

第 3 章 居住支援ニーズ調査事業

3-1 調査概要

(1) 調査目的

高齢・単身・低所得かつ要介護者が待ったなしの状況で増加していくことに対し、住み慣れた地域で生活し続ける居住環境を整備することが求められている。そこで、現在高齢者等に対して居住支援を行っている団体等へ調査を行い、居住支援の実態を把握するとともに、高齢・単身・低所得かつ要介護といった困窮状態にある方々の居住支援に対するニーズを明らかにすることで、今後の福祉・住宅政策の参考に資するものとする。

(2) 調査対象

①住宅セーフティネット法第 10 条に規定されている居住支援協議会（神奈川県、福岡市、熊本市）及び居住支援団体へヒアリングを行った。また、居住支援協議会へのヒアリングに併せて、行政の福祉部門・住宅部門に対してもヒアリングを行っている。

②大都市密集市街地（東京都新宿区）と首都圏域（茨城県つくばみらい市周辺）の低所得者が多く居住する 2 地域を設定し、各エリアで居住支援に係る団体等（行政機関、民生委員、社会福祉協議会、NPO、権利擁護事業団体等）及び居住者に対しヒアリングを行った。

いずれの調査においても、調査対象へ事前に研究調査の趣旨・調査項目を伝え、本調査への協力の確認をとった上で行った。

調査を実施した対象は

- ①居住支援協議会 3 か所、居住支援団体 地公体 1 か所 民間 4 か所
- ②東京都新宿区エリア 7 か所、つくばみらい市周辺エリア 4 か所＋住民 5 名

（次ページ調査対象一覧を参照）

(3) 調査方法

現地を訪問し、担当者等へのヒアリング調査を行った。

■調査対象一覧

居住支援団体による支援事業

	行政・支援団体等 / 事業名称	種 別	調査概要
①	北海道庁建築指導課・札幌市都市局市街地整備部住宅課/ 北海道あんしん賃貸支援事業	公的居住支援団体	・H19 国交省の依頼により事業化。登録住宅 133 件、賃貸協力店 264 店、支援団体 18 団体。道建築指導課を中心に関連行政各部門および不動産事業者や支援団体（シーズネットが参画し、「あんしん住まいサッポロ」が具体的な業務を担っている）により構成される。 ・市は道庁の指針に基づき、居住支援団体と支援内容等について協議・確認を行う。
②	神奈川県 居住支援協議会/ 神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課、社団法人かながわ住まい・まちづくり協会	居住支援協議会	・居住支援協議会は H22 年に設立。協議会の狙いは低所得者も含めた住宅要配慮者が、民間の賃貸住宅への入居を拒否されないようにすること。大震災の対応が優先され、本格的な活動はこれから。賃貸事業者と居住支援団体が同じテーブルに着くことができたことだけでも前進。 ・事業は賃貸物件・不動産協力店・居住支援団体の登録、居住支援団体から情報提供を受け、自治体にまとめて情報提供を行う。協会の活動としては、高齢者の部屋探し、持家の方のバリアフリーリフォームの相談、リフォームする工務店の育成・情報提供、県内の住宅情報の提供、マンション管理組合向けの相談会やセミナーなどを行っている。
③	福岡市 居住支援協議会/ 福岡市住宅都市局住宅部住宅計画課・福岡市社会福祉協議会	居住支援協議会	・住宅困窮者の急増、市営住宅のコミュニティバランスの崩壊（75%以上が高齢者、単身世帯が 3 割）、民賃の空家率 23% の状況を踏まえ、公・民の賃貸住宅市場全体で連携を図る必要があり、民賃事業者、居住支援団体、福岡市で協議会を H21 年 3 月 30 日に設立。 ・H15 年度から福岡市の補助事業として「高齢者賃貸住宅入居支援事業」を実施。民賃入居のために当該制度を利用してもらうことを目的としていたが、入居のために利用されることはほとんどなく、葬儀や死後事務を委任することが大半であった。そのため「入居時支援」と「入居後の在宅生活支援」の役割を整理し、H23 から新たに当該事業をスタートさせた。利用者 200 名、紹介実績 138 件、成約数 23 件（H23 年 12 月 31 日時点）
④	熊本市 居住支援協議会/ 熊本市建築計画課・NPO 自立応援団	居住支援協議会	・平成 22 年度熊本市がチャレンジ協働事業「あんしん住み替え相談窓口の創設」をするために、自由提案を公募し、NPO 自立応援団の提案内容を採用。内容は相談窓口はたくさん設置するものであった。特に地方は高齢者や障害者は交通弱者（車が使えない等）のため近場に相談できるところが必要。 ・同時期に、居住支援協議会の枠組みを活用し、幾度のワーキングチームの検討を踏まえて、平成 23 年 7 月に今日中支援協議会を設置。
⑤	札幌市 あんしん住まい札幌/ NPO シーズネット	民間居住支援団体	・2001 年、シニアの「仲間づくり」と「役割づくり」をキーワードに活動。会費 3,000 円。会員 859 名、平均年齢 71.4 歳、事業はサークル活動と社会活動（現在、5 事業を展開）の 2 つの柱で構成。 ・高齢者の住み替え先の相談業務をおこなう。対象は法的な規定を受けていない高齢者向け共同住宅・下宿や有料老人ホームを主たる住み替え先として相談を受けている。これらの住宅や有料老人ホームと契約成立時の成功報酬などの取り

			決めはなく、現在は全くのボランティア・ベースで事業をおこなっている。274 軒を紹介する情報誌を発刊。月 80 件前後の相談を受ける。
⑥	埼玉県 住宅ソーシャルワーカー事業/ 埼玉県庁 福祉部社会福祉課、公益社団法人埼玉県社会福祉士会	民間居住支援団体	・生活保護世帯の急増に小規模の福祉事務所では対応が困難になっているため、県が①教育支援、②就労支援、③住宅支援を行う。「住宅支援事業」は無低（県内 29 箇所、定員 1,451 人、1 年以上の長期入所者約 7 割、60 代以上が過半数で全員が生保）を対象に、埼玉県社会福祉士会に委託し、アパートの転宅から安定した生活までマンツーマンで支援をしていくという目的で住宅ソーシャルワーカーを配置。 ・無低から地域のアパートへの移行及び他の福祉施設への入所支援事業のため「居住支援」と「地域生活支援」を行う。住宅ソーシャルワーカーは 40 人程度いる。週 1～2 日勤務の者もいるので、常勤換算で約 27 人程度。女性が多い。全員が社会福祉士。
⑦	北九州市 ホームレス自立支援事業/ 認定 NPO 北九州ホームレス支援機構	民間居住支援団体	・ホームレス支援活動を始めて 24 年目。近年は、自立支援の対象者として高齢者が多いことが特徴である。特に、困窮・孤立・高齢という問題が重なり三重苦という状態に対して、ハウスレス（物理的困窮）とホームレス（人格関係的困窮）の両面を視野にいれ、自立支援を行う。 ・支援する過程において、生活困窮者は「障害」によるコミュニケーションの課題を抱えていることが分かってきた。障害者福祉との兼ね合いも指摘している。
⑧	都市圏 よろず相談/ A 団体	民間居住支援団体	・行政の委託事業。ホームレス状態の方々を対象に①よろず相談（漠然と話を聞いてほしい、行政窓口への相談には敷居が高い、自立に向けてこれからの生活を考えたい、年金受給、仕事等への相談対応・情報提供）、②乾パン提供、③シャワー・洗濯機の利用の提供、④専門相談（専門家による法律、健康、ギャンブル等への依存、借金、アパートなどの相談対応）。相談者数 H22 月平均 639.5 人。

東京都新宿エリアの居住支援ニーズ調査

	行政・支援団体等 事業名称	種 別	調査概要
①	新宿区役所 高齢者総合相談センター	高齢・孤立化支援	・区では地域包括支援センターを「高齢者総合相談センター」という名称で実施している。H18 年度から実施されているが、介護予防に特化され実際に困窮状態に陥った人の支援が難しくなるといった状態となったため、H22 年度から職員を倍増し強化。他の事業は、月 2 回ボランティアが「ぬくもり便り訪問配布」4600 世帯を訪問し配布。（調査世帯：12,800 世帯）。「ほっと安心地域ひろば事業（ほっと安心カフェ）」戸山団地 14 号棟集会室。専門職が相談に乗る。
②	大久保高齢者総合相談センター	高齢・孤立化支援	・業務内容。①総合相談支援業務 対象者は介護レベル関係なく、高齢者のすべて。②包括的・継続的ケアマネジメント支援業務 ③権利擁護業務 ④介護予防ケアマネジメント業務 ・大久保地区のネットワーク（大きくは百人町ネットワークと大久保ネットワークの 2 つ。その他公営住宅ネットワークもある。）
③	新宿区社会福祉協議会 新宿区成年後見センター	権利擁護事業	・センター事業は成年後見制度の利用促進事業と地権事業のふたつ。成年後見制度については、新宿区の委託を受け、平成 19 年より利用促進事業として取り組みをスタート。地権事業は、後見と比べて程度が軽いものの、判断能力が十分でない人（認知症がほとんど）たちが対象。成年後見制度を利

			用しなくても、地域で安心して暮らせるように、日常生活に必要な行為の手伝いを行う。地権事業の H22 年度契約者数 38 人、内生保 21 名。
④	公益社団法人 成年後見セン ター・リーガルサ ポート 東京支部	権利擁護 事業	・リーガルサポートは全国組織で本部のほか全国に 50 支部。会員から会費をもらい運営。司法書士登録者数は、全体で 5700 名、東京は 933 名（一番多い）。H22 年度の申立件数 3 万件（内、成年後見 2 万 5 千、保佐 3 千、補助 1 千、任意後継 600）。65 歳以上男性 63.5%、女性 85.3%。申立て動機、財産管理 2 万 7 千、身上監護 1 万。後見人等は子が 8 千、次に司法書士 4,500、弁護士 2,900、社会福祉士 2,500。
⑤	新宿区 A 民生委 員・児童委員	木造住宅 密集地支 援	・該当地区は利便性がとても高い。JR 駅、病院、図書館、地域センター等がある。家賃相場は、4 畳一間、木造、トイレ共有で家賃は 4 万円台。5 万ではワンルームは無理。7～8 万。2DK モルタル作りで 8 万 5 千円前後。地価は、バブル時高騰したが、現在は坪 250 万円前後。銭湯は良い社交場。個々の人達の、健康問題の相談が多い。先々生きていくためにはどうすれば良いか、不安があり相談してくる。
⑥	都営百人町アパ ート連絡会・百人 町 3 丁目アパー ト 2 号棟会	高齢・孤 立化支援	・報道等による戸山団地の「孤独死」は、メディアが作ったストーリー。実際は、濃淡の差はあるが日常的なつながりは維持されている。戸山団地（4 丁目）H19 年度の高齢化は 700 人、率で 50%台、単身女性 60%、単身男性 28%（夫婦世帯で 70%）のなかで、病気がちな方が部屋で亡くなるケースが大半。主な収入源、厚生年金層 45%、国民年金層 25%、生活保護数%
⑦	B 簡易宿泊所	簡易宿泊 所支援	・10 年ほど前新築で建てる。当初、外国人（バックパッカー）のための宿泊所を考えていたが、区（生保）からの紹介を受け入れはじめ、現在は 100%区からの紹介。6 人部屋×9、4 人部屋×5、個室（介護用）×2 で、約定員約 80 名。100%生保で、平均年齢 60 後半。朝食（パン+1 品+コーヒ）、夕食（ごはん【お代わり自由】+味噌汁+3 品）、家賃 53,700、食費 1350/日。宿泊所なのでサービス等はないが、管理者が見守りを行っている。

茨城県つくばみらい市およびその周辺市域の居住支援ニーズ調査

	行政・支援団体等 事業名称	種 別	調査概要
①	つくばみらい市 役所 産業経済 課 都市計画課 企画政策課 介 護福祉課	つくばみ らい市支 援	・企画政策課ではコミュニティバスの運営と市民活動への支援、コミュニティセンターの設置等を実施している。介護福祉課は介護予防のためのいきいきヘルス体操、介護者家族会「かるがも」への支援などを行っている。第 5 期介護保険事業計画策定の為にに行ったアンケートによると、高齢者の在宅での生活の希望はかなり強いが財政的に大がかりな支援は難しい。平成 24 年度からは機構改革により、住人の生活全般をサポートする市民サポート課を新設する。
②	社会福祉法人ゆ っこら つくば みらい地域活動 支援センターふ れんず	旧市街地 支援	・登録者数は 80 名以上の就労継続支援 B 型事業による社会的自立支援。月額費用約 5 万円のグループホームやショートスティ等その他の居住施設での住居支援。地域活動支援センターはで障害同士の交流と相談支援。配食サービスや農作業、養鶏、ブルーベリーの栽培事業なども実施している。行政や他事業者との連携による支援体制を構築。利用者だけでなく、その家族も含めて地域支援包括センターと協働で居住支援を行うケースもある。

③	(株)ドリームゲート 21 デイサービス優善	市街地支援	・ 2010 年に守谷市において設立。定員は 10 名で利用者の住所は取手市、守谷市、常総市、つくばみらい市など。平均要介護度は 2。1 日当たり平均利用者数は 7～8 人位。空き家改修型小規模デイサービス事業であり初期コストは総額 300 万円以下。本事業は弊社が人材派遣と経営指導を行うフランチャイズ事業として地域に多数展開予定。高齢者にとって住みやすい街を作ることで地域の経済活動を促進させる。
④	社会福祉法人竹育会 特別養護老人ホームぬくもり荘	農村部支援	・ 特別養護老人ホームは 50 床とユニット型 30 床となっており待機者は合わせて 50～60 人。利用額は減額されれば月額 5～6 万円。ユニット型個室で利用料は月額 8 万円前後。人員配置は 2 対 1 を上回る。夜勤者も 2 ユニットで 2 人配置。ショートステイサービスは兼業農家が多いので田植えショートと稲かりショートという、農業の時期に合わせて高齢者を預かる。運転ボランティアの協力で利用者を送迎している。
⑤	つくばみらい市住民ヒアリング	つくばみらい市居住ニーズ把握	・ 旧新住民が多い伊奈地域の高齢者を中心にヒアリング。調査員と同じ退職者友の会に所属していた知人が対象。居住ニーズが低い境遇の住人の中から居住ニーズを探る目的で調査を行った。結果としては経済的には問題が無い生活でも近隣に居住ニーズを抱えた友人についての悩みがあったり、高齢化によって居住ニーズを抱えた住人もいる。また単身者は居住ニーズを抱えているケースが多い。

(4) 調査内容

以下の3点を中心にヒアリングを行った。

- ①調査地域在住の低所得高齢者の特徴・ニーズ
- ②居住支援事業について（事業の背景、実施状況等）
- ③事業実施上の課題・障壁、今後の展開

今回の事例は、低所得者を対象としているということは共通しているものの、地域の実情、事業・活動の背景、実施状況、事業・活動種別、補助金の有無や費用体系、対応ニーズ、提供サービスの内容、などが異なっている。

調査においては、各事業・活動対象の特徴を踏まえ、注力している事項についてより詳細にヒアリングを行っている。

①事業の実施概要・取組みの内容

実施している事業や活動の全体像を把握するため、居住支援の取組みの経緯（法人概要、参入経緯等）、サービスの概要（対象者、コンセプト、内容、利用料等）、制度的な枠組みについて聞いている。

②地域の居住状況

地域の実情について、どのような土地柄なのか、歴史的にどのように街が形成されていったのか、どのような特徴がみられるのかを聞いた。

なお、地域の範囲については、区・市域～町域、団地内まで、サービス提供・活動の範囲によって様々である。

③居住ニーズ

地域の低所得の高齢者や地域住民がどのような住まい方をしていて、どういった居住ニーズがあるかについて聞いた。

⑤居住支援ニーズ

地域の居住ニーズに対して、住まいの確保の支援や、生活を継続するための支援などについて、どのような居住支援のニーズがあるかについて聞いた。

⑥居住支援事業と機能

地域で実際に行っている居住支援事業・活動の実態について、また居住支援の機能としてどのようなものが求められるかについて聞いた。

⑦居住支援の課題

地域で住まいを確保するための課題、生活を継続するための課題、居住支援を行う上での課題などについて聞いた。

3-2 居住支援団体による支援事業

①住宅セーフティネット基盤強化推進事業（居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る活動の支援に関する事業） 国土交通省住宅局安心居住推進課

募集期間：平成23年4月1日～平成24年2月7日

提案者：11者

提案者	設立時期	報告事例
岩手県居住支援協議会	H23/9	
熊本市居住支援協議会設立準備会	H23/7	④
群馬県居住支援協議会	H23/3	
埼玉県住まい安心支援ネットワーク	H23/1	
三重県居住支援協議会	H21/1	
神戸市居住支援協議会	H23/12	
神奈川県居住支援協議会	H22/11	②
鳥取県居住支援協議会準備会	H24年度設立予定	
徳島県居住支援協議会	H23/4	
兵庫県居住支援協議会準備会	H23/11	
一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会	不明	

※不明はホームページでの確認不可

②他、居住支援 実施団体

名称	設立時期	報告事例
愛知県居住支援協議会	H20	
福岡市居住支援協議会	H21/3	③
北海道あんしん賃貸支援事業	H23/2	①
江東区居住支援協議会（東京）	H23/9	

③民間の居住支援活動（ヒアリング済の調査案件）

事業者	事業名・プラン	報告事例
NP0シーズネット	あんしん住まいサッポロ	⑤
埼玉社会福祉士会	住宅ソーシャルワーク事業	⑥
NP0北九州ホームレス支援機構	ホームレス自立支援事業	⑦
A団体	よろず相談	⑧