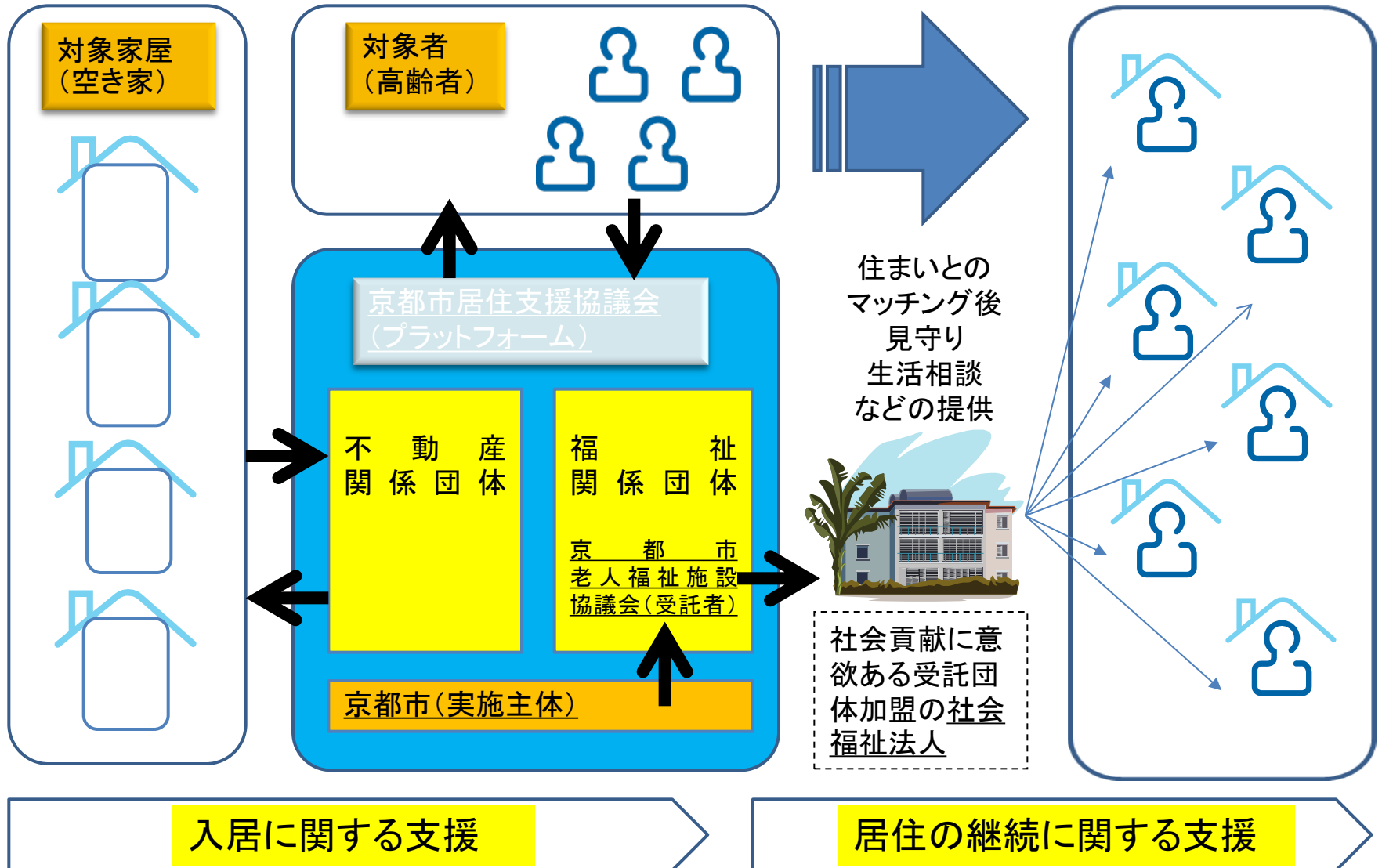


# 京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業

## ～モデル事業の次への展望～

リガーレ暮らしの架け橋グループ本部  
地域密着型総合ケアセンターきたおおじ  
代表/山田尋志

# 京都市高齢者すまい・生活支援 モデル事業のイメージ



# 京都市居住支援協議会の概要

設立日 **平成24年9月**

愛称 **京都市すこやか住宅ネット**

目的 **高齢者を中心とする住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進**に資する措置を実施することにより、住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住まいづくりを推進する。

## 京都市居住支援協議会

### 不動産 4 団体

- (公社) 京都府宅地建物取引業協会
- (公社) 全日本不動産協会 京都府本部
- (公財) 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部
- (一社) 京都府不動産コンサルティング協会

### 福祉 3 団体

- 京都市地域包括支援センター・  
在宅介護支援センター連絡協議会
- (一社) 京都地域密着型サービス事業所協議会
- (一社) 京都市老人福祉施設協議会

連携

連携

### 京都市

都市計画局住宅室  
保健福祉局長寿福祉部

連携

### 京都市住宅供給公社

京安心すまいセンター

# 民賃での課題と京都市居住支援協議会の取組

	民間賃貸住宅への入居における課題		住宅確保要配慮者の 居住支援に 必要なサービスイメージ
	住宅確保要配慮者	賃貸人	
入居前	<ul style="list-style-type: none"> <li>適当な住宅が見つからない</li> <li>属性による入居制限</li> <li>住宅規模のミスマッチ (高齢者, 子育て世帯等)</li> <li>契約手続きが複雑</li> </ul>	賃借人とマッチング出来ない。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○入居可能な住宅の情報提供</li> </ul>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p><b>すこやか賃貸住宅</b> <b>すこやか賃貸住宅協力店</b> <b>高齢期の住まいの相談会</b></p> </div>
	保証人等の確保が困難	家賃滞納等トラブルへの懸念	<ul style="list-style-type: none"> <li>○家賃債務保証の情報提供等</li> <li>○緊急連絡先の提供</li> </ul>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p><b>高齢者住まい・生活支援</b> <b>モデル事業</b></p> </div>
入居中	家賃滞納による明渡し	家賃滞納	<ul style="list-style-type: none"> <li>○すまいのトラブルに対する電話相談</li> </ul>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p><b>京安心すまいセンターの開設</b></p> </div>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理に対する不満</li> <li>突然の体調変化等への不安</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>トラブル発生 (近隣トラブル, 病気, 死亡等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○見守り, 生活相談等のサービス提供</li> </ul>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p><b>高齢者住まい・生活支援</b> <b>モデル事業</b></p> </div>
退去時	原状回復を巡るトラブル	原状回復を巡るトラブル	<ul style="list-style-type: none"> <li>○原状回復に関する電話相談</li> </ul>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p><b>京安心すまいセンターの開設</b></p> </div>
	孤立死に対する不安	身寄りがない場合の対応への懸念 (家財・残置物の整理, 葬儀等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○家財, 残置物の整理</li> <li>○葬儀の代行サービスの提供</li> </ul>



# 「京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業」

## 事業概要 (1)

- 低廉な「住まい」確保と社会福祉法人による「見守り」を一体的に提供
- 福祉×不動産の協同で独居高齢者と空き家をマッチング
- 住み替え後は社会福祉法人による見守りサービスを実施
- 対象は市内在住の65歳以上の方

**京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業  
のご案内**

京都市すこやか住宅ネット®では、一人暮らしの高齢者の方が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう支援するため、また民間賃貸住宅への円滑な入居を促進させるため、低廉な「住まい確保」+社会福祉法人による「見守り」などのサービスを提供するモデル事業を実施します。

※京都市すこやか住宅ネットとは、住居サービスネット法に基づき居住支援協議会で、京都市不動産賃貸団体・居住支援を行う団体などから構成される組織です。



**対象となる方**

原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、住み替えを希望している方

**生活支援サービスの利用料**

市民税非課税の方：無料  
市民税 課税の方：1,500円/月  
※家賃・共益費等は別途必要です  
※当該年度の「介護保険料納入（変更）通知書」が送付された地域（中止）通知書等、課税状況を確認できる書類が必須になります。

こんなサービスをします！

住み替え後に…

- 定期的な見守り（主に週1回の訪問）
- 緊急時の対応
- 保健福祉に関する生活相談 など

**紹介する住まい**

**実施地域（下記）の民間賃貸住宅\***

※すこやか賃貸住宅が取り扱う物件のうち一部の施設は、介護施設に併設されています。

**モデル事業の対象地域**

住み替えを希望される実施地域を担当する社会福祉法人へお問い合わせください。

	実施地域(学区)	実施法人	問い合わせ先
北区	東只・柏野・紫野学区	(福)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設紫野 494-3346
北区	紫竹・大宮・待庵学区	(福)嵐山園	地域密着型総合ケアセンターさだおおし 366-8025
右京区	水尾・岩塚・嵯峨・広沢・高尾・宇多野・御堂・花園学区	(福)健光園	高齢者福祉総合施設健光園 881-0403
右京区	嵐山・嵯峨野・常盤野・太秦・南太秦学区	(福)嵐山寮	嵐山寮 871-0202
東山区	清水・六景・修道・貞教・一徳・月輪・今熊野学区	(福)洛東園	洛東園 561-1171
南区	祥栄・吉祥院・祥豊・唐橋学区	(福)清和園	特別介護老人ホーム西祥ホーム 682-8152
南区	陶化・東和・山王学区	(福)こころの家族	特別介護老人ホーム成徳の家・京都 691-4448
伏見区	稲荷・砂川・藤ノ森・藤城・深草学区	(福)京都老人福祉協会	京都老人ホーム 641-6622

## 事業概要(2)

実施主体	京都市
プラットフォーム	京都市居住支援協議会
事業受託者	(一社)京都市老人福祉施設協議会 ※同協議会により、見守りサービス等を提供する社会福祉法人を別途選定
対象となる方	原則として概ね65歳以上の一人暮らしの方で、地域での継続的な生活の確保に向けて、見守り・生活相談等の支援を必要としていて、住み替えを希望している方
紹介する住まい (民間賃貸住宅)	京都市居住支援協議会の「すこやか賃貸住宅協力店※」に登録する不動産事業者が取り扱うモデル地域内の民間賃貸住宅 ※すこやか賃貸住宅(高齢を理由に入居を拒まない賃貸住宅)の登録促進や高齢者の住まいさがしに協力いただく不動産事業者の登録制度
住み替え後に 社会福祉法人が 提供するサービス	○週2回の安否確認 ○保健・福祉等に関する相談 ○緊急時における親族等への連絡及びその他の援助 ○保健福祉等の関係機関への連絡 ○その他
利用者負担金	市民税非課税の方:無料 課税の方:1,500円/月 ※家賃・共益費等は別途必要

# 京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の実施地域

区	学区	法人名	拠点施設	不動産業者
北区	楽只・柏野・紫野	(福)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設紫野	フラットエージェンシー ライフメディ
	紫竹・大宮・待鳳	(福)端山園	地域密着型総合ケアセンターきたおおじ	
東山区	清水・六原・修道・貞教・一橋・月輪・今熊野	(福)洛東園	洛東園	都ハウジング ランドスタイリング
南区	祥栄・吉祥院・祥豊・唐橋	(福)清和園	特別養護老人ホーム吉祥ホーム	長栄 上野不動産
	山王・九条・九条弘道・九条塔南・陶化・東和・上烏羽	(福)こころの家族	特別養護老人ホーム故郷の家・京都	上野不動産 ランドスタイリング
右京区	水尾・宕陰・嵯峨・広沢・高雄・宇多野・御室・花園	(福)健光園	高齢者福祉総合施設健光園	長栄 上野不動産
	嵐山・嵯峨野・常盤野・太秦・南太秦	(福)嵐山寮	嵐山寮	
伏見区	稲荷・砂川・藤ノ森・藤城・深草	(福)京都老人福祉協会	京都老人ホーム	都ハウジング ランドスタイリング
	久我・久我の杜・羽束師・横大路	(福)京都福祉サービス協会	高齢者福祉施設久我の杜	





# 京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の流れ

## 入居までの流れ

### 【面談】

本人と実施地域を担当する**社会福祉法人**が面談の上、対象賃貸住宅の中から、本人の希望に見合う物件を選定



### 【下見】

本人と**すこやか賃貸住宅協力店**が、物件の下見  
場合によっては、**社会福祉法人**も同席



### 【契約】

本人、家主、**すこやか賃貸住宅協力店**、実施地域を担当する  
**社会福祉法人**との間で、入居の契約、サービスの契約



### 【入居】

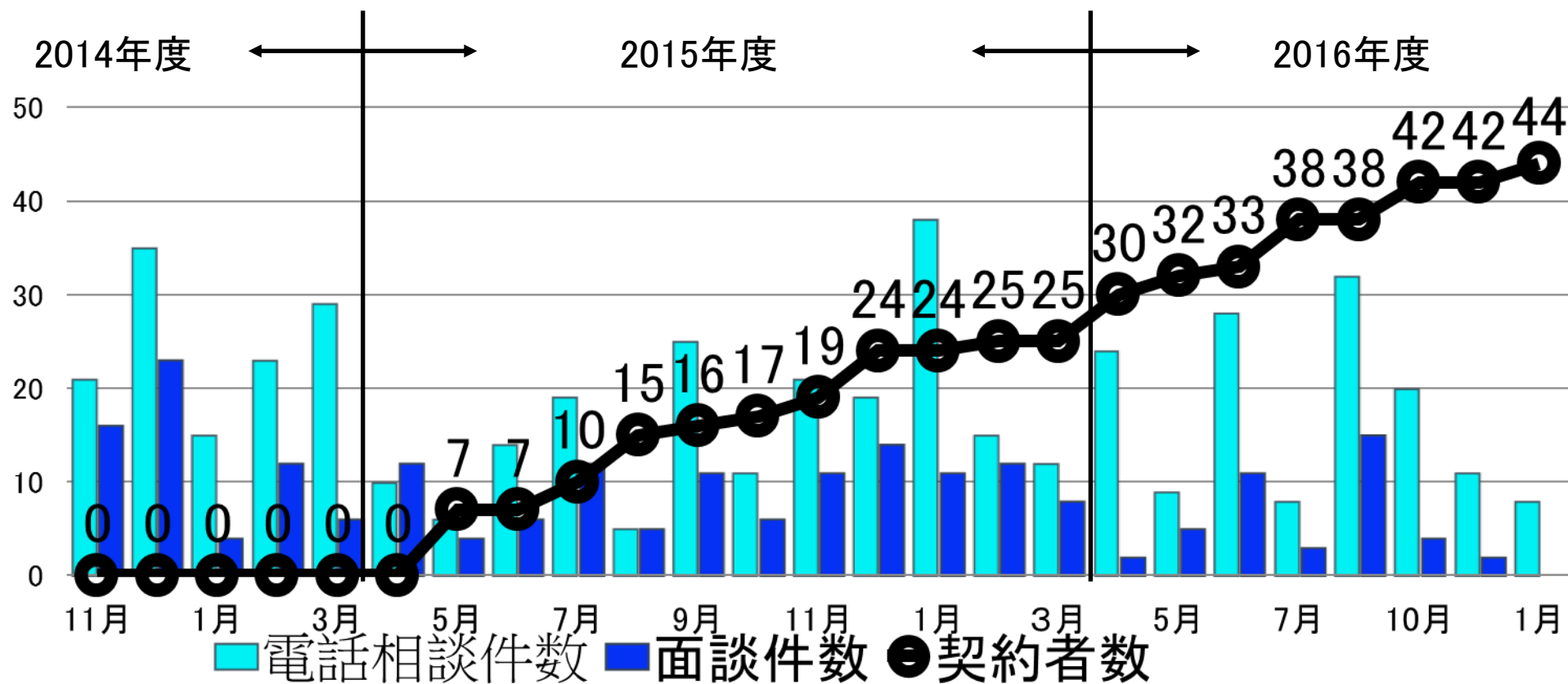
入居後、実施地域を担当する  
**社会福祉法人**による見守り・生活相談等のサービス提供

※モデル事業終了後も（平成29年度以降も）、社会福祉法人による主体的な社会貢献事業として継続して取り組めるよう、プラットフォームにおいて事業内容の検証等を行い、モデル事業の期間中に、持続可能な事業モデルを構築していく。



# ■京都市のモデル事業の進捗状況(2017年1月まで)

- ・京都市モデル事業は2014年10月開始。約2年の実績。
- ・「電話相談」「面談」「物件の下見」等を経て「入居契約」へ。入居契約数は徐々に増加し、2017年1月時点で44件。(契約終了6件を含む。死亡:3件、入院:2件)

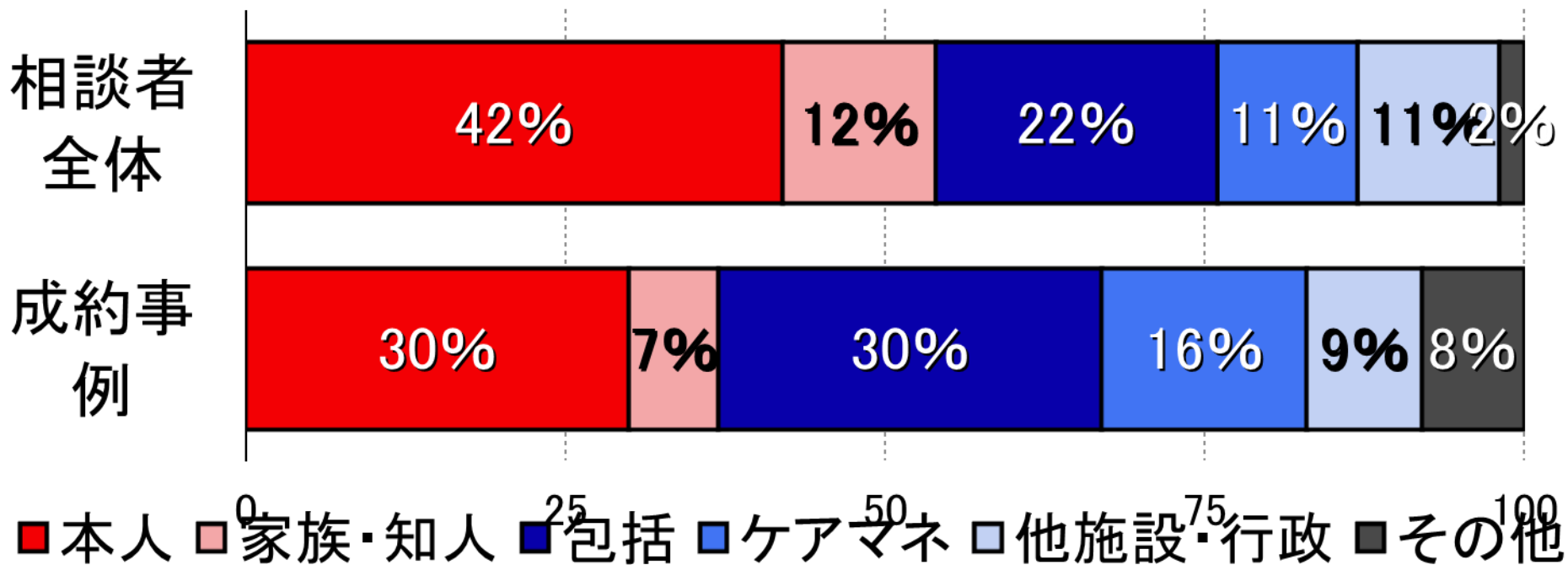


# 京都市高齢者すまい・生活支援モデル事業の相談理由

相談理由	件数	割合
情報収集	73	25%
賃貸物件からの立退き（老朽化，家賃上昇等）	61	21%
経済的理由	41	14%
家庭内問題（折り合い悪化，DV等）	28	9%
相隣関係（騒音，境界線トラブル等）	21	7%
持ち家の老朽化	22	7%
身体上の不安（足腰の衰えなど）	15	5%
その他（施設の緊急入所の期限切れ，養護老人ホームからの移行など）	36	12%
合計	297	100%

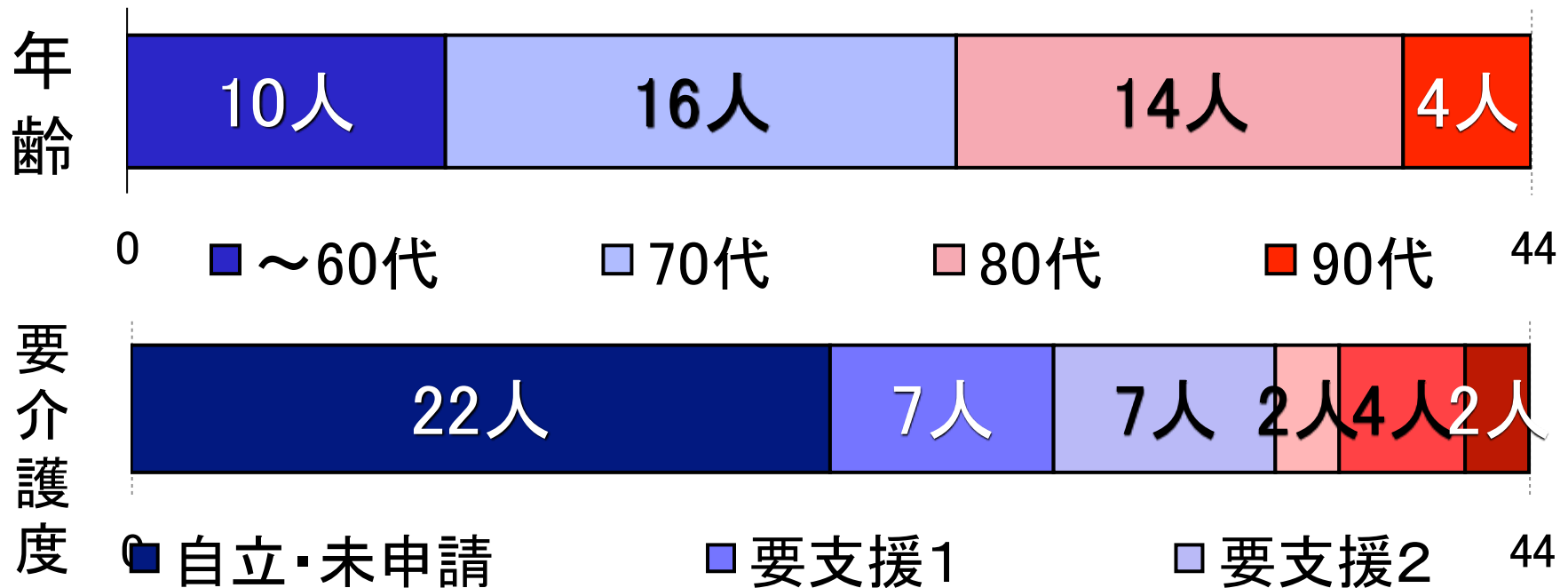
## ■京都市のモデル事業における相談者の属性

- 相談者・全体では「本人」が最多で、「家族・知人」との合計が約54%。しかし成約事例では、「本人」「家族・知人」は37%に減少し、逆に「包括」「ケアマネ」「他施設・行政」が55%。
- 本人の相談では緊急性・必要性の低いケースも多いが、包括・ケアマネ経由の事例では緊急性・必要性の高いものが多い。
- 成約件数の多い法人では包括・ケアマネへの周知が積極的。



# ■京都市のモデル事業での成約ケースの概要①

- ・年齢構成は、～60代:10人、70代:16人、80代:14人、90代:4人。44人の内、75才以上の後期高齢者が24名で、全体の約55%を占める。
- ・不動産業者も当初は「せいぜい70代まで」を想定。
- ・要介護度は自立・未申請:22人、要支援:14人、要介護:8人。自立・未申請、要支援・要介護がそれぞれ約半数。



## ■京都市のモデル事業における住み替えの理由

- 住替え理由は様々だが、「生活環境」「家族関係」「その他」で分けると、生活環境:22件、家族関係:9件、その他:13件。  
生活環境:立退き、建物の老朽化、2階以上の部屋  
家族関係:家族間の折合い悪化、家族の近くへの転居  
その他:生活保護減額への対応、緊急入所の期限切。

- 約80%の事例が最初の相談から3ヶ月以内で住替えへ。

### 生活環境:22件

立ち退き	8件
建物の老朽化	4件
2階以上の部屋	4件
住居無し	3件
その他	3件

### 家族関係:9件

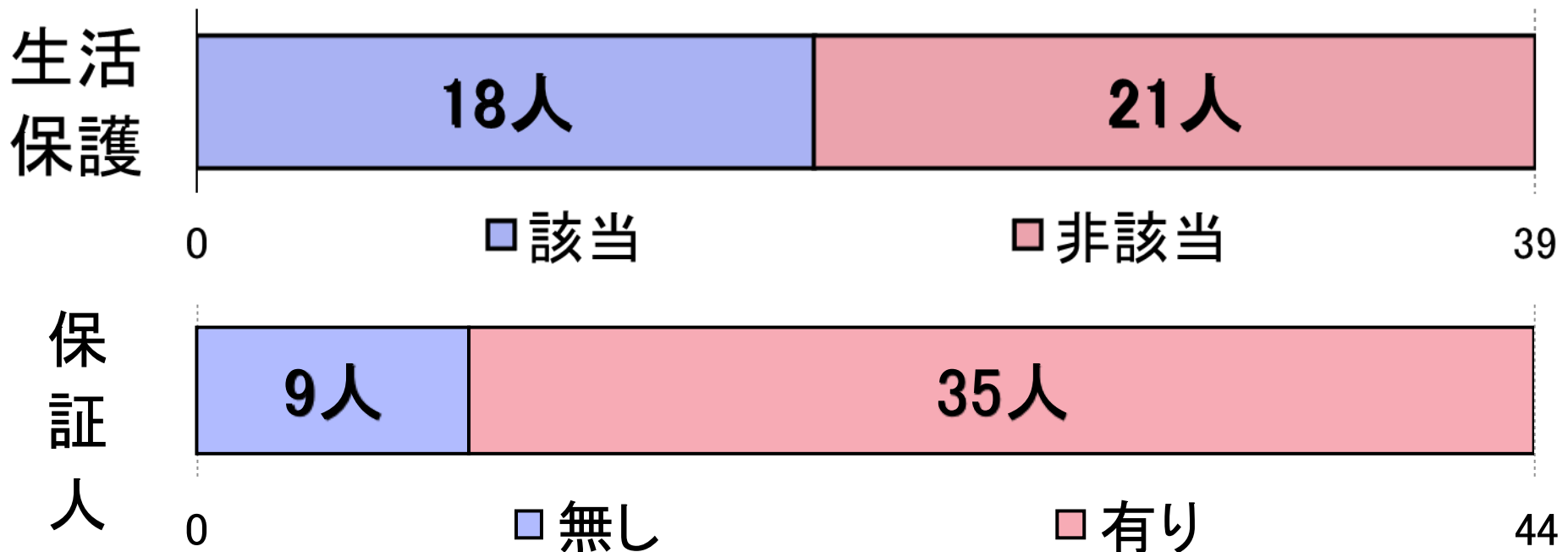
家族間の折合い悪化	5件
家族の近くへの転居	3件
家族の引越	1件

### その他:13件

他施設からの転居	4件
施設の緊急入所の期限切	3件
生活保護減額・家賃の減額希望	2件
その他(自己破産、契約更新拒否等)	4件

## ■京都市のモデル事業での成約ケースの概要②

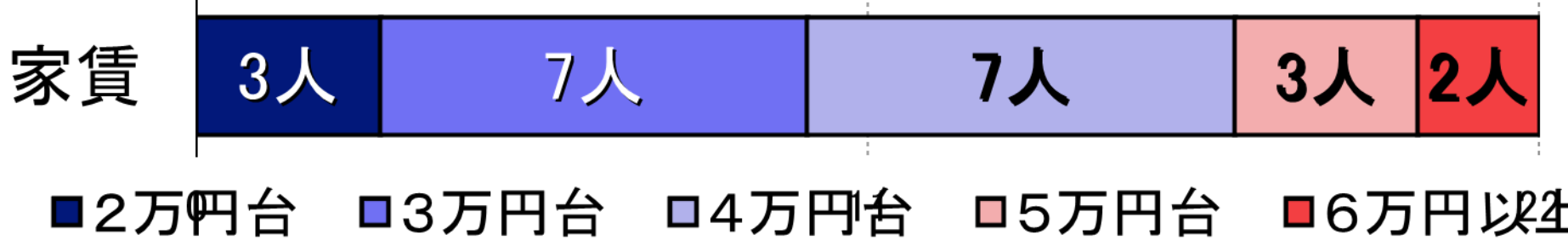
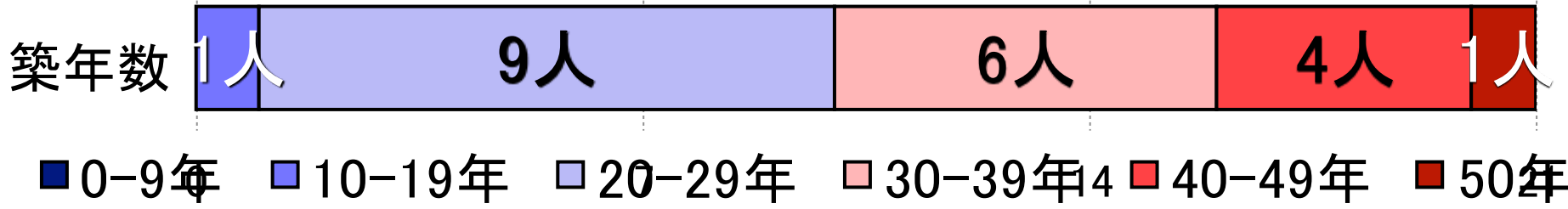
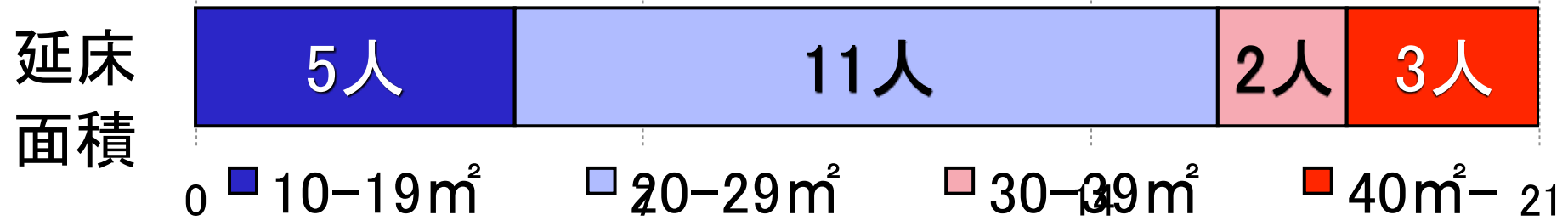
- ・状況が把握できている39人中、半数弱の18人が生活保護を受給。住民税課税対象は1-2人のみ。全体的に所得の低い世帯が多数を占める。
- ・保証人は「有り」が35人、「無し」が9人で、全体の約80%が保証人有りの方。保証人無しの場合、保証会社の利用や、理解ある家主の物件により成約へと至る。



# ■京都市モデル事業の住替え後の住まい:狭・古・安

- ・延床面積は「20-29㎡」が最多で、「29㎡未満」が全体の3/4。
- ・建物の築年数は「30年以上」が約半数。「10年未満」は無し。
- ・家賃は「4万円台以下」が全体の約8割。  
→京都市の住宅扶助限度額:40,000円(单身・見直し後)。

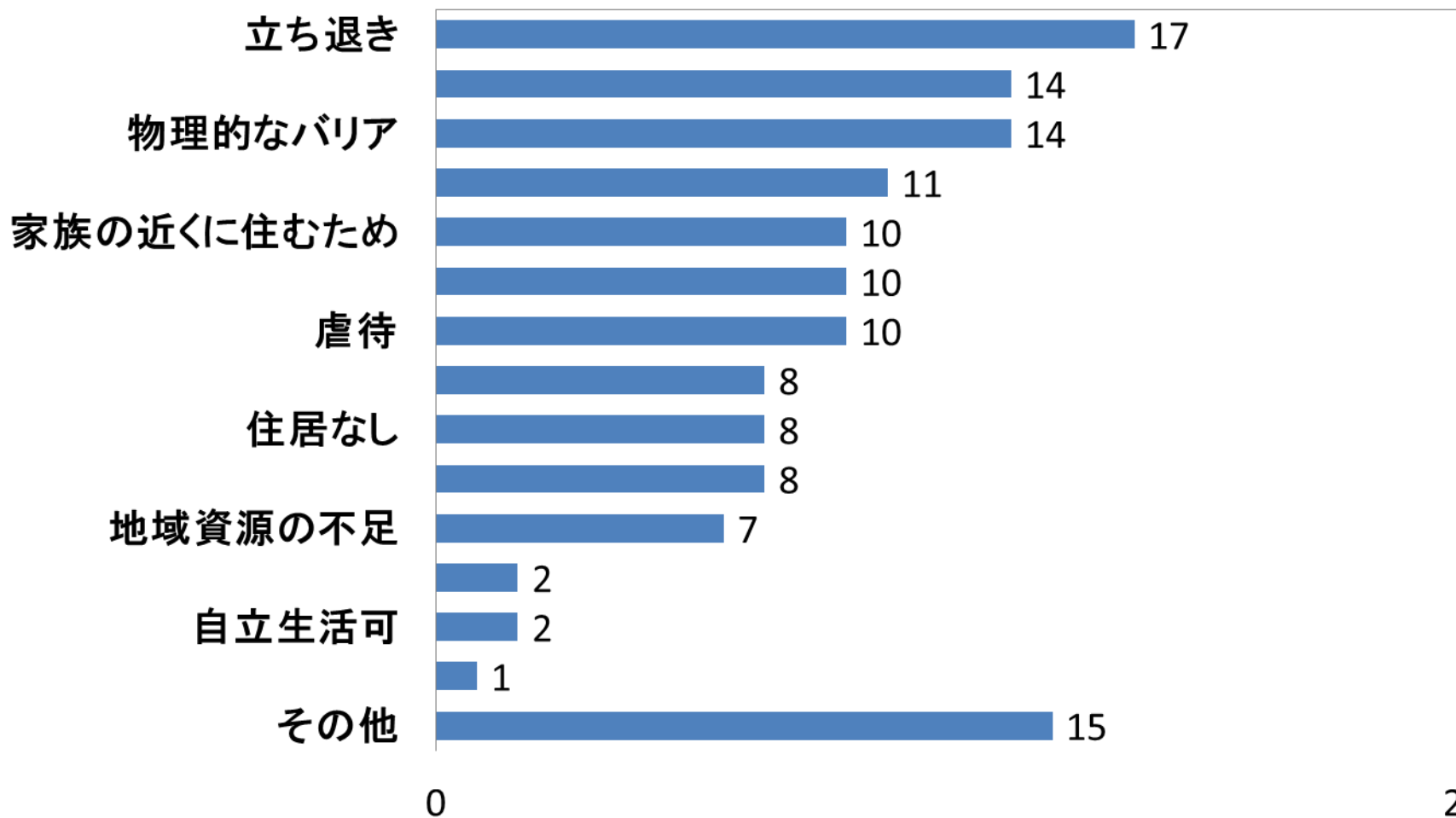
(2015年12月)





# 京都市高齢者住まい・生活支援モデル事業の成果

## ①多様な理由・ニーズ拡大に対する仕組みの構築



# 京都市高齢者住まい・生活支援モデル事業の成果

## ②施設・病院からの地域移行

- 養護老人ホーム→利用者が地域へ移行できる
- ケアハウス→利用希望者をモデル事業へ紹介
- 特別養護老人ホーム→要介護1, 2の申込者ニーズへの対応
- 不動産関係者と相互情報を共有  
(例; 想定する高齢者像など)  
↓  
福祉施設・病院から地域への移行の可能性  
(従来の施設機能が地域で提供される)

## ③「地域見守り機能」による新たな安心の創出

- 高齢者等福祉ニーズと住まいのマッチング機能
- 新たなネットワーク構築
- 潜在している課題の発見と多制度との繋ぎなどによる住みやすい地域づくりへの具体的な活動の可能性
- 社会福祉法人の果たすべき役割を拓く可能性

# モデル事業の次に向けた協議題 (29/1/15平成29年度第2回プロジェクトより)

## 1. 住み替え先の拡充

- (1)参加事業者の拡大～すこやか賃貸住宅協力店109件に対するアンケート実施
- (2)「低家賃」、「生活圈域内物件」、「1階等バリアフリー」などの物件ニーズへの対応

## 2. 見守り等機能の拡充

- (1)事業実施社会福祉法人・施設の拡大
- (2)1事業所当たりのキャパシティアンケート実施 265件
- (3)「見まもっTEL」など民間商品との役割分担の検討
- (4)要支援・要介護認定者に対する介護保険等サービス事業者との役割分担
- (5)「市内全域」、「既居住者」、「高齢者以外」などの見守りニーズへの対応

## 3. 保証人なし高齢者への対応

- (1)金銭的補償(現状復帰、家賃滞納、葬儀等)
- (2)緊急時(近隣トラブル、入院、認知症)等の連絡先親族の保障が求められるケース  
→本事業でカバーできる？

## 4. 持続可能な実施体制の構築

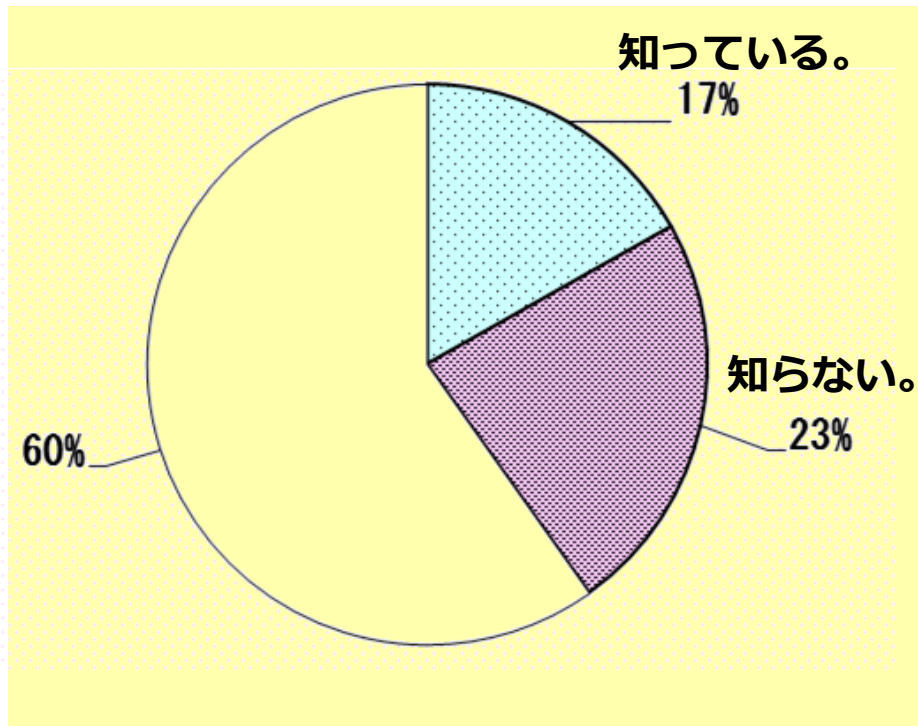
- (1)実施主体 ⇔ 市老協、不動産業界との位置づけ
- (2)事務局
- (3)事業ガイドライン(細則等)
- (4)市民への広報

## 5. 予算

# 住み替え先の拡充

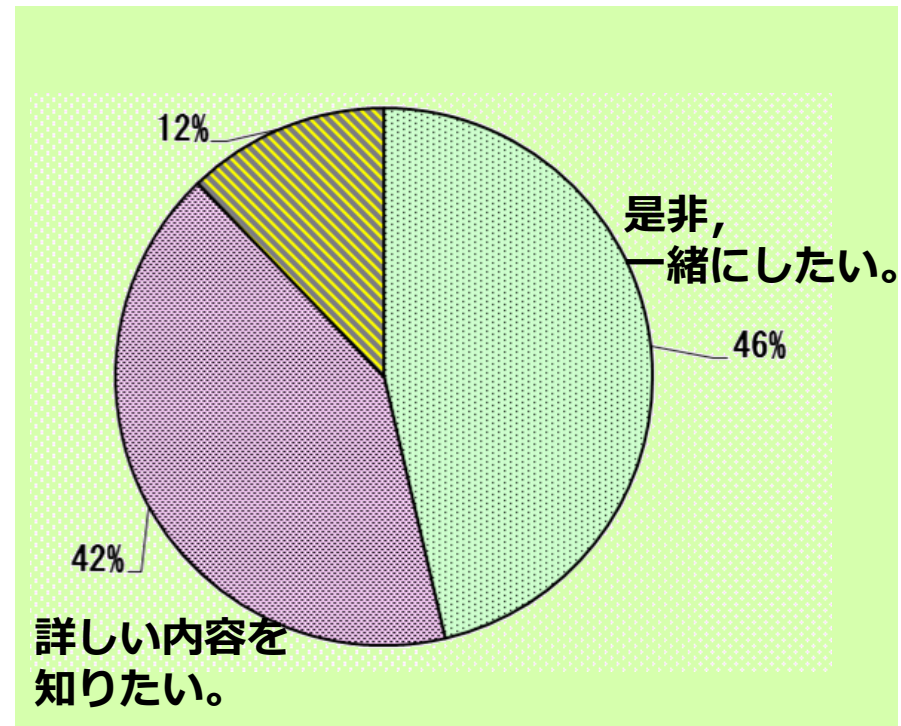
## ～すこやか賃貸住宅協力店※へのアンケート結果

問1 京都市高齢者住まい・生活支援モデル事業  
(対象：107, 回答数43 (=約40%))



回答のあった事業者のうち、  
モデル事業を知っている事業者は、  
約4割程度であった。

問2 モデル事業についてどう思われるか？  
(有効回答数41)



「是非、一緒にしたい」や  
「詳しい内容を知りたい」と  
興味を示した事業者は約9割も！

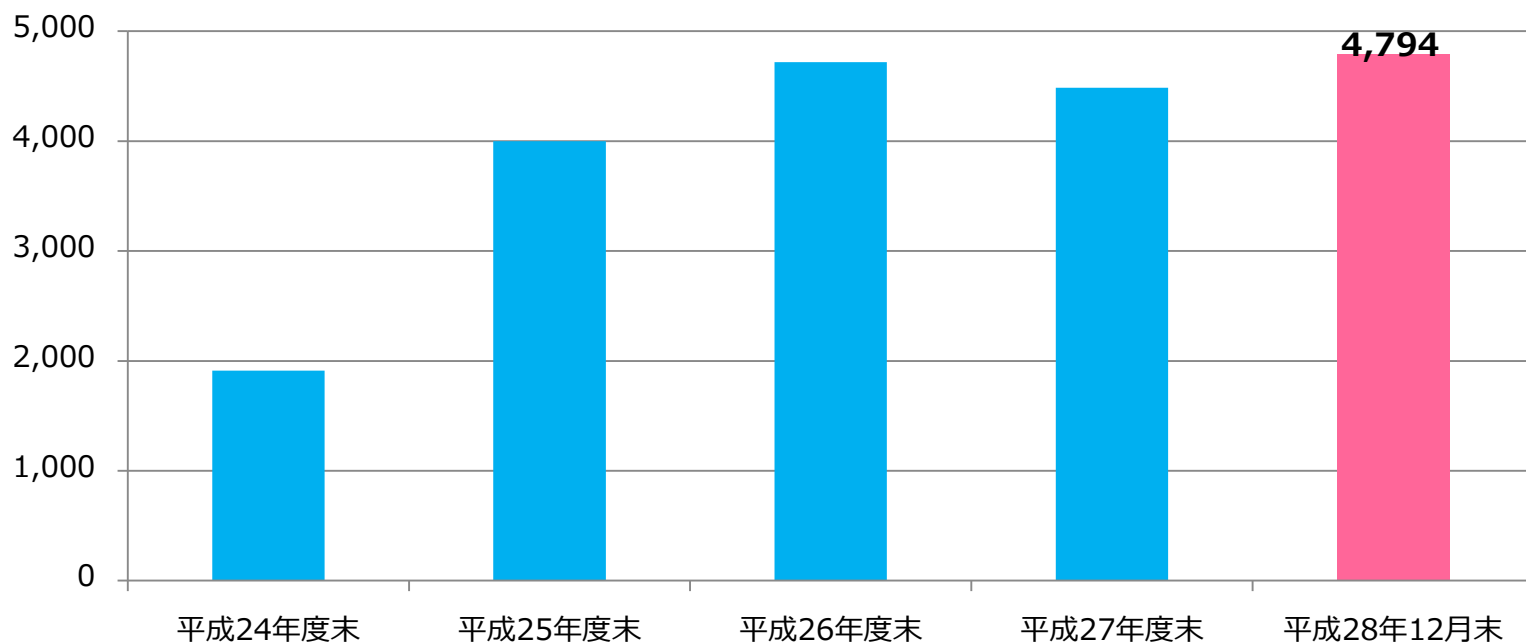
※すこやか賃貸住宅協力店  
高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の登録の促進や高齢者の住まい探しにご協力いただける仲介業者等

# すこやか賃貸住宅登録制度の創設・運用

すこやか賃貸住宅とは・・・

⇒ **高齢であることを理由に入居を断らない民間賃貸住宅**

- 京都市居住支援協議会のホームページで空室情報も含め、住宅情報を掲載します。
- 入居希望者の問い合わせの際には、登録情報に基づき情報提供します。



# 見守り機能等の継続と拡大への課題

○サービス実施社会福祉法人数・施設数・・・8法人(9施設)

→ 継続意志有

○現状の対象エリア・・・46小学校区/220

○地域包括圏域=16/61

○2017年1月現在契約者数・・・44名

○現行サービス実施法人の最大利用者想定数

計265名(2016年9月集計)

A=6名、B=4名、C=21名、D=50名、E=10名、

F=16名、G=4名、H=150名、I=4名



# モデル事業の次に向けた協議～意見①

## <社会福祉法人>

1. 対象者を限定しても、どのようなケースにも対応せざるを得ないのが現実
2. 新総合事業の見守り事業の検討
3. 1施設では完結しないケースが多く、多くの他地域施設と連携する場合
4. 精神障害高齢者ケースが少なくない
5. 介護保険サービスと重複ケースであっても、介護保険サービスは継続しない場合もあり、また、サービス提供が多法人の場合もあるので訪問は必要
6. 費用有料化もいいが、事務の煩雑が危惧される
7. 既居住者への見守りニーズへの対応、2人世帯など対象者の拡大は必要
8. 訪問回数(現行週2回)については見直し検討が必要
9. デイ利用であっても見守り責任を持って家主の安心確保する機能は必要

## モデル事業の次に向けた協議～意見②

### <不動産業者>

1. 本事業は困難ケースの受け皿として機能している
2. 孤独死による当該居室の借り手がなくなるなどの、家主の不安
3. 残置物の処分を依頼できる保証人の課題
4. 訪問回数については個別ケースにより異なる(近隣家族がいる働ける程元気等)
5. 本事業があることで家主が受入れている現実がある
6. 介護サービスと重複した場合等、訪問回数は個別に検討すべき
7. 本事業サービスは、確実に継続されることが重要
8. 訪問回数は現状をベースに検討
9. 介護サービスは中断もあり、本事業に代わることはできないのでは
10. 対象者を既居住者に拡大など検討必要

# モデル事業の次に向けた展開

- ・事業の継続と、そして拡大へ（行政、社会福祉法人、不動産事業者）
- ・対象者像の見直し・拡大の検討
- ・介護保険サービス等の多制度との重なりや連携に関する検討
- ・民間商品を含めたさらに多様な資源の組み合わせや連携、連続性の検討
- ・住まいと見守り・生活支援サービスの組み合わせ等により、安心な住まいが確保でき、地域で暮らすことができる町づくりの実現を目指して