

# 高齢者に関する居住支援施策について

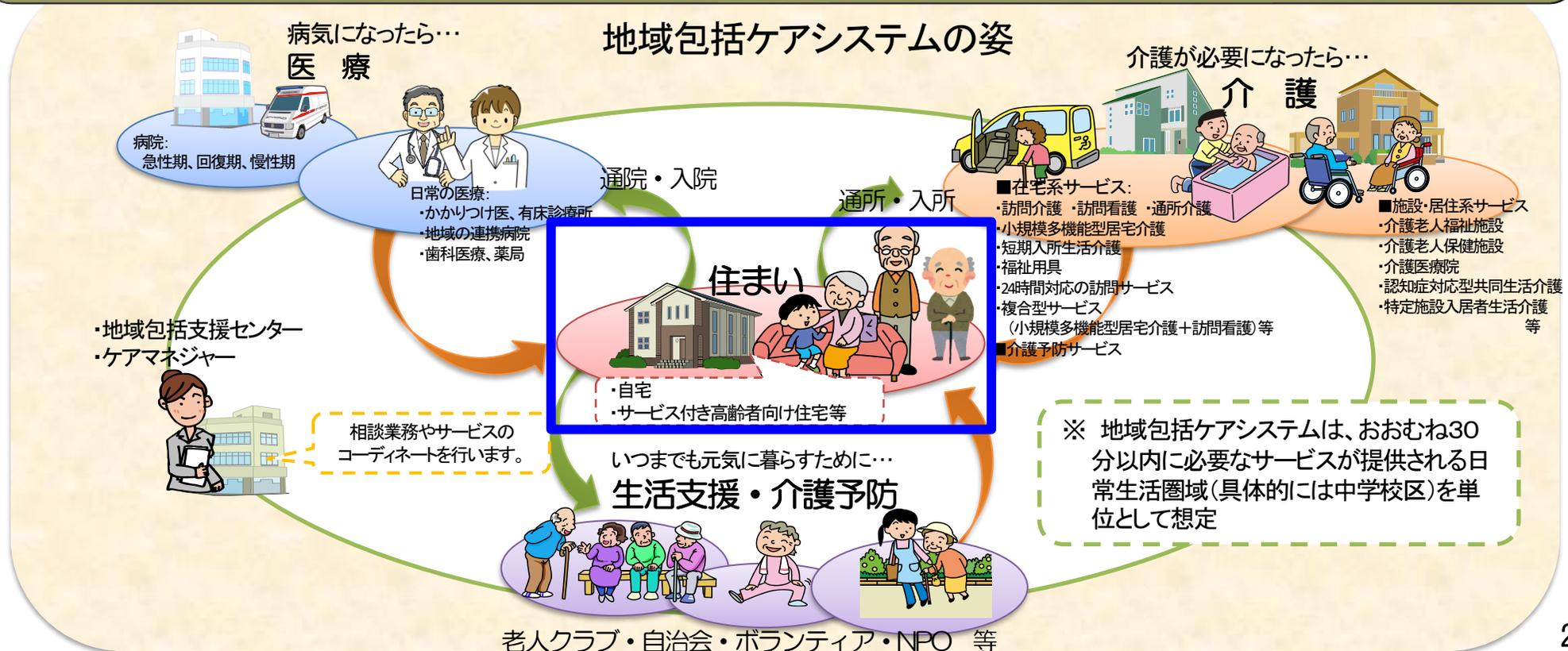
第5回住まい支援の連携強化のための連絡協議会（令和7年6月6日）

厚生労働省 老健局 高齢者支援課

Ministry of Health, Labour and Welfare of Japan

# 地域包括ケアシステムの構築について

- 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、**医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制(地域包括ケアシステム)の構築を実現。**
- 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要。
- 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、**高齢化の進展状況には大きな地域差。**
- 地域包括ケアシステムは、**保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要。**



- 前回の制度改正（※）では、医療・介護の連携機能及び提供体制等の基盤強化に向けて、
  - ・ 介護情報基盤を整備し、医療・介護サービスの質の向上を図ること、
  - ・ 介護サービス事業所等における職場環境改善・生産性の向上への支援等に取り組んでいる。

（※）全世代対応型の持続可能な社会保障制度を構築するための健康保険法等の一部を改正する法律（令和5年法律第31号）

- 次期制度改正に向けては、高齢化の進展（85歳以上人口の増加）、生産年齢人口の減少に対応し、介護人材の確保が課題の中、地域の介護需要に応じて、サービス確保を図っていく必要がある。

このような中、引き続き、地域包括ケアシステムの推進、地域共生社会の実現、介護予防・健康づくりの推進、持続可能性の構築・介護人材確保等を図っていく必要がある。このため、本介護保険部会において、別紙のようなテーマについて議論していくことが考えられるのではないかと。

また、2040年に向けて、人口減少のスピードは地域によって異なり人口構造も大きく変わっていく中で、介護サービスをどう確保するかが課題であり、このような時間軸・地域軸を踏まえた検討については、介護現場の方も含めた検討会（※）を立ち上げ、議論した上で、本介護保険部会に報告し、本部会において様々な関係者のもと議論を行うこととする。

（※）「2040年に向けたサービス提供体制等のあり方」検討会

## (別紙)

### 1. 地域包括ケアシステムの推進

(多様なニーズに対応した介護の提供・整備、医療と介護の連携、経営基盤の強化)

### 2. 認知症施策の推進・地域共生社会の実現

(相談支援、住まい支援)

### 3. 介護予防・健康づくりの推進

### 4. 保険者機能の強化

(地域づくり・マネジメント機能の強化)

### 5. 持続可能な制度の構築、介護人材確保・職場環境改善

(介護現場におけるテクノロジー活用と生産性向上)

※検討項目については、今後の議論に応じて見直す。

# 地域包括ケアシステムにおける高齢者向け住まいについて

## 論点

### I 介護を必要とする高齢者向け住まいについて

（高齢者住まいの選択肢の多様化と適切な選択ができる環境整備）

- 多種多様な高齢者住まいが存在している中で、高齢者向け住まいについての十分かつ正確な情報に基づき、高齢者自身が、自らのニーズに合った高齢者住まいを適切に選択できるようにするためには、どのような方策が求められるか。
- 有料老人ホーム等の増加に伴い、経営・運営主体やサービスの提供形態も多様化している。不適切な運営を行う事業者に対する規制や指導監督、違反事案の発生時の迅速な対応のためには、どのような方策が必要か。
- 入居者に対する過剰な介護サービスの提供（いわゆる「困り込み」）への実効性のある対応について、どのような方策が考えられるか。

（高齢者向け住まいの整備状況を踏まえた介護基盤の整備）

- 有料老人ホームやサ高住が介護需要の受け皿となっている状況が適切に介護保険事業（支援）計画に反映され、地域におけるニーズに応じて介護サービスが適切に供給されるためには、どのような方策が有効か。

### II 住まいの確保が困難な事情を抱える高齢者への住まい支援について

（住まいと生活の一体的な支援、養護・軽費老人ホーム）

- 住まい確保支援と介護保険制度との連携について、今般の住宅セーフティネット法改正を踏まえ、改正法に基づき国が定める基本方針や第10期介護保険（支援）計画の基本方針に盛り込むべきことは何か。
- 養護老人ホーム・軽費老人ホームについて、認知度向上や各自治体における活用促進にどのような方策が有効か。
- 市町村における養護老人ホーム（老人福祉法に基づく措置）の業務を円滑に進めるため、都道府県の役割・支援をどのように考えるか。

※有料老人ホームにおける望ましいサービス提供のあり方について

有料老人ホームの多様な運営方法やサービスの提供実態を把握するとともに、多様なニーズに対応しつつ、運営やサービスの透明性や公平性、質の確保を図るための方策等を検討するため、有識者による検討会を立ち上げ、議論を行う予定。夏頃までにとりまとめを行い、介護保険部会に報告。

# 有料老人ホームにおける望ましいサービス提供のあり方に関する検討会

## 目的

- 地域包括ケアシステムにおいて、医療・介護等のサービスが包括的に提供される前提となる高齢者の住まいの確保は重要であり、そのニーズの高まりや多様化に伴い、有料老人ホーム<sup>(※)</sup>の数は増加するとともに、提供されるサービスも民間の創意工夫により多様化している。一方、**入居者に対する過剰な介護サービスの提供（いわゆる「囲い込み」）に加え、入居者保護や入居紹介業をめぐる事案など、有料老人ホームの運営や提供されるサービスに関する透明性・質の確保に関する課題**もある。  
(※) サ高住の約96%は有料老人ホームに該当
- こうした状況を踏まえ、**有料老人ホームの多様な運営方法やサービスの提供実態を把握**するとともに、多様なニーズに対応しつつ、**運営やサービスの透明性・質の確保を図るための方策等**を検討する。

## 主な課題

(1)有料老人ホームの運営及びサービス提供のあり方

- ・「住宅型」有料老人ホームでは、自社や外部のサービスと組みあわせ、多様なサービス展開が行われているが、各地域で、必ずしもサービスの提供実態の全体像を把握できていない
- ・入居希望者の介護度等に応じた手数料の設定を行う等、入居紹介業において事業運営の透明性に疑念がもたれる事例が存在

(2)有料老人ホームの指導監督のあり方

- ・届出制において運営主体の体制や事業計画の事前チェックが困難であり、自治体の迅速な権限行使も行いづらい状況

(3)有料老人ホームにおけるいわゆる「囲い込み」対策のあり方

- ・自治体による入居者への過剰なサービス提供のおそれがあるホームに対する家賃やケアプランの確認点検が十分に進んでいない

等

## 主な論点

- ・高齢者が都市部を中心に急増する局面において、有料老人ホームに求められる役割や機能をどのように考えるか
- ・自治体はどのように高齢者の住まい・介護ニーズを把握し、地域に必要なサービス提供体制を確保すべきか
- ・入居紹介業の運営の透明性の確保のためどのような方策が考えられるか
- ・有料老人ホームの届出制の運用状況を踏まえ、より効果的な指導監督のあり方をどのように考えるか
- ・利用者ニーズに即したケアプラン作成の遵守や、いわゆる「囲い込み」が疑われるホームへの実効性の高い対策としてどのような対応が考えられるか

等

## 委員等

- ・老健局長参集検討会として、学識者、事業者団体、消費者団体、専門職団体、自治体等からの参画を得る。
- ・また、オブザーバーとして国土交通省住宅局や関連する事業者団体からの参画を得る。

## スケジュール

- ・第1回は4月14日に実施。第2回（4月28日）、第3回（5月19日）においてヒアリングを実施。
- ・夏頃までに議論の整理を行い、介護保険部会に報告。必要に応じ、次期制度改正に向けた議論につないでいく。

# 養護・軽費老人ホームについて

## 制度趣旨・経緯

- 養護・軽費老人ホームは老人福祉法（昭和38年法律第133号）に基づく施設であり、高齢者向け住まいの一つとして、居宅での生活が困難な低所得の者の受け皿を担っている。軽費老人ホームについては、介護保険の施設と同じく契約で入所しているが、養護老人ホームについては、環境上の理由及び経済的な理由により、居宅での生活が困難な者に対して、市町村の判断による措置によって入所している。
- 運営費について、過去には国も負担・助成を行ってきたが、三位一体の改革によって税源移譲されたため（養護老人ホーム：平成17年度、軽費老人ホーム：平成16年度）、地方自治体単独で負担・助成しており、地方交付税措置がなされている。（養護老人ホーム：市町村、軽費老人ホーム：都道府県）
  - ※ 人員、設備、運営等に関する基準については、介護保険施設と同様に省令で定めており、介護報酬改定の際も、各施設（サービス）共通のもの等は、養護老人ホーム・軽費老人ホームの基準省令も、同様の改正を行っている。

## 昨今の課題

- 税源が移譲された際には、厚生労働省より示した運営費に関する指針を踏まえ、社会経済情勢や地域の実情等を勘案し、各地方自治体において改定することとしている。しかし、厚生労働省より個別に通知等を発出し依頼した内容に基づく改定ではない、地方自治体独自の改定の実施状況は10%前後に留まっており、経営が悪化している施設も一定数ある。

【これまでに厚生労働省より自治体に要請した主な改定事項】※②から④については、介護保険サービスに準じた対応を要請したもの

- ① 消費税率の引上げ（5%から8%、8%から10%時にそれぞれ実施）
- ② 令和3年度補正予算（令和4年度介護報酬改定）による介護職員1人当たり月額9,000円の賃金引き上げ
- ③ 令和6年度介護報酬改定（改定率1.59%）、基準費用額の引き上げ（60円／1日）
- ④ 令和6年度補正予算「介護人材確保・職場環境改善等事業」

## 養護老人ホーム・軽費老人ホームについて（続き）

- 介護保険サービス等と比較して、地域によっては住民や市役所等の行政職員、介護サービス関係者等からの認知度が高くないことが、過去の調査研究事業等で指摘されている。特に養護老人ホームの措置状況について、定員に対する入所者の割合が必ずしも高くないケースもある。
- 小規模な市町村の場合、人員体制が限られており、養護老人ホーム（老人福祉法に基づく措置）以外の業務も兼務しているため、制度に関する理解や、地方自治体独自の改定に向けた検討が十分にとれない可能性がある。

### 課題を踏まえた対応状況

- 養護老人ホーム・軽費老人ホームの適切な運営等を担保するため、令和6年11月に通知を発出し、社会経済情勢や地域の実情等を勘案した地方自治体独自の改定について、所在施設の収支差や、介護保険サービスに従事する職員との給与額等の差といった経営状況を確認し、これらが改善されるような水準まで、改定を行うよう要請した。
- さらに、都道府県に対しては、管内市町村による養護老人ホームの運営費の改定や適切な措置入所の実施のため、担当者向けの説明会等の開催や必要な助言の実施等を促している。特に、小規模な市町村に対しては、より丁寧な対応を求めている。
- 加えて、従前より、養護老人ホーム・軽費老人ホームに対し、社会的認知の向上の観点から、地域の課題に対する公益的な取組の普及に取り組むことを促しているほか、養護老人ホームについて、居住に課題を抱える者を対象として、空床を活用し収容の余力がある場合の契約による入所についても可能としてきた。
- このような養護老人ホームや軽費老人ホームにかかる各種取組や制度の趣旨について地方自治体の理解を促進するため、今年1月に担当者に対する説明会を開催し、取組の必要性の説明や先行事例の共有を行ったところであり、今後も定期的な会議等を通じ、都道府県から管内市町村の取組状況や疑義等を聴取することとしている。

# 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業（地域支援事業）

## 概要

- 高齢者の安心な住まいの確保と入居後の生活の安定を図る観点から、高齢者が民間賃貸住宅等に円滑に入居し安心して生活ができるよう、**不動産関係団体や地域の関係者、住宅部局・福祉関係部局等が連携して、入居前から入居中、退居時に至るまでの総合的な支援等の実施**や、シルバーハウジング等の高齢者が多数居住する集合住宅の入居者を対象に生活援助員の派遣を行う。
- 令和6年に改正住宅セーフティネット法が成立したことを踏まえ、取組の具体的な例示や居住支援法人等への事業委託が可能である旨を明確化するなどの実施要綱の見直しを行い、総合的・包括的な住まい支援の推進を図る。

## 支援の内容

市町村は、居住支援協議会や居住支援法人等の仕組みを積極的に活用し、地域の実情に応じて以下の事業を行う。

なお、事業実施にあたり、福祉施策に限らず、住宅施策やまちづくり施策、既存の相談支援窓口、地域のネットワーク、地域資源や民間活力も活かしながら、事業を実施いただくことを想定。

### (1) 総合的・包括的な「住まい支援」の実施

#### ア 入居前から入居後、退居時まで対応する総合的な相談支援の実施

- ・住宅情報の提供、入居相談の実施
- ・必要な支援のコーディネートの実施
- ・入居後の見守り等生活支援の実施 等

#### イ 住まい支援に必要な地域資源の情報収集や開発

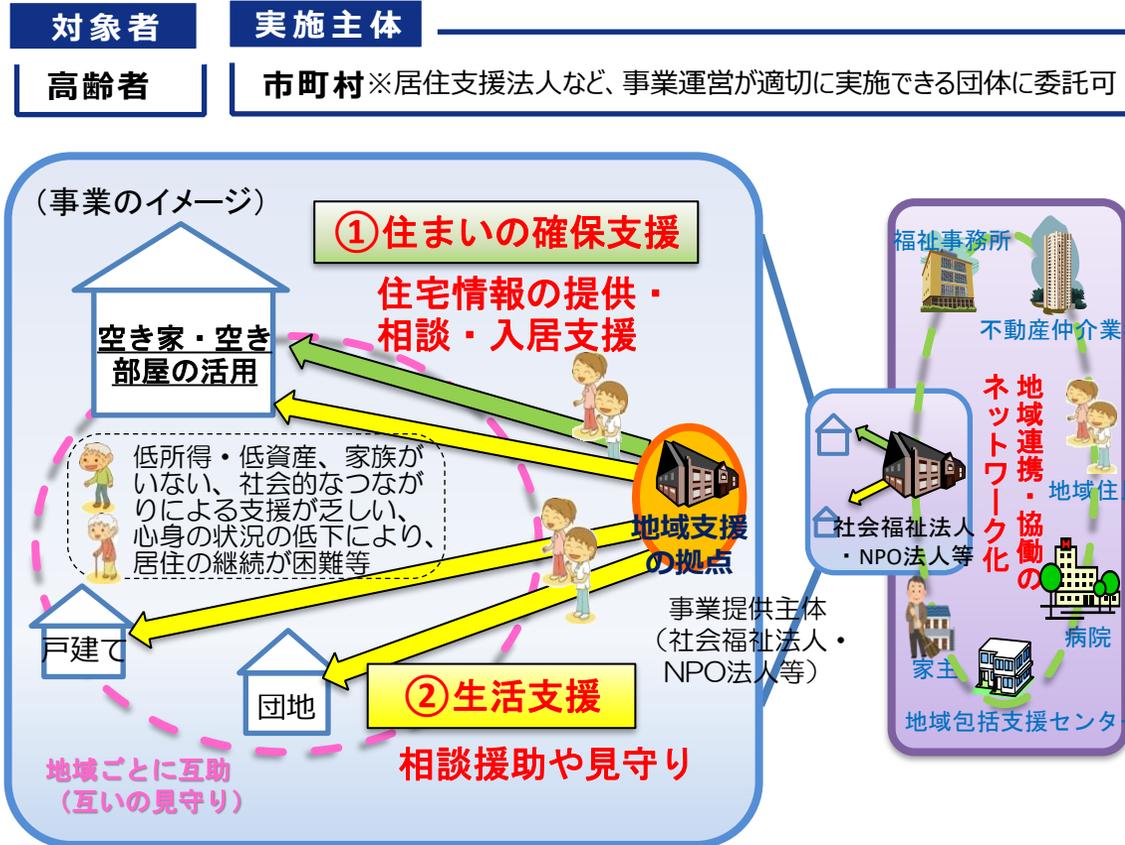
- ・高齢者の入居を拒まない住宅や不動産事業者等の調査
- ・居住支援協議会の運営 等

#### ウ 住宅関係者と福祉関係者が連携した住まい支援体制の構築

- ・住まい支援に関する各種制度や地域の取組・資源を活用した総合的・包括的な地域連携・協働のネットワークの構築 等

### (2) 生活援助員の派遣事業

高齢者が多数居住する集合住宅等の入居者を対象に、日常生活上の生活相談・指導、安否確認、緊急時の対応や一時的な家事援助等を行う生活援助員を派遣する。



# 事例：地域支援事業「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」の取組（福島県白河市）

- 白河市では、地域支援事業交付金（「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」）を活用し、令和5年4月から「白河市高齢者住まい生活支援事業」を実施。
- 介護保険外サービスを得意とする一般社団法人に委託をし、高齢者の円滑な入居支援、住宅の情報提供、不動産関係団体との連携等に取組んでいる。

## 1. 事業立ち上げの経緯

- 高齢者の住まいに関する問題※が生じ、対応が、ケアマネージャー等に委ねられていた。

※身寄りが無い（緊急連絡先がないこと）で施設入所や公営住宅、民間アパートへの住み替えができない、ゴミ屋敷問題、自宅で介護サービスを利用しようとしてもベッドを置く場所がない 等

- 一方、住まいの支援は介護保険外であるため、自分たちの仕事外とする介護事業所が多く、利用者によって格差が生じた。
- そのため、行政が住まい支援体制を構築し、公営住宅、民賃等への住み替え支援が必要となった。

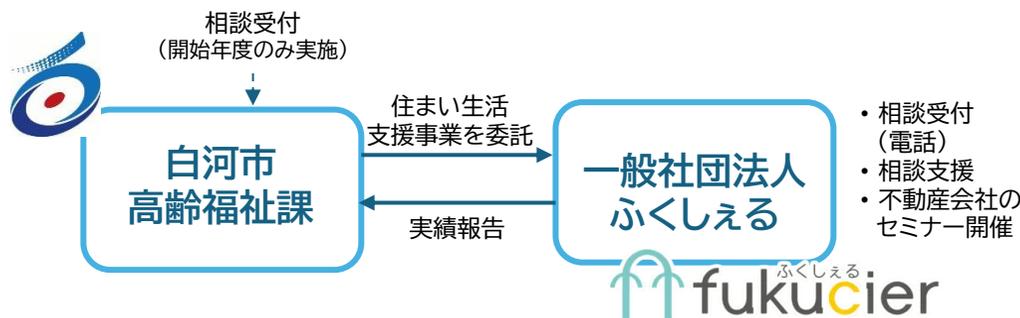
## 2. 事業予算化までのプロセス

- ①事業化の検討にあたり、ニーズ把握のため、市内の介護保険事業者へのアンケート調査を実施
- ②アンケート調査の結果を踏まえ、事業設計書の作成
- ③県への事業開始に係る協議（地域支援事業を行うにあたり県に要綱の確認等）
- ④委託先業者との調整協議



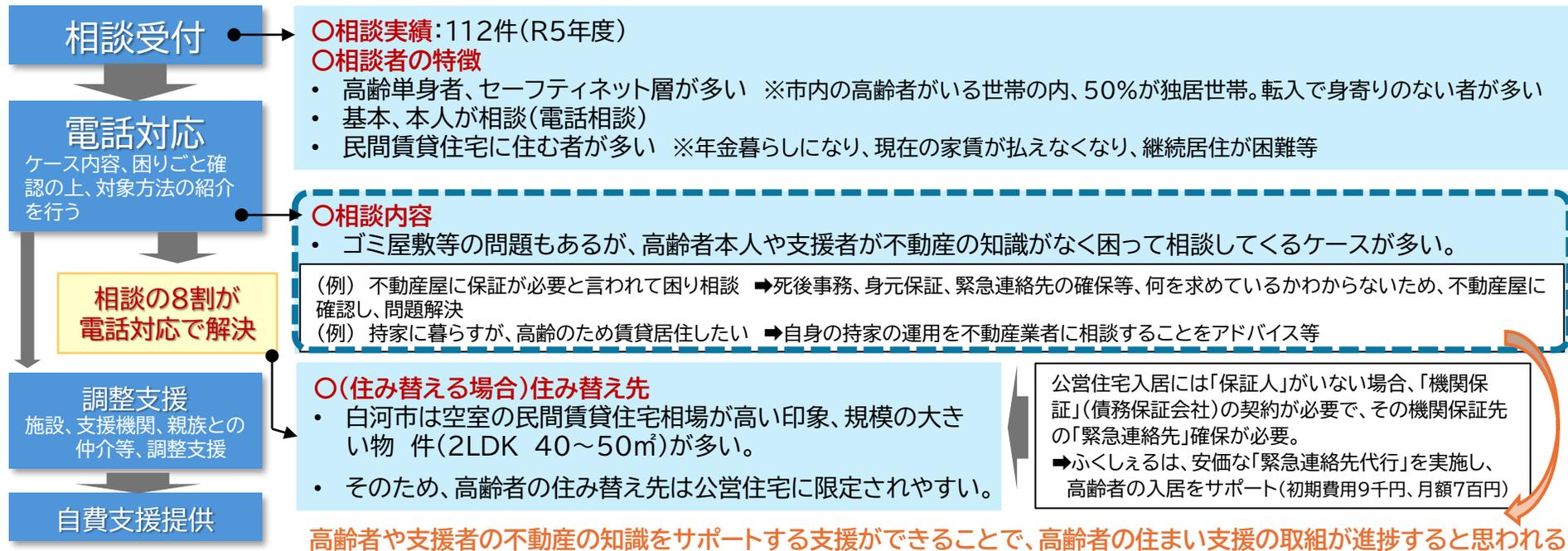
- 【介護保険事業者へのアンケート調査】
- 調査対象は居宅介護支援事業所（25件）、地域包括支援センター（4件）
  - 調査内容は
    - ①身寄りのない高齢者の入居支援の専門窓口の必要性
    - ②貴事業所のサービス提供者の内、本事業に該当する案件がどれくらいあるか
  - 調査結果、②の該当案件が50件あることを踏まえ、本事業のニーズがあることを把握

## 3. 事業実施体制



- 【ふくしえるの概要】
- 福島県の居住支援法人（2018年～）
  - 事業内容は、介護保険外サービスの提供、身元保証サービス等
  - スタッフが県全域に190名（登録制）いるため、サービス提供範囲は県全域
  - （介護福祉士、理学療法士、行政書士、建築士、主婦、行政退職者等）
  - \*白河市は高齢者の賃貸住宅入居に際して身元保証の問題が大きいと認識しており、身元保証サービスを提供するふくしえるとの事業連携するきっかけとなる。

## 4. 相談対応の流れ・実績



## 5. 関係主体との連携体制等

### ●不動産会社との連携

- ・ 不動産会社へのセミナーを開催し、高齢者の住まい支援の手助けを依頼
- ・ 地場の不動産会社は高齢者の住まい支援の制度について十分理解されておらず、気づきの機会となる(不動産会社が管理する賃貸物件も高齢化が進展)
- ・ ゴミ屋敷問題等、これまで不動産会社やケアマネ頼みであったのが行政が関与すること、早めの調整が可能。

### ●住宅部局との連携

- ・ 今後、住宅部局と連携し、県居住支援協議会を交えて、福祉連携住宅会議を開催。
- ・ 地域の高齢者の住まいの課題の洗い出しを行う予定

### ●市の介護保険事業計画に「住まい」の位置づけが明記

「白河市 第10期高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画(令和6年度~令和8年度)」

- \*「第6章 誰でも安心して暮らし、生涯活躍できるまち」「施策の展開(高齢者の生活支援体制の整備)」の中で、「高齢者にやさしい住まいづくり助成事業」「高齢者住まい生活支援事業(入居支援)」が位置付けられている。
- \*また地域包括ケアシステムの定義にも「医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスが切れ目なく提供される仕組み」が明記されている。

## 6. 今後の課題

- 高齢者の住み替え支援で、債務保証会社が別途保証人を立てることを望むケースが多い。独居高齢者にとって保証人確保は問題。
- 高齢者の住み替え先として公営住宅しか選択肢がなく、民間賃貸住宅の活用に至っておらず課題。
- 高齢者の住み替えは、住み替え後の身体弱化する高齢者への見守り等ができる仕組みの構築が課題。

令和7年度当初予算案 25百万円 (20百万円) ※ ()内は前年度当初予算額

## 1 事業の目的

- 単身高齢者の増加、持ち家率の低下により、都市部を中心に住宅確保が困難な高齢者に対する支援ニーズが高まることが想定される。
- 一方、高齢者の住まい支援に対しては、地域支援事業交付金を活用して自治体が取組むことができるが、実施している自治体が少ない。その理由として、自治体が高齢者の住まいニーズの把握が十分でないこと、取組の実施にあたり、行政内の住宅部局と福祉部局、地域の社会福祉法人と不動産業者等といった多岐にわたる関係者との調整が困難であるため、検討が進まないとの意見がある。
- 令和7年度には、厚労省が共管となる改正住宅セーフティネット法の施行など、制度的枠組みが整うことから、特に高齢者福祉に関わる行政や支援機関の職員等に対して関連制度等の周知の徹底を図るとともに、課題が多い大都市部を中心に、住まい支援体制の構築を強力に推進する必要がある。
- そこで、本事業においては、大都市部を中心に働きかけを行うとともに、特に、機運が高まった自治体に対してアウトリーチ的に伴走支援を行い、単身高齢者等に対する総合的・包括的な住まい支援の全国展開を図る。

## 2 事業の概要・スキーム、実施主体等

### 2. 事業実施に向けた伴走支援

### 3. 全国展開に向けた取組

#### 1. 必要性が高い自治体に対する働きかけ・対象自治体の選定

##### ①対象の設定

ニーズが高い大都市部を中心に、住まい支援体制が未整備の自治体や、アンケートにより把握した取り組む意向がある自治体を抽出  
 \* 居住支援協議会未設置 (R6年9月末現在)  
 ・ 政令指定都市：7市  
 ・ 中核市：48市

##### ②集合形式の研修会を開催

\* 高齢者の住まい確保に関する現状と課題  
 \* 活用可能な最新の制度・施策説明  
 \* 取組のポイントの解説  
 \* グループワーク



##### ③研修会を通じて取組の機運が高まった自治体を選定。

→ 住まい支援の体制構築と事業実施に向けて伴走支援につなげる

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

#### ○ 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

- ・ 有識者や自治体職員等による支援チームを構成
- ・ 実態把握を行った上で、課題と取組の方向性等について意見交換や検討等を行うに当たり、有識者や自治体職員・厚生労働省職員・国土交通省職員等を派遣してアドバイスをを行う。

#### ○ 取組事例と住まい支援の課題・解決策を考える事例集の作成、フォーラムの開催による普及



#### ○自治体における地域の実情を踏まえた対応方策の検討

- ・ 実態把握  
 大家の入居制限、支援機関と不動産事業者とのつながり 等
- ・ 庁内外の関係者調整、ネットワーク構築  
 庁内連携体制、行政と社会福祉法人・不動産団体等との協働体制
- ・ 住まい支援の具体的な事業化を検討  
 住まい支援の担い手発掘、住まい支援体制の検討 等



地域支援事業交付金等

支援

#### ○事業の実施

- ・ 地域における住まい支援体制の構築
- ・ 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

# 令和6年度 厚生労働省「高齢者住まい・生活支援伴走支援プロジェクト」支援団体一覧

自治体	応募部局	応募概要
東京都国立市	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の公営住宅がなく住宅担当部署もないため、福祉部門で住宅相談に対応している。宅建協会と協定を結んでいるが、連携がうまく取れていない。また庁内においても、課題共有のみで連携は進んでおらず、業務の棲み分けが整理できていない。</li> <li><b>居住支援協議会を立ち上げ、相談から契約、死後事務委任契約も含めた効果的な支援をしたい。</b>またセーフティーネット住宅や支援付き住宅、他自治体の事例含め、情報が欲しい。</li> </ul>
大阪府八尾市	府 市:福祉・住宅部局、社会福祉協議会、居住支援法人八尾隣保館、	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅確保要配慮者の住まいの確保に関する複合的な課題を抱えたケースが増加しており、居住支援法人と連携しながら対応している。その中で本人の意向に沿う物件がない、途中で支援中断になるなど、ケースの約半数は解決に至っていない。</li> <li>不動産に関係する人(不動産仲介業者、大家等)の理解が得られにくい。居住支援法人と不動産仲介業者等がつながる機会がなく、居住支援法人は不動産仲介業者に1件ずつ掛け合い、理解を求めている状態である。</li> <li><b>協議会設立により、住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で住み続けられるよう、関係団体が有機的に連携できる居住支援体制を整えたい。</b>行政が後ろ盾になっている体制を整備することで、不動産事業者・大家からの居住支援事業への理解を得られるようにしたい。</li> </ul>
安来市社会福祉協議会 (居住支援法人) 〔継続〕	社会福祉協議会 市:福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>身寄りがなく、親族と疎遠の単身高齢者の住居確保は保証人・死後対応・地域関係等の懸念から困難である。その中でも、家事のできない男性では、ゴミ屋敷化、地域からの孤立が起こりやすい。特に、山間地域で住居も老朽化した高齢者の場合、地域での生活維持も困難になり、施設入所や市街地への住替えを希望する方が増えている。</li> <li><b>協議会を設立し、行政、社協、不動産等各団体が協働できる体制を構築したい。また、空き家の利活用の検討、「終活事業」の創設に向けた取組を進めたい。</b></li> </ul>
愛媛県宇和島市 〔継続〕	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和6年度発足した居住支援法人と不動産業界との関係構築を図りたいが不十分である。居住支援法人としての活動は開始したばかりであり、福祉部局とともに相談対応や入居中支援を行っているが、手探り状態である。</li> <li>今年度は、<b>居住支援協議会設立・組織化し、支援のスキーム構築と、各関係機関との関係性づくりを目指したい。</b>他自治体がどのように支援・連携しているかを知り、自分事として考えられるよう、研修会、勉強会を実施したい。</li> </ul>
大分県日出町 大分県 〔令和3年度採択団体〕	市:福祉部局 県:住宅部局 社会福祉法人	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>暘谷福祉会と日出町の合同事務局で令和6年3月に居住支援協議会を設立。</b>不動産関係団体、社会福祉法人、居住支援法人、大学、市関係各課、県等が構成員として参画したが、相談事例はない。<b>関係部局や民間団体との連携を強化し、相談窓口の設置、協議会周知に努めたい。</b></li> <li>高齢による身体や認知機能の低下等により、利便性のよい地域への住み替えを行う際、保証人や身元引受人の不在、持ち家がある等の理由で住み替えが進みにくい。孤立・孤独化しない住まい(居場所)と暮らしの確保・継続につなげたい。</li> <li>重層的支援体制整備事業(令和4年度～)に取り組み、入口の相談体制を整えたが、不動産業者との連携など居住支援の出口部分の重要性を再認識した。</li> <li>空き家の利活用、緊急連絡先・身元引受人・残置物など、関係機関等での課題共有と解決策を検討したい。体制構築に向け、勉強会など庁内の問題意識の共有、行政・社協・社会福祉法人・不動産業者との意見交換会を行いたい。</li> </ul>

# 住宅セーフティネット法等の改正について（介護担当部局向け）

## 改正の趣旨

- 単身高齢者世帯の更なる増加、持家率の低下等、単身高齢者などの住宅確保要配慮者への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とともに、住宅確保要配慮者は住宅以外の困りごとを抱えていることも多い。このため、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居し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、**住まいに関する相談から適切な福祉サービスにつなぐ総合的・包括的な支援体制の構築**を図る。【令和7年10月1日施行（予定）】

## 課題

- ・死亡後の残置物処理や孤独死による事故物件のおそれなど、大家は高齢者等の住宅確保要配慮者の入居に対して一定の拒否感を有している。

- ・住宅施策と福祉施策の連携不足により、住まいや複合的な課題に関する相談を受け付ける窓口・一元的な情報提供を行う体制がない。

- ・高齢者の住まいに関する地域課題を把握できていない。

## 住宅セーフティネット法等の見直しの内容

### <円滑に入居できる賃貸住宅の市場環境の整備>

- ・終身建物賃貸借の利用促進
- ・居住支援法人による残置物処理の推進
- ・家賃債務保証業者の認定制度の創設

### <入居中のサポートを行う住宅の創設>

- ・「居住サポート住宅」の認定制度の創設  
居住支援法人等が、住宅確保要配慮者に対して安否確認や見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う「居住サポート住宅」の供給を促進（※市区町村長等が認定を行う）

### <賃貸住宅供給促進計画と介護保険事業(支援)計画との調和>

- ・国土交通大臣と厚生労働大臣による基本方針の共同策定
- ・基本方針及び賃貸住宅供給促進計画の記載事項に「福祉サービスの提供体制の確保に関する(基本的な)事項」を追加
  - + 基本方針及び賃貸住宅供給促進計画が国の指針や介護保険事業（支援）計画等の福祉関係計画と調和すべき旨を規定

### <居住支援協議会への参画・相互連携>

- ・市区町村における居住支援協議会設置の努力義務化
- ・居住支援協議会と福祉関係の会議体との連携を努力義務化するとともに、構成員として社会福祉協議会など「住居確保要配慮者の福祉に関する活動を行う者」を追加

## 期待される効果

- ・賃貸人（大家）の不安軽減により、単身高齢者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居につながる。
- ・住宅と福祉が連携した総合的・包括的な居住支援体制が構築される。
- ・空き家などの住宅ストックを含め、住まいに関する地域課題が把握される。

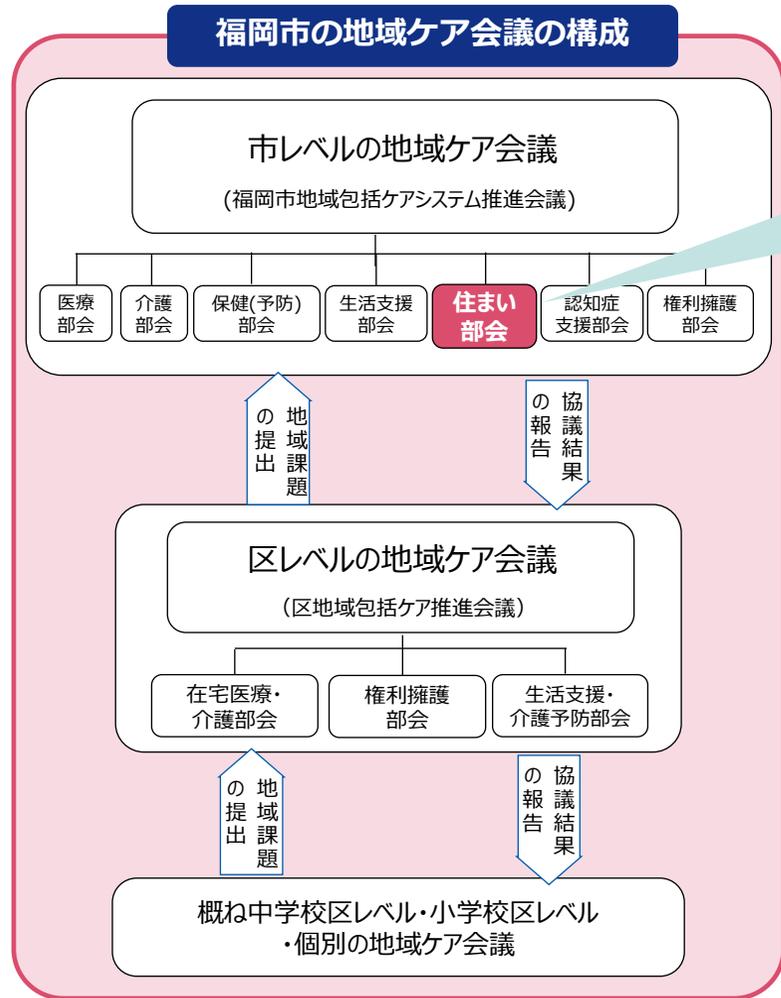
賃貸住宅供給促進計画策定に当たり、介護保険事業計画等におけるサービスの実施状況や今後の方策等を把握すること等を想定

福祉部局が居住支援協議会へ参画すること等を想定

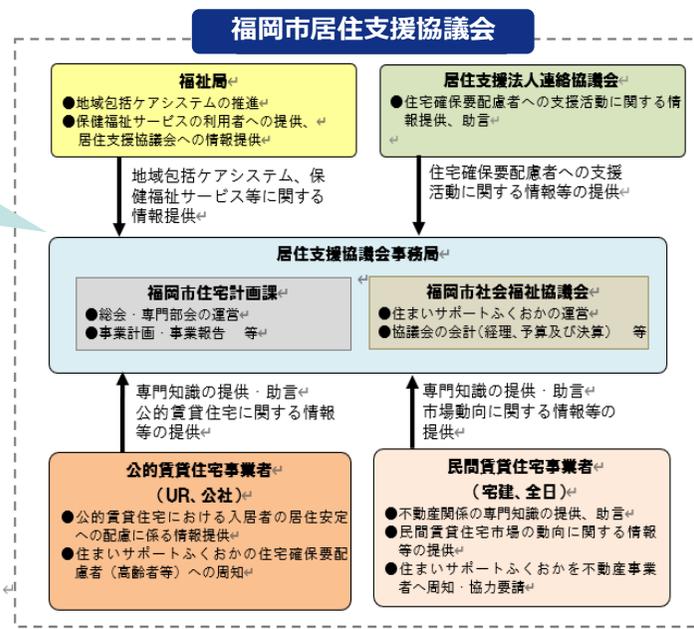
地域ケア会議で明らかになった住まい関係の課題を居住支援協議会に共有すること等を想定

# <事例> 福岡市における地域ケア会議と居住支援協議会の相互連携

- 福岡市では、市・区・概ね中学校区・小学校区・個別の各階層で「地域ケア会議」を実施。市レベルでの地域ケア会議である「**福岡市地域包括ケアシステム推進会議**」の専門部会として「**住まい部会**」を設置しており、**福岡市居住支援協議会専門部会**と兼ねている。



**福岡市居住支援協議会  
専門部会**



## 【相互連携による成果の例】

不動産会社、住宅管理組合等住まいに関係のある皆さま、地域関係者のみなさまへ

【チェックリスト】  
福岡市 概ね中学校区レベル 地域包括ケア推進会議  
第13号

ご近所気づきチェックリスト

オートロックマンションの普及や地域住居のつながりの希薄化により、高齢者やご家族が必要としている情報や支援が行き届いていない場合があります。また、孤立化やご高齢などの問題は、隠れた課題に早く気づき介入できれば、顕微化する前に対応できる可能性もあります。ご近所の気になる方について下記チェックリストをご活用いただき、緊急度のレベルに合わせて長年や、関係機関への相談などをお願いいたします。

緊急度レベル	(暮らし)	(家族)	(身体・気持ち)	(認知機能)	(経済状況)
①	□ 独居の世帯が多い	□ 高齢者の一人暮らし	□ 歩きが鈍い・遅い	□ 同じ話を繰り返す (認知機能低下)	□ 収入が減少している
②	□ 車を運転しているのか、最近見かけなくなった	□ 高齢者のみの世帯	□ 食事が摂れず・減量が目立つ	□ 言葉が聞き取れない (認知機能低下)	□ 滞りがある
③	□ 家が荒れている	□ 高齢者と障がい者の世帯	□ 食事が摂れない	□ 言葉が聞き取れない (認知機能低下)	□ 滞りがある
④	□ ゴミが散らかっている	□ 認知症が疑われる	□ 食事が摂れない	□ 言葉が聞き取れない (認知機能低下)	□ 滞りがある
⑤	□ ゴミが散らかっている (ゴミの分別ができていない)	□ 認知症が疑われる (認知症が疑われる)	□ 食事が摂れない	□ 言葉が聞き取れない (認知機能低下)	□ 滞りがある

■緊急度のレベルが高い場合でも、目標から様子を見て、戻りかけてください。  
■心配なときや複数チェックが付き場合は、いきいきセンターへおかけください。相談内容が緊急の場合は、いきいきセンターへおかけください。関係機関への相談をお願いします。

いきいきセンターへおかけください  
福岡市地域包括ケア推進会議  
心身障害や障がい者の方には、ご迷惑を  
おかけすることになります。ご迷惑を  
おかけすることになります。

区画の概要情報支援センター  
■障がい者の方の相談窓口です。  
■障がい者の方の相談窓口です。  
■障がい者の方の相談窓口です。

市レベルでの地域ケア会議（福岡市地域包括ケアシステム推進会議）における「ゴミ屋敷や孤独死等が大きな問題となっており、課題が複雑化する前の、予兆の段階で介入する方法を考えていくべき」という意見を受け、福岡市居住支援協議会専門部会で、見守りのポイントなどをまとめた、住まい関係者向け「ご近所気づきチェックリスト」を作成した。

ご近所気づきチェックリスト(福岡市居住支援協議会専門部会作成)