

東京都居住支援協議会セミナー
—都民の居住の安定確保に向けて—

寄りそい地域事業の可能性 について

2015年10月15日

NPO法人自立支援センターふるさとの会

常務理事 滝脇 憲

法人概要

活動エリア

東京都台東区、墨田区
荒川区、豊島区、新宿区

事業所数: **33か所**

従業員数: **289名**

(常勤67名、非常勤222名)

年間事業規模

平成26年度 **10億4700万円**

〔事業目的〕

認知症になっても

がんになっても

障害があっても

家族やお金がなくても

地域で孤立せず

最期まで暮らせるように



ふるさとの会 関連法人

NPO法人 自立支援センター ふるさとの会

(1999年認証)

ボランティアサークルふるさとの会

(1990年設立 夏祭り・越年事業等)

有限会社ひまわり

(2002年設立 介護事業)

株式会社ふるさと

(2007年設立 不動産事業・賃貸借保証・建物清掃)

有限責任事業組合 新宿・山谷ネットワーク

(2008年設立 就労支援・相談事業)

NPO法人 すまい・まちづくり支援機構

(2009年認証 企画起業支援事業)

更生保護法人 同歩会

(2009年認可 更生保護相談事業)

合同会社ふるさと

(2010年設立 資金調達・経営支援事業)

現在の支援対象者

四重苦※を抱える人

99 人
2015年6月 現在

全体

1168

30代以下	74
40代	99
50代	167
60代	429
70代以上	399

独居

741

30代以下	40
40代	64
50代	113
60代	293
70代以上	231

共居

427

30代以下	34
40代	35
50代	54
60代	136
70代以上	168

65歳以上

655人 56.1%

402人 54.3%

253人 59.3%

3障害・認知症・がん

身体障害	100
知的障害	55
精神障害	224
認知症	106
がん	49
HIV	7
要介護	277

延べ 818 人

身体障害	34
知的障害	19
精神障害	134
認知症	29
がん	27
HIV	1
要介護	101

延べ 345 人

身体障害	66
知的障害	36
精神障害	90
認知症	77
がん	22
HIV	6
要介護	176

延べ 473 人

※「四重苦」とは、要介護高齢（65歳以上）でかつ精神障害、知的障害、認知症、がんのいずれかを抱えている状態を指します。
平成23年10月までの統計では、高齢（60歳以上）で、要介護、精神障害、知的障害、認知症、がんのいずれかを抱える状態としていました。

東京23区 生活保護の高齢者

都外施設入居、4年で2.6倍

東京23区で生活保護を受けながら、都外の高齢者施設に入居している人が、昨年10月現在で約1800人に上っていることが、朝日新聞の調べでわかった。2009年1月の約2・6倍になっていた。

▼3面⇨施設不足で地方へ

厚生労働省によると、生活保護受給者数は戦後最多

同年3月に群馬県渋川市の無届け高齢者施設「静養ホームたまゆら」の火災⇨生活保護受給者ら10人が死亡。介護や生活支援が必要だが、身寄りがなかったり親族に頼れなかったりする高齢の低所得者が、行政の仲立ちで東京から近県の施設に送られている実態が問題化した。生活保護に頼る低所得の高齢者が増え続ける一方、地価が高い都内では受け皿となる施設の整備が進まず、こうした傾向はむしろ拡大している。

23区から昨年10月現在の状況を聞き取り、都の調査記録が残る09年1月、10年



たまゆら火災

2009年3月、群馬県渋川市の無届け高齢者施設「静養ホームたまゆら」の火災で入居者ら10人が死亡。6人は東京都墨田区で生活保護受給者だった。火

災への注意義務を怠ったなどとして運営NPO法人「彩経会」⇨解散⇨の元理事長高桑五郎(88)、元理事久保トミ子(76)の両被告が業務上過失致死罪で起訴され、今月18日に前橋地裁で判決が言い渡される。



認知症になっても

がんになっても

障害があっても

家族やお金がなくても

地域で孤立せず

最期まで暮らせるように

**(株) ふるさとによる
社会的不動産事業**

不動産店をオープンしました！

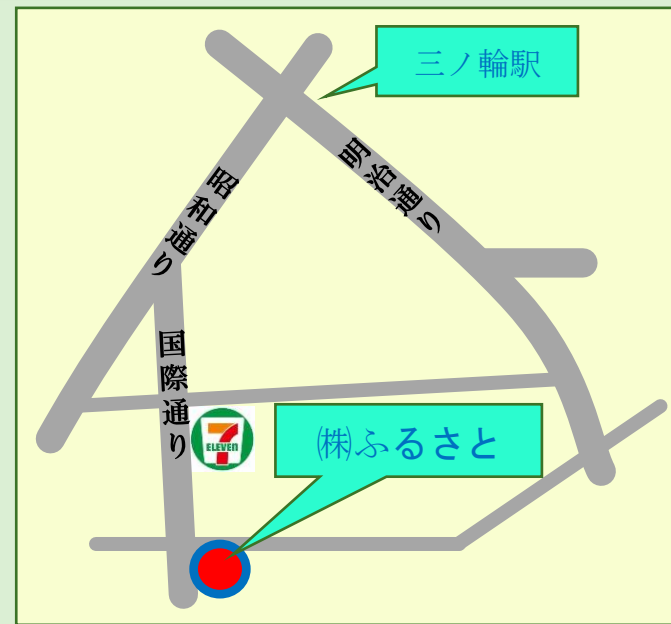
空き室をご紹介して頂ける 大家さんを随時募集しております

🌸 営業案内

1 仲介

2 管理

3 活用相談



株式会社ふるさと

〒110-0012 東京都台東区竜泉3-44-5

東京都知事(1)第97521号(公社)東京都宅地建物取引業協会会員

☎ 03-5808-5205

FAX 03-5808-0446



株式会社ふるさと

賃貸借保証事業

事業内容：賃貸借保証契約に基づき貸主に対して、賃料と原状回復費用の保証を行う。また、NPOふるさとの会地域生活支援センターと連携し、借主が居宅生活を継続できるようにトラブル等を予防、早期発見、対応を行い貸主の安定した賃貸経営のサポートを事業として行う。

不動産店取引実績：都内15区 計89店

累計保証契約：1,824件 (H27年7月末現在)

現契約者：509名 (H27年7月末現在)

不動産賃貸管理・サブリース事業

管理委託：1棟5戸 (H27年7月末現在)

サブリース：7棟28戸 (H27年7月末現在)

荒川ウッディコーポは(株)ふるさとが
居住支援の一環として管理運営する
連帯保証人不要のアパートです

住所：荒川区南千住3-24-15

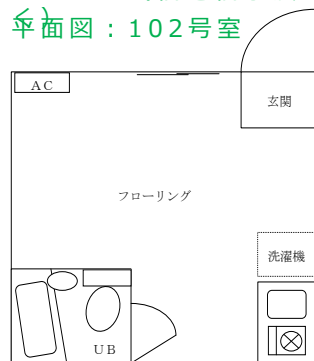
家賃：53,700円

共益費：月々1,000円

敷・礼：家賃2ヶ月分・1カ月

分
契約形態：賃貸借契約
(借地借家法に基づ

平面図：102号室



木造2階建て
1階2部屋、2階2部屋の計4部屋

13.3㎡～15.8㎡

洋間6畳、エアコン

インターフォン

ユニットバス

フローリング

洗濯機置き場

レンジフード付きキッチン

地デジ対応

お問い合わせは

株式会社ふるさと

〒111-0031

東京都台東区千束4-39-

6

TEL: 03-5808-5205

担当：鈴木まで

携帯080-5896-1825



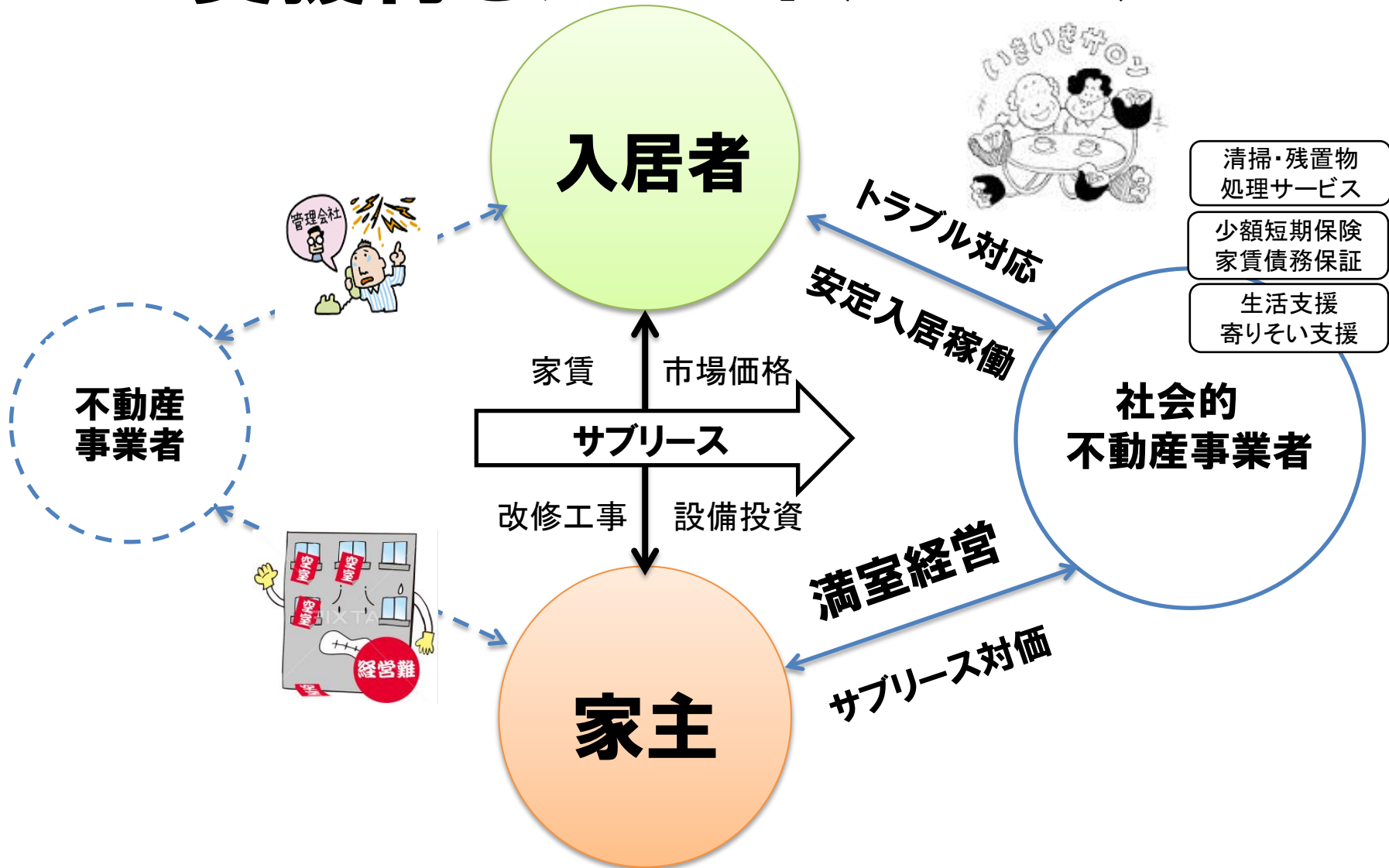
支援付きアパート【荒川】



荒川ウッディーコーポ

弱い人が住み続けられる地域

《支援付きアパート(オーブ型)》



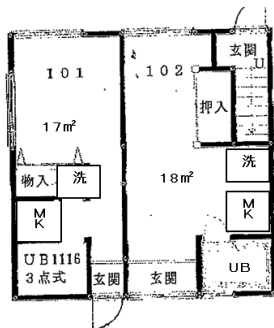
オリーブハイツは(株)ふるさとが
居住支援の一環として管理運営する
連帯保証人不要のアパートです
(年齢や疾病を問いません)

住所：墨田区八広 4-31-10
家賃：53,700円～69,800円
共益費：月々2,000円
敷・礼：家賃2ヶ月分・1カ月分
契約形態：一般賃貸借契約
(借地借家法に基づく)

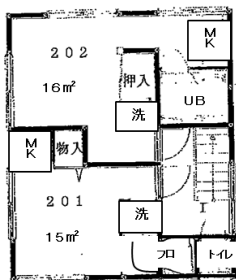
※2015年5月全居室
フルリフォーム済み。

交通：京成押上線 八広駅

平面図：



ユニットバス(UB)
洗濯パン(洗)
ミニキッチン(MK)
床フローリング
クローゼットに
地デジ対応



木造2階建 全4戸
101-17㎡、102-18㎡
201-15㎡、202-16㎡
洋間6畳1DK
全室：
エアコン
インターフォン
ユニットバス
フローリング
洗濯機置き場
レンジフード付きキッチン
地デジ対応

特徴：

・株式会社ふるさとが管理運営。
大家さんとのトラブルはありません。

・キラキラ橋商店街のサロンを
いつでもご利用いただけます。

・緊急時やトラブルには、サロ
ンのスタッフが駆けつけて対応
します(サロンの運営はNPO法
人ふるさとの会に委託)。

お問い合わせは
株式会社ふるさと
〒111-0031
東京都台東区竜泉3-44-5
第二岩本ビル1階
TEL：03-5808-5205
担当：鈴木まで
携帯080-5896-1825

支援付きアパート【墨田】



オリーブハイツ八広

家主さんたちの安心の声 (ふるさとの会の生活支援を購入)

- 「夜中に色々起こると大変だからねえ。すぐに、かけつけてくれるから安心ですよ。」
- 「〇〇さんのこと、心配だったけど。ふるさとさんの管理だったらもう安心ね。」
- 「住人の方々が支え合う、昔の長屋のようなアパートになるのね。」
- 「福祉の制度のことはさっぱりわからないので、頼りになります。」

N P O の生活支援 と連携

独居の暮らしを支える

～NPO法人ふるさとの会の地域生活支援センター(共同リビング)～



【地域の相談・訪問拠点】

- 居場所づくり(共同リビング)
- 仲間づくり(イベント, クラブ活動, 共済会)
- 訪問による安否確認、相談支援(住宅相談, 健康相談, 就労相談等)、生活支援(介護・医療の対象外)
- 介護や医療など福祉サービスのコーディネーター

生活圏域



寄りそい地域事業はじめました

戸建て(空き家)活用
認知症対応シェアハウス
長屋化
サロン開設



寄りそい地域事業の見取り図

認知症単身高齢者、認知症高齢者を抱えた家族など

募集営業
保証仲介
満室経営

認知症対応シェアハウス

空き家
戸建住宅

サブリース

社会的
不動産事業者

戸建住宅
3名規模

家主がトラブル対応の管理コストとして
不動産事業者へ家賃の20%超を支払う

空き家
戸建住宅

10%分がサロン運営費
(トラブル対応、残置物処理から)

サロン

24時間巡回随時対応

空き家
戸建住宅

損益分岐
30名ユニット

家賃: 高齢認知特別(基準)価格

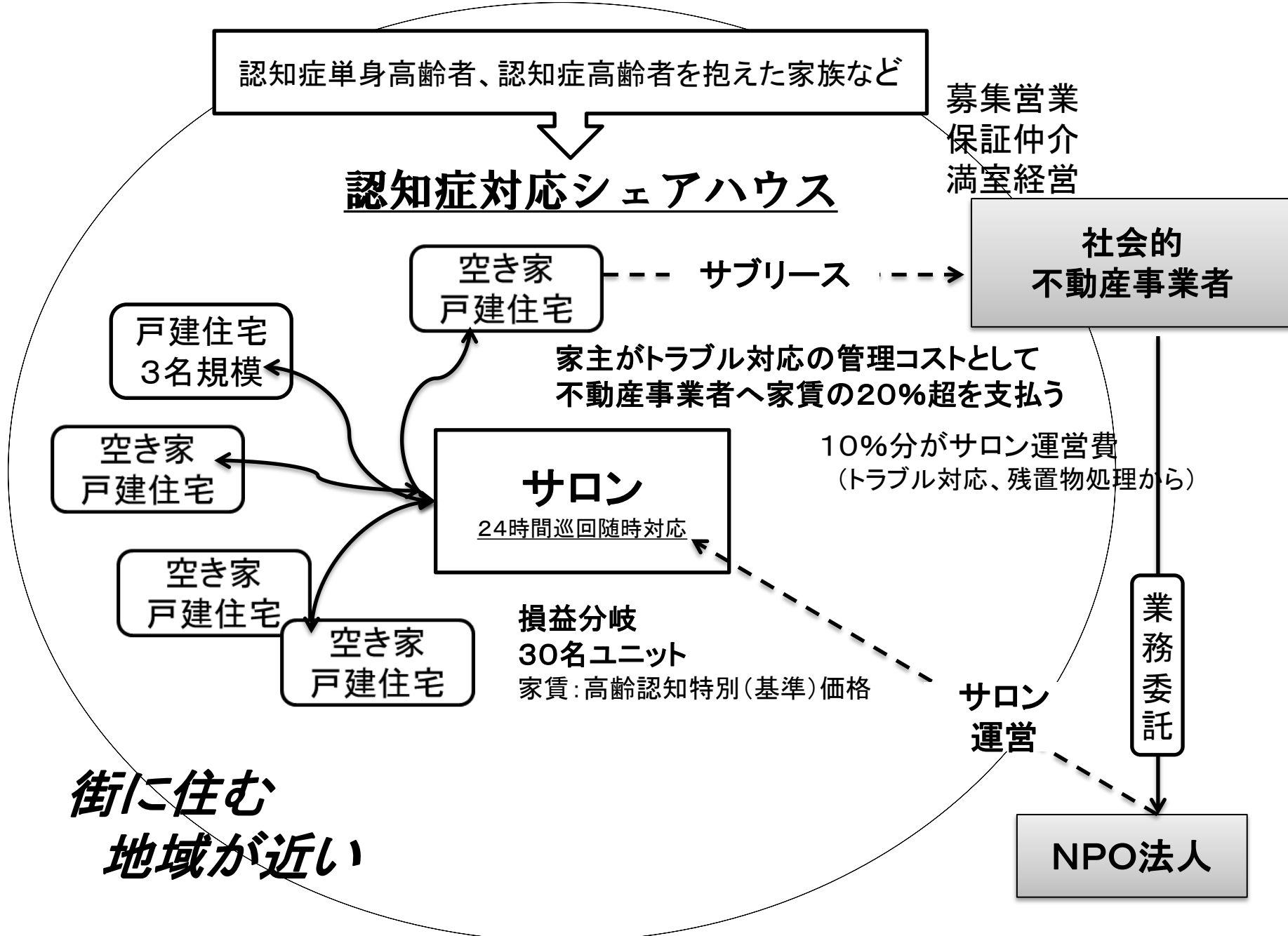
空き家
戸建住宅

サロン
運営

業務委託

街に住む
地域が近い

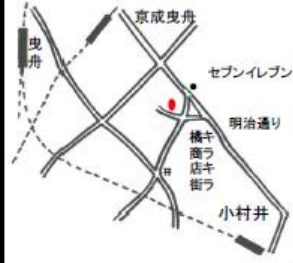
NPO法人



えんがわサロン京島



Welcome to ENGAWA SALON KYOJIMA 「えんがわサロン京島」



NPO法人ふるさとの会 「なんでも相談」はじめました。 認知症800万人時代到来！

えんがわサロン京島
(物忘れ相談)
会場MAP→

営業時間: 11:00~19:00
営業日: 月・火・木・金 (土日祝日は除く)
住所: 墨田区京島3-21-10-1F
(東武曳舟、小村井駅、京成曳舟駅 徒歩7分)



TEL(FAX) : 03-6657-5101 (24時間対応)
地域の認知症の方、住まいのトラブル、暮らしのトラブル24時間365日対応致します。

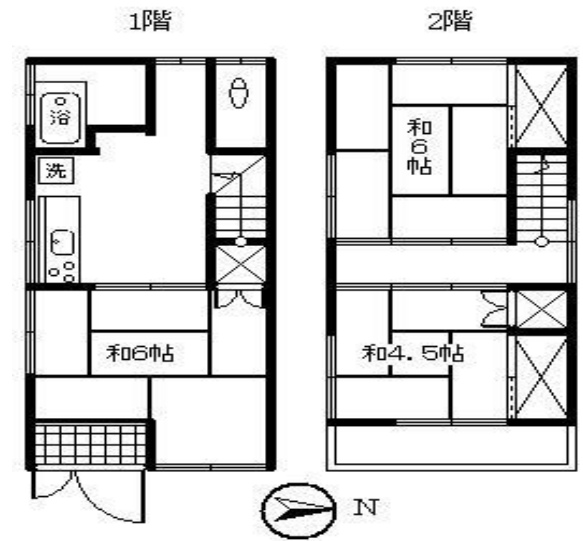


ふるさとの会

京三ハウス(互助ハウス)



改修前



改修後



年間利回り8.05%

**「寄りそい支援」で
安心の暮らし**

機能障害を生活障害にしない 生活支援＝寄りそい支援

〔 家族ではない第三者による家族的支援、
互助的支援 〕

➡ **トラブル・ミーティングを通じて
互助づくりへ**

〔 トラブルを起こした人の見ている世界を
皆で一緒に見る。 〕

ふるさとの会 ケア検定・昇級制度

ケア研修・ケア検定				職域・職能			
等級	研修		認定方法	職域	ケアマネジメント	職能(対人援助)	
	実践	理解					
1級	【ケア研修】 更新研修	マネジメント研修	包括支援計画の発表会	地域包括支援	エリアマネジメント	ケアをスーパーバイズできる 課題の発見と場の設定ができる 集団的危機管理ができる エリアマネジメントができる	
2級		リーダー研修	利用者ミーティング トータルプラン作成	連携支援	トータルプラン作成	連携して問題解決ができる カンファレンスを主導できる 互助づくりを主導できる ケアの共同性を確保できる	
3級		事例相談室 検討会	全体研修	筆記試験(基礎知識) ケアプラン作成 ケア研修で発題者発表 39項目の受講票	援助方針	ケアプラン作成	問題解決ができる 支援方針が立案できる キーパーソンになれる 社会サービスの評価
基礎検定		ケアプラン 研修	講演会 読書会 基礎研修	対人援助レポート・面接 ケア研修「生活支援項目」の受講票	基礎対応	支援記録	生活支援の基礎対応ができる

長年の経験が「対人援助の実践的手引き」に

Genshi BOOKS 言視ブックス

職業としてケアを
実践している人、必携!

生きづらさを 支える本

対人援助の実践的手引き

佐藤幹夫 監修

NPPO法人自立支援センターふるさとこの会
的場由木 編著

問題行動を抑制しない等

ユニークな生活支援を実践する現場から生まれた智恵
「こんなときどうする?」——困った場面に対応できる考え方を育む

専門家に限らず、さまざまな理由で
「生きづらさ」を抱える人の家族、友人の手引きに

著者・的場由木保健師が厚生労働省「生活保護担当ケースワーカー全国研修会」の講師を務める。

平成26年度 生活保護担当ケースワーカー全国研修会

今日の講義内容

- ・ ふるさとの会について
- ・ なぜ対人援助を考えるのか
- ・ 基本的信頼感をつくる
- ・ 互助づくりと自律支援



寄りそい地域事業の見取り図

認知症単身高齢者、認知症高齢者を抱えた家族など

空き家
戸建住宅

認知症対応シェアハウス

サブリース

サロン

24時間巡回随時対応

損益分岐
30名ユニット
家賃: 高齢認知特別(基準)価格

社会的
不動産事業者

家主がトラブル対応の管理コストとして

不動産事業者へ家賃の**20%超**を支払う

10%分がサロン運営費
(トラブル対応、残置物処理から)

低所得単身高齢者
など

空き室
共同住宅

支援付きアパート

サブリース

家賃: 市場価格

日常生活支援が必要になったり、重篤化したら...

業務委託
(民民契約)

NPO法人

NPOが運営する自立援助ホームで最期まで

寄りそい支援事業の全体像

～認知症対応支援付き住宅推進事業～

○支援付きアパート(オリーブハイツ)

賃貸住宅の大家から、生活支援の提供を請け負う方式。

※住居の利用契約 株式会社ふるさとと利用者との賃貸借契約。

※生活支援の契約 株式会社ふるさとから、NPO法人ふるさとの会へサロン運営を業務委託。

○自立援助ホーム

NPO法人ふるさとの会が自ら設置運営する自立支援ホームに利用者を入所させて、生活支援を実施。併せて、食事も提供。

※住居の利用契約 NPO法人ふるさとの会と利用者との契約

※利用料は139,800円(住宅費69,800円、家政共益費70,000円)

○寄りそい地域事業(サロン、京三、八二ハウス)

一定の地域の中で1ユニット30室程度の賃貸住宅をサブリース方式で、利用者に提供。また、利用者の居場所となるサロンを設置し、併せて24時間体制で巡回型の生活支援を提供。

※利用料は139,800円(住宅費69,800円、家政共益費70,000円)。

※家賃は全額大家へ渡り、住宅改修など地域再生の原資になる。

認知症対応型の支援付き住宅

～認知症になっても、馴染みの地域で、最期まで～

支援付アパート

(オリーブハウス、ウッディーコーポ、田村荘)



オリーブハウス

自立援助ホーム

(東駒形荘、晃荘、寿々喜屋ハウスなど)



東駒形荘

認知症対応シェアハウス

(京三ハウス、八二ハウス)



京三ハウス

新商品！

株式会社ふるさと提供

共同居住

(NPOが運営する自立援助ホーム)



晃荘 (自立援助ホーム)

定員18名

東駒形荘(自立援助ホーム)



東駒形荘が問いかけるもの

- ・BPSDは重度で、旧来型の施設や病院にいれば、拘束、隔離などの処遇となっている可能性があるレベルです。
- ・しかし、入居者の方々は結構自由に、それなりに楽しく生活されているように思われます。(抜粋)

東京大学医学部
岡村毅氏

定員12名 ほぼ全員認知症

	年齢	介護度	主診断	認知機能
1	90代	2	不明	12
2	70代	2	VD	
3	70代	2	AD	3
4	70代	5	VD	7
5	60代	1	VD	
6	70代	2	VD	1(参考)
7	60代	2	不明	
8	70代	1	VD	
9	60代	0(要支援)	VD	21
10	70代	1	S	
11	70代	1	VD	
12	60代	1	VD	

平均年齢73.8±8.00歳、主診断はフェイスシート等から明らかなるものを岡村が推定した、介護保険等のための「保険上診断」とは異なる場合がある。
AD:アルツハイマー型認知症、VD:血管性認知症、S:統合失調症

生活保護のこれから 「地域でお金回し、人の輪作る」

（朝日新聞2015年6月30日）

不動産業を始めました。借り手の少ない木造賃貸住宅を中心に、受給者の方々にあっせんします。そして、トラブルが起きた時には私たちが責任を持って対応する。

大家さんは安心して家を貸せるし、受給者の住宅も確保できる。私たちも大家さんから管理料を受け取り、経済的にやっていける。生活保護費のお金を回す環境がこれで整います。