

はじめよう 居住支援

～取組の知恵とヒント～

はじめに

序 居住支援とは

(1) 現状を把握する

(2) 検討の仕組みづくり

(3) 居住支援の枠組みと内容

(4) 空き家の把握・住まいの確保

(5) 関連制度等の活用

スライド 1～

スライド 2～

スライド15～

スライド25～

スライド30～

スライド46～

スライド54～

【参考】用語集

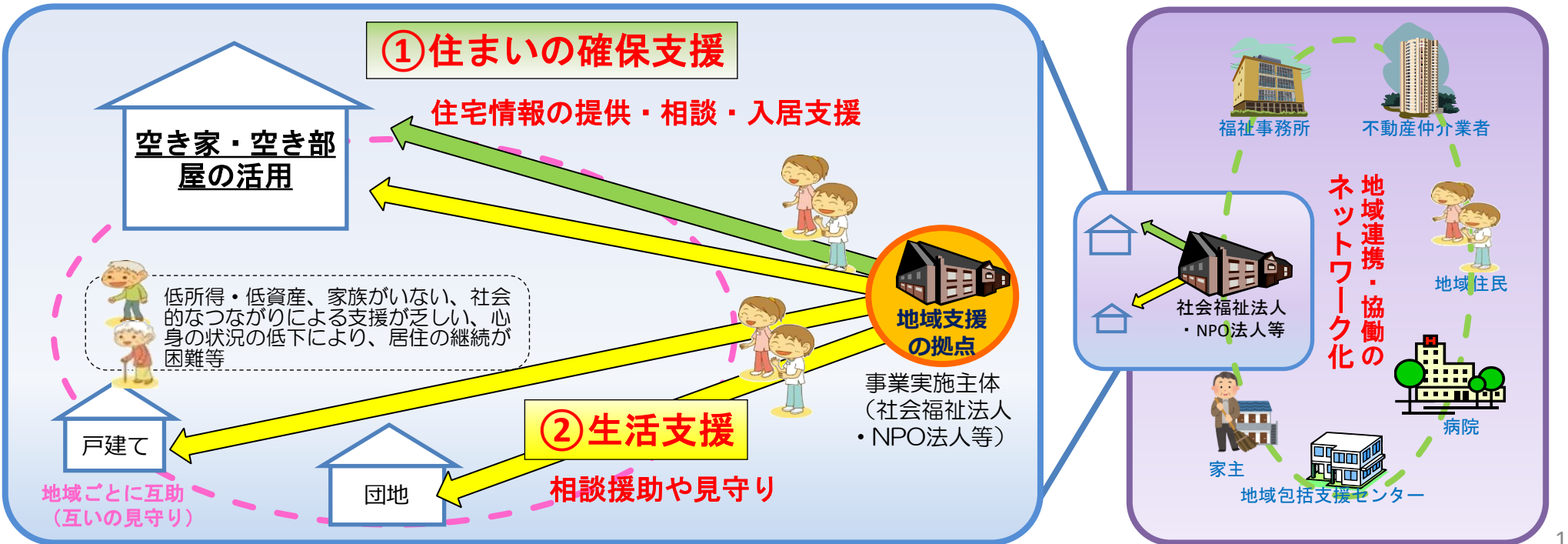
スライド64～

はじめに

「はじめよう 居住支援～取組の知恵とヒント～」は、平成26年度より実施されている厚生労働省「**低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業**」をはじめ先行事例の取組からヒントを提供するものです。

1. 「**低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業**」※ 事業概要
- 自立した生活を送ることが困難な低所得・低資産高齢者等を対象に、社会福祉法人やNPO法人等が、**地域連携・協働のネットワークを構築し、**
- ①既存の**空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せるよう体制を整備する事業に対して助成を行う。
2. 実施主体 市区町村（社会福祉法人、NPO法人等への委託可能）

（事業のイメージ）



序 居住支援とは

居住支援とは

誰もが住み慣れた地域で、
自分らしく暮らし続けていくための

住まいの確保と住まい方の支援をいいます。

明確な定義はありませんが、

入居支援と入居後の生活支援
+ 入居に際して必要な連帯保証問題の解決

などで構成されます。

「すまいとすまい方」は
地域包括ケアシステムの鉢
＝きほんのき！



出典：厚生労働省

💡「居住支援をはじめたきっかけは、本業にあり！」

～居住支援団体向けアンケート調査「居住支援に取り組み始めた経緯」より～

(平成30年度老健事業「要介護高齢者等の居住支援・生活支援の取組に関する普及啓発等事業」において実施)

- ▶ 高齢者や障害者のケア、生活困窮事業を通じて住まいに関するニーズに数多く出会い、生活支援と一体となった住まい支援が必要だと感じたため。
- ▶ 困り事なんでも相談をしていると、住居確保が難しい方がいるため。
- ▶ 医療、福祉事業を中心に開始し、活動に取り組む中で、施設入居や、現在宅での生活が困難な方が多かった。その方々が安心した環境で生活できるよう、サポート団体、相談事業として居住支援活動を始めた。
- ▶ 介護事業者として、地域包括ケアシステム構築には、住まいが基本であり、また、入居後の生活支援には、介護事業者だから提供できるノウハウが多くあると考えたため。

居住支援にかかわる主なプレーヤーとその役割



福祉関係団体・事業者

- ⇒相談・対応や予防的な生活支援の担い手
- ⇒地域での介護・看護・医療等の実践
- ⇒福祉サービスによる生活継続支援
- ⇒（社会福祉法人による）地域貢献、活性化

地域住民

- ⇒地域住民としての受け入れ、見守り
- ⇒住民同士の交流や役割の創出



不動産事業者（家主さん等）

- ⇒空き家・空き室の掘り起こしと提供
- ⇒住宅の確保が困難な住民への賃貸支援
- ⇒住まいの提供を通じた地域活性化、暮らしやすい地域づくり



本人

**住まいの支援を
必要とする立場**

行政（福祉部局・住宅部局）

- ⇒地域の居住支援ニーズの共有
- ⇒庁内での情報共有や連携
- ⇒プラットフォームとしての様々な装置を活かした下支え（高齢、障害部門での分野別会議、居住支援協議会等）



本人

住まいと生活の安心を得て、地域や社会の中で新たな役割を担う



居住支援が地域でうまく機能しないと…

不動産関係団体

(家主、不動産事業者)

関わりがない
知らない

医療・福祉関係団体

(NPO法人、社会福祉法人、病院)

不動産



貸したい気持ちはあるけど、
高齢者の入居は不安…
物件はどんどん古くなるし…

在宅医療をしようにも、
おうちの状況が心配…。



住宅を貸せない

また入居を
断られた…



頼れる家族
はいない！

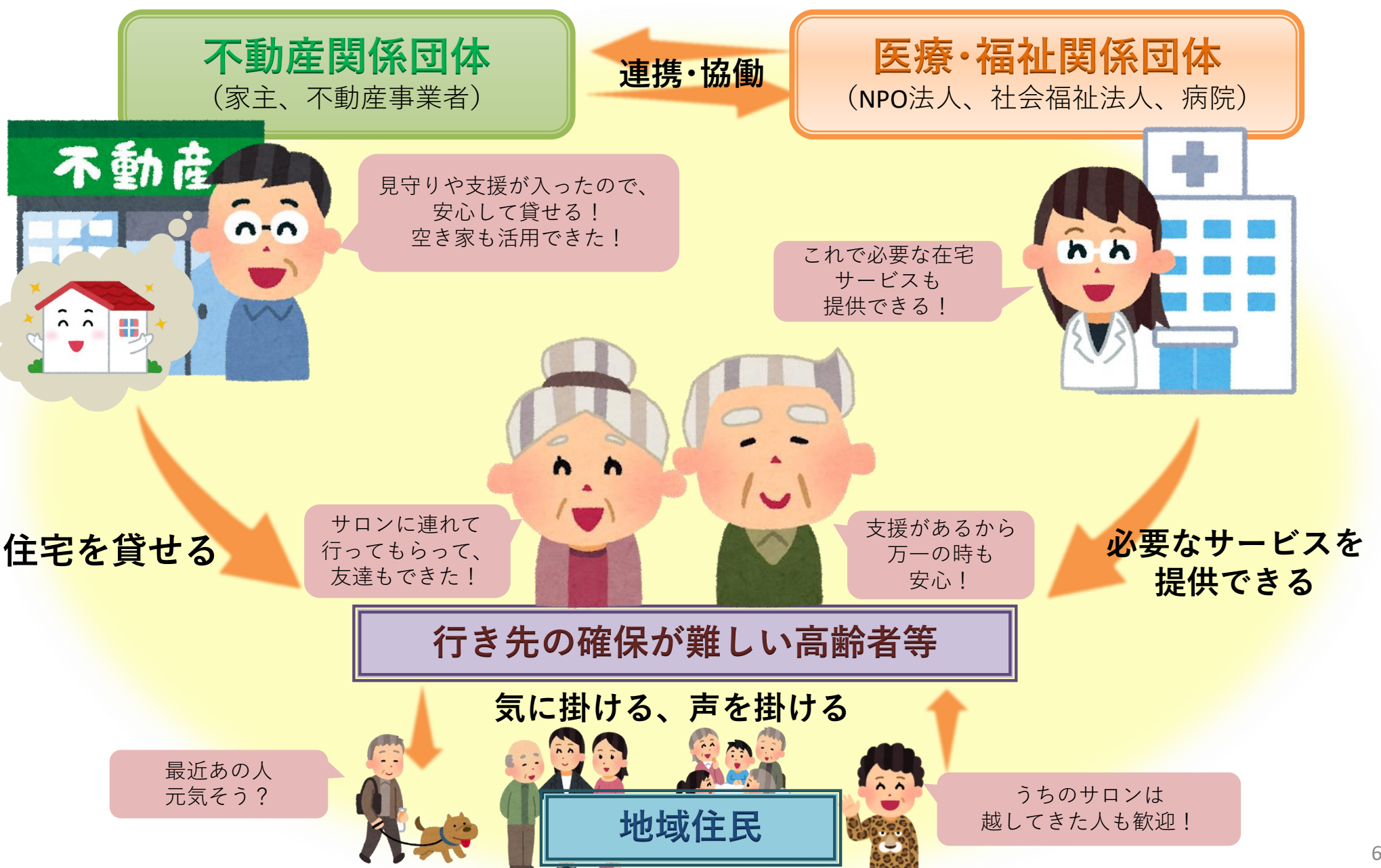
必要なサービスを
提供できない

行き先の確保が難しい高齢者等

関わりがない・知らない

地域住民

居住支援が地域でうまく機能すると



居住支援が意味すること

地域にある多様な主体による協働作業により、
制度・制度外の活動を総動員しながら、
そこで暮らし続けたいと思う人の住まいと暮らしの継続を、
地域の実情に応じてつくりだしていくこと。

居住支援には「借り手」への支援だけでなく、
「貸し手」への支援も含まれる。

「借り手（入居者）」にとっての安心は
「貸し手（大家）」の安心につながる！

地域の人々のつながり、資源、経済の循環を生み出す！

居住支援の例①（福岡市社会福祉協議会の取組より）

スライド39も参照

Aさん



▼相談時の状況

親族：付き合いなし
疾患：軽度認知症
収入：年金月13万円程度

住まい：アパート2階での1人暮らし
債務：15万円程度（社会保険料等）
課題：階段の上り下りが大変。
施設入所はしたくない。

福岡市
社会福祉協議会 等



▼連携する様々な機関・団体から支援をコーディネート

全体（社協）：住み替え支援,不動産店との調整,訪問サービス導入

制度サービス（ケアマネ）：訪問看護,訪問介護,訪問診療

様々な機関・団体：家財処分,金銭管理(社協),死後事務,地域での見守り 等

住まい支援：家賃債務保証

Aさん



▼その後・・・

さまざまな支援を利用し、**隣接校区に住み替えができた**Aさん。数年後に亡くなったが、死後事務委任契約に基づき、**家財処分や賃貸借契約の解約を行った**。家主には迷惑をかけることなく「**身寄りのない方でもこういった仕組みがあれば、今後も受け入れます**」と喜ばれた。

居住支援の例②（豊後大野市の取組より）

スライド43も参照

Bさん



▼相談時の状況

親族：絶縁状態 債務：あり
課題：アルコール依存症

市,社会福祉法人,地域
包括支援センター,
自治会長,民生委員等



▼住まいと生活支援の提供、関係づくりの支援

住まい：社会福祉法人が借り上げた地域の空き家,法人が運営する養護老人ホームの空き室

生活支援：衣食を整える,断酒

関係づくりの支援：共同居住を通して、周囲の人との関係性を構築。
自分の役割を見出し、意欲を回復していった。

⇒最初うつむき加減で一人佇んでいた人が、次第に元気を取り戻し、草刈の特技を活かし養護老人ホーム周辺を片付け始める！

Bさん



▼その後・・・

今では、法人の養護老人ホームで食事をしつつ、養護老人ホーム、グループホーム、温泉デイサービスセンターに作業に行く労働者に。

何度もあきらめて、自暴自棄になった人達が、ふとしたきっかけとほんの少しの生活支援で、あるいは互助の生活の中で自分を取り戻し、自分の役割を見出していった。

居住支援が必要になる背景は様々

「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の取組からは、「居住支援」が必要となる要因として以下のようなものが挙げられており、「居住支援」の幅の広さがうかがえます。



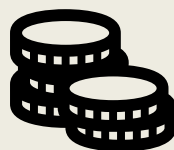
住宅側の要因

⇒老朽化、取り壊し・建て替え等による立ち退き等



心身機能の低下と住宅・環境のミスマッチ

⇒維持・管理が困難、段差があり移動が困難、階段昇降が困難 等



経済的な要因

⇒家賃が払えない、家賃の負担を軽くしたい 等



社会関係性からの要因

⇒家庭内不和や虐待、近隣トラブル、家族の近くへの転居 等



自然環境・火災要因

⇒豪雪地帯の冬の生活の場、台風上陸時、被災時の避難 等



施設からの退所や地域移行

⇒**病院からの退院、施設からの転居、養護老人ホームからの地域移行**、児童養護施設からの移行、出所に伴う地域定着 等



超高齢社会における退院後の在宅生活継続支援

▶ 高齢患者の退院後の住まいの決定要因

- ・ **同居人（家族介護力）**

- 自宅に戻ることができる。

- ・ **経済力**

- 有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅に入居できる。

しかし、同居人（家族介護力）も経済力もなければ、「**やむをえない在宅**」か、**制度外施設**への入居を余儀なくされる可能性がある。

※平成27年度厚生労働省老健事業「医療・介護ニーズがある高齢者等の地域居住のあり方に関する調査研究事業」

▶ 未届け有料老人ホームへの入居動機と入居経路

- ・ **入居動機**

- 「ひとり暮らし」と「退院後自宅に戻れない」

- ・ **入居経路**

- MSWやケアマネジャー、地域包括支援センター等の専門職が紹介。

上記の結果から、「空き家と生活支援」を一体的に提供すれば、退院後の行き場をなくす高齢者等の地域居住が可能になる。



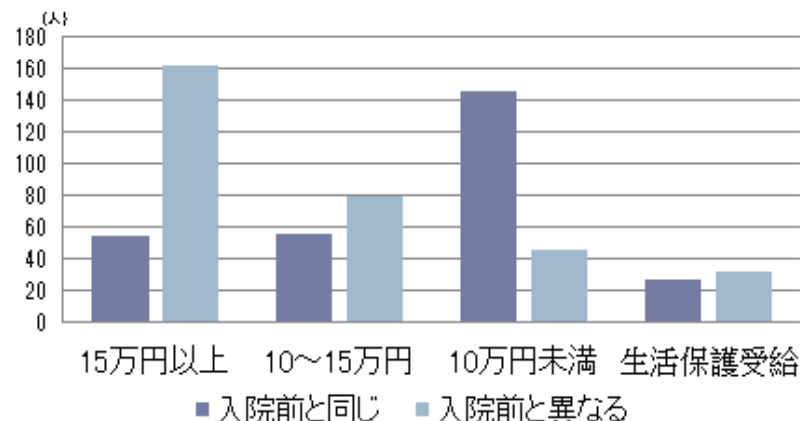
超高齢社会における退院後の在宅生活継続支援

▶医療介護ニーズがある高齢者等の居住のあり方に関する調査研究（H27年度高齢者住宅財団）

- 首都圏、近畿圏急性期病院(1092)に対し、退院後の住まいの決定要因に関してアンケート調査。
- 312医療機関（回答率：28.4%）から917人の退院患者（自宅から入院した75歳以上）に関する回答
- 結果は、家族介護力の有無と経済力

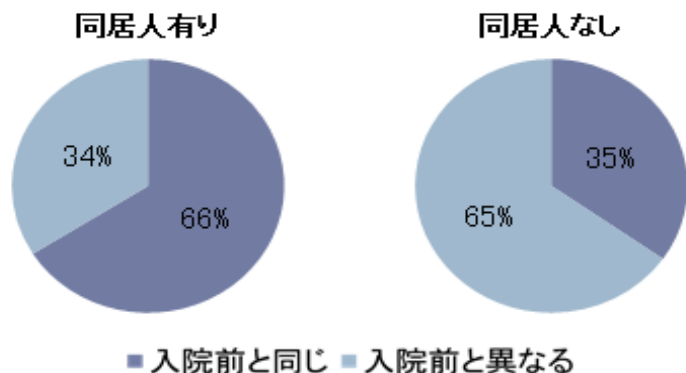
所得と退院先①

毎月負担できる金額が多い人ほど、入院前と異なる退院先(施設など)になる傾向がある。



同居人の有無

同居人がいる人の方が入院前と同じ住まいに退院できる割合が高い。



所得と退院先②

- 毎月15万円以上
 - 介護型有料老人ホーム(特定施設) 51%
 - サービス付き高齢者向け住宅 18%
 - 住宅型有料老人ホーム 17%
- 毎月10万円～15万円
 - サービス付き高齢者向け住宅 33%
 - 特別養護老人ホーム 20%
- 毎月10万円未満
 - 特別養護老人ホーム 29%
 - その他 18%
 - 家族の持家・賃貸住宅 16%

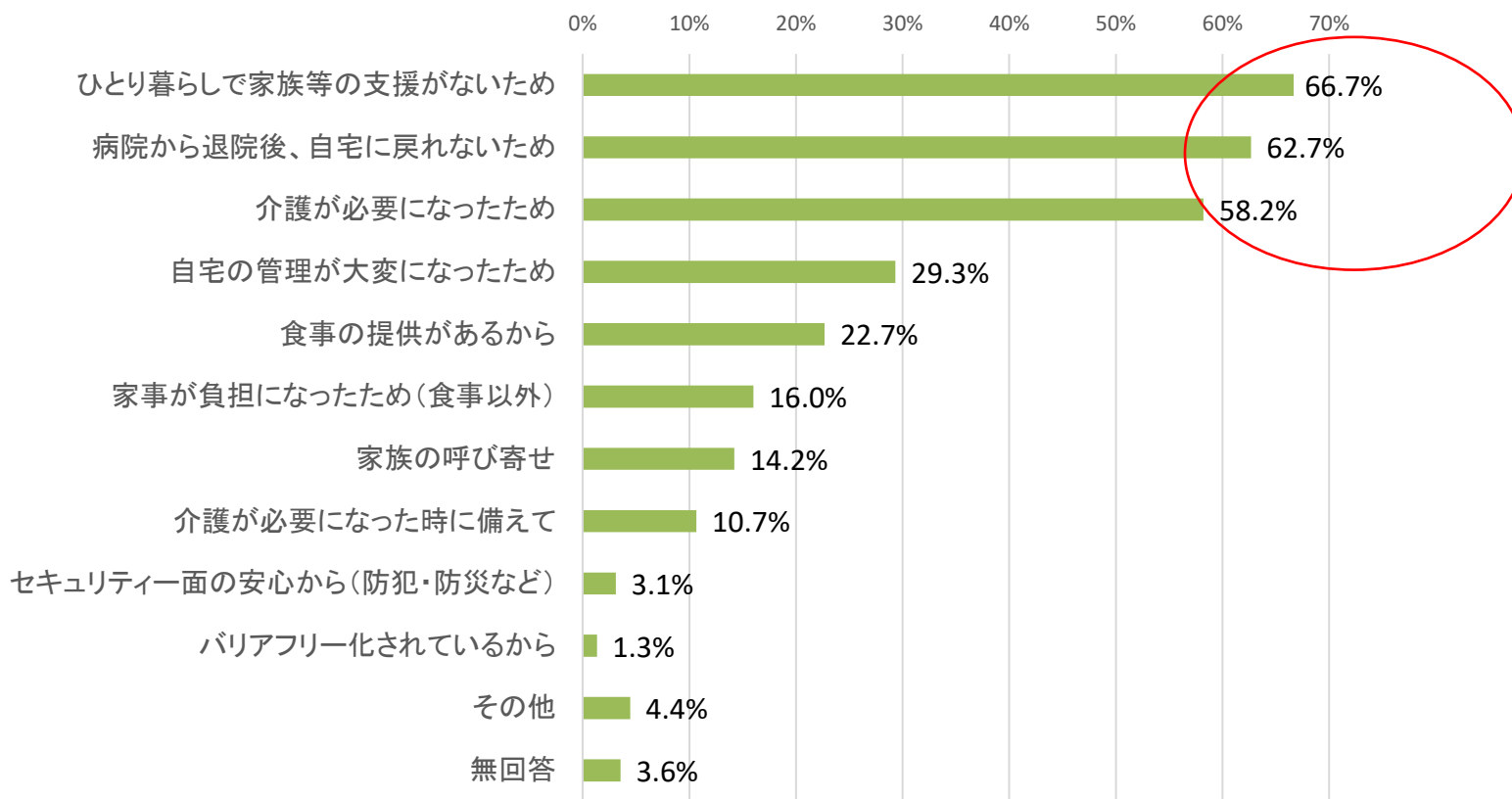


超高齢社会における退院後の在宅生活継続支援

▶未届け有料老人ホームの実態調査（H28年度厚生労働省老健事業）

① 未届け有料老人ホームへの入居動機

「ひとり暮らしで家族等の支援がない」が66.7%、「病院から退院後自宅に戻れない」が62.7%、「介護が必要になった」58.2%。（図表17）



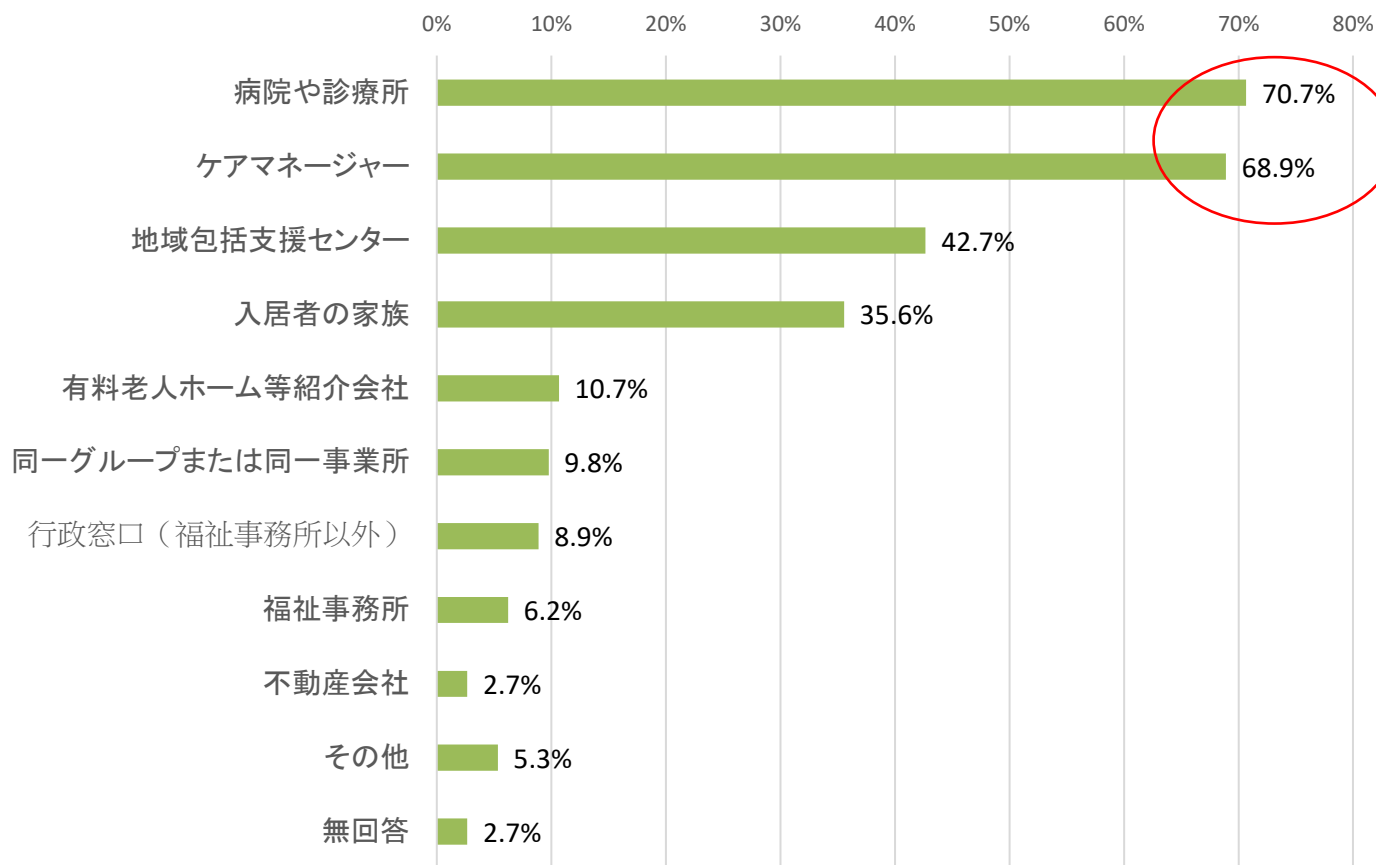
図表17. 入居動機



超高齢社会における退院後の在宅生活継続支援

▶未届け有料老人ホームの実態調査（H28年度厚生労働省老健事業）

- ② 紹介ルート：「病院・診療所」が最多で70.7%、「ケアマネ」68.9%、「地域包括」42.7%、「家族」35.6%の順。「行政窓口」8.9%、「福祉事務所」6.2%もあった。（図表18）



図表18. 入居経路・主な紹介機関(複数回答・多いもの3つ)

(1) 現状を把握する

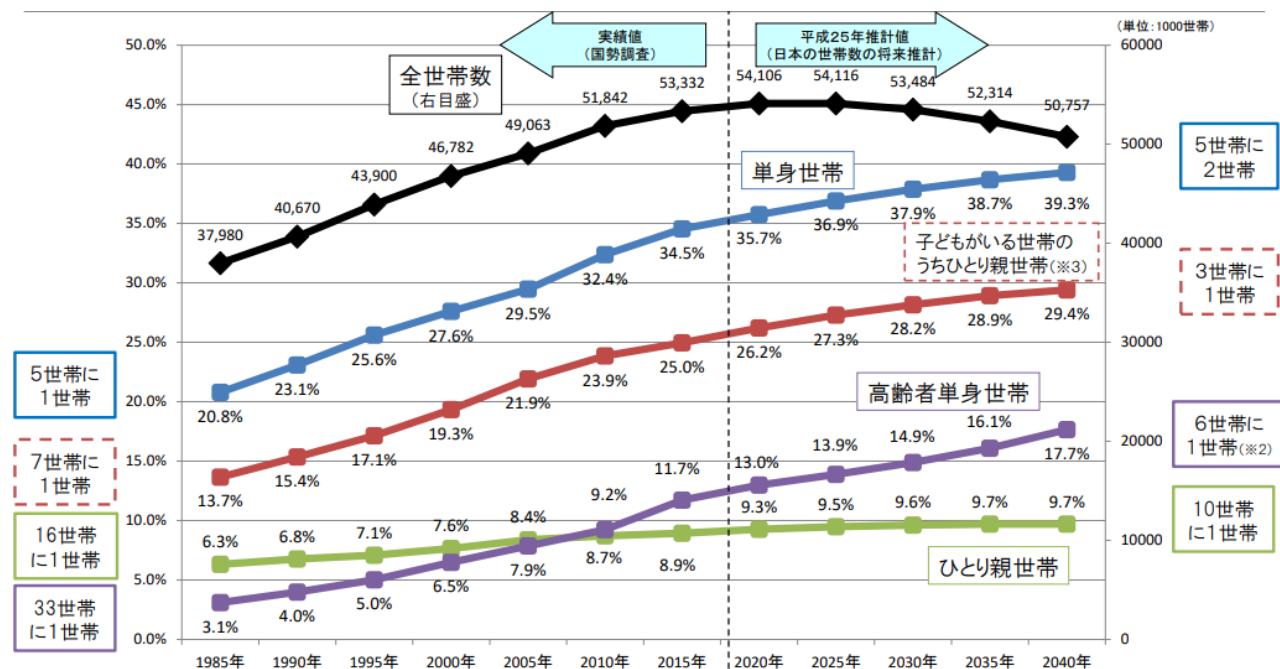
💡 2040年の地域～人口・世帯構造の変化からニーズを予測

2040年には、団塊の世代は90歳を超えている。今後も少子高齢化の進行により、生産年齢人口よりも高齢者人口が多くなることから、人口ピラミッドは「棺桶型（頭が大きく、足元に向かって小さくなっていく西洋の棺桶の形）」になるという推測もされている。

	出生数	2015年	2040年
団塊の世代	267.9～269.7万人	215.2万人 66-68歳	80.4万人 91-93歳
参考2013-2015	100.4～103.0万人	98.2万人 0- 2歳	102.7万人 25-27歳

出典：自治体戦略2040戦略構想研究会 第一次・第二次報告の概要 総務省

世帯構成の推移と見通し



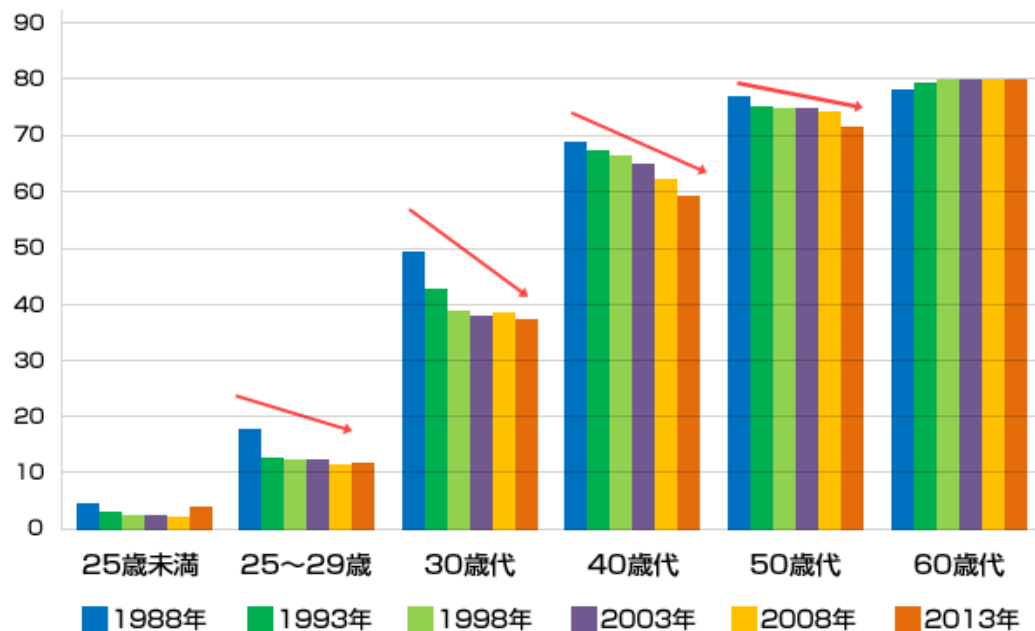
2025年以降、全世帯数の伸びが止まり、減少が見込まれる中で、**単身世帯、高齢者単身世帯、ひとり親世帯**などは引き続き増加することが予想されている。



2040年の地域～人口・世帯構造の変化からニーズを予測

年代別持ち家比率は、25歳未満、60歳代を除き、過去30年で低下。
他方、平成25年時点で、**高齢単身世帯の1/3は、持ち家以外に居住。**

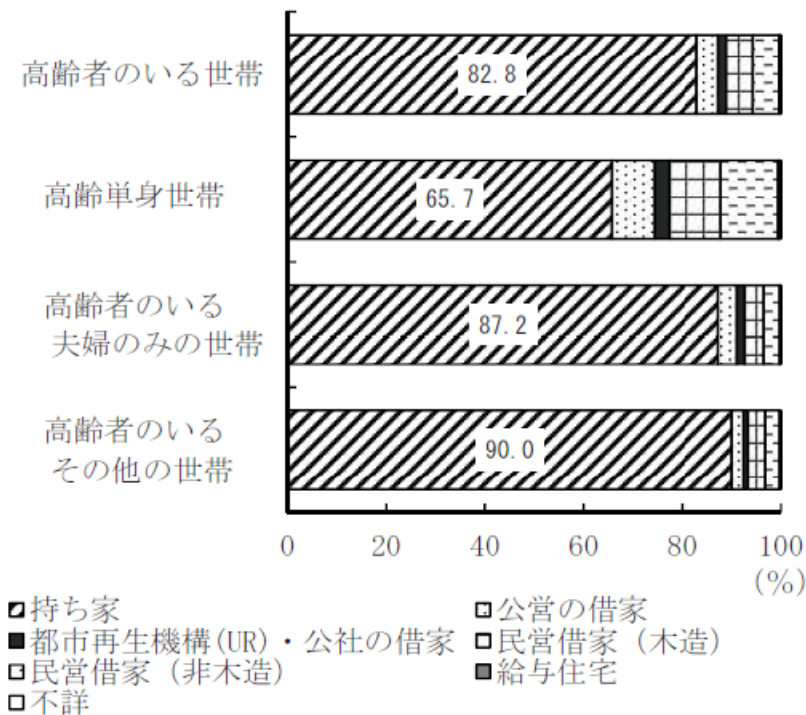
年代別持ち家率の推移（全国・単身世帯を含む）



（総務省統計局「住宅・土地統計調査」より作成）

出典：ダイワハウス工業(株) 土地活用ラボ for Owner サイト

高齢者のいる世帯の世帯の型別住宅の
所有の関係別割合－全国（平成25年）



出典：平成25年住宅・土地統計調査 速報版（総務省統計局）

地域における主な課題



自治体職員Aさんの声

「地域の居住支援ニーズ」って、具体的にはどのようなものなのだろうか。わがまちには「ニーズはない」という声も聞こえるが...

市内に存在する潜在的な「住宅確保要配慮者」の人数が、おおよそでもよいので把握できないだろうか。



福祉サービス事業所に勤めるBさんの声

うちの地域包括支援センター（あるいは福祉サービス事業所）には、住まいの相談が多く寄せられているが、どうやって対応したらよいものか。どこで集約してくれるのだろうか...

課題解決のために、どんな取組が行われているのでしょうか？
知恵とヒントを見てみましょう！

居住支援のニーズはどこに行けばわかるの？

▶地域にある福祉の相談窓口に聴いてみよう

全国の自立相談支援事業所（※）

○ 全国の自立相談支援事業所に、平均して50件／年以上の住まい探しの相談が寄せられているとのこと。

○ 一方、多くの事業所は、住まい探しについて連携できる機関はないという。住宅部局や居住支援協議会が連携先としてあまり意識されていない…。現状は、相談を受けた事業所の職員が、地域の不動産業者を回ってなんとか対応しているようだ…。

（H28.自立相談支援事業所調査から）

※自立相談支援事業所とは・・・

「生活困窮者自立支援制度」のもと、H27.4より全国に設置された仕事や住まい等生活全般にわたる困りごとの相談窓口。

市区町村社会福祉協議会

○ 全国303の市区町村社会福祉協議会（※）に、居住支援ニーズをたずねたところ、過半数が一定のニーズを認識していた。

○ 自治体規模で差がみられ、中核市社協では4割程度が「既にニーズが顕在化している」と回答。

○ また、自治体から相談事業を受託している社協、特に生活困窮者自立支援相談事業を受託している社協では「既にニーズが顕在化している」という回答割合が高い。

（H30.居住支援団体調査[市区町村社会福祉協議会向け調査]から）

基礎的な統計からおおよその潜在的ニーズを把握できる！

※高齢者住宅財団WEBサイト (<http://www.koujuuzai.or.jp/news/suikei-sheet/>) にて推計シート・説明書を配付中です！

▶カンタン ナットク！高齢の要見守り世帯、住宅確保要配慮世帯数を「見える化」する ～高齢者の潜在的居住支援ニーズの推計方法～

2つの公開統計データ（平成27年国勢調査、平成25年住宅・土地統計調査）を用いて、以下の3つの視点から自治体の実情を明らかにし、大まかな居住支援ニーズを可視化するものです。

「①見守りニーズが高い高齢者世帯がどれくらいいるのか」

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

「②潜在的な住宅確保要配慮者がどれくらいいるのか」

- ・ 高齢者世帯のうち、特に民営借家で暮らす単身世帯・夫婦のみ世帯数のうち、潜在的な住宅確保要配慮者である低所得世帯数※を推計。
※低所得世帯＝単身世帯では年収100万円未満、高齢夫婦のみ世帯では年収200万円未満と定義。
- ・ 高齢者世帯のうち、持家で暮らす単身世帯・夫婦のみ世帯数のうち、築50年以上の老朽化した住宅に居住する世帯数を推計。
→上記の結果から、各市区町村の実情を踏まえ事業対象者数を見込む。

「③使える住宅がどれくらいあるのか」

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

基礎的な統計からおおよその潜在的ニーズを把握できる！

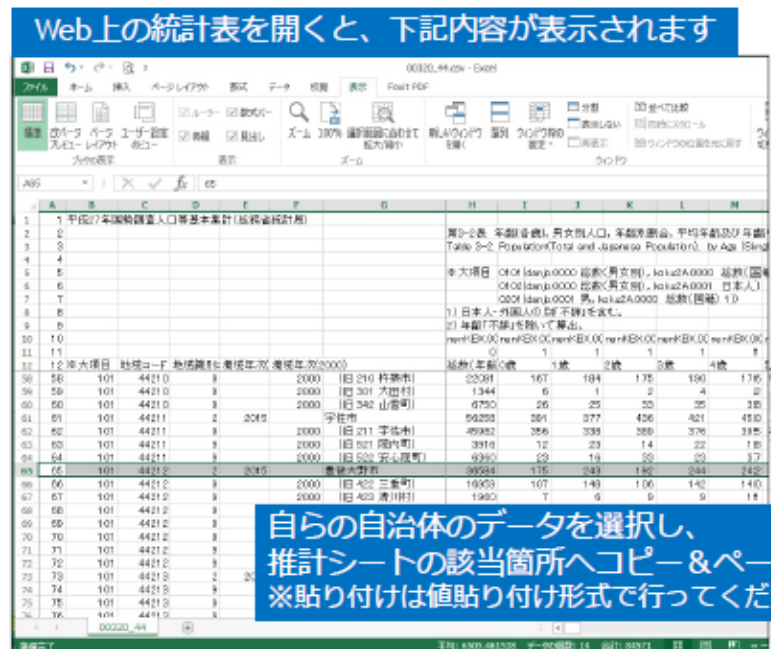
▶「高齢者の潜在的居住支援ニーズ推計シート」作業イメージ

利用する統計データは、平成27年国勢調査、平成25年住宅・土地統計調査※の2種類。いずれも公開されているデータで、政府統計の総合窓口「e-Stat」にアクセスすれば、誰でも簡単に入手可能です。（<https://www.e-stat.go.jp/>）※公開されているのは、人口15,000人以上の自治体です。

推計シートのガイドのとおりデータを入力し、推計したい自治体のデータをコピー＆ペースト！30～40分（個人差があります）で、おおよその居住支援ニーズがつかめます。

e-Statから
必要なデータを
取得

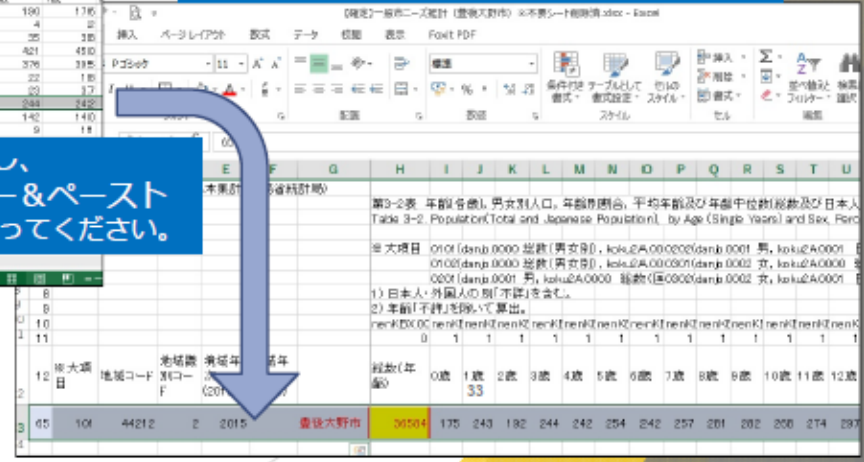
Web上の統計表を開くと、下記内容が表示されます



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

推計シートに
コピー＆ペースト！

「推計シート」の該当ワークシート
※表番号がワークシート名になっています。



すべてのワークシートで同様の作業を行います。

基礎的な統計からおおよその潜在的ニーズを把握できる！

▶ ニーズ推計シートのイメージ（一部抜粋）

ここまでで「②潜在的な住宅確保要配慮者がどれぐらいいるのか」を把握。
その後、活用可能な住宅資源を確認し、結果を突き合わせる。

Focus②-2 老朽化した住宅で暮らす低所得高齢世帯数（推計値）

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

※統計の区分上、昭和35年以前に建築された持ち家の割合を利用

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

Ⅲ 活用可能性のある賃貸住宅の把握

Focus③ 管内の「腐朽・破損なし」の賃貸用空き家戸数

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

Focus③ 管内の有効な住宅資源の確認
管内には、多くの賃貸住宅資源がある ⇒ 福祉部局と住宅部局の連携による住まいのマッチングと生活支援サポートが可能に！

<一般市区版>

この数値を参考に
各市町村の実情を踏まえ
事業の対象者数を見込む

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

※1 持家低所得×築50年以上の割合

※2 借家低所得世帯

《比較》

おおよそのニーズと、活用可能性のある賃貸住宅の数の把握を通して、ぜひ
わがまちの「住まいのマッチングと生活支援のサポート」を検討してみてください！

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

▶ 市民アンケートと相談を受ける法人の工夫によるニーズの把握 [秋田県横手市]

モデル 事業 開始前

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

モデル 事業 開始後

モデル事業開始後も、なかなか住み替え実績が上がらない。
そこで、事業対象地域である横手地域の社会福祉法人は、「高齢者くらしのサポートセンター」という相談窓口において、住み替え支援だけでなく、制度のはざままで埋もれている方への安否確認や生活相談、エリア外の不動産業者との連携、地域のガス屋・新聞配達業者・タクシー業者等に「日常業務の中で、高齢者の異変に気付いた際にサポートセンターに連絡してもらおう」見守り体制の構築等を通して、住まいのニーズ把握を試みた。

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

スライド40も参照

▶ 事業実施前のニーズ調査とニーズの把握が可能な相談の〈場〉づくり [福岡県うきは市]

モデル 事業 開始前

事業対象者把握のため、市内の75歳以上の1人暮らし高齢者世帯（589世帯）および高齢者のみの世帯（340世帯）を対象とした調査を実施。しかし、対象の約8割が持ち家住まい。「住み替えをしたい」という人は2%ほどで、ニーズはかなり低かった。

モデル 事業 開始後

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



(2) 検討の仕組みづくり

地域における主な課題



自治体職員Aさんの声

福祉部局と住宅部局、どうやって連携を進めたらいいのだろうか。

わがまちには住宅部局がない。どこに相談して体制づくりを進めよう。



福祉サービス事業所に勤めるBさんの声

相談窓口で住まいのニーズを受けているけど、個別対応には限界がある！
もう少しネットワーク化を進めて、効率的に支援ができないものだろうか…。

高齢者や障害者の人たちが、地域でともに暮らしていくためには、どのようにしたら地域の人々の理解を得ることができるのだろうか。

課題解決のために、どんな取組が行われているのでしょうか？
知恵とヒントを見てみましょう！

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

▶ まちのコンパクトさをフル活用 [北海道本別市]

本別町では、庁内関係部局に横串をさすため、本別町総合ケアセンターの高齢者福祉担当が中核となり、2つの事業推進会議を企画。情報共有とオール本別の連携体制構築を図った。モデル事業を通じて、**空き家の有効活用を切り口に生活全般の問題解決を図った。**

役場内全部局・消防署・教育委員会による部局横断的な事業推進会議 「本別町高齢者等住まい・生活支援モデル事業庁内推進会議」

- ◎概要 各所管事務（保健福祉サービス、町営住宅、水道、税務等）をふまえた空き家情報の収集、支援対象者の情報把握、モデル事業全体の推進について審議。**副町長が会議を招集。**
- ◎委員構成 副町長、総合ケアセンター所長、総務課長、企画振興課長、建設水道課長、住民課長農林課、教育委員会教育次長、本別消防署長、本別町社会福祉協議会事務局長

推進会議の下に、3つの部会を設置（関係部局職員により構成）

空き家対策部会

買い物困難者等支援部会

除雪対策部会

民間事業者、地域、司法書士、商工会、医療機関、社会福祉協議会、行政関係部局等の構成員による事業推進会議 「本別町高齢者住まい・生活支援検討委員会」

- ◎概要 町内における関係者のネットワーク構築、空き家物件や入居希望者の情報共有、空き家回収支援策の検討。**町長が会議を招集。**
- ◎委員構成 JA、商工会、建設業協会、消費者協会、金融協会、本別郵便局、自治会連合会、民生委員児童委員協議会、在宅福祉ネットワーク連絡協議会、社会福祉協議会

本別町は平成28年2月、町村で初の「居住支援協議会」を設立。関係する職員の多くが重なることから、協議会設立の目的に「**空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に基づく、空き家等の適正管理及び有効活用、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等に関する対策を総合的かつ計画に実施**」を付した。居住支援と空き家対策を一体的に実施している。

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

▶ 住民組織も巻き込んだ運営委員会を実施 [大分県豊後大野市]

豊後大野市とモデル事業の事業主体である養護老人ホーム常楽荘は、地域の自治委員をはじめとする住民に受け入れてもらうため、関係者が一堂に会して話し合いを行う場を設け、共通認識を深めた。

入所判定会議：市、法人、包括支援センターにより入所を判断する

企画委員会：市、法人、包括支援センター、医療機関など幅広く、公的な立場からこの事業の方向性を協議する

運営委員会：くすのきハウスの位置する地域の自治会長や民生委員、有識者などで構成。利用者が地域に理解されるようにする

市・包括・常楽荘の
入所判定会議



企画委員会



運営委員会



▲さまざまな主体を巻き込んだ会議をととして事業を推進

くすのきハウス1



くすのきハウス2



くすのきハウス3



くすのきハウス4



▲事業の拠点となっている「くすのきハウス」

※豊後大野市、社会福祉法人偕生会資料より作成

先行事例の知恵に学ぶ！取組の考え方

▶ 有識者を招いた庁内勉強会による取組のきっかけづくり [徳島県東みよし町]

庁内の課題

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



「居住支援に関する検討会（第1回）」の開催

【出席者】

（東みよし町）副町長、企画課、福祉課、建設課の課長・課長補佐、社協事務局長他（町外）白川教授、牧嶋次長、高齢者住宅財団他

◎次第

1. 挨拶
2. 町の紹介・取組の概要
3. 居住支援の進め方
4. 意見交換・質疑応答



外部有識者の
働きかけによる
取組促進

関係課の課題と 取組の状況共有

- ・ 耐震化の問題
- ・ 公営住宅との住み分け
- ・ 不動産事業者との連携の問題
- ・ 地域の理解が必要
- ・ バリアフリー化の問題
- ・ 住宅困窮のニーズが顕在化等



アドバイス

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



勉強会 実施後

「居住支援に関する検討会」第2回（平成30年10月18日）、第3回（平成30年10月31日）を経て、

- ★社会福祉協議会から町に「居住支援協議会に取り組みたい」との話が寄せられた。
- ★（県から）社会福祉協議会が「居住支援法人」として登録してはどうかとの話があったが、「居住支援協議会」として町と社会福祉協議会が一体となり取組む方向となった。

(3) 居住支援の枠組みと 内容

地域における主な課題



自治体職員Aさんの声

地域に色んな資源があることは知っているけど、実際に居住支援の担い手としてつなぐれそうな人・組織・モノがどの程度あるのか見えてこない...

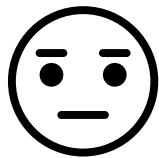
居住支援を通して、その人が周りの地域住民ともうまく関係を作って、まちになじんでくれるといいんだけど...



福祉サービス事業所に勤めるBさんの声

社会福祉法人として、何か地域に貢献したい。施設に入所しなくても、住まいの環境を整えば地域で暮らすことのできる方は少なくない。

地域には民間団体や公益法人、お茶のみ会、見守り会...さまざまな資源がある。これらをコーディネートして、居住支援の1つの動きにできないだろうか。



不動産事業を営むCさんの声

入居は歓迎！だけど、最低限の見守りは確保してほしい。
万一のことがあった時、どこに連絡すればいいのかわからないのは困るなあ。

課題解決のために、どんな取組が行われているのでしょうか？知恵とヒントを見てみましょう！

支援の枠組み（モデル事業での実践から）

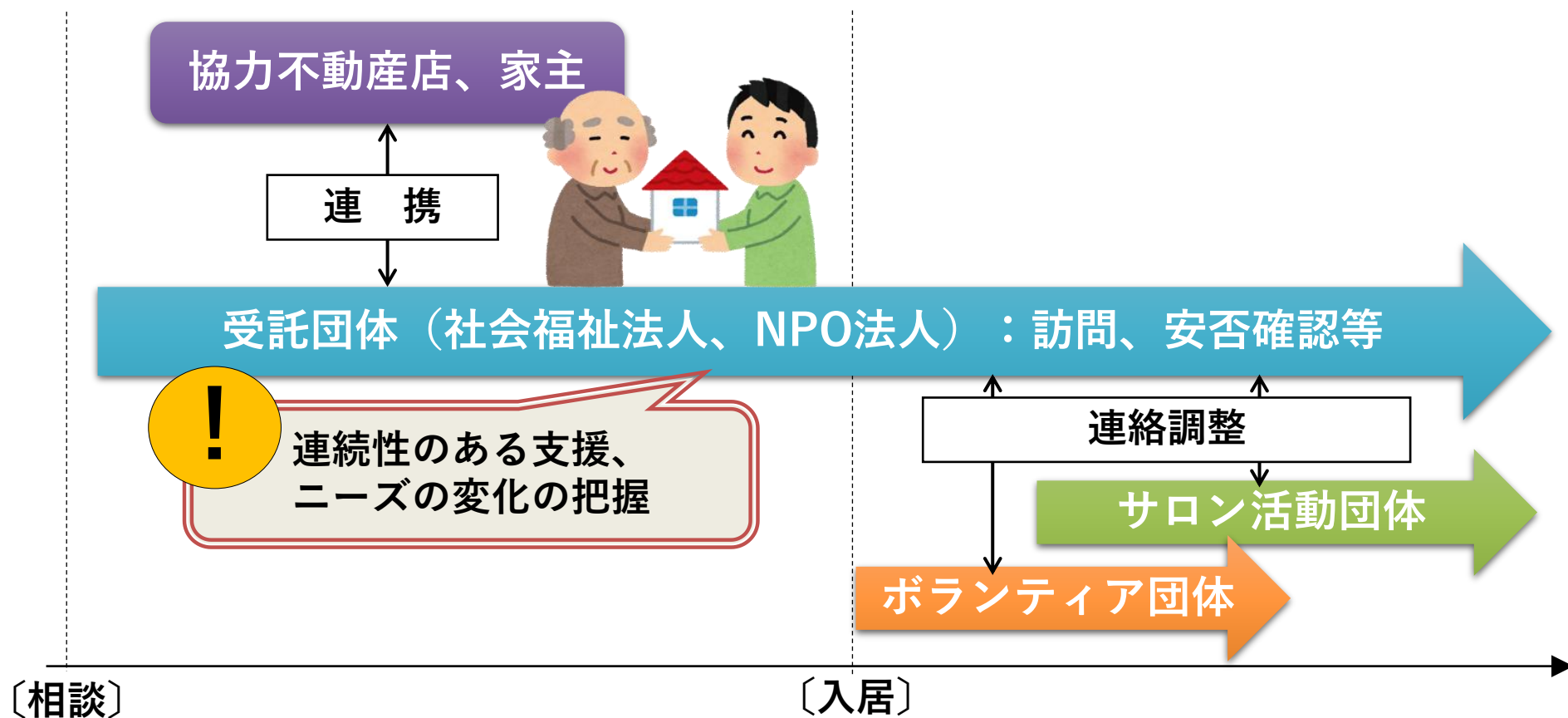
パターン①「同一団体が入居前後を通じ一貫して支援」		
地域名	人口規模	スライド
京都府京都市	約1,400,000人	34
奈良県天理市	約 66,000人	35
静岡県浜松市	約 810,000人	36
神奈川県川崎市	約1,500,000人	37

パターン②「社会福祉協議会によるコーディネート」		
地域名	人口規模	スライド
福岡県福岡市	約1,500,000人	39
福岡県うきは市	約 30,000人	40

パターン③「養護老人ホーム機能の地域展開」		
地域名	人口規模	スライド
岩手県雫石町	約 17,000人	42
大分県豊後大野市	約 37,000人	43

※人口出典：平成30年1月1日住民基本台帳人口・世帯数、平成29年（1月1日から同年12月31日まで）人口動態（市区町村別）（総計）

パターン① 同一団体が入居前後を通じ一貫して支援



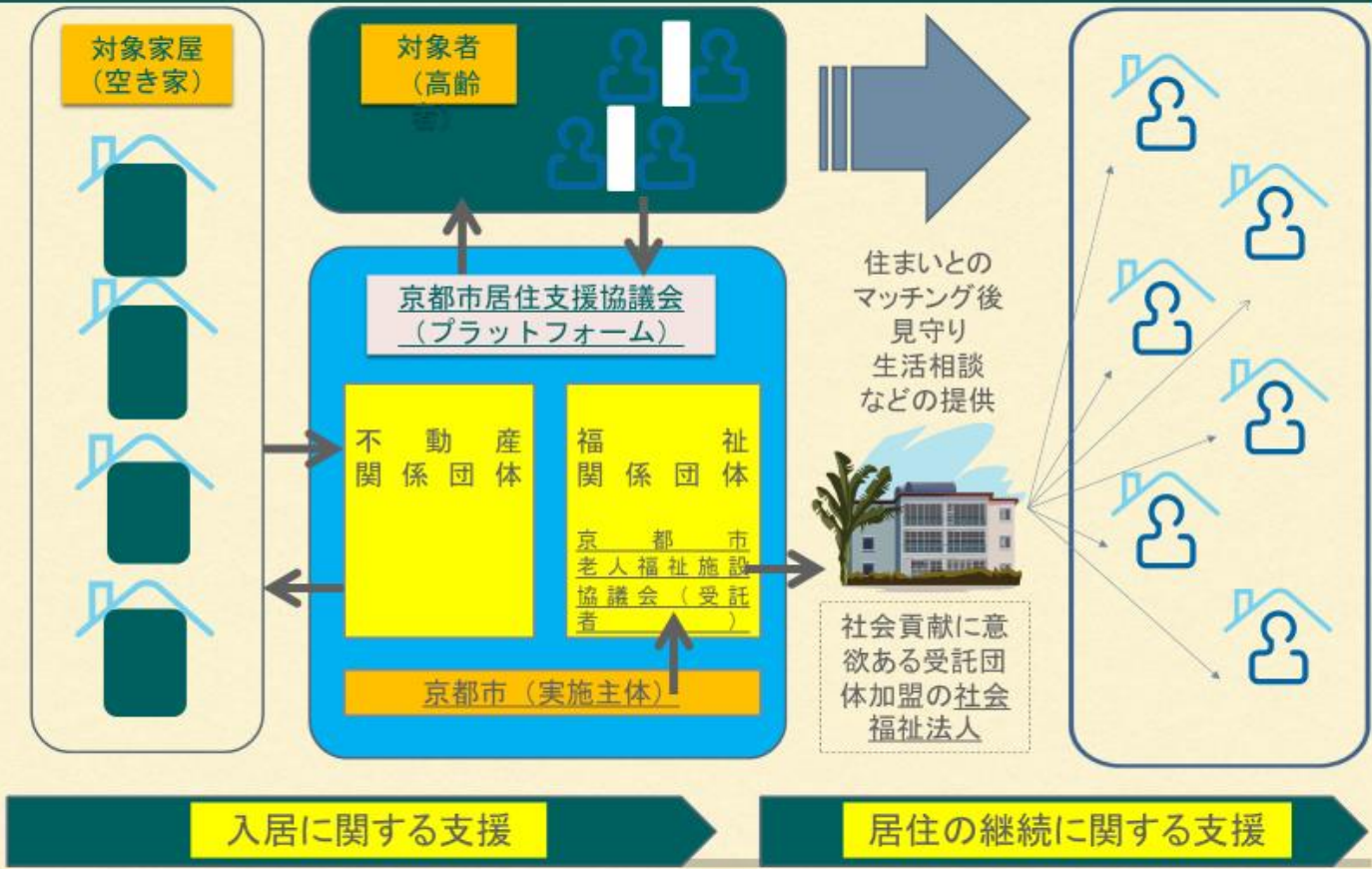
社会福祉法人等1つの団体が事業の核となり、入居の前後を通じ一貫して利用者に支援を提供するパターンである。入居前は、不動産店等の協力を得ながら、住まい確保に向けてサポートを行う。入居後も、訪問・安否確認の実施や、地域のあらゆる活動団体との連携を図りながら、継続的な地域生活を支える。

パターン①の取組み例 京都府京都市

(低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より)

▶ 市内社会福祉法人のネットワークによる支援の提供と見守り体制の工夫

京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業のイメージ



▶事業概要

事業に参画する市内の社会福祉法人が、利用者の見守りを行う。

▶見守り体制の工夫

利用者が増えるほど見守りコストがかかるという課題に対して「介護保険サービス利用者は、利用している事業所で安否確認をする」としている。情報の集約システムを整え、利用者の増加に対応している。

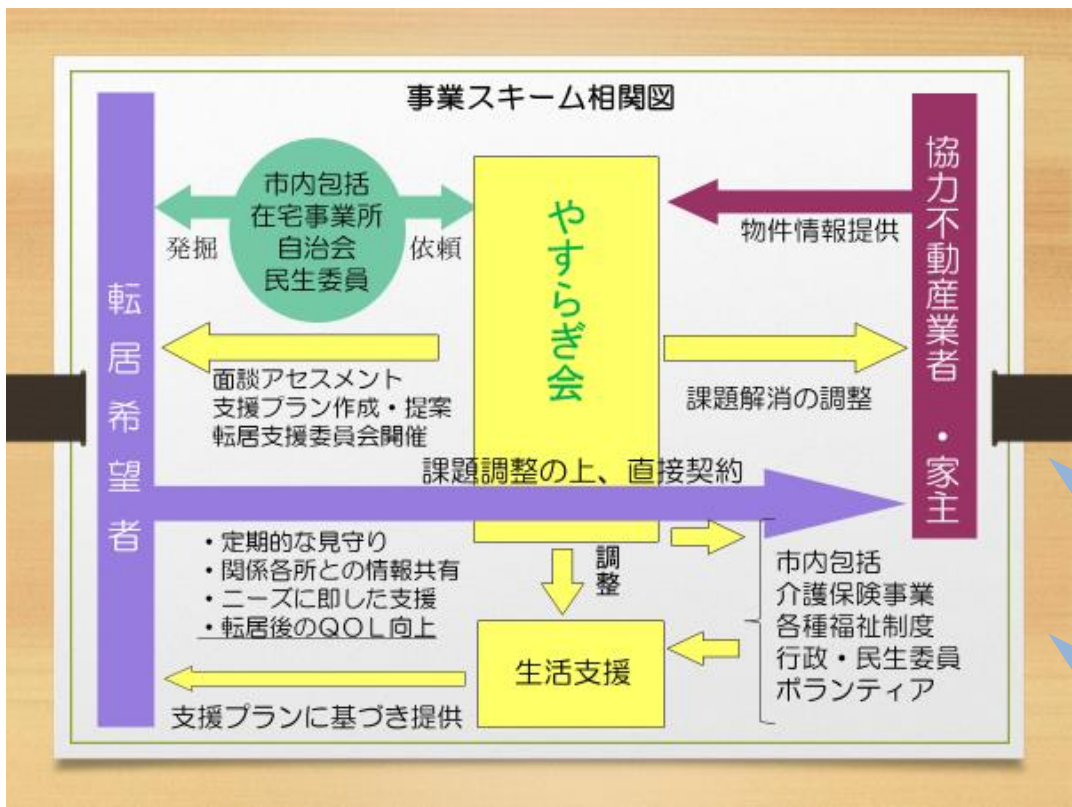
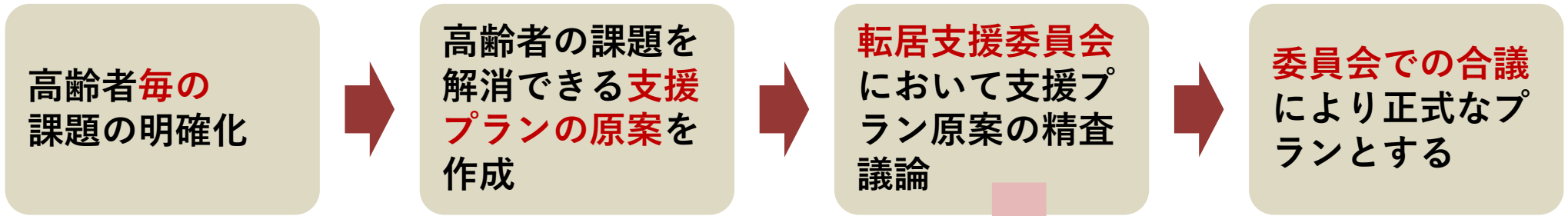
また、必ずしも福祉専門職による訪問が必要ない方については、学生（市内の福祉系の学校）の協力を得ている。

さらに、法人が各地に展開している地域密着型サービス事業所（小規模多機能型居宅介護事業所等）から訪問することで、移動時間の効率化も図っている。

パターン①の取組み例 奈良県天理市

(低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より)

▶ 「支援プラン」の作成による大家と入居者双方の安心を実現 [社会福祉法人やすらぎ会]



転居支援委員会 ※法人内に設置。
構成メンバー：
施設長、モデル事業職員、在宅介護支援事業所のケアマネジャー、東部地域包括支援センター職員、生活相談員、関係者

作成した「支援プラン」をもとに、
転居希望者は直接入居契約を行う。

高齢者・家主双方が安心して
賃貸契約ができる仕組み

パターン①の取組み例 静岡県浜松市

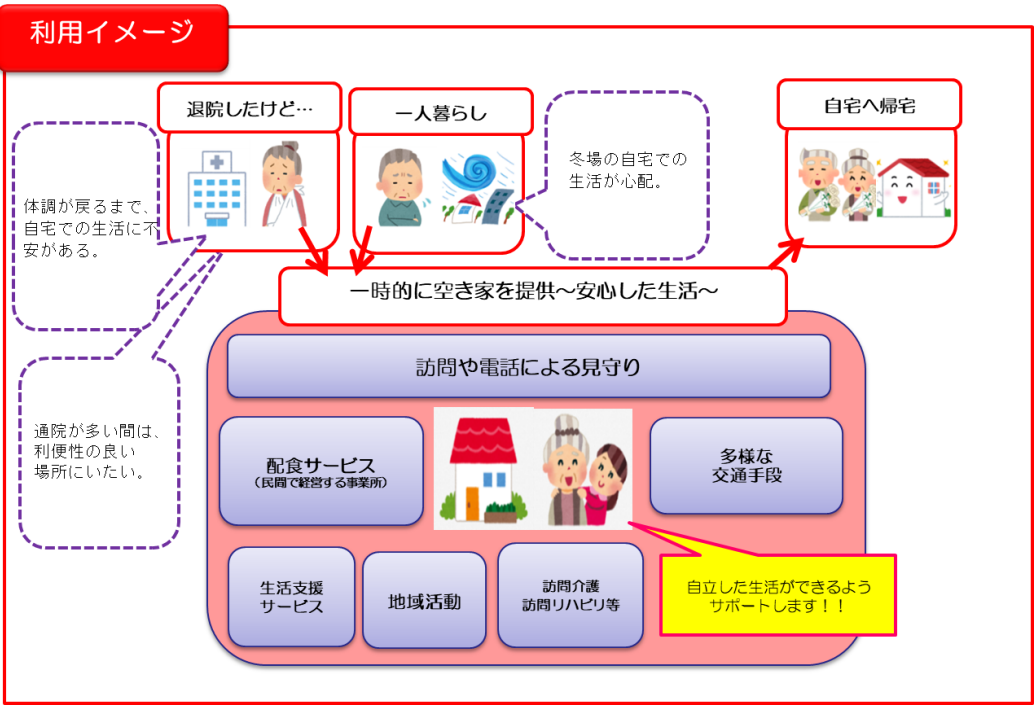
(低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より)

▶病院と自宅の中間施設および災害発生時の一時的な住まいとしての空き家活用

事業実施地域の特性

事業の実施地域である浜松市北部の「北遠地域」は、昭和57年に限界集落となり、また平成30年10月1日には高齢化率が62.2%に到達した。さらに自然災害が発生しやすい地域でもあり、過去には土砂崩れや台風の影響で、道路の全面通行止めとそれに伴うバス（唯一公共交通機関）の運休、倒木による停電やライフラインの停止等、地域住民やサービス事業者にとって大きな影響を受けた。

こうした地域の特性を考慮し「退院したが自宅に戻ることが難しい方の中間地点としての空き家の活用」および「災害が生じた場合の空き家の活用」をイメージし、ワーキング等を重ね事業を展開。



事業で利用する
「やすらぎの家」



パターン①の取組み例 神奈川県川崎市

(低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より)

▶ 2つのNPO法人による支援の提供

事業概要

市が進める地域包括ケアシステムの構築に向けた取組として、**生活基盤としての住まいの確保と、本人のライフスタイルに合った住まい方の実現**に向けて、居住支援を展開。

実施主体としては、小規模多機能型居宅介護事業所として地域での活動実績がある「NPO法人 楽」と、生活困窮者の相談支援事業で実績のある「中高年事業団やまて企業組合川崎支部」に委託。

事業スキーム

①社会福祉法人やNPO法人等の事業者に、「生活支援」と「ネットワーク構築」のための事業を委託。



②委託事業者と不動産関係主体との連携により、空き家等の低廉な家賃の物件を確保し、入居者と家主との直接契約により入居。

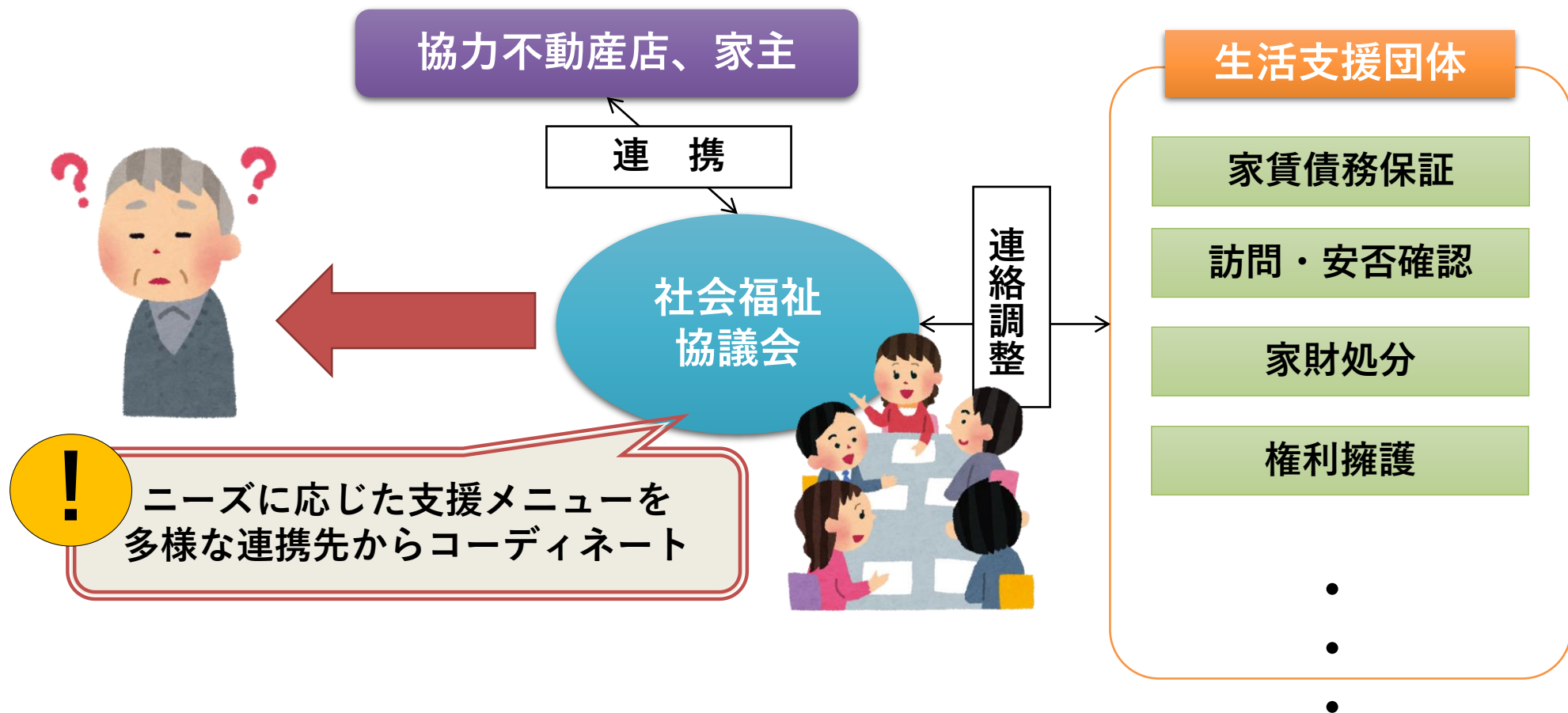
同不動産事業者が実施している空き家調査のデータも踏まえて検討



③入居者の生活支援とともに地域におけるお茶会やボランティア清掃など、地域に根差した新たな取組をしながら、地域ネットワーク（プラットフォーム）を形成。

生活支援は、委託事業者の本業の延長線上で実施。

パターン② 社会福祉協議会によるコーディネート



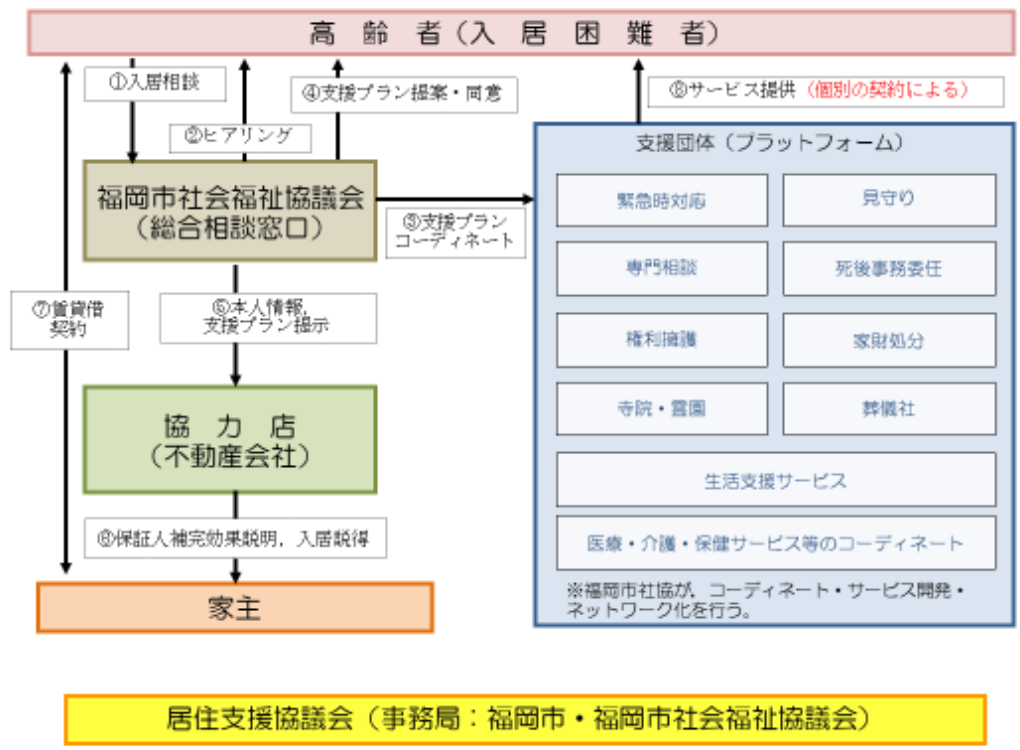
社会福祉協議会が、**ニーズに応じた支援メニューを多様な連携先からコーディネート**する。**地域の不動産関係者や様々な生活支援団体と連携**を図り、いわばコーディネーターの役割を果たしながら、**支援が付くことで不動産会社や家主の理解を得て住宅を確保**し、入居後の生活を支える。

パターン②の取組み例 福岡市社会福祉協議会

(低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より)

▶ コーディネーターによる住み替えアセスメント [福岡市社会福祉協議会]

福岡市社会福祉協議会に配置された**コーディネーター**と、**生活支援を担う団体で構成されるプラットフォーム**が特徴。コーディネーターは相談者の希望を聞きつつ、プラットフォームの中からその方に必要なサービスを調整し、協力不動産会社を通じた物件紹介に繋げる。以上のサポートがシステム化されている。なお、本人の状態の変化に応じて、**サービス調整（追加・変更）は入居後にも行われる**。



福岡市社会福祉協議会担当者のコメント

- 居住支援の取組を行う上では、不動産会社との連携が重要。そこを円滑化するためには、**不動産会社に「福祉サービスの有効性についてよく理解してもらうこと」が必要**。それができれば、**不動産会社の方から福祉関係の方に相談されるようになる**のではないかと思います。
- 見守りや死後事務委任は、**本人にとっても家主にとっても有効なサービス**。本人、家主、それぞれの視点からのメリットを不動産会社に理解してもらうことで、**貸しやすく、借りやすくなる**のではないかと考えている。

居住支援協議会（事務局：福岡市・福岡市社会福祉協議会）

パターン②の取組み例 うきは市社会福祉協議会

(低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より)

▶ 借り上げた空き家での相談支援・住民サロンの展開 [福岡県うきは市]

市内の空き家を借り上げ「**かわはらさんち**」という**相談支援の拠点**として活用している。「かわはらさんち」は、**つどい場としても活用**されており、地域住民のサロンやボランティア、市内の社会福祉法人らの活動の拠点にもなっている。さらに、ちょっとした心配ごとや介護ストレスを抱えている方の来所や相談も増えており「**まちの保健室**」のような役割も大きくなってきている。

「住み続ける」ための居住支援

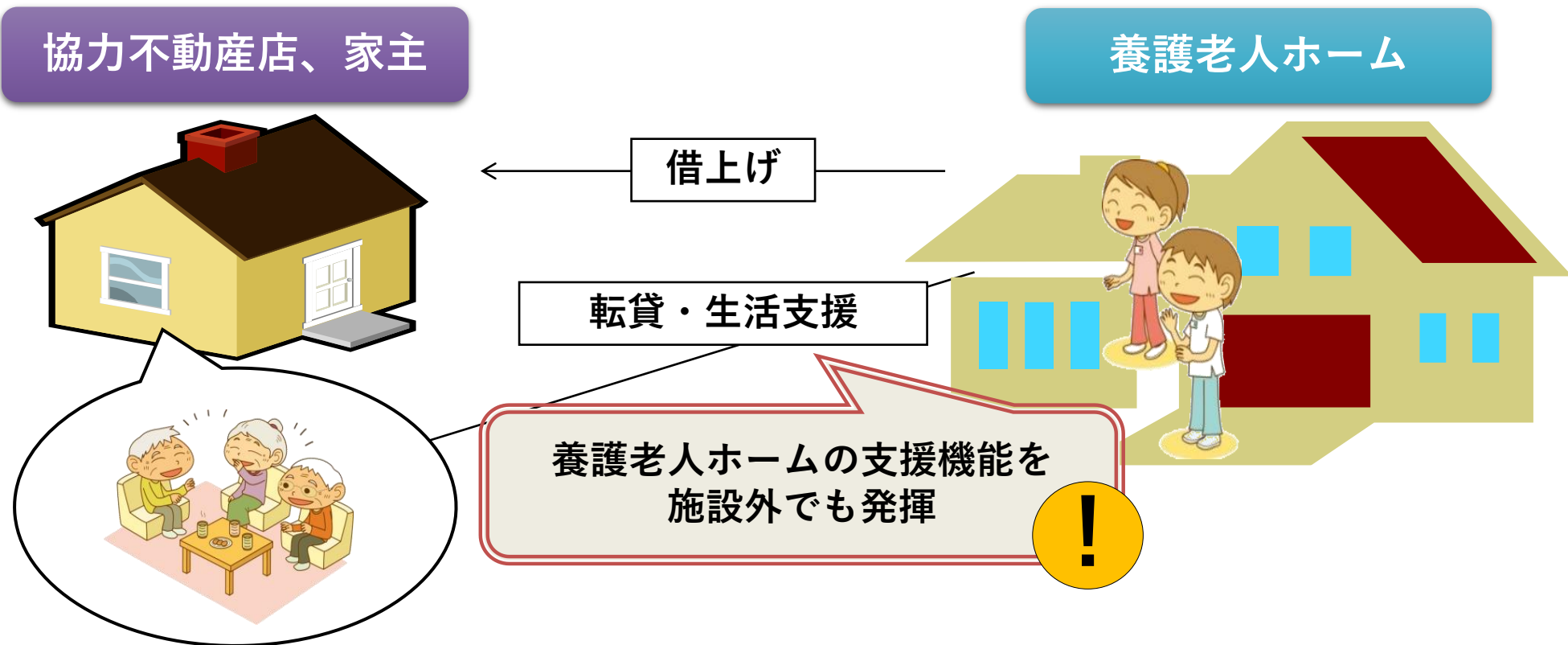
かわはらさんちに、「住宅が老朽化している…」という相談が寄せられ、相談員が訪問。ところが、ちょっとした修理で住み続けられることがわかった。そこで、地域のボランティアグループに修理を依頼。解決に至った例が多くあった！



地域での助け合いによって
うきは市にいつまでも住み続
けることができる！



パターン③ 養護老人ホーム機能の地域展開



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

パターン③の取組み例 岩手県雫石町

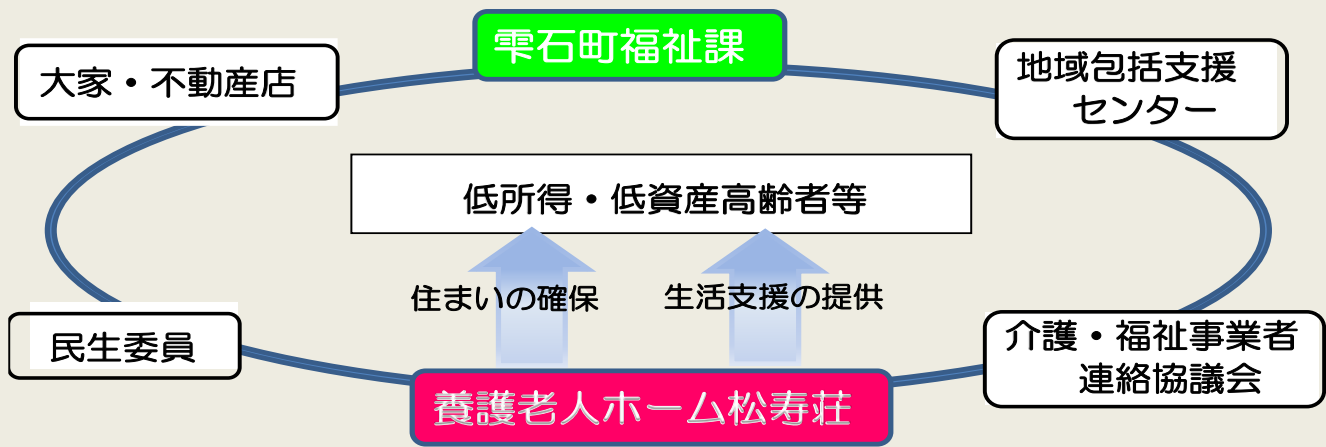
(低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より)

▶ 本人の地域生活の応援

利用者本人に「地域生活」によりなじんでもらうため、事業を実施する社会福祉法人の職員が、**本人の意向をふまえた上で地域の様々な催しの情報を提供し、場合によっては同行**もする。ただ暮らすのではなく、本人が行きたいところ、やりたいことを十分に聞きながら支援している。

養護老人ホーム松寿荘で行っている支援の内容

- 毎朝夕の安否確認、利用者からの要請による買い物支援、通院補助、前住居の片づけ等や、地域の催し物、レク活動等の情報の提供と参加への支援等や、役場・郵便局・銀行などへの諸手続きへの支援。また、利用者個々の家事能力に応じて調理についての支援を行うこともある。
- 一定の支援を受けながら、地域で可能な限り自立した生活をしていただくことが基本になる。なお、利用者の意向を受けて養護老人ホームの施設機能を活用した支援も実施している。



(低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より)

▶ 本人の地域生活の応援

豊後大野市では、**地域住民も巻き込んで利用者の地域生活を支援**している。住民との関係構築がなされており、野菜を提供されることもある。**法人職員と利用者が畑に行き、枝豆や白菜等を収穫するなどして、豊後大野市の「地域おこし協力隊」との交流も広がっている。**

また、**あくまでも地域住民として暮らしていくことを目標としている**ため、地区の催しや行事にも参加している。地区行事では必ず声がかかり、養護老人ホームの職員ともども大会を盛り上げている。



運営委員会での
協議を通して
地域住民の理解を促進





他にもこんな支援の仕組みづくりがあります

▶ 都道府県と居住支援法人との連携による市町村への働きかけ [大阪府]

「居住支援体制整備促進事業」

市町村単位での居住支援の取組を活発化させるべく、市町村居住支援協議会の設立に向けた取組を中心的に担う法人に補助を行っている。

(平成31年3月現在、8つの団体が補助金を交付されており、うち大半が「居住支援法人」の指定を受けている。)

きっかけ

府の協議会では、地域にきめ細やかな支援を提供することは難しい…。

住宅確保要配慮者への居住支援体制の構築を支援！

大阪府居住支援体制整備促進事業 事業募集

大阪府では、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する方（以下、「住宅確保要配慮者」といいます。）の居住の安定確保のため、「住宅確保要配慮者の賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、居住支援法人の指定やあんげん・あんしん賃貸住宅登録の促進を図り、誰もが安心して住み続けることができる住まいの環境整備を進めています。

その取組の1つとして、住まいの確保と入居後の居住支援を一体的に行う居住支援体制の構築及びこれらの連携を継続的に行う居住支援協議会の設立に向けた活動に対して支援をする「居住支援体制整備促進事業」を実施します。

市町村の福祉部門、地域の不動産事業者、社会福祉法人とのネットワークが必要！

事業実施！

相談窓口設置、専門的な相談を実施。
市町村と支援団体が一堂に会し、体制づくりについて協議する場を作る。



本事業では、住宅確保要配慮者に対して、見守りなどを行う社会福祉協議会などの社会福祉法人、住まいの確保を行う宅建事業者、就労支援に取組む NPO 法人などが相互に連携し支援体制を構築する取組みに補助を行います。

※住宅確保要配慮者とは、高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する者をいいます。

募集期間

平成30年

5月7日（月）～5月31日（木）消印有効

《事業募集説明会》を開催！ 事前申込不要

平成30年5月11日（金） 10:30～11:30

説明会場：大阪府庁 新別館北館 1階 会議室兼防災活動スペース2
(大阪市中央区大手前3丁目1-43)

最終目的は

市町村居住支援協議会の設立をめざす



社会福祉協議会による死後事務の支援

▶ 死後事務手続きの支援の提供 [福岡市社会福祉協議会、熊本市社会福祉協議会]

■福岡市社会福祉協議会

「ずーっとあんしん安らか事業」

市内在住の75歳以上の高齢者等を対象に、預託金（最低50万円）を福岡市社会福祉協議会が預かり、預かった金額内での葬儀・家財処分等を実施する。

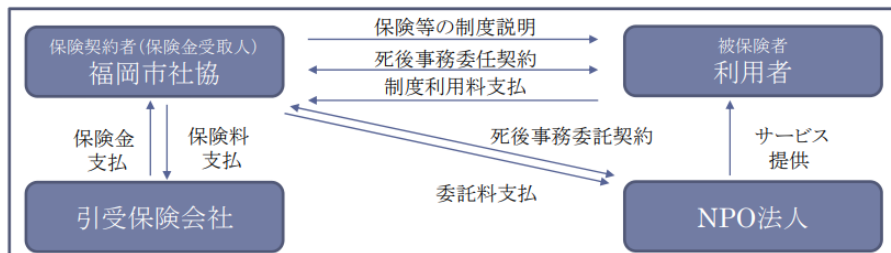
契約後は、定期的な見守りサービスの実施や入退院のサポートをする。



「やすらかパック事業」

「ずーっとあんしん安らか事業」の預託金を預けられない低所得高齢者等に対して、少額短期保険を活用し、保険金により葬儀、納骨、家財処分、行政手続き等を実施する。

死後事務については、これらのサービスを包括的に実施できる団体（NPO法人）に委託している。



■熊本市社会福祉協議会

「住宅確保要配慮者支援事業」

独居高齢者や障がい者、生活困窮者等を対象に、賃貸住宅契約時に求められる保証を熊本市社会福祉協議会が行い、入居時から退去時までの包括的かつ継続的な支援を行う事業を実施。（支援可能なエリアは熊本市全域。）

入居前に、下記のすべての保証委託と事務委任契約を締結する。また、遺言がある場合は遺言を優先する。

内 容	具体的な内容
身元保証	賃貸借契約時の緊急連絡先、入居後の見守りと生活相談
滞納家賃保証	滞納家賃の立替えと求償
原状回復保証	敷金を超えた分の修繕費等を保証、残置物処理費を保証
死後事務保証	葬儀執行、家財等の片づけ、遺産の整理、各種手続きの代行

(4) 空き家の把握・ 住まいの確保

地域における主な課題



自治体職員Aさんの声

わがまちの民間賃貸市場はどうなっているのだろうか？

地域には空き家がたくさんある。なんとか有効活用できないか…。



福祉サービス事業所に勤めるBさんの声

住宅確保要配慮者の入居に協力してもらえる不動産事業者の情報が欲しい！



不動産事業を営むCさんの声

どうしたら大家さんや管理会社の負担が少なく、かつ本人の満足が得られるだろうか？

どうしたら空き家の有効活用ができるだろうか。

課題解決のために、どんな取組が行われているのでしょうか？
知恵とヒントを見てください！

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

▶ 活用可能な空き家を徹底調査 [北海道本別市の例]

本別町では、モデル事業を活用して「空き家活用と居住支援」を一体的に推進するため、地域で活用可能な空き家の実態調査を行った。

概要	調査地域：本別町全域（76自治会中、4自治会をのぞく） 調査対象：①住宅、②共同住宅、③店舗、④倉庫・物置、⑤空き地 調査対象住宅戸数：3, 267戸（町全体の住宅戸数）
一次調査	調査担当：市街地区は自治会長、農村地区は児童民生委員 調査内容：地域の空き物件調査（ゼンリン地図にも記入） 調査期間：平成26年11月～12月
二次調査	調査担当：ゼンリン(株)北海道 調査内容：一次調査をもとにした空き家の外観調査 空き家台帳を作成し、ゼンリン地図上に台帳・家屋等写真を表示するデータベースシステムを開発 調査期間：平成27年1月～3月
三次調査	調査内容：空家所有者に対して、空家の管理状況や利活用についての意向調査（アンケート） 調査期間：平成27年11月～12月
四次調査	調査内容：空き家利活用調査 調査方法：三次調査結果をもとに利活用を図りたい所有者に対し、所有者立合いのもとより詳細な現地調査 調査期間：平成28年11月～
五次調査	調査内容：住み替え意向調査（住宅確保配慮者、住み替え意向を持つ方等） 調査方法：住み替え意向を持つ方に対して、立地条件、家賃、間取り等の希望をアンケートや町役場窓口で実施。借り手側のデータベースを整備し、マッチングを促進 調査期間：平成29年4月～

空き家バンクを活用したマッチングを促進

低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業 実践より

▶ 協力不動産店による物件の確保 [京都府京都市の例]

京都市では、モデル事業実施にあたって、平成24年9月に設立した京都市居住支援協議会（京都市すこやか住宅ネット）を推進力とした。

京都市居住支援協議会の主な取組として、高齢を理由に入居を拒まない賃貸住宅である「すこやか賃貸住宅」や高齢者の住まい探しを支援する不動産業者を登録する制度がある。モデル事業において相談者に紹介する空き家は、「すこやか賃貸住宅」の協力店に登録する不動産業者が取り扱う民間賃貸住宅より紹介することとした。

入居までの流れ	【面談】 本人と実施地域を担当する 社会福祉法人 が面談の上、対象賃貸住宅の中から、本人の希望に見合う物件を選定
	【下見】 本人と すこやか賃貸住宅協力店 が、物件の下見 場合によっては、 社会福祉法人 も同席
	【契約】 本人、家主、 すこやか賃貸住宅協力店 、実施地域を担当する 社会福祉法人 との間で、入居の契約、サービスの契約
	【入居】 入居後、実施地域を担当する 社会福祉法人 による見守り・生活相談等のサービス提供

民間賃貸住宅へ的高齢者の入居をより円滑にするためには、家主の不安要素である孤立死や残置物等の課題解決が必要という意見。



社会福祉法人による
見守り・生活相談等の
サービス提供により
住まいと高齢者の更なる
マッチングの促進を図る

※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。

先行事例の知恵に学ぶ！取組の考え方

▶無料相談会を通した空き家利活用の意向の掘り起こし [大牟田市居住支援協議会]

大牟田市では、民生委員と地元高専学生の協力を得て、空き家実態調査を実施。その後、**空き家所有者を対象とした無料相談会、空き家所有者への活用意向調査等を実施**した。相談会では、単なる不動産相談ではなく、福祉・法律関係の専門職も同席した上で空き家の活用策を考えた。

空
き
家
所
有
者
向
け
無
料
相
談
会

大牟田市居住支援協議会では、高齢者や障がい者などの住居の確保に努めている方に、住み慣れた地域で安心して暮らせるように、市内の空き家を図っている方々に紹介しています。また、地域の活性化など空き家の有効活用を図ります。

大牟田市居住支援協議会では、高齢者や障がい者などの住居の確保に努めている方に、住み慣れた地域で安心して暮らせるように、市内の空き家を図っている方々に紹介しています。また、地域の活性化など空き家の有効活用を図ります。

大牟田市居住支援協議会では、高齢者や障がい者などの住居の確保に努めている方に、住み慣れた地域で安心して暮らせるように、市内の空き家を図っている方々に紹介しています。また、地域の活性化など空き家の有効活用を図ります。

平成 27 年
8 月 14 日(金)
10:00~14:00
大牟田市 労働福祉会館
2 階 研修室

なお、当日に家賃できない方は、通常の開所日に、電話での相談も受け付けています。

【主 催】
大牟田市居住支援協議会
(大牟田市みよかネット)

【賛助会】
社会福祉法人
大牟田市社会福祉協議会
TEL: 0944-57-2519 (代表)
担当: 藤森、藤本

相談件数

- ◆平成26年度…26件／年3回
※空き家活用モデル事業（サロン田崎）の開設による効果
- ◆平成27年度…75件／年3回
※空き家所有者向け意向調査実施期間内に開催
※相談会開催時期を**お盆の帰省時**に開催
【第6回無料相談会の主な内容】
①活用（相続含）…17件 ②処分…16件 ③管理…5件 ④解体…3件
- ◆平成28年度…46件／年3回



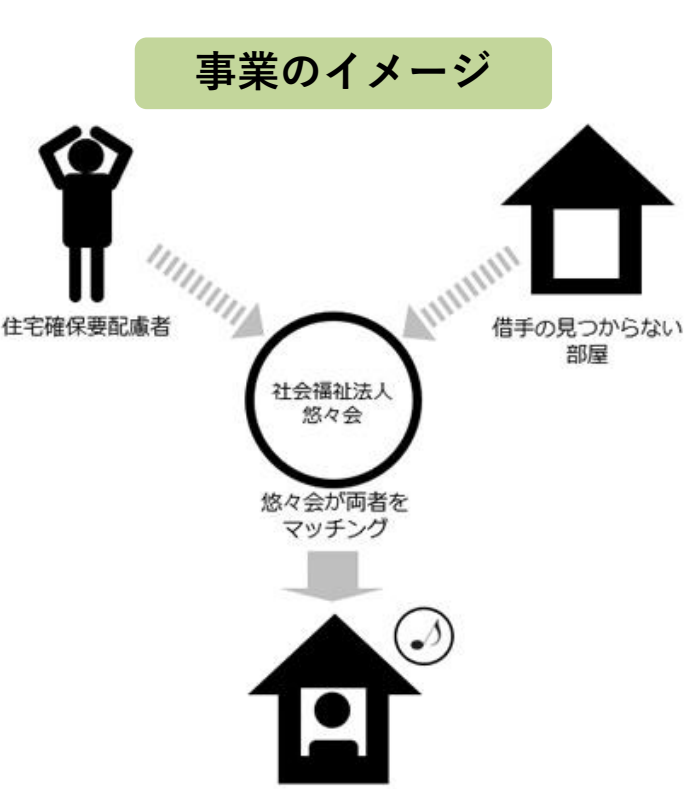
大牟田市では、市民周知の一環として、**使える空き家を固定資産税相当額程度で「貸した場合」と「貸さない場合」の維持費負担額の累積比較**（大阪市立大学大学院生活科学研究科（現：京都大学大学院）教授（三浦研氏）が実施）の結果を見せた。

先行事例の知恵に学ぶ！取組の考え方

▶ 社会福祉法人によるサブリース [社会福祉法人悠々会]

「あんしん住宅事業」

住宅確保要配慮者を対象に、独力で不動産契約や更新ができない人に代わり、**法人が不動産空き物件をサブリース契約**する他、引っ越しの援助や生活上の不便や不安を解消できる様々なオプションサービスを紹介・提供し、安心して暮らせる住環境の支援（＝「あんしん住宅」）を進めている。



住む場所にお困りの方、いますぐご相談ください

子育て世帯の方、高齢者、障がい者、低所得者、被災者・外国人の方、学支援要介護の方、立ち退きを求められている方

まるごとあんしん住宅

家賃はご予算に
社会福祉法人悠々会は東京都から居住支援法人の指定を受けています。
あなたが住みたいお部屋を悠々会が借り上げてお貸しします。
認知症状や必要な医療行為によっては対応しきれない場合がございますのでご了承ください。

あんしん住宅の特長

- 自動消火器や24時間見守りシステムを備えたお部屋
- 月1回の無料ランチ会
- 買物や通院など、お出かけ支援のサポート付き

お問い合わせ

☎ 042-737-7288 FAX 042-737-7289
社会福祉法人悠々会 あんしん住宅事業 居住支援コーディネーター宛て
〒195-0053 東京都町田市能ヶ谷4丁目30番1号 <http://yuyuen.com/>

悠々会が提案する支援サービス

見守り ・定期訪問 ・安否確認 ・24h見守りセンサー	生活支援 ・市民活動団体やボランティア等による買物支援、外出支援、通院支援	引っ越し支援 ・入居時や退去時の荷造り、荷ほどき等
相談支援 ・弁護士、司法書士、行政書士等による相談	権利擁護 ・成年後見受任 ・福祉サービス利用援助 ・日常的な金銭管理等	家財処分 ・家財の処理・回収 ・部屋の片付け等
緊急時対応 ・警備会社等による緊急時の駆けつけサービス	医療・介護サービス等のコーディネート ・各種サービスへのコーディネートや相談 ・申請時の手続き支援	死後手続き ・行政への手続き ・関係者への連絡等
葬儀・埋葬・納骨 ・納骨、火葬、永代供養 共同墓地への納骨等		

あんしん住宅をご利用の方々に限りすべて無料でご相談に応じます。
※詳細はお問い合わせください。

あんしん住宅は、不動産業者や販売店などの民間企業と各種支援機関及び団体との連携のもと、民間賃貸住宅へご入居後から終活に至るまで様々なサービスを提供します。



空家等対策特別措置法と居住支援の連携の可能性（世田谷区の実践から）

世田谷区空家等対策計画では、計画策定の背景として、国の主な動きを以下のようにまとめています。

①適切な管理が行われていない空家等への対策

平成27（2015）年5月、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等への対策として、「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」が全面施行となり、著しく保安上危険となるおそれのある「特定空家等」に対する除却、修繕等の措置の助言又は指導、勧告、命令、代執行が可能となりました。

②福祉・住宅行政の連携強化

平成29（2017）年10月、「**住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律**」が施行されました。改正法には、民間の空き家、空き室を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度や、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置等、住宅セーフティネットの強化のための施策が盛り込まれました。

③既存建築ストックの活用

平成30（2018）年2月、国土交通省社会資本整備審議会により、『今後の建築基準制度のあり方について「既存建築ストックの有効活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応並びに建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保の総合的な推進に向けて」（第三次答申）』がとりまとめられました。

④既存住宅の流通・活用促進

平成30（2018）年4月、「**宅地建物取引業法の一部を改正する法律**」が全面施行となりました。改正法には、不動産取引のプロである宅地建物取引業者が、専門家による建物の状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引のできる市場環境を整備すること等が盛り込まれています。

空き家対策に関するこれまでの政策と絡めながら、居住支援の取組を検討することも1つの有効な方法であるといえます。



空家等対策特別措置法と居住支援の連携の可能性（世田谷区の実践から）

空家等対策特別措置法と関連づけて居住支援の取組を検討すると、こんなことがいえます。

▶地域には、潜在的な空き家がたくさんある！

空家等対策の推進に関する特別措置法（通称：空家等対策特別措置法）（平成27年5月26日完全施行）において実施された「空家等実態調査」では、対象とする空家が「戸建住宅」「住戸全てが空いている共同住宅・長屋」「店舗・工場等（非住宅）」となっています。一方で、「住宅・土地統計調査」においては1室単位で空き家・空き室が数えられているため、後者の結果を見ることで地域の潜在的・実質的な空き家の数が把握できます。

→東京都世田谷区では約1,000件の空き家があり、うち半分がすぐに活用可能なものであることがわかった！

▶住宅確保要配慮者への居住支援と空き家対策を同じ俎上に載せてみる！

「空家等実態調査」、「住宅・土地統計調査」の結果を持っている部署と、住宅確保要配慮者の住まいに関するニーズを把握している部署は異なります。各担当が持っている情報を共有することで、居住支援や空き家活用の方策を検討するための連携の第一歩が踏み出せます。

▶支援団体と不動産事業者のマッチングは不可欠

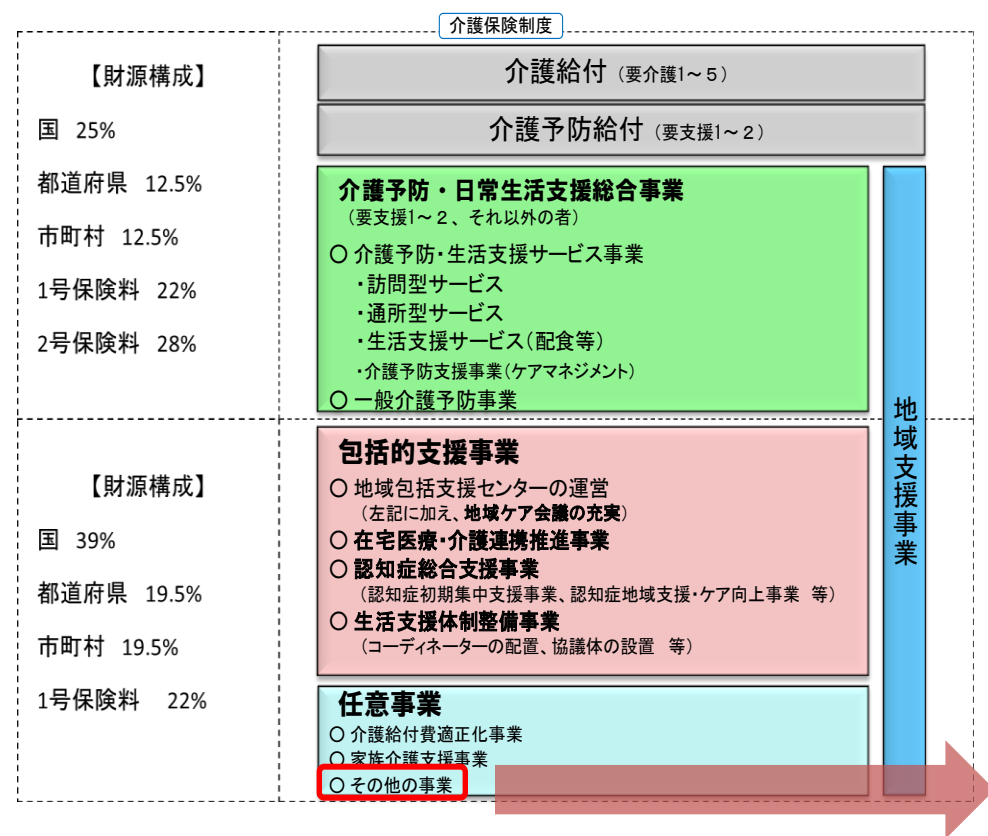
一方で、不動産事業者からは「必要な支援がついていれば住宅確保要配慮者の入居も受け入れたいが、そういった支援を担ってくれる団体はうちの近所にもあるの？」といった声が聞かれることも。地域の不動産事業者に対して「わがまちでは、こんな団体がこんな支援をしています」という情報が届けられることが望まれます。

(5) 関連制度等の活用

地域支援事業

▶ 地域支援事業の活用

平成26年度より行われてきた「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」について、平成29年度以降は、地域支援事業を始めとする様々な方策の活用のもと、全国展開が図られています。具体的には、介護保険制度における「地域支援事業」のメニューの1つである「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」において、入居に係る支援等の内容をより明確にした上で、事業の拡充を行うものです。



平成29年度から「地域支援事業の実施について」
(実施要綱)を改正

カ 地域自立生活支援事業

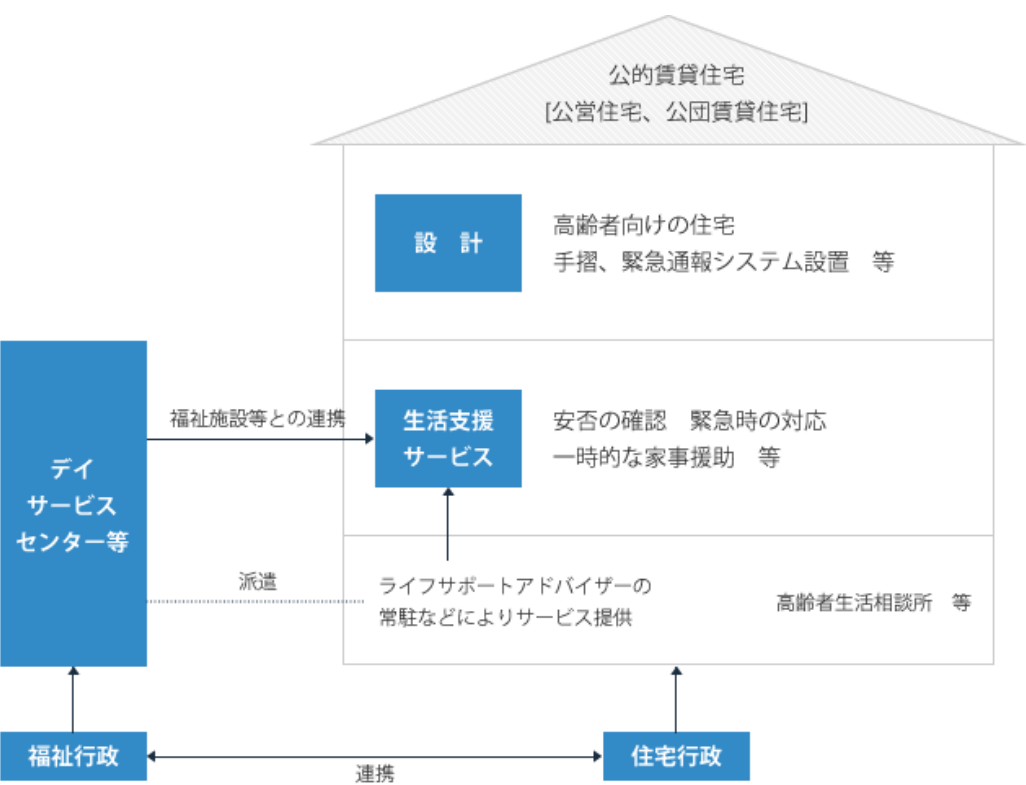
次の①から④までに掲げる高齢者の地域における自立した生活を継続させるための事業を実施する。

① 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業

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

▶ 地域支援事業の活用 参考

「高齢者の住まいの確保に資する事業」の代表的な例として、「シルバーハウジング等に対して、生活指導、安否確認、緊急時の対応を行う生活援助員を派遣する事業」（以下「シルバーハウジング・プロジェクト等」という。）があります。シルバーハウジング・プロジェクトとは、住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業をいいます。



生活援助員（LSA：ライフサポートアドバイザー）とは

市町村の委託により、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅等に居住している高齢者に対して、必要に応じて日常生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを行う者です。

生活援助員の派遣事業は、介護保険法に定められる地域支援事業のうち、市町村が地域の実情に応じて実施する任意事業の中に含まれます。

居住支援の対象の広がり～新たな住宅セーフティネット制度の展開

住まいの確保に困っている人は、**高齢者に限りません**。

生活に困窮している、障害がある、外国人、子育てをしているなど、1人1人事情は異なりますが、時にはそれが理由となり、住まいの確保が難しくなる場合があります。

高齢者



生活困窮者



障害者



外国人



子育て世帯



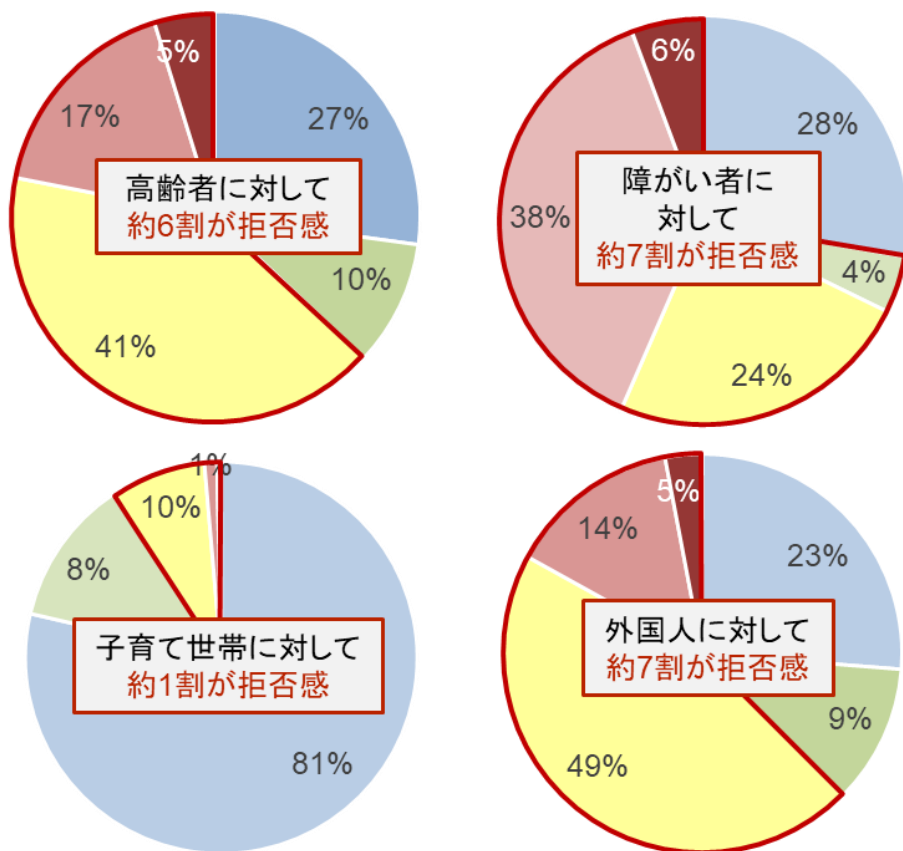
分野横断で、住まいの確保に困っている人を支援するための制度の充実化が図られています。

自治体や支援を行う事業者は、様々な制度を組み合わせることで、住まいの確保に困難さを感じている人への支援をよりいっそう展開していくことが望まれます。

「住宅確保要配慮者」の賃貸住宅の住み替えの難しさ

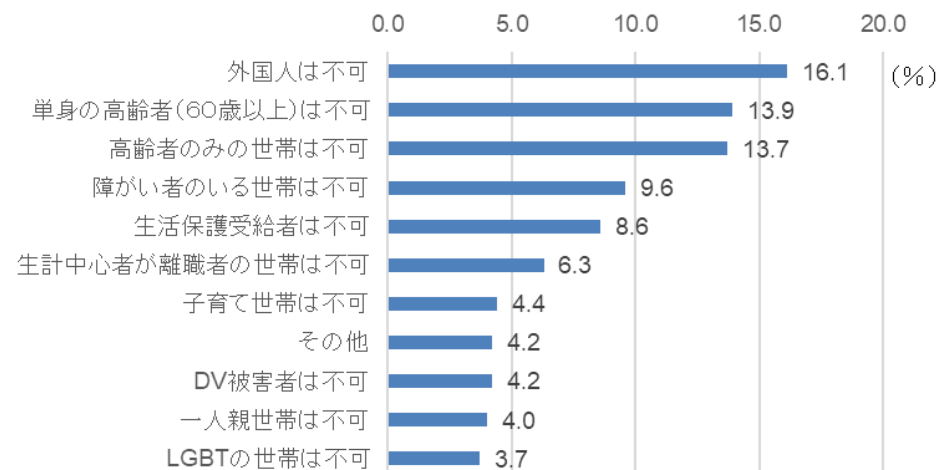
新たな住宅セーフティネット制度（国土交通省）における住宅確保要配慮者の入居に際しては、一定数の大家が「家賃支払いに対する不安」を理由に、入居に拒否感を示しました。

住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識



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

入居制限の有無



DV被害者を入居制限する理由



居住支援の新たな仕組み

▶ 新たな住宅セーフティネット制度の活用

新たな住宅セーフティネット制度

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）
住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、外国人 など

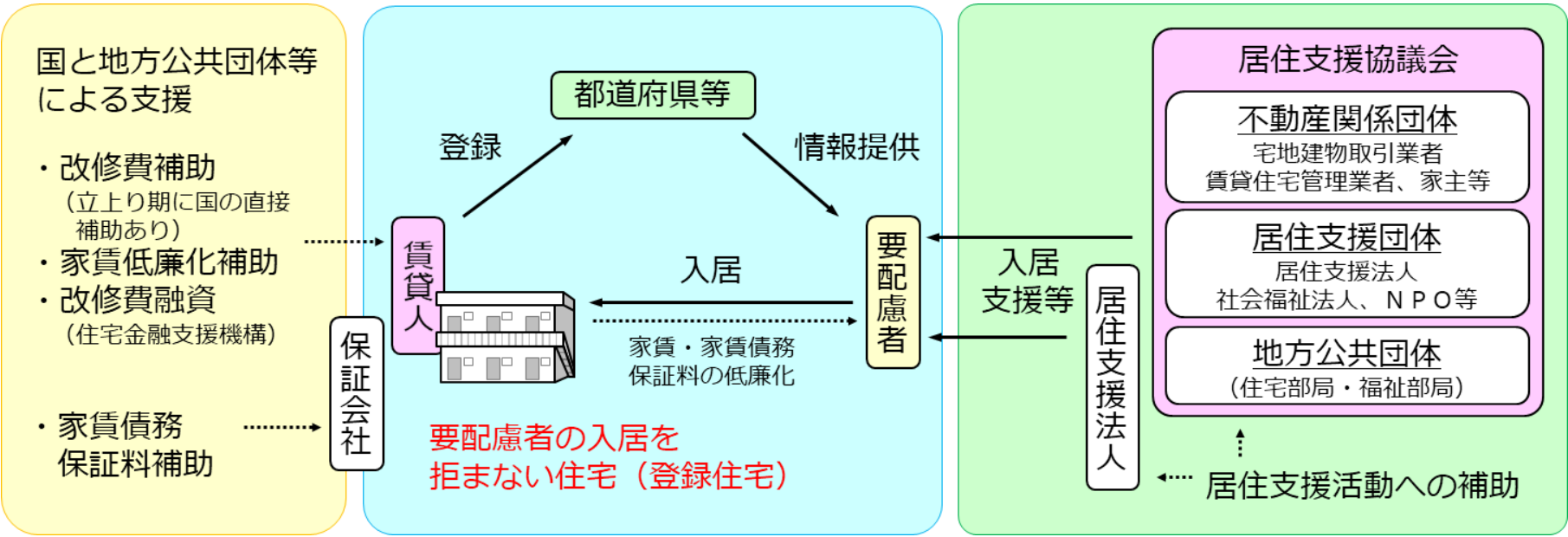
① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 専用住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

3つの要素で構成

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



居住支援の新たな仕組み

▶ 新たな住宅セーフティネット制度の活用

市区町村居住支援協議会の設置や都道府県居住支援協議会の活用

「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の実施や、地域の居住支援ニーズの把握を通して**市区町村居住支援協議会を設置**した地域もあります。居住支援協議会という、自治体（福祉・住宅部局）・福祉事業者・不動産業者による協議、協働の場があることで、担当者が変わっても仕組みを継続しやすくなるというメリットがあります。

一方で、場があるだけではその機能を活かしきることは難しくなります。

居住支援協議会において「住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居促進」のほかに、「空家等対策」「移住政策」といった**他の目的もあわせて検討する仕組みをつくったり、それぞれで部会を立ち上げたりして**、協議会の場を継続的に機能させることができるよう、工夫してみるのも1つの方法であるといえます。

「居住支援法人」として都道府県からの指定を受ける

居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定する法人（NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益法人を含む）、社会福祉法人、居住支援を目的とする会社等）です。都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することができます。

団体は、居住支援法人の指定を受けることで支援措置を受けられます。また、都道府県居住支援協議会が指定法人のネットワーク化を行い、協働することも期待されます。

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

居住支援法人の行う業務

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

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

居住支援法人への支援措置

居住支援法人が行う業務（左記①～④）に係る活動に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円）。

[H30年度予算]重層的住宅セーフティネット構築支援事業（6.5億円）の内数

様々な観点から「居住支援」の大切さを見る

🕒 外国人材の受入れ、共生のための総合的対応策（外国人材の受入れ・共生に関する関係閣僚会議,平成30年12月25日）

【概要】我が国に在留する外国人は近年増加(264万人)、我が国で働く外国人も急増(128万人)、新たな在留資格を創設(平成31年4月施行)

⇒外国人材の適正・円滑な受入れの促進に向けた取組とともに、外国人との共生社会の実現に向けた環境整備を推進する。
今後も対応策の充実を図る。

【対応策】

外国人との共生社会の実現に向けた意見聴取・啓発活動等
生活者としての外国人に対する支援

一部抜粋

住宅確保のための環境整備・支援

- 賃貸人・仲介事業者向け実務対応マニュアル、外国語版の賃貸住宅標準契約書等の普及（8言語対応）
- 外国人を含む住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録・住宅情報提供・居住支援等の促進

外国人材の適正・円滑な受入れの促進に向けた取組
新たな在留管理体制の構築

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）

福祉分野の制度は、対象別・場面別に細かく分かれています。担当課同士の情報共有を密に行うことがポイントになります。また、介護保険計画を始めとする各種計画策定のタイミング、スケジュール感を把握しておくことも大切なことです。

住宅確保要配慮者等に対する居住支援施策（見取り図）（案）						
住宅確保要配慮者等に対する効果的な居住支援の実現に向けては、①居住支援協議会が関係者の連携ネットワークを構築しつつ、②ハード面の供給、③連帯保証人・緊急連絡先の確保、④入居支援等、⑤生活支援の提供、の5本柱で進めていくことが必要。						
対象者 支援施策	低所得者 (生活保護受給者含む)	高齢者	障害者	子育て世帯 (ひとり親・多子世帯)	DV被害者	児童養護施設 退所者
関係者の連携	居住支援協議会(基礎自治体レベルの活動の充実)★					
ハード面の供給	保護施設★ 無料低額宿泊所等	特別養護老人ホーム★ 認知症高齢者グループホーム▲ 養護老人ホーム★ 軽費老人ホーム★ 有料老人ホーム★ サービス付き高齢者向け住宅★	障害者グループホーム(※2) (共同生活援助を行う場)▲ 福祉ホーム★		婦人保護施設● 婦人相談所一時保護施設● 母子生活支援施設★	
	公的賃貸住宅(公営住宅・地域優良賃貸住宅等)★					
	民間賃貸住宅(新たな住宅セーフティネット制度):①登録住宅(入居拒否しない住宅)★、②専用住宅(改修費補助・低所得者の家賃低廉化)★【新設】(※1)					
連帯保証人・緊急 連絡先の確保	居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度):①居住支援法人による家賃債務保証●、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
	家賃債務保証会社(民間):①一定の要件を満たす家賃債務保証会社を登録☆、②住宅金融支援機構による家賃債務保証保険【新設】(※1)					
入居支援等 (相談、住宅情報、契約 サポート、コーディネート 等)	社会的養護自立支援事業(仮称)★ (ひとり親及びDV被害者は、母子生活支援施設や婦人保護施設等の施設退所者に限る)					
	居住支援協議会★、居住支援法人(新たな住宅セーフティネット制度)【新設】●(※1)					
生活支援 の提供	生活困窮者自立支援制度(居住支援)★					
	居住の安定確保支援事業 (生活保護受給者)★	地域支援事業▲ (高齢者の安心な住まいの 確保に資する事業) (介護予防・日常生活支援 総合事業) 介護保険サービス▲	地域移行支援▲ 地域生活支援事業 (居住サポート事業等)★ 障害福祉サービス等 (居宅介護・地域定着支援等) ▲	母子・父子自立支援員★ ひとり親家庭等 日常生活支援事業★ ひとり親家庭等 生活向上事業★	婦人保護事業★	社会的養 護自立支 援事業 (仮称)★ 児童養護 施設退所 者等に対 する自立 資金貸付 事業●
	保護施設★ 一部の無料低額宿泊所等		日常生活自立支援事業			
【施策】 ■:国交省 ★:都道府県、市町村 ●:都道府県 ▲:市町村 【実際の措置等】 ☆:国 ★:都道府県、市町村 ●:都道府県 ▲:市町村						

(※1) 新たな住宅セーフティネット制度については、関連法案を平成29年2月3日に閣議決定
(※2) 課題である障害者の高齢化・重度化に対応するため、重度障害者に対応したグループホームを創設予定(H30年度～)
(※3) 高齢者向けの施策として、上記のほか「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」により、①住まいの確保支援、②入居支援及び生活支援を実施(H26～)



様々な団体のパンフレットを活用しよう

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会〔ちんたい協会〕では、家主さん・行政担当者・宅建業者および管理業者・空き家所有者に向けて、計11種類のパンフレットが公開されています（平成31年3月現在）。

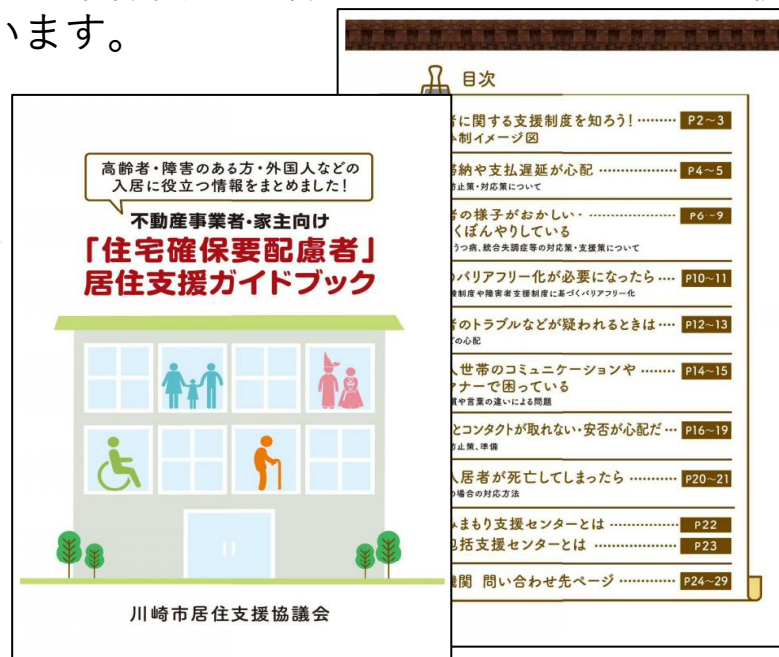


ちんたい協会HPにて
公開されています。
<https://www.chintai.or.jp/>

さらに、川崎市居住支援協議会においては、不動産事業者・家主向けに「住宅確保要配慮者」居住支援ガイドブックが公開されています。家主の方々に対して、住宅確保要配慮者の受け入れを前向きに検討していただくためのツールとして作成されたものとなっています。

川崎市居住支援協議会HPにて公開されています。
<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000084646.html>

様々な自治体、団体のパンフレットの活用や、公開されているものを参考に各地域の実情に合わせたパンフレット等を作成することで、居住支援の更なる普及啓発が進みます。
ぜひ、ご活用ください！



福祉分野

地域包括ケアシステム

団塊の世代が75歳以上になる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても、自分らしい暮らしを人生の最後まで継続できるよう、個々の高齢者の状況やその変化に応じて、住まい、医療、介護、予防、生活支援を、継続的かつ包括的に提供する仕組みをいう。地域包括ケアシステムの実現に向けて、日常生活圏域（中学校区等おおむね30分以内に必要なサービスを提供できる圏域）で地域包括ケアを有効に機能させる地域の中核機関として、地域包括支援センターの制度化が2005(平成17)年の改正介護保険法に盛り込まれた。また2011(平成23)年の同法の改正においても同様の趣旨の改正が行われた。

地域共生社会

「地域共生社会」とは、制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が『我が事』として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて『丸ごと』つながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会を目指すもの。

社会福祉協議会

社会福祉法の規定に基づき組織される地域福祉の推進を目的とする団体で、一般的には、「社協」の略称で呼ばれる場合が多い。市区町村を単位とする市区町村社会福祉協議会、指定都市の区を単位とする地区社会福祉協議会、都道府県を単位とする都道府県社会福祉協議会がある。社会福祉を目的とする事業を経営する者および社会福祉に関する活動を行う者が参加するものとされており、さまざまな福祉サービスや相談、ボランティア活動や市民活動の支援、共同募金など地域の福祉の向上に取り組んでいる。介護保険制度下のサービスを提供している社協もある。

社会福祉法人

社会福祉事業を行うことを目的として社会福祉法に基づいて設立された法人をいう。社会福祉法人は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律や公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律に規定される公益法人よりも、設立要件を厳しくしており、公益性が極めて高い法人であるといえる。このため、自主的な事業経営の基盤強化、透明性の確保、提供するサービスの質の向上といった観点が求められる一方、税制上の優遇措置などがとられるといった特徴がある。介護保険制度下のサービスを提供する主な法人の1つである。

生活困窮者自立支援制度

働きたくても働けない、住む所がない、など、生活に困っている方の生活の自立に向けて、自立支援相談による支援プランの作成、住宅確保給付金による家賃相当額の支給、就労準備支援、家計相談、就労訓練、子どもの学習支援等の支援を行う制度（支援内容によっては一定の資産収入要件を満たしていることが条件になる）

<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000073432.html>

養護老人ホーム

65歳以上で、身体・精神または環境上の理由や経済的な理由により自宅での生活が困難になった方を入所させ、食事サービス、機能訓練、その他日常生活上必要な便宜を提供することにより養護を行う施設。身の回りのことは自分でできる方が対象であり、自立した生活が継続できるよう、構造や設備の面で工夫されている。

※特に注のないものについては、医療福祉機構 用語集等より転載

<https://www.wam.go.jp/content/wamnet/pcpub/kaigo/handbook/dictionary>

住宅分野

※主に「新たな住宅セーフティネット法に関連して」

住宅確保要配慮者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく下記の方々

- ① 低額所得者（月収15.8万円(収入分位25%)以下）、② 被災者(発災後3年以内)
 - ③ 高齢者、④ 障害者、⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
 - ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者
 - ・外国人等(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
 - ・東日本大震災等の大規模災害の被災者(発災後3年以上経過)
 - ・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
- ※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、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れる。

居住支援協議会

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

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。平成31年3月1日時点で全国に76の都道府県居住支援協議会、市町村居住支援協議会が設置済みで、現在、市町村居住支援協議会設置の促進を図っている。

協議会の主な活動内容は以下の通り。

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

居住支援法人

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第40条に基づく法人。住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

※ 必ずしも上記すべての業務を行わなければならないものではない。

指定の要件等は、都道府県によって異なる。

平成31年3月1日時点で、35都道府県の154法人が指定を受けている。

- ・法人属性別では、株式会社およびNPO法人の指定が多い状況
(全体の約75%)

登録住宅

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）によって制度化された、要配慮者の入居を拒まない住宅のこと。
(通称 セーフティネット住宅)

サブリース※

不動産会社等が貸主から賃貸物件を一括または部分的に借り上げ、入居者に転貸する方法。貸主にとって、一定の家賃が保証されるとともに、入退去に関する手続きや家賃の集金業務などから開放されるメリットがあるとされる。居住支援団体が安定的な物件確保のための方法として活用している場合もある。

* 国土交通省は、任意の登録制度として、賃貸住宅管理業者登録制度を実施している。

※以外は国土交通省資料より引用・抜粋。※は事務局作成