



入居制限する理由



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成30年度)家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

新たな住宅セーフティネット制度の施行状況(R2.6.30時点)

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

【新たな住宅セーフティネット制度の施行状況】

	施行状況	備考
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	55,706戸 (47都道府県) <small>※受付・審査中の23,458戸を含むと79,164戸</small>	北海道753戸、青森県379戸、岩手県419戸、宮城県1,213戸、秋田県100戸、山形県343戸、福島県888戸、茨城県32戸、栃木県18戸、群馬県160戸、埼玉県815戸、千葉県498戸、東京都2,357戸、神奈川県289戸、新潟県27戸、富山県642戸、石川県277戸、福井県30戸、山梨県386戸、長野県543戸、岐阜県264戸、静岡県583戸、愛知県14,357戸、三重県402戸、滋賀県200戸、京都府17戸、大阪府14,467戸、兵庫県11,472戸、奈良県17戸、和歌山県195戸、鳥取県829戸、島根県11戸、岡山県87戸、広島県52戸、山口県13戸、徳島県102戸、香川県127戸、愛媛県15戸、高知県11戸、福岡県1,737戸、佐賀県16戸、長崎県62戸、熊本県40戸、大分県344戸、宮崎県7戸、鹿児島県106戸、沖縄県4戸
居住支援法人の指定	314者 (46都道府県)	北海道16者、青森県2者、秋田県1者、岩手県3者、宮城県5者、山形県1者、福島県5者、茨城県3者、栃木県2者、群馬県2者、埼玉県7者、千葉県13者、東京都30者、神奈川県14者、新潟県2者、富山県1者、石川県4者、福井県4者、山梨県9者、長野県1者、岐阜県4者、静岡県4者、愛知県22者、三重県3者、滋賀県3者、京都府6者、大阪府50者、兵庫県9者、奈良県5者、和歌山県6者、鳥取県2者、岡山県7者、広島県3者、山口県4者、徳島県1者、香川県3者、愛媛県7者、高知県3者、福岡県23者、佐賀県3者、長崎県3者、熊本県14者、大分県4者、宮崎県1者、鹿児島県2者、沖縄県2者 ※島根県：0者
居住支援協議会の設立	98協議会	47都道府県 50市区町(北海道札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、練馬区、葛飾区、江戸川区、八王子市、調布市、町田市、日野市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、小海町、名古屋市中区、岡崎市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東瀬市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市)
供給促進計画の策定	34都道府県 14市町	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、徳島県、香川県、愛媛県、福岡県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、千葉市、西京市、横浜市のほか、相模原市、岡崎市、加古川市、倉敷市、福岡市、熊本市、大分市、栃木県茂木町

居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第51条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 98協議会が設立(令和2年6月30日時点)

- 都道府県(全都道府県)
 - この他、60市区町村で設立検討中
 - 市区町(51市区町)
 - うち19市区町村が令和3年度までに設立予定
- 北海道札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、練馬区、葛飾区、江戸川区、八王子市、調布市、町田市、日野市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、小海町、名古屋市中区、岡崎市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東瀬市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- メンバー間の意見・情報交換
- 要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- 住宅相談サービスの実施(住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等)
- 家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- 賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(3) 支援

居住支援協議会が行う、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動等に係る事業への支援

【補助限度額】10,000千円/協議会等(なお、外国人の入居の円滑化に係る活動を行う場合は12,000千円/協議会等)



居住支援協議会の活動事例 神戸市居住支援協議会

事業の特徴：地域密着＋相談機能強化

- 住まいに関する相談体制の強化のために、関係部局との勉強会を開催し、連携を強化。
- 新たな住宅セーフティネット制度の登録住宅の普及啓発活動。
- 神戸すまいのあんしん入居制度の相談対応業務及び制度の見直し。

構成員や協力団体、地域（要配慮者）との関係



活動内容

1. 相談体制の強化検討

- ・高齢者住み替え同行支援者派遣制度（仮）
情報提供のみとどまっていた高齢者住み替え相談の体制を強化するため、意向整理や見学同行を行う制度の検証を実施。
- ・勉強会の実施
昨年度作成した高齢者の住まいに関する相談対応マニュアルの内容を更新するための勉強会を開催し、マニュアルの修正を行った。（高齢者）技能実習生や新たな在留資格に基づいて入国する外国人などの雇用状況と今後の見込み、住まいの確保状況と課題等について雇用企業等へのヒアリングを実施。（外国人）
- ・居住支援法人等との連携
居住支援法人等が主催するセミナーへの参加及び、協議会事業での連携。

2. 入居支援

- ひとり親世帯への入居者負担軽減のための支援や新たな住宅セーフティネット制度の登録住宅の普及啓発活動。
【普及啓発の活動内容】
民間賃貸住宅所有者向けDM送付
不動産団体の研修会でのパンフレット配布
会報誌へのチラシ封入、DM送付、広報紙KOBÉへの広告掲載

3. 神戸すまいのあんしん入居制度の運用について

- 制度に関する問合せや相談対応や一部サービスの利用数の伸び悩みなどから事業者選定評価委員会を開催し、今後の制度運営についての協議を実施。

地域への波及・効果

- ・勉強会を開催し、関係団体との連携強化を図ることで相談体制の強化。
- ・マニュアルの内容を更新して、情報の鮮度を保ち、相談対応の向上。
- ・居住支援法人等が主催するセミナーへの参加を通しての連携。
- ・神戸すまいのあんしん入居制度の見直しを行い、市場ニーズに沿った制度への再構築。

実績（H31.4～R2.1）

- 神戸すまいのあんしん入居制度 相談・問合せ 337件、制度利用 31件

居住支援協議会の事例 福岡市居住支援協議会

事業の特徴

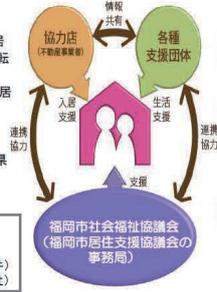
- ・高齢者からの相談受付とコーディネート：福岡市社会福祉協議会にコーディネーターを配置し、高齢者の状況に応じて必要とされる支援サービスをコーディネートし、高齢者の民間賃貸住宅への入居を支援
- ・新規「協力店」の登録：高齢者を受け入れる不動産事業者を「協力店」として登録し、相談者のニーズに即した物件紹介と大家との調整を依頼

構成員や協力団体、地域（要配慮者）との関係

- ・地域での見守り活動や協議会の組織づくり・運営支援などの地域支援と、様々な悩みを抱える市民への相談対応をする個別支援を両輪として実施
- ・民生委員や住民団体などから市民の困りごとを直接把握できる強み
- ・中間支援組織として、福祉関係はじめ多くの他機関と連携する土壌を有しており、様々な支援サービスをコーディネートすることが可能

地域への波及・効果

- ・家賃を下げたい方や立退き等で住居に不安を抱える高齢者の相談に、転居支援や助言を提供
- ・協力店の大家から「この事業での入居者なら安心して貸し出せる。また利用したい」との声あり
- ・賃貸住宅の空室解消に寄与
- ・多数のメディア掲載の効果から、県外からも転居相談を受付



実績（H31.4～R2.1）

- 入居相談件数：236件
- 入居件数：41件
（うち協力店を通じた件数：14件）
- 協力店の登録件数：3件（累計で47社）

活動内容

1. 高齢者からの相談受付とコーディネート業務

- 「緊急連絡先」や「保証人」を確保できない高齢者を支援するため、市社協にコーディネーターとして職員を配置し、相談者の身体状況、経済状況、親族の状況等に応じて必要とされる支援サービスを、支援団体等で構成される「プラットフォーム」からコーディネートし相談者へ提案するとともに、協力店との間の必要な調整を行い、高齢者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援した。

2. 新規協力店の登録手続き

- 不動産事業者への広報に努め、随時、新規協力店の登録を行った。令和元年度新規協力店登録数は3社で、累計47社。（令和2年1月31日）

3. 支援団体との連携強化

- 支援団体で構成されるプラットフォームの適正な運営及び改善に努めるため、情報の共有や課題解決に向けた検討、支援団体同士の連携、支援団体の意見や要望を把握することを目的とし、プラットフォーム連絡会議を実施した。

4. 障がい者支援モデルの検討

- 高齢者支援策である「住まいサポートふくおか」を、令和元年度（平成31年度）より障がい者の支援モデルへと展開するため、福岡市東区内でモデル実施するとともに、ニーズの拾い出しや関係諸機関との調整のため、ヒアリングや事業周知、協力関係の構築を図った。

「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」（令和元年度）の概要

居住支援協議会の課題

- すべての都道府県では設立済みとなっている一方、市区町村では設立は低調。
- 設立済みの居住支援協議会のなかには、活動が低調なところも存在すると指摘あり。

・居住支援協議会の設置に意欲はあるが関係者の合意が得られていない。
・関係者の合意は得られているがどうやって設立すればよいか分からない
といった市区町村等を募集し、**ハンズオン支援を実施!**

「居住支援協議会伴走支援プロジェクト」の概要

1. 応募主体等

右表のとおり

2. 支援内容

- ①国土交通職員1名を担当アドバイザーに設定
- ②課題の相談及びアドバイス
- ③制度や他の協議会の事例、マニュアル、パンフレット等の情報提供
- ④国土交通省職員、厚生労働省職員、有識者等の現地派遣（勉強会の講師、関係者との調整等）
- ⑤第1線で活動されている行政職員・実務者の紹介

	応募主体	採択自治体
設立部門 ①民間主導型	居住支援法人 ※設立を望む市区町村を含む都道府県から指定を受けている居住支援法人のみ。	採択なし
設立部門 ②行政主導型	市区町村 ※住宅部局又は福祉部局いずれか一方からの応募も可能。	神奈川県座間市
設立部門 ③官民共同型	市区町村と居住支援法人の連名 ※両者連名が必要であり、いずれか一方は不可。	愛知県瀬戸市
活性化部門	居住支援協議会 ※居住支援協議会の設立を目的とした準備会は応募不可。	愛知県岡崎市 (秋田県横手市)

資料 2 - 3

京都市高齢者すまい・生活支援事業
 ～1人暮らし高齢者に「住まいの安心」を届ける～

2020年7月29日
 社会福祉法人 リガール暮らしの架け橋
 理事長 山田 尋志

1

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業
 →京都市高齢者すまい・生活支援事業

- 2012年 9月 京都市居住支援協議会 発足
 (京都市保健福祉局・都市計画局・住宅供給公社・
 不動産関係4団体・福祉関係3団体)
- 2014年 2月 京都市老人福祉施設協議会・施設長会でモデル事業参加問いかけ
 ～4割の施設長が関心有と返答
 →市内5圏域6法人が参加を表明
- 2014年10月 「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」 開始
- 2017年 4月 京都市高齢者すまい・生活支援事業(独自事業)開始

3

京都市居住支援協議会

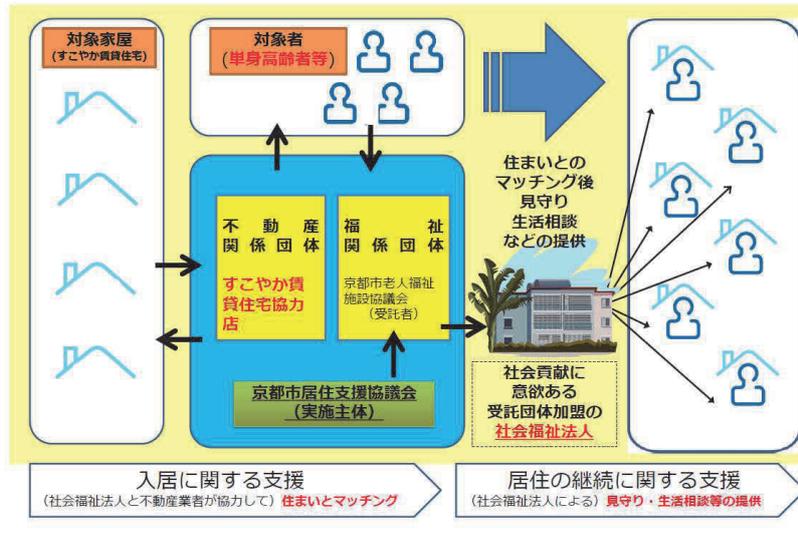
設立日 平成24年9月

目的 高齢者を中心とする住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する措置を実施することにより、住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住まいづくりを推進する。



4

京都市高齢者すまい・生活支援事業のイメージ



5

家主が高齢者を拒否する理由

1. 孤独死
2. 病気, 事故等
3. 認知症などによる近隣トラブル等
(火の始末, 水漏れを含む。)
4. 家賃滞納、残置物処理、現状復帰等

6

高齢者の住み替え理由 (京都市すまい・生活支援事業2014～2017年度実績より)

緊急対応：25件 生活環境：24件 家族関係：11件 その他：7件

立ち退き (建物取壊し、 住込み先の退 去、自宅競売等)	16件	建物の老朽化 ・環境改善	9件	家族間の 折合い悪化	6件	家賃の減額希 望、生活保護 減額対応	5件
病院退院後の 住居無し	6件	階段・EV	8件	家族の近く への転居	3件	その他(近隣 トラブル、幕末 の京都に住み たい等)	2件
施設の緊急 入所の期限切	3件	他施設から の転居	3件	家族の都合	2件		
		その他	4件				

7

高齢者すまい・生活支援モデル事業概要

一人暮らしの高齢者の方等が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう支援するため、また民間賃貸住宅への円滑な入居を促進させるため、**不動産事業者（すこやか賃貸住宅協力店）と社会福祉法人が連携し、低廉なすまい確保と見守り・保健福祉に関する生活相談等のサービスを一体的に提供する事業。**

- 対象者 原則65歳以上の一人暮らしの方等で、見守り等の支援を必要とし、住み替えを希望している方
 - サービス利用料 市民税非課税の方：無料 課税の方：1,500円/月
※家賃・共益費等は別途必要
 - 対象地域・参画団体（施設）数等（2014/11 モデル事業開始時）
- 2014年11月 社会福祉法人 6法人 不動産業者 3業者
対象行政区 4行政区（北、南、右京、伏見）

8

モデル事業から京都市独自事業へ（2017/4～）

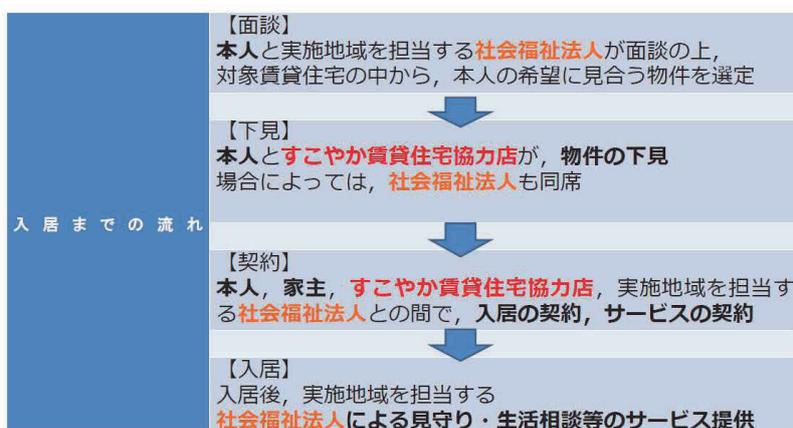
2014.11 社会福祉法人 6法人 不動産業者 3業者
対象行政区 4行政区（北、南、右京、伏見）

2019.10 10法人 11業者
対象行政区 7行政区（下図）

行政区	北	上京	東山	山科	南	右京	伏見	計
学区数※ 【全学区数】	6 【15】	3 【9】	7 【10】	13 【13】	10 【13】	13 【23】	18 【34】	71 【117】
社会福祉法人 （施設）数	2	1	1	1	2	2	3	12
不動産 事業者数	11							11

9

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の流れ



※モデル事業終了後も（平成29年度以降も）、社会福祉法人による主体的な社会貢献事業として継続して取り組めるよう、プラットフォームにおいて事業内容の検証等を行い、モデル事業の期間中に、持続可能な事業モデルを構築していく。

10

事業継続ができている要因

- プラットフォーム(行政の部局を超えた連携、行政と事業者団体の連携)
- 福祉関係団体の連携
- 理念の高い不動産事業者の参加(すこやかネット)
- 作業部会、圏域ごとの部会

11

相談者・成約者の属性(2014～2017年度実績)

1. 入居契約者数 **67件**(2020/3=97件)
2. 相談 本人40% 包括23% 居宅11%
3. 成約 本人21% 包括31% 居宅15%
4. 成約者67名の内訳
 - 70代:34% **80代以上:45%**
 - 要支援・介護認定 54%** 自立 46%
 - 保証人有 76% **保証人無 24%**
 - 生活保護受給 52%**(住民税非課税 93%)

★以下のデータは京都府立大学、鈴木健二准教授提供 12

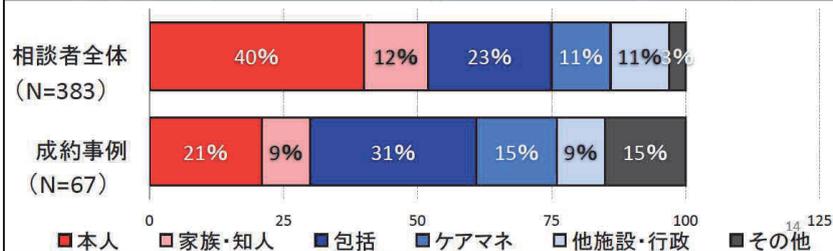
■これまでの進捗状況

- ・京都市ワイルド事業として**2014年10月開始**。約3年の実績。
- ・「電話相談」「面談」「物件の下見」等を経て「入居契約」へ。
入居契約数は徐々に増加し、2017年11月時点で**67件**。
(契約終了:7件を含む。死亡:3件、入院:3件)
- ・2017年度の相談件数の増加は**1法人の影響**が大。



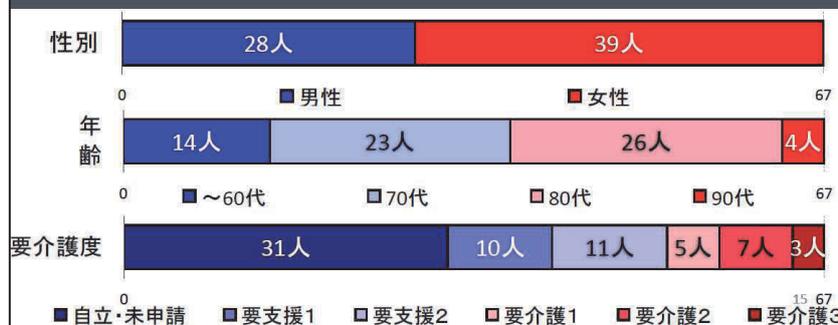
■成約者の概況①：相談者と成約者の属性

- ・相談者・全体では「本人」が最多で、「家族・知人」との合計が約52%。しかし成約事例では、「本人」「家族・知人」は30%に減少し、逆に「包括」「ケアマネ」「他施設・行政」が55%。
- ・本人の相談では緊急性・必要性の低いケースも多いが、包括・ケアマネ経由の事例では緊急性・必要性の高いものが多い。
- ・成約例で「その他」が多く見られるが、大半は不動産業者。
- ・成約件数の多い法人では包括・ケアマネへの周知が積極的。



■成約者の概況②（性別、年齢、要介護度）

- ・性別は、男性が全体の約4割、女性が全体の約6割。
- ・年齢構成は、～60代：14人、70代：23人、80代：26人、90代：4人。後期高齢者が39名で全体の60%を占める。
- ・不動産業者も当初は「せいぜい70代まで」を想定。
- ・要介護度は「自立・未申請」と「要支援・要介護」が約半数。



■成約者の概況④：生活保護受給と保証人

- ・契約者67人中、半数超の35人が生活保護を受給。住民税課税対象は4-5人程度。年金のみの方も含め、比較的所得の低い方が多く利用。
- ・保証人は「有り」が51人、「無し」が16人で、全体の約75%が保証人有りの方。保証人無しの場合、保証会社の利用や、理解ある家主の物件により成約へと至る。
- ・「生活保護」「保証人無し」双方に該当する方が11人。



住み替え後の住まい(2014～2017年度実績)

1. 住み替え前住所 **同一区内 60%**
2. 最初の相談から入居までの期間
1か月以内 36% 2か月以内 30%
3. 住み替え後の住まい(狭・古・安)
面積 $\sim 19\text{m}^2 \div 21\%$ $20\sim 29\text{m}^2 \div 54\%$
築年数 30年～ 55% 20～29年 37%
家賃 $\sim 3\text{万円}$ 45% 4万円台 31%

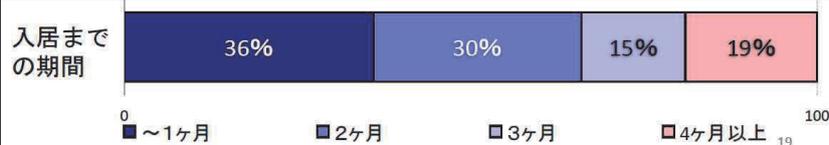
18

■成約者の概況⑤：住替え前住所と入居までの期間

- ・住替え前の住所は「同一区内」が全体の約半数。
「京都市内」も含めると全体の約90%が市内での住替え。

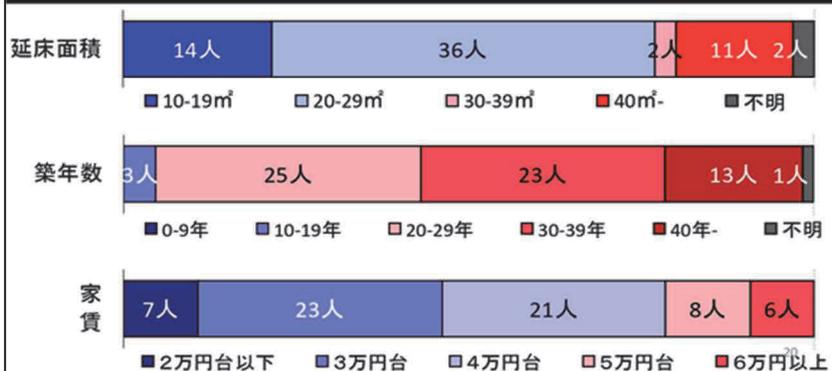


- ・最初の相談から入居までの期間については、
約80%の事例が最初の相談から3ヶ月以内で住替えへ。



■住替え後の住まい：狭・古・安

- ・延床面積は「20-29㎡」が最多、「29㎡未満」が全体の約8割。
- ・建物の築年数は「30年以上」が約半数。「10年未満」は無し。
- ・家賃は「4万円台以下」が全体の約8割。
→京都市の住宅扶助限度額：40,000円(单身・2015年見直し後)。



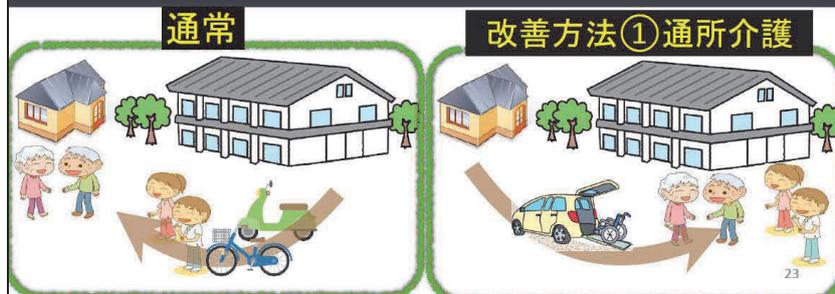
見守り事業の効率化に向けて

1. 他の資源との連携
2. 多様な人材の活用
3. 見守り拠点の分散化

以下3スライド、京都府立大学 鈴木健二准教授提供 ²²

■改善方法①：介護サービス利用時の安否確認

- ・ 通常：法人職員が契約者の自宅を訪問。
→：通所介護又は訪問介護の際に職員が契約者と面談。
- ・ 「契約者が要支援・要介護に該当」「担当法人の施設の介護サービスを利用」事例に限定。数としては少ない(4法人・12人)が、条件が合致すれば職員の移動回数はほぼゼロ。
- ・ 高齢者施設が母体の社会福祉法人だからこそ可能な方法。

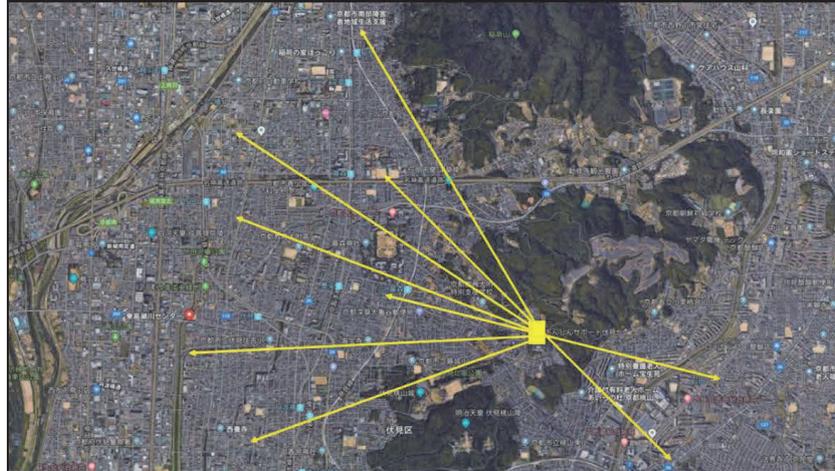


■改善方法②：非専門職の活用（小規模法人）

- ・ 通常：専門職（管理者、生活相談員など）が見守りも担当。
→：非専門職である福祉系学部の大学生が見守りへ。
- ・ 誰にでも非専門職を活用している訳ではなく、法人側で「この人なら十分に可」と判断された方のみを対象。
- ・ 見守りを行う学生とも定期的にミーティングを行い、契約者の状況確認や学生への助言など、専門職との連携も意識。

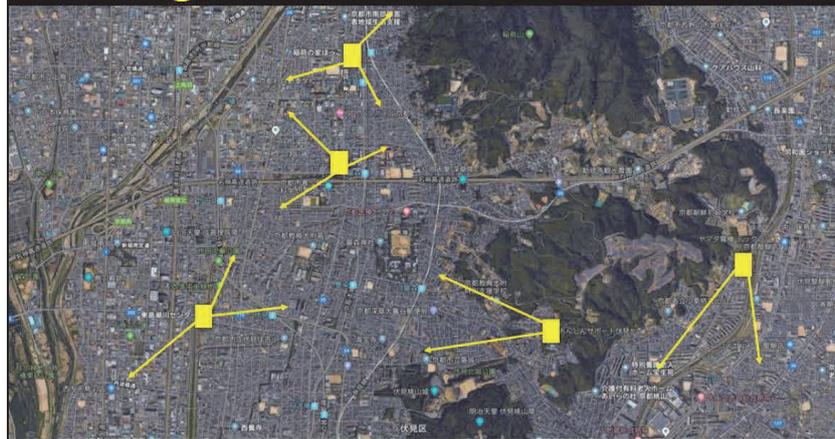


■改善方法③：見守り拠点の分散化（母体施設→分散）



- ・ 契約数が24件と最多の法人では、広範囲を対象地域に設定。
- ・ 従来の拠点は丘陵部の奥まった場所にあり、交通がやや不便で、担当職員の移動時間のロスが悩みのタネ。

■改善方法③：見守り拠点の分散化（母体施設→分散）



- ・ 担当職員の負担を軽減するため、区内に複数の介護事業所を運営していた点を利用し、2017年度より見守り拠点を交通の便の良い4ヶ所を加えて計5ヶ所に分散。担当職員も近隣の事業所の職員が契約者宅を訪問するように変更。

見守り事業の効率化に向けて

- ・ 見守り拠点を1か所（母体施設）から5か所（地域密着拠点）に分散化



拠点と住まいの距離が3.4kmから
0.9km = 1/4に短縮！

見守り拠点に地域密着介護サービス事業所を活用

(例) 小規模多機能型居宅介護事業所 (京都市内105ヵ所)



★特養機能を在宅に届ける

- ・ 住まいに近接 (例えば小学校区)
- ・ 24時間365日介護職員常駐いつでも対応
- ・ 通い、訪問、泊りの機能を当事者事情に応じて柔軟に随時提供
- ・ 費用は包括報酬型 (定額)
- ・ 利用者の80%超が認知症高齢者 (一人ぐらし認知症高齢者を多く支えている)
- ・ 本人、家族の不安、孤立を防ぐ
- ・ 地域生活継続のために多くの社会資源と繋がる機能



初期認知症等「介護離職」を防ぐ切り札にも!

28

地域拠点型複合施設を地域見守り拠点に活用

土地180坪で地域密着特養などの地域づくり拠点

↳2018年度から京都市でスタート

1階 小規模多機能・サロン・事務所・厨房

2階 特養1ユニット(11~12名)

3階 特養1ユニット(11~12名)

↳夜勤1名増のコスト課題を増員で解決

- 母体施設があるため経営が可能 < 地域拠点型特養はサテライト
- 京都市76圏域に地域拠点型特養を創設(21/76が空白)
- 人材確保が容易 ①少人数(約25名) ②利便性 ③やりがい

新たな類型の検討 = 「見守り付き高齢者住宅」

<類型>

<特徴>

介護施設・住宅 (特養・特定有料等) …… 介護サービス内包

有料老人ホーム …… 住まい+サービス

サービス付高齢者住宅 …… 見守り機能内包

見守り付き高齢者住宅
(空家等活用)

…… 見守り機能 ← 外部
家賃 住宅扶助基準
以内

見守り 非課税: 無料
課税 : 千円/月

* 介護保険自己負担別途

* 死後事務委任契約別途

33

事業継続・拡大への課題

○事業実施を行う法人設立

- ・全市をカバーする事業へ
- ・居住支援法人化

○居住支援法人について

- ・補助継続を
- ・公益認定による非課税措置等の検討
- ・その他(死亡届事務、見守り事業実施など)

34

【質疑応答】

○京都市の取組において、物件の成約者の属性は 80 歳代以上が 45%という実態だったが、一方の不動産業者は当初 70 歳代までを利用者と想定していたとのこと。このように想定と実際が異なる中で、不動産業者に高齢者を迎えてもらうために工夫した点や課題があったら教えてほしい。

→不動産業者は、それまで高齢者と対面するケースがほとんどなかった。モデル事業を通じて、家主に高齢者と面会してもらい、高齢者といっても元気だという認識を持ってもらい、イメージを変えていった。実際に会うことで、安心感につながったということもあると思う。

○居住支援を担当する職員の配置等については、県単位で政策的・制度的なルールの違いもある中で、京都市の取組方法・条件などは、どのように理解すればよいか。

→特別養護老人ホームの職員による別事業の兼務は制限されるが、京都市の場合は、保健福祉局が策定したガイドラインによって兼務が認められるケースもあった。

○不動産業者に話を聞くと、最終的な入居可否の判断は家主が行うと聞くが、高齢者との面会は不動産業者が行うのか、家主が行うのか。

➡京都市の場合は、地域包括支援センターや行政、福祉事務所等から、住まいに困っている人の情報が社会福祉法人の担当者に寄せられる。その社会福祉法人の担当者が高齢者から直接話を聞いた上で、不動産業者を交えて三者面談を行う。物件が見つければ、不動産業者が高齢者を連れて見学に行く。貸すかどうかの判断を家主が行うことは一部あるが、家主の意向を汲んで最終判断しているのは不動産業者である。

○居住支援協議会は全都道府県に設置されているが、基礎自治体では50市区町しかない。特に大合併によって広域化した自治体においては、居住支援協議会が必要になると考えているが、県と市区町村の居住支援協議会の役割分担や連携方法について、どのように想定しているのか。

➡県と市区町村の役割分担については、地域によって事情が異なることから、国が具体的なものを示しているわけではない。居住支援を求める人に対して、必要なサービスが提供できるよう、居住支援を推進する体制が、県や市区町村単位でつくられればよい。

③実施団体からの報告

居住支援の取組意向を持つ3地域から、居住支援を取り巻く地域の現状と課題、今後の方針等について説明し、現状等を共有した。

●東京都足立区（足立区役所）

資料3-1

足立区 高齢者居住支援推進の方向性

令和2年7月29日

足立区役所 地域包括ケア推進課
住宅課

1 足立区の現状と課題

(1) 高齢化率23区トップ（令和元年8月／24.8%）

⇒高齢者への支援が必要

(2) 都営住宅等の公営住宅が多い（都営・区営住宅：約3万2千戸）

※都営住宅は23区トップで約18%、全都下でも約11%を占める。

⇒入居者の高齢化により、単身高齢者、高齢者のみ世帯への支援の需要増大

(3) 地域包括ケアにおける住まいの課題へ本格的に着手

⇒高齢者居住支援はやや後手に、後発の利を活かし他自治体を参考に構築

【現状】地域包括ケアシステム推進会議（方向性を決める付属機関）に令和元年度「住まい部会」を設置、白川教授を中心に検討を実施

2 令和2年度到達目標

(1) 居住支援協議会の設立（本年12月予定）

①議会からの強い要望もあり、本年12月を目途に設立を検討

②議論の継続性を保つために、協議会メンバーは「住まい部会」メンバーを中心とし、高齢者以外の関係者も含める予定

③設置形態（直営、委託等）は未定

⇒機能的な協議会とするため、他の自治体の事例や運営形態を参考に検討

(2) 住宅相談窓口の充実（今年度準備、来年度本格稼働）

①現在は住宅課に相談窓口あり、住宅あっせんや一般的な住宅相談を区職員が実施

②これまでの検討で、個に寄り添い福祉的背景をふまえた相談体制が必要との方向性

③来年度人員増は見込めず、区職員が試行的に実施予定

⇒窓口体制（直営、委託）、実施内容、支援メニューなど、他自治体の事例を参考に検討

(3) 高齢者居住支援メニュー開発（今年度準備、来年度本格稼働）

①当区の高齢者の住まいの課題（見守り、財産処分など）は他自治体と相違ない

②支援サービスメニューはやや不足しているとの認識、開発の必要あり

③まずはターゲットを絞り一点突破で効果的なサービスを導入したい

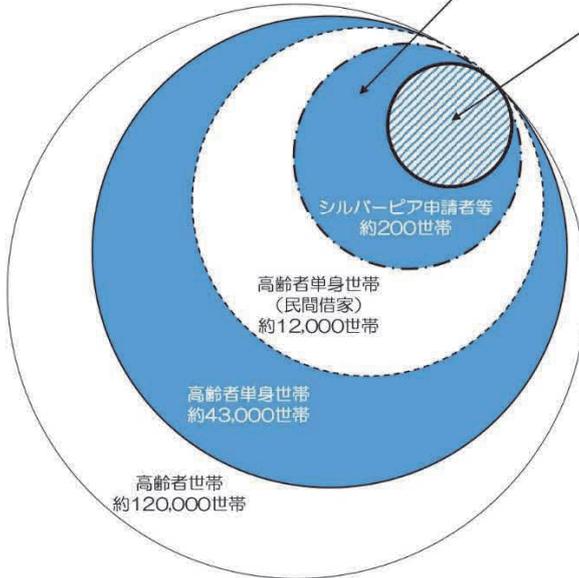
⇒「足立区：別添資料」のとおり対象を絞り支援メニューを構築予定、他自治体の事例を参考に検討

高齢者の居住支援ターゲットについて（案）

足立区：別添資料

支援する対象

生活保護世帯は対象から除く
※区の保証により、不動産屋も
お客として扱っているから



シルバーピア申請者等：約150世帯

※シルバーピアは、65歳以上の単身高齢者が対象。申請者等には、不動産屋に相談しても見つからない方やシルバーピアの申請日まで待てない方等の相談者も含まれます。

ここをターゲットとして施策を展開

シルバーピア申請者等の 転居を希望する理由

- ① 大家さん及び不動産業者に建替えるから立退きを求められている。
- ② 高齢で店を閉めたため所得が減少、若しくは配偶者が亡くなり年金支給額が減少等により、家賃が払えない。
- ③ 病気を患い退院できたが、後遺症等により引越しが必要になった。
- ④ 高齢等を理由に更新を断られた。
 - ・認知症等による近隣トラブル
 - ・孤独死による事故物件の恐れ
 - ・親族（身元引受、保証人）の不在
 - ・退居後（死亡）の手続きの負担

サービス開発の方向性について（案）

足立区：別添資料

高齢者が住居を確保しづらい要因 ⇒孤独死のリスク

【社会的孤立】
周囲との関りがなく、すぐに異変に気づくことができない→孤独死の発生＝事故物件化

【資産価値の低下】
腐敗等による修繕の必要→費用は大家負担
次の借主に対する告知義務の発生
→借り手がつかない

POINT!

【手続面の負担】
相続人が不明の場合、勝手に賃貸借契約を解除したり、家財道具を処分できない
→相続人探し、家財処分の手続きは大家負担

大家の負担を軽減するサービス

【見守り支援】☐孤独死を発生させない
・地域による見守り…絆プロジェクト
・ヘルパーによる見守り…介護サービス
・ツールによる見守り…緊急通報システムetc…

【金銭補償】☐孤独死発生時の経済損失をカバー
・修繕費用を補償する保険商品
・空室発生時の家賃補償

【手続支援】☐孤独死発生時の人的損失をカバー
・死亡後に賃借権が相続の対象とならない賃貸契約の仕組み
・死亡後に家財処分を代行するサービス

見守り支援・金銭補償のサービスは多くあるが、それでも高齢者の住居確保が困難なのは、大家にとって、孤独死発生時の手続面での負担が大きく、それを支援するサービスが少ないから。

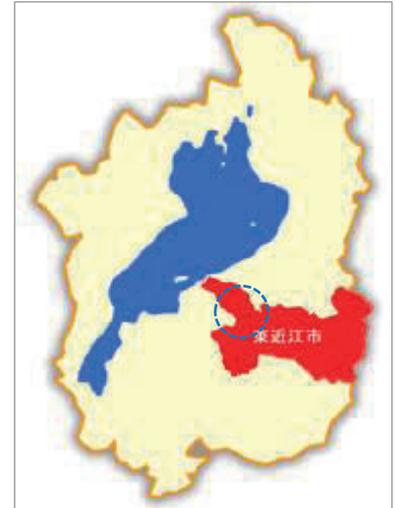
地方自治体居住支援調査研究事業
第 1 回全体会議 資料
社会福祉法人 六心会

状況と今年度の活動等について

1. 東近江市と五個荘（ごかしょう）の状況

- (1) 位置 滋賀県の南東部に位置し、北は彦根市、愛荘町、多賀町、南は竜王町、日野町、甲賀市、西は近江八幡市と接しており、東は三重県との県境になっている。京都駅まで直線で 42km。五個荘は市内でも西寄りに位置している。小学校 1 箇所、中学校 1 箇所。
- (2) 人口 市域 113,800 人、五個荘地区 11,200 人
- (3) 高齢化率 市域 26.4%、五個荘地区 27.3%
- (4) 空き家数（市都市整備部住宅課空家対策室）

	H27	R2	増加率
東近江市	1,069	1,601	1.5 倍
五個荘	154	209	1.36 倍



2. 六心会について

- (1) 設立 1993 年、事業開始 1994 年
- (2) 特養、老健、地域特養の経営
- (3) 地域活動について
 - 1) 専門職と住民との連携・協議テーブルの定期開催（事務局）
→地域診療所医師や歯科医師、薬局、病院等専門職と民児協、地区社協、まちづくり協議会などの住民団体役員、行政とが集まり地域課題等を共有している（名称「てんびん倶楽部」）。
 - 2) 日常生活圏域である五個荘地区での「第 2 層協議体」運営（事務局）
→市社協「第 2 次東近江市地域福祉活動計画」に基づいた「五個荘地区住民福祉活動計画推進会議」（＝第 2 層協議体）を、今春より「五個荘地区住民福祉会議」と改め、活躍する住民等地域資源の見える化等を進めている。

3. 今年度の活動について

居住支援や生活支援について、住民や専門職、行政と方向性を共有するための幾つかの集まりを企画したい（詳細は高齢者住宅財団様と協議）。

- (1) 講師を招き、勉強会・ワークショップなどを開催する。

2020年度 社会福祉法人六心会 地域貢献活動実施状況

プログラム	実施形態	実施日時	実施場所	実施内容	実施者	実施回数	実施状況	備考
地域貢献活動推進委員会	オンライン	10/14(火)	10:30-14:30	さいとサロン&カフェ	オンライン	1回	実施	
会費	1回/月	10:30-11:30	10:00-12:00	13:30-14:30	13:30-15:00	10:00-11:00	13:30-15:00	
時間	10:30-11:30	10:00-12:00	13:30-14:30	13:30-15:00	10:00-11:00	13:30-15:00	16:30-19:00	
4月	04/14(火)				04/17(火)			
5月	05/28(水)				05/12(火)			
6月	06/23(火)				06/2(火)			
7月	07/21(火)				07/7(火)			
8月	08/10(火)				08/4(火)			
9月	09/17(木)				09/1(火)			
10月	10/15(木)				10/7(火)			
11月	11/19(木)				11/13(金)			
12月	12/17(木)				12/1(火)			
1月	01/17(木)				01/11(金)			
2月	02/10(木)				02/4(木)			
3月	03/10(木)				03/4(木)			



地方自治体における居住支援の取組に関する調査研究事業 第1回全大会議

実施団体（社福）陽谷福祉会からの報告 20200729

【日出町の紹介】

大分県の中部、国東半島の南端部、別府市に隣接する。（大分空港まで車で約20分）

総人口 28,429人、世帯数 12,514世帯、面積 73.32km²（2020年6月末現在）

<2025年における日出町の将来推計>

○要介護（要支援）認定者	2018年	1,364人	→	2025年	1,504人
○65歳以上人口	2018年	8,239人	→	2025年	8,497人
○認知症高齢者	2018年	954人	→	2025年	1,126人
○一人暮らし高齢者	2018年	1,344人	→	2025年	1,470人
○高齢化率	2015年	28.7%	→	2025年	33.3%

大分県速見郡日出町 <https://www.town.hiji.lg.jp/>

日出町空き家バンク <https://www.town.hiji.lg.jp/page/akiyabanku.html>

日出町移住定住情報 <https://www.town.hiji.lg.jp/kurashinojouhoutetsuduki/teijuujouhou/index.html>

ひじまち観光情報公式サイト <https://hijinavi.com/>

【法人紹介】

○沿革 別添① 創業43年

○事業内容 別添②

○法人理念「健全な長寿社会への貢献と人づくり」

○「ともいき（共生）の心を地域で育もう」（本事業のスローガン）

○目標

- 「日出町（ひじまち）『豊の国の日出ずるまち』がこれまで以上に魅力的で夢があり、住民にやさしく暮らしやすい町になって欲しい！！」という想いを実践に移す

○背景

- 「高齢者 → 生活支援 → CCAV(Continuing Care Assisted Village) → 生活困窮者 → 障がい者（児） → 保育 → 居住支援」への経緯

*留学生・外国人技能実習生等との協働・共生

*地域の福祉・生活課題への取組

- 1) 支援の必要な人々を支えるインクルーシブなコミュニティー

→ 制度横断的な支援、制度の狭間を埋める支援が必用

- 2) 官民協力のネットワークが欠かせない → 「居住支援協議会」がドライビングフォース？

○課題

- 本事業のキックオフ会議や勉強会で整理

○コロナ禍の続く2021への不安

以上

④意見交換

≪不動産関係者の巻き込み、関係づくり≫

- 日出町では役場内に「空き家対策協議会」を立ち上げ、600棟の空き家の現地調査を実施した。行政との関係でいうと、地元密着型の不動産業者は協力的であるが、広域で事業展開している大規模な不動産業者を巻き込むには何らかのインセンティブが必要かもしれない。居住支援協議会の設立には、不動産業者の巻き込み方も課題となる。
- 足立区の当面の目標として、相談窓口の整備、居住支援協議会の設立、支援メニューづくりに注力しようとしているが、実践報告を聞いていて、まずは関係者が顔を合わせることで、それを継続して信頼関係を築いていくことが必要だということがわかった。行政として、どういった点から着手すればよいか。京都市の事例で不動産団体を巻き込むための工夫点などあれば教えてほしい。
- 京都市のケースでも「継続性」がキーワードだと思っている。不動産業者と利用者が一緒に物件を見に行っても、なかなか話がまとまらず、成約に至らないケースもある。そこに社会福祉法人が入ることで、上手く話がまとまるようになる。また、社会福祉法人が関わることで、利用者にとっては、相談のときと同じ人が、継続して見守りをしてくれるという安心感にもつながる。京都市の行政担当者が代わっても連携が継続したのは、社会福祉法人等の担当者がかわらずに取組に携わってくれたからである。行政がすべて関わることはできないので、役割分担やすみ分けが必要である。なお、不動産団体の開拓は、それまで社会福祉法人が関わっていた不動産業者に声かけをしたので、行政が何かしたという話は聞いていない。
- やすらぎ会では、取組当初、不動産業者を巻き込むことに苦労したが、結局は人と人の信頼関係をどうやって築いていくかだと思う。協力不動産店の店長が異動してしまうと、また一から説明をするケースもいくつかあったので、継続的に関わってもらうための関係づくりを心掛けた。
- 福祉分野といっても高齢なのか、障害なのかによって、懇意にしている不動産業者も異なる。また、不動産業者も店長等の責任者だけでなく、現場の人たちが取組を理解して協力してくれないと上手く回らないので、何度も足を運んで人間関係をつくらなければならない。やはりお互いに顔を合わせて意見交換する必要がある。住宅と福祉部局とで共通言語も異なり、そういう状態のまま形だけつくっても上手くいかない。
- 東京都の専用住宅の場合、家主と不動産業者に対して、それぞれ登録協力補助があると聞く。しかし、あまり登録数は伸びていないようで、インセンティブがあっても、不動産業者の協力を確保していくことは難しいかもしれない。
- 物件を確保する場合、住宅セーフティネット法上の登録住宅や専用住宅でなければならないのかといった疑問もある。現実的に困っている人が住めれば、必ずしも登録住宅や専用住宅である必要はない。地方では、不動産のマーケットがそれほど大きくなく、

地元の方のクチコミや伝手で物件を探した、不動産業者以外のルートで物件を探したというケースもあった。岩手県雫石町の事例では、不動産市場ではなく民生委員の紹介で物件を見つけたり、大分県豊後大野市でも地元の方の伝手で物件を紹介してもらっていたので、不動産会社とは別のルートで物件を探すことも選択肢に入ってくる。

《どのような地域社会を目指すのか》

- 日出町は、空き家バンク制度を設けて移住定住促進策を推進している。現在、300名以上の移住希望者が登録しているが、一方の提供できる物件が限られているのが課題である。そのような中、空き家を活用した高齢者の居住支援には大きな関心を持っている。「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(改定版)の中で、性別や年齢、高齢者や障害者等に関わらず、すべての人が活躍できるまちづくりを掲げている。いわゆる「ごちゃまぜ」の社会づくりを進めていきたい。
- 岩手県雫石町の概要に、「養護老人ホームには、地域の社会資源を効果的に活用すれば、必ずしも措置入所せずに地域で暮らすことができる方がいる可能性」とあり、このことは特養でも共通で言えることだと思った。居住支援が、それぞれの地域で仕組みとして上手く回っていけば、地域での生活に戻ってもらうための支援にもなる。
- 内閣府の調査結果を見ても、施設でなく自宅で暮らし続けたいという意向も高く、施設入所だけでない地域での居住の選択肢の幅を増やしていければよい。

《先行事例の特徴(モデル事業)》

- 先行事例は、住まい確保後のサポートを充実させている点も共通している。京都市では小規模多機能を小学校区に配置してサロンや見守りなどを実施。雫石町では専任職員を置いて、通院や買い物支援、地域の情報提供、民生委員との協力体制を築いている。秋田県鹿角市も、入居者同士の支え合いの関係づくりの構築、やすらぎ会も地域の方との交流、ふれあいサロンなど、住み始めた後の支援がポイントになる。六心会の子ども食堂のように、「子どものためなら」という社会参加の機会をつくることも有効である。

《参考情報》

- 厚生労働省では、平成26年度からのモデル事業を地域支援事業(任意事業の「その他の事業」)に落とし込んでおり、見守りなどにかかる費用に充てられる。現在は介護保険事業計画の策定期間にあたり、市町村の中で優先順位が付けられることになる。また、平成30年度からインセンティブ交付金という制度を設けていて、今年度からは自治体の一般事業にも活用できるようになった。
- 足立区では、相続人不明の場合に賃貸借契約の解除や家財処分が難しいという話があった。終身建物賃貸借契約に関連する資料として、国土交通省のホームページに掲載の「《大家さんのための》 単身入居者の受入れガイド」を確認してほしい。

2. 東京都足立区

(1) 現状と課題

①足立区の概要

足立区は、東京 23 区の最北端に位置する。面積は 53.25 km²で、23 区の中で大田区、世田谷区に次ぐ第 3 位の面積を有し、区内には荒川をはじめとした豊かな水辺、舎人公園等の都立公園をはじめとした大小の公園、西新井大師等に代表される多くの名所旧跡に恵まれている。

区内の交通網は、北千住駅を中心とした都心方向への鉄道路線に加え、つくばエクスプレスや日暮里・舎人ライナーの開業、鉄道駅を結ぶコミュニティバスの路線増設などにより、公共交通が不便な地域（交通空白地域）が大幅に減少した。

豊かな自然環境と都心に近いという立地を活かし、便利で安心して住み続けられるまちとして区内外から評価が高まりつつあり、転入者の増加にもつながっている。他方、足立区では他区に類を見ないスピードで急速に高齢化が進んでいる。平成 19 年以降、生産年齢人口（15～64 歳）割合は 23 区中最下位である。高層マンションや新たな戸建住宅の建設などにより転入者が多い地域では、地域コミュニティの希薄化が進む傾向も見られる。

②現状と課題

●高齢化率は、23 区中最も高い

→高齢者への支援策充実が必要

●都営住宅等の公営住宅が多い（都営・区営住宅は約 3 万 2 千戸）

・都営住宅戸数は 23 区トップで約 18%を占める（全都下でも約 11%を占める）

→入居者の高齢化により、単身高齢者、高齢者のみ世帯への支援の需要が増大

●地域包括ケアにおける住まいの課題へ本格的に着手

・地域包括ケアシステム推進会議に令和元年度「住まい部会」を設置、本事業の座長である白川教授を中心に検討を実施

→23 区内でも、高齢者居住支援はやや後手に回っており、後発の利を活かして他自治体の取組を参考に構築

③今年度（令和 2 年度）の到達目標

●足立区居住支援協議会の設立

・区議会からの強い要望もあり、令和 2 年 12 月を目途に設立を検討

・議論の継続性を保つため、居住支援協議会のメンバーは、「住まい部会」メンバーを中心に構成する予定

- 他自治体の先行事例や運営形態を参考に枠組みを検討
- 住宅相談窓口の充実（令和2年度準備、令和3年度本格稼働）
 - ・既存の相談窓口にて（住宅課に設置）、区職員が住宅あっせんや住宅相談を行っているが、今後は個に寄り添いながら福祉的背景を踏まえた相談体制が必要
 - 窓口体制（直営、委託）、実施内容、支援メニューなど、他自治体の先行事例を参考に検討
- 高齢者居住支援メニューの開発（令和2年度準備、令和3年度本格稼働）
 - 対象（ターゲット）を絞った支援メニューを構築予定、他自治体の事例を参考に検討

（2）検討経過

①検討経過（概要）

本研究事業において、足立区に対して行った主な伴走支援は、足立区（地域包括ケア推進課、住宅課）、本事業委員である白川教授（日本大学）、高齢者住宅財団を交えて全3回の検討会を設け、意見交換や他事例の取組紹介、情報提供を行った。

【足立区への伴走支援・検討会の開催（概要）】

第1回全体会議（令和2年7月29日（水））

第1回検討会（令和2年8月21日（金））

- 居住支援の方向性と今後の進め方（スケジュール）
- 地域包括支援センター、不動産業者向けのアンケート調査 等

第2回検討会（令和2年9月25日（金））

- 不動産協会（全日・全宅）へのヒアリング結果の共有
- 高住財団の家賃債務保証制度との提携可能性
- 足立区の居住支援施策の方向性
- 今後の進め方（スケジュール） 等

第3回検討会（令和2年11月25日（水））

- 足立区における検討の進捗状況について（報告）
- 緊急通報、見守り支援について
- 居住支援のメニュー、枠組みについて
- 今後の進め方 等

足立区居住支援協議会の設立

第2回全体会議（令和3年3月8日（月））

②第1回検討会（令和2年8月21日（金））

▼ 居住支援の方向性と今後の進め方（スケジュール）

- ・今年度は、①住宅相談窓口の拡充、②高齢者居住支援メニューの開発、③居住支援協議会の設立の3項目を到達目標に設定した。
- ・第1回検討会の後は、地域包括支援センターや不動産業者を対象としたアンケート調査の実施を検討する。10月には住まい部会、全日全宅連絡会を予定している。
- ・住宅相談窓口（専門員の人選、契約形態、住まい部会と居住支援協議会との調整、他組織との連携のあり方等）も具体的に検討していく。
- ・居住支援メニュー開発のターゲットは、民間借家層や、シルバーピアに入居できない単身の高齢者（ケースワーカーが寄り添える生活保護世帯は対象から除く）など、まずは対象を絞った枠組みでスタートして、運営しながら改編していければよい。
- ・高齢者の債務保証会社の審査の実態（審査の観点や基準等）を把握した上で、行政がどこまでサポートできるのか検討する。

▼ 地域包括支援センター、不動産業者向けのアンケート調査

- ・地域包括支援センターにおける住宅関連の相談実態を把握するため、アンケート調査を実施する（足立区「住まい部会」においてアンケート調査の企画・検討を行う）。
- ・不動産業者向けのアンケート調査を実施し、協力的な組織・団体を抽出していく。
- ・名古屋市「民間賃貸住宅の入居受け入れに関するアンケート調査」（大家・不動産業者向け）、「住宅に困窮する住宅確保要配慮者に関するニーズ調査」（相談支援機関・区役所・支所向け）を参考に調査票の素案を作成する。

検討会においては、居住支援に関する実態や先行事例の取組について、適宜情報提供を行った。

- 大牟田市居住支援協議会の取組（空き家活用、低家賃）
- 名古屋市の不動産仲介・管理会社のニッショウの取組（見守り等のサービス付加）
- 千葉市の取組（希望する65歳以上の高齢単身世帯にALSOKの緊急通報装置を設置）

合わせて、ニッショウ、福岡市社会福祉協議会、熊本市社会福祉協議会など、見守りや緊急通報、死後事務等で先行している事例に対するヒアリング（オンライン）を提案した。

そのほか、関連資料を提供した。

- アンケート調査について
 - ・名古屋市住宅都市局「名古屋市における住宅セーフティネット制度の取り組みについて」
 - ・名古屋市住宅都市局「民間賃貸住宅の入居受け入れに関するアンケート調査(調査票)」
- 居住支援メニューについて
 - ・(株)ニッショウ「高齢者の賃貸入居の今」(suumo ジャーナル, 2019.10.7)

- ・(株)ニッショー「ニッショーの高齢者見守りサービス」(企業 HP)
 - ・千葉市「高齢者緊急通報システムのご案内」(千葉市 HP) 等
- 居住支援協議会の事務局機能について
- ・国土交通省安心居住推進課「新たな住宅セーフティネット制度の概要について」(2020.8.25)

③第2回検討会(令和2年9月25日(金))

▼ 不動産協会(全日・全宅)へのヒアリング結果の共有

- ・全日本不動産協会東京都本部城東第一支部(全日)と東京都全国宅地建物取引業協会足立区支部(全宅)の不動産協会2団体にヒアリングを実施した結果、不動産業者と行政との連携にあたっては、両者の意思統一を図ることが必要であること、そのためにスキーム(体制)の確立に着手すべきといった具体的課題が示された。
- ・ヒアリング結果を踏まえて検討した結果、居住支援施策の方向性としては、①不動産協会と行政職員による共同窓口の開設(不動産協会と連携した相談会の実施等)、②保証会社等を巻き込んだ支援メニュー(家賃債務保証、少額短期保険への助成)の二本立てとした。特に②については、民間保証会社の巻き込み方や選定方法などについて、合わせて確認・検討しておく必要がある。

▼ 高齢者住宅財団の家賃債務保証制度との提携可能性

- ・高住財団の家賃債務保証は、国の基金も入っていて、公的な事業としての性格が強く、民間保証会社の審査に通らなかった方も利用している。
- ・高住財団の家賃債務保証で、大体のことはカバーできる。ただし、制度があることを知らない高齢者や不動産業者もいるので、高住財団の制度の周知も必要となる。

▼ 足立区の居住支援施策の方向性

- ・不動産協会(全日・全宅)へのヒアリング結果を踏まえ、保証会社等を巻き込んだ家賃債務保証等の枠組みのイメージを共有した。足立区と全日・全宅が連携することを想定して、保証会社と少額短期保険の保険会社との連携の枠組みを検討した。なお、連携するにあたって、足立区から入居者への補助金など、事業者にとってのメリットも示す必要がある。
- ・足立区が想定する居住支援の対象像は、シルバーピア申請者等、65歳以上の単身高齢者の約150世帯としており、足立区の人口からすればほんの一握りであるが、まずはそこをターゲットとする。
- ・全日・全宅へのヒアリング結果から、行政と不動産協会との連携、支援メニュー(家賃債務保証等)について検討を進めてきたが、今後は両団体を通じて、協力してくれそう

な不動産業者を紹介してもらい、具体的な支援メニュー等の検討に入る。

- ・これまでの議論で、行政と不動産協会とで共同窓口を運営し、走りながら支援メニューを付加していくというイメージを持っている。現段階で具体的な支援メニューを挙げるとすれば「家賃債務保証」になる。

▼ 今後の進め方（スケジュール）

- ・当初実施予定のアンケート調査は先送りし、全日・全宅のヒアリング結果を踏まえて組織づくりに早めに着手することとなった。

検討会においては、居住支援に関する実態や先行事例の取組について、適宜情報提供を行った。

○行政の相談窓口のあり方について

- ・愛知県岡崎市の取組（住宅課の職員が相談窓口となり福祉部局と調整）

そのほか、関連資料を提供した。

- ・家賃債務保証制度のご案内（高住財団パンフレット）
- ・都内社会福祉協議会の保障サポート等

④第3回検討会（令和2年11月25日（水））

▼ 足立区における検討の進捗状況について（報告）

- ・前回検討会（9月25日）後、庁内での情報共有、不動産関係団体への報告を経て、12月の第1回「足立区居住支援協議会」の設置・開催に向けて準備を進めている。
- ・これまではターゲットを絞って、まず仕組みをつくるという方針で準備してきたが、ここでいったん「高齢者の入居の妨げとなっている課題の全体像」を整理し、入口部分だけでなく伴走支援の仕組みも併せて検討した（「（仮称）あだち住まいサポート事業」と「協議会」の2本柱からなる支援スキームを考案）。

▼ 緊急通報、見守り支援について

- ・身寄りがない一人暮らし高齢者の緊急通報、見守り支援のツールとして、機能しているような事例について情報提供・意見交換、合わせて事故物件の考え方や補償について意見交換を行った。

▼ 居住支援のメニュー、枠組みについて

- ・これまで検討してきた支援メニューは、主に住まい関係の入口と出口に関する部分であったが、不動産業者にとっては入居後のアフターフォローも大切だとの認識で、入居中

の課題もピックアップし、それに対する区の支援策を考案した。

- ・実際、生活の中で段階的に必要となるサービス、あるいは不要となるサービスもあるので、まずは一つ仕組みを立ち上げて、大家や不動産業者が安心して貸してくれるような支援メニューにブラッシュアップしていくことが必要である。
- ・民間にも様々な支援・サービスがあるので、制度内外のサービスを組み合わせて支援の枠組みを構築していく。

▼ 今後の進め方

- ・12月4日に第1回「足立区居住支援協議会」を開催する予定である。そこでは課題や問題意識の共有、足立区としての方針や支援策の説明など、全体的な方向性を確認・共有する。その後、不動産関係団体との連絡会も予定されているので、実務者レベルの協議・検討を進めていく。

検討会においては、居住支援に関する実態や先行事例の取組について、適宜情報提供を行った。

○緊急通報、見守り支援について

- ・緊急通報や見守り支援のツール開発の動向（携帯電話を活用した緊急通報システム等）。
- ・LED電球を活用した見守り（ハローライト等）。
- ・クロネコヤマトやヤクルト等と連携した配達時の見守りなど、新聞や電気、ガス等のインフラ系の会社と提携した見守り。
- ・名古屋市では不動産業者向けの相談窓口（電話対応）を設置（愛知共同住宅協会が受託）。
- ・福岡市社会福祉協議会と不動産業者との連携。
- ・熊本市社会福祉協議会の「住宅確保要配慮者支援事業」（民間保険会社と連携して、家賃債務保証等の保険のスキーム構築）。 など

合わせて、福岡市社協、熊本市社協など、見守りや緊急通報等で先行している事例に対するヒアリング（オンライン）を提案した。

(3) 次年度の検討課題

令和2年12月4日には、第1回「足立区居住支援協議会」を設置・開催し、当初の目標のひとつを達成することができた。この居住支援協議会において、足立区の「新たな居住支援事業（案）」の事業検証を行い、課題の抽出と提言・情報発信を行っていく予定としている。

《今後の課題（居住支援協議会の委員意見）》

- ・行政と不動産団体との情報共有
- ・具体的な事業をスタートさせること
- ・担当者を決めて総合的にサポートする体制づくりを行うこと
- ・入居後も家主から相談を受ける仕組みづくり
- ・ケアマネジャーや地域包括支援センター職員が情報交換することで入居促進を図っていくこと

令和3年度からは足立区住宅課に設置されている相談窓口の改編として、「あだちお部屋さがしサポート事業（案）」への展開を検討している。

それに向けて、①足立区の住宅事情に精通した専任職員を窓口配置すること、②行政の住宅部局・福祉部局・不動産協会の共同により住宅相談会（月2回）を設けること、③必要に応じて成約まで利用者に個別に寄り添い支援をしていくこと、④入居促進に向けて単身高齢者を対象に家賃債務保証等の費用を一部助成すること、⑤成約後も家主等の相談を受け付ける体制を整えていくことを掲げている。

なお、①専任職員は、入居相談から成約後まで一貫してトータルサポートに携わることで、大家・不動産業者の安心につながるようにする（居住支援協議会にて検討後、実施予定）。

3. 滋賀県東近江市（社会福祉法人六心会）

（1）現状と課題

①東近江市の概要

滋賀県南東部にある東近江市は、東西に長い市域を持ち、三重県との県境である鈴鹿山系から、愛知川と日野川流域に沿って琵琶湖へと続く。平成 17 年に八日市市、永源寺町、五箇荘町、愛東町、湖東町の 1 市 4 町が合併して発足、さらに平成 18 年には能登川町と蒲生町を編入した。

社会福祉法人六心会が立地する「五個荘地区」は、交通の要衝として古代には東山道、近世には中山道や御代参街道（伊勢道）が通り、現在も国道 8 号と東海道新幹線が横断する。その利点を活かして、中世以降近江商人発祥地の一つとして発展してきた。

②現状と課題

●令和 2 年 2 月現在の高齢化率は東近江市 26.6%、五個荘地区 26.7%、空き家数は東近江市 1,601 戸、五個荘地区 209 戸

●平成 5 年に設立された六心会は特養と地域密着型特養、老健を経営している。また、六心会の地域活動として下記 2 団体の事務局を担う

・専門職と住民との連携・協議テーブルの定期開催（名称「てんびん倶楽部」）

地域診療所の医師や歯科医師、薬局、病院等専門職と民児協、地区社協、まちづくり協議会などの住民団体役員、行政とが集まり地域課題等を共有

・日常生活圏域である五個荘地区での第二層協議体の運営（名称「五個荘地区住民福祉会議」）

市社協「第 2 次東近江市地域福祉活動計画」に基づいた「五個荘地区住民福祉活動計画推進会議」を「五個荘地区住民福祉会議」と改め、第二層協議体として地域の集いの場や住民活動等の地域資源の見える化等を進める

③今年度（令和 2 年度）の到達目標

居住支援や生活支援に関して、住民や専門職、行政と方向性を共有するための会合を企画する。

●講師を招いた勉強会・ワークショップ等の開催

●住民とともに先進地などの視察研修等の実施

●居住支援法人指定申請の準備を開始

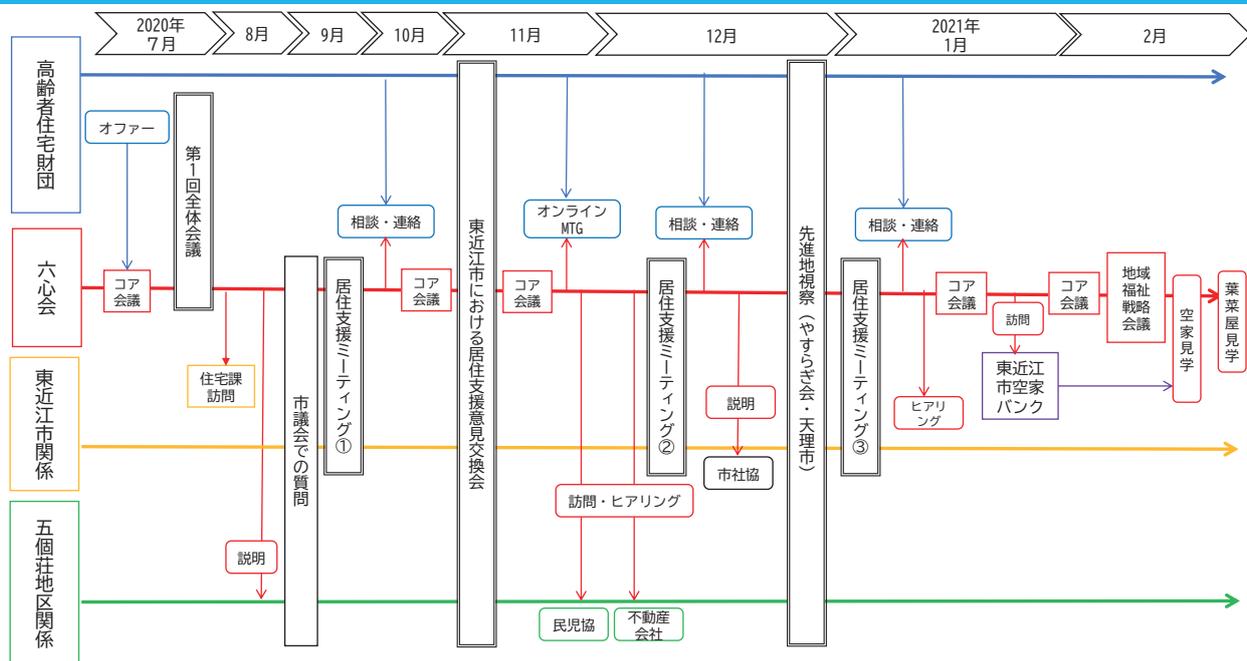
(2) 検討経過

① 検討経過（概要）

東近江市では社会福祉法人六心会が主体となって、行政、地域関係団体との関係づくり、基盤整備を行ってきた。東近江市に対して行った主な伴走支援は、「東近江市における居住支援に関する意見交換会」（11月2日）の開催に向けたサポート、先進事例である「やすらぎ会」への視察研修（12月25日）の調整であった。

【東近江市・六心会への伴走支援】

六心会における取り組み経過（2020年度）フロー図



※六心会作成資料

②事前訪問（令和2年7月6日（月））

本事業の委員である鈴木准教授（京都府立大学）と高齢者住宅財団とで六心会を訪問し、高齢者の居住支援のスキームの説明、事例紹介を行った後、地域の状況や居住支援の方向性について意見交換を行った。

➔第1回全体会議へ

③東近江市における居住支援に関する意見交換会

【開催概要】

日 時：令和2年11月2日（月）13：30～17：00

場 所：東近江市役所 新館 317・318 会議室

出席者：[東近江市]小椋市長以下、健康福祉部部長、次長、部各課（健康福祉政策課、生活福祉課、福祉総合支援課、長寿福祉課、障害福祉課）、都市整備部（住宅課）

市議会議員、五個荘地区社会福祉協議会会長、五個荘地区まちづくり協議会会長

[六心会]堤理事長以下、奥村地域支援担当、辻地域支援担当、林氏
[伴走支援メンバー]

森岡課長補佐（厚生労働省老健局高齢者支援課）

笹井係長（厚生労働省近畿厚生局地域包括ケア推進課）

鈴木准教授（京都府立大学生命環境学部）

山田理事長（リガーレ暮らしの架け橋）

吉田氏（やすらぎ会）

[事務局]高齢者住宅財団、日本総合研究所

議 事：開会挨拶

説明 ・ 調査研究事業の目的と概要（高齢者住宅財団）

・ 高齢者等に対する居住支援施策について（厚生労働省）

・ 地域包括ケア推進の観点からみる居住支援（近畿厚生局）

報告 ・ 京都市高齢者すまい・生活支援事業（リガーレ暮らしの架け橋）

・ 居住支援の現場から（やすらぎ会）

・ 東近江市における居住支援の課題と今後の展開（東近江市）

意見交換

閉会挨拶



【議事概要】

▼ 調査研究事業の目的と概要（一般財団法人高齢者住宅財団）

- ・ 高齢者住宅財団では、厚生労働省の補助事業を活用しながら、平成23年度から「地域善隣事業」に関する研究事業を始め、その後、平成26年度から「低所得高齢者等すまい・生活支援モデル事業」を経て現在に至っている。平成29年度には国土交通省が「新たな住宅セーフティネット制度」をスタートさせ、厚生労働省や法務省と連携しながら、居住支援の普及拡大に努めてきたところである。

- ・居住支援は、多様な関係者が連携しつつ、それぞれ役割を持って進めていくものである。居住支援はまさに多職種連携、官民協働で行われるべき最たるものだと考えている。ポイントは福祉部門と住宅部門の連携にあるが、困っている住民の近くにいる市町村の役割も大きい。
- ・本調査研究事業は、高齢者等が安心して地域で暮らしていけるよう、居住支援の取組を各地域に広めていくため、東京都足立区、滋賀県東近江市、大分県日出町に手を挙げていただき、各地の事業の立ち上げに向けて伴走支援していくことになった。

▼ 高齢者等に対する居住支援施策について

(厚生労働省老健局高齢者支援課 森岡課長補佐)

- ・高齢者の増加に伴い、高齢者の独居世帯や夫婦のみ世帯が増えていく。現在の高齢者の居住は、民間賃貸が165万戸で比較的ボリュームが大きく、また高齢者の9割以上は在宅という実態がある。他方で、高齢者の入居に対して8割の賃貸人が拒否感を示しており、家賃債務保証や見守り、入居トラブル、死亡時の残存家財処理等が課題となっている。
- ・厚生労働省としては、平成26年度から3年間にわたり「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を実施し、15自治体を対象に居住支援関係の事業の立ち上げを支援してきた。その中で、京都市では居住支援協議会を設置、不動産団体と福祉団体、京都市（住宅部局・福祉部局）が連携して住み替え需要への対応、住宅確保と見守りを行っている。岩手県雫石町では、社会福祉法人（養護老人ホーム）が空き家・賃家を借り上げ、住宅に困っている方に転貸するという取組を行っている。社会福祉法人が定期的に見回りを行うことで、家主にとっての安心感につながっている。秋田県鹿角市では、社会福祉法人が共同生活可能な住まいの提供と生活支援を一体的に実施している。
- ・モデル事業は3年間で終了したが、平成29年度以降は先進事例の全国展開を図るため、地域支援事業の一つにある「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」について、入居に係る支援等の内容を明確化した。国土交通省の居住支援協議会・居住支援法人への支援の中でも、入居前の支援、入居中や死後・退去時の支援に対して補助していく枠組みもある。厚生労働省では、令和3年度の概算要求において「高齢者住まい・生活支援伴走支援事業」を新規で要求している。本日の意見交換会のように、事業の実施に向けた意見交換や課題に対するアドバイス、第一線で活動している行政職員・有識者の紹介など、伴走支援していきたいと考えているところである。

▼ 地域包括ケア推進の観点からみる居住支援

(厚生労働省近畿厚生局地域包括ケア推進課 笹井係長)

- ・地域包括ケアシステムとは、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制のことを指し、概ね30分以内に医療や介護等の必要なサービスが受けられる日常生活圏域を

単位としてイメージしている。いつまでも元気に暮らしていくためには「生活支援」と「介護予防」が不可欠であり、制度内のサービスに限らず地域の老人クラブや自治会、ボランティア、NPO等の取組・活動も欠かせない。

- ・平成27年に介護保険法が改正されて地域支援事業の全体像が変わり、介護予防・日常生活支援総合事業が多様化し、包括的支援事業が拡充され、任意事業の中の「その他の事業」に「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」が明示された。地域支援事業の「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」に関して、滋賀県内の自治体で今年度の交付金に手を挙げているのは栗東市のみとなっている。
- ・住み慣れた地域で生活を継続するためには、本人による意思や選択、生活のベースとなる住まい、本人の生活を支える自助・互助・共助・公助の仕組み、専門職による専門的なサービスが必要となる。六心会では、市からの委託によって生活支援コーディネーター、第二層の協議体を組成していると聞いているが、居住支援から介護予防・生活支援まで、シーン別に支援の仕組みを整えつつあるといえる。

《質疑応答》

- 「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の15事例について、取組が進展する共通要因は何か。
 - ➔社会福祉法人等の担い手が取組を主導している地域では、その後も比較的上手く回っている。行政主導の場合、社会福祉法人等に取組のメリットを示して説得するというスタートの部分でつまづいてしまうケースもある。モチベーションの高い法人が地域にいて、行政内の横の連携が進むといったこともある。
 - ➔京都市のほか横浜市、福岡市など、政令指定都市や大規模な自治体・地域では一法人の力は限られるので、多くの法人同士の連携が求められる。
 - ➔多様な法人とネットワークをつくりながら、一つの法人の負担をできるだけ少なくするような仕組みも大切である。
- 長期入院していた障害者が地域で生活したいとの申し出があったが、賃貸住宅の入居を拒否されたことがあった。その理由を把握するため不動産会社に聞き取りを行った。最もネックになったのは、緊急時や見守りの「24時間対応」だった。行政が当事者に伴走支援することは難しく、法人に頼るしかないので、多様な法人のネットワークが大事だということはよく理解できる。

▼ 京都市高齢者住まい・生活支援事業「現在直面している課題と今後の方向性」

(社会福祉法人リガーレ暮らしの架け橋 山田理事長)

- ・京都地域密着型サービス事業所協議会の会長時代に、居住支援の事業立上げに携わった。地域密着型サービスは小学校区を対象に活動している。見守り事業は、利用者宅と拠点の

距離が大事になる。

- ・平成 24 年に京都市居住支援協議会が発足し、参画していた不動産団体から業界の話を聞く機会ができた。京都市内にも空き家・空き室が増え、不動産業界の景気は落ち込んできたが、高齢者に貸すのは抵抗があるとのことだった。平成 26 年には京都市老人福祉施設協議会の施設長会でモデル事業参加を呼び掛けたところ、4 割の施設が参加意向を持っていることがわかり、「京都市高齢者住まい・生活支援モデル事業」をスタートした。
- ・モデル事業を通じて、利用者本人と大家が安心するための機能を開発し、施設・病院からの地域移行を実現するために、従来の施設機能を地域で提供できる仕組みの開発等を行った。モデル事業を進める中で、これまでつながりのなかったような業界・団体と新たなネットワークができて幅が広がっていった。
- ・モデル事業は 3 年間の期限があるが、終了後には京都市の独自事業として継続的に取り組んでいくことになり、そのための運営委員会も設置した。事業継続できている要因として、行政内及び行政と事業団体との連携、福祉関係団体との連携などが挙げられる。
- ・この間の事業の改善策として、法人職員の負担軽減のため通所や訪問等介護サービス利用時の安否確認の導入、見守りの非専門職の活用（福祉系学部の大学生等）、見守り拠点の分散化（地域密着拠点）などを行った。今後の課題として対象地域・住宅の拡大（新たな社会福祉法人や不動産事業者の参画等）、地域での認知度の向上、民間事業者との連携等が挙げられ、全市展開も視野に入れながら検討していきたい。

▼ 居住支援の現場から（社会福祉法人やすらぎ会 吉田氏）

- ・社会福祉法人やすらぎ会は、平成 18 年から地域包括支援センターの受託運営を通じ、住まいに関する相談が一定数あることを認識した。一方で、住まいの相談はつなぎ先がないことを地域の課題として認識し、居住支援事業に取り組むことになった。
- ・平成 26 年より「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を展開、まずは住まいの確保のため、市内の宅建協会加盟の不動産業者とコミュニケーションを図り、協力店を募っていった。合わせて、高齢者等との賃貸契約の拒否感の背景にある理由を把握・分析し、支援対象者ごとの課題を明確にして、課題に対する支援プランを作成（見える化）、家主・利用者双方にとって安心して契約できる仕組みを整えていった。さらに、天理市では高齢者福祉サービスの一環で緊急通報装置が提供されていたが、その設置要件が厳しかったため、個別にサービス提供会社と契約して、居住支援事業の利用者への提供を可能にした。
- ・モデル事業終了後は、やすらぎ会の「住まいの生活支援事業」として法人独自で事業を継続、平成 30 年には奈良県内の居住支援法人の第 1 号に指定され、対象者を住宅確保要配慮者へ拡大した。現在の相談件数は 113 件、成約件数は 31 件、不動産の協力店は天理市内の全ての不動産仲介業者が登録している。当初、不動産業者からすると入居審査が通れば貸せるというスタンスだったが、成約実績が積みあがっていくにつれ、やすらぎ会が支援するなら手伝うというスタンスに変わってきた。不動産業者が避けたい問題は、孤独死、

近隣とのトラブル、対応に時間がかかるということであるが、それに対してやすらぎ会が仲介することで、これらのリスクを軽減することに貢献している。

- ・ケース対応での課題として、多重に問題が重なった相談者が多く、相談対応の蓄積と分析によって、さらなる対応スキルの向上が必要であること、また制度の利用要件に合わない方も多く、単独法人での対応が難しいため、行政や他法人との連携が必要であることが挙げられる。今後、地域ニーズを反映した事業の展開に努めていきたい。

▼ 意見交換

《東近江市の施策動向（障害分野）》

- 障害分野では「近江市障害者総合支援協議会」があり、その下部組織の「暮らし部会」において障害者の居住支援について議論している。障害のある人が希望する暮らしを実現できる地域をつくるために、行政機関、支援機関、障害者、民間賃貸事業者の現状・課題を取りまとめた。入居者に障害がある場合には、障害に対する大家の理解を進めること、仲介会社・管理会社には支援者（法人）を協定等で明確に位置づけること、入居者には金銭管理をサポートすることなどの対策が必要である。今後は、障害者向けの「住宅入居等支援事業（居住サポート事業）」（厚生労働省）と高齢者、障害者、子育て世帯、外国人を対象にした「あんしん賃貸支援事業」（国土交通省）とで連携して、支援体制を構築していくことも検討していきたい。

《厚労省モデル事業》

- モデル事業の15自治体の話もあったが、必ずしも「正解」はない。人口規模も違うだろうし、地域課題を今ある資源でどう解決していくか、地域特性を活かしつつ考えた結果だろうと思う。モデル事業を真似する必要もなく、東近江市ならではの取組を検討してもらいたい。
- 京都市では複数法人が集まって会議を開催しており、課題や問題の共有ができています。次第に参加する法人も増えてきて、そのような新規法人にノウハウ等を提供していくことができたことも特徴である。
- 生活保護受給者に対して理解のある大家が出てくるのか、一軒家等を貸してくれる大家が出てくるのか、もし事例があればどのようなケースがあるのか教えてほしい。
 - ➡生活保護受給者は、やすらぎ会が支援している中の3割程度はいる。生活保護の場合は、定期的に保護費が入ってくるので、比較的話を通しやすい。生活保護担当課には家賃の代理納付をお願いしている。
 - ➡京都市内でも他では受け入れてくれないような人に積極的に家を貸している大家もいる。そういった大家は、空き家・空き室になるくらいであれば、高齢者や外国人等を受け入れた方がよいといった考え方を持っている。
 - ➡一軒家の空き家活用は大牟田市が実践している。市場に流通している空き家ではなく、

空き家の実態調査を行った中で、活用できる空き家を住宅確保要配慮者向けに提供している。空き家であっても維持費や税金がかかってしまう。そのランニングコストを賄った方がよいのではないかと訴え、固定資産税程度の料金で貸してもらえるようにした。空き家の実態を調査し、活用可能性について精査しながら、使える空き家の使い道をどうするか、どういった方に提供するのか、また大家にはどういったPRの仕方がよいのか考えていくことが大事である。

《東近江市・五個荘地区の状況》

- 五個荘地区社協では、第三層の各自治会における見守りなどの取組も含め、地域で何ができるのか検討しているところである。六心会の地域の実情をよく知る人が第二層のコーディネーターとなっていて、連携して活動を進めている。
- 施設機能の地域展開という点では、五個荘地区において、六心会の特養と別法人の運営する養護老人ホーム、市社協、地区社協が協力して「子ども食堂」の取組を行った。
- 五個荘地区には大きな屋敷に住む一人暮らし高齢者もいて、いずれは空き家となる可能性もあるため有効活用方法を考えていきたい。
- 五個荘地区まちづくり協議会の活動方針の1つとして、「健康・子育て・福祉のまちづくり」を掲げ、イベント事に偏らず、地域の課題に対して取り組んでいる。居住支援に対しても、地域の団体として協力できることは何か考えていきたい。

《東近江モデル》

- 六心会は社会福祉法人として地域に根差した活動をしてきた。社会福祉法人といってもそれぞれが様々な事業を実施しており、関係者がネットワークを構築して取組を進めていくことが大事であると考えている。そして、全国に発信できるような、誇れるような東近江モデルをつくっていきたい。
- 地域資源や地域事情に応じて、東近江市ならではの居住支援の枠組みを検討していきたい。空き家やアパートなどのハードを活用して、居住支援法人に支援をお願いすることはできるかもしれないが、介護保険のサービスの中で訪問等見守りを行うことができても、特に24時間の対応をどうしていくべきかが課題である。
 - ➡やすらぎ会では、緊急時（24時間対応）には法人内の特別養護老人ホームに連絡がいくようになっているが、実際はまだそういったケースはない。不動産業者や家主とのやり取りの中で、初期は緊急時の対応を要求されたが、体制を整えていることを理解してもらってからは要求されることはなくなった。
 - ➡リガール暮らしの架け橋と利用者との間で週2回の見守り（1回は電話、1回は訪問）を契約し、その上で利用者と不動産業者の契約が成立する形となっている。24時間対応よりも、安否確認をするということの方を重視している。
- この地域ならではの東近江モデルが進められるのではないか。また、六心会は、地元であ

る五個荘地区から進めていきたいとの思いもあるので、五個荘地区をモデルにして、全市域の取組へ広がる際に、そのノウハウを提供してもらえるとよいと思う。

④オンラインミーティング（令和2年11月30日（月））

「東近江市における居住支援に関する意見交換会」開催後までを含めた、これまでの展開経緯と今後の方向性について意見交換を行った。

今後の方向性については、六心会より法人所在地である五個荘地区の関係者を集めたフォーラム・勉強会が提案された。フォーラム・勉強会開催前に、相談対応の体制づくりをイメージする上でも、先行事例であるやすらぎ会への視察研修（東近江市役所や地域関係者も同行）を行うこととした。

⑤先進地視察（やすらぎ会・天理市）

日 時：令和2年12月25日（金）13：00～15：20

場 所：社会福祉法人やすらぎ会 会議室

出席者：[東近江市]健康福祉部（生活福祉課、福祉総合支援課、長寿福祉課、障害福祉課）、

都市整備部（住宅課）、五個荘地区まちづくり協議会

[六心会]堤理事長、奥村地域支援担当、辻地域支援担当

[やすらぎ会]植田業務執行理事、吉田氏、北中氏

[奈良県]地域デザイン推進局住まいまちづくり課

[事務局]高齢者住宅財団、日本総合研究所

議 事：開会挨拶

説明 ・奈良県における居住支援の取組について（奈良県）

・居住支援の取組（やすらぎ会）

質疑応答

閉会



▼ 開会挨拶

（社会福祉法人やすらぎ会 植田誠 業務執行理事）

- ・昭和48年に社会福祉法人の認可を受け、昭和50年に特別養護老人ホームを開園した。
「人をたすけて我が身たすかる」という思いで活動してきた。昭和53年、第1回目の24時間テレビ「愛は地球を救う」（日本テレビ系列）が放送されたが、番組から訪問入浴車を寄付してもらい、全国的にも早い段階から訪問入浴に着手した。これが、施設内での支援にとどまらず、地域に出て行って支援をするきっかけともいえる。
- ・天理市は、天理教を基盤とした市であり、全国からの信者が宿泊する大規模な「詰所」も100箇所ほどあり、資源に恵まれているといえる。しかし、30年くらい前から空き室が目立つようになった。市内には大学・専門学校もあり、若い人たちの流入もある。そうい

った背景もあり、天理市や天理教教会本部と相談しながら、天理市の特徴を活かした取組ができないかということで、「高齢者支援ハウス」の運営という話も浮上した。

- ・その後、奈良県や天理市等と話し合いをする中で、平成26年に「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」に参画することになった。居住支援には、地域の多様なニーズ、多様な関わり方があると思っている。それをつくり上げるには、「人」と「仕組み」、そして地域の「環境」の3つの要素を整えていかなければならない。モデル事業を経て、少しずつ支援の経験を積みながら、天理市ならではの支援の枠組みづくりに努めてきた。

▼ 奈良県における居住支援の取組について

- ・平成28年に奈良県居住支援協議会が設立され、まずは居住支援のニーズや課題を把握するため、県内の福祉・住宅分野の関係者にヒアリングを行った。ヒアリングの結果、奈良県内の市町村福祉部局は高齢者や障害者といった分野ごと個別に相談窓口を立てており、それぞれが個別に住宅部局や不動産仲介業者と調整していること、また相談支援員の資質や能力によって支援内容に差が出ていることもわかった。それを解消するため、居住支援を推進する一環として、福祉関係主体と住宅・不動産関係主体のお互いの悩みを共有し、歩み寄ってもらうためのセミナーを開催した。
- ・奈良県の居住支援の取組は、まずコロナ禍前には、奈良県居住支援協議会の活性化を図るため、協議会内にワーキンググループを設置した。そこに、居住支援への意識を持っている方などに声かけして参集してもらい、議論する場とした。また、奈良県庁内においても、関連する部署が話し合える場として「奈良県住宅確保要配慮者等に対する住まいの支援に関する連絡会議」を設けた。
- ・その後、コロナ禍中においては、居住支援に対するニーズを把握するために、県庁から奈良県社協に「生活困窮者自立相談支援」を委託した。それは、町村部を対象に相談支援を行い、また実態把握等も行っているため、その情報を共有してもらうようにしている。
- ・コロナ禍で住まいに関して新たに表面化した問題は、ひとり親家庭や高齢労働者、外国人労働者等、社会的に弱い立場の人たちに大きな影響が出ている。離職者や生活困窮者等には県営住宅の確保のほか、居住支援（相談支援）を民間事業者等の各主体と連携しながら進めているところである。

▼ やすらぎ会における居住支援の取組

- ・平成26年の厚労省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」に参画してから居住支援事業を行ってきた。まずは、住まいの確保に向けて、市内不動産業者とのネットワークをつくる必要があった。そのために宅地建物取引士の資格保有者を採用し、不動産業者へのアプローチ法について検討した。その後、市内の宅建協会に加盟する全不動産業者に対して案内状・事業説明書をファックスし、反応があったところから訪問して説明をした。実際に協力してもらえる不動産業者には、協定書を締結し、協力店として事業者登録をし

てもらった。平成 27 年 5 月から不動産業者との話し合いを始め、7 月いっぱいまで登録を受け付けた。その後は、事業を進めながら必要に応じて不動産業者にアプローチしていった。

- ・次に、転居希望者と家主双方が安心して契約してもらえるよう、不安材料を分析し、「支援プラン」の作成と「転居支援委員会」の開催を提案した。居住支援事業を開始するにあたっては、地域の介護保険事業者向けに説明する機会を得た。平成 27 年 8 月末、100 名くらいが集まる担当者会議において居住支援事業の説明を行った上で、相談支援を開始した。
- ・そのほか、各方面への周知のため、パンフレットを 2,000 部作成し、公民館、行政機関、病院・クリニック、歯科医院など 600 件近くを訪問して置かせてもらうとともに、地域のサロン活動に出向いて説明した。さらに「居住支援」についてもっと周知を広めるためにプレスリリースを作成し、新聞 3 社、テレビなどのメディアで取り上げてもらった。

▼ 質疑応答

《活動財源》

- 厚労省のモデル事業終了後、支援活動に対する財源はどのように確保したのか。行政が委託費を支払うといった話はあるのか。居住支援に取り組んでいて、他の事業につながるなど、副次的な効果はあるのか。
 - ➡モデル事業終了後、平成 29 年度は「新たな住宅セーフティネット法」の施行（10 月 25 日）まで期間が空いていたので、補助を受けることなく法人の独自事業として実施した。平成 30 年 1 月に居住支援法人の指定を受けてから、国交省の補助を受けながら実施している。天理市（行政）からの補助や委託料等はない。
- 相談対応する中で、他のサービスにつなげることはあるが、居住支援の利用者に当法人のサービスを提供することは、利益相反になることもあり避けている。一つの社会福祉法人としては副次的な効果は薄いかもしれないが、行政としては一つの相談機関から別の相談機関につながるなど、連携体制構築等の面でメリットはある。
- 入居後の継続支援の中で、利用者から見守り支援等の利用料を徴収しているのか。見守りも人手がいることなので、費用が発生すると思うが、どのように事業を回しているのか。
 - ➡国から補助金を受けている関係で、見守り支援について利用料は徴収していない。利用者の必要性に応じて、様々な支援やサービスを組み合わせることで、見守り体制を構築している。

《法人内の体制》

○居住支援に携わっている2名は、他事業も兼務しているのか。

→介護保険事業に対しては配置基準があるので、それを満たすのは必須であるが、ケアマネジャーや管理者という立場としているので、比較的自由に動ける。

《居住支援のあり方》

○ハード（物件）とソフト（支援）が両輪で整備されることが必要であるが、意外と地域に物件はあって、福祉の支援体制がしっかり担保できれば話が進んでいく。利用者の属性を見極めた上で、どれだけ安心材料を整えられるか、リスクを担保できるような支援側の「仕組み」が大事だろうと思った。

→実際、転居先の物件探しで困ることはほとんどない。福祉の制度として対応するのは転居後だと思うが、最初に相談を受けて課題を整理して、その上で転居できる状態までもっていくのが一番大変だと感じている。

仕組みや支援のパッケージ化は、支援者側にとっては効率的であるが、利用者側にとって本当にそれが必要な支援の形なのか。仕組みは大事ではあるが、支援を回すプレーヤー、現場での信頼感が大事だと思っている。

○「支援プラン」は、やすらぎ会のオリジナルだと思われるが、相談時にどのように活用しているのか、またモニタリングはしているのか。

→「支援プラン」は、当法人オリジナルのものではあるが、アセスメントして支援プラン（原案）を立てている。どちらかというところ、利用者に関する情報を収集するため、また支援者や介入者が見える化することを念頭に置いて作成したものである。利用者には内容を説明した上でサインをもらい、それを不動産業者と共有している。

○地域のサロン活動やボランティア活動等へのインフォーマルサービスの情報提供や参加への声かけなどをやるにあたって、地域の社会福祉協議会や民生委員等との関係づくりも担っているのか。

→実際に入居にあたっては、入居者を民生委員に紹介したり、その場に立ち会ったりしている。当然、生活保護の方は民生委員も関わってくる。

○問題を抱えながらも転居を余儀なくされている方の対応もあって、その多くは保証人がいなかったり、仕事もなかったりする人がほとんどである。不動産業者からは保証会社の審査が通らないので無理だと言われてしまうこともある。仲介業者を通さずに大家へ直接話を持ち掛けることもあるが、大家の不安を払しょくするためのよい方法はないか。

→民間賃貸住宅や公営住宅に定住するには、生活を安定させる必要がある。福祉サービスを使いつつ、自立するためには一定期間が必要だと思っている。「定住」ではなく、自

立再建するための「一時利用」ができないかと考えており、奈良県では空き家活用のネットワークと福祉関係のネットワークの連携で、一時的な入居を進めていくことを検討している。

《居住支援の利用者像》

○やすらぎ会は「低所得高齢者」を対象に居住支援を始めたと思うが、住宅確保要配慮者にはひとり親世帯や外国人等も対象になる。モデル事業から現在まで、把握している利用者の特性がわかれば教えてほしい。

➡モデル事業は「低所得高齢者」を主な対象として取り組んできた経緯がある。そのような地域の認識もあって、現在の利用者の7割が高齢者となっている。最近は、行政の生活保護課や児童福祉課の担当者と話す機会もあるが、実態を聞くと生活保護、ひとり親世帯、DV被害者などが増えてきそうな印象を持っている。

《協議体のあり方》

○県単位で考えなければならないこともある。市町村単位との両輪で進めていかなければならないこともある。天理市には、やすらぎ会という志の高い法人が存在するので、それをサポートしていく必要性は十分理解している。国も県も、市町村もそれぞれが支えていく体制、支援していく仕組みが必要である。

➡市町村が単独で居住支援協議会を持つのは現実的に難しい面もあるので、例えば県の居住支援協議会の中に、地域単位で部会等を加えていければよい。

○東近江市には居住支援協議会はないが、支援が必要な人の話を聞きながら、住まいに困っている場合には、福祉部門と住宅部門と一緒に検討している。今後は、地域の居住支援法人や社会福祉法人等とも連携しながら進めていきたい。

※奈良県及びやすらぎ会からのレクチャー、意見交換が終了した後、天理駅周辺の不動産店、民間賃貸住宅を視察した。



(3) 次年度の検討課題

六心会は、東近江市（法人所在の五個荘地区）において、中期的な目標として居住支援を実現するため、今年度は基盤づくりの時期として、行政との協力関係づくり、五個荘地区内での協力関係づくりなどに取り組んできた。

《今年度の主な取組内容》

- ・「東近江市における居住支援に関する意見交換会」は、行政（各関係課）、五個荘地区社協、まちづくり協議会、市議会議員などが一堂に会するラウンドテーブルの場になり、協働の起点となった。
- ・居住支援については、理事長と法人本部の地域支援担当2名による「居住支援コア会議」で検討しながら進めてきたが、中期的な展望が必要であり、法人全体の取組とするために、令和3年2月1日に「地域福祉戦略会議」を開催し、六心会の地域福祉推進事業として位置づけた。
- ・居住支援に活用可能な空き家のリサーチを開始した。

※開催を企画していた五個荘地区におけるフォーラムは、コロナ禍の影響により中止となった。

今後の取組の方向性として、①空き家等活用可能な物件のリサーチ、②市役所との協力体制づくりの強化、③協力的な賃貸住宅仲介業者や大家の発掘と関係づくり、④五個荘地区の関係団体との課題共有とすそ野拡大に努めていく予定としている。

4. 大分県日出町（社会福祉法人暘谷福祉会）

（1）現状と課題

①日出町の概要

大分県の中部、国東半島の南端部に位置しており、別府市と杵築市に隣接し、南は別府湾に面している。面積は 73.32 km²で、東西 19.2 km、南北 9.2 kmの東西に長い形状をしている。大分市・別府市と近接する立地条件や別府湾・鹿鳴越連山に囲まれる恵まれた自然環境、団地造成や高速・高規格道路網の形成といった都市基盤整備によって、昭和 40 年代以降、人口は増加していたが、平成 27 年国勢調査では初めて減少に転じた。

②現状と課題

●日出町の将来推計によると、2025 年には 65 歳以上人口が 8,497 人(高齢化率 33.3%)、要介護（要支援）認定者が 1,504 人、認知症高齢者が 1,126 人、一人暮らし高齢者が 1,470 人になる見込み。

➔ここにきて人口が減少しているため、町外からの移住など、居住支援を通じて社会福祉法人としてもまちづくりの分野に貢献していきたい。

●暘谷福祉会は昭和 53 年に設立、特養等の施設を中心に介護保険事業、障害福祉サービス事業、地域における公益的な活動（生活困窮者支援等）に取り組む中で、地域の生活課題として「居住支援」のニーズ、必要性を感じた。

●昨今のコロナ禍の影響もあって、さらに生活困窮者への支援が必要になる。

③今年度（令和 2 年度）の到達目標

●居住支援協議会の設立を視野に入れ、勉強会等を開催して行政（他地域からの移住を推進）、事業者など関係者間で連携の土台をつくる。

・制度横断的な支援、制度の狭間を埋める支援が必要であり、それらを構築して、支援の必要な人々を支えるインクルーシブなコミュニティづくりが必要。

・そのためにも官民協力のネットワークが不可欠。

（2）検討経過

①検討経過（概要）

日出町における取組の主体者は社会福祉法人暘谷福祉会である。暘谷福祉会に対して行った伴走支援は、主に「日出町勉強会」（10 月 29 日）の開催に向けたサポート、居住支援法人の先進事例である「住むケアおおいた」へのヒアリング、そのほか利用者ニーズ調査や不動産業者へのアンケート調査実施・分析にあたっての助言等であった。

なお、この間、暘谷福祉会は主体的・積極的に日出町役場と連携しながら意見交換の機会を多く設けてきた。その中で、大分県庁との関係も築くことができた。

②第1回日出町勉強会

【開催概要】

日 時：令和2年10月29日（木）14：00～17：30

場 所：ホテル&リゾート別府湾 シルクホール

出席者：[日出町]政策推進課、福祉対策課、健康増進課、都市建設課

日出町社協

[暘谷福祉会]柿本理事長以下、ケアマネジャー、相談支援員

[伴走支援メンバー]

森岡課長補佐（厚生労働省老健局高齢者支援課）

早崎推進官（厚生労働省九州厚生局健康福祉部地域包括ケア推進課）

上田統括センター長（熊本市社会福祉協議会 熊本市生活自立支援センター）

佐藤准教授（熊本県立大学環境共生学部環境共生学科居住環境学専攻）

[事務局]高齢者住宅財団、日本総合研究所

議 事：開会挨拶

報告 ・ 本調査研究事業の趣旨について（高齢者住宅財団）

・ 日出町の紹介、高齢者等の住宅支援の現状について（日出町）

・ 法人概要、高齢者等の住宅支援の現状について（暘谷福祉会）

・ 高齢者等に対する居住支援施策について（厚生労働省）

・ 福岡県うきは市での居住支援の取組、九州管内での居住支援の動向等について（九州厚生局）

・ 熊本市社会福祉協議会の取組、その中での社協（居住支援法人）の役割（熊本市社会福祉協議会）

・ 住まい情報サービスの一元化（熊本県立大学・佐藤准教授）

質疑応答

閉会挨拶



【議事概要】

※本事業の趣旨説明（高齢者住宅財団）、日出町の概要（日出町政策推進課）、高齢者等の住宅支援の現状（暘谷福祉会）について共有した後、制度説明、事例報告、意見交換を行った。日出町の概要については、以下のとおりである。

《日出町の概要》

- ・日出町の人口は約2万8千人、温泉地である別府市に隣接し、ハーモニーランド（ハローキティ）や城下かれいなど観光資源や特産品もある。観光客は毎年100～130万人ほど、通過型観光であるのが日出町の課題である。民間の「街の住み心地ランキング」において、大分県内で1位を獲得、大分市・別府市のベッドタウンとしてのポテンシャルを有する。
- ・65歳以上の高齢者は8,541人（高齢化率30.11%）、一人暮らし高齢者数は1,363人（全世帯の4.8%）である。公営住宅は町内53棟287戸、30年以上経過した物件が6割を超える。無料・低額宿泊所は町内に2か所ある（1か所は暘谷福祉会が運営）。日出町社会福祉協議会では、生活困窮等の相談事業の中で、令和元年度の相談件数は82件、うち居住に関するものは5件程度とのことだった。今年度（4～9月の約半年）は相談件数が90件、うち居住に関するものは14件で、コロナ禍の中で増えてきていると推察される。
- ・日出町では平成25年と令和元年の2回、「空き家実態把握調査」を実施、空き家バンク制度を設けた。しかし、利用登録者数に対して物件登録数の圧倒的な不足が課題である。新たな住宅セーフティネット制度の登録物件は、町内で2件（2棟2戸）である。

《高齢者等の住宅支援の現状》

- ・暘谷福祉会は、健全な長寿社会に貢献するという理念の下、様々な支援を展開してきた。地域の民生委員から、特別養護老人ホーム（要介護3以上）に入るレベルでなくても、軽度の高齢者や独居の高齢者など、何らかサポートが必要な方も多いと聞き、地域にある住宅型有料老人ホーム等の社会資源と連携しながら幅広く対応できる体制を整えてきた。しかし、生活環境が変わると高齢者のADLが相当低下するため、継続的にケアができる施設が必要だろうと考え、CCAV(Continuing Care Assisted Village)の観点から、軽度の方から重度の方まで一か所に対応できる施設をつくった。
- ・その後、高齢者だけでなく障害者福祉、児童福祉等の事業も展開し、1階に保育所、2階にグループホームというハイブリッド型の施設もつくった。
- ・本事業に取り組むにあたって、「ともいき（共生）の心を地域で育もう」というスローガンを立てた。今後は、インクルーシブなコミュニティをつくっていくことが必要であり、外国人も含めて様々な場面で「居住支援」に対するニーズが高まっていくものと予想している。それに向けては、官民協力によるネットワークが不可欠であり、「居住支援関係者連絡協議会」の立ち上げ準備をしてきたところである（設置要綱案作成済み）。個別課題を地域課題に転換し、課題解決に向けて居住支援関係者連絡協議会のネットワークを通

じて、高齢者等の居住支援、住み替えをサポートしていく。

▼ 高齢者等に対する居住支援施策について（厚生労働省 森岡課長補佐）

- ・高齢化の進展に伴って高齢者の独居世帯や夫婦のみ世帯が増えていく。高齢者の住まいの現状をみると、民間賃貸が多く、要介護の高齢者も8割が在宅生活しているという実態もあるが、一方で賃貸人の一定割合は高齢者等の入居に拒否感を示していることがわかっており、高齢者等の居住と生活の一体的な支援の横展開に向けて施策を展開していくことになった。
- ・この間、平成29年には国土交通省が新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録制度、改修・入居に際しての経済的支援、入居者のマッチング・入居支援を展開しているところである。厚生労働省としては、平成26年度から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を立ち上げ、複数自治体を対象に居住支援関係の事業の立ち上げを国として支援してきた。その中で特徴的な取組として、居住支援協議会を立ち上げて比較的多くの事業者が参画している京都市、社会福祉法人が空き家・貸家を借上げて利用者に提供し、生活支援を一体的に行っている岩手県雫石町、高齢者が共同生活できる住まいの提供を行っている秋田県鹿角市などの事例がある。
- ・モデル事業は3年間で終了したが、平成29年度以降は先進事例の全国展開を図るため、地域支援事業の一つにある「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」について、入居に係る支援等の内容を明確化した。国土交通省の居住支援協議会・居住支援法人への支援の中でも、入居前の支援や入居中、死後に係る居住支援に対する支援の枠組みもある。厚生労働省では、令和3年度の予算要求で「高齢者住まい・生活支援伴支援事業」を盛り込んでいるので、日出町においても活用を検討していただきたい。
- ・日出町は、「街の住み心地ランキング」で県内1位になったとのこと、移住者・定住者が住み慣れた日出町で、高齢者になっても住み続けられるという将来像を視野に入れながら、施策を考えていただきたい。

▼ 福岡県うきは市での居住支援の取組、九州管内での居住支援の動向等について

（九州厚生局 早崎地域包括ケア推進官）

- ・厚生労働省九州厚生局では、平成28年度から地域包括ケア推進課が設けられ、合わせて地域共生社会の実現、全世代型の地域包括ケアシステムの構築に向けて取組を推進しているところである。
- ・平成29年に福岡県うきは市（出向時）「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」に携わることになった。うきは市では、住まいだけに限らず、生活支援全般に関わる総合相談窓口を設置するため、拠点として市内の空き家を借り上げ、取組を進めていた。モデル事業は平成29年度に終了するが、補助事業終了後、平成30年度以降も継続的に運営するために居住支援協議会を立ち上げることになった。

- ・居住支援協議会では、不動産関係団体、福祉・医療関係団体、行政、オブザーバー（国交省及び厚労省の地方局、県等）、学識経験者など他機関連携の関係を築きながら、取組を進めることになった。居住支援協議会が地域にもたらしたプラスの効果として、居住支援の相談窓口ができたことで、住民に対して行政サービスの向上につながった。他方、この時代に新たな「協議会」を設置することを説明・承認を得ることに苦労した。
- ・全国には居住支援協議会がない場合でも、居住支援が機能している地域もある。最終的に居住支援協議会を設置すべきかどうかは、行政や住民の判断だと思うので丁寧に検討していく必要がある。居住支援協議会を設立する場合には、九州厚生局として国土交通省とも連携しつつバックアップしていきたい。

▼ 熊本市社会福祉協議会の取組、その中での社協（居住支援法人）の役割

（熊本市社会福祉協議会 上田統括センター長）

- ・熊本市の居住支援の取組は比較的早い時期から行われており、平成 23 年には今でいう居住支援協議会が組織化され、行政と居住支援団体、不動産関係団体が連携する枠組みができていた。不動産団体の思惑としては、高齢者等に市内の空き家・空き室を貸したいが、家賃保証や死後対応等について心配していた。その心配事を誰が、どのように取り除いていくかを協議会において検討していた。民間賃貸住宅を巡る課題を整理していくと、金銭補償（賃貸人の目線）と人的保証（借借人の目線）に集約されるので、それを居住支援の枠組みの中で用意しておく必要がある。
- ・熊本市社会福祉協議会では、平成 29 年 9 月から自主事業として、賃貸契約時の保証、入居から退去まで包括的かつ継続的な支援である「住宅確保要配慮者支援事業（保証人代行事業）」に取り組んでいる。民間の保険会社とともに保証・保険の枠組みを検討し、保険の種類、補償内容、支払い可能な利用料等のスキームを整えた。担当しているスタッフは 3 人（専従 2 人、兼務 1 人）、住宅相談窓口には一日平均 2.5 人の相談がある。
- ・熊本市社会福祉協議会は、平成 30 年に居住支援法人の指定を受けて活動している。これまでの成約事例を基に、入居中の支援や死後事務の在り方について、何をどこまでサポートすればよいのか検討している。見守りと生活支援の内容は、手広く幅広く行うことには限界がある。事例をよく研究しながら支援範囲を検討している。
- ・入居中は支援者間のネットワークをつくり支援計画を作成する。その中には、必ず民生委員を支援者にあてるようにしている。入居中は定期巡回を行っており（すべての利用者が対象ではない）、孤独死の早期発見、親族への連絡、死後事務対応を行い、発見から 22 日目で物件の引渡しを行えたケースもあった。
- ・熊本市居住支援協議会では、各関係者が意見をぶつけ合いながら検討してきたが、少なくともこういった話し合いの場があることによって前に進むことは確かだといえる。

▼ 住まい情報サービスの一元化（熊本県立大学 佐藤准教授）

- ・高齢者の居住環境について研究している中で、高齢者向けの住宅と施設の情報を分けて取り扱われていたことに疑問を持っており、それを一元化した情報提供サービスを構築できないかと考え、福岡県大牟田市の住まい情報サイト「住みよかネット」を構築した。
- ・住みよかネットは、住宅確保要配慮者向けの情報サイトであり、協力している不動産情報と利用者をマッチングするサイトである。それに加え、住みよかネットは空き家の検索もできるようになっている。大牟田市内にある空き家の活用という点では、住宅確保要配慮者だけでなく、一般向けにも情報提供していく必要性も感じている。令和2年7月豪雨においては、大牟田市内でも浸水被害が生じたが、どれだけの空き家が浸水したのか、情報が把握できていない。市内の全ての空き家情報を掲載していれば、被災時の情報収集にも貢献できるものと考えている。
- ・大牟田市以外にも、熊本県内の自治体（五木村、山都町、宇城市）において空き家活用、居住支援に関連する取組を行っている。若い世代、子育て世帯に空き家を活用して移住してもらうには、仕事づくりも大事である。
- ・熊本県営住宅の空室率が増加しており、住宅の老朽化、コミュニティの希薄化が進んでいる。実際、入居資格を得ても辞退する人が多いという実態があり、その理由を検証した上で、「熊本県営住宅360」（360度画像を提供）という情報提供サイトを構築、仮設住宅等を含めて「住まい360シリーズ」として一体的に提供している。空き家、公営住宅、セーフティネット住宅、災害時の住まいといった領域を超えて、住まいの情報提供サービスを構築できればよいと考えている。

▼ 質疑応答・意見交換

≪居住支援と町の施策との整合≫

○日出町における居住支援は、町の課題である空き家対策や移住対策と関連付けて、高齢者等の居住支援をどうするかイメージしていくことになる。一足飛びに行かない面もあり、フェーズを区切って、初期は高齢者の居住支援に特化して、段階的に進めていって、徐々に町の付加価値を高めて、定住・移住策につなげていくという道筋をつけていくことも考えられる。

➡施策を検討するためには、まず現状を把握・分析することが必要である。宇城市では、行政情報を基に移住者の属性分析を行い、さらに移住者にアンケート調査を行った。その結果、子育て世帯というよりは、宇城市に何らかの「地縁」「血縁」のある方が移住してきていることがわかった。それを考えると、県外に住む子育て世帯の中でも、宇城市に地縁・血縁のある方をターゲットにした方がよい。このようにデータに基づく根拠を示すと、住民の方の理解も得られやすい。

もう一つ、移住者に空き家を活用する意思を聞いてみたが、住宅選択の中に空き家は入らなかった。空き家は中古物件という括りで捉えられるが、「空き家」という言葉自体

がネガティブな感じになるのかもしれない。自治体の事情によって様々な考え方があ
るが、ビジョンを広げすぎると最初は理解を得られにくい面もある。

➡定住促進という点では、子育て世帯をターゲットとするのは当然だが、そこから高齢者
支援につなげるには確かに距離がある。ただ、共通して言えるのは、高齢者になっても、
その地域で安心して最後まで暮らし続けられるという絵姿を見せていくことである。
その点で高齢者向けに居住支援を行っていることも、トータルパッケージで移住・定住
の施策に加えていくことで、日出町独自の取組として注目されるのではないか。

○障害分野では、障害者の高齢化、親なき後の生活、地域での生活を続けてもらうための居
住支援の機能を果たすため、地域生活支援拠点の整備に努めているところである。その中
で「空き家」を活用した生活体験の場の提供も考えていければよい。

《居住支援の連携体制づくり》

○居住支援においては、社会福祉法人と自治体の関係が重要であり、自治体の中でも高齢者
の福祉部門、移住・定住の空き家対策部門等の横の連携が必要だと思っている。まさに、
全世代型の地域包括ケアシステムの枠組みと共通する考え方である。

○地域福祉の推進ということで居住支援の取組について暁谷福社会から提案があった。こ
れまで、行政の各関係課や社会福祉法人、社会福祉協議会とでこのように話をする機会が
なかったので大変ありがたい。行政内の各課、関係者による横断的な連携体制づくりが加
速するようになればよい。

➡熊本市の行政も縦割りになっていた。居住支援協議会の枠組みは最初からできたわけ
ではなく、5～6年かけて徐々に関係する部署が揃ってきた。福祉は対象者別になっ
ていることで、やりづらさを感じていることと思うが、ではどういった組織体制にすれば
よいのか、関係部署が一堂に会するような居住支援協議会は貴重な情報交換の場にな
る。緊急避難的な対応はできても、その後の暮らし方を考えていくには、住まいの安定
確保が大きな課題となり、それには全庁的かつ行政以外の支援者を含めた総合的な話
し合いをしていくことの大切さを感じている。

③オンラインミーティング（令和3年1月18日（月））

「日出町勉強会」以後、暘谷福祉会が主体的に各方面と調整を進めてきたことに関して共有、これまでの展開経緯と今後の方向性について意見交換を行った。

- ・日出町勉強会後に日出町役場、日出町社協、暘谷福祉会とで「日出町居住支援関係者連絡協議会」を設立（事務局：暘谷福祉会）
- ・複数回にわたり、日出町役場と実務者会議、連携検討会議を開催し、今年度の取組内容について検討（①広報活動、②調査、③不動産会社との連携、④相談マニュアルの作成）
- ・日出町役場と大分県庁との関係から、県庁及び副知事が来町、大分県から暘谷福祉会に対して居住支援法人の指定と大分県居住支援協議会への参画を要請

当面の方向性については、暘谷福祉会のサービス利用者に対するニーズ調査（ケアマネジャーによる情報収集）、町内不動産業者に対するアンケート調査を実施すること、合わせて協力的な不動産業者へのヒアリングを提案し、それらに対して高齢者住宅財団がサポートしていくこととした。

④オンラインミーティング（令和3年2月16日（月））

この間、法人利用者向けのニーズ調査を実施し、そのデータに基づいて確認及び分析方針等を検討した（特に居住支援のニーズが高いと思われる利用者の特性）。高齢者住宅財団より、利用者の自宅住所に基づいて、地図上にプロットして可視化することを提案、地図データを作成することとした。

あわせて、特に居住支援のニーズが高いと思われる利用者を抽出し、具体的に居住支援にあたることをイメージしてシミュレーションし、検証することを提案した。

なお、不動産業者向けアンケートの回収は少数にとどまることから、アンケートの分析に耐えられるデータ量ではないため、県内で先行している居住支援法人・NPO法人住むケアおおいたへのヒアリングを提案した。

⑤先行事例「住むケアおおいた」ヒアリング（令和3年3月4日（木））

高齢者住宅財団より、NPO法人住むケアおおいたへ依頼し、先行事例ヒアリングが実現した。

NPO法人住むケアおおいたからは、活動のきっかけや経緯、居住支援事業の枠組み（契約、生活支援の体制等）、体制（人員・財源等）、具体的な支援の流れ、困難事例、今後の課題等について聞き取りを行った。

また、不動産関係に強みを持つNPO法人住むケアおおいたにとっては、居住支援を行うにあたって、社会福祉法人等の地域の福祉の担い手との連携が必須であり、そのような役割分担の枠組みを日出町内で構築していくことが重要だとのアドバイスもあった。

▼ 住むケアおおいたの活動経緯

- ・住むケアおおいたの活動には不動産業がベースにある。大家にとって高齢者や障害者の一人暮らしは不安に思っており、また生活困窮者であれば家賃滞納等のリスクもある。特に民間の保証会社の審査が通らない、保証人がいない方の入居は断られ、そうした要因が重なって賃貸物件の空室が増える一方で、高齢、障害、生活困窮、身寄りがいないなどの理由で家を借りられない方もいる。
- ・そこで、10年以上前から、いわゆる「居住支援」に取り組んできた。大家の不安を払しょくしつつ、家を借りたくてもできない方を対象に、住宅をマッチングさせることを事業の目的として活動してきた。ただし、一つの不動産業者が居住支援を行うことには限界があり、いずれ行政等との連携が必須と考えていたことから、活動当初からNPO法人化を目指していた。実際、平成27年3月にはNPO法人格を取得した。平成30年には、居住支援法人の指定を受けた。

▼ 支援の仕組み

- ・住むケアおおいたは、大家と入居者の間に入って、両者のサポートを行う。民間賃貸住宅の大家と住むケアおおいたとの間で一般的な「賃貸借契約」を結び、住むケアおおいたと入居者との間で「定期賃貸借契約」を結ぶ。入居者には「転貸借」という形で住居を提供していることになる。大家は、住むケアおおいたが間に入ってくれるのであればということで、物件を提供している。
- ・入居後の生活支援は、住むケアおおいただけでは対応できないため、地域の関係者と連携しながら見守り等の仕組みを整えている（支えあい体制チャート）

民間賃貸住宅や高齢者・障がい者向け住宅の契約のしくみ



※住むケアおおいた資料



※住むケアおおいた資料

- ・入居者との「定期賃貸借契約」（転貸借）には自動更新がなく、2年間の契約満了をもって契約は終了することになる。家賃も滞納せず、トラブルもなく、約束事をきちんと守るような優良入居者とは再契約を結び、不良入居者は契約終了となる。契約時に契約終了の根拠を示すことで、入居者本人には改善意識を促し、大家にとっては安心材料となる。さらに若年者にとっては、契約の2年間で生活基盤を整え、自己契約（自立生活）につなげてほしいという意図もある。

▼ 体制

- ・相談員5名、事務職員1名という体制を組んでいる。この体制で約440名の方の見守り、安否確認をしているが、利用者の中には生活保護受給者も200人以上いるので、毎月の支給日には一斉に家賃の支払いに来る（家賃の支払いは原則として毎月対面で集金する）。そのタイミングで入居者とコミュニケーションを図る。
- ・活動財源は居住支援法人に対する補助（国土交通省）だけである。ただ、転貸借する際に、大家から借りた家賃と入居者に貸した家賃の差額を運営費に充てている。法人の費用の持出しも多く、さらなる企業努力が必要である。
- ・活動財源の確保は永遠のテーマであり、今年度から入居後支援の有料化に踏み切り、「居住支援サービス」の利用にあたっては月額利用料を徴収するようにした。

▼ 地域の中での連携体制づくり ～日出町・暘谷福祉会に引き寄せて

- ・「できる」・「できない」ではなく、「どうすればできるか」を考えて、相談者が入居・生活できるように整えていくか。地域の中での生活では、様々なトラブル対応に直面するので、居住支援をするには「覚悟」が必要だと思う。
- ・住むケアおおいたは福祉サービスを提供することができない立場なので、まずは物件を提供することが第一目的となる。保証人になってもらえるか、見守りをしてもらえるかといった相談も来るが、どこを活動のターゲットとしてスタートするかは考えなければならない。施設入所やサ高住、住宅型有料老人ホームへの入居も広い意味で居住支援になる。
- ・不動産業者と福祉関係者との連携という点では、条件を理解してくれる利用者とそれをサポートしてくれる事業者の存在がある。地域で民間の賃貸物件に住みたいのであれば、在宅サービスの利用が条件だと伝えたり、障害者であれば相談支援事業所を探して相談員についてもらったり、それを拒めば住めないことを伝えて、それを理解してくれて初めてスタートする。そういった取組を理解してくれる福祉関係者を増やすことに努めている。
- ・例えば、住居確保に強い法人の入居支援後、入居中の見守りについては暘谷福祉会のような福祉専門の法人が担うなど、役割分担をしながら体制を整えれば、よりスムーズでより安心な居住支援が実現すると考える。まずは、その体制を日出町の中でつくっていく必要がある。
- ・オーナーがいる空き家に入居させること、空き家対策と居住支援活動を組み合わせるとさらにハードルが高くなる。日出町は大分県社会福祉事業団が運営する大分県溪泉寮（救護

施設)からの受入れもあるが、日出町も含め国東の方では大企業の撤退によって空室も増えた。日出町(行政)は若い世代の呼び込みを主眼としているようであるが、何が問題になるかという点、住まいがあっても仕事がないと定着しない。居住支援は、住まいだけでなく、入居後支援も必要になってくるので、行政との連携も必須になる。

(3) 次年度の検討課題

日出町では、暘谷福祉会が主体となって、行政との連携体制を構築し、居住支援協議会の前身として「日出町居住支援関係者連絡協議会」を設立するなど、積極的に基盤整備に取り組んできた。

合わせて、法人福祉サービス利用者の居住支援に対するニーズ把握、町内の不動産業者との関係づくりを行い(訪問説明とアンケート協力依頼)、居住支援に向けて具体的にイメージを膨らませ、足元を固めてきたといえる。

《今年度の主な取組内容》

- ・日出町役場、日出町社会福祉協議会との連携体制づくり
- ・サ高住と住宅型有料の入居者(要支援～要介護2)に対する入居理由や課題を抽出することで、居住支援に対するニーズ把握
- ・居宅介護支援事業所の利用者のデータ整理、見える化(地図上にプロット)、さらに3ケースをピックアップして居住支援のシミュレーション
- ・日出町内宅地建物取引業者(16事業者)に対するあいさつ回り、アンケート調査依頼による関係づくり(16事業者のうち建物の売買・賃貸をしているのは6業者)

今後の取組の方向性として、①居住支援法人への指定申請(令和3年度)、②個別課題の地域課題化(協議会等の定期的な協議の場づくり)、③高齢者の居住支援、住み替え支援について他法人のケアマネジャー等へのニーズ調査、④空き家の有効活用などに取り組んでいく予定である。

第3章 地方自治体における居住支援の取組の普及に向けて

第3章 地方自治体における居住支援の取組の普及に向けて

第1回全体会議（7月29日）の後、3地域ごとに取組のサポートを行い、本事業の最終盤に第2回全体会議を開催した。本章では、第2回全体会議の概要を整理する。

1. 第2回全体会議の概要

第2回全体会議では、主に次の項目について共有化等を図った。

- 3自治体（地域）の取組経過と成果、今後の取組方針の共有
- 「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の実施自治体の取組（取組課題の克服やその後の展開等）から得られる知見の共有
- 関係者間のネットワーク構築

（1）開催概要

日時：令和3年3月8日（月）14：00～17：15

会場：AP 東京八重洲 会議室 10階 W ルーム

出席者：[委員等] ※敬称略、下線は WEB 参加者

白川泰之	日本大学文理学部社会福祉学科 教授
<u>鈴木健二</u>	京都府立大学生命環境学部環境デザイン学科 准教授
<u>山田尋志</u>	社会福祉法人リガーレ暮らしの架け橋 理事長
<u>吉田真哉</u>	社会福祉法人やすらぎ会 住まいの生活支援事業担当
大越精二	足立区都市建設部建築室 住宅計画係長
<u>奥村昭</u>	社会福祉法人六心会 法人本部 地域支援担当
<u>辻薫</u>	社会福祉法人六心会 法人本部 地域支援・研修企画担当
<u>吉岡正洋</u>	社会福祉法人暁谷福祉会 障がい者相談支援センター暁谷苑 管理者
<u>尾道到</u>	社会福祉法人暁谷福祉会 総合福祉施設暁谷苑 主任生活相談員
[モデル事業発表自治体] ※敬称略、下線は WEB 参加者	
<u>木南孝幸</u>	社会福祉法人本別社会福祉協議会 事務局長
<u>高橋昌弘</u>	社会福祉法人江刺寿生会 養護老人ホーム松寿荘 施設長
<u>佐々木恵</u>	横手市市民福祉部社会福祉課障がい福祉係 副主幹
<u>吉田時成</u>	社会福祉法人福岡市社会福祉協議会 住まい・まちづくりセンター 主任
[オブザーバー] ※敬称略	
森岡信人	厚生労働省老健局高齢者支援課 課長補佐
田代洋介	国土交通省住宅局安心居住推進課 課長補佐
[事務局]一般財団法人高齢者住宅財団、一般財団法人日本総合研究所	

議 事：経過報告

実施団体からの報告

「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」実施自治体からの報告
総括質疑



(2) 各自治体の発表と質疑（実施団体からの報告）

①滋賀県東近江市：社会福祉法人六心会

まず六心会が居住支援に取り組むことになったきっかけは、地元である五個荘地区で暮らし続けるためには、入所施設以外の住居と生活基盤の整備が必要であると考えていて、そのような中で本事業の山田委員（リガーレ暮らしの架け橋 理事長）からモデル事業「京都市高齢者すまい・生活支援事業」等の事業紹介もあって、居住支援法人の指定を中長期的な目標に据えて、それに向けて取組をスタートさせた。

第1回全体会議（7月29日）をキックオフとして、東近江市役所との協力関係づくり、地元の五個荘地区での協力関係づくり、法人・市・地区とのラウンドテーブルづくりに努めてきた。

今後の取組の方向性としては、活用可能な物件（空き家等）のリサーチ、市役所との協力関係づくりの強化、協力的な賃貸住宅仲介業者や大家の発掘・関係づくり、五個荘地区の関係団体との課題共有と協力者のすそ野拡大を目指して活動していく予定である。こ

のような取組の先に「六心会の地域共生型拠点」を思い描きながら、引き続き活動していきたい。



地方自治体における居住支援の取組に関する
調査研究事業 第2回全体会議資料

六心会における取り組み経過について

2021.3.8

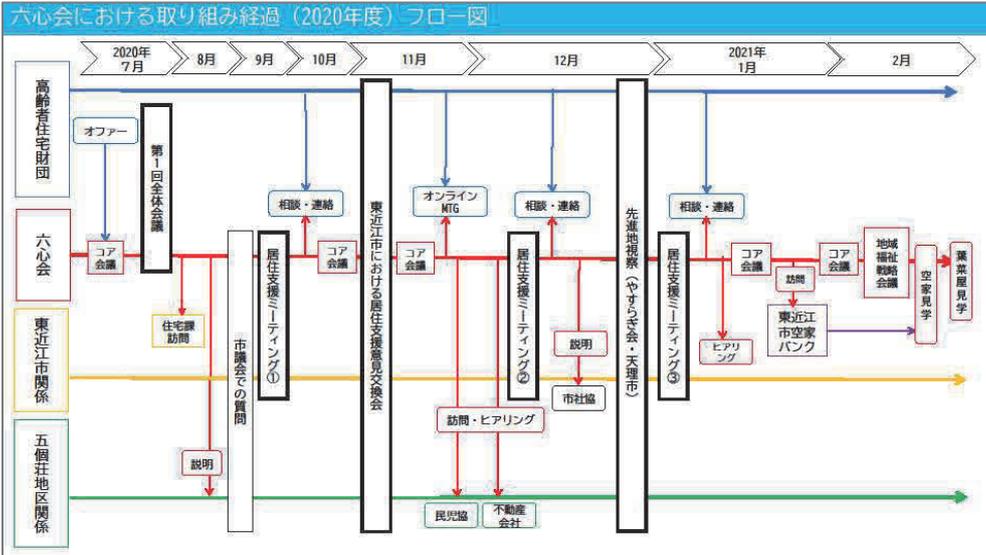
社会福祉法人 六心会

六心会における取り組み経過（2020年度）

- 社会福祉法人六心会では、五個荘地区で暮らし続けるために、入所施設以外の住居と生活基盤の整備が必要な住民との出会いを契機として、社会福祉法人としてできることを思案していた。
- そのような中、社会福祉法人リガーレ暮らしの架け橋山田理事長から、「京都市高齢者すまい・生活支援事業」の事業内容及び高齢者住宅財団の調査研究事業を紹介いただいた。先行事例や高齢者住宅財団からの後押しもあり、居住支援法人の指定を中期的な目標とすることにした。
- その目標を実現するために、①住居確保支援、②法人の人材を活かした生活相談・支援、③近隣・地域との社会関係の構築支援の3つの取り組みが必要であると考えた。
- そこで、2020年7月29日に開催された「第1回全体会議」への参加をキックオフとし、今年度は目標実現に向けた「基盤形成」の時期とし、主に次の3点について取り組んできた。（※別記「フロー」参照）
 - ①市役所との協力関係づくり
 - ②五個荘地区内での協力関係づくり
 - ③法人・市・地区とのラウンドテーブルづくり

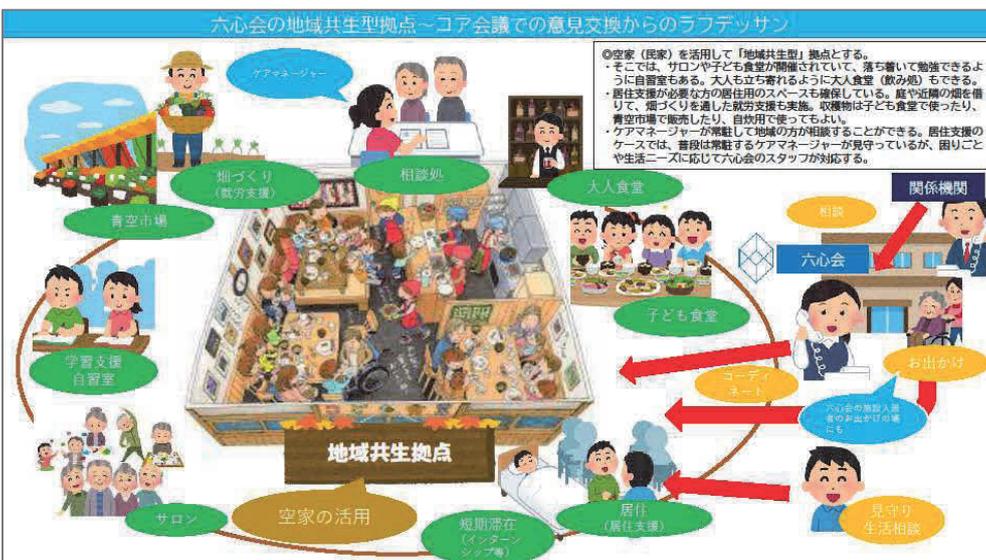
六心会における取り組み経過（2020年度）

- 「東近江市における居住支援に関する意見交換会」（2020年11月2日開催）では、高齢者住宅財団の支援のもと、市健康福祉部長、関係課長等市役所職員と五個荘地区社協会長、同まちづくり協議会会長、市議会議員と一緒に居住支援にかかるラウンドテーブルの場となり、今後の協働の起点となった。
- 法人における今年度の取り組みは、理事長と法人本部の地域支援担当2名による「居住支援コア会議」で検討しながら進めてきたが、中期的な展望が必要であり、法人全体の取り組みとするために2021年2月1日に「地域福祉戦略会議」を開催し、六心会の地域福祉推進事業として位置付けた。
- 「基盤形成」をより進めるために、五個荘地区の地域関係団体の方々と共に、情報と先行実践を共有するためのフォーラムを計画していたが、コロナ禍により中止とした。
- なお、同月から居住支援にも活用できる空家のリサーチを開始した。



今後の当面の方向性

- 1 空家等活用可能な物件のリサーチ
 - ・居住、短期滞在、地域交流等多目的に活用可能な物件のリサーチを進める。
- 2 市役所との協力体制づくりの強化
 - ・五個荘地区で居住支援が必要な事例が発生した場合に、双方より連絡・相談できる協力体制づくりを進める。
 - 「隼より始めよ」の如く、六心会ができることを精いっぱいやる。
- 3 協力的な賃貸住宅仲介業者や大家さんの発掘と関係づくり
 - ・法人として物件の取得・整備のリサーチを進めつつ、賃貸住宅仲介業者や協力的な大家さんの発掘・関係づくりをすすめ、いざというときの対応態勢をとれるようにする。
- 4 五個荘地区の関係団体との課題共有と裾野拡大
 - ・2020年度に実施できなかった関係団体（地区社協、まちづくり協議会、民児協等）とのフォーラムを開催し、居住支援に関する課題共有と支援者の裾野を広げる。



【質疑応答】

○六心会は、各方面との協議の場づくりを主体的に進めてきた。「六心会の地域共生型拠点」のラフデッサンには高齢者に限らず子どもや就労についても触れており、これらについて総合的かつ包括的に提供できる枠組みができることに期待したい。できることから一步一步前進してもらいたい。

○六心会の取組においては、行政のほか地域団体や地域住民との関係も良好である。コア会議と居住支援ミーティングという内部の推進会議、そして地域とのミーティングを交互にかつ組織的に進めていてプロセスが明確だった。そして何よりも、明確な目標設定もあって、それに向かってネットワークをつくりながら具体的に進めてきた。六心会の取組は、プロセスと目標が明確であり、今後に期待が持てる。

最後のラフデッサンの中で、地域共生型拠点として空き家活用を考えているようであるが、具体的な目標設定はどのようになっているのか。

➡「六心会の地域共生型拠点」のラフデッサンには様々な要素が混ざっている。五個荘地区の住民が五個荘の中で生活できるようなスペースを確保できないかといった議論と同時に、別法人が運営する同地域内の養護老人ホームと連携しながら、地域住民と一緒に子ども食堂を展開している中で、子どもの学習支援や畑づくり（就労支援）など、地域の様々な人たちが関われる拠点も必要だということになった。住まいにはプライバシーの問題をクリアしなければならないので、様々な人たちが集まれる地域共生型拠点と住まいの確保を同時並行で進めていきたい。

○地域共生型拠点は、立地（ロケーション）が大事だと思うが、地域の中のどこに置くのか想定していることはあるか。空き家の物件紹介でも上手くいかないのは、ロケーションが関わっているのかもしれない。その点について、どういうイメージを持っているのか。例えば、一つの拠点で複数の機能を持たせるような形なのか、それとも小さな拠点を地域の中に複数点在させていくような形なのか。

空き家バンクや不動産業者をリサーチして物件をあたるということだったが、六心会は行政はじめ地域の関係者との連携が取れているので、流通していないような物件を地域（現場）との関係の中で探していったらどうかと思った。

➡地域で暮らしていて、何か困り事があれば、六心会や他の社会福祉法人、地区社協、自治会の福祉委員が関わっていくなど、その活動範囲を想定している。例えば、1階は地域住民や地域の子どもの使えるスペース、2階には緊急的に提供できる住居になっているなど。また、ロケーションという点では、街なかにあることが大事だと思っている。居住支援においては、地域の方々との人間関係を紡いでいくことが大事である。地域共生社会においても同じだと思う。五個荘地区は自治会を単位とした活動を

とても大事にしているので、自治会の中で地域の一員として、ともに暮らしていけるような物件を、一つなのか複数なのかわからないが探していきたい。

五個荘地区の自治会もそれぞれ個性を持っている。どの自治会に話をもっていけばスムーズに話が進むのか考えている。そういった地区が候補になったり、あるいは路線バスが通っていて買い物に行きやすいといった地区が候補になったりするだろう。

○「六心会の地域共生型拠点」と同じような議論を当法人でも行ったことがある。生活困窮者等は様々な背景や生活課題、ニーズがあるので、一概に言えるものではないが、地域包括ケアが全世代型に広がっていくような、非常に面白い取組だと思った。

○六心会では、行政も交えて居住支援に関する打合せを開催しているとのこと、居住支援には福祉と住宅の連携が必要であるが、3回開催している居住支援ミーティングは、福祉・住宅部門それぞれ理解しながら協力して取り組んでいるのか。

➡東近江市役所においても、居住支援は福祉と住宅の2つの部局に関わるものだと認識しており、ミーティングの際には福祉・住宅部局と一緒に連携・協力しながら進めている。

②大分県日出町：社会福祉法人陽谷福祉会

陽谷福祉会は、特別養護老人ホームを母体として、住宅型有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅など入居施設がある。そのほか高齢者の在宅サービス、また高齢者だけでなく生活困窮者や障害者、保育へと事業を展開していく中で、居住に対する地域のニーズが一定程度あるものと考え、居住支援の取組を進めることとなった。今後、日出町では高齢者の単身世帯や夫婦のみ世帯が増えていく見込みであり、日出町で安心して生活できるよう支援していく必要があると考え、住替え支援や住替え後の生活支援などの取組が必要ではないかと考えている。

関連して、当法人のサ高住・住宅型有料の入居者（要支援～要介護2まで）を対象として課題把握を行った。その結果、施設に入所しなくても見守り等の生活支援があれば、在宅での生活も可能であることがわかった。

第1回全体会議以降、「第1回日出町勉強会」（10月29日）を開催し、行政、社協、事務局、陽谷福祉会が一堂に会し、先行事例の報告とともに意見交換を行った。同日には「日出町居住支援関係者連絡協議会」を設立、その後行政との協議、県及び副知事視察等を経て、日出町内の宅地建物取引業者との関係づくり（訪問説明）とともにアンケート調査・ヒアリング調査を行い、住まいに関する現状把握を行った。さらに、当法人の居宅介護支援事業所の利用者情報を収集・整理し、具体的な3ケースを取り上げて居住支援を実際に行うにあたってのシミュレーションを行った。

今後の取組の方向性として、居住支援法人の指定申請、個別課題の地域課題化、行政の空き家対策や日出町移住促進等との連携等を進めていきたい。

令和2年度 厚生労働省老健事業 地方自治体 における居住支援の取組に関する調査研究事業

第2回 全体会議



社会福祉法人 陽谷福祉会
理事長 柿本 貴之, MPH 



法人紹介

○創業43年

○法人理念「**健全な長寿社会**への貢献と人づくり」

○「ともいき(共生)の心を地域で育もう」
(本事業のスローガン)

法人沿革

- 昭和53年8月 社会福祉法人 陽谷福祉会設立 当時の厚生省より認可を得る
- 昭和54年9月 特別養護老人ホーム陽谷苑(50床)、ショートステイ事業開始
- 平成9年3月 デイサービスセンターめくもりの里(定員45名)事業開始
- 平成11年4月 陽谷苑ホームヘルプサービス事業開始
- 平成14年6月 訪問入浴介護事業開始
- 平成16年4月 新型特養ユニットケア開始、増築特養76床、ショートステイ9床
- 平成18年6月 陽谷苑めくもり配食サービス事業開始(365日昼・夕)
- 平成18年7月 日出町特定高齢者通所型介護予防事業受託以後、H26年度まで受託
- 平成18年10月 陽谷苑ショートステイサービス 定員19人に増床
- 平成19年4月 陽谷苑移送サービス 事業開始
- 平成19年12月 ショートステイ定員24人に増床(個室ユニット型6床、従来型18床)
- 平成22年6月 ホームヘルパー養成研修(現:介護員養成研修(初任者研修)事業開始
- 平成23年7月 訪問看護ステーション開設、25年1月町内中心地へ移転
- 平成24年6月 リハビリ特化型デイサービスフィットネス陽谷苑事業開始
- 平成25年1月 居宅介護支援事業所開設(ケアプランセンター陽谷苑・堀)

法人沿革

- 平成26年4月 シニアレジデンス棟完成 特養(76人)・ショート(24人)個室ユニット型
- 平成26年4月 シニアレジデンス陽谷苑 事業開始(サービス付高齢者向け住宅:定員18人)
- 平成26年7月 住宅型有料老人ホーム陽谷苑 事業開始(定員16人)
- 平成26年12月 サポートハウスひび 事業開始(無料低額宿泊所:定員2人)
- 平成27年4月 介護予防・日常生活支援総合 事業開始(通所介護・訪問介護)
- 平成28年4月 共同生活援助(障害)グループホーム陽谷苑 定員5人 事業開始
- 平成28年5月 障がい者相談支援センター陽谷苑 事業開始(町指定の特定・障害児相談支援)
- 平成28年8月 障がい者相談支援センター陽谷苑 事業開始(県指定の一般相談相談)
- 平成29年8月 共同生活援助(障害)グループホーム陽谷苑 定員10人に変更
- 平成29年8月 キッズステーションようこくえん(企業主導型保育所)定員12人 事業開始
- 平成30年4月 特養定員82人、ショート18人へ変更
- 令和2年4月 障がい者相談支援センター陽谷苑 相談支援事業を日出町より受託

サービス付高齢者向け住宅、住宅型有料老人ホームは要支援、要介護2までの比較的軽度で身の回りのことが概ね自分でできる方たちの入居施設になっているが、この頃より居住支援を考慮する節目になってきたと考える。それから、事業を生活困窮者、障がい者、保育へと広げるにつれ、これらの事業も居住支援との関わりがあると考えられるようになった。

【背景】

「高齢者 → 生活支援 → CCAV(Continuing Care Assisted Village)

→ 生活困窮者 → 障がい者(児) → 保育 → **居住支援**」への経緯

日出町人口推移、世帯推移、将来推計

人口推移			世帯推移	
2010年	2015年	2020年 10月1日現在	2010年	2015年
28,563	28,522	28,304	一般世帯数	10,492 / 10,820
データ出所: 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数(総務省)、日出町政策推進課データより			高齢者(65歳以上)のいる世帯数	4,389 / 4,961
			高齢者単身世帯数	924 / 1,288
			高齢者夫婦世帯数	1,316 / 1,517
			高齢者同居世帯数	2,149 / 2,156
データ出所: 日出町第7期介護保険事業計画より				

今後、日出町人口は緩やかに減少し、高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯は増加していく。高齢者単身世帯は、2025年1,470世帯へ増える見込み。2030年に向けて高齢者人口は65歳～74歳人口は減少していくが、75歳以上人口は増加し、高齢化率は2025年に33.3%になる見込み。
これらのデータから居住支援の必要性は今後高まっていくと考えられる。

高齢者人口推移			
	2020年9月現在	2025年	2030年
65歳以上	8,573人	8,961人	9,049人
65歳～74歳	4,166人	3,638人	3,347人
75歳以上	4,407人	5,323人	5,702人

データ出所: 日出町健康増進課データより

○認知症高齢者	2018年 954人	→	2025年 1,126人
○一人暮らし高齢者	2018年 1,344人	→	2025年 1,470人
○高齢化率	2020年 30.2%	→	2025年 33.3%

日出町の要介護者数・要支援者数の将来予測

介護度	2020年6月	2025年	2030年
要支援1	172	200	221
要支援2	152	178	197
要介護1	397	473	526
要介護2	213	257	284
要介護3	162	198	218
要介護4	187	230	254
要介護5	129	157	173
計	1,412	1,693	1,873

*データ出所: 介護保険事業状況報告(厚生労働省)、将来人口推計(社人研)をもとにG0-Freak推計

日出町内の高齢者入所施設

	緑谷型	A型	B型	C型	D型	E型	F型	G型	H型	合計
特養	82									82
老人保健施設							128	19	50	197
ショートステイ	18							34	8	60
住宅型有料	16	29	33	39	60	43	15	40		275
介護付き有料				54						54
介護付有料	18									18
DH(高齢)							16	18		36
小規模多機能(複合)		3						7		10
合計	134	32	33	93	60	43	195	88	50	728

自立、要支援、要介護1程度までの方に居住支援のニーズがあると考えると、2025年が851人、2030年が944人と増加していく。ニーズ調査を早急に進めていく必要があると考える。
要介護2以上は施設入所のニーズが高くなると考えるが、高齢者入所施設の床数が今後大きく変わらない場合、要介護2以上でも在宅での生活ができるような支援体制を整えていく必要がある。
町内の空き家、空き部屋の有効活用、生活しやすい場所への移住促進への取組み等、居住支援のニーズは今以上に高くなると考える。

日出町介護人材の将来推計

	2020年	2025年
介護職員	483	525
介護保険施設、事業所の看護職員	88	96
介護その他職員	255	277
合計	826	898

*日出町健康増進課データより

・介護人材の確保も重要
これから日本人の働き手が減少していく中、必要な介護人材は増えていく見込みとなっている。今後は留学生、外国人技能実習生等との協働・共生が進んでいくと考える。留学生や外国人技能実習生等が安心して町内で生活できるように、居住支援体制が必要。

日出町内の障がい者手帳保持者数

手帳保持者数

手帳所持者	サービス利用者(者・児)	サービス未利用者
身体	1,292	122
療育	219	171
精神	345	76

サービス未利用者内訳

年代別	0～18歳未満	18～65歳未満	65～	合計
身体	14	330	826	1,170
療育	11	25	8	48
精神	9	185	72	269

日出町内障がい者状況について

障がい者手帳取得者の増加、親なき後の支援についての課題、精神科病院からの地域移行等、居住に関連する相談が増えている。
サービス未利用者の実態把握も必要。
住宅確保要配慮者として地域の空き家、空き部屋の活用を行っていく際には、受け入れる側の理解も必要である。理解促進に向けた取り組み、受け入れが進むよう連帯保証、緊急時の支援体制等、必要なサービスとの調整が必要。

日出町内の障がい者入居施設

	緑谷型	A施設	B施設	C施設	D施設	E施設	F施設	合計
障害者支援施設	80	54	30					164
介護施設					120			120
共同生活援助(グループホーム)	10		12		30	40	6	98
合計	10	80	66	30	150	40	6	382

当法人の障がい者支援状況

担当ケース

身体	7名
知的	21名
精神	52名
児童	17名
計	97名

計97名の内、現在親との同居をしているが、親がいなくなった時に困ることが想定される方が17名

* 実家の管理、生活能力に支援が必要

30代	1名
40代	4名
50代	5名
60代	7名

17名の現在の居住場所、支援の必要性の程度等を踏まえ、今後居住支援のニーズが高い方達への移住支援計画を進めていく必要がある。

障がい者支援での課題把握

- ・親が高齢で、亡くなった後、一人での生活に支障がでる
- ・支援者がついていれば(福祉サービス利用者)、問題解決にむけて準備できる
- ・支援者がついていないケースは準備ができていない。周囲が気付いた時には危機的状況になっている
- ・障害があるが故に自立した生活に何かしらのサポートが必要になるケースが多くある
- ・IADL全体的にスキルが低い。食事準備、金銭管理、掃除、洗濯、薬の管理などに困る。病状悪化につながったり、自宅が管理できなくなり、半壊、ゴミ屋敷などに至る。地域から孤立することもある。病状悪化で地域で問題を起し措置入院に至ってしまうケースもあった。

障がい者支援での課題把握

- ・自宅の管理ができない
ゴミ屋敷、半壊の家
- ・買い物難民
- ・金銭の余裕なし
- ・精神的に不安定となる
- ・身寄りなく高齢、アパートを借りることにハードルが高い
- ・足腰が悪くなり、アパートの階段が上がれなくなる時期がくる

グループホーム等の入所施設に入る手前の方たちの住まいの確保、生活支援が必要。隣の市の別府市社会福祉協議会では、成年後見支援センターの事業として身寄りのない方や低所得の方を中心に社会福祉協議会が法人として成年後見人等を受任するサービス(法人後見制度)、終活相談事業があり、終活安心支援事業が令和3年4月以降実施予定。終活安心支援事業では、相続の対象となる親族がいらない等を対象に、預託金方式や保険方式による任意後見契約や死後事務委任契約等の事業を行う予定。対象は別府市民のみとなるが、こういった事業が日出町内ではまだ無いので、今後の取組みとして検討が必要。

サ高住・住宅型有料への入居理由、課題把握

当法人のサ高住・住宅型有料の入居対象者は要支援～要介護2までの方が対象となっている。この方達の入居に至った経緯を整理することで、**居住支援のニーズ把握につながる**と考えた。

当法人居宅介護支援事業所CM担当の内、サ高住・住宅型有料へ入居となった方 42件

【内訳】

本人希望 2件 (5%)、健康管理に支障 2件 (5%)、単身生活への不安 3件 (8%)
介護負担 14件 (33%)、認知症 11件 (26%)、**生活スキルの低下 10件(23%)**

入居に至った理由

- ・家族内に要介護者が2人おり在宅介護ができなくなった。
- ・自由に外出がしたいため。
- ・特養に入所していたが、介護度が軽くなり特養を退所した。
- ・家族の精神的介護負担が大きく在宅介護ができない。
- ・独居で糖尿病がある。**病識がないため在宅生活はリスクが大きい。**
- ・医師より施設入所を勧められた。
- ・独居で慢性疾患多く、子どもさんの介護負担が増した。

第1回全体会議(7月29日)以降の取組

- ・1月18日(月)高齢者住宅財団、暁谷福祉会 オンライン会議
- ・2月4日(木)～9日(火) 日出町内宅地建物取引業者への挨拶、アンケート依頼、回収
- ・2月16日(火)高齢者住宅財団、暁谷福祉会 オンライン会議
- ・2月23日(火) 住宅確保要配慮者の住宅さがしの協力店へのヒアリング調査
- ・3月5日(金)大分市の居住支援法人とのオンライン会議予定

日出町内宅地建物取引業者について

- ・現在日出町内で16の取引業者が登録しているが、各業者への挨拶、アンケート調査依頼をした際、建物の売買、賃貸をしている業者は6業者であることが分かる。
- ・6業者の内、アンケートの回答があった業者が4業者であった。
- ・この4業者の内の1業者は、大分県の住宅確保要配慮者の居住支援ガイドブックに掲載されており、住宅確保要配慮者の住宅さがしの協力店として登録されている。
- ・今回、この登録されている協力店へ、ヒヤリングを行った。

日出町内宅地建物取引業者へのアンケート結果

1. 住宅確保要配慮者による家賃滞納に関するトラブルに際して経験したことがあるか

経験有り	3
経験無し	1

それはどういった世帯でしたか。

高齢者単身世帯	2
高齢者のみの世帯	1
障がい者単身世帯	1
障がい者のいる世帯	1
子育て世帯	1
ひとり親世帯	2
所得の低い世帯	1
外国人世帯	1

どういったことで一番苦慮しましたか。

家賃滞納の回収	2
連帯保証人や緊急連絡先との連絡	2
保証や保険の手続き	1
相談窓口がない又はわからない	1

家賃滞納については、4業者中3業者で経験があり、滞納の回収、滞納時の連帯保証人等との連絡、保証等の手続きや相談窓口がない等で苦慮しているようである。

2. 住宅確保要配慮者による近隣住民とのトラブルについて経験したことがあるか

経験有り	2
経験無し	2

それはどういった世帯でしたか。

高齢者単身世帯	1
高齢者のみの世帯	1
障がい者単身世帯	1
障がい者のいる世帯	1
子育て世帯	2
ひとり親世帯	1
所得の低い世帯	1
外国人世帯	1

どういったことで苦慮しましたか。

連帯保証人や緊急連絡先との連絡	1
近隣等からの苦情の対応	2
相談窓口がない又はわからない	1

近隣住民とのトラブルについては、4業者中2業者で経験があり、トラブル時の連帯保証人等との連絡、苦情対応、相談窓口がない等で苦慮しているようである。

日出町内宅地建物取引業者へのアンケート結果

3. 住宅確保要配慮者による孤独死や自殺など意図的の死亡について経験したことがありますか。

経験有り	1
経験無し	3

それはどういった世帯でしたか。

高齢者単身世帯	1
高齢者のみの世帯	1
障がい者単身世帯	1
障がい者のいる世帯	1
子育て世帯	1
ひとり親世帯	1
所得の低い世帯	1
外国人世帯	1

どういったことで苦慮しましたか。

損害(現状回復)などの費用負担	1
保証や保険の手続き	1
連帯保証人や緊急連絡先との連絡	1
相談窓口がない又はわからない	1
長期間の空室損失	1
行政や警察などへの手続き	1

孤独死、自殺等の経験があるのが1業者で、大分県下でチェーン展開している業者。幅広い世帯での経験があり、死亡時には、損害費用負担、保証・保険、緊急連絡、相談窓口がない、長期間の空室による損失、行政・警察などとの手続きで大変苦慮するようである。こうならない為にも日頃からの見守り支援、状況把握が必要と思われる。

4. 住宅確保要配慮者による住宅の使用方法やマナー違反などのトラブルについて経験したことがありますか。

経験有り	2
経験無し	2

それはどういった世帯でしたか。

高齢者単身世帯	2
高齢者のみの世帯	1
障がい者単身世帯	1
障がい者のいる世帯	1
子育て世帯	1
ひとり親世帯	1
所得の低い世帯	1
外国人世帯	1

どういったことで苦慮しましたか。

連帯保証人や緊急連絡先との連絡	1
近隣等からの苦情の対応	1
相談窓口がない又はわからない	1
補修、修繕などの対応	2

住宅の使用方法、マナー違反等でのトラブルについては、4業者中2業者で経験があり、幅広い世帯である。緊急連絡、苦情対応、相談窓口がない、補修などの対応が必要であり、事が大きくなると日頃からの状況把握、相談支援が必要と思われる。

日出町内宅地建物取引業者へのアンケート結果

6. 住宅確保要配慮者の入居受入れ状況に関する質問
通常の入居需要以外の理由で入居を受け入れたくないと思う住宅確保要配慮者の世帯はありますか。

高齢者単身世帯の入居を受け入れたくないと思う理由	
孤独死などの不安	2
その他(不測の事態の対応)	1
障がい者単身世帯の入居を受け入れたくないと思う理由	
その他(不測の事態の対応)	1
外国人世帯の入居を受け入れたくないと思う理由	
衛生面や火災等の不安	1
異なる習慣や言語への不安	2

高齢者単身、障がい者単身世帯で入居を受け入れたくないと思う場合として、孤独死や不測の事態の対応について懸念がある。外国人世帯については、衛生面や火災等の不安、異なる習慣、言語への不安がある。日頃からの見守り支援、状況把握を行うこと、外国人世帯については管理団体等との連携も必要。

6. 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居受け入れを進めるため、住宅確保要配慮者への支援・サポート等としてどのような取組みが必要とお考えですか。

高齢者単身世帯の住宅確保要配慮者に必要と思う支援	
住宅確保要配慮者を受け入れる物件の情報提供	1
入居時の契約手続きなどのサポート	1
入居者への定期的な見守りや生活支援	2
入居者の金融・財産管理の支援	1
保証人や緊急連絡先の確保に係る支援	2

高齢者のみ世帯(夫婦など)の住宅確保要配慮者に必要と思う支援	
住宅確保要配慮者を受け入れる物件の情報提供	1
入居時の契約手続きなどのサポート	1
保証人や緊急連絡先の確保に係る支援	2

高齢者単身世帯の受け入れ可能な物件の情報提供については、各宅地建物取引業者へ対象物件の確認を行っていく必要がある。契約、保証人、金融管理等については、成年後見制度や社会福祉協議会の権利擁護事業を活用できるようにすると良いと考える。定期的な見守りや生活支援は既存サービスの活用や、新たなサービスの構築を行っていく必要がある。

日出町内宅地建物取引業者へのアンケート結果

6. 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居受け入れを進めるため、住宅確保要配慮者への支援・サポート等としてどのような取組みが必要とお考えですか。

障がい者単身世帯の住宅確保要配慮者に必要と思う支援	
住宅確保要配慮者を受け入れる物件の情報提供	1
入居時の契約手続きなどのサポート	1
入居者への定期的な見守りや生活支援	1
保証人や緊急連絡先の確保に係る支援	2

障がい者のいる世帯の住宅確保要配慮者に必要と思う支援	
住宅確保要配慮者を受け入れる物件の情報提供	1
家賃債務保証サービスの情報提供	1
入居時の契約手続きなどのサポート	1

子育て世帯の住宅確保要配慮者に必要と思う支援	
住宅確保要配慮者を受け入れる物件の情報提供	1
家賃債務保証サービスの情報提供	1
入居時の契約手続きなどのサポート	1

ひとり親世帯の住宅確保要配慮者に必要と思う支援	
住宅確保要配慮者を受け入れる物件の情報提供	1
家賃債務保証サービスの情報提供	1
入居時の契約手続きなどのサポート	1

外国人世帯(留学生含む)の住宅確保要配慮者に必要と思う支援	
家賃債務保証サービスの情報提供	1
入居時の契約手続きなどのサポート	1
保証人や緊急連絡先の確保に係る支援	3

所得の低い世帯(生活保護受給世帯など)の住宅確保要配慮者に必要と思う支援	
家賃債務保証サービスの情報提供	1
入居時の契約手続きなどのサポート	1
入居者の金融・財産管理の支援	1
保証人や緊急連絡先の確保に係る支援	1

これらの各世帯に対する受け入れ可能な物件把握については、各宅地建物取引業者へ対象物件の確認を行っていく必要がある。判断能力が不十分な方に対する入居時の契約、保証人、緊急時連絡先、金融管理等支援は、成年後見制度、権利擁護、地域包括支援等の活用を進めていけると良いと考える。家賃債務保証サービスについては活用方法を確認していく。外国人世帯については、管理団体等との連携を行っていく。

日出町内宅地建物取引業者へのアンケート結果

7. 住宅確保要配慮者の入居受入れに対する不安解消のため、民間賃貸住宅の大家さんや不動産事業者への支援・サポート等としてどのような取組みが必要とお考えですか。

入居者とのトラブルに関する大家さん・不動産事業者の相談窓口	1
死亡時の残存家財処理の手続きに関するサポート	3
家賃債務保証や損害保険の商品に関する情報提供	2
入居者に対する支援制度などに関する情報提供	3
住宅改修費や家賃低廉化、家賃債務保証料低廉化などへの国・地方自治体からの補助	2

- ・死亡時の残存家財処理の手続きを行っている業者の確認が必要。
- ・家賃債務保証、損害保険等は、民間保険会社でそういったサービスがあるかの確認を行う。
- ・入居者に対する支援制度などに関する情報については、リーフレット等を作成し、どういった時にどこに相談をすれば良いのかが分かりやすくしていく必要がある。
- ・住宅改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料低廉化の補助事業の活用方法を確認していく。

大分県の住宅確保要配慮者の居住支援ガイドブックを取引業者への挨拶の際に持参



住宅確保要配慮者の住宅さがしの協力店へのヒヤリング内容、今後の対応について

ヒヤリングした業者は、地元の宅地建物取引業者であり、3人で営業されている。

- ・ 障がいの方の申し込みは少ない。
→障がいの方の方等、住宅確保要配慮者の入居相談はどのくらい増えているのか、ニーズ調査をする。(日出町役場、日出社へ確認)
- ・ 最近では75歳の高齢者が賃貸の申し込みがあり、車等の交通手段は無いため、商業施設付近のアパートを賃貸された。
→交通手段の無い高齢者等の賃貸ニーズは、商業施設付近(歩いて行ける距離程度)にあるようである。商業施設付近の空き家、空きアパートを把握し、マッチングできると良いと思われる。
- ・ 高齢者の課題として、賃貸中に不慮の事故等で亡くなった際、その賃貸物件が事故物件になること懸念がある。今までそういったケースにあったことは無いとのこと。
→賃貸中の高齢者の見守り支援や、入居中のトラブル等の対応にニーズがあるようである。法人独自の見守り支援、相談支援等を検討。
- ・ 賃貸中に着取りをしたような事例は無く、そうなるとご家族が引き取ったり、病院、施設へ入所されている。障害福祉会のような法人や管理会社が、賃貸中の高齢者の見守りサービス等をしてもらえると、取引業者側も非常に安心である。大手が管理しているアパートについては入居中のトラブル等は大手で対応してもらえるが、そうでないアパートは自分たちが対応する等の必要があり、業務が多忙になっている。
→既存サービスの調整や、既存サービスで賄えない部分については、法人独自の見守り、相談支援事業を行っていく等考える必要がある。
- ・ 日出町内の賃貸相場は近隣市町村よりも高めであり、生活保護世帯の方が賃貸をする際は1R程度の物件であれば保証費内で借りられる部屋もあるが、2K程度になるとまず無い。後は、大家さんへ業者側から相談して価格を下げられないかを交渉することがある。
→近隣市町村に比べ家賃が高めのことで、生活保護の方でも入れる物件調査や、家賃低廉化に係る補助制度を活用する。

住宅確保要配慮者の住宅さがしの協力店へのヒヤリング内容、今後の対応について

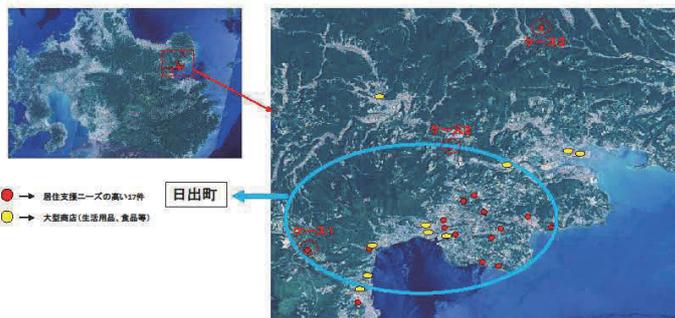
- ・ 賃貸契約を1件交わすに至るまでに非常に労力を要する。例えば1件だけ見て物件を決める方は少なく、少なくとも3件程度は物件を見てから検討をされ、結局賃貸されないこともあることから、正直に言うとう賃貸の方は業務がきつい。(見て回るだけでも半日がかりになる)
→実際に物件を見て探すのは取引業者にとっては負担になっているようである。インターネット上で詳細がわかるようなもの(室内の360度ビュー等)があれば、取引業者の負担も減るのではないかと、各不動産会社から物件情報の提供を受けておき、入居希望者のニーズと対象物件が合うような物件の整理ができるのではないかと。
- ・ 空き家の賃貸、売買は取り扱いが少ない。空き家を賃貸にするにしても、メンテナンス、維持費に費用がかかたりすることで大家さんの負担になることもあることから、なかなか動められない。日出町内を見渡せば空き家はあるように思うが、その家に思い入れがあったり、荷物が多くある等で処分までに手が回らず結局そのままになっているケースもあるようである。
→空き家は増えているようだが、空き家を賃貸・賃貸にするまでに持ち主が動きづらい状況にあるようである。荷物の整理、住宅改修等の手出し費用負担が少なければ持ち主も動きやすくなるのではないかと。
日出町移住促進・空き家活用奨励補助事業(仲介手数料補助上限5万円、家財処分補助上限10万円)や、セーフティネット住宅制度等(スマートウェルネス住宅等推進事業)の工事改修補助金を紹介していく。

当法人内居宅介護支援事業所のデータ整理

- ① 独居世帯数 31件
 - ② 高齢者夫婦世帯数 27件
 - ③ 家族と同居している世帯 65件
 - ④ ③の世帯数の中で老老介護世帯数 11件
 - ⑤ ③の世帯数の中で家族支援が見込めない世帯数 2件
 - ⑥ ③の世帯数の中で家族支援が見込める世帯数 63件
 - ⑦ 入居系のサービス利用者 47件
 - ⑧ 長期ショートステイ利用 9件
 - ⑨ 住宅改修をしたことがある 31件
- 今後、居住支援のニーズがあると考える

当法人内居宅介護支援事業所のデータ整理

居宅介護支援事業で関わっている方163件の内、居住支援ニーズの高い方17件(独居、キーパーソン町外、買い物不便、住まいに課題がある方等から)の分布図



当法人内居宅介護支援事業所の3ケースより居住支援を進めた際のシュミレーション

ケース1

南端地域、高齢夫婦（80代）世帯、買い物施設まで5km。先祖代々住み継がれた自宅で思い入れあり。コミュニティーバスにて配偶者が買い物、配偶者の付き添いで通院をしている。

ケース2

藤原地域、80代女性、独居、両下肢に麻痺、住環境悪く外出できない。買い物施設まで3km。家に思い入れなし。商業施設に行くとしても足が不自由なので行けない。買い物はヘルパー利用。お金を節約している、病院も渋る。支援当初から買物に不自由だった。

ケース3

町外（安岐町）、高齢夫婦（90代）と娘（60代）の3人世帯、妻は認知症あり、買い物は北九州の別の娘が仕送りしている。自宅も急な坂で車いすも大変、立地的に外出困難。買い物施設まで5km。隣に弟夫婦が住んでいるが、息子が精神疾患のため協力を得られない。

当法人内居宅介護支援事業所の3ケースより居住支援を進めた際のシュミレーション

一居住支援法人として相談を受けた際に対応できると考える事

- ① 不動産業者への橋渡し 聞き取った情報を整理して相談、住まいとのマッチング
- ② 家計相談
- ③ 住替え後の生活支援調整
- ④ 介護保険・障害福祉サービス導入調整
- ⑤ 法人内サービスのパッケージ化（ヘルパーや訪問、デイなど）

一今後の課題等

- ① 居住支援法人の業務内容について（まだ実績が無いので、経験が必要）
- ② 対象者の判断能力が乏しいケースの場合の対応
- ③ ニーズの把握後、どのタイミングで居住支援を始めていくのかの判断
- ④ 住替えに対しての補助金事業の活用方法
- ⑤ 持ち家の処分等の相談を受けた際、どこにつなげれば良いか分からない
- ⑥ 居住支援法人として事業を行っていく際のマンパワー、運営資金の確保について（補助金の活用や、独自の収入設計を考える必要がある）

今後の取組み

- ・居住支援法人への指定申請（令和3年度予定）
- ・これらの個別課題 → 地域課題に転換する
福祉的な課題であるが、分野を広げると多岐に渡る地域課題（空き家、地域活性化、人口減少、高齢・少子化、母子・父子家庭、DV等々）が複合的にある。これらの課題の解決に向けて協議会（種別の違う様々な関係機関）での協議の場を定期的で開催していく必要がある。また、他事業所のCMへの居住支援事業の紹介、ニーズ調査を行っていく。
- ・**高齢者の居住支援、住み替え支援**
- ・空き家対策（町内で高齢者が住み替えても空き家数は変わらないので、町外からの移住をどう促進するか、広報活動、マッチング方法等を考える）
- ・日出町移住促進・空き家活用奨励補助事業やセーフティネット住宅の補助事業の活用が推進されるよう宅地建物取引業者関係者、大家、空き家持ち主への制度紹介

以上によって、住まいと生活支援を行う居住支援は必要であると考えている。居住支援を進めていく中で、住民にやさしく暮らしやすい日出町になっていくことを期待したい！！

【質疑応答】

○暘谷福社会による取組は、不動産業者と利用者双方から情報を収集してきたというプロセスは大変評価できる。今後は、住まいに関する課題を地域で共有していくこと、その中で協力的な不動産業者と連携体制を構築していくことが必要だと思った。時間がかかるかもしれないが、人と顔を合わせながら意見を交わし、信頼関係を築いていくことが大事で、時間をかけるだけの価値はあると思う。

○暘谷福社会は、町や県と話し合いをしながら進めてきた。特に、住宅に困っている方がどこに住んでいて、どのような課題を抱えているか現状把握をして検討してきた。次年度は具体的にどのような支援が可能なのか検討してもらえると、最終的に一つの町としての方向性も見えてくるかもしれない。

○日出町の居住支援関係者連絡協議会は、非常に幅広い関係者が参画しているが、連携検討会議という場には町役場からどの課が出ているのか。福祉・住宅を担当している担当課同士、あるいは行政部局間の意識、認識すり合わせはできているのか。互いの行政分野をよく見えるようにするという意味で、会議体とはまた別に、日常的に何かあった場合に連絡を取り合うようなことがあるのか。暘谷福社会が町役場へ訪問した際に、住宅課に寄ってコミュニケーションして、福祉分野の世界観を理解してもらうようなきっかけをつくるなど、日常的なやり取りもしているのか。

→連携検討会議には、日出町から政策推進課、健康増進課、福祉対策課、都市建設課の4課が参加している。

第1回日出町勉強会の後、当法人が居住支援に取り組むことを町役場の都市建設課から大分県庁に伝えてもらったことで、県庁の居住支援を担当している建築住宅課から当法人に連絡があった。日常的に連携していくことも必要だと感じたので、引き続き町役場や都市建設課との連携も意識していきたい。

③東京都足立区：足立区役所

足立区の現状と課題は、高齢化率が23区トップであること、都営住宅等の公営住宅が多いこと、地域包括ケアにおける住まいの課題へ本格的に着手したことが挙げられる。そのような中で、令和2年度の到達目標として、居住支援協議会の設立、住宅相談窓口の拡充、高齢者居住支援メニューの開発の3点を設定した。

第1回全体会議の後、白川先生・高齢者住宅財団に伴走支援をしてもらいながら、3回にわたり検討会を開催、また区内不動産協会（全日・全宅）からも意見を収集した。それらを経て、高齢者の民間賃貸住宅の入居促進における課題を整理し、福祉課題にも対応できる相談体制の構築と保証・見守りサービスの充実の2つの対応策を考案し、令和2年12月に設立した足立区居住支援協議会において提案した。

足立区居住支援協議会での検討結果も踏まえ、既存の住宅あっせん事業と組み合わせて、「新たな居住支援事業（案）」を構築した。これは、不動産協会と行政とで相談者の福祉的な課題もひもとして民間賃貸住宅への入居に向けたコーディネートを担う住宅相談と、その相談によって洗い出された課題等に対応できる支援メニューを用意していくことを考えている。今後、足立区居住支援協議会において、このスキーム案の事業検証を行い、課題を抽出、情報発信等を行っていく予定である。

さらに、協議結果等を踏まえ、従来の相談体制の刷新も考えており、令和3年度から「あだちお部屋さがしサポート事業（案）」という体制に変更して取り組む方向で検討しているところである。事業のポイントは、①住宅課窓口には不動産賃貸に精通した専任職員を配置すること、②個別寄り添い住宅相談として、行政の住宅部局・福祉部局と不動産協会による個別具体的な相談で住宅確保をコーディネートすること、③寄り添い支援として、必要があれば区職員が不動産屋に同行したり、部屋の内覧に立ち会うなど成約に結びつけていくこと、④入居促進に向けた費用助成として、まずは単身高齢者を対象に家賃債務保証や少額短期保険といった費用の一部を助成すること、⑤入居して終わりではなく、成約後・入居後も家主からの相談を受ける体制を整え、家主の安心につなげていくこととしている。本事業は足立区居住支援協議会にて協議をした上で進めていきたい。

1 足立区の現状及び目標（第1回全体会議の内容）

(1) 足立区の現状と課題

- ① 高齢化率23区トップ（令和元年8月／24.8%）
- ② 都営住宅等の公営住宅が多い（都営・区営住宅：約3万2千戸）
- ③ 地域包括ケアにおける住まいの課題へ本格的に着手

(2) 令和2年度到達目標

- ① 居住支援協議会の設立（本年12月予定）
- ② 住宅相談窓口の充実（今年度準備、来年度本格稼働）
- ③ 高齢者居住支援メニュー開発（今年度準備、来年度本格稼働）

2 令和2年度の実施状況（別紙1・2・3参照）

- (1) 本調査研究事業における検討会等の開催
- (2) 不動産協会等との意見交換・勉強会
- (3) 足立区居住支援協議会の開催

3 令和2年度の成果（別紙4参照）

- (1) 足立区居住支援協議会の設立（令和2年12月4日）
- (2) 令和3年度に向けた新たな事業展開（案）

令和2年度の実施状況 ①（検討会及び意見交換）

別紙1

本調査研究事業における検討会等の開催（伴走支援）

日時	内容	主な意見
第1回 8/21	・居住支援の方向性、検討スケジュール 不動産団体との意見交換について	・住宅を確保できない理由は多岐にわたるが、まずは もう一押しして入居に至る方に向けて検討。
第2回 9/25	・居住支援施策の検討について	・すぐに関係団体全体の理解を得ることは難しく、付き 合ってくれる業者とまずは事例を作ることが重要。
第3回 11/25	・民間賃貸住宅への入居促進を妨げる 課題と対応策（案）について	・行政と不動産団体等と一緒に取り組んだ事例の中から 課題を抽出し、協力業者を見つけて巻き込みながら、 支援の枠組みを検討することが大事。

全日本不動産協会・東京都宅地建物取引業協会からの意見

協会と区が連携した相談体制の構築が必要

- ・高齢者が住まいを確保しづらい実態とその課題
解決に向けた取組みについて、区窓口と協会実
務者が共通意識を持つことが必要
- ・不動産の紹介だけでは解決できない福祉課題と
合わせて支援していくべき
- ・課題に応じた複数の支援メニューが必要

保証人に代わる保証会社の積極的活用が必要

- ・高齢者に強い保証会社を巻き込んだ仕組みが
必要
- ・当初は事業対象の絞り込みも必要
- ・不動産業界内に高齢者を受け入れようという
雰囲気を作ることが大切

令和2年度の取組み状況 ②（入居促進の課題）

別紙2

高齢者の民間賃貸住宅への入居促進における課題

	入居前・入居時	入居中	退去時・退去後
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> どこに相談したらよいかわからない【A】 単身のため保証人が確保できない【B】 	<ul style="list-style-type: none"> 突然の体調変化等への不安【B】 ゴミ出し等の日常生活への不安【B】 	<ul style="list-style-type: none"> 身寄りがない【B】 新たな入居先の確保ができない【A】
家主	<ul style="list-style-type: none"> 家賃を滞納しないか心配【B】 	<ul style="list-style-type: none"> 病気や死亡等への不安【B】 他の入居者とトラブルの不安【A】 	<ul style="list-style-type: none"> 家財や残置物の処理が心配【B】 相続人の有無及び対応に不安【B】

入居前・入居時・入居中・退去時・退去後の各フェーズごとに、以下ABの対応策が必要

対応策A: 相談体制の構築

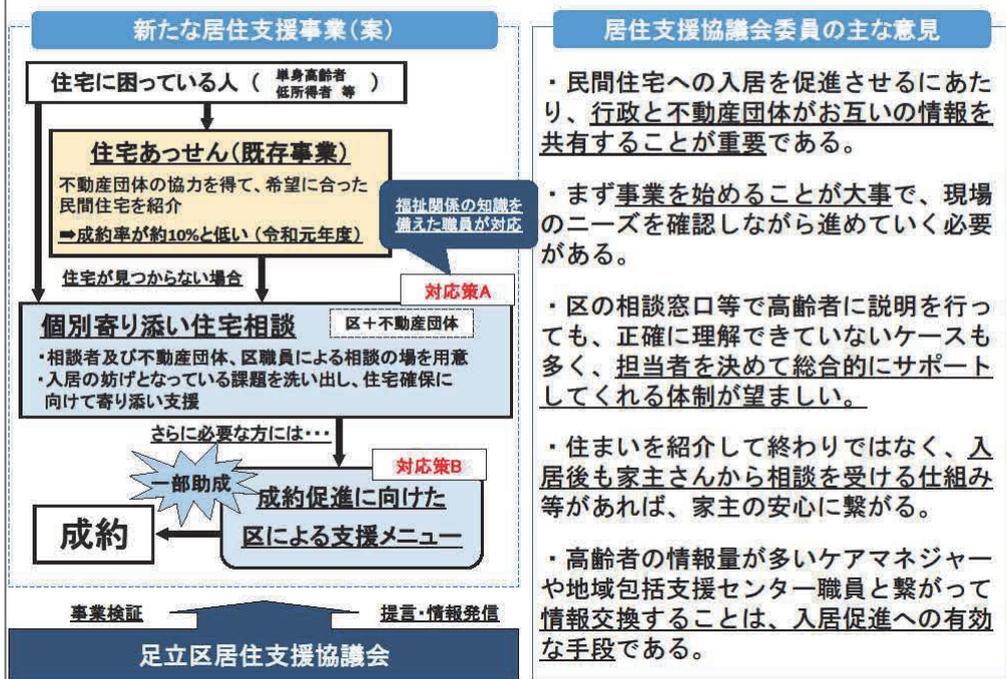
- 福祉課題に対応できる相談体制の検討

対応策B: 保証・見守りサービスの充実

- 各フェーズにおける入居が進まない理由に応じた保証・サービスを検討

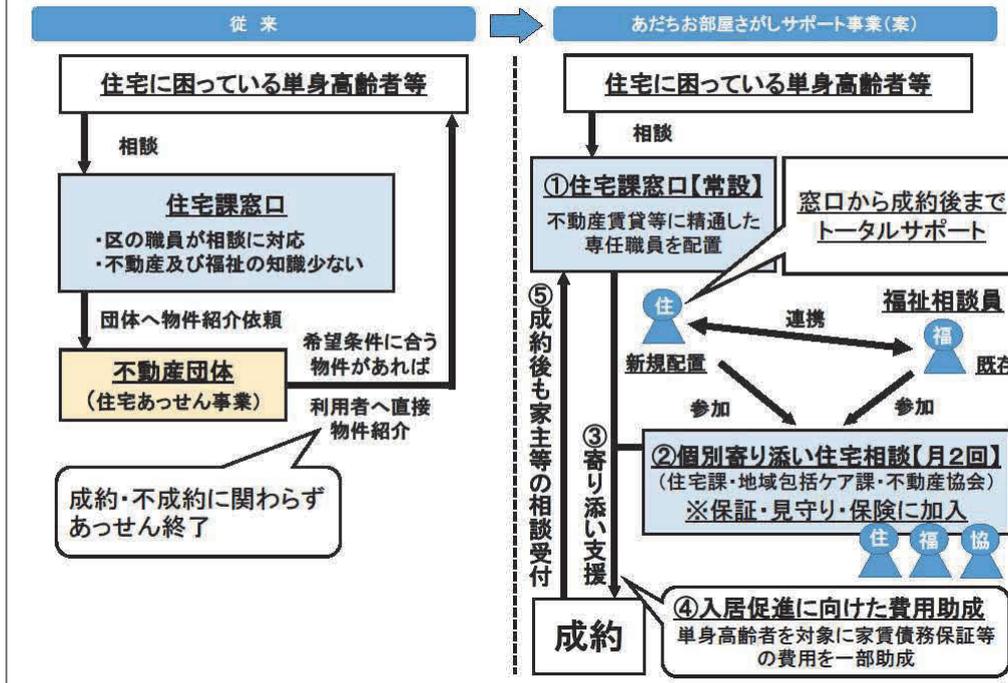
令和2年度の取組み状況 ③（居住支援協議会）

別紙3



令和3年度に向けた新たな事業展開（案）

別紙4



【質疑応答】

- 足立区では、地域包括支援センターへのヒアリングや不動産業者へのアンケートといった計画もあったが、コロナ禍の影響でできなかった。ニーズは、稼働していく中で色々出てくるだろう。行政には、既存の福祉メニューもあるので、それを使いつつ上手くいかない場合には新たなサービスを開発することを考えてはどうか。居住支援協議会（場）が設立されたこと、さらにはその場で建設的な意見も交わされているので今後期待している。
- 足立区の「個別寄り添い住宅相談（月2回）」で、「保証・見守り・保険に加入」とあるが、具体的にどのようなことか。見守りは大事であるが、費用をどうやって補填するのかというのは常々議論している。
 - ➔不動産業者や大家にとって、「保証・見守り・保険に加入」というのが前提になっている。もちろん、不要な方は個別に外していくことになる。これらは費用も発生するので、「④入居促進に向けた費用助成」を設けている。保証・保険の部分は、全日・全宅と取引関係にある保証会社、あるいは高住財団との調整を想定している。見守りは、民間の見守りツールを検討しつつ、行政ができることをサポートしていきたい。
- 課題を整理して、それに対するプレイヤーと対応策を明確にした非常にモデル的な居住支援協議会だと思った。動きながら継続的に議論し、実績を積んでいってほしい。

(3) 「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」実施自治体からの報告

①社会福祉法人本別町社会福祉協議会（北海道本別町）

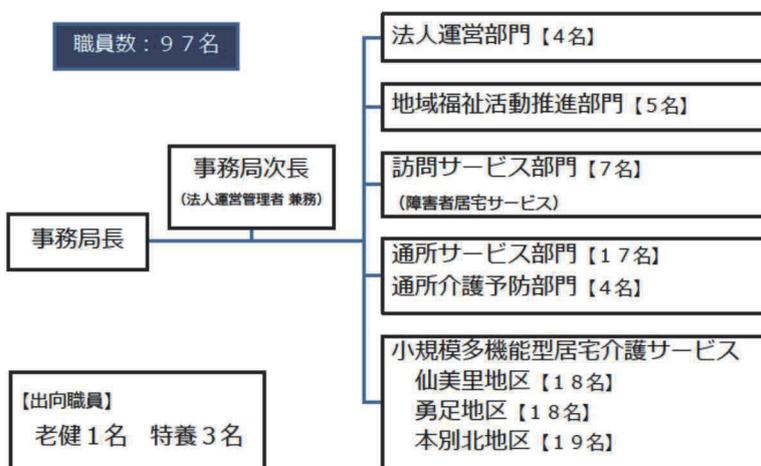
平成5年から全国社会福祉協議会が進めていた地域福祉ネットワーク活動というものが、本別町では「在宅福祉ネットワーク活動」という名称で、自治会を基盤として見守り活動、生活支援活動、除雪活動、地域サロン活動、災害時支援活動という5つの柱で活動してきた（平成5年から2自治会で組織化）。その後、町民の「いつまでも住み慣れた地域で暮らし続けたい」という願望を実現するため、平成25年に「あんしんサポートセンター」を設置し、相談窓口での対応と支援事業の一体的提供（あんしんお預かりサービス事業、やすらぎ支援事業、安心生活創造事業、あんしんすまい保証サービス事業等）、そして行政福祉部局と地域包括支援センター、社協事務局との情報共有を進めながら事業に取り組んでいる。あんしんサポートセンターでは、住民ボランティア（あんしんサポーター）の参画により、後見サービス、金銭管理等サービス、認知症見守りサービス、あんしん訪問サービスを提供し、主に日常生活支援に取り組んできた。

それまで、あんしんサポートセンターで展開してきた事業の中に、空き家の把握や住まいの確保といった支援の機能がなかった。そこで、地域支援の拠点を社協が担いながら、「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を通じて、住まい確保支援にも取り組むこととなった。このモデル事業を通じて、空き家が町内にどれだけ存在し、どのような状態なのかといった空き家の実態把握を行った。

また、モデル事業を通じて、居住支援協議会も設立した。町では空き家対策の観点から、相談会等を行っていた。高齢者等の入居者と貸主の不安を解消し、住み替え支援を行うことによって、空き家の有効活用につなげていくため、あんしんすまい保証サービス事業や死後事務委任契約事業を実施、平成31年からは生前事務委任契約事業を開始した。

令和元年10月には本別町社協が居住支援法人として指定を受け、あんしんサポートセンターの機能を活用した居住支援業務を行っている。令和2年には社協が保有する高齢者賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録した。さらに、遺言書の作成支援にも取り組んでおり、身寄りがいなくて困っている方を包括的に、一連の契約を全て整えていくことで、利用者の方も安心して、その後の生活を送っている。

本別町社会福祉協議会の概要



4

本別町の地域福祉の取り組みの経過

本別町における地域福祉の基礎として、自治会を基盤とした住民の参加と協力による支え合いとしての在宅福祉ネットワークの取り組みが、地域住民からの意思で創設され、現在では町内75自治会中36自治会(31ネットワーク)で組織化がされている。組織率としてはおおそ半数であるが、全人口率では約80%の方が住む地区で組織化が図られている状況にある。

在宅福祉ネットワークの活動は、創設時は見守りや家事支援、サロン活動など13項目となっていたが、介護保険などの公的サービスの充実から項目の見直しを行い、現在は以下の5項目を位置付けて、各ネットワークで取り組めるもの・必要なものを実践している。

在宅福祉ネットワークの活動項目

- | | |
|----------|-----------------|
| ①見守り活動 | ②生活支援活動(買物支援など) |
| ③除雪活動 | ④地域サロン活動 |
| ⑤災害時支援活動 | |

5

在宅福祉ネットワーク活動の経過

昭和59年 各自治会に福祉委員を配置

→以来、自治会内に福祉部が設置され、社協と自治会の協力関係が構築

平成4年 道社協の小地域ネットワーク活動推進事業の指定

平成5年 2自治会で在宅福祉ネットワークを組織化

平成8年 18地区で在宅福祉ネットワークが組織化され、本別町在宅福祉ネットワーク連絡協議会を設立

→各ネットワーク相互の連携や情報共有を目的に、年2回の情報交換の場などを実施(社協が事務局を担当)

平成17年 市街地区の全自治会でネットワークが組織化

平成21年 社協での新たな助成制度の創設
(サロン、情報共有、新規立ち上げ)

平成26年 活動項目の見直し(13項目→5項目)

6

あんしんサポートセンターについて

権利擁護の取り組みだけではなく、センター立ち上げ前から実施していた生活支援事業や個別支援の事業を一体的に取り組むセンターとして、平成25年3月に「あんしんサポートセンター」を設置

センターの目的としては、町民の『いつまでも住み慣れた地域で暮らし続けたい』という願いを実現するために、

- ・地域の困りごとと窓口としてどんな相談でも受ける
- ・困りごとに対応するための事業を一体的に取り組む

- ・社協全体で相談対応がしていくため、センター内の事業を一体的に取り組むために、社協事務局内部で事業状況等を情報共有する取り組みを実施
- ・様々な相談に対応していくために、町行政の福祉部局（高齢者福祉・障がい者福祉・社会福祉）、地域包括支援センターと社協事務局が情報共有する取り組みを実施

あんしんサポートセンターの組織・連携体制

あんしんサポートセンター 運営委員会

構成員：社協福祉部会員、ケアセンター職員（行政）、町内専門家、市民後見人代表者、商工会、消費者協会
役割：あんしんサポートセンター事業の年間活動状況、あんしんサポートセンターの活動計画への意見

生活応急資金貸付審査委員会

構成員：社協会長、社協副会長、社協各部会長
役割：生活応急資金貸付に関する可否など

あんしんサポートセンター ケース会議

構成員：社協事務局職員（地域福祉活動推進部門・法人運営部門）、地域包括支援センター
役割：簡易な内容に関するサービスの可否、あんしんサポートセンター内の事業利用者に関する情報共有
開催：月1回

あんしんサポートセンター 行政合同会議

構成員：ケース会議構成員に加えて、ケアセンター職員（高齢・障がい・社会福祉）
役割：ケース会議で判断が難しい複雑なケースに関する事業検討、あんしんサポートセンター利用者状況・相談状況の報告、成年後見事業の受任調整、その他あんしんサポートセンターに係る事項の情報交換・共有など
開催：3ヶ月に1回

内容に応じて、他の社協職員、役場職員、専門家にも参加を求める

8

あんしんサポーターの体制について

センター立ち上げ前は、生活支援事業ごとに支援員の養成及び登録体制としていたが、センター立ち上げに合わせて研修・登録体制を一本化し、対象者の状態変更等による利用事業が変更しても同じ方が支援できる体制を整えるとともに、地域住民が地域住民を支える体制づくりを図る。

【研修体系】

- 専門研修→市民後見養成研修程度
- 基礎研修→3～4日間でを行う研修

あんしんサポートセンター

- 後見サービス（法人後見事業）
- 金銭管理等サービス（日常生活自立支援事業）
- 認知症見守りサービス（やすらぎ支援事業）
- あんしん訪問サービス（安心生活創造事業）

あんしんサポーター

専門研修終了

後見サービス

金銭管理等サービス

認知症見守りサービス

あんしん訪問サービス

基礎研修終了

9

あんしんサポートセンターの事業分類

■ お金の管理や契約手続きを支援する取り組み

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

■ 町民の関わりによる生活支援の取り組み

- ・やすらぎ支援事業
- ・安心生活創造事業

■ 個別な生活課題の解決する取り組み

- ・法外資金貸付事業
- ・配食サービス事業
- ・福祉有償運送サービス事業

■ 住まいに関する不安を解消する取り組み

- ・あんしんすまい保証サービス事業
- ・死後事務委任契約事業
- ・生前事務委任契約事業

10

あんしんお預かりサービス事業

（センター立ち上げ時に事業開始）

利用できる方

町内で入院や短期入所中の方、本人または親族によるお金の管理が難しい方（例えば…借金があって自分だけでは整理のできない方）

事業の内容

社会福祉協議会で通帳や印鑑を預かって保管しながら、生活費のやりくりについて計画を立てながら、金融機関での出入金や公共料金やお店などへの支払いを代行で行う

費用など

保管料：1日20円

代行手数料：1回200円

※状況によって、費用を取らない形での支援も実施

11

やすらぎ支援事業

利用できる方

在宅で生活していて、認知症の症状があり、要介護認定または要支援認定を受けている方

事業の内容

介護をする家族の介護負担を減らすために、センターに登録するやすらぎ支援員が、自宅等を訪問して、話し相手や散歩、趣味活動の相手など、本人が希望する活動を行う。

利用については、最大週2回の利用が可能で、1回あたりの時間は8時間以内となっている

費用など

利用料：1時間あたり100円

12

安心生活創造事業

利用できる方

介護や障がいなど福祉サービスを受けていない高齢の方や障がいのある方

事業の内容

不安の解消や生活上の困りごとを解決し、安心した地域生活を続けられるために、センターに登録するあんしん訪問員が、話し相手や買い物の代行、ゴミ出しや掃除等の家事支援などを行う

利用については、最大週2回の利用が可能で、1回あたりの時間は1時間となっている

費用など

利用料：1回100円

13

あんしんすまい保証サービス事業・死後事務委任契約事業の取り組みまでの経過等

- あんしんサポートセンターにおける支援や相談を通して、高齢等により身寄りの居ない、知人等で頼れる方が居ない等の理由で、居住における保証人の確保が困難な住宅確保要配慮者が増加している傾向が見えてくる。
- 賃貸住宅においては、主な保証人の機能としては、①生存時の家賃の支払いや安否確認等の日常生活支援、②入居者が亡くなった後の遺品整理や各種届出事務や支払い事務の2点が求められている。
- 社会福祉協議会においては、権利擁護の取り組みと生活支援の取り組みをあんしんサポートセンターでの一体的な事業を行っているため、上記の機能の①は補充可能であったが、家財整理や遺品整理の部分については、社会福祉協議会単独での取り組みは困難な状況であった。
- そういった状況のなか、町においては、空き家対策等から居住支援協議会の立ち上げを行っており、葬儀や家財整理に関する費用補償を行う企業、町内において家財整理等の実績がある企業との連携が図られていった。

そこで、

高齢者等の入居者・貸主の不安を解消し、住み替え支援を行うことで、空き家の活用促進につなげていく取り組みとして、あんしんすまい保証サービス事業と死後事務委任契約事業の取り組みを事業開始していく。

14

「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の概要

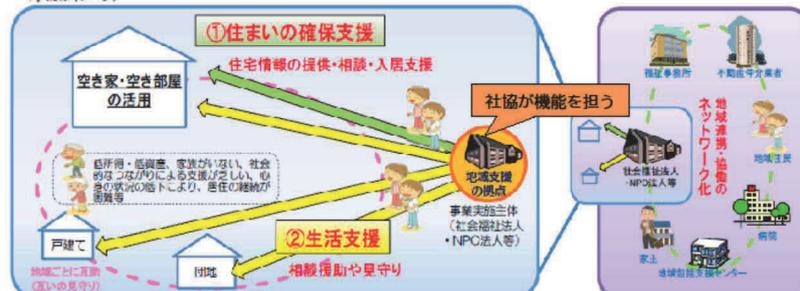
1. モデル事業の概要

自立した生活を送ることが困難な低所得・低資産高齢者等を対象に、社会福祉法人やNPO法人等が、地域連携・協働のネットワークを構築し、①既存の空き家等を活用した住まいの確保を支援するとともに、②日常的な相談等（生活支援）や見守りにより、高齢者等が住み慣れた地域において継続的に安心して暮らさるよう体制を整備する事業に対して助成を行う。

2. 実施主体 市区町村（社会福祉法人、NPO法人等への委託可能）

※平成28年度現在、15自治体がモデル事業を実施。

（事業のイメージ）



15

居住支援協議会の概要

- ▶ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会*を設立
- ▶ 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

* 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第51条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 96協議会が設立（令和2年2月28日時点）

- 都道府県（全都道府県）
この中、53市区町村で設立検討中
 - 市区町（49市区町）
（うち17市区町村が令和2年度までに設立予定）
- 北海道札幌市、旭川市、本別町、釧路市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、練馬区、豊島区、大田区、世田谷区、江戸川区、八丁市、調布市、町田市、日野市、昭江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、綾瀬市、名古屋市、岡崎市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、室原市、姫路市、広島市、東広島市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の専任・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
- ・（住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等）
- ・家賃保証保証制度、空き店舗サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(3) 支援

- 居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
〔令和2年度予算案〕
- 共生社会実現に向けてセーフティネット機能強化・推進事業（10.5億円）の活用



16

本別町居住支援協議会 令和元年度事業実施概要

1. 住宅確保要配慮者への入居支援事業

- ▶ 引越しのための手順書の活用、窓口での相談対応（相談件数：7件）
- ▶ 無料相談会の実施（令和元年8月、令和元年11月 計2回、相談件数：4件）
- ▶ 入居後の支援の実施（社協あんしんサポートセンターによる家賃支払等：47件）
- ▶ 死後事務委任事業の実施（社協あんしんサポートセンター、契約件数：4件）
- ▶ あんしん住まい保証サービスの実施（社協あんしんサポートセンター、契約件数：1件）



2. 空き家の有効活用支援事業

- ▶ 空き家ガイドブックの活用
- ▶ 空き家改修助成制度及び耐震診断助成制度の周知
- ▶ 空き家活用アドバイザー制度及び住まいの情報の周知
- ▶ 空き家（民間住宅）を活用したお試し暮らしの検討



3. 協議会活動等の周知及び情報提供事業

- ▶ 住まいの問題に関する啓発イベントの実施（令和元年8月、参加者：42人※アンケート回収）
※十勝東北部3町（本別町、足寄町、陸別町）による広域連携事業として実施
- ▶ 本別町居住支援ガイドブックの活用



4. 今後の計画

- ▶ 今年度実施した住宅確保要配慮者への入居支援及び住まいの相談会等に関する実績や空き家有効活用等の制度創設を活かし、更に住まいを通じた生活の安定を目指して、今後も継続した相談・入居支援と空き家の有効活用支援を実施する。

17

あんしんすまい保証サービス事業

（H28. 11月 事業開始）

事業目的

安否確認の実施と死亡時の葬儀と家財整理の費用を補償することで、保証人の居ない方などへの安心した住まい確保を行う

サービス	サービス概要・料金
見まもっTELプラス	<ul style="list-style-type: none"> ○週2回の自動音声による安否確認（居室内の孤独死に限る） ○原状回復・遺品整理費用を補償（上限100万円） <p>月額利用料：1,500円（税別）</p>
費用補償サービス	<ul style="list-style-type: none"> 居室内外に問わず、本人が亡くなった際 ○葬儀の実施（死亡診断書受け取り、直葬） ○住宅に残された家財の片付けの実施 ※費用補償は50万円 <p>月額利用料：4,000円（税別）</p>

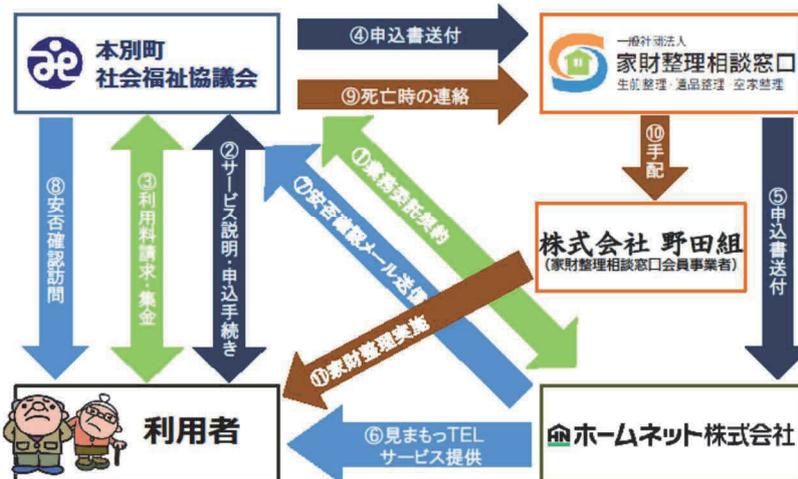
18

あんしんすまい保証サービスにおける連携

事業者名	役割
 本別町 社会福祉協議会	○サービスの紹介・申し込み窓口 ○利用料の集金 ○安否確認メール後の対応（現地訪問等） ○空き家整理での家財整理相談窓口との連携
 一般社団法人 家財整理相談窓口 <small>生前整理・遺品整理・空き整理</small>	○安否確認サービスの実施 ○葬儀・家財整理における会員事業者の手配 ○セミナー等での家財整理に関する知識を深めるための講師派遣等の支援
株式会社 野田組 <small>(家財整理相談窓口会員事業者)</small>	○家財・遺品整理の事前見積りの実施 ○家財・遺品整理に関する相談対応 ○生前整理・遺品整理の実施

19

見守りから家財整理までの流れ



20

死後事務委任契約事業（H29.7月 事業開始）

目的

生前に、本人が亡くなった際に必要な葬儀や家財整理、役場等での諸手続き、公共料金等の解約手続き・精算事務などの行う必要がある事務と内容を確認して契約書を結ぶことで、死後への不安の解消と保証人としての役割を補完していく。

対象者

- ① 相続の対象となる親族の居ない方
- ② 相続の対象となる親族は居るが、疎遠な状況にある方
- ③ その他、本会会長が特に認めた方

21

業務内容

- ①遺体の引き取り
- ②葬儀、火葬、納骨に関する事務
- ③家族、親族、その他関係者への死亡した旨の連絡事務
- ④家財道具や生活用品等の動産処分に関する事務
- ⑤賃貸物件の解約・退去に関する事務
- ⑥行政官庁等への諸届け事務
- ⑦医療費、施設利用料、公共料金等の生活に起因するサービスの解約・精算に関する事務
- ⑧上記の事務に関する費用の支払い
- ⑨その他、利用者が希望するもので、本会会長が認める事務

※各事務については、生前であればいつでも内容の変更をすることは可能（契約の解除を含む）

22

事務に必要な費用

契約締結時に、業務内容に応じた必要経費（基本で35万円）及び事務の報酬（5万円）を預託金として預かる。

費用が預託金として用意することが困難な場合は、あんしんすまい保証サービス事業の併用により、一部の費用を対応することも可能となっている。

なお、必要経費については、葬儀の実施方法や家財整理の費用等で増額する場合もある。

死後事務の終了後には、預託金から死後事務に掛かった費用と報酬を精算した後の残余金を、契約時決めておいていただく引渡人等へ返還を行う。

23

生前事務委任契約事業（H31.1月 事業開始）

目的

認知症や知的・精神障がいによる判断能力に問題はないが、寝たきりなどで身体的に不自由な方、入院や住居の契約、施設入所で保証人をお願いできる親族等が居ない方に対して、契約によって、生活・療養看護や身元保証などを行い、生活に困ることが無いように支援していく。

対象者

- ①契約を行える判断能力のある方
- ②できないことや保証人を頼める親族等が居ない方
- ③その他、本会会長が特に認めた方

24

業務内容

【生活支援・療養看護業務】

- ・買い物代行などの日常生活支援
- ・医療受診の同行支援

【財産管理業務】

- ・金融機関での取引の代理、代行
- ・生活、療養看護等に係る費用の支払い代行

【その他の業務】

- ・医療機関での入院契約の代行、身元引受保証
- ・賃貸住宅での入居契約の代行、身元引受保証
- ・老人ホーム等の施設での入所契約の代行、身元引受保証
- ・緊急時連絡場所指定の受託

※その他、必要な内容を盛り込むことも可能

25

事務に必要な費用

それぞれの業務に応じて、1回あたりもしくは1ヶ月あたりの事務費用を設定する。

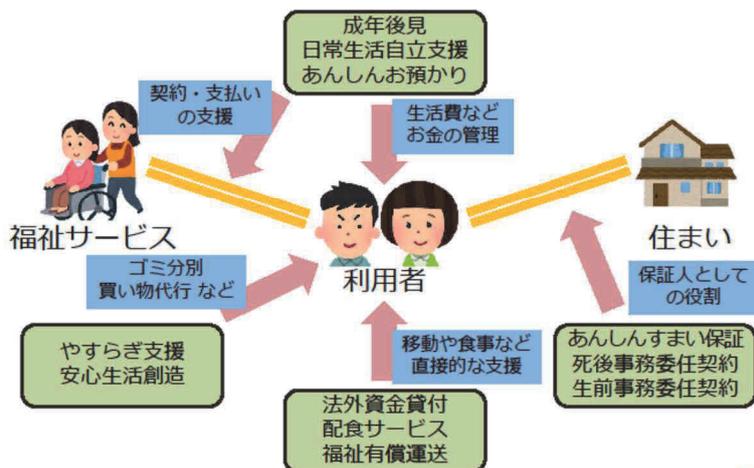
業務に係る事務費用については、実施する内容によって金額が異なる。

なお、これらの費用については、利用者と協議したうえで、利用者と社会福祉協議会で取り交わす契約書に記載される。

例) 買い物代行→1回500円
金融機関の取引代行→1ヶ月1,000円
契約時の身元引受保証→1回5,000円 など

26

サポートセンターによる支え合いのイメージ



27

居住支援法人としての取り組み(R1. 10月～)

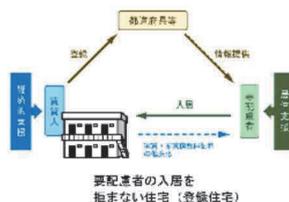
空き家等を活用し、住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯など）に対する住宅セーフティ機能を強化するための住宅セーフティネット法に基づく『居住支援法人』の指定を令和元年10月2日に北海道から受け、あんしんサポートセンタの機能を活用した居住支援業務を行っている。

- 1) 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
…あんしんサポートセンターの業務などを含めた窓口等での相談対応
- 2) 見守りなど要配慮者への生活支援
…金銭管理事業（成年後見、日自、あんしんお預かり）、生活支援（安心生活）、身元保証（あんしんすまい、死後事務）を活用した支援
- 3) 家賃債務保証の保証
…本会が提携する一般社団法人高齢者住宅財団を紹介

28

セーフティネット住宅の登録 (R2. 12月～)

- ・社協が所有する高齢者賃貸住宅住宅
- 共同住宅（清流ハウス8・ふれあいの家・陽だまりの家）
3ヶ所 22戸
- 戸建て住宅（遺贈住宅）1戸
- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（高齢者専用住宅）として登録
- ・令和3年4月から「家賃低廉化補助制度住宅」として、運用開始予定



29

遺言書の作成支援

成年後見制度や死後事務委任契約事業といった事業展開と相談対応を行う中で、特に身寄りの居ない方への支援対応として、遺言書の作成支援にも取り組んでいる。

【内容】

遺言書を作成したいがどうしたら良いかわからないという方に、基本的には、公正証書遺言を作成するまでの作成支援を行う。

本人と公証人役場の橋渡し役として、本人から相続を残したい財産や相続内容の確認を行い、公証人役場に必要書類や必要となる金額の確認等を行った後に、本人へ確認した内容の説明を行う。状況によっては、必要書類の取得支援や公証人役場への連絡引き継ぎも行う。

30

②社会福祉法人江刺寿生会 養護老人ホーム松寿荘（岩手県雫石町）

養護老人ホームは、概ね 65 歳以上で低所得や病気・障害等により地域生活の継続が困難な状況にある方に対して、生活支援を行う施設である。平成 26 年に雫石町より厚生労働省モデル事業を受託して取り組み、実施期間中は 4 世帯 5 名の支援を行った。

平成 29 年 3 月にモデル事業が終了した後は、雫石町が町の独自事業として「雫石町低所得者等住まい・生活支援事業」を創設、養護老人ホーム松寿荘に事業委託され、継続して取り組むことが可能となった。町から年間 500 万円の委託費で事業を実施している。

支援員は 2 名体制（必要に応じて養護老人ホーム職員がサポート）、昼夜を問わず利用者からの緊急的な支援要請があった場合も対応している。そのほか、利用者の安否確認や買い物支援、通院補助、各種手続きなど、雫石町の福祉課や地域包括支援センター、介護・福祉事業者連絡協議会、民生委員等と連携して行っている。一定の支援を受けながら、地域で可能な限り自立生活をしてもらうことが基本的な考え方なので、利用者の意向を受けて養護老人ホームの施設機能を活用した支援も実施している。例えば農作業をしたい方には、法人所有の畑で作業してもらう。

雫石町は山間部の町なので、地域的な互助の風潮や親戚縁者との関係もそれほど希薄ではない。支援対象になりそうな状態であっても、何とか持ちこたえている場合が多い。また、田畑、山林、長年住み慣れた住居を有する場合は、住み替えは一大決心を要するものであるため、簡単に本事業の利用に踏み切れないという実態もある。ただ、事業の対象となりそうな低所得で居住環境も良好とは言えない高齢者も潜在的にいたので、関係機関などの協力を得ながら、生活状態を把握して事業の利用に結びつけていきたい。そのためにも、地域的な関わりを継続しながら、地域生活を維持していくための支援内容や支援体制の充実を目指していきたい。

厚生労働省から町の独自事業へと切り替わったが、町は高齢者を含む低所得者等ができるだけ地域生活を維持するためのシステムの一環として、また、空き家活用という面からも対象者を拡大しつつ実施していきたい意向を持っている。また、養護老人ホーム松寿荘としても、地域生活を具体的に支えるための生活支援サービスの創意工夫に努めて、施設機能を生かした事業運営により、関係機関の協力を得ながら利用者の掘り起こしと地域生活支援をさらに進めていきたい考えである。

利用者にとっては、施設か在宅かという二者択一ではなく、中間的な意味で生活する場の新たな選択肢の一つになる。住み慣れた地域で縁者や知人と関わりを持ちながら生活が続くことができる。また、本人の自己決定による生活が可能になるといったメリットもある。

養護老人ホームは地域での事業展開がないので、モデル事業以後、施設内の低所得高齢者等への生活支援を地域へ展開するチャンス、施設の役割や機能を認識してもらえるチャンスと捉えて取り組んできた。全国には 900 を超える養護老人ホームがあるので、同様に同じような活動をしてもらえるよう働きかけていきたい。

雫石町低所得者等住まい・生活支援事業への取り組みについて

(岩手県)
社会福祉法人江刺寿生会
養護老人ホーム松寿荘
施設長 高橋 昌弘

1

1. 雫石町について

- 事業実施主体である雫石町は、県都盛岡市の西方約16kmに位置し、東は滝沢市、盛岡市に、西は秋田県仙北市、南は矢巾町、紫波町、西和賀町、花巻市、北は八幡平市に隣接しており、面積は601.01平方km(東西24km、南北40km)の町で、奥羽山系の山脈に囲まれた、農山村地域です。周辺には秀峰岩手山をはじめ1,000m以上の山々が連なり、標高300m以上が町の総面積の80%に達しています。
- 農業と観光を基幹産業としている町で、岩手山や駒ヶ岳等の雄大な山岳美など、豊かな自然と景観に恵まれています。また、日本最大の民間牧場である小岩井農場や鶯宿温泉、網張温泉を初めとするたくさんの温泉があります。更に、平成5年にアジアで初めてのアルペンスキー世界選手権大会が行われた雫石スキー場を含めて3つのスキー場もあります。



雫石町地図

- 人口は16,236人で、減少の一途をたどっています。世帯数は6,354世帯で高齢化率も37.41%と年々高くなってきています。(令和2年4月1日現在)
- 一人暮らしの高齢者(693世帯)及び低所得の高齢者も増加している状態にあります。
- 空き家については、定住人口の減少により増えており、居住・衛生環境上や防犯上の問題も危惧されています。

2

2. 養護老人ホーム松寿荘の概要

社会福祉法人江刺寿生会(岩手県奥州市江刺区に法人本部を置く)が平成18年に岩手県より運営を受託した養護老人ホームです。

養護老人ホームの利用要件は、概ね65歳以上で低所得や病気・障害等により地域生活の継続が困難な状況にある方で、それらの方たちへの生活支援が主要業務となります。

当法人は、雫石町内で5つの事業(養護老人ホーム、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、通所介護事業所、雫石町低所得者等住まい・生活支援事業)を運営しています。

- | | |
|----------|-------------------|
| ① 所在地 | 岩手県岩手郡雫石町七ツ森16-37 |
| ② 定員 | 100名 |
| ③ 平均年齢 | 83才 |
| ④ 事業形態 | 個別型介護保険利用者44名 |
| ⑤ 措置受託機関 | 県内外21市町村 |

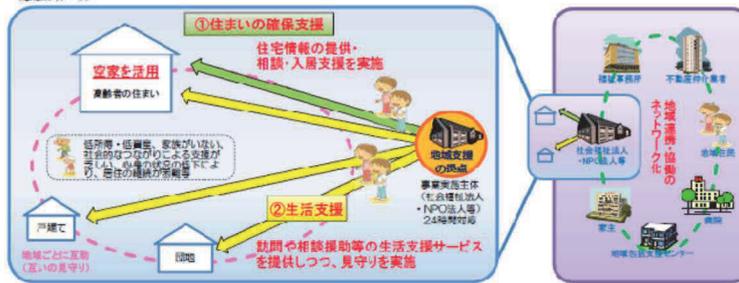
3

3. 「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の概要

厚生労働省資料抜粋

- 事業概要
自立した生活を送ることが困難な低所得・低資産高齢者を対象に、社会福祉法人やNPO法人等が、地域連携・協働のネットワークを構築し、
①既存の空家等を活用した住まいの確保を支援するとともに、
②日常的な相談等(生活支援)や見守りにより、高齢者が住み慣れた地域において継続的に安心して暮らせるよう体制を整備すること
等について、国としても支援する。
- 実施主体
市区町村(社会福祉法人、NPO法人等への委託可能)
- 補助単価等
1事業当たり 5106千円(定額)※最長3か年

(事業のイメージ)



4

4. 事業実施経過

26年度	実施経過
10月1日	零石町より事業を受託し、事業を開始する
11月1日	住居2棟を確保する(6畳×2、4畳、バス・トイレ) " 担当職員2名を雇用する(嘱託職員)
12月18日	87歳で心疾患を有する一人暮らしの男性利用者(Aさん)が事業用住居に入居し、支援を開始する。建築後80年以上経過し老朽化した家屋で単身での生活を続けていたが、年に数回の救急搬送もあり、不安な状態にあった。(令和2年11月9日逝去・6年10ヵ月利用)
3月2日	76歳の女性(Bさん)、息子さん(Cさん、55歳 障害有)を受け入れ、支援を開始する。生保受給世帯。亡夫が農業継続のために借金をしたが返済できず、家屋等は手放し、農機具等を格納する納屋で生活していた。Cさんの安全な生活の場を得る必要があった。

5

27年度	実施経過
6月18日	80歳の(女性利用者(Dさんが)新たに確保した事業用住居に入居し、支援を開始する。(住居は、6畳と7畳、バス・トイレ)月額にして約3万円程の生活費で暮らしていたため、事業利用時点で生保を申請し、受給開始となっている。
3月22日	56歳の男性(Eさん)が事業対象となる。零石町外の療育センターで交通事故の後遺症(高次脳機能障害)のリハビリをしていたが退院対象となるも町内に住居がなく、単身での生活は困難な状態にあった。身体的には自立生活がどうにか可能な状態にあり、本人は軽作業による就労を望んでいるため、約6ヶ月は施設敷地内の職員宿舎で生活し、清掃業務の実習を経て、28年7月からパート雇用とし、28年9月末に町内に確保した住居で地域生活を開始した。現在は住居から通勤する形で松寿荘の清掃業務に従事しており、生活・就労の両面について支援を行っている。

6

29年度	実施経過
4月24日	88歳(Fさん)と81歳(Gさん)のご夫婦を受け入れる。 旧開拓地域で農業・畜産業により生計を維持してきたが、高齢により事業継続は困難になる。また、住居の老朽化も著しく危険な状態にあったため事業の利用となった。生活面では自立している状態にあるが、家事能力等の確認のため施設敷地内の使用していない職員宿舎で生活をしていただいている。 (平成30年松寿荘措置入所・1年6ヵ月利用)

令和元年度	実施経過
7月8日	84歳(女性利用者Hさん)を受け入れる。 長男と同居しているが帰宅が遅く、居住環境も劣悪で認知症もあり、生活を継続することが困難な状況にある。継続的に支援可能な親族もいないため。 (令和2年9月1日松寿荘措置入所・1年1ヵ月利用)

令和2年度	実施経過
10月19日	90歳(女性利用者Iさん)を受け入れる。 夫が30年前に逝去し、その後は独居生活を送っていたが、令和2年8月に火災により自宅を全焼。その後、親戚の家に身を寄せていたが継続的な支援は困難であり生活の場の確保を要したため。

(2) その他の取り組み等

27年度	取り組み等
9月	事業利用者等の交流の場として町の中心街で空き家になっていた古民家を確保する。
10月	見学者 全国老協 参事 福間 様 " 秋田県横手市 社会福祉法人 横手福寿会 様 (5名) " " " 一真会 様 (4名)
11月	見学者 宮城県老協 様 (6名) ・宮城県老協に対して宮城県から本事業についての調査依頼があったとのこと。 " 雫石町民生委員協議会高齢者部会 様 (13名)

28年度	取り組み等
3月	見学者 社会福祉法人(群馬県) 藤野園 様 (1名)
本事業の取組等については平成28年度全国老協研究大会及び東北大会・岩手県大会でも発表する機会をいただいている。	
29年度	取り組み等
4月	見学者 社会福祉法人(福島県) 郡山清和救護園 様 (6名)

(3) 厚労省モデル事業から雫石町事業への移行

29年度	厚労省のモデル事業としての期限が3月31日で終了したことに伴い、
4月 1日	雫石町が町事業として「雫石町低所得者等住まい・生活支援事業」を創設し、松寿荘に委託していただいたことにより、事業名称を変更して事業継続が可能となった。

5. ①事例【Bさん親子の自宅】



窓ガラスが割れ、屋根が壊れている



納屋に避難し生活を送っていた

Bさん親子の転居後



街なかにある、平屋3Kの貸家



明るく、清潔感のある居室に

②事例【Fさんご夫婦の自宅】



中心地から離れた山林の中にある一軒家



数匹の猫と同居。こたつ兼布団の上には猫の糞尿が散乱していた

転居後の松寿荘職員宿舎



平屋2Kの職員宿舎。4棟ある



少しの支援があれば、清潔な生活を送ることができる

6. 支援体制

支援員2名の体制は維持し、また、養護老人ホームの事務職員、生活相談員等が会計処理や事務処理、日常的な支援にも協力しながら事業を実施している。

また、支援員は平日の勤務とし、休日（土～日・祭日等）については養護老人ホームの日直職員が電話で安否確認を行い、緊急対応を要する場合は、支援員に連絡をすることとしている。昼夜を問わず、利用者からの緊急的な支援要請があった場合も同様である。

利用者住居には固定用電話か携帯電話を設置し、非常時の連絡網の掲示をしている。

養護老人ホームから利用者の住居までの距離は約3km弱であり、乗用車で5分程度であるため、緊急対応を要する場合も特に問題なく支援している。利用者の住居を担当する民生委員さんにも必要な場合は応援をして頂けるような体制にある。

7. 支援内容

毎朝夕の安否確認、利用者からの要請による買い物支援、通院補助、前住居の片づけ等や、地域の催し物、レク活動等の情報の提供と参加への支援等や、役場・郵便局・銀行などへの諸手続きへの支援。また、利用者個々の家事能力に応じて調理についての支援を行うこともある。

一定の支援を受けながら、地域で可能な限り自立した生活をしていただくことが基本になる。なお、利用者の意向を受けて養護老人ホームの施設機能を活用した支援も実施している。(Aさん・Eさんの例)

養護老人ホーム松寿荘が実施している支援体制図



13

8. 今後の利用見込み

都市部と異なり、農山村部が中心の本町では、地域的な互助の風潮や親戚縁者等との関係もそれほど希薄ではなく、対象となりそうな状態であつても何とか持ちこたえていることが多い。

また、資産としてはあまり価値がないにしても田畑や山林等や長年住み慣れた住居を有する場合は、住み替えのために転居することは一大決心であるため、簡単に本事業の利用に踏み切れない実態がある。

しかし、事業の対象となりそうな低所得で居住環境も良好といえない高齢者世帯は潜在的に存在しており、関係機関等の協力を得ながら生活状態の把握に努力し、事業の利用に結び付け、地域的なかかわりを継続しながら安全で健康な地域生活を維持できるよう、支援内容や支援体制の充実を目指したい。

14

9. 地域的な連携による支援体制について

(1) 利用者選考会議（町主催）

事業対象者についての情報提供等があつた場合は、詳細な状態像の把握のため訪問調査を実施し、それらの記録等を持ち寄って選考会議を開催し、協議の上、事業対象の是非について決定している。

会議のメンバーは、町福祉課、地域包括支援センター、松寿荘

(2) 運営会議（町主催）

年に2回程度の運営会議を実施し、(1)の加えて、町社会福祉協議会、利用者の居住地を担当する民生委員の参加により、支援状況の報告や特に必要と思われる情報（心身の変化や生活の特徴、地域とのかかわり）などについて意見を交換し、事業に対する理解を深めていただきながら協力をお願いしている。

(3) 協力を要請している団体等

町社会福祉協議会、民生・児童委員協議会、町内高齢者介護・福祉施設等連絡協議会、不動産業者

15

10. 課題等

(1) 空き家の活用について

地域にある空き家の活用による事業として取り組んではいるが、町や村という規模の中では不動産業者を介する以外に、個人の所有者との貸借関係により住居を確保している。事業の展開とともに地域的な理解も得られ住居の確保はそれほど困難ではない。

町内の社会福祉法人が借り受け、日常的な支援等も行うということで、比較的安心して貸していただけるようである。

ただし、リフォームを要する場合はその経費の問題も含めて個人所有の物件については困難を感じている。(所有者の高齢化)

なお、町内の空き家の状況としては、平成28年4月の町の調査によると、192件の空き家があるが、これ以降は調査未実施である。

- 良好に維持管理されてそのまま利用可能な物件・・・95件
 - 軽度の修繕等で利用可能な物件・・・・・・・・・・63件
- 合計158件が利用可能な状況にある。

16

(2) 今後の事業展開について

厚労省のモデル事業から町事業に切り替わったが、町は高齢者を含む低所得者等ができるだけ地域生活を維持するためのシステムの一環として、また、空き家の有効活用という面からも対象者を拡大しつつ実施していく考えである。

また、事業を受託した松寿荘としても、地域生活を具体的に支えるための生活支援サービスの創意工夫に努め、施設機能を生かした事業運営により、関係機関の協力を得ながら利用者の掘り起こしと地域生活支援をさらに進めることとしている。



17

11. 本事業実施のメリット

(1) 事業利用者

- ① 施設か在宅かという二者択一の選択ではなく様々な支援を受けながら生活する方法も**選択肢の一つ**となること。
- ② 住み慣れた地域で、縁者や友人知人とかかわりを持ちながら**地域生活を継続**できること。
- ③ どのような支援(生活支援、介護サービス)を受けて、どのような生活をするか**自己決定による生活が可能**であること。

(2) 事業実施者(自治体)

- ① 高齢者を含む低所得者の住まいと生活に対する支援を具体化することで、**地域生活支援システム体制の構築**につながること。
- ② 措置費等による施設を利用した場合と各種支援による在宅生活をその経費により比較した場合、後者のほうが自治体としての負担が少なく、**費用対効果が十分にあること**(施設利用期間の短縮も)。
- ③ 空き家の活用という点では、社会的にも問題となっている**空き家対策の一環**となり、家賃収入等の付随的な経済面での**プラス要因**への波及効果も期待できること。

18

(3) 事業受託者（養護老人ホーム）

- ① 地域に展開する事業がなく、そのことが養護老人ホームの社会的な認知度にも影響している状況の中で、本事業を実施することにより施設の役割や機能等について地域住民や関係機関等に理解していただく契機となったこと。
- ② 施設内で培ってきた生活支援のノウハウを地域で実践することにより、業務の幅を広げ、職員の力量アップがはかられること。また、施設内の業務に社会性を持たせることにつながったこと。
- ③ 従来より、措置が決定し、施設利用が具体化するまでは利用者の状況を知ることができなかったが、措置機関である自治体と協働で本事業を実施することで、対象となる高齢者の情報等を共有し、施設利用の可否等について相互に検討しあえる状態が生まれたこと。
- ④ 施設利用者にとっても、住居を含めた生活環境の調整により、短期間の施設利用による地域生活への移行が可能となったこと。

19

12. まとめ と 雑感

平成26年10月から厚労省のモデル事業を雫石町から委託を受けて実施させていただき、29年4月からは雫石町の独自事業として継続して実施させていただいております。

地域的な事業展開が全くない状態の養護老人ホームとしては、施設内における低所得高齢者等への生活支援を地域にも展開できる重要な事業であると考え、事業を推進してきました。

実施主体の雫石町をはじめ、実際に全国的な事業展開の指導に当たり、高齢者住宅財団及びそのスタッフとして助言指導をいただいた先生方には、何度となく雫石町にも足を運んでいただきました。

事業実施当初は養護老人ホームを運営している社会福祉法人が各地域で積極的に事業展開をする契機となり、養護老人ホームの役割・機能を改めて認識していただけることを期待しましたが、容易には広がりが図られず残念な思いをしております。

20

※ 参 考

◎養護老人ホーム松寿荘が実施しているその他の事業

①自立準備ホーム事業

法務省からの受託事業。矯正施設退所者への住まい、食事提供等。

②松寿荘地域生活支援短期宿泊事業

松寿荘単独事業。公益事業の取り組み。町内の低所得等高齢者で、一時的に養護等が必要になった場合に、低廉な価格で宿泊と食事を提供。

③低所得高齢者の身元保証人に関する相談及び代行業

施設入所等に必要な身元保証人が、疎遠またはおられない方に対して、当該施設と協議の上、身元保証人を代行する事業。

21

③横手市市民福祉部社会福祉課（秋田県横手市）

横手市では、平成 27 年 4 月より生活困窮者の相談窓口を社会福祉協議会に委託して実施してきた。今年度 1 月末時点での生活困窮者自立相談支援事業における相談総数は 696 件、相談者数は 213 人である。うち住まいに関する相談は 99 件であり、令和元年度は 43 件だったので 2.3 倍に増加した。住まいに関する相談への対応は、住居確保給付金の情報提供が最も多くて 113 件、生活保護へのつながりが 54 件、生活福祉資金の情報提供が 17 件である。この取組を通じて、生活困窮者は複合的な課題を抱えており、家計の再建だけでなく、様々な支援を必要としていることがわかった。

横手市では今年度、障害者の親亡き後に備えて、①相談、支援、②緊急時の受入れ・対応、③体験の機会・場、④専門的人材の確保、⑤地域の体制づくりの 5 つの機能を備える地域生活支援拠点を既存のサービス事業所との連携により面的に整備している。障害者の重度化・高齢化が進むなど、専門的な人材が不足する中で、分野を超えた連携が必須である。

平成 31 年 3 月には横手市居住支援協議会が設立された。東北地方整備局による伴走支援プロジェクトに準じた支援を受けることができ、研修会、福祉関係者との情報交換会、住宅関係者との意見交換会を行った。保証人や緊急連絡先の問題への対応など、協議会で様々な事例を蓄積しながら情報共有していくことになった。良い方向に向かって進んでいたが、その後、新型コロナウイルス感染拡大や大雪の影響もあって、中断してしまっている。それでも少数ながら住み替え相談があって、令和元年度は 7 件の相談と 6 件のマッチング、今年度は 2 件の相談とマッチングが行われた。

秋田県内の市部で唯一の居住支援協議会であることから、県からの相談もあって「秋田県地方再犯防止推進モデル住居確保事業」を行うことになった。更生保護対象者で横手市に居住希望している刑余者を対象として住宅のマッチングを行うものであるが、初期費用や緊急連絡先の問題で、まだ帰住実績はない。

厚生労働省のモデル事業としては、平成 27 年に高齢者くらしのサポートセンターを設置（8 法人 16 か所）、平成 31 年には横手市居住支援協議会設立とともに会員として 8 法人が加わった。今も活動しているのは 3 法人、それ以外の法人はサポートセンターの看板を下ろしたわけではない。行政の担当者の異動によって事業が衰退するという典型例となってしまった。

高齢者や障害者は、家があっても本人による管理は困難で、適切な生活支援がなければ暮らし続けることはできない。マッチングを行っても、家賃や保証人の問題などが解消できなければ意味がない。そこを福祉側・住宅側でどう支援するか、協議会で話していくしかない。モデル事業があったから、部門を超えて連携する居住支援協議会という組織もできた。行政の各部門が策定した各種計画には「居住支援協議会の活用」と記載している。居住支援協議会の活動は、まだ情報共有とマッチングにとどまっており、計画したようには進んでいないが、理解を示す事業者もいるので、少しずつでも前に進めていきたい。居住支援協議会としては、行政と民間団体、福祉・不動産関係者との連携による支援強化、窓口の一本化、物件の確保と活動の周知などが今後の課題である。

「横手市の居住支援」
～低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の後の取り組み～

- 人口：87,318人
- 世帯数：34,170世帯
- 高齢者数：33,672人
- 高齢化率：38.56%
- 平成17年10月に1市5町2村が合併
- 要介護認定者数：5,859人（要支援：1,155人）
- 公営住宅：1,038戸
- 持ち家率：83.7%（高齢者93.5%）
- 空き家軒数：1,551戸
- 空き家バンク登録件数：延67件（うち成約50件）

令和3年1月末現在



（横手市生活困窮者自立相談支援事業）
生活困窮者自立支援制度と住まいに係る相談の実績

① 生活困窮者自立支援制度における
住居確保要配慮者への支援

- ・自立相談支援事業（必須）
- ・住居確保給付金（必須）
- ・再就職のために居住の確保が必要な者
- 就職活動を支えるため家賃費用を有期で給付
- ・家計改善支援事業（任意）
- ・家計から生活再建を考える者
- 家計の状況を見える化し、家計管理の意欲を引き出す相談支援
- ・一時生活支援事業（任意）※ 未実施
- ・緊急に衣食住の確保が必要な者
- 住居喪失者に対し一定期間、衣食住等の日常生活に必要な支援を提供

② 生活困窮者自立相談支援事業における相談内容
（令和3年1月末時点）

内容	件数（件）
① 収入・生活費	156
② 病気や健康・障がい	56
③ 税金や公共料金支払い	54
④ 家族との関係	43
⑤ 家賃やローン支払い	84
⑥ 債務	21
⑦ 仕事探し・就職	68
⑧ 住まい	99
⑨ その他	112

相談内容総数：696件



※ 相談者数：213人

③ 住まいに対する相談への対応

対応	件数（件）
・住居確保給付金について情報提供	113
・社協の生活福祉資金貸付制度について情報提供	17
・生活保護制度へのつなぎ	54

※ 相談者の状況に応じた段階的な支援が必要であり、相談内容の全てを解決するものではない。

④ 考察と課題

- ・相談者は、住まいについての課題だけでなく、これまでの生活歴や病気・障がいの状態、家族との関係性などにより、複合的な課題を抱えている。
- ・低家賃の住宅が少なく、このような相談者には民間賃貸住宅において入居拒否の傾向がある。
- ・相談者は、連帯保証人や緊急連絡先等の確保が困難な場合も少なくなく、市営住宅への入居も困難である。
- ・高齢者や障がい者・生活困窮者等に配慮した物件の情報が公開されていない（少ない）。
- ・「市営住宅を含めた賃貸住宅への入居要件の緩和」、「相談者と物件のマッチングサービス」が望まれる。
- ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響による休業等に伴う雇職や収入減に関する相談が増加している。特に、住居確保給付金については支給要件が緩和されたこともあり、支給件数が大幅に増加している。（R1:2件 R2:18件）

（横手市地域生活支援事業）
障がい福祉制度と住まい等に係る相談実績

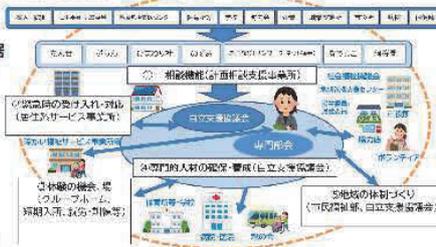
◎地域生活支援拠点の整備

障害者の重度化・高齢化や「親亡き後」を見据え、居住支援のための5つの機能を整備する。

- ①相談、支援
- ②緊急時の受け入れ・対応
- ③体験の機会・場
- ④専門的人材の確保・養成
- ⑤地域の体制づくり

◎相談支援事業（必須）

- ①基幹相談支援センター等機能強化事業
- ②住宅入居等支援事業（居住サポート事業）



令和元年度相談支援を利用した障がい者等の人数（延べ人数）

障がい種別	総人数	身体障がい	知的障がい	発達障がい	精神障がい	複合障がい	その他
障がい児	99	1	0	30	0	1	7
障がい者	1,958	32	0	194	1,224	87	104
計	1,997	33	0	224	1,224	88	111

住まいに関する相談事例

- ・アパートのトラブル（上の階からの水漏れ）(1人)
- ・退院後の行きやグループホームや施設の見学の相談(5人)
- ・アパートの保証人がいない、手続きが複雑(2人)
- ・高齢障がい者の受入先が見つからない(2人)

☆考察と課題

- ・障がい福祉サービス利用者の高齢化が著しいが、障がい特性から介護保険制度へ移行することが困難な方が多い。そのため、支援学校卒業生や新規のサービス利用者すべてを地域で受け入れることが困難になっている。
- ・利用者によっては、精神的な不安定さや対人関係の困難さから支援が継続しないことや支援拒否がある。
- ・専門的な人材が減少していることから分野を超えて連携することが必要。

横手市居住支援協議会の動向

H31.3.26 協議会設立 設立総会・第1回協議会

R1.8.20 横手市居住支援協議会総会・第1回研修会 (条里南庁舎 講堂) 28名

- ・講演「居住支援の最新施策動向」
講師：国土交通省東北地方整備局 建設部 住宅調整官 大島 英司 氏
- ・グループワーク「居住支援協議会の取組に係るアンケートに基づき、私たちが
できること」

東北地方
整備局に
よる居住
支援協議
会伴走プ
ロジェク
トに準じ
た支援を
いただく。

R1.11.20 横手市居住支援協議会・第2回研修会 (条里北庁舎3階屋内訓練場) 28名

- ・講演「空家対策と住宅確保配慮者～備かる不動産経営」
講師：阪井土地開発株式会社 代表取締役 阪井ひとみ 氏
- ・講演「事業の運用について」(改修費補助、家賃低廉化補助、居住支援法人制度)
講師：東北地方整備局 建設部 住宅調整官 大島 英司 氏
東北厚生局 健康福祉部地域包括ケア推進課 課長補佐
(地域包括ケア推進官) 伊藤 隆 氏
- ・グループワーク「チラシの作成」



R2.1.15 居住支援団体情報交換会 (本庁舎5階第二委員会室) 福祉関係者17名

- ①高齢者くらしのサポートセンターへの支援について
- ②横手市居住支援協議会の将来について
- ③取組紹介 一真会・横手福寿会・相和会

R2.2.19 横手市居住支援協議会意見交換会 (平鹿地域振興局3階会議室) 住宅関係者14名

意見交換「居住支援協議会活動の課題と解決策について」

R3.1.27 横手市居住支援協議会研修会 (北庁舎3階災害対策本部) 7名

一般社団法人全国居住支援法人協議会での居住支援法人研修会へオンライン参加

令和元年度エントリーシートによる入居相談・マッチングの状況

受付番号	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	電話相談	No.6
相談日	H31.4.10	R1.9.6	R1.10.15	R1.12.18	R2.2.13	R2.2.6	R2.2.25
相談窓口	社会福祉課	社会福祉課	子育て支援課	秋田地方検察庁	社会福祉課	秋田地方検察庁	社会福祉課
年齢	68歳	58歳	33歳	53歳	56歳	42歳	68歳
性別	男	男	女	男	男	男	男
職業	無	無	習得助手	無(就労希望)	無	無	無
種別	高齢者	低所得	母子	執行猶予	障がい	執行猶予(予定)	高齢・障がい
生活保護	受給中	受給中	無	無	無	申請予定	無
入居者数	1人	1人	2人	1人	1人	1人	4人
1. エリア	無	無	松原町等、南中学校	無	無	無	横手市別外・大沢地区
2. 住居形態	アパート	アパート	アパート	アパート	借家・アパート	アパート	戸建
3. 間取り等	無	1階	2部屋	無	1階	無	4人が生活可能
4. 家賃	35000円以内	35000円以内	44000円以内	30000円以内	30000～40000円	無	1000万円以下で購入
5. 駐車場	無	無	1台	1台	無	無	2台
6. 入居時期	4月下旬	無	3月中旬	12月24日	3月下旬	3月下旬	見つかり次第早めに
7. その他	スーパー、コンビニの近く	スーパーまで徒歩10分以内	家賃に共益費や駐車料金を含む。		トイレ・スロープ等車椅子生活に対応が可能なか? 所帯・住居等可ヘルパー・用駐車スペース必要。	矯正施設退所後即日入居すること。特設住居から隣近所から離れた環境必要。	高齢の父母・知的障がい息子2人。子の特設住居から隣近所から離れた環境必要。
紹介の有無	有 (アバマン)	有 (アバマン、佐乃)	有 (アバマン、伊藤住宅不動産)	有 (アバマン)	無	無	有 (伊藤不動産)
紹介の状況 (不成立の理由)	不成立 →初期費用(敷金・礼金)が高い、生活保護が確保の基準を大幅超過。	不成立 →保証人、保証金・礼金・保証人不要の物件希望、大家と直接交渉できない。	不成立 →敷金・礼金・保証人不要の物件希望、大家と直接交渉できない。	不成立 →所持金ないため、初期費用が払えない。年末のため生活保護申請しても年末の支給は不可能。	不成立 →入居者の要望にあった住宅なし。		不成立 →入居者の要望にあった住宅なし。
不成立後の状況	新たに物件を探し、大家に交渉し敷金・礼金、身元保証人不要の物件に入居した。	差し押さえられた持家の滞り者に家賃を支払い居住。	3/27民間賃貸住宅(家賃50,500円、2DK)へ入居。	更生保護施設へ入所。	不明		自力で範囲を拡大して新たに物件を探し、希望にあった物件に入居した。

秋田県地方再犯防止推進モデル住居確保事業

1. 支援対象者の住居を確保することを目的とする。

2. 支援対象者: 以下の①から③全てを満たす者

①秋田地方検察庁の所管で起訴猶予、執行猶予、罰金・前科となったこと又は秋田保護観察所の所管で保護観察対象又は更生緊急保護対象であること又は東北管内の矯正施設を退所予定であること。

②横手市に帰住を希望していること。

③必要最低限の範囲内で個人情報の提供に同意していること。

3. 役割分担

分類	機関等	業務内容
支援対象者の選定	秋田地方検察庁、東北管内の矯正施設及び秋田保護観察所	・支援対象者の選定 ・居住支援依頼書の作成
住居の確保調整・その他の支援	横手市居住支援協議会	・宅建取引業者への住居調整依頼 ・住居調整結果の回答 ・その他必要な支援部門への情報提供
取組の全体管理	秋田県地域・家庭福祉課	・実績の確認 ・関係機関の連携に係る調整

「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」のその後
 平成27～29年度 高齢者くらしのサポートセンター設置(8法人16カ所)

平成31年3月 横手市居住支援協議会設立とともに会員としての活動へ

法人名	令和2年度の活動内容
社会福祉法人 横手福寿会	・住替え相談、住替え実績なし ・安否確認2名(女性・89歳、86歳)…週1回訪問
社会福祉法人 一真会	・住替え相談、住替え実績なし ・法人の広報紙にて協力店を紹介し啓発活動を継続
社会医療法人 興生会	・精神障がい者の住宅入居等支援あり ・身元保証、家賃債務保証、死後事務委任契約事業検討中

この冬の大雪で…
 人的被害76件(うち死亡2名)
 建物被害80棟(うち住家半壊2棟、一部損壊45棟、非住家全壊16棟)
 農業被害1,575件(ハウス全壊1,269棟)

・避難所へ避難できない人がいる。(ひきこもりや障がい者等)
 ・市役所に雪についての相談窓口がない。
 ・雪下ろし時期が集中するため業者に限界がある。
 ・制度の縦割りで支援が行き届かない場合がある。
 ・日頃の近所付き合いが大切。

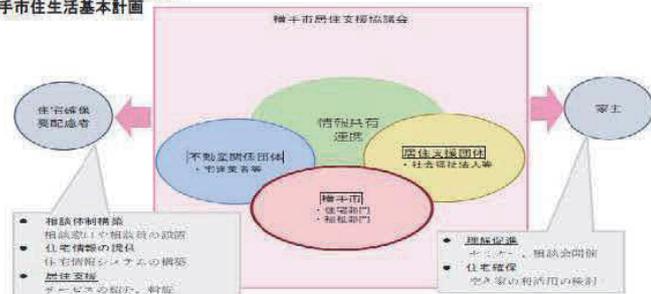


今後の居住支援協議会の課題について

- ◎行政と民間団体、福祉や不動産関係者との連携による住まいの支援強化
- ◎窓口の一本化
- ◎物件の確保と活動の周知

【部門別計画】

第8期横手市介護保険事業計画・高齢者福祉計画
 第6期障がい福祉計画・第2期障がい児福祉計画
 横手市地域福祉計画・横手市地域福祉活動計画
 第2期横手市空家等対策計画
 横手市住生活基本計画



ご清聴ありがとうございました。

④社会福祉法人福岡市社会福祉協議会（福岡県福岡市）

福岡市社協による住まいに関わる一体的支援の枠組みは、民賃への転居支援（住まいサポートふくおか）、死後事務・就活（ずーっとあんしん安らか事業、やすらかパック事業、就活サポートセンター）、ファンドレイジング（寄付付き商品、遺贈）、空き家の福祉活用（社会貢献型空家バンク事業）の4つの柱からなる。

居住支援の大きな柱である「住まいサポートふくおか」は、平成26年度にモデル事業に採択されて実施し、その後、平成29年度以降は、福岡市居住支援協議会の事業に位置づけて実施している。これは、福岡市社協の中にコーディネーターを配置し、主に高齢者の方を対象として入居相談を受け、登録している協力店・支援団体と協力しながら、支援団体などで構成されるプラットフォームも構築し（現在14支援団体が登録され定期的にプラットフォーム連絡会議を開催）、民間賃貸住宅への入居・生活支援を行うものである。平成26年の事業開始から昨年度末までの相談支援件数は1,058件、そのうち民間賃貸住宅へ入居・成約した件数が243件である。

令和元年度以降の動きとして、「住まいサポートふくおか」は、これまで高齢者を対象としていたが、令和元年度から障がい者を対象としてモデル的に実施している。また、令和2年度に居住支援法人の指定も受けており、高齢者、障がい者以外の生活困窮者等への支援も行っている。また、保証人や緊急連絡先が確保できない方など向けに住居を紹介できるようにするため、サブリースの仕組みづくりも準備しているところである。

死後事務に関連する事業は、現在「ずーっとあんしん安らか事業」と「やすらかパック事業」の2つの事業を行っている。「ずーっとあんしん安らか事業」は、預託金（最低50万円）を預かり、葬儀・納骨などのほか付随して見守りや入退院支援なども行う。こういった終活の相談、死後事務を受けていると、保証人や緊急連絡先の相談も多く、平成31年度から「就活サポートセンター」を立ち上げて相談を受けている。なお、預託金を用意するのが難しい方には、平成29年度から「やすらかパック事業」を始めており、少額短期保険を利用して毎月3,000円から7,500円の支払いによって死後事務を行っている。

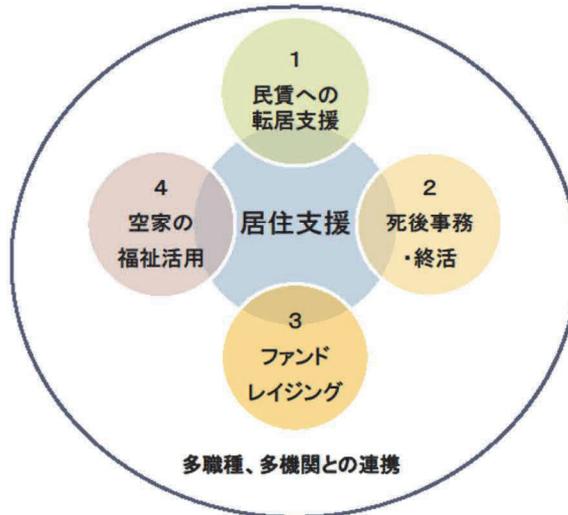
事業を展開していくと、必ず財源問題が出てくる。そこで、ファンドレイジングを開発した。一つが寄付付き商品の開発、金額として大きいのがもう一つの遺贈である。不動産の遺贈については、一般社団法人古家空家調査連絡会と連携して行っている「社会貢献型空家バンク」の設立があり、これまで7つの実践事例がある。そのうちの一つは、現在、障がい者のシェアハウスとして4名の入居者がいる。

居住支援に関しては4つの大きな領域があるが、これらの一体的支援の実現に向けては、多職種・他機関との連携なくしてあり得ない。自分たちだけでやるのではなく、様々な職種や機関を見つけ、協力関係を結んでいくことが大事だと思っている。

福岡市社会福祉協議会による 包括的な居住支援について

福岡市社会福祉協議会

居住支援を実現するための一体的支援



居住支援を実現するための一体的支援



住まいサポートふくおか

3

住まいサポートふくおかの概要

○事業概要

身寄りがなく「保証人」を確保できない高齢者等を支援するため、**福岡市社会福祉協議会(市社協)**にコーディネーターを配置し、高齢者の入居に協力する「協力店」及び「支援団体」の登録を行うとともに、「支援団体」などで構成される「プラットフォーム」を構築し、高齢者の民間賃貸住宅への円滑入居及び入居後の生活支援を行う事業。

厚労省のモデル事業への採択後、福岡市及び市社協の関係者で事業内容についての協議を重ね、「福岡市居住支援協議会」への報告を経て、**H26年10月に事業を開始した**。その後H28年度までモデル事業として実施したが、**H29年度より「福岡市居住支援協議会」の事業と位置付け実施している**。



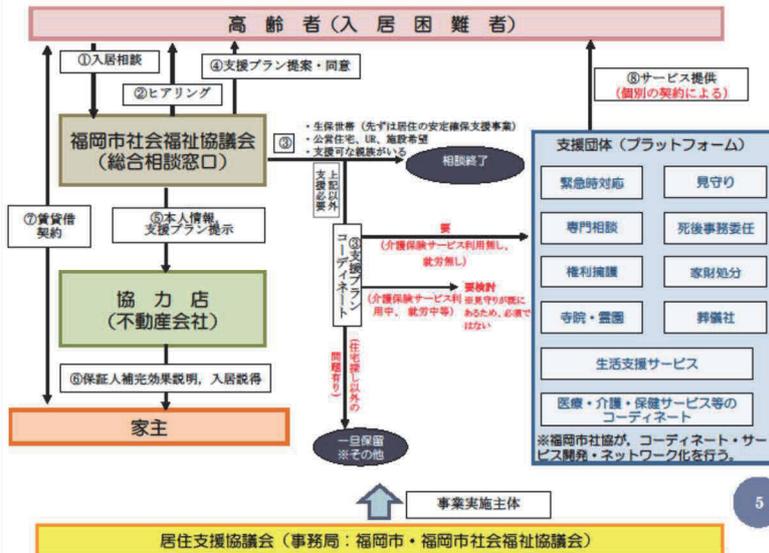
・チラシによる
広報の実施



・登録した協力店には、
ステッカーを配布

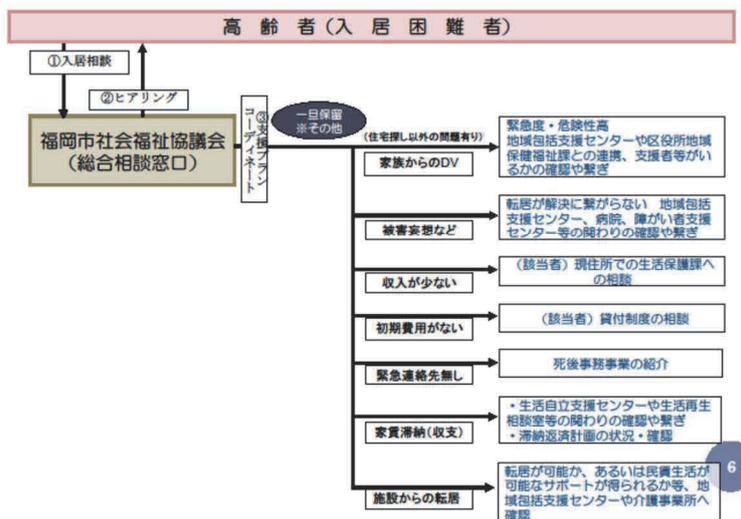
4

事業の流れ



5

事業の流れ(一旦保留)



6

相談・成約件数、協力店登録等実績(令和2年3月末現在)

○相談支援件数(H26年10月～ 累計)

総相談支援件数 **1,058件** (R元年度 **264件**)

○成約件数(H26年10月～ 累計)

総成約件数 **243件** (R元年度 **39件**)

○協力店・支援団体の登録数

協力店 **49社** (R元年度 **新規登録5社**)
 支援団体 **14団体**
 提供サービス数 **24サービス**

提供サービスの分類	登録数
見守り	6
緊急時対応	4
委任契約による死後事務	3
家財処分	2
寺院・霊園	2
葬儀社	1
専門相談(弁護士、司法書士、行政書士)	4
権利擁護	2
合計	24

※1つの支援団体が、複数のサービスを登録している場合があるため、支援団体の数と登録数は一致しない。

7

プラットフォームのサービス紹介

○ふれあいネットワーク(見守り)

高齢者や障がい者、子育て中の家庭、ひとり親家庭などが地域で孤立しないよう、ボランティアが近隣で見守りや声かけ、訪問などを行う活動。

市内自治会実施率 1,804/2,284 (79%)
 ボランティア数 11,300名程度
 見守り対象世帯数 32,000世帯程度

○生活支援サービス

共同組合・NPO・企業・ボランティア・当事者組織・地域団体等が提供する、家事・買い物・外出・サロン・配食等の支援。

事例

葬儀社のマイクロバスを活用した「買い物支援バス」事業。買い物にお困りの高齢者を、スーパーやホームセンターへ無料で送迎している。



8

プラットフォーム連絡会議

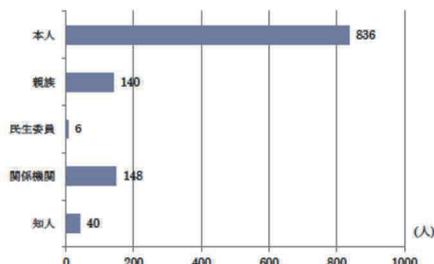
○プラットフォーム連絡会議の様子



9

相談者の分析(令和2年3月末現在)

○相談者(同行含む)

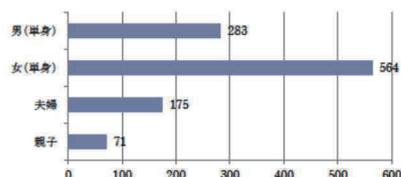


・本人からの相談が圧倒的に多いが、関係機関からの相談も徐々に増えてきている。中でも地域包括支援センターからの相談が、特に増加傾向にある。

10

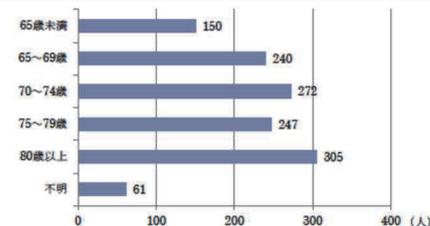
相談者の分析(令和2年3月末現在)

○相談者の性別・世帯の状況



・単身の女性からの相談が最も多く、単身の男性の2倍近く。

○相談者の年齢



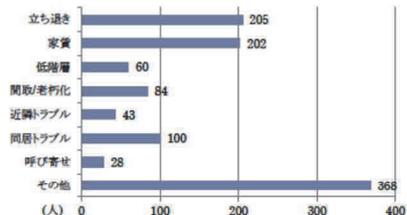
・80歳以上の方からの相談が最も多い。

・次いで、70～74歳の方からの相談が多い。

11

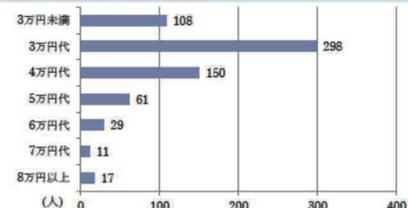
相談者の分析(令和2年3月末現在)

○転居を希望する理由(重複あり)



・賃貸住宅の老朽化に伴う立ち退きと、家賃(低賃住宅への住み替え)を理由とした相談が最も多い。今後、同様のパターンが増加することが予想される。

○希望する家賃



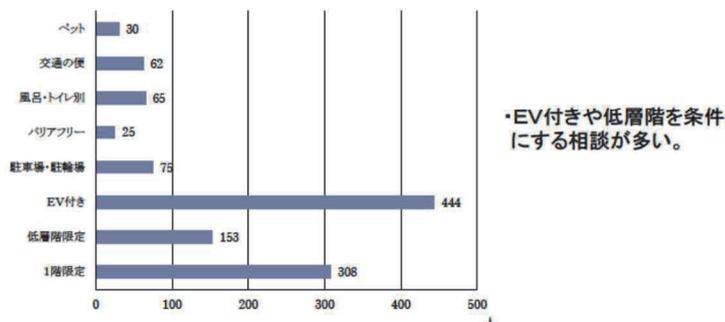
・3万円代の家賃を希望する方が最も多い。

・次いで、4万円代、3万円未満と低廉な家賃を希望する方が多い。

12

相談者の分析(令和2年3月末現在)

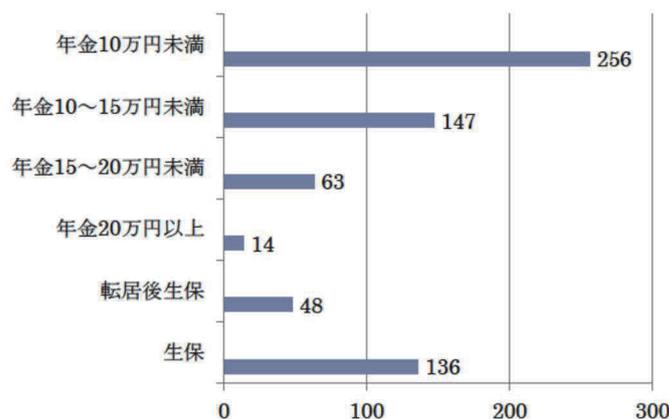
○入居物件の条件(重複あり)



13

相談者の分析

○相談者の収入-単身世帯(令和2年3月末現在)



14

事例紹介①(男性Aさん 75歳)

親族	付き合いなし	住まい	アパート2階での1人暮らし
疾患	軽度認知症	債務	15万円程度(社会保険料等)
収入	年金月13万円程度	課題	階段の上り下りが大変。施設入所したくない

○プラットフォーム内外から支援体制をコーディネート



15

事例紹介②（男性Bさん 71歳）

親族	離婚し、子ども3人とは20年以上音信不通。兄弟とも数年前から音信不通		
現在の住まい	無し。同居人名義の賃貸に住んでいたが、同居人が急に死亡、退去せざるを得なくなった。相談時、サウナ生活		
疾患	無し	収入	年金約11万/月、パート約8万/月
課題	至急、住宅確保が必要だが、保証人も緊急連絡先もない		
関係機関	地域包括支援センター職員同行で来所		

○プラットフォーム内外から支援体制をコーディネートし転居

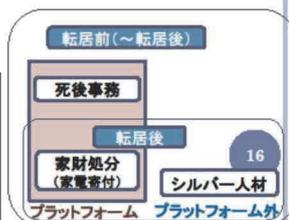
転居前

- ①緊急連絡先確保⇒プラットフォームの死後事務『やすらかパック事業』の利用によりNPO法人が緊急連絡先になれる（課題解決→転居可）
- ②家探し⇒協力店へ依頼。死後事務が担保されているならオーナーを説得しやすい
・パートを続けられるよう、勤務地に近い物件

転居先が決定

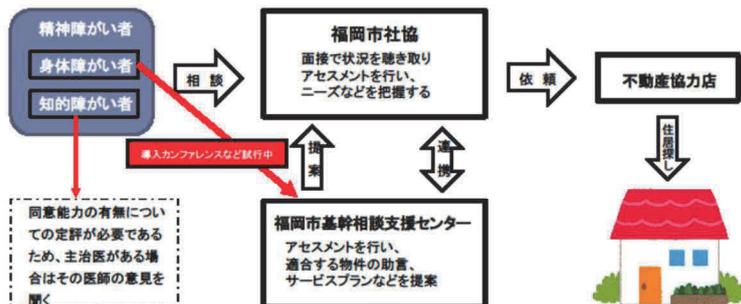
転居後

- ①市社協より、地域包括支援センターへ転居を報告
- ②家財処分業者から、電子レンジ等の家電製品の寄付
- ③生活が安定したことにより、仕事を増やしたいとの希望があったため、シルバー人材センターを紹介。新たな仕事も開始
- ④『やすらかパック事業』を利用したことで、1回/月、NPO法人による定期訪問があるが、とても楽しみにしている



令和元年度以降の動き

①障がい者対応「住まいサポートふくおか」の設計とモデル実施



②居住支援法人としての活動

17

居住支援を実現するための一体的支援

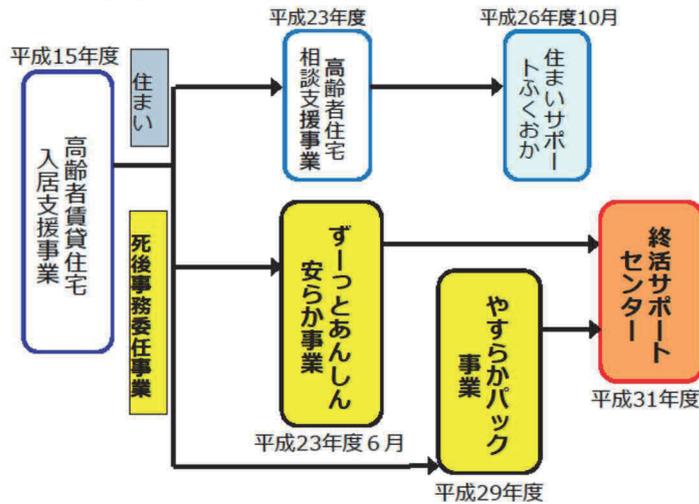
2

死後事務
・終活

- ①ずーっとあんしん安らか事業
- ②やすらかパック事業
- ③終活サポートセンター

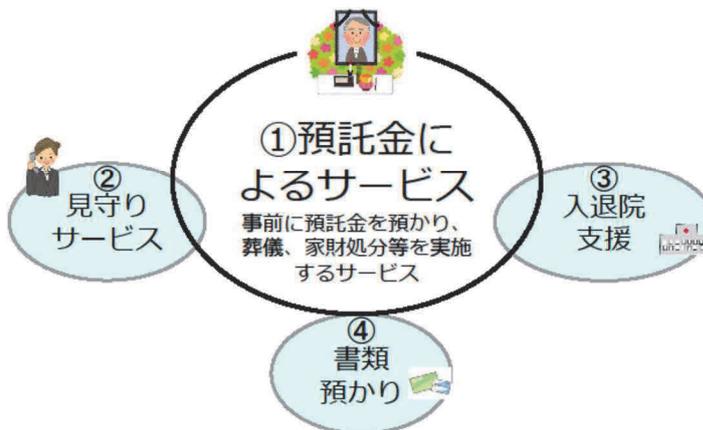
18

I 開始の経緯



19

II 制度の概要 ずーっとあんしん安らか事業

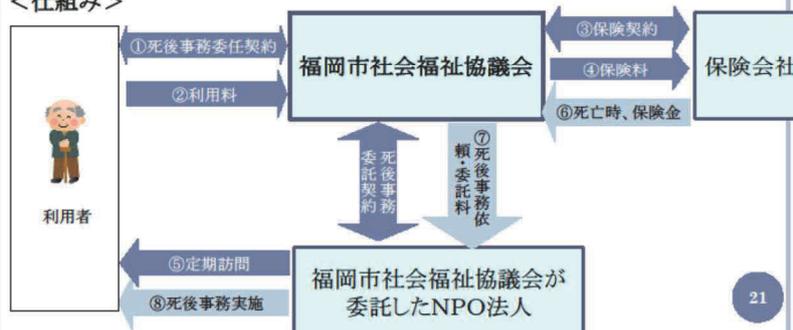


20

II 制度の概要 やすらかパック事業

少額短期保険を利用し、月額利用料の支払いで死後事務を実施

<仕組み>



21

終活サポートセンターの立ち上げ

- 死後事務委任事業だけでなく、
介護サービス、認知症の不安、生きがいづくり、
保証人、相続、マネープラン…
終活にまつわることは、多岐にわたる
- おひとり様が増え、これまで以上に
家族に頼ったあり方を変えていく必要がある
- 早い段階から自身の将来について考え、
生き方や逝き方を決める準備のお手伝い

Ⅱ 制度の概要 終活サポートセンター

終活相談窓口

終活に関するあらゆる相談を受け、適切な支援の提供を行います。
さらに、独自の行政手続きや法律相談のご相談については専門家で対応いたします。

センター受付時間…月～金 9時～17時（土日・祝祭日を除く）
予約制専門相談…第1～3号 志保館 <終活相談> 終活アドバイザー
第4～6号 志保館 <専門相談> 弁護士
12時～16時 定員2名（予約制）A1/A2/A3/A4/A5/A6/A7/A8/A9/A10/A11/A12/A13/A14/A15/A16/A17/A18/A19/A20/A21/A22/A23/A24/A25/A26/A27/A28/A29/A30/A31/A32/A33/A34/A35/A36/A37/A38/A39/A40/A41/A42/A43/A44/A45/A46/A47/A48/A49/A50/A51/A52/A53/A54/A55/A56/A57/A58/A59/A60/A61/A62/A63/A64/A65/A66/A67/A68/A69/A70/A71/A72/A73/A74/A75/A76/A77/A78/A79/A80/A81/A82/A83/A84/A85/A86/A87/A88/A89/A90/A91/A92/A93/A94/A95/A96/A97/A98/A99/A100/A101/A102/A103/A104/A105/A106/A107/A108/A109/A110/A111/A112/A113/A114/A115/A116/A117/A118/A119/A120/A121/A122/A123/A124/A125/A126/A127/A128/A129/A130/A131/A132/A133/A134/A135/A136/A137/A138/A139/A140/A141/A142/A143/A144/A145/A146/A147/A148/A149/A150/A151/A152/A153/A154/A155/A156/A157/A158/A159/A160/A161/A162/A163/A164/A165/A166/A167/A168/A169/A170/A171/A172/A173/A174/A175/A176/A177/A178/A179/A180/A181/A182/A183/A184/A185/A186/A187/A188/A189/A190/A191/A192/A193/A194/A195/A196/A197/A198/A199/A200/A201/A202/A203/A204/A205/A206/A207/A208/A209/A210/A211/A212/A213/A214/A215/A216/A217/A218/A219/A220/A221/A222/A223/A224/A225/A226/A227/A228/A229/A230/A231/A232/A233/A234/A235/A236/A237/A238/A239/A240/A241/A242/A243/A244/A245/A246/A247/A248/A249/A250/A251/A252/A253/A254/A255/A256/A257/A258/A259/A260/A261/A262/A263/A264/A265/A266/A267/A268/A269/A270/A271/A272/A273/A274/A275/A276/A277/A278/A279/A280/A281/A282/A283/A284/A285/A286/A287/A288/A289/A290/A291/A292/A293/A294/A295/A296/A297/A298/A299/A300/A301/A302/A303/A304/A305/A306/A307/A308/A309/A310/A311/A312/A313/A314/A315/A316/A317/A318/A319/A320/A321/A322/A323/A324/A325/A326/A327/A328/A329/A330/A331/A332/A333/A334/A335/A336/A337/A338/A339/A340/A341/A342/A343/A344/A345/A346/A347/A348/A349/A350/A351/A352/A353/A354/A355/A356/A357/A358/A359/A360/A361/A362/A363/A364/A365/A366/A367/A368/A369/A370/A371/A372/A373/A374/A375/A376/A377/A378/A379/A380/A381/A382/A383/A384/A385/A386/A387/A388/A389/A390/A391/A392/A393/A394/A395/A396/A397/A398/A399/A400/A401/A402/A403/A404/A405/A406/A407/A408/A409/A410/A411/A412/A413/A414/A415/A416/A417/A418/A419/A420/A421/A422/A423/A424/A425/A426/A427/A428/A429/A430/A431/A432/A433/A434/A435/A436/A437/A438/A439/A440/A441/A442/A443/A444/A445/A446/A447/A448/A449/A450/A451/A452/A453/A454/A455/A456/A457/A458/A459/A460/A461/A462/A463/A464/A465/A466/A467/A468/A469/A470/A471/A472/A473/A474/A475/A476/A477/A478/A479/A480/A481/A482/A483/A484/A485/A486/A487/A488/A489/A490/A491/A492/A493/A494/A495/A496/A497/A498/A499/A500/A501/A502/A503/A504/A505/A506/A507/A508/A509/A510/A511/A512/A513/A514/A515/A516/A517/A518/A519/A520/A521/A522/A523/A524/A525/A526/A527/A528/A529/A530/A531/A532/A533/A534/A535/A536/A537/A538/A539/A540/A541/A542/A543/A544/A545/A546/A547/A548/A549/A550/A551/A552/A553/A554/A555/A556/A557/A558/A559/A560/A561/A562/A563/A564/A565/A566/A567/A568/A569/A570/A571/A572/A573/A574/A575/A576/A577/A578/A579/A580/A581/A582/A583/A584/A585/A586/A587/A588/A589/A590/A591/A592/A593/A594/A595/A596/A597/A598/A599/A600/A601/A602/A603/A604/A605/A606/A607/A608/A609/A610/A611/A612/A613/A614/A615/A616/A617/A618/A619/A620/A621/A622/A623/A624/A625/A626/A627/A628/A629/A630/A631/A632/A633/A634/A635/A636/A637/A638/A639/A640/A641/A642/A643/A644/A645/A646/A647/A648/A649/A650/A651/A652/A653/A654/A655/A656/A657/A658/A659/A660/A661/A662/A663/A664/A665/A666/A667/A668/A669/A670/A671/A672/A673/A674/A675/A676/A677/A678/A679/A680/A681/A682/A683/A684/A685/A686/A687/A688/A689/A690/A691/A692/A693/A694/A695/A696/A697/A698/A699/A700/A701/A702/A703/A704/A705/A706/A707/A708/A709/A710/A711/A712/A713/A714/A715/A716/A717/A718/A719/A720/A721/A722/A723/A724/A725/A726/A727/A728/A729/A730/A731/A732/A733/A734/A735/A736/A737/A738/A739/A740/A741/A742/A743/A744/A745/A746/A747/A748/A749/A750/A751/A752/A753/A754/A755/A756/A757/A758/A759/A760/A761/A762/A763/A764/A765/A766/A767/A768/A769/A770/A771/A772/A773/A774/A775/A776/A777/A778/A779/A780/A781/A782/A783/A784/A785/A786/A787/A788/A789/A790/A791/A792/A793/A794/A795/A796/A797/A798/A799/A800/A801/A802/A803/A804/A805/A806/A807/A808/A809/A810/A811/A812/A813/A814/A815/A816/A817/A818/A819/A820/A821/A822/A823/A824/A825/A826/A827/A828/A829/A830/A831/A832/A833/A834/A835/A836/A837/A838/A839/A840/A841/A842/A843/A844/A845/A846/A847/A848/A849/A850/A851/A852/A853/A854/A855/A856/A857/A858/A859/A860/A861/A862/A863/A864/A865/A866/A867/A868/A869/A870/A871/A872/A873/A874/A875/A876/A877/A878/A879/A880/A881/A882/A883/A884/A885/A886/A887/A888/A889/A890/A891/A892/A893/A894/A895/A896/A897/A898/A899/A900/A901/A902/A903/A904/A905/A906/A907/A908/A909/A910/A911/A912/A913/A914/A915/A916/A917/A918/A919/A920/A921/A922/A923/A924/A925/A926/A927/A928/A929/A930/A931/A932/A933/A934/A935/A936/A937/A938/A939/A940/A941/A942/A943/A944/A945/A946/A947/A948/A949/A950/A951/A952/A953/A954/A955/A956/A957/A958/A959/A960/A961/A962/A963/A964/A965/A966/A967/A968/A969/A970/A971/A972/A973/A974/A975/A976/A977/A978/A979/A980/A981/A982/A983/A984/A985/A986/A987/A988/A989/A990/A991/A992/A993/A994/A995/A996/A997/A998/A999/A1000/A1001/A1002/A1003/A1004/A1005/A1006/A1007/A1008/A1009/A1010/A1011/A1012/A1013/A1014/A1015/A1016/A1017/A1018/A1019/A1020/A1021/A1022/A1023/A1024/A1025/A1026/A1027/A1028/A1029/A1030/A1031/A1032/A1033/A1034/A1035/A1036/A1037/A1038/A1039/A1040/A1041/A1042/A1043/A1044/A1045/A1046/A1047/A1048/A1049/A1050/A1051/A1052/A1053/A1054/A1055/A1056/A1057/A1058/A1059/A1060/A1061/A1062/A1063/A1064/A1065/A1066/A1067/A1068/A1069/A1070/A1071/A1072/A1073/A1074/A1075/A1076/A1077/A1078/A1079/A1080/A1081/A1082/A1083/A1084/A1085/A1086/A1087/A1088/A1089/A1090/A1091/A1092/A1093/A1094/A1095/A1096/A1097/A1098/A1099/A1100/A1101/A1102/A1103/A1104/A1105/A1106/A1107/A1108/A1109/A1110/A1111/A1112/A1113/A1114/A1115/A1116/A1117/A1118/A1119/A1120/A1121/A1122/A1123/A1124/A1125/A1126/A1127/A1128/A1129/A1130/A1131/A1132/A1133/A1134/A1135/A1136/A1137/A1138/A1139/A1140/A1141/A1142/A1143/A1144/A1145/A1146/A1147/A1148/A1149/A1150/A1151/A1152/A1153/A1154/A1155/A1156/A1157/A1158/A1159/A1160/A1161/A1162/A1163/A1164/A1165/A1166/A1167/A1168/A1169/A1170/A1171/A1172/A1173/A1174/A1175/A1176/A1177/A1178/A1179/A1180/A1181/A1182/A1183/A1184/A1185/A1186/A1187/A1188/A1189/A1190/A1191/A1192/A1193/A1194/A1195/A1196/A1197/A1198/A1199/A1200/A1201/A1202/A1203/A1204/A1205/A1206/A1207/A1208/A1209/A1210/A1211/A1212/A1213/A1214/A1215/A1216/A1217/A1218/A1219/A1220/A1221/A1222/A1223/A1224/A1225/A1226/A1227/A1228/A1229/A1230/A1231/A1232/A1233/A1234/A1235/A1236/A1237/A1238/A1239/A1240/A1241/A1242/A1243/A1244/A1245/A1246/A1247/A1248/A1249/A1250/A1251/A1252/A1253/A1254/A1255/A1256/A1257/A1258/A1259/A1260/A1261/A1262/A1263/A1264/A1265/A1266/A1267/A1268/A1269/A1270/A1271/A1272/A1273/A1274/A1275/A1276/A1277/A1278/A1279/A1280/A1281/A1282/A1283/A1284/A1285/A1286/A1287/A1288/A1289/A1290/A1291/A1292/A1293/A1294/A1295/A1296/A1297/A1298/A1299/A1300/A1301/A1302/A1303/A1304/A1305/A1306/A1307/A1308/A1309/A1310/A1311/A1312/A1313/A1314/A1315/A1316/A1317/A1318/A1319/A1320/A1321/A1322/A1323/A1324/A1325/A1326/A1327/A1328/A1329/A1330/A1331/A1332/A1333/A1334/A1335/A1336/A1337/A1338/A1339/A1340/A1341/A1342/A1343/A1344/A1345/A1346/A1347/A1348/A1349/A1350/A1351/A1352/A1353/A1354/A1355/A1356/A1357/A1358/A1359/A1360/A1361/A1362/A1363/A1364/A1365/A1366/A1367/A1368/A1369/A1370/A1371/A1372/A1373/A1374/A1375/A1376/A1377/A1378/A1379/A1380/A1381/A1382/A1383/A1384/A1385/A1386/A1387/A1388/A1389/A1390/A1391/A1392/A1393/A1394/A1395/A1396/A1397/A1398/A1399/A1400/A1401/A1402/A1403/A1404/A1405/A1406/A1407/A1408/A1409/A1410/A1411/A1412/A1413/A1414/A1415/A1416/A1417/A1418/A1419/A1420/A1421/A1422/A1423/A1424/A1425/A1426/A1427/A1428/A1429/A1430/A1431/A1432/A1433/A1434/A1435/A1436/A1437/A1438/A1439/A1440/A1441/A1442/A1443/A1444/A1445/A1446/A1447/A1448/A1449/A1450/A1451/A1452/A1453/A1454/A1455/A1456/A1457/A1458/A1459/A1460/A1461/A1462/A1463/A1464/A1465/A1466/A1467/A1468/A1469/A1470/A1471/A1472/A1473/A1474/A1475/A1476/A1477/A1478/A1479/A1480/A1481/A1482/A1483/A1484/A1485/A1486/A1487/A1488/A1489/A1490/A1491/A1492/A1493/A1494/A1495/A1496/A1497/A1498/A1499/A1500/A1501/A1502/A1503/A1504/A1505/A1506/A1507/A1508/A1509/A1510/A1511/A1512/A1513/A1514/A1515/A1516/A1517/A1518/A1519/A1520/A1521/A1522/A1523/A1524/A1525/A1526/A1527/A1528/A1529/A1530/A1531/A1532/A1533/A1534/A1535/A1536/A1537/A1538/A1539/A1540/A1541/A1542/A1543/A1544/A1545/A1546/A1547/A1548/A1549/A1550/A1551/A1552/A1553/A1554/A1555/A1556/A1557/A1558/A1559/A1560/A1561/A1562/A1563/A1564/A1565/A1566/A1567/A1568/A1569/A1570/A1571/A1572/A1573/A1574/A1575/A1576/A1577/A1578/A1579/A1580/A1581/A1582/A1583/A1584/A1585/A1586/A1587/A1588/A1589/A1590/A1591/A1592/A1593/A1594/A1595/A1596/A1597/A1598/A1599/A1600/A1601/A1602/A1603/A1604/A1605/A1606/A1607/A1608/A1609/A1610/A1611/A1612/A1613/A1614/A1615/A1616/A1617/A1618/A1619/A1620/A1621/A1622/A1623/A1624/A1625/A1626/A1627/A1628/A1629/A1630/A1631/A1632/A1633/A1634/A1635/A1636/A1637/A1638/A1639/A1640/A1641/A1642/A1643/A1644/A1645/A1646/A1647/A1648/A1649/A1650/A1651/A1652/A1653/A1654/A1655/A1656/A1657/A1658/A1659/A1660/A1661/A1662/A1663/A1664/A1665/A1666/A1667/A1668/A1669/A1670/A1671/A1672/A1673/A1674/A1675/A1676/A1677/A1678/A1679/A1680/A1681/A1682/A1683/A1684/A1685/A1686/A1687/A1688/A1689/A1690/A1691/A1692/A1693/A1694/A1695/A1696/A1697/A1698/A1699/A1700/A1701/A1702/A1703/A1704/A1705/A1706/A1707/A1708/A1709/A1710/A1711/A1712/A1713/A1714/A1715/A1716/A1717/A1718/A1719/A1720/A1721/A1722/A1723/A1724/A1725/A1726/A1727/A1728/A1729/A1730/A1731/A1732/A1733/A1734/A1735/A1736/A1737/A1738/A1739/A1740/A1741/A1742/A1743/A1744/A1745/A1746/A1747/A1748/A1749/A1750/A1751/A1752/A1753/A1754/A1755/A1756/A1757/A1758/A1759/A1760/A1761/A1762/A1763/A1764/A1765/A1766/A1767/A1768/A1769/A1770/A1771/A1772/A1773/A1774/A1775/A1776/A1777/A1778/A1779/A1780/A1781/A1782/A1783/A1784/A1785/A1786/A1787/A1788/A1789/A1790/A1791/A1792/A1793/A1794/A1795/A1796/A1797/A1798/A1799/A1800/A1801/A1802/A1803/A1804/A1805/A1806/A1807/A1808/A1809/A1810/A1811/A1812/A1813/A1814/A1815/A1816/A1817/A1818/A1819/A1820/A1821/A1822/A1823/A1824/A1825/A1826/A1827/A1828/A1829/A1830/A1831/A1832/A1833/A1834/A1835/A1836/A1837/A1838/A1839/A1840/A1841/A1842/A1843/A1844/A1845/A1846/A1847/A1848/A1849/A1850/A1851/A1852/A1853/A1854/A1855/A1856/A1857/A1858/A1859/A1860/A1861/A1862/A1863/A1864/A1865/A1866/A1867/A1868/A1869/A1870/A1871/A1872/A1873/A1874/A1875/A1876/A1877/A1878/A1879/A1880/A1881/A1882/A1883/A1884/A1885/A1886/A1887/A1888/A1889/A1890/A1891/A1892/A1893/A1894/A1895/A1896/A1897/A1898/A1899/A1900/A1901/A1902/A1903/A1904/A1905/A1906/A1907/A1908/A1909/A1910/A1911/A1912/A1913/A1914/A1915/A1916/A1917/A1918/A1919/A1920/A1921/A1922/A1923/A1924/A1925/A1926/A1927/A1928/A1929/A1930/A1931/A1932/A1933/A1934/A1935/A1936/A1937/A1938/A1939/A1940/A1941/A1942/A1943/A1944/A1945/A1946/A1947/A1948/A1949/A1950/A1951/A1952/A1953/A1954/A1955/A1956/A1957/A1958/A1959/A1960/A1961/A1962/A1963/A1964/A1965/A1966/A1967/A1968/A1969/A1970/A1971/A1972/A1973/A1974/A1975/A1976/A1977/A1978/A1979/A1980/A1981/A1982/A1983/A1984/A1985/A1986/A1987/A1988/A1989/A1990/A1991/A1992/A1993/A1994/A1995/A1996/A1997/A1998/A1999/A2000/A2001/A2002/A2003/A2004/A2005/A2006/A2007/A2008/A2009/A2010/A2011/A2012/A2013/A2014/A2015/A2016/A2017/A2018/A2019/A2020/A2021/A2022/A2023/A2024/A2025/A2026/A2027/A2028/A2029/A2030/A2031/A2032/A2033/A2034/A2035/A2036/A2037/A2038/A2039/A2040/A2041/A2042/A2043/A2044/A2045/A2046/A2047/A2048/A2049/A2050/A2051/A2052/A2053/A2054/A2055/A2056/A2057/A2058/A2059/A2060/A2061/A2062/A2063/A2064/A2065/A2066/A2067/A2068/A2069/A2070/A2071/A2072/A2073/A2074/A2075/A2076/A2077/A2078/A2079/A2080/A2081/A2082/A2083/A2084/A2085/A2086/A2087/A2088/A2089/A2090/A2091/A2092/A2093/A2094/A2095/A2096/A2097/A2098/A2099/A2100/A2101/A2102/A2103/A2104/A2105/A2106/A2107/A2108/A2109/A2110/A2111/A2112/A2113/A2114/A2115/A2116/A2117/A2118/A2119/A2120/A2121/A2122/A2123/A2124/A2125/A2126/A2127/A2128/A2129/A2130/A2131/A2132/A2133/A2134/A2135/A2136/A2137/A2138/A2139/A2140/A2141/A2142/A2143/A2144/A2145/A2146/A2147/A2148/A2149/A2150/A2151/A2152/A2153/A2154/A2155/A2156/A2157/A2158/A2159/A2160/A2161/A2162/A2163/A2164/A2165/A2166/A2167/A2168/A2169/A2170/A2171/A2172/A2173/A2174/A2175/A2176/A2177/A2178/A2179/A2180/A2181/A2182/A2183/A2184/A2185/A2186/A2187/A2188/A2189/A2190/A2191/A2192/A2193/A2194/A2195/A2196/A2197/A2198/A2199/A2200/A2201/A2202/A2203/A2204/A2205/A2206/A2207/A2208/A2209/A2210/A2211/A2212/A2213/A2214/A2215/A2216/A2217/A2218/A2219/A2220/A2221/A2222/A2223/A2224/A2225/A2226/A2227/A2228/A2229/A2230/A2231/A2232/A2233/A2234/A2235/A2236/A2237/A2238/A2239/A2240/A2241/A2242/A2243/A2244/A2245/A2246/A2247/A2248/A2249/A2250/A2251/A2252/A2253/A2254/A2255/A2256/A2257/A2258/A2259/A2260/A2261/A2262/A2263/A2264/A2265/A2266/A2267/A2268/A2269/A2270/A2271/A2272/A2273/A2274/A2275/A2276/A2277/A2278/A2279/A2280/A2281/A2282/A2283/A2284/A2285/A2286/A2287/A2288/A2289/A2290/A2291/A2292/A2293/A2294/A2295/A2296/A2297/A2298/A2299/A2300/A2301/A2302/A2303/A2304/A2305/A2306/A2307/A2308/A2309/A2310/A2311/A2312/A2313/A2314/A2315/A2316/A2317/A2318/A2319/A2320/A2321/A2322/A2323/A2324/A2325/A2326/A2327/A2328/A2329/A2330/A2331/A2332/A2333/A2334/A2335/A2336/A2337/A2338/A2339/A2340/A2341/A2342/A2343/A2344/A2345/A2346/A2347/A2348/A2349/A2350/A2351/A2352/A2353/A2354/A2355/A2356/A2357/A2358/A2359/A2360/A2361/A2362/A2363/A2364/A2365/A2366/A2367/A2368/A2369/A2370/A2371/A2372/A2373/A2374/A2375/A2376/A2377/A2378/A2379/A2380/A2381/A2382/A2383/A2384/A2385/A2386/A2387/A2388/A2389/A2390/A2391/A2392/A2393/A2394/A2395/A2396/A2397/A2398/A2399/A2400/A2401/A2402/A2403/A2404/A2405/A2406/A2407/A2408/A2409/A2410/A2411/A2412/A2413/A2414/A2415/A2416/A2417/A2418/A2419/A2420/A2421/A2422/A2423/A2424/A2425/A2426/A2427/A2428/A2429/A2430/A2431/A2432/A2433/A2434/A2435/A2436/A2437/A2438/A2439/A2440/A2441/A2442/A2443/A2444/A2445/A2446/A2447/A2448/A2449/A2450/A2451/A2452/A2453/A2454/A2455/A2456/A2457/A2458/A2459/A2460/A2461/A2462/A2463/A2464/A2465/A2466/A2467/A2468/A2469/A2470/A2471/A2472/A2473/A2474/A2475/A2476/A2477/A2478/A2479/A2480/A2481/A2482/A2483/A2484/A2485/A2486/A2487/A2488/A2489/A2490/A2491/A2492/A2493/A2494/A2495/A2496/A2497/A2498/A2499/A2500/A2501/A2502/A2503/A2504/A2505/A2506/A2507/A2508/A2509/A2510/A2511/A2512/A2513/A2514/A2515/A2516/A2517/A2518/A2519/A2520/A2521/A2522/A2523/A2524/A2525/A2526/A2527/A2528/A2529/A2530/A2531/A2532/A2533/A2534/A2535/A2536/A2537/A2538/A2539/A2540/A2541/A2542/A2543/A2544/A2545/A2546/A2547/A2548/A2549/A2550/A2551/A2552/A2553/A2554/A2555/A2556/A2557/A2558/A2559/A2560/A2561/A2562/A2563/A2564/A2565/A2566/A2567/A2568/A2569/A2570/A2571/A2572/A2573/A2574/A2575/A2576/A2577/A2578/A2579/A2580/A2581/A2582/A2583/A2584/A2585/A2586/A2587/A2588/A2589/A2590/A2591/A2592/A2593/A2594/A2595/A2596/A2597/A2598/A2599

① 寄付つき商品

ゼブラ株式会社×西南学院大学×九州産業大学
×福岡県共同募金会×福岡市社会福祉協議会

各学校オリジナルデザイン寄付つきペン

1本販売につき5円を寄付



株式会社ライフエッジ×福岡市社会福祉協議会

福祉関係者からの相談による家財片付け、遺品整理、引越

1件につき1,000円を寄付



25

② 遺贈

終活サポートセンターへの相談

- ・自分は身寄りがないけれど、財産をどうしようか...
- ・自分のような境遇の人の為に、財産を使ってほしい。

→公正証書遺言
を作成

「遺贈」リーフレットの配布

遺贈・寄付文化を醸成するため、「遺贈」リーフレットを作成。
弁護士会・司法書士会などで配布してもらい、一般の方からの
遺贈・寄付も集まっている。



26

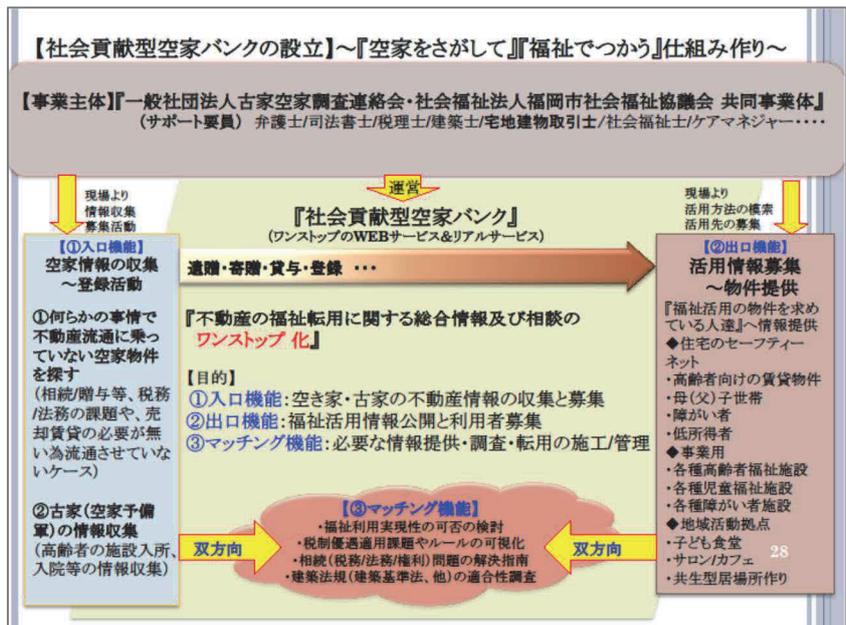
居住支援を実現するための一体的支援

4

空家の
福祉活用

社会貢献型空家バンク事業

27



空き家の社会貢献型活用に繋げている例 ～なかしまホーム～

なかしまホームの概要

- ◇所在地: 東区香椎駅東
- ◇築年月日: 昭和48年5月15日
- ◇構造: 木造セメント瓦葺2階建
- ◇面積: 1階73.70㎡ 2階34.78㎡
- ◇概況: 平成16年、福岡市東区社会福祉協議会に「福祉に役立てて欲しい」
との遺言により遺贈寄附された建物。

取り組み経緯

これまで、地域の方や各方面の福祉団体と『空家活用検討会議』を開き、シングルマザーシェアハウスや、共生型居場所づくり、子ども食堂、フードバンク事務所、地域サロン/カフェなど活用の希望者と福祉転用の可能性を協議してきた。最終的には、就労継続支援(A型)事業所利用者の通勤寮としての活用に決定。
建築基準法上の用途変更や消防法の基準のクリアなど、転用時に守るべき法令に則った形での改築方法とその予算なども、同時並行で考慮していきながら、最善な形での空家の福祉転用を進めている。

29

漆喰塗りワークショップ



30

空き家の社会貢献型活用に繋げている例 ～岩田商店～

岩田商店の概要

- ◇所在地:東区箱崎
- ◇築年月日:昭和40年代
- ◇構造:木造瓦葺2階建
- ◇概況:商店スペースもある住宅。80代の男性が住んでいるものの、他の家族は独立したため多くの部屋が使われていない状態であった。

取り組み経緯

入居男性の親族で民生委員の方から活用の相談があった。
「80代と高齢になっているため、誰か一緒に家にいてくれる人がいると安心」
「年金と商店の売上だけでなく、家賃収入もあると生活が楽になる」
このような理由で空室を活用する団体を募集し、小中学生を対象としてフリースクールを運営する認定NPO法人による活用が始まった。
自宅に住んでいながら一部を開放する、“住み開き”である。

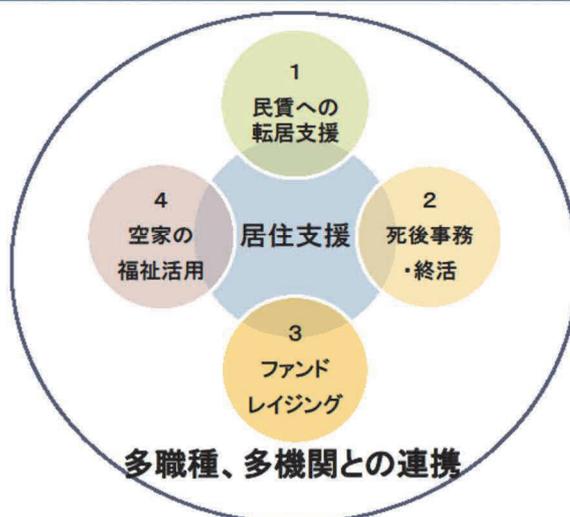
31

物件活用の様子



32

居住支援を実現するための一体的支援



33

(4) 総括質疑

《連携協議体を継続的に運営するためのコツ》

- 行政の担当者の異動によって取組がストップしてしまうリスクがあるため、そうならないように専任職員を配置するなど対策を検討している。横手市では「高齢者くらしのサポートセンター」を設置したが、担当者が異動したことで活動がストップしてしまったとのこと、その理由をどのように分析しているのか。また、福岡市社協には、人が代わっても活動が維持される秘訣があれば教えてほしい。
- ➡横手市の居住支援の取組は福祉側主導で進めてきて、様々な課題を抱える中で、それらを解消する一つのきっかけとして住宅側との連携に期待する面もあったが、そのような福祉側・住宅側とで意識の共有化がなされなかったことから、居住支援協議会の活動が頓挫してしまったものと考えている。
- ➡福岡市でも、居住支援協議会には行政の住宅・福祉部局が入っている。その中で、福岡市社協が双方の間に立ってつなぎ役、橋渡し役を担っている構図が奏功している一つの要因かと思っている。
- ➡京都市のケースでも行政担当者が代わると活動がストップしてしまう可能性があるが、社協や社会福祉法人等の他の機関、リガール暮らしの架け橋などが継続的に関わっていることが活動継続に貢献しているのではないかと考えている。

《連携組織間での情報共有》

- 行政窓口で得た情報を協力不動産業者へ伝える、共有するにあたって、個人情報保護が問題となる。社協が窓口となっている福岡市ではどのように情報共有を行っているのか。また、死後事務の保険料納入がストップした際には、何か担保を付けているなど、途中で止まった場合のケースへの対応をどのように想定しているのか。
- ➡情報共有については、利用者から同意書をもらうとともに、関係者間で共有する内容（フォーマット）を定めている。現在、弁護士とも相談しながら、個人情報の共有範囲を追加検討しているところである。
- ➡死後事務委任契約があるので、不動産業者や大家からアパートの住み替えを了承してもらっている。ただし、利用者が死後事務委任契約を解約するケースも十分あり得る。現状では束縛することはしていないが、そういう相談があったときには、アパートの住み替え条件に付随しているものだという理由を説明して、契約を継続してもらうようにしている。

《地域住民との協力体制の構築》

- 本別町では、地域の住民ボランティアを巻き込んで「あんしんサポート」（あんしんサポーター）を構築しているが、上手く地域の方を巻き込むにはどうすればよいか。

➡在宅福祉ネットワーク活動の情報交換会を年 2 回実施しており、コロナ禍以前には地域福祉の担い手が 100 人くらい参加していた。そこで、どういうことが地域課題になっているのか地域の方々と共有し、それを解消するためにサポーターになってもらえないか説得する。サポーターの方からも活動報告してもらう機会を設けている。そういった会議の場も重要だが、サポーターが身近な相談窓口として機能しており、利用した方の口コミというのもあると思う。

《不動産の「遺贈」》

○福岡市社協からは、不動産の遺贈の事例を 7 事例紹介してもらったが、それらの事例から遺贈を促進する共通点があれば伺いたい。

➡遺贈は 7 事例あると話したが、実際、遺贈によって空き家活用ができたのは 1 事例にとどまる。まだ具体的に活用できていない物件もある。今後、単身高齢者の増加に伴って遺贈も増えていくと思われるが、いずれ取り合いになる可能性もあると思っている。まだまだ「遺贈」が認知されていないこともあって、現時点ではどこに遺贈するかというと福祉や医療、教育関係へという流れになる。今後は、遺贈の意味と本人にとってのメリットをきちんと伝えつつ、情報発信しながら広めていきたい。不動産の遺贈は税金関係などの問題もあるので、一つの法人がすべてを担うのは現実的ではない。それよりは、公益的な組織など、地域の中で遺贈の枠組みを整えることが必要になるとと思われる。

《参考情報》

○厚生労働省では、令和 3 年度から「高齢者住まい・生活支援伴走支援事業」を予算化し、行政職員や有識者を派遣して、検討のサポートをすることになった。

○国土交通省では、居住支援協議会等への活動支援について令和 3 年度から拡充した。昨年度と大きく違うところは、例年、4 月の年度当初からこの補助金が使えないかという要請が多かったのを、それに対応し公募時期を早めた。

2. 本事業の成果と展望

日本大学文理学部社会福祉学科 教授 白川 泰之

I. 本年度の事業の背景

本事業では、居住支援に新たに取り組む社会福祉法人等の事業の立ち上げに向けた議論に参加・助言を行うとともに、事業実施に当たっての課題と対応策の整理を行うことを目的としていた。

例年の状況であれば、数回は現地に赴き、対面で議論や勉強会を行うことになったであろうが、新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点から様々な制約があり、なかなか思うような動きが取れなかったことが悔やまれる点として挙げられる。しかしながら、そうした中であっても、対象3団体それぞれが、今後の取組に向けて第一歩を踏み出す取組を進めることができたのではないかと考えている。

II. 三自治体の取組に対する評価

(1) 東京都足立区

足立区については、都内ということもあり、高齢者住宅財団と筆者も参加する形で、3回にわたる検討会を行うことができた。年内の居住支援協議会設立という明確なゴールのもとに取組を進めた。

足立区は、本事業の前から、既に住宅部局と福祉部局とが連携し、勉強会の開催や、「足立区地域包括ケアシステム推進会議」に「住まい部会」を設置するなど、居住支援に向けた体制づくりの機運と下地は存在していた。

当初予定していた不動産関係団体へのアンケート調査や地域包括支援センターなどへのアンケートの実施は困難になったものの、できる範囲でヒアリングも行いながら、不動産関係団体の意向を汲み取った形での事業案の策定に至った。また、12月4日には、第1回の「足立区居住支援協議会」を開催しており、所期の目的を達成することができたといえる。

今後は、事例の積み重ねの中から必要な支援メニューを把握し、既存の区の福祉事業で対応できるもの、新たにメニュー開発が必要なものとの仕分けをしつつ、支援体制の強化が望まれる。

(2) 滋賀県東近江市

社会福祉法人六心会を取組主体として、五個荘地区における居住支援の基盤づくりが行われた。本年度を「基盤形成期」と位置づけ、市役所との協力関係づくり、五個荘地区内の協力関係づくり、同法人・市・地区とのラウンドテーブルづくりが進められた。

六心会での取組の特徴は、上記三者に高齢者住宅財団を含めた形で、様々な組み合わせ

でミーティングを積み重ねてきたことにある。法人内部でのコア会議、東近江市役所との居住支援ミーティング、法人・市・地区に高齢者住宅財団も含めた意見交換会を行っている。このように関係各層を適宜組み合わせ、意識合わせが行われてきた。また、天理市のやすらぎ会への先進地視察を行い、居住支援のイメージを固めていく取組も行われた。多い時で月5回のミーティングや関係者へのヒアリング等を行うなど「基盤形成期」として充実した活動を行うことができ、今後の足場を固めることができた」と評価できる。

今後は、関係者との間で具体的な事業のビジョンを描き、共有しながら、居住支援に活用可能な資源の把握・整理を行っていくことが期待される。

(3) 大分県日出町

社会福祉法人暁谷福祉会を取組主体として、より魅力的で夢のある町、住民にやさしく暮らしやすい町を目指し、地域福祉・生活課題への取組の一環として居住支援を進めることとなった。

同法人では、まず、町勢の分析、障害者の支援状況と支援における課題の把握・整理、高齢者の居住支援ニーズに関する課題の把握を行った。また、日出町の政策推進課、健康増進課、福祉対策課、都市建設課の4課、及び日出町社協の間で「連携検討会議」を開催した。このほか、勉強会の開催などのステップを踏んで、10月29日には、「日出町居住支援関係者連絡協議会」を設立している。

さらに、町内で不動産の売買と賃貸を行っている業者へのアンケート調査を行い、入居者とのトラブル、住宅確保要配慮者の入居への抵抗感、必要な支援に関して整理を行った。

このように、行政との連携体制づくり、福祉ニーズと不動産業者のニーズの把握、整理を行うことができたことは、今後の取組を進める上での基盤づくりを進めることができた」と評価できる。また、具体的な事例について居住支援のシミュレーションも行っていることから、今後は、具体的な支援メニューを組み合わせでどのような対象者の居住支援が可能かを検証しながら、少しずつ事例の積み重ねが進んでいくことが期待される。

III. 総括・展望

居住支援の体制づくりは、その地域の人口規模、高齢化率、地域の資源など、それぞれの事情に応じて展開していく必要がある。本事業では、人口規模の異なる3団体が居住支援の体制整備に向けた取組を進めたが、共通して、関係者との連携の場づくりやヒアリングなどを通じた実態把握を行っている。こうした居住支援の「下地」を地道につくり上げ、把握することは、時間がかかるが、その後の事業を着実に進める上では欠かすことができない。今後とも、フォーマル・インフォーマル両面で、協議を地道に重ねながら事業の具体的なイメージを関係者とともに描き、そして、ハードルを上げすぎずにできるところから実行に移していくことを期待し、また、エールを送りたい。

現下の新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、住居の問題が、社会的・経済的に不安定な層に深刻な打撃を与えていることは想像に難くない。事実、国は、住居確保給付金の要件の緩和や支給期間の延長を行うなど、住居確保にこれまで以上の対策を講じてきている。こうした状況がどの程度継続するかは見通せないが、短期的な課題と楽観視することなく、政策課題として捉えていく必要がある。さらに、地域共生社会の実現に向けて、「断らない相談支援」の実施など、分野の垣根を越えて住民の生活課題に対応することが求められるが、その際、居住支援は 1 つの柱として避けて通ることのできない支援メニューとなっていくであろう。地方公共団体や福祉関係の団体は、生活の基盤である住居の重要性を今一度認識し、居住支援体制の確立に向けて一步を踏み出すことが求められる局面を迎えているといえるだろう。

3. 居住支援を通して新たな地域包括ケアシステムを目指す

社会福祉法人やすらぎ会 住まいの生活支援事業担当 吉田真哉

私が所属する社会福祉法人やすらぎ会（以下、やすらぎ会）では、平成26年10月より「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を通して、天理市内を対象に居住支援事業を展開してきた。やすらぎ会では、平成18年より天理市からの委託で天理市東部地域包括支援センターを運営しており、同地域包括支援センターに寄せられる相談の中で、住まいに関する相談が一定数あったこと

社会福祉法人 やすらぎ会
奈良県天理市福住町5504番地

- ◆特別養護老人ホームやすらぎ園<100床>
- ◆併設ショートステイ <10床>
- ◆グループホームむつみあい <18床>
- ◆グループホームなごみ筒井 <9床>
- ◆ケアハウス やすらぎ <10床>
- ◆居宅介護支援事業所
- ◆訪問介護事業
- ◆訪問入浴事業
- ◆天理市東部地域包括支援センター
- ◆天理市「食」の自立支援事業（配食サービス）
- ◆住まいの生活支援事業



とが、やすらぎ会としての課題意識につながり、居住支援事業を始めるきっかけとなった。

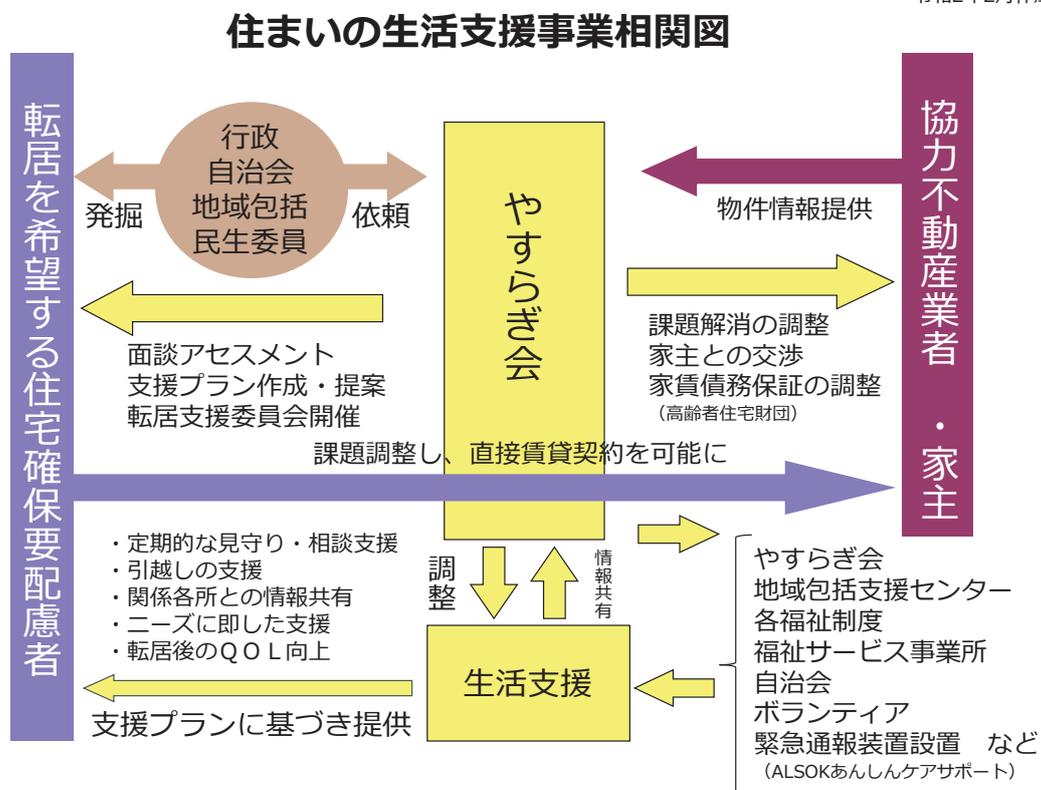
居住支援事業を始める際、一番の課題となったのは、不動産業者と全く繋がりがなかったことであった。そこで、住まいの確保に関しては、宅建協会天理支部加盟の不動産業者30社に対して、事業概要を説明の上、協力依頼を丁寧に行った。また、この事業を実施するにあたり、やすらぎ会では宅建資格所持者を雇用し、不動産業者との協議を行ったのだが、福祉専門職と不動産専門職との間で価値観や共通言語が異なるために生じる不具合の解決など、双方のつなぎ役として宅建資格所持者が大きな役割を果たしたといえる。結果として6社が事業協力登録店として登録、現在は8社となっている。

並行して地域とのネットワーク再形成のため、地域包括支援センター、介護保険事業者や社会福祉協議会のほか、民生児童委員会やふれあいサロン、公民館などに事業説明を行った。これらは単に事業の説明を行い、協力を求めるだけでなく、潜在的なニーズ発掘の場として、延べ400回以上訪問を繰り返した。ここで面白いのは、主に支援者は居住支援事業に理解を示す一方で、受援者は居住支援事業に対し懐疑的・否定的な見解を持つことが多い傾向にあったことである。これは地域において、居住支援の認知がなく、そのニーズも一般的には表出していなかったことからの反応で、居住支援の標準化も事業開始当初は大きな課題であったといえる。この課題に対し、メディアを活用したアプローチなどを行い、事業実績の蓄積の中で、その効果と有用性が認知されることで徐々に解消されていくこととなった。

生活支援に関しては、定期的な見守りと相談支援を軸にして、介護保険サービスや地域活動への繋ぎを行うほか、緊急通報装置の設置委託契約や家賃債務保証の連携協定なども行

いながら、個別ケースによって支援内容を検討している。これは、大家や不動産仲介業者の不安解消への取組に繋がるものであるが、対象者をアセスメントした上で、対象者の希望・客観的必要性・抱える課題を踏まえて、必要な支援及び既に介入している支援をプラン化する。このプランは、法人内転居支援委員会で合議し、対象者の承認を得た後に、家主・不動産仲介業者に提示する。これは対象者がどのような課題を抱え、どのような支援を受けているのかを見える化し、社会との繋がりを明確にすることで、家主・不動産仲介業者の不安軽減に繋げることが狙いであった。しかし、日常的な連携と事業実績を重ねることによって、やすらぎ会が関わっていることが安心の担保となり、現在は支援プランを求められることはなくなっている。

令和2年2月作成



また事業対応の中で、いわゆる孤独死で終焉を迎えたケースも 2 件あり、うち 1 件は見守り訪問で死亡しているのを発見したケースであったが、家主・不動産仲介業者とトラブルに発展するようなことはなく、スムーズな解約と明け渡しができるよう支援すると共に、保証人に対して居室の特殊清掃や残置物の処理に火災保険が適用される等、情報提供とその手続きの支援を行った。これらはイレギュラーな対応ケースであるが、一般的に死後事務処理は家主・不動産仲介業者の多くが気になるところである。

我々は高齢者に対して居住支援で介入する際、転居から退去もしくは死亡までを想定して支援に入る。一定の年齢以上の高齢者が転居をするとき、そこが終の棲家になる可能性が

高い。賃貸住宅に居住する高齢者が終末期を迎える場合、手厚い在宅介護体制を整えたとしても賃貸住宅で看取りを行うことを了承する家主・不動産業者は非常に少ないと考えられることから、今後、居住支援事業の更なる拡がりによって、このような課題に対する議論が進み、解消されていくことを期待する。

こうして平成26年10月から、高齢者を対象として展開してきた低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業であるが、平成30年1月に奈良県住宅確保要配慮者居住支援法人の指定を受け、対象を住宅確保要配慮者全般に拡大する。これに伴い、支援ネットワークも障害福祉分野や児童福祉分野などにも拡大していく。この頃になると、やすらぎ会が居住支援事業を行っていることが周知され、関連機関へのアウトリーチもスムーズに行えるようになったことに加え、事業開始当初は協力に否定的であった不動産仲介業者から、協力店への登録の申し出や、不動産仲介業者からの相談が入るようになり、信頼関係が構築され、地域における一般的な認知と事業としての効果が実感できるものとなったのである。

社会福祉法人やすらぎ会住まいの生活支援事業成果～令和2年6月末日

平成26年度より、低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業として低所得高齢者を対象に開始し、平成30年1月に居住支援法人の指定を受けて対象を住宅確保要配慮者に拡大

相談件数・・・113件

成約件数・・・31件

平成30年1月15日付で奈良県住宅確保要配慮者居住支援法人第号に指定

住まいの生活支援事業協力登録店として天理市内8店舗が登録

(株)Y・Z賃貸館天理店

(株)山晃住宅天理駅前店

(株)丸和不動産アバマンショップ天理店

金星実業(株)

(株)メモリーホーム

(有)センザイ不動産

正木商事(株)賃貸のマサキ天理駅前店

ぼく賃ハウス(株)アルファジャパン

※協力店は天理市内における賃貸を扱う全ての不動産仲介業者が登録

一般財団法人高齢者住宅財団と家賃債務保証に関する連携協定を締結

奈良県居住支援協議会の構成団体として連携

ALSOKあんしんケアサポート(株)と緊急通報装置設置委託契約締結

社会福祉法人の先駆的な取り組みとして、住宅セーフティネット制度改正の際に国土交通省・厚生労働省からのヒアリング聴取及び、テレビ・新聞などのメディアや全国経営協や全国老協などの刊行物にも複数掲載される

居住支援にとって、家主・不動産業者との連携は非常に重要である。転居に係る相談に対応するには住まいの確保が必要である。しかし、居住支援の目的は転居を支援することだけではなく、相談支援の中で、対象者の抱える課題を受け止め、それを解決に導く手段の一つが転居であり、選択肢の一つに過ぎない。地域にある社会資源を組み合わせ活用することで、

対象者が抱える課題を解決・解消し、地域での安定した生活が送れるように支援することが目的であり、居住支援とは、日常生活における総合相談支援であると考えている。居住支援に係る地域でのネットワーク形成や連携は協働を促進し、地域の社会資源の活性化を図り、地域包括ケアシステムに繋がっているものである。居住支援の対象は高齢者に限ったものではない。住宅確保要配慮者の枠組みの中で居住支援を俯瞰すると、属性や世代に捉われない新たな地域包括ケアシステムが見えてくるのではないだろうか。

一方で、より広域的な観点では居住支援主体の横の連携の必要性も感じる。多様な理由により移住などの広域的な居住支援が必要なケースは、居住支援主体間での連携対応の必要がある。現状は、居住支援主体が独自に必要な地域の居住支援主体を探している。このような場合、広域的に主体同士のマッチングを行える仕組みがあれば、さらに居住支援の可能性が広がるのではないか。

今回は、東近江市・社会福祉法人六心会（以下、六心会）の取組に関わらせていただいたが、六心会の丁寧な働きかけを行政が真摯に受け止め、共通の課題意識を認識できた。私が参加させていただいた会議でも前向きな熱量を感じられるものであり、官民共同体制が出来たことは大きな期待が持てる。東近江市行政においても、複数の福祉制度所管課と住宅部局が参画しており、縦割り行政に居住支援が横串となって、横断的な連携体制が構築されている。コロナ禍の中で大変なご苦労があったと思うが、六心会・東近江市・地縁組織を核としてプラットフォームを構築し、実践的な議論に入っていくであろう。今後の展開に期待したい。

4. 今後の取組の普及に向けて

(1) 居住支援をはじめの第一歩

本事業をスタートする上で、最初の大きなハードルが、居住支援の取組意向をもつ社会福祉法人や自治体と、どのように出会うかであった。

今回、地方公共団体が1団体、社会福祉法人2団体が、本事業に参画した。

足立区については、すでに居住支援協議会設立を目指して、行政主導で体制整備の途上であり、足立区地域包括ケア推進会議「住まい部会」委員でもある白川泰之教授（日本大学）から声をかけていただいた。機能的な協議会にするため、相談窓口体制や支援メニューの開発等を、スピード感をもって進めたいという意向をお持ちであった。

白川教授とともに、「低所得高齢者等すまい・生活支援モデル事業」等での支援経験を踏まえ、足立区がその時々抱える課題について、他の先行自治体の事例等を紹介しながら、共に考え、協議会設立に至るまでバックアップを行った。

一方、取組意向をもつ社会福祉法人については、京都市でのモデル事業推進のキーパーソンであった、社会福祉法人リガーレ暮らしの架け橋の山田尋志理事長に相談をした。山田理事長は、社会福祉法人のグループ化を全国に先駆けて行い、社会福祉法人グループ「リガーレ」は、山田理事長と意思を共にする8つの社会福祉法人から構成される。

社会福祉法人六心会（滋賀県東近江市）は、リガーレグループに参加し、山田理事長からかねてより京都市での居住支援の取組を耳にして、関心を抱いておられた。六心会の堤理事長に対し、本事業により居住支援の立上げ支援を行う旨、山田理事長から情報提供をいただいたところ、五箇荘地区の住民や行政とともに、地域課題を解決するためにやってみたいと、声をあげていただいた。

その後、六心会を起点として、東近江市の福祉部局においても、障害者の住居確保に苦慮した経験が結びついて、庁内の関係部局が横断的に参加をした「東近江市居住支援にかかる意見交換会(11/2)」や天理市やすらぎ会視察（12/25）の試みに発展したことは、前章で記載した通りである。

また、社会福祉法人暁谷福祉会（大分県日出町）の柿本貴之理事長は、全国社会福祉法人経営者協議会（以下、「経営協」）の高齢者福祉事業経営委員会委員長を務めておられる。経営協でも、数年前から、公益的観点から居住支援に取り組むべきという論調があり、柿本理事長も強い関心をお持ちであった。

柿本理事長は、日出町固有の空き家問題や移住・定住促進とも結びつけながら、日出町役場とも連携体制をつくり、第1回日出町勉強会（10/29）において、「日出町居住支援関係者連絡協議会」を設置することとなった。

以上から、潜在的に、居住支援に関心をもつ自治体や社会福祉法人は一定数あると想定され、そういった自治体・社会福祉法人とどのように接点をもち、どのように最初の第一歩を

踏み出していただくかが、普及のポイントである。

また、居住支援は、「住宅・福祉連携」と「官民協働」が必要条件であることから、行政の単独部署や、単独法人で完結するものではない。地域ニーズを把握したり、地域の他業種・他機関に働きかけて居住支援体制づくりを行うために、取組主体が動きやすいよう、国や実践者、専門家等による外部からのサポートが有効である。

令和3年度に、厚生労働省が、「高齢者住まい・生活支援伴走支援事業」を予算化している。同事業により、今年度、3団体に対して行ったサポートを、より対象を広げて実施することが可能となる。

この伴走支援事業を、行政や福祉関係団体等を通じて広く周知し、居住支援に関心のある自治体や社会福祉法人が、第一歩を踏み出すきっかけになることが期待される。

高齢者住まい・生活支援伴走支援事業（令和3年度予算案）

高齢者住まい・生活支援伴走支援事業		令和3年度予算案 23,540千円【新規】
1. 目的	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者の住まいの確保と生活支援を進めるため、平成6年度から、「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を実施し、住まいの確保支援（住宅情報の提供・相談対応等）や生活支援（見守り等）に係る費用に対する助成を行い、平成9年度以降は、同様の取組に対して地域支援事業交付金により支援ができるようにしているところ。 ○ 一方、地域支援事業により、モデル事業と同様の取組を実施している自治体が非常に少なく、その理由として、取組の実施にあたり、自治体内（住宅部局と福祉部局等）の調整や社会福祉法人・不動産業者等との調整など、関係者が多岐にわたること等から、検討が進まないとの意見があるところ。 ○ このため、有識者や厚生労働省職員等を派遣し、事業実施に至る前の検討段階における助言や関係者との調整を行うことで、事業の実施に結びつけていくことを目的として、本事業を実施する。 	
2. 事業内容	<p>厚生労働省職員や有識者等を派遣し、事業実施に至る前の検討段階における助言や関係者との調整等の支援の実施。</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p>① 事業の実施に向けた意見交換、課題に対する検討及びアドバイス 具体的事業の実施に向けて、事前に実施すべき実態の把握や、それを踏まえた取組の方向性についての意見交換、課題に対する検討等の実施にあたって、有識者や、厚生労働省職員、国土交通省職員等を派遣し、アドバイスや事業関係者の調整等を実施。</p> <p>② 制度や取組の事例、パンフレット等の周知 課題を踏まえた取組の事例等について周知 （本事業においては、事業の検討過程にも着目し、課題把握や取組に至った事例について、経緯等を含めて整理し、事業の検討にあたって実用的なパンフレット等作成を想定）</p> <p>③ 第1線で活動されている行政職員・有識者の紹介 ①の実施にあたって、必要に応じて既に取組を実施している自治体の職員や制度創設に関わった有識者を紹介。</p> </div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>見守り等にかかる費用を「地域支援事業交付金」により支援。 ※以前は「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」として支援。</p> </div> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">支援</p> <p><自治体における検討の流れ></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; width: 30%;"> <p>○自治体における課題の顕在化 高齢者が大家から入居を断られて、居住確保が困難な状況等</p> </div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; width: 30%; text-align: center;"> <p>○地域の実情を踏まえた対応方策の検討 ・実態把握 ・関係者との調整 ・事業の具体化の検討</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; width: 30%;"> <p>○事業の実施 ・相談対応、不動産店への同行 ・社会福祉法人による見守り等</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">支援</p>	
3. 実施主体	国（公募により民間に委託）	12

（厚生労働省資料）

（2）3地域の取組概要と今後

足立区（行政主導）の既存の連携基盤としては、行政内の住宅部局と福祉部局、地域の不動産団体との関係性があった。その上で、居住支援協議会という推進体制をつくり、そこで協議を踏まえて、具体的な支援の枠組みを構築していく予定としている。居住支援には

「定型」がないだけに、先行事例においても活動しながら必要な支援を付加したり、支援の内容を見直している。最初からフルスペックで揃えるよりは、必要最小限でスモールスタートするのも、新規事業を立ち上げる際には大事な考え方だといえる。

次のステップとしては、設立した居住支援協議会と住まいの相談会を実際に運営していきながら、住まいに関する生の声を吸い上げ、それに対応する支援メニューを具体的に設計、付加していくことが求められる（行政だけでなく民間のサービス提供事業者との連携含む）。

東近江市と日出町は、社会福祉法人が主導する地域であったが、2地域に共通していえることの一つに、行政との良好な関係性が挙げられる。

六心会（東近江市）は、法人の地元である五個荘地区において、地域公益活動の一環で地域のまちづくり団体・協議会の事務局を担うなど、地域住民・関係者等との連携基盤が既にあった。それに加えて、行政との関係構築を進めていった。組織内部の会議と外部関係者との会議を定期的で開催していくことで、互いの認識も深まり、信頼関係の構築につながったものと考えられる。さらに、行政内部においても、居住支援は福祉と住宅の2つの分野に関わる問題と認識されており、福祉部局と住宅部局が連携・協力する体制ができていった。

次のステップとしては、行政や地域関係者との関係をさらに深化していくとともに、協力的な不動産業者の発掘・関係構築（関係者の拡大）が求められる。

暘谷福祉会（日出町）は、特別養護老人ホームのほか住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅といった入居施設から在宅サービスへと事業を展開し、さらに高齢者から障害者、児童などへと支援の対象も拡大してきた。その中で、共通する課題として居住支援のニーズが一定程度あるものと考えていた。それを客観的に把握するためにも、入居者やサービス利用者、地域の不動産業者等から情報を収集、データを積み上げて分析し、シミュレーションすることで居住支援のイメージを膨らませてきた。併行して、この間、居住支援関係者連絡協議会を設立し、行政等関係者の協議の場を設けてきた。

次のステップとしては、暘谷福祉会が情報収集・分析した住まいに関する課題を地域の中で共有化していくこと、不動産業者との連携の枠組みを構築することなどが求められる（住むケアおおいた等の不動産系の居住支援法人との連携含む）。

居住支援の取組が全国的に普及・定着しているわけではない中で、知見のある学識者や実践ノウハウを持つ実務者（先行事例）による伴走支援は、手探りの状態で活動を進める3地域にとって意義のあるものだったと考えられる。

本事業の中では、「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」実施自治体から、モデル事業終了後の取組経緯について報告があった。先行するモデル事業実施自治体は、さらに取組を進展・拡大させ、ノウハウを習得していることもあり、居住支援に取り組んでいる地域・団体のネットワークによる知見やノウハウの蓄積・共有も必要であろう。

(3) 今後の取組の普及に向けて

地域の中で居住支援を進めようとする主体者（行政、社会福祉協議会、不動産関係者、社会福祉法人など福祉関係者等）の違いによって、また社会資源の有無やそのほか様々な地域特性の違いによって、その進め方や課題・問題の大きさは異なる。しかし、そのような中であっても、同じように挙げられる課題（キーワード）もある。必ずしも正しい答えがあるものとは限らないが、今後、居住支援の取組を考える地域・団体にとっての参考として、いくつか代表的な項目を例示する。

●行政内の福祉・住宅部局の連携を進めるには？

- ・居住支援には、行政と社会福祉法人等の支援団体との連携もさることながら、行政内の関係部署のヨコの連携も必要となる。行政内の連携を図るためには、行政以外の支援者も含めて、関係部署・関係者が一堂に会するような情報交換の場を定期的に設置し、どのような組織体制にすべきかも含めて、時間をかけて話し合うことが必要である。

●連携体制を継続していくには？

- ・支援の担い手である社会福祉法人や社会福祉協議会等、モチベーションの高い法人が主導していると、その法人が核となって行政やそのほかの関係組織との連携も進み、地域に居住支援のネットワークが形成されていく。
- ・特に大規模な自治体・地域では、一法人の力は限られるので、多くの法人同士の連携が求められる。多様な法人とネットワークを組むことで、一つの法人の負担を減らすような仕組みも大切である。
- ・居住支援に取り組む複数の法人が集まって定期的に会議を開催し、取組上の課題や問題を共有すること、また新規に参加する法人にノウハウ等を提供していくことで、会議体の課題解決力が高まる。
〔京都市高齢者住まい・生活支援事業の例〕

●高齢者等に対する不動産業者・大家のイメージを変えていくには？

- ・不動産業者や大家と入居を希望する高齢者を実際に引き合わせることで、「高齢者といっても元気なんだ」という認識を持ってもらい、イメージを変えていくことにつながる。それが、不動産業者や大家にとっての安心感につながる。
- ・居住支援を行っている社会福祉法人等の担当者、入居を希望する高齢者、不動産業者を交えて三者面談を行うなど、支援者が伴走していることを示すことで安心感につながる。
〔京都市高齢者住まい・生活支援事業の例〕

●福祉関係者・不動産関係者の役割分担とは？

- ・居住支援活動全般を一つの法人が担うのは、あまり現実的ではない。支援する法人が居

住支援活動のどの部分に強みを持つのか、どの部分をターゲットとするかを考え、例えば入居前支援（住宅確保）に強みがあれば、入居後支援（見守り等）は地域の福祉関係者と分担するなど、連携を前提とした支援体制を整えていく必要がある。

●居住支援のメニューはどこまで準備しておくべきか？

- ・生活の中で段階的に必要となる支援メニューや生活の変化とともに不要となる支援メニューもある。まずは必要最小限の一つの仕組みを立ち上げて、ブラッシュアップしていくことも考えておくべき。
- ・民間にも様々な支援・サービスがあるので、制度内外のサービスを組み合わせて支援の枠組みを構築していくべき。

●緊急時（24時間対応）はどこまで対応するのか？

- ・緊急時（24時間対応）には法人内の特別養護老人ホームに連絡がくるようになっている。活動初期は、不動産業者や家主から緊急時の対応を求められたが、体制を整えていることを理解してもらってから要求はなくなった。〔社会福祉法人やすらぎ会の例〕
- ・リガーレ暮らしの架け橋と利用者との間で週2回の見守り（1回は電話、1回は訪問）を契約し、その上で利用者と不動産業者の契約が成立する形となっている。24時間対応よりも、安否確認をするということの方を重視している。

〔京都市高齢者住まい・生活支援事業の例〕

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
地方自治体における居住支援の取組に関する調査研究事業

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

