

住宅確保要配慮者の 「住まい」と「住まい方」の支援について

- 0. 全体像
- 1. 背景、制度、見取り図
- 2. エンドユーザー向けの居住支援
- 3. 家主向けの居住支援
- 4. 居住支援協議会への期待

2018.3.28

井上由起子(日本社会事業大学 専門職大学院)

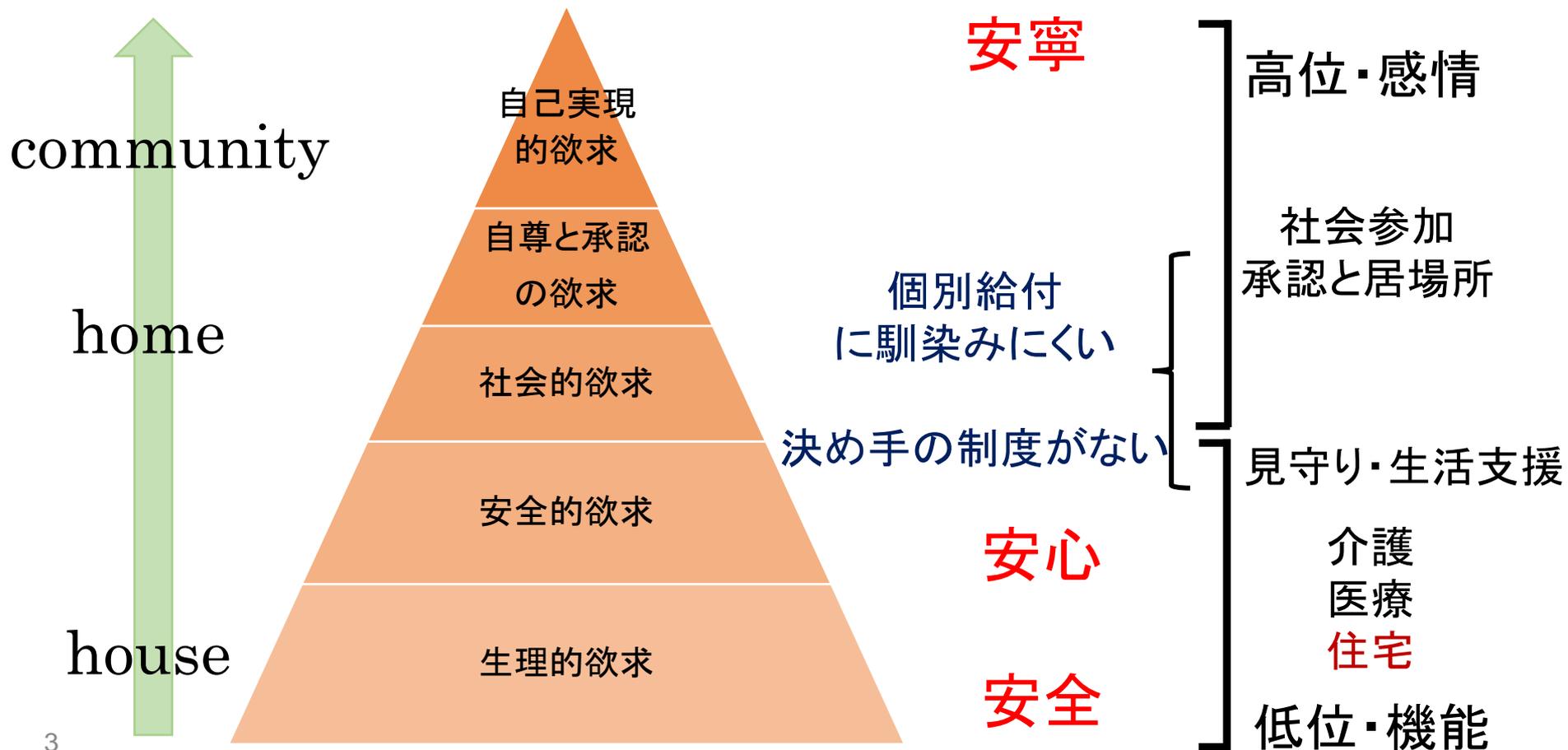
主

(あるじ)

住まいは生活の基盤

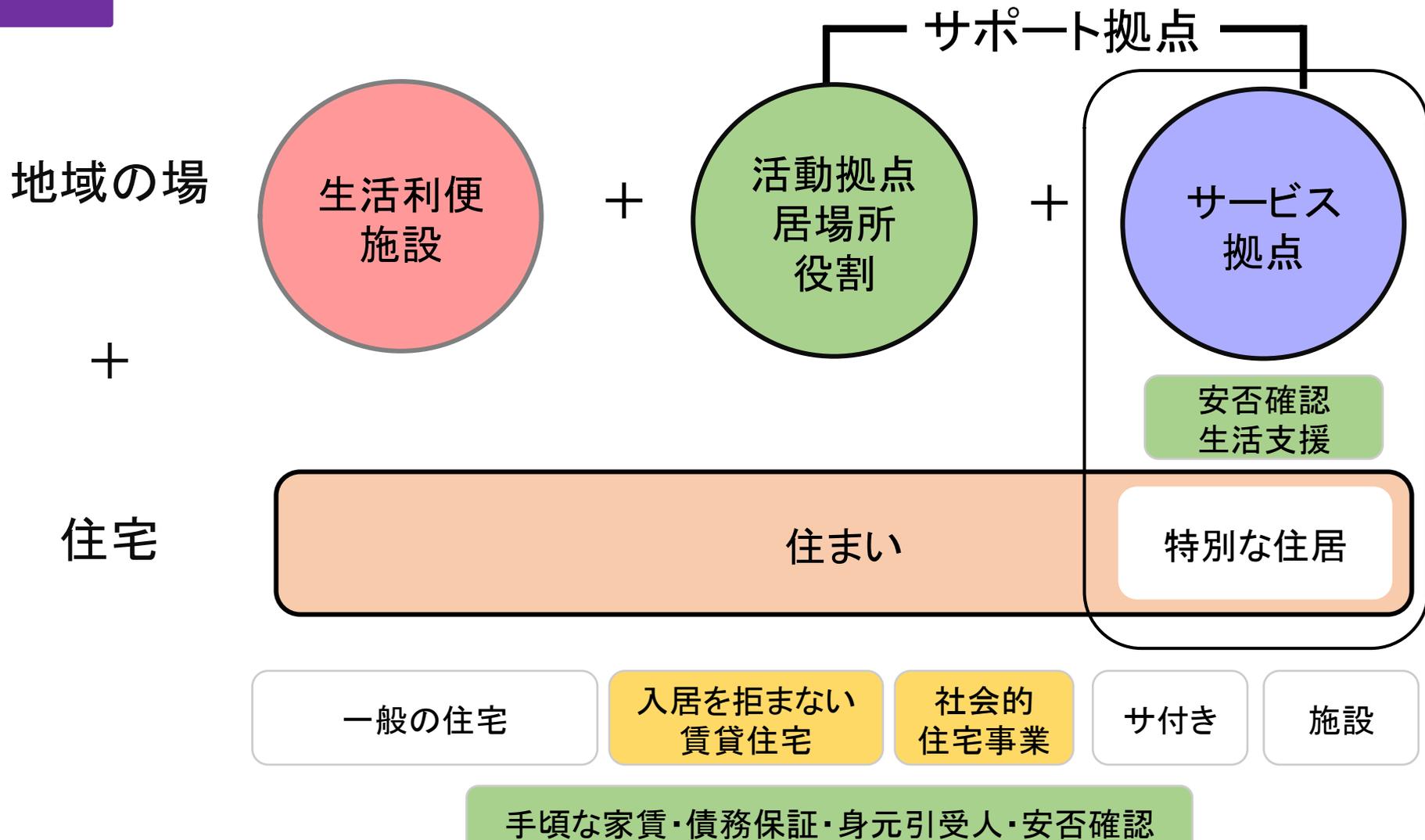
ハウジングファースト(米国)

福祉は住宅にはじまり住宅に終わる(北欧)

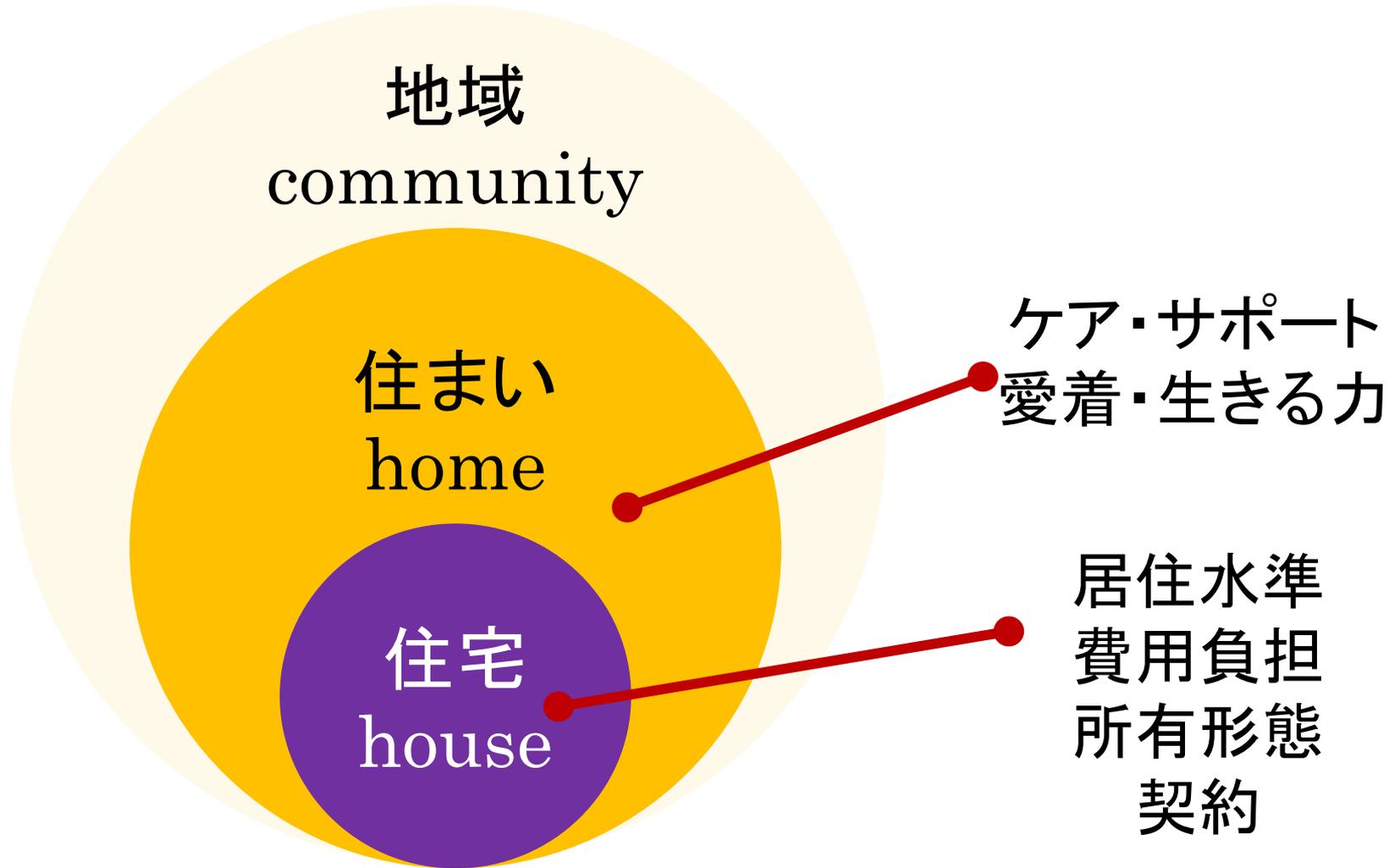


まちの人
(関係性・役割・他者・承認)

目指す居住モデル

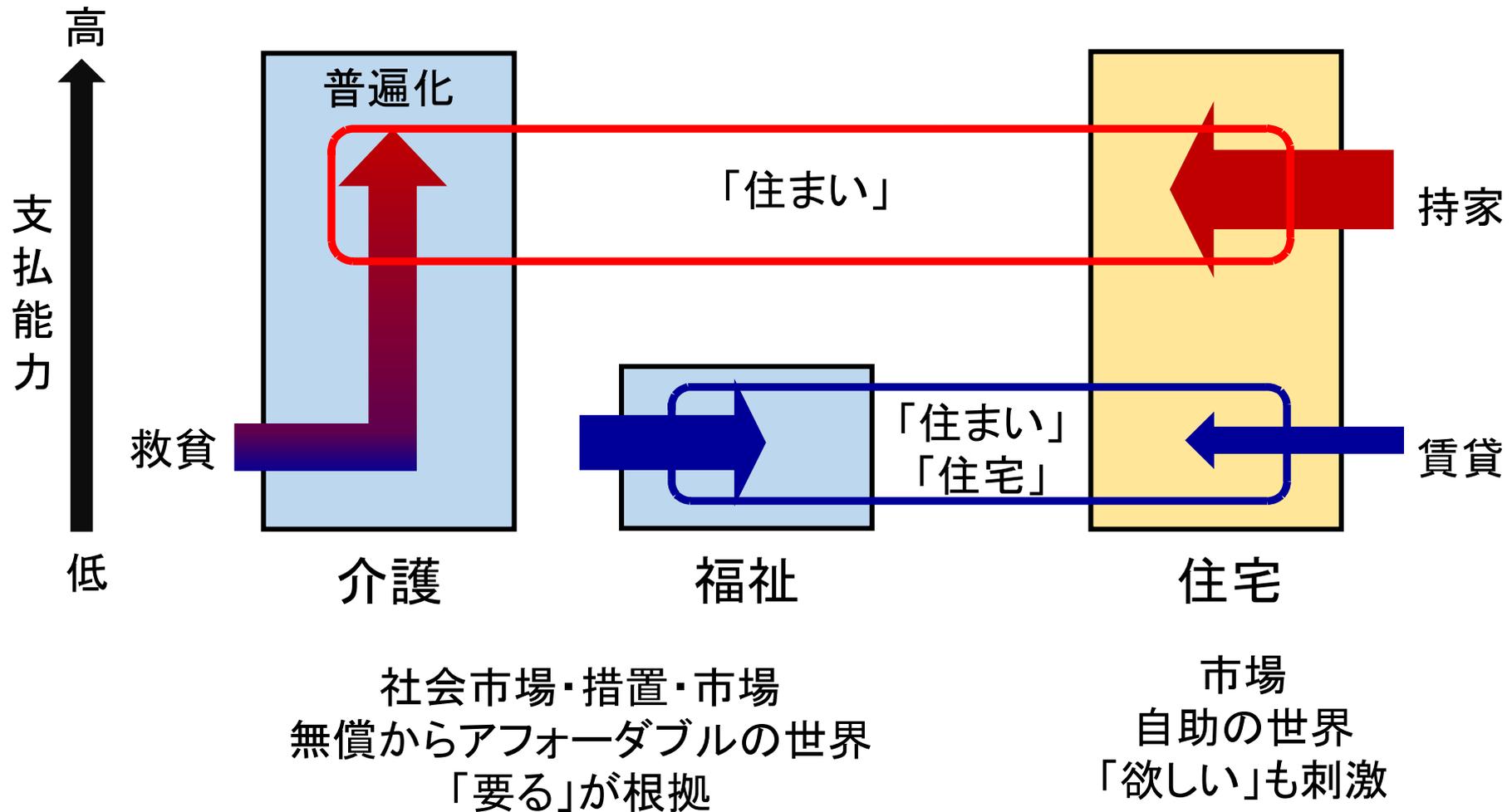


言葉の定義



6 housing home dwelling

見取り図：住宅政策と福祉政策



どの文脈/観点から住まいを語っているか

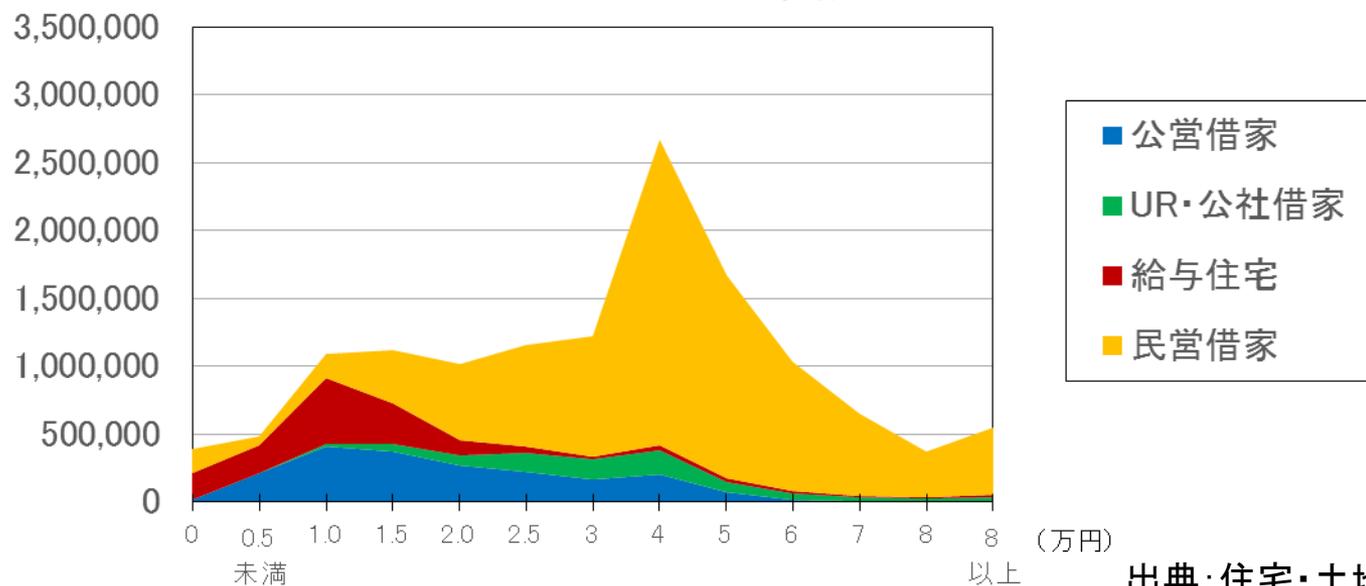
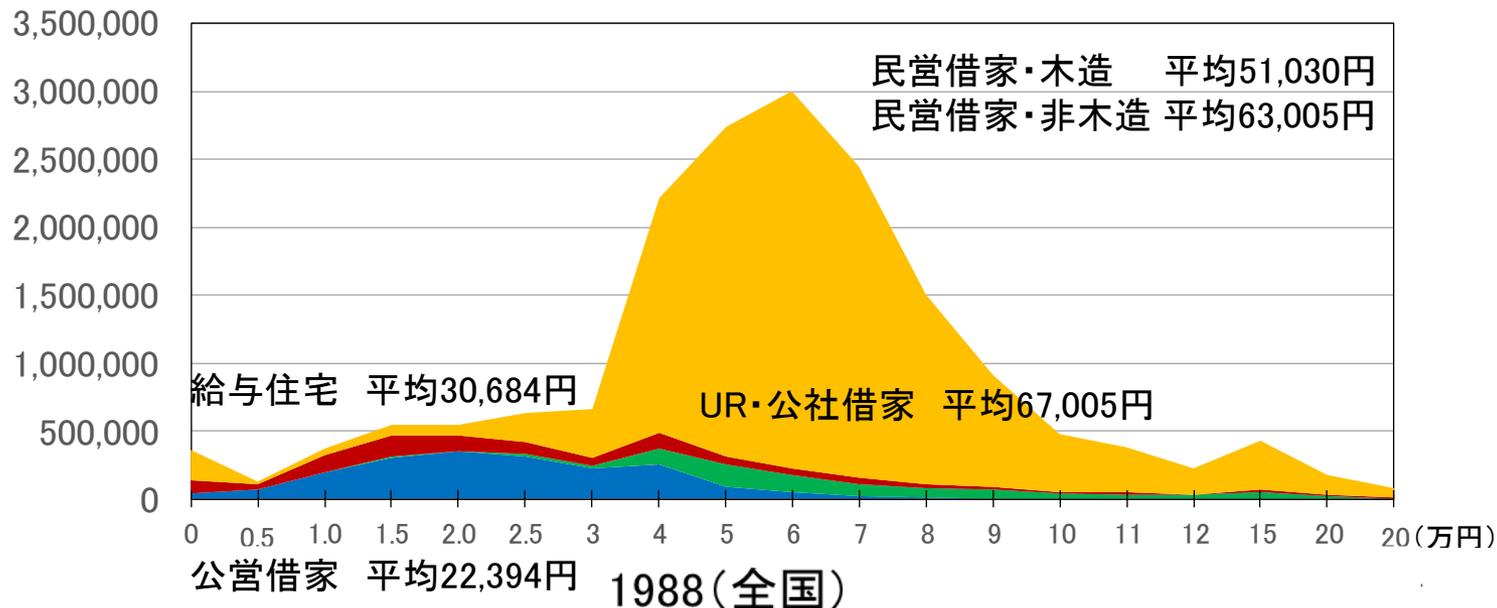
背景・制度・見取り図

背景：住宅を巡って起きている変化

- **高齢期における住み替えニーズの増加**
 - ・退職による収入減、単身化、住宅の老朽化・維持管理、長寿化
- **一方で、賃貸住宅への転居が困難**
 - ・年齢による差別、保証人/身元引受人の確保、手頃な価格の物件
- **高齢者や障害者に消極的な不動産の世界**
 - ・孤独死、将来的な不安、家賃滞納、近隣トラブル(大家)
 - ・契約までに要する時間の長さ、入居後の手間、残置物(仲介業者)
- **介護は不要だが、生活支援などは必要な方の存在**
 - ・安否確認、生活支援
 - ・集いの場・居場所
- **地域包括ケア・共生社会による地域居住の推進**
 - ⁹・障害者の地域移行(知的、身体、精神)、高齢者の在宅ケアの推進

データ：家賃分布 1988と2013

2013(全国)

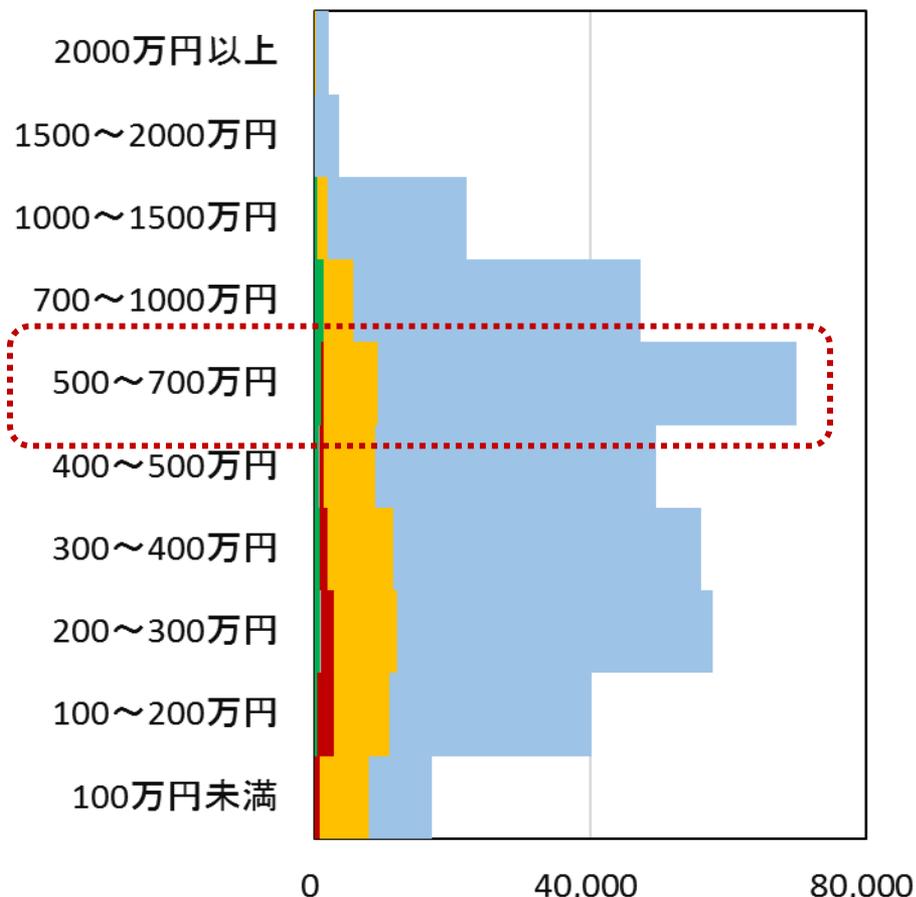
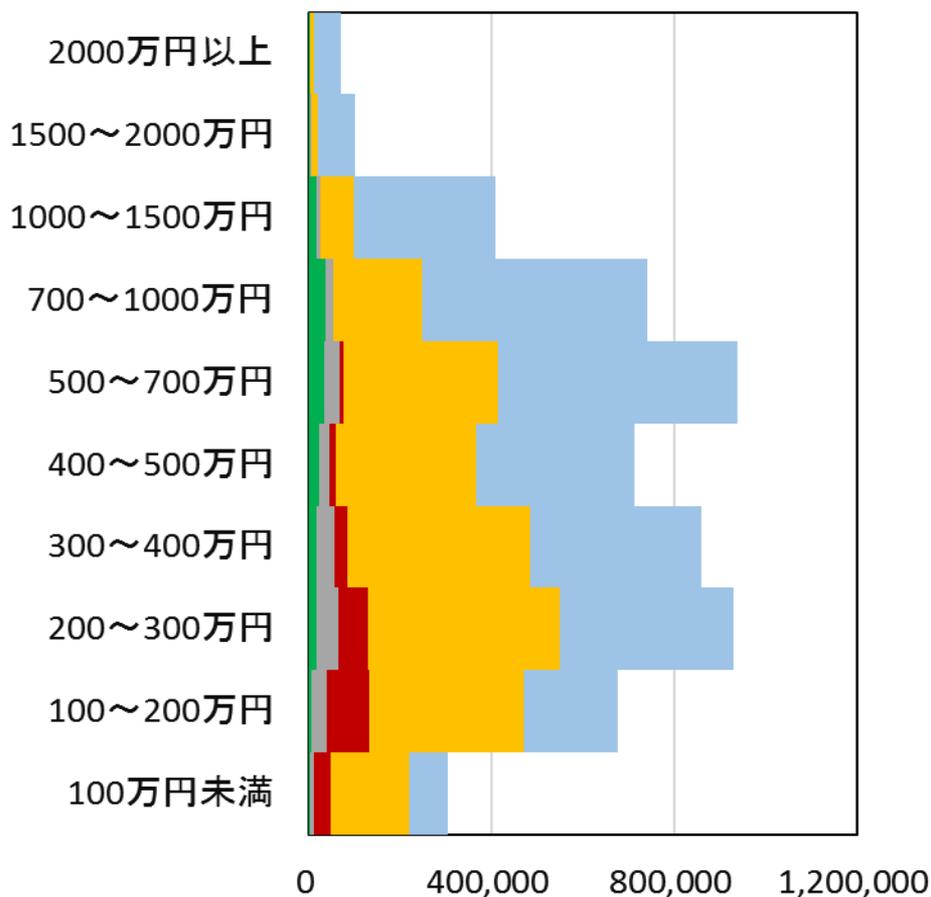


出典：住宅・土地統計調査(総務省)

データ：住宅の所有 都市と地方

2013(東京都)

2013(富山県)



■ 給与住宅

■ UR公社借家

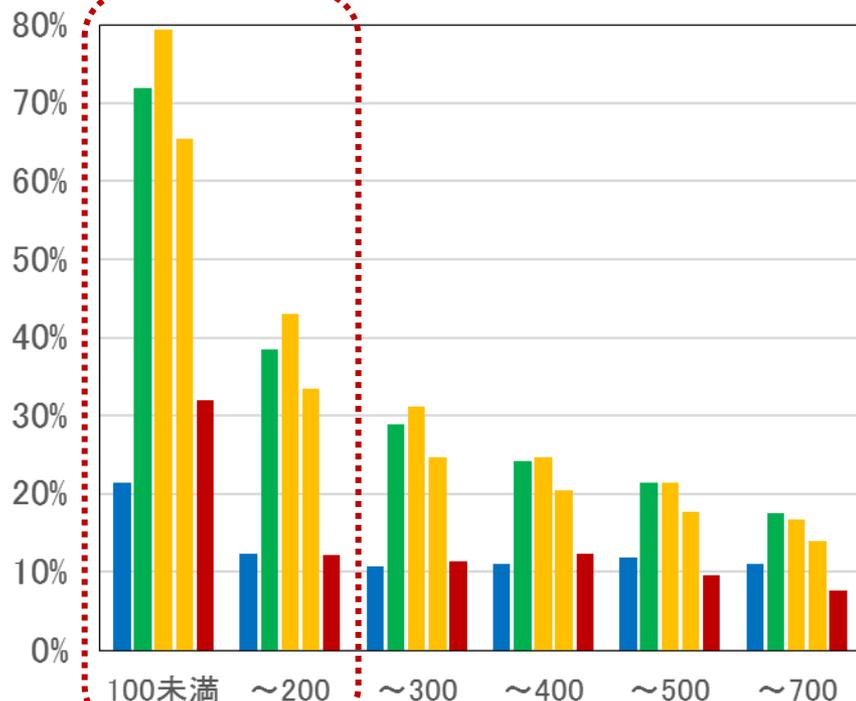
■ 公営借家

■ 民営借家

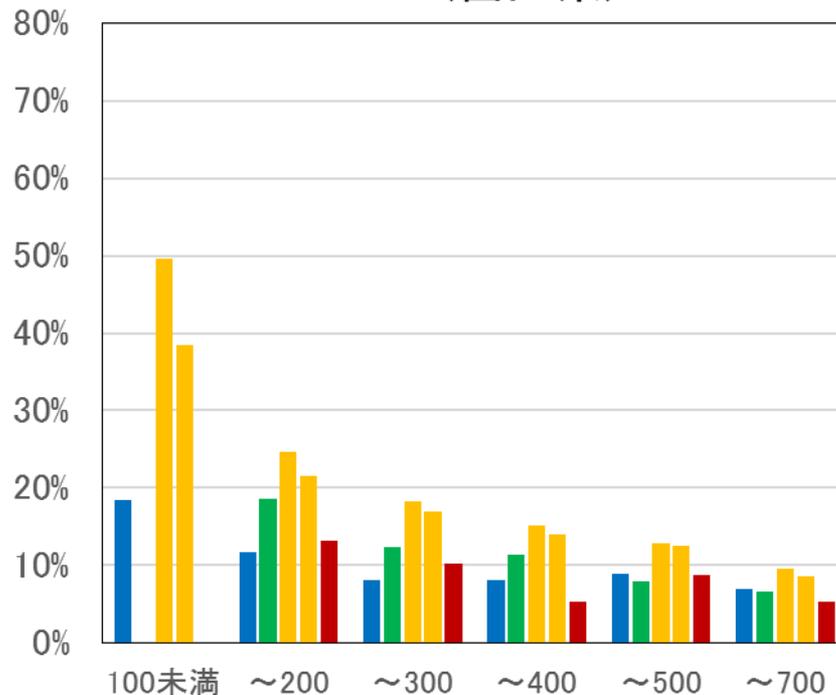
■ 持家

データ：住宅の費用負担 都市と地方

2013（東京都）



2013（富山県）



■ 公営借家 ■ UR・公社借家 ■ 民営借家・非木造 ■ 民営借家・木造 ■ 給与住宅

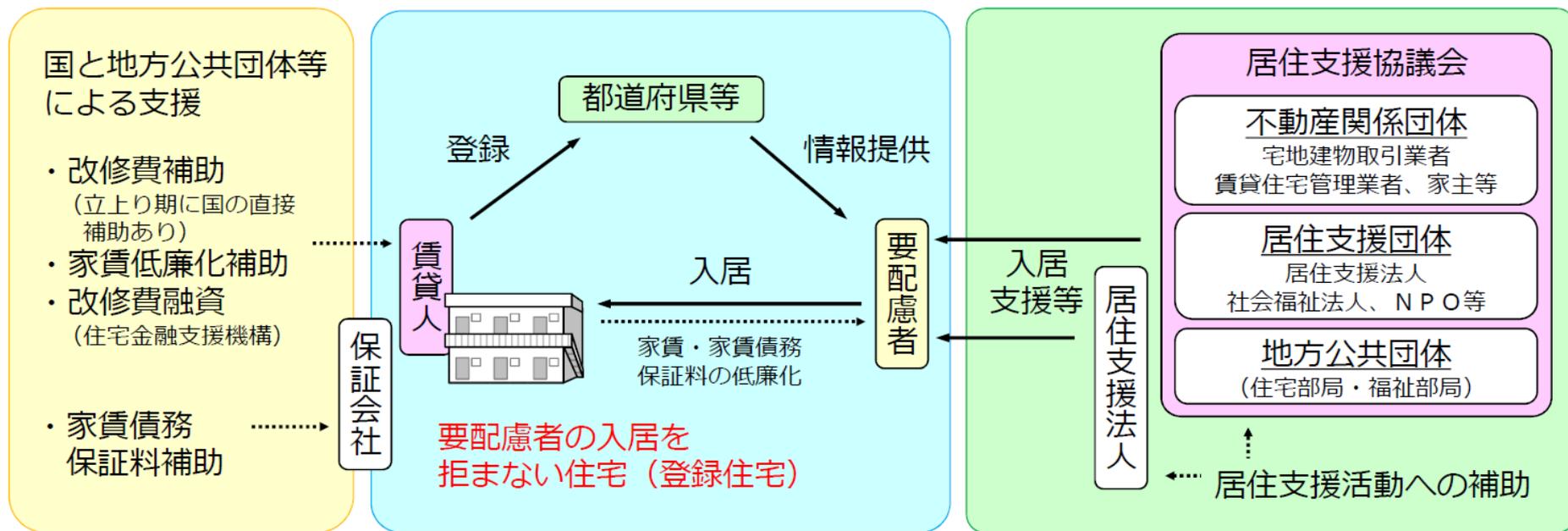
月額家賃(家賃0円を含む)を12倍し、世帯年間収入(10区分)の区分の上限額で除した割合
 (例えば、年間家賃46.3万円で、世帯収入が100~200万円なら、 $46.3 \div 200$ で計算)
 実際の負担よりかなり低めに出ていることに留意(実際の負担はもっと重い)

制度：新たな住宅セーフティネット制度

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



制度：要配慮者の範囲と登録基準

住宅確保要配慮者の範囲

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

国土交通省令で定める者

- ・外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者等)
 - ・東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
 - ・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
- ※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

住宅の登録基準

- 規模
 - ・床面積が一定の規模以上であること
 - ※ 各戸25㎡以上
ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、18㎡以上
 - ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準
- 構造・設備
 - ・耐震性を有すること
 - ・一定の設備(台所、便所、洗面、浴室等)を設置していること
- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと
- 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

共同居住型住宅の基準

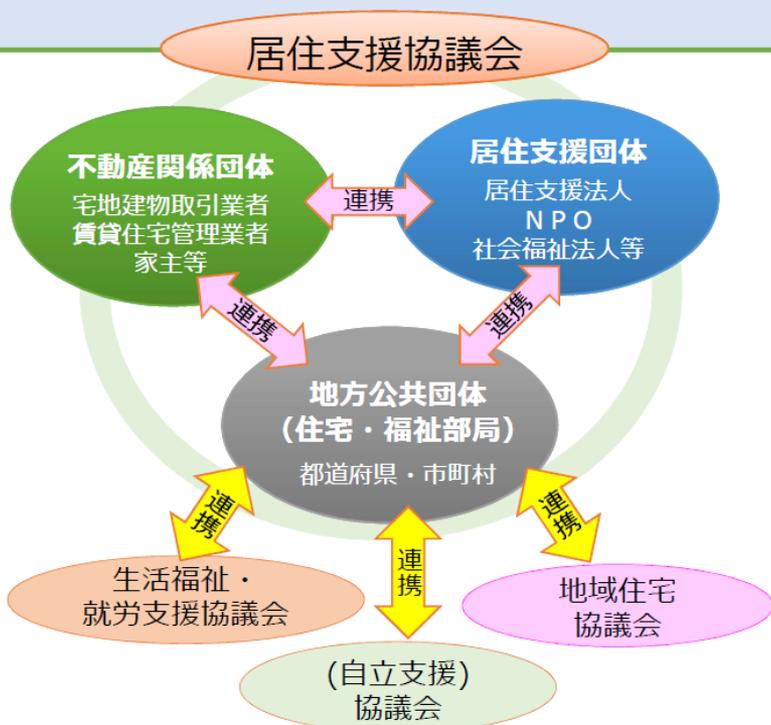
- 住宅全体
 - ・住宅全体の面積 $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上 (N:居住人数、 $N \geq 2$)
- 専用居室
 - ・専用居室の入居者は1人とする
 - ・専用居室の面積 9㎡以上(造り付けの収納の面積を含む)
- 共用部分
 - ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室(場)、浴室又はシャワー室を設ける
 - ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

- ※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能
- ※ 1戸から登録可能

制度：居住支援協議会と居住支援法人

居住支援協議会の概要

- 居住支援協議会は、住宅セーフティネット法に基づき、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設立
- 要配慮者向けの住宅情報の提供や相談、紹介等の支援を実施
- 平成30年1月末現在69協議会が設立（47都道府県、22区市町）



居住支援法人の概要

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

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

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

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

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

見取図：現時点の居住支援全体像

個別支援
(ミクロ)

- 分野別で「住まい＋支援」
高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（高齢）
自立生活援助（障害）
生活困窮者地域居住支援事業（生活困窮）
社会的養護自立支援事業等（社会的養護）
- 住宅で横串
住宅ソーシャルワーカー事業など（埼玉県社会福祉協議会）

ツール
福祉部局
各種事業



支援につながる相談窓口

物件に関する相談会・マッチング

ツール
居住支援
協議会

体制支援
(メゾ)

- 登録住宅（入居を拒まない賃貸住宅、物件への経済的支援）
- サービス開発（債務保証、身元引受人、安否確認、生活支援）
- ネットワーク（情報共有・普及啓発）

プラットフォームづくり

エンドユーザー向け居住支援

エンドユーザー向け居住支援の位置づけ

不動産

相談支援特化型

Linkage

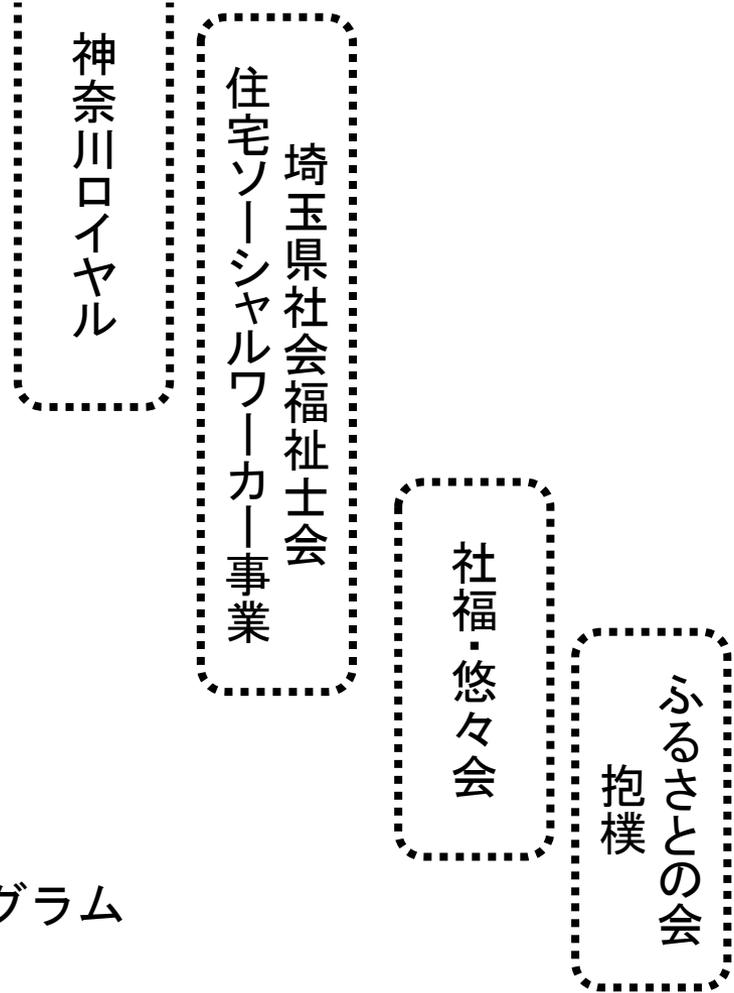
- ・協力的な仲介業者の紹介
- ・リスト一覧など情報の一元化

Coordination

- ・契約までの伴走と調整
- ・居住支援を行う専門職

Full integration

- ・資源を一体化させた新たなプログラム
- ・事業型の居住支援



事業併設型 福祉

埼玉県社会福祉士会

住宅ソーシャルワーカー事業

住宅ソーシャルワーカー事業

- 2010年～ 埼玉県福祉事務所から受託
 - ・ 生活保護受給者の無低額宿泊所等からの転宅
 - ・ 寄り添い型の包括的支援
 - ・ 延べ4,000人の生活の再出発に立ち会う

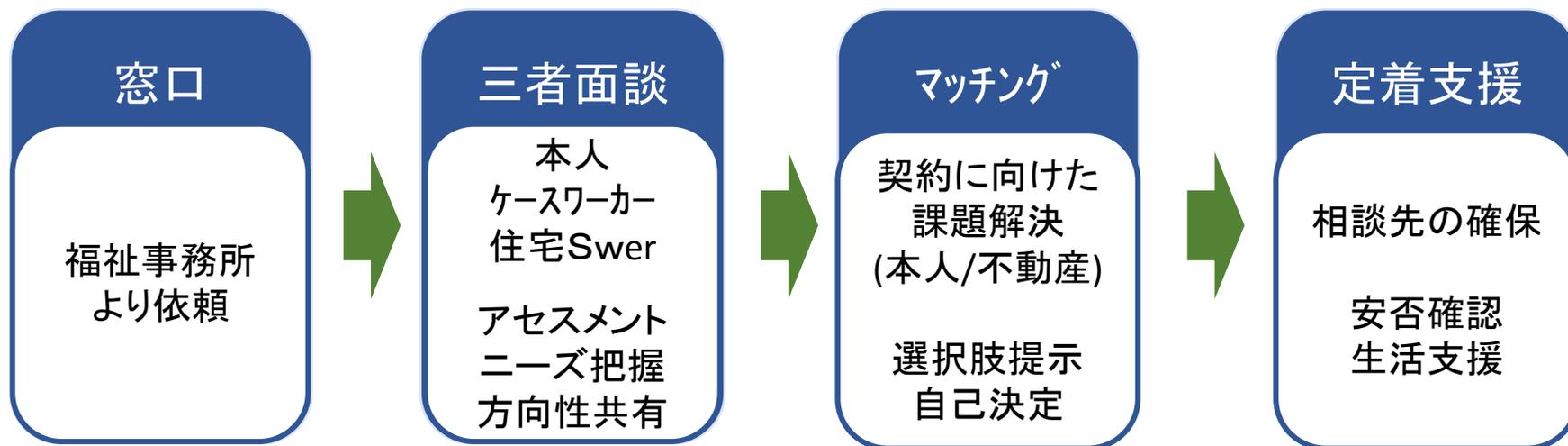
埼玉県居住支援協議会：住まい安心支援ネットワーク

- 2016年～ 埼玉県居住支援協議会の正会員として
 - ・ 個別入居支援と地域定着支援
 - ・ 2016年度 相談件数9、入居支援件数5
 - ・ 2017年度 相談件数36、入居支援件数15

埼玉県社会福祉士会

住宅ソーシャルワーカー事業

住宅ソーシャルワーカー事業

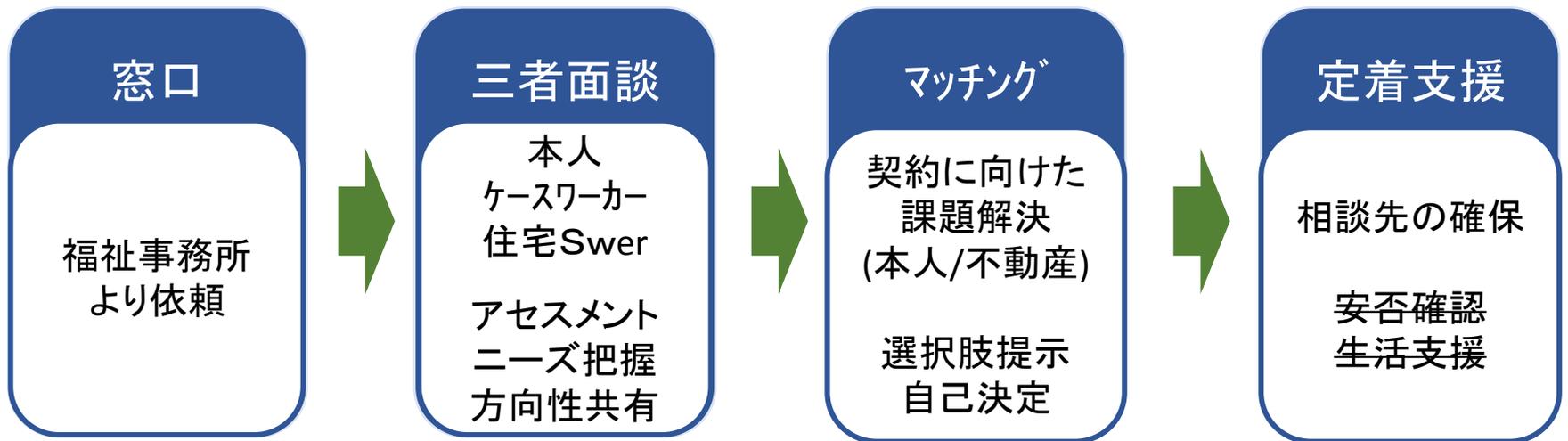


- ・ 70代、男性、生活保護、外国人世帯
- ・ 妻の急逝により高額家賃となり福祉事務所から転居指導で支援開始
- ・ **転宅検討に先駆けて在留資格の変更**を支援(日本人配偶者→永住者)
(非課税証明書、身元保証書、医師の診断書等)
- ・ 現在と近いところでの転居希望、物件情報の提供と助言

埼玉県社会福祉士会

住宅ソーシャルワーカー事業

埼玉県居住支援協議会：住まい安心支援ネットワーク

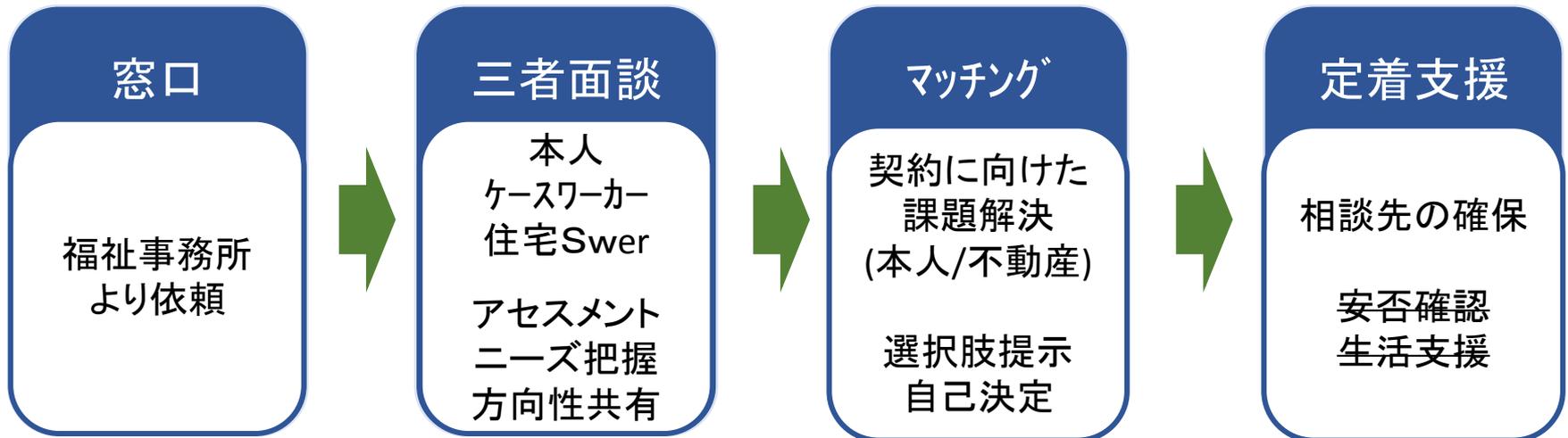


- ・70代、男性、就労し生保廃止となったが退去を迫られている
- ・アセスメントを通じて、**緊急連絡先を引き受けてくれる可能性の親族を確認**
- ・本人に代わって連絡をとる、その後、本人が直接依頼
(**緊急連絡先がいる場合の物件と、いない場合の物件 双方のリスト提示**)
- ・転宅費用は社協から借り入れ可能
- ・**転居後の相談窓口**は生活困窮者自立支援相談センターとなる

埼玉県社会福祉士会

住宅ソーシャルワーカー事業

埼玉県居住支援協議会：住まい安心支援ネットワーク



- ・70代、女性、娘(娘あり)の罹患を契機に持家喪失・アパート転居を迫られた
- ・持家だが娘は乳がん治療中、人員整理の対象となり、売却予定
- ・「売却後は、別々に暮らしたいので自分の住まいを見つけて欲しい」と言われたが、不動産会社で断られ、途方にくれて相談会に来所
- ・就労中で所得もあることから、リスト先の不動産屋を紹介したが先方からSOS。対応し、契約に至る。今後を見据えて、生活困窮者自立支援相談センターにも情報提供。介護予防の視点から地域包括の紹介を今後行いたい。

一人ひとり違う。先は見据えているけど、同じ感覚にならない。自分の支援をふりかえる機会を常にもつようにしています。自分主導にならない。違和感をもち続けること。ご本人に選択肢を提供する場面、その瞬間を大切にしています。

その人の再出発、門出に立ち会えること。山を乗り越えて、家を確保する。彼ら、彼女らがそれを乗り越えて、基盤としての家を確保し、安心して暮らしてゆけること。それに立ち会えることが、この仕事のすばらしさです。

- 1988年ホームレス支援から出発、様々な居住タイプ

住宅確保支援

協力不動産会社、家賃保証、互助会

見守り付き地域居住

協力不動産会社、家賃保証、互助会、見守り

見守り付き地域居住

大家（サブリース）、家賃保証
管理人配置、安否確認、相談員派遣

生活支援付き共同居住



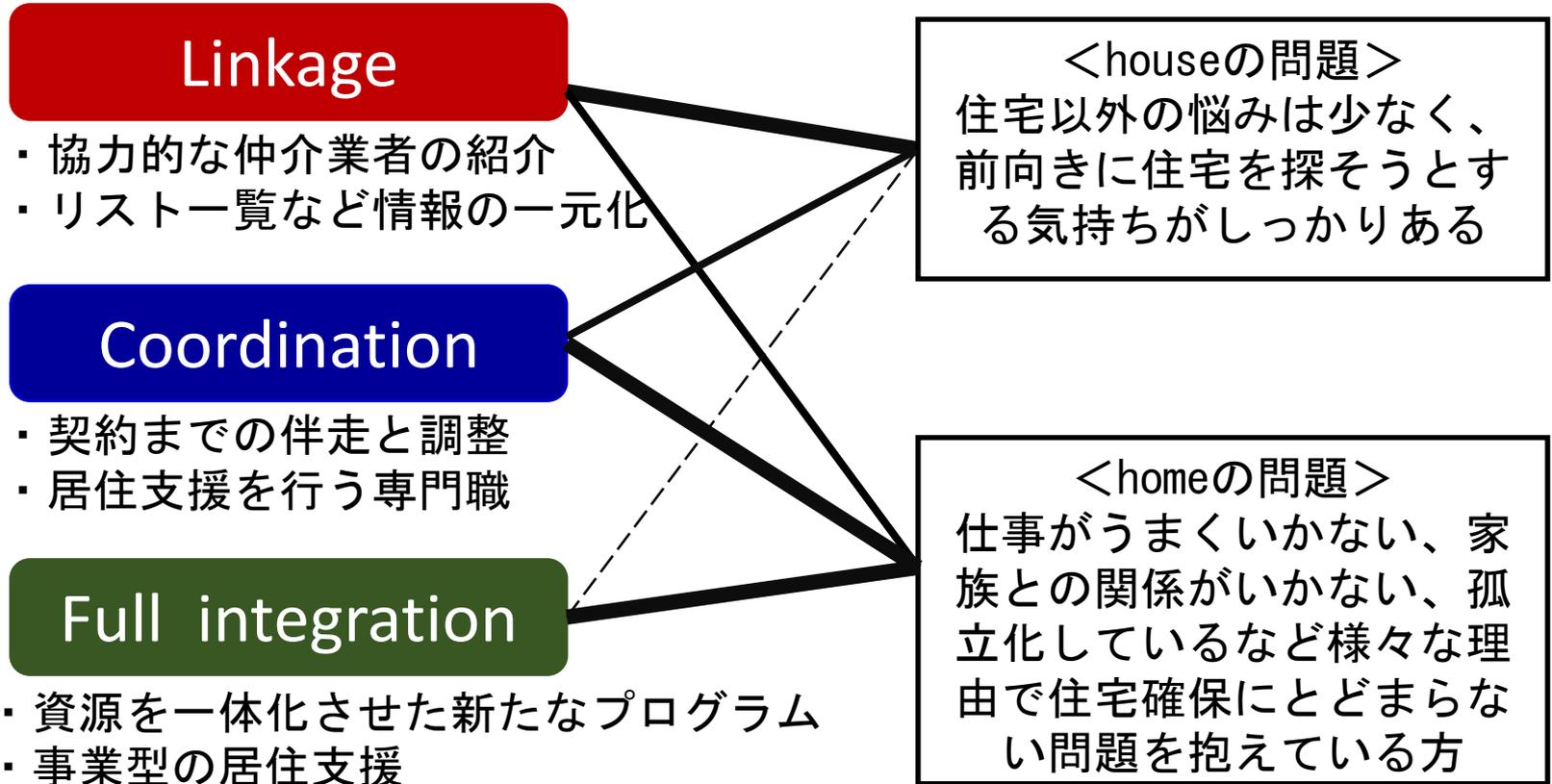
無料低額宿泊所
ボランティアセンター
自立生活サポートセンター
デイ
レストラン

居住支援への示唆

- エンドユーザーの支援タイプの見極めが必要

<機能からみた類型化>

<こころからみた類型化>



サービス業 → ヒューマンサービス（対人支援）
財：介護、医療、訴訟、相続、**住宅**

居住支援への示唆

- 一元化された相談窓口の設置
 - ・ まちの不動産屋での途方に暮れる体験
- 居住を支援する相談援助職の存在
 - ・ 福祉制度や社会資源を調整しつつ寄り添って支援できる人
 - ・ 背景にある課題、アセスメントシート
 - ・ 選択肢の提示、自己決定の尊重、自立支援、生活再建
- 仲介業者・管理会社・家主との協働
 - ・ 信頼関係、彼らのリスク軽減の取り組み
 - ・ 協力的な仲介業者・管理会社・家主の開拓

- 定着支援とその後



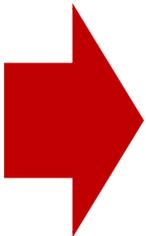
家主向け居住支援 (含む仲介業者・管理会社)

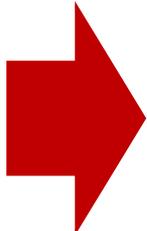
大家さんは、これから10年、20年という長いつきあいになる。とても重い決断をされている。だからこそ、大家さんや不動産屋さんとの信頼関係が欠かせません。

埼玉県社会福祉士会住宅ソーシャルワーカー

3 制度：借地借家法と家主

- 賃借人の保護
 - 家主による契約更新の拒絶の難しさ（正当事由）
 - 家賃増額の難しさ（相当と認める額）
 - 地代家賃統制令（家賃高騰を抑制、1986年廃止）

 「貸す側の制限をすることで、
家主に賃借人を実質的に保護させている」
「借りてる人は保護されるが・・・」

- 
- 高齢者や障害者の入居拒否
 - 家賃債務保証
 - 保証人/身元引受人

パッケージ化された支援ツール

● 神奈川県あんしんすまい保障制度 あんすまコンパクト

ホームネット

1

週2回の安否確認

決まった曜日、時間帯にかかってくる安否確認電話（音声ガイダンス）に1回ボタンを押すだけの簡単操作で家族等に安否確認メールが届きます。

1 毎週決まった曜日・時間帯に電話がかかります。
(例:毎週、月・木曜日8:00~10:00等)



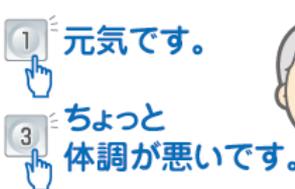
※曜日と時間帯は指定できます。

2 安否確認のメッセージが流れます。



こちらは見まもつ TEL コールセンターです。
本日の体調はいかがでしょう？音声ガイダンスに従ってボタンを押してください。

3 ガイダンスに従ってボタン操作!



出られない場合は、1時間後を目安に再度お電話致します。

4 操作結果を指定連絡先最大5名(申込者含む)にメール通知

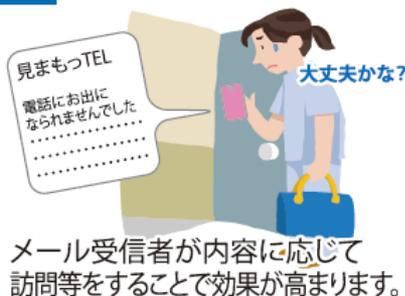


※応答が無かった場合はその旨を知らせるメールを通知

5 心配する方々へ安心をお届けします。



6 早期発見をサポート



メール受信者が内容に応じて訪問等を行うことで効果が高まります。

週2回安否確認
居室内孤独死補償
(上限100万円)
月額1500円
(一部不動産手数料)

葬儀の実施
残置物片づけ
月額4000円

実際の登録先

神奈川県、京都市、本別町、沖縄県、福岡県などで実績あり

借り上げ(サブリース)による家主支援

日本地主家主協会

社会福祉法人悠々会

空き家を借り上げ

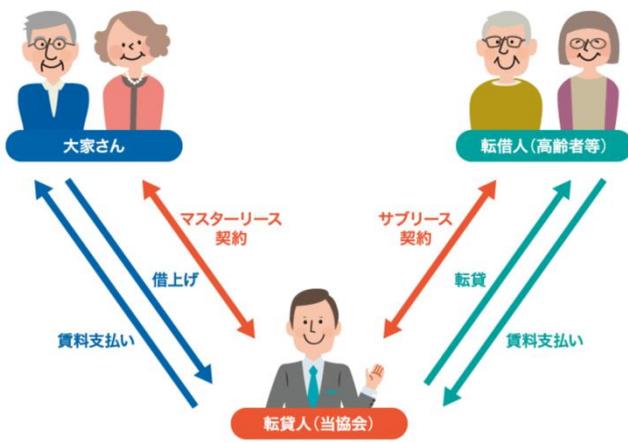
×

住宅確保要配慮者に転貸

(家賃滞納、孤独死、残置物撤去を肩代わり)

×

安否確認・生活支援 + 共同リビング



■東京都地域居住支援事業■

<高齢者の方へご注意>
 ・本物件は、バリアフリー対応しておりません。
 ・洗面トイレが向しの3高ユニットバスです。
 ・電気コンロとなります。(ミニキッチン)
 ・状況での引渡しになります。
 ・当方指定の見守りサービスに加入して頂く必要がございます。(無料)



賃貸マンション	
調布	
1R・1K	
賃料	43,000円
礼金	1ヶ月 敷金1ヶ月
〒	182-0033
所在地	調布市富士見町2
交通	●京王線 調布駅 徒歩12分
部屋番号	101・102・103・105
築年数	築造コンクリート造 4階建
床面積	16.7㎡・16.2㎡
設備	洋6
築年月	平成3年2月 築年数 2年間
管理費	0円
種別	空 A棟 B棟 C棟
保証	保証あり(保証料別途)
募集期間	即日受付(即日入居可)
募集要項	・年齢: 20歳以上65歳未満 ・収入: 月給15万円以上 ・保証: 保証人必須 ・その他: 募集要項に準じます

転借人: NPO法人 日本地主家主協会
 事務局(調布) 4-32-4 9F
 TEL03-3320-6261 FAX03-3378-4327

調布市: 約6人

東京都地域居住支援モデル事業 (平成28年8月1日施行)

あんしんハウス

住む場所にお困りの方、
 いますぐご相談ください

- ・高齢の方
- ・障がいのある方
- ・軽度の要介護の方
- ・身寄りのない方
- ・生活保護受給の方
- ・保証人のいない方

社会福祉法人悠々会が借り上げた物件を、
 賃貸契約が難しい方々に、
 低価格の家賃でお貸しします

家賃はご予算に応じます

- あんしんハウスの特長
- 自動消火器や見守りシステムを備えたお部屋
 - 買物や通院など、お出かけ支援のサポート付き
 - 月1回の無料ランチ会

町田市: 約20人

3

社会的不動産事業へのチャレンジ

● ふるさとの会の不動産事業部：(株)ふるさと

多数の入居希望！ 紹介物件が不足しております！！



🍀 ご挨拶

お世話になっております。株式会社ふるさとです。
所有されている賃貸共同住宅に空き室がございましたら、是非ご一報下さい。1室から1棟まるごと承ります！
相続された戸建住宅の活用相談も！！
営業担当がすぐにお伺いいたします。

🍀 営業案内

- 1 仲介
- 2 管理
- 3 活用相談



生活保護受給者の居住支援

×

大家の居住支援

×

新たな社会資源開発

×

事業の安定化



サロン



支援付きアパート

社会的不動産事業へのチャレンジ

● ふるさとの会の不動産事業部：(株)ふるさと

オーナー様から「管理」を頂戴して
すぐに着手。

初日 入居者さんに
声を掛け始めました



ゴミ屋敷…
近隣トラブル
退去続出…

ひさしぶりの
満室稼働😊

たった6ヶ月で
復旧しました！

20日後

お隣の入居者さんもお手伝い
くださいました。



「管理」は
ふるさと不動産に
おまかせください

築50年！
まだまだ現役続行

スッキリ
解決

1ヶ月後

スタッフもお手伝い



5ヶ月後

あとは捨てるだけ



6ヶ月経過



3 参考：孤独死現状レポート

- 少額短期保険協会孤独死対策委員会実施
- 少額短期保険会社の家財保険（孤独死特約付）被保険者
- 2015年4月～2016年2月、2,076件の分析結果

	人数	平均年齢	死因	発見までの日数	第一発見者
男	1703人	60.8歳	病死 60.6% 自殺 12.1%	18日	近親者 32.0% 管理会社 27.3%
女	373人	60.7歳	事故 1.4% 不明 25.7%	15日	福祉 19.2% 警察 6.7% 他人 14.7%

	残置物処理費用	現状回復費用	家賃保証額
平均損害額	¥ 201,774	¥ 391,541	¥ 305,399
平均支払保険金	¥ 187,093	¥ 255,455	

居住支援協議会への期待

4 住宅確保要配慮者の推計

- 高齢者の居住支援ニーズ推計シート
 - ・ 潜在的な居住支援ニーズの見える化
 - ・ 住宅・土地統計調査（H25年度）、国勢調査（H27年）から推計

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～

平成29年度老人保健健康増進等事業
「低所得高齢者等住まい・生活支援の取組に関する普及啓発事業」
一般財団法人高齢者住宅財団（平成29年12月）

品川区で推計GO！

I 高齢者世帯の概況把握

0・地域概要（人口、世帯数）平成27年国勢調査

	総数	65歳以上	75歳以上
人口	386,855人	78,247人	36,606人
世帯数	212,286世帯	56,514世帯	28,661世帯

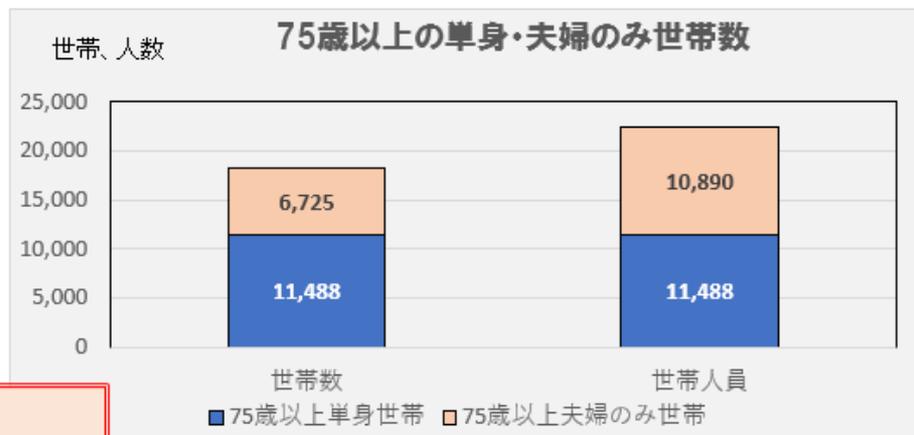
65歳以上世帯人員のいる世帯 75歳以上世帯人員のいる世帯

Focus① 高齢者単身・夫婦のみ世帯（平成27年国勢調査より）

	世帯数	世帯人員
65歳以上単身世帯	22,548	22,548
65歳以上夫婦のみ世帯	14,262	25,855
計	36,810	48,403
75歳以上単身世帯	11,488	11,488
75歳以上夫婦のみ世帯	6,725	10,890
計	18,213	22,378

※世帯数：65歳以上、75歳以上の世帯員のいる世帯

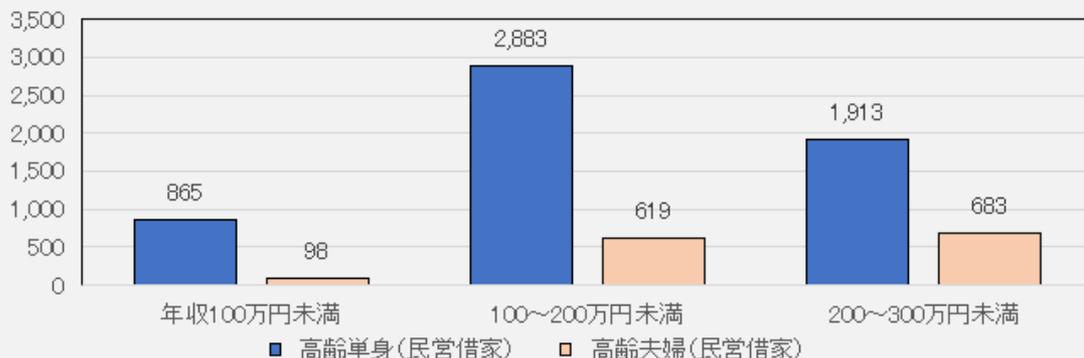
※世帯人員：65歳以上、75歳以上の世帯人員



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

II 潜在的な居住支援ニーズの把握

グラフ エリア 年収別に見た民間借家で暮らす高齢单身・夫婦のみ世帯数 (一部推計値)



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

Focus②-1 潜在的な住宅確保要配慮者

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

民間借家の低所得高齢者世帯数

高齢単身世帯	865	世帯
高齢夫婦のみ世帯	717	世帯
計	1,582	世帯

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

4.7%

※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。

潜在的な居住支援ニーズの合計

	持ち家※1	民間借家※2	計
高齢単身世帯	46	865	911
高齢夫婦のみ世帯	48	717	765
計	94	1,582	1,676

※1 持家低所得×築50年以上の割合

※2 借家低所得世帯

この数値を参考に
各市町村の実情を踏まえ
事業の対象者数を見込む

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

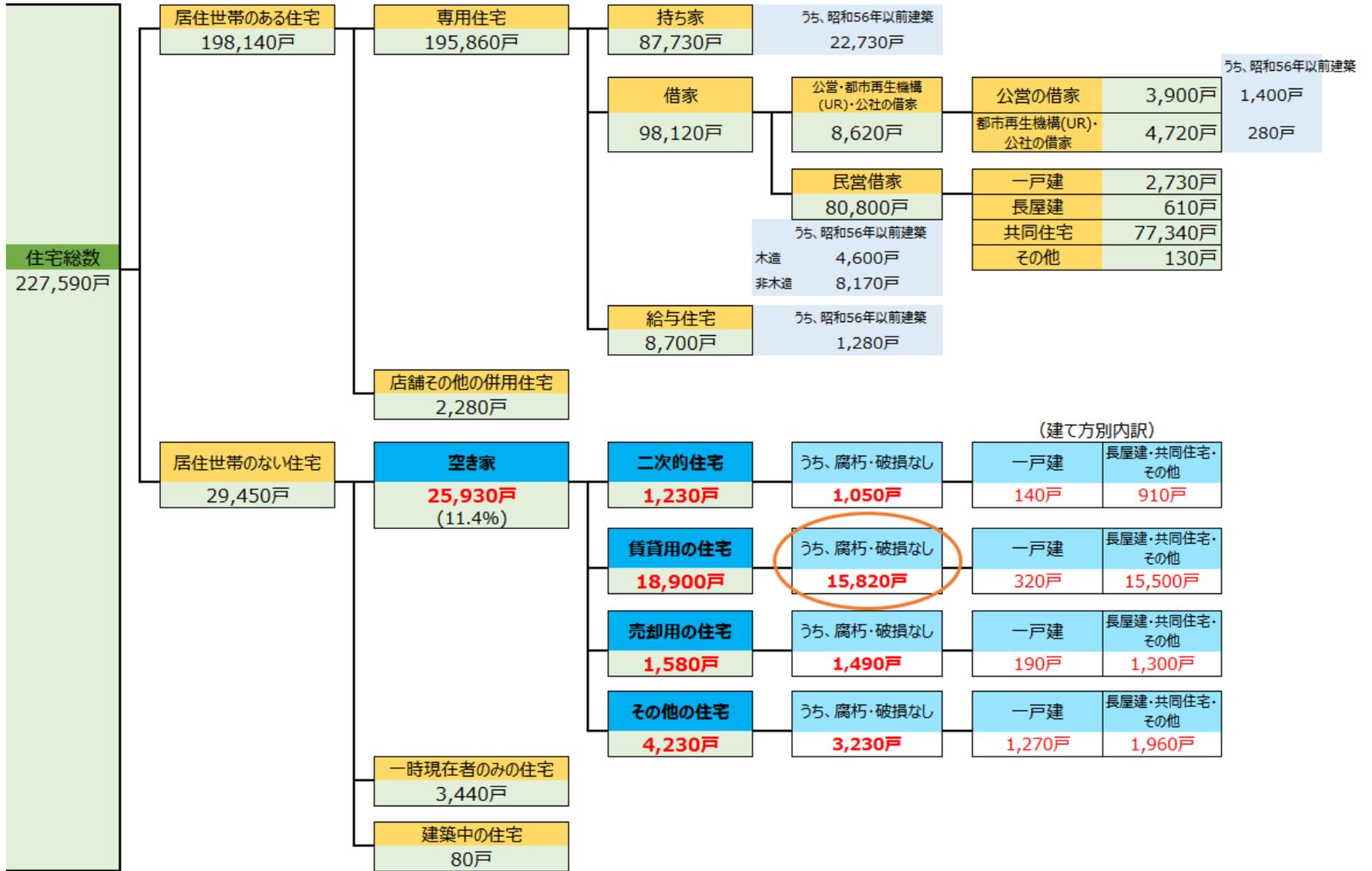
15,820戸

《比較》

Focus③ 管内の有効な住宅資源の確認

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

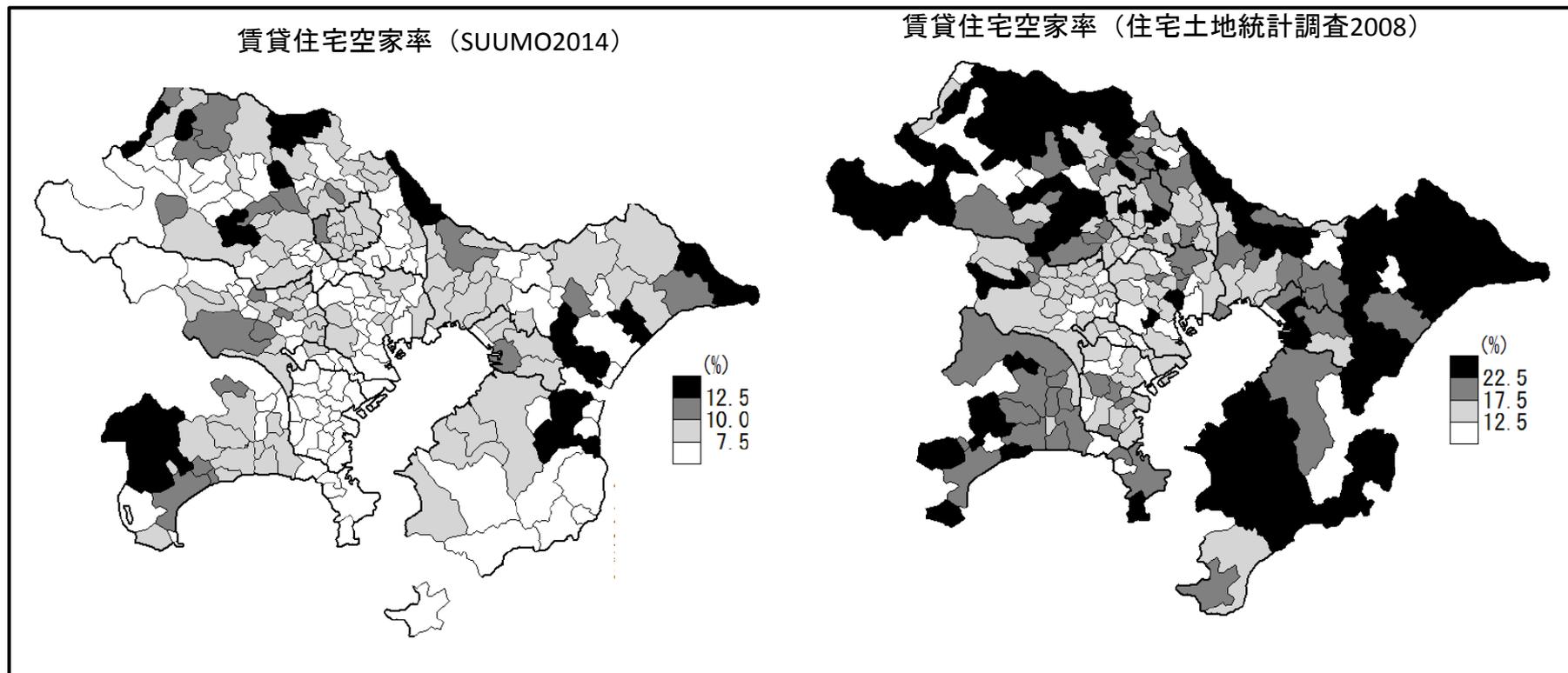
住宅ストックの状況



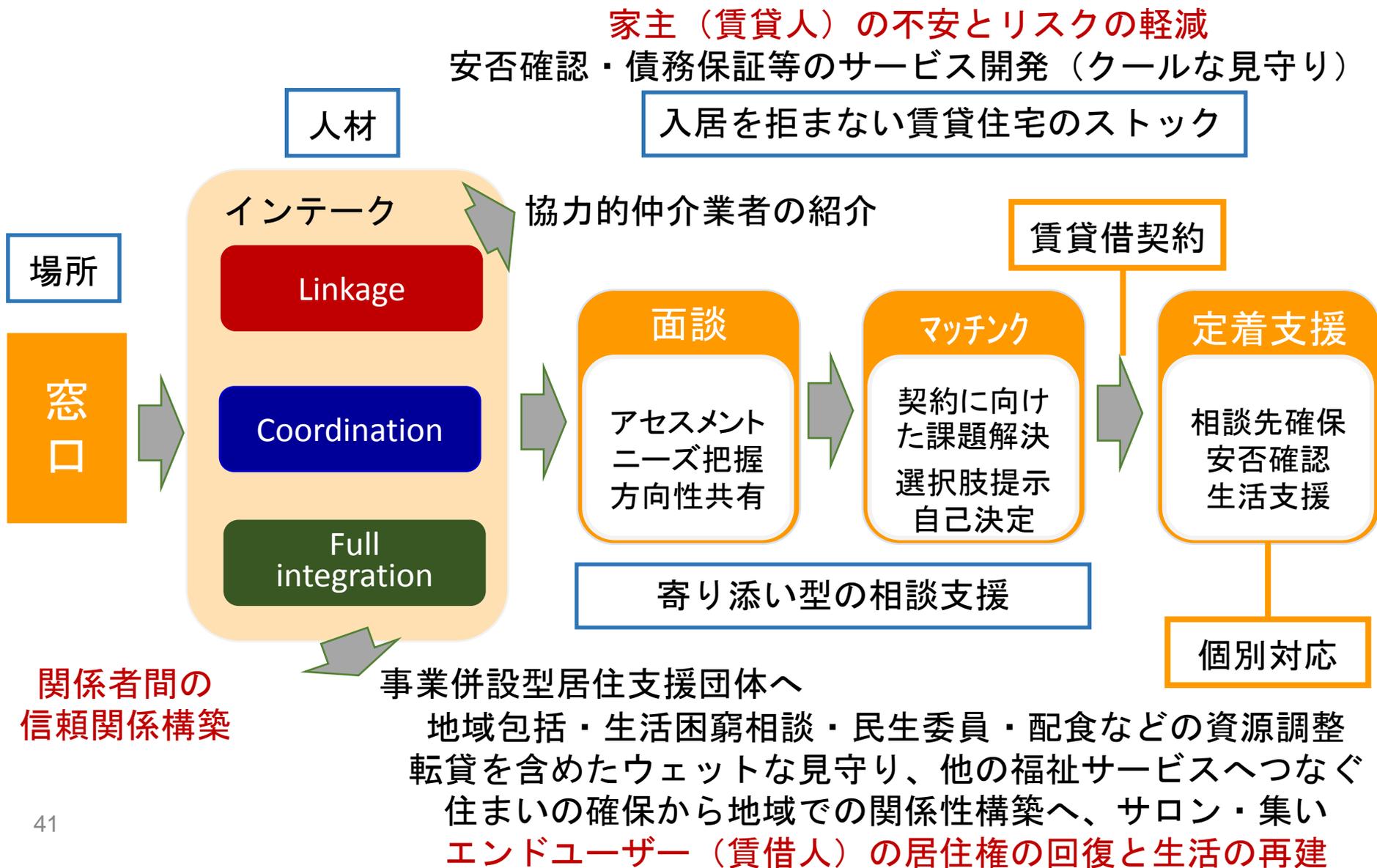
空き家：25,930戸（11.4%） うち賃貸用18,900戸 うち腐朽・破損なし 15,820戸

民間賃貸の空き家の実態

- ・ 「空き家などの居住のない住宅については、住宅・土地統計調査員が外観で判断することにより、調査項目の一部について調査」住宅土地統計調査
- ・ 首都圏の戸建住宅については自治体調査と住調の空家率に乖離あり
(豊島区1.6%、北区5.6%、杉並区0.37%、三鷹市2.15%、福生市7.4%等)
- ・ 賃貸集合住宅については下記のとおり。



居住支援の全体像を支援過程から提示



4

関係者の視点統一 例：家賃保証と滞納

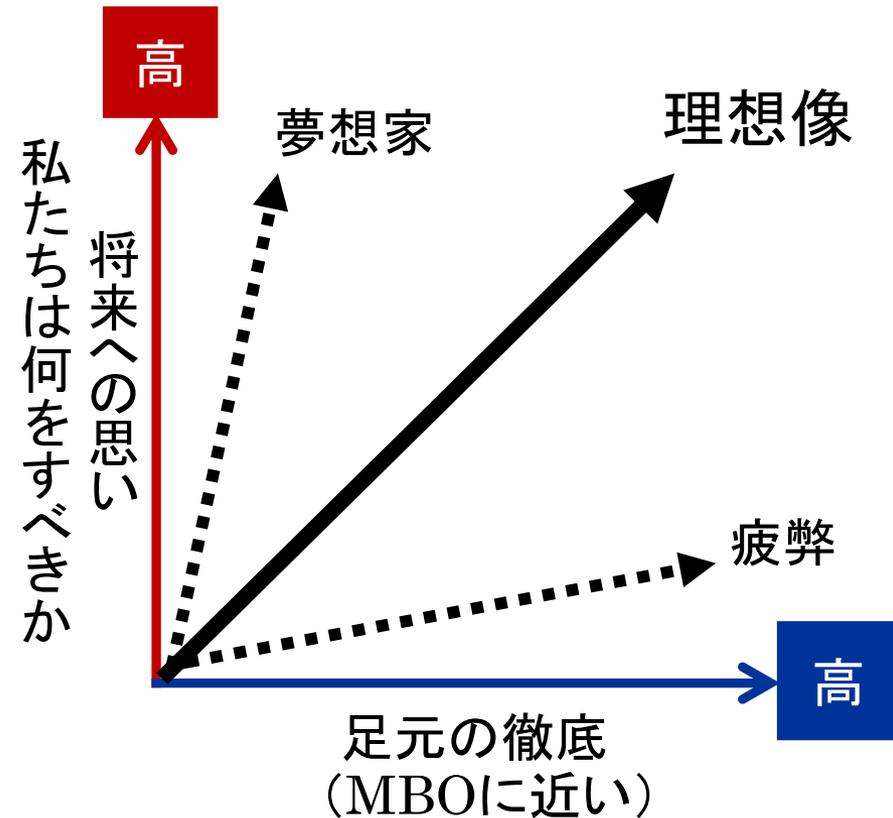
タスクコンフリクト

時に○	×	×
タスク コンフリクト	プロセス コンフリクト	関係 コンフリクト
何を すべきか	権限責任 資源配分 手順 工程	

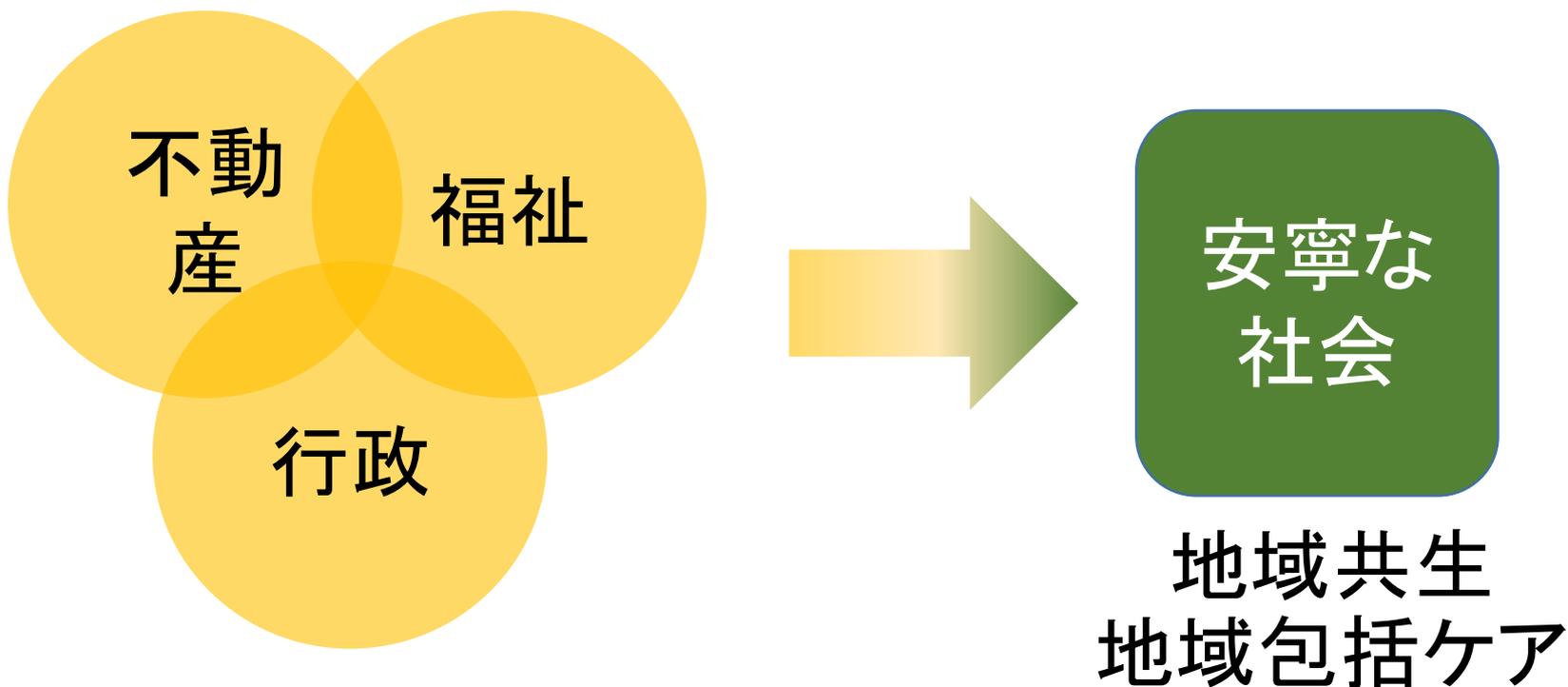
タスクコンフリクトは、タスクが複雑でやりがいのある時は卓越性や創造性の源にもなりうる
 プロセスコンフリクトや関係コンフリクトは協働の有効性を損なう

多職種では認知の対立が起きやすい

「思い」のマネジメント



安寧な社会の実現



このための「住まい」と「住まい方」を保障すること