

「住まいマネジメント」 対象者像と事例

令和4年度老人保健健康増進等事業「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より

2023（令和5）年7月3日
HIT一般社団法人北海道総合研究調査会
理事長 五十嵐 智嘉子

全世代型社会保障構築会議 報告書 (令和4年12月16日)

- I. はじめに
- II. 全世代型社会保障の基本的考え方
- III. 各分野における
 1. 子ども・子育て支援の充実
 2. 働き方に中立的な社会保障制度等の構築
 3. 医療・介護制度の改革
 4. 「地域共生社会」の実現



取り組むべき課題 (一部、抜粋)

②住まいの確保

- 今後、独居高齢者、生活困窮者をはじめとする地域住民が安心して日々の生活を営むことができるよう、入居後の総合的な生活支援も含めて、生活を維持するための基盤となる住まいが確保されるための環境整備が必要
- 住まい政策を社会保障の重要な課題として位置づけ、そのために必要な施策を本格的に展開すべき。その際、年齢層や属性などを考慮した支援対象者の具体的なニーズや、各地域における活用可能な資源等の実態を十分に踏まえつつ、住宅の質の確保や既存の各制度の関係の整理も含めて議論を深めることが必要

○また、各地方自治体において、住まい支援の必要性についての認識を深めていくことが必要

◆ソフト面での支援の強化

複合的な課題を抱えている場合が多く、ハードとしての住宅の提供のみならず、個別の状況に応じて、ICTも活用しつつ、地域とつながる居住環境や見守り・相談支援の提供を合わせて行うことが求められる。

◆住宅の所有者との関係、空き地・空き家の活用

入居者だけでなく、「大家の安心」という視点も含めて、入居後の支援について一体的に支援する必要

また、空き地・空き家の活用や、まちづくりといった観点から、地域の実情に応じた対応を検討する必要

調査研究事業の概要

(モデル地域における調査)

「住まい支援システム」モデル事業のイメージ

参考資料・未定稿

住まいに課題を抱える者(住宅確保要配慮者等)

住まいの相談

市町村

住まい支援センター

※居住支援協議会事務局・居住支援法人中心型、自立相談中心型、自治体(住宅部局、介護保険部局)型、地域における各相談機関同士との連携対応型など様々な実施体制が想定される。

自立相談支援機関
【困窮者】

介護保険部局
(地域包括支援センター等)
【高齢者】

住宅部局

不動産関係団体

居住支援関係団体

住まい連携推進員

連携

住まい支援システム推進会議

※市町村の住宅・福祉部局・居住支援団体で構成(住宅の斡旋対象の柔軟性を高める観点から、都道府県も参加又は設置することが望ましい)、居住支援協議会で代替可

- ・モデル事業の実施機関、実施方針決定、事業の評価
- ・既存の各種支援サービスや社会支援資源の把握・評価
- ・斡旋する住宅の確保(必要に応じて整備計画の策定)
- ・居住支援体制の構築
- ・住宅確保や居住支援サービスの推進方針の検討
- ・その他全体の総合調整、対応策検討等

(*)以外の者は、適切な支援へとつなげる。

・経済的に困窮している者 又は (*)
・現に経済的には困窮していないが、社会的孤立の状態にある者

共通のアセスメントシートにより、相談者の状況やニーズを踏まえアセスメント、プラン案作成
※社会的孤立の状態にある者へのプラン案には居住継続支援の内容(地域とのつながり)を必ず盛り込む。

「住まい調整会議」でプラン案の適切性を判断(他の会議体で代替可)

本人の同意を得て、「住まい支援プラン」を決定(他のプランで代替可)

センターの3つの機能

- ① 住まいの相談支援
- ② プランの策定・フォローアップ
- ③ 社会資源の開拓

都道府県(・市町村)

住宅セーフティネット制度

※住宅SN法との連携についても検討が必要

※モデル事業では家賃支援、住宅の斡旋、居住支援の全メニューを提供できなくとも可
※プラン作成・支援にあたっては関係機関と適宜連携する

家賃支援

- ・住居確保給付金
- ・生活保護(住宅扶助)
- ・家賃低廉化(公営住宅、SN専用住宅)

住宅の斡旋

公的賃貸住宅

- ・公営住宅
- ・UR住宅、公社住宅等

民間賃貸住宅

- ・セーフティネット登録住宅

改修費用は補助(補助事業等)

居住支援(対象者・支援内容は要精査) ※地域支援事業等も活用可

入居支援

- ・低廉な家賃の物件情報の収集・提供
- ・不動産事業者等の情報収集
- ・不動産業者等への同行支援
- ・居住支援法人の入居支援のフォロー等

居住継続支援

- ・訪問等による居宅における見守り支援
- ・地域とのつながり促進支援(※)等

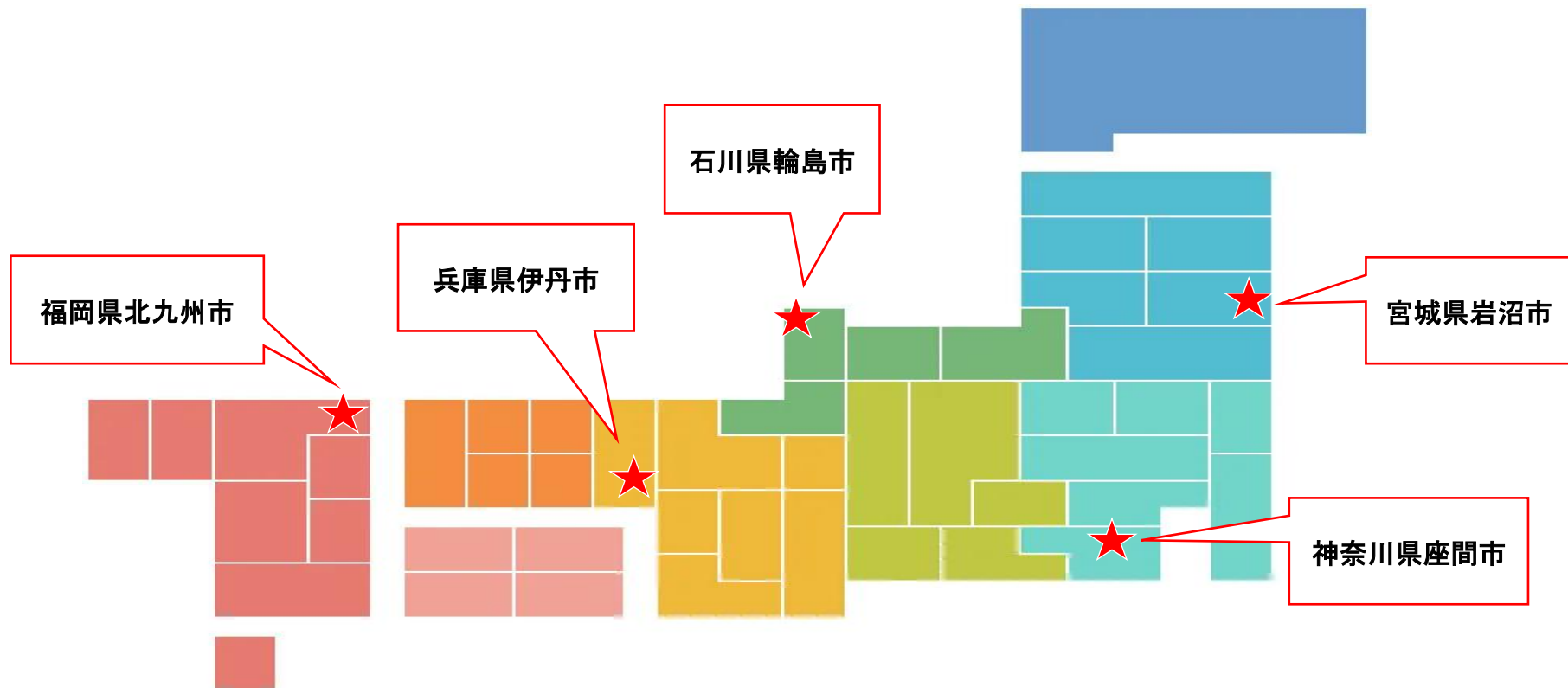
その他

- ・家賃債務保証(P)
- ・残置物処理(P)

※既存の補助事業で補助可能

(※)見守りや居場所といった地域とのつながりになる各種インフォーマルサービス等の社会資源との接続も含む。

モデル事業実施地域



大都市部

地方部・地方都市部

モデル地域

①北九州市

②座間市

③伊丹市

④岩沼市

⑤輪島市

ニーズが顕在化

- ・ 住まい確保方策の検討
- ・ システム構築の課題

ニーズの
顕在度と
検討課題

ニーズが潜在化

- ・ 「住まい」課題の明確化
- ・ 対応する体制整備の課題

参考－モデル自治体の概要

	北九州市	座間市	伊丹市	岩沼市	輪島市	全国平均
人口	936,586 人	131,709 人	202,978 人	43,878 人	24,904 人	
65 歳以上人口 (高齢化率)	291,754 人 (31.2%)	34,159 人 (25.9%)	52,006 人 (25.6%)	11,869 人 (27.1%)	11,458 人 (46.0%)	(28.6%)
世帯数 (一般世帯)	435,364 世帯	60,153 世帯	82,384 世帯	17,223 世帯	10,172 世帯	
65 歳以上のいる世帯 (率)	183,555 世帯 (42.2%)	22,138 世帯 (38.8%)	33,500 世帯 (40.7%)	7,359 世帯 (42.7%)	7,095 世帯 (69.8%)	(40.7%)
うち単身高齢・ 夫婦のみ世帯 (率)	120,228 世帯 (65.5%)	13,399 世帯 (60.5%)	21,141 世帯 (63.1%)	3,447 世帯 (46.8%)	4,175 世帯 (58.8%)	(59.9%)
夫婦のみ世帯	54,870 世帯	6,764 世帯	10,569 世帯	1,916 世帯	2,021 世帯	
単身世帯	65,358 世帯	6,635 世帯	10,572 世帯	1,531 世帯	2,154 世帯	
住宅戸数	501,800 戸	63,570 戸	89,770 戸	18,950 戸	13,280 戸	
空き家数 (率)	79,300 戸 (15.8%)	7,190 戸 (11.3%)	9,460 戸 (10.5%)	2,010 戸 (10.6%)	3,120 戸 (23.5%)	(13.6%)
居住世帯あり戸数	420,200 戸	56,160 戸	79,650 戸	16,910 戸	9,980 戸	
持ち家数 (率)	232,500 戸 (55.3%)	35,060 戸 (62.4%)	46,970 戸 (59.0%)	10,470 戸 (61.9%)	8,820 戸 (88.4%)	(61.2%)

出典：○人口：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（令和 4 年 1 月 1 日）」

○世帯数：総務省「令和 2 年国勢調査」

○住宅戸数：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

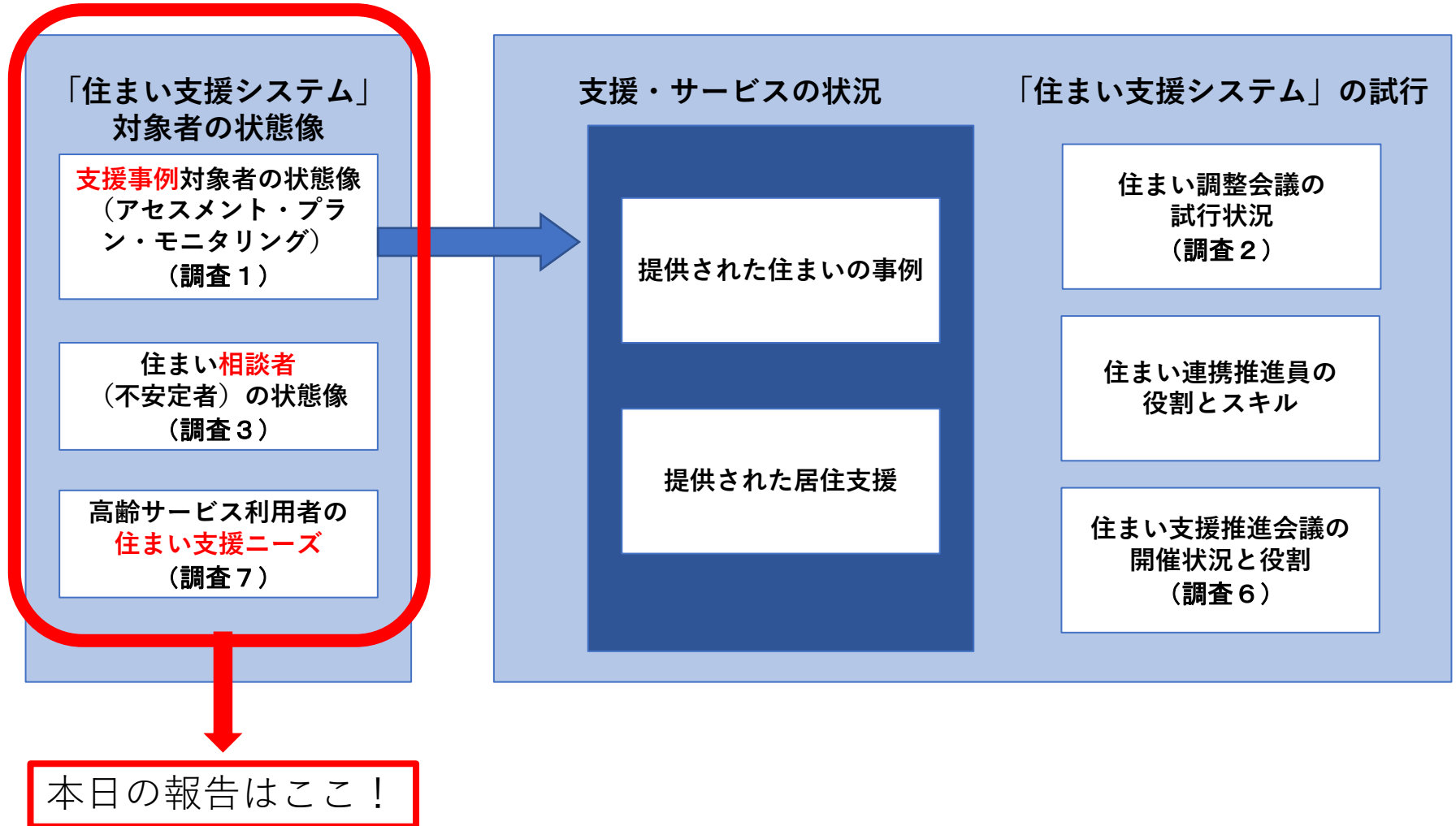
モデル事業実施体制→今後のパターン検討へ

自治体	「住まい支援センター」 実施主体（みなし）	主な連携部署・団体
北九州市	居住支援法人	各区「いのちネット」（生活困窮自立支援） ※H17 から「いのちをつなぐネットワーク事業」を開始 北九州市地域福祉部地域福祉推進課 北九州市住宅部住宅計画課
座間市	居住支援法人 ＋自立サポート（生活困窮）	座間市福祉部福祉事務所、生活援護課、都市計画課 （公財）かながわ住まいまちづくり協会 （社福）足跡の会 ほか「チーム座間」メンバー
伊丹市	直営（自立相談課、住宅政策課） 重層的支援体制整備移行準備事業との連動で実施	
岩沼市	（公財）青年海外協力協会（JOCA）東北	岩沼市福祉課、社会福祉協議会
輪島市	（社福）佛子園	輪島市企画課、福祉課、地域包括支援センター

調査研究の全体像

調査研究の目的: モデル地域における「住まい支援システム」の試行を通じて、住まい支援システム構築の課題を整理する。

調査期間: 令和4年11月～令和5年2月

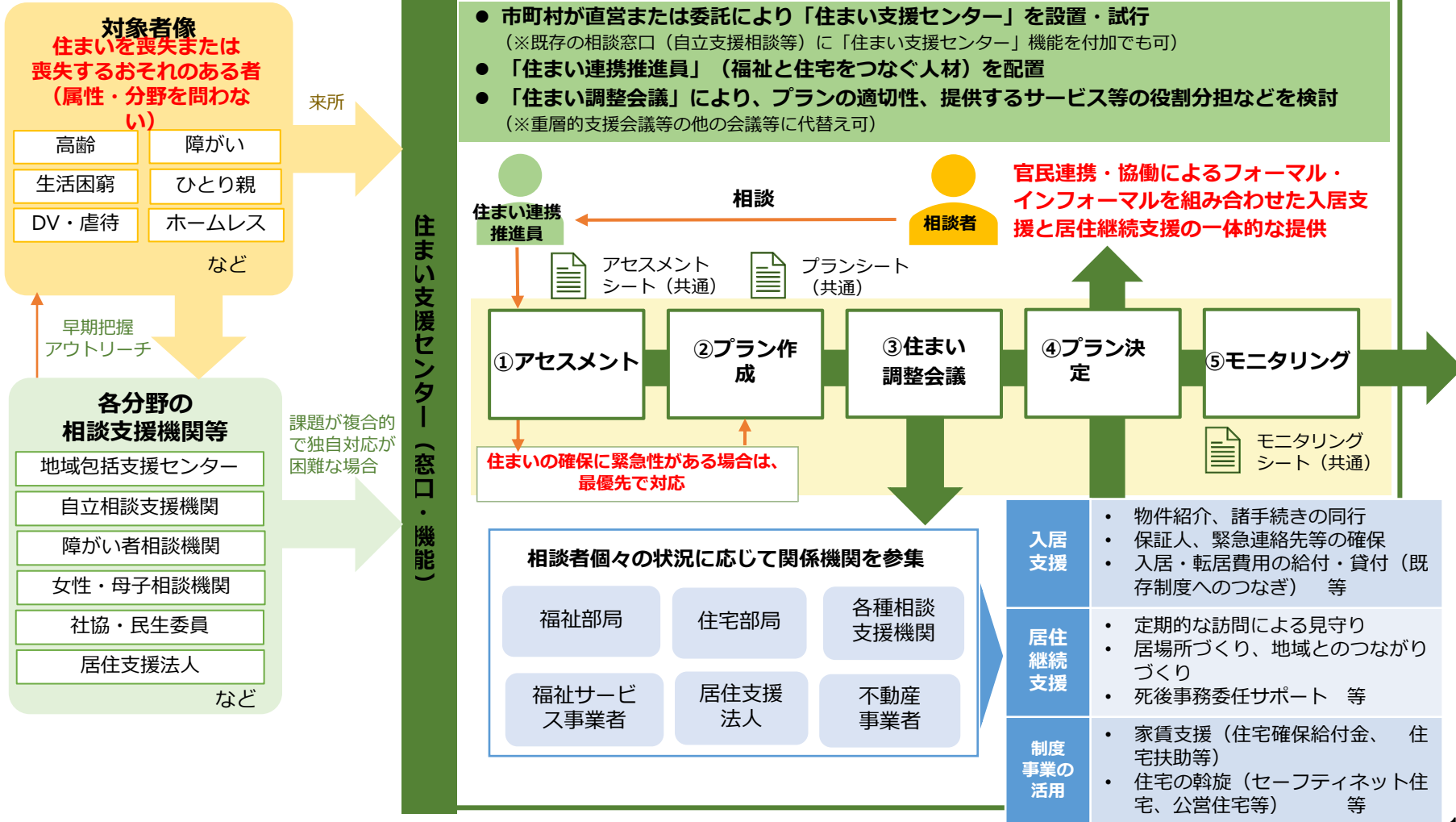


調査研究報告書はこちらから: [houkokusho_sumai_r4rouken0516.pdf](https://hit-north.or.jp/houkokusho_sumai_r4rouken0516.pdf) (hit-north.or.jp)

「住まい支援」の流れ（イメージ図）

住まい支援システム推進会議

- 行政の福祉部局・住宅部局と民間の福祉サービス事業者・不動産事業者等で構成する会議体（※既存の居住支援協議会等の他の会議体に代替可）
- 「①「住まい支援システム」運用にあたっての連携のあり方」、「②サービス・社会資源の開発」、「③住宅確保方策（民賃住宅の開拓、空き家活用、施設整備など）」等の検討



安心して暮らせる「地域とつながりのある住まい」を確保

調查結果

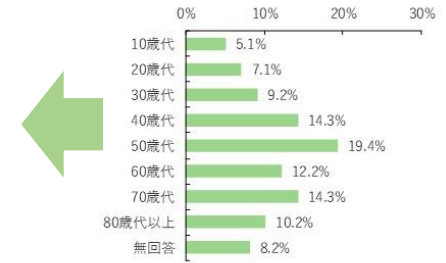
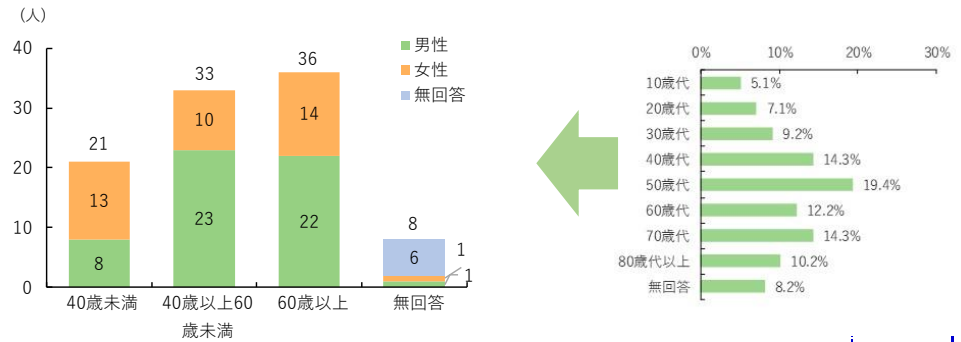
1) 支援事例調査：多分野において「住まい」の相談を含む支援実施の事例（N=98）

調査方法：各モデル地域において、高齢者、障がい者、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」を含む事例を抽出し、共通のアセスメントシートを使って相談内容、専門家としての見立て等を整理、また、実施した支援をプランシートに、その後の状態をモニタリングシートで把握した。

※アセスメントシート・プランシート・モニタリングシートは、HITから共通様式として提供。

(1) 年齢・性別

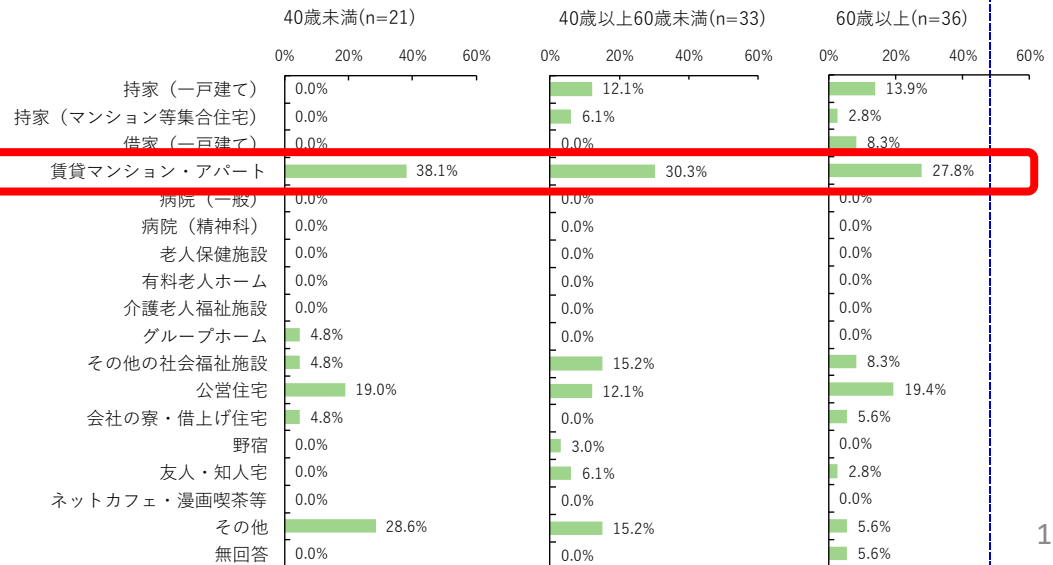
○年代としては、「40歳以上60歳未満」と「60歳以上」の2つの山。



(2) 現在の住まい

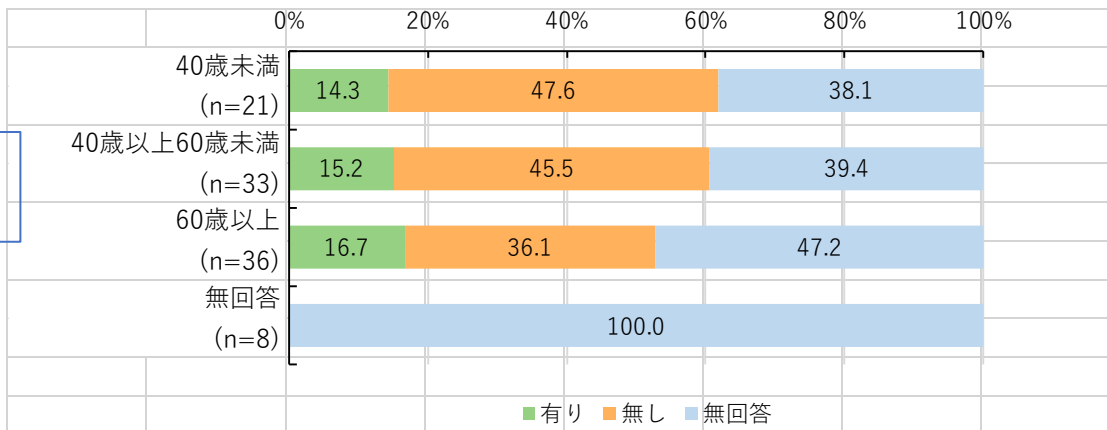
○現在の住まいは、「賃貸」が最も多く、「公営住宅等」と続く。（40歳から60歳は社会福祉施設）

○40歳未満の「その他」は、親族が経営している賃貸住宅や持ち家、車中、寮など。



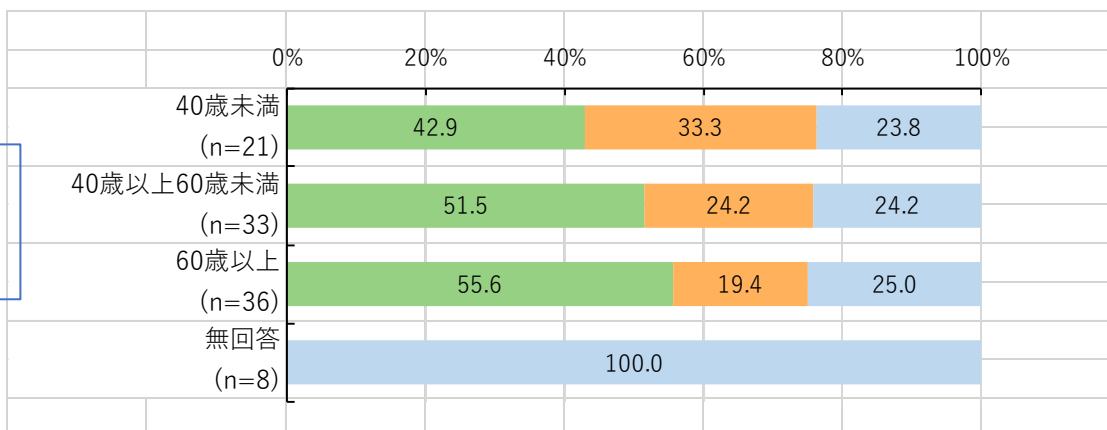
(3) 賃貸契約保証人の有無

○賃貸契約保証人は、「なし」が、約36%から48%。



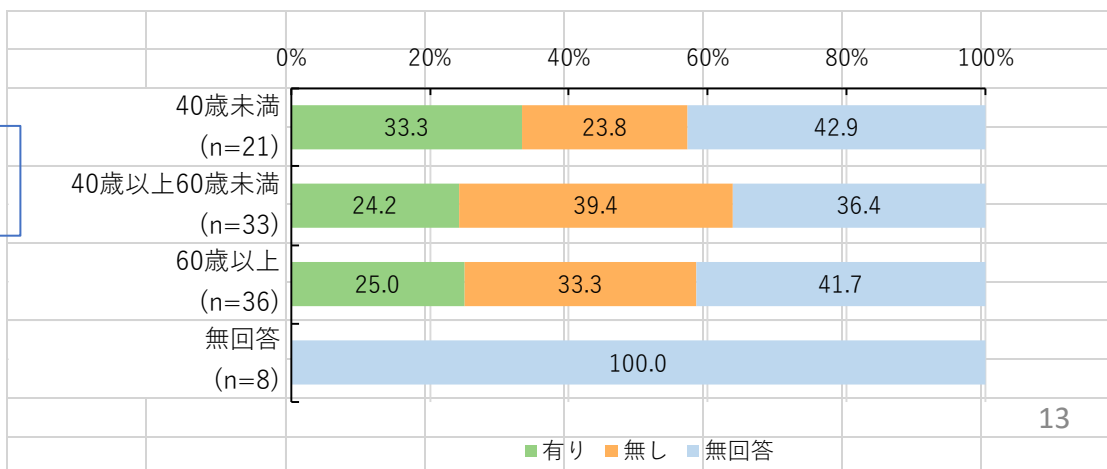
(4) 緊急連絡先の有無

○緊急連絡先は、「なし」が、約20%から33%。



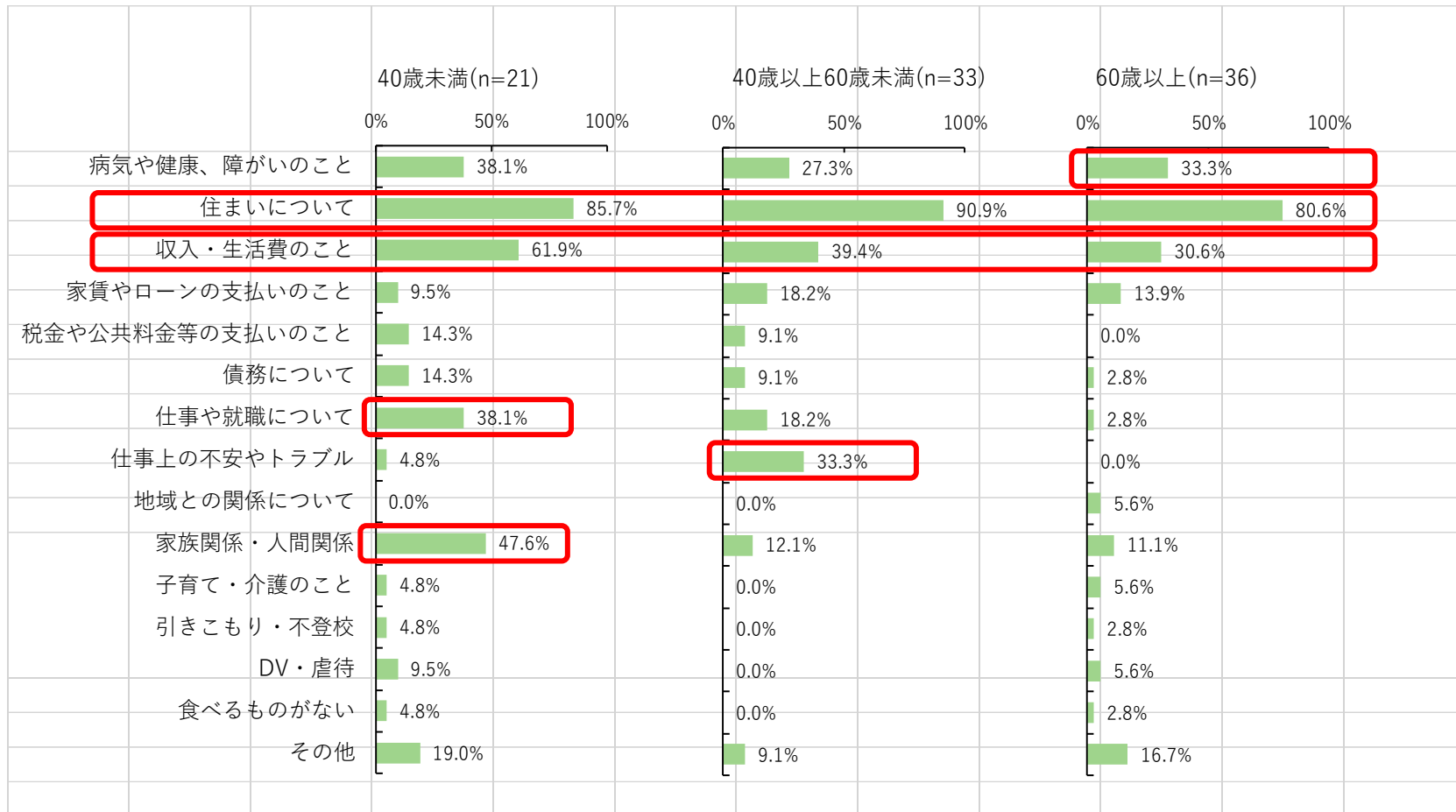
(5) 身元保証人の有無

○身元保証人は、「なし」が、約24%から39%。



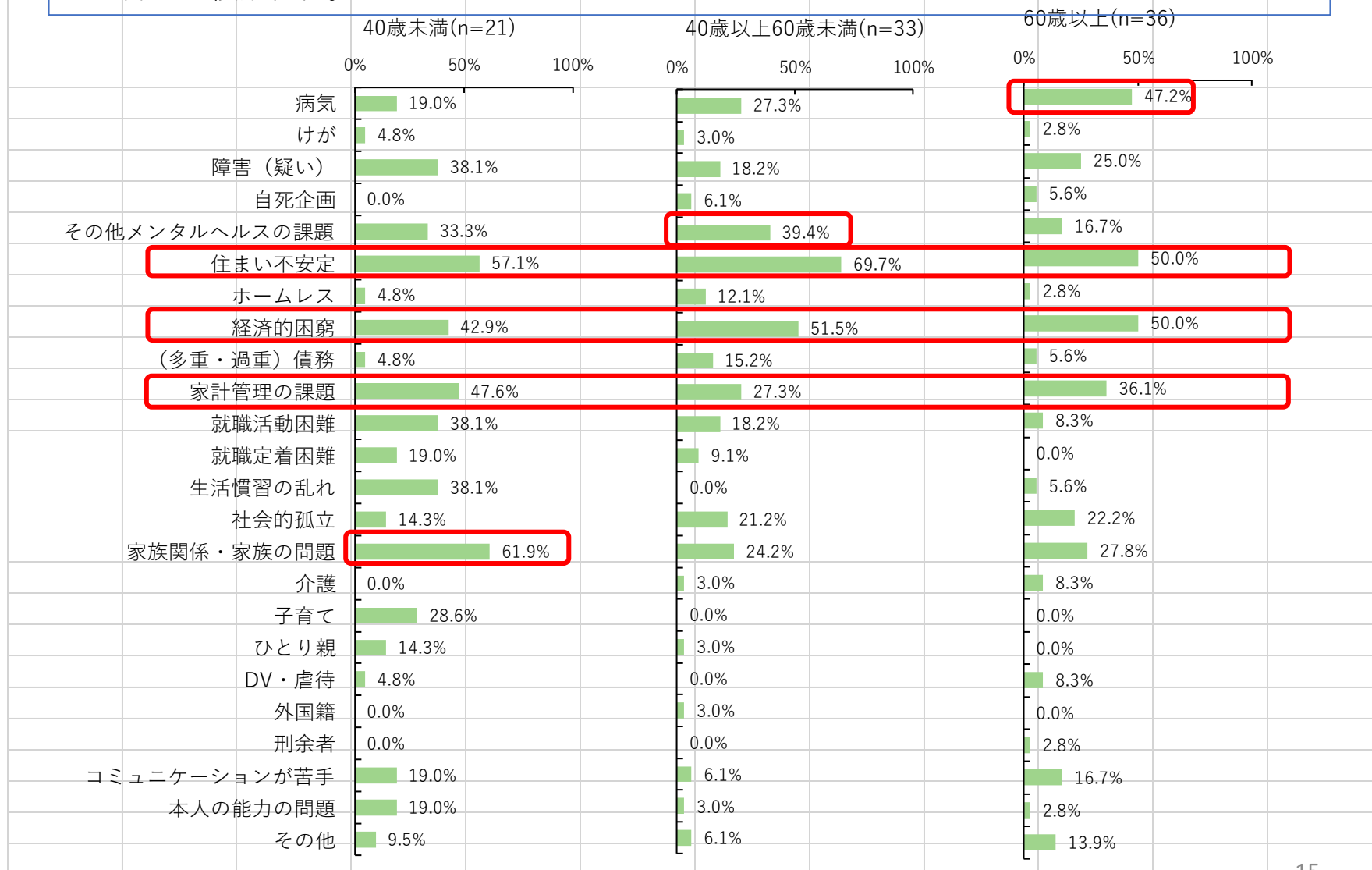
(6)生活上の困りごと

○各年代共通して比較的高いのは、「住まい」「収入・生活費」。また、60歳以上は「病気や健康・障がい」、40歳から60歳は「仕事上の不安やトラブル」、40歳未満は「家族関係・人間関係」「仕事や就職」が比較的高い。



(7) 支援者の見立て

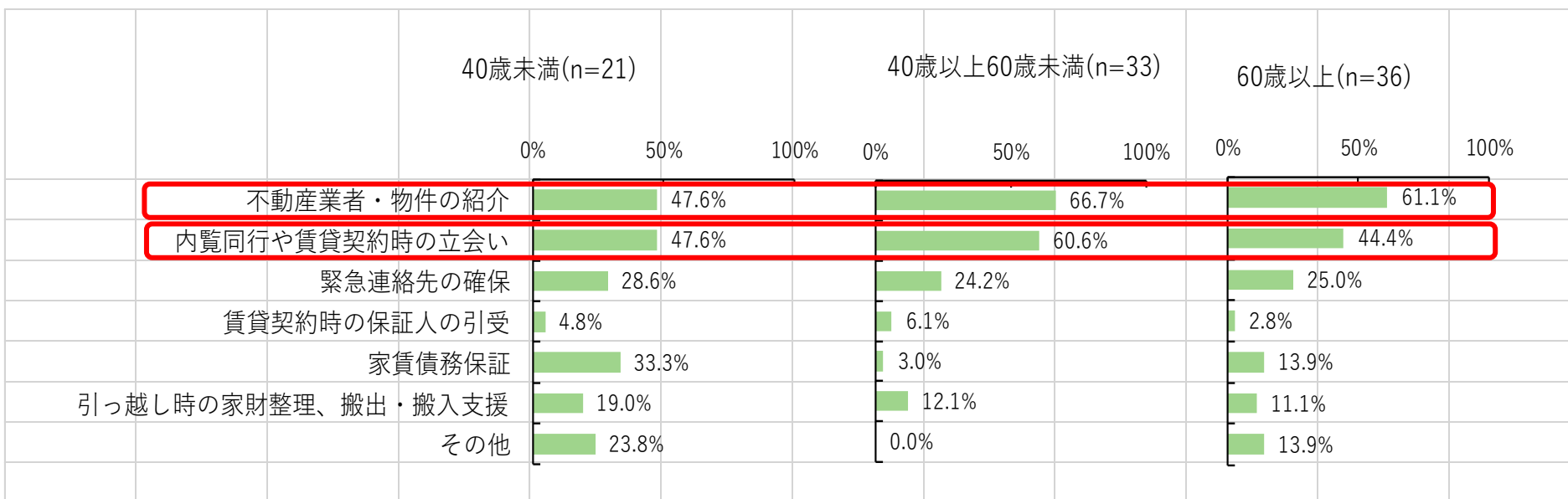
○各年代共通して比較的高いのは、「住まい不安定」「経済的困窮」「家計管理」。60歳以上は「病気」、40歳から60歳は「メンタルヘルス」、40歳未満は「家族関係」「仕事や就職」のほか課題が複数存在。



(8) 支援プラン

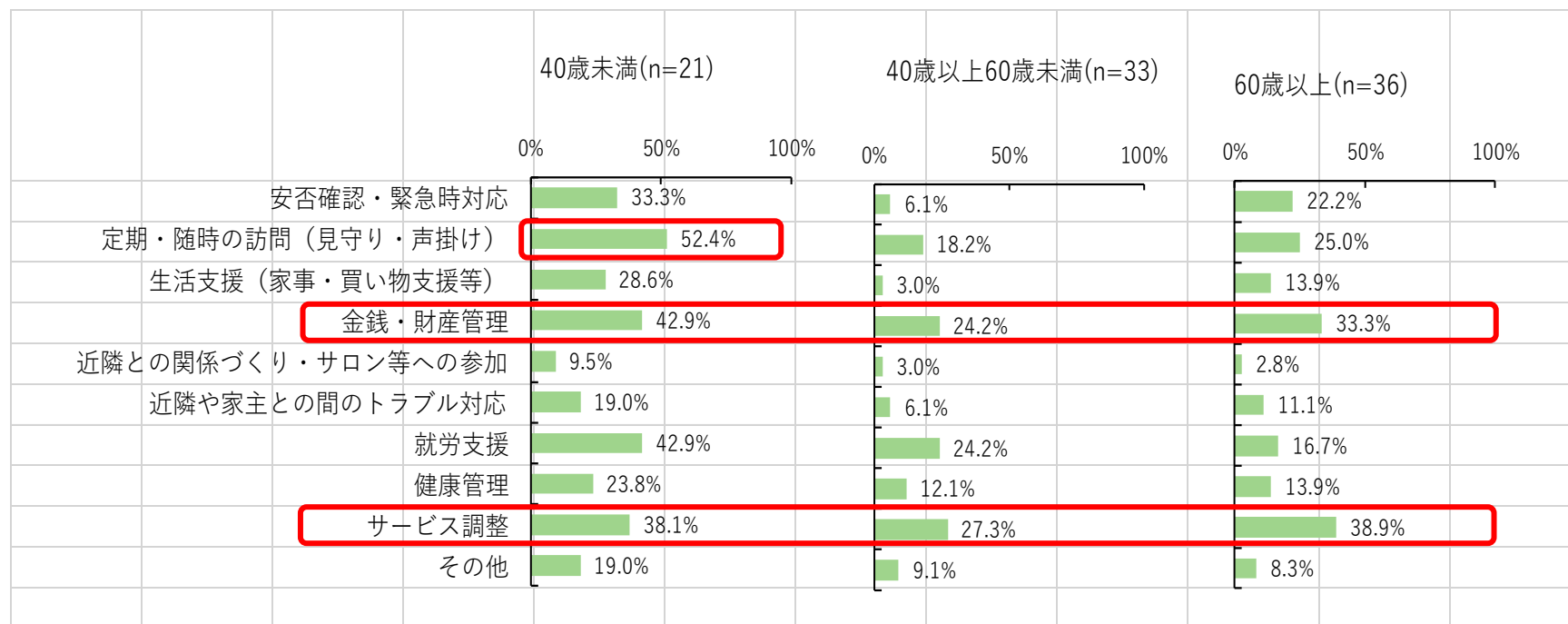
① 入居支援

- 各年代共通して比較的高いのは、「不動産業者・物件の紹介」「内覧同行や賃貸契約時の立会い」。また、「緊急連絡先の確保」は、共通して25%前後。
○40歳未満は「家賃債務保証」「引越しの支援」も比較的高い。



②居住継続支援

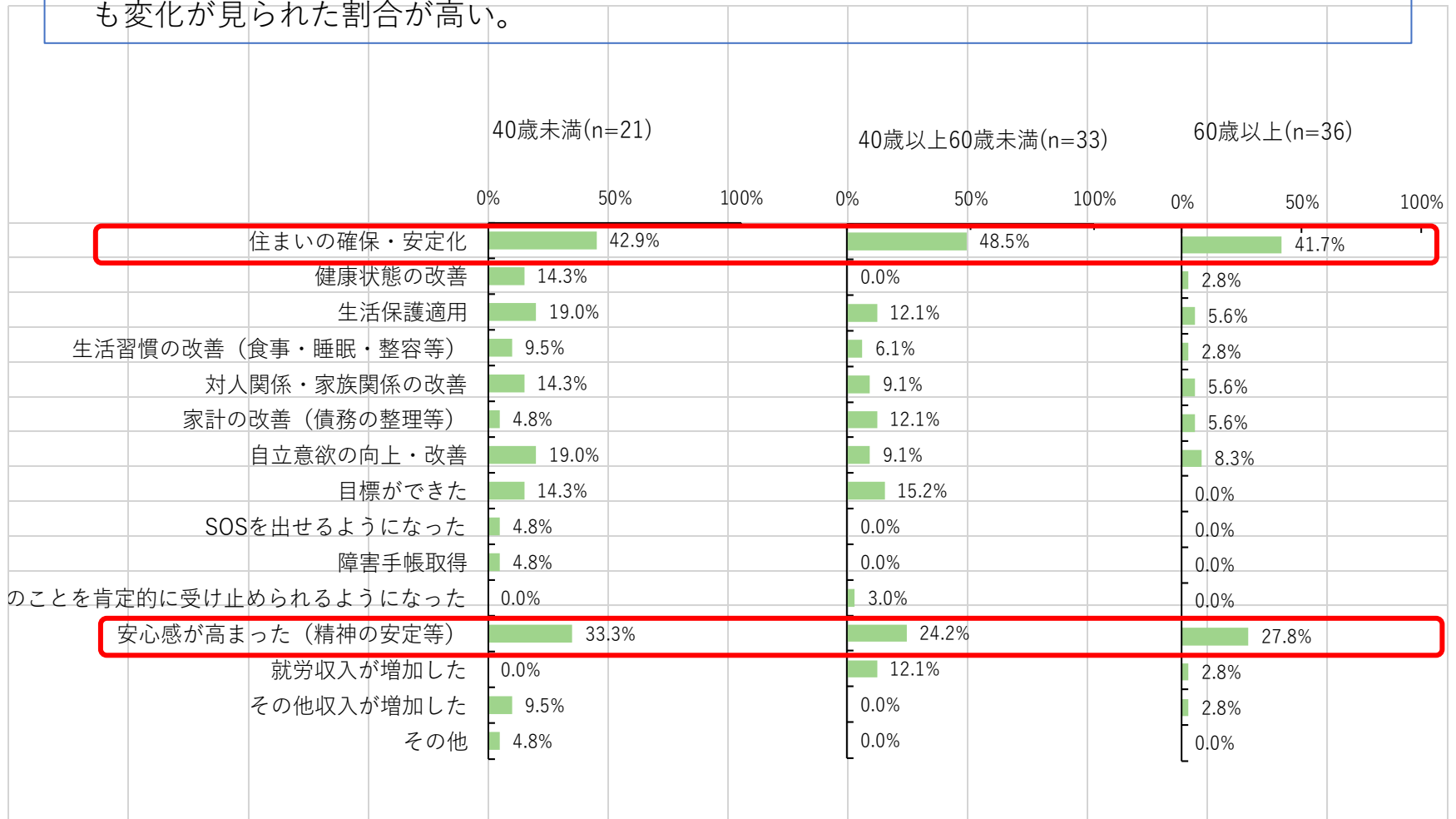
- 各年代共通して比較的高いのは、「サービス調整」が28%から39%、「金銭管理」が25%から43%。
- 40歳未満で「定時・随時訪問」の割合が高い。また、「就労支援」「安否確認・緊急時対応」「生活支援（家事・買い物）」など多くの項目で他の世代よりも高い。



(9) 見られた変化(モニタリング)

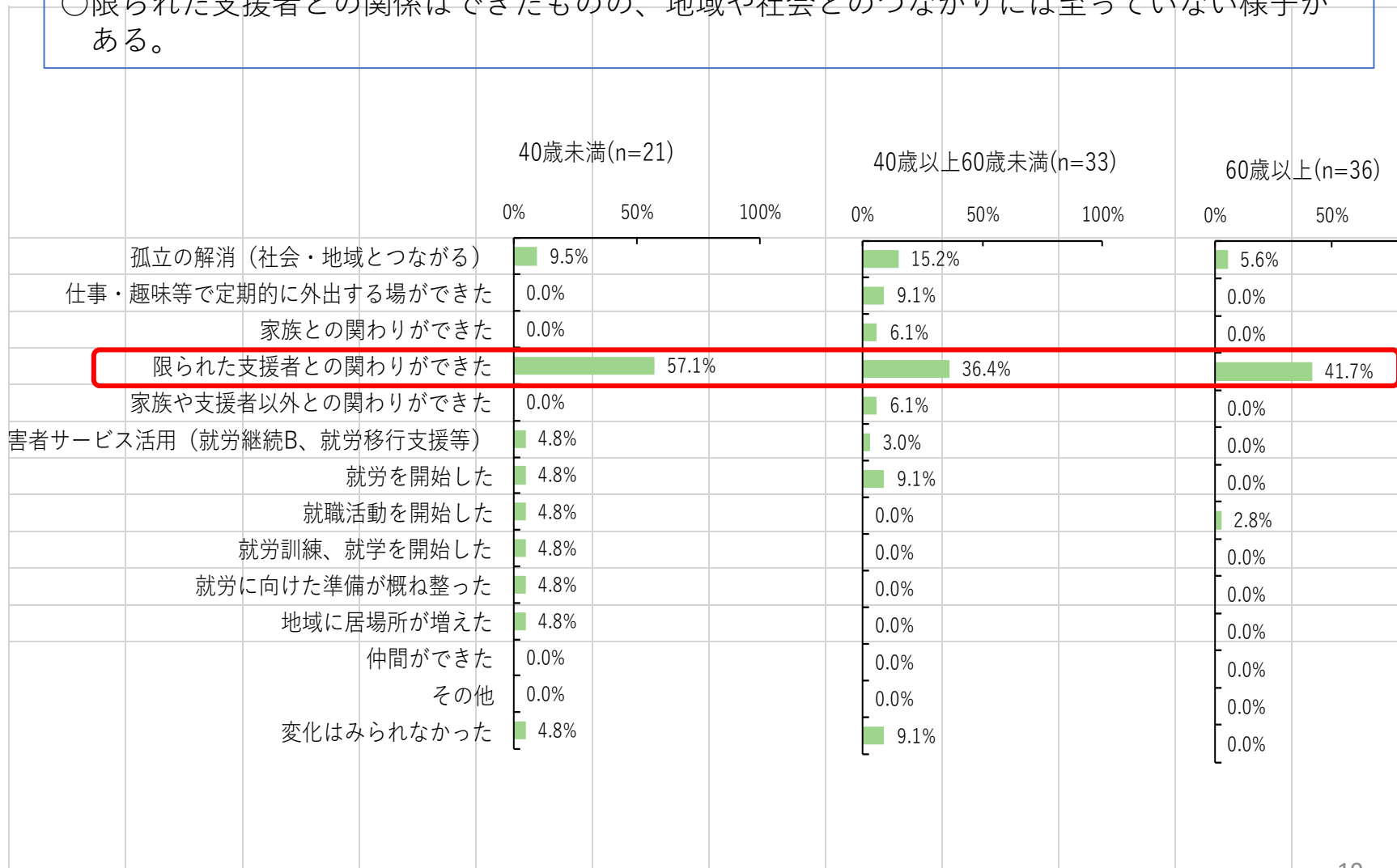
①生活面

- 各年代共通して比較的高いのは、「住まいの確保・安定」、「安心感が高まった」。
- 40歳未満で「自立意欲の向上・改善」「生活保護適用」のほか、多くの項目で他の世代よりも変化が見られた割合が高い。



②社会面

- 各年代共通して比較的高いのは、「限られた支援者との関りができた」。
- 限られた支援者との関係はできたものの、地域や社会とのつながりには至っていない様子がある。



参考一モデル地域における支援事例に対する「見立て」と「支援内容」の例

○若年層において、生活上の課題が多様。しかし、入居後の継続支援が必ずしも提供されていない。

No.	性別	年代	住まい不安定	ホームレス	病気	けが	障害(疑い)	自死企画	その他のメンタルへの課題	経済的困窮	(多量・過重)債務	家計管理の課題	就職活動困難	就労定着困難	生活慣習の乱れ	社会的孤立	家族関係・家族の問題	介護	子育て	ひとり親	DV・虐待	外国籍	刑余者	コミュニケーションが苦手	本人の能力の課題
1	女	10代	●							●			●		●		●		●	●					
2	女	20代	●							●									●	●	●				
3	男	40代	●	●					●	●	●	●	●												
4	女	40代	●						●							●	●								
5	女	50代	●		●	●	●										●								
6	女	50代	●						●																●
7	女	70代	●		●		●		●							●								●	
8	女	70代	●	●				●	●			●				●					●				
9	女	70代	●					●	●			●													
10	男	80代	●					●	●			●				●					●				
合計			10	2	2	1	2	1	4	6	1	2	2	0	1	4	3	0	2	2	3	0	0	1	1

No.	性別	年代	入居支援							居住継続支援										死後対応					
			不動産業者・物件の紹介	内覧同行や賃貸借契約時の立会い	緊急連絡先の確保	賃貸借契約時の保証人の引受	家賃債務保証	引っ越し時の家財整理、搬入搬出支援	その他	安否確認・緊急時対応	定期・随時の訪問(見守り・声掛け)	生活支援(家事・買い物支援等)	金銭・財産管理	近隣との関係づくり・サロン等への参加	近隣や家主との間のトラブル対応	就労支援	健康管理	サービス	その他						
1	女	10代							●																
2	女	20代							●																
3	男	40代	●	●																					
4	女	40代	●	●					●																
5	女	50代	●	●					●				●												
6	女	50代	●	●					●					●						●	●				
7	女	70代	●	●					●																
8	女	70代	●	●			●						●	●			●								
9	女	70代	●														●								
10	男	80代	●						●												●				
合計			8	6	0	1	0	3	4	1	2	1	2	0	0	1	1	1	0	0	1	1	1	0	0

地域の弱点がみえてくる

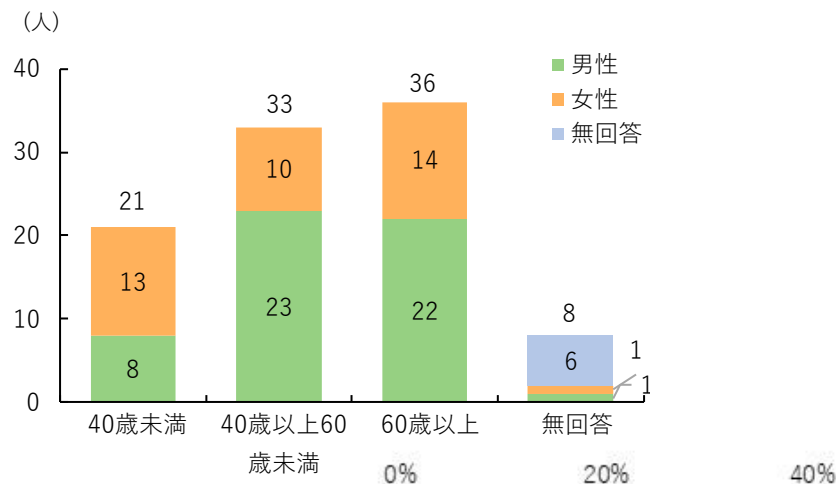
2) 住まい相談者の調査：住まい支援を行う団体への相談内容調査（N=436）

調査方法：北九州市と座間市において、居住支援法人が令和4年4月から12月に受けたすべての住まい相談のうち、状況を聞き取っていた相談について状態像を把握した。

※「住まい不安定者の状態把握項目」は、HITから共通様式として提供。

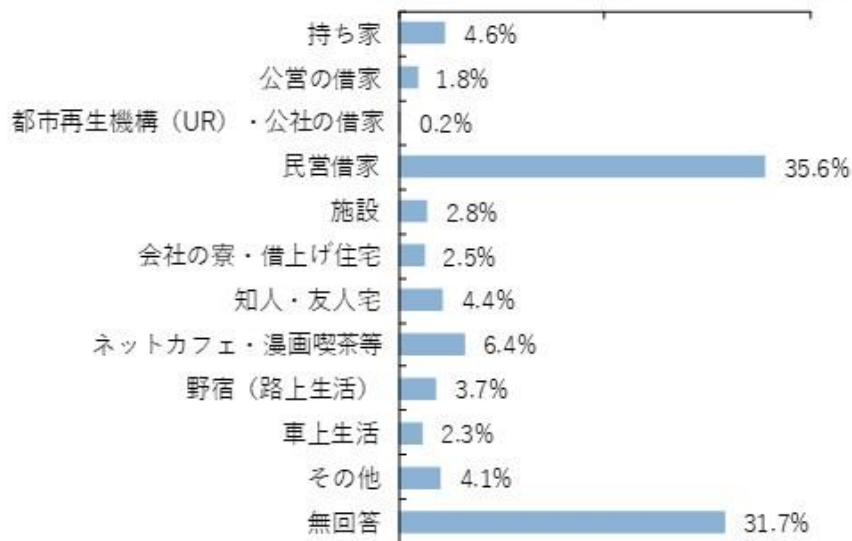
(1) 年齢・性別

○年代は、「40歳から60歳未満」と「60歳以上」の2つの山。



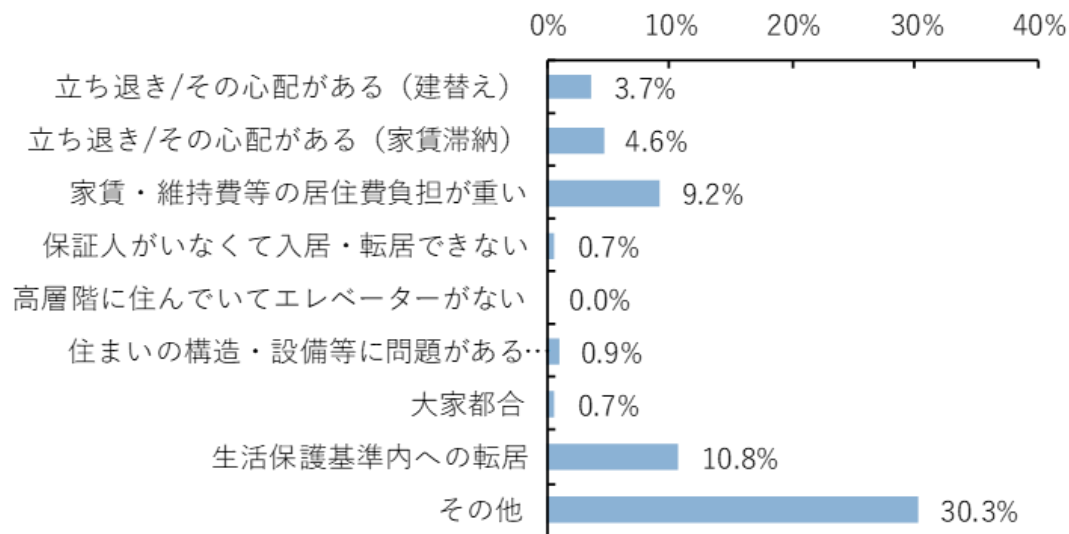
(2) 現在の住まい

○現在の住まいは、「民間借家」が36%。



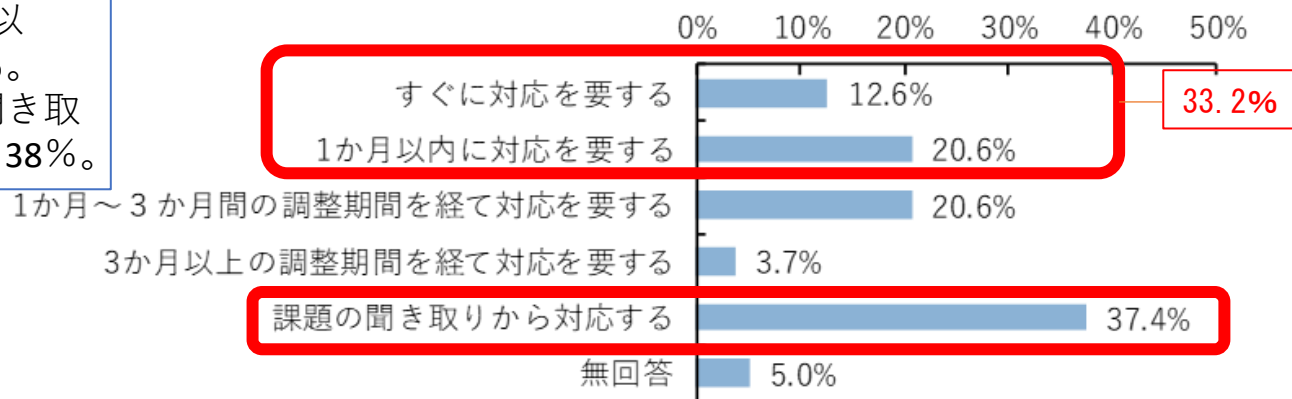
(3)住まいの課題

○住まいの課題は、「生活保護基準内への転居」が**11%**、「居住費負担」が**10%**。



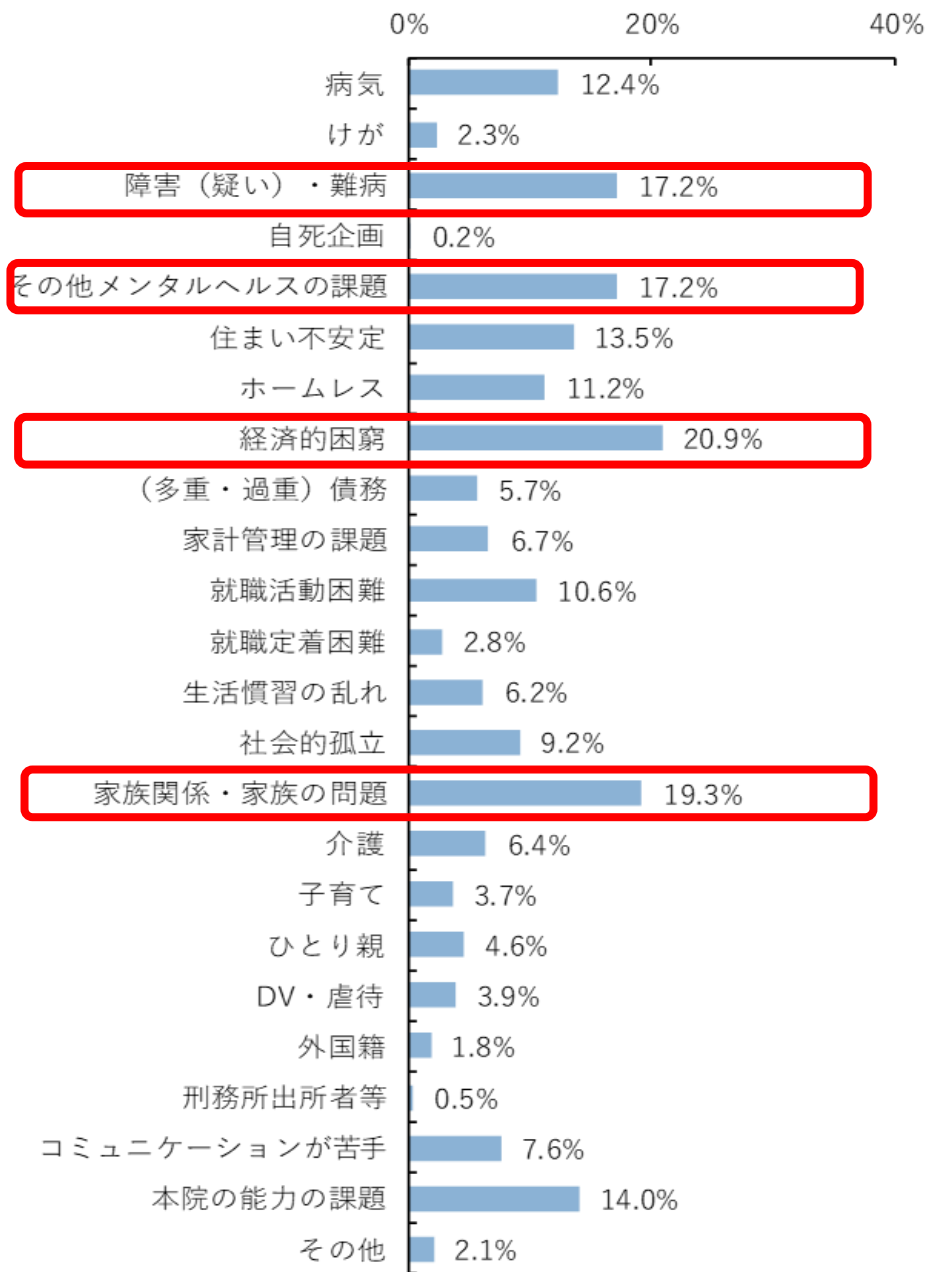
(4)住まい課題の緊急度

○住まい課題の緊急度は「すぐに」「1ヵ月以内」の合計が**33%**。
○一方、「課題の聞き取りをしてから」も**38%**。



(5) 生活上の課題

○生活上の課題は「経済的困窮」「家族関係・家族の問題」「メンタルヘルス」「障害（疑い）・病気」。

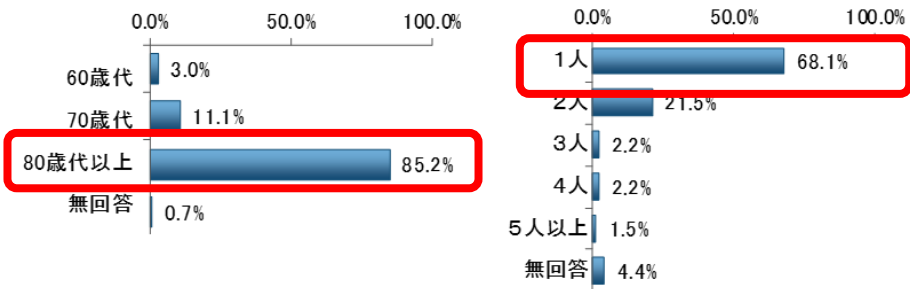


3) 高齢者サービス利用者の住まい支援ニーズ：高齢者デイ、配食サービスを利用している高齢者への聞き取り調査 (N=135)

調査方法：輪島市において、高齢者デイまたは配食サービスを利用している高齢者に対して、住まいに関する課題をヒアリングを行った。調査は、高齢者デイ、または配食サービスの職員である。
 ※「住まヒアリングシート」は、HITから共通様式として提供。

(1) 年代と同居人数

○80代以上が85%、一人暮らしが68%。



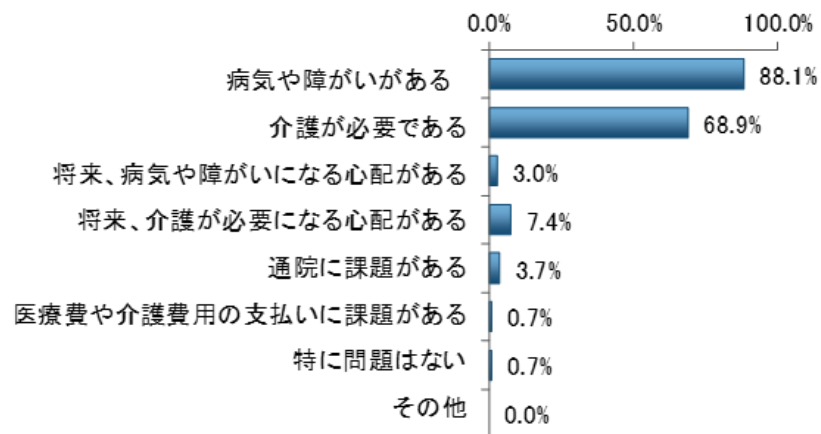
(2) 現在の住まい

○市街地の居住者は市街地以外の居住者に比べて、公営住宅の割合が高い。
 ○市街地以外では、一戸建てが87%。

	合計	市営住宅・ 県営住宅	一戸建て (持家)	有料老人 ホーム・サ 高住	その他	無回答
合計	135	13	116	1	1	4
	100.0	9.6	85.9	0.7	0.7	3.0
市街地	43	6	36	0	1	0
	100.0	14.0	83.7	0.0	2.3	0.0
市街地以外	92	7	80	1	0	4
	100.0	7.6	87.0	1.1	0.0	4.3

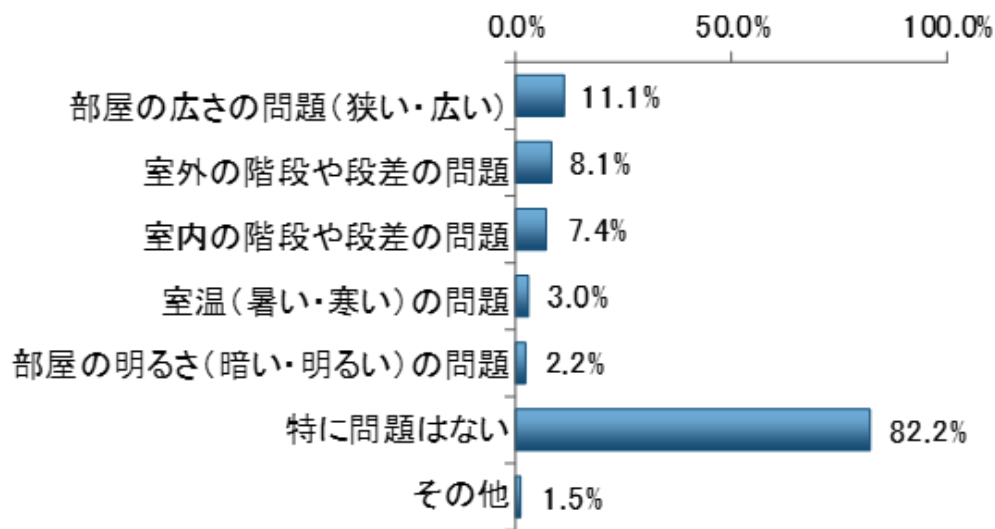
(3)心身の状況

○「病気や障がある」が88%、「介護が必要」が69%。



(4)住まいへの課題感

○何らかの問題を感じている人が2割近く。

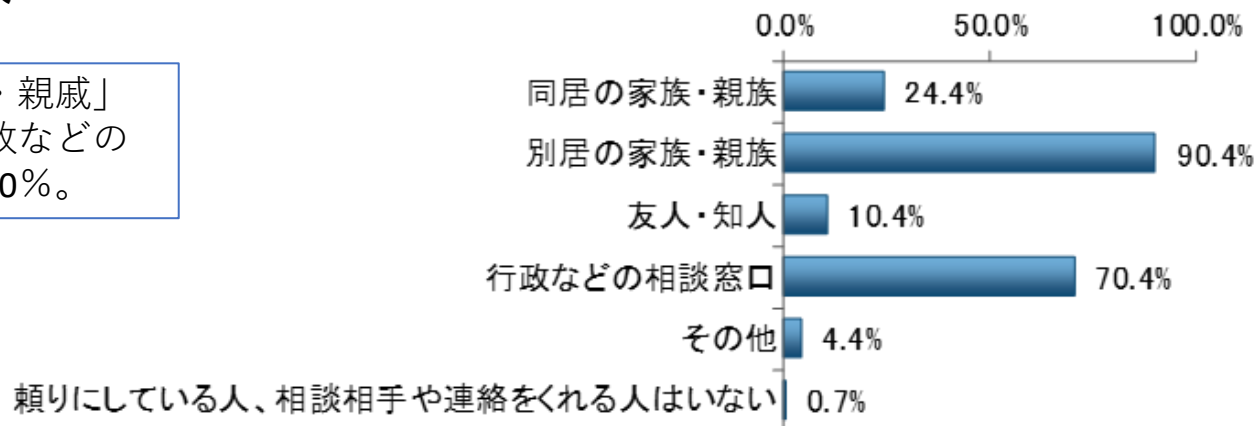


<具体的な住まいの困りごと（本人が課題と感じていない人も含む）>

- 築100年以上、70年以上、50年以上で、隙間風が入り寒い。
 - 2階があるが使っていない。
 - 冬になると水回りが悪くなる。
 - 風呂場にはシャワーしかない。
- など

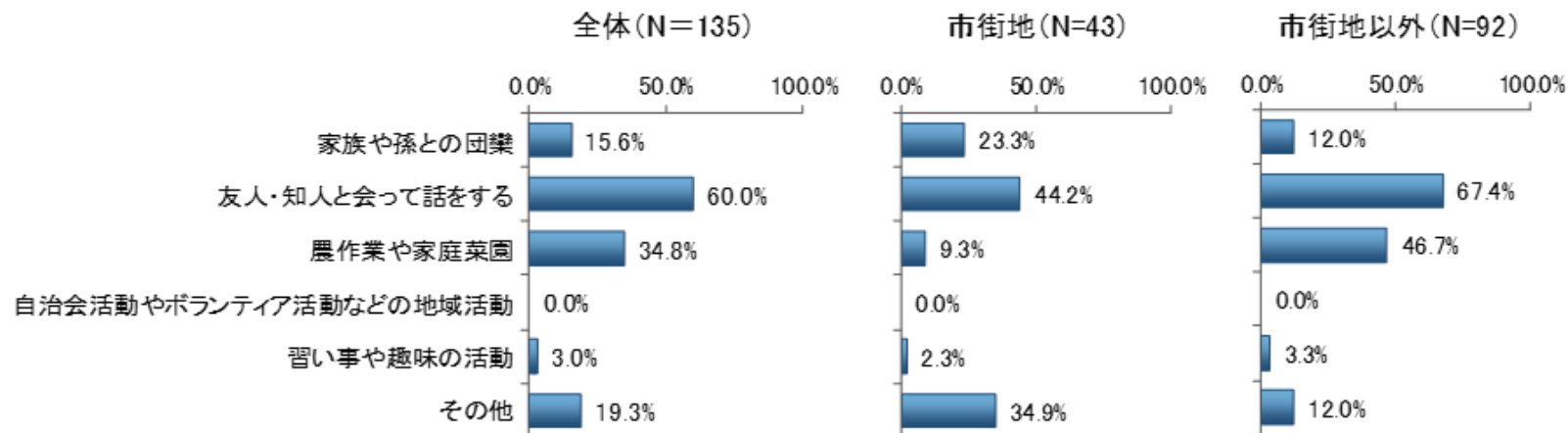
(5) 頼りにしている人

○「別居の家族・親戚」が90%、「行政などの相談窓口」が70%。



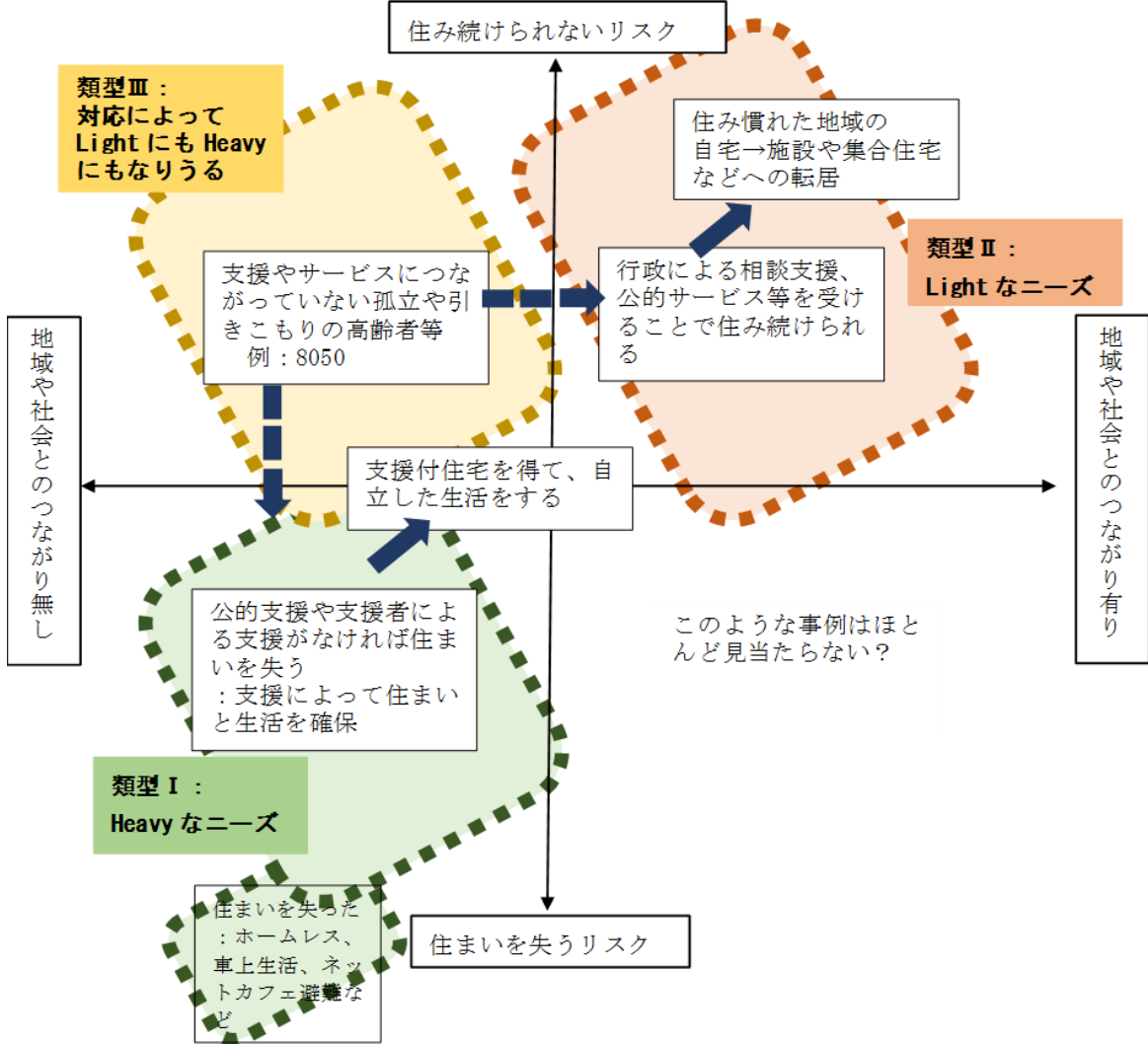
(6) 生活上の楽しみ

○「友人・知人と会って話をする」ほか、市街地以外の居住者は「農作業や家庭菜園」が48%。



住まい不安定者の類型化（案）

「住まい不安定者」を、「居住の軸」と「地域や社会とのつながりの軸」で整理
 「住まいを失うリスク」が高く、「地域や社会とのつながりが薄い」（第3象限）は、住まい課題が重い（ヘビーなニーズ）と言える。第1象限は「ライトなニーズ」、第2象限は「対応によってライトにもヘビーにもなるニーズ」と整理。



住まい不安定者の具体事例

類型Ⅰ（ヘビーなニーズ）：相談時の訴え・状況

分類	相談者の訴え・状況
高齢者	<p>○80代女性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自宅が古く、倒壊寸前。危険なため転居したいが、転居費用もなく、転居先も見つけれない。 <p>(経済面) 基礎年金のみ。親族からの仕送りもなくなる可能性がある。</p> <p>(健康面) 病気あり、治療費がかさむ。</p>
	<p>○80代夫婦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅に住んでいるが、7ヵ月間家賃滞納し、退去を迫られている。妻は占いを信じ、家計管理できず、夫は要介護状態、息子は精神疾患で入院中。 <p>(経済面) 年金はあるが、金銭管理ができない。</p>
生活困窮	<p>○30代男性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無料宿泊所を転々とし、仕事なく、現在、シェアハウスに居住しているが、退去を求められている。 <p>(精神面) 病歴、障がい認定なし。コミュニケーションに難あり。</p>
	<p>○40代男性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・7年間、住み込みで勤めた職場がなくなり、退職。現在、知人宅に泊めてもらったり、野宿したり。 <p>(健康面) 働く意欲はある</p> <p>(経済面) 債務が300万円くらい</p>
女性・母子	<p>○10代後半女性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出産間近（妊娠9ヵ月）、母親と弟の3人暮らし。父親となる男性との縁はきった。母との関係悪く、検診費用、出産費用をだしてもらえない。 <p>(経済面) 高校生であったため就労の経験なし</p> <p>(家族関係) 母との関係悪く、同居したくない</p>

類型Ⅱ（ライトなニーズ）：相談時の訴え・状況

分類	相談者の訴え・状況
高齢者	<p>○60代男性</p> <ul style="list-style-type: none">・兄夫婦と同居。お互いにはほぼ干渉せず生活していた。体調不良で入院、退院しても介助が必要で自宅に戻っても生活できない。 <p>(経済面) 貯蓄と年金あり (精神面) かつて土業として仕事をし、兄の世話になることに抵抗感あり</p> <p>○80代夫婦</p> <ul style="list-style-type: none">・社宅の住み込み管理人だった。契約打ち切りとなって公営住宅に転居。夫が要介護になり、家賃が払えない状況になった。 <p>(経済面) 無収入 (社会面) 公営住宅や近隣に知り合いがいない。</p>
生活困窮	<p>○50代男性</p> <ul style="list-style-type: none">・両親と持ち家に同居。両親は無年金。住まいをそのままにして両親の生活保護を受けたい。 <p>(経済面) 本人収入が月20万円程度。両親に収入はない。</p>
障がい	<p>○20代女性</p> <ul style="list-style-type: none">・父親と2人暮らし。幼少期から父から言葉による暴力を受けていた。双極性障がい、仕事に馴染めない。独立して生活したい。
外国人	<p>○40代男性</p> <ul style="list-style-type: none">・妻と2人暮らし。社員寮付きの向上で勤務していたが、雇用止めとなり寮を退去。外国籍のため、アパートをかりにくい。 <p>(経済面) 勤労意欲あり</p>

類型Ⅲ（対応によってライトかヘビーに）：相談時の訴え・状況

分 類	相談者の訴え・状況
高齢者	<p>○80代女性と50代男性の親子</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続を受けた家に住んでいたが、家は義妹との共同名義。家は老朽化し、背後は崖という立地。80代女性は、義妹に名義分の支払いとして義妹の家賃負担をしていたが、義妹が財産相続を要求された。土地と家を売って、賃貸住宅に住みたい。 （経済面）80代女性は年金受給、病気のため通院と治療費がかさむ。50代息子は派遣の仕事で、月12万円程度の収入。 <p>○70代男性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山間地域に一人で持ち家に住んでいる。町内会長が訪問したところ、引きこもり状態になっていた。
30代と70代母娘	<p>○30代女性と70代の母親</p> <ul style="list-style-type: none"> ・夫、本人、本人の母の3人で暮らしていたが、離婚。夫名義の賃貸アパートに住んでいたため、転居する。母親が要介護5で、介護できる賃貸物件をみつきたい。仕事も探したい。 （経済面）今後、仕事をさがす

■住まい不安定者の状態像

○40～60歳の中年者、60歳以上の高齢期の者の2つの山があるが、10代からも存在。

○住まい不安定者は経済困窮者でもあり、その背景となる要因は複雑。若年層は、家族との関係悪化や仕事・就職の悩み、中年者は仕事上の不安やトラブル、高齢者は病気がある。さらにその背景には、障がい(疑いを含む)や家計管理に課題がある場合が比較的多いようである。

○地方都市に限らず、一戸建てに一人で居住している高齢者は少なくない。本調査では、高齢者サービス利用者で、すでに住まいに不安を感じているか、近い将来不安定になる可能性が感じられる人は約2割だった。特に市街地以外(山間地や農業地域など)では、訪問介護などの在宅サービスが撤退している地域もあり、住民のつながりだけでは生活を維持できなくなる危険性があると考えられる。

○住まい不安定者は、「住まいのリスク」と「地域や社会とのつながりを失うリスク」の2つの軸で整理することができると考えられる。

それぞれの地域において、こうしたリスクに対応できる「住まい支援システム」を検討することが求められる。

■多様な「住まい」の確保の必要性

○住まいの質の確保

○居住に伴う生活支援のグラデーションも検討課題

○家賃補助、転居費用確保の必要性

■「住まい連携推進員」の機能の検討が必要

○直接支援者か、サービスへのつなぎを主とする中間的な支援者か。

○対象者のサイドに立つか、不動産業や大家のサイドに立つか。

■「住まい支援システム」の一つひとつの要素をみがき、システムとして構築することが必要