

A scenic view of the Fukuoka skyline, featuring the prominent Fukuoka Tower and other modern buildings, situated behind a sandy beach and the sea. The sky is clear and blue. On the left side of the image, there are several overlapping blue circles of varying sizes, and vertical white lines are visible in the background.

# 福岡市高齢者住まい・生活支援モデル事業

厚労省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」指定

# 住まいサポートふくおかの概要

## ○事業概要

「緊急連絡先」や「保証人」を確保できない高齢者を支援するため、**福岡市社会福祉協議会(市社協)**に**コーディネーター**を配置し、高齢者の入居に協力する**「協力店」**及び**「支援団体」**の登録を行うとともに、「支援団体」などで構成される**「プラットフォーム」**を構築し、高齢者の民間賃貸住宅への円滑入居及び入居後の生活支援を行う事業。

厚労省のモデル事業への採択後、福岡市及び市社協の関係者で事業内容についての協議を重ね、「福岡市居住支援協議会」への報告を経て、**平成26年10月に事業を開始した。**



・チラシによる  
広報の実施



・登録した協力店には、  
ステッカーを配布

# 住まいサポートふくおかの概要

## ○コーディネーターとは

「コーディネーター」は、市社協に配置している職員で、相談に来た高齢者の身体状況、経済状況、親族の状況などに応じて、支援団体等が提供するサービスを組み合わせる提案する。

また、高齢者と協力店及び支援団体との間の必要な調整を行い、入居を支援する。

## ○協力店とは

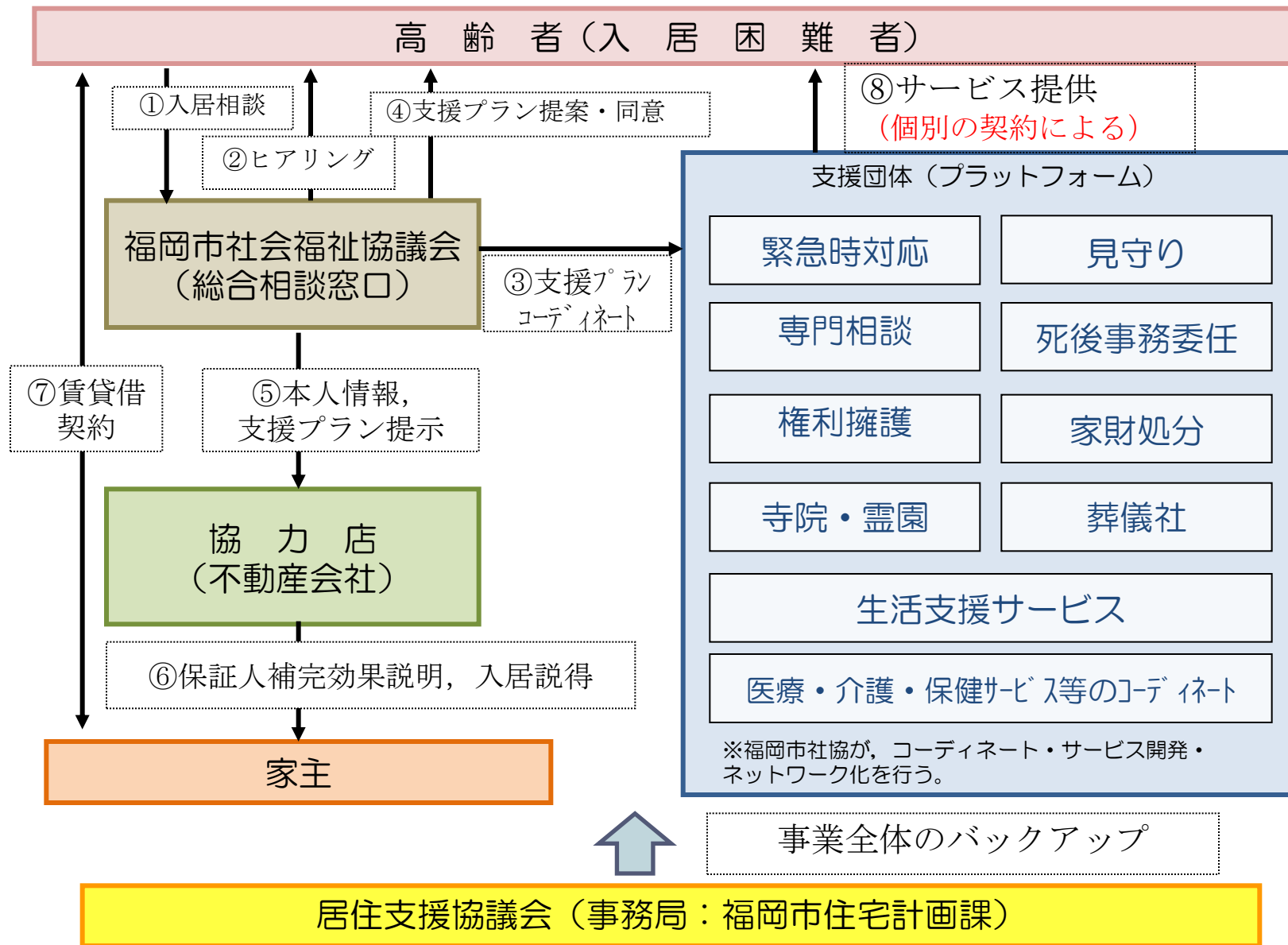
「協力店」は、支援団体等が提供する入居支援・生活支援サービスによる保証人や緊急連絡先等の補完効果を家主に説明し、高齢者の入居について家主からの協力を得て、高齢者に対して住宅を紹介する不動産事業者である。

## ○支援団体(プラットフォーム)とは

「支援団体」は、高齢者の民間賃貸住宅への入居に必要となる入居支援・生活支援関連のサービスを実施する民間企業やNPO法人など。市社協や協力店と連携し、必要とされるサービスを提供することにより、高齢者の入居支援及び入居後の生活支援を行う。

また、「支援団体」や本市の関係機関などで「プラットフォーム」を構築した。

# 事業の流れ



# 事業の進捗状況(平成28年12月末現在)

## ○協力店・支援団体の登録数

【協力店】 28社  
【支援団体】 14団体  
【提供サービス数】 22サービス

提供サービスの分類	登録数
見守り	6
緊急時対応	4
委任契約による死後事務	2
家財処分	2
寺院・霊園	2
葬儀社	1
専門相談(弁護士, 司法書士, 行政書士)	4
権利擁護	1
合 計	18

※1つの支援団体が、複数のサービスを登録している場合があるため、支援団体の数と登録数は一致しない。



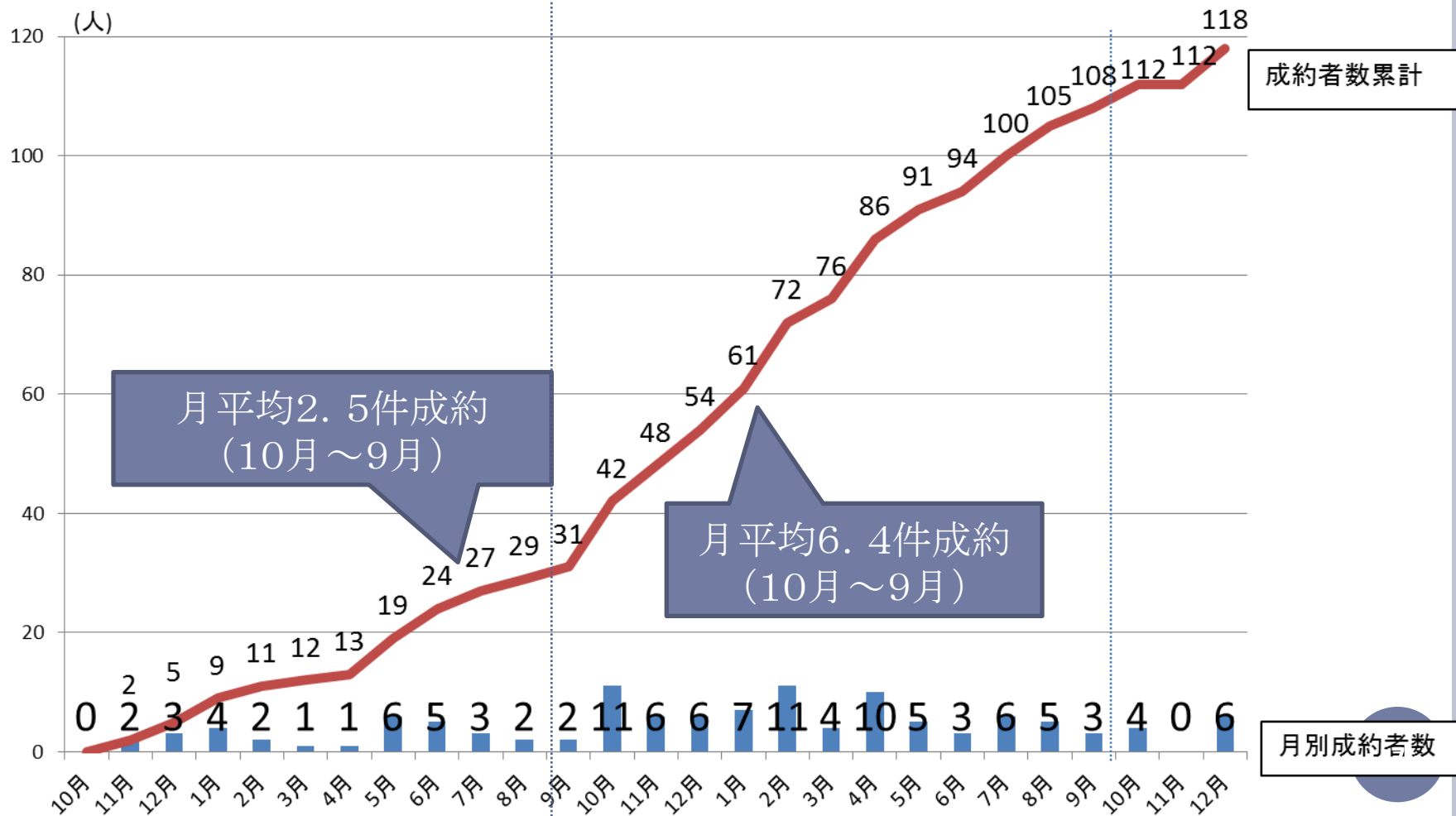
# プラットフォーム連絡会議

## ○プラットフォーム連絡会議の様子



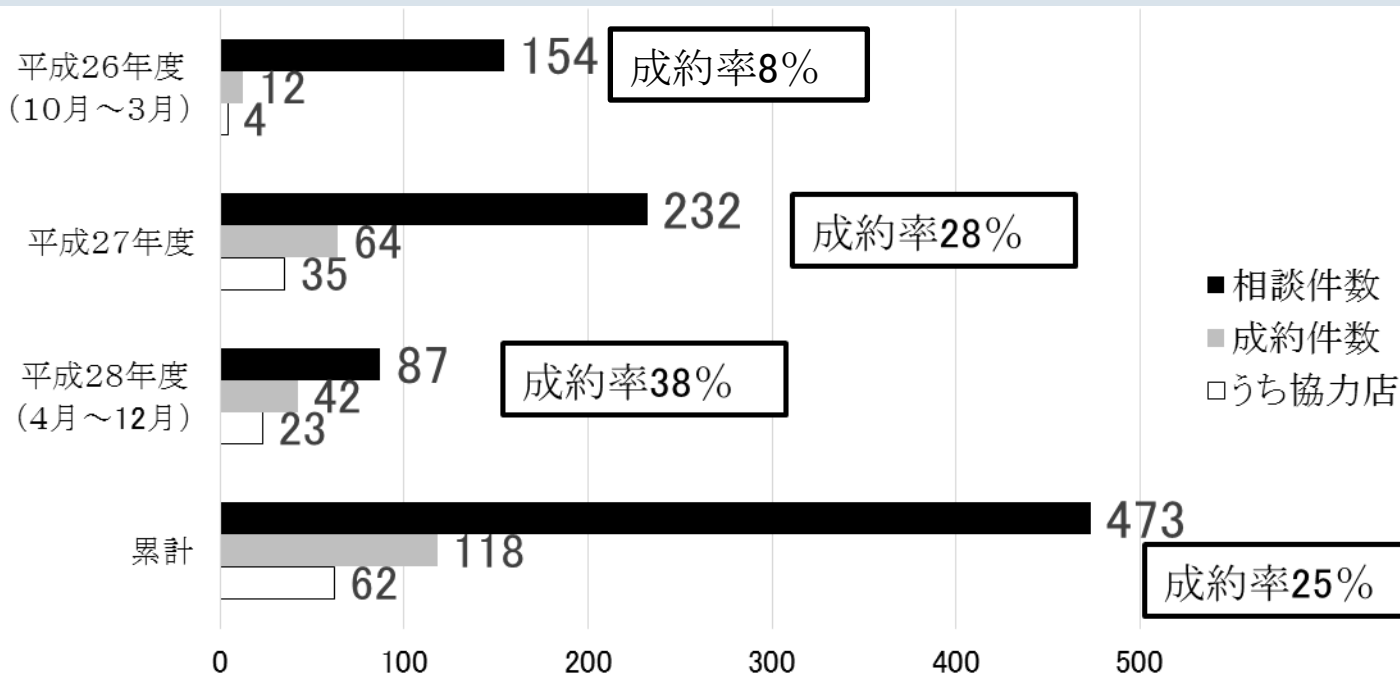
# 事業の進捗状況(平成28年12月末現在)

## ○成約件数グラフ



# 事業の進捗状況(平成28年12月末現在)

## ○相談件数・成約件数



## ○寄付金関係の実績

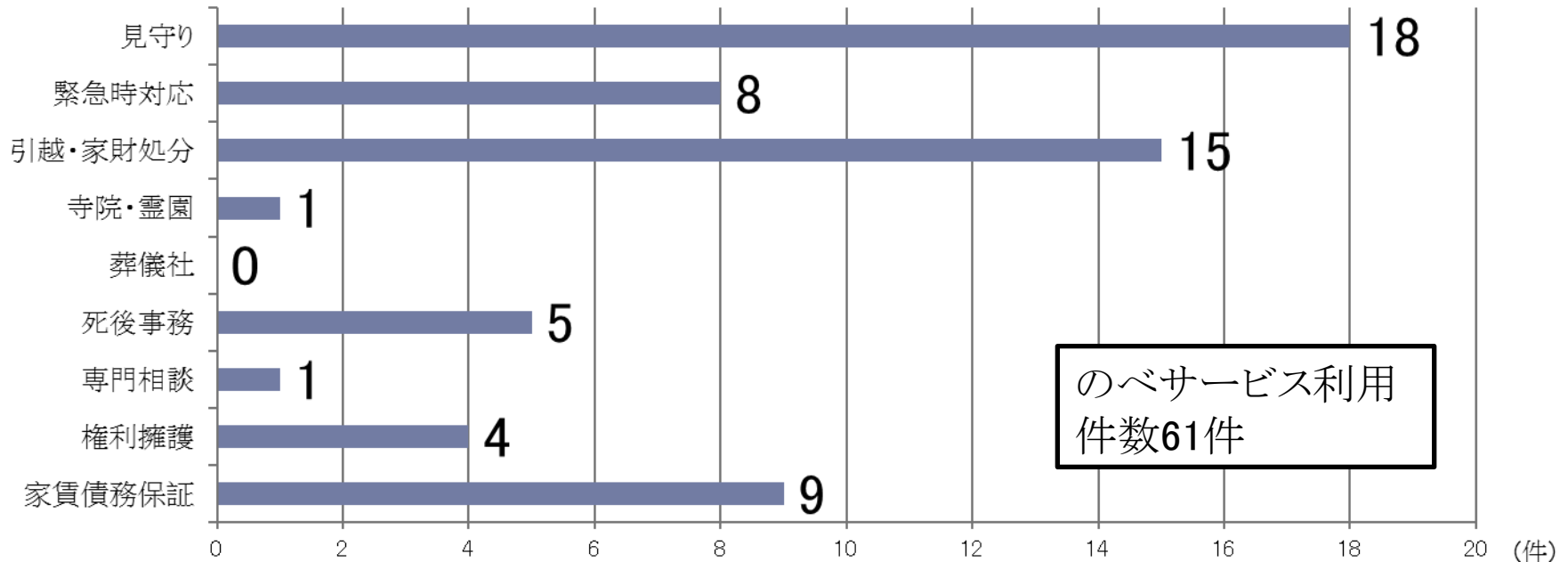
【受入額】 921,470円(個人, 協力店, その他)

【その他】 「寄付つき商品事業」覚書締結企業2社



# サービス利用の分析(平成28年12月末現在)

## ○プラットフォーム内サービスの種類別の利用件数

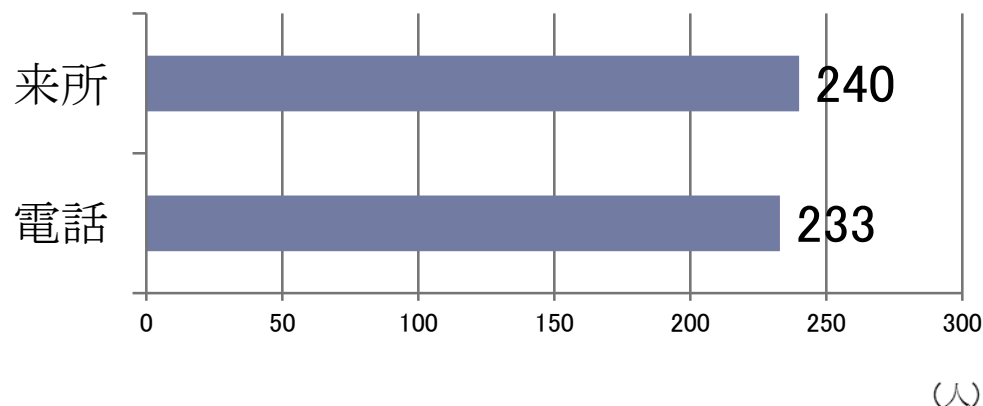


※入居当初からサービスを利用しているのは成約者の一部なので、成約件数とサービス利用件数は一致しない。

- ・プラットフォーム内のサービスとしては「見守り」が最も活用されている。  
「見守り」のサービスのうち、福岡市による「声の訪問」や地域住民による「ふれあいネットワーク」が主だった。
- ・「引越・家財処分」では、中古の家具や家電の寄付をいただくことが多く、通常の業務の枠を超えたプラットフォームならではの協力を得られている。
- ・サービスの組み合わせとして多かったのは、声の訪問＋緊急通報システムであった。

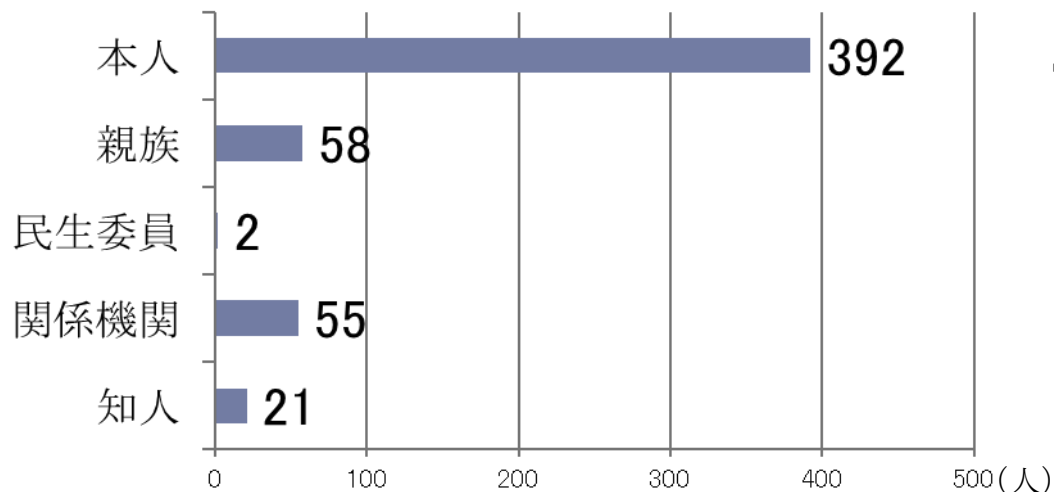
# 相談者の分析(平成28年12月末現在)

## ○初回相談方法



- ・件数は来所相談が電話相談を超えて、**これまでの傾向を逆転**した。自立した状態の高齢者からの相談が多いことが窺える。

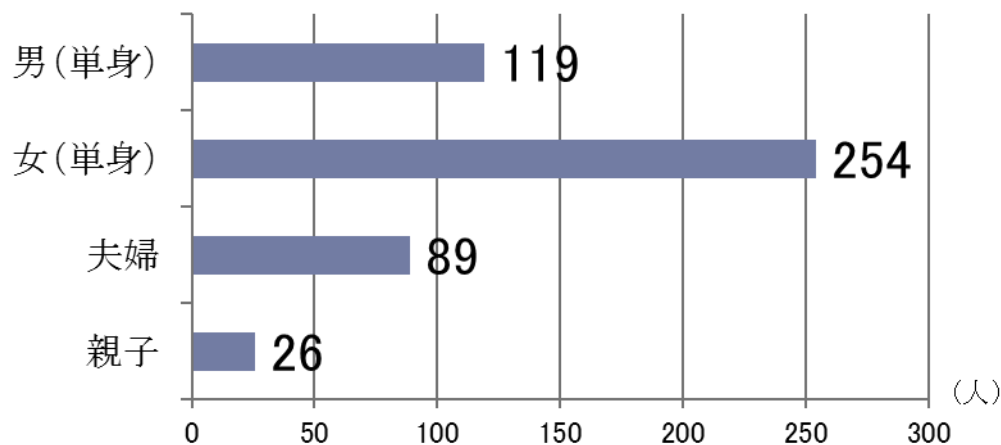
## ○相談者(同行含む)



- ・本人からの相談が圧倒的に多い。民生委員や関係機関からの相談は比較的少なく、事業周知が不足していると考えられる。今後は、地域包括支援センターへの広報を個別に行う予定。

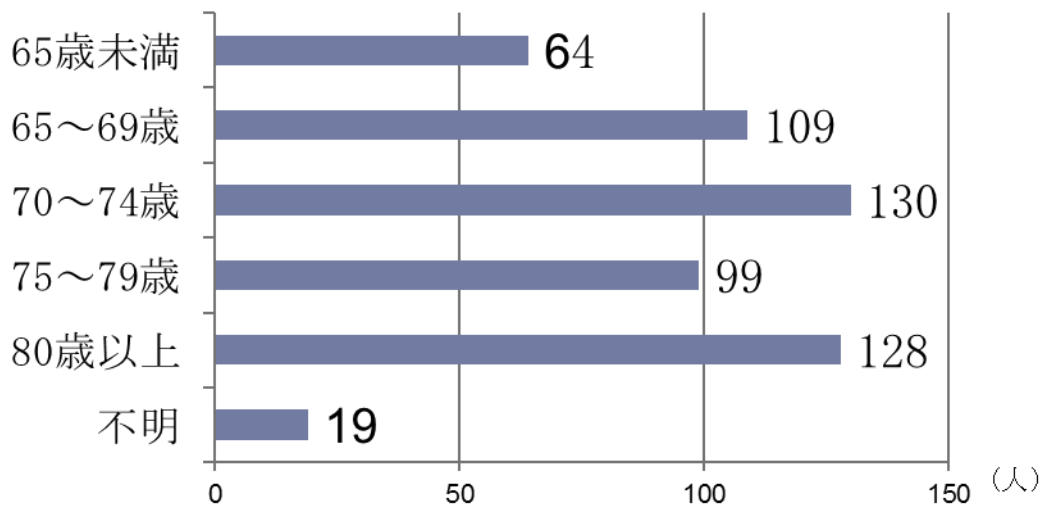
# 相談者の分析(平成28年12月末現在)

## ○相談者の性別・世帯の状況



- ・単身の女性からの相談が最も多く、単身の男性の2倍以上。

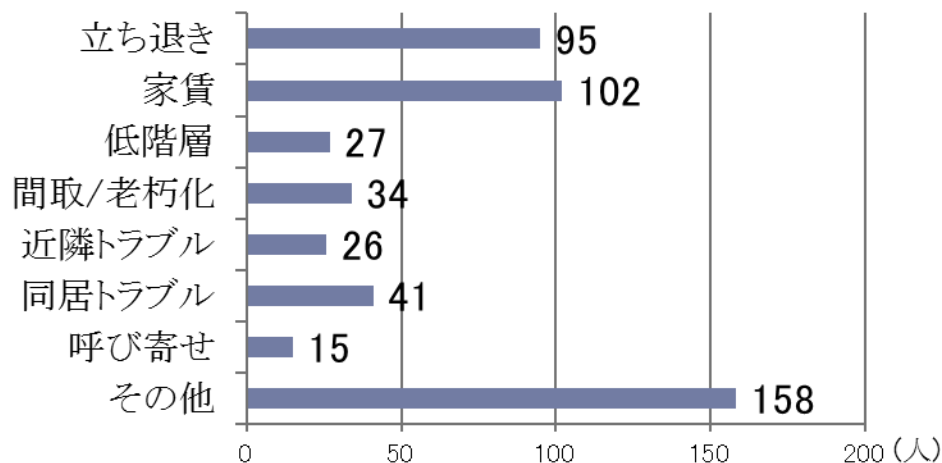
## ○相談者の年齢



- ・70～74歳の方からの相談が最も多い。
- ・次いで、80歳以上の方からの相談が多い。

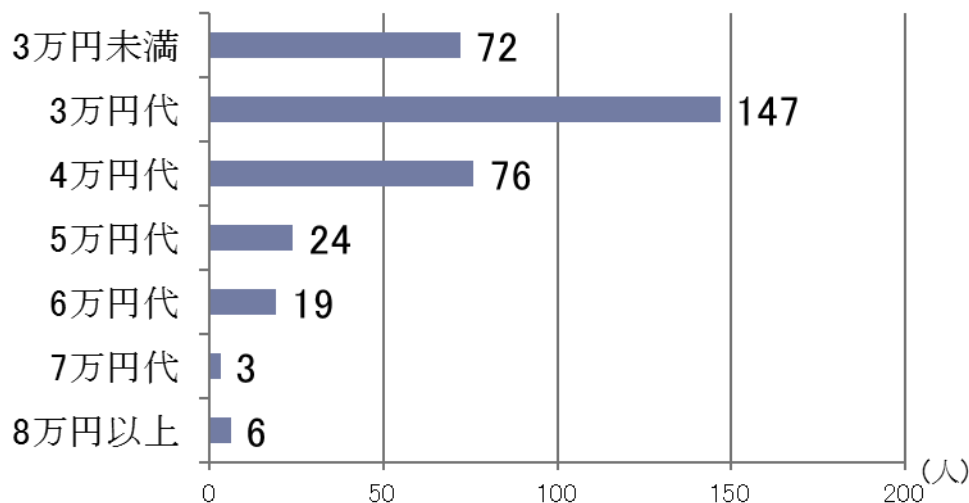
# 相談者の分析(平成28年12月末現在)

## ○転居を希望する理由(重複あり)



- ・家賃(低賃住宅への住み替え)を理由とした相談が最も多い。
- ・次いで、立ち退き、同居者とのトラブルや住宅の老朽化などを理由とした相談が多い。

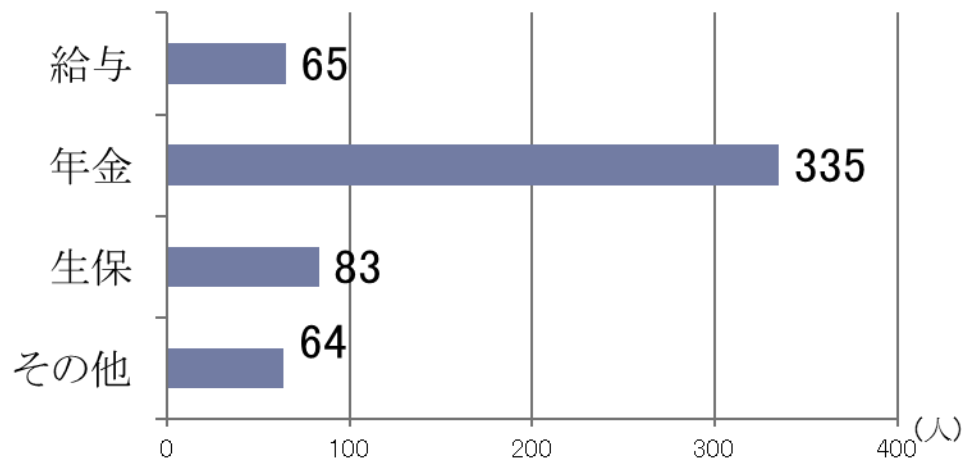
## ○希望する家賃



- ・3万円代の家賃を希望する方が最も多い。
- ・次いで、4万円代、3万円未満と低廉な家賃を希望する方が多い。

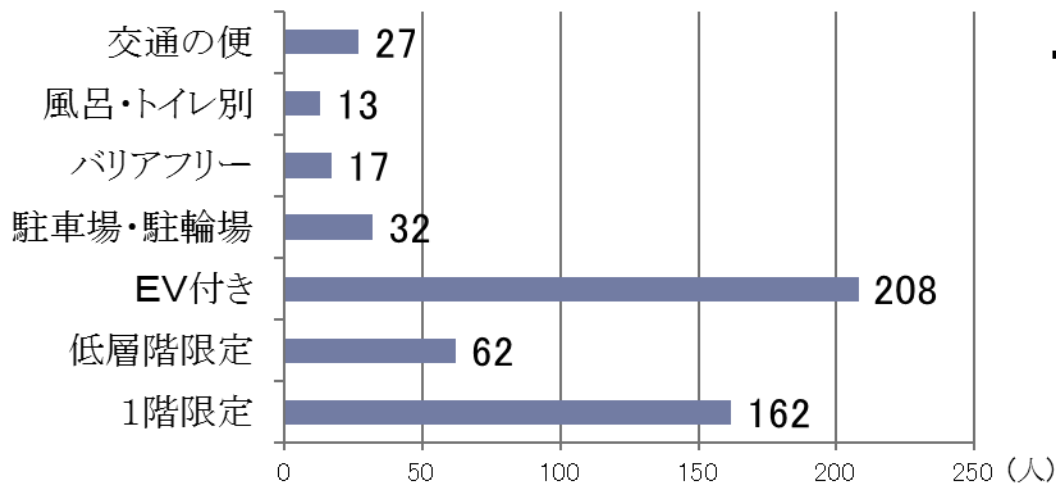
# 相談者の分析

## ○相談者の収入(重複あり) (平成28年12月末現在)



- ・相談者の大半は年金受給者である。
- ・生活保護受給者も83名含まれている。

## ○入居物件の条件(重複あり) (平成28年12月末時点)



- ・EV付きや低層階を条件にする相談が多い。

# 事業の周知①医療機関

## ○病院への訪問と反応

区	病院名	反応
中央区	佐田病院	資料渡し、説明のみ
南区	原病院	資料渡し、説明のみ
南区	夫婦岩病院	退院時の転居先は、施設入所が多い
城南区	鳥飼病院	資料渡し、説明のみ
城南区	長尾病院	高齢者の住み替えは少ない
東区	貝塚病院	退院時の転居先は、施設入所が多い
東区	原土井病院	退院時の転居先は、施設入所が多い
博多区	さく病院	高齢者の住み替えは少ない 生保や身寄りのない高齢者は多く、行き場がない
早良区	牟田病院	退院時の転居先は、施設入所が多い

- ・今回は地域包括ケア病棟(住宅や施設への復帰に向けた医療や支援を行う病棟)がある病院に当たった。
- ・退院時は施設入所や、病院が提携するステップアップ住宅へ入居することが非常に多い。
- ・今後は地域包括支援センターとの連携を強化し、地域で生活している高齢者の情報共有をすすめる予定である。



# 事業の周知②地域包括支援センター

- ・各区の地域包括支援センターの担当者会議にて、本事業の説明を行った。

## ○各区担当者会議等での反応と関心事

- ・(連帯)保証人が不在でも賃貸借契約を結ぶことができるのか。
- ・緊急連絡先になることのできる人間に要件(遠方、親族関係の有無等)はあるのか。  
緊急連絡先がいなければ入居は難しいのか。  
またどのような人間が実際に緊急連絡先になっているのか。
- ・本人の費用負担について、①転居に伴う初期費用(敷金・荷物運送代・火災保険等)、  
②支援団体によるサービス利用にかかる料金の目安はどれくらいか。
- ・「対象者は65歳以上」となっているが、障がい者の子がいる世帯などは対応しているのか。

## ○今後の連携の見通し

- ・地域包括支援センターからの相談は徐々に増えてきている。H29年度は市内全57か所の同センターを訪問する予定。
- ・相談者のなかには虐待ケースや要介護状態の方もおり、こちらから地域包括支援センターへつないだケースもあり、**相互連携**を図っている。
- ・地域包括支援センターや民間事業所に所属するケアマネジャーからの相談も寄せられている。**ケアマネジャー同士の横のつながり**から、相談数の増加が予測される。

# 事例紹介①(男性Aさん 75歳)

親族	付き合いなし	住まい	アパート2階での1人暮らし
疾患	軽度認知症	債務	15万円程度(社会保険料等)
収入	年金月13万円程度	課題	階段の上り下りが大変。施設入所したくない

## ○プラットフォーム内外から支援体制をコーディネート

### 全体のコーディネート 社協

- ・隣接校区での住み替え
- ・協力店への相談調整
- ・プラットフォームの手厚い支援を導入  
(在宅生活を続けるため、訪問系サービスを充実)

※平成28年12月 死亡



Aさん

### サービスのコーディネート ケアマネ

訪問看護

訪問介護

訪問診療

制度サービス

声の訪問

家財処分  
引越・寄付

金銭管理  
社協

死後事務

緊急通報  
システム

地域での見守り  
民生委員  
町内会長

入居支援  
協力店

家賃債務保証

プラットフォーム

住まい支援

# 来年度以降の事業のあり方について

## ○低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の終了

### 1 事業の位置付け

H29年度以降は「住まいサポートふくおか」として「福岡市居住支援協議会」の事業に位置付け、各構成団体からの助言をもとに事業を実施する。

### 2 他事業との関係整理

「福岡市高齢者住宅相談支援事業」は「住まいサポートふくおか」に統合、「高齢者民間賃貸住宅入居支援事業」は「ずーっとあんしん安らか事業」に統合する。

### 3 事業対象者

高齢者モデルとして確立させた後は、障がい者や母(父)子世帯など、その他の住宅困窮者へ対象を拡大させていく。

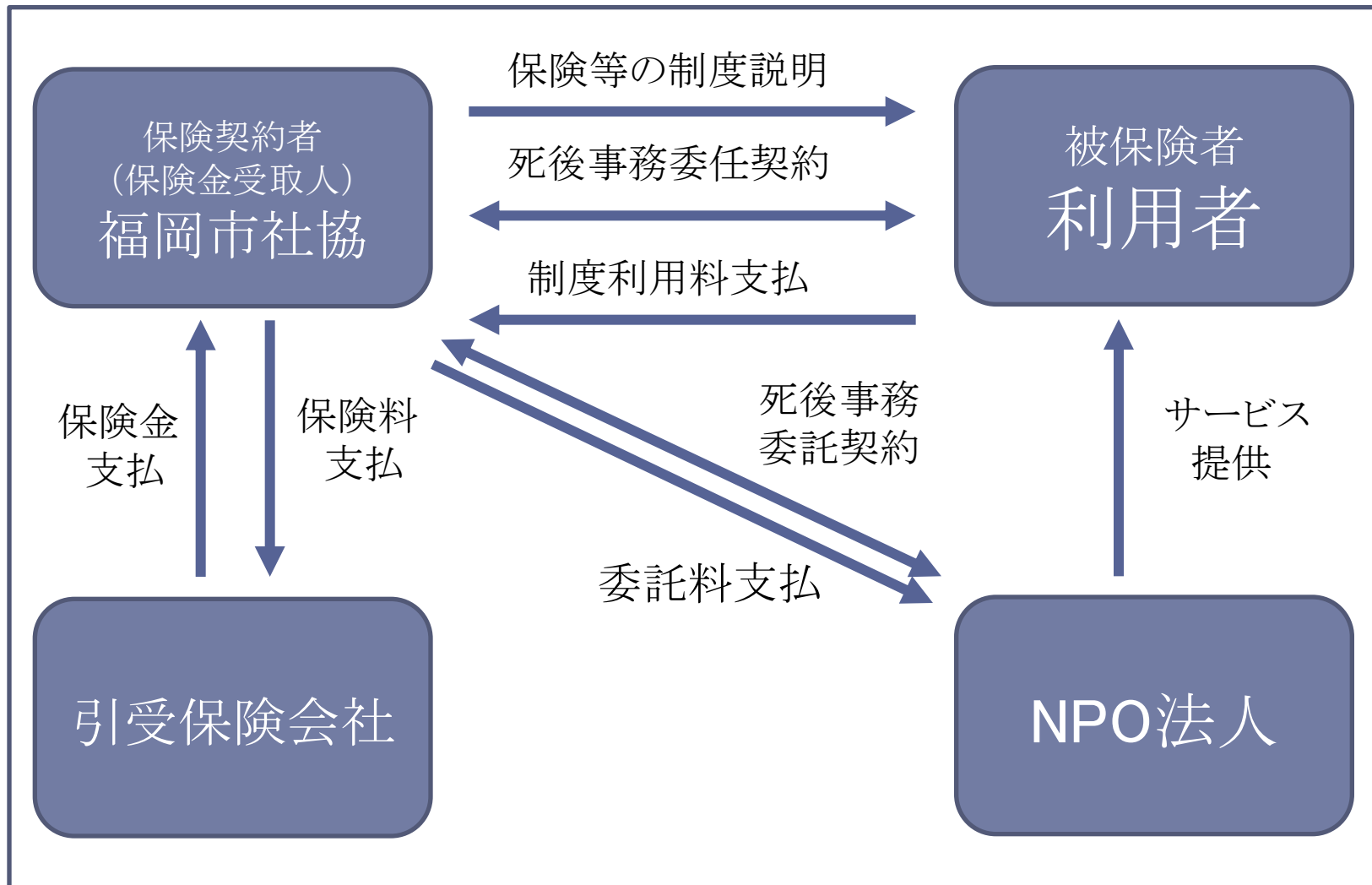
# 事業の課題①

## ○死後事務制度(葬儀, 家財処分等)について

- ・家主が高齢者に安心して賃貸を行うためには、葬儀や家財処分等の死後事務が必要である。
- ・市社協の「ずーっとあんしん安らか事業」の預託金(最低50万円)を預けられない低所得高齢者等に対して、少額短期保険を活用し、保険金により葬儀、納骨、家財処分、行政手続き等を実施する、「やすらかパック事業」の設計を進めている。
- ・死後事務については、これらのサービスを包括的に実施できる団体に委託する。
- ・H29年度より事業開始予定

# 事業の課題②

## ○死後事務制度のイメージ



# 社会貢献型空き家バンクの設立

## 2つのモデル事業の実施

中央共同募金会「赤い羽根福祉基金」

国土交通省スマートウェルネス住宅等推進モデル事業



東区美和台校区で空き家相談会を実施するための打合せ

本会が遺贈を受けた物件





“家”と“福祉”に関わる全ての専門家を集め、既存不動産の福祉転用に関する情報を収集～発信する『空家バンク』モデルを作ります。また今後全国で利用できるシステムへと発展させていきます。

【事業主体】『一般社団法人古家空家調査連絡会・社会福祉法人福岡市社会福祉協議会 共同事業体』

【サポート団体】 地方公共団体/社会福祉協議会/社会福祉法人/NPO/福祉関連任意団体/不動産会社(団体)/銀行/.....

【サポート要員】 弁護士/司法書士/税理士/建築士/宅地建物取引士/社会福祉士/ケアマネジャー.....

運営

『社会貢献型空家バンク』  
(ワンストップのWEBサービス&リアルサービス)

現場より  
情報収集  
募集活動

現場より  
活用方法の模索  
活用先の募集

遺贈・寄贈・貸与・登録 ...

『不動産の福祉転用に関する総合情報のワンストップ&ポータル化』

【目的】

- ①入口機能:空家・古家の不動産情報の収集と募集
- ②出口機能:福祉活用情報公開と利用者募集
- ③マッチング機能:必要な情報提供・調査・転用の施工/管理・各種サポート
- ④コンソーシアム内の情報交換・意見交換

【機能】

- ①古家空家の募集 ②建築士による調査
- ③建築士より想定される利用形態ごとのおおよその改修予算表示
- ④遺贈・寄贈における税務の分かり易い表記 ⑤遺贈寄贈時の税務相談
- ⑥利用者(団体)の募集 ⑦利用者ネットワークのWEB上での構築 ⑧専門家紹介
- ⑨内部利用者へ、ヘルプデスク開設やQ&Aの充実化

【③マッチング機能】

- ・福祉利用実現性の可否の検討
- ・税制優遇適用課題やルールの可視化
- ・相続(税務/法務/権利)問題の解決指南
- ・建築法規(建築基準法、他)の適合性調査

双方向

双方向

【①入口機能】

空家情報の収集  
～登録活動

①何らかの事情で不動産流通に乗っていない空家物件を探す

(相続/贈与等、税務/法務の課題や、売却賃貸の必要が無い為流通させていないケース)

②古家(空家予備軍)の情報収集

(高齢者の施設入所、入院や死亡前の情報収集)

・社会構造の変化(人口減少・少子化・核家族化)により増える空家  
・高度成長期、マイホームブームにより建った築40年～空家の急増

【②出口機能】

活用情報募集  
～物件提供

『新しい地域包括支援体制』  
『その他福祉活用の物件を求めている人達』～情報提供

利用のための条件や費用などを公開していきます。

- ◆住宅のセーフティネット
- ・高齢者向けの賃貸物件
- ・母(父)子家庭
- ・障がい者
- ・低所得層
- ◆福祉施設
- ・各種老人福祉施設
- ・各種児童福祉施設
- ・各種障がい者施設
- ・多世代共同福祉施設
- ◆地域活動拠点
- ・共生型居場所づくり
- ・フードバンク
- ・子ども食堂
- ・サロン/カフェ
- ◆日本版CCRC 等