



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 ＜報告書概要＞

2024年（令和6年）5月



目次

I 調査研究とモデル事業の背景	3	IV 「住まい」確保の環境整備	34
I-1 調査研究の背景	4	IV-1 環境整備の取組	35
I-2 調査研究のフレーム	5	IV-2 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）	36
I-3 アドバイザリーボード会議の設置・開催	6	IV-3 サブリースの実施（半田市）	37
I-4 モデル地域の選定	7	IV-4 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）	38
I-5 モデル地域における調査研究課題の検討方法	8	IV-5 空き家の現状調査と活用に向けた検討（仙台市）	39
II 「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	10	IV-6 空き家リフォームシミュレーション（宮城県）	40
II-1 「住まい支援センター」の機能	11	IV-7 ずっとあんしん生活支援事業（岡崎市）	41
II-2 「住まい支援センター」の設置パターン・行政との連携体制	12	IV-8 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）	42
（参考）「住まい支援センター」の設置パターンと支援事例	13	IV-9 サブリース住宅入居者の生活課題調査（仙台市）	43
II-3 「住まい連携推進員」の人材像と必要なスキル	19	V 調査研究結果のまとめと今後の課題	44
II-4 「住まい」マネジメント	20	V-1 調査研究結果のまとめと今後の課題	45
II-5 「住まい」マネジメントの留意点	21		
II-6 福祉分野と住宅分野の連携体制	22		
III 対象者像の分析と事例	23		
III-1 アセスメント調査の実施	24		
III-2 支援対象者の分析	25		
III-3 アセスメント調査結果の分析	26		
III-4 住まい支援の流れの概括的整理	30		
III-5 対象者の類型化試案	31		
III-6 対象者の類型化試案（「単身高齢者」を対象とした事例）	32		
III-7 対象者の類型化試案（「住まい確保の緊急度」横軸とした試案）	33		



I 調査研究とモデル事業の背景

居住支援に対する国の方針・体制強化

- 全世代型社会保障構築会議が、住まい政策を社会保障の重要な課題と位置付け、自治体における住まい支援の必要性を提言。
- 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）が組成。
中間とりまとめにおいて、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体制づくり等を提言。
- 厚生労働省社会・援護局が、「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」において、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を提起。
- 厚生労働省老健局が、H26年度から実施した住まい確保支援等のモデル事業を踏まえて地域支援事業を拡充し、令和3年度からは「高齢者住まい・生活支援伴走支援事業」により、地域の実情に応じた取組みを支援。

全世代型社会保障構築会議の議論を受け、厚生労働省老健局が老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業（R4年度）を活用し、「住まい支援システムモデル事業」（R4年度調査研究）を実施

R4年度調査研究 の内容

- 1 モデル地域（5ヶ所）と「住まい支援センター」の設置
- 2 対象者像の検討
- 3 課題の整理
 - ・「住まい支援センター」の試行と必要な機能の調査研究
 - ・住まい連携推進員に求められるスキルや役割の整理
 - ・地域資源へのつながりを円滑にするための方法の検討

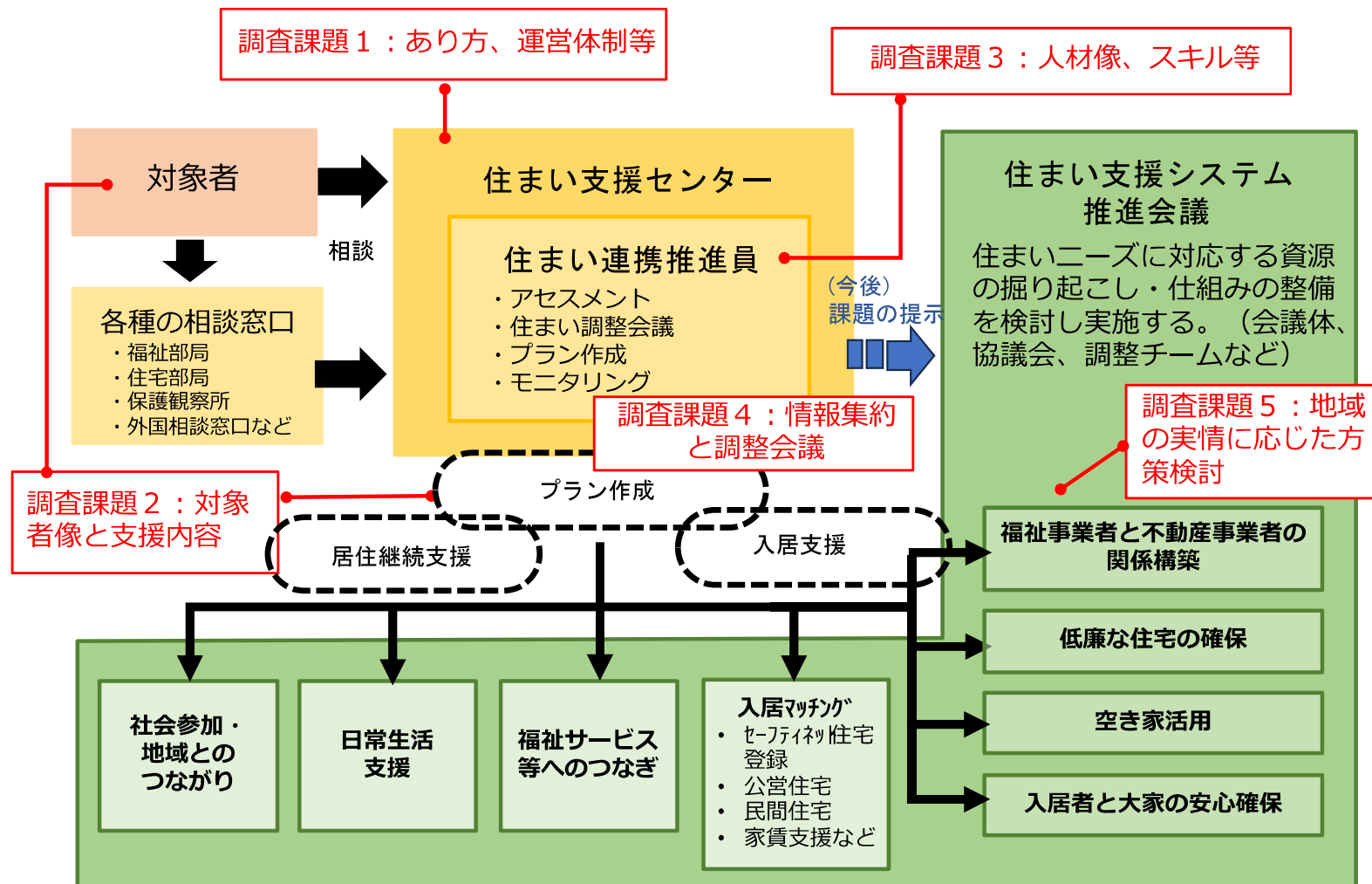
R4年度調査研究成果を踏まえ、

R5年度調査研究として、5つの研究課題を設定

5つの研究課題を設定

- 【調査課題1】 「住まい支援センター」のあり方と運営体制
- 【調査課題2】 対象者像と支援内容
- 【調査課題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
- 【調査課題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
- 【調査課題5】 地域の実情に応じた方策の検討

調査研究のフレーム



アドバイザーボード 会議

- 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「アドバイザーボード」を設置。
- アドバイザーボード会議は計3回開催し、アドバイザ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。

アドバイザーボード一覧（敬称略、五十音順）

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

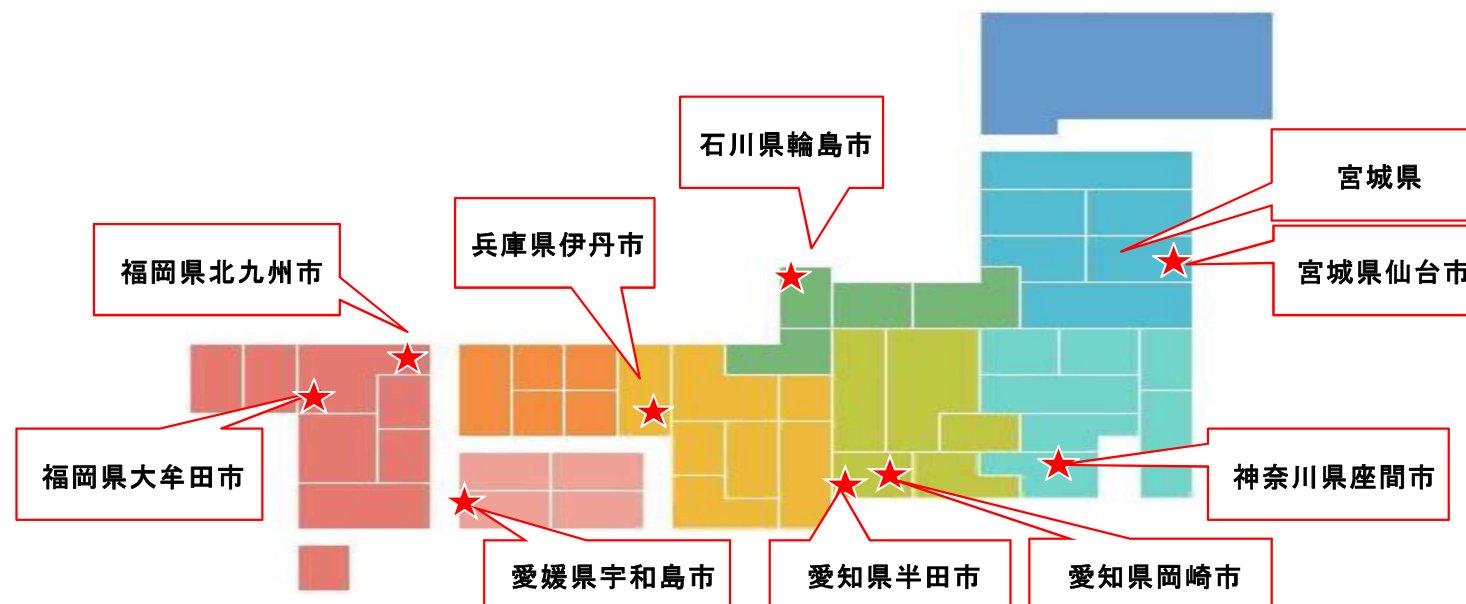
アドバイザーボード会議開催概要

回数	日時	議題
第1回	令和5年 8月8日（火） 10時～12時	・「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 ・アドバイザーボードの活動紹介
第2回	令和6年 1月16日（火） 10時～12時	・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時～12時	・令和5年度調査研究報告書（素案）

モデル地域の選定

- 「住まい支援」において先行する10地域（1県9市）をモデル地域に選定
- モデル地域をフィールドに、5つの調査研究課題を推進

モデル地域の概要



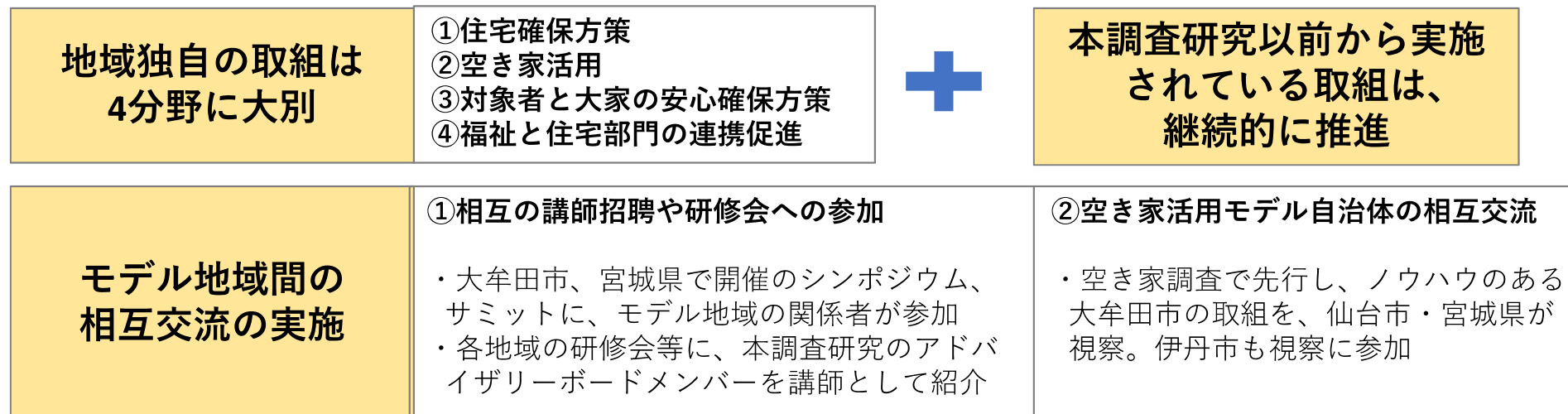
モデル地域	人口 (R5.1.1)	65歳以上人口 (R5.1.1)	居住支援協議会の有無	備考
福岡県北九州市	929,396人	290,309人 (31.2%)	○	政令市
福岡県大牟田市	108,421人	40,769人 (37.6%)	○	
宮城県	2,257,472人	653,465人 (28.9%)	○	県、広域
宮城県仙台市	1,067,486人	264,500人 (24.8%)		政令市
神奈川県座間市	131,527人	34,226人 (26.0%)	○	首都圏
愛知県岡崎市	384,422人	92,893人 (24.2%)	○	中核市
愛知県半田市	117,747人	29,398人 (25.0%)		
愛媛県宇和島市	70,019人	28,240人 (40.3%)		
兵庫県伊丹市	202,539人	51,813人 (25.6%)		
石川県輪島市	24,021人	11,243人 (46.8%)		

モデル地域における 調査研究課題の検討方法

- 「どの地域でも共通して行う取組」と「地域独自の取組」をあわせて実施
- 上記の成果や課題を総合的に評価し、先行研究等を参照しつつ、5つの研究課題に対応

各地域が共通して行う取組

取組項目	取組内容
「住まい支援センター」機能の設置と 住まい連携推進員を 配置	・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	・「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） 【多分野における住まいニーズの把握】 ・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 【住まい支援事例の整理】 ・「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（原則令和5年4月から12月）とし、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	・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 ※プラン調整会議は、既存の会議を活用。事例を共有し、支援の方向を一致させることが重要



地域独自の取組

		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		●	●	●	●	●	●	○	●	●	○

○ 既存の取組 ● 本調査研究事業における取組

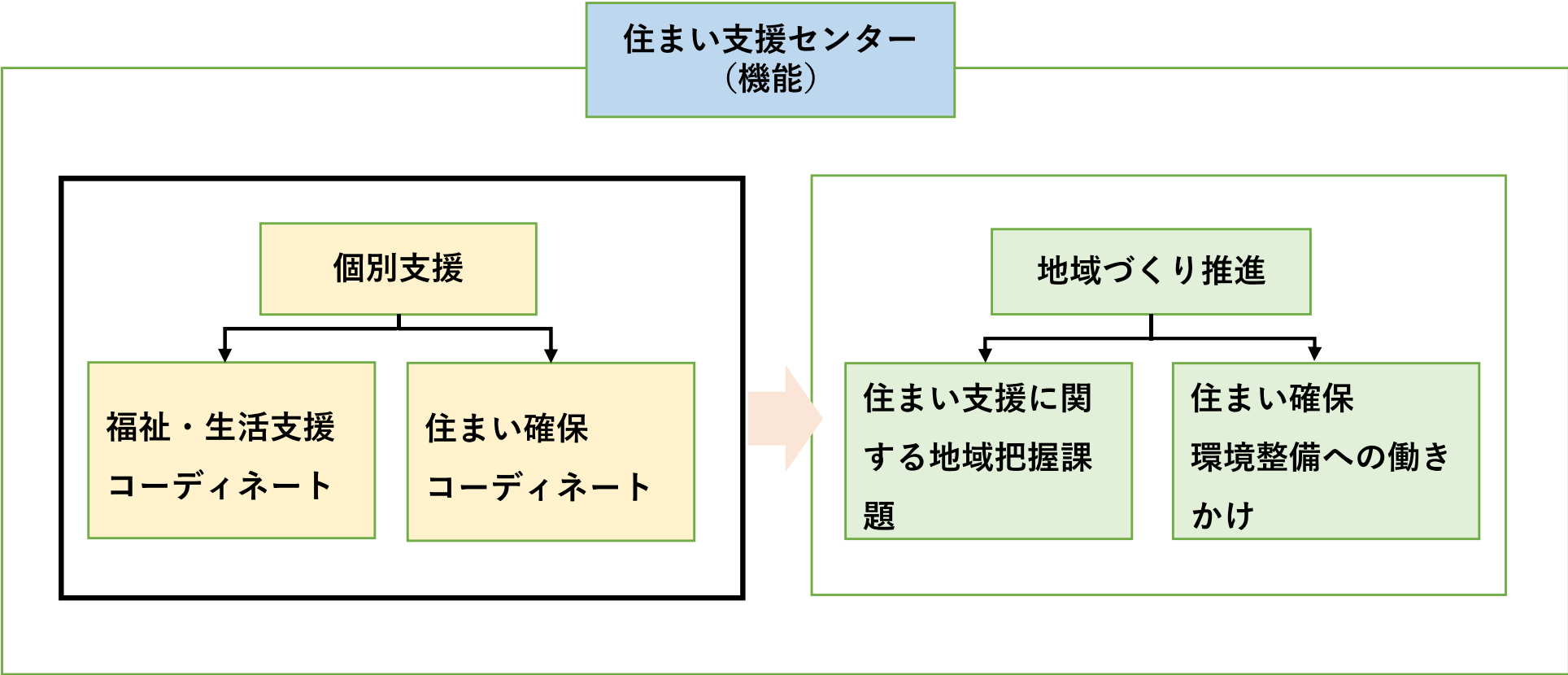


Ⅱ 「住まい支援システム」の体制構築と 仕組みづくりの考え方

【調査課題 1、3、4、5】

「住まい支援センター」 とは	○「住まい支援センター」は、「 住まい支援システム 」の中心をなす「 機能 」である（センターという「場」を意味するものではない）。
「住まい支援センター」に 期待される機能	○「住まい支援センター」には、個々の対象者に対する「 個別支援 」の提供と、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2つの機能が期待される。 ○モデル地域においては、「個別支援」機能を中心に、地域の実情に応じて「住まい支援センター」を設置

「住まい支援センター」に求められる機能



「住まい支援センター」の 設置パターン	○モデル地域では、「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、それぞれの地域の実情に応じて「住まい支援センター」を設置。 ○居住支援協議会に設置するパターンも含めると、「住まい支援センター」の設置パターンは大きく5つに整理できる。 ○また、「住まい支援センター」と行政機関との連携体制の方法は、3つに整理することができる。
------------------------	--

「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＋大牟田サポートライフセンター）	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（自立支援課）	－
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）	

「住まい支援センター」と 行政の連携体制
連携体制は3つの方法が考えられる 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） ②重層的支援体制整備事業等の活用による連携（岡崎市、半田市、宇和島市） ③居住支援協議会の共同事務局（大牟田市、半田市）

モデル地域の取組を読むポイント

- 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。

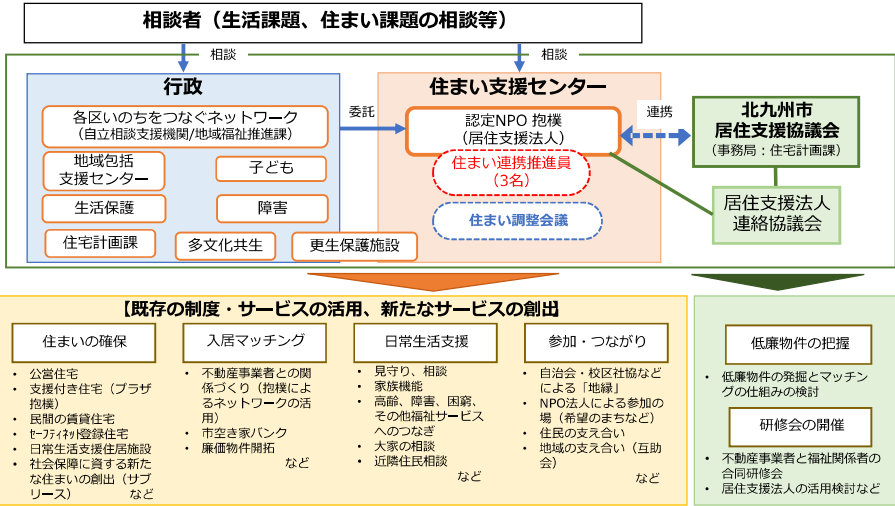
- 支援事例を1例整理。住まい支援センターが対象者を把握するに至った経緯（相談経路）からアセスメント（見立て）、プラン内容、その後の経過を一連の流れとして整理。

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。

北九州市の事例

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

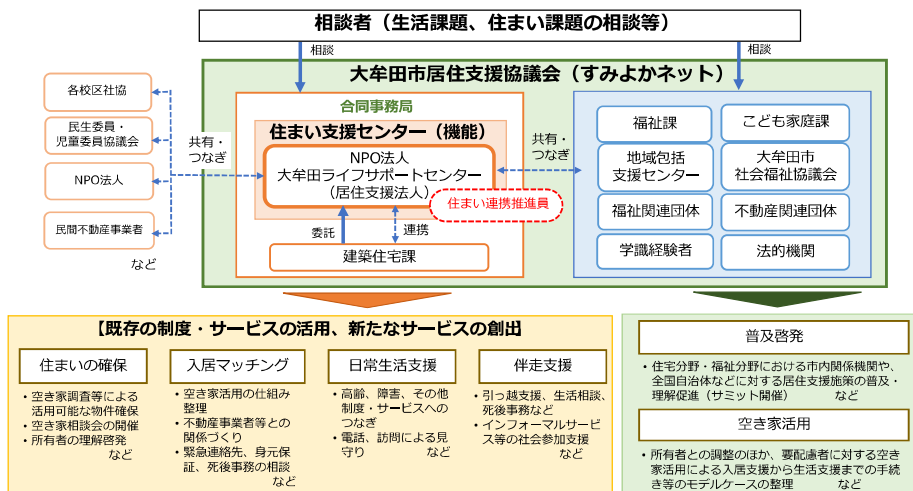
- タイプ
- 単身高齢者
- 事例を読む視点
- 本人から連絡を受けた親族（甥）が様子の変化に気づいて住まい支援センターに相談。
 - 同居人が家から出ていったことで孤立状態と生活苦に陥った高齢者のケース。
 - 年金収入で生活が可能な低廉物件への入居支援による生活の安定化と、親族からの見守りとデイサービス利用による孤立感の解消を一体的に図った支援がポイント。

事項	概要	経緯
事例概要（基本情報・相談内容）	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。	R5.4月 相談受付
相談経路	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）	- 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。	R5.7月 転居
プラン内容	（入居支援） - 甥宅の近隣物件の紹介 - 内覧同行 （居住継続支援） - 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、受け入れ先との調整	
その後の経過（モニタリング）	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。	R5.8月 住まい支援後のモニタリング

大牟田市の事例

大牟田市「住まい支援システム」イメージ図

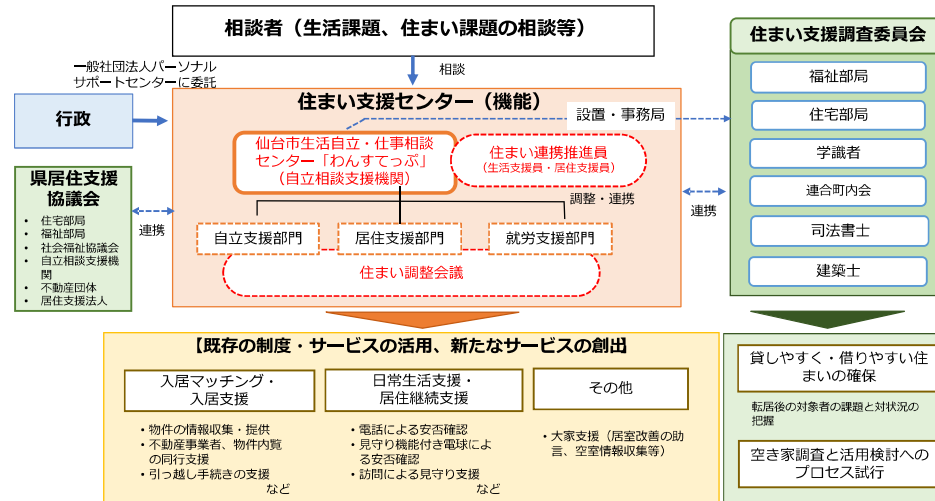
- 住まいの相談支援機能を居住支援協議会の合同事務局として設立したNPO法人に委託。
- 居住支援協議会の取組みとして、同NPOと建築住宅課が中心となって、住宅要配慮者からの入居相談から入居マッチング、日常生活支援、伴走支援を行っている。
- 地域課題である空き家対策と居住支援を一体的に取組むため、空き家の実態把握、所有者の意向確認、活用策の検討・実践を行政施策として位置付けて展開している。



仙台市の事例

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。



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	経緯
事例概要（基本情報・相談内容）	・ 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。	● R5.9月 相談受付
相談経路	・ 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。	● R5.10月 転居
支援員の判断（見立て）	・ 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（すみやかネット）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。	● R5.11月 住まい支援後のモニタリング
プラン内容	（入居支援） ➢ 物件紹介・内覧同行（すみや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） ➢ 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）	・ 実父との生活環境を分離したことにより子どもたちの精神面は安定しており、親子3人で実家に夕食を食べに行くなど、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。	

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。

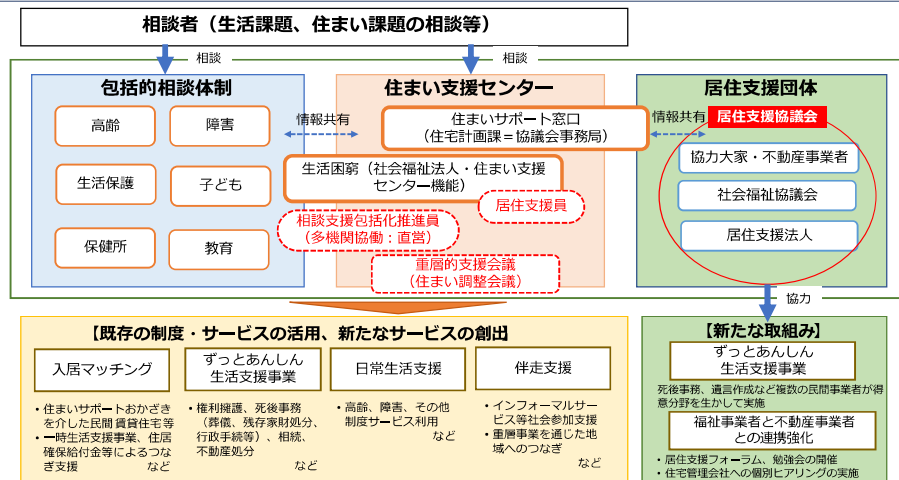
事項	概要	経緯
事例概要（基本情報・相談内容）	・ 60代、女性、単身 ・ 10代の頃より出生地を離れ、ホームレスを経験するなど居住環境が落ち替えていない。 ・ 支援者に恵まれ、10年程度、居住を続けてきたこともある。 ・ 実家は疎遠で、迷惑をかけたくないので、緊急連絡先をお願いできない。 ・ 糖尿病を患っており、治療を希望。東京都発行の療育手帳も持っている。 ・ 生活保護を申請し、住まいを確保し、生活を安定させたい。	● R5.5月 相談受付
相談経路	・ 本人の来所、相談支援機関（青葉区保護課）からの情報。	● R5.5月末 シェルターの利用
支援員の判断（見立て）	・ 緊急連絡先の協力が得られないため、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まず、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。	● R5.7月 生活保護適用
プラン内容	（入居支援） ➢ 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） ➢ 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がり	● 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）	・ 孤立の解消を目指す。 ・ 医療や福祉サービスの繋がりや支援し、居住環境を整えていく。	● R5.7月 モニタリング



岡崎市の事例

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

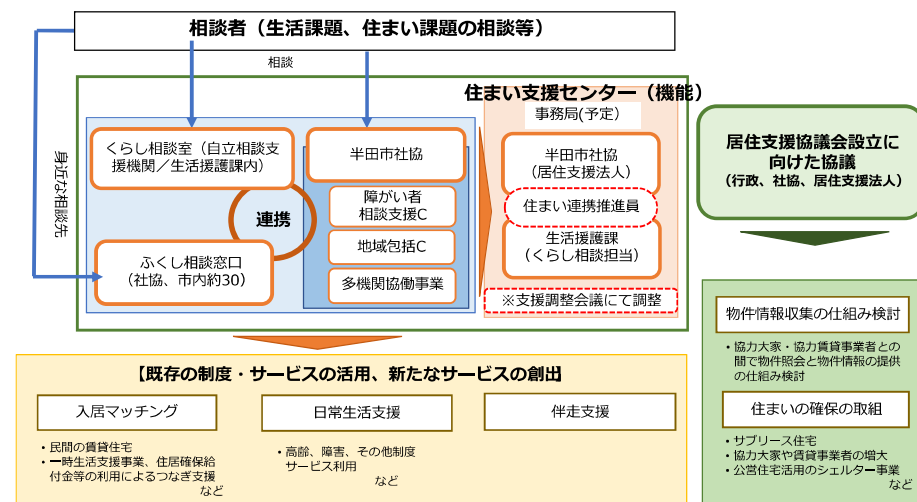
- 家主がアパートを取り壊す予定で退去を求められているが、転居先が決まらない。
- 病院のMSWからの連絡で相談につながったケース。
- 病気をもちた単身高齢者に対して死後事務等の先を考えた支援、地域包括支援センター等との連携がポイント。

事項	概要	経緯
事例概要（基本情報・相談内容）	・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	・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）	・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	・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） ➢ 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） ➢ 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）	・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。	

半田市の事例

半田市「住まい支援システム」イメージ図【市・社会福祉協議会連携実施パターン】

- 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

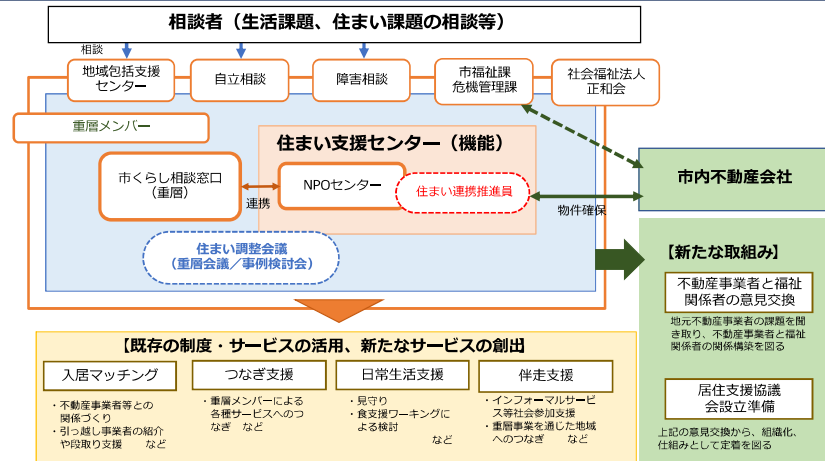
- 失業、経済的困窮、本人のうつ、子どもの課題など3年前から社協が関わっており、状況の把握と対応の必要性を迅速に判断できたことがポイント。
- 生活保護からの自立を目指し、生活保護課と障害相談支援を中心に、関係機関で世帯の生活課題に対応するなど将来に向けた関係機関との連携がポイント。

事項	概要	経緯
事例概要（基本情報・相談内容）	・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、休職から離職となり、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。	R2.11月 コロナ特例貸付
相談経路	・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）	・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ことが必要（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）。	R5.3月 住まい相談受付
プラン内容	・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） ➢ 賃貸の手続き支援 ➢ 転居支援 （居住継続支援） ➢ 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	R5.8月 生活保護申請同意
その後の経過（モニタリング）	・当面家賃の心配はなくなったが、課題解決には至っていない。	R5.10月 最後の失業給付受取。ほぼ同時に転居先決定。

宇和島市の事例

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センターに機能として移管する。
- 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。



地方版孤・孤立対策官民連携プラットフォーム事業を活用した検討推進

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)	・ 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したい。
相談経路	・ 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を受け、来所。
支援員の判断 (見立て)	・ 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	・ 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 (入居支援) ➢ 不動産事業者から物件紹介 ➢ 社福による家賃債務保証 (居住継続支援) ➢ 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)	・ 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。

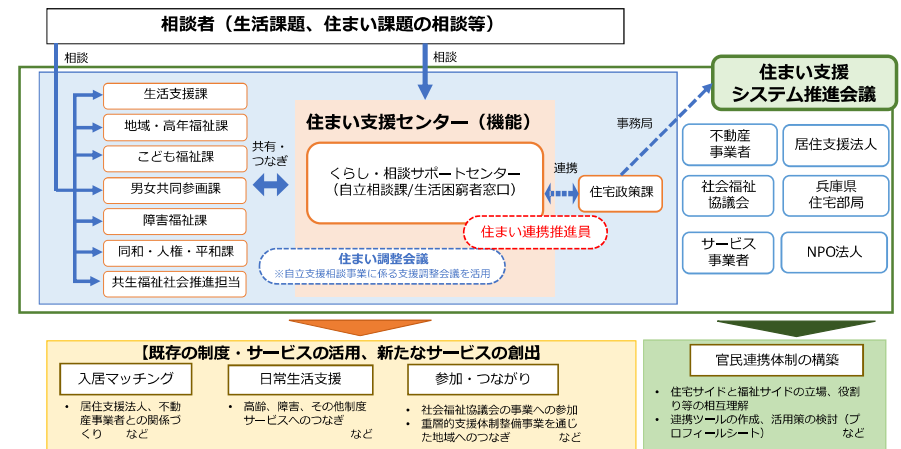
経 緯

- R5.5月
相談受付
- R5.6月
入居決定
- R5.9月
転居
- R5.10月
モニタリング

伊丹市の事例

伊丹市「住まい支援システム」イメージ図

- 生活困窮者自立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置いた行政直営モデル。
- 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)	・ 41歳、女性、ひとり親・多子（8人）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開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、自身の養育を希望している。
相談経路	・ 本人から子ども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)	・ 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。こどもが痙攣を起し、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	(入居支援) ・ 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。 (居住継続支援) ・ 母の養育負担の軽減（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)	・ 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母親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。

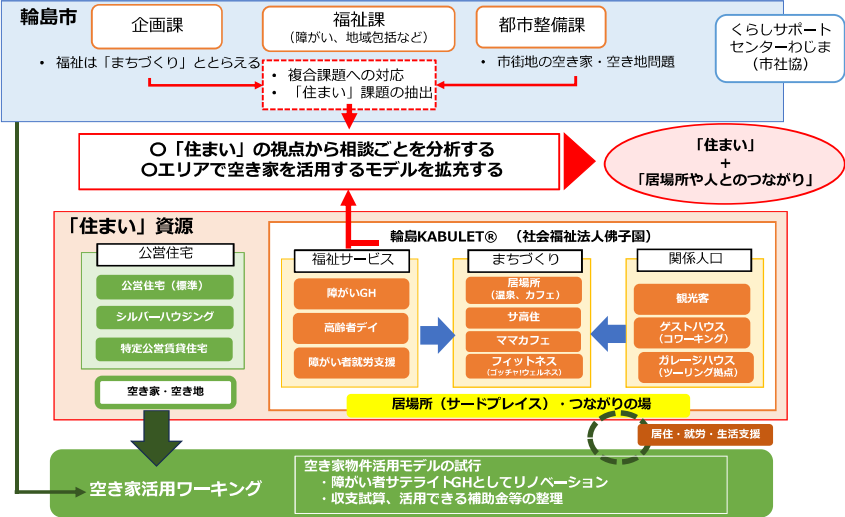
経 緯

- 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

輪島市の事例

輪島市「住まい支援システム」イメージ図

- 市福祉課やく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、社会福祉法事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
- くらしサポート、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	経緯
事例概要 （基本情報・相談内容）	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。	R5.8月 相談受付
相談経路	・本人が生活に不安を感じ、社協（くらしサポート）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。	R5.9月 グループホームへの入居
支援員の判断 （見立て）	・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。	R5.9月 モニタリング
プラン内容	- くらしサポート、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 - 適性に合った仕事を探す - 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）	- 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。	

「住まい連携推進員」とは	(本調査研究における定義) 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
「住まい連携推進員」の人材像・必要なスキルの調査	①アンケート調査 「住まい連携推進員」として活動している人を対象に、WEBアンケートを実施し、プロフィール、基本姿勢・心構え（倫理観）、知識、スキル等を把握（回答者数21） ②インタビュー調査 4名の「住まい連携推進員」を対象に、インタビューにて、基本姿勢・心構え（倫理観）、知識、スキル等を把握

「住まい連携推進員」（21名）の人物像

区分	内容	
経験年数	1ヶ月～12年	
保有する専門知識 (計16名が何らかの資格を保有)	社会福祉士	6名
	社会福祉主事	3名
	宅地建物取引士	3名
	精神保健福祉士 介護支援専門員 ヘルパー 不動産後見アドバイザー 建築士	各1名

「住まい連携推進員」が重視している基本的な心構え
(3つまで回答、N=21)

心構えの内容	件数
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巻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

「住まい連携推進員」が必要と考えるスキル

- ・コミュニケーションスキル（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）
- ・常に「なぜ？」の問をもつこと
- ・行政や不動産事業者、福祉機関との調整能力 等

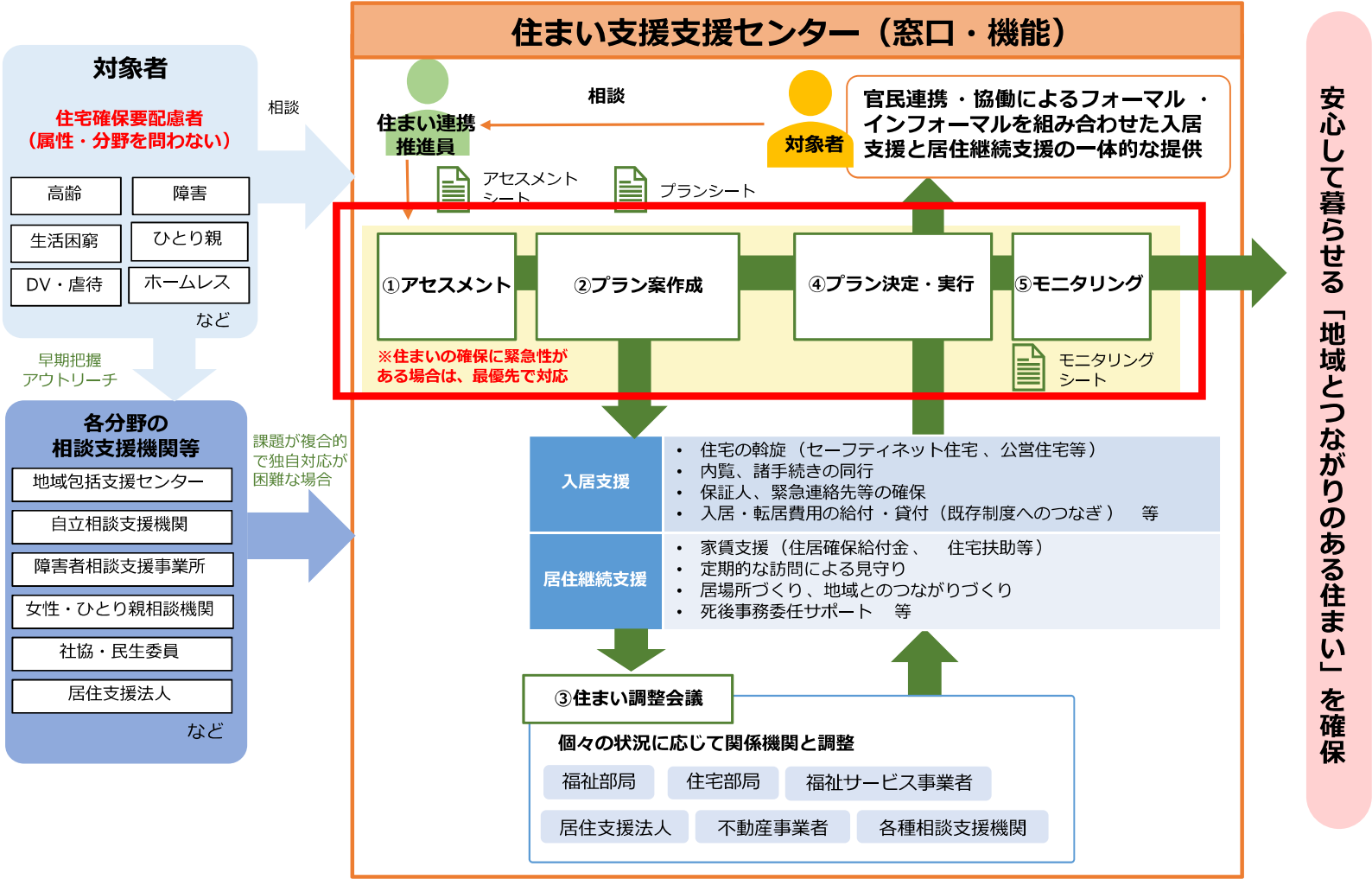
必要と考えるスキルアップの方法

- ・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

「住まい」
マネジメント

- 「住まいマネジメント」の必要性：住宅確保要配慮者が、複数の生活課題を含む住まい課題を有し、自らの課題を客観視できず、地域資源等へのアプローチもままならない状況にある場合、その状況や環境に応じて、適切な住まいを確保し、入居後も居住が継続できるよう、各種サービスや地域へのつながりも含めた支援を提供することが必要。
- 「住まいマネジメント」のプロセス：対象者（世帯）からの相談は、本人や家族等から直接のもの、および関係機関から情報提供されることがある。その後、①アセスメント～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。

「住まいマネジメント」のプロセス



「住まい」マネジメントを有効に機能させるために留意すべきポイント

- ① 住まいを必要としている対象者の「アセスメント」
- ② 住まいを必要としている対象者の「プラン」、「モニタリング」
- ③ 「情報の集約」と「住まい調整会議」

「住まい」マネジメントを有効に機能させるために留意すべきポイント

区分	主な内容
アセスメント	・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、課題を判断するもの ・対象者と顔を合わせ、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出す→状況を確認する→他の専門職とやりとりして情報を得る→対象者の課題を判断するという段階を経る ・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が必要 ・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
プラン・モニタリング	・「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2つで整理 ・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 ・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 ・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 ・モニタリングにより、課題が解決に向かっているかを確認し、向かっていなければ関係機関と対応策を練り直し
情報の集約と住まい調整会議	・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 ・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 ・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 ・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

住まい支援を円滑に進めるためには、福祉分野と住宅分野の連携体制の構築が必須

必要となる連携の形	①行政内の福祉部局と住宅部局の連携 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 ③福祉間・不動産事業者間の理解促進
-----------	--

モデル地域における課題

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）

連携に向けた具体的事例

大牟田市「居住支援協議会九州サミットinおおむた」の開催



居住支援の推進者が行政の中で孤立しがちであることから、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、あわせて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、行政区を超えた九州サミットを開催

岡崎市「住まい支援センター設置に係るフォーラム」の開催



2024（令和6）年1月に「住まい支援センター」を正式に設置するのに先立ち、立ち上げを周知するフォーラムを開催。その後、実務者を集め、居住支援に求められる機能の確認と事例検討を実施



Ⅲ 対象者像の分析と事例

【調査課題 2】

アセスメント調査の目的と実施要領

- ・「住まい支援システム」の対象者像を整理するため、共通のアセスメントシートを利用して情報を集約
- ・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作成し、モデル地域に提供。記入を依頼
- ・「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。共通のシート類を使って相談内容を整理した上で、専門家としての見立て、実施した支援内容、その後の状態などを把握

アセスメント調査で活用したシートの概要

シート種別	目的	把握する情報	シートのサンプル
アセスメントシート	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	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	
プランシート	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	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がり 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	
モニタリングシート	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	1. 目標の達成状況 2. 生活面・社会面別の「見られた変化」 3. 生活面・社会面別の「現在の状況と残された課題」	

アセスメント
調査の対象

○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、**291事例**が対象となった。

○各モデル地域では、これまでの実績から、同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出ないように、予定の事例数を設定。

○対象者の年齢は、「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%）。

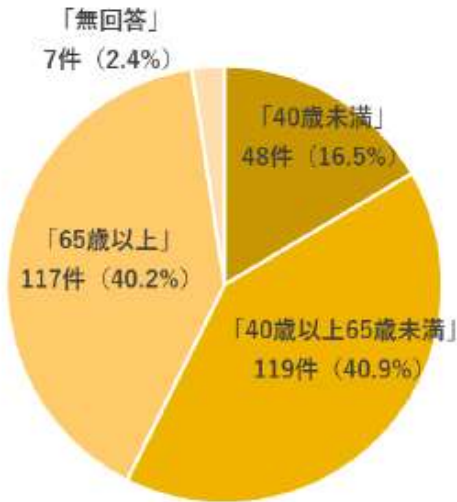
※なお、収集した事例は任意であり、必ずしも全体像を代表するものではない。

○相談経路は、「本人」が最も多いが、高齢者では各種「相談支援機関」からが比較的高い。

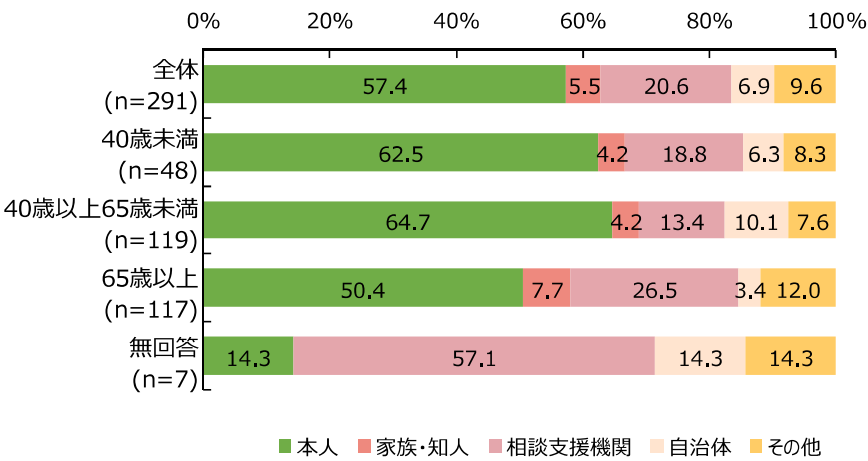
モデル地域別の支援事例数

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

年齢区分別の支援事例数



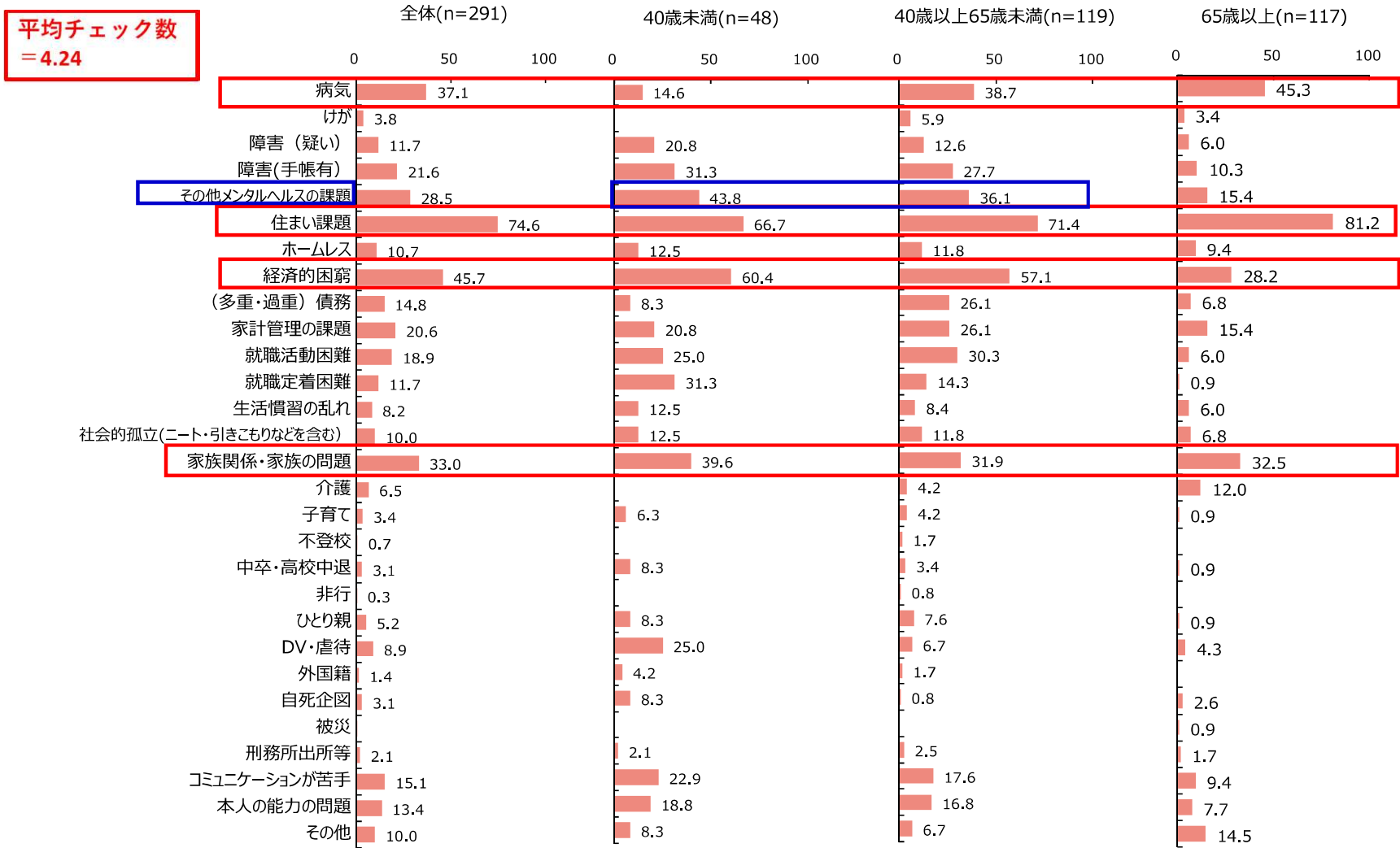
年齢区分別の相談経路



対象者に関わる課題と特性

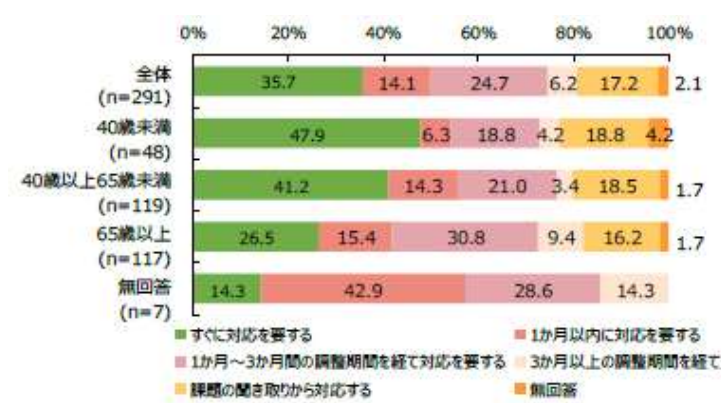
- ・ 支援者の見立てとして、対象者に関わる課題と特性について全体的に割合が高いのは「住まい課題」「経済的困窮」「病気」「家庭関係・家族の問題」
- ・ 年齢区分別にみると、「40歳未満」と「40歳以上65歳未満」では「経済的困窮」と「その他メンタルヘルスの課題」を課題とする割合が「65歳以上」に比べて高い
- ・ 該当項目への一人当たりの平均チェック数は4.24であり、対象者が抱える課題は複合的な傾向がみられる。

対象者に関わる課題と特性（複数回答）

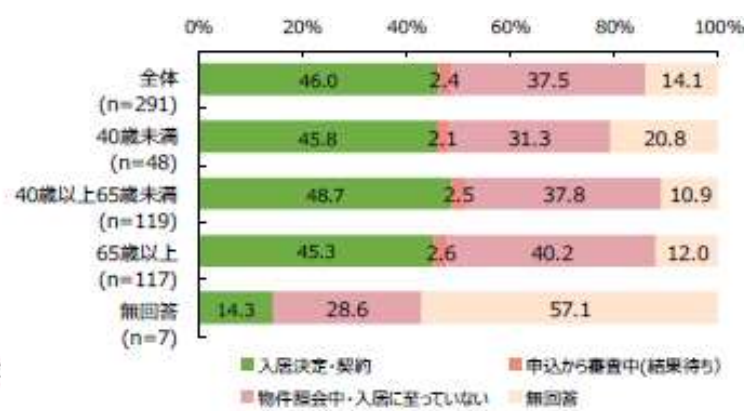


住まい支援の緊急度	・全体で「すぐに対応を要する」が35.7%と最も高く、次いで「1か月～3か月間の調整期間を経て対応を要する」が24.7%となっている。
住まいの確保状況	・全体で「入居決定・契約」が46.0%で、「物件照会中・入居に至っていない」が37.5%となっている。年齢区分別によって大きな違いはみられなかった。
確保された住まい	・「入居決定・契約」した対象者134人を抽出して、年代区分別にどのような住まいが確保されたのかをみると、以下のようにになっている。いずれの年代も「賃貸マンション・アパート」が40.9%から48.3%と最も多く、次いで「施設」が12.1%から15.1%となっている。

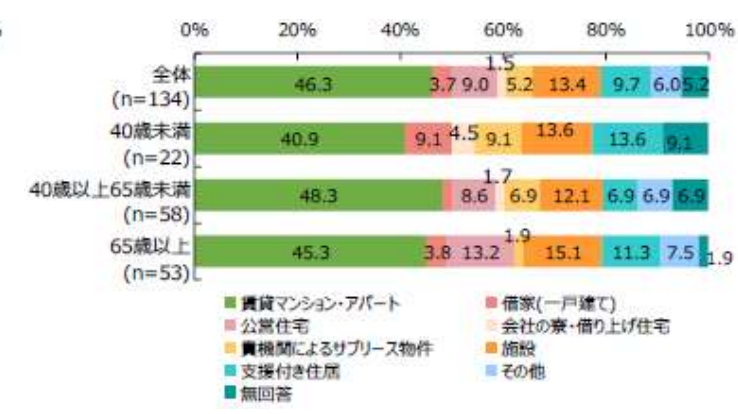
住まい支援の緊急度



住まいの確保状況



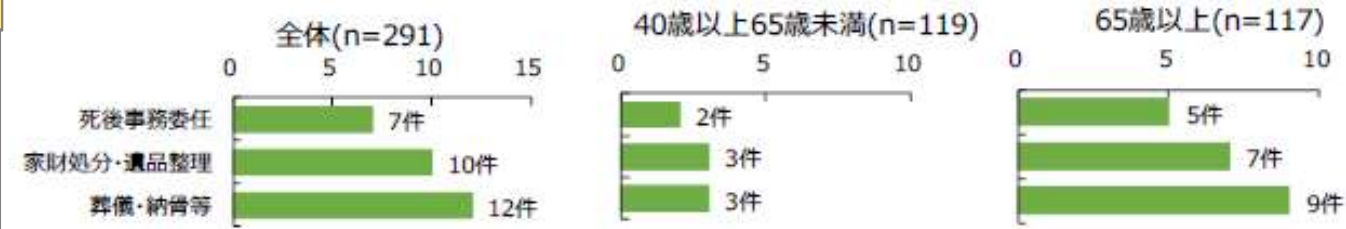
確保された住まい



死後対応

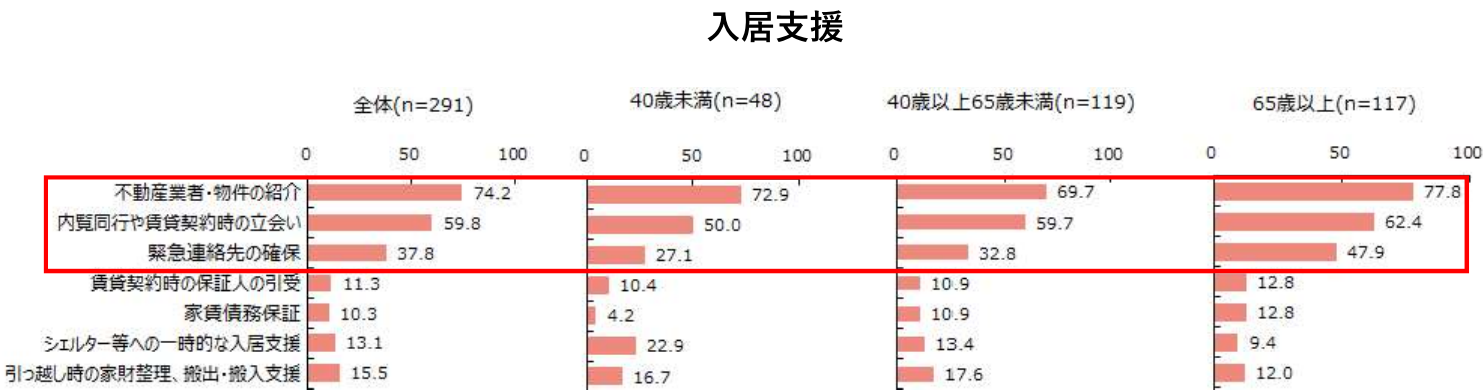
・死後対応の支援については、全体で「死後事務委任」が7件、「家財処分・遺品整理」が10件、「葬儀・納骨等」が12件と、現状においては、数としてもごく少なく、サービスとして提供されていない、あったとしても利用が広がっていないことがうかがえる。

死後対応



入居支援

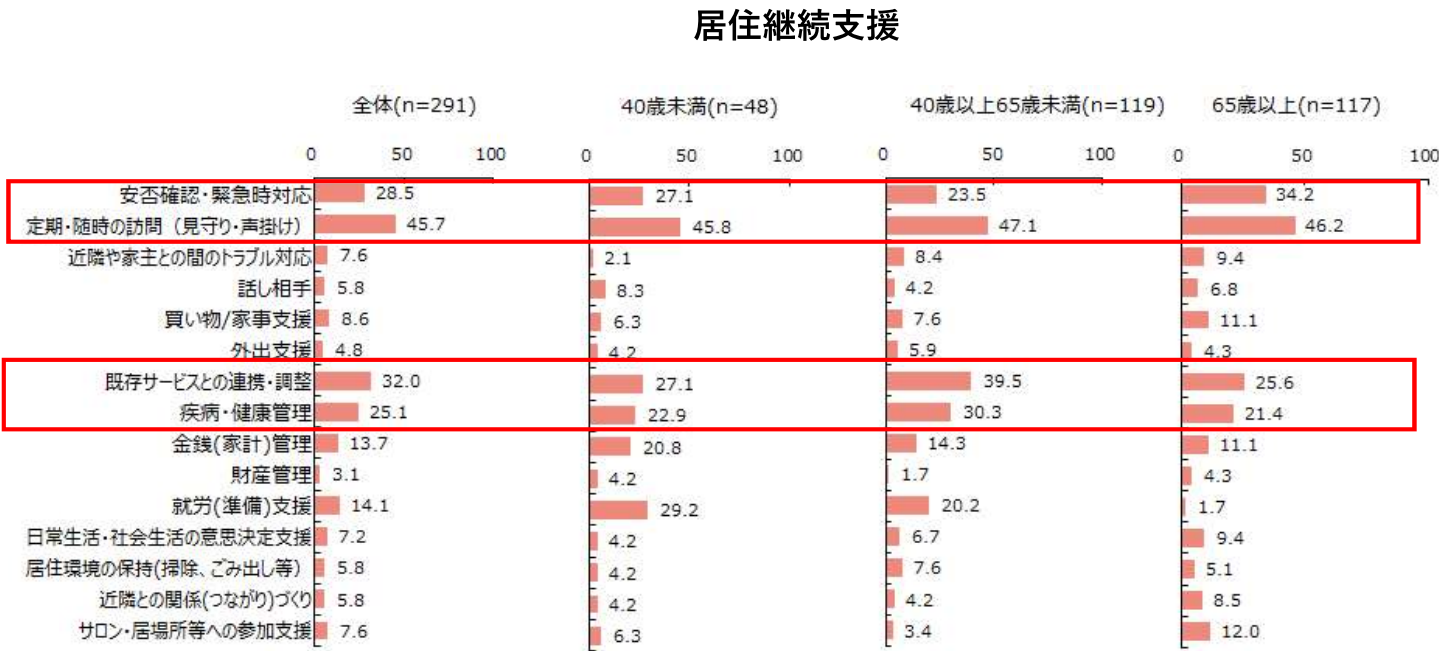
・入居支援の内容として、全体的に割合が高いのは「不動産業者・物件の紹介」「内覧同行や賃貸契約時の立会い」「緊急連絡先の確保・引受」である。



居住継続支援

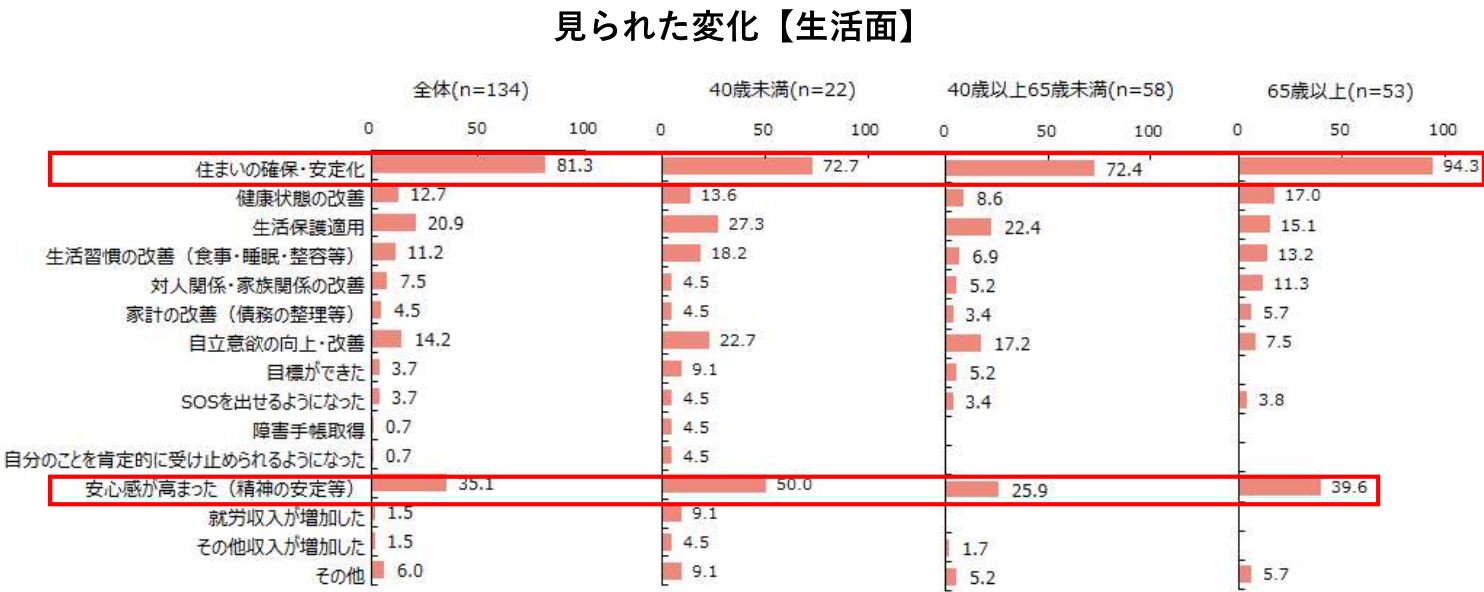
・居住継続支援の内容として、全体的に割合が高いのは「定期・随時の訪問による見守り」「既存サービスとの連携・調整」「疾病・健康管理」「安否確認・緊急時対応」である。

※「安否確認・緊急対応」「定期・随時の訪問」は、いずれも「見守り」と括られることがあるが、前者は「生存確認」、後者は「つながり」を意図するものといえる。



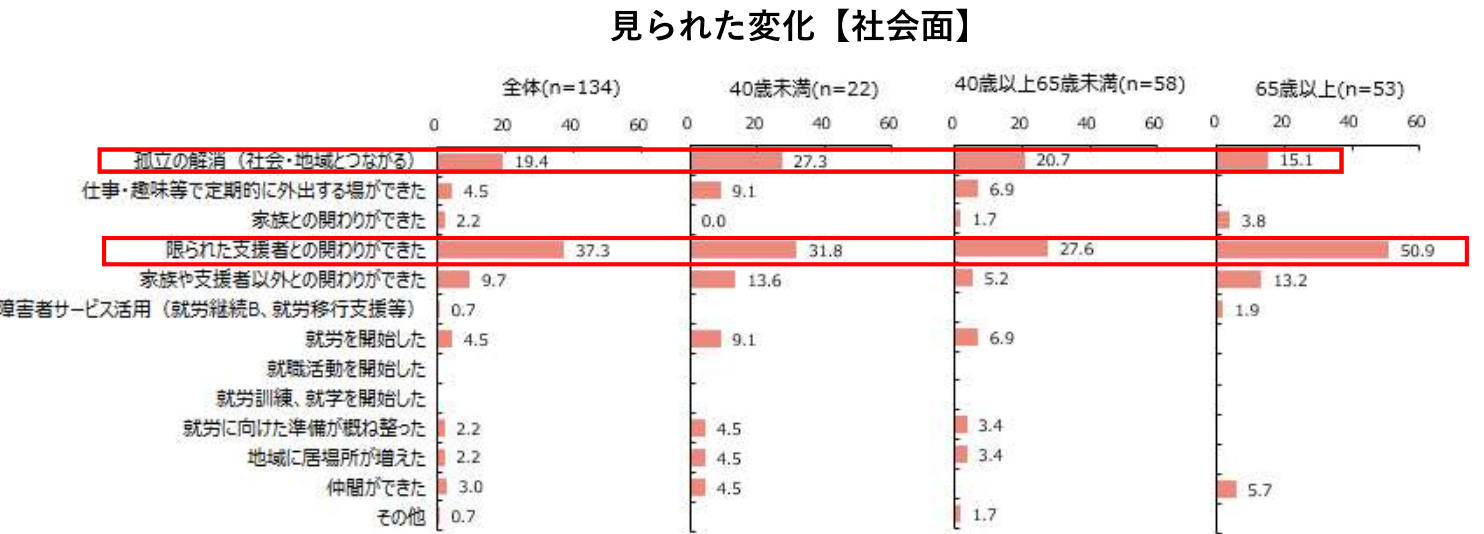
見られた変化【生活面】

- ・「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）」である。
- ・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。



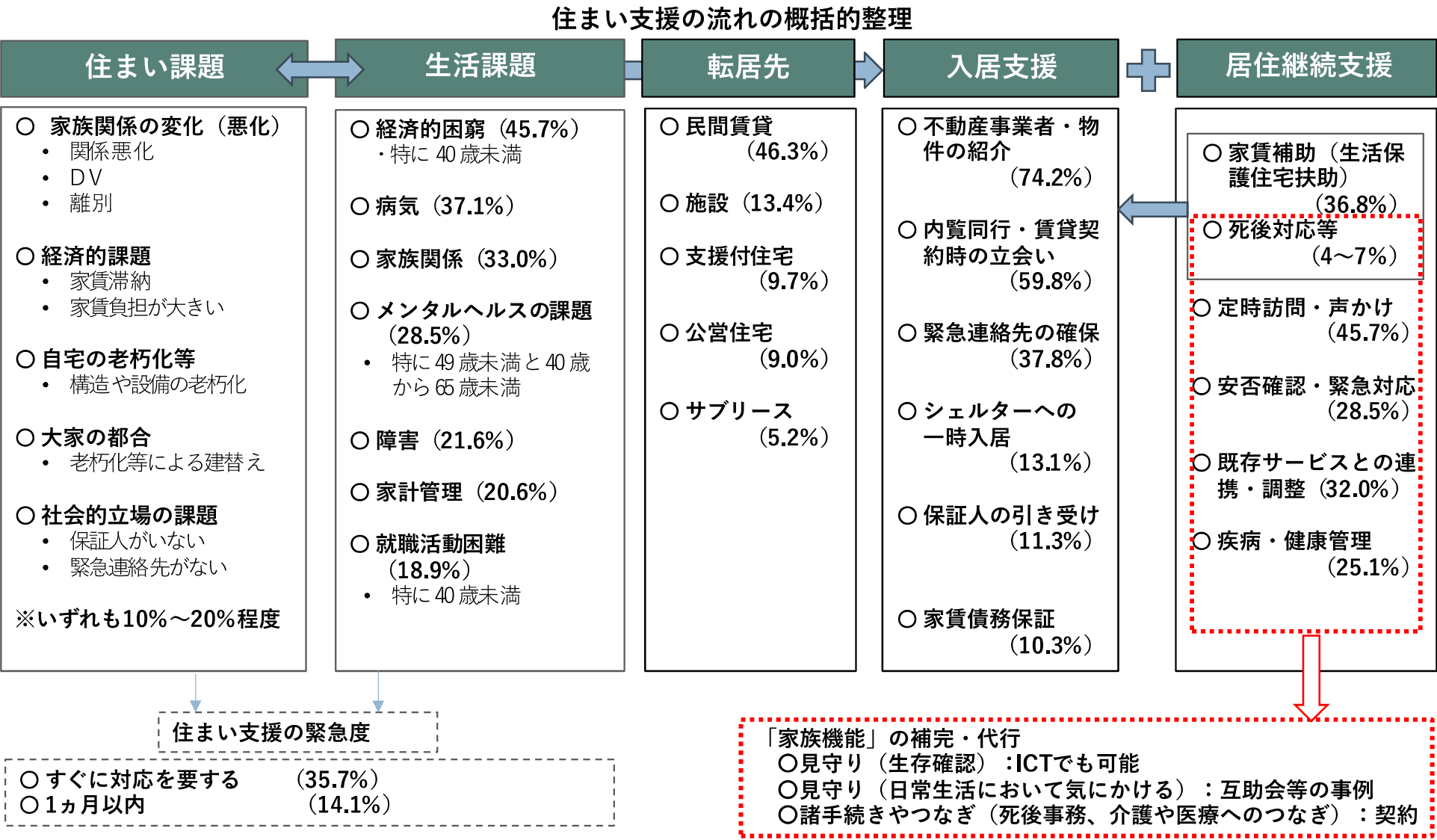
見られた変化【社会面】

- ・「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）」である。
- ・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うかがえる。



概括的整理

- ・ アセスメント調査結果から、住まい支援の流れを概括的に整理。
- ・ 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。

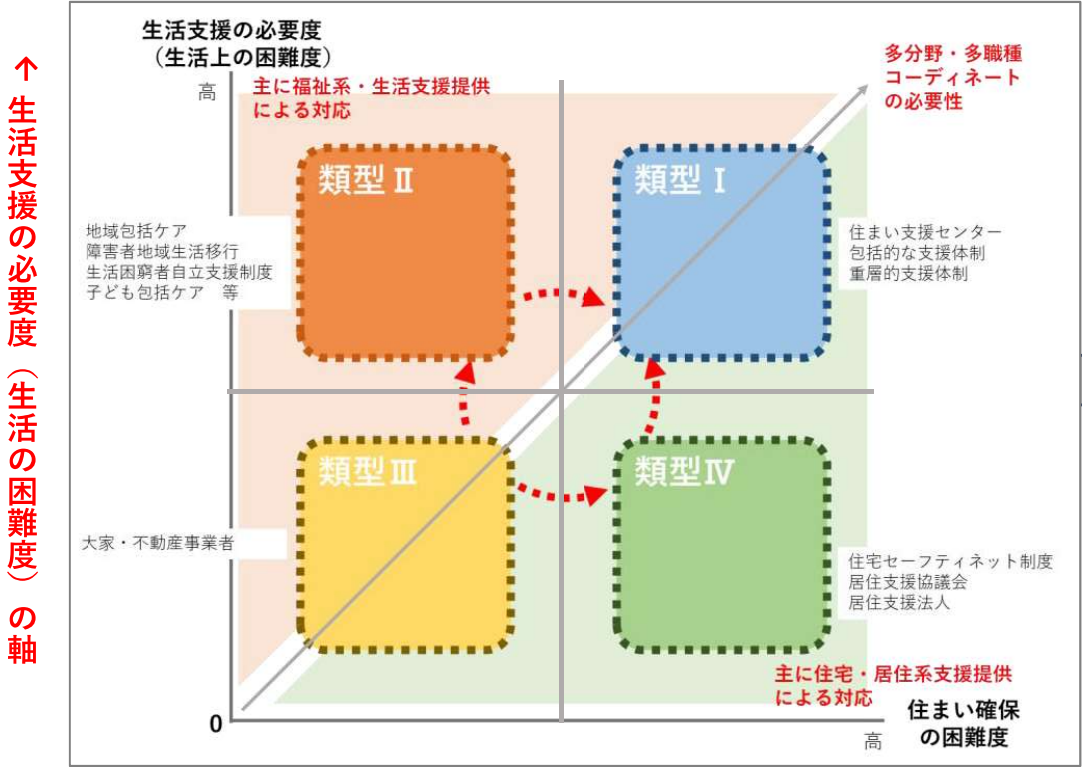


対象者の
類型化試案
(その1)
の意義

「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、モデル地域において「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結果等から「**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つの軸で対象者の類型化を試行。

・ 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能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

※上記が重複している場合がある。

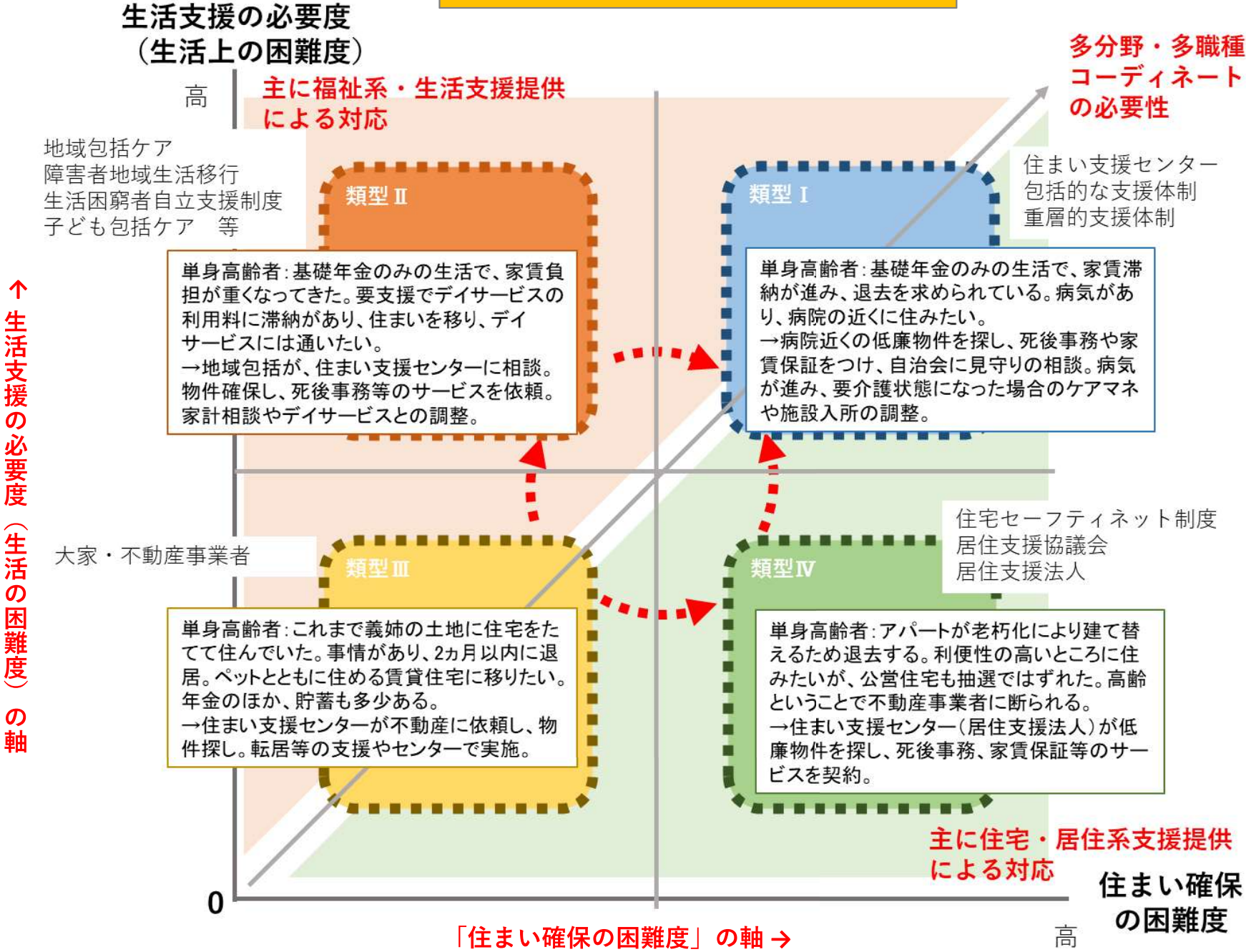


「住まい確保の困難度」の軸 →

- ・ 経済的な問題から、民間賃貸では住まいを採せない
 - ・ 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
- ※上記が重複している場合がある。

- 類型化の留意点
- 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。

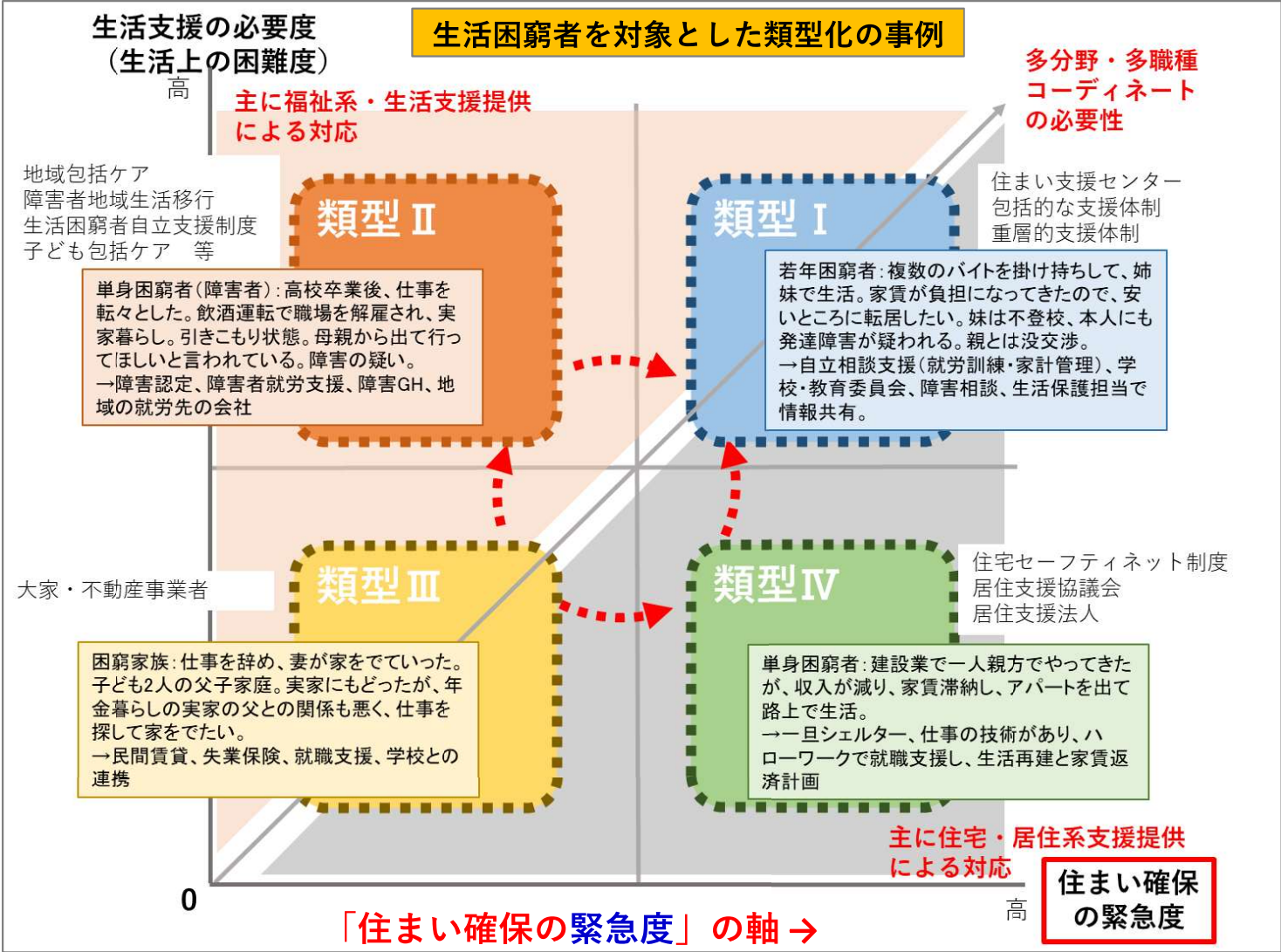
単身高齢者を対象とした類型化の事例



対象者の
類型化試案
（その2）
の意義

- ・「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ため、軸（尺度）として設定することに分かりにくさがある。
- ・そこで、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。

↑生活支援の必要度（生活の困難度）の軸





Ⅳ 「住まい」 確保の環境整備

【調査課題 5】

「住まい」確保 の環境整備の 趣旨	・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。 ・具体的には「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。
-------------------------	--

環境整備に係る具体的な取組一覧

取組テーマ	取組内容	実施地域
低廉家賃の 「住まい」確保	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
	② サブリースの実施	半田市
空き家活用	③ 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
	④ 空き家の現状調査と活用に向けた検討	仙台市
	⑤ 空き家リフォームシミュレーション	宮城県
入居者と大家・不動産事業者の安心確保	⑥ ずっとあんしん生活支援事業	岡崎市
	⑦ 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
	⑧ サブリース住宅入居者の生活課題調査	仙台市

■取組の概要

- ・北九州市内の不動産事業者を対象に、アンケート調査及びヒアリング調査により、低廉な家賃（月額29,000円以下）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。
- ・あわせて、賃貸が難しい対象者とその理由も把握（アンケート対象数90件、回収数29件、ヒアリング実施7件）

家賃29,000円以下の物件の取扱い状況

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%

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%

物件が市場に流通しない主な理由

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	

賃貸することが困難な対象者と主な理由

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	住宅の使用方法等の不安	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
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%

■調査結果の概要

- ・「低廉物件は流通している」と考える不動産事業者が多い。
- ・老朽化物件を賃貸するには改修コストがかかるため、所有者が積極的でなく、不動産事業者も採算が採れないため、流通しにくい。
- ・身体障害者に比べて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。
- ・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もみられる。

■今後の課題

- ・大家・不動産事業者への普及・啓発と協議
- ・既存流通物件を借りやすくするための方策の検討
- ・精神障害者や刑余者への賃貸の促進に向けた対応
- ・調査対象の拡大

■取組の概要

- ・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く、相談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を検証。
- ・社会福祉法人半田市社会福祉協議会が実施主体となり、居住支援団体としても活動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。
- ・対象者は身寄りのない68才の単身高齢者で、元ホームレス（現在、自立相談支援事業を利用中）

サブリース物件「コーポはるB」の外観



写真）社会福祉法人半田市社会福祉協議会

■実施成果

- ・大家・不動産事業者はともに、物件の法人契約については、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。
- ・「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。
- ・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、R6年度に3室を契約し、実施する機会を得ることができた。

■今後の課題

- ・入居後の支援内容の明確化、不動産事業者との協議
- ・福祉と住宅の合同研修の開催

■取組の概要

- ・以前から実施している「空き家所有者向け無料相談会」を通じ、空き家所有者が抱える課題を整理。
- ・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）が、本調査研究実施期間中に「空き家所有者向け無料相談会」を2回開催し、計25件の相談に対応。

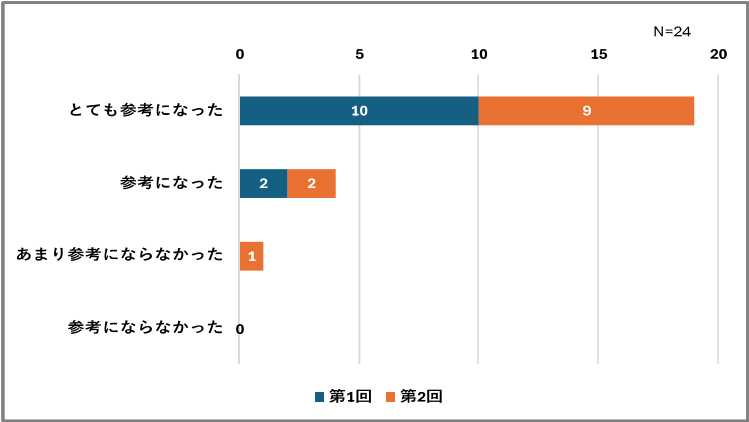
「空き家所有者向け無料相談会」のチラシと実施風景



「空き家所有者向け無料相談会」の実施要領

区分	困りごとの内容
対応方針	・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・手法に関する相談 ・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
相談対応	・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
物件の確認と評価	・相談があった空き家は、現状を確認してもらい、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、住宅の使用可否を判断
利用可能物件に関する手続	・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

相談を受けた感想



■今後の課題と対応

- ・空き家所有者が抱える事情の多様化への対応
- ・空き家問題への早期対応
- ・活用可能な空き家物件の確保
- ・所有者への伴走的な支援

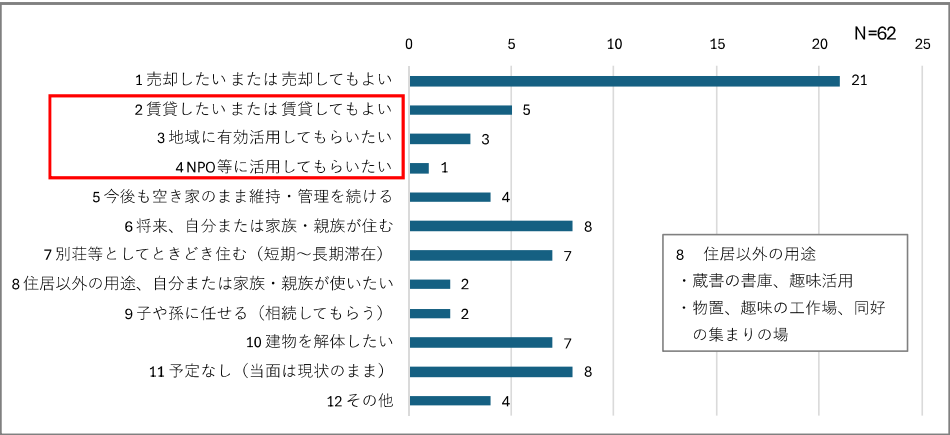
■取組の概要

- ・ 仙台市八木山地区連合町内会区域を対象に、空き家実態調査（外観目視調査、所有者意向調査、所有者聞き取り調査）を実施
- ・ 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、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て実施
- ・ 2017年にも同地域において同様の手法で空き家調査を実施しており、結果を比較検討

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

住宅の活用について（所有者意向調査結果から）



「現在困っていること」（空き家所有者聞き取り調査結果から）

区分	困りごとの内容
現在 空き家 である	・ いずれはどうかしないといけないと思っていたが、何か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。
	・ 普段住んでいないので家も傷むし、頻繁に県外から仙台に来られるわけでもないのに、庭の手入れなどが心配である。
空き家 ではない	・ 特に何かに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。
	・ 維持費がかかる。
空き家 ではない	・ 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。

■調査結果の概要

- ・ 外観目視調査によると、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、6年前に比べて107件増加。
- ・ 活用可能レベル評価では、「A 活用可」が186件で全体の約7割
- ・ 所有者意向調査によると、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。「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。
- ・ 聞き取り調査では、今後物件をどうするか方針が決まっていない方がおり、先が見えていないことに不安を訴える声も聞かれた。

■今後の課題

- ・ 空き家及び空き家予備軍の抑制
- ・ 住宅確保要配慮者としての空き家活用の促進
- ・ 「住まい支援センター」における支援機能の強化・拡充
- ・ 相談体制の構築

■取組の概要

- ・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、宮城県内に実在する2件の空き物件をモデルとし、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実施
- ・一般社団法人パーソナルサポートセンター（PSC）が主体となり、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」を組織して検討
- ・まず、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、空き家の改修モデルプラン（パースや設計図等）を作成。さらに、補助金の利活用ができるか否かなどの条件を加味し、収支シミュレーションを整理。小委員会で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実施

ケース1「仙台市宮城野区物件」に係るモデルプラン検討の概要

※ケース2「宮城県黒川郡大和町物件」でも同様の検討を実施

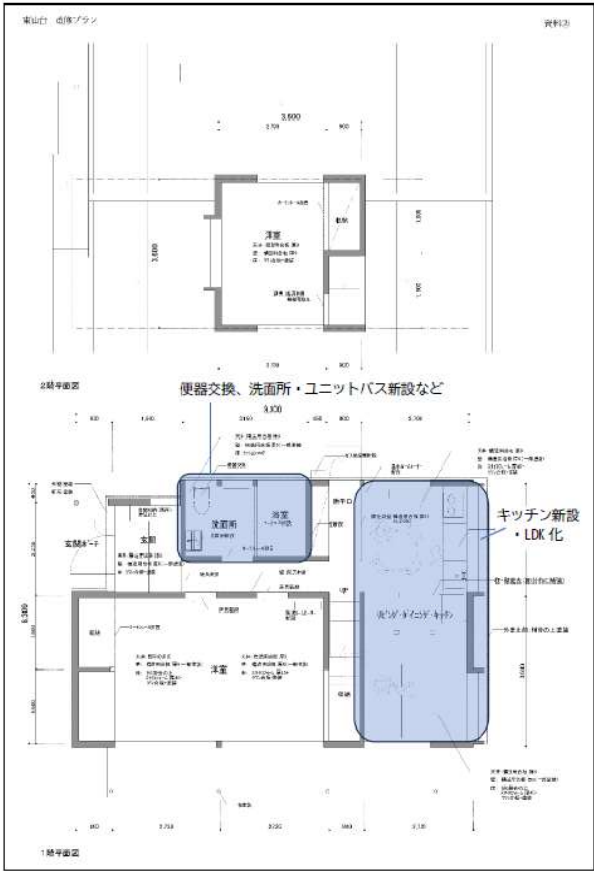
ケース1 物件の改修費用見積内訳

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

ケース1 物件の外観と室内



ケース1 物件改修プラン



ケース1 物件の諸元

所在地	仙台市宮城野区
敷地面積	259.3㎡（78.4坪）
床面積	1階59.13㎡（17.9坪） 2階12.96㎡（3.9坪） 合計72.09㎡（21.8坪）
築年	1968年（築56年）

ケース1 物件平面図



ケース1 収支シミュレーションと検討成果

■検討成果

- ・「3人世帯～5人世帯×1世帯に賃貸（家賃月額48,000円）」（プランA）と「単身世帯×2世帯に賃貸（家賃月額37,000円）」（プランB）の2つのプランで収支シミュレーションを実施
- ・補助率1/3の補助金を活用できれば、稼働率が7～8割でも10年以内の回収が見込まれること、また、プランBのように複数世帯の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。

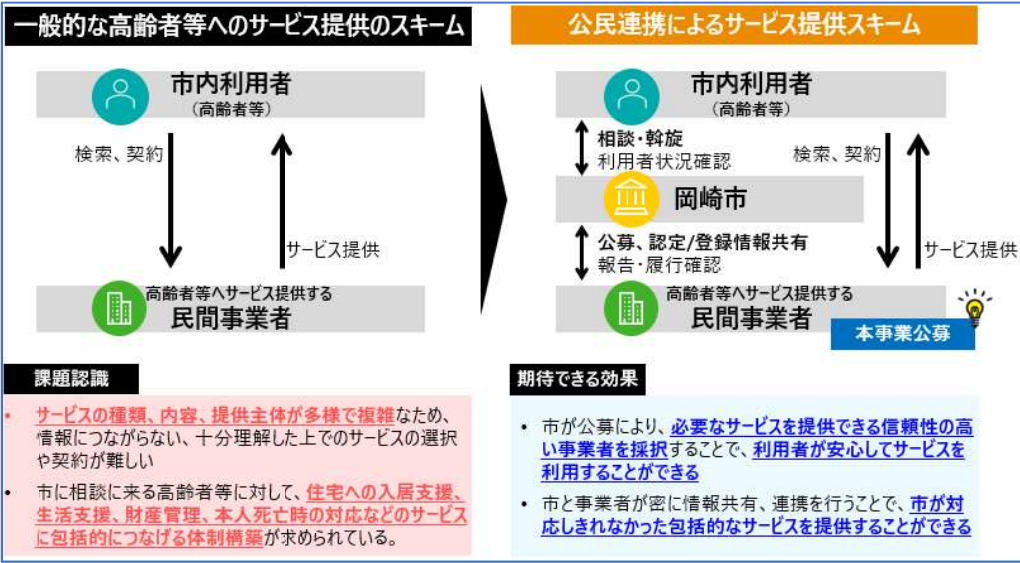
■今後の課題

- ・実在する物件を対象に、改修プランから収支シミュレーションまで具体的な検討を行い、生の数字を得ることができた。
- ・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、実際の採算や運用面を検証していくこととする。

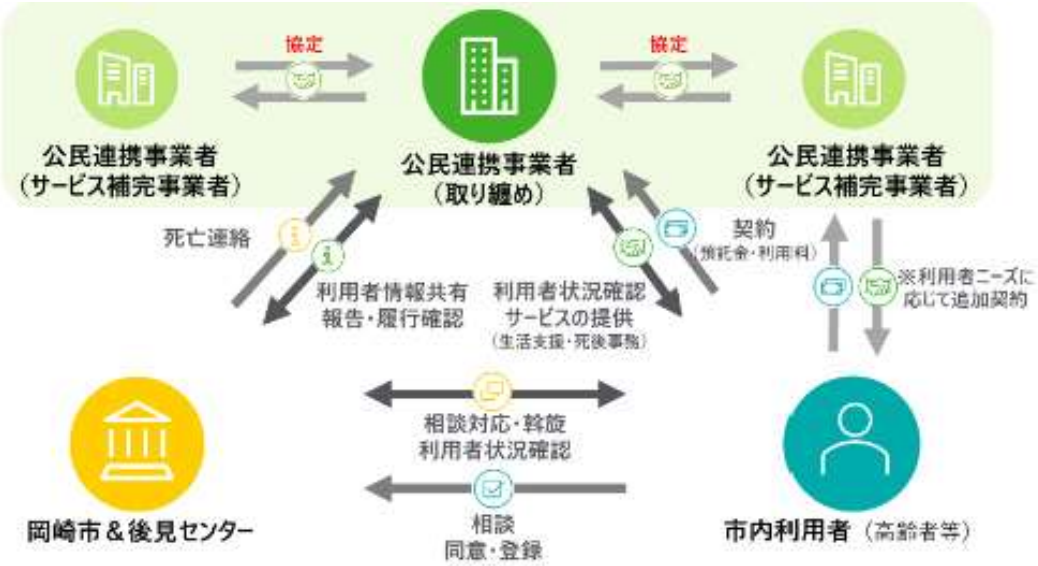
■取組の概要

- ・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岡崎市が公募し、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
- ・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「必須サービス」（身元保証、日常生活支援、死後事務の3サービス）と、それ以外で各事業者が提供可能な「任意サービス」に区分し、必須サービスの提供を条件に、各社に提案を要請
- ・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。サウンディングには18事業者と金融機関が参加

事業スキーム



スキーム図



■実施成果

- ・サウンディングの結果を踏まえて公募を行った結果、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。

■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実施

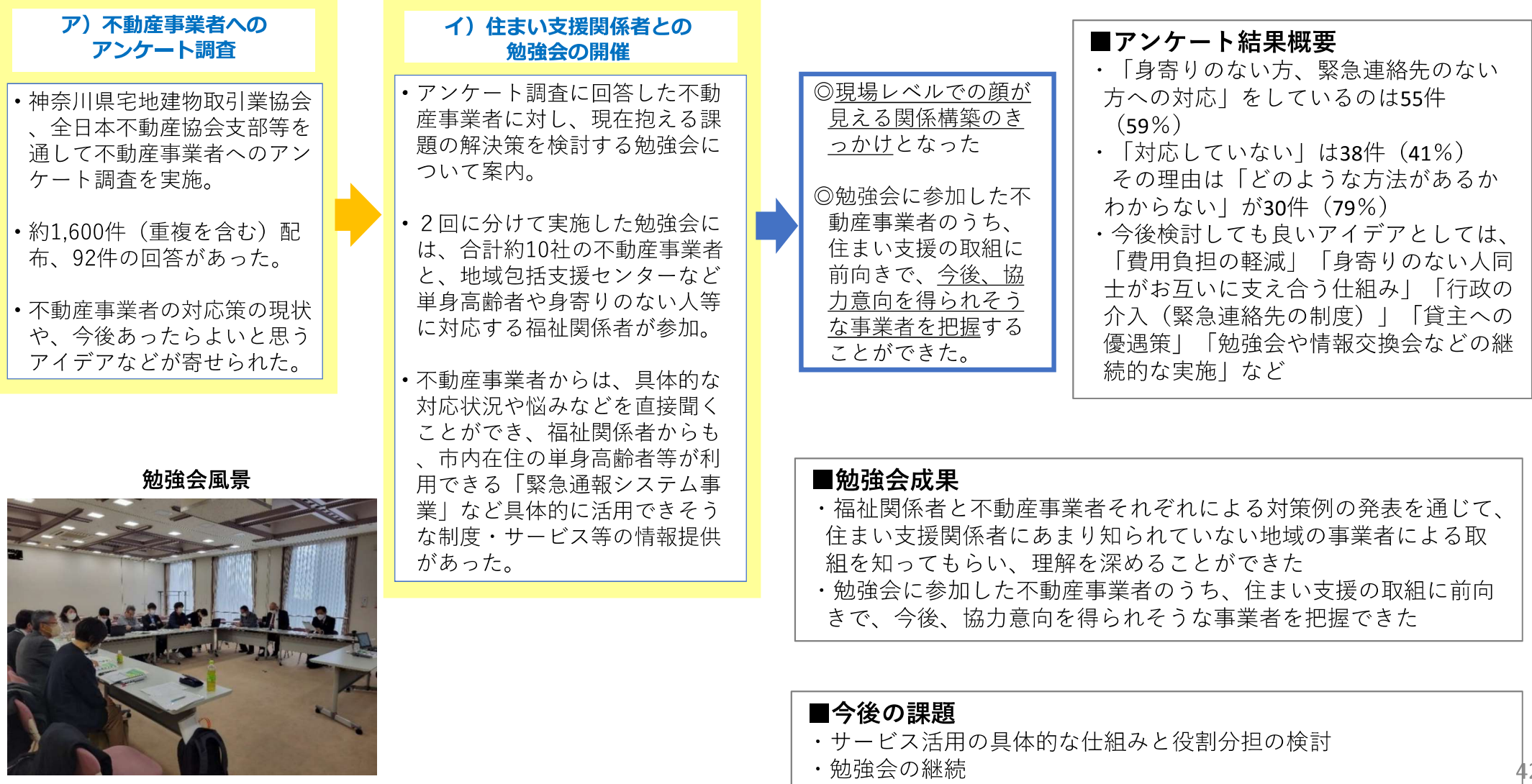
応募者と提案名

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

■取組の概要

- ・ 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、不動産事業者向けアンケート調査（対象約1,600社、回収数92）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
- ・ 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

事業のプロセス



勉強会風景



■取組の概要

- ・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、こ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
- ・調査対象者は、不動産事業者である合同会社PSCプラス（一般社団法人パーソナルサポートセンター（PSC）の関連会社）が運営するサブリース物件への入居者（59名）。「生活課題調査シート」を作成し、59名に対する入居後支援を行ったスタッフがシートに記入

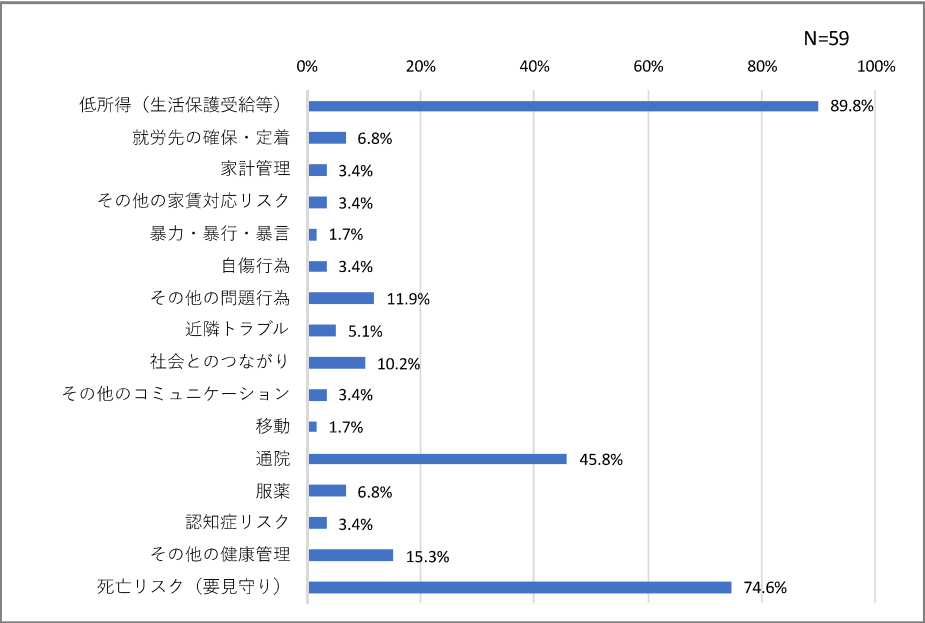
生活課題調査シートの記入項目

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	

具体的な生活支援内容（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が送れるように支援
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

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



■実施成果

- ・支援内容は多岐にわたっており、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。
- ・入居後も定期的に本人の生活状況を見守ることにより、入居者の暮らしの変化を察知し、課題の解消につながっている例（孤立死を食い止め、円滑な死後対応につなげた、等）がみられる

■今後の課題

- ・効率的な生活支援の手法の検討
- ・支援の重要性と入居者に対する理解の醸成



V 調査研究結果のまとめと 今後の課題

- 「住まい支援システム」の基本的な考え方・理念を整理したうえで、地域の実情に応じて地域の関係機関による柔軟な体制づくりに取り組むことが求められる。
- モデル地域においては、国等の事業を活用しつつ、地域の課題認識に基づき、独自の仕組みづくりを進めていることが分かった。「住まい支援システム」構築の取り組みを広く進めることが必要であり、同時に、国の制度や事業の体系をシンプルにして、活用しやすくすることが求められる。

1. 住まい支援システムの構築

- ・住まい支援センターに対する理解は地域差が大きいが、**行政の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**。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、仕組み化することが必須。
- ・国土交通省、厚生労働省、内閣府等による伴走支援事業等の活用や、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必要。
- ・**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**であり、それを実現するために官民連携の仕組みも必要。

2. 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**。福祉と住宅、行政と民間のそれぞれの人材が揃うことが理想であるが、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い。福祉系、不動産系の経験や出身によらず、基本的な倫理観（態度）、知識、スキルを身に付け、継続的な学習が必要であり、体系的な研修等の検討が必要。
- ・住まい支援を行う人材同士が、地域や専門分野を超えて情報共有する機会の提供も必要。
- ・住民を対象に、住まい支援について広く広報し、早めの相談につなげることが重要

3. 住まい支援の実態と効果の把握

- ・住まいを確保した後もなお生活課題が継続し、**入居後も支援が必要である対象者も多い**。
- ・対象者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しつつ、**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**。
- ・住まい確保の困難度や緊急度をできる限り数量的に把握して対象者の全体像を把握し、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。

4. 取組の全国的な展開に向けた議論

- ・国の制度は拡充しつつある中、体制整備や拠点整備、ネットワークづくり等の効果を期待できる一方、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。
- ・**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が支援を受ける機会の保障をいかに図るべきかを検討する必要**がある。