

令和5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

**地域共生社会づくりのための
「住まい支援システム」構築に関する調査研究事業
報告書**

令和6年3月

一般社団法人北海道総合研究調査会（HIT）

はじめに

本調査研究は、住宅確保要配慮者等に対して、住宅セーフティネット制度の枠組を越えて、福祉分野と住宅分野にまたがる「住まい支援システム」の構築に向け、対象者の状態像等を分析し、10のモデル地域による各種の取組結果とともにとりまとめたものである。なお、先行して2022（令和4）年度には、5つのモデル地域において調査研究を実施し、その結果をもとに、調査課題を整理し直して実施したものである。

きっかけは、全世代型社会保障構築会議における「住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づけ、そのために必要となる施策を本格的に展開すべきである」という提言である。わが国において、住まいの供給は民間市場に委ねられ、住宅のセーフティネットとしては公営住宅が位置づけられてきた。2017（平成29）年、「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」改正法が成立し、居住支援協議会や居住支援法人の設置とともに、セーフティネット住宅の登録が進んだが、住宅確保要配慮者に対して提供される住宅としては、ごくわずかにとどまっている実態が明らかになっている。一方、リーマンショック以降の雇止めによる生活困窮者の増大をきっかけに、2015（平成27）年、「生活困窮者自立支援制度」が創設され、事業の一つとして「住居確保給付金」の支給、「一時生活支援事業」や「地域居住支援事業」の充実など住まいに関する事業が拡充されてきた。しかしながら、それぞれ対象者や期間が限定されており、現在、「生活困窮者居住支援事業」において柔軟な活用ができるように法改正の審議が始まったところである。さらに、今後増大する単身高齢者への居住支援については、介護保険制度における地域支援事業において入居支援の取組を拡充させることとなっている。

以上のような住まい支援に関する事業の拡充が進む一方、事業を実施しない自治体における住民は、支援の対象にならず、住まい困窮の状態に置かれたままになる可能性もある。

こうした状況から、本調査研究では、上記の事業を含め、地域の実情に応じた「住まい支援システム」の構築を目指し、対象者を限定せず、住まい課題を有する対象者の相談支援を試行した。対象者には、住まい課題の背景に幅広い生活課題（家族関係の問題、就労や収入の問題、病気・障害の問題など）を抱える人も少なくないことから、入居支援と合わせて入居後の生活支援を行う居住継続支援を行った。また、モデル地域では、住まい確保のため低廉物件調査や空き家活用の試行、入居者にも大家・不動産事業者にも安心な死後事務委任事業の導入・普及など、住まい確保に資する環境整備を地域の関係者とともに実施した。そのプロセスは、今後、同じような事業導入を検討する地域の参考になると考えている。

本調査研究においては、新たに「住まいマネジメント」の必要性を提案している。個々の対象者に対して、アセスメントの結果から地域資源の調整・コーディネートを行う仕組みである。理論としては未熟であり、今後の議論を待ちたいところである。

短期間におけるモデル試行であり、モデル地域として地域の住まい課題解決に取り組んでいただいた関係各位にお礼を申し上げますとともに、現地にも足を運び、議論を進めていただいたアドバイザーボード会議のメンバーにお礼申し上げます。

本報告書が、今後の「住まい支援システム」構築のマイルストーンになれば幸いである。

目次

第Ⅰ章 調査研究とモデル事業の背景.....	1
1. 住宅確保要配慮者等を取り巻く現状と課題.....	2
(1) 住宅確保要配慮者とは	2
(2) 住宅確保要配慮者の状況.....	2
(3) 住宅確保要配慮者に対応する住まい確保の状況.....	4
(4) 空き家の状況と活用	5
(5) 入居者と大家・不動産事業者の安心確保の状況.....	6
(6) 住まい支援の状況	11
2. 国の対応方針	12
(1) 全世代型社会保障構築会議.....	12
(2) 住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会（三省合同） ..	12
(3) 厚生労働省社会・援護局.....	14
(4) 厚生労働省老健局	15
(5) 住まい支援システムモデル事業.....	17
3. 本調査研究の目的と調査研究課題.....	18
(1) 2022（令和4）年度の結果概要.....	18
(2) 2023（令和5）年度調査研究の目的.....	19
(3) 2023（令和5）年度調査研究課題	20
(4) アドバイザリーボード会議の設置・開催	21
(5) 章の構成.....	22
4. モデル事業の進め方.....	23
(1) モデル地域の選定	23
(2) モデル地域における調査研究課題の検討の方法	24
(3) アセスメント説明会.....	25
(4) 取組に係る相互交流の促進.....	25
(5) 事務局との進捗と課題の打合せ.....	25
第Ⅱ章 「住まい支援システム」の体制構築と 仕組みづくりの考え方	27
1. 「住まい支援センター」の設置	28
(1) 「住まい支援センター」として期待される機能.....	28
(2) 「住まい支援センター」の設置パターン.....	28
(3) 「住まい支援センター」と行政の連携体制	30
(4) 「住まい支援センター」と福祉分野、住宅分野の連携体制（地域としての連携体制）	31
2. 「住まい連携推進員」の配置.....	32
(1) 「住まい連携推進員」の役割	32
(2) モデル地域における「住まい連携推進員」が果たした役割.....	32
3. 「住まい」マネジメント.....	36
(1) 「住まい」マネジメントの必要性.....	36

(2) 「住まい」マネジメントのプロセスと留意点.....	36
(3) 住まいマネジメントと環境整備.....	39
4. 福祉分野と住宅分野の連携体制	40
(1) 連携のあり方（必要性）	40
(2) モデル地域の取組	41
第Ⅲ章 対象者像の分析と事例	47
1. 年齢区分別・属性別	48
(1) アセスメント調査の概要.....	48
(2) 年齢区分別集計結果.....	50
(3) 年齢区分別対象者の課題と支援内容のまとめ.....	60
(4) 属性別の対象者事例.....	63
2. 対象者の類型化試案.....	66
(1) 「生活支援の必要度」×「住まい確保の困難度」による類型化（案1）	66
(2) 「生活支援の必要度」×「住まい確保の緊急度」（案2）	72
3. 対象者類型別の「住まい」マネジメントの留意点	74
(1) 対象者類型別「住まい」マネジメントの留意点	74
第Ⅳ章 「住まい」確保の環境整備	77
1. 「住まい」確保の環境整備	78
(1) 環境整備に係る取組の目的と概要.....	78
(2) 実施成果と課題の読み方.....	78
2. 低廉家賃の「住まい」確保に向けた取組	79
(1) 低廉家賃の「住まい」確保方策に向けた不動産事業者への調査（北九州市）	79
(2) サブリースの実施（半田市）	87
3. 空き家活用方策.....	89
(1) 空き家調査から所有者支援のプロセスとマッチングシステム（大牟田市）	89
(2) 空き家の現状調査と活用に向けた検討（仙台市）	94
(3) 空き家リフォームシミュレーション（宮城県）	100
4. 入居者と大家・不動産事業者の安心確保方策	109
(1) ずっとあんしん生活支援事業（岡崎市）	109
(2) 単身高齢者や身寄りのない人等への住まい提供に関する調査（座間市）	112
(3) サブリース住宅入居者の生活課題調査（仙台市）	116
第Ⅴ章 モデル地域の体制と環境整備の取組	123
1. 北九州市	125
2. 大牟田市	127
3. 仙台市.....	129
4. 宮城県.....	131
5. 座間市.....	133

6. 岡崎市	135
7. 半田市	137
8. 宇和島市	139
9. 伊丹市	141
10. 輪島市	143

第VI章 まとめと今後の課題.....147

1. 「住まい支援システム」とは（基本的な考え方と理念）	148
2. 住まい支援システム構築のプロセス	148
3. 人材の確保と育成	149
4. 住まい支援の実態と効果の把握	149
5. 取組の全国的な展開に向けた議論の必要性.....	150

附属資料

資料1 アドバイザリーボード名簿

資料2 アセスメント・プラン・モニタリングシート

資料3 アセスメント・プラン・モニタリングシート記入の手引き

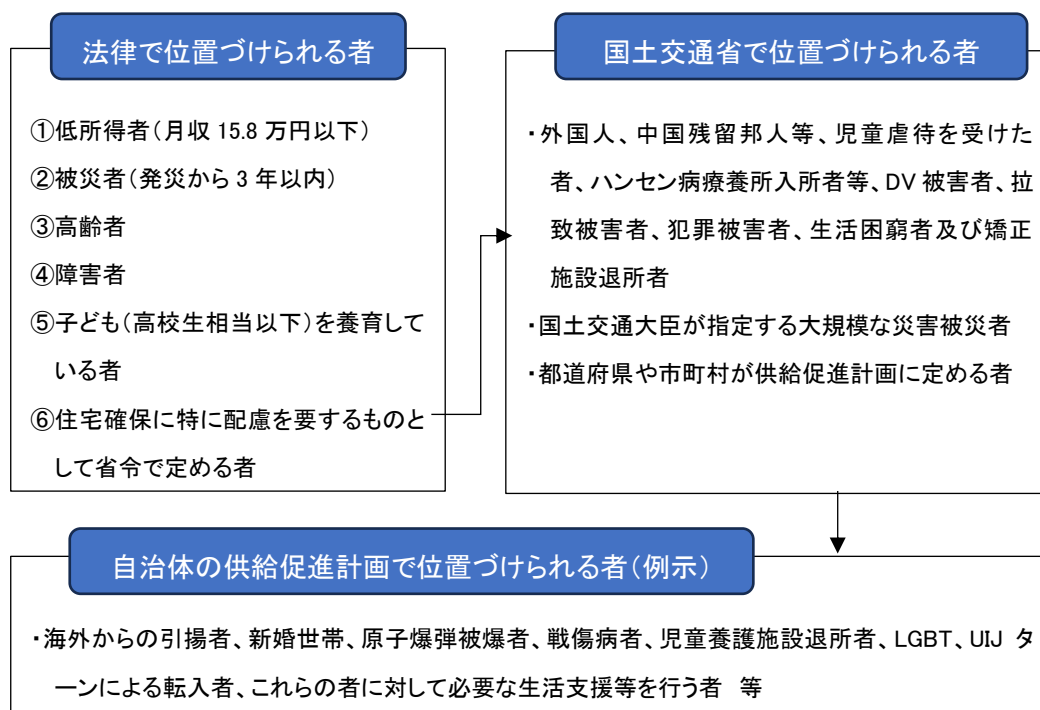
第 I 章 調査研究とモデル事業の背景

1. 住宅確保要配慮者等を取り巻く現状と課題

(1) 住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者とは、「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」（以下、「住宅セーフティネット法」という）において、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者とされており、その他政令や自治体の供給促進計画で位置づけるものとされている。

図表 I-1-1 住宅確保要配慮者の定義



(2) 住宅確保要配慮者の状況

①高齢者と住まい課題の状況

高齢者のみの世帯が増加傾向にあり、社人研の推計によると、2030（令和 12）年には、単身高齢世帯が 800 万世帯、世帯類型で最も多くなるとされている。また、20 歳代から 50 歳代の持ち家率が低下傾向にあり、例えば、2018（平成 30）年の調査では 40 歳代（就職氷河期にあたる）の持ち家率が 57.6%、25 年前の 67.2%から約 10 ポイント低下している。今後、持ち家を持たない高齢者が増加する問題、年金のみ生活の場合（月額約 6.5 万円）の家賃水準の問題、単身で身寄りがない場合の借りにくさの問題、要介護状態になった場合の住み替え等问题など、課題が増加する可能性がある。

②障害者と住まい課題の状況

施設から地域移行の受け皿の課題、特に精神障害者に対して大家や不動産事業者からの入居拒否感があり、課題となっている。

③生活困窮者と住まい課題の状況

自立相談支援事業において、住まい課題が把握されることが報告されているが、コロナ禍で住居確保給付金の申請が急増（2020（令和2）年度で約15万件と前年の約34倍）し、生活困窮者は、収入が低下した場合や解雇された場合、とたんに居住不安定な状況になることが判明した。

一方、こうした人や世帯には、住まい確保のみならず、就労支援や家計改善支援が必要である場合もあり、何よりも孤立に陥りやすいことも指摘されており、就労や生活などの一体的な支援が必要であることが指摘されている。

④刑余者と住まい課題の状況

2023（令和5）年の犯罪白書によると、20歳以上の入所受刑者は、2022（令和4）年で男性約1万4千人、女性約1,500人であり、その多くは窃盗、覚せい剤、詐欺で、刑期は1年以下が2割強、2年以下が男性3割、女性4割、一方、5年を超えるのは、男性6%、女性2.5%となっている。入所受刑者は、出所後の居住予定地を自ら指定し、保護観察所により予定地において社会復帰ができるよう環境調整を行い、それが叶わない場合は、地方更生保護委員が調整を行うよう保護観察所に指導・助言を行うことになっている。また、高齢者や障害者で適切な居住先がなく、福祉サービスの利用が必要な場合は、地域生活定着支援センター（厚生労働省設置）に依頼して調整を行うことになっている。しかしながら、2020（令和2）年の居住支援全国サミットの報告によると、入所時に居住不安定であるものは約18%、居住調整ができなかったため仮釈放にならなかったものが約44%となっている。さらに出所後、更生保護施設に入所するものの、保証人が確保できないものが約90%となっており、民間賃貸住宅への転居に大きな障壁があるとされている。

住まいは、刑余者が、自己肯定感をもって自立した生活を営むための基盤であり、再犯防止の観点からも必須の支援ととらえられている。

⑤DV被害者と住まい課題の状況

各都道府県に設置されている配偶者暴力相談支援センターへの相談件数は、配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律が施行された2001（平成13）年以来、当初の相談件数は年間3万6千件だったものが、2020（令和2）年に約13万件とピークになり、現在約12万件で推移している。緊急を要する被害者には、婦人相談所その他の施設において入所を受け入れているが、一方で、特に若い人を中心に、民間機関に支援を求める者も増加している。

一時的な避難から就労・定住の支援、子どもがいる場合には就学等への支援も必要であり、行政と民間の連携が求められている。

<属性によらない住まい支援の仕組みの必要性>

対象者の属性ごとに支援の特徴があることが指摘される一方、属性別の住まい支援の仕組みを整備することは現実的ではなく、また、縦割りの仕組みにより対象者にもれがでるおそれがある。属性によらない住まい支援の仕組みの構築と同時に属性ごとの特性を理解することが必要である。

(3) 住宅確保配慮者に対応する住まい確保の状況

①低廉物件

住宅確保要配慮者に対する居住支援においては、対象者の事情や抱える課題に照らしつつ、最適な住居で生活できるよう支援することが必要であり、そのためには、多様な形態で、かつ、量的にも十分な低廉物件の確保が必要といえる。

しかし、そうした物件の供給は不足しており、「これからの低所得者支援等のあり方に関する検討会報告書」（平成 27 年度社会福祉推進事業）では、「安価な家賃の住宅」及び「施設」ほどではないが見守りや支援が付いている住宅」は、居住資源として「供給が乏しいゾーン」に位置づけられている。

2017（平成 29）年 10 月、住宅セーフティネット法の改正により、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「セーフティネット住宅登録制度」がスタートしている。

②セーフティネット登録住宅

上記セーフティネット住宅登録制度における「セーフティネット登録住宅」（以下、SN 住宅）は、全国で 82 万戸（2022（令和 4）年 12 月末時点）が登録されており、住宅確保要配慮者の住まいとして活用されることが期待されている。

しかし、実際には、必ずしも対象者にとって最適な住まいが SN 住宅として登録されているわけではないのが現状である。

まず、対象者の所得に見合った物件が少ない点である。居住支援法人の支援により要配慮者が入居した物件の約 8 割は、家賃が 5 万円未満であるが（令和 4 年度国土交通省調査）、SN 住宅のうち、その家賃帯に該当する住宅は全国で 19%である。また、単身者に見合う床面積の物件が少ないことも課題である。年収 300 万円未満の単身世帯の約 6 割は床面積 30 m²未満の民間賃貸住宅に居住しているが、SN 住宅（共同型住宅を除く）のうち 30 m²未満の住宅は 7%に過ぎず、この規模の物件が非常に少ないといえる。

住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保は、2024（令和 6）年 2 月に公表された「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」にも位置づけられ、物件の確保は急務となっている。

③サブリース

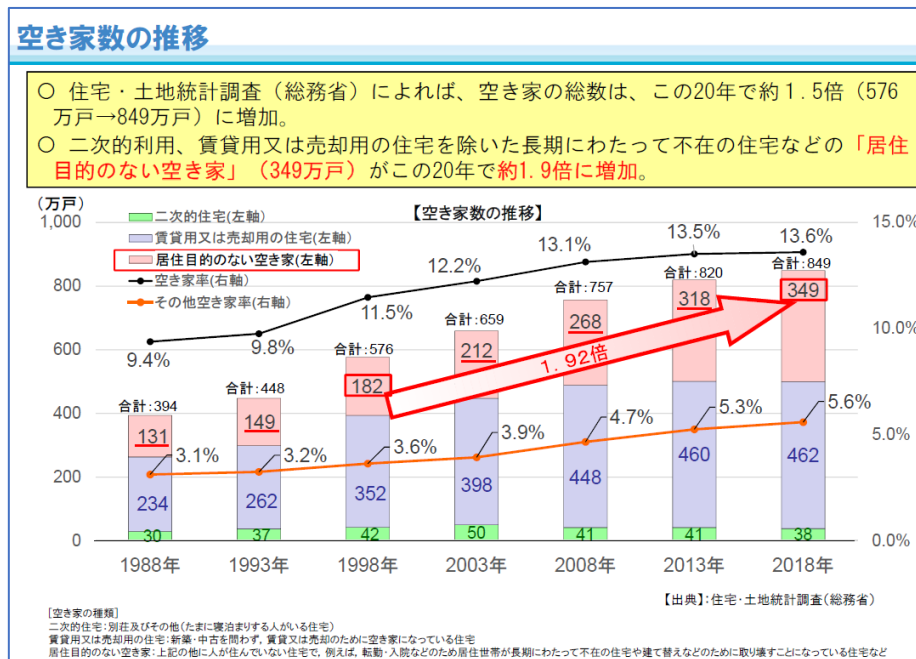
サブリースは、居住支援法人が空き室を大家から一括借上または要配慮者からの相談に対し希望に沿った物件を 1 部屋毎に借り上げたうえで、要配慮者に再賃貸する方式であり、低廉な物件の確保・活用方策の一つとなり得るものである。

居住支援法人向けのアンケート調査（令和 4 年度国土交通省実施）及び国土交通省把握の情報によると、サブリースによる住宅提供と居住支援（入居前＋入居後）を行った居住支援法人は全国で 40 法人である。

(4) 空き家の状況と活用

全国の空き家数は、2018（平成 30）年で約 849 万戸であり、この 20 年で約 1.5 倍に増加しており、このうち、二次利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「居住目的のない空き家」は 349 万戸で、この 20 年で 1.9 倍に増加している。

図表 I-1-2 空き家数の推移



出典：国土交通省住宅局住環境整備室資料「我が国の空き家の現状と最新の政策動向について」（令和 5 年 2 月）

空き家に関しては、危険家屋の放置にともなう崩壊の危険性や治安の悪化等、まちづくりへの悪影響が主要な論点になる場合が多いが、空き家を住宅ストックの一部と捉えれば、必要な改修を加えることにより、住宅確保要配慮者の居住用物件として活用することが考えられる。

人口の減少や建物の老朽化等により、今後、公営住宅戸数の減少は避けられない状況にあり、そうした中で、住宅確保要配慮者の居住用物件の確保には困難が予想され、空き家の活用は有力な手段の一つといえる。2023（令和 6）年 2 月に公表された「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」では、空き家に関する基本的な方針として次のように記されている。

図表 I-1-3 空き家に関する基本的な方針

3. 基本的な方向性

○住宅確保に当たっては、**賃貸住宅の空き家・空き室が相当数あることを踏まえ、その実態把握や費用対効果分析を行うとともに**、民間や公共のストックの有効活用に向けて、賃貸人の様々な不安に起因する阻害要因の解消を検討し、これらの住宅ストックを積極的に活用したものとすること。

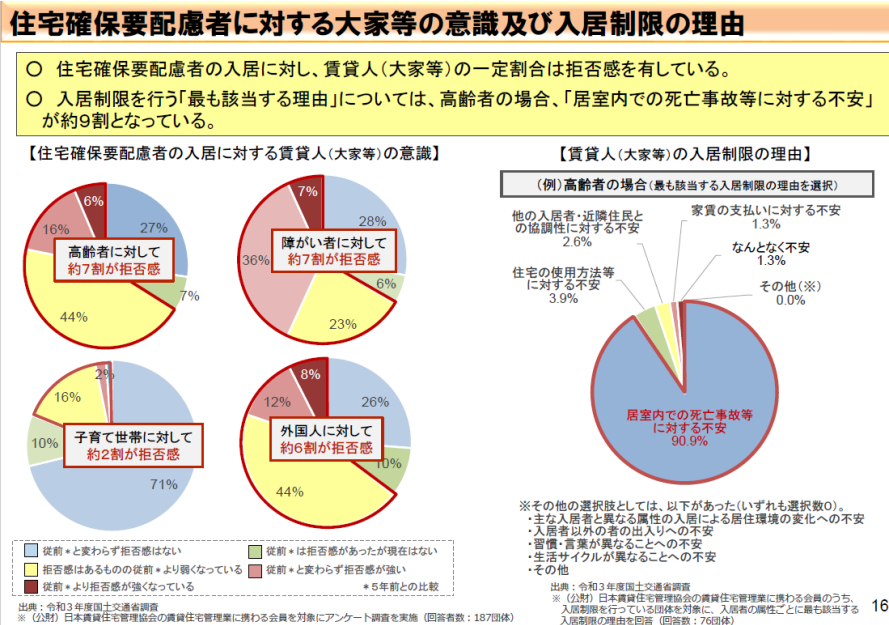
出典：「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」P5

さらに、空き家を取り巻く問題は、すでに空き家化してしまった物件だけでなく、今後空き家化することが予想される物件（空き家予備軍）を早期に発掘し、利用価値があるうちに何らかの手立てを講じることも重要な論点である。

(5) 入居者と大家・不動産事業者の安心確保の状況

住宅確保要配慮者の入居に対して大家・不動産事業者等の一定の割合は拒否感を有しており、大家等から求められる居住支援策としては、滞納に対する家賃保証、日々の生活支援、死亡時の早期発見とその後の事務手続きなど、その幅は広い。また、そうした大家等の不安解消は、入居者にとっても安心確保策になるとの視点から整備を検討する必要がある。

図表 I-1-4 大家等の意識及び入居制限の理由



出典：「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」参考資料 P16

図表 I-1-5 入居に際し、大家等が求める居住支援策

住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める居住支援策

<全国の不動産関係団体等会員事業者に対するアンケート調査結果> (回答数1,988件)

世帯属性	必要な居住支援策 (複数回答)						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯		○ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	○ (32%)	○ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	○ (42%)	○ (32%)		● (60%)	○ (48%)		
低額所得世帯	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	○ (37%)	● (52%)		○ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	○ (38%)	○ (43%)		○ (33%)	○ (47%)		
外国人世帯	○ (43%)	○ (45%)	○ (44%)		● (76%)		

出典：令和元年度国土交通省調査 17

出典：「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」参考資料 P17

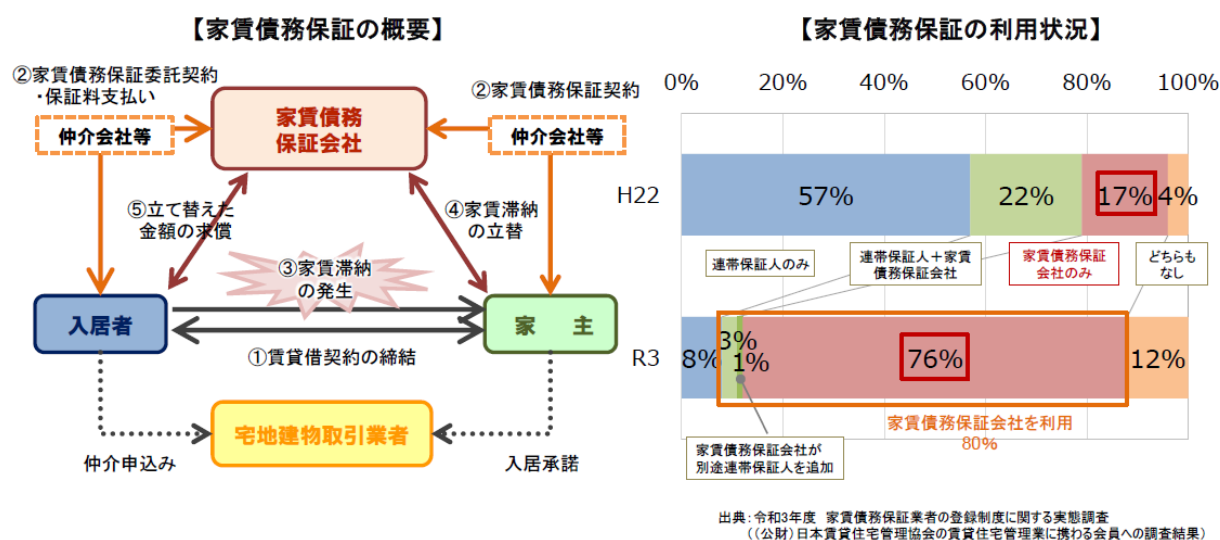
①家賃債務保証

大家・不動産事業者は、賃貸借契約の88%において何らかの保証を求めており、80%が家賃債務保証会社を利用している。

家賃債務保証会社とは、賃貸契約に際し、借借人が仲介会社等を通じて家賃債務保証会社との間で家賃債務保証委託契約を締結し、保証料を支払うことで、借借人が家賃を滞納した場合、家賃債務保証会社が借借人に代わって大家に家賃を支払う仕組みである。

近年、高齢単身世帯の増加や人間関係の希薄化を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加している。

図表 I-1-6 家賃債務保証の概要と利用状況



出典：「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」参考資料 P36

居住支援法人を対象にした令和4年度国土交通省調査（回答数319団体）によると、居住支援法人自身が家賃債務保証を行っている例は全体の8.5%、他と連携して行っている法人は43.9%であり、半数以上の居住支援法人は、家賃債務保証に関する何らかの支援を行っている（「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」参考資料 P22 による）。

なお、家賃債務保証サービスを提供する事業者は増加傾向にあるが、国は高齢者等への賃貸住宅の供給をより促進するため、2024（令和6）年度、家賃保証会社を認定する制度を創設するよう法改正を行う予定である。

②緊急連絡先の確保

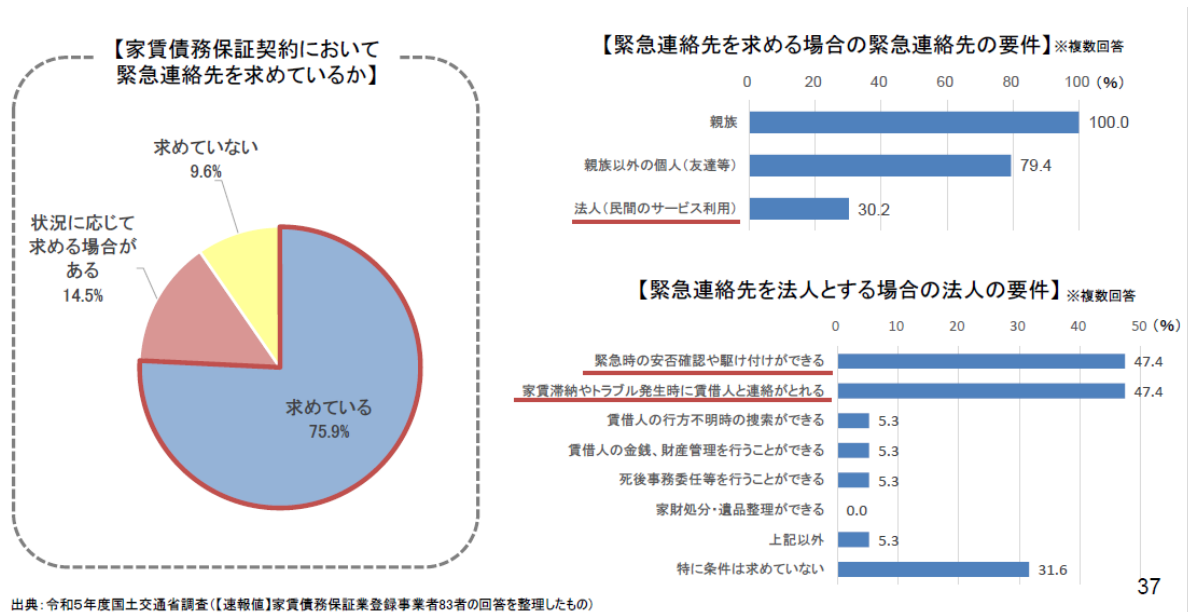
家賃債務保証契約において、約8割の家賃債務保証業者が緊急連絡先を求めており、具体的な緊急連絡先としては、親族または親族以外の個人（有人等）を要件とする場合が多い。

一方、緊急連絡先の要件を法人とする家賃債務保証業者は約3割であり、緊急連絡先となる法人には、「緊急時の安否確認・駆けつけ」、「家賃滞納やトラブル発生時の対応」等が求められる場合が多い。

居住支援法人を対象にした令和4年度国土交通省調査（回答数319団体）によると、居住支援法人自身が緊急連絡先を確保している例は全体の54.2%、他と連携して行っている法人は20.4%

であり、約7割の居住支援法人が緊急連絡先の確保に対し、何らかの支援を行っている（「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」参考資料 P22 による）。

図表 I-1-7 家賃債務保証契約における緊急連絡先



出典：「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」参考資料 P37

③死亡時の残存家財処理

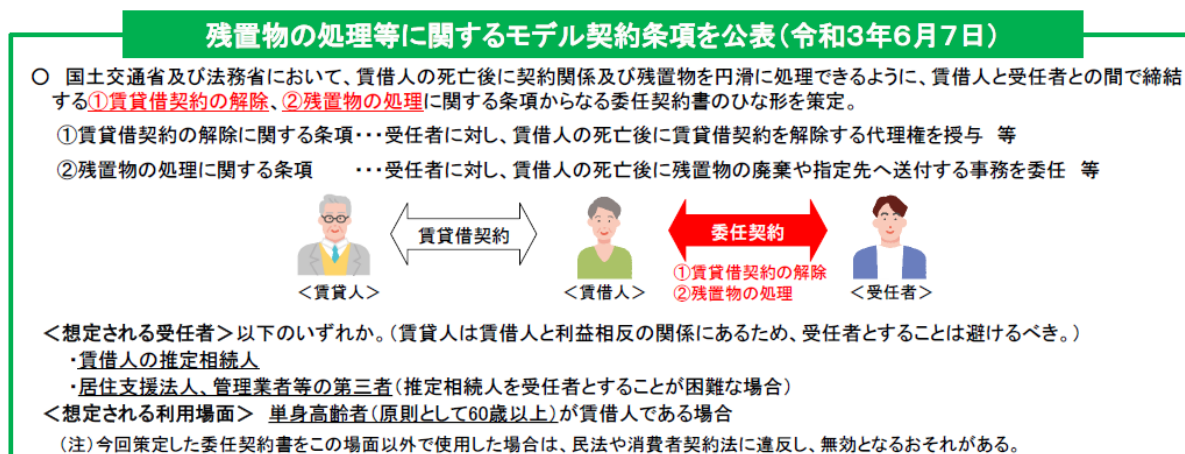
賃借人が死亡した場合、賃借権及び居室に残された家財（残置物）の所有権は相続人に相続されるが、相続人の有無や所在が明らかでない等の場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難となり、このことが特に単身高齢者等への賃貸を阻む要因となっている。

2019(令和元)年度、国土交通省が全国の不動産事業者を対象に実施した調査結果(回答数 1,998)によると、住宅確保要配慮者の入居に際し、大家等が求める条件として、「死亡時の残存家財処理」を挙げた事業者は、単身高齢世帯に対しては61%、高齢者のみの世帯で50%となっており、高齢者への賃貸に際しては、残存家財処理が大きな課題となっていることが明らかである。

居住支援法人を対象にした令和4年度国土交通省調査(回答数 319 団体)によると、居住支援法人自身が家財処分・遺品整理を行う例は全体の23.8%、他と連携して行っている法人は39.8%であり、約6割の居住支援法人が残存家財処理に対し、何らかの支援を行っている（「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」参考資料 P22 による）。

2021(令和3)年6月、国土交通省及び法務省は、賃借人の死亡後に契約関係及び残置物の処理を円滑に行えるよう、賃借人と受任者の間で締結する「賃貸借の解除」及び「残置物の処理」に関する条項からなる委任契約書のひな形を作成した。同ひな形を有効活用することで、煩雑な手続きや処理の円滑化が図られ、賃貸の促進につながることを期待されている。

図表 I-1-8 残置物の処理等に関するモデル契約条項



出典：「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」参考資料 P38

④死後事務委任及びそれに附帯する諸手続

入居者の死亡時には、上記の残存家財処理のほか、死亡届の提出をはじめとする行政への諸手続及び関係者への連絡(死後事務委任)、葬儀・遺骨引取・納骨等も課題であり、こうした諸手続が発生することも、高齢者等への賃貸を阻む要因として考えられる。

居住支援法人を対象にした令和4年度国土交通省調査(回答数319団体)によると、居住支援法人自身が死後事務委任等(行政への諸手続、関係者への連絡)を行う例は全体の27.6%、他と連携して行っている法人は26.0%、居住支援法人自身が葬儀・納骨等を行う例は全体の10.3%、他と連携して行っている法人は29.8%である(「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する中間とりまとめ」参考資料 P22 による)。

死後事務委任やそれに附帯する諸手続の仕組みづくりと、行政の対応、対応可能な居住支援法人の増加が求められる。

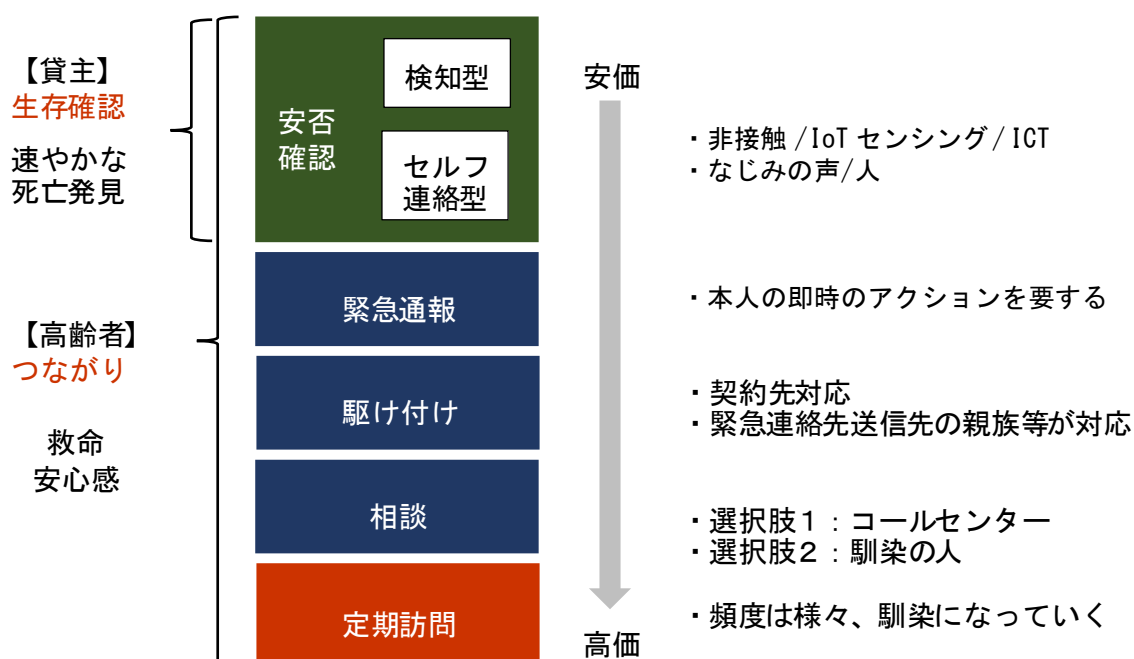
⑤見守り(生存確認/つながり)

住宅確保要配慮者に対して、「見守りや生活支援」を求める大家等の割合は高く、2019(令和元)年度、国土交通省が全国の不動産事業者を対象に実施した調査結果(回答数1,998)によると、「見守りや生活支援」を求める大家等の割合は、単身高齢世帯に対しては61%、高齢者のみの世帯に対しては58%、障害者のいる世帯に対しては60%など、いずれも高くなっている。

ここで、「見守り」には、「生存確認(速やかな死亡の発見)」の意味合いと「つながり(安心感・コミュニケーション)」の意味合いの2通りで使われており、明確化する必要がある。

前者「生存確認(速やかな死亡の発見)」については、非接触のセンサーが一般的であり、例えば、家電製品やドアの開閉などIoTセンシング技術を活用した見守り方法がある。これらがどのようなリスクを検知するのか、どこに通報されるのかによって、見守りの度合いが変わる。また、機器の設置費用と月額の利用料が発生し、だれが負担するかを検討する必要がある。

図表 I-1-9 生存確認の方法に関する比較



出典：「居住支援シンポジウムinみやぎ」（2023年12月20日）井上アドバイザー資料より作成

⑥訪問・相互の生活支援

住宅確保要配慮者の中には、単身者も少なくなく、日常生活においてお互いに訪問し、外出の際の声掛け、通院や買い物支援・同行、掃除の手伝いなどをともにし、何かの意思決定をする際の相談相手（話相手）となるなど、もともと家族が担うと想定されている役割を担ってくれる人がいない状況が見受けられる。そうした日常生活を相互に担う取組をしている互助会がある。鹿児島県 NPO 法人やどかりサポート鹿児島や北九州市 NPO 法人抱樸の支援を受けて住まいを確保した人たちがつくる互助会である。なお、これらの互助会では、会員死亡時には葬儀の段取りを互助会メンバーで行っている。

これらは他者が行う支援とは異なり、対価性を伴わない「家族」のような存在として、日常の関係性を基盤とした互助の仕組みである。全国的にはまだ珍しく、互助の形態として注目される。

⑦入居トラブルの相談対応

2019(令和元)年度、国土交通省が全国の不動産事業者を対象に実施した調査結果(回答数 1,998)によると、「入居トラブルの相談対応」を求める大家等の割合は、外国人世帯に対しては 76%、障害者のいる世帯に対しては 48%、子育て世帯に対しては 47%など、大家や不動産事業者にとって入居トラブル対応は大きな懸念材料となっている。

(6) 住まい支援の状況

2017（平成 29）年、住宅セーフティネット法改正法が成立し、住宅セーフティネット制度が創設され、居住支援に関しては、居住支援協議会の設置、居住支援法人の指定、家賃債務保証登録制度の創設が盛り込まれている。

①居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居を促すため、地方公共団体や関係業界、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び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するものと定められている。2024（令和 6）年 2 月現在、全都道府県及び 90 市町村、合計 139 の協議会が設立されている。

②居住支援法人

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と規定されている。2024（令和 6）年 2 月現在、803 法人が指定を受けている。

全国の居住支援法人は、2019（令和元）年、支援の質的向上と横のつながりを作ることを目的として、一般社団法人全国居住支援法人協議会を設立し、2023（令和 5）年現在、延べ 668 団体（実 592 団体）が会員となって活動している。2022（令和 4）年度には、「居住支援法人活動の普及拡大に向けた調査事業」（令和 4 年度スマートウェルネス住宅等推進事業）により、全国の居住支援法人へのアンケート調査（回答 201 件）を実施し、運営の実態・課題、対象者の属性別支援メニュー、他法人や行政との連携状況についてとりまとめている。

調査報告によると、以下のようなことが明らかになった。

- 居住支援法人には、福祉事業所系、不動産事業所系、その他（福祉と不動産の混合、コンサルタント、建設会社、地域まちづくり系など）に分類することができ、物件の紹介や業務内容にもやや差がある。福祉事業所系では、「懇意にしている不動産会社」「一般的な街の不動産会社」が、不動産事業所系では、「自法人が管理する物件」が多い。
- 成約に至った入居先は、民間賃貸住宅が 56%と最も多く、セーフティネット住宅は 2.5%である。
- 居住支援推進の課題としては、「不動産事業者・不動産団体との連携体制づくり」「不動産事業者の理解促進」「行政機関との連携体制づくり」の順に多く、いずれも 70%超と高い割合を占めている。
- また、2022（令和 4）年度の事業収支の見込みとして、約 6 割が「赤字の見込み」と回答しており、運営体制の課題が浮き彫りになっている。

2. 国の対応方針

(1) 全世代型社会保障構築会議

2022（令和4）年12月16日、「全世代型社会保障構築会議報告書 ～全世代で支え合い、人口減少・超高齢社会の課題を克服する～」が公表された。

当該報告書では、「住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づけ、そのための必要となる施策を本格的に展開すべきである。」「また、今後、住まいの確保に向けた取組を推進していくにあたっては、各地方自治体において、住まい支援の必要性についての認識を深めていく必要がある。」と提言されている。

これを受けて、2023（令和5）年12月12日には、「全世代型社会保障構築を目指す改革の道筋（改革工程）」が示され、この中で、2024（令和6）年度に実施する取組として「住まい支援の強化に向けた制度改正」が明記された。

制度改正に向けて2024（令和6）年度中に実施する取組として、①「住宅セーフティネット機能の一層の強化に資する必要な制度改正の実施に向け、関係省庁の連携の下で更なる検討を深めていく。」、②「単身高齢者を始めとする高齢者の安心な住まいの確保のため、総合的・包括的な住まい支援の更なる全国展開に向けた取組を推進する。」、③生活困窮者自立支援制度については、「自立相談支援事業の住まい相談機能の明確化、地域居住支援事業や重層的支援体制整備事業の活用等の見直しを実施する。」及び④「生活困窮者自立支援制度等の見直しの円滑な実施に向け、新たなモデル事業を一部の自治体において実施し、全国的な住まい支援体制の構築に向けた課題を把握・整理し、必要な対応を行う。」の4点が示されている。

(2) 住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会（三省合同）

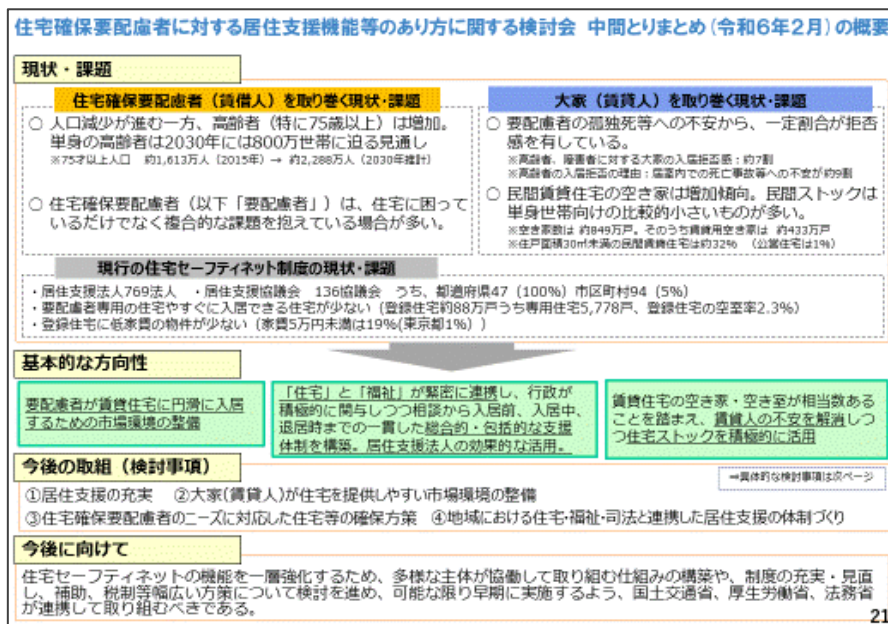
全世代型社会保障構築会議報告書の提言等を受け、2023（令和5）年度、国土交通省、厚生労働省、法務省の3省は合同で、「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」（以下、「あり方検討会」という）を設置し、2024（令和6）年2月に「中間とりまとめ」を公表した。

あり方検討会では、まず、住宅確保要配慮者（賃貸人）及び大家（賃借人）を取り巻く現状・課題を整理するとともに、現行の住宅セーフティネット制度の現状・課題を整理している。その上で、基本的な方向性として、「要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居するための市場環境の整備」、「『住宅』と『福祉』が緊密に連携し、総合的・包括的な支援体制の構築及び居住支援法人の効果的な活用」、「賃貸人の不安を解消しつつ住宅ストックの積極的な活用」を提起している。

さらに、今後の取組（検討事項）として、①居住支援の充実、②大家（賃貸人）が住宅を提供しやすい市場環境の整備、③住宅確保要配慮者のニーズに対応した住宅等の確保方策、④地域における住宅・福祉・司法と連携した居住支援の体制づくりが提起され、あわせて、住宅セーフティネットの機能を一層強化するため、多様な主体が協働して取り組む仕組みの構築や、制度の充実・見直し、補助、税制等幅広い方策について検討を進め、可能な限り早期に実施するよう、国土交通省、厚生労働省、法務省が連携して取り組むべきことが明記されている。

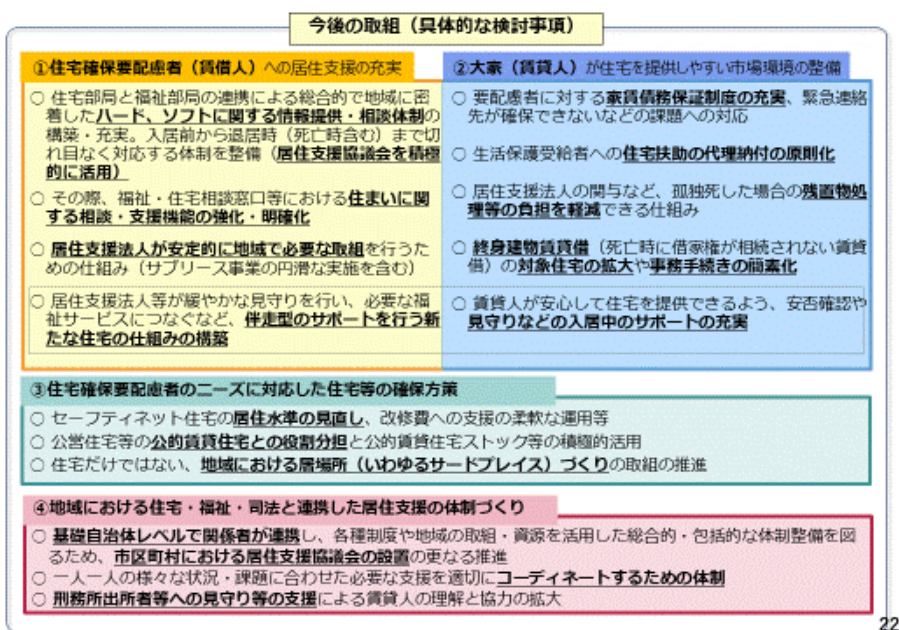
2024（令和6）年1月から始まった通常国会において、国土交通省からは、単身高齢者等が入居しやすいよう居住支援法人などの見守り機能がついた「居住サポート住宅」の創設（市区町村が認定し、改修費などを補助）、家賃債務保証事業者の国による認定（従来の登録を改める、緊急連絡先を家族などの個人に限定しないなど）、市区町村における居住支援協議会設置の努力義務化、居住支援法人の機能強化（家賃債務保証、相談業務に加えて死後の残置物処分を追加とするなど）等、住宅セーフティネット法の改正案を提出しているところである。

図表 I-2-1 中間とりまとめの概要（全体概要）



出典：国土交通省資料

図表 I-2-2 中間とりまとめの概要（今後の取組）



出典：国土交通省資料

(3) 厚生労働省社会・援護局

2023(令和5)年12月27日、社会保障審議会生活困窮者自立支援及び生活保護部会による「生活困窮者自立支援制度及び生活保護制度の見直しに関する最終報告書」が公表された。全世代型社会保障構築会議とあり方検討会における議論を踏まえて、居住支援に関する制度見直しの具体的な方向と長期的課題が示されている。

具体的方向としては、「生活困窮者一時生活支援事業」については、名称を「生活困窮者居住支援事業」と改め、既存の社会福祉施設の空室等の活用を進めるべき、対象者の状況に応じて福祉事務所設置自治体が必要と認める場合には支援期間が1年を超えて柔軟に対応すべき等が盛り込まれている。

長期的な課題としては、居住支援の見直しの方向性については、「他制度とも連携しながら対象者を限定せずに幅広く相談を受け付ける生活困窮者自立相談支援事業において住まい支援を行うことを明確化する」ほか「居住支援法人との連携について明確化すべきである。」としている。

なお、こうした必要性を背景に、令和5年度補正予算において(令和6年度予算繰り越し)、全国47カ所の「住まい支援システム構築に関するモデル事業」が実施予定となっている。

図表 I-2-3 居住支援の強化について

居住支援の強化

令和5年11月27日 社会保障審議会 生活困窮者自立支援及び生活保護部会 資料2より抜粋

見直しの必要性

- 単身高齢者世帯の更なる増加、持ち家比率の低下等、住まい支援のニーズは今後ますます高まることが想定される。このため、高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居して安心して生活できるよう、賃貸人(大家)が住宅を提供しやすい市場環境を整備するとともに、相談からの切れ目のない支援体制の構築を図ることが必要。

見直しの方向性(案)

- 国土交通省等と連携し、都道府県・市町村の住宅部局・福祉部局等と、地域の関係者による「住まい支援」の体制整備を全国的に推進するとともに、地域の実情に応じて、①総合的な相談支援、②入居前から入居中、退居時(死亡時)の支援、③住まいに関する地域資源開発・環境整備を推進する。
- このため、生活困窮者自立支援制度・生活保護制度等(※)において、以下の見直しを行う方向で検討を進める。

- ・総合的な相談支援
 - ・入居時から入居中、退居時までの一貫した生活支援
 - 自立相談支援事業の住まい相談機能の明確化、居住支援協議会や居住支援法人との連携強化
 - 地域居住支援事業や重層的支援体制整備事業による居住支援
 - ✓ シェルター事業及び地域居住支援事業のうち必要な事業の実施の努力義務化
 - ✓ 地域居住支援事業の利用期間の柔軟な対応
 - ✓ 重層的支援体制整備事業での多機関協働の活用
 - 住居確保給付金において、家賃相当額に加え、家賃が低廉な住宅への転居費用を補助
 - 居住支援法人等が緩やかな見守りなどのサポートを行う住宅の仕組みの構築
 - 居住支援協議会設置の促進

- サポートを行う住宅における生活保護受給者への住宅扶助(家賃)の代理納付を原則化
 - 居住支援法人等が緩やかな見守りなどのサポートを行う住宅の仕組みの構築(再掲)
 - 残置物処理等の負担軽減
 - 居住支援協議会設置の促進(再掲) など

(※) 下図には生活困窮者自立支援制度や生活保護制度以外による対応を含む。

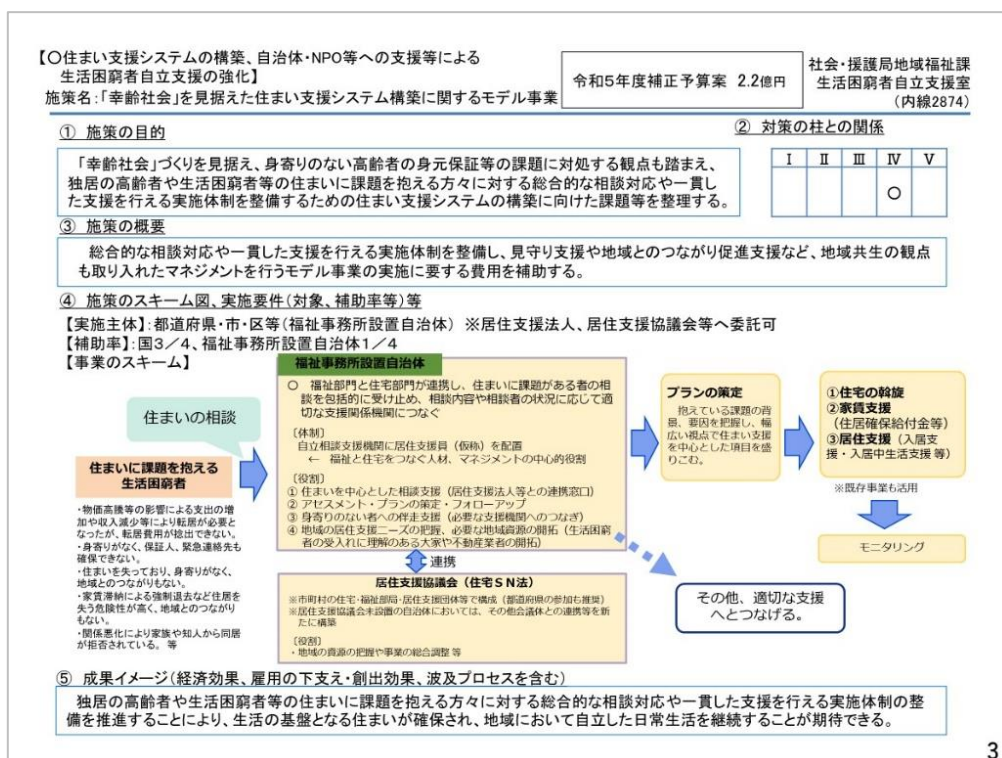
住まいに関する地域資源開発・環境整備

- 緊急一時的な居所確保を行う場合のシェルター事業の加算の創設
- 居住支援協議会設置の促進(再掲)、福祉関係者の参画推進
- 都道府県・市町村が策定する地域福祉(支援)計画と賃貸住宅供給促進計画の調和の促進
- 無料低額宿泊所に係る事前届出の実効性を確保する方策(届出義務違反の罰則等、無届の疑いがある無料低額宿泊所を発見した場合の保護の実施機関から都道府県への通知の努力義務化)

17

出典：厚生労働省資料

図表 I-2-4 住まい支援システムの構築：自治体・NPO等への支援等による生活困窮者自立支援の強化



出典：厚生労働省資料

(4) 厚生労働省老健局

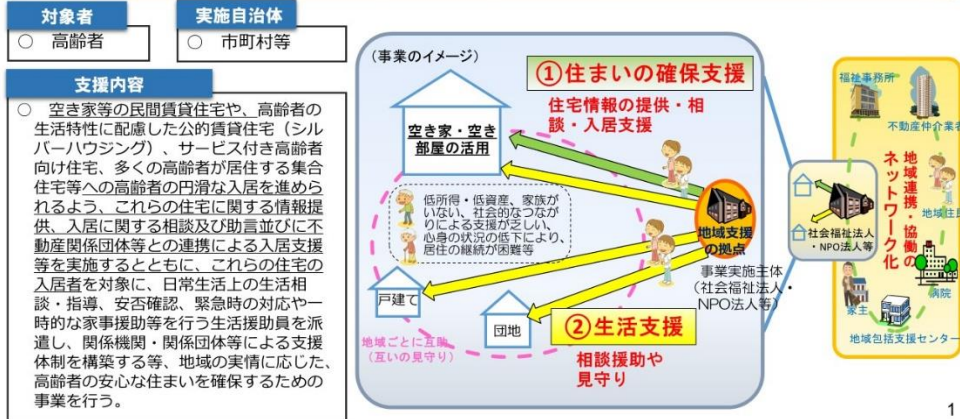
厚生労働省老健局では、2014(平成26)年度から「低所得者等住まい・生活支援モデル事業」を実施し、住まいの確保支援や生活支援に係る費用に対する助成を行い、その後2017(平成29)年度以降は、各地で実施されている先進的・効果的な取組について、地域支援事業において「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」を位置づけ、入居に係る支援等の内容を定めるなど、さまざまな方策を活用しながら全国展開を図っているところである。

また、2021(令和3)年度から「高齢者住まい・生活支援伴走支援事業」を実施し、地域の手上げにより、地域の実情に応じた対応方策(実態把握、関係者との調整、事業の具体的な検討など)を検討し、支援を行っている。また、2024(令和6)年度も、地域への伴走支援事業を実施し、取組を強化する予定である。

図表 I-2-5 「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の実施

【高齢者】「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の実施

- 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」を行っていたが、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る。
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。
- また、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することや、高齢者の居住と生活の一体的な支援の取組について検討する自治体への伴走支援等を実施している。さらに、居住支援協議会や居住支援法人等を活用できることを明確にするため、今年度末を目途に地域支援事業の見直しを行う予定。



出典：厚生労働省資料

図表 I-2-6 高齢者住まい・生活支援伴走支援事業

高齢者住まい・生活支援伴走支援事業 老健局高齢者支援課 (内線3981)

令和6年度当初予算案 20百万円 (20百万円) ※ ()内は前年度当初予算額

1 事業の目的

- 高齢者の住まいの確保と生活支援を進めるため、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29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、有識者や厚労省職員等を派遣し、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 事業の概要・スキーム、実施主体等

有識者や厚労省職員等を派遣し、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等の支援を実施

- 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**
事業の実施に向け、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等についての意見交換、課題に対する検討等を実施するに当たっては有識者・取組を実施している自治体職員・厚生労働省職員・国土交通省職員等を派遣しアドバイス、不動産業者や養護・軽費老人ホームも含めた社会福祉法人等の担い手と、自治体のネットワーク構築を支援
- ② **取組事例と住まい支援の課題・解決策を考える素材集の周知**
課題を踏まえた取組事例等をまとめると共に、3年前の取組を踏まえて住まい支援の課題感を類型化し、解決に向けた方向性を提示していく資料集を作成し周知
(本事業では事業の検討過程に着目し、課題把握や取組事例の経緯等を含めて整理、自治体等が事業の初期段階で検討するにあたって実用的なパンフレット等の作成を想定)

住まいに係る相談支援、生活支援等にかかる費用を「地域支援事業交付金」等により支援。
※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。

<自治体における検討の流れ>

- 自治体における課題を顕在化
 - ・高齢者が大家から入居を断られ、住まいの確保が困難な状況
 - ・生活支援が必要な高齢者の受け入れ先が見つからない状況 等
- 地域の実情を踏まえた対応方策の検討
 - ・実態把握
 - ・関係者調整、ネットワーク構築
 - ・既存の枠にとらわれない、積極的な事業の具体化検討
- 事業の実施
 - ・住まいに係る相談対応
 - ・社会福祉法人によるアセスメント、生活支援の実施 等

<実施主体> 国(民間事業者に委託)

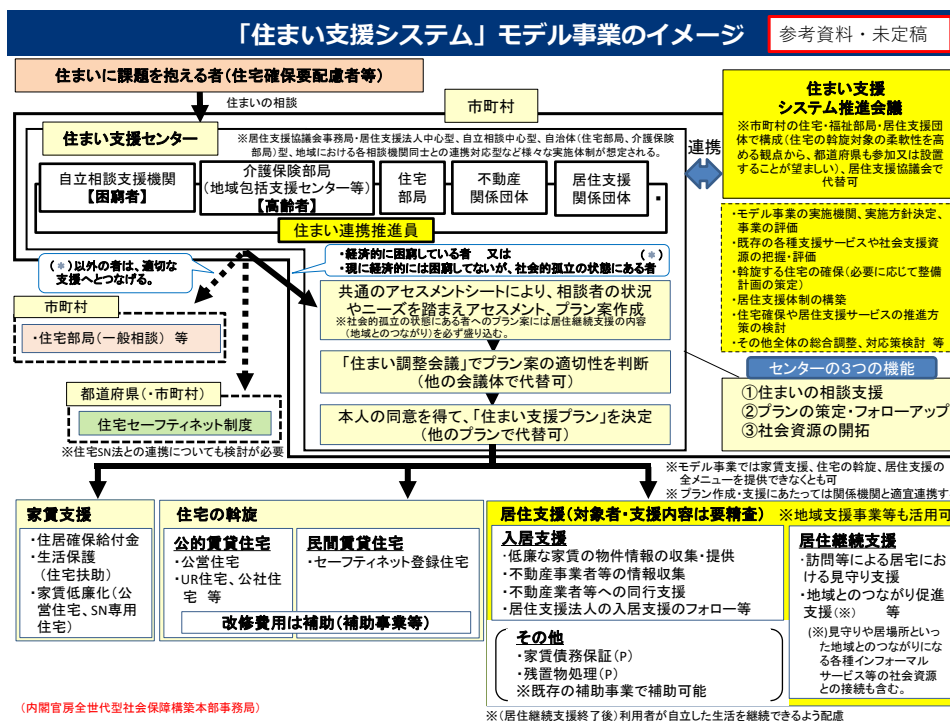
出典：厚生労働省資料

(5) 住まい支援システムモデル事業

本調査研究は、全世代型社会保障構築会議の提言をうける形で、厚生労働省老健局による老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業を活用し、2022（令和4）年度から実施されている。2022（令和4）年度、厚生労働省老健局、厚生労働社会・援護局、国土交通省住宅局で実施されているそれぞれの取組をベースにしつつ、社会保障の重要な課題と位置づけるための一つの方策として、「住まい支援センター」を設置し、「住まい連携推進員」を配置してモデル的な取組を開始することとした。

内閣官房全世代型社会保障構築会議事務局と住宅局、社会・援護局、老健局が共同して、以下のような「住まい支援システム」のイメージを作成し、本調査研究はこのイメージに基づいて実施しているものである。

図表 I-2-7 「住まい支援システム」モデル事業のイメージ



出典：令和4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

地域共生社会づくりのための「住まい支援システム」構築に関する調査研究事業報告書（令和5年3月、一般社団法人北海道総合研究調査会）

3. 本調査研究の目的と調査研究課題

(1) 2022（令和4）年度の結果概要

2022（令和4）年度は、モデル地域5カ所を選定し、2022（令和4）年10月から開始となった。調査研究のテーマとしては、特に、住まいに課題を抱える対象者を幅広くとらえ、状態像を把握することとした。モデル地域の5カ所では、福祉と住宅関係機関の連携を促進するため、地域の実情に応じて、推進会議や事例検討会議を開催し、課題認識の共有化の促進を図る事業を実施した。

①モデル地域（5カ所）と「住まい支援センター」機能の設置

モデル地域は、住民の住まい課題が明らかに把握されている自治体から、住まい課題は潜在的であり、今後顕在化が予想される自治体まで幅広く選定した。図表I-3-1に、モデル事業の取組概要を整理する。

図表 I-3-1 モデル自治体における「住まい支援システム」モデルとしての取組（令和4年度）

自治体（人口）	地域における取組概要
福岡県北九州市 (936,586人)	サブリース物件を有し、ホームレスの自立支援センターを運営するNPO法人抱樞に住まい支援センター機能を置き、北九州市が各区に設置した対象者を限定しない相談支援の窓口である「いのちをつなぐネットワーク」を連携させて、住まい支援を試行。
神奈川県座間市 (131,709人)	居住支援法人としてサブリース物件を有し、不動産事業者を関連会社にもつNPO法人ワンエイドに住まい支援センター機能を置き、市の自立相談支援事業を行う自立サポートと連携して住まい支援を試行。また、官民連携の仕組みである「チーム座間」の社会福祉法人足跡の会や神奈川県居住支援協議会が身寄りのない人への支援事業を検討。
兵庫県伊丹市 (202,978人)	生活困窮の相談支援窓口を活用し、庁内福祉関係課、住宅課による「住まい支援」の実施を想定し、県内の民間事業所との事例検討会を開催。
宮城県岩沼市 (43,878人)	公益社団法人青年海外協力協会東北が、旧市営住宅跡地に設置した多機能型福祉事務所に通所する事例を把握。また、県営住宅住民を対象にヒアリング調査。
石川県輪島市 (24,904人)	社会福祉法人佛子園が、市街地の空き家や空き地を活用して整備した多世代交流施設や通所介護を利用する対象者や市福祉課、市社協への相談対象者から住まいに課題をもつ事例を抽出して調査。

注：人口は、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯調査（令和4年1月1日）」による。

②対象者像の検討

モデル地域では、事務局から提供した共通のアセスメントシートを活用して、対象者の状態を把握した。収集された事例は98件となった。

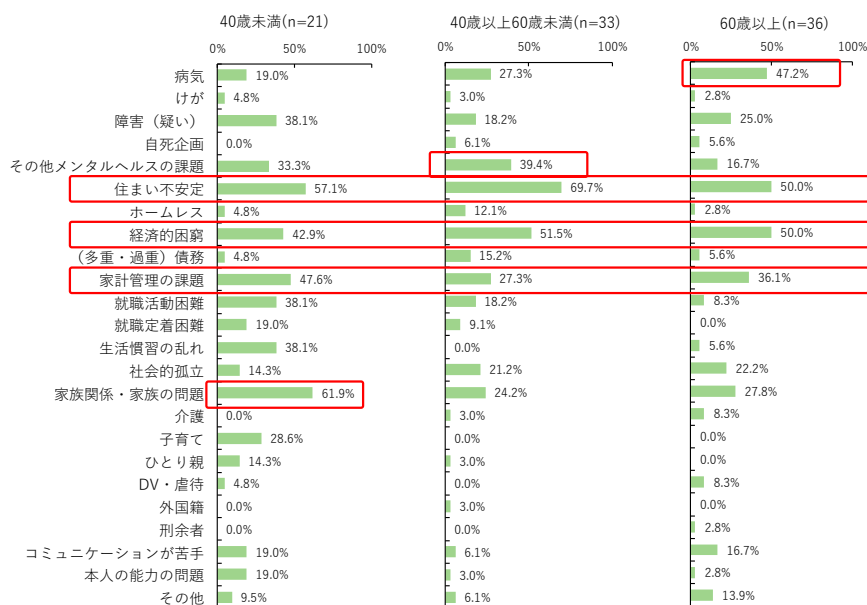
事例について年代を3区分し、60歳以上（高齢期）40歳以上60歳未満（中高年期、就職氷河期を含む世代）、40歳未満（若年期）で、本人の訴えや各種の情報から住まい連携推進員が判断し

た、住まいと生活課題については、図表 I-3-2 のようになった。また、個別の事例を分析した結果、以下のことがわかった。

i) 住まいに課題を抱える対象者は、どの年代でも経済的な困窮状態にあり、家計管理に課題を有することが多い一方、高齢期では「病気」、中高年期では「メンタルヘルス」、若年期には「家族関係・家族の問題」が他に比べて大きいことが分かった。

ii) 一方で、年齢層に関わらず、住まい確保や生活上の課題が重い「ヘビーなニーズ層」と、住まい確保や生活上の課題が比較的軽い「ライトなニーズ層」があることが分かった。

図表 I-3-2 年齢区分別対象者の課題（専門家の見立て）



出典：令和4年度調査研究事業（HIT）

③調査研究とモデル事業の課題

住まい課題と生活課題をもつ対象者に対して、「住まい支援センター」を試行し、どのような機能をもつべきかを調査研究することが必要である。また、住まい連携推進員に求められるスキルや役割の整理、さらには、地域において住まいなどの地域資源へのつながりを円滑にするための各種の方法について検討することなどが課題として整理された。

(2) 2023（令和5）年度調査研究の目的

2022（令和4）年度の課題を踏まえ、2023（令和5）年度は、モデル地域を増やし、「住まい支援センター」機能を設置し、住まい連携推進員を配置した上で、住まい支援システムの構築に向けて、以下の取組を実施することとした。

第1は、住まいに課題を有する対象者を把握し、アセスメントからプラン作成の仕組みを試行すること、第2に、地域の実情に応じて、福祉と住宅部門の情報共有・課題認識の共有を進め、地域の大家・不動産事業者が貸しやすく、また対象者が安心して住むことができる仕組みづくりに向けた取組の試行・展開である。

(3) 2023 (令和5) 年度調査研究課題

調査研究課題として、以下の5点を設定した。

①「住まい支援センター」のあり方と運営体制

- ・住まい支援センターは、どのような機能をもつべきか検討する。住まい支援センターは、個々の対象者・対象世帯からの個別の相談に対応する「個別支援」の機能と、個別支援のために必要な地域資源の発掘や開発など「地域づくりを推進」する機能の2つがあると考えられる。
- ・個別支援については、相談（入口）は、本人・家族のほか、各種福祉相談支援機関からも相談を受ける場合が想定される。住まいや生活支援を提供する機関（事業所、窓口）へのつなぎ（出口）としての機能を果たすと考えられる。これらの機能は、センターを担う機関がもともと有する役割等によっても多様であると考えられる。
- ・住まい支援センターには、地域の実情に応じてさまざまなタイプが考えられ、どのように整理できるか検討する。

②対象像と支援内容

- ・住まいに課題を抱える対象者の多くは、生活上にも課題があり、どのように状態像を整理できるか検討する。
- ・対象者は、年齢層によって一定のニーズの傾向はあるものの、個々の事情に応じてニーズの幅が広い。どのような軸でニーズを整理するべきか検討する。

③「住まい連携推進員」の人材像と必要な倫理観（態度）・知識・スキル

- ・住まい連携推進員は、どのような役割を果たすべきか検討する。そのために必要な倫理観（態度）、知識、スキルについて、モデル事業における実践を通じて整理する。
- ・基本的に求められる倫理観（態度）は、対象者の立場にたつことと考えられる。知識としては、生活系と住まい系の知識が必要であるが、一人で担うか複数で分担するか、地域によって検討することが求められる。スキルとしては、対象者の話を聞く力、情報を集約し、課題の困りごとの背景や要因を分析し、課題を把握する力、及び福祉や住まいの専門機関（職）につなぐ（紹介から協働までの）力などマネジメント力が必要といえる。

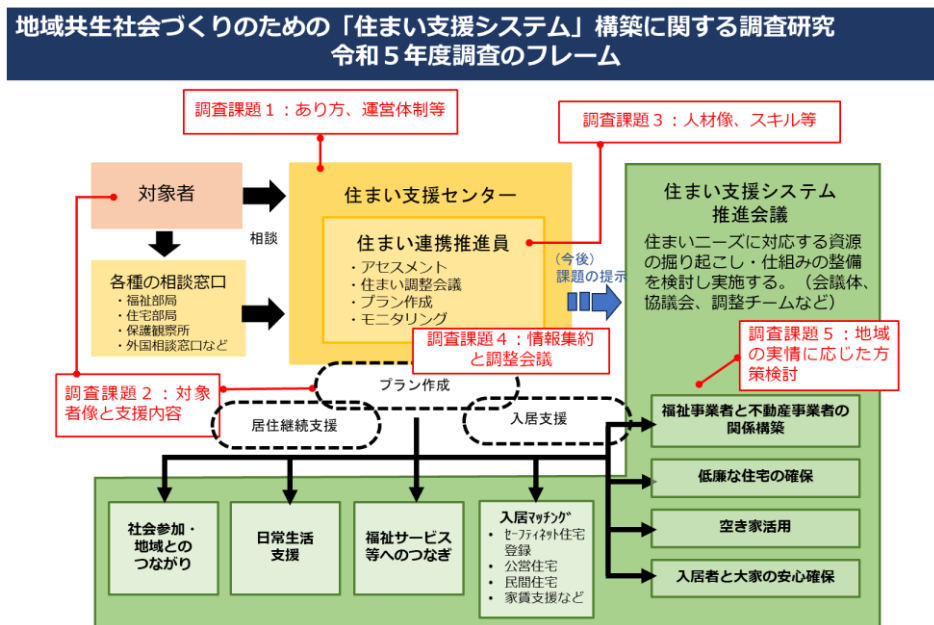
④支援（プラン作成）のために必要な情報の集約と調整会議

- ・対象者に関して複数の機関が情報を有している場合も想定され、それぞれが持つ情報を集約して、課題分析をすることが有効と考えられる。
- ・情報の集約の方法は地域においてルール化することが求められる。類似のプラン作成に関する会議の活用も視野に入れることが求められ、必要に応じて関係者を招集できるようにすることが必要といえる。

⑤地域の实情に応じた方策の検討

- ・個別支援に必要な地域資源の把握・開発にあたっては、住まい支援センターが個別支援の中で発見する課題を基本に、関係機関に働きかけることが必要と考えられ、そのためには行政の関与・主導（旗振り）が必要と考えられる。
- ・行政内における福祉と住宅部局の住まい支援に対する認識の共有は不可欠であり、また、福祉関連事業者と住宅関連事業者が互いにそれぞれの役割を理解することも求められる。事業者における理解の共有は、行政主導で進めることが必要と考えられる。

図表 I-3-3 令和5年度調査フレーム



(4) アドバイザリーボード会議の設置・開催

モデル事業の効果的な運営やモデル事業による成果・効果の検討・整理にあたり、有識者・専門家による「アドバイザリーボード」（附属資料1）を設置した。アドバイザリーボード会議は計3回開催し、アドバイザリーボードとの意見交換を行い、効果的なモデル事業実施について助言を受けた。

図表 I-3-4 アドバイザリーボード会議の開催概要

回数	日時	場所	議題
第1回	令和5年8月8日(火) 10:00~12:00	航空会館ビジネスフォーラム 901号室	<ul style="list-style-type: none"> ・「住まい支援システム」のイメージ ・令和4年度調査研究結果の概要 ・令和5年度調査研究のフレームとモデル地域の実施計画 ・アドバイザリーボードの活動紹介
第2回	令和6年1月16日(火) 10:00~12:00	航空会館ビジネスフォーラム 901号室	<ul style="list-style-type: none"> ・調査研究とモデル地域における取組（全体構造） ・対象者像の分析と事例 ・モデル地域における「住まい支援センター」機能を中心とした体制整備と支援事例 ・住まい連携推進員の知識とスキル ・環境整備の取組事例（進捗報告）
第3回	令和6年3月14日(木) 10:00~12:00	航空会館ビジネスフォーラム 901号室	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度調査研究報告書（素案）

(5) 章の構成

第Ⅱ章以降の構成は、以下のとおりである。

第Ⅱ章では、「住まい支援センター」の機能を整理し、各地域でどのように設置したかパターンを整理する。ここではモデル事業として機能を設置するものであり、その際、どのように行政と連携し、対象者を把握してアセスメントすることにしたかを述べる（調査課題1に対応）。また、「住まい連携推進員」の役割を検討し、各地域でその役割を担った職員等の職種や必要と考えられる知識等を調査し、整理する（調査課題3に対応）。また、「住まい支援システム」における個別の住まいマネジメントのあり方を検討するとともに、そのために必要な福祉と住宅部門・事業所等の連携推進方策について、モデル地域で実施した取組を整理する（調査課題4及び調査課題5に対応）。

第Ⅲ章では、「住まい支援センター」を中心に、各種の相談窓口で把握された住まいに課題をもつ対象者のアセスメント等の結果から、対象者像を整理する（調査課題2に対応）。

第Ⅳ章では、地域の実情に応じて、住まい課題を解決する方策の検討や試行を紹介し、今後、取り組む地域の参考となるように整理する。その方策は大きく3つに分類され、第1は低廉物件の確保方策、第2は空き家活用方策、第3は入居者と大家・不動産事業者の安心確保方策である（調査課題5に対応）。賃貸物件は、大きく集合住宅と一戸建て住宅に分けられ、前者は賃貸を目的に大家・不動産事業者が事業を行っているが、単身高齢者や精神障害者等に対して拒否感を示すことが多く、後者は空き家対策を含め所有者が必ずしも地域にいない場合が想定され、課題となっているものである。前者は事業として成立可能かという問題、後者は空き家の増大によるまちづくりにおける問題と関係する。大家・不動産事業者の安心確保方策は、入居者にとっても安心な生活につながり、それが広がることによって賃貸市場が回りだすという好循環をもたらすことが期待される。また、その効果は空き家の所有者にも賃貸物件として貸し出すことの後押しとなることが期待される。

第Ⅴ章では、10のモデル地域ごとに概要と取組状況を整理する。

最後の第Ⅵ章では、2023（令和5）年度のまとめと今後の課題を整理し、広く他の地域でも取組を進める際の参考となるようとりまとめる。

図表 I-3-5 章の構成

章立て	調査課題
第Ⅰ章 調査研究とモデル事業の背景	—
第Ⅱ章 「住まい支援システム」の体制構築と仕組みづくりの考え方	調査課題1, 3, 4, 5
第Ⅲ章 対象者像の分析事例	調査課題2
第Ⅳ章 「住まい」確保の環境整備	調査課題5
第Ⅴ章 モデル地域の体制と環境整備の取組	—
第Ⅵ章 まとめと今後の課題	—

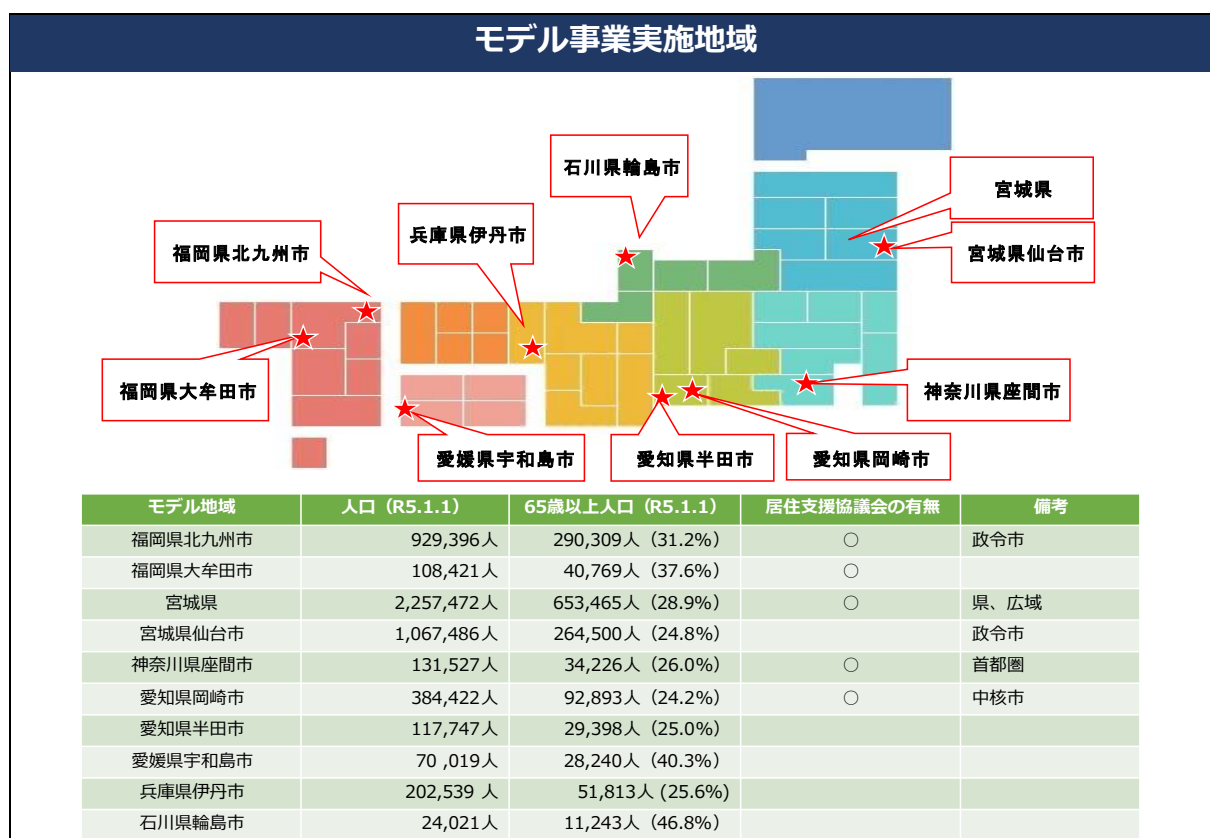
4. モデル事業の進め方

(1) モデル地域の選定

本調査研究は、「住まい支援」に係る先行研究や具体的な取組事例等を参照しつつ、「住まい支援」に積極的に取り組んでいる10地域（1県9市）を「モデル地域」に選定し、各モデル地域をフィールドとしながら、前記5つの調査研究課題を推進することとした。

本調査研究におけるモデル地域は以下のとおりである。

図表 I-4-1 モデル地域の概要



(2) モデル地域における調査研究課題の検討の方法

5つの調査研究課題の検討に向け、モデル地域では、①どの地域も共通して行う取組、②各々の地域における独自の取組の大きく2つを行うこととし、それらの成果や課題を総合的に評価し、先行研究や事例等も参照することで、5つの調査研究課題に対応することとした。

各モデル地域が共通して行う取組と独自の取組は以下のとおりである。独自の取組は、①住宅確保方策、②空き家活用、③対象者と大家の安心確保方策、④福祉と住宅部門の連携促進の大きく4つの分野で実施することとなった。なお、モデル地域においては、すでにさまざまな取組を行っているところであり、既存の取組も合わせて示す。

図表 I-4-2 共通の取組

取組項目	取組内容
「住まい支援センター」機能の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・住まいに課題を抱える者に対する相談窓口として、アセスメントから住まいの提供、支援サービスへのつなぎ・提供等の調整の中核を担う機関に「住まい支援センター」機能を設置 ・住まい連携推進員の機能を有する人員の配置（兼務可） ・「住まいマネジメント」の試行
アセスメント事例調査	<ul style="list-style-type: none"> ・「住まいマネジメント」の試行にあたり、共通のアセスメント、プラン、モニタリングシート（本調査研究において作成）を使用し、以下の事例調査を実施（※事例件数は各モデル地域で異なる） <p>【多分野における住まいニーズの把握】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護（高齢者）、障害、生活困窮、母子などの多様な分野の相談において、住まいの相談が含まれていた（いる）事例について実施 <p>【住まい支援事例の整理】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「住まい支援センター」に寄せられる相談事例の全部を対象とし、そのうち、①相談のみの事例（相談は受けたものの支援につながらなかった事例）及び②アセスメント・プランに至る事例（相談を受け、プラン作成に至った事例）を区分して整理
住宅・福祉分野合同の住まい調整会議・事例検討会の開催	<ul style="list-style-type: none"> ・アセスメント事例に対し、必要な関係機関・関係者とのプラン調整会議や事例検討会等により、相談者の支援方針・体制等を検討する。

図表 I-4-3 独自の取組

		北九州市	大牟田市	仙台市	宮城県	座間市	岡崎市	半田市	宇和島市	伊丹市	輪島市
(1)低廉物件の確保	①低廉物件の掘り起こし	●	○	○							
	②サブリース	○	○	○	○	○		●			
(2)空き家活用			●	●	●						●
(3)入居者と大家の安心確保		○	○	●	○	●	●	○			
(4)福祉と住宅部門連携		●	●	●	●	●	●	○	●	●	○

凡例 ○既存の取組

●モデル事業における取組

(3) アセスメント説明会

対象者像を整理するために、共通の様式を利用して情報を集約することとし、アセスメントシート・プランシート・モニタリングシート（附属資料 2）を事務局から提供した。アセスメントを共通の方法で実施するため、「アセスメントシート・プランシート・モニタリングシート記入の手引き」（附属資料 3）を作成して配布したほか、モデル事業の開始時に説明会を開催した。また、当日参加できなかった人のため、期間限定で動画を視聴できるようにした。

(4) 取組に係る相互交流の促進

①相互の講師招聘や研修会への参加

モデル地域においては、各種の研修会やシンポジウムを開催することを予定し、他の取組紹介や交流を目的として、講師として招聘しあつた。事務局に相談があつた場合は、目的に応じて講師を紹介した。

また、アドバイザーボードメンバーには、各地域の研修会やシンポジウムを紹介し、参加を依頼した。

②空き家活用モデル自治体の相互交流の場づくり

空き家活用については、先行的に取組を進めている大牟田市の取組を参考にしながら独自の取組を進めていた仙台市、宮城県、地域交流拠点として複数の空き家を活用し、今後住まいへの活用に検討意向のある輪島市の 4 地域に対しては、事務局から「空き家活用情報交換会」を提案し、相互に勉強しあうこととした。大牟田市への視察には、伊丹市も参加した。

なお、輪島市における視察と勉強会は、1 月中旬を予定していたが、能登半島地震の影響により中止となった。

(5) 事務局との進捗と課題の打合せ

各モデル地域の関係者と事務局で、事業の中間時期と最終時期の 2 回、オンラインまたは現地において、進捗状況の確認および推進課題について打合せを行った。課題の共有を行うことにより、事業期間内には終了しない場合であっても、モデル事業で想定した取組の方向性を確認することができた。

第Ⅱ章 「住まい支援システム」の体制構築と 仕組みづくりの考え方

1. 「住まい支援センター」の設置

ここでは、「住まい支援システム」の中心となる「住まい支援センター」に期待される機能とモデル事業における設置パターン、行政との連携体制、福祉と住宅分野との連携体制について整理する。

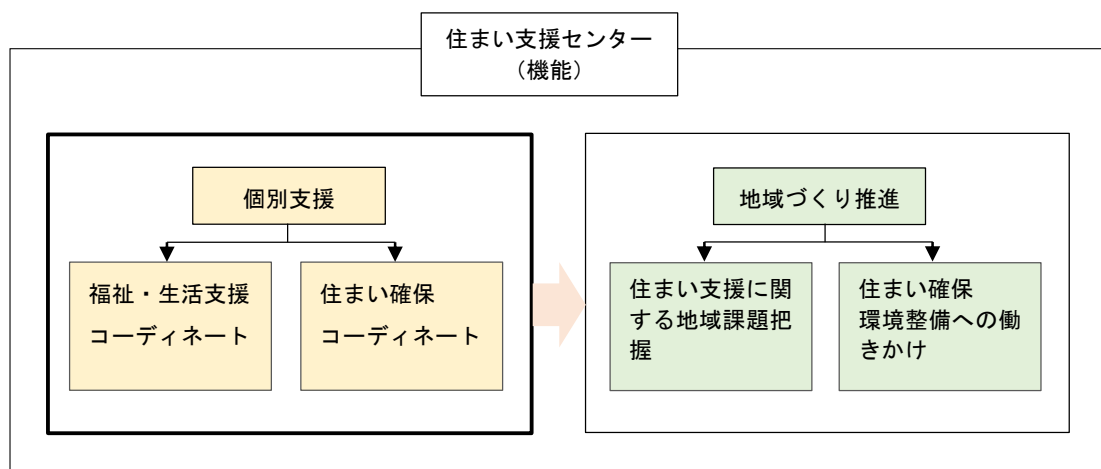
(1) 「住まい支援センター」として期待される機能

「住まい支援センター」に期待される機能は大きく2つある。一つは、個々の対象者に対する「個別支援」の提供である。もう一つは、地域における住まい支援の課題を整理し、住まい環境整備を働きかける「地域づくり推進」の機能である。

「個別支援」の提供のために必要なことは、福祉系・生活系の支援のコーディネートと住まいを確保する居住系支援のコーディネートである。また、コーディネートにとどまらず、具体的にいずれかまたは両方の支援を提供することも考えられる。

「地域づくり推進」のために必要なことは、個々の住まい支援を通じて、地域課題を把握・整理し、その課題をもとに関係者が協議し、地域の住まい環境整備の実施を働きかけることである。現在、都道府県のほか、市町村単位で居住支援協議会の設置が推奨されており、単独自治体や広域自治体における協議会が、環境整備の担い手となることが考えられる。

図表 II-1-1 住まい支援センターに求められる機能



(2) 「住まい支援センター」の設置パターン

住まい支援センターの設置については、個別支援を中心にどのような体制で必要な機能を担うことができるかを検討することが必要である。モデル事業においては、福祉・生活支援のコーディネートと住まい確保のコーディネートの両方の機能を満たすようにそれぞれの地域の実情に応じてセンターを設置している。

本モデル事業にはなかったが、居住支援協議会に設置するパターンも含め、そのパターンは大きく5つに整理することができる。

- ①行政+民間機関連携型：行政の一部機関（部署）と民間機関の連携のもとに設置
- ②居住支援法人型：両方の機能を有する民間機関に設置
 - ②-1 そのうち、福祉系法人（福祉相談支援からスタート）
 - ②-2 そのうち、不動産系法人（不動産の相談支援からスタート）
- ③民間育成型：今後、それらの機能を有することが期待される民間機関に設置
- ④自治体型：行政内の福祉と住宅部署で連携して設置
- ⑤居住支援協議会型：居住支援協議会に設置

図表Ⅱ-1-2 「住まい支援センター」の設置パターン

パターン		モデル自治体(センター機能)	物件所有の有無
①行政+民間機関連携型		02_大牟田市(市住宅建築課+大牟田ライフサポートセンター)	公営住宅シェルターサブリース
		06_岡崎市(ふくし相談課・住宅計画課+愛恵協会)	
		07_半田市(市自立相談支援機関+社協・居住支援法人)	公営住宅シェルター
②居住支援法人型	②-1福祉系相談機関	01_北九州市(抱樸)	サブリース
		03_仙台市(PSC)	サブリース
		04_宮城県(PSC)	サブリース
	②-2不動産系	05_座間市(ワンエイド)	サブリース
③民間育成型		08_宇和島市(NPOセンター)	—
④自治体型		09_伊丹市(自立相談課)	—
⑤居住支援協議会		(02_大牟田市における空き家相談会は協議会主催)	

以上のうち、②居住支援法人型においては、もともと福祉事業実施事業所か、不動産事業所かによって住まい支援の進め方に相違点・特徴があると考えられる。令和4年度「居住支援法人活動の普及拡大に向けた調査研究事業報告」（一般社団法人全国居住支援法人協議会、令和4年度スマートウェルネス住宅等推進事業）にそれらがまとめられており、その結果を概観すると次のようである。なお、調査は、2023（令和5）年1月から2月に行われ、対象は全国の居住支援法人全数（471法人）で回収は201件（回収率42.7%）である。回答した法人のうち、福祉事業所系が109件（54.2%）、不動産事業所系が36件（17.9%）である。

この結果によると、「相談・アセスメント・コーディネート」では、福祉事業所系も不動産事業所系も、「自法人の独自事業として提供している」が7割前後と最も高く、福祉系では「福祉制度を活用して実施」も6割近くとなっている。「物件紹介等」では、不動産事業所系は「自法人の独自事業」が8割を超えているのに対して、福祉事業所系では7割弱、「自法人が公的な支援制度を活用して実施」が5割近くとなっている。また、入居後の「生活支援等」においては、福祉事業所系は「独自事業」が6割以上、「自法人が公的な支援制度活用して実施」が5割となっているの

に対して、不動産事業所系は「独自事業」が4割強となっているものの「提供していない」が25%となっている。

図表Ⅱ-1-3 居住支援法人の系統別事業の展開状況

(単位: %)	相談・アセスメント・コーディネート			入居前相談・物件の紹介、契約支援等			生活支援等		
	全体 N=201	福祉事業 所系 N=109	不動産事 業所系 N=36	全体 N=201	福祉事業 所系 N=109	不動産事 業所系 N=36	全体 N=201	福祉事業 所系 N=109	不動産事 業所系 N=36
自法人の独自の事業として提供している	72.1	74.3	69.4	72.1	67.9	83.3	59.2	63.3	44.4
自法人が公的な支援制度を活用して提供している	47.3	56.9	27.8	37.8	47.7	19.4	36.8	50.5	19.4
他法人に連携し、そこで独自の事業として提供されている	32.8	34.9	36.1	33.3	31.2	36.1	28.4	26.6	27.8
他法人に連携し、そこで公的な支援制度を活用して提供されている	31.8	31.2	38.9	18.9	19.3	25.0	27.4	30.3	25.0
主に自治体等の公的機関に繋いでいる	21.4	26.6	19.4	12.9	11.0	16.7	12.9	13.8	5.6
提供していない	3.0	1.8	5.6	4.0	3.7	8.3	9.0	3.7	25.0
無回答	3.0	0.0	11.1	2.5	1.8	2.8	6.5	3.7	19.4

出典：「居住支援法人活動の普及拡大に向けた調査事業報告」（全国居住支援法人協議会 2023 年度シンポジウム、日本福祉大学 藤森克彦氏資料）より作成

(3) 「住まい支援センター」と行政の連携体制

モデル事業において、住まい支援センターと行政の連携体制は大きく3つの方法がみられる。

①生活困窮者自立相談支援事業と住まい支援センターとの連携（北九州市、仙台市、宮城県、座間市、岡崎市、半田市、伊丹市）

北九州市では、生活困窮者自立支援制度創設以前から、区ごとに生活困窮者への断らない相談「いのちをつなぐネットワーク（いのちネット）」を配置し、制度創設以降、自立相談支援機関としての機能を果たしている。いのちネットと連携する形で、ホームレス支援を中心に住まいの確保、生活支援活動をしている NPO 法人抱樸に住まい支援センターを設置している。

仙台市と宮城県は、それぞれ自立相談支援機関として一般社団法人パーソナルサポートセンター（PSC）に委託しており、相談支援から住まい及び生活サービスのコーディネートの実績のある PSC に住まい支援センター機能を設置している。

座間市では、市が自立相談支援事業を自立サポートとして直営で実施しており、自立サポートと NPO 法人ワンエイドが連携して対象者の相談に応じている。

岡崎市では、自立相談支援事業を委託している社会福祉法人愛恵協会に住まいサポート支援を委託し、住まいサポートおかざき（住宅計画課）、多機関協働事業者（ふくし相談課）と連携して対象者の相談に応じている。

半田市では、市が自立相談支援事業を直営で運営しており、半田市社協と市内協力事業所内に

設置している「ふくし相談窓口」と連携し、対象者の把握と相談に応じている。

伊丹市では、市が自立相談支援事業を直営で運営しており、他の福祉関係課及び市営住宅を管轄する住宅政策課と連携している。

②重層的支援体制整備事業等（以下、重層）の活用による連携（岡崎市、半田市、宇和島市）

岡崎市、半田市、宇和島市では、重層のさまざまな窓口で住まいの相談を受け、住まい支援センターでアセスメント情報をまとめてプラン案を作成し、重層的支援会議や支援会議で検討する体制としている。宇和島市では、重層チームと称する連携組織のもとに、住まい支援ワーキングを設置し、住まい支援センターのモデルを実施し、居住支援協議会の設置について検討している。

③居住支援協議会の共同事務局（大牟田市、半田市）

大牟田市、半田市では、居住支援協議会の事務局を行政と居住支援法人が共同で担い、連携体制をとっている。大牟田市は市建築住宅課と NPO 法人大牟田ライフサポートセンター、半田市では市自立相談支援機関（生活援護課内）と社協である。

（４）「住まい支援センター」と福祉分野、住宅分野の連携体制（地域としての連携体制）

本モデル事業においては、地域の福祉サービス事業者と不動産事業者の双方が地域の住まい課題に関して共通理解をもち、それぞれができることを共有する場を設けるという取組が多くモデル地域でみられた。

詳細は、第Ⅲ章の４で述べる。

2. 「住まい連携推進員」の配置

ここでは、「住まい連携推進員」に求められる役割を概観した上で、モデル事業においてその役割を担った「住まい支援センター」に所属する人材が果たした役割の内容を整理する。

(1) 「住まい連携推進員」の役割

住まい連携推進員は、現段階では、住まい支援センター機能を担う機関に配置され、その役割を担う職員であるとするのが妥当である。特定の資格を有した人材を指すものではなく、専任・兼務を問うものでもない。

基本的な役割は、対象者に対するアセスメント(生活や住まいの困りごとの背景・要因の分析)、支援の必要性の判断、必要な支援やサービス、地域へのつなぎである。それらを整理してまとめ、関係者と共有する手法としてプラン作成がある。転居後は、一定期間後の住まい方の確認(モニタリング)が必要である。

対象者がすでに福祉制度による相談支援を利用している場合、必要に応じて直接状況を確認することが求められる。また、直接相談を受ける場合には、表面上は住まいの相談ではあるもののその背景には生活課題があり、福祉制度に関わる相談支援の担当者とともにアセスメントすることが望ましい。

(2) モデル地域における「住まい連携推進員」が果たした役割

モデル地域において、対象者のアセスメントからプラン作成、支援やサービス調整に関わった「住まい連携推進員」の役割の一部でも担った職員を対象にアンケート調査を行い、さらに4人の方々にインタビュー調査を行った。それらを踏まえ、ここでは、住まい連携推進員としての倫理観(態度)、知識、スキルの3点に焦点をあてて整理する。なお、モデル事業においては、所属する組織・機関において求められる役割を担い、必要な資格や知識を有しているものであり、住まい連携推進員として必要な役割・資格と言い切れないことに留意されたい。

アンケート調査への回答者は21人、住まい支援業務に関わる経験年数は、最短1ヵ月から最長12年の方々である。専門的資格があるのは16名で、多い順に、社会福祉士6名、社会福祉主事3名、宅地建物取引士3名である。その他、福祉系の資格としては精神保健福祉士、介護支援専門員、ヘルパーなど、不動産系の資格としては、不動産後見アドバイザー、建築士などがある。1名は、福祉系と不動産系の両方の資格を有している。

本モデル事業において、住まい連携推進員として一連の業務プロセスの中で、担当した業務の度合については、「相談受付」「アセスメント・情報収集」及び「福祉関係者との関係づくり」「大家・不動産事業者との関係づくり」に多くを費やした、との回答が9人から11人と多く、「プラン作成」「物件紹介・情報提供」「内覧同行・賃貸契約時の立会い」などは多くはないと回答している。

①倫理観（態度）

主に重視している基本的な心構えとして（3つまで回答）、①対象者が抱える課題を正しく理解して接すること（20件）、②対象者の意向を尊重すること（9件）、③受容・共感的な態度で関わること（8件）、④支援者一人で抱え込まず仲間を増やしともに支援（8件）、の順となっている。本人重視であるからこそ、一人で抱え込まず、仲間を増やすことを心がけているということもできる。また、インタビューにおいては、住まいがなかなか見つからない場合も諦めない姿勢が重要という発言もある。

一方で、特定の不動産事業者からの紹介に頼ることについて、疑問を呈した発言もある。本人や世帯の課題ゆえに、紹介できる物件をもつ不動産事業者が限られていたり、そもそも紹介できる物件が十分にはないという実態・課題がある地域も少なくない。地域課題として整理し、地域づくりを推進する視点をもつことが求められる。

図表Ⅱ-2-1 重視している基本的な心構え（3つまで回答）

対象者が抱える課題の特徴を正しく理解して接すること	20
対象者の意向を尊重すること	9
受容・共感的な態度で関わること	8
支援者一人で抱え込まないで、仲間を増やしながらかき込んで支援すること	8
労いや寄り添うことを心がけること	4
対象者を認めること、対象者を否定しないこと	4
本人の意欲や回復を信じること	1

②知識

役立っている知識を聞いたところ、福祉制度の中でも、家計改善などの生活困窮者自立支援制度の知識が役立っているという回答、不動産賃貸に関する知識や賃貸契約の流れに関する知識が役立っているという回答、及び両方の知識が役立っているという回答がある。それらを身に付けたのは、これまでに従事していた業務上、現在の機関の仕事の中で、という回答がほとんどで、加えて資格取得のための勉強という回答もある。回答の中には、不動産事業者に物件紹介を依頼した時に、何もわからず自分で不動産賃貸について勉強したとの回答もある。

一方、身に付けたい知識を聞いたところ、民法、借地・借家法などの法律や保険の知識、大家・不動産事業者側の視点、入居条件の決め方などの不動産関係に関する知識、福祉制度、ソーシャルワークといった福祉に関する知識、そのほか行政の役割といった回答もある。

③スキル

役立っているスキルを聞いたところ、コミュニケーションスキルを上げる人がほとんどである。具体的には、対象者から聞き取る力、面接力、話を聞いて課題を明確にするスキルという回答もある。常に「なぜ」の間をもつこととの回答もある。

また、行政や不動産事業者、福祉機関との調整能力との回答もあり、支援者側とのコミュニケーションスキルを上げる人もいる。インタビューにおいては、折り合いをつける力が必要との意見がある。対象者が希望する物件が必ずしも条件にあうとは限らず、折り合いをつけてもらうことが必要な場合が多いという。さらには、本人の話のみで判断することなく、関係者等からも聞き取り、総合的に判断することが必要、という意見もあった。

自分のやり方が正しいのかわからないという声もあり、このような倫理観を育み、知識とスキルを習得するために必要と思うことを聞いたところ、次のような回答がある。今後、住まい連携推進員が、学び、情報交換するための支援スキームを検討することが課題である。

- ・ 倫理観、知識、スキルを学ぶ研修機会
- ・ 地域を越えて、住まい連携推進員間の意見交換・交流の場
- ・ 定期的・継続的な学びの場
- ・ 支援ケース同行等による OJT 研修

<ケアマネジャー等との共通点と相違点>

住まい連携推進員は、介護保険制度における介護支援専門員（ケアマネジャー）の役割と類似するが、違いは、ケアマネジャーは継続的にサービス調整を行うことに対して、住まい連携推進員は、住まい確保後、住まい状況を確認することが求められるが、継続的なサービス調整を行うものではないと考えられる。継続的な関わりが必要なケースに対しては、自身も含めてその役割を担う地域資源とのつながりが必要である。

生活困窮者自立支援制度における自立相談支援員の役割とも類似するが、自立支援相談員が伴走的な支援を基本としていることに対して、住まい連携推進員は住まいを決めるまでの支援を伴走的に行うとしてもその後も伴走を必須のものとはしていないと考えられる。

一方で、居住支援法人が住まい支援センターの機能を担う場合、制度として「円滑な入居のための情報提供のほか見守りなどの生活支援」が求められているものの、必ずしも必須ではないことから実態を把握したうえで、センターの設置と住まい連携推進員の配置が求められる。また、社会福祉法人や NPO 法人など福祉サービスの提供機能を有している機関が住まい支援センターの役割を担う場合には、法人・組織としてその後の生活支援を実施している場合もあるが、一方で不動産事業者との連携は必要である。

具体的な住まい連携推進員の役割は、所属する法人・組織によって異なることもあり、どのような組織が住まい支援センター機能を担うかによって、関係機関との連携方法や住まい連携推進員が果たす役割にも違いがでることが想定される。

＜コラム 神奈川県居住支援協議会主催「居住支援コーディネーター育成認定」研修＞

神奈川県居住支援協議会では、2023（令和5）年度から、「居住支援コーディネーター」を育成し協議会に登録して、居住支援の活動の充実を図る取組を開始した。

研修の目的を抜粋すると以下のようなものである。

目的

居住支援に関するさまざまな課題は生活支援の課題の一部であり、相談者の生活や居住の権利を第一に考えて対応していく必要がある。こうした前提となる考え方の他、地域福祉としての住まいの位置づけや地域の福祉資源などを含めた知識等を行政職員はじめ、地域福祉を担うソーシャルワーカーや民生児童委員、居住支援法人や不動産店の従業員の関係者に対して研修を実施することで、専門部署（団体）へ“つなぐ”専門家を育成することで、居住支援に対して関係者が連携して対応していくための地域基盤の構築を目的とする。

研修プログラムは、1日3時間を4日間（合計約12時間）で、基本的な住まいの知識と福祉の知識、福祉制度ごとの居住に関する課題、グループワークからなり、例えば、民間賃貸契約の流れなど実務的な知識とスキルを身に付けることをねらいとしている。全講義の受講修了者は、協議会にコーディネーターとして5年間登録され、その間、県内の居住支援活動の充実と相互のつながりを強める活動が期待されている。

2023（令和5）年度は希望者が多く、2回に分けて実施され、受講者は合計88人（66人＋22人）、福祉関係者43人、住宅関係者40人、その他行政書士や建築士等となっている。また、登録者数は、83人（61人＋22人）である。具体的な活動はこれからであり、事務局は、今後活動を評価し、活動を広げたいとしている。

3. 「住まい」マネジメント

ここでは、新たな概念として「住まい」マネジメントの考え方を提案し、プロセスの整理を試みる。今後は、概念の整理とともに、実践者の体験や事例を集め、実践論として引き続き検討することが求められる。

(1) 「住まい」マネジメントの必要性

対象者が、その状況や環境に応じて、適切な住まいを確保できるよう入居支援を行うとともに、入居・転居後も不安なく生活を送ることができるよう各種のサービスや地域資源を調整・コーディネートし、一定期間を経た後に対象者の状態を確認することが必要である。こうした住まいを始めとする関係機関の調整・コーディネートの個別支援全体をここでは「住まい」マネジメントと呼ぶ。

「住まい」マネジメントは、住宅確保要配慮者が複数の生活課題を抱え、自らの課題を客観視できず、地域資源活用へのアプローチもままならない状態にある際にこそ必要である。なお、このようなマネジメントの手法は、介護保険制度や障害者総合支援制度、生活困窮者自立支援制度など、生活自立を目指すあらゆる福祉制度に導入されている。住まい確保においても、相談から支援につなげる手法として必要と考えられる。

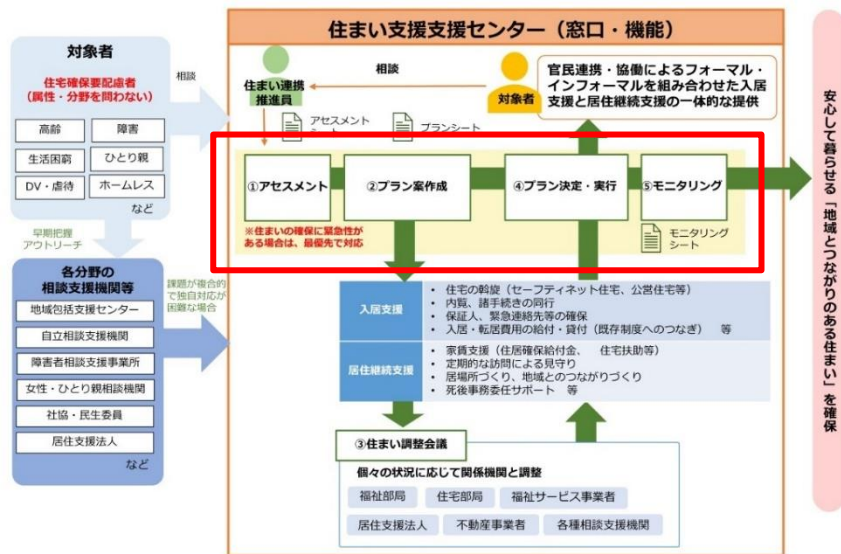
(2) 「住まい」マネジメントのプロセスと留意点

対象者は、介護保険制度や障害者総合支援制度、生活困窮者自立支援制度等の福祉制度の対象にならないケースや世帯ごとの支援が必要なケース、外国人、刑余者など福祉制度から外れるケース、転居が叶えばほぼ自立して生活が可能ケースまで多様である。「住まい」マネジメントの基本的な考え方を共通なものとしつつ、先に示した対象者のニーズに応じたマネジメントが求められる。ここでは、生活支援ニーズと住まい確保の困難度によって分類した類型を一つの手がかりに、マネジメントの留意点（方法）を検討する。

① 「住まい」マネジメントのプロセス

「住まい」マネジメントの一般的なプロセスとしては、相談受付から始まり、図表Ⅱ-3-1のよう整理することができる。対象者からの相談は、本人や家族等からの直接のもの以外にも、関係機関から情報提供されることがある。①アセスメントから⑤モニタリングまでは、福祉系の相談支援の一般的なプロセスと同様である。以下、プロセスに沿って説明する。

図表Ⅱ-3-1 「住まい」マネジメントのプロセス



②アセスメントとその留意点

アセスメントとは、対象者と直接面談して得る情報（話の内容や話し方、態度なども含めた情報）と他の専門職が有している情報等を合わせて、対象者の困りごとの背景・要因を分析し、課題を判断することといえる。その後の対応の基本となる重要なプロセスである。

さらに詳細に分類すると、最初に対象者と顔を合わせて、基本情報と困りごと（主訴）を聞くインテーク、対象者本人の話から関連すると思われる話を聞きだす、状況を確認する、他の専門職とやりとりして情報を得るアセスメント、そして対象者の課題を判断するという段階がある。これらを通じて、対象者との信頼関係を築くことが重要な目的の一つであるが、一方、対象者本人の話だけでは正確な情報を得られないこともある。医療や介護・福祉などの専門的な情報をどこまで正確に把握できるかは、職種によっても異なるが、関わっている医療や介護・福祉関係者との情報共有は必要である。また、家族関係などは、対象者からの目線と家族からの目線が異なっていることにも留意することが必要である。一人で判断に迷う場合は、専門職の判断を求めることも重要である。なお、他の関係機関と相談し判断を求められる関係を築くことが必要であるが、実際には、このことが課題であることも多い。

地域や法人組織によっては、共通の住まいのアセスメントシートがある場合もあり、できるだけ法人組織にとどまらず、地域で共通にすることが望ましい。

なお、住まい確保が緊急の場合、アセスメントが不十分であっても、一時的な住まいも含め、住まいを確保し、支援をしつつアセスメントを継続して行うことがある。

③プランとその留意点

プランは、入居（転居）に関する支援と入居後（転居後）に居住を継続させるための支援の大きく2つのカテゴリーで整理する。入居（転居）に関わる支援として、物件紹介や内覧同行などは一般的な支援内容であるが、内覧物件を確保するまでに不動産事業者の手間がかかっていることも考慮に入れることが必要である。また、対象者の希望にかなう物件に至るまでにも時間を要することがある。

居住継続支援には、高齢者に対する死後事務委任や、生活困窮者も含め家賃債務保証を付けること、生活保護扶助費などの支給を決定することなどが含まれるが、これらはいずれも、大家や不動産事業者の安心確保にもつながり、入居支援にもなっているといえる。

生活支援には、福祉制度に基づく各種事業の活用も含まれ、福祉制度の概要を把握しておくことが必要であり、その提供事業者とも顔見知りになっておくことが望ましい。また、制度事業によらないインフォーマルな支援や助け合いをプランに盛り込むことが求められ、地域資源の存在を把握しておくことは重要である。

④情報集約と住まい調整会議

特に複合的な課題を有する対象者に対しては、関わる機関も複数に及ぶことが想定され、対象者への入居・転居に関わる支援と入居前後に必要な支援を包括的に提供することが求められ、個々の機関が持っている情報を集約し、必要な支援等を関係者間で検討し、共有することが必要である。個々の対象者に関する課題を共有し、支援方策を検討する場合は、福祉制度において同様の会議があり、その場を活用することも可能である。また、会議という場を設定しなくても、情報集約と共有の方法をルール化しておくことが望ましい。

モデル事業においては、アセスメント後、対象者 291 件のうち、情報共有や会議の場が設定されたのは、153 件 (52.6%) であった。うち、会議の開催が 129 件 (44.3%)、電話等による照会や協議が 24 件 (8.2%) となっている。また、会議の開催、協議を 2 回行ったのは、18 件 (6.1%) となっている。

会議の開催方法は地域によって異なるが、生活困窮者自立支援の支援会議を活用する方法が多くみられる。一方で、民間事業者が支援センターの機能を担っている場合、行政と共同の検討の場を設定することが難しい地域もあった。また、対象者に関わる支援者が多い場合（課題が多岐に渡る場合）、それぞれの支援決定を早急にする必要があり情報共有が後回しになるという状況もあった。情報集約と支援プラン作成の手法については、今後の課題といえる。

<コラム> 支援会議を活用した半田市の事例

・半田市では、月 1 回約 1 時間、定例で支援会議を開催しており、その中で住まい支援の対象者について情報共有と支援プランの検討を行っている。住まい探しの支援は、原則、相談を受けた担当者が責任者となって支援することとしている。

・ある日の会議は以下のようなものである。

【事例】2 事例についての支援プランまでの報告と今後の支援策についての協議。1 事例についての情報共有。

【事例の特徴】

①80 代女性：要介護 1。高齢介護課に住まいの相談があり生活援護課に依頼があったケース。

同居していた三女が失職し、介護サービスの支払いの滞納、本人通帳の管理も行っており、本人の希望もあり長女が転居を支援することとなった。高齢介護課やケアマネジャーからの情報も得て、本人・長女とも面談。介護ベッドが必須条件。結果、長女名義で民間賃貸物件、家

賃3万円、見守りセンサー月額2,000円付で契約。今後、引き続きケアマネジャーが対応。残された課題として、三女の状況変化が気になりであり、情報共有する。

②20代女性と弟、妹の3人世帯：本人掛け持ちバイトをしながら生活。家賃が高く、もっと安いところに引っ越したいと社協に相談があった。母親とは死別、父親は育児放棄があり世帯分離。もともと社協が関わっていた。掛け持ちバイトや妹の引きこもり、家計管理ができていないなどの課題がみえてきた。一旦、生活保護を受けて、転居の上、生活の見直しを行うこととなった。今後支援を継続。

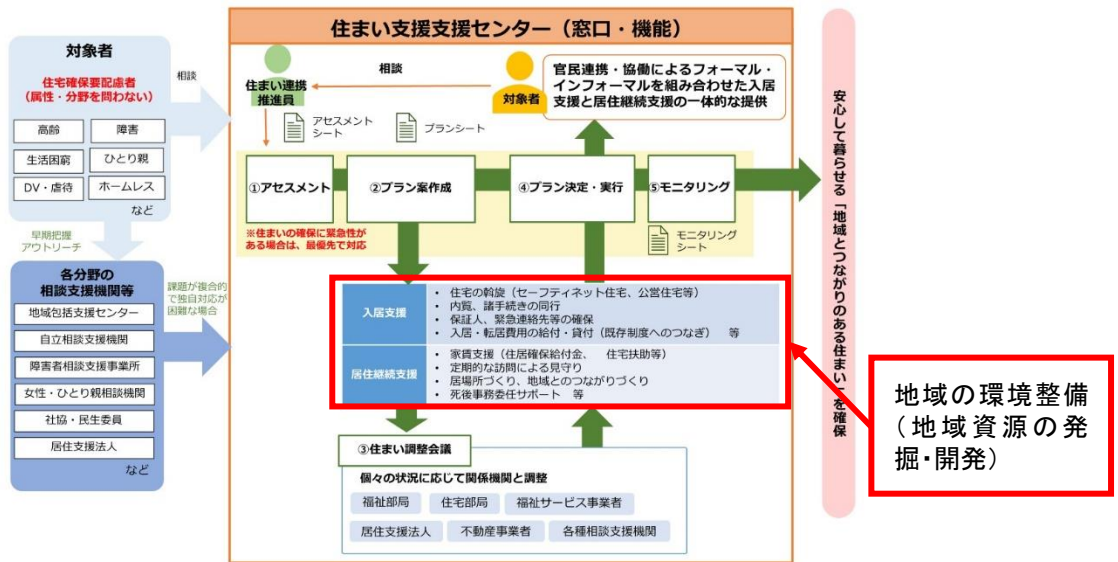
③60代男性：緊急性があるため情報共有された事例。階段から転落して脳挫傷により高次機能障害、医師からは働くことは無理とのこと。退院日が迫っているが、住んでいたアパートからは退居を要請されており、帰る場所がなくなる危険性がある。働いていた経歴があるようで傷病手当がある。65歳になるまでには1年以上あり、介護保険も活用できない。今後、情報収集も必要のため、この場で共有。

(3) 住まいマネジメントと環境整備

住まいマネジメントが有効に機能するためには、地域の環境整備、すなわち資源の発掘・開発は不可欠である。それは、対象者の住まい確保の選択肢が広がることを意味し、不動産事業者・大家にとっても望ましい姿になる。

第IV章では、モデル地域における各種環境整備の取組を整理する。

図表Ⅱ-3-2 住まいマネジメントにおける環境整備の位置づけ



4. 福祉分野と住宅分野の連携体制

福祉分野と住宅分野の連携体制の必要性については、行政内部、行政と民間、民間同士などの文脈で語られており、ここでは、それらを分けて整理し、モデル事業において、連携体制の構築や強化に関して実施した取組を紹介する。

(1) 連携のあり方 (必要性)

① 行政内の福祉部局と住宅部局の連携

「住まい支援システム」の構築・継続のためには、行政における福祉部局と住宅部局は、地域における「住まい支援システム」構築の必要性を共有することがまず重要である。住まい確保に課題を抱える住民のニーズを知り、一方、地域の住まい資源の現状と課題を把握し、それぞれの課題を解決する仕組みとして「住まい支援システム」を位置づけ、持続的な体制を創り上げることが必要である。

どちらが主導してもよく、また必要な予算をどう確保するか、国の補助制度の動向に注視しつつ、自治体の実情に応じて検討することが求められる。重要なことは、福祉と住宅の両分野にまたがる一元的な仕組みを構築することであり、そのための取組を進めることである。

<コラム 行政内の連携推進の方策>

そもそも行政内の福祉部局と住宅部局の連携がない、という指摘が多く聞かれる。ここでいう連携とは、課題認識の共有と課題解決のために協力して対応する姿勢、関係性の構築ということができる。各課では、所掌外の仕事である、業務が立て込んで違うことを考える余裕がない、というのが大勢の意見である。住まい支援は、福祉にも住宅にも関連し、仕組みを構築することでむしろ業務が効率化できることを知ることも必要である。

福祉部局と住宅部局が話し合うきっかけは、個々の職員間の関係から生じることも多いが、行政が策定する個別計画において、住まい及び福祉に関する各種計画相互に、住まい支援の必要性を明記することによって認識の共有を図ることも考えられる。例えば、大牟田市では、住生活基本計画の基本目標に「地域包括ケアシステムにつながる安心居住環境づくり」を位置づけ、健康福祉総合計画の施策に「住まいの確保と生活支援の充実」を位置づけている。

計画に位置づけることは、行政の意識を喚起する一步になることが期待されると同時に、計画を策定するだけで安心せず、これをいかに実行するかが、行政の真価が問われるところである。

② 福祉・生活相談支援機関と大家・不動産事業者の相互理解

福祉・生活相談支援機関は、利用者(対象者)が住まいに課題を有していることを知った場合、住まい探しのみを依頼するため、住まい支援センターや居住支援法人に相談することが考えられる。また、大家・不動産事業者も入居者の生活能力が低下した場合には、必要に応じて福祉の相談支援につなぐことが考えられる。それぞれのサービス事業者が直接連絡をとってサービス調整を依頼することも想定され、それぞれの制度や仕組みを理解しておくことは、円滑な支援につながる基本といえる。

相互に制度や仕組みの目的、概要を理解し、気軽に相談できる仕組みを整備することが望ましい。

③福祉間・不動産事業者間の理解促進

福祉分野においても制度間では、事業の内容や要件が異なり、類似の用語でも内容が異なったり、内容が似ていても違う用語であったり、担当にならないと理解できないことも少なくない。また、不動産事業者においても、必ずしも住宅セーフティネット制度やいわゆる見守り機器についても詳しいとは限らない。それぞれの分野の中で、理解促進、認識共有を図ることも求められる。

(2) モデル地域の取組

モデル地域においては、地域の課題や目的に応じて、以下のような取組を実施している。目的は重複している場合が多いが、ここでは主目的によって整理している。以下では、それぞれの取組の意図と成果を中心に整理する（実施内容やプログラムは割愛する）。

図表Ⅱ-4-1 モデル地域の取組

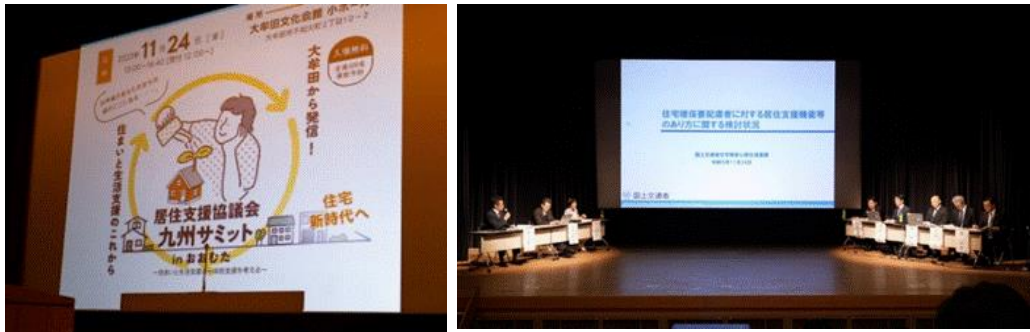
目的・地域の課題	モデル地域
①行政区を越えて自治体間の横の連携を進める	大牟田市、宮城県
②分野を越えて相互理解を進める	北九州市、宇和島市
③住まい支援センターの立ち上げを周知する	岡崎市
④現場レベルで福祉分野と住宅分野の関係構築を進め、協力不動産事業者を増やす	座間市、宇和島市、伊丹市
⑤特定地域をモデルに調査研究会を設置し、関係者が主体的に関わる仕組みを構築	仙台市(八木山地区)

①行政区を越えて自治体間の横の連携を進める

i) 大牟田市「居住支援協議会九州サミットinおおむた」

九州では、住まい支援の必要性を認識して、県の主導や自治体職員の発案で、居住支援協議会設置の動きが広がりを見せている（全県設置、13市町村、2地区（7町））。しかしながら、大牟田市居住支援協議会の共同事務局を務める市の建築住宅課と NPO 法人大牟田ライフサポートセンターは、居住支援を推進するためには、導入プロセスにおいて、官民、住宅と福祉といった分野の仲間を増やして取り組むことが必要であるが、推進者が行政の中で孤立しがちであることに課題認識をもっている。そこで、行政として居住支援に取り組む際に壁に直面する職員を応援し、あるいは行政施策として居住支援に取り組む自治体を応援することを目的として、九州サミットを開催した。サミットは今後も継続して開催されることとなった。また、議論後の懇親の場は不可欠とし、参加者が本音で語り合う場面が多くみられた。

図表Ⅱ-4-2 居住支援協議会九州サミット的一幕



写真出典) 大牟田市、NPO 法人大牟田ライフサポートセンター

ii) 宮城県「居住支援東北シンポジウムinみやぎ」

宮城県内では、仙台市において住まい支援に取り組む民間事業者がいる一方、他の市町村においては、行政も民間もその必要性に関する認識が薄い状況にある。特に町村部では、民間賃貸住宅が少なく、持ち家率が高いがゆえに、空き家の問題が顕著になりつつある。そこで空き家対策と居住支援を結びつける取組について理解を促進することを目的としてシンポジウムを開催することとした。シンポジウムでは、実際に宮城県黒川郡大和町及び仙台市八木山地区で、大学や建築士、自治会、居住支援法人等が共同で空き家調査から改修案を作り、賃貸物件に仕立てるまでのプロセスが報告され、参加者の関心を高めることができたといえる。

②分野を越えて相互理解を進める

i) 北九州市

北九州市では、福祉及び不動産関係者を対象に、「住まい支援」の意義と内容に関する理解を深めてもらうことを目的に、福祉関係者と不動産関係者の合同研修会を2回開催した。

第1回合同研修会では、民間の不動産会社と北九州市の建築都市局及び保健福祉局を交えてパネルディスカッションを行った。行政の住宅部局と福祉部局の双方の担当者が同じテーブルに着いたことに対して、基調講演を行った国土交通省の担当者は、とくにこの点を高く評価した。参加者からも、「北九州での取組がよくわかった。今後の取り組むビジョンが見えた」という意見や、「所有者と賃借希望人が仲介業者抜きで直接話ができると、所有者の不安を取り除くことができるのではないか」という提案もあり、住まい支援に対する理解と関心を高めることができた。

また第2回合同研修会では、死後事務委任や孤独死・無断退去時の対応等について、関連サービスを提供する事業者より、サービスの内容や現場での対応内容等に係る情報提供を行い、現在大きな課題となっている死後事務対応について具体的な知識の共有が図られた。参加者からは包括的な住まい支援について改めて必要性を感じたとの意見があり、今後は住まい支援に関わる多様な分野の方から身近な実践例を紹介し、自分事として関心を高める手法を検討する。

ii) 宇和島市

宇和島市では、今後、居住支援協議会の設立に向け、行政の福祉・住宅に関する多分野の職員、社会福祉法人・NPO 法人、不動産協会、愛媛県などの関係者が一堂に会する勉強会を開催し、その後、不動産・福祉関係機関代表者、行政関係課職員による意見交換会を開催した。前半の勉強会は、広く居住支援の必要性とそのための分野横断、官民連携の必要性を認識することを目的とし、後半の意見交換会は、それぞれが抱える具体的な課題を出し合い、相互にできることを話し合った。(意見交換会については、③で述べる。)

勉強会では、大牟田市の居住支援における官民連携を進めるまでのプロセスが紹介された。宇和島市では 2021 (令和 3) 年に、居住支援協議会の設立を目指したものの、それぞれの課でできることをやっているという認識で設立されなかった経緯があったが、大牟田市の取組を勉強し、改めて連携の必要性が認識されたといえる。

なお、宇和島市では、重層的支援体制整備事業を活用した多職種連携の体制について、官民連携を前提に整えており、居住支援協議会設立に向けて、本体制をワーキンググループとして位置づけて議論を進めている。

③住まい支援センターの立ち上げを周知する

i) 岡崎市

岡崎市では、モデル事業をきっかけに、市住宅計画課(居住支援協議会事務局)と社会福祉法人に設置した住まい相談支援の機能を連携させて、2024 (令和 6) 年 1 月に「住まい支援センター」を正式に設置することとなった。それに先立ち 2023 (令和 5) 年 12 月に立ち上げを周知するフォーラムを開催し、2024 (令和 6) 年 3 月に主に実務者を集めて居住支援に求められる機能の確認と事例検討を行う、という 2 段階で進めた。

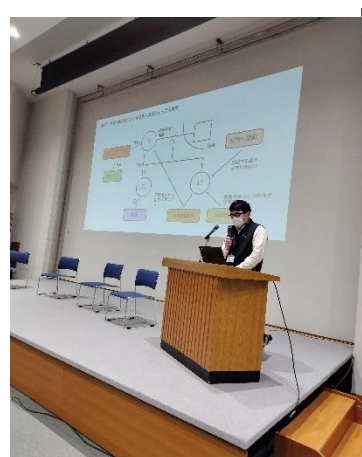
岡崎市ではすでに居住支援協議会が実施する「住まいサポートおかざき」の仕組みがあったため、設立についての理解は得られたが、岡崎市内には、空き家や空賃貸が少なく、その掘り起こしと不動産事業者へのアプローチが課題として残っていることを周知した。

また、フォーラムには、近隣市からの参加もあり、居住支援推進の方策に悩んでいることが語られ、取組を進めるにあたって地域間で情報交換を進めることも話し合われた。

第 2 回フォーラムでは、地域包括支援センター職員や地域の民生委員も多く参加し、住まい支援の具体的な進め方を学ぶとともに、会場で事例検討を行った。住まい支援における民生委員の役割についても議論され、「把握するネットワーク」と「支援するネットワーク」の両方の意味を有することを確認した。

図表 II-4-3

壇上で行われた事例検討



④現場レベルで福祉分野と住宅分野の関係構築を進め、協力不動産事業者を増やす

i) 座間市

座間市では、単身高齢者や身寄りのない人等への住まい提供のため、大家・不動産事業者の安心確保方策について検討してきた。その一環として、不動産事業者側が求める対応策・アイデア等を収集するための不動産事業者向けアンケート調査を行った。また、調査に回答した不動産事業者に対し、現在抱える課題の解決策を検討する勉強会を開催した。

勉強会は2回に分けて開催し、合計約10社の不動産事業者と、地域包括支援センターなどが参加した。アンケート結果の報告や、地域の事業者による対策事例の紹介の後、意見交換を行った。不動産事業者からは、具体的な対応状況や悩みなどを直接聞くことができ、福祉関係者からも、市内在住の単身高齢者等が利用できる「緊急通報システム事業」などの具体的に活用できそうな制度・サービスの情報提供があり、現場レベルでの顔が見える関係構築のきっかけとなった。

また、勉強会に参加した不動産事業者のうち、住まい支援の取組に前向きで、今後、協力意向を得られそうな事業者を把握することができた。

なお、座間市では、重層的支援体制整備事業は実施していないが、生活困窮者自立支援制度の創設以来、関係機関が集まって連携する「チーム座間」と呼ぶ連携体制があり、その下で住まい支援センターモデル事業を実施している。

ii) 宇和島市

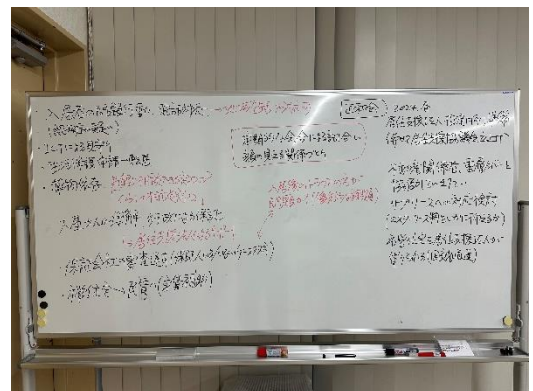
宇和島市では、先の勉強会に続いて、現場で事業を行う不動産事業者と福祉事業者の意見交換会を開催した。意見交換会では、大家や不動産事業者が入居者の支援に苦慮している実態が語られた。例えば、雇止めのため職を失い家賃滞納した入居者の職探しや、さらに低廉な物件探しを手伝ったり、一人暮らし高齢者の孤独死に対応したり、近隣トラブルの対応などである。また、福祉のつなぎ先を知らない、あるいはつないでもよいことを知らない、ということがわかった。一方、社会福祉法人側からは、特に精神障害者の地域移行に伴う住宅確保の難しさから独自にアパート1棟を借り受け、入居者のサービス利用や訪問によって生活の安定を図る取組が紹介された。

今後も勉強会を継続したい意向が出され、また、居住支援協議会設立については、社会福祉法人側から居住支援法人の立ち上げ意向がある発言があり、勉強会を継続しながら、居住支援法人、不動産協会等の連携により居住支援協議会設立を目指すこととなった。

なお、意見交換においてファシリテート役を担ったのは行政職員、それぞれの意見に対してコメントし意見交換を進めたのは、大牟田市居住支援協議会の事務局 NPO 法人大牟田ライフサポートセンター事務局長である。こうした役回りを担ういわばコーディネーターを会議に置くことは必要であり、有効であるといえる。

図表 II-4-4

ファシリテートにしたがってボードで



写真出典) 宇和島市

iii) 伊丹市

伊丹市では、昨年度のモデル事業に引き続き、「伊丹市住まい支援システム推進会議」を開催し、昨年度の議論を踏まえた市としての「連携体制案」を示し、福祉と不動産の現場レベルで、対象者のニーズに応じた物件の紹介など具体的に仕組みを動かす方法を検討した。その方法として、各機関の事業内容、住宅確保要配慮者に対してできることなどを記載する「プロフィールシート」を作成し、それぞれが柔軟にやりとりすることとし、シート案について意見交換を行い、試案を作成した。

なお、伊丹市内には居住支援法人が存在せず、住まいを必要とする住民が市外に移動することも多く、広域による取組の必要性が今後の課題として提起された。また、伊丹市住まい支援システム推進会議の中で、先進的な取組を実施している岡崎市から、日常生活サポートや死後事務などを市に登録の上、民間事業者が提供する「ずっとあんしん生活支援事業」の取組紹介があり、住まいを紹介する仕組みのみならず、対象者と大家の両方の安心を提供するサービスの創出についての必要性が認識された。

⑤特定地域をモデルに調査研究会を設置し、関係者が主体的に関わる仕組みを構築

i) 仙台市

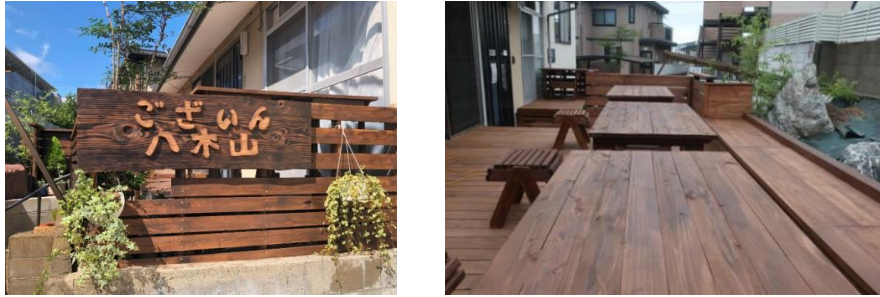
仙台市では、八木山地区をモデルに空き家調査から空き家活用モデルを構築するため、地元の連合町内会、大学、建築士、司法書士、行政、及び居住支援法人として一般社団法人パーソナルサポートセンター（PSC）が、「全世代型社会保障住まい支援調査委員会」を設置したことは、地域や大学など関係者が自主的な関わりをし始めたこととして特筆される。

八木山地区では、2017（平成 29）年、連合町内会と東北工業大学、地域包括支援センターなどが中心となり、シニア世代にも子育て世帯にも住みやすいまちづくりを目指した「八木山まちづくりプロジェクト」を立ち上げ、この時に空き家調査を実施した。その後、空き家の庭を活用したハーブ栽培などで防犯や衛生面での管理を目指したが、情報共有の限定や人の出入りの管理などが課題となった。2022（令和 4）年 2 月、町内在住の方から「土地家屋を譲渡したい、地域のために役立てて欲しい」と申し出があり、同年 8 月、町内会の老人クラブが母体となり「一般社団法人ございん八木山」が設立された。現在は大学と連携し、地域の拠点として、子どもや子育て世代、高齢者など、日常から地域で課題を共有し合い、解決しあう場として、さまざまな活動メニューを企画し、イベントなどを開催している。

2017（平成 29）年の調査では、建築士の目視により 154 件の空き家を確認し、そのうち活用が可能な物件は 73 件（47.4%）であった。2023（令和 5）年、本委員会が同様の手法で調査を行い、その結果、空き家は 261 件、活用が可能な物件は 186 件（71.3%）であった。空き家は 6 年間で 154 件から 261 件に増加し、6 年前から空き家として継続しているものは 62 件であった。

空き家は大きく変動することから、町内会などでの恒常的な情報共有も必要と思われる。空き家は個人や家庭の課題と取られがちであったが、個々の課題を解決することで、防犯・防災、衛生面、コミュニティ形成等、地域全体にメリットをもたらすと考えられることから、今後は地域でも取り組むべき課題といえる。地域での活用や NPO 法人による活用を希望する所有者も一部いるため、そのような所有者と活用する団体や地域をサポートするための仕組みづくりをはじめ、町内会等と密なる連携を図りつつ、新たな具現化の方策を探ることが不可欠である。

図表Ⅱ-4-5 空き家活用拠点「ございん八木山」



写真出典) 東北工業大学 地域の暮らし共創デザイン研究所

図表Ⅱ-4-6 「ございん八木山」で検討中の居場所の機能



出典：「一般社団法人ございん八木山」ウェブサイト

第Ⅲ章 対象者像の分析と事例

1. 年齢区分別・属性別

(1) アセスメント調査の概要

①目的

各モデル地域において、「住まい支援センター」に直接住まいの相談があった事例のほか、高齢者、障害者、生活困窮者、母子等の相談支援を行う機関において、相談内容に「住まい」を含む支援事例を抽出して「住まい支援センター」に情報を共有し、共通のアセスメントシート・プランシート・モニタリングシートを使って相談内容を整理した上で、住まい連携推進員としての見立て、実施した支援内容、その後の状態などを把握する。それらの結果から「住まい支援システム」対象者の状態像を整理する。

②共通シート類の種類と構造

支援事例の整理にあたって使用する帳票類は、アセスメントシート・プランシート・モニタリングシートの3種類（附属資料2）とした。各シートの構造は次のとおりである。

【アセスメントシート】

アセスメントシートは、インテーク・本人の主訴及び課題に迫るための情報を収集し、対象者の課題の所在を判断するため、「1. 基本情報」、「2. 相談の概要・主訴」、「3. 希望する住まい」、「4. 経済状況・収入、社会とのかかわり等」、「5. 心身等の状況」、「6. まとめ」の6つの大項目で構成している。

【プランシート】

プランシートは、アセスメントシートで把握した課題や対象者の意向等を踏まえた支援プランを検討できるよう、「1. 本人の目指す暮らし」、「2. 課題と目指す方向」、「3. プラン内容」、「4. 既存の制度サービスのつなぎ」、「5. 住まいの確保（入居・住み替え等）の状況」、「6. 住まい調整会議」の6つの大項目で構成している。

【モニタリングシート】

モニタリングシートは、住まい確保後の対象者の変化を確認し、支援の適切性を自己評価するとともに、不足する支援を明らかにし、さらなる生活の自立（支援や地域とのつながりによる本人の意思による自立的な生活）につなげることができるよう、「目標の達成状況」、生活面・社会面別の「見られた変化」、「現在の状況と残された課題」の3つの大項目で構成している。

③支援事例の収集数

アセスメントの対象としたのは、原則として2023（令和5年）4月から12月までに「住まい支援センター」や福祉関係機関等が相談を受けた事例とした。各モデル地域では、これまでの実績からこの期間にアセスメント可能な人数を想定し、特定地域に大きな偏りがでないように予定の事例数を設定した。

したがって、収集した事例は任意の地域があり、必ずしも全体像を代表するものではないことに留意されたい。

【地域別】

当該調査における支援事例のサンプル数は291事例であり、モデル地域別の事例提出数の内訳は図表Ⅲ-1-1のとおりである。

図表Ⅲ-1-1 モデル地域別の支援事例数

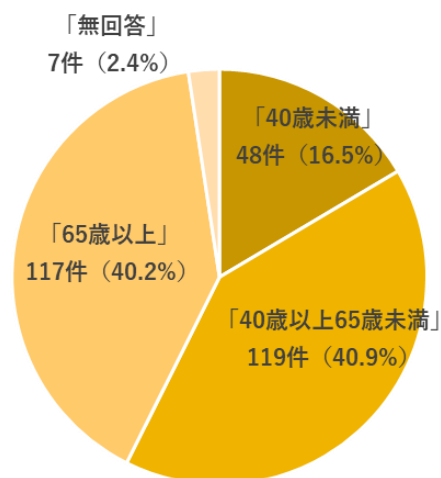
地域	北九州市	大牟田市	仙台市	宮城県 (21町村)	座間市	岡崎市	半田市	宇和島市	伊丹市	輪島市	計
提出事例数	53	25	60	30	43	19	27	20	6	8	291
住まい成約件数	36	15	19	14	9	6	10	19	2	4	134

【年齢区分別】

各モデル地域から収集した支援事例について、年齢区分別の収集状況をみると、図表Ⅲ-1-2のとおりである。

「40歳以上65歳未満」が119件（40.9%）、「65歳以上」が117件（40.2%）とほぼ同数、「40歳未満」が48件（16.5%）となっている。

図表Ⅲ-1-2 年齢区分別の収集数

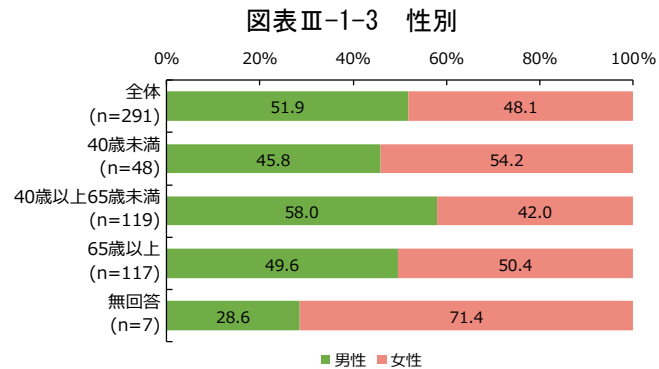


(2) 年齢区分別集計結果

①性別

性別については、全体で「男性」が51.9%、「女性」が48.1%となっている。

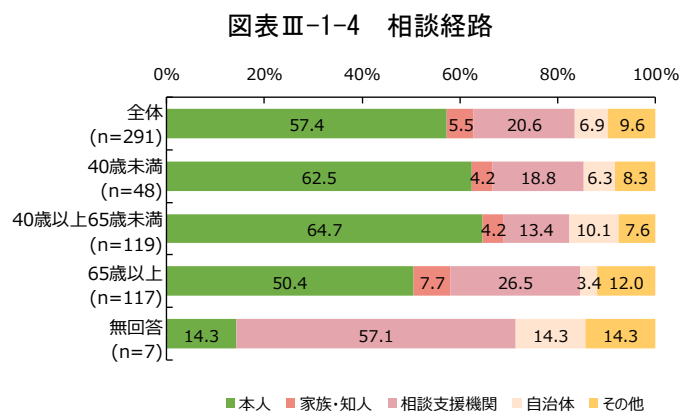
「40歳未満」と「65歳以上」では女性の方が男性よりも多く、「40歳以上65歳未満」では男性の方が女性よりも多い。



②相談経路

相談経路については、全体的に「本人」が直接相談にくるケースが半数程度となっている。

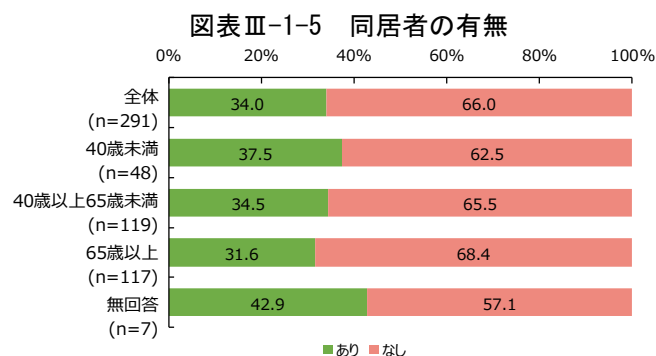
「65歳以上」では「相談支援機関」経由での相談が26.5%と、「40歳未満」と「40歳以上65歳未満」よりも高い傾向がみられた。



③同居者の有無

同居者については、全体で「なし」が66.0%で、「あり」が34.0%となっている。

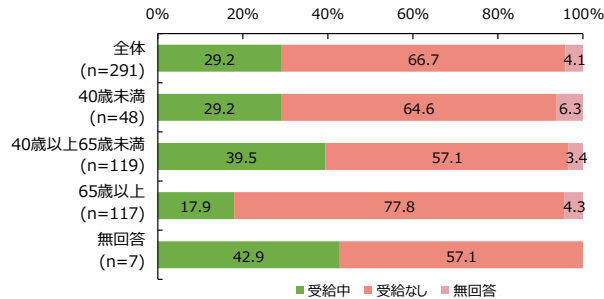
年齢区分が高くなるにつれて「なし」の割合が大きくなる傾向がみられた。



④生活保護の受給状況

生活保護の受給状況は、全体で「受給なし」が66.7%で、「受給中」が29.2%となっている。受給している割合は「40歳未満」と「40歳以上65歳未満」の方が、「65歳以上」よりも高い傾向がみられた。

図表Ⅲ-1-6 生活保護の受給状況



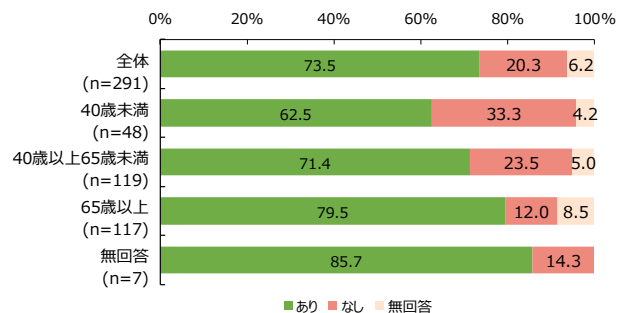
⑤転居費用に必要な初期費用の確保の見込みと資金源

転居費用の有無については、全体で「あり」が73.5%で、「なし」が20.3%となっている。

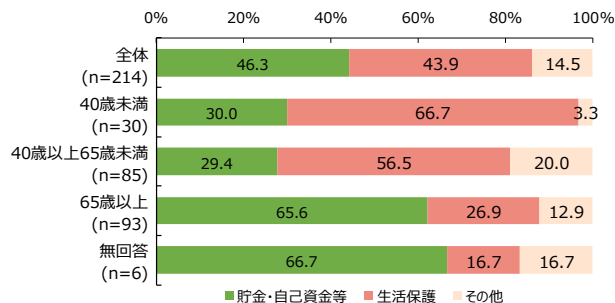
「なし」の割合は、「40歳未満」と「40歳以上65歳未満」でそれぞれ33.3%、23.5%と、「65歳以上」(12.0%)と比べて高くなっている。

転居費用が「あり」(n=214)の場合の資金源については、「65歳以上」は「貯金・自己資金等」の割合が高く、「40歳未満」「40歳以上65歳未満」では「生活保護」の割合が高い。

図表Ⅲ-1-7 転居費用の有無



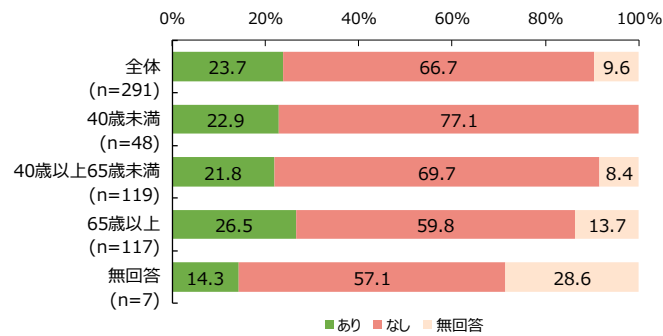
図表Ⅲ-1-8 転居費用がある場合の資金源 (複数回答)



⑥連帯保証人の有無

連帯保証人の有無については、全体で「なし」が66.7%、「あり」が23.7%となっている。年齢区分が低くなるにつれて、「なし」の割合が高くなる傾向がみられ、「40歳未満」では77.1%となっている。

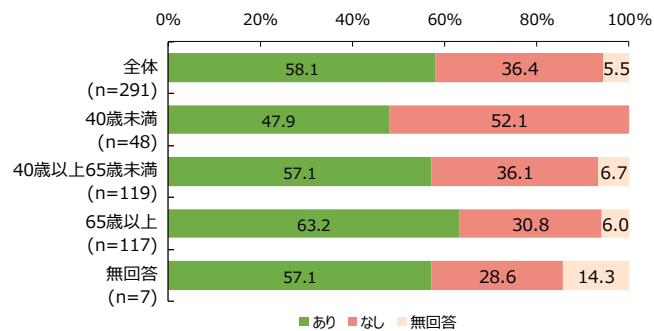
図表Ⅲ-1-9 連帯保証人の有無



⑦緊急連絡先

緊急連絡先の有無については、全体で「あり」が58.1%で、「なし」が36.4%となっている。年齢区分が高くなるにつれて、「あり」の割合が高い傾向がみられた。

図表Ⅲ-1-10 緊急連絡先



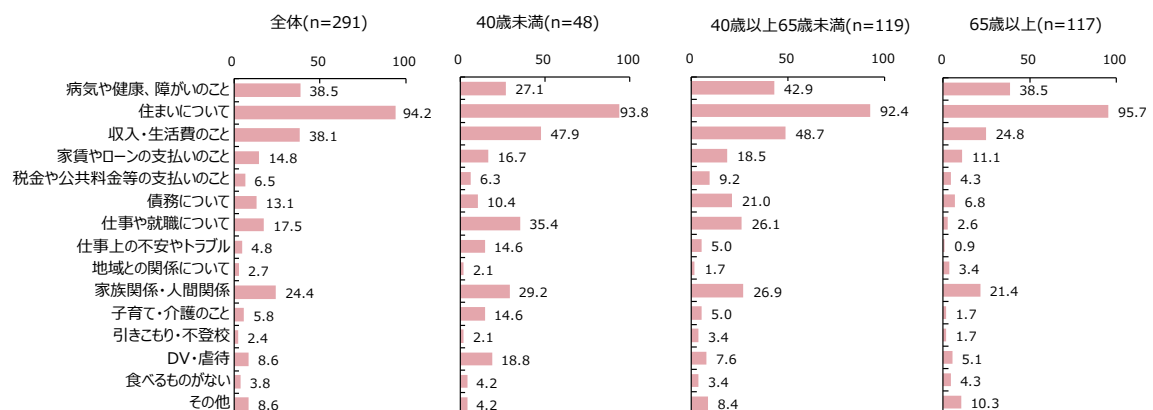
⑧生活上の困りごと（複数回答）

本人が訴える生活上の困りごとについて、全体的に割合が高いのは「住まい」「収入・生活費」「病気や健康、障害」「家族関係・人間関係」である。

「住まい」以外について、「40歳未満」では「収入・生活費」「仕事や就職」、「40歳以上65歳未満」と「65歳以上」では「病気や健康、障害」「収入・生活費」の割合が比較的高くなっている。

いずれの年齢区分とも「家族関係・人間関係」が20%~30%となっており、年齢区分が低くなるにつれて、割合が高い傾向がみられた。

図表Ⅲ-1-11 生活上の困りごと（複数回答）

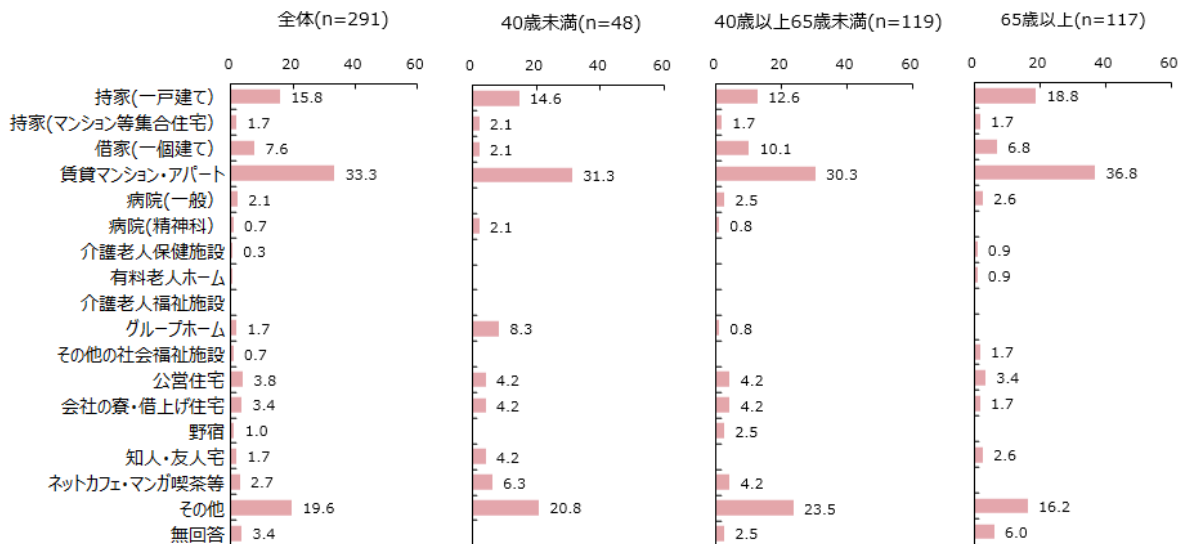


⑨現在の住まい

現在の住まいについては、全体的に「賃貸マンション・アパート」の割合が高い。

「40歳未満」と「40歳以上65歳未満」では「その他」の割合が比較的高く、具体的には「無料低額宿泊所」「シェルター」「ホテル」「救護施設」などとなっている。「65歳以上」では「持家」の割合が比較的高くなっている。

図表Ⅲ-1-12 現在の住まい



⑩住まいに関する困りごと（複数回答）

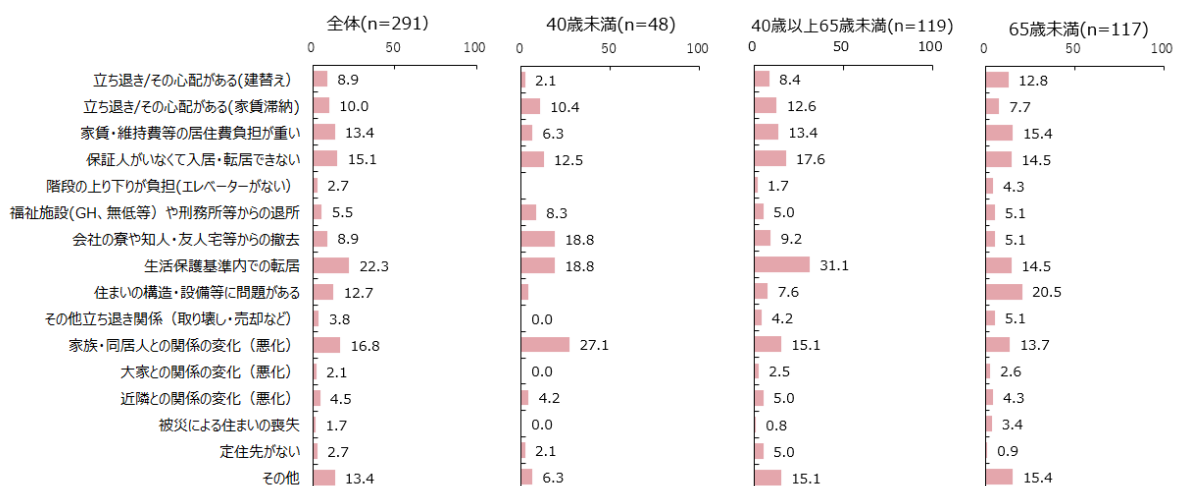
本人が訴える住まいに関する困りごとについては、全体的に「生活保護基準内での転居」、「家族・同居人との関係の変化（悪化）」、「保証人がいなくて入居・転居できない」の割合が高い。

具体的には、親との関係が悪く転居したい、離別後の住まいの確保、DV被害による避難の必要性など「家族・同居人との関係性」に関する内容が過半数を占めている。

年齢区分別にみると、「40歳未満」では、親との関係性、離別後の住まいの確保、DV被害による避難の必要性などの「家族・同居人との関係の変化（悪化）」が比較的高くなっている。「40歳以上65歳未満」では「生活保護基準内での転居」、「65歳以上」では「住まいの構造・設備等に問題がある」が比較的高くなっている。

住まいに関する困りごとは個別の事情が起因しており、その内容の幅が広いことが分かった。

図表Ⅲ-1-13 住まいに関する困りごと（複数回答）



⑪まとめ（支援者としての見立て）

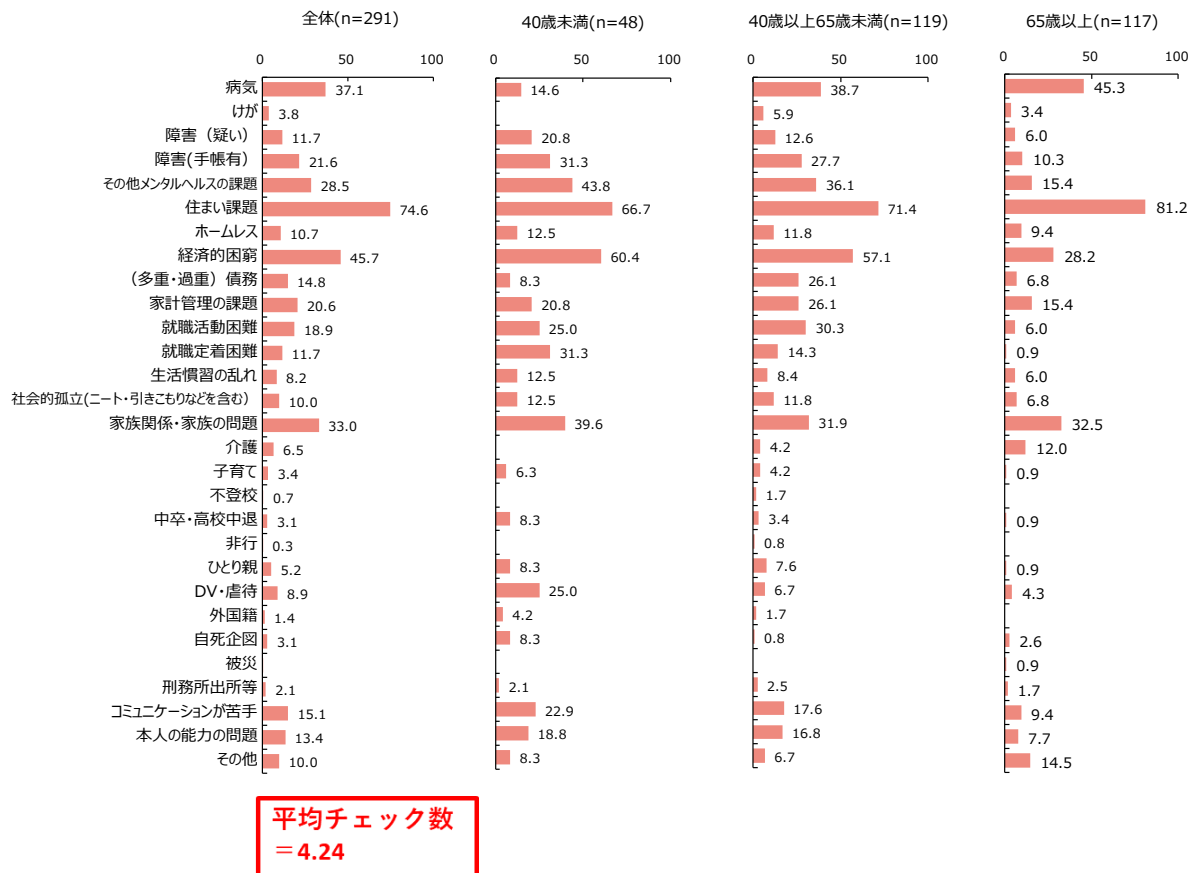
【対象者に関わる課題と特性（複数回答）】

支援者の見立てとして、対象者に関わる課題と特性について全体的に割合が高いのは「住まい課題」「経済的困窮」「病気」「家庭関係・家族の問題」である。

年齢区分別にみると、「40歳未満」と「40歳以上65歳未満」では「経済的困窮」と「その他メンタルヘルスの課題」を課題とする割合が「65歳以上」に比べて高くなっている。

該当項目への一人当たりの平均チェック数は4.24であり、対象者が抱える課題は複合的である傾向がみられる。

図表Ⅲ-1-14 対象者に関わる課題と特性（複数回答）

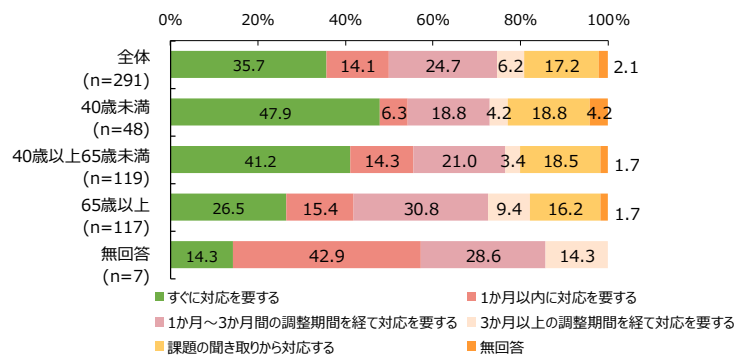


【住まい支援の緊急度】

住まい支援の緊急度は、全体で「すぐに対応を要する」が35.7%と最も高く、次いで「1か月～3か月間の調整期間を経て対応を要する」が24.7%となっている。

年齢区分別にみると、「40歳未満」と「40歳以上65歳未満」で「すぐに対応を要する」の割合がそれぞれ47.9%、41.2%と、「65歳以上」(26.5%)と比べて高くなっている。

図表Ⅲ-1-15 住まい支援の緊急度



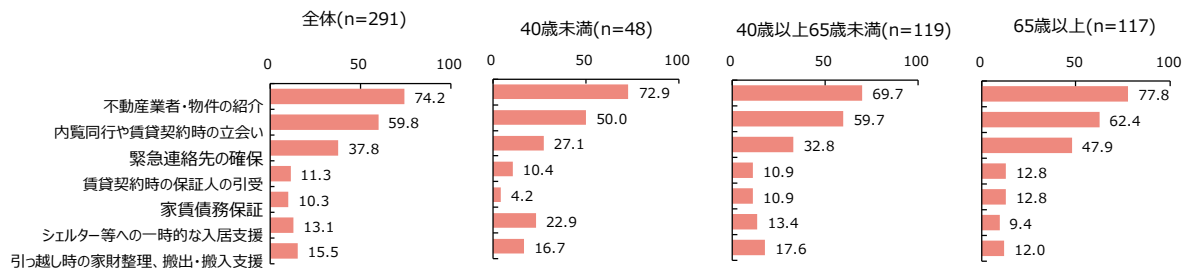
⑫支援プラン

【入居支援】

入居支援の内容として、全体的に割合が高いのは「不動産業者・物件の紹介」「内覧同行や賃貸契約時の立会い」「緊急連絡先の確保・引受」となっている。

「40歳未満」と「40歳以上65歳未満」では「引っ越し時の家財整理、搬出・搬入支援」「シェルター等への一時的な入居支援」の割合が「65歳以上」と比べて高く、一方で「賃貸契約時の保証人の確保・引受」「家賃債務保証」の割合は「65歳以上」の方が「40歳未満」と「40歳以上65歳未満」よりも高くなっている。

図表Ⅲ-1-16 入居支援

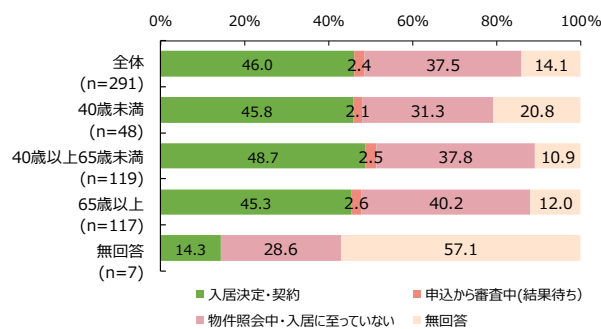


【住まいの確保状況】

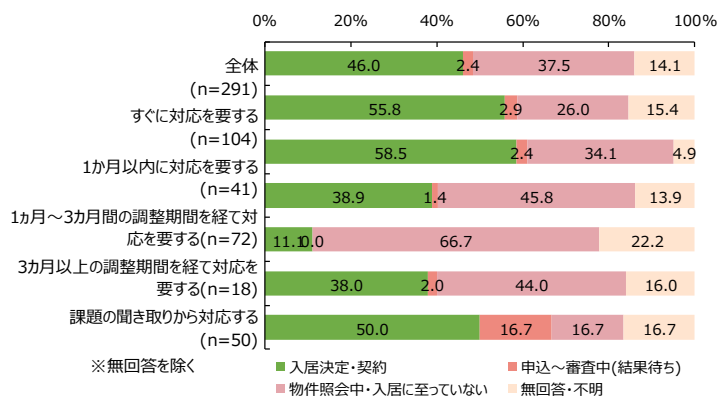
住まいの確保状況については、全体で「入居決定・契約」が46.0%で、「物件照会中・入居に至っていない」が37.5%となっている。年齢区分別によって大きな違いはみられなかった。

住まい確保の緊急度別にみると、「すぐに対応を要する」「1か月以内に対応を要する」では50%以上が新たな住まいを確保している。

図表Ⅲ-1-17 住まい確保状況



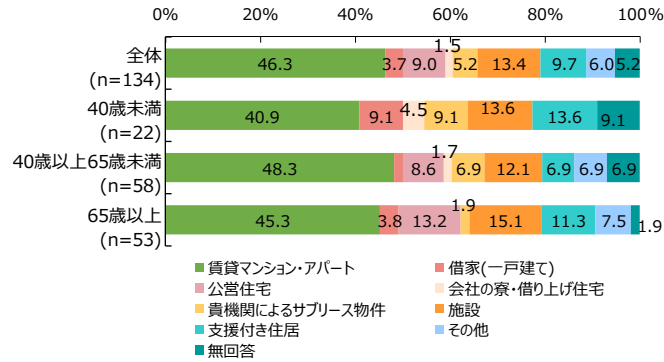
図表Ⅲ-1-18 住まい確保の緊急度別



【確保された住まい】

「入居決定・契約」した対象者 134 人を抽出して、年代区分別にどのような住まいが確保されたのかをみると、以下のようになっている。いずれの年代も「賃貸マンション・アパート」が 40.9% から 48.3% と最も多く、次いで「施設」が 12.1% から 15.1% となっている。次に「40 歳未満」では「支援付き住居」が 13.6%、「40 歳以上 65 歳未満」と「65 歳以上」では「公営住宅」がそれぞれ 8.6% と 13.2% となっている。

図表Ⅲ-1-19 確保された住まい



【居住継続支援（複数回答）】

居住継続支援の内容として、全体的に割合が高いのは「定期・随時の訪問による見守り」「既存サービスとの連携・調整」「疾病・健康管理」「安否確認・緊急時対応」となっている。

年齢区分別にみると、「40 歳未満」と「40 歳以上 65 歳未満」では「就労（準備）支援」、「65 歳以上」では「安否確認・緊急時対応」と「買い物/家事支援」の割合が比較的高くなっている。

図表Ⅲ-1-20 居住継続支援（複数回答）

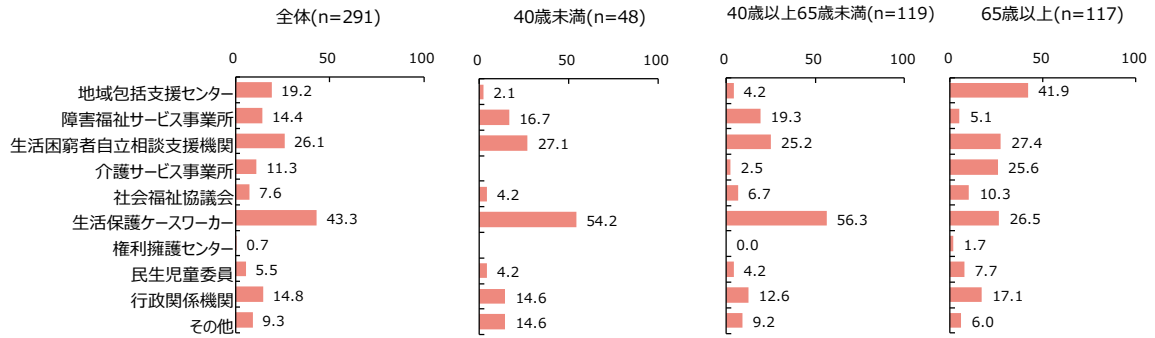


【既存の制度サービス等につなぐ場合のつなぎ先】

既存の制度サービス等につなぐ場合のつなぎ先として、全体的に割合が高いのは「生活保護ケースワーカー」「生活困窮者自立相談支援機関」となっている。

年齢区分別にみると「40歳未満」と「40歳以上65歳未満」では「生活保護ケースワーカー」の割合が比較的高く、一方で「65歳以上」では「地域包括支援センター」の割合が比較的高くなっている。

図表Ⅲ-1-21 既存の制度サービス等につなぐ場合のつなぎ先

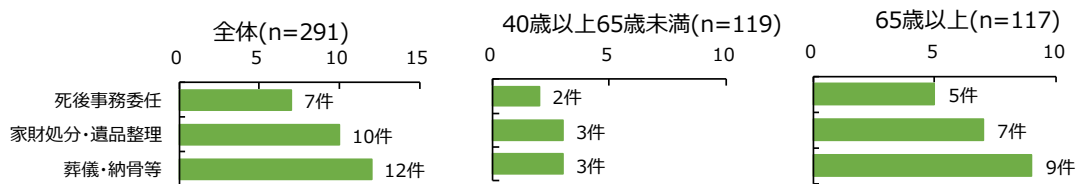


【死後対応】

死後対応の支援については、全体で「死後事務委任」が7件、「家財処分・遺品整理」が10件、「葬儀・納骨等」が12件と、現状においては、数としてもごく少なく、サービスとして提供されていない、あったとしても利用が広がっていないことがうかがえる。また、サービスではなく、死後、親族への連絡をプランに盛り込んでいる事例も数人ある。

年齢区分別にみると、「40歳未満」で死後対応の支援を必要とする対象者はみられなかった。「40歳以上65歳未満」の対象者119人のうち、何らかの死後事務の支援を必要とする対象者の実人数は3人であり、「死後事務委任」が2件、「家財処分・遺品整理」と「葬儀・納骨等」がいずれも2件であった。「65歳以上」については、対象者117人のうち、支援を必要とする実人数は10人であり、「死後事務委任」が5件、「家財処分・遺品整理」が7件、「葬儀・納骨等」が10件であった。

図表Ⅲ-1-22 死後対応



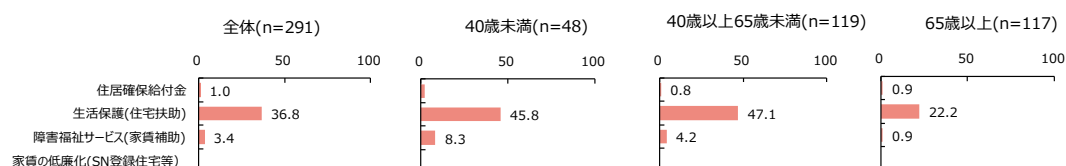
図表Ⅲ-1-23 死後対応がプランに盛り込まれている事例の概要

	属性	病気や健康状態／家族親戚関係
1	60代、女性	脳梗塞後遺症で片麻痺、車いす生活。夫と離婚、子どもと死別。連絡できる親戚は母方の叔父といとこのみ。
2	60代、女性	肺がん術後で、本人が死後の心配。未婚で頼れる身内もない。
3	70代、男性	糖尿病、自己判断で服薬しないことがあり、健康状態が不安定。妻とは離婚、子どもは本人と会うことを拒否。
4	70代、男性	がん治療中。兄弟はいるが高齢で遠方に居住。
5	90代、女性	腰椎圧迫骨折で、要介護。施設やケア付き住宅入居できず。身寄りなく、本人が死後事務や遺品整理を希望。
6	70代、男性	がんにより余命宣告を受ける。内縁関係の女性との連絡や死後対応の支援。
7	80代、女性	精神不安定で自殺企図あり。糖尿病による合併症の危険。長く一人暮らしで、遠方に娘がいる。
8	90代、女性	度々転倒や脱水で救急搬送される。入所を拒否し、自宅で生活。夫とは死別、子どもなし。遠方に自分の妹がいるが高齢。
9	70代、男性	糖尿病、服薬によりコントロール。椎間板ヘルニア。若い時に、妻子を置いて家を出ており、実子とは関係が悪い。一人暮らしへの不安が強い。
10	50代、女性	糖尿病。めまいなどを訴える。親・兄弟とも死別。
11	50代、女性	血糖値が高くしばしば入院。40歳で発達障害と診断される。精神障害をもつ息子と二人暮らし。
12	50代、男性	脳出血で左半身麻痺。内科系疾患もある。遠方に姪がいて、死亡時は姪と連絡。
13	70代、男性	単身世帯。結婚歴等不明、保証人、緊急連絡先が不在で身寄りがいない。

【家賃補助】

全体のうち、4割近くが生活保護住宅扶助費の受給が決定している。「40歳未満」と「40歳以上65歳未満」ではそれぞれ45.8%、47.1%となっている。生活保護を一旦受給して、住まい確保から生活の安定を目指す対象者もいると考えられる。現状では、障害者グループホーム入居の特定給付以外の家賃補助がないため、低所得者の住まいの選択肢は、低廉物件に限られ、中には耐震基準を満たしていない古い物件も少なくないと言われている。

図表Ⅲ-1-24 家賃補助



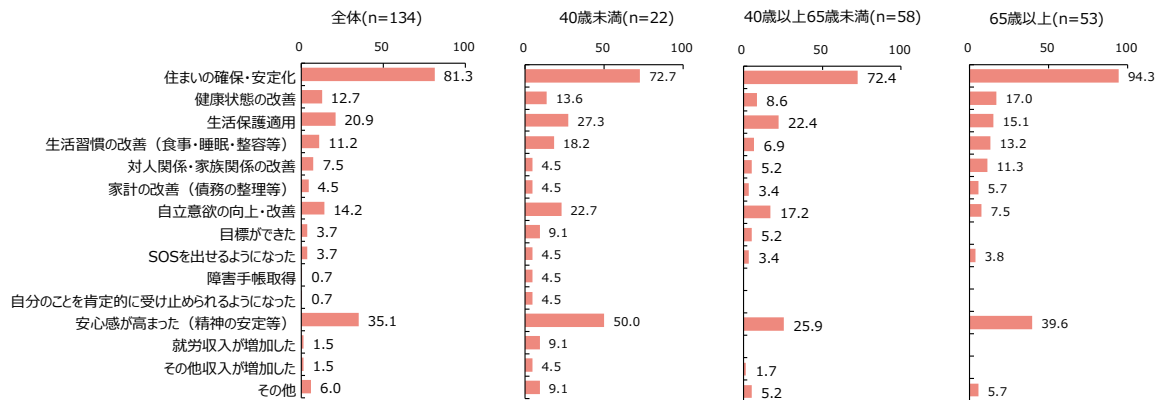
⑬見られた変化（モニタリング）

【生活面】

「入居決定・契約」した対象者 134 人の生活面における見られた変化として、全体的に割合が高いのは「住まいの確保・安定化」「安心感が高まった（精神の安定等）」となっている。

しかしながら、健康状態や生活習慣、家計管理、対人関係、就労定着などアセスメントで挙げられていた生活課題の改善割合は低く、生活課題が継続していることがうかがえる。

図表Ⅲ-1-25 見られた変化（生活面）

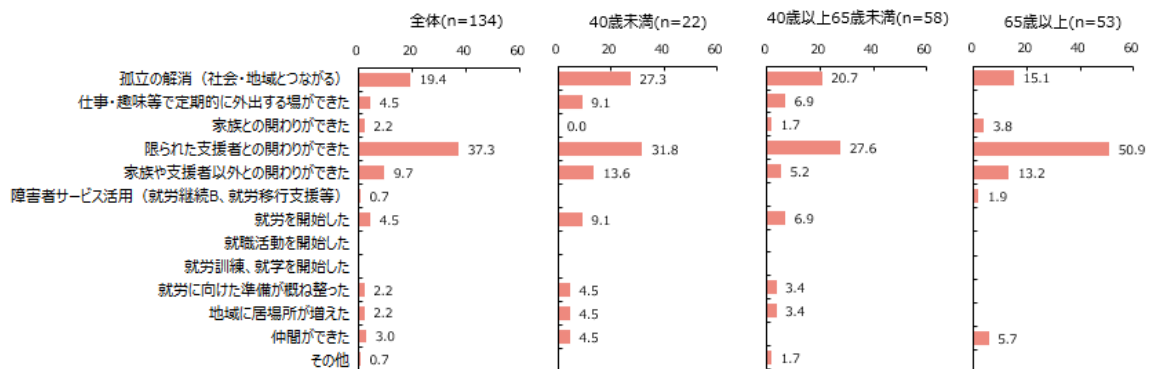


【社会面】

「入居決定・契約」した対象者 134 人の社会面における見られた変化として、全体的に割合が高いのは「限られた支援者との関わりができた」と「孤立の解消（社会・地域とつながる）」となっている。

限られた支援者との関わりができたことが、「孤立の解消」につながっていると考えられるが、「就労」や「地域に居場所が増えた」「仲間ができた」などの割合は低く、地域や社会とのつながりには至っていない様子が見られる。

図表Ⅲ-1-26 見られた変化（社会面）



以上のように、転居後も、生活課題が継続し、地域とのつながりも薄いままにしていることに対しては、対象者も大家・不動産事業者も安心して生活できる状況にはないことを示唆している。この点については、仙台市で一般社団法人パーソナルサポートセンター（PSC）が、サブリース入居者のその後の生活課題と課題に対する対応を調査しているので、詳細は第IV章を参照されたい。

(3) 年齢区分別対象者の課題と支援内容のまとめ

①年齢区分別の対象者の課題

<住まい>

年齢区分別対象者の住まいに関する課題は、以下のように整理することができる。

まず、どの年代も、転居が必要となった背景には、家族関係の変化(悪化)として「同居していた家族等との関係の悪化」「DV被害」「離別」があり、40歳未満では「寮や知人・友人宅からの退所」もあげられている。また、「立ち退きを求められている」背景として、高齢期では「建て替え」、中高年期では「家賃滞納」、さらに「家賃や維持費の負担が重くなってきた」ためとなっている。転居先を探しても「保証人がいない」「緊急連絡先がない」という課題がある。

一方、「生活保護基準内への転居」は、中高年期が3割を超え、他の年代も比較的高くなっているが、生活保護受給者であれば、比較的民間賃貸を借りやすいといわれている。高齢期では、「住まいの構造や設備等の問題」が約2割となっており、長く住んでいた家の老朽化と本人の身体機能低下による住みにくさの両方が相まっている可能性がある。

いずれの課題も、概ね数%から10%台であり、対象者によって住まいの課題はばらつきがあるといえる。

次に、住まい支援の緊急度をみると、「すぐに対応を要する」のは40歳未満では47.9%、40歳から65歳未満で41.2%、65歳以上で26.5%と若い年代の方が緊急度が高い傾向にある。全体では「すぐに対応を要する」と「1ヵ月以内に対応を要する」の合計が49.8%であり、約半数が迅速な対応を必要としているといえる。

<生活課題>

次に、生活課題を概観すると、住まいの課題の背景ともいえる「経済的な困窮」(40歳未満と40歳から65歳未満で60%前後)、「家族関係・家族の問題」(全年代で30%台)はどの年代でも比較的共通にみられる。なお、65歳以上の経済的な困窮課題は30%弱であるものの、将来の単身高齢者の増加を鑑みると今後の課題といえる。また、「病気」(65歳以上、40歳から65歳未満で40%前後)、「メンタルヘルス」(40歳未満、40歳から65歳未満で40%前後)など心身の課題、「家計管理」(各年代で15%から26%)、40歳未満と40歳以上65歳未満では「就職活動」「就職定着」にも課題がみられる。さらに40歳未満では「DV・虐待」が25%と4分の1を占めている。

住まいを確保した後も、継続的に関わることを求められる課題が多いことがうかがえる。

②確保された住宅の状況

確保された住まいの状況は、年代別に大きな違いはみられず、半数が民間賃貸、支援付き住居が13%から15%となっている。40歳から65歳未満と65歳以上では、公営住宅が10%前後となっている。

③入居支援の内容

入居支援では、どの年代も「不動産業者・物件の紹介」が70%から80%、「内覧同行や賃貸契

約時の立会い」が60%前後、「緊急連絡先の確保」は65歳以上が約50%、それ以外も30%前後となっている。その他、10%前後で「賃貸契約時の保証人の引受」「家賃債務保証」「引っ越しの家財整理」があり、40歳未満では「シェルター等への一時的な入居支援」が20%強となっている。

④居住継続支援の内容

住まいに関する支援として、「家賃補助」で生活保護の住宅扶助費を受けることになったのは、全体で36.8%に上っている。

また、対象者と大家・不動産事業者の安心確保につながる死後対応については、65歳以上で「死後事務」が4.3%、「家財処分・遺品整理」が6.0%、「葬儀・納骨」が7.7%にとどまっており、今後地域の取組課題といえる。

生活全般の支援として、「定時・随時の訪問（見守り・声かけ）」がどの年代も50%弱と最も多く、「安否確認・緊急対応」は30%前後となっている。第I章で定義した「見守り」のうち、「つながり」を目的としたものが約半分と多く、「生存確認（速やかな死亡の発見）」は3割程度となっている。

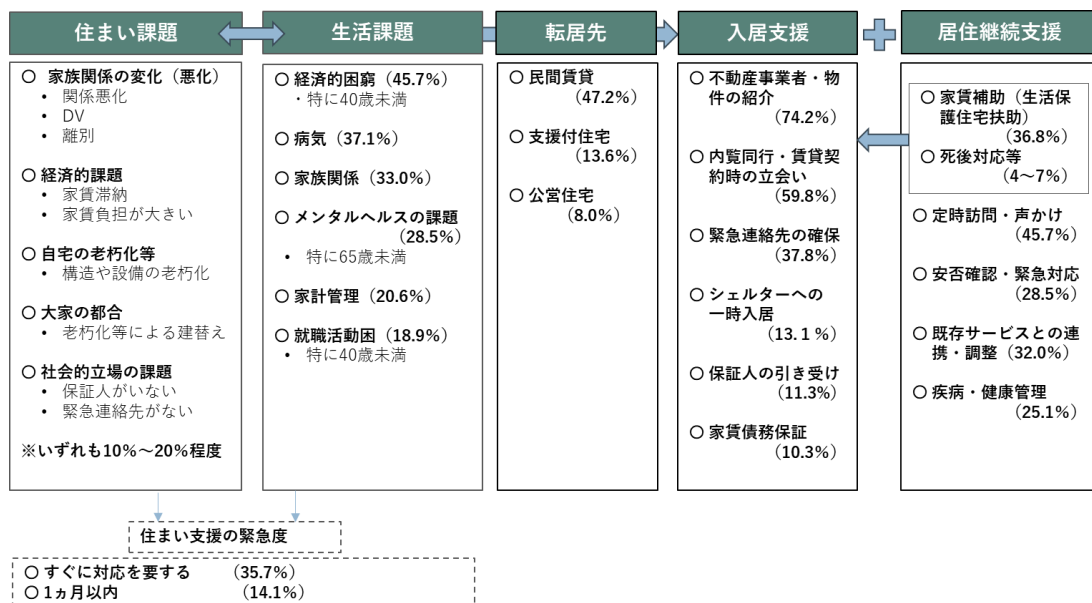
「既存サービス」との連携・調整が40歳から65歳未満で40%弱のほか、40歳未満、65歳以上で27%から25%、つなぎ先は、40歳未満と40歳から65歳未満が生活保護ケースワーカー、65歳以上では地域包括支援センターが多くなっている。「疾病・健康管理」は40歳以上65歳未満で30%、他が20%強となっている。

また、仙台市における調査からは、事例として安否確認や見守りが成果を上げたことがわかっている。さらに効果的な支援内容と支援方法について実態を把握することが必要である。

⑤住まい支援の概括的整理と支援に関する今後の課題

以上の住まい支援の流れを概括的に整理すると、以下のようである。住まい課題と生活苦は密接に関連しており、特に家族関係の変化（主に悪化）と経済的な困窮は住まい課題に直結している。

図表Ⅲ-1-27 住まい支援の流れの整理



入居支援と居住継続支援の課題として、以下のように整理することができる。

- ① 確保された住まいの多くは民間賃貸住宅であるが、一定の質を確保して所得に見合う家賃の住宅そのものの確保が課題といえる。第IV章で述べるが、北九州市では、低廉物件の把握と市場化の検討を目的として、協力不動産会社にアンケート調査と聞き取りを行った結果、市場にでていない低廉物件はあるものの、老朽化が進み、改修したり、広告したりしても採算が取れない等により活用は難しいことが把握できた。老朽化以前の賃貸物件に対して、改修費を補助し、採算ベースに持っていくことができるよう検討することも方法といえる。国土交通省が検討している「支援付住宅」制度の創設の仕組みもどのように現場で展開されるかみていくことも必要である。
- ② 入居支援において、家賃債務保証は10%程度にとどまっており、また、居住継続支援における家賃補助は、生活保護制度に頼っている状況にある。低所得の場合は所得に見合う物件が限られている状況においては、生活保護以外の家賃補助を論点として検討することも必要と考えられる。
- ③ 入居継続支援では、定時訪問による声かけ（つながりの継続）と安否確認（生存確認）、既存のサービスとのつながりがどの対象者にも提供されている。一方、家賃債務保証や死後事務委任等の活用は少なく、今後の単身高齢者の増大に対応できるよう整備することが求められる。仙台市で実施した調査によると、低所得者へは、生活保護や生活困窮者自立支援制度により対応されているものの、高齢者の死亡対応や精神障害者への近隣トラブルへの対応については成果がみられる事例もあり、さらに成果を見える化することが必要である。これらは、大家・不動産事業者の安心を通じて、住まい確保にもつながることが期待される。

(4) 属性別の対象者事例

対象者は、属性ごとに特徴があり、支援において考えるべきことも異なることがある。例えば、高齢者は、孤独死や死後の残置物処理について課題があるとされており、特に家族が遠方である、要介護ではなく支援者がいない場合はむしろ敬遠させることも指摘されている。精神障害者では、例えば服薬管理ができない場合や、大声を発して近隣トラブルのもとになるなどの事例があげられている。

ここでは属性ごとに特徴的と言われている住まい確保の困難さについて事例を紹介する。なお、事例は、地域や本人が特定されないように多少の変更を加えている。

図表Ⅲ-1-28 タイプイメージ

タイプ		
1	高齢	年金のみ単身・アパート解体に伴い退居
2		自宅を出る必要（資金あり）
3		8050系（世帯として困窮）
4	障害	精神障害（うつ含む）
5	生活困窮	仕事失い家賃滞納
		会社を雇止め寮等からも退去
		ホームレス状態
6	DV被害	夫や親からのDV
7	ひとり親	母・父と多子
8	10代	
9	刑余者	
10	外国籍	

図表Ⅲ-1-29 タイプイメージ別の具体的な事例

属性	年代・性別	事例の概要
1. 高齢・単身者	70代女性	<ul style="list-style-type: none"> ・現在居住しているアパートが建て替えのため大家から退居の通知を受けた。立ち退きの対応時に不動産事業者の紹介を受けたが、家賃が高く探せる物件がない。 ・夫が失踪しているが、世帯員とみなされ、市営住宅の入居申請要件に合わないと言われた。 ・年金合計が月10万円程度であり、3万円台の家賃の民間賃貸を探したい。 ・本人と長女が市営住宅に申し込みに来て、市営住宅担当から住まい支援センターに対応依頼。
2. 高齢・資金あり	80代女性	<ul style="list-style-type: none"> ・現在居住しているアパートが取り壊しのため、転居先を探している。 ・子どもも身寄りもなく、緊急連絡先がない。日常生活は自立、健康状態に問題ない。 ・本人から福祉相談窓口にご相談。
3. 8050系（世帯として困窮）	70代母親と30代娘の2人暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・父親名義のマンションに住んでいる。父親は20年前から東京で生活し、関係は悪い。父親も高齢になり当地に戻ることになった。マンションを出て母と娘の2人で暮らしたい。 ・娘は統合失調症（精神2級）で10年前に仕事を辞めてから無職。母親の年金と、母方の祖父からの遺産と働いていた時の貯金がある。 ・母親と娘が2人で住まい相談窓口に来所。

属性	年代・性別	事例の概要
	80代の母親と50代の本人、30代の娘の3人暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・80代母親はパートで収入月10万円程度。娘が7ヵ月前に失業し、家賃が払えなくなって6ヵ月滞納し、強制退去となった。現在、ネットカフェにいる。 ・母親は肺気腫で移動時に酸素ボンベを使用しているため、階段の昇降ができない。 ・50代本人が生活保護の相談。
4.精神障害	70代女性と夫、息子の3人暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・70代女性が骨折し、入院治療となった時、言動等異常があり、病院から保健所に連絡があった。 ・夫婦・子どもとも統合失調症で、3年前から通院していない。 ・自宅内はゴミ屋敷、被害妄想で近隣とのトラブルがある。 ・病院から保健所に連絡、保健所から住まいの緊急確保の依頼。
	20代女性	<ul style="list-style-type: none"> ・精神疾患からくる衝動的な行動があり、夫との間でトラブルになった。夫からの通報で、精神科入院中。 ・妊娠中であり、産科にも通院。 ・夫と離婚成立し、夫がアパートを解約したため、退院後戻る家がない。 ・病院から生活保護課に連絡。
5.生活困窮	40代男性	<ul style="list-style-type: none"> ・実家で母親と2人で暮らし。 ・高校卒業後、他市で職を転々としていた。仕事は長続きせず、家賃・保険料の滞納、カードローンで自己破産している。飲酒量が多く、交通事故を起こし、退職。 ・実家に戻されるものの、仕事も探さず、外出せず家の中で生活している。母親から、家から出るよう言われており、仕事と家を探したい。 ・本人が行政の窓口に来所。
	40代女性	<ul style="list-style-type: none"> ・月数万円にしかならないアルバイトで生活。家賃滞納が続き、明日、強制執行予定日で、住む場所を探してほしいと保護担当課に駆け込んできた。 ・3年前に生活保護を受けていたが、途中で連絡がつかなくなり打ち切りになっている。借金もあり、メンタルの低下が大きい。 ・本人が生活保護担当の窓口に来所。
	50代男性	<ul style="list-style-type: none"> ・両親の離婚後、母親と死別。住み込みや生活保護を受けながら、全国各地を転々としてきた。 ・療育手帳を保持しているが、年金の受け取りは不明。 ・生まれ故郷の本県で就職したいと戻ってきたが、路上生活となっている。 ・本人が住まい支援窓口に来所。
	60代男性	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、仕事をしているが、昨年心筋梗塞を患い、体調不良で休みがち。減給になっている。 ・賃貸住宅に住んでいるが、老朽化が激しく、転居したい。 ・幼いころに母親に続いて父親も自殺、本人も自殺企図がある。妹とは電話でやりとりしている。 ・アルコール依存症、借金もある。 ・妹から行政に電話で相談。
6.DV被害	30代女性	<ul style="list-style-type: none"> ・夫のDVから逃げ、他市から知人を頼って当市に来た。 ・当初はビジネスホテルに宿泊していたが、夫の付き纏いに恐怖を感じ、知人からの勧めで社会福祉協議会に相談し、市内

属性	年代・性別	事例の概要
		<p>のシェルターに避難。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去にも実父からの暴力を受けており、精神状態がかなり悪化。市内のNPOが運営する喫茶室でパートで働いている。 ・知人からの勧めで本人が社協窓口に来所。
	50代女性	<ul style="list-style-type: none"> ・夫からのDVがあり、離婚。その後、車上やネットカフェで生活。 ・仕事をしておらず、精神不安定な状況で、衝動的な行動が目立つ。 ・本人が生活保護の相談に行政に来所。
7.ひとり親	40代女性と多子	<ul style="list-style-type: none"> ・夫のDVが原因で離婚し、元夫に知られないよう、戸建の借家に子どもとともに住んでいる。 ・子どもの何人かに発達障害の疑いがある。子どもは手元で育てたい。 ・夫が自分たちを探しているようで、恐ろしく、遠方で子どもと一緒に生活したい。 ・DV相談室から住まい相談。
8.10代	10代後半女性	<ul style="list-style-type: none"> ・母親と2人暮らし。 ・もともと関係が悪かったが、本人の妊娠を期に、母親から出ていくように言われる。 ・子どもの父親となる男性ともうまくいかず別れ、行く場がなく困っている。 ・保健センターから相談。
9.刑余者	50代男性	<ul style="list-style-type: none"> ・詐欺罪で数年服役。以前働いていた会社は、解雇されている。 ・満期出所となったが、仕事も居住先もない。故郷にもどり、ネットカフェで生活している。自分で仕事と居住を探すことができない。 ・本人が住まい相談のため来所。
10.外国籍	40代の外国籍の母親と多子	<ul style="list-style-type: none"> ・外国籍で日本語が不自由。仕事がなく、生活保護受給中。 ・子ども2人に発達障害があり、騒音や家の設備を故障させるなどにより家主より退去を言い渡された。 ・家庭児童課から、転居先と必要な手続きの支援を依頼される。

2. 対象者の類型化試案

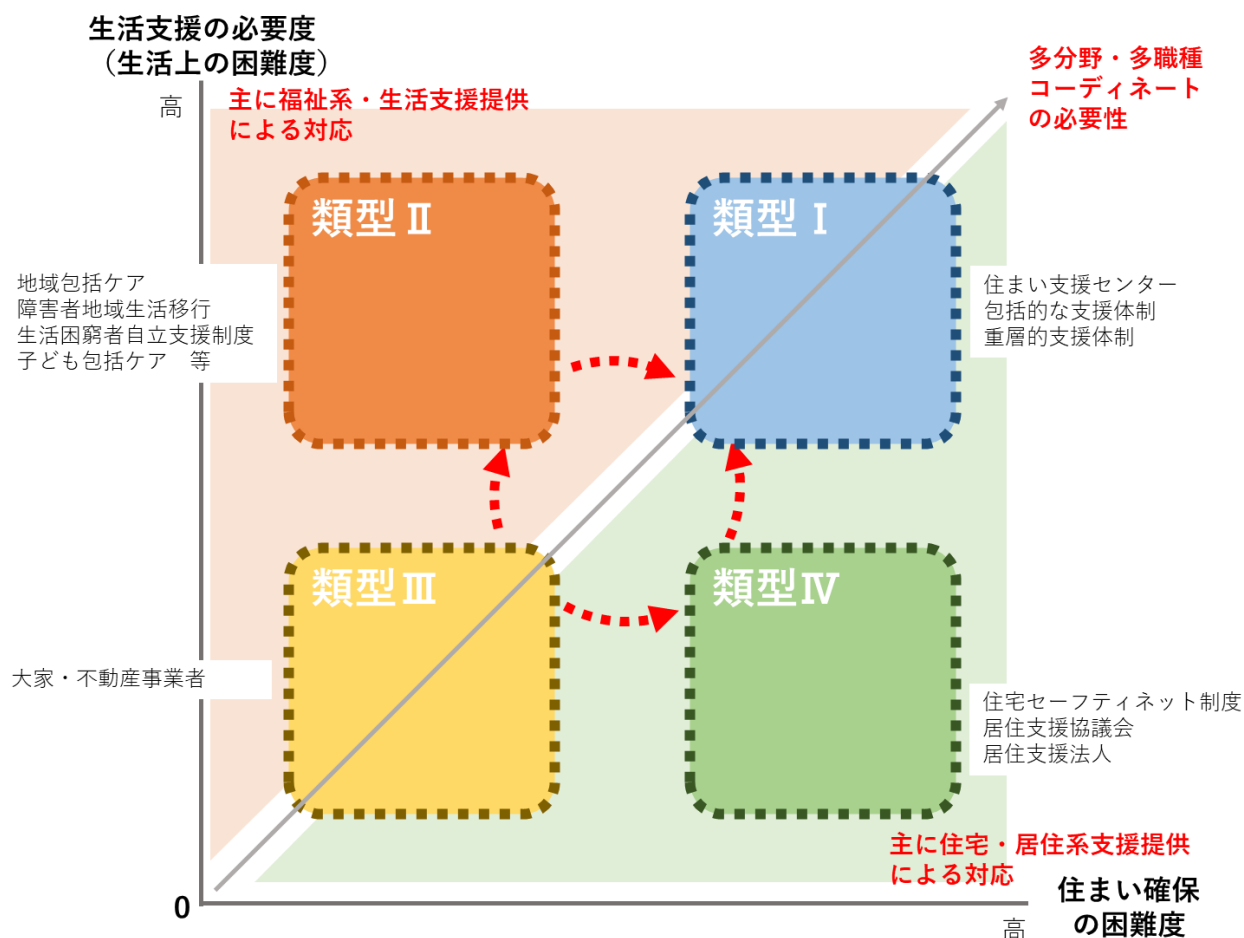
(1) 「生活支援の必要度」×「住まい確保の困難度」による類型化（案1）

①対象者の状態像を整理する軸の設定

住まい確保に困難を抱えている対象者は、生活上の支援が必要なケースも多く見受けられ、生活上の困難が、住まい確保支援の必要性の背景となっているケースがほとんどである。「住まい支援センター」は、対象者の属性の特性も踏まえた対応を必要とするものの、属性によらずあらゆる相談を受けることが求められる。そこで、「住まい確保支援の困難度」と「生活支援の必要度（生活上の困難度）」の2つの軸で整理を試みる。対象者は、生活と住まいのそれぞれに困難を有しているため、左下がいわば原点であり、4つの分類は、いずれも住まい支援センターの対象者である。

ここで、3点の留意点がある。i) 住まい確保の困難度も生活支援の必要度も測る指標等はなく、2軸は概念として整理するものである。ii) 対象者の必要度・困難度はグラデーション状であって、本来線形ではなく、単純化した模式図である。iii) 対象者については、個人または世帯である。

図表Ⅲ-2-1 対象者の類型化試案



②軸の具体的な状況

住まい確保の困難度とは、以下のような状況がある。

- ・経済的な問題から、民間賃貸では住まいを探せない
- ・高齢や精神障害、刑務所出所、外国人等を理由に、民間賃貸住宅に入居制限等がある
- ・家賃滞納による退居、解雇等による社員寮からの退去など比較的急を要する
- ・債務などにより保障審査を通過しない
- ・身寄りがなく、身元保証や緊急連絡先がなく、賃貸契約できない
- ・DV等により安全な入居場所が必要
- ・理解力や認識力の不足から契約に関する事務が困難
- ・紹介できる物件が少ない

さらにこれらが重複している場合がある。

また、生活上の支援の必要度（生活の困難度）には、以下のような状況がある。

- ・これまでの生活歴により就労が困難
- ・他者とのコミュニケーション力が低く孤立しがち（近隣トラブルがある）
- ・障害や認知力低下のため日常生活における判断力が低下
- ・病気や高齢のため単独の生活では孤独死の危険がある
- ・外国籍で十分に意思疎通ができない
- ・生活管理能力が低く、家賃滞納や健康状態の低下が危惧される

さらにこれらが重複している場合がある。

③類型の状況と主な対応者

○類型Ⅰ：住まい確保の困難度と生活支援の必要度がともに比較的高い

「住まい支援センター」が主に担当する対象者の範囲と考えられる。包括的な相談体制から把握される事例や住まい支援を担うメンバーが参加する重層的相談体制で対応することも考えられる。

○類型Ⅱ：住まい確保の困難度よりも生活支援の必要度がどちらかという高い

既存の福祉制度や福祉事業者が居住支援法人や不動産事業者と連携して対応できる対象者と考えられる。

○類型Ⅲ：住まい確保の困難度と生活支援の必要度がともに比較的低い

既存の福祉制度や福祉事業者、あるいは居住支援法人による見守りがあれば、大家や不動産事業者の顧客となりうる対象者と考えられる。

○類型Ⅳ：生活支援の必要度よりも住まい確保の困難度がどちらかという高い

住宅セーフティネット制度において、居住支援法人等が対応可能な対象者と考えられる。対象者のニーズによっては福祉制度でも対応し、事業者と連携することもある。

④対象者の変化

対象者の課題は、適切に対応しなければ悪化することが考えられ、類型Ⅰから類型Ⅳは、流動的である（固定的ではない）。

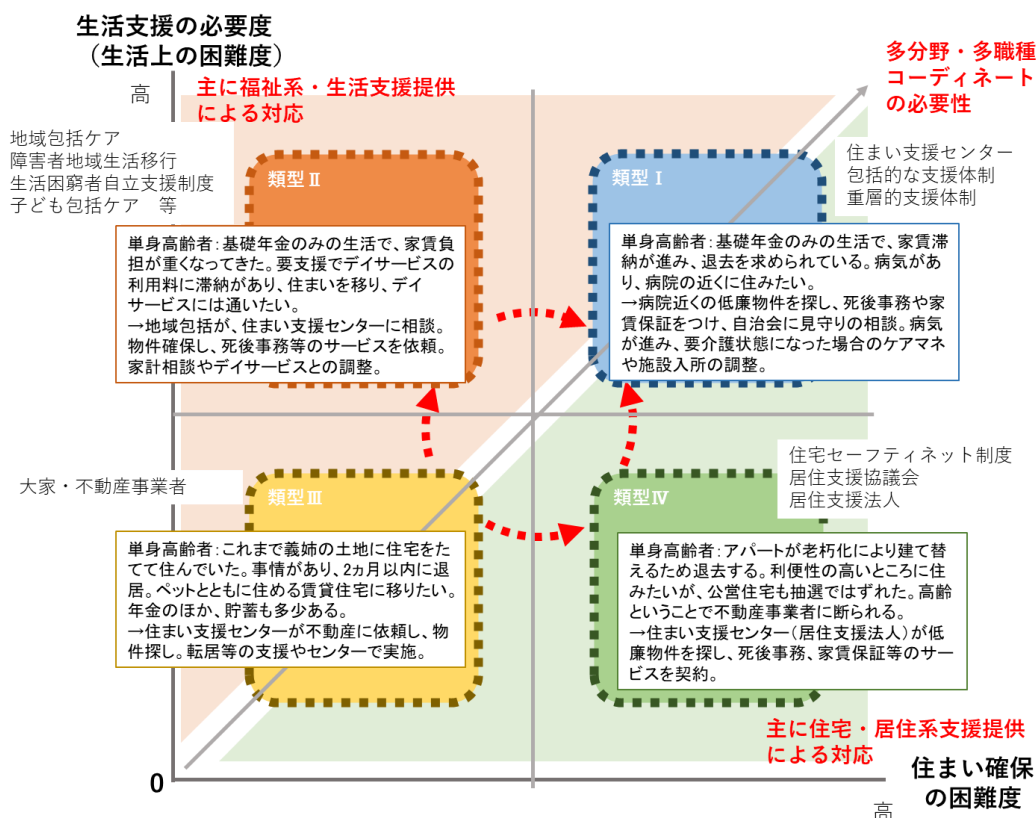
例えば、以下の点に留意することが必要である（図表の赤い点線の丸）。

- ・ 類型Ⅲは、ここで放置すると、類型Ⅱ、Ⅳ、Ⅰへと重度化することがある。
- ・ 類型Ⅱは、すでに福祉系支援者が関わっていることが考えられ、生活のみに対応して住まい確保のニーズに気がつかずにいると、類型Ⅰになる危険性がある。
- ・ 類型Ⅳは、住まいの相談に訪れるケースが想定され、住まいの相談の背景にある生活支援の必要性に気づかないと類型Ⅰになる危険性がある。
- ・ 一旦、対応したケースについて年数が過ぎて、再び支援が必要になっている場合もある。

例えば単身高齢者のケースで具体的な事例で示すと、以下のようなものである。

類型Ⅲの高齢者は、今は貯蓄もあり一人で自立した暮らしが可能であり、不動産事業者が対応する事例である。一方、類型Ⅳは、高齢であるために物件探しが困難になっている事例であり、特に保証人等が不要な物件を探すことに困難がある。また、病気や要介護になって生活支援の必要があると、類型Ⅱになる。さらに通院等のため住む場所が限定すると、住まい探しも困難となるケースが生じ、それにより類型Ⅰとなり、より多くの専門機関の関わりが必要になってくる。この例で、類型ⅢとⅣの事例は、貯蓄の有無のみではなく、高齢者に対応する不動産事業者にめぐり合うかによっても分けることができることに注意が必要である。

図表Ⅲ-2-2 具体的な事例（単身高齢者）



⑤住まい連携推進員に求められる力量

- 45度線：住まい確保と生活支援の両方が必要な場合、右上にいくほど困難度が高く、住まい連携推進員には多分野・多職種をコーディネートする力が求められる。
- 類型Ⅰ：住まい確保と生活支援を同時に進める必要があり、多分野・多職種のコーディネート力が必要
- 類型Ⅱ：福祉系・生活支援系の支援のほか、不動産事業者等に対して住まい確保に必要な情報を共有することが必要
- 類型Ⅲ：住まい確保や生活支援の必要性が比較的低い段階で相談につながったととらえ、迅速に対応することで悪化を防止することが必要
- 類型Ⅳ：住まい確保の相談の背景にある生活上の困難を把握し、ケースによっては福祉系支援者につなぐことが必要

⑥環境整備と類型

生活支援の必要度である縦軸は、多くの部分を個人や世帯の状況に依存するが、先の高齢者の事例でもわかるように、住まい確保の困難度の横軸は地域の環境整備により右側に移動する。すなわち住まい確保の困難度を低下させることができると考えられる。第Ⅴ章において、モデル地域における環境整備について取り上げる。

⑦類型別の事例

モデル事業においては、類型別に以下のような事例がみられる。なお、事例は、地域や本人が特定されないように多少の変更を加えている。

図表Ⅲ-2-3 類型Ⅰの事例

属性	年代・性別	事例の概要
高齢者	60代女性 単身	<ul style="list-style-type: none"> ・他県にて息子名義の賃貸住宅に居住していたが、息子が家を出ていき音信不通になった。 ・家賃滞納し、息子の借金もあり、暮らしていけず、自死も考えたが、知人を頼って当市にきた。 ・病気もあるため、病院近くに住みたい。通院しながらパートの仕事もしたい。 ・本人が生活保護課に直接相談。
障害者	80代女性 と40代息子	<ul style="list-style-type: none"> ・本人は目がほとんど見えず障害者手帳を持つ。市街地から離れた山間地に、難病で寝たきりの息子と2人暮らし。急死した夫が、家事や金銭管理をしてくれていたため、2人で生活が成り立たなくなった。 ・障害者相談支援事業所から住まい、施設入所の相談。
生活困窮者	20代男性	<ul style="list-style-type: none"> ・派遣先の寮に住んでいたが、職場でのトラブルにより退職、寮を退去することとなる。これまでも職場の人間関係がうまくいかず、職を転々としてきた。不安定になるとひきこもりがちになる ・一時生活支援事業のアパートに入居したが、期限があるため、今後の住まいを探す必要がある。(地域居住支援事業へ) ・実家とは疎遠、発達障害の疑いあり。 ・自立相談支援機関に本人が相談。

属性	年代・性別	事例の概要
ひとり親	20代男性	<ul style="list-style-type: none"> ・妻との離婚を機に長女・長男を連れて両親がいる実家に戻ったが、長男に対する実父の暴力がある。 ・親子3人で暮らせる住まいへの転居を希望するが、元妻から預金を引き出されており転居費用を捻出できない。 ・社協の窓口で本人が相談。
刑余者	20代男性	<ul style="list-style-type: none"> ・犯罪歴があり、東京の更生保護施設に入所したが、知人宅に逃げてきた。 ・知的か精神障害の疑いあり。 ・知人から、住まいと仕事を探してほしいと相談。

図表Ⅲ-2-4 類型Ⅱの事例

属性	年代・性別	事例の概要
高齢者	70代女性	<ul style="list-style-type: none"> ・本人と同居していた娘がパートナーと同居のために家をでて一人暮らしになった。基礎年金のみで生活が苦しく、娘に連絡したところ、ストーカー扱いを受けて警察から事情聴取され、引きこもり状態になる。 ・本人から甥あてに家賃にあてる金の無心があり、甥が困窮に気づき、安いアパートの紹介について住まい支援センターに相談があった。
生活困窮者	60代男性	<ul style="list-style-type: none"> ・建設業で一人親方で仕事をしていて、家賃滞納して6ヵ月がたち、裁判所から立ち退きの通知が届いた。貯金もなく自身でアパートも探せない。何か貸付や支援がないか。 ・本人が直接市役所の窓口で相談
障害者	80代母親と50代男性の2人暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・母親は身体障害、息子は知的障害でA型就労で仕事をしている。 ・収入は、息子と母親の年金、息子の就労収入、母親が自営業をしていたころに貯めた貯金の切り崩し。 ・家賃負担が大きく、転居を希望するが、身元保証人がいないため転居先が見つからない。 ・母親のヘルパーから相談
その他	10代性同一性障害	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの頃、父親と祖父と3人で暮らしていたが、父親からの暴言と暴力を受け、うつ状態となり、大量服薬で入院。 ・児童養護施設で暮らしたあと、父親名義のアパートで一人暮らし。 ・父親との関係をたって独立して生活したい。 ・子ども支援機関からの相談

図表Ⅲ-2-5 類型Ⅲの事例

属性	年代・性別	事例の概要
高齢者	70代の高齢夫婦	<ul style="list-style-type: none"> ・妻の姉が所有する土地に家を建てて、夫婦で住んでいた。 ・姉が老人ホームに入居するため資金が必要になり、土地を売却することとなり、2ヵ月以内に家を空け渡さなければならない。 ・猫がいるので、ペットと暮らせる物件を希望。 ・高齢で不動産屋に行っても断られたと、本人が相談にきた。
高齢者	70代男性	<ul style="list-style-type: none"> ・がん治療のため、市内病院に通院中。 ・家主からアパートの老朽化で取り崩す予定のため退去してほしいと話があった。これまで兄弟に緊急連絡先を頼んでいたが高齢でできないと断られた。貯金が相当額あり、老齢年金と合わせて生活に困ることはない。 ・市内病院のMSWから住まいから相談を受ける。

図表Ⅲ-2-6 類型Ⅳの事例

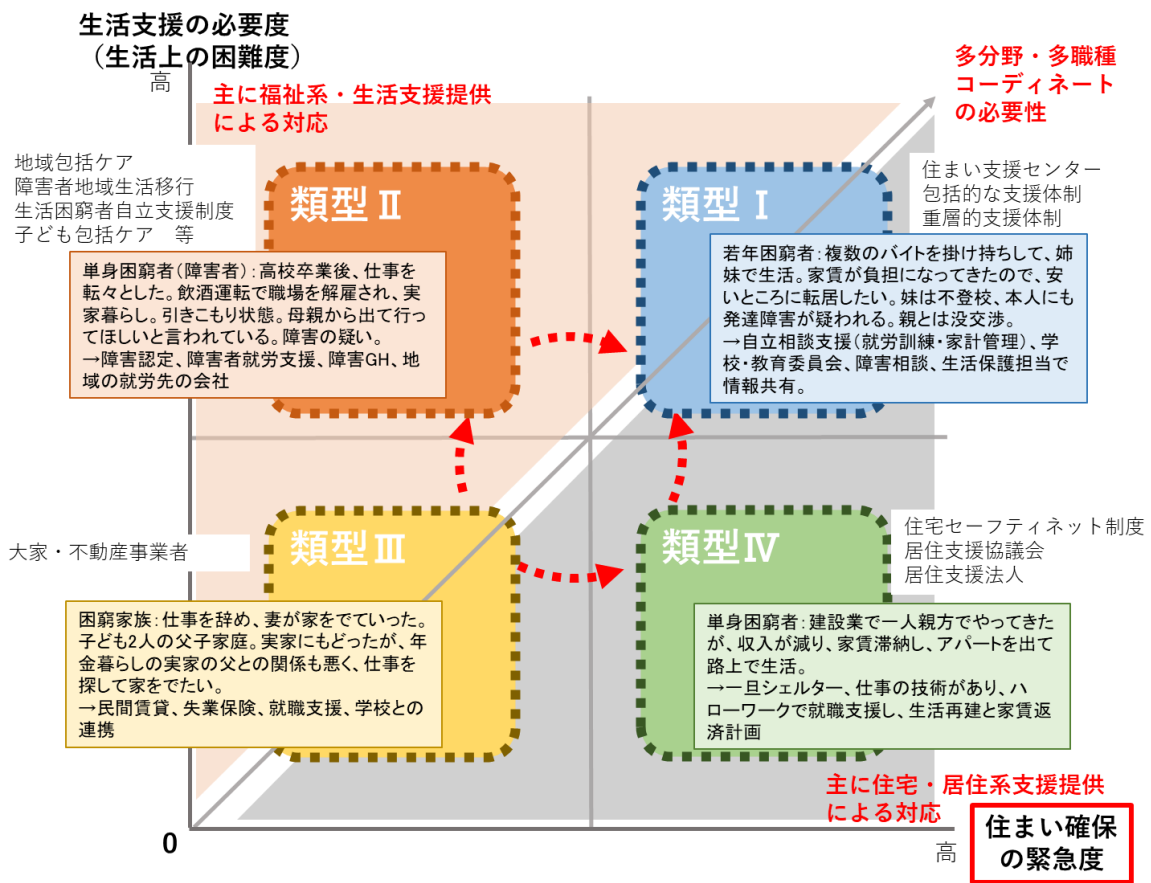
属性	年代・性別	事例の概要
高齢者	90代女性	<ul style="list-style-type: none"> ・隣家が火事になり、その影響で住んでいるアパートが解体予定となった。 ・大家さんも転居先を探してくれているが、基礎年金のみの生活には家賃が高額な物件ばかり。市営住宅も抽選で落選した。 ・大家から福祉課に相談があった。
障害者	40代男性	<ul style="list-style-type: none"> ・5年以上前より、うつ病、睡眠障害を患い入院中。医師から退院許可が出たが、入院前の住まいは家賃滞納により強制退去となったため、退院後の住まいを探したい。 ・現在は症状が落ち着いているため、服薬を続けながら安定した生活を送りたい。 ・病院のMSWより市役所に相談に行くようにアドバイスを受け、本人が来所。
生活困窮者	30代の夫婦	<ul style="list-style-type: none"> ・派遣会社に登録して、工場に勤務していた。労働条件が希望に合わず離職。同社の社員寮から退去を言い渡された。 ・療育手帳をもっている。妻も精神的に不安定。 ・家計管理能力が低く、光熱水道費、家賃の支払い等が後回しになり、滞納している。 ・夫が仕事を探したいと市役所に相談に訪れた。

(2) 「生活支援の必要度」 × 「住まい確保の緊急度」 (案2)

前項で示した「住まい確保の困難度」は、何をもってその度合を判断するのが困難であり、また、地域によってその度合も異なる（例えば、低所得者や単身高齢者の入居に対応する住宅が確保されているような地域では困難度が低くなる）などその度合も異なるため、軸（尺度）として設定することに分かりにくさがある。具体のケースに当てはめて考えるには、より分かりやすい軸（尺度）が必要となる。そこで、ここでは案2として「住まい確保の緊急度」を横軸に設定し整理を試みる。緊急度は、立ち退きの期限、老朽化した住まいの限界、家族や同居人との関係悪化、DVや虐待被害などによるものが考えられる。

図表Ⅲ-2-7には、生活困窮者を例にして事例を入れている。

図表Ⅲ-2-7 具体的な事例（生活困窮者）



①対象者の変化（悪化）

対象者が自分の状況に危機感を持って支援を求めてきた時には、住まいに関して緊急事態に直面していることが考えられ、類型Ⅲや類型Ⅱのうちに、把握し、支援することが重要である。

図表内に示した類型Ⅱと類型Ⅲの事例においては、時間の経過とともに同居家族との関係悪化が想定され、緊急に住まい確保が必要になる可能性もある。また、住まいが確保できないことで収入を得ること、生活習慣の維持などが困難になる危険性もあり類型間を移動することがあり、類型Ⅲだからといって後回しでよいということではない。

②支援者に求められる力量

45度線を引き、生活支援の必要度と住まい確保の緊急度が高いほど、多分野・多職種の調整能力が必要になる。地域にシェルター等が存在しない場合などはさらに調整が困難になるといえる。

3. 対象者類型別の「住まい」マネジメントの留意点

住まい支援センターに直接住まいの相談がある場合と、他の相談機関に相談している中で住まい課題が把握される場合では、住まいマネジメントの進め方に若干の違いがあるという現場の意見がある。そこで、ここでは、類型ごとに、「住まい」マネジメントの留意点を整理する。

(1) 対象者類型別「住まい」マネジメントの留意点

①類型Ⅰ

- ・ 生活支援ニーズも住まい確保困難度も高いため、当初から住まい支援センターと福祉等の専門機関が連携してアセスメント・プラン作成を行い、その後の継続対応を整える必要がある。
- ・ 住まい連携推進員は、福祉系支援と住宅系支援の両者をコーディネートすることが求められる。
- ・ 住まいが安定していない場合は、シェルターなど一時的なサービスを利用しつつ、生活の安定を図る方策を検討する。

②類型Ⅱ

- ・ 福祉制度の相談支援担当者がすでに関わっているケースと関わっていないケースが想定され、前者の場合、住まい支援センターと情報共有しつつマネジメントを進めることが必要である。
- ・ 後者については、だれも関わっていないために大家や不動産事業者における不安感があり、前者よりもむしろ住まい確保のための条件を課されることがある。
- ・ 住まいについては、病院や職場の近くなどの希望があるケースもあり、対象者の特性や所得に見合う住まい探しを支援することが求められる。また、外出先や交流先の確保や多様化、他者とのコミュニケーションの円滑化を支援し、身寄りのない対象者や親戚が遠方にいる対象者等に対しては、安否確認の機器の導入や死後事務等の活用を勧めることが考えられる。

③類型Ⅲ

- ・ 課題が大きくならないうちに、住まい課題に対応し、住まいを確保した後は予防的に関わる必要があるケースが想定される。
- ・ 自分で住まいを探せない背景には、例えば、多子、ペットの多頭飼い、契約関係が理解できない、高齢で拒否されるなどの要因と低所得の場合もあり、住まい確保には留意が必要である。
- ・ 対象者が転居希望のみで、生活支援を必要としていないと思っている場合には、その後の生活支援を提案しにくいことがある。また、単身高齢者や手帳をもたない障害者などは、徐々に生活に困難が生じる可能性がある。
- ・ 地域の居場所、通いの場、活動の場を紹介し、自身で生活をコントロールする方法を見つける支援を行うことも必要である。
- ・ また、大家や不動産事業者等による連絡等を通じて、安否確認することも考えられる。

④類型Ⅳ

- ・ 住まい確保の課題が大きく、住まいを借りる条件が厳しいことが想定され、住まいを中心とする対象者の希望や生活上の困難についてアセスメントが必要である。
- ・ 住まい支援センターと協力関係にある大家・不動産事業者の存在が重要である。
- ・ 一方、類型Ⅲ同様、住まいが確保されれば、住まい支援センターから手が離れることが想定され、対象者の自覚がない場合、その後の生活支援について話を進めることが困難な場合も想定される。

これらのプロセスにおける留意点を対象者類型ⅠからⅣへの対応と照らすと、以下のように整理することができる。

図表Ⅲ-3-1 プロセスと類型ごとの留意点

	類型Ⅰ	類型Ⅱ	類型Ⅲ	類型Ⅳ
アセスメントから判断	<ul style="list-style-type: none"> ・専門の相談支援者とペアで面談 ・関係機関に本人に関する情報を確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・本人と直接面談し、住まいの希望を確認 ・専門の相談支援者の見立てを確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・本人と直接面談し、住まいの希望を確認 ・必要に応じて、専門の相談支援機関に情報提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・本人と直接面談し、住まいの希望を確認 ・必要に応じて、専門の相談支援機関に情報提供
プラン作成・住まい確保	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急性が高い場合、シェルターや施設に一時入居 ・居所安定のための住まい確保 ・生活・福祉専門相談支援機関とともにプラン作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活・福祉専門相談支援機関とともにプラン作成 ・場合によっては、専門の相談支援者からのオーダーで住まいを紹介するのみで終了 	<ul style="list-style-type: none"> ・場合によっては、専門の相談支援者からのオーダーで住まいを紹介するのみで終了 ・専門の相談支援者への情報提供で終了 	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急性が高い場合、シェルターや施設に一時入居 ・居所安定のための住まい確保 ・必要に応じて、専門の相談支援機関とともにプラン作成
転居後のフォロー	<ul style="list-style-type: none"> ・住まい状況を確認 ・生活支援が継続されているかを確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・住まい状況を確認 ・生活支援が継続されているかを確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・住まい状況を確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・住まい状況を確認 ・生活課題によっては、専門の相談支援機関を紹介

第IV章 「住まい」確保の環境整備

1. 「住まい」確保の環境整備

(1) 環境整備に係る取組の目的と概要

本調査研究では、モデル地域の実情や調査課題にあわせ、住まい支援システムの構築に資する各地域独自の取組を「「住まい」確保の環境整備」として実施した。

各モデル地域は、住まい支援システムの構築に際し、先行している取組もある一方で推進課題も抱えている。先行的な取組を活かしつつ、課題への対応策等を検討・実施し、より機能する住まい支援システムの構築が求められており、そうした取組をここでは「「住まい」確保の環境整備」と呼ぶ。

本調査研究では、「低廉家賃の「住まい」確保」、「空き家活用」、「入居者と大家・不動産事業者の安心確保」の3つをテーマに掲げ、各テーマに基づき、7地域で計8事業を実施した。具体的な環境整備に係る取組は下記のとおりであり、次頁以降にその内容と成果・課題を記す。

図表IV-1-1 「住まい」確保の環境整備に係る取組内容

<p>■ 低廉家賃の「住まい」確保に向けた取組</p> <p>(1) 低廉家賃の「住まい」確保方針に向けた不動産事業者への調査（北九州市）</p> <p>(2) サブリースの実施（半田市）</p> <p>■ 空き家活用方策</p> <p>(1) 空き家調査から所有者支援のプロセスとマッチングシステム（大牟田市）</p> <p>(2) 空き家の現状調査と活用に向けた検討委（仙台市）</p> <p>(3) 空き家リフォームシミュレーション（宮城県）</p> <p>■ 入居者と大家・不動産事業者の安心確保方策</p> <p>(1) ずっとあんしん生活支援事業（岡崎市）</p> <p>(2) 単身高齢者や身寄りのない人等への住まい提供に関する調査（座間市）</p> <p>(3) サブリース住宅入居者の生活課題調査（仙台市）</p>
--

(2) 実施成果と課題の読み方

各モデル地域における環境整備の取組の結果、得られた成果や課題は、今後、同様の取組を実施しようとする地域にとって有益な参考情報となるよう整理した。

なお、ここで得られた成果と課題は、当然ながら取組を実施した地域に固有の社会・経済・地理的特性が反映されたものである。したがって、当該地域の取組みが普遍的な傾向といえるかどうかは、今後さらに多くの地域で同様の取組が行われ、その結果の公表を待たねば結論づけないことに留意されたい。

2. 低廉家賃の「住まい」確保に向けた取組

(1) 低廉家賃の「住まい」確保方策に向けた不動産事業者への調査（北九州市）

①事業の概要

住まい支援を行う上で、住宅確保要配慮者が入居可能な物件の発掘と確保は、きわめて重要な課題である。このため、北九州市内の不動産事業者を対象とした、アンケート調査及びヒアリング調査により、低廉な家賃で賃貸が可能な物件及び市場に流通していない物件の現状を把握した。あわせて、賃貸が難しい対象者とその理由についても把握した。

②事業の目的

昨年度（令和4年度）のモデル事業において、北九州市で住まい支援センターを運営するNPO法人抱樸は、同NPOが組織する「自立支援居宅協力者の会」の会員である不動産事業者（33社）を対象に、アンケートにより、住宅確保要配慮者に対する物件貸出状況を調査した（回答6社）。

調査の結果、家賃は「3万円未満」の割合が4割を占め、最多であったが、これは、北九州市の生活保護の住宅扶助額が月額29,000円であることによるものと考えられる。

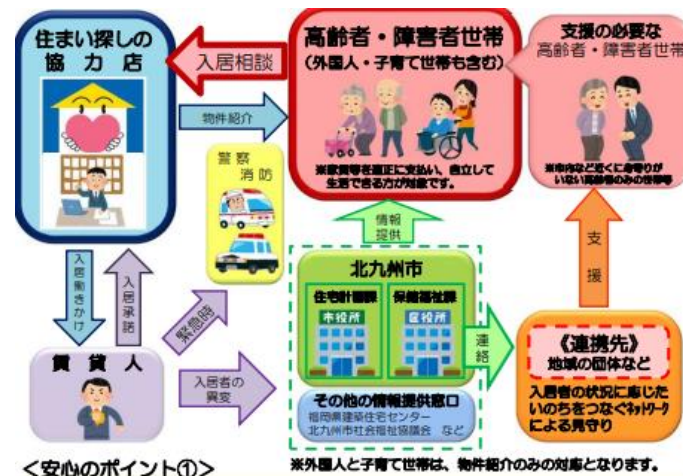
そこで今年度は、低廉な家賃（ここでは月額29,000円以下とした）で貸すことのできる物件の保有状況、該当する物件の取扱数量、広さのバリエーション、および市場に流通していない賃貸物件（未公開物件）の有無等を調査し、あわせて、低廉でも「物件を貸しにくいと思う対象者」がいる場合、その理由についても把握し、今後の住まい支援対策の基礎資料とすることとした。

③事業のプロセス

ア) 高齢者・障害者の住まい探しに協力的な不動産事業者を対象とした調査

北九州市には、市内の民間賃貸住宅に入居を希望する高齢者や障害者の方が安心して住まいを探すことができるよう「高齢者・障害者住まい探しの協力店紹介制度」があり、2023（令和5）年9月現在、90店舗の不動産事業所が登録されている。低廉物件調査は、これらの登録店を対象に実施した。

図表IV-2-1 北九州市高齢者・障害者住まい探しの協力店紹介制度



出典：「北九州市高齢者・障害者住まい探しの協力店紹介制度」WEB サイト

この協力店紹介制度の所管は北九州市建築都市局住宅部住宅計画課である。行政が住宅確保要配慮者の住まい探しに協力的な不動産事業者を募集・登録し、事業者リストを有していることは、対象者の入居支援やこうした調査の効率的な実施にも寄与するものといえる。

イ) 低廉物件及び未公開物件に関するアンケートの実施

アンケート調査は、昨年度実施のアンケート調査結果を受け、賃料が 29,000 円以下の物件の現状を把握し、市場に流通していない賃貸物件（未公開物件）の保有状況と物件が市場に流通しない理由についても把握した。未公開物件の現状と未公開の理由を把握することにより、住宅確保要配慮者に賃貸可能な物件として活用できる可能性の検討資料とするためである。

さらに、低額所得者、単身高齢者、障害者等への賃貸に対しては大家の不安感が大きく、住居の確保が困難であることが指摘されていることから、本調査においても賃貸が困難な対象者とその理由について調査することとした。

ウ) ヒアリング調査の実施

アンケート調査において、家賃 29,000 円以下で「①新耐震基準に適合した物件がある」、「②連帯保証人が不要の物件がある」（保証会社の利用が前提）、「③緊急連絡先が身内以外でも可能な物件がある」の全てに該当する事業者を対象に、アンケート回答内容についてより深く把握するためのヒアリング調査を行った。

図表IV-2-2 アンケート及びヒアリング調査の概要

区分	実施内容
アンケート調査	<p>◇対象：北九州市「高齢者・障害者住まい探しの協力店」（90 件）</p> <p>◇回収数：29 件 回収率：32.2%</p> <p>◇調査項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃 29,000 円以下で各条件に適合する物件の有無（新耐震基準適合物件、連帯保証人不要物件、緊急連絡先が身内以外でも可能な物件） ・家賃 29,000 円以下の取扱物件戸数、広さ、賃貸することが困難な対象者とその主な理由 ・市場に流通していない未公開物件の有無、戸数、未公開の理由
ヒアリング調査	<p>◇対象：アンケート回答者のうち、「①新耐震基準に適合した物件がある」、「②連帯保証人が不要の物件がある」、「③緊急連絡先が身内以外でも可能な物件がある」の全てに該当する事業者（全 8 社のうち 7 社）を対象に、面談によるヒアリングを実施</p> <p>◇調査項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理している低廉物件、市場に流通していない未公開物件の有無、戸数、未公開の理由 ・低廉物件を賃貸することが困難な対象者とその理由 ・物件を貸しにくいと思う対象者に賃貸できるようにするための条件、支援策の要望

④事業の成果と今後の課題

ア) アンケート調査集計結果

○家賃 29,000 円以下で、下記の条件①～③に適合する物件の取扱い状況

家賃 29,000 円（北九州市の生活保護の住宅扶助額）以下の物件のうち、新耐震基準に適合する物件を取扱っている不動産事業者は 41.4%で半数に満たず、取扱い物件は築年数の古いものが主である。

連帯保証人が不要の物件（保証会社の利用を前提とした場合）を有する事業者は 58.6%、緊急連絡先が身内以外でも可能な物件を有する事業者は 69.0%と、各々半数を超えている。

「①新耐震基準に適合した物件がある」、「②連帯保証人が不要の物件がある」（保証会社の利用が前提）、「③緊急連絡先が身内以外でも可能な物件がある」の全てに該当する事業者は 8 社（回答者全体の 27.6%）であり、3 割に満たない状況であった。

図表Ⅳ-2-3 家賃 29,000 円以下で、下記の条件①～③に適合する物件の取扱い状況（N=29）

N=29	有る	無い	無回答	合計
①新耐震基準適合物件	12	16	1	29
	41.4%	55.2%	3.4%	100%
②連帯保証人が不要の物件 （保証会社の利用が前提）	17	11	1	29
	58.6%	37.9%	3.4%	100%
③緊急連絡先が身内以外でも 可能な物件	20	8	1	29
	69.0%	27.6%	3.4%	100%

○家賃 29,000 円以下の物件について

【家賃 29,000 円以下で上記①～③の全てに適合する物件を取扱う 8 社への限定質問】

家賃 29,000 円以下の物件の取扱戸数は、10 戸未満～50 戸以上まで戸数がばらついたが、取扱物件の広さのバリエーション（複数回答）は、18 m²～25 m²未満が 87.5%、18 m²未満が 50.0%で、単身者の居住に適した物件が主である。

図表Ⅳ-2-4 取扱物件量（戸数）（N=8）

N=8	件数	割合
10戸未満	2	25.0%
10戸～30戸未満	2	25.0%
30戸～50戸未満	2	25.0%
50戸以上	2	25.0%
合計	8	100%

図表Ⅳ-2-5 広さのバリエーション【複数回答】（N=8）

N=8	件数	割合
18m ² 未満	4	50.0%
18m ² 以上25m ² 未満	7	87.5%
25m ² 以上35m ² 未満	1	12.5%
35m ² 以上50m ² 未満	0	0.0%
50m ² 以上	0	0.0%
全体	8	

さらに、家賃 29,000 円以下で、かつ、3 つの条件に合致する物件について、物件をかしにくいと思う対象者とその理由（複数回答）を見ると、「低額所得者」、「高齢者」、「刑務所出所者」がそれぞれ 75.0%で最も多く、次いで、「障害者」「外国人」が 62.5%となっている。

図表IV-2-6 賃貸することが困難な対象者と主な理由 【複数回答】

N = 8	所有者（大家）による入居拒否	家賃の支払いに対する不安	迷惑行為・近隣住民とのトラブルの不安	住宅の使用法等の不安	居室内での死亡事故等の不安	残置物処理、死後事務の問題	困ったときの相談先がない	その他	その他の具体的内容
低額所得者(n=6)	0 0.0%	5 83.3%	1 16.7%	2 33.3%	1 16.7%	2 33.3%	0 0.0%	1 16.7%	連帯保証人または緊急連絡人がいない
高齢者(n=6)	0 0.0%	1 16.7%	0 0.0%	1 16.7%	4 66.7%	5 83.3%	3 50.0%	1 16.7%	連帯保証人または緊急連絡人がいない
障がい者(n=5)	2 40.0%	0 0.0%	3 60.0%	2 40.0%	1 20.0%	1 20.0%	1 20.0%	1 20.0%	連帯保証人または緊急連絡人がいない
ひとり親(n=4)	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%	連帯保証人または緊急連絡人がいない
DV被害者(n=4)	1 25.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	0 0.0%	1 25.0%	精神疾患
刑務所出所者(n=6)	4 66.7%	1 16.7%	4 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	1 16.7%	1 16.7%	保証会社の審査が通りにくい
外国人(n=5)	3 60.0%	0 0.0%	3 60.0%	2 40.0%	0 0.0%	1 20.0%	2 40.0%	0 0.0%	
その他(n=2)	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	家賃保証会社が残置物処理の保証が ついていないので、難しい。結局 は、大家と管理会社が困る。

対象者別に「賃貸することが困難な理由」（複数回答）をみると、「低額所得者」は、8割以上が「家賃の支払いに対する不安」と回答している。保証会社の利用を前提とした設問であるにもかかわらず、8割以上が不安に感じているという結果は特筆に値しよう。

「高齢者」に対しては「残置物処理、死後事務の問題」に8割、「居室内での死亡事故等の不安」に6割の回答があった。これらは大家の安心対策として重要とされており、本調査でもそれを裏付ける結果となった。

さらに、「障害者」に対しては「迷惑行為・近隣住民とのトラブル」に6割、「刑務所出所者」に対しては、「所有者（大家）による入居拒否」と「迷惑行為・近隣住民とのトラブル」に7割弱、「外国人」に対しても同様に「所有者（大家）による入居拒否」と「迷惑行為・近隣住民とのトラブル」に6割の回答があった。

○市場に流通していない物件（未公開物件）の状況

市場に流通していない物件がある不動産事業者は34.5%（10件）で、うち半数以上が保有戸数10戸未満である。

図表IV-2-7 未公開物件の保有の有無

N=28	件数	割合
有る	10	34.5%
無い	17	58.6%
無回答	2	6.9%
合計	29	100%

図表IV-2-8 未公開の物件量（戸数）

N=9	件数	割合
10戸未満	6	55.6%
10戸～30戸未満	2	22.2%
30戸～50戸未満	1	11.1%
50戸以上	1	11.1%
合計	10	100%

※問3①で「有る」と回答した方（N=9）への限定質問

未公開物件が市場に流通しない主な理由（複数回答）は、「物件の老朽化」が8割弱で最も多く、次いで「所有者（大家）の意向」が6割弱である。「その他」の回答の中には、「改装に時間とコストを要する」、「広告費の方が高い。採算が採れない」といったコメントもあり、全体的に老朽

化した物件が多く、賃貸物件とするには改修コストがかかるため、所有者（大家）が積極的でなく、不動産事業者もまた採算が採れないため、市場に流通させようとする意識が高まらないものと考えられる。

図表IV-2-9 市場に流通しない主な理由【複数回答】

N=9	件数	割合
所有者（大家）の意向	5	55.6%
物件の老朽化	8	77.8%
建築基準法や都市計画法などによる制限	0	0.0%
物件の状態、立地などにより採算ベースに乗らない	4	44.4%
所有者（大家）の失踪等のトラブル	0	0.0%
その他	4	44.4%
全体	10	

「その他」の具体的内容

- | | | |
|-----------------|-------------------|---------|
| ・ 改修に時間とコストを要する | ・ 広告費の方が高い、採算取れない | ・ 告知事項有 |
|-----------------|-------------------|---------|

イ) ヒアリング調査結果

○管理している低廉物件の状態

ヒアリングを実施した不動産事業者が管理している低廉物件の状況についてみると、まず、家賃が 29,000 円を下回る物件も存在し、主として留学生が居住している場合が多い。

低廉物件の数量自体には「変化がない」とする見解と「増加している」との見解に分かれた。入居者が決まらない場合には家賃を下げることもあるため、それらが低廉物件化し、供給増を促す一因になっていることも想定される。

図表IV-2-10 管理している物件の状態

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 家賃 23,000 円の物件があるが、入居者の殆どは大学の留学生（広さは 18 m²以上の物件もある）。 ・ 流通している低廉物件はアパート系が多く、築 40 年以上の物件が主。 ・ 10,000 円台や 24,000 円台も数件ある。10,000 円台は 1R でロフト、お風呂洗面トイレが共同。 ・ 物件によっては、家賃 29,000 円で鉄筋の物件もある。 ・ 29,000 円が一つのライン。狭い、古ければさらに下げる。低廉物件は、木造のアパートが大半。 ・ 低廉物件の数は大幅には変わっていないが、入居無しの状態が続くと家賃を下げることもあるので、少しずつ増えている。 ・ 低廉物件は北九州全体では増えていると思う。新築がどんどん建ち、供給過多。そのため、古い物件の今の設備では家賃を下げないと入居希望者がなく、家賃を下げないと入居者が増えない。 ・ 空室が多いと補修が難しくなり、悪循環になる。大家によってはお金をかけたくないので、とりあえず置いておくという場合もある。 |
|---|

○低廉物件が市場に出にくい理由

低廉物件が市場に出にくい理由については、「基本的に物件は流通している」という意見がある一方、傷んでいて補修ができない物件については所有者の意向もあって市場に出すことを保留にしている事例もある。

低廉物件の所有者が高齢である場合があり、大家側に相続問題が発生し、そのことが低廉物件が市場に出るのを阻む要因になっているケースもみられる。

図表IV-2-11 低廉物件が市場に出にくい理由

- ・ 傷んでいる部屋は表に出していないことが多い。
- ・ 80年代の物件が一番古い。安いからといって出し渋ることはないが、埋まらないことが多い。
- ・ 流通はしているという感覚。多すぎて埋もれている。より条件がいい新しいところに目が行っているという感覚。値下げ合戦になっている。
- ・ 広告媒体に宣伝を載せているが、費用がかかるので、割に合わない。
- ・ 基本的に全部市場に出しているが、補修費をかけたくないから募集しないでほしいという大家もいる。
- ・ 補修ができない。所有者が相続問題でもめて、不動産会社も手を付けられない場合がある。
- ・ 低廉物件の所有者は高齢の方が多く、息子や娘のためにと建てられたが、40年～50年経って、物件も古くなり、その方が亡くなって相続した例もみられる。相続した側もきれいにしようとは思わず、できれば早く現金化したいと思われている方が多い。

○低廉物件を市場に流通させるために必要な条件及び賃貸を可能にするための支援や要望等

低廉物件を市場に流通させるために必要な条件と賃貸を可能にするための支援策や要望等については、低廉物件には老朽化物件が多く、補修コストがかかる点が課題であり、補修に係る補助制度を望む意見が多くみられる。一方で、たとえ補助制度があったとしても、賃貸する対象者が住宅確保要配慮者に限定されてしまうことに難色を示す意見もある。

入居者自身で解決すべきと考えられる問題でも、不動産事業者に連絡が行き、対処を求められる場合があることについて、福祉サイドから入居者に対し、賃貸物件での暮らし方等について説明してほしいという意見もある。

図表IV-2-12 低廉物件を市場に流通させるために必要な条件

- ・ 補修のためのコストがかかる点が最大の課題。低廉物件で募集していない部屋は、補修に数十万～百万円かかる部屋がある。所有者からすると、元を取るのに何年もかかる。
- ・ 最低限の原状回復でも1件当たり、8万～16万円くらいの補修費用がかかる。
- ・ 家賃の低廉化補助金があれば貸しやすくなるかもしれないが、住宅確保要配慮者に入居者が限定されるのであれば微妙である。
- ・ 課題がある入居者に対して、行政などのバックアップ（見守り）があれば良い。
- ・ 補修に係る費用や原状回復に対する補助があればよい。
- ・ 行政からの補助があるとよい。生活保護受給者に、自治体が補修費の一部（家賃一か月分など）を出してくれるなどあれば、所有者の意見を聞いて進めることができる。所有者にメリット（金銭的に）があるかどうか

かが大きいと思う。

- ・支援策や制度にも期限があったり、枠があったり、そもそも情報が届いていないこともある。
- ・サブリースなどで利益が得られるかのデータが少ない。データを示せば所有者に説明しやすい。
- ・障害の等級にもよると思うが、精神障害の方に支援者がつき、何かしらのフォローがあれば、大家の安心にもつながる。行政のフォローもいまのところない。
- ・入居者で対処してほしいことでも不動産事業者に苦情が来る場合がある。福祉関係者、例えばヘルパー等から入居者に「賃貸物件とはどういうものか？」をレクチャーしてほしい。

○物件を貸しにくいと思う対象者とその理由

低廉物件を貸しにくいと思う対象とその理由については、対象者の属性ごとに多様な理由が存在する。

なかでも、障害者についてみると、身体障害者への賃貸に比べ、精神障害者への賃貸に対しては、大家・不動産事業者に強い拒否感がみられる。同様に、刑務所出所者に対しても拒否感がある。

低額所得者や高齢者は、家賃保証会社の審査と緊急連絡先の確保があれば賃貸可能とする不動産事業者が多い。

図表IV-2-13 物件を貸しにくいと思う対象者とその主な理由（特徴的回答）

	肯定的な意見	心配・不安な意見
低額所得者	・生活保護受給者は代理納付ができるので、安心。	・大家希望で緊急連絡先だけでなく、保証人をつけてほしいとの意見がある。
高齢者	・安心見守りサービス等をつけてもらえれば、入居可能（月額料金 1,000～3,000 円）。	・契約している保証会社では残置物の対応ができないため入居ができない。 ・緊急連絡先が親族以外だと病院手続きや介護サービスなど決定権がないことが多い。
障害者	・身体障害者は、手すりなどを設置してもらい、退去時には撤去してもらえれば、入居可能。	・精神疾患の方は、トラブル（騒音、自殺未遂、放火）の心配がある。 ・精神障害者は訪問看護などの支援者がいても、入居が難しい（過去、近隣の入居者が退去した経緯があるため）。
ひとり親		・子どもに目が行き届かず、トラブルになることがある。 ・若年層の世帯で、家賃の支払いに不安がある。
DV 被害者	・何かあれば警察に通報するため、特に問題はない。	・加害者が追いかけてきて、危害を加える可能性があるため、入居に関して慎重になる。 ・万が一何かあったときに、情報が漏れたのはどこからかとなる不安がある。
刑務所出所者	・コミュニケーションがとれればよい（自社保証制度あり）。	・保証会社の審査の段階で通らない。 ・大家判断で貸し出しが難しい。
外国人	・外国人向けの保証会社を利用してもらっている。 ・支援機関（大学や会社）が窓口となってくれるので、入居に問題はない。 ・延滞する人はあまりおらず、その点の心配はない。	・トラブルあり（生活音やごみ捨てのマナー、単身用の部屋に大人数が住んでいる）。
その他	・緊急連絡先は、法人でも可能。	・使用している保証会社によって、連帯保証人が必ずいないと契約できない場合もある。 ・周りに頼れる人がいない方(特に 50～60 代)の入居に関して、不安。

ウ) 課題及び今後の対応

○大家・不動産事業者への普及・啓発と協議

低廉な賃貸物件の質的・量的な確保は大きな課題であり、低廉物件活用に向けた大家・不動産事業者への普及啓発、理解の醸成が必要である。

そのためには、大家や不動産事業者の困りごとや、福祉サイドに求める支援を具体的に聞き、協力して支援策が提供されるよう、情報共有、協議、連携できる仕組みづくりを進めていくことが必要である。

○既存流通物件を借りやすくするための方策の検討

北九州市では、市場に流通していない物件は少数であり、状態が悪く、補修に係るコストを賃貸収入で回収できない場合がほとんどであることがわかった（補修費の方が賃貸収入よりも高い）。

今後は、すでに流通している低廉物件を借りやすくするための方策の検討・実施が求められる。大家・不動産事業者には、改修費補助や家賃補助などが必要という意見があるが、一方では、貧困ビジネスの対象になるリスク、家賃補助対象の線引きなど技術的な課題があり、これらをクリアするための仕組みが求められる。国等に対しては、生活保護と障害者グループホーム以外の困窮者等のための家賃補助の検討を求めるとともに、地域においては貧困ビジネスを生まない適切な市場の形成を検討することが課題である。

○精神障害者や刑余者への賃貸の促進に向けた対応

精神障害者や刑余者に対して固定的なイメージで捉えている大家・不動産事業者が少なくないことが明らかになった。今後は、対応事例を紹介するなど実態に基づいた情報を提供し、理解を促進する必要がある。そこには福祉事業者の関わりも求められ、今後は、福祉事業者と不動産事業者等を対象とした合同セミナーや研修会を開催し、情報提供と理解の醸成を図る必要がある。

○調査対象の拡張

本調査は、29,000円をラインとした低廉賃貸物件の現状把握を目的として実施したため、主な対象者は単身者である。今後は、家族世帯が考える低廉家賃のラインを視野に入れて、物件調査を進めることが必要と考えられる。それにより全体として、より情報価値の高い調査になることが期待できる。

(2) サブリースの実施（半田市）

①事業の概要

半田市には、住宅確保要配慮者の住まいを探す協力店制度等がないことから、賃貸物件を法人契約し、当該物件をサブリースすることで、高齢者単身世帯の入居を促すことができるか、また、それにとまなう課題を検証するための実証を行った。

②事業の目的

居住支援を行う上で、住宅確保要配慮者が入居可能な物件の確保は重要な課題である。しかしながら、半田市には住宅確保要配慮者の住まいを探す協力店制度等が存在せず、これまでの取組を通じて該当者の入居に理解をいただける不動産事業者とその都度出向き、物件を紹介してもらっているのが現状である。

相談者の中でも、特に 75 歳以上で身寄りがいない方等は単独契約をすることが困難であることから、物件のサブリースを試行し、居住の提供が有効であるかどうかの検証を行うこととした。

③事業のプロセス

サブリースの試行は、社会福祉法人半田市社会福祉協議会が実施主体となって推進した。まず、サブリースが可能な候補物件の発掘に向け、半田市内の不動産事業者 5 社（20 物件）に照会をかけたほか、市営住宅をシェルター、地域交流の場としての利用も含めた、サブリースとしての目的外使用の可否について、担当課と話し合いを重ねた。

対象とした住宅確保要配慮者は、現在、自立相談支援事業を利用中で、身寄りのない 68 才の単身高齢者で、元ホームレスであったこともあり、住まいの確保が困難な状況であった。不動産業者に照会したところ、当法人での法人契約が難しく、居住支援団体としても活動をしている特定非営利活動法人知多地域権利擁護支援センターの協力を得てサブリースを実施できることとなり、居所を確保するに至った。

図表Ⅳ-2-14 サブリース物件「コーポはる B」の外観



写真出典) 社会福祉法人半田市社会福祉協議会

④事業の成果と今後の課題

ア) 事業の成果

大家・不動産事業者とも物件の法人契約は人材派遣会社が派遣社員の寮として利用することには慣れていていたが、住宅確保要配慮者向けに法人契約することに難色を示した。このため、「住人の入れ替えはしない」、「住人が警備会社の見守り契約をする」、「居住支援法人の見守りを行う」ことを条件に、1室の契約が可能となった。

また、市営住宅をシェルター等として目的外使用することについて協議を重ね、来年度3室契約し実施する機会を得ることができた。

イ) 今後の課題

○入居後の支援内容の明確化による不動産事業者との協議

本事業では、精神障害者のサブリース入居も予定していたが、不動産事業者の拒否感が強く、今回は実現しなかった。

サブリースは、住宅確保要配慮者と大家・不動産事業者の間に法人が入ることで、大家・不動産事業者の心配や不安の払拭につながるのではないかと期待したが、そのみでは円滑な実施につながらないことがわかった。

大家・不動産事業者は、見守りの頻度や内容、何かあったときに支援者に対してどのような支援を行うことができるのかを重視しており、サブリースを実現するには、それらの点を明らかにし、理解を得た上で、着実に支援を行うことが必要である。

○福祉と住宅の合同研修の開催

今後は、市内の関係機関に適切な情報提供を行い、不動産サイドと福祉サイドの共通の理解を深めるため、セミナー、研修会を開催し、理解の醸成を図るとともに、居住支援協議会を活用し、仕組みづくりを進めていくことが必要である。

また、応募がなく空室が続いている市営住宅を目的外使用し、シェルターおよび地域交流、身近な相談窓口として活用できないかについて、市の建築課と生活援護課を含めた協議を重ねていくことが必要である。

3. 空き家活用方策

(1) 空き家調査から所有者支援のプロセスとマッチングシステム（大牟田市）

①事業の概要

大牟田市では、空き家を地域の住宅資源ととらえ、空き家所有者と住宅確保要配慮者をマッチングし、利用可能な空き家を住宅確保要配慮者の住まいとして活用するための取組の一環として、「空き家所有者向け無料相談会」を実施しており、本モデル事業においては、空き家所有者が抱える課題を整理する。

②事業の目的

大牟田市住生活基本計画（平成 31 年度～令和 10 年度）では、施策目標の一つとして「空き家等の予防と利活用の促進」が位置づけられ、「市民への意識啓発、相談体制づくり」などと合わせ、「空き家利活用の希望者ニーズと空き家所有者及び地域ニーズ等のマッチングの促進」が謳われた。利活用可能な空き家を有効活用することは、住宅確保要配慮者の住まい確保に資するほか、老朽危険家屋の発生抑制、地域住環境の悪化予防や行政代執行による財政負担の軽減にも寄与することとなる。

この方針を受け、大牟田市居住支援協議会（市建築住宅課と NPO 法人大牟田ライフサポートセンターの合同事務局）は、2023（令和 5）年度に「空き家所有者向け無料相談会」を 2 回開催し、計 25 件の相談に応じた。なお、事務局では空き家所有者からの相談を日常的に受けている。

③事業のプロセス

A) 相談会の実施要領

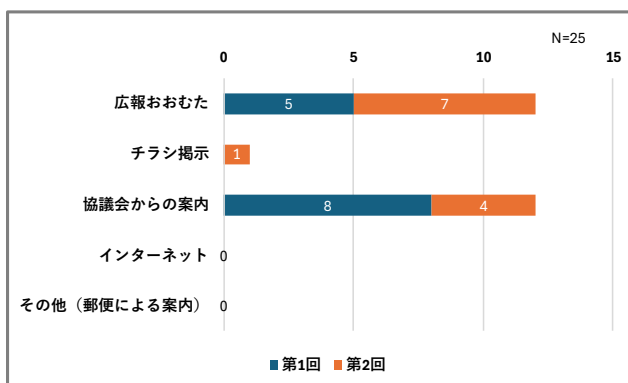
相談会は、大牟田市居住支援協議会が主催し、大牟田市内に空き家を所有する（権利を有する）方を対象に実施した。主な相談受付内容は、物件の処分（売却・解体・相続を含む）及び制度・手法に関するものであり、参加費用は無料であり、1 件の相談者に対し、宅地建物取引士、1 級建築士、司法書士、ケアマネジャー、行政職員等が複数名で対応している。

なお、相談会開催の告知方法は、市の広報紙への掲載、チラシの掲示、協議会からの案内、協議会 WEB サイトからの発信等によって行ったが、相談会参加者に対するアンケート結果をみると、市の広報紙と協議会からの案内が特に有効であることが分かった。

図表IV-3-1 相談会の開催案内



図表IV-3-2 相談会を知った方法



イ) 相談対応

主な相談内容は、「物件の処分に関すること」と「制度・手法に関すること」に大別される。このうち、物件の処分に関する相談に対しては、物件の築年数、調整区域、駐車場の有無等のほか、周辺の商業、インフラ等の状況を確認し、相談アセスメント表に必要事項を記入したうえで、物件の売却、賃貸、解体等、今後の方向性を相談者とともに詰めていく。

ウ) 物件の確認と評価

相談があった空き家は、現状を確認させてもらい、市が「A 現状のまま利用可能」「B 小規模修繕で利用可能」「C 利用困難」「D 利用不可能」の4段階にランク付けを行う。

大牟田ライフサポートセンターには1級建築士資格を有する専門家が所属しており、建築士はそのランク付け情報をもとに現地を確認し、住宅の使用可否の判断を行っている。

エ) 利用可能な物件に関する手続き

居住可能と判断された空き家については、所有者に協議会の取組を改めて説明し、理解が得られた空き家については、大牟田市独自の住情報システム（住みよかネット）に登録を行う。

住みよかネット掲載物件に入居を希望する住宅確保要配慮者には、所有者立会いのもとで内見（事務局職員同席）を行い、双方の顔が見えるマッチングを行い、両者が納得すれば契約を交わし、成約となる。

図表IV-3-3 「住みよかネット」のWEBサイト

The screenshot shows the homepage of the 'Zumiyoka-net' website. At the top, there is a navigation bar with the site name and contact information. Below this is a search section with a 'かんたん検索' (Easy Search) button and several filter options: '利用形態' (Usage Type) with radio buttons for 'すべて' (All), '借りる' (Rent), and '買う' (Buy); '校区' (District) with a dropdown menu; '予算' (Budget) with a range selector; and '築年数' (Year Built) with a dropdown menu. A sidebar on the left contains links for 'HOME', '高齢者向け住まいを探す' (Find housing for the elderly), 'お知らせ' (Notice), and '登録物件 募集中!' (Registered properties are being collected!). The main content area is titled '空き家情報' (Vacant Home Information) and features a grid of checkboxes for various districts: みたなと, 羽山台, 吉野, 玉川, 郷水, 高取, 三池, 手旗, 上首, 上内, 倉水, 犬正, 大牟田, 中友, 天の家, 天徳, 白川, 平原, 崎治, 駿馬南, 駿馬北. There is also a 'この内容で検索' (Search with this content) button at the bottom of the main content area.

出典：大牟田市「住みよかネット」WEBサイト

④事業の成果と課題

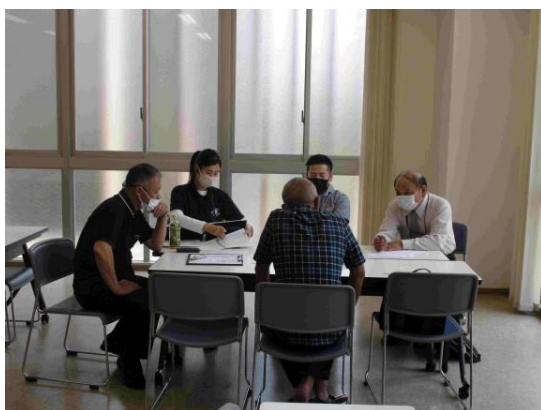
ア) 相談会の実施結果

2023（令和5）年度は相談会を計2回開催し、あわせて25件の相談に対応した。

図表IV-3-4 令和5年度「空き家所有者向け無料相談会」の実施結果

区分	令和5年度第1回相談会	令和5年度第2回相談会
日時	令和5年8月13日（日）10～12時	令和6年1月13日（土）10～12時
相談対応者	不動産関係者、法律関係者、市職員	不動産関係者、司法書士会、市職員
相談件数	13件	12件
相談者	・所有者本人 9名 ・相続人・所有者の家族等 4名	・所有者本人 7名 ・相続人・所有者の家族等 5名
相談内容	・処分について 9件 ・制度・手法について 4件	・処分について 6件 ・制度・手法について 6件

図表IV-3-5 第1回相談会実施風景



図表IV-3-6 第2回相談会実施風景



写真出典) NPO 法人大牟田ライフサポートセンター

イ) 事業の成果

○空き家所有者の課題

具体的な相談内容としては、老朽化による売却や解体意向の相談者が多く、所有権が親の名義のままとなっており、相続にともなう所有権移転がなされていないケースが散見された。

また、売却目的で不動産事業者と「専任媒介契約」を締結しているが、アフターフォローがなく空き家の期間が続いているケースが散見される。

さらに、ある相談者（地主）のケースでは、借地上に老朽化した建物が残っており、建物所有者は身寄りのない生活保護（預金ゼロ）世帯で解体費が捻出できないといった現状が提示された。

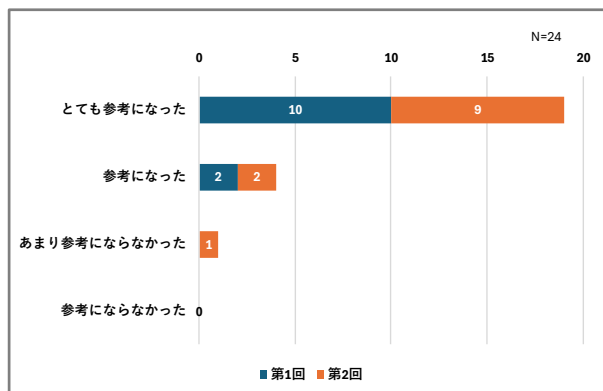
○相談会の有効性

相談会参加者の意見、感想をみると、参加者の大半が「とても参考になった」と回答し、相談会に対する満足度も90%以上の参加者が最多であることから、参加者にとって有意義な機会であ

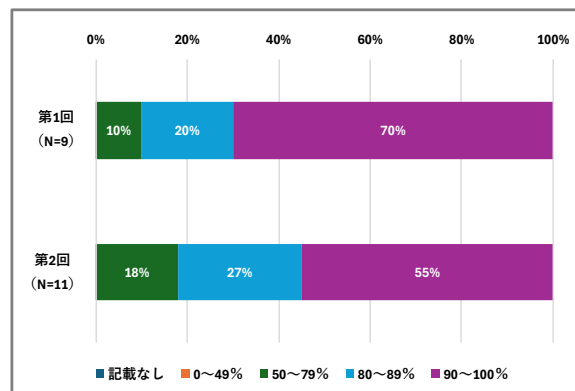
ったことが伺える。

また、具体的な感想においても、「前回から進歩した」「専門家からのアドバイスが参考になった」「不安が軽くなった」「重い腰が上がりそう」といった肯定的な意見が多く寄せられている。

図表IV-3-7 相談を受けた感想



図表IV-3-8 相談会の満足度



図表IV-3-9 相談会の対応に対する意見（自由記入）

回数	相談会の対応
第1回	<ul style="list-style-type: none"> ・前回から進歩した。 ・専門の方々から色々な話が聞けて良かった。 ・これからすべきことが具体的になった。
第2回	<ul style="list-style-type: none"> ・来てよかった。 ・専門的な面をわかりやすく話していただき助かった。 ・名義変更の必要性が理解できた。 ・行政、宅建のお二人にゆっくり相談できてよかった。 ・古民家と共に所有者も高齢化して厳しい状況ではあるが、有している土地・家屋などの柔軟な規則の活用を期待している。

図表IV-3-10 相談会について気づいた点（自由記入）

回数	相談会について気づいた点
第1回	<ul style="list-style-type: none"> ・重い腰があがりそうな相談会だった。 ・丁寧に説明いただき、よくわかった。
第2回	<ul style="list-style-type: none"> ・司法専門の方からアドバイスをいただいたことで不安が軽くなった。次のステップにつなげていきたい。 ・スタッフの方の対応が大変良かった。 ・時間が短くてももう少し具体的なところでお話したい。 ・いろいろ教えて頂き、助かった。 ・賃貸も含めいろいろと検討していきたいと思った。

○相談会継続の意義

無料相談会は、「どうにかなるだろう！」という空き家所有者に対して、「今どうにかしておかないと大変なことになる！」ということの気づきを与える場でもある。民法改正に伴う相続登記の義務化に対応するとともに、所有者に重い腰を上げてもらうためにも、引き続き相談会を開催する意義は大きいと考えられる。

さらに、人口減少縮退社会にある大牟田市においては、住宅政策の一環として空き家問題に取り組むことが不可欠である。

ウ) 今後の課題

○空き家所有者が抱える事情の多様化への対応

空き家になっている背景には、「売却したいが売れない」、「解体したいが費用がない」、「残置家財が整理できていない」、「どうしていいかわからない」など、所有者の事情はさまざまである。

特に、空き家問題は司法の問題を含んでいるケースが多々あり、弁護士や司法書士など法律の専門家の存在は不可欠である。

○空き家対応への早期対応の必要性

無料相談会の目的の一つは、中古市場で流通していない利活用可能な空き家の発掘であるが、相談の多くは老朽化が進展している物件（Cランク相当）が多い状況にある。

市と協議会では、空き家予防施策の一環として住宅確保要配慮者への住宅を提供しているが、空き家の相談を受けた時にはすでに長期間が経過しており、損傷が進んでいて実際に活用できる物件は少なく、物件確保が思うように進まないのが現状である。

エ) 今後の対応

○活用可能な空き家物件の確保

空き家所有者向けの相談会や所有者向けの情報発信を継続的に行うとともに、空き家になる前（空き家予備軍）の予防啓発についても、地域（自治会や民生委員など）や医療・福祉事業者（ケアマネジャーなど）と情報共有し、物件の確保に努める必要がある。

さらに、使える空き家が少ない現状から、相続登記義務化のチラシを案内文書に同封するなど、所有者に対して意識を変えてもらうための工夫が必要と考えられる。

○所有者への伴走的な支援

空き家所有者へ適正な空き家管理（利活用、解体など）を促すために、電話や文書送付など直接的な働きかけで所有者の背中を押すなど、所有者への伴走的な支援が求められる。

また、相続登記義務化への対応を含め、弁護士や司法書士などの法律の専門家による対応強化を進めていくことが必要である。

(2) 空き家の現状調査と活用に向けた検討（仙台市）

①事業の概要

仙台市八木山地区連合町内会の該当区域を対象に、空き家に係る実態調査（実数外観目視調査、所有者意向調査、所有者聞き取り調査）を行った。

②事業の目的

仙台市八木山地域では、2017（平成 29）年、八木山地区連合町内会と NPO 法人ワンファミリー仙台が主体となり、関係者の協力を得ながら空き家調査を実施した。

当該調査から 6 年が経過し、同様の手法で空き家調査を行うことで、6 年前の知見を生かしつつ、現在の空き家の実態と 6 年間の変化を把握し、課題の発見や今後の方策の検討に生かすこととした。

③事業のプロセス

空き家の調査は下記 3 つの方法で実施した。

実施にあたっては、一般社団法人パーソナルサポートセンター（PSC）が主体となって「全世代型社会保障住まい支援調査委員会」を組成し、同委員会のメンバーである八木山地区連合町内会、建築士、大学教員、司法書士など各分野の専門家が連携しながら推進した。

図表IV-3-11 調査の方法と内容

八木山連合町内会を対象とした「空き家」の実数外観調査
<p>1)八木山連合町内会（17 町内会）へ調査紙配布（令和 5 年 9 月 15 日） 24 時間滞在（生活）している様子の無い住宅（305 件）を地図にプロットし、地図上に記入したデータを回収（令和 5 年 10 月 6 日）</p> <p>2)建築士による外観目視調査（令和 5 年 10 月 6 日から 10 月 24 日） 八木山連合町内会が把握した 305 件の物件を対象に、建築士が外観目視調査を実施。その結果、261 件を活用可能レベルの評価対象物件とし、4 段階で活用可能レベルを評価（A 活用可、B 軽微な修繕が必要、C 大規模な修繕が必要、D 活用困難）</p> <p>3)外観目視調査結果を地図上に可視化した上で、7 年前の結果と比較し、考察を実施</p>
空き家所有者意向調査
<p>1)空き家（305 件）のうち、所有者が特定できた 280 件に対し、郵送による意向調査を実施 （回収数 62 件、回収率 22.14%、宛先不明 48 件、受取拒否 1 件、未回収 159 件）</p> <p>2)司法書士の協力を得て登記簿上の所有者を確認し、複数の家屋を有する重複所有者や海外居住者等を除く 280 件を対象に郵送による意向調査アンケートを実施（令和 5 年 11 月 8 日発送、令和 5 年 12 月 5 日締切）</p> <p>3)調査票の内容は、所有者、住宅所在地、所有者居住状況、住宅管理者、当該住宅の現在の状況、今後の活用についての意向、当該住宅の活用等についての心配事・困っていること等</p>
空き家所有者聞き取り調査
<p>1)意向調査票回収 62 件のうち、「今後の活用」で「地域の活用」、「NPO 法人の活用」、「賃貸」を選択した 6 件について電話による聞き取り調査を実施</p> <p>2)調査内容は、現在の住宅の状態、活用の要望の詳細、現在困っていること等</p>

④事業の成果と課題

ア) 調査結果

【八木山連合町内会を対象とした「空き家」の実数外観目視調査の結果】

八木山地域の 17 町内会で「空き家」として把握した物件は 305 件であったが、外観目視調査をしたところ、活用可能なレベルの評価対象物件（実調査空き家数）は 261 件であった。

活用可能レベルは、「A：活用可」が 186 件、「B：軽微な修繕が必要」が 49 件、「C：大規模な修繕が必要」が 26 件、「D：活用困難」は 0 件であった。

図表IV-3-12 仙台市八木山連合町内会の空き家数と外観目視調査結果

		2017年	2023年
世帯数		6,159	6,282
町内会把握空き家数		-	305
外観目視による実調査空き家数		154	261
活用可能レベル	A：活用可	73	186
	B：軽微な修繕が必要	53	49
	C：大規模な修繕が必要	21	26
	D：活用困難	7	0

【空き家所有者意向調査の結果（抜粋）】

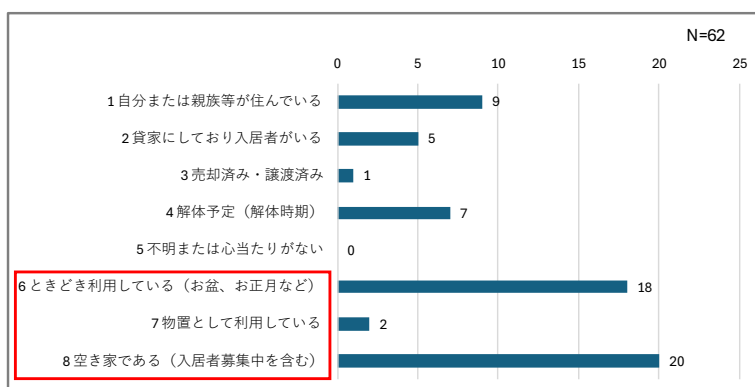
空き家（305 件）のうち、所有者が特定できた 280 件に対して郵送による意向調査を実施し、62 件から回収を得た。以下はその結果の抜粋である。

○住宅の状態について

住宅の状態は「空き家」が最も多い（20 件）。外観調査ではわからなかった「自分または親族等が住んでいる」、「貸家にしており入居者がいる」のように、実際には入居状態にある住宅もみられる。外観調査では判別が困難な「ときどき利用している（お盆、お正月など）」（18 件）、「物置として利用している」（2 件）が合計 20 件と多かった。

利活用の可能性がある回答としては、「空き家」「ときどき利用している」「物置として利用している」の 3 つが対象候補となると考えられる。

図表IV-3-13 住宅の状態について



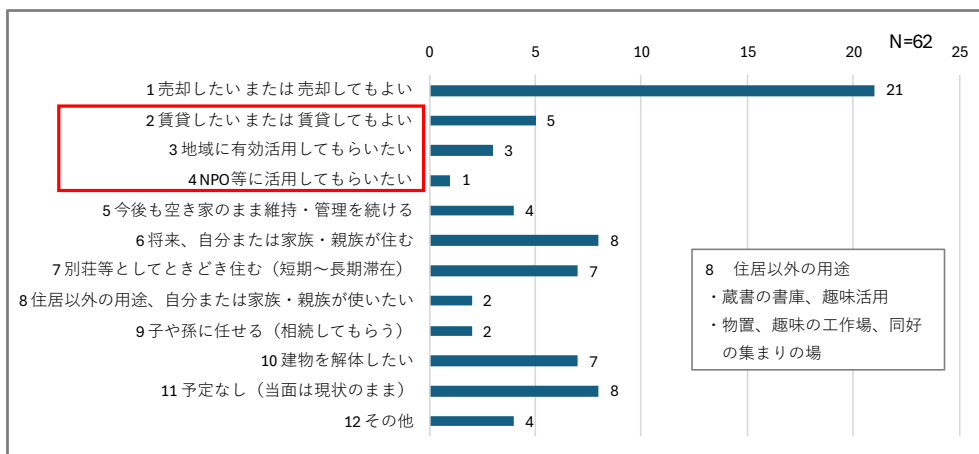
○当該住宅の今後の活用について

今後の活用については、「売却したい または 売却してもよい」が 21 件で最多であり、「賃貸したい または 賃貸してもよい」とあわせ、住宅を資産価値として最大限活用したい意向が強い。

「将来、自分または家族・親族が住む」（8 件）と「別荘等としてときどき住む（短期～長期滞在）」（7 件）をあわせて 15 件となり、家族・親族が今後利用するとの回答も多い。「建物を解体したい」は 7 件、「予定なし（当面は現状のまま）」は 8 件であり、今後の取り扱い方に迷っている所有者もみられる。

利活用の可能性がある回答としては、「賃貸したい または 賃貸してもよい」、「地域に有効に活用してもらいたい」、「NPO 等に活用してもらいたい」の合計 9 件である。

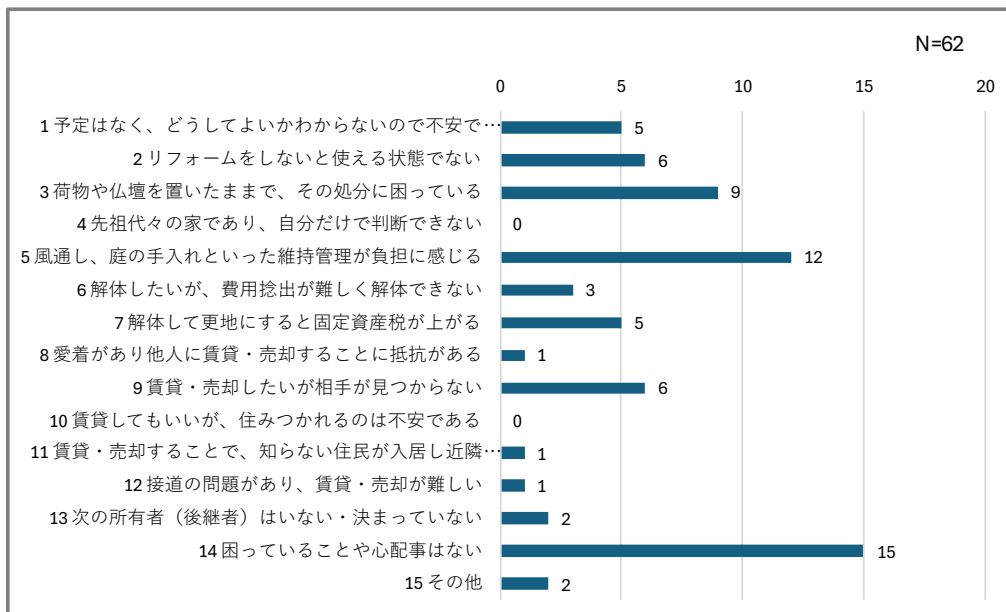
図表IV-3-14 住宅の活用について



○住宅の活用に関する困りごと

住宅の活用に関する困りごとでは、「困っていることや心配事はない」（15 件）が一番多いものの、「風通し、庭の手入れといった維持管理が負担に感じる」が 12 件でこれに次いで多くなっている。

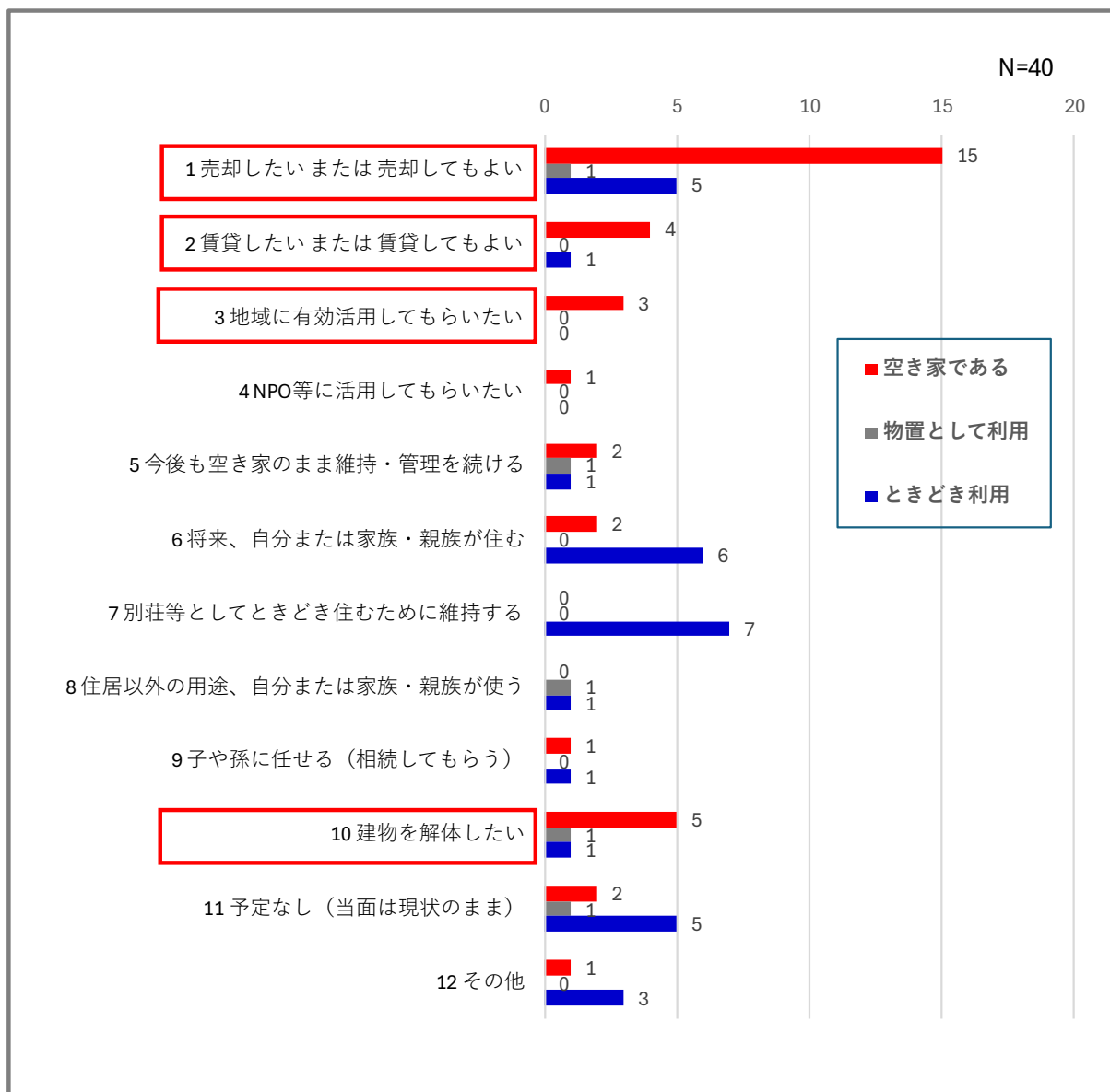
図表IV-3-15 住宅の活用に関する困りごと



○現在の住宅の状態による住宅の活用傾向

現在の住宅の状態別に住宅の活用の傾向をみるため、「住宅の状態」のうち、「ときどき利用している（お盆、お正月など）」「物置として利用している」「空き家である（入居者募集中を含む）」を選択した回答者と「住宅の活用」とのクロス集計を行った。

図表IV-3-16 「住宅の状態」×「住宅の活用」



現在空き家（入居者募集中を含む）となっている物件の所有者は、「売却したい または 売却してもよい」（15件）が突出して多く、次いで「建物を解体したい」（5件）、「賃貸したい または 賃貸してもよい」（4件）、「地域に有効活用してもらいたい」（3件）の順である。

一方、現在、物件を「ときどき利用している（お盆、お正月など）」所有者は、「別荘等としてときどき住む（短期～長期滞在）ために維持する」、「将来、自分または家族・親族が住む」など、引き続き住み続ける意向がみられる。「予定なし（当面は現状のまま）」も比較的多く、目的が決まっていない状況も伺える。

【空き家所有者聞き取り調査結果】

意向調査票に回答した 62 件のうち、「今後の活用」に関して、「地域での活用」、「NPO 法人による活用」、「賃貸」を選択した 6 件について電話による聞き取りを行った。なお、うち 1 件はすでに借り手が見つかり、賃貸が決まっていたため、聞き取りは 5 件を対象に実施した。

聞き取りの内容は、現在の住宅の状態、活用の要望の詳細、現在困っていること等であり、結果は以下のとおりである。

図表Ⅳ-3-17 空き家所有者聞き取り調査結果の概要

区分	内容
現在の住宅の状態	空き家：4 件 空き家でない：1 件（所有者の親族（県外在住）が時々手入れ）
活用の要望 （主なもの。複数回答）	売却したい または 売却してもよい：5 件 賃貸したい または 賃貸してもよい：4 件 地域に有効活用してもらいたい：4 件
現在困っていること （現在空き家）	<ul style="list-style-type: none"> ・ いずれはどうかしないといけないと思っていたが、何からすればいいかわからなかったため、一緒に考えてくれることはとてもありがたい。相談にのってほしい。 ・ 親が生きているうちは現状のままにしておきたい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 普段住んでいないので家も傷むだろうし、頻繁に県外から仙台に来られるわけでもないの、庭の手入れなどが心配である。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特に何か困っているということはないが、高齢であり、将来的なことを考えると、できれば手放したい。 ・ 誰かほしい人がいるなら使ってもらいたい。
現在困っていること （空き家ではない）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持費がかかる。 ・ 玄関の真ん中にヒビが入っているので塞いだり、たまに木を切ったりしてメンテナンスなどはしているが、手間がかかる。

聞き取りを行った 5 件のうち、空き家は 4 件であった。物件の活用に関する要望（複数回答）については、5 件すべてが「売却したい または 売却してもよい」と回答し、「賃貸 または 賃貸してもよい」と回答した所有者は 4 件であった。「地域で有効活用してもらいたい」と回答した所有者も 4 件と多く、この点は特筆に値する。

現在の困りごとについて、現在空き家となっている物件の所有者は、今後物件をどうするか、具体的な考えや方針が決まっていな方がおり、空き家を手放したいものの、先が見えていないことに不安を訴える声も聞かれた。

「相談にのってほしい」との要望もあったため、今後、サポートを行い、納得のいく方向性を見出すことが必要である。

一方、現在は空き家でない物件の所有者は、維持費がかかる点を課題としており、物件の今後の方向性を早期に定め、それに沿った対応をしていくことが必要である。

いずれの所有者も、現物件を早急に処分・利活用できる状況にはなく、このまま方針も決めず

に放置すると物件の状態は一層悪化し、危険家屋化するリスクもあるため、早期に方針を定めることが必要である。

イ) 今後の課題

○空き家及び空き家予備軍の抑制

八木山地域の空き家数は、2017（平成 29）年の 154 件から 2023 年は 261 件へと増加していた。これらを放置すると、物件の程度は一層悪化し、利用価値が低下するだけでなく、危険家屋化も懸念される。

さらに、外観調査を行う中では、すでに空き家となっている物件だけでなく、今後空き家化すると予想される物件（空き家予備軍）も散見された。

空き家及び空き家予備軍の増加は地域環境を低下させ、治安上の問題も懸念されることから、空き家及び空き家予備軍を抑制するための方策や取組を、物件所有者、地域（町内会など）、行政、専門家、民間事業者等が協働しながら進めていくことが必要である。

○住宅確保要配慮者の住まいとしての空き家活用の促進

今後、独居の高齢者・困窮者等の居住支援のため、物件の確保がより重要となり、空き家をそうした物件として活用することは、社会的にも大きな意味をもつ。空き家戸数は今後も増加が予想されており、その利活用を進めることは、空き家問題の解決策の一つになり得る。

八木山地区には戸建ての空き家が多いが、仙台市の他地域では共同住宅等、賃貸物件の空き家も存在すると考えられ、それらを含め、住宅確保要配慮者の住まいとして、今後増加が予想される空き家の活用を進めていくことが必要である。

○「住まい支援センター」における支援機能の強化・拡充

空き家及び空き家予備軍の抑制と空き家の活用を促進するためには、住まいの課題解決に向けたサポート体制の構築や、住宅確保要配慮者に対する住まい支援について総合的な相談対応や一貫した支援を行える実施体制の整備、見守り支援や地域とのつながり促進支援等、「住まい支援機能」の強化・充実が必要である。

本調査では、それらの機能を発揮する主体として「住まい支援センター」を想定し、検討を行ってきたが、八木山地区における空き家調査の結果からも、その必要性が確認された。

○相談体制の構築

上記の住まい支援機能の中でも、とりわけ相談体制の構築は急務である。空き家所有者への聞き取り調査では、現在の空き家の今後について相談に乗ってほしいとの要望があり、こうした相談に的確に対応できる体制を整えることが重要である。

住宅確保要配慮者の住まいとして積極的に空き家の活用を進めている大牟田市では、居住支援協議会が常时空き家相談を受け付けるほか、年に数回、無料相談会を開催し、実績をあげている。

こうした取組は重要であり、今後進めていく必要がある。また、その際には、空き家所有者が、空き家の立地する地域内で気軽に足を運べる相談窓口をもつことも検討されるべきであろう。

(3) 空き家リフォームシミュレーション（宮城県）

①事業の概要実施目的

親より相続した不動産等（土地・家屋）を、売却する以外の方法として住宅確保要配慮者等への住まいとして活用するため、実在する空き物件をモデルに、物件を改修し、賃貸物件として利活用した場合の費用対効果を可視化するための調査検討を行った。

②事業の目的

「地域共生社会の実現」に向けては、「今後、地域課題を取り巻く環境が変化する中で、すべての地域住民が、安心して日々の生活を維持するための基盤となる住まいが確保されるための環境整備が必要である」とされている。

特に、一人世帯の増加により、保証人をつけることができず、住まいを借りたくても借りられないという住まい問題が顕在化しつつあり、その基盤となる住まいへの関心が高まっている。一方、地域の課題として、空き家が増加し、まちづくりの上でも課題となっている。

空き家を改修し、住宅確保要配慮者への賃貸物件として利活用するには、大家の理解が重要であるが、改修プランや改修に係るコスト及び採算性等に関する情報は少ないのが現状である。

そこで、空き家利活用の促進や大家の安心の醸成につなげることを目的に、実在する空き家物件を対象に改修プランとコスト試算を行い、利活用に向けたシミュレーションを行った。

③事業のプロセス

ア) 調査検討の実施体制

本調査検討は、一般社団法人パーソナルサポートセンター（PSC）が主体となって実施した。検討にあたっては、PSC が組成した「全世代型社会保障住まい支援調査委員会」を母体とし、同委員会の中に、行政関係者、居住支援団体、建築士、大学教員、司法書士など各分野の専門家をメンバーとする「空き家の利活用を考える小委員会」を組成し、同小委員会で議論を深めながら実施した。

イ) 対象物件の発掘

「空き家の利活用を考える小委員会」メンバーからの紹介により、改修及びコスト試算を行うモデル物件として、宮城県仙台市宮城野区及び黒川郡大和町にそれぞれ実在する 2 件の空き家を選定した。

ウ) 専門家チームによる検討

最初に、建築士が物件の現況調査を行い、各物件で補強すべき箇所を調べ、そのうえで、壁・床などの最低限の改修箇所に加え、所有者の意向や居住対象者を考慮して、空き家の改修プラン（パースや設計図等）を作成した。さらに、補助金の利活用ができるか否かなどのパターンで、収支シミュレーションを整理した。

建築士からは、物件によって改修の必要程度が異なることや、断熱性や居住性をどの程度確保するのか検討する必要がある点などについて助言を受けた。

行政関係者からは、何を最低限必要な水準とするのか議論する必要がある点、住環境が心理面

に与える影響を考慮すると一定水準確保する必要があることが指摘された。

居住支援団体からは、生活保護受給者の入居を想定する場合、住宅扶助の限度額が住宅の維持・管理に充てられる費用の上限となることから、改修はせずに現状のままで、固定資産税相当額のみ賄えるように運用しているケースが紹介された。そのうえで、このような場合でも、ニーズは十分あり、住宅を維持する上でも誰かが住みつづけることが重要であることも指摘された。

上記のとおり、小委員会での活発な議論や検討を行いながら、各物件の改修プランとコスト試算を行い、利活用に向けた検討を行った。

④事業の成果

ア) ケース 1：仙台市宮城野区物件に係るモデルプランの検討

a) 物件の概要

当物件は、仙台市宮城野区に所在する 2 階建て物件(4DK)であり、敷地面積は 259.3 m² (78.4 坪)、床面積は合計 72.09 m²、築年数は約 60 年、JR 東北本線東仙台駅から徒歩圏内であり、同駅から仙台駅までは 1 駅と交通至便な立地である。

所有者の父が 2009 (平成 21) 年に死去したのち、10 年ほど未利用であったが、近隣の高齢者から入居希望があったため、特に改修はせずに 3 年ほど貸していた。2022 (令和 4) 年に住んでいた方が亡くなってからは再び空き家状態となっている。所有者は現状のままで再び借り手が見つかれば貸したいが、改修する意向はない。また、所有者は NPO 法人などに物件を寄付して活用してもらおうことにも前向きである。

図表IV-3-18 ケース 1 物件の概要

所在地	仙台市宮城野区
敷地面積	259.3 m ² (78.4 坪)
床面積	1 階 59.13 m ² (17.9 坪) 2 階 12.96 m ² (3.9 坪) 合計 72.09 m ² (21.8 坪)
築年	1968 年 (築 56 年)

図表IV-3-19 ケース 1 物件の外観と室内



写真出典) 一般社団法人パーソナルサポートセンター

図表IV-3-20 ケース 1 物件の平面図



b) 検討過程

物件を視察した建築士からは、老朽化が進んでいるため、現状のままでは、中古賃貸物件として市場には乗らないとの見解が示された。門から玄関までの動線に階段があり、バリアフリー面で課題があるため、若者向けとするのが良いとの指摘があった。

費用面については、セーフティネット住宅に対する補助金（国による 2/3 補助）では、耐震性の確保について厳格な要件が課されることから、この補助金の活用は現実的ではないとわかった。そのため、補助率は 1/3 に低下するが、2024 年度も国土交通省の「空き家対策モデル事業」が予算化されれば、こちらの方が活用しやすいという結論となった。

改修工事では、一般社団法人パーソナルサポートセンター（PSC）の就労準備支援事業を活用している方々に塗装作業などの役割を担ってもらい、対価を支払うような取組も必要ではないかというアイデアも出た。

c) 改修プラン

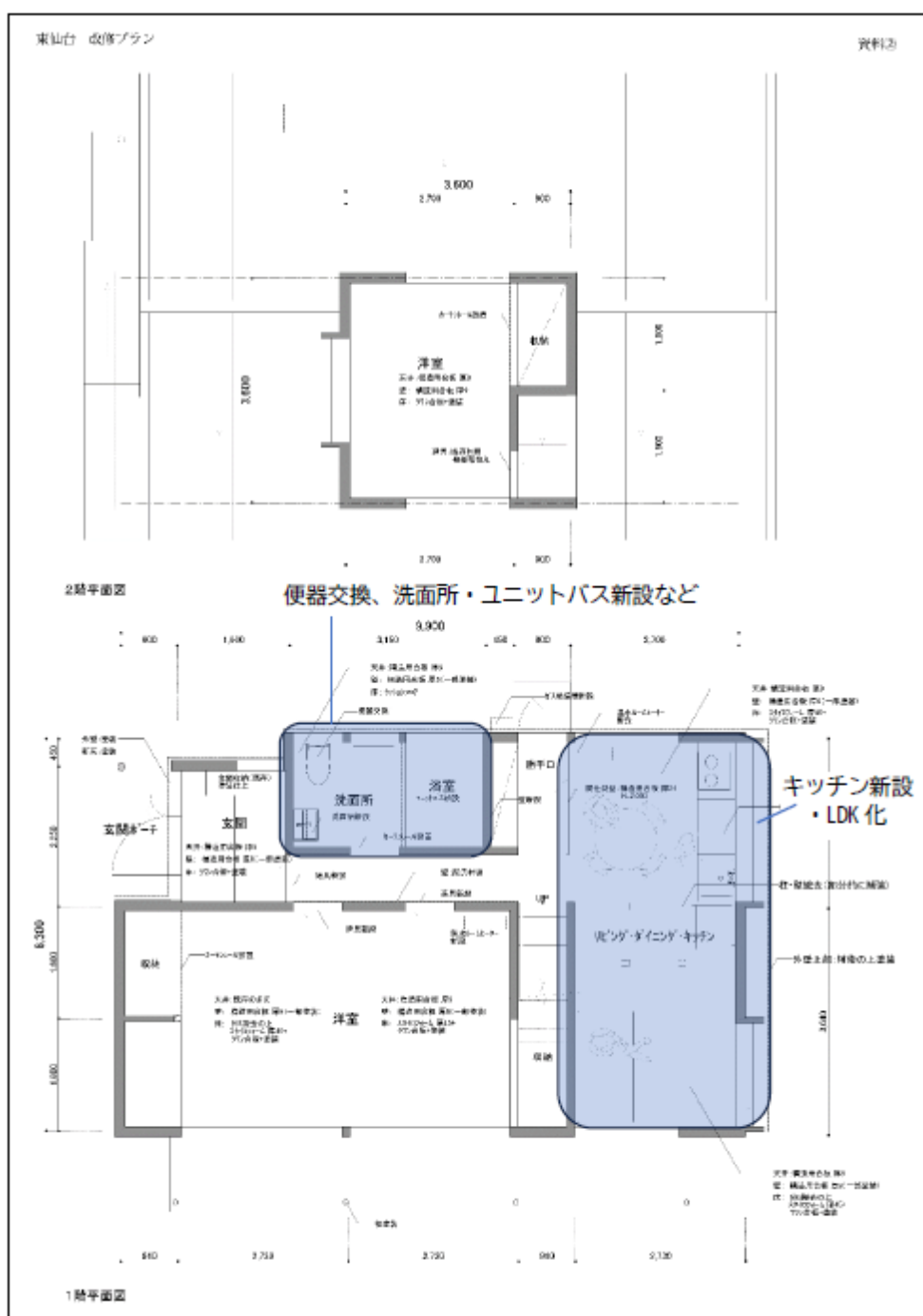
若者向けに改修するという方針のもと、建築士に具体的な改修プランの考案、改修費用の見積算出を依頼した。間取りについては、既存のキッチン・ダイニングに隣接する和室を一体化し、リビング・ダイニング・キッチンとするほか、1・2階に洋室を1部屋ずつ確保する方針とした。

若者の入居を想定する際には水回りの清潔さが重要となることから、トイレ、浴室、キッチンについては全て交換・新設する。

コストを削減するため、1階の洋室の天井を既存のままにし、2階の洋室の建具は既存のものを利用するなどの工夫をしている。

以上により、改修費用の見積金額は、約 587 万円となった。

図表IV-3-21 ケース 1 物件の改修プラン図面



図表IV-3-22 ケース 1 物件の改修費用見積内訳

No	項目	数量	単位	単価 (円)	金額 (円)
A	建築工事	1	式	3,326,979	3,326,979
B	電気設備工事	1	式	228,000	228,000
C	給排水衛生設備工事	1	式	402,000	402,000
D	衛生機器	1	式	845,320	845,320
E	現場監理諸経費	1	式	1,068,000	1,068,000
	合計				5,870,299

d) 収支シミュレーション

当物件は、「3人世帯～5人世帯×1世帯に賃貸する場合（プランA）」、「単身世帯×2世帯に賃貸する場合（プランB）」の2つのプランで収支シミュレーションを行った。改修費用は、上記見積金額を基本とし、家賃は、生活保護の住宅扶助金額をもとにしている。

○3人世帯～5人世帯×1世帯に賃貸する場合（プランA）

このプランは、「夫婦+子ども」という子育て世帯の入居を想定する。

改修費用を全額自己負担するケースでは、1年間満室であったとしても概算回収期間は11.4年となるため、10年後収支は約74万円の赤字になる。稼働率が80%の場合、概算回収期間は14.7年、10年後収支は約189万円の赤字になる。

補助率1/3の補助金を活用できたケースでは、1年間満室であった場合の年間実質利回りは13.1%であり、概算回収期間は7.6年、10年後収支は約122万円の黒字となる。稼働率が80%の場合、概算回収期間9.8年、10年後収支は7万円の黒字である。10年後の損益分岐点の稼働率は約79%である。

○単身世帯×2世帯に賃貸する場合（プランB）

このプランは、若年女性向けの施設として、単身女性が2名入居することを想定する。

改修費用を全額自己負担するケースでは、1年間満室であった場合の年間実質利回りは14.1%であり、概算回収期間は7.1年、10年後収支は約238万円の黒字となる。稼働率が50%、すなわち1世帯のみ入居が続いた場合の概算回収期間は15.4年、10年後収支は約206万円の赤字になる。10年後の損益分岐点の稼働率は、約74%である。

補助率1/3の補助金を活用できたケースでは、1年間満室であった場合の年間実質利回りは21.1%であり、10年後収支は約434万円の黒字となる。稼働率が50%の場合、概算回収期間は10.3年、10年後収支は約10万円の赤字となる。10年後の損益分岐点の稼働率は、約52%である。

以上のシミュレーションより、補助率1/3の補助金を活用できれば、やや厳しい稼働率でも採算が取りやすいことがわかり、プランBのように複数世帯が入居する集合住宅施設として活用できれば、採算が取りやすいことがわかった。

イ) ケース 2 : 宮城県黒川郡大和町物件に係るモデルプランの検討

a) 物件の概要

当物件は、宮城県黒川郡大和町に所在する 2 階建て物件である。約 50 年前に建設された母屋に加えて、約 25 年前に増設された部分があることから、ダイニングキッチンに加えて、個室が 11 部屋もある大規模物件である。

立地する大和町には鉄道駅が存在しないが、仙台駅までの高速バスが運行されており、約 45 分で仙台市にアクセスできる。また、東北自動車道の大和インターチェンジから自動車でも 10 分程度である。大和町には、半導体製造装置の開発製造企業が立地しており、今後も各社の新設計画がある。このような工場群への通勤者が増加し、子育て世帯も増加すると考えられる。

当物件は所有者の実家であるが、現在は徒歩圏内の別の物件に居住しており、週末のみ通っている状況である。所有者は賃貸するなどの形で当物件を活用したいと考えてはいるが、規模が大きいため、活用できずにいる。また、仏壇があるため、対処方法に悩んでおり、放置されたままになっている。

図表IV-3-23 ケース 2 物件の概要

所在地	宮城県黒川郡大和町
床面積	1 階 230.28 m ² (69.7 坪) 2 階 37.26 m ² (11.3 坪) 合計 267.54 m ² (80.9 坪)
築年	1972 年 増築部 1998 年

図表IV-3-24 ケース 2 物件の室内写真

<廊下部分>



<母屋ダイニング部分>



写真出典) 一般社団法人パーソナルサポートセンター

b) 検討過程

建築士による現地視察の結果、規模が大きい物件で、部屋数も多い建物であることから、このままでは通常の賃貸市場に出すことは難しいとの意見が出た。これを受け、まず障害者や高齢者のグループホームとしての活用という案が出た。ただ、そのような施設に転用するにあたっては、トイレのバリアフリー化や、各所に存在する段差を解消する必要があるため、ハードルが高いとの指摘があった。次に、若年女性向け施設としての活用という案が出たが、支援員が通勤するにあたり、仙台市からの所要時間が長くなるのがネックになるとの指摘があった。所有者は

改修案や活用策についての具体的なイメージを持っていなかったため、複数プランを提示することとした。

c) 改修プラン

建築士に具体的な改修プランの考案、改修費用の見積算出を依頼し、3つの案を検討したが、その結果、所有者に対しては、右棟を所有者利用物件、左棟を賃貸物件に分けるプランを提案することとした。

プラン内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 右棟を所有者利用物件、左棟を賃貸物件に分けるプラン。 ・ 賃貸物件とする左棟では3部屋の個室の畳をフローリングに替える。 ・ 右棟ではサブ玄関に面する洋室の個室に仏壇を残した上で、上部をロフトとすることで開放的な空間とする

図表IV-3-25 ケース2 物件の改修プラン図面



d) 収支シミュレーション

本プラン（2棟分離・1棟のみ賃貸）の収支シミュレーションは、「夫婦＋子ども」という子育て世帯が2世帯入居することを想定して検討した（改修費用のコストに対する収支を試算し、固定資産税の試算は省略）。なお、家賃は生活保護の住宅扶助の金額をもとにしている。

図表IV-3-26 ケース2物件の収支シミュレーション

補助金活用（補助率1/3）ケース		全額自己負担ケース	
改修費用	2,000,000 円	改修費用	2,000,000 円
補助金（1/3）	666,667 円		
自己負担金額	1,333,333 円	自己負担金額	2,000,000 円
家賃収入（1世帯月額）	48,000 円	家賃収入（1世帯月額）	48,000 円
家賃収入（月額）	48,000 円	家賃収入（月額）	48,000 円
①稼働率100%の場合		①稼働率100%の場合	
家賃収入（年額）	576,000 円	家賃収入（年額）	576,000 円
実質利回り	43.2 %	実質利回り	28.8 %
概算回収期間	2.3 年	概算回収期間	3.5 年
10年後収支	4,426,667 円	10年後収支	3,760,000 円
②稼働率50%の場合		②稼働率50%の場合	
家賃収入（年額）	288,000 円	家賃収入（年額）	288,000 円
実質利回り	21.6 %	実質利回り	14.4 %
概算回収期間	4.6 年	概算回収期間	6.9 年
10年後収支	1,546,667 円	10年後収支	880,000 円

上記の結果、改修費用を全額自己負担するケースでは、1年間満室であった場合の年間実質利回りは28.8%であり、概算回収期間は3.5年、10年後収支は376万円の黒字となる。稼働率が50%の場合の概算回収期間は6.9年、10年後収支は88万円の黒字である。10年後の損益分岐点の稼働率は約35%である。

補助率1/3の補助金を活用できたケースでは、1年間満室であった場合の年間実質利回りは43.2%であり、概算回収期間は2.3年、10年後収支は約443万円の黒字となる。稼働率が50%の場合の概算回収期間は4.6年、10年後収支は約155万円の黒字である。10年後の損益分岐点の稼働率は約23%である。

改修費用を抑えているため、全額自己負担であっても収益があがり、所有者が仏壇を残せる点では現実的なプランといえる。いずれも一長一短があるため、借り手が見つかるかという観点から、当物件へのニーズをさらに詳しく調査する必要がある。

⑤課題と今後の取組

空き家の改修にあたっては、何らかの補助金を活用することによって収益性が高まり、将来的な解体のための費用をより確保しやすくなる。所有者が物件を空き家化させず、将来的な解体費用を確保することは、補助金を出す側の行政にとっても結果的に負担が小さくなる。

しかし、現状の各種補助金では耐震性の要件が厳しく、使いにくい状況にある。そのため、2023年度の国土交通省の「空き家対策モデル事業」のように、耐震性の要件を緩和した補助制度が恒久化されることが望ましい。確かに耐震性をより強固にすることで居住者の安全性は高まるが、完全な耐震化ではなくとも、生命・身体を守るための最低限の部分的強化をしたり、防災知識の周知といったソフト面の取組を強化したりするというアプローチも考えられる。

居住支援団体等が空き家を所有者から賃借するケースでは、所有者は空室リスクを負わなくて済むが、居住支援団体が空室リスクを負うこととなる。そのため、居住支援団体が空き家をサポート付き住宅に活用する場合には、空室リスクに対する補助金をつけることも要望したい。

なお、ケース1の物件については、今後、実際に改修・運用する予定であり、これをモデルケースとして、実際の採算や運用面を検証していくこととなった。

4. 入居者と大家・不動産事業者の安心確保方策

(1) ずっとあんしん生活支援事業（岡崎市）

①事業の概要

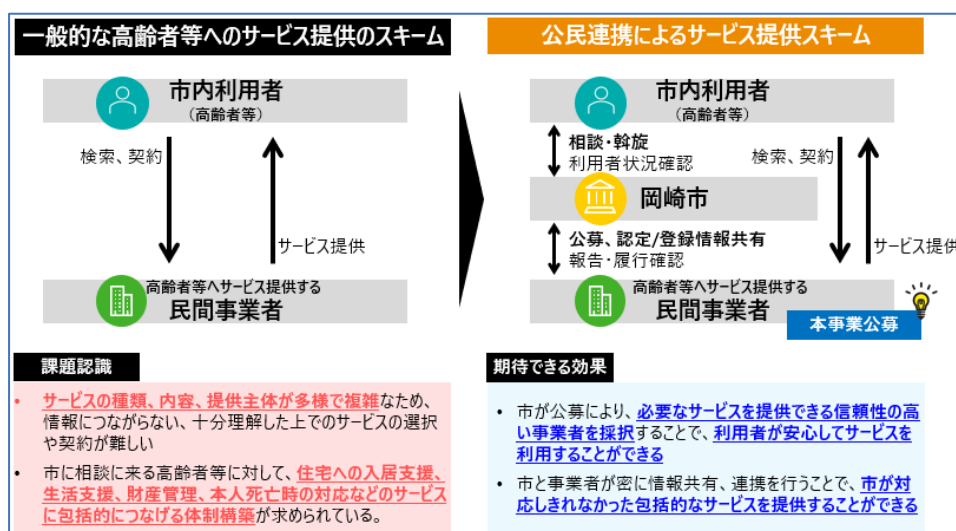
入院や入所の際の身元保証、その後の生活支援、葬儀や家財処分等の死後事務の支援を、家族等に代わって行う民間事業者を市が公募し、官民連携により、それらのサービスを提供する体制を構築した。

②事業の目的

身寄りのない高齢者等は、身元引受人や緊急連絡先等を確保できないケースがあり、独居世帯では家財処分などの死後事務対応が課題となり、それらのサービスを提供する民間事業者との契約が必要となる。そうした事業者を市が公募し認定することにより、安心してサービス提供事業者を選ぶことができると考えられる。

また、民間と市が連携することで、市のみでは対応できなかった、より多様で包括的なサービスの提供が可能となる。

図表IV-4-1 事業スキーム



出典：岡崎市

③事業のプロセス

ア) 事業者公募の手法

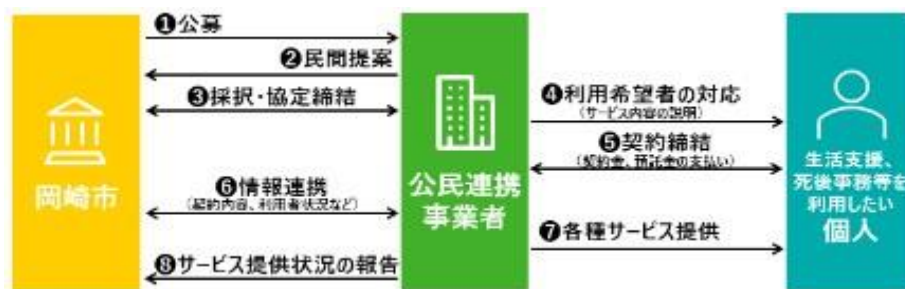
事業者の公募にあたり、各事業者が必ず提供しなければならないサービス（必須サービス）と、それ以外で各事業者が提供可能なサービス（任意サービス）に区分し、必須サービスの提供を条件に、各社に提案を求めた。

ここでいう必須サービスとは、「身元保証」、「日常生活支援」、「死後事務」の3つのサービスとし、想定する内容は図表IV-4-2のとおりである。

図表IV-4-2 必須サービスの内容

サービス区分	想定するサービスの内容
身元保証サービス	医療機関・介護施設等への入所時に必要となる緊急連絡先としての署名と利用者が救急搬送された時など、緊急時の対応を担うサービス <ul style="list-style-type: none"> ・入院時、入所時の緊急連絡先 ・利用者が救急搬送された際の緊急対応、入院手続き代行 ・利用者死亡時の身柄引き受け ※上記すべてを実行可能なサービス体系を組成すること。
	例) <ul style="list-style-type: none"> ・介護施設等への入所の際の連帯保証 ・入院・入所、退院・退所時の手続きの代理 等
日常生活支援サービス	利用者の日常生活での困りごとについて、家族に代わって代行するサービス
	例) <ul style="list-style-type: none"> ・日用品、その他特別な買い物への同行 ・通院又は転院時の送迎等 ・介護保険等の行政サービス利用手続き代行 ・孤独死防止ための見守り訪問等 等
死後事務サービス	死後の行政手続き、ライフラインの供給停止等全般を担うサービス
	例) <ul style="list-style-type: none"> ・死亡確認後、関係者への連絡 ・葬儀、火葬埋葬に関する手続き、手配 ・行政での死亡関係手続・ライフライン等契約関係停止手続き ・アパート等の残置物処置に関する手続き 等

図表IV-4-3 公募実施フロー



出典：岡崎市

イ) サウンディングの実施

事業者の公募に先立ち、公募方法や内容が適正であり、実際に応募する事業者があるかどうかを探る目的で、サウンディングを実施した。サウンディングには18事業者と金融機関が参加した。

④事業の成果と課題

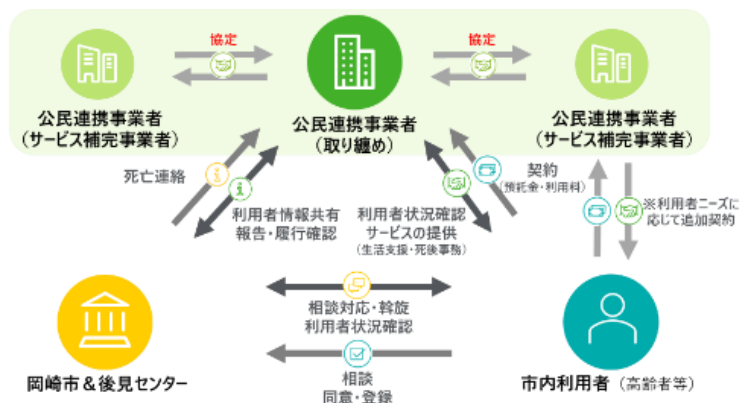
ア) 事業の成果

サウンディングの結果を踏まえ、2023（令和5）年10月～12月に公募を行った。その結果、5件の事業者から応募があり、審査の結果、全事業者の提案内容が採用となった。

図表IV-4-4 応募者と提案名

応募者	採用された提案の名称
A社	誰ひとり取り残さない地域社会をつくりたい！
B社	身元保証（人）サポート
C社	地域ニーズに応じた信頼できる生活支援事業・任意後見サポートの提供
D社	老活コンシェルジュによるおひとり様サポート事業
E社	くらし安心応援サポート

図表IV-4-5 スキーム図



図表IV-4-6 事業者の役割と期待

<p>本スキームにおける 市民連携事業者（取り纏め）の期待役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 市と協定を締結、市の公認や情報提供を受ける代わりに役務の実施報告を行う 市内利用者との契約を締結、各種サービスの提供 サービス補完事業者と連携し、市の指定する利用者ニーズのある必須サービスに幅広く対応する 	<p>本スキームにおける 市内利用者（高齢者等）の期待役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 市へ生前、死後に受けたサービスイメージについて、相談する 市の斡旋に基づき、取り纏め事業者と面談、ニーズが合えば契約 預託金、利用料の支払い、必要な情報連携への同意を行う
<p>本スキームにおける 市民連携事業者（サービス補完事業者）の期待役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 取り纏め事業者と連携し専門的なサービスを提供する 契約は利用者と直接行うパターンと、取り纏め事業者の下でサービス提供を担うパターンと二種類を想定している 	<p>本スキームにおける 岡崎市＆後見センターの期待役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 取り纏め事業者と協定を締結、サービスリストの作成と広報を行う 市内利用者の相談の一次受けを行い、取り纏め事業者を紹介 同意に基づき、死亡確認など利用者状況を市民連携事業者に連携

出典：岡崎市

イ) 今後の課題

公募により5件の提案が採択されたが、本スキームの本格的な運用はこれからであり、利用者にわかりやすく、より有効な仕組みとするため、各提案者を交えた検討を行う。

(2) 単身高齢者や身寄りのない人等への住まい提供に関する調査（座間市）

①事業の概要

不動産事業者向けアンケート調査を実施し、単身高齢者や身寄りのない人等の入居に関する対応状況、活用可能な対応策等のアイデアを収集した。また、アンケート結果のフィードバック及び入居後を見据えた対策事例を共有するため住まい支援関係者との勉強会を開催し、貸主・不動産事業者が安心して住宅を提供するために実現可能な方法についてともに検討した。

②事業の目的

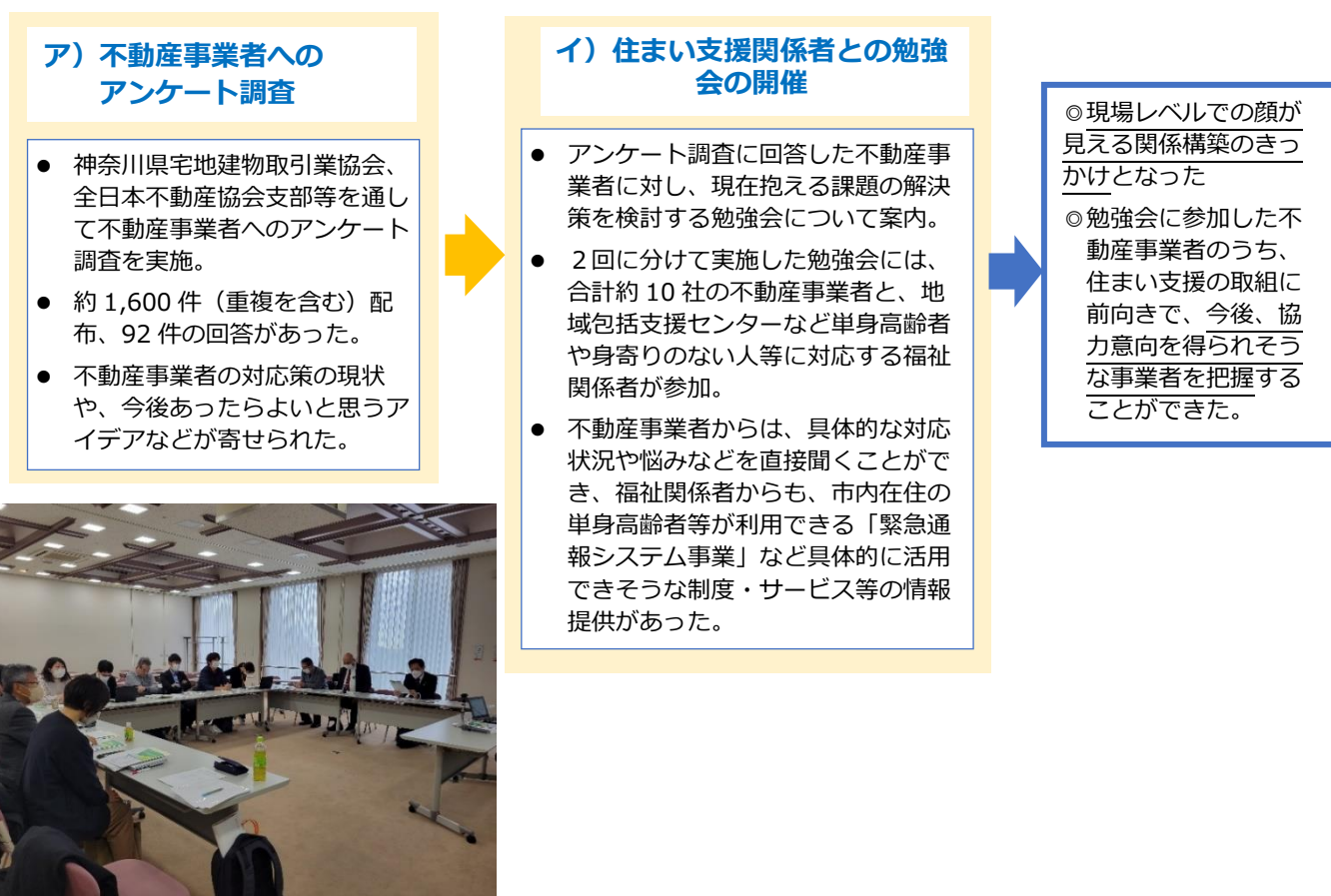
大家・不動産事業者が安心して住宅提供できる方策を具体化するため、大家・不動産事業者が感じている課題とその対応方法についてのアイデアを集め、福祉関係者と不動産事業者と一緒に考える基礎資料とする。

今後増えると予想される単身高齢者や認知症高齢者、身寄りのない方への対応として、権利擁護支援や死後事務対応等、入居後を見据えた仕組みづくりを検討する。

③事業のプロセス

事業は、最初に、ア) 不動産事業者へのアンケート調査（対象約 1,600 社）を実施し、その結果をもとに、イ) 回答があった不動産事業者と福祉関係者を対象にした勉強会を開催した。

図表IV-4-7 事業のプロセス



ア) アンケート調査の実施

座間市居住支援協議会の事務局を担う（公社）かながわ住まいまちづくり協会が実施主体となり、会員である不動産関係団体等に対してアンケート調査票を約 1,600 件（重複を含む）配布、92 件の回答があった。アンケート項目等は、以下のとおりである。

図表IV-4-8 アンケート調査の実施概要

項目	内容
実施主体	（公社）かながわ住まいまちづくり協会（協力：座間市、（社福）足跡の会）
調査対象	神奈川県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会神奈川県本部さがみ支部、神奈川県居住支援協議会あんしん賃貸支援事業協力不動産店等（※座間市以外の近隣市町村を含む）
調査方法	不動産団体については、各支部に FAX やメールにてアンケート調査票の一斉送信を依頼。あんしん賃貸支援事業協力不動産店には、DM を送付。
調査項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 親族と疎遠な方、緊急連絡先が立てられない方の入居や現入居者が更新時に緊急連絡先がいなくなった場合、何らかの対応策をとっていますか 2. （対策を取っている方へ）どのような対応策をとっていますか 3. 独自の対応策・取組がある場合の具体的な内容 4. （対策を取っていない方へ）とっていない理由 5. 身寄りのない方、緊急連絡先が立てられない方などに住宅を提供する際の対応策として、どのような制度・サービス・商品等があれば良いと思われますか 6. その他アイデアを自由意見として回答ください
回収状況	回収数 92 件/配布数（重複含む）約 1,600 件
調査結果	<ul style="list-style-type: none"> ・「身寄りのない方、緊急連絡先のない方への対応」をしているのは 55 件（59%）。このうち、最も多いのは「行政や地域包括支援センター、ケアマネジャー等との連携」が 39 件、「見守りサービス・緊急通報サービス提供」が 22 件。その他、自社で訪問や電話による安否確認、葬儀生前契約の支援など。 ・「対応していない」のは 38 件（41%）で、その理由は「どのような方法があるかわからない」が 30 件（79%）。 ・今後、検討しても良いアイデアとしては、「費用負担の軽減」「身寄りのない人同士がお互いに支え合う仕組み」「行政の介入（緊急連絡先の制度）」「貸主への優遇策」「勉強会や情報交換会などの継続的な実施」など多数。

イ) 住まい支援関係者との勉強会の開催

アンケート調査に回答した不動産事業者のうち、勉強会への参加意向のあった事業者に案内し、約 10 社・14 名が参加した。また、地域包括支援センターや庁内関係課など、単身高齢者や身寄りのない人等に対応する福祉関係者も参加し、それぞれの立場で、高齢、障害など属性にとられない住まい支援の取組や課題を理解し、安心して住宅提供できる方策を一緒に検討するきっかけとした。

プログラムは、前半に基礎資料として国による住まい支援の検討状況やアンケート調査結果の報告、後半は、福祉事業者、不動産事業者それぞれによる大家の安心確保方策の取組例の発表後、意見交換を行った。できる限り多くの関係者に参加してもらえよう、同じプログラムで開催日を 2 日設けて実施した。

図表IV-4-9 「勉強会」開催概要

項目	内容
開催日時	第1回 令和5年12月15日(金) 15:30~17:00 第2回 令和6年1月22日(月) 10:00~11:30
開催内容	第1回と第2回は共通のプログラムにより実施。 ①「住宅確保要配慮者に対する居住支援機能等のあり方に関する検討会」中間とりまとめに関する報告 (座間市地域福祉課 林参事) ②「大家の安心確保方策の検討」アンケート結果報告 (かながわ住まいまちづくり協会) ③退去時・死亡時に備えた対策～福祉事業者の取組例～ (足跡の会) ④退去時・死亡時に備えた対策～不動産事業者の取組例～ (MYJ ホーム) ⑤意見交換
参加者	・「大家の安心確保方策の検討」アンケートに回答した不動産事業者: 14名 ・地域包括支援センター: 3名 ・居住支援団体(社協、NPO等): 7名 ・庁内関係課: 9名 ・その他(行政書士): 1名 ※第1回: 22名、第2回12名が参加

④事業の成果と今後の課題

ア) 事業の成果

○アンケート調査結果

不動産事業者が自ら緊急連絡先を引き受けるなど、リスクと負担感がうかがえた一方、行政や民生委員など関係者相互の情報共有やネットワークづくり、入居者同士の互助の仕組みづくりなど前向きな対応策のアイデアも多数寄せられ、安心確保方策の仕組みづくりに向けた検討のヒントが得られた。

○勉強会

単身高齢者や身寄りのない人等の入居に関する不動産事業者の生の声(自社の管理物件では対応できない場合どうしたらよいか、大家さんの財産の確保と周りの入居者の安心が一番大事なため今は入居を断らざるを得ない、行政からもっとサポートされる体制があれば賃貸もしやすくなる等)を拾うことができた。

福祉関係者からは、市内在住の単身高齢者等が利用できる「緊急通報システム事業」(月額500円、市民税非課税である場合は300円)など活用できそうな制度・サービス等の情報提供などがあり、参加した不動産事業者の情報収集と顔が見える関係構築につながった。

福祉関係者と不動産事業者それぞれによる対策例の発表を通じて、住まい支援関係者にあまり知られていない地域の事業者による取組を知ってもらい、理解を深めることができたといえる。また、勉強会に参加した不動産事業者のうち、住まい支援の取組に前向きで、今後、協力意向を得られそうな事業者を把握することができた。

イ) 今後の課題

○サービス活用の具体的な仕組みと役割分担の検討

貸主や不動産事業者が抱える「負担感」をなくすため、地域において活用できる現状の制度やサービス、商品等の情報を整理するとともに、どのようにつなぎ、組み立てるか深掘りする。

また、座間市居住支援協議会の専門部会等において、協議会としての具体的な取組についても検討し、各ステークホルダーの役割分担を明確にする。

○勉強会の継続

今年度の勉強会は、不動産事業者、福祉関係者の初回顔合わせの位置づけとし、お互いの課題認識を共有することをメインとした。終了後には個別に情報交換する姿もみられた。今後とも、現場レベルで、それぞれの課題に対応したテーマで勉強会を継続し、相互の情報共有と各種サービスの円滑な活用を推進する。

(3) サブリース住宅入居者の生活課題調査（仙台市）

①事業の概要

住宅確保要配慮者は、転居後も、引き続きさまざまな課題を抱えている場合が多い。そこで、入居者が実際にどういった課題を継続して抱えており、それに対し、居住支援法人がどのような対応を行っているのかを調査した。

また、入居後に何らかの対応や支援を行ったことにより、入居者の生活状態にどういった変化がみられたかを調査し、対応の成果や課題を把握した。

②事業の目的

住宅確保要配慮者の多くは転居後も生活課題の解消が困難であり、そのことが大家の不安を助長し、賃貸を阻む要因にもなっていると考えられる。

そこで、サブリース物件の入居者を対象に、居住支援法人が、入居後も課題を抱える人に対して、どこまで、どういった対応を行っているのかを把握し、あわせてその成果と今後の課題を調査した。

③事業のプロセス

居住支援法人である一般社団法人パーソナルサポートセンターは、法人関連会社として不動産会社（合同会社PSCプラス）を有し、同社は住宅確保要配慮者に対するサブリースを行っている。

同社を通じ、サブリース物件への入居支援を行った59名の入居者を対象に、入居後の対応や支援を行ったスタッフが生活課題調査シートに記入した。

生活課題調査シートへの記載項目は下表のとおりである。

図表IV-4-10 サブリース入居者の生活課題調査シートの記載項目

区分	内容
1 基本情報	入居者氏名、年齢、性別、同居者、現在の住まい
2 主訴	主訴・困りごと、住居に関する困りごと
3 入居後の生活課題とそれに対する対応	家賃滞納リスク、問題行動、コミュニケーション、ADL、健康管理、単身リスク
4 対策を講じたことによる入居者の生活や環境の変化	

なお、入居者に対する支援体制は、1ケースにつき生活相談員と居住相談員が各一名ずつ、計2名で担当し、複雑なケースの場合は管理職や関係機関を交えて検討を行った。実際の支援に携わった相談員は計7名であり、業務経験1年～5年の人材が対応した。

④事業の成果と今後の課題

ア) 対象者の概要及び主訴と支援内容

○対象者の概要

支援対象者は計 59 名であり、性別では男性が 6 割、年代別では 50 代が 3 割弱で最も多く、60 代以上は合計で 4 割弱である。

世帯の状況は、単身者が全体の 9 割弱を占め、中年（35 歳～64 歳）の単身者が全体の約半数で最多である。

図表IV-4-11 支援対象者の性別

年代	人数	構成比
男	36	61.0%
女	23	39.0%
計	59	100.0%

図表IV-4-13 支援対象者の世帯構成

世帯の状況	件※	構成比
高齢・単身（男）	14	23.7%
高齢・単身（女）	7	11.9%
中年・単身（男）	20	33.9%
中年・単身（女）	7	11.9%
若年・単身（男）	1	1.7%
若年・単身（女）	2	3.4%
（単身者計）	(51)	(86.4%)
高齢者と子	1	1.7%
ひとり親	4	6.8%
夫婦のみ（若～中年）	2	3.4%
夫婦と子供（若～中年）	0	0.0%
その他	1	1.7%
計	59	100.0%

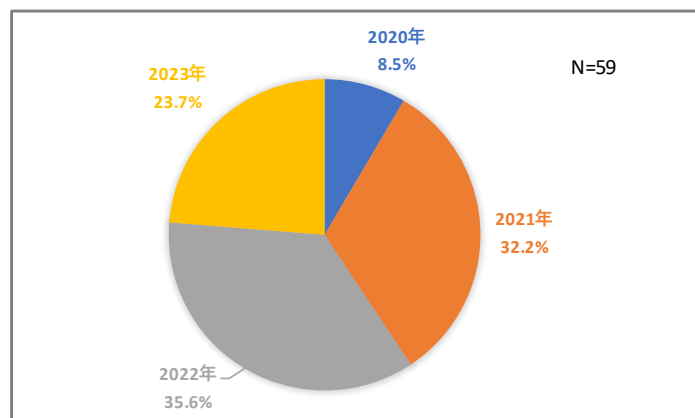
図表IV-4-12 支援対象者の年代

年代	人数	構成比
10代	1	1.7%
20代	1	1.7%
30代	5	8.5%
40代	13	22.0%
50代	16	27.1%
60代	7	11.9%
70代	11	18.6%
80代以上	5	8.5%
計	59	100.0%

※) 世帯を対象とした集計であるため、単位を「件」としている。

対象者の入居年は、2022（令和 4）年にサブリース物件に入居した人が 35.6%で最も多く、以下、2021（令和 3）年入居者が 32.2%、2023（令和 5）年入居者が 23.7%である。

図表IV-4-14 調査対象者の入居年

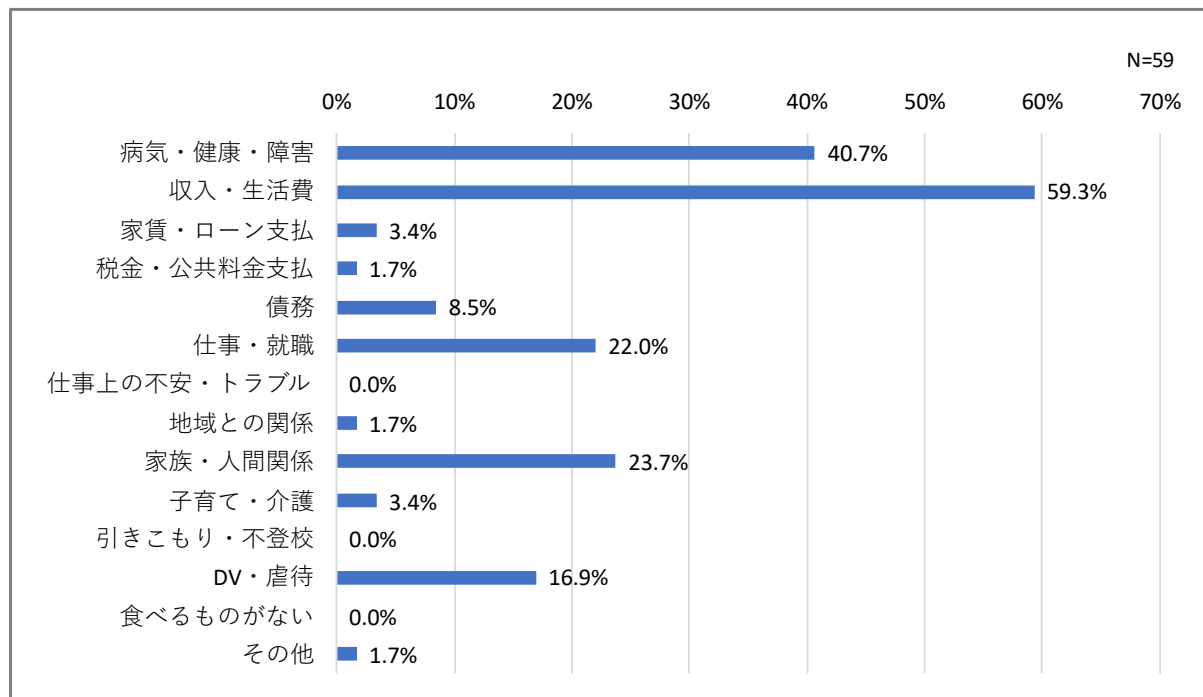


○対象者の主訴

支援対象者の主訴（「住まいの確保」を除く）は、「収入・生活費に関すること」が最も多く、全対象者の6割が収入面での課題を抱えており、以下、「病気や健康、障害に関すること」が4割、「家族・人間関係に関すること」が23.7%、「仕事や就職に関すること」が22.0%の順である。

一人当たり平均の主訴数は1.8件であり、調査対象としたサブリース入居者は、概ね一人当たり2件の課題を抱えている。

図表IV-4-15 調査対象者の主訴（「住まいの確保に関すること」を除く）



○入居後の生活課題と支援実績

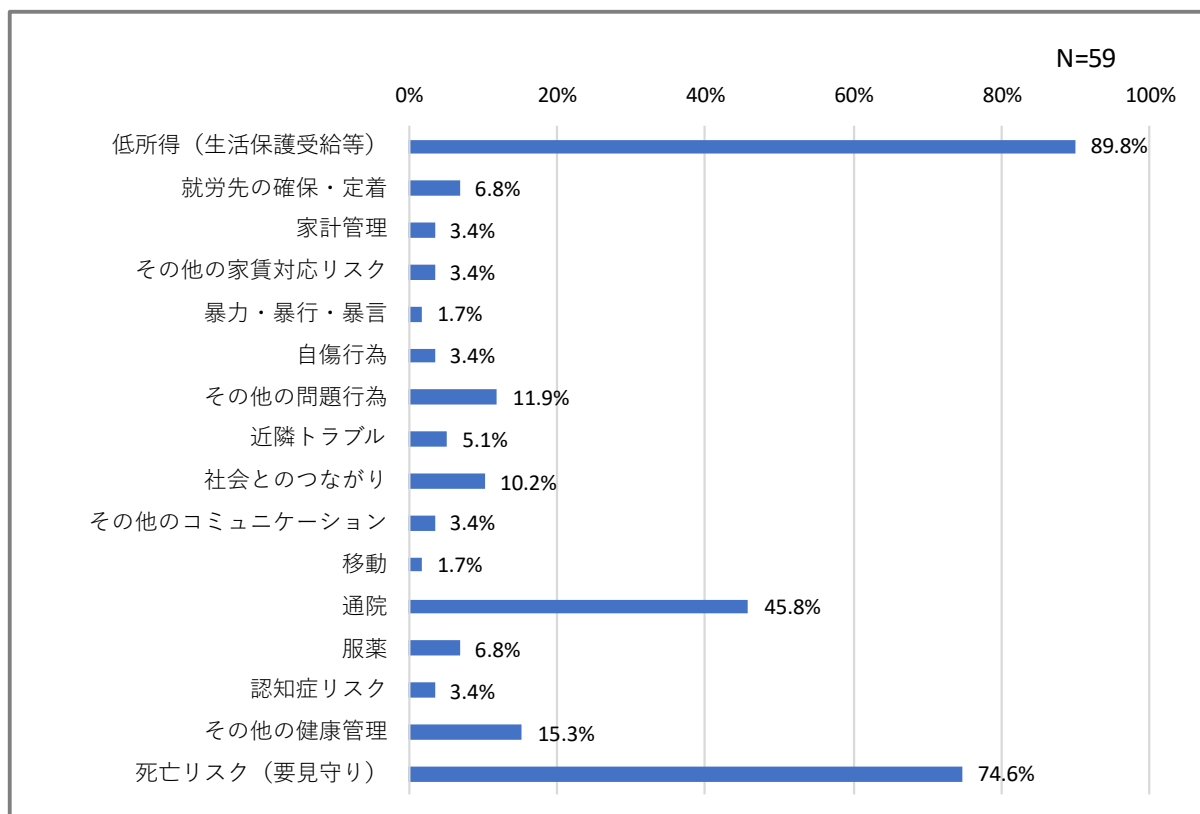
サブリース物件への入居後もなお、多くは複数の生活課題を抱えたままである。調査対象者の入居後の生活課題のうち最も多いのは「低所得であること」で、約9割がこの課題を抱えている。これに対応して、相談員は生活保護申請手続きへの同行支援等を行っている。

また、入居者の多くは入居後も見守り続ける必要があり、電話、訪問による見守りのほか、ハローライトによる機械的な見守りも行っている。

身体・精神その他の病気により、通院・健康管理・服薬を続ける必要のある入居者も多く、地域包括支援センターをはじめとする地域資源へのつながりや、見守りを行う中で定期的な通院が行われているかを確認し、適切な治療を受けられるよう支援する取組も実施している。

その他、孤立を防止し社会とのつながりをつくることや、近隣トラブルの解消、コミュニケーション上の問題の解消、就労先の確保等、入居後の生活課題は多岐にわたり、かつ、それらを複合的に抱えている入居者が多く、それに応じて相談員も柔軟な対応を行っている。

図表IV-4-16 サブリース入居者の入居後における生活課題と支援対応実績



図表IV-4-17 具体的な生活支援内容 (主要なものを抜粋)

生活課題	主な生活支援内容
低所得	・生活保護手続きへの同行支援
就労先の確保	・氷河期世代応援事業を活用した就労支援の実施
家計管理	・家計相談担当と面談し、家賃は分割で対応し、家計改善を図った
自傷行為	・自殺企図の過去があり、見守り付きで、なるべく人と関わる時間を多くし、不安を減らした生活を送れるように支援
近隣トラブル	・夜中に呼び鈴を鳴らすなどの行為。同様なことが続けば大家との話し合いに同行し、必要に応じて保護課にも相談
社会とのつながり	・本人が社会の中で孤立せず、地域とかかわりを持てるような接点づくり ・地域で生活できるよう、社協と連携し、民生委員の協力を仰ぐ
通院	・今後介護が必要になる可能性があり、地区担当の包括への支援を要請 ・右半身が不自由なため定期的な安否確認を実施。週5でホームヘルパーが身の回りを世話 ・不安神経症であるため、安心して暮らせるよう定期的に見守り
認知症リスク	・若年性認知症。過去の記憶がなく、交流できる相手がいない。定期的な訪問や連絡により孤立を防ぐ
死亡リスク	・電話、定期的な訪問、ハローライトの設置による見守りの実施

生活課題に基づいた具体的な支援内容は上記の表のとおりであり、支援内容は多岐にわたっている。これらの支援は、生活相談員と居住相談員が関係機関と連携しながら行い、必要に応じて地域の社会資源の活用も図っている。

イ) 具体的な支援事例とその結果

サブリース入居者（対象者 59 名）についての生活課題調査シートの内容から、とくに大家が賃貸に難色を示しやすい精神障害者と単身高齢者への具体的な支援事例を抽出して整理すると次のとおりである。

【精神障害者への支援事例】

本事例は、サブリース物件に入居中の精神障害者に対する入居後の支援事例である。対象者は、うつ病を発症しており、自殺企図の過去があることから、架電、訪問等、より丁寧な見守りとフォローアップを行っている。

さらに、転居前に受診していた病院が遠方であるため、新居に近い病院への転院支援、精神障害者福祉手帳の取得を支援し、障害福祉サービスにつなぐよう支援するなど、地域資源へのつながりも行った。

支援を行った結果、一時期に比べて対象者の生活は安定をみせており、今後も安定した生活が営めるよう、支援の継続が望まれる事例である。

図表Ⅳ-4-18 精神障害者への支援事例

対象者属性	主訴・生活課題	支援内容	変化
30代男性 単身者	<ul style="list-style-type: none"> ・病気・健康・障害（うつ病、自殺企図） ・住まい確保 ・収入・生活費 ・仕事・就職 	<ul style="list-style-type: none"> ・自殺企図の過去があり、丁寧にフォローアップ ・定期的な安否確認と見守り（架電、訪問、ハローライトの設置） ・新居に近い病院への転院支援 ・精神障害者福祉手帳の取得支援と障害福祉サービスの受給支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居後、精神障害者福祉手帳の取得につながり、継続的な服薬もできているため、生活は落ち着いている模様。 ・一時、隣人の騒音が原因で気分が滅入るとの相談もいただいたが、最近はそれも下火になっている。

【孤独死を食い止め、死後対応を円滑に進められた事例】

本事例の対象者は、居住していたアパートから退去を求められたが、病気のため仕事に就くことが困難であり、住まいの確保だけでなく、身体面にも課題を抱えていた。

このため、サブリース入居のほか、保護課と連携し、生活保護受給の手続きが円滑に進むよう支援を行うとともに、見守りの中で定期的に通院ができているかを確認する等の支援を行った。

入居から1ヵ月後にハローライトのアラート発信により訪問したところ、動けなくなっている状態で発見され、救急搬送の後、入院となった。その後、病院で死亡が確認されたが、遺族が居室の遺品整理、清掃、明け渡しまで対応した。入居後の支援により、孤独死を回避し、死後対応が円滑に行われた事例である。

図表Ⅳ-4-19 孤独死を食い止め、死後対応を円滑に進められた事例

対象者	主訴・生活課題	支援内容	変化
50代男性 単身者	<ul style="list-style-type: none"> ・病気・健康・障害（肝硬変で通院中） ・住まい確保 ・居住中のアパートから退去を求められたが、肝硬変で仕事もできず、居所の安定化だけでなく身体面にも課題あり。 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活保護受給支援 ・通院できているかを確認し、必要に応じて支援 ・サブリース物件としての安否確認や見守り活動 ・ハローライト設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・サブリース入居から1ヶ月後、ハローライトのアラート発信により訪問。 ・浴室で立てなくなっているところを発見し、救急搬送し、入院。 ・その後病院で死亡したと弟より連絡。 ・遺族が部屋を片付け、掃除も終わった状態で明け渡し。部屋での孤独死にならなかったのが救い。

イ) 成果

本調査を通じ、入居後も定期的に本人の生活状況を見守ることにより、少しでも入居者の暮らしの変化を察知することができた。

例えば、上記の「孤独死を食い止め、死後対応を円滑に進められた事例」では、それを放置していれば重大な事態に発展する恐れがあったと思われるものであり、早期発見することで結果的にはご本人だけでなく、大家や管理会社といったステークホルダーにも好影響をもたらすものであったと考えられる。

本調査を通じて、こうした見守り活動の成果を確認することができた点は、今後の活動を進める上で重要な情報になるといえる。

ウ) 今後の課題

○効率的な生活支援の手法の検討

安否確認や見守りが必要な入居者は増加の傾向にある一方で、見守り活動に従事するスタッフの数には限りがあり、活動の効率化が望まれている。

その一方で、見守りの質を落とすことはできず、見守り活動におけるシステム的なアプローチと実際に対面した上での対話的なアプローチをバランスよく組み合わせる見守りを行う必要があり、今後の課題である。

また、今回は、サブリース入居者を対象としていたため、円滑な見守りが可能であったが、一般の賃貸入居者への支援の実態と課題については、更なる調査が必要といえる。

○支援の重要性と入居者に対する理解の醸成

本調査を通じ、入居者は、入居後も多様な生活課題を抱え続けていることが明らかになった。また、それらの入居者が抱える課題に対し、居住及び生活支援を行うスタッフは、入居者の個々の課題に対応し、地域資源へのつなぎや関係機関との連携等の手段を活用しながら課題の解消に向けて努力している事実も把握された。

一方、入居者が抱える複雑かつ多様な課題の解消は容易ではなく、全体としては課題の解消が引き続き困難な事例も多数を占めている。

こうした支援を継続していくことの重要性や複雑な課題を抱える入居者に対する理解を、居住支援に係る関係者、大家、さらには地域社会全体に広げていくことが必要である。

第 V 章 モデル地域の体制と環境整備の取組

本章では、モデル地域の取組を以下のように整理する。

- 本モデル事業までの経緯、取組、本モデル事業に取組む際の課題認識等を整理。
- 住まい支援システムの構築に向けて、住まい支援センターの設置、行政との連携体制、住まい支援システムを推進する協議体の位置づけ（居住支援協議会を含む）をまとめ、支援プランに盛り込める地域資源の状況、及びモデル事業で取り組む環境整備を整理。
→ポイントは、住まい支援センターの運営体制、行政との関係、課題対応に向けた取組の概要を読めるように整理している点。
- 支援事例を1例整理。住まい支援センターが対象者を把握するに至った経緯（相談経路）からアセスメント（見立て）、プラン内容、その後の経過を一連の流れとして整理。
→事例を読むポイントとして、対象者の意思決定や生活の変化に関わることになった支援内容や連携体制について整理している。

1. 北九州市

1. 自治体の規模・経済産業構造等の特性

- ・北九州市は、福岡県の北部に位置し、人口 92 万 9 千人（令和 5 年 1 月 1 日）の政令指定都市であり、2023（令和 5）年 2 月に市政 60 周年を迎えた。
- ・九州地方の玄関口として栄えた歴史を持ち、かつての四大工業地帯であった北九州工業地帯（現在は北九州工業地域）の中核を担う。
- ・2020（令和 2）年における高齢化率は 30.6%で、全国の政令指定都市の中で最も高く、人口減少と高齢化が問題になっている。

2. 住まい支援のこれまでの取組（行政・民間）

- ・北九州市は早い段階から区ごとに「いのちをつなぐネットワーク」（自立相談支援機関）を設置（直営）しており、同ネットワークと連携する形で「住まい支援センター」を置き、その運営を居住支援法人である NPO 法人抱樸に委託している。
- ・同 NPO はさまざまな困難を抱える対象者に対して住まいや就労などの支援を行っており、さらに、独自でサブリース物件を確保・運営している。

3. モデル事業開始時の課題認識

- ・福祉関係者と不動産事業者のネットワークの構築と強化を図ること。
- ・低廉な家賃で賃貸が可能な物件の確保が課題であり、物件の発掘と賃貸が困難な理由等を調査すること。

4. 住まい支援における課題認識と取組概要

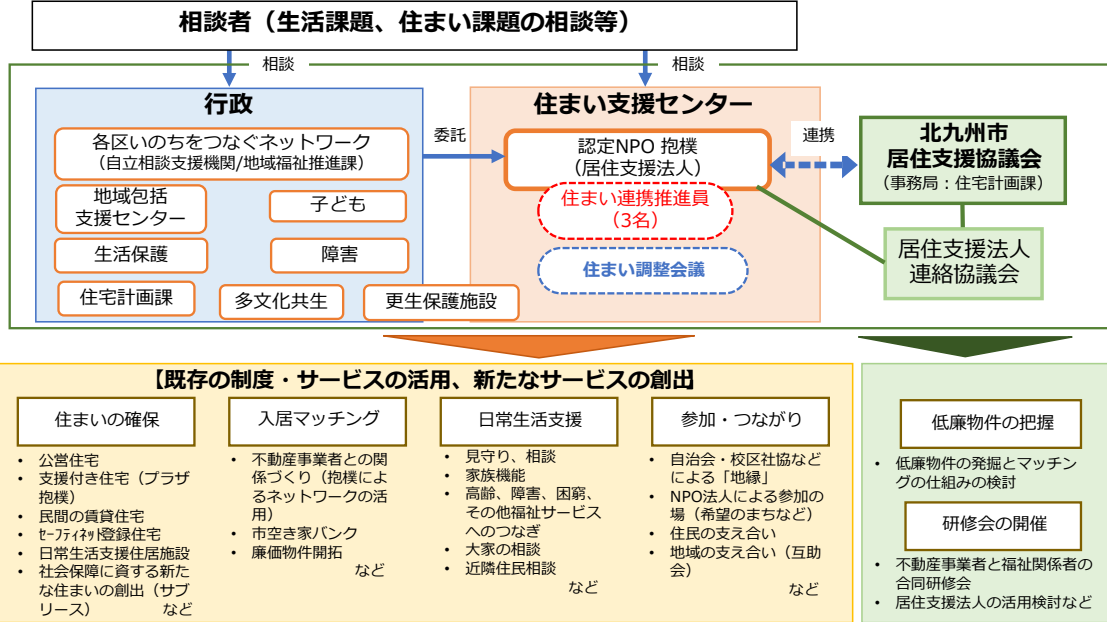
- ・住まい支援センターに専属で 3 名の住まい連携推進員を配置し、市が区ごとに設置する直営の「いのちをつなぐネットワーク」などと連携して、住まいに関する相談、関係機関との支援調整などに対応する。
- ・北九州市居住支援協議会が有するネットワークを生かして、市内の低廉物件を把握するための調査と福祉関係者との研修会を実施する。

5. モデル事業による取組の今後の展開方向

- ・精神障害者への賃貸に難色を示す不動産事業者が多いが、精神障害者に対して誤った認識を持たれているケースがみられるため、正しい理解を得るための情報提供や勉強会等の機会を設ける。
- ・低廉物件の確保に向けた取組を継続する。

北九州市「住まい支援システム」イメージ図

- 住まいの相談支援機能を居住支援法人であるNPO法人に委託。同NPOはさまざまな困難を抱える対象者に対して住まいや就労などの支援を行っており、独自でサブリース物件を確保・運営している。
- 住まい支援センターに専属の3名の住まい連携推進員を配置し、市が区ごとに設置する直営の「いのちをつなぐネットワーク」（自立相談支援機関）などと連携して、住まいに関する相談、関係機関との支援調整などに対応する。
- 北九州市居住支援協議会が有するネットワークを生かして、市内の低廉物件を把握するための調査と福祉関係者との研修会を実施する。



北九州市 支援事例

タイプ
単身高齢者

事例を
読む視点

- 本人から連絡を受けた親族（甥）が様子の変化に気づいて住まい支援センターに相談。
- 同居人が家から出ていったことで孤立状態と生活苦に陥った高齢者のケース。
- 年金収入で生活が可能な低廉物件への入居支援による生活の安定化と、親族からの見守りとデイサービス利用による孤立感の解消を一体的に図った支援がポイント。

事項	概要
事例概要 (基本情報・相談内容)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 80代、女性、単身 ・ 甥宛に本人（叔母）からお金の無心があった事で生活苦と気づき、甥が住まい支援センターに相談連絡。 ・ 本人と同居していた娘がパートナーを作って出ていき一人暮らし。娘にコンタクトをとるも娘からストーリー扱いされ警察から事情聴取を受ける等により、孤立状態となり引きこもるようになった。 ・ 年金収入に対して家賃が高いことから転居を希望している。
相談経路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 甥が住まい支援センターに来所し本人への支援依頼があった。
支援員の判断 (見立て)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 同居していた娘が出ていったことにより寂しさを感じるとともに、生活苦となり家賃負担が大きくなった。 ・ 年金収入で生活が可能な家賃の物件を探して入居支援を行う。 ・ 孤立対策として地域とのつながりを確保するためにデイサービスの利用を斡旋する。 ・ 甥の近隣に住むことが可能な低廉家賃の物件を探し、甥から見守りの協力をとりつける。
プラン内容	(入居支援) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 甥宅の近隣物件の紹介 ➢ 内覧同行 (居住継続支援) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 住まい支援センターによる定期・随時の見守り、安否確認、緊急時対応による生活支援 ➢ デイサービスの利用斡旋、受け入れ先の調整
その後の経過 (モニタリング)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 初回相談から約3カ月後に新たな入居先（民間賃貸物件）が転居し、生活と精神的に安定した。

経緯

- R5.4月
相談受付
- R5.7月
転居
- R5.8月
住まい支援後のモニタリング

2. 大牟田市

1. 自治体の規模・経済産業構造等の特性

- ・大牟田市は、福岡県の最南端に位置し、人口 10 万 8 千人（令和 5 年 1 月 1 日）の中規模都市である。
- ・かつては三井三池炭鉱の石炭資源を背景とした石炭化学工業で栄え、ピーク時には人口 20 万人を超えていたが、エネルギー革命などに伴う石炭化学工業の衰退により、人口は半減した。
- ・高齢化の進行が著しく、高齢化率（令和 5 年 1 月 1 日）は 36.7%である。平成 27 年度における人口 10 万人以上の都市の高齢化率ランキングでは、全国 2 位。

2. 住まい支援のこれまでの取組（行政・民間）

- ・2013（平成 25）年 6 月、大牟田市建築住宅課と居住支援法人である NPO 法人大牟田ライフサポートセンターによる合同事務局体制で大牟田市居住支援協議会を設立。
- ・居住支援協議会の取組として、住宅確保要配慮者からの入居相談から入居マッチング、日常生活支援、伴走支援を行っている。
- ・地域課題である空き家対策と居住支援を一体的に取り組むため、空き家の実態把握、所有者の意向確認、活用策の検討・実践を行政施策として位置づけて展開している。

3. モデル事業開始時の課題認識

- ・居住支援を行政施策に位置づけることが必要であり、それに向け、多くの関係者を巻き込み、官民による仲間づくりや応援団をつくること。
- ・空き家の活用により、住宅確保要配慮者の選択可能性（居住地、住宅の種類など）を広げること。
- ・大牟田市の居住支援施策等に係る取組内容等を九州管内の自治体などに提供し、居住支援施策の普及・理解促進を図ること。

4. 住まい支援における課題認識と取組概要

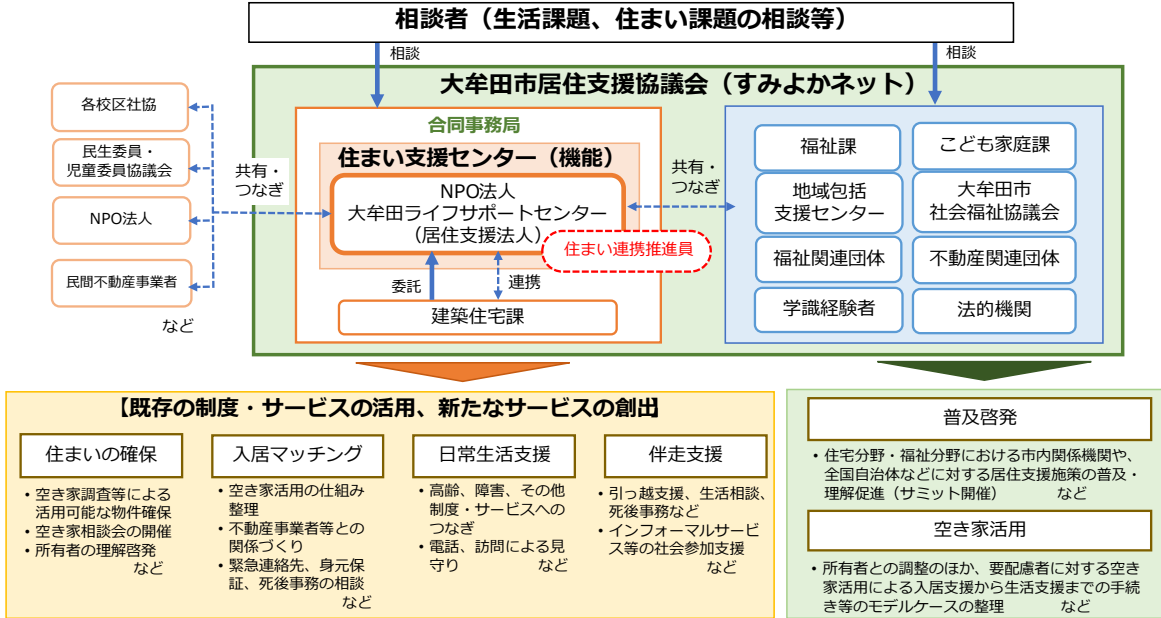
- ・空き家の活用に向けた取組（調査、相談、活用等）
- ・「居住支援協議会九州サミット in おおむた」の開催

5. モデル事業による取組の今後の展開方向

- ・自治体間による横連携とネットワークの構築（「居住支援協議会九州サミット」の継続的な開催等）
- ・居住支援を通じた縦割りを超えた地域独自のまちづくり
- ・公営住宅のみの住宅政策からの脱却、住宅政策としての官民による住まい支援の推進、民間との協働による仕組みづくり

大牟田市「住まい支援システム」イメージ図

- 住まいの相談支援機能を居住支援協議会の合同事務局として設立したNPO法人に委託。
- 居住支援協議会の取組みとして、同NPOと建築住宅課が中心となって、住宅要配慮者からの入居相談から入居マッチング、日常生活支援、伴走支援を行っている。
- 地域課題である空き家対策と居住支援を一体的に取組むため、空き家の実態把握、所有者の意向確認、活用策の検討・実践を行政施策として位置付けて展開している。



大牟田市 支援事例

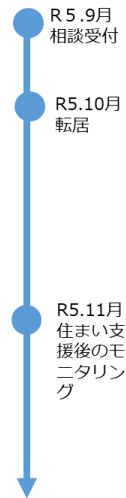
タイプ
ひとり親・虐待

事例を読む視点

- 実父から子への虐待により実家で暮らし続けることが困難なひとり親のケース。
- 転居費用が捻出できないため、大牟田市居住支援協議会で確保している初期費用が安価な空き家への入居支援を実施。
- 生活環境を分離したことにより、本人・子どもと実父との関係性が改善されたことがポイント

事項	概要
事例概要 (基本情報・相談内容)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 20代、男性、子ども（長女・長男）との3人暮らし ・ 離婚を機に長女・長男を連れて両親がいる実家に戻ったが、長男に対する実父の虐待があった。 ・ 親子3人で暮らせる住まいへの転居を希望するが、元妻から預金を引き落とされており転居費用を捻出できない。
相談経路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自治体と社協から住まい支援センターに支援依頼があり、本人来所により相談対応。
支援員の判断 (見立て)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもの精神的にも早急に実家を出て親子3人で暮らせる住まいが必要。 ・ 子どもがまだ小さいため、子ども家庭課と情報共有し、転居後の育児面でのサポートも必要。 ・ 転居に係る初期費用を自力で準備できず、両親からの経済的な支援も見込めないため、大牟田市居住支援協議会が運営する空き家情報サイト（すみよかネット）に登録している物件紹介により、初期費用がかからない安価な物件への入居を促す。
プラン内容	(入居支援) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 物件紹介・内覧同行（すみよかネットの空き家物件に入居。） ➢ 緊急連絡先の引き受け ➢ 引っ越し時の搬出・搬入支援（提携している引っ越し業者の紹介） (居住継続支援) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 月1回の生活状況の確認（定期報告書の作成と適宜対応）
その後の経過 (モニタリング)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実父との生活環境を分離したことで子どもたちの精神面は安定しており、親子3人で実家に夕飯を食べに行くなど、家族の再構築もみられる。 ・ 仕事、育児、家事など本人の負担が大きくなっており、本人に対する継続サポートが必要。

経緯



3. 仙台市

1. 自治体の規模・経済産業構造等の特性

- ・仙台市は、東北地方最大の都市で、人口 106 万 7 千人（令和 5 年 1 月 1 日）を誇る東北地方唯一の政令指定都市である。
- ・仙台市は県内総生産の 55.5%、県民所得の 58.3%を占めており（2013 年度）、仙台都市圏（広域行政圏）の推計人口は約 154 万人で、宮城県民の 67.9%が居住する。このような集積度と東北における拠点性により、物販面では隣県に及ぶ経済圏を形成している。

2. 住まい支援のこれまでの取組（行政・民間）

- ・生活困窮者自立支援事業を委託されている居住支援法人の一般社団法人パーソナルサポートセンター（PSC）が住まい支援センターとしての役割を担う。
- ・PSC のグループ企業は、不動産事業や就労支援事業も実施しており、シェルターやサブリース物件を有する。相談者に対しては、生活支援員と居住支援員をそれぞれ配置し、多様な相談に対応するほか、行政や関係機関と連携しながら、自立、居住、就労を支援。

3. モデル事業開始時の課題認識

- ・賃貸物件の確保に向け、空き家の実態把握と活用に向けた調査・検討を行うこと。
- ・大家の安心確保にもつながるよう、複雑な課題を抱えている相談者に対し、住居が決まった後も継続的に生活支援を行うこと。

4. 住まい支援における課題認識と取組概要

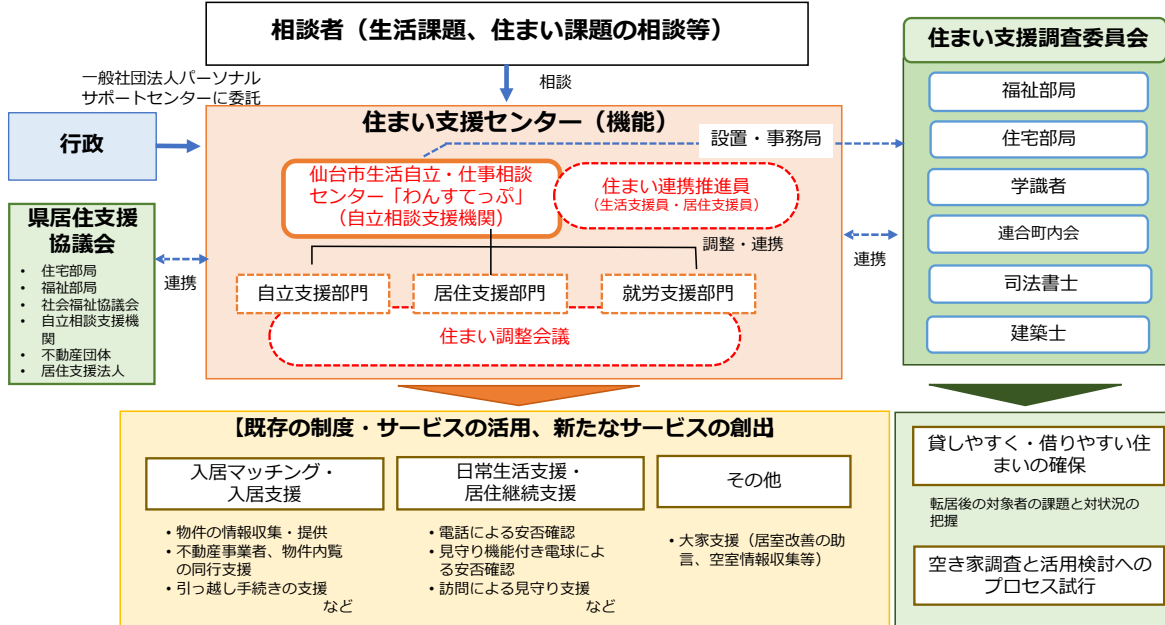
- ・居住支援法人が「全世代型社会保障住まい支援調査委員会」を設置。
- ・市内八木山地区を対象に、空き家の実態把握と利活用に向けた調査・検討を行う。同地区では、6 年前にも空き家調査を実施していることから、経年変化等の分析も行う。
- ・住まい支援センター機能を担う PSC のグループ企業が有するサブリース物件への入居者を対象に、入居後の生活支援状況を調査し、貸しやすさ、借りやすさを具体的な検討に生かす。

5. モデル事業による取組の今後の展開方向

- ・空き家調査の結果、賃貸意向をもつ大家に対するフォローを行い、今後の利活用につなげていく。
- ・空き家調査の結果、今後数年間で空き家化する可能性のある物件（空き家予備軍）が把握されたため、それらが空き家になる前に、大家へのフォローを行い、空き家化の防止と利活用に向けた取組を進める。
- ・住居が見つかった後も、入居者が抱える課題は継続することから、課題の解決に向けた取組を継続するほか、その内容を整理して大家や不動産事業者に向けて発信し、安心して賃貸に向けてもらえるよう対応する。

仙台市「住まい支援システム」イメージ図

- 生活困窮者自立支援事業を委託されている一般社団法人（居住支援法人）が住まい支援センターとしての役割を担う。
- 生活支援員と居住支援員をそれぞれ配置し、相談者に対応する。行政や関係機関と連携しながら、自立、居住、就労を支援。
- 居住支援法人が住まい支援調査委員会を設置し、転居後の対象者の課題と対応を把握し、貸しやすさ、借りやすさを具体的に検討。また、空き屋活用のシミュレーションを行う。



仙台市 支援事例

タイプ
高齢者・
ホームレス

事例を
読む視点

- 病気・障害のある高齢者がホームレス状態から脱却し、生活の安定を求める事例。
- 住居の確保、生活保護の申請、安定した治療、介護・福祉サービスの利用を支援。
- 複数の課題を抱える相談者に対し、支援機関がネットワークを駆使して必要な支援を行い、生活の安定に向けた環境整備を図った点がポイント。

事項	概要	経緯
事例概要 (基本情報・相談内容)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 60代、女性、単身 ・ 10代の頃より出生地を離れ、ホームレスを経験するなど居住環境が落ち着いていない。 ・ 支援者に恵まれ、10年程度、居住を継続できていたこともある。 ・ 実家とは疎遠で、迷惑をかけたくないため、緊急連絡先をお願いできない。 ・ 糖尿病を患っており、治療を希望。東京都発行の療育手帳も持っている。 ・ 生活保護を申請し、住まいを確保し、生活を安定させたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ● R5.5月 相談受付
相談経路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本人の来所、相談支援機関（青葉区保護課）からの情報。 	<ul style="list-style-type: none"> ● R5.5月末 シェルターの利用
支援員の判断 (見立て)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急連絡先の協力が得られないため、単身でのサブリース入居を検討し、支援を行う。 ・ 年齢と病状から、しばらくは就労が見込めず、生活保護の受給を進める。 ・ 療育手帳も持っていることから、障害福祉サービス、介護福祉サービスの利用を要する。 	<ul style="list-style-type: none"> ● R5.7月 生活保護適用
プラン内容	<ul style="list-style-type: none"> (入居支援) <ul style="list-style-type: none"> ➢ シェルターの利用を経て、サブリース物件への入居を支援 (居住継続支援) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 生活保護に至る過程への同行 ➢ 安定的な糖尿病の治療、障害・介護福祉サービスへのつなぎ 	<ul style="list-style-type: none"> ● R5.7月 サブリース物件に転居完了
その後の経過 (モニタリング)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 孤立の解消を目標とする。 ・ 医療や福祉サービスの繋がりを支援し、居住環境を整えていく。 	<ul style="list-style-type: none"> ● R5.7月 モニタリング

4. 宮城県

1. 自治体の規模・経済産業構造等の特性

- ・宮城県内には市部を除くと 21 町村が存在し、その合計人口は 34 万 2 千人であり、高齢化率は 33.6%である（令和 5 年 1 月 1 日）。
- ・町村部と仙台市では人口規模や構成、産業構造にも大きな違いがあり、21 町村の総人口は仙台市の 1/3 に過ぎず、高齢化率も仙台市（24.8%）より 8.8 ポイント高い。

2. 住まい支援のこれまでの取組（行政・民間）

- ・生活困窮者自立支援事業を委託されている居住支援法人である一般社団法人パーソナルサポートセンター（PSC）が住まい支援センターとしての役割を担う。
- ・PSC では生活支援員と居住支援員をそれぞれ配置し、相談者に対応する。関係町村や関係機関と連携しながら、自立、居住、就労を支援。

3. モデル事業開始時の課題認識

- ・空き家の活用方策検討の一環として、現存する空き家をモデルに、具体的な改修プランを検討すること。
- ・県内町村部において居住支援の考え方を浸透させること。

4. 住まい支援における課題認識と取組概要

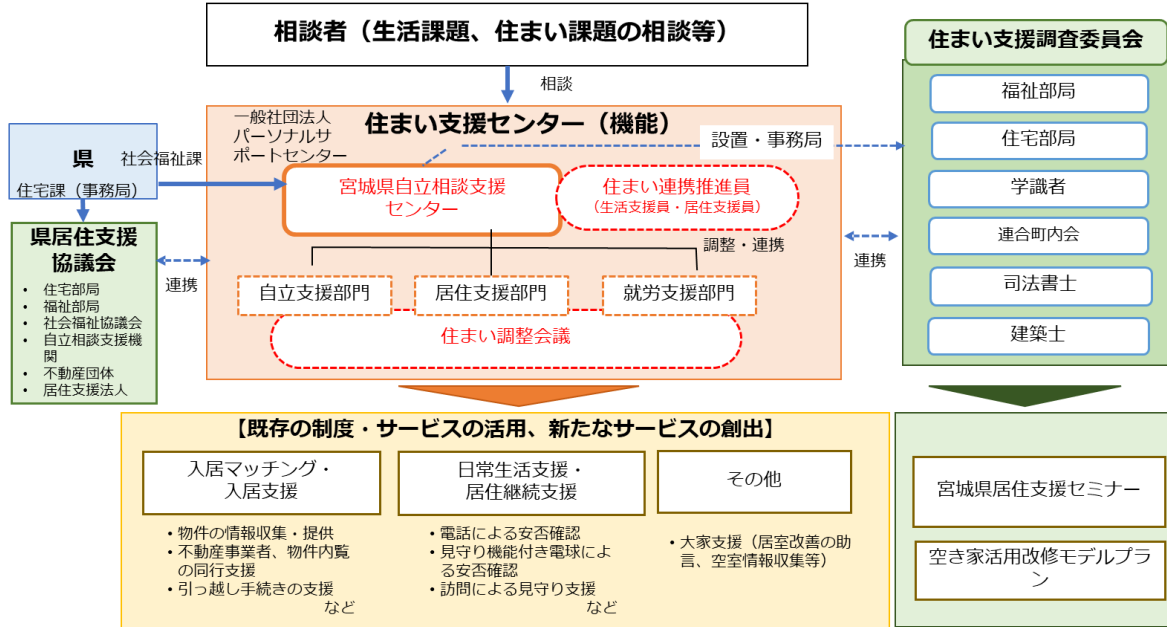
- ・居住支援法人が「全世代型社会保障住まい支援調査委員会」を設置。
- ・町村部に多い一軒家の空き家活用方策を検討するため、現存する空き家を対象に、改修モデルプランを作成する。
- ・県内町村部への居住支援への取組の重要性を浸透させるため、「居住支援東北シンポジウム in みやぎ」を開催する。

5. モデル事業による取組の今後の展開方向

- ・県内において、仙台市とそれ以外の地域では、人口減少の速度や住宅事情に違いがある。
- ・空き家については、仙台市内は賃貸用の空き家もあるが、町村部は一軒家の空き家が主。賃貸物件が少ない中、空き家を活用する方法を検討する必要がある。町村部では、空き家を賃貸にするという選択肢のほかに、高齢者の共同の住まいや地域の拠点にするという方法がある。
- ・町村部では、居住支援の考え方が浸透していないため、県が主導して考え方を広めていく必要がある。本モデル事業の中で実施した「居住支援東北シンポジウム in みやぎ」もその一環であり、今後、継続的な開催を検討するほか、他の方策も講じていく。

宮城県「住まい支援システム」イメージ図

- 生活困窮者自立支援事業を委託されている一般社団法人（居住支援法人）が住まい支援センターとしての役割を担う。
- 生活支援員と居住支援員をそれぞれ配置し、相談者に対応する。関係町村や関係機関と連携しながら、自立、居住、就労を支援。
- 居住支援法人が住まい支援調査委員会を設置し、町村部にも居住支援の必要性の理解を啓くため宮城県居住支援セミナーを開催、また、町村部に多い一軒家の空き家活用改修モデルプランを作成する。



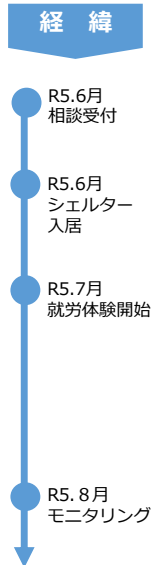
宮城県 支援事例

タイプ
生活困窮者

事例を
読む視点

- 雇止めによる会社の寮からの退去により、就労と住まいを同時に失ったケース。
- 住まい支援の緊急度が高い事例。
- 生活支援員との信頼関係が徐々に築かれ、自分の希望を話すことができるようになったことがポイント。

事項	概要
事例概要 (基本情報・相談内容)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 40代、男性、単身 ・ 派遣の仕事で寮に入っていたが、雇止めとなって寮を退去。車中泊を続けている。 ・ 家族はおらず、親類との交流もなく、実家もないことから帰る先がない。 ・ 所持金もガソリンの残りも少なく、早急に就労と住まいを確保し、安心して生活できるようにしたい。
相談経路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本人が仙台市生活自立・仕事相談センター「わんすてっぷ」に来所
支援員の判断 (見立て)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仕事と住まいを同時に失い、頼る先もなく、精神的にも疲弊している状態。 ・ 車上生活中のため、即時シェルター入居とする。 ・ 就労体験等を通じて本人のスキルの見極め、就労先を探すこととする。
プラン内容	<p>(入居支援)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ シェルター入居（仙台市生活自立・仕事相談センター「わんすてっぷ」） <p>(居住継続支援)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 就労スキルの見極め、就労先の確保（仙台市生活自立・仕事相談センター「わんすてっぷ」）
その後の経過 (モニタリング)	<ul style="list-style-type: none"> ・ シェルターからの早期退所を希望している。 ・ 手先が器用で組み立て作業等の仕事を希望している。



5. 座間市

1. 自治体の規模・経済産業構造等の特性

- ・座間市は、神奈川県ほぼ中央部に位置し、人口13万1千人（令和5年1月1日）の一般市である。
- ・東京都心から約40km、横浜市から約20kmの通勤圏内に位置し、鉄道交通の利便性に恵まれている。昭和30年代に始まる高度経済成長とともに東部一帯に工場が進出し、首都圏への人口集中に伴い都市化が進んだ。

2. 住まい支援のこれまでの取組（行政・民間）

- ・座間市では、生活困窮者自立支援制度の施行に伴い「断らない相談支援」を掲げて支援を実施する中で、住まいに関する支援の重要性を認識し、不動産事業者を含む地域の関係団体との連携を強化してきた。
- ・庁内外の連携の仕組みである「チーム座間」と呼ばれる連携の仕組みを整備し、住まいに関しては、居住支援法人で一時生活支援事業（地域居住支援事業）を受託するNPO法人ワンエイドが中心となって支援を展開してきた。
- ・2021（令和3）年6月には福祉部局が主導して居住支援協議会を立ち上げ、（公社）かながわ住まいまちづくり協会が事務局を担っている。
- ・市民活動団体との協働事業として相互提案型協働事業を募集したことをきっかけに、2020（令和2）年から生活困窮者等の助葬事業に取り組む社会福祉法人足跡の会との連携を深め、死後対応を含めた取組の必要性を見据え、居住支援協議会の構成員として取り組んでいる。

3. モデル事業開始時の課題認識

- ・貸主・不動産事業者が安心して住宅提供できる方策を具体化する。
- ・今後増えると予想される単身高齢者や身寄りのない人等への住まいを確保するため、居住支援協議会において今後取り組む協力不動産店の登録に向けた仲間づくり。

4. 住まい支援における課題認識と取組概要

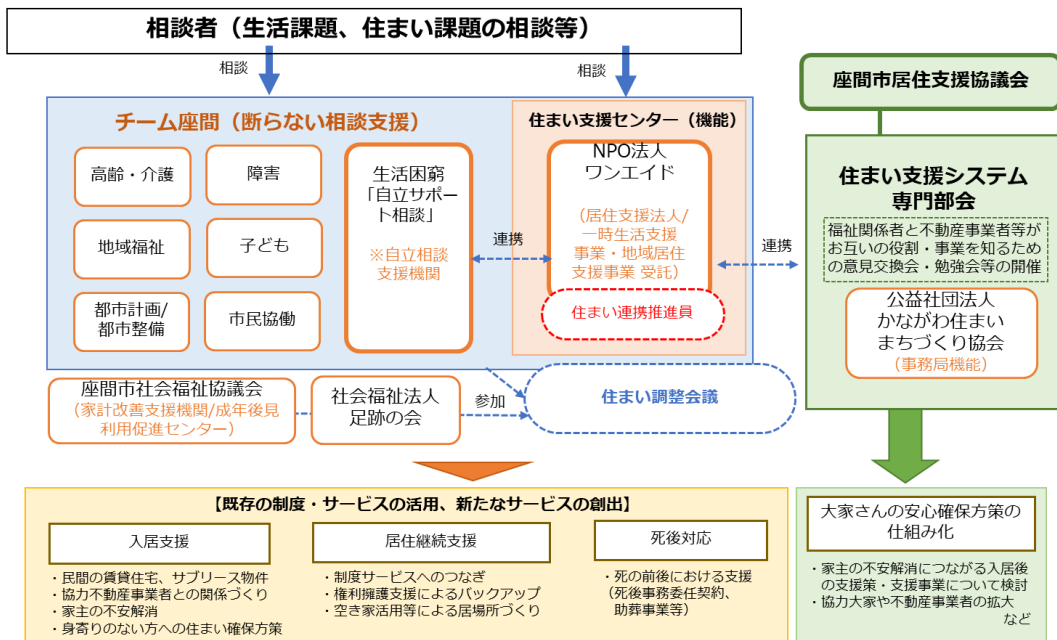
- ・アンケート調査により、何が貸主・不動産事業者の安心確保になるのか具体的な意見とアイデアを収集する。
- ・アンケート調査への回答をきっかけに参加意向を得られた不動産事業者と市内福祉関係者との勉強会を開催し、お互いの取組や課題認識を共有する。

5. モデル事業による取組の今後の展開方向

- ・貸主や不動産店が抱える「負担感」をなくすために、相談から住まいの確保、入居後の支援までの一貫した支援体制と情報が見える化する。
- ・そのため、不動産事業者、福祉関係者、行政関係者の意識が高いうちに、より具体的なテーマを設定した上での情報交換の場や、現場で活用できる仕組みを検討するため、座間市居住支援協議会（専門部会等）を活用しながら今後も継続して勉強会を開催する。

座間市「住まい支援システム」イメージ図

- 生活困窮者自立支援制度に基づく一時生活支援事業・地域居住支援事業の委託先である居住支援法人に住まい支援センターを設置。
- 座間市居住支援協議会の専門部会として「住まい支援システム専門部会」を設置。福祉関係者と不動産事業者等がお互いの役割・事業を知るための意見交換会・勉強会等の開催を通じて、大家の安心確保方策について検討し、協力可能な不動産事業者を増やすことを目指す。



座間市 支援事例

タイプ
若年・障害
疑い

事例を
読む視点

- 生活困窮者自立支援制度による一時生活支援事業利用後の住まい探し。
- 若年層で家族と疎遠、発達障害の疑いがあり仕事を転々として社会的に孤立。
- NPOである住まい支援センターの実務面を支える不動産会社のサブリース物件を紹介し、孤立しないようセンターによる継続的な関わりを行うサポート体制がポイント。

事項	概要
事例概要 (基本情報・相談内容)	<ul style="list-style-type: none"> 20代、男性、単身、実家（母親）とは疎遠。 派遣先の寮に住んでいたが職場でのトラブルにより退職、寮を退去することとなる。市の生活困窮者自立相談支援窓口につながり一時生活支援事業を利用、アパートに入居。 生活保護申請。一時生活支援事業の期限が近く、今後の住まいを探す必要がある。 発達障害の疑いあり。コミュニケーションが苦手な仕事で仕事を転々としてきた。できる限り自立した生活がしたいと希望するが、精神的に不安定な時がありひきこもる傾向が強い。
相談経路	<ul style="list-style-type: none"> 本人が生活困窮者自立相談支援窓口（市直営）に相談。
支援員の判断 (見立て)	<ul style="list-style-type: none"> 発達障害の疑いがあり、通院中。一時生活支援事業の利用期限が近く、また本人の検査費用の支給が必要なため、早めに住まいを確保する必要がある。 精神的な落ち込みがあるとひきこもる傾向が強いので、今後も住まい支援センターとの関わりを継続できるようサブリース物件を紹介する。
プラン内容	<ul style="list-style-type: none"> 入居先： （株）プライム（住まい支援センターを不動産仲介の実務面で支える）のサブリース物件 (入居支援) <ul style="list-style-type: none"> 物件の紹介、内覧同行・賃貸借契約時の立会い 緊急連絡先の確保・引受 (居住継続支援) <ul style="list-style-type: none"> 孤立しないよう継続的な介入（近況報告を聞く、話し相手） 生活保護を受けながら生活を立て直し、就労に向けた環境を整える（市の自立相談支援機関、生活保護ケースワーカーと連携）
その後の経過 (モニタリング)	<ul style="list-style-type: none"> 入居先が決まり、住まいを確保。精神的に不安定になるとひきこもる傾向にあるため、継続的に声かけ等を行いながら、自立相談支援機関と連携して就労に向けた環境を整える。

経緯

R5.2月
相談受付

R5.3月
入居決定
転居

6. 岡崎市

1. 自治体の規模・経済産業構造等の特性

- ・岡崎市は、愛知県中央部に位置し、人口 38 万 4 千人（令和 5 年 1 月 1 日）の中核市である。
- ・周辺 9 市 1 町とともに西三河地区を形成し、中京工業地帯に位置して製造業が盛んであると同時に、1 戸あたり面積が比較的広い住宅地を形成している。生産年齢人口比率も比較的高く、所得水準も東京都並の高さとなっている。
- ・そうしたことから財政力指数が 1 を超えて高く、平成 28 年度以降（令和 3 年度除く）、不交付団体となっている。

2. 住まい支援のこれまでの取組（行政・民間）

- ・市内では、民間賃貸住宅や戸建住宅の流通が比較的活発で、空き物件が多くはなく、一方で、他県・他地域から製造業に従事し、寮や民間賃貸で生活する人もいる。そういう人たちが何らかの理由で職を失ったり、高齢になると住まい探しに困ることが散見された。
- ・2010（平成 22）年、住宅マスタープランを策定、「誰もが安心して暮らせる住まいづくり」を基本目標におき施策を進め、2018（平成 30）年住宅計画課に居住支援係を新設した。国の支援も受け、セーフティネット制度に基づく居住支援協議会を設立、市の住宅計画課に事務局を置いて相談窓口を設けるとともに、市内の大家・不動産事業者を訪問、地域包括支援センターへのヒアリングを実施した。
- ・住宅セーフティネット制度のみでは十分に低所得者や高齢者のニーズに対応できず、2021（令和 3）年に住宅セーフティネット制度を補完するために、居住支援協議会において「住まいサポートおかざき」の仕組みを構築した。
- ・一方で、多様な生活相談に対応する「ふくし相談課（ふくサポ）」を重層的支援体制整備事業により整備、物理的にも同一フロアで壁をなくし、高齢者、障害者、生活困窮者などの相談を一体的に受ける体制を整え、「住まいサポートおかざき」との連携を進めてきた。

3. モデル事業開始時の課題認識

- ・住宅サイドのみならず、福祉サイドにも住まい相談の窓口を置き、福祉サービスへのつながりを円滑にすること。
- ・民間の力を活用して転居後の生活の安心、大家の安心を確保すること。

4. 住まい支援における課題認識と取組概要

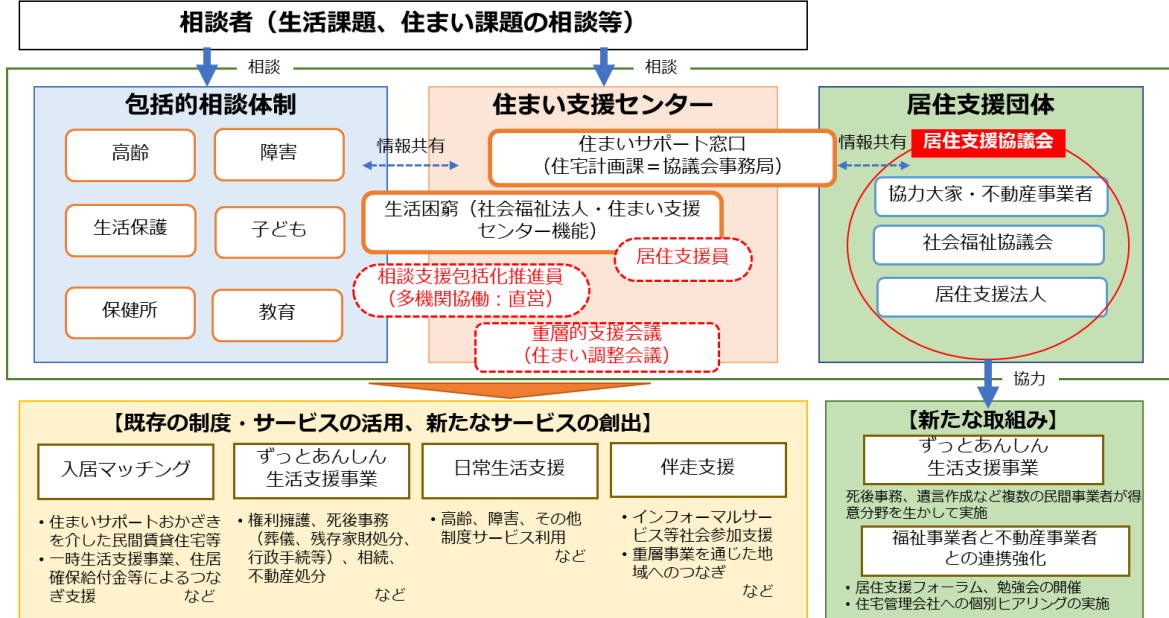
- ・住宅部局のみならず、福祉サイドにおいても住まい相談を受け付け、幅広いニーズに対応する仕組みを構築する。
- ・大家や不動産事業者の安心と借り手となる住民の安心を確保する身元保証や死後事務委任などを官民連携で推進する事業を立ち上げる。
- ・住まい支援センターの立ち上げを関係者に周知し、市内福祉事業者と不動産事業者の勉強会を開催し、相互の理解を深める。

5. モデル事業による取組の今後の展開方向

- ・事業の立ち上げができ、今後定着に向けて事業者への理解を進めていく。

岡崎市「住まい支援システム」イメージ図

- 住宅セーフティネット制度を所管する住宅計画課が設置した既存の居住支援協議会の住まいサポート窓口のほかに、ふくし相談課内にある生活困窮者自立相談支援事業所（委託）の中に新たに住まい支援センターの機能を付加し、2つで「住まい支援センター」とする。
- 生活困窮者自立相談支援事業所に居住支援員を配置するとともに、重層的支援体制整備事業の多機関協働事業（ふくし相談課直営）に「住まい」分野を位置づけ、重層的支援会議を活用して、支援プランを決定している。
- 市が、第三者による支援を必要とする高齢者等に対し、身元保証・日常生活支援・死後事務などの必要なサービスを提供できる信頼性の高い民間事業者を公募し採択（ずっとあんしん生活支援事業）。また、福祉事業者と不動産事業者の意見交換の場を設ける。



岡崎市 支援事例

タイプ 単身高齢者

事例を 読む視点

- 家主がアパートを取り壊す予定で退去を求められているが、転居先が決まらない。
- 病院のMSWからの連絡で相談につながったケース。
- 病気をもった単身高齢者に対して死後事務等の先を考えた支援、地域包括支援センター等との連携がポイント。

事項	概要	経緯
事例概要 (基本情報・相談内容)	<ul style="list-style-type: none"> 70代、男性、単身 抗がん剤によるがん治療中。 住んでいたアパートが老朽化し、建て替えのため退去を求められた。高齢の兄弟に緊急連絡先を頼んでいたが、高齢のため断られた。不動産屋に行ってみたが、物件が見つからない。 通院中であり、転居するなら病院の近くにしたい。 	R5.8月 相談受付
相談経路	<ul style="list-style-type: none"> 通院している病院のMSWから住まいサポート窓口（住宅計画課）に連絡があり相談受付 	R5.8月 入居決定
支援員の判断 (見立て)	<ul style="list-style-type: none"> 高齢で持病がある。転居を機会に車を手放すことを考えており、通院に便のよいところを希望。基礎年金のみだが、預金があり、今のところ金銭に心配はない。 要介護認定は受けていないが、転居後の生活に心配があり、地域包括支援センターにつなぐ。 	R5.9月 転居支援の提供
プラン内容	<ul style="list-style-type: none"> 入居先：居住支援法人を通じて賃貸住宅に入居が決まる (入居支援) <ul style="list-style-type: none"> 物件紹介、引っ越し業者の紹介 緊急連絡先の紹介 (居住継続支援) <ul style="list-style-type: none"> 居住支援法人による、単身高齢者見守り訪問（月1） 民生委員による、声かけ訪問（月1）・地域包括支援センターの見守り 居住支援法人による、死後事務、家財処分、葬儀・埋葬等の支援契約 	R5.10月 モニタリング
その後の経過 (モニタリング)	<ul style="list-style-type: none"> 住まいが確保され、治療が継続している。地域包括支援センター、病院のMSWとの情報共有が始まった。 	

7. 半田市

1. 自治体の規模・経済産業構造等の特性

- ・半田市は、愛知県知多半島中央部東側に位置し、人口 11 万 7 千人（令和 5 年 1 月 1 日）の一般市である。
- ・古くは醸造業で栄え、戦後は鉄鋼や自動車産業などが進出し、知多半島の政治・経済・文化の中心市となっている。

2. 住まい支援のこれまでの取組（行政・民間）

- ・生活困窮者自立支援制度の施行にあたり、市生活援護課に自立相談支援機関を直営で設置した。相談の中で毎年住まい相談が 2～3 割あり、住まいに関する相談内容を洗い出し、居住支援の必要性に気づく。
- ・コロナ禍で、住居確保給付金の支給（市）が増大、社会福祉協議会においては、フードバンクの創設などの取組を進めたが、居住課題の大きさに改めて対応策の必要性を実感。
- ・生活困窮者自立支援全国研究交流会において、居住支援法人の存在を知り、社会福祉協議会において設立を検討、2021（令和 3）年 1 月に指定を受けた。
- ・不動産事業者を通じた物件の紹介が進まず、その理由を調査した結果「高齢者、外国人、障害者等に対する拒否感」があることがわかり、本人への支援と不動産事業者の不安解消の両方が必要であることに気づく。大家・不動産事業者向け「居住支援ガイドブック」を作成するなどの取組を開始。
- ・市と社協がタッグを組み、断らない相談支援を掲げ「福祉の総合窓口」を開設し、市内の居住支援法人とも連携して、居住支援協議会の設立に向けて協議を開始した。

3. モデル事業開始時の課題認識

- ・居住支援協議会の設立により、市内の不動産事業者と物件照会の仕組みを構築すること。
- ・不動産事業者のみに頼らない、自ら物件をもつことを検討すること。

4. 住まい支援における課題認識と取組概要

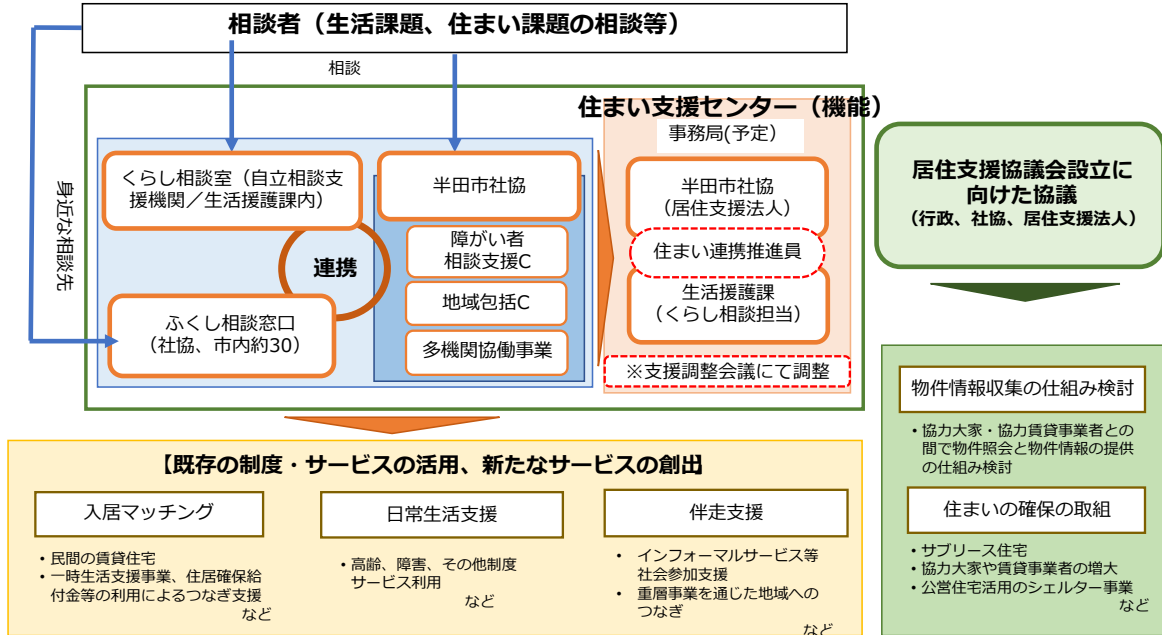
- ・居住支援協議会の設立に向けた準備の推進
- ・サブリースモデルの試行

5. モデル事業による取組の今後の展開方向

- ・市と社協が共同事務局となって居住支援協議会を設立したところで、今年度の具体的な取組、事業を検討する。
- ・不動産事業者に対して、生活困窮者等を入居者とするサブリースのイメージの理解を得ることに時間がかかった。住まい課題に関する共通理解を求める取組を進める。

半田市「住まい支援システム」イメージ図

- 住まいの相談支援機能を市と社会福祉協議会が連携し、実施。社協は、地域包括センターや障がいの相談支援センター、重層的支援体制整備事業（多機関協働事業）も受託している。多機関協働事業の重層的支援会議を活用して、支援プランを決定している。
- 居住支援協議会を設立し、事務局は市と社協で担っている。
- 物件情報収集の仕組みを検討する。サブリースや公営住宅活用シェルターなど新たな取組を開始する。



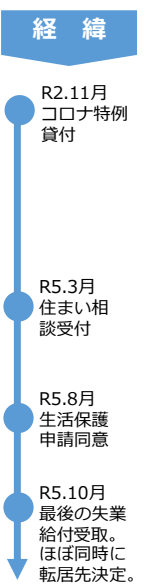
半田市 支援事例

タイプ
母子世帯

事例を 読む視点

- 失業、経済的困窮、本人のうつ、子どもの課題など3年前から社協が関わっており、状況の把握と対応の必要性を迅速に判断できたことがポイント。
- 生活保護からの自立を目指し、生活保護課と障害相談支援を中心に、関係機関で世帯の生活課題に対応するなど将来に向けた関係機関との連携がポイント。

事項	概要
事例概要 (基本情報・相談内容)	<ul style="list-style-type: none"> 40代、女性、夫とは別居中、子ども2人 R2年11月、社協でコロナ特例貸付の相談を受ける。夫と別居状態（その後離婚成立）、長男の非行、長女の不登校などがあり、R4年、本人がうつ病の診断を受ける。 うつ症状悪化により、退職から離職となり、フードバンクなど継続的に支援をしてきたが、失業手当が終了する時期になり、仕事探しや子どもへの対応、家賃の低い賃貸住宅への転居など困りごとが重なっている。
相談経路	<ul style="list-style-type: none"> 本人が社協のふくし相談窓口に来所し、様々な相談をした。窓口担当者から住まい連携推進員に対し住まいに関する支援依頼があった。
支援員の判断 (見立て)	<ul style="list-style-type: none"> コロナ禍や体調不良により失業、その後失業給付や住居確保給付金などを活用してきたが、基本的な課題は解決できず、生活保護と障害年金を受けながら生活の立て直しが必要。本人は生活保護を受給したくない意向があるが、給付の脱却を目指して生活改善を進める必要がある（生活保護と障害者相談支援で対応）。 子どもにもそれぞれ支援者があり、情報共有しながら、世帯全体を支える。 まずは病状の安定が必要（医療機関MSWと情報共有）。
プラン内容	<ul style="list-style-type: none"> ようやく生活保護申請を納得し、居住支援法人経由で賃貸住宅入居が決定 (入居支援) <ul style="list-style-type: none"> 賃貸の手続き支援 転居支援 (居住継続支援) <ul style="list-style-type: none"> 生活保護と障害者相談支援を中心に、学校など関係機関で情報を共有し支援
その後の経過 (モニタリング)	<ul style="list-style-type: none"> 当家家賃の心配はなくなったが、課題解決には至っていない。



8. 宇和島市

1. 自治体の規模・経済産業構造等の特性

- ・宇和島市は、愛媛県南西に位置し、人口7万人（令和5年1月1日）の一般市である。
- ・宇和海に面してリアス式海岸が続き、天然の良港により漁業が盛んである。また、温暖な気候でミカン栽培が有名である。

2. 住まい支援のこれまでの取組（行政・民間）

- ・2018（平成30）年7月豪雨により、住まいを失った被災者に対して、市が直接住まい探しを支援した。市民のニーズに応じて賃貸物件や一戸建て住宅を探す中で、市内のいくつかの不動産事業者と情報交換することができるようになった。また、災害を機に、市内のNPOの活動をまとめるNPO法人宇和島NPOセンターが設置された。
- ・一方で、人口減少とともに高齢者の単身化も進み、行政の仕事において、老後と死後、生活困窮や引きこもりへの対応が増大し、多機関の協働が欠かせないとの認識が生まれ、重層的支援体制整備事業を活用して、行政と市内の法人との連携を進めてきた（以下、重層体制と呼ぶ）。
- ・単身高齢者や障害者において、災害以外の住まい課題に直面するようになった。2021（令和3）年度、居住支援協議会の設立を検討したが、各課で対応できているとの認識から、進まなかった。
- ・2022（令和4）年度、厚生労働省および国土交通省の支援を受けて勉強会を開催し、関係各課が住まい支援の必要性について共通の認識を持つようになった。
- ・一方、市内に精神科をもつ医療法人が、精神障害者の地域移行を模索しており、理事長が同一の社会福祉法人が、入居する障害者の入居後の支援を行うことを条件に、アパートを1棟借り受けるなど、実質的な居住支援を実施していた。
- ・重層体制のもと、フットバンクの設立、居住支援協議会の設立などを位置づけ、取り組むことにした。

3. モデル事業開始時の課題認識

- ・居住支援協議会の設立に向けて、福祉関係機関と不動産事業者の意見交換会等を開催し、相互の理解を深めること。
- ・行政が行ってきた居住支援のノウハウを民間に移行すること。

4. 住まい支援における課題認識と取組概要

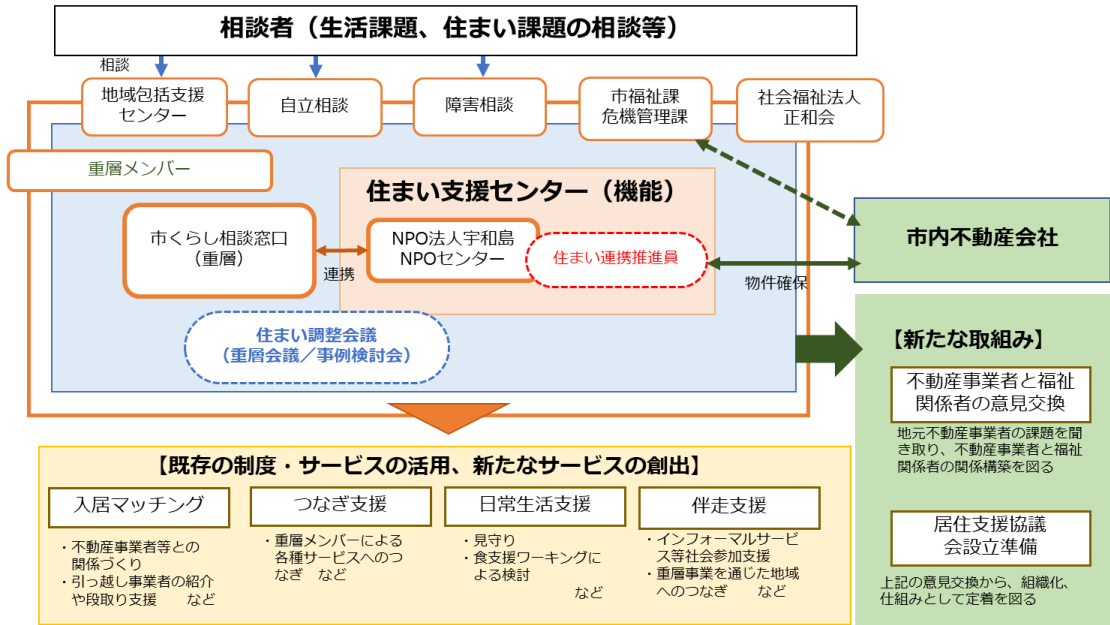
- ・居住支援法人の設立に向けて、庁内外の関係者が一同に介し、それぞれの課題認識を共有。
- ・居住支援法人および居住支援協議会の設立に向けた勉強会を開催し、それぞれの法人で実務的に進める。

5. モデル事業による取組の今後の展開方向

- ・居住支援協議会設立に向けた準備を進めていく。
- ・実質的に事業を担う事務局体制を検討する。

宇和島市「住まい支援システム」イメージ図

- 豪雨被害後、福祉課と危機管理課が市内不動産と連絡をとっていたつながりを市内のNPO法人宇和島NPOセンターに機能として移管。
- 宇和島NPOセンターの職員を中心に、アセスメント情報の集約を図り、重層的支援体制の中に位置付ける。
- 重層的支援体制のもとに居住支援ワーキングを設置し、不動産事業者と福祉関係者の合同勉強会、意見交換会を開催し、次年度、居住支援協議会の設置を目指す。



14

宇和島市 支援事例

タイプ
7040世帯

事例を
読む視点

- 自宅の老朽化がひどく、売却して賃貸アパートに転居希望も不動産業者に断られる。
- 不動産事業者からアドバイスを受け、福祉課へ相談したケース。
- 高齢女性とひきこもりの息子の世帯に対して、生活保護課、保健師、重層メンバーの連携がポイント。

事項	概要
事例概要 (基本情報・相談内容)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 70代、女性、40代のひきこもりの息子と2人暮らし ・ 自宅の老朽化が激しく、住めない状況になってきたため、自宅を売却し、賃貸アパートに転居したい。いくつか不動産事業者をあたったが、身元保証人がいないこと、息子がひきこもりのため全て断られ、心身の疲れがたまっている。 ・ ヘルパーの仕事をしているが、仕事がまばらにしかなく、収入が不安定のため転職、または掛け持ちで仕事がしたい。
相談経路	<ul style="list-style-type: none"> ・ ある不動産事業者から市の福祉課に相談したほうがよいとアドバイスを受け、来所。
支援員の判断 (見立て)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 持ち家は傾き、床はきしむなど老朽化が激しい。早期に転居が必要。 ・ ヘルパーの仕事と年金（計約10万円）があるが、貯金（約100万円）を切り崩しながらの生活は、今後厳しくなる。 ・ 母親亡き後を見据え、息子の生活基盤を整えることが必要。
プラン内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居先：不動産事業者からの物件紹介を受け、賃貸住宅に入居が決まる ・ 本人の心身の健康：保健師との面談 <p>(入居支援)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 不動産事業者から物件紹介 ➢ 社福による家賃債務保証 <p>(居住継続支援)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 生活保護申請（生活保護課） ➢ 本人のメンタルケア（保健師、月1回の面談） ➢ 息子へのアプローチ（重層事業の活用）
その後の経過 (モニタリング)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本人の体調面、金銭面の不安が残っている。息子へのアプローチを継続。

経緯



9. 伊丹市

1. 自治体の規模・経済産業構造等の特性

- ・伊丹市は、兵庫県南東部に位置し、人口 20 万 2 千人（令和 5 年 1 月 1 日）の一般市である。
- ・関西地方の基幹空港である大阪国際空港（伊丹空港）を有しており、航空機関連企業や物流企業が集積しているほか、製造業、商業・サービス業が盛んである。
- ・阪神間へのアクセスの良さからベッドタウンとして発展し、生産年齢人口比率が比較的高く、所得水準も全国平均よりも高い。

2. 住まい支援のこれまでの取組（行政・民間）

- ・伊丹市では、行政が設置する高齢者、障害者、生活困窮者等の各部門相談窓口において、住まいに係る支援を含めて必要な支援を行ってきたが、特定の社会資源や支援担当職員の経験値に依存しており、各部門によって支援内容や質に差異が生じていた。
- ・そのため、2022（令和 4）年度事業のモデル地域として、組織的な住まい支援の仕組みの構築を検討し、庁内の福祉部局や住宅部局、関係行政庁、不動産事業者、居住支援関係団体等によるワークショップ等を通じて、各機関の困りごとや課題を共有し、現状の整理を行った。
- ・その結果、対象者が抱える課題は複合的で、家賃の滞納、入居物件の取り壊し、家族から同居を拒否されるなどにより早急な住まい支援が必要なケースから、賃貸物件の設備が悪く住み続けるには危険な状態にあるケースまで幅広いニーズがあることが分かった。

3. モデル事業開始時の課題認識

- ・行政直営型として福祉部局と住宅部局の部局横断的な「住まい支援システム」の機能を検討すること。
- ・庁内各課の相談窓口で受ける相談内容のうち住まいに関する相談を、生活困窮者自立支援制度の相談窓口である「くらし・相談サポートセンター」に集約し、関係機関との支援調整などに対応すること。

4. 住まい支援における課題認識と取組概要

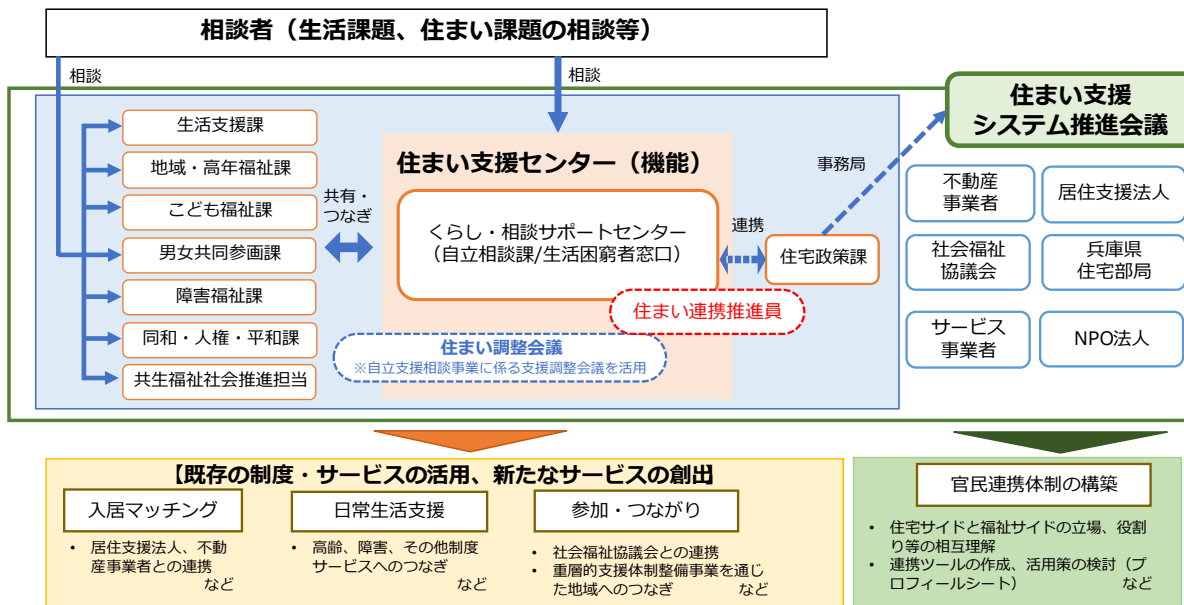
- ・「くらし・相談サポートセンター」と住宅政策課が連携し、庁内の福祉部局や住宅部局、関係行政庁、不動産事業者、居住支援関係団体等が連携するネットワークを構築することを目的とした「伊丹市住まい支援システム推進会議」を開催。
- ・住まい支援を実践していく上で、協力的な事業者探しが可能な連携ツールの検討を行う。

5. モデル事業による取組の今後の展開方向

- ・連携ツールとして、県内・市内の関係機関が提供可能な支援を整理したプロフィールシートを作成し、協力体制の構築に取り組んでいく。
- ・また、住宅確保要配慮者の住宅確保を円滑に進めるため、不動産事業者の一覧表の作成に取り組む。

伊丹市「住まい支援システム」イメージ図

- 生活困窮者自立支援制度の相談窓口である「くらし・相談サポートセンター」に住まい支援センターの機能を設置し行政直営モデル。
- 既存職員が住まい連携推進員としての役割を担い、庁内各課の相談窓口で受ける相談内容のうち住まいに関する相談を集約し、関係機関との支援調整などに対応する。支援策については自立支援相談事業の支援調整会議を活用してを検討する。
- 住宅政策課が連携し、不動産関係者と福祉関係者による官民の連携体制を構築するための住まい支援システム推進会議を実施し、お互いの立場の相互理解や、協力的な事業者探しが可能な連携ツールの検討などを行う。



伊丹市 支援事例

タイプ
ひとり親・多子世帯

事例を
読む視点

- 多子世帯がゆえに、家賃、広さ、間取り等が適当な物件が見つからない。
- 本人、子どもともに複数の課題を抱えており、世帯単位で課題が複合化している。
- リスクに備えたシェルター等による心理的安心感の確保と母子双方に対する支援により、母親の育児負担の軽減と就労意欲が高まった。

事項	概要
事例概要 (基本情報・相談内容)	<ul style="list-style-type: none"> ・41歳、女性、ひとり親・多子世帯、生活保護受給中 ・前夫のDVが原因で離婚。転出先を告げずに支援措置をかけて現住居（戸建賃貸）へ転居したが、前夫が子供の保護者等に居所を聞き込みしていることを知った。 ・前夫の接近に恐怖を感じており、知らない遠方への転居を希望。 ・婚姻と転居を繰り返したことで親族との関係は疎遠。 ・子どものうち、何人かは発達障害の診断を受けている。 ・子の施設入所意向はなく、自身での養育を希望している。
相談経路	<ul style="list-style-type: none"> ・本人からこども福祉課に相談があり支援依頼があった。
支援員の判断 (見立て)	<ul style="list-style-type: none"> ・本人からの虐待が疑われる不適切な養育が慢性化している。子どもが痙攣を起し、対応ができずにイライラが高じ、親子関係が悪化するという悪循環を断ち切れない状況。
プラン内容	<p>(入居支援)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件紹介（居住支援法人の活用） ・前夫の接近リスクが高まればシェルターや母子生活支援施設への一時入所を提案する。 <p>(居住継続支援)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本人の養育負担の軽減（ショートステイの活用） ・就労（準備）支援
その後の経過 (モニタリング)	<ul style="list-style-type: none"> ・多子世帯であるため、家賃、広さ、間取りが適当な物件が見つからない。 ・危険が迫ればシェルター等を利用できることが、心理的安心感につながっている。 ・子どものショートステイを活用することで本人の情緒の安定が図られ、就労体験に参加。レジ打ちの仕事を希望している。

経緯

- R5.8月
相談受付
- R5.9月
ショートステイの利用開始・就労体験
- R5.9月
モニタリング

10. 輪島市

1. 自治体の規模・経済産業構造等の特性

- ・輪島市は、能登半島の北西部に位置し、人口2万4千人（令和5年1月1日）の一般市である。
- ・県庁所在地の金沢市から120km、陸路の交通が不便であるが、能登空港は羽田と1日2往復の航空便が運航されている。
- ・日本海沿岸地域の代表的な漁町として、また輪島塗の伝統工芸の町として栄えてきた。バブル崩壊後漆職人は最盛期の1/4、生産額も1/3となっている。
- ・2024（令和6）年1月1日に発生した能登半島地震により、輪島朝市における大規模火災や広い範囲での建物倒壊など甚大な被害がでており、今なお復旧が進められている。
- ・なお、本モデル事業も、この日で中断となっている。

2. 住まい支援のこれまでの取組（行政・民間）

- ・高齢化率が46.8%と高く、持ち家率も88%と高い。特に山間地域では急速に高齢化が進むものの、地区住民は地域コミュニティにおける支え合いにより生活を維持している状況にある。一方、街中には空き家・空き地、民間アパートの空き室等遊休不動産が増えつつある。
- ・また、近年自立支援医療費が急増し、精神障害を持つ市民の生活と住まいに関する相談が増える傾向にある。
- ・2015（平成27）年、地方創生事業の一環として、市は社会福祉法人佛子園の協力を得て、生涯活躍のまちづくりに着手。2018（平成30）年に、拠点施設のほか、デイサービス、フィットネス、ママカフェ、障害者グループホーム、サ高住、ゲストハウスなどを開業、その多くは、空き家活用によるもので、エリアで空き家を活用する全国でも他に類のない取組として注目されている。

3. モデル事業開始時の課題認識

- ・今後、増加するであろう高齢者の転居ニーズ、あるいはコミュニティを維持したままの転居ニーズへの対応、障害者の住まいの確保にさらに空き家を活用できないかを検討すること。
- ・まちづくりとして位置づけて進めること。

4. 住まい支援における課題認識と取組概要

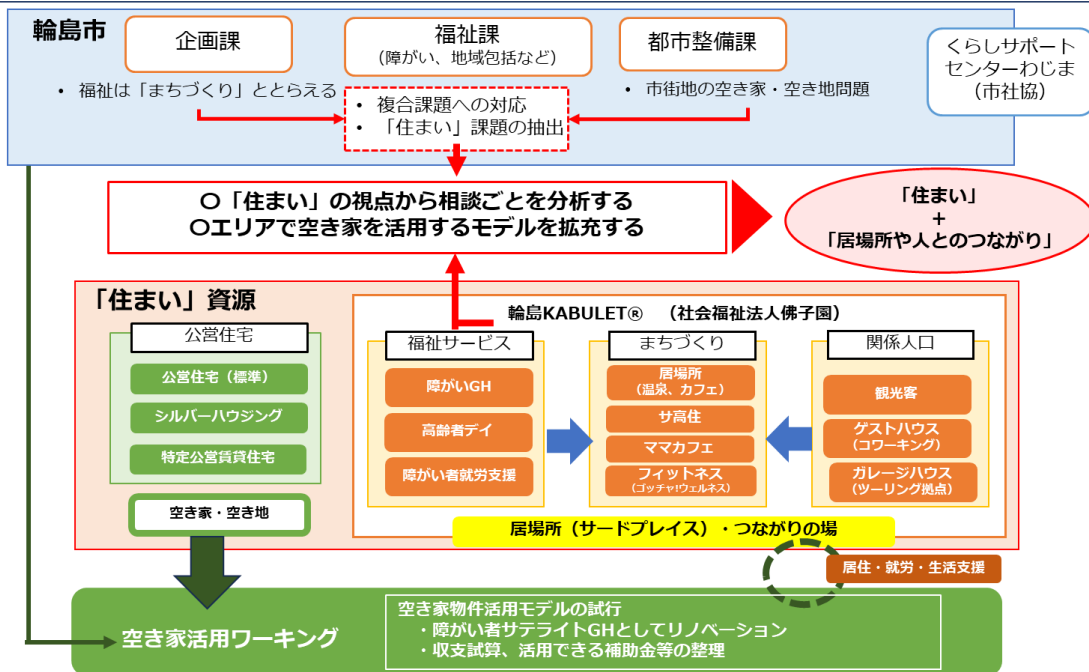
- ・まちづくりの一環として検討するとともに、賃貸物件を有する不動産事業者との連携方法を検討する。
- ・ワーキングチームを立ち上げて検討する。

5. モデル事業による取組の今後の展開方向

- ・能登半島地震により、中断となった。なお、復興まちづくりに向けては、住まい確保が大きな課題となるため、住民との話し合い、国による支援、これまでの災害復旧を経験した地域のノウハウが必要である。

輪島市「住まい支援システム」イメージ図

- 市福祉課や暮らしサポートわじま（生活困窮者自立支援事業所）に寄せられる相談の中で住まい課題がある事例、社会福祉法人佛子園で把握される住まい課題をもつ対象者に対して、住まいの視点からアセスメントを実施。地域の住まい課題を把握する。
- 空き家活用ワーキングを立ち上げて、佛子園が運営する、市内に点在する空き家を活用した居場所づくりを参考に、空き家を活用した障害者の住まい確保の方策を、検討する。



輪島市 支援事例

タイプ
障害者単身

事例を
読む視点

- 緊急性があり、障害グループホームへの入居による安心の確保
- 暮らしサポート、福祉課、佛子園の3者が状況を確認し、生活全般を支援
- 支援方針として、今後のアセスメントは、時間をかけて、適性を見出すこと

事項	概要
事例概要 (基本情報・相談内容)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 30代、男性、単身 ・ 母とは離別、父とは死別。弟が他市におり、連絡は取れる状況。 ・ 高校卒業後、他市で就職したが、馴染めず帰郷し、アパートで一人暮らし。父親の自死後、精神状態が不安定で、双極性障害の診断がある。 ・ 障害年金を受給しつつ、引きこもり状態。社協との相談・食糧支援等を受けていた。
相談経路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本人が生活に不安を感じ、社協（暮らしサポート）に相談。福祉課に、本人が障害年金の手続きを怠り、受給停止になった、と、情報提供と相談。
支援員の判断 (見立て)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 部屋の中はゴミ屋敷状態で、床などの腐敗が進み、長期に住める状況ではない。 ・ 障害に起因する生活能力の乏しさがあると考えられ、生活能力の獲得が必要。
プラン内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 暮らしサポート、福祉課、佛子園の情報共有と連携で支援 (入居支援) ・ グループホームへの入居 (入居継続支援) ・ 障害年金復活までに生活保護を申請 ・ 適性に応じた仕事を探す ・ 居場所に通う ・ 生活時間や家計管理を覚える ・ 通院支援
その後の経過 (モニタリング)	<ul style="list-style-type: none"> ・ グループホームに入居し、落ち着いた様子。 ・ これまで家賃滞納があり、返済等の整理を一緒に考える。

経緯

R5.8月
相談受付

R5.9月
グループ
ホームへ
の入居

R5.9月
モニタ
リング

参考) 10 か所のモデル自治体の人口等データ

	北九州市	大牟田市	仙台市	座間市	岡崎市	半田市
人口	929,396 人	108,421 人	1,067,486 人	131,527 人	384,422 人	117,747 人
65 歳以上人口 (高齢化率)	290,309 人 (31.2%)	40,769 人 (37.6%)	264,500 人 (24.8%)	34,226 人 (26.0%)	92,893 人 (24.2%)	29,398 人 (25.0%)
世帯数 (一般世帯)	435,364 世帯	49,068 世帯	524,651 世帯	60,153 世帯	156,422 世帯	48,938 世帯
65 歳以上のいる 世帯 (率)	183,555 世帯 (42.2%)	26,268 世帯 (53.5%)	164,822 世帯 (31.4%)	22,138 世帯 (38.8%)	57,073 世帯 (36.5%)	18,396 世帯 (37.6%)
うち単身高 齢・夫婦のみ 世帯 (率)	120,228 世帯 (65.5%)	16,433 世帯 (62.6%)	96,117 世帯 (58.3%)	13,399 世帯 (60.5%)	30,360 世帯 (53.2%)	10,519 世帯 (57.2%)
夫婦のみ 世帯	54,870 世帯	7,029 世帯	48,502 世帯	6,764 世帯	17,376 世帯	5,743 世帯
単身世帯	65,358 世帯	9,404 世帯	47,615 世帯	6,635 世帯	12,984 世帯	4,776 世帯
住宅戸数	501,800 戸	60,260 戸	575,000 戸	63,570 戸	162,170 戸	54,530 戸
空き家数 (率)	79,300 戸 (15.8%)	10,920 戸 (18.1%)	63,800 戸 (11.1%)	7,190 戸 (11.3%)	12,690 戸 (7.8%)	7,190 戸 (13.2%)
居住世帯あり 戸数	420,200 戸	49,130 戸	508,200 戸	56,160 戸	148,420 戸	47,220 戸
持ち家数 (率)	232,500 戸 (55.3%)	31,420 戸 (64.0%)	237,200 戸 (46.7%)	35,060 戸 (62.4%)	95,860 戸 (64.6%)	31,850 戸 (67.5%)

	宇和島市	伊丹市	輪島市	(参考) 宮城県 21 町村合計※1	全国総数 (全国平均)
人口	70,019 人	202,539 人	24,021 人	342,188 人	125,416,877 人
65 歳以上人口 (高齢化率)	28,240 人 (40.3%)	51,813 人 (25.6%)	11,243 人 (46.8%)	115,096 人 (33.6%)	35,888,947 人 (28.6%)
世帯数 (一般世帯)	31,356 世帯	82,384 世帯	10,172 世帯	127,979 世帯	55,704,949 世帯
65 歳以上のいる 世帯 (率)	17,886 世帯 (57.0%)	33,500 世帯 (40.7%)	7,095 世帯 (69.8%)	69,588 世帯 (54.4%)	22,655,031 世帯 (40.7%)
うち単身高 齢・夫婦のみ 世帯 (率)	10,948 世帯 (61.2%)	21,141 世帯 (63.1%)	4,175 世帯 (58.8%)	29,346 世帯 (42.2%)	13,250,701 世帯 (59.9%)
夫婦のみ 世帯	4,945 世帯	10,569 世帯	2,021 世帯	15,956 世帯	6,533,895 世帯
単身世帯	6,003 世帯	10,572 世帯	2,154 世帯	13,390 世帯	6,716,806 世帯
住宅戸数※2	39,150 戸	89,770 戸	13,280 戸	97,080 戸	62,407,400 戸
空き家数 (率)	8,450 戸 (21.6%)	9,460 戸 (10.5%)	3,120 戸 (23.5%)	9,800 戸 (10.1%)	8,488,600 戸 (13.6%)
居住世帯あり 戸数	30,640 戸	79,650 戸	9,980 戸	86,980 戸	53,616,300 戸
持ち家数 (率)	21,590 戸 (70.5%)	46,970 戸 (59.0%)	8,820 戸 (88.4%)	63,690 戸 (73.2%)	32,801,500 戸 (61.2%)

出典：○人口：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（令和 5 年 1 月 1 日）」

○世帯数：一般世帯、65 以上のいる世帯：総務省「令和 2 年国勢調査」第 27-4 表

うち単身高齢・夫婦のみ世帯：下記夫婦のみ世帯と単身世帯の合算

夫婦のみ世帯、単身世帯：総務省「令和 2 年国勢調査」第 27-4 表

○住宅戸数、空き家数、居住世帯あり戸数：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」第 1-2 表

○持ち家数：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」第 6-3 表

※ 1：宮城県 21 町村合計は参考。21 町村は、蔵王町、七ヶ宿町、大河原町、村田町、柴田町、川崎町、丸森町、亘理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、大郷町、大衡村、色麻町、加美町、涌谷町、美里町、女川町、南三陸町。

※ 2：住宅戸数は、調査のある大河原町、柴田町、亘理町、七ヶ浜町、利府町、大和町、加美町、涌谷町、美里町の合計戸数とその率。

第VI章 まとめと今後の課題

1. 「住まい支援システム」とは（基本的な考え方と理念）

本調査研究とモデル事業においては、「住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づけ、そのための必要となる施策を本格的に展開」するため、「住まい支援システム」を構成する要素を分解し、モデル事業において試行した。まずは、対象者を把握し、相談支援の体制を構築するため、住まい支援センターを設置し、住まい連携推進員を配置した上で、アセスメントからプラン作成、モニタリングの実施を試行した。これはすべてのモデル地域で共通に実施した。また、「各地方自治体において、住まい支援の必要性についての認識を深めていく」ための方策として、各モデル地域においては庁内の関係各部署をまたぐ共通認識の醸成、広域による横の連携の構築、福祉事業者と不動産事業者における勉強家の開催などを通じた共通認識の構築などを行った。

さらに、住まいに関する具体的な受け皿がないと、相談の先の支援につながらないため、必要な施策を「環境整備」として地域の実情に応じて展開することとした。

モデル地域となったのは、すでに住まい支援の仕組みづくりに取組んでいる地域と取組を進めようとしていた地域、ニーズが明らかではない地域など住まい支援に対する取組の熟度が異なっていた。モデル事業を通じて、①それぞれの地域で住まいの確保と転居前後の生活支援を必要とする住民の存在が明らかになり、支援の仕組みの必要性が認識された。②住まい支援システムの具体的な体制や仕組みは、それぞれの地域の実情に応じて異なっているが、共通して必要なことは、地域の関係者が共通の認識をもって取り組むべきであることが示唆された。

「住まい支援システム」についての基本的な考え方、理念を全国共通のものとし、その上で、地域の資源や実情に応じて、仕組みとして構築すべきであると考えられる。

基本的な考え方、理念に含まれるべき事項として、以下のことが考えられる。

- ・対象者を中心におく仕組みの構築
- ・要となる住まい支援センターの設置と住まい連携推進員の配置及び役割の基本的な考え方
- ・「住まいマネジメント」の確立
- ・地域の連携体制の構築
- ・地域資源の把握と環境整備の方法

2. 住まい支援システム構築のプロセス

住まい支援システムとは、既存の相談機関・事業者、居住支援協議会、居住支援法人等や、福祉制度や住宅セーフティネット制度など、さまざまな機関や制度が連携・協力し、住まいに関する課題解決に取り組む仕組みである。行政内においても、包括的な支援体制や重層的支援体制の整備の中で、住まい支援の重要性を認識し、積極的に取組んでいる地域がある。住まい支援センターは、こうした既存の機関・制度をつなぐ役割を担うものと位置づけることができ、新たに機関を新設する必要があるものではない。

しかしながら、地域により認識の差は大きく、また、必要性は理解しても体制が整備されない地域もあると考えられる。行政においては、福祉部局と住宅部局にまたがる一元的な仕組みや取組が必要であり、福祉事業者と不動産事業者をつなぐコーディネート機能を強化し、仕組み化する

ることは必須であるが、それをどのように進めていくか課題を抱えている地域もある。

そのような課題に対しては、第三者による意見や調整が有効な場合も多く、国土交通省、厚生労働省、内閣府等による伴走支援事業等を活用すること、また、先行する地域の取組を学ぶため、地域間の交流を進めることも検討する必要がある。

また、官民連携の仕組みも必要である。賃貸住宅は民間市場において成立しているが、公的な保障をどの程度反映させるかを検討することが必要である。国土交通省が制度化を目指している「居住サポート住宅」はその取組といえる。また、岡崎市の「ずっとあんしん生活支援事業」の取組のように「公共性のある身元保証」も官民連携の仕組みとして期待される。

こうした取組を地域で戦略的・計画的に進めていくことが必要であり、各地域において、福祉分野、住宅分野のそれぞれのキーマンによりコアメンバーを構成し、仕組み化を検討することが望ましい。

3. 人材の確保と育成

住まい支援システムの構築を推進する中核となる人材の育成と、現場で住まいマネジメントを担う住まい連携推進員の確保・育成が必要である。住まい支援システムの構築の中核を担う人材として、福祉分野と住宅分野における行政と民間のそれぞれの人材が揃うことが理想であり、少なくとも一人ではなく複数人いることが望ましい。

住まい連携推進員は、新たな資格や職種である必要はなく、本モデル事業においては、福祉における相談支援の経験、不動産事業において経験がある人材が多く、その他には経験のないところから勉強した人もいる。出身によらず、基本的な倫理観（態度）、知識、スキルを身に付けることが重要である。また、福祉分野や住宅分野については、制度や市場が常に変化しており、継続的な学習が必要である。今後は、そのための体系的な研修等の検討が必要である。

また、地域を越えた横のつながりをもって情報共有する機会を提供することは、住まい支援を推進しようとして地域で孤立しがちな人材を応援する重要な場になると考えられる。

さらに、福祉サービス事業者や不動産事業者に対しては、住まい支援についての理解を深めるための実務的な研修を行うことが求められる。

一方、住民に対しても、住まい支援について広く広報することが必要で、早めの相談につなげることが求められる。

4. 住まい支援の実態と効果の把握

本調査研究においては、モデル事業を通じて得られたアセスメントから年齢区分別・属性別に課題を整理し、入居支援と居住継続支援の内容を集計した。その結果、住まいを確保し、生活上に安心感をもつようになったものの、生活課題は継続し、入居後も支援が必要であることが分かった。また、対象者を年齢や属性で理解するのみではなく、生活支援の必要度と住まい確保の困難度（または緊急度）で類型案として整理した。

今後、こうした分類や類型ごとに、どのような支援が提供され、どのような効果があったかを

把握することが必要である。支援の内容は地域資源によって異なることも想定され、有効な支援策については、情報共有することが求められる。

また、住まい確保の困難度や緊急度は、できる限り数量的に把握することを目指すとともに、対象者の全体像を把握することに務めることが必要である。同時に、地域ごとに人材や資源の状況を把握する手法を検討し、試行することが求められる。

5. 取組の全国的な展開に向けた議論の必要性

令和6年度、厚生労働省が予定している新規事業「住まい支援システムの構築：自治体・NPO等への支援等による生活困窮者自立支援の強化」や、国土交通省の「居住サポート住宅」の創設などのそれぞれの制度は拡充しつつある。それらにより、体制整備や拠点整備、ネットワークづくりといった効果を期待できる一方、地域差がでてくる可能性があり、地域によっては住まい課題を抱える地域住民が支援を受けられないケースが見逃される可能性もある。

したがって、今般の施策を進めつつ、効果を見極めながら、取組の全国的な展開の必要性を議論し、住まい課題を抱える地域住民の支援を受ける機会の保障をいかに図るべきかも検討する必要がある。

附属資料

資料1 アドバイザリーボード名簿

資料2 アセスメントシート・プランシート・モニタリングシート

資料3 アセスメント・プラン・モニタリングシート記入の手引き

・資料1 アドバイザリーボード名簿

地域共生社会づくりのための「住まい支援システム」構築に関する調査研究
アドバイザリーボード一覧

氏名	所属・役職
【座長】	
菊池馨実	早稲田大学法学学術院 教授
井上由起子	日本社会事業大学 専門職大学院 教授
横幕章人	元 厚生労働省大臣官房審議官(総合政策担当)
石井裕	認定特定非営利活動法人抱樸 新規事業部 部長
濱名仁美	慶應義塾大学大学院 商学研究科博士課程 2年
岡本拓也	NPO 法人 LivEquality HUB 代表理事

・資料2 アセスメントシート・プランシート・モニタリングシート

住まい支援アセスメントシート					
初回相談 受付日時	西暦	年	月	日	受付者
1. 基本情報					
ふりがな			性別	<input type="checkbox"/> 1.男性 <input type="checkbox"/> 2.女性 <input type="checkbox"/> ()	
氏名			生年月日	西暦 年 月 日 (歳)	
相談経路	<input type="checkbox"/> 1.本人 <input type="checkbox"/> 2.家族・知人 <input type="checkbox"/> 3.相談支援機関 () <input type="checkbox"/> 4.自治体 <input type="checkbox"/> 5.その他 ()				
	面談の場所・方法	<input type="checkbox"/> 1.来所 <input type="checkbox"/> 2.電話・メール <input type="checkbox"/> 3.自宅 <input type="checkbox"/> 4.関係先			
家族・世帯の状況	同居者 (現在)	<input type="checkbox"/> 1.無 <input type="checkbox"/> 2.有 (自分を含んで 人)		婚姻	<input type="checkbox"/> 1.未婚 <input type="checkbox"/> 2.既婚 <input type="checkbox"/> 3.離別 <input type="checkbox"/> 4.死別 <input type="checkbox"/> 5.その他 ()
	家族構成	<input type="checkbox"/> 1.配偶者 <input type="checkbox"/> 2.子 <input type="checkbox"/> 3.父 <input type="checkbox"/> 4.母 <input type="checkbox"/> 5.その他 ()			
	生活保護受給	<input type="checkbox"/> 1.受給中 <input type="checkbox"/> 2.受給なし (<input type="checkbox"/> 1.受給予定あり <input type="checkbox"/> 2.受給予定なし)			
2. 相談の概要・主訴					
2-1. 生活に関する困りごと・主訴	<input type="checkbox"/> 1.病気や健康、障害のこと <input type="checkbox"/> 2.住まいについて <input type="checkbox"/> 3.収入・生活費のこと <input type="checkbox"/> 4.家賃やローンの支払いのこと <input type="checkbox"/> 5.税金や公共料金等の支払のこと <input type="checkbox"/> 6.債務について <input type="checkbox"/> 7.仕事や就職について <input type="checkbox"/> 8.仕事上の不安やトラブル <input type="checkbox"/> 9.地域との関係について <input type="checkbox"/> 10.家族関係・人間関係 <input type="checkbox"/> 11.子育て・介護のこと <input type="checkbox"/> 12.引きこもり・不登校 <input type="checkbox"/> 13.DV・虐待 <input type="checkbox"/> 14.食べるものがない <input type="checkbox"/> 15.その他 ()				
	具体的な相談内容・希望				
2-2. 世帯・家族の課題					

2-3. 現在の住まい	<input type="checkbox"/> 1.持家(一戸建て) <input type="checkbox"/> 2.持家(マンション等集合住宅) <input type="checkbox"/> 3.借家(一戸建て) <input type="checkbox"/> 4.賃貸マンション・アパート <input type="checkbox"/> 5.病院(一般) <input type="checkbox"/> 6.病院(精神科) <input type="checkbox"/> 7.介護老人保健施設 <input type="checkbox"/> 8.有料老人ホーム <input type="checkbox"/> 9.介護老人福祉施設 <input type="checkbox"/> 10.グループホーム <input type="checkbox"/> 11.その他の社会福祉施設 <input type="checkbox"/> 12.公営住宅 <input type="checkbox"/> 13.会社の寮・借上げ住宅 <input type="checkbox"/> 14.野宿 <input type="checkbox"/> 15.知人・友人宅 <input type="checkbox"/> 16.ネットカフェ・漫画喫茶等 <input type="checkbox"/> 17.その他 ()
2-4. 住まいの困りごと・課題	<input type="checkbox"/> 1.立ち退き/その心配がある(建替え) <input type="checkbox"/> 2.立ち退き/その心配がある(家賃滞納) <input type="checkbox"/> 3.家賃・維持費等の居住費負担が重い <input type="checkbox"/> 4.保証人がいなくて入居・転居できない <input type="checkbox"/> 5.階段の上り下りが負担(エレベーターがない) <input type="checkbox"/> 6.福祉施設(GH、無低等)や刑務所等からの退所 <input type="checkbox"/> 7.会社の寮や知人・友人宅等からの退去 <input type="checkbox"/> 8.生活保護基準内への転居 <input type="checkbox"/> 9.住まいの構造・設備等に問題がある(老朽化、バリアフリーでない、狭い等) <input type="checkbox"/> 10.その他 ()
住まいに関する具体的な相談内容・希望	

3. 希望する住まい

3-1. 希望の住まい	家賃	希望	円 ~ 円	
		現在	円	家賃滞納 <input type="checkbox"/> 1.無 <input type="checkbox"/> 2.有 → 円/月
	間取り	<input type="checkbox"/> 1. 1R <input type="checkbox"/> 2. 1K <input type="checkbox"/> 3. 1DK <input type="checkbox"/> 4. 2K <input type="checkbox"/> 5. 2DK <input type="checkbox"/> 6. その他 ()		
	希望地域(エリア)			
住まいや住まい方に関する希望	※風呂・トイレ・バリアフリー・日当たり・階数・駐車場(駐輪場)・ペット可・喫煙可など			
3-2. 入居予定者	入居者数	自分を含んで()人		
	入居者	<input type="checkbox"/> 1.配偶者(歳) <input type="checkbox"/> 2.子(歳) (歳) (歳) (歳) <input type="checkbox"/> 3.父(歳) <input type="checkbox"/> 4.母(歳) <input type="checkbox"/> 5.その他(歳)		
3-3. 連帯保証人	<input type="checkbox"/> 1.無 <input type="checkbox"/> 2.有 →	本人との続柄等		
3-4. 緊急連絡先	<input type="checkbox"/> 1.無 <input type="checkbox"/> 2.有 →	本人との続柄等		
3-5. 転居に必要な初期費用の確保の見込み	<input type="checkbox"/> 1.無 <input type="checkbox"/> 2.有 → (<input type="checkbox"/> 1.貯金、自己資金等 <input type="checkbox"/> 2.生活保護 <input type="checkbox"/> 3.その他()			

4. 経済状況・収入、社会とのかかわり等

4-1. 世帯の収入(1ヵ月あたり)		総金額:()円	
本人の収入 (1ヵ月あたり)	<input type="checkbox"/> 本人収入: 月額()円 <input type="checkbox"/> 年金 (<input type="checkbox"/> 老齢基礎年金 <input type="checkbox"/> 厚生・共済年金 <input type="checkbox"/> 障害年金 <input type="checkbox"/> 遺族年金) 約()円 <input type="checkbox"/> 就労収入 約()円 <input type="checkbox"/> 生活保護 約()円 <input type="checkbox"/> 親族等の援助 約()円 <input type="checkbox"/> その他 約()円		
	<input type="checkbox"/> 同居世帯収入: 月額()円 <input type="checkbox"/> 年金 (<input type="checkbox"/> 老齢基礎年金 <input type="checkbox"/> 厚生・共済年金 <input type="checkbox"/> 障害年金 <input type="checkbox"/> 遺族年金) 約()円 <input type="checkbox"/> 就労収入 約()円 <input type="checkbox"/> 生活保護 約()円 <input type="checkbox"/> 親族等の援助 約()円 <input type="checkbox"/> その他 約()円		
貯蓄額	<input type="checkbox"/> 1.無 <input type="checkbox"/> 2.有 → 約()円 <input type="checkbox"/> 3.不明		
4-2. 滞納・債務等の状況	滞納	<input type="checkbox"/> 1.滞納あり <input type="checkbox"/> 2.滞納なし	債務 <input type="checkbox"/> 1.債務あり <input type="checkbox"/> 2.債務なし
4-3. 就労状況	<input type="checkbox"/> 1.就労している → 現在の職業 <input type="checkbox"/> 2.就労しているが、転職先を探したい/探している <input type="checkbox"/> 3.今後、就労予定(就労先決定済み) <input type="checkbox"/> 4.仕事を探したい/探している(現在無職) <input type="checkbox"/> 5.仕事をしていない(仕事は探していない)		
4-4. 地域とのつながり・社会参加について	外出頻度・行先等(通勤を含む)	<input type="checkbox"/> 1.ほぼ毎日 <input type="checkbox"/> 2.週の半分程度 <input type="checkbox"/> 3.ほとんど外出しない → よく行くところ:	
	ひきこもり・閉じもり等社会参加や孤立に係る課題	<input type="checkbox"/> 1.無 <input type="checkbox"/> 2.有 → 具体的に:	
	交友関係(つきあいのある人・頼りにしている人等)	家族・友人・知人等個人的なつながり	公的機関・事業等

5. 心身等の状況

5-1. 健康状態・医療福祉サービスの利用状況	通院状況	<input type="checkbox"/> 1.通院している <input type="checkbox"/> 2.通院していない/健康状態良い <input type="checkbox"/> 3.通院していない/健康状態悪い	通院先/服薬・診断・症状等
	介護保険	<input type="checkbox"/> 1.要介護認定を受けている → <input type="checkbox"/> 1.要介護() <input type="checkbox"/> 2.要支援() <input type="checkbox"/> 2.要介護認定を受けていない	
	障害手帳等	<input type="checkbox"/> 1.無 <input type="checkbox"/> 2.有 → <input type="checkbox"/> 1.身体 (級) <input type="checkbox"/> 2.知的(療育) (級) <input type="checkbox"/> 3.精神 (級)	
	疾病・傷病、健康上の課題の具体的な内容		
	利用している福祉・介護サービス	事業所名	担当者(支援員等)

※以下は、必要に応じて作成

■これまでの生活の経過(タイムライン)

- ①現在点と始点を決める。現在点は、生活と住まいについて相談を受けた時点とし、始点には、生活全般に関して本人が話した範囲で最も古い時期とする。現在点における相談内容とアセスメント結果、つないだ支援者やサービスについて簡潔に記載する。
- ②その間、本人の生活の転機となったイベントの時期を定め、その間にあったことを簡潔に記載する。
- ③他の相談支援サービスにつながっている場合には、その時点の相談内容とサービス提供などの対応を簡潔に記載する。

年	月頃
()	歳

本人の状況	分析・考察(アセスメント)	支援者・サービスなど

■ジェノグラム(家族関係図)

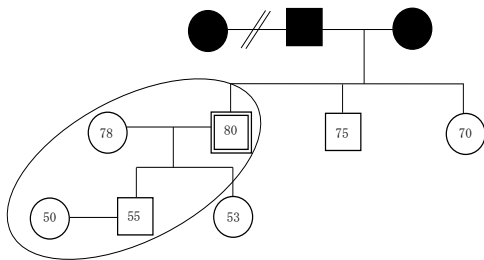
家族関係図

■エコマップ

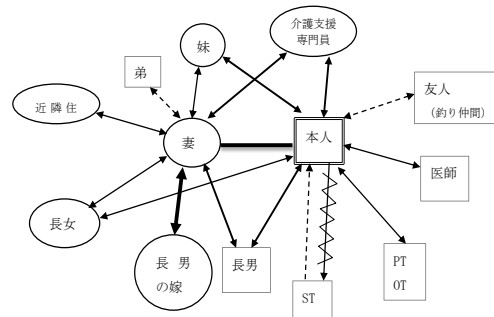
エコマップ

【記入例】

〔ジェノグラム〕



〔エコマップ〕



ジェノグラム・エコマップの記号の凡例

- | | |
|----------------|-------------------|
| □ 男性 | — 強い関係 |
| ○ 女性 | — 普通の関係 |
| (本人は二重 □, ○) | --- 弱い関係 |
| (死亡は塗り潰し ■, ●) | ⚡ ストレスや葛藤がある関係 |
| △ 不明 | → ← 援助者の働きかけ・実践活動 |
| ≡ 結婚 | |
| ≡ 離婚 | |

住まい支援プランシート

プラン作成日	西暦	年	月	日	作成回	()回目	主担当者
--------	----	---	---	---	-----	-------	------

ふりがな	性別	<input type="checkbox"/> 1.男性	<input type="checkbox"/> 2.女性	()
------	----	-------------------------------	-------------------------------	-----

氏名	生年月日	西暦	年	月	日	()歳
----	------	----	---	---	---	------

1. 本人の目指す暮らし

2. 課題と目指す方向

	解決すべき課題	目標(目指す方向)
1		
2		
3		

3. プラン内容 <住まい支援センターが行う支援だけでなく、関係機関等が行うことも含めて記入>

	支援メニュー	支援内容(実施すること)	担当/関係機関	必要と考えられる支援・サービス等
入居支援	<input type="checkbox"/> 1.不動産業者・物件の紹介			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 2.内覧同行や賃貸借契約時の立会い			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 3.緊急連絡先の確保・引受			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 4.賃貸借契約時の保証人の確保・引受			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 5.家賃債務保証			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 6.シェルター等への一時的な入居支援			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 7.引越し時の家財整理、搬出・搬入支援			<input type="checkbox"/>
居住継続支援	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 8.安否確認・緊急時対応			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 9.定期・随時の訪問(見守り・声かけ)			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 10.近隣や家主との間のトラブル対応			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 11.話し相手			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 12.買い物/家事支援			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 13.外出支援			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 14.既存サービスとの連携・調整			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 15.疾病・健康管理			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 16.金銭(家計)管理			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 17.財産管理			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 18.就労(準備)支援			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 19.日常生活・社会生活の意思決定支援			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 20.居住環境の保持(掃除、ゴミ出し等)			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 21.近隣との関係(つながり)づくり			<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 22.サロン・居場所等への参加支援			<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

	支援メニュー	支援内容(実施すること)	担当/関係機関	必要と考えられる支援・サービス等
死後対応	<input type="checkbox"/> 23.死後事務委任			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 24.家財処分・遺品整理			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 25.葬儀・納骨等			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
家賃補助	<input type="checkbox"/> 26.住居確保給付金 <input type="checkbox"/> 27.生活保護(住宅扶助) <input type="checkbox"/> 28.障害福祉サービス(家賃補助)			<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> 29.家賃の低廉化(SN登録住宅等) <input type="checkbox"/> 30.その他 ()			<input type="checkbox"/>

4. 既存の制度サービスへのつなぎ(あてはまるもの全てにチェック)

既存サービス等へつなぐ場合の「つなぎ先」情報	<input type="checkbox"/> 1.地域包括支援センター	<input type="checkbox"/> 2.障害福祉サービス事業所	<input type="checkbox"/> 3.生活困窮者自立相談支援機関
	<input type="checkbox"/> 4.介護サービス事業所	<input type="checkbox"/> 5.社会福祉協議会	<input type="checkbox"/> 6.生活保護ケースワーカー
	<input type="checkbox"/> 7.権利擁護センター	<input type="checkbox"/> 8.民生児童委員	
	<input type="checkbox"/> 9.行政関係機関 ()	<input type="checkbox"/> 10.その他 ()	

5. 住まいの確保(入居・住み替え等)の状況

住まいの確保の状況	<input type="checkbox"/> 1.入居決定・契約 → 入居・転居(予定)日 (西暦 年 月 日)	
	<input type="checkbox"/> 2.申込～審査中(結果待ち) <input type="checkbox"/> 3.物件照会中・入居に至っていない	
入居(転居)先の住まい ※予定を含む	<input type="checkbox"/> 1.賃貸マンション・アパート <input type="checkbox"/> 2.借家(一戸建て) <input type="checkbox"/> 3.公営住宅 <input type="checkbox"/> 4.会社の寮・借上げ住宅 <input type="checkbox"/> 5.貴機関によるサブリース物件 <input type="checkbox"/> 6.施設 <input type="checkbox"/> 7.支援付き住居 → <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td> <input type="checkbox"/> ①日常生活支援住居施設 <input type="checkbox"/> ②見守り付き一般住居(サブリース物件) <input type="checkbox"/> ③社会福祉住居施設(無料低額宿泊所) <input type="checkbox"/> ④その他 () </td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> ①日常生活支援住居施設 <input type="checkbox"/> ②見守り付き一般住居(サブリース物件) <input type="checkbox"/> ③社会福祉住居施設(無料低額宿泊所) <input type="checkbox"/> ④その他 ()
	<input type="checkbox"/> ①日常生活支援住居施設 <input type="checkbox"/> ②見守り付き一般住居(サブリース物件) <input type="checkbox"/> ③社会福祉住居施設(無料低額宿泊所) <input type="checkbox"/> ④その他 ()	
<input type="checkbox"/> 8.その他 ()		
住まいの確保や入居に至らない場合、その事情等		

6. 住まい調整会議

開催日	開催方法	参加(関与)した関係機関・関係者等	意見・調整事項
令和 年 月 日	<input type="checkbox"/> 1.会議 <input type="checkbox"/> 2.他機関との電話照会・協議等 <input type="checkbox"/> 3.その他()		
令和 年 月 日	<input type="checkbox"/> 1.会議 <input type="checkbox"/> 2.他機関との電話照会・協議等 <input type="checkbox"/> 3.その他()		

住まい支援 モニタリングシート

- ・過去に支援した事例の場合は、任意の時点(支援期間の終了時、住まいに関する相談・関わり後、本人の変化がみられた時点など)で記入してください。
- ・新規の支援事例(潜在事例含む)の場合は、概ね1ヵ月ごとに記入してください。

氏名					
実施日	西暦	年	月	日	主担当者

■目標の達成状況

目標の達成状況					
見られた変化	生活面	<input type="checkbox"/> 1.住まいの確保・安定化 <input type="checkbox"/> 2.健康状態の改善 <input type="checkbox"/> 3.生活保護適用 <input type="checkbox"/> 4.生活習慣の改善(食事・睡眠・整容等) <input type="checkbox"/> 5.対人関係・家族関係の改善 <input type="checkbox"/> 6.家計の改善(債務の整理等) <input type="checkbox"/> 7.自立意欲の向上・改善 <input type="checkbox"/> 8.目標ができた <input type="checkbox"/> 9.SOSを出せるようになった <input type="checkbox"/> 10.障害手帳取得 <input type="checkbox"/> 11.自分のことを肯定的に受け止められるようになった <input type="checkbox"/> 12.安心感が高まった(精神の安定等) <input type="checkbox"/> 13.就労収入が増加した <input type="checkbox"/> 14.その他収入が増加した <input type="checkbox"/> 15.その他 ()			
	社会面	<input type="checkbox"/> 1.孤立の解消(社会・地域とつながる) <input type="checkbox"/> 2.仕事・趣味等で定期的に外出する場ができた <input type="checkbox"/> 3.家族との関わりができた <input type="checkbox"/> 4.限られた支援者との関わりができた <input type="checkbox"/> 5.家族や支援者以外との関わりができた <input type="checkbox"/> 6.障害者サービス活用(就労継続B、就労移行支援等) <input type="checkbox"/> 7.就労を開始した <input type="checkbox"/> 8.就職活動を開始した <input type="checkbox"/> 9.就労訓練、就学を開始した <input type="checkbox"/> 10.就労に向けた準備が概ね整った <input type="checkbox"/> 11.地域に居場所が増えた <input type="checkbox"/> 12.仲間ができた <input type="checkbox"/> 13.その他 ()			
	他	<input type="checkbox"/> 1.その他 () <input type="checkbox"/> 2.その他 ()			
	/	<input type="checkbox"/> 変化は見られなかった			
現在の状況と残された課題					

・資料3 記入の手引き

令和5年度老人保健健康増進等事業

「地域共生社会づくりのための「住まい支援システム」構築に関する調査研究事業」

「住まいマネジメント」の試行に係る
アセスメント・プラン・モニタリングシート
記入の手引き
【第1案】

令和5年7月

一般社団法人北海道総合研究調査会

目 次

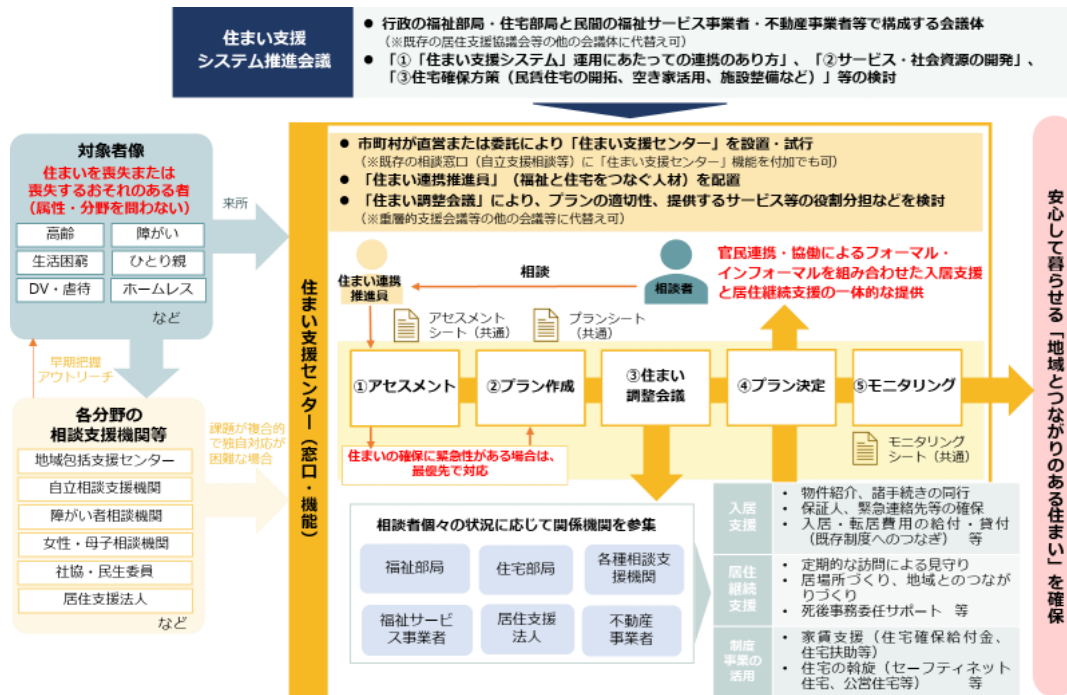
1. 「住まいマネジメント」の試行に係る共通シート類の使用について	1
(1) 「住まいマネジメント」とは.....	1
(2) 共通シート類の種類と目的.....	2
(3) 記入対象者について.....	2
2. 住まい支援アセスメントシートの記入要綱.....	3
(1) 住まい支援アセスメントシートの構造.....	3
(2) 記入の留意点.....	3
3. 住まい支援プランシートの記入要綱.....	6
(1) 住まい支援プランシートの構造.....	6
(2) 記入の留意点.....	6
4. 住まい支援モニタリングシートの記入要綱.....	7
(1) 住まい支援モニタリングシートの目的.....	7
(2) 記入の留意点.....	7
5. シート記入後の提出について.....	7
(1) 提出の時期.....	7
(2) 個人情報への配慮.....	7

1. 「住まいマネジメント」の試行に係る共通シート類の使用について

(1) 「住まいマネジメント」とは

- 「住まい支援システム」モデル事業において、「住まい支援センター」が、対象者一人ひとりのニーズに応じた相談支援の流れを、ここでは「住まいマネジメント」と呼びます。
- 「住まいマネジメント」は、主に対象者の聞き取りや関係機関の情報を収集し、安定した暮らしを継続する「入居支援（住まいの確保）」と「居住継続支援（住み続けるための生活支援）」を一体的に提供するものであり、その流れは、以下のようです。
「住まい連携推進員」は、対象者からの訴えを聞き、課題を整理してサービスや地域につなぐまでの一連の支援を担うものと想定されます。
- 介護保険制度における「ケアマネジメント」を模して、本調査研究では「住まいマネジメント」と称することとします。

「住まいマネジメント」の流れ（イメージ図）



(2) 共通シート類の種類と目的

- 住まいマネジメントの試行において使用する帳票類は、「住まい支援アセスメントシート」「住まい支援プランシート」「住まい支援モニタリングシート」の3種類です。
- 相談者の属性等に関わらず、住まいと生活の両方に課題を有し、「入居支援」と「居住継続支援」が一体的に提供されることが必要なケースに対して課題を適切に判断し、必要な支援につなぐため、本人への確認や関係機関・関係者との情報共有、目線合わせに活用します。
- 共通フォーマットに記録として残すとともに、データを分析することより、支援対象者の状態像や特徴を明らかにし、各地域の支援体制や支援メニューの検討に役立てていくことを目的としています。

(3) 記入の対象者について

- モデル事業において、「住まい支援センター」またはその機能を有すると設定した機関において受けた相談の中で、住まいに関するニーズを有するケースを対象とします。

<相談受付の時期と対象者>

- 8月以降に相談を受けたケースについては、アセスメントからプラン作成・支援実施を追っていただきます。
- 8月以前に相談を受けたケースについては、相談を受けた時点の資料を遡って、記入してください。

<相談が多機関に渡る対象者>

①入口が既存の多様な相談支援機関の場合

- 「生活困窮」等の相談支援機関で相談を受けて、「住まい」支援のみ（住まい探しや不動産紹介など）「住まい支援センター」機能を有する機関に任せるケースなどについては、「生活困窮」等の相談支援機関において、わかる範囲でアセスメントシートに記入し、アセスメント情報とともに、「住まい支援センター」機能を有する機関に渡してください。その際、「住まいを探すために必要」であることを本人に伝え、同意を得てください。または、行政のルールに従って、対応してください。

②入口が「住まい支援センター」の場合

- 「住まい支援センター」に住まいの相談で来たケースについて、生活等の支援も必要である場合、住まい支援センターから、アセスメントシートと一緒に行政等の相談支援窓口（担当者）につなぎ、そこにおけるアセスメント結果も記入してください。

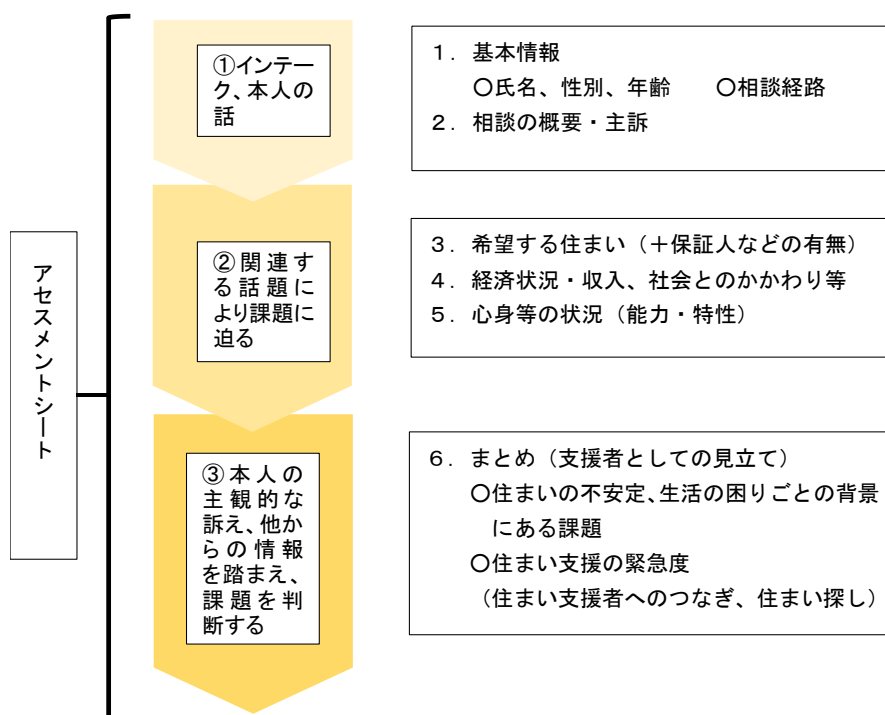
③目的は情報共有によるアセスメント

- すなわち、共同でアセスメントを行い、一つのシートを完成させていただくことになります。

2. 住まい支援アセスメントシートの記入要綱

(1) 住まい支援アセスメントシートの構造

- 住まい支援アセスメントシートは、以下のような構造になっています。
- ①インタビュー・本人の主訴、②課題にせまるための情報収集、③それらを踏まえた課題の所在の判断までをまとめて「アセスメントシート」に含めています。



(2) 記入の留意点

1) 基本的な記入方針

- 「住まい連携推進員」が、本人の訴えを聞き取り、必要に応じて、他から情報を収集し、入居支援と居住継続支援の両方の必要性を判断し、適切な支援につなぐために必要な情報を整理していきます。
- 必ずしも順番に聞く必要はなく、本人が話し始めたところから聞いてください。また、数回にわたって聞き取ることもあります。
- 本人の訴えや状況から重要と考えられる項目や関連する話題を中心に聞き取り、困りごとの全体像を把握した上で、課題を把握します。課題とは、背景・要因を踏まえた「解決すべき課題」を指します。

- 既存の制度（介護、障がい、生活困窮、重層等）と協力して支援する場合、詳細のアセスメントはつなぎ先で実施するため、詳細のアセスメント情報を聞き取る必要はありません。

2) 各項目の記入の目的・留意点

- アセスメントシートの各項目の記入における留意点等は以下のとおりです。

項目		記入の目的・留意点等
初回相談受付日時		・住まい支援センターとして、最初に相談を受けた日時
受付者		・相談支援にあたる支援員（住まい連携支援員等）の氏名
1. 基本情報	相談経路	・最初に、誰から、またはどの機関から相談を受けたか。 ・面談の場所・方法にチェックする。（複数の場合には全てにチェック）
	家族・世帯の状況	・家族の構成や本人と家族の関係性を聞き取る。 ・生活保護受給の状況について確認する。現在「受給なし」の場合、今後の受給予定がわかればチェックをつける。
2. 相談の概要・主訴	2-1 生活に関する困りごと・主訴	・本人が訴える相談の内容（困りごと、主訴）を聞き取る。 ・家族や住まいなどの話を聞き、その様子から困り感を把握する。
	2-2 世帯・家族の課題	・本人や関係機関・関係者等から聞き取った世帯・家族の課題について記入する。
	2-3 現在の住まい	・現在どのような住居に住んでいるかについて確認する。
	2-4 住まいの困りごと・課題	・家賃滞納等により立ち退きを迫られているなど住まいを失うリスクや、ホームレス状態にある相談者がいる場合もあるため、緊急的な支援の必要性の判断を含め、状況を把握する。
3. 希望する住まい	3-1 希望の住まい	・物件探しのため、希望する住まいの条件を聞き取る。 ・「住まいや住まい方に関する希望」として、設備面のほか、例えば働くために職場から近い場所がよい、転居しても子どもの校区は変えたくないなど、本人が生活していくための希望も聞き取る。
	3-2 入居予定者	・入居者数と、入居予定者について把握する。
	3-3 連帯保証人	・住まい探しや転居に必要な保証人の有無などを把握する。
	3-4 緊急連絡先	・転居等に必要必要な緊急連絡先の有無を確認する。
	3-5 転居に必要な初期費用の確保の見込み	・物件自体はあったとしても、契約金や引越し代金等が必要となるため、その初期費用を確保できるかどうかの見込みを確認する。

項目		記入の目的・留意点等
4. 経済状況・収入、社会とのかかわり等	4-1 世帯の収入（1か月あたり）	・本人や世帯の収入、貯蓄の有無等を聞き、賃貸契約ができるか、入居後も家賃を支払うことができるか確認する。
	4-2 滞納・債務の状況	・滞納や債務の有無について確認し、家計の状況に課題がないか把握する。
	4-3 就労状況	・就労状況について確認する。「就労している」「就労しているが、転職先を探したい/探している」場合、現在の職業・業務内容・雇用形態についても把握する。必要に応じて就労支援につなぐ。
	4-4 地域とのつながり・社会参加	・居住継続の力となる地域や社会とのつながりを知る。 ・居住継続支援にあたって、本人に対する関わりを考慮しておくべき先や協力を期待できる相手先として、家族・友人・知人等のほか、関わりのある機関（病院、利用している制度事業、支援機関等）を聞き取り、本人を取り巻くネットワークの状況を確認する。
5. 心身等の状況	5-1 健康状態・医療福祉サービスの利用状況	・生活上の困りごとの背景にある課題と考えられる心身等の状況を聞き、すでに利用している公的サービスがあるか確認する。
	5-2 本人の能力・性格等	・本人の能力や性格・趣味など、社会生活を送るうえでの困難さや強みを把握する。できないことのほか、できることを把握することが重要。
6. まとめ（支援者としての見立て）	6-1 「住まい不安定」の背景・要因と課題分析	・上記2～5で把握・整理した本人に関する情報をもとに、「住まい不安定」の背景要因について考察する。 ・本人の意向、およびアセスメント結果を踏まえた「住まい」に関する課題を総合的にまとめ、支援の方向性について考えをまとめ、記入する。
	6-2 「生活上の課題」の背景・要因と課題分析	・上記2～5で把握・整理した本人に関する情報をもとに、「生活上の課題」の背景要因について考察する。 ・本人だけでなく、家族や本人をとりまく地域も視野に入れて、課題を設定し、解決にむけた支援の方向性について考えをまとめ、記入する。
	6-3 相談者に関わる課題と特性	・アセスメントの結果から、住まい連携推進員が考える本人が抱える課題としてあてはまるもの全てにチェックする。6-1と6-2を項目で整理するもの。
	6-4 住まい支援の緊急度	・本人に対する住まい支援の緊急度を1から5の段階で判断し、チェックする。

- 「タイムライン」「ジェノグラム」「エコマップ」は、例えば、事例検討などの際に必要なに応じて作成し、対象者の生活歴や背景をより深く理解することに役立てることができます。

3. 住まい支援プランシート

(1) 住まい支援プランシートの構造

- 住まい支援プランは、「本人の目指す暮らし」を目標におき、それを実現するためにブレークダウンしていく流れで整理します。中長期の生活目標→課題と目指す方向→具体的なプラン、という流れになっています。

(2) 記入の留意点

1. 本人の目指す暮らし

- 「本人の目指す暮らし」は、やや中期的に（半年から1年程度で）設定してもよいと考えます。

2. 課題と目指す方向

- 目指す暮らしを実現するために「解決すべき課題」とそれに対応する「目標」を整理します。
- 課題は、大きく3点以内で整理し、本人も理解できるものとするようにします。

3. プラン内容

- 具体的なプラン内容として、「入居支援」と「居住継続支援」に分けて整理します。住まい支援センターのみならず、関係機関・関係者が行う支援も含めて記入します。
- 高齢期の方など必要に応じて「死後対応」を記入し、大家さんに安心感を持ってもらうための素材とします。
- 「支援メニュー」欄（列）において該当するものにチェックし、具体の支援内容と担当者・担当機関を記入します。
- 「14.既存サービスとの連携・調整」は、既存の制度サービスの利用などのために専門の機関につながぐ場合にチェックします。支援内容は、つなぎ先・連携機関において詳細に支援プランを作成することになりますので、ここではどのような制度サービスにつながぐかのみを記載します。
- 既存の制度による「家賃補助」を活用する場合は、チェックします。
- 以上は、地域のつなぎ先・連携先を「知っている」または「ある」ことを前提としてプランを作成します。さらに、「今は地域にないが、対象者のために必要と考えられる支援」があれば、「必要と考えられる支援・サービス等」の欄（列）に「✓」を入れてください。なお、この欄（列）にしか「✓」がつかない場合、「支援メニュー」の欄（列）には、チェックはいれないようにしてください。

4. 既存の制度サービスのつなぎ先

- 「3. プラン内容」の「14. 既存サービスとの連携・調整」にチェックをいれた場合、つなぎ先の機関としてあてはまる機関のすべてにチェックします。

5. 住まいの確保（入居・住み替え等）の状況

- 住まい確保の状況としてあてはまるものにチェックします。また、予定を含め、入居（転居）先の住まいとしてあてはまるものにチェックしてください。

6. 住まい調整会議

- 住まい調整会議として関係機関と情報共有、課題検討、支援内容の検討等を行った場合に記載してください。
- 「会議」となっていますが、関係機関と電話等で情報共有、意見交換した場合も含まれます。「開催方法」欄に、「1. 会議」「2. 他機関との電話照会・協議等」「3. その他」のいずれかあてはまるものにチェックしてください。
- 参加（関与）した関係機関・関係者等と意見・調整内容を簡潔に記してください。

4. 住まい支援モニタリングシート

（1）住まい支援モニタリングシートの目的

- 対象者の変化を確認し、支援の適切性を自ら評価するとともに、不足する支援を明らかにし、さらなる生活の自立（支援や地域とのつながりによる本人の意思による自立的な生活）につなげることを目的とするものです。

（2）記入の留意点

- 「目標の達成状況」について、具体的な状態像を文章で整理します。
- さらに、生活面と社会面、その他に分けて、あてはまるものにチェックします。
- 「残された課題」には、当初のプランには載せなかったものの本人の次のステップのために解決すべき課題、新たに把握した課題、などを整理して記載します。

5. シート記入後の提出について

（1）提出の時期

- ・令和5年10月と12月の2回にわけて提出することとします。
- ・時期が近くなりましたら、事務局から連絡しますので、エクセルデータのままで事務局あてに送ってください。

（2）個人情報への配慮

- ・提出時には、個人名はふせて（削除し）、それぞれの機関で連番の番号を振ってください。
- ・事務局から内容について問い合わせる場合がありますので、個人名と連番は、それぞれの機関で照合できるようにしておいてください。

令和5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

地域共生社会づくりのための
「住まい支援システム」構築に関する調査研究事業
報告書

令和6年3月発行

発行 一般社団法人北海道総合研究調査会

〒060-0004 札幌市中央区北4条西6丁目1-1 毎日札幌会館3階

TEL : 011-222-3669 FAX : 011-222-4105

東京事務所 / 〒105-0003 東京都港区新橋6丁目20番1号 ル・グラシエル BLDG.1 5階

TEL : 03-5472-7337 FAX : 03-5472-8330