

居住支援の目指すもの — 先駆的な取り組みから考える —

平成30年10月29日

兵庫県立大学大学院 経営研究科 客員教授
一般社団法人 居住支援全国ネットワーク 理事

岡田太造

新たな住宅セーフティネット制度

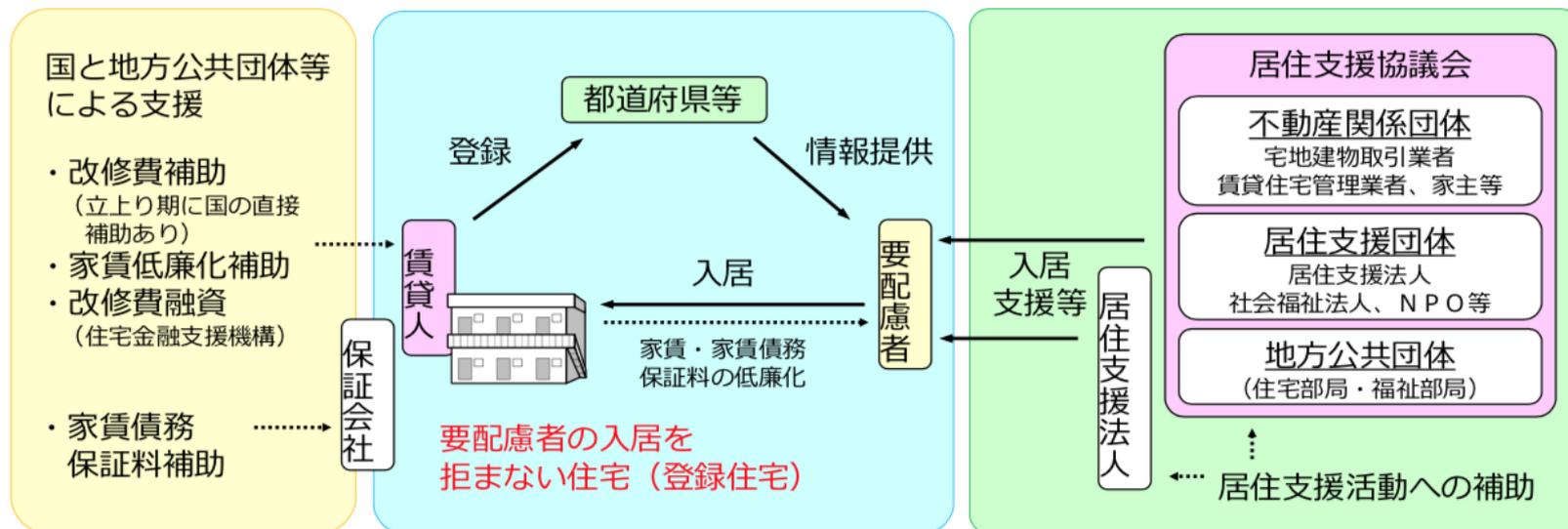
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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】



居住支援法人の指定

- 居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、都道府県が、居住支援を行う担い手として、社会福祉法人等の法人（株式会社も可）を指定するもの。
- 都道府県に対し、福祉部局や市町村と連携し、居住支援活動を行っている社会福祉法人やNPO法人等を積極的に見つけ、指定を進めるよう働きかけ。

■ 居住支援法人の指定状況

- ・ 32都道府県142法人が指定（H30.9.18時点）

■ 居住支援法人の行う業務

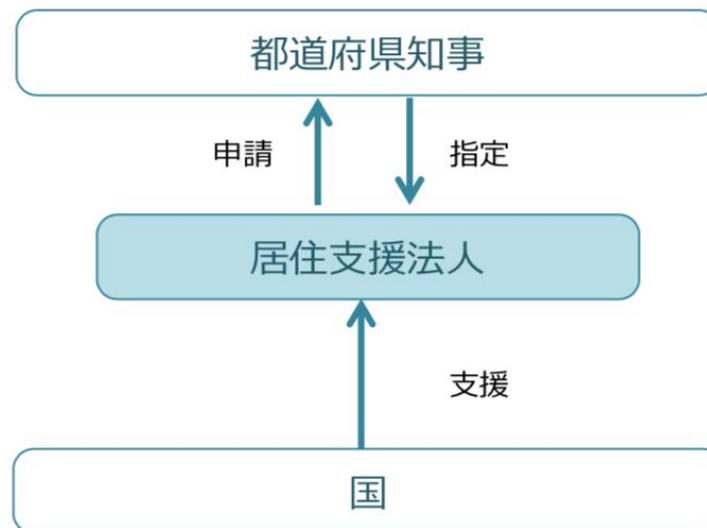
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務
 - ※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない
 - ※ 一部の区域や、一部の属性の住宅確保要配慮者に限った支援を行うことが可能

■ 居住支援法人への支援措置

居住支援法人が行う居住支援活動に対して国が支援（定額補助、補助限度額1,000万円）

- ※平成30年度の募集期間 5月14日～6月22日
（10月頃に二次募集を行う予定）

【制度スキーム】



一般社団法人居住支援全国ネットワークについて

- 全国各地で居住支援を提供している団体が、居住支援の普及及び発展を目的とする活動を行うとともに、情報交換、交流、相互啓発、研究、調査、啓発活動等を行っている。
- 平成27年2月18日設立、同年11月28日一般社団法人化。
- 居住支援全国ネットワークの考える居住支援
地域の中で居住すべき適切な住居を確保するための支援(入居支援)と地域の中での生活を継続するための支援(地域生活支援)
- <http://kyojushien.net>

一般社団法人居住支援全国ネットワーク 加入団体(平成30年6月24日現在)

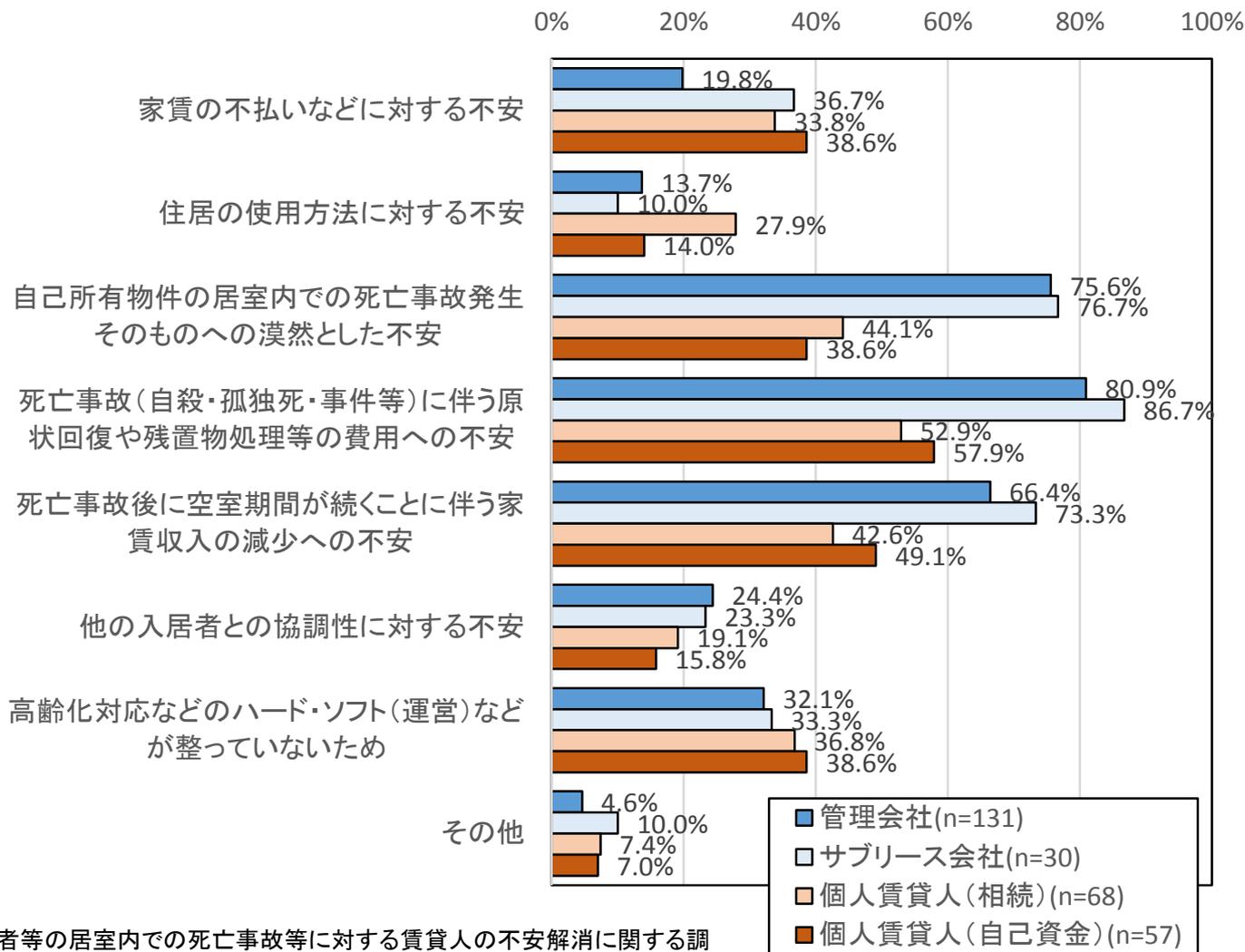
- 特定非営利活動法人あきた結いネット(秋田県秋田市)
- 特定非営利活動法人ワンファミリー仙台(宮城県仙台市)
- 一般社団法人パーソナルサポートセンター(宮城県仙台市)
- 特定非営利活動法人自立支援センターふるさとの会(東京都台東区)
- 一般社団法人つくろい東京ファンド(東京都中野区)
- 特定非営利活動法人わっぱの会(愛知県名古屋市)
- 特定非営利活動法人おかやま入居支援センター(岡山県岡山市)
- 特定非営利活動法人あまやどり高知(高知県高知市)
- 特定非営利活動法人抱樸(福岡県北九州市)
- 一般社団法人そーしゃる・おふいす(福岡県宮若市)
- 一般社団法人生活支援センター結(福岡県久留米市)
- 特定非営利活動法人大牟田ライフサポートセンター(福岡県大牟田市)
- 特定非営利活動法人やどかりサポート鹿児島(鹿児島県鹿児島市)

居住支援は、古くて新しい問題

- 大家さんが、高齢者や障害者の方の入居を嫌がる事例は昔からある問題
- 大家さんが求めていることは、
 - 家賃をきちんと払ってもらうこと
 - 近隣とのトラブルがないこと
 - 何かあった時に、誰かが飛んできてくれること
- 高齢者、障害者の方等住宅確保要配慮者の方々についてはリスクが高いとの認識。
- 大家さんと住宅確保要配慮者を結ぶ役割＝「居住支援」
- 一般に賃貸住宅に入居する際に求められること
 - ① 家賃保証の活用
 - ② 緊急連絡先の登録 等
- 住宅確保要配慮者の方のリスクは、これでカバーできるのか。

高齢者の入居制限の理由～どのようなリスクがあるのか

高齢者に対して物件を貸さない理由



出典:「高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査報告書」(平成25年3月、株式会社 三菱総合研究所)

一般社団法人居住支援全国ネットワークに加盟するNPO法人 などの取り組み

- 精神障害者、ホームレス、刑余者などの地域生活を支援することを目的として法人が設立
- 支援を行なっている人のほとんどは、保証人がないなどの理由で賃貸住宅を借りられない。
- 家賃保証などの事業に乗り出す。
- 法人が家賃保証や緊急連絡先としての登録などをすることを前提に、支援対象者の賃貸住宅への入居が可能に。**(入居支援)**
- しかし、保証の対象となるような多くの事故が発生。
- どうしたら、事故を防げるのか様々な工夫。
- 居住の継続するための様々な支援を工夫し、実施**(地域生活支援)**
- 居住支援の実施により、家賃保証などのリスク軽減に寄与。

居住支援に必要なこと

- 大家さんや賃貸管理事業者にとっての最大のリスクは「孤独死」では。
- 「孤独死」はどのようにして起きるのか。
 - 「孤独死」=死後一定の期間が経過した後に発見
 - 家族と同居している人、会社勤め、学校に通っている人などは、家族や会社の同僚、友人等が心配して確認。死後、時間を置かずに発見されることが普通。
 - 「孤独死」した人=気遣ってくれる人がいない
 - 社会関係(人的な関係)が乏しい人が高いリスク
- 「孤独死」を防ぐには
 - 「安否の確認」は、対処療法。
 - 根本治療は、その人の「社会関係再構築」の支援

NPO法人やどかりサポート鹿児島の実績例

- NPO法人やどかりサポート鹿児島の連帯保証提供事業は、支援者を置くことを原則
- 支援者が見つからな場合には、月1回の面談にきてもらう条件のもとで事業対象に
- 支援との関わりの濃淡により、利用者の生活安定に大きな違い
- 保証事故の発生件数に大きな差

	支援者あり	支援者なし
支援件数	164件	134件
保証事故発生件数	のべ24件	のべ67件
保証事故により支払った金額	約90万円	約320万円

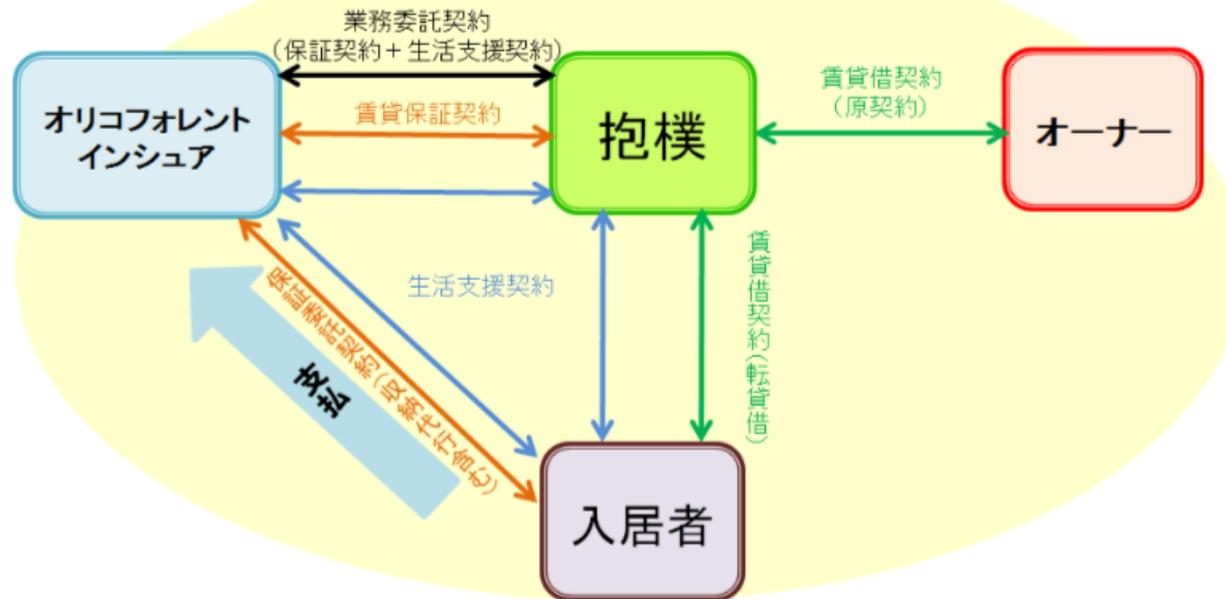
NPO法人やどかりサポート鹿児島

『生活困窮者、高齢者、障害者等に対する居住支援の現状と課題解決のあり方に関する調査研究事業報告書』(平成29年3月)

NPO法人自立援助ホームふるさとの会の取り組み

NPO法人抱樸(福岡県北九州市)の取り組み

- ・入居費・生活費の支援、最低限の家財確保等、賃貸住宅へ入居するホームレスの自立支援
 - －保証人紹介
 - －生活支援付き家賃債務保証
 - －入居転居に係る情報提供、相談その他の援助
 - －生活安定のための各種相談・支援
 - －持ち物件(サブリース)の紹介 等



社会関係再構築の手法

利用者相互の互助関係

- サロン、共同食堂等での利用者相互の交流

親族、友人との関係性の回復

- 家族とは、長年にわたって疎遠となっているケースが少なくない

地域との関係

- 就労先の事業所からの情報
- 大家さんや賃貸住宅管理事業者からの家賃滞納などの情報
- 行きつけの商店からの情報

社会サービスとの連携

- 医療、介護のサービス事業者との連携
- 行政機関
- 成年後見、権利擁護機関等

リスクへの適切な対応

定期的な訪問

- サロンやイベントに参加しない利用者、社会サービスなどとのつながりの少ないリスクの高い利用者に重点
- 訪問頻度は、リスクに応じて設定

問題発生への早期の対応

- 家賃滞納、社会サービスが接触できない等利用者に関わっている人、事業者からの情報を収集
- 家賃滞納には1月目から早期に対応
- 社会サービスが接触できない等の情報にも早期対応が必要
- 訪問を基本とするが、緊急時には電話等での対応も必要

実施体制の整備

利用者情報の管理・共有

- 利用者情報をデータベースで管理
- 担当者が変わっても一貫した支援が行えるよう、職員間での情報共有

データベースの活用

- サロン等互助活動への参加、食堂への来訪履歴の収集管理
- 家賃滞納情報の管理、共有
- 社会サービスの担当者や事業者、地域の関係者などからの情報の管理、共有
- 家賃滞納、社会サービスが接触できない等利用者に関わっている人、事業者からの情報を収集

蓄積した情報を活用

- リスク評価と提供サービスの見直しを適切に実施

入居者の社会関係を把握しようとする例

○ 川崎市居住支援協議会 「入居者情報共有シート」

【記入日： 年 月 日】
 (別添、更新情報がある場合チェック☑)

入居者情報 共有シート

【1. 基礎情報】	
入居者 フリガナ 氏名	入居物件名 物件名 住所 階層(書庫)
【2. 親族等 緊急連絡先情報】 <small>※入居申込書に記入した緊急連絡先以外の情報がある場合は記入してください。</small>	
フリガナ 氏名 住所 電話 () - ()	連絡状況 <input type="checkbox"/> ある程度連絡している <input type="checkbox"/> 1年に1回程度 <input type="checkbox"/> 1年以上連絡していない
【3. 健康状態等】	
健康状態 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 治療中⇒(<input type="checkbox"/> 通院 <input type="checkbox"/> 住診 <input type="checkbox"/> その他())	
病名(持病等)	医療機関 (かかりつけ医)
【4. 介護・障害者支援サービスに関する情報】 <small>※該当、利用されているサービス等がある場合は記入してください。</small>	
介護サービス <input type="checkbox"/> 利用あり ・ <input type="checkbox"/> なし	障害者支援サービス <input type="checkbox"/> 利用あり ・ <input type="checkbox"/> なし
要介護度 (要支援) 1・2 (要介護) 1・2・3・4・5	障害手帳種類 (該当するものを記入)
事業所名等 居宅介護支援(ケアマネ)事業所名・通所施設名等 電話 () - ()	利用状況 サービス日程等 (訪問・通所) <input type="checkbox"/> 毎週 (曜日) <input type="checkbox"/> 第 週 (曜日)
【5. 医師等・地域包括支援センター・支援団体等に関する情報】 <small>※これまでに利用・相談したことがある場合は記入してください。</small>	
区役所 <input type="checkbox"/> 高齢・障害課 <input type="checkbox"/> 保健課(支給中 年 月 -) <input type="checkbox"/> 地域包括支援センター (住所) <input type="checkbox"/> その他	地域包括支援センター センター名
支援団体等 支援団体名	障害者相談支援センター センター名
【6. その他】 <small>※上記以外に、関係者にお伝えしたことや心配点(ご家族の状態など)がありしから自由に入力ください。</small>	
●記入された個人情報等は次の目的にのみ使用し、家主・入居する物件を管理する不動産店のほか、シートに記入されている関係者内でのみ共有・管理いたします。 ・入居者本人の心身状況等に異変があった際の対応等で、家主及び不動産店が必要と判断した場合。 ・関係者から入居者本人への連絡が取れなくなる等、支援の継続に支障をきたす場合。 ・シートに記入された情報や内容に変更や修正が生じた場合。 なお、当該個人情報等を使用・共有・管理する関係者は、所属する各団体に關する法律において定められた守秘義務を遵守いたします。 「入居者情報 共有シート」の使用や共有・管理等について、上記に同意いただける場合は、以下の本人署名欄に署名(本人が署名できない場合、括弧内に代筆者氏名及び間柄を記載)をお願いいたします。 本人署名欄 () ・ (代筆)	

※不動産店記入欄
 取扱不動産店
 (電話・FAX)

(川崎市居住支援協議会 2017年3月版)

岡山市居住支援協議会 「入居者情報シート」 『住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル』

入居者情報シート【記入例①】

2017年 〇月 〇日
 更新 年 月 日

入居者の基礎情報	ふりがな 氏名	まるまる.たろう		性別	男・女
	住所	岡山市北区〇〇丁目〇-〇 〇〇アパート 203号室			
	電話番号	携帯 090-0000-0000			
	生年月日	昭和56年6月10日			
	特記事項	タバコ(有・無):飲酒(有・無) 服用薬など 病氣:うつ			
	連帯保証人	氏名	〇〇 花子	TEL	086-000-0000
		住所	岡山市北区〇〇		
		氏名		TEL	
		住所			
	緊急連絡先	氏名	〇〇 二郎	TEL	090-0000-0000
	住所	岡山市中区〇〇			
相続人連絡先	氏名	〇〇 健司	TEL	090-0000-0000	
	住所	東京都目黒区〇〇			

■何かあった時お願いできる所や人・現在通院や利用している施設など

財産管理者	財産管理者	〇〇弁護士事務所	事業者名	〇〇ヘルパーステーション	
	種類	後見・保佐・補助・契約		担当者	山田 〇〇
	担当者	〇〇 弁護士		TEL	086-000-0000
	TEL/FAX	086-000-0000		FAX	
関係行政機関	TEL/FAX	086-000-0000	所在地	〒 岡山市北区〇〇	
	住所/所在地	〒 〇〇-〇〇〇〇 岡山市北区〇〇	医療機関など	名称	〇〇中央病院
	行政機関名	岡山中央福祉事務所		担当医・診療科	〇〇先生 精神科
	担当者	富士 〇〇		TEL	086-000-0000
TEL	086-000-0000	FAX			
かかりつけ医	FAX	086-000-0000	所在地	〒	
	所在地	〒 岡山市北区〇〇	勤務先	名称	〇〇B型作業所
	医療機関名	〇〇クリニック		担当者	〇〇先生
	担当医	〇〇先生		TEL	086-000-0000
TEL	086-000-0000	FAX			
	FAX		所在地	〒 岡山市北区〇〇	

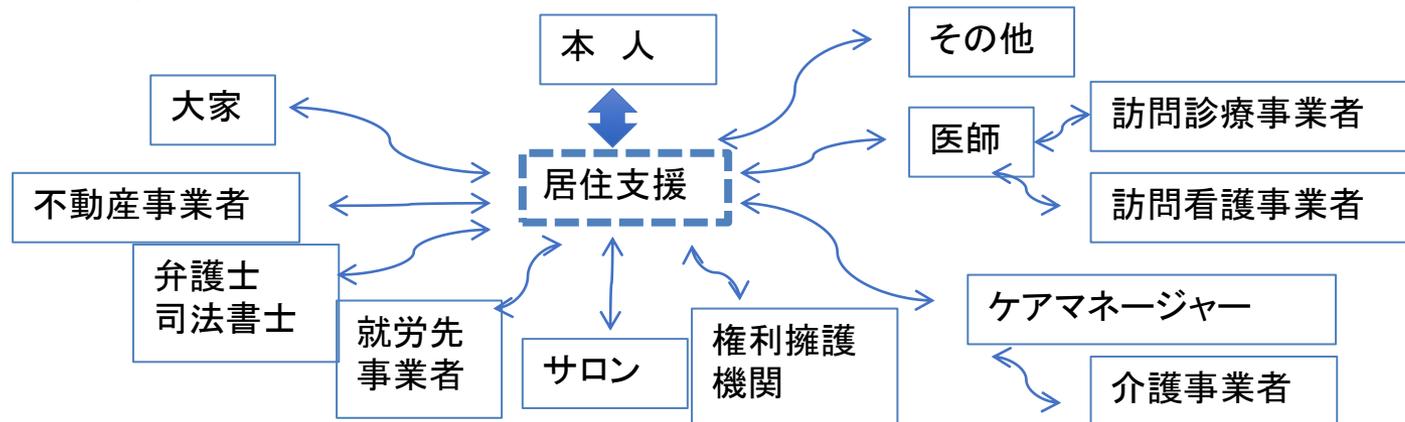
■見守り体制など

月	火	水	木	金	土	日	サービス提供者・内容	連絡先	担当者
〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇〇B型作業所		

居住支援の目指すもの

- 問題の根源は孤立を防ぎ、当事者を支える社会関係の構築が必要
 - 居住支援＝入居支援＋地域生活支援
 - 居住支援は、本人(支援を必要としている方)が必要としている支援の内容を把握し、地域の様々な資源につなぎ、本人が安定した地域生活を送ることができるように支援すること。
- 構築手法
 - 利用者間の互助関係
 - 親族・友人との関係性の回復
 - 地域との関係
 - 社会サービスとの関係

居住支援の目指すものイメージ



居住支援の今後＝居住支援法人が果たす役割が重要に

- 超高齢社会の到来
 - 総人口の減少
 - 高齢者の増加 2025年に団塊の世代は75歳以上に
 - 若年人口の減少
- 家族関係の変容
 - 単身、夫婦の高齢者世帯の増加
- 医療福祉政策の動向
 - 病院や社会福祉施設の機能純化
 - 在宅サービスの充実



- 賃貸住宅を借りる主役は誰か？
学生、若年層 → 高齢者
- どうしたら安心して住宅を貸せるか？
居住支援法人の活用



- 入院、施設入所から地域包括ケアへ
 - 本人の立場に立ったサービスのコーディネートが重要
 - 入院、施設入所は、一つの事業者で完結
 - 地域での生活は、複数の事業者の協力が必要
 - コーディネイトの中心としての居住支援法人
 - 家主、不動産事業者も地域生活を支える事業者のネットワークの重要な一員

(関連報告書等)

一般財団法人高齢者住宅財団

『低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援の効果的な対応方策に関する調査研究事業報告書』(平成29年3月)

第3章 地域善隣事業・低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の意義と可能性 1.社会関係の再構築支援としての生活支援について

http://www.koujuuzai.or.jp/wp/wp-content/uploads/2017/05/h28_jigyo2.pdf

NPO法人やどかりサポート鹿児島

『生活困窮者、高齢者、障害者等に対する居住支援の現状と課題解決のあり方に関する調査研究事業報告書』(平成29年3月)

<https://npo-yadokari.jp> からダウンロードできます。

東京都保健福祉局

平成28年度「東京都地域居住支援モデル事業」報告書

<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kiban/sodan/moderu.files/modelhoukokusyo.pdf>

平成29年度「東京都地域居住支援モデル事業」報告書

<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kiban/sodan/moderu.files/29modelhoukokusyo.pdf>

岡山市居住支援協議会

『住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル』

http://oka-kyoju.net/wp-content/themes/base1/pdf/manual_30.pdf