

空き家相談窓口相談員に必要な
居住支援に関する
ガイドブック



令和2年度 特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ

目 次

第1章 居住支援に関する基礎知識	1
1- 1. 居住支援とは	1
1- 2. 住宅確保要配慮者とは	2
1- 3. 住宅セーフティーネット制度	4
1- 4. 居住支援協議会	5
1- 5. 住宅確保要配慮者への賃貸物件登録制度	6
1- 6. 居住支援法人	6
第2章 空き家相談窓口での現状と課題	7
2- 1. 住宅確保要配慮者の空き家相談窓口での相談状況	7
2- 2. 居住支援を必要としている福祉事業者の現状	10
2- 3. 不動産事業者・物件所有者の現状	15
2- 4. 空き家を利用する際の課題整理	16
第3章 空き家相談窓口相談員への研修	18
3- 1. 居住支援の流れ	18
3- 2. 相談事例	21
第4章 空き家相談窓口との融合	24
4- 1. 空き家を活用する際の問題など	24
4- 2. 相談窓口のイメージ	25

第1章 居住支援に関する基礎知識

1-1. 居住支援とは

居住支援とは、住宅確保要配慮者*が民間賃貸住宅などへスムーズな入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施するものである。

*住宅確保要配慮者とは、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を必要とする方々です。

居住支援の概要としては、住宅確保要配慮者の「住宅の確保」と「安定的・継続的な暮らしの確保」を目的に活動されるものであり、住宅は、単に雨風をしのげる建物であればよいのではなく、一定の水準を満たした住宅でなければならない。

生活の拠点として、必要な支援を受けながら、安定・継続した暮らしを目指していくことが求められる。住宅確保要配慮者の尊厳が守られるものであることが必要である。また、居住支援は、住宅確保要配慮者支援と、住宅を提供する家主の支援という側面を持つ。住宅確保要配慮者支援に関しては、支援対象者が、地域で安定的・継続的に暮らしていくための支援であり、住宅を賃貸する家主にとっては、入居後のトラブル抑止・リスクヘッジを行っていかなければならない。

具体的な支援内容としては、大きく3つの要素に整理でき、1つは入居前の支援であり、相談から始まり、アセスメント、支援プランの作成、住宅とのマッチング、転居支援などがある。2つ目に保証の支援である。家賃債務保証や身元保証が挙げられる。3つ目は入居後の支援である。訪問による継続的なモニタリング、緊急時の連絡・対応体制、地域社会への参加の誘導、就労に向けた支援などがある。当然、どのような支援を組み合わせていくかは、地域資源の状況、家主の考え方、個人によっても異なる。

1-2. 住宅確保要配慮者とは

住宅確保要配慮者の定義は「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」により位置づけられている。

（1）収入が定めた額を超えていない者

定めた額とは「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則」で定められていて前年度の年収を一年の月数12で割った額で上限15万8千円です。月収が15万8千円という意味ではないので注意。

（2）災害被災者

災害の発生から起算して3年以内の人に限られ、災害によって住宅がなくなってしまった場合や壊れて十分な住宅状況と言えない場合の人が該当する。また、都道府県知事が政令で定める規模の災害が起きたとき、その時その地域に住所がある人もこれに含まれる。

（3）高齢者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」では特に補足はなく「高齢者」と定められている。

（4）障害者

障害者基本法に規定する障害者が対象になる。

（5）18歳以下の子供を養育している者（18歳の3月31日まで）

子供の年齢の範囲に関しては一般的に高校を卒業する時期までを「子供」として考慮しており、高校進学の有無ではなく子供として認められる範囲。

（6）その他住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令が定める者

具体的な内容は「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則」で詳細に定められている。

- ・日本国籍のない人
- ・児童虐待や配偶者虐待を受けている人
- ・生活困窮者自立支援法の支援を受けている人
- ・犯罪被害者
- ・更生保護法に規定する保護観察対象者、売春防止法に規定する保護観察に付されている人
- ・更生保護法に規定する更生緊急保護を受けている人
- ・北朝鮮拉致被害者
- ・中国残留邦人で永住帰国下人とその配偶者
- ・ハンセン病療養所入所者
- ・「その他」
- ・各都道府県・市区町村による「賃貸住宅供給促進計画で定める者」

地方によって必要とされるものが異なるためこのような措置がとられている。

住宅確保要配慮者の範囲

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

- 外国人等
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- 東日本大震災等の大規模災害の被災者
(発災後3年以上経過)
- 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、U-IJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

1-3. 住宅セーフティーネット制度

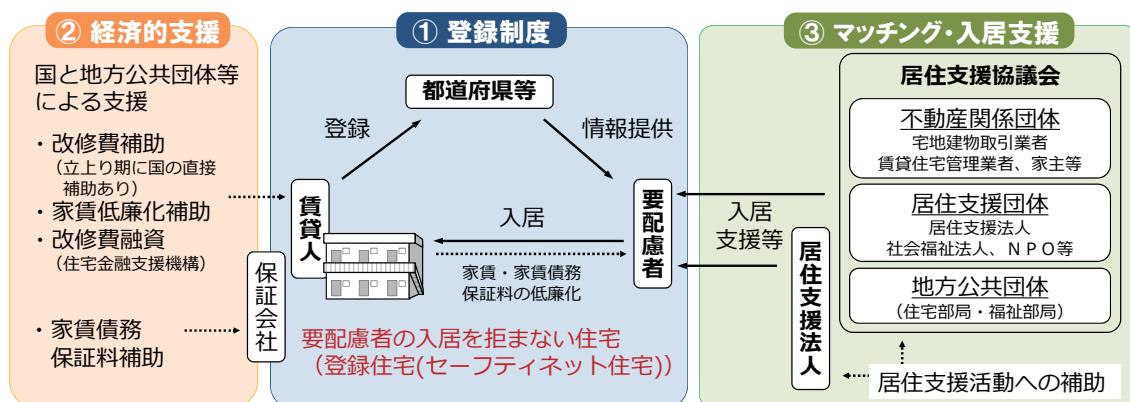
「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則」を基礎として国土交通省を中心に円滑な住宅確保につながるシステム構築のための施策を実施している。「住宅セーフティーネット制度」「住宅セーフティーネット法」と呼ばれ、住宅確保要配慮者への住宅確保を支援・推進する制度。

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティーネット制度のイメージ】

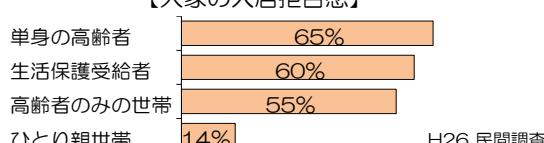


出典：国土交通省「新たな住宅セーフティーネット制度等について」

住宅セーフティーネット制度 <制度の背景>

住宅確保要配慮者の状況

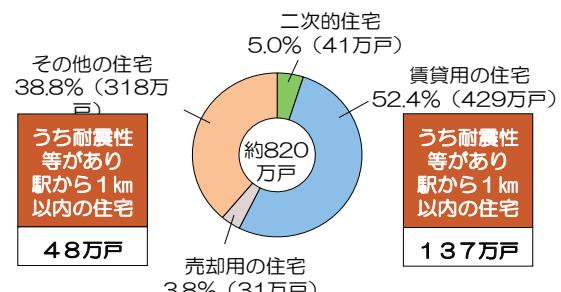
- 高齢者の単身世帯が大幅増 (H27) 601万世帯 → (H37) 701万世帯
- 若年層の収入はピーク時から1割減 【30歳代給与】 (H9) 474万円 → (H27) 416万円
- 子どもを増やせない若年夫婦 【理想の子ども数を持たない理由】
 - 家が狭いから：16.0%
- 特にひとり親世帯は低収入 【H26年収】 ひとり親 296万円 ⇔ 夫婦子育て世帯 688万円
- 家賃滞納等への不安から入居拒否 【大家の入居拒否感】



住宅ストックの状況

- 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
【管理戸数】 (H17) 219万戸 → (H26) 216万戸
- 民間の空き家・空き室は増加傾向 (H15) 659万戸 → (H25) 820万戸

【空き家・空き室の現状】



出典：国土交通省「新たな住宅セーフティーネット制度等について」

1-4. 居住支援協議会

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑な入居ができるよう促進を図るために各都道府県と一部の市区町村に居住支援協議会が設置されている。宅建業者、住宅管理業者、家主などの「不動産関係団体」とNPO、社会福祉法人などの「居住支援団体」、行政である「地方公共団体」などの関係機関の情報共有や協議、調整、相談を行い、住宅確保要配慮者の住宅確保を支援する協議体。

居住支援協議会の概要

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第51条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 99協議会が設立（令和2年7月31日時点）

- 都道府県（全都道府県）
- 市区町（52市区町）
 - この他、60市区町村で設立検討中（うち19市区町村が令和3年度までに設立予定）
 - 北海道札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、杉並区、板橋区、練馬区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、大牟田市、うきは市、熊本市

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
(住宅相談会の開催、住宅相談員の配置等)
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催

(3) 支援

- 居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
〔令和2年度予算〕
共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（10.5億円）の内数



14

出典：国土交通省「居住支援協議会の概要」

1-5. 住宅確保要配慮者への賃貸物件登録制度

住宅を貸す側があらかじめ住宅確保要配慮者の入居を拒否しないという登録をする制度。住宅確保要配慮者の円滑な住宅確保を妨げる要因の一つとして、入居を拒否されることが挙げられ、住宅確保要配慮者の多くが何らかのハンデや問題を抱えているため賃貸住宅の入居を拒否される事例が存在する。この登録をしておくことで住宅確保要配慮者が賃貸可能な住宅を探す手間が減り、貸す側も空室を効率的に埋めたりそのための支援や補助制度を受けられたりするメリットがある。

1-6. 居住支援法人

居住支援法人とは、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へのスムーズな入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し「家賃債務保証の提供」・「賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談」・「見守りなどの生活支援」等を実施するもの。改正住宅セーフティーネット法（平成29年10月25日施行）に基づき、本事業を行う法人は「居住支援法人」として都道府県から指定されている。（住宅セーフティーネット法第40条）

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・居住支援法人とは、住宅セーフティーネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな扱い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

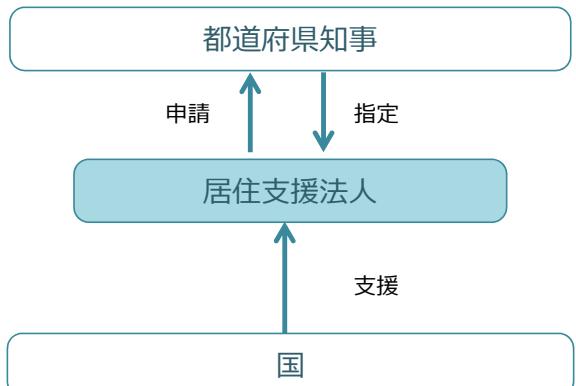
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

【制度スキーム】



● 居住支援法人への支援措置

- ・居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円等）。
- ・[R2年度予算] 共生社会実現に向けたセーフティーネット機能強化・推進事業（10.5億円）の内数

11

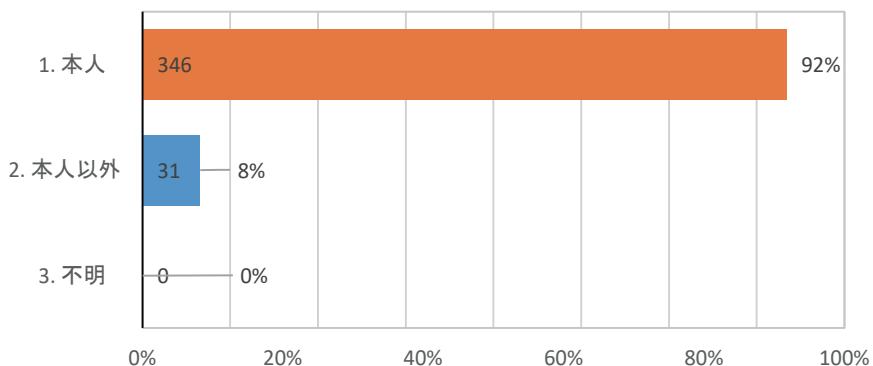
出典：国土交通省「居住支援法人制度の概要」

第2章 空き家相談窓口での現状と課題

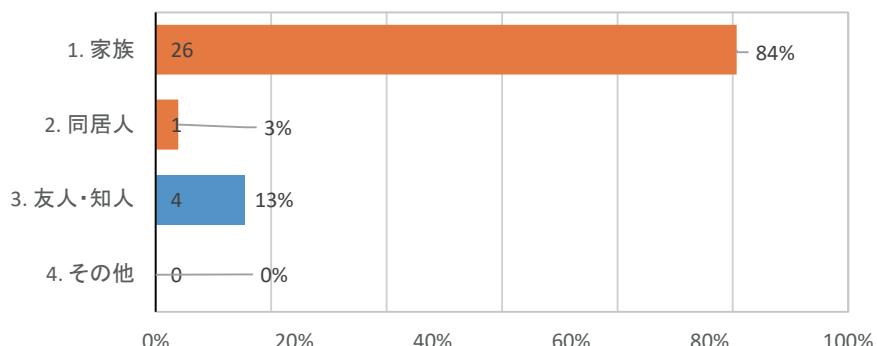
2-1. 住宅確保要配慮者の空き家相談窓口での相談状況

空き家相談窓口に相談に来られる方は、明らかな支援を求めている住宅確保要配慮者よりも、制度のはざまにいる相談者であることが多く、支援の判断が難しいケースが多い。また、空き家相談員の知識や経験不足によってマッチングがうまくいかない可能性が非常に高い。

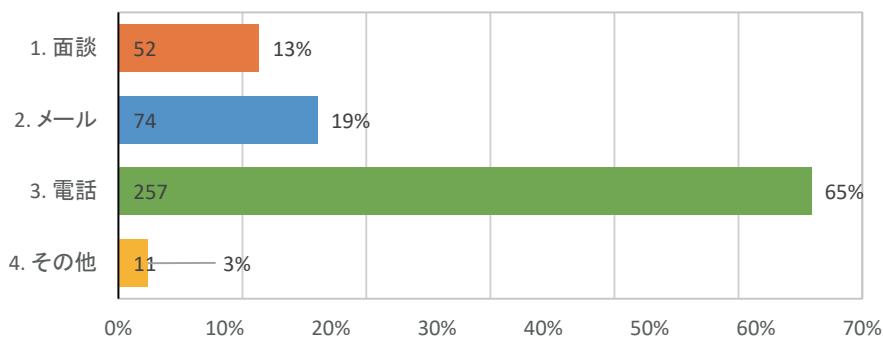
住宅確保要配慮者本人からの相談割合 (N=378)



本人以外からの相談の場合の
住宅確保要配慮者との関係 (N=31)

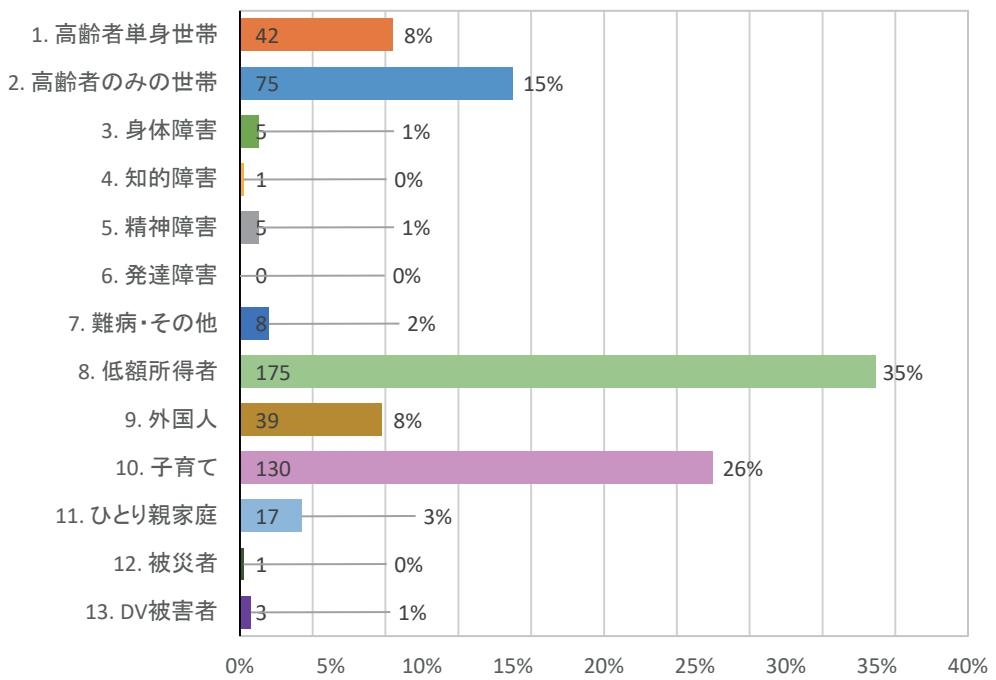


相談手法 (N=378)

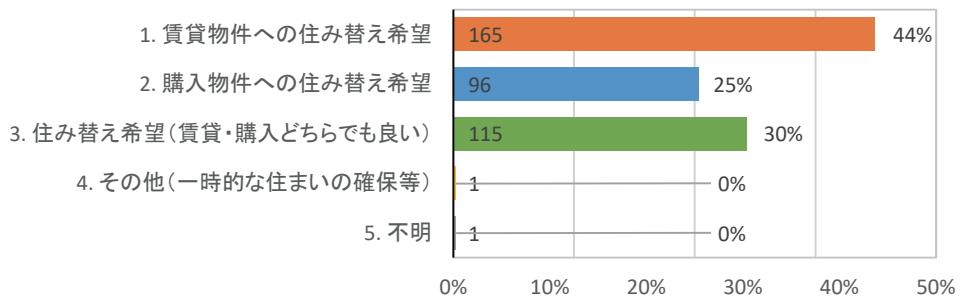


相談自体は本人や家族からのものが多く、支援が必要と思っていない相談者が多い。

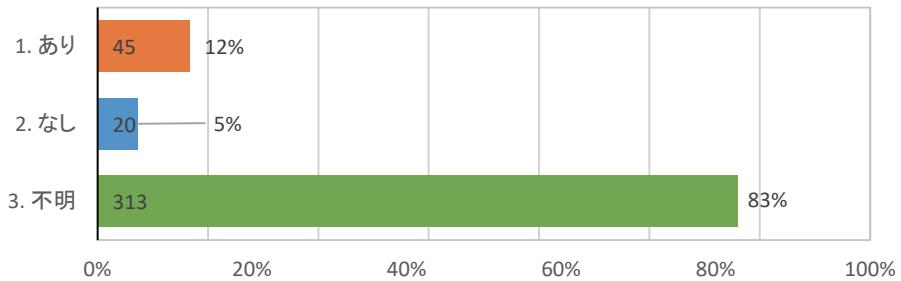
住宅確保要配慮者の属性(N=378)



住まいの希望(N=378)

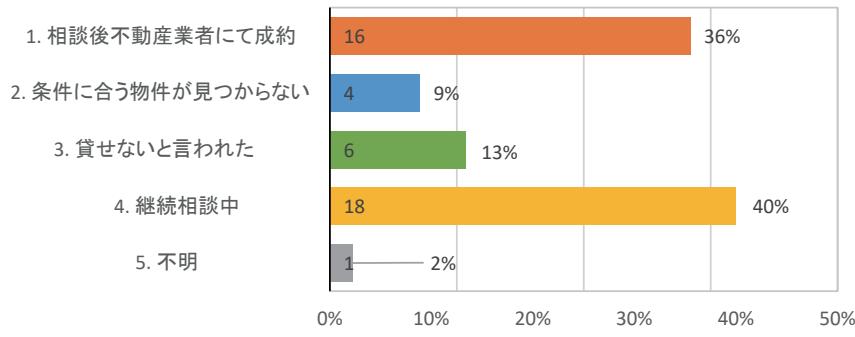


不動産事業者での住まい探し経験の有無(N=378)

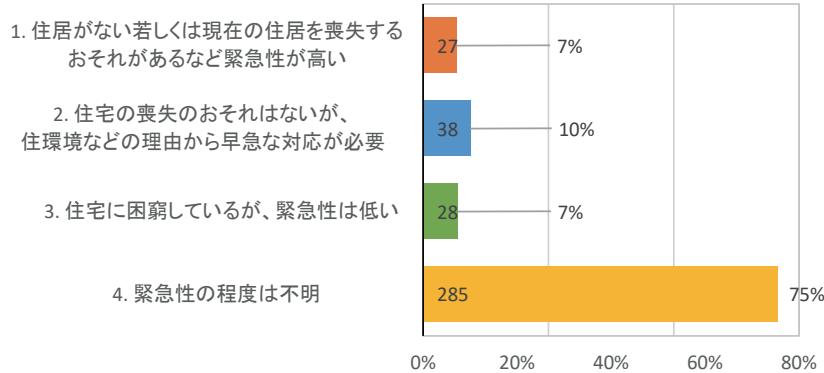


低額所得者・高齢者・ひとり親世帯・外国人などの順で相談があり、手軽な賃貸だけでなく、購入意欲もあるものの低廉な物件を希望している。不動産事業者に相談していない方も多いよう見受けられる。

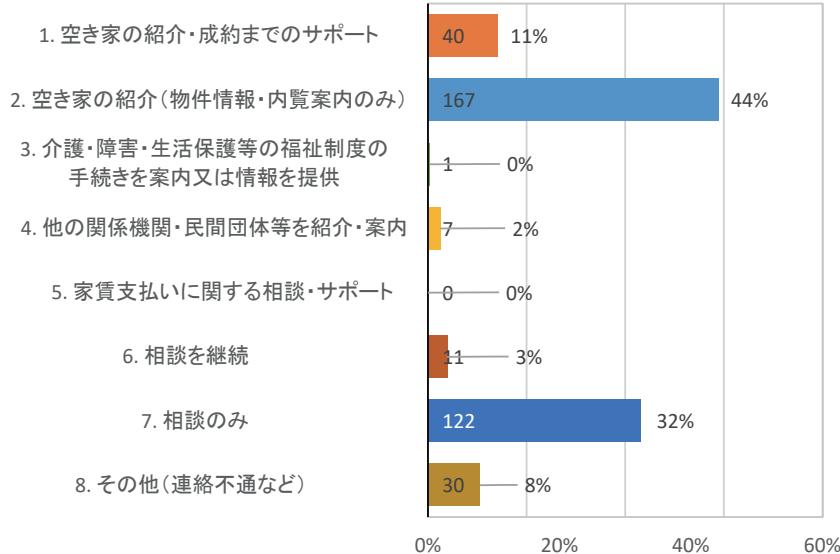
不動産事業者での住まい探し経験の有りの方の相談状況 (N=45)



住宅に困窮する緊急性 (N=378)



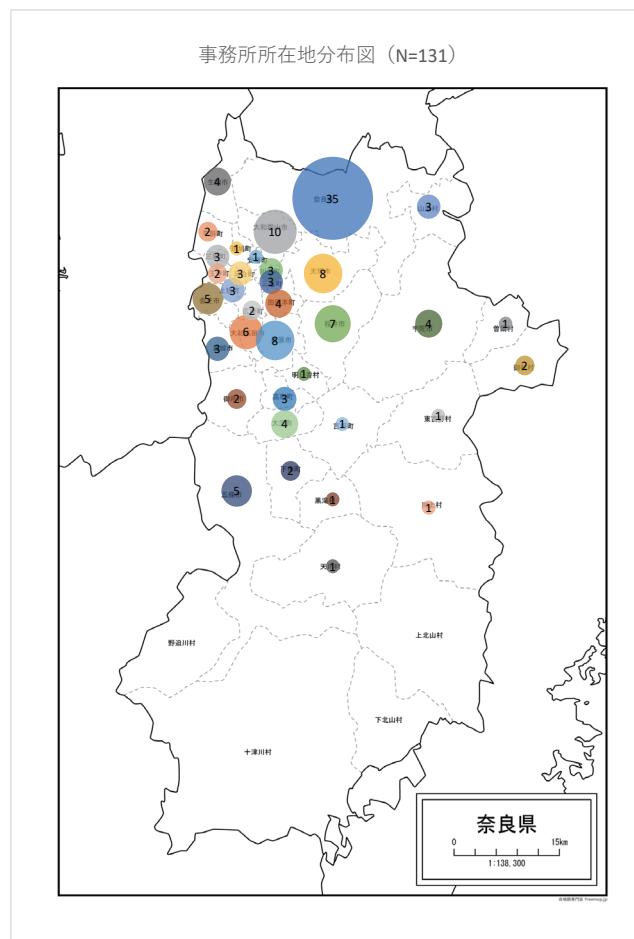
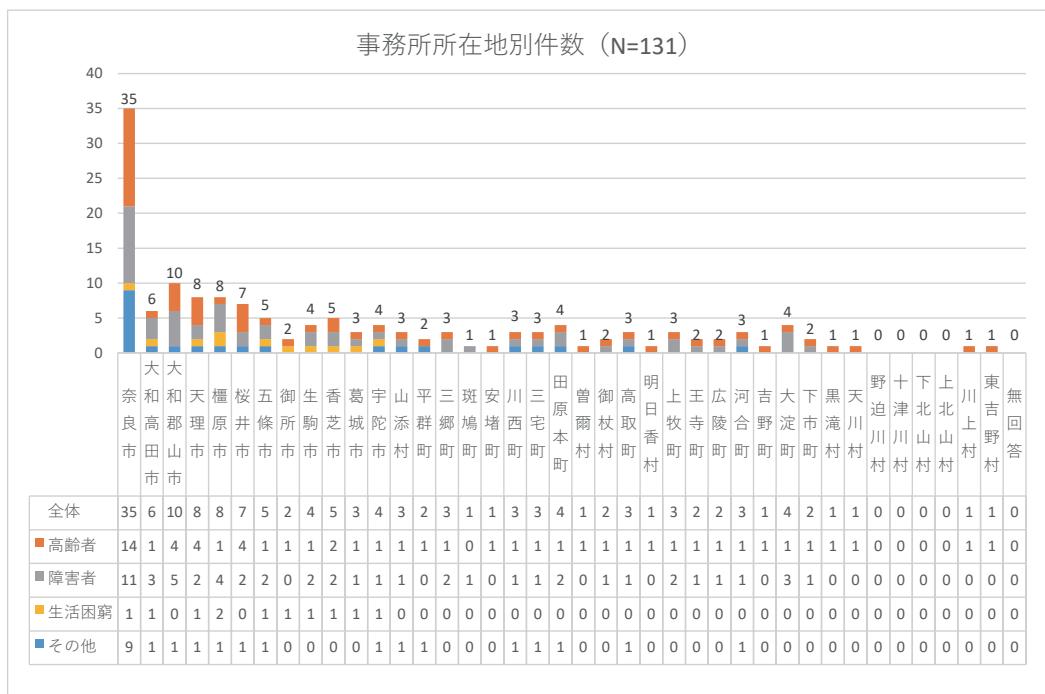
空き家コンシェルジュでの対応内容 (N=378)



現状は空き家相談窓口と福祉相談窓口の融合ができていないため、踏み込んだ相談体制が取れておらず緊急性の判断がついていない。また、あくまで空き家相談窓口としての対応しかできていない。窓口を融合させることでマッチングにつながるものも増えていくと考える。

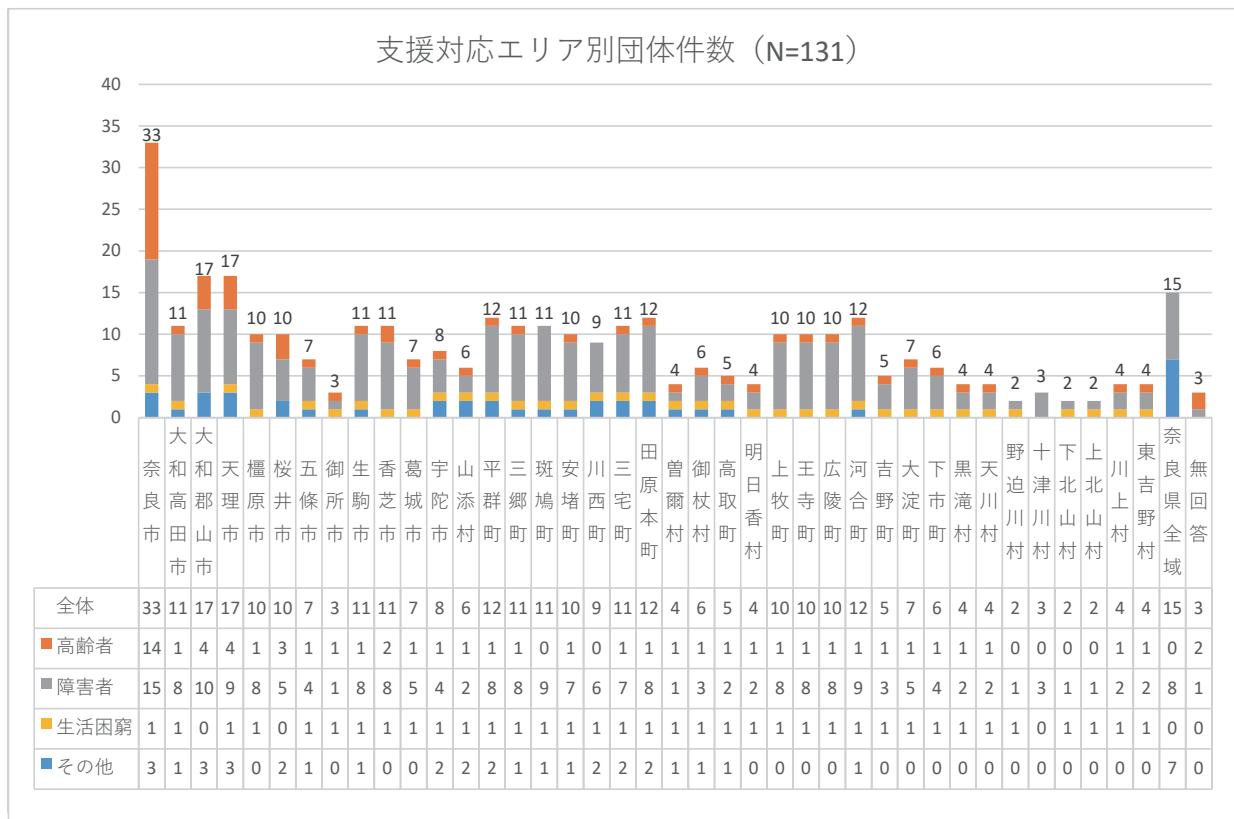
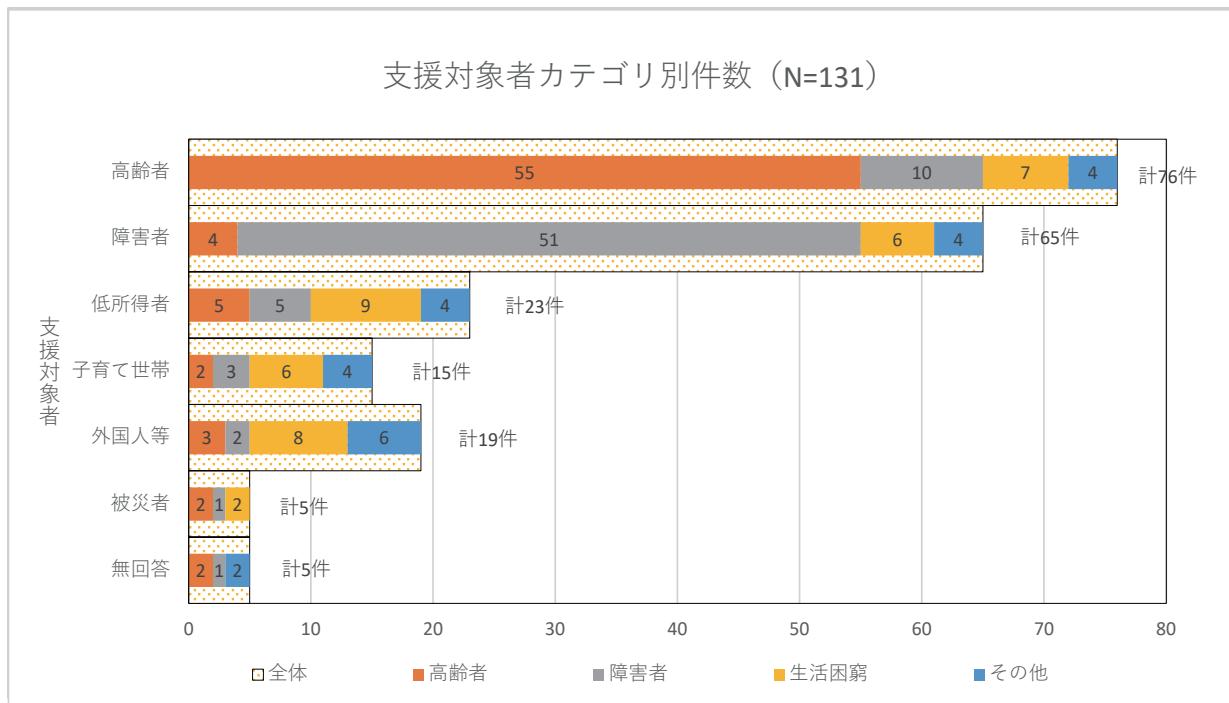
2-2. 居住支援を必要としている福祉事業者の現状

居住支援に携わる（福祉関連）事業者がどのような活動を行っているか、どの地域にどれだけ存在するか、住まいに関するニーズや支援状況の把握をすると、地域での課題や空き家相談窓口との融合をどのように進めるべきかのヒントが隠されていると考える。

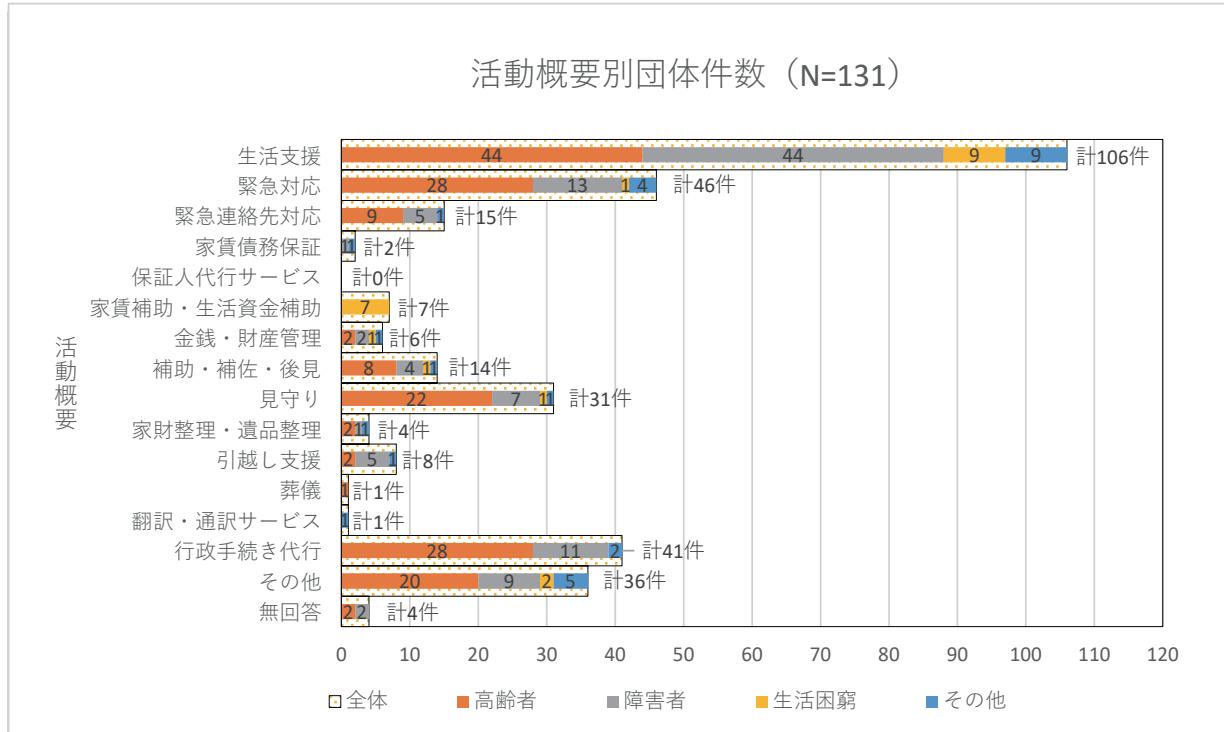


人口が多い地域に団体が集中しており、空き家率が高い地域ほど支援団体がないことが鮮明に。

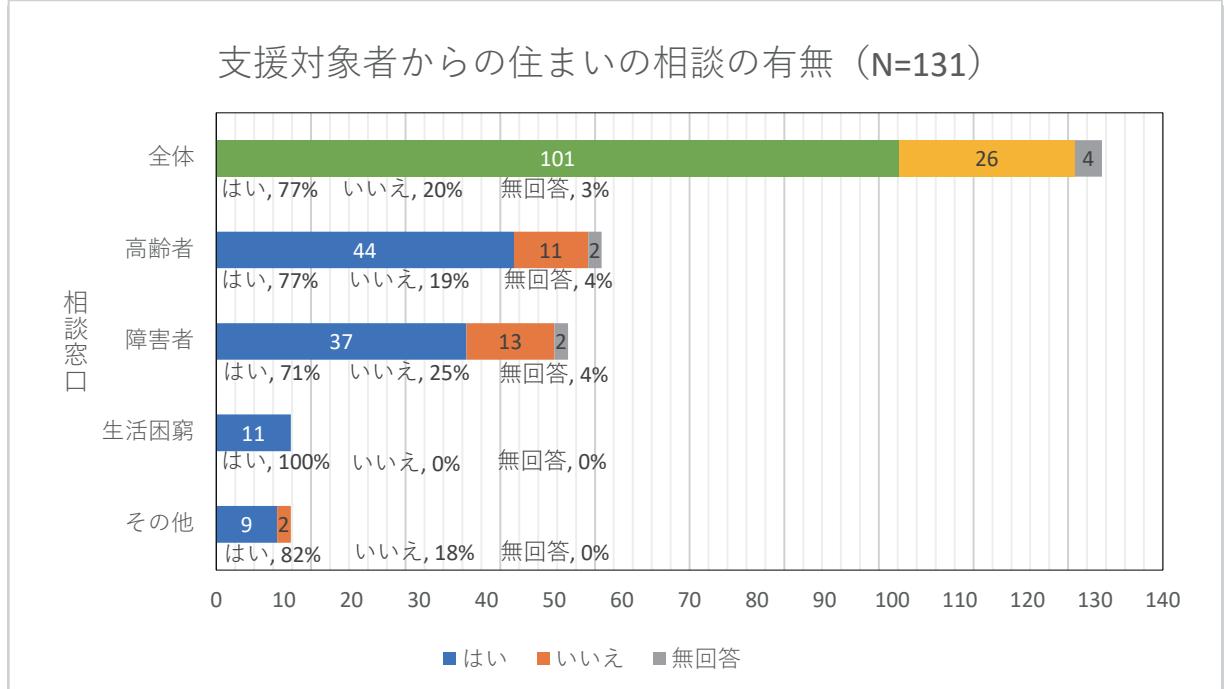
アンケートに答えていただいた事業者の支援対象。



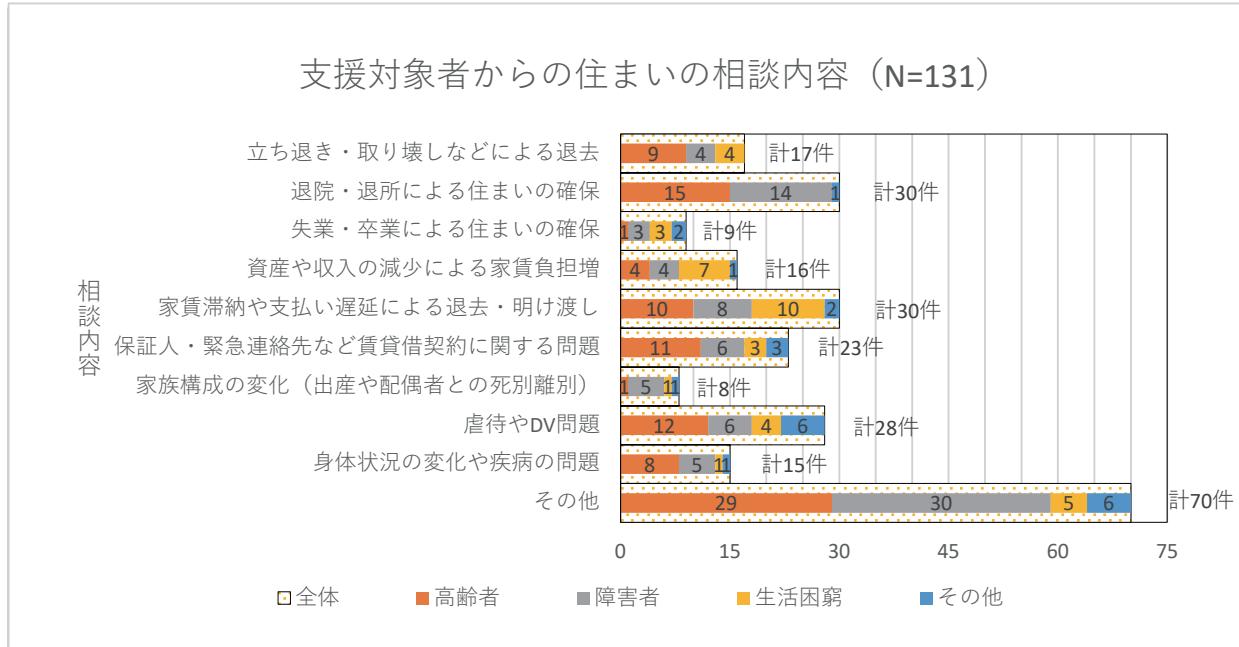
どのような支援を行っているか把握することが必要。



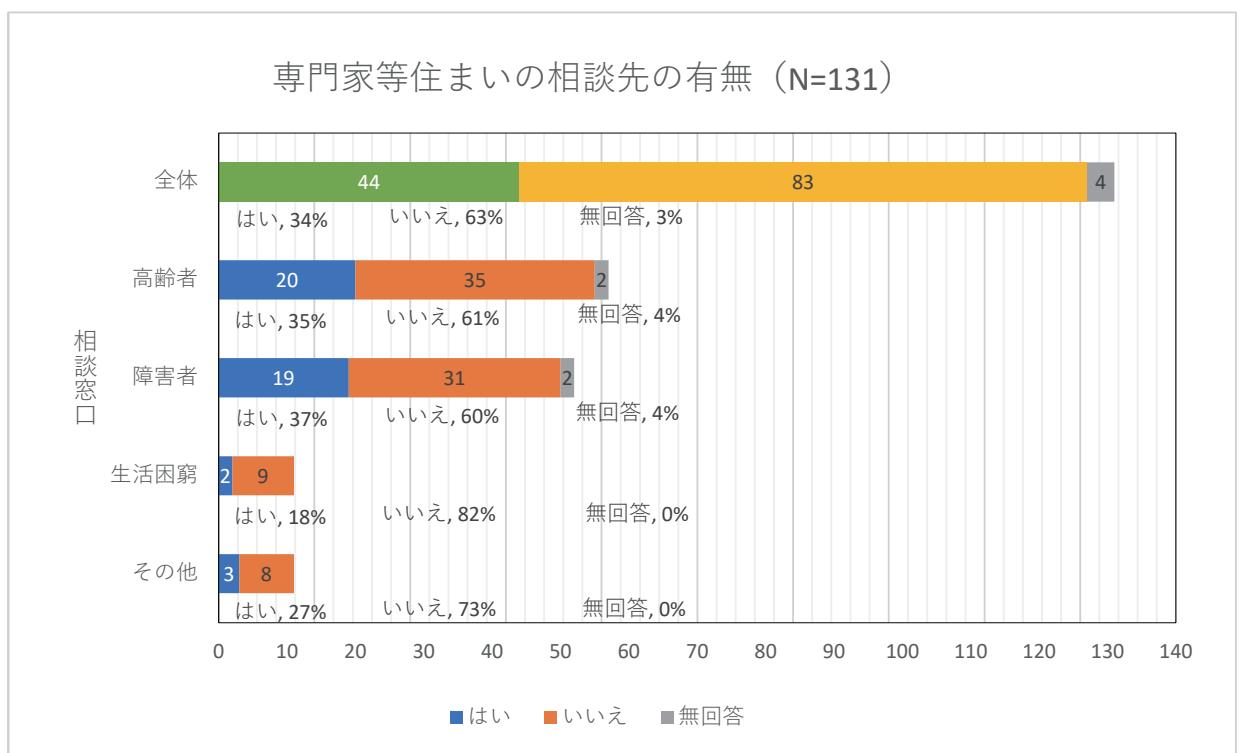
福祉現場で住まいの相談はかなりの頻度で存在する。



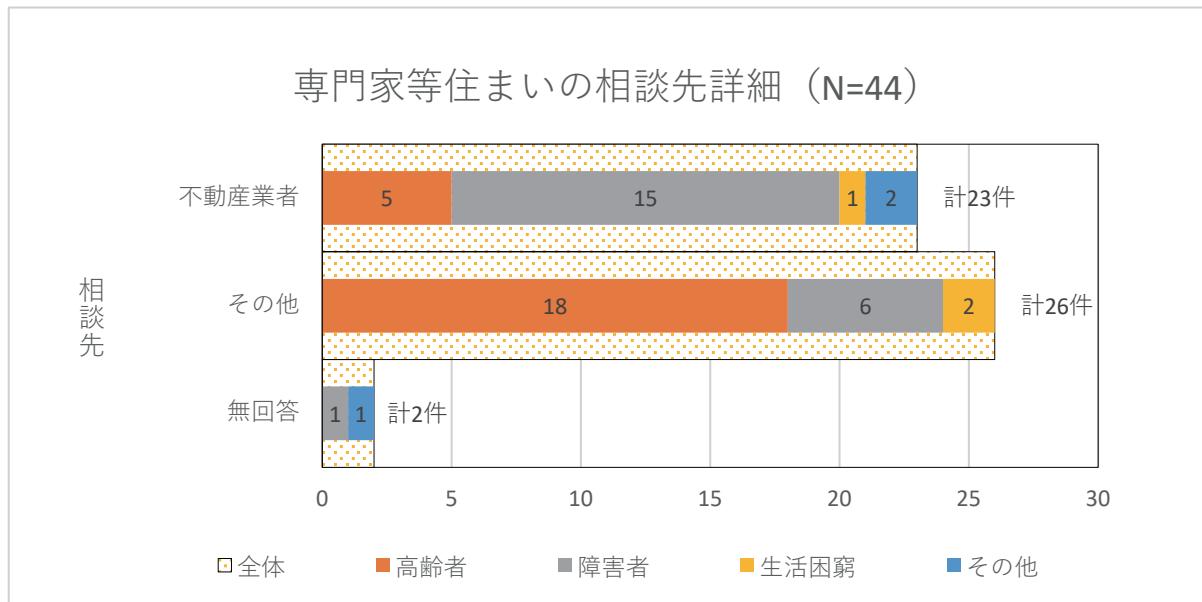
相談内容は様々であり、住まいに関する専門的な相談が必要であることが分かる。



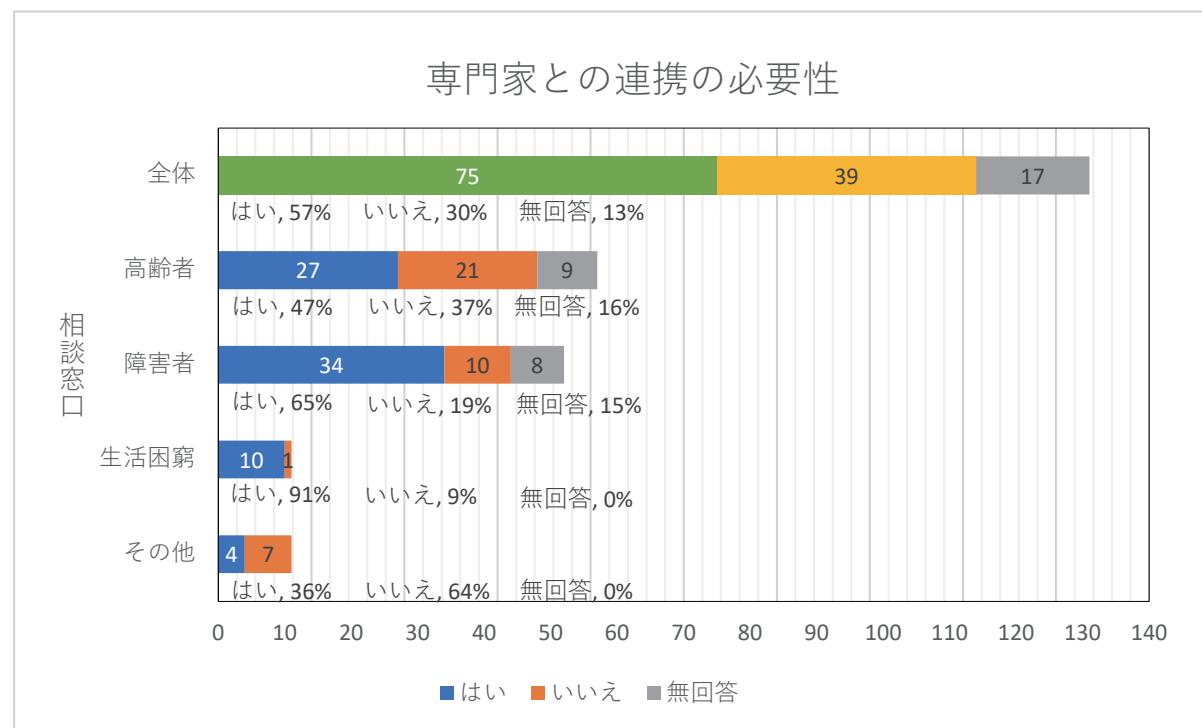
ニーズはあるものの、福祉現場から相談する先がないことも問題である。



不動産事業者への相談だけでなく、その他（知り合いや地域への働きかけ）も多いことが分かった。

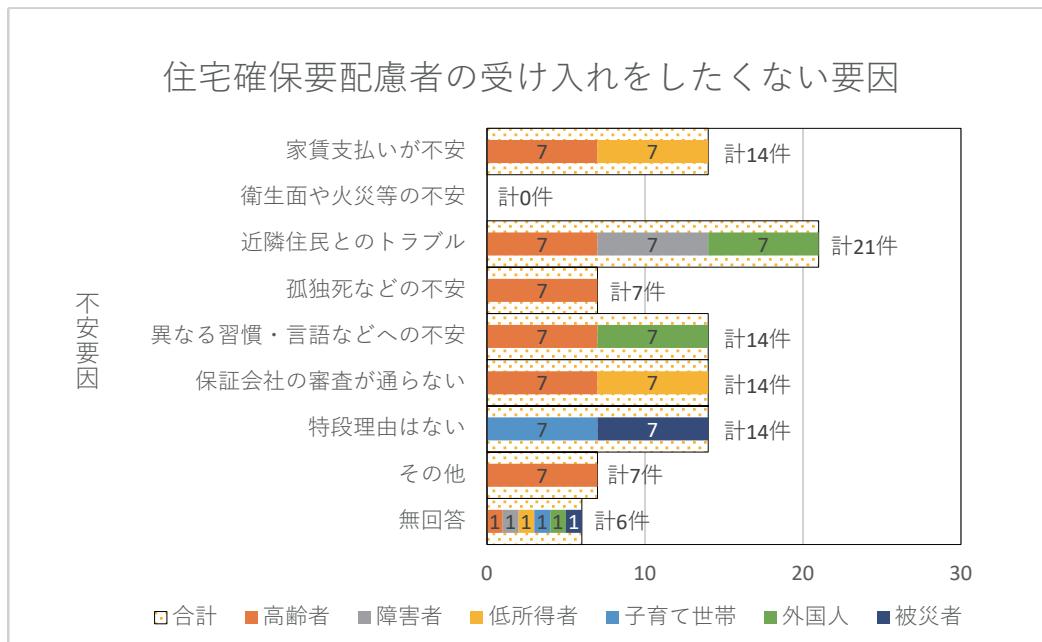


住まいに関する専門的な相談の必要性は多くの方が感じておられる。
ただ、確立した制度がないため、現場では手探りで住居探しをされていることが分かった。

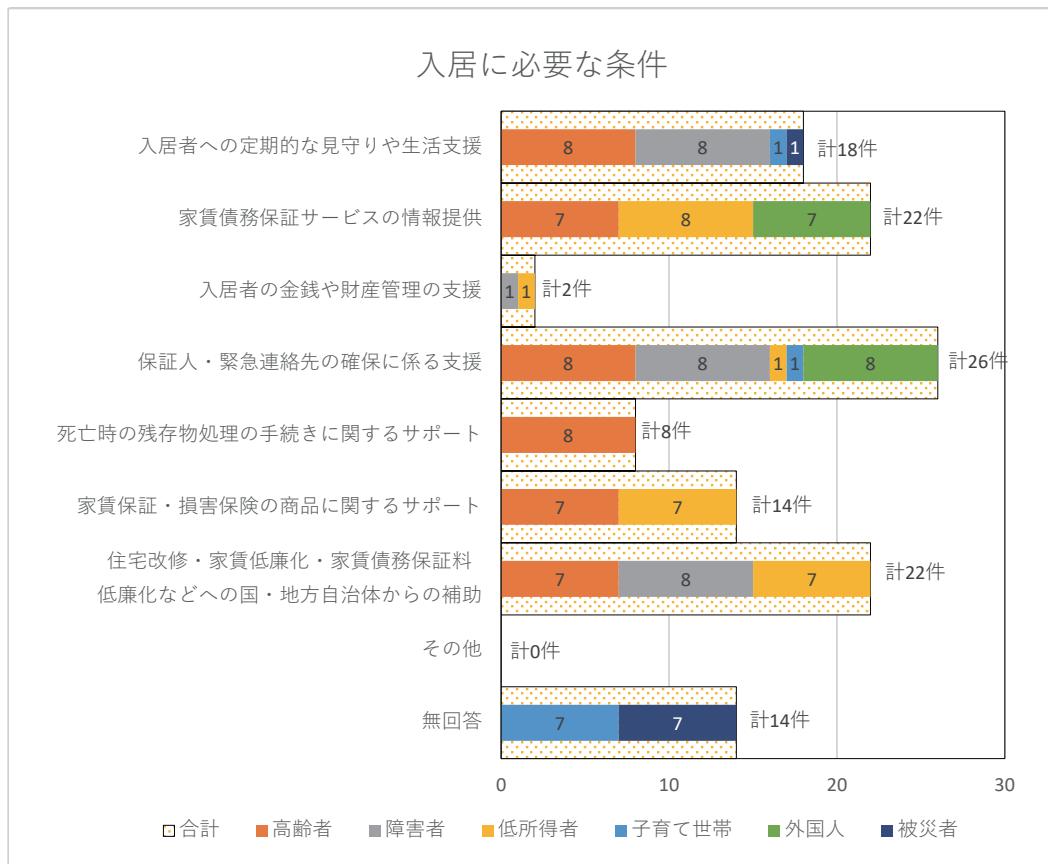


2-3. 不動産事業者・物件所有者の現状

奈良県内の不動産事業者に対して、住宅確保要配慮者からの住居に関する相談実態や貸出しに関する意向調査を実施し、実態の把握を行った。



家賃回収のリスクや、近隣トラブルなど入居してからの不安感が目立った回答となった。



上記条件だけではなく、物件所有者の同意取得が一番の問題という声も多い。

2-4. 空き家を活用する際の課題整理

【空き家を活用する際の課題】

- ・空き家の活用は、補修やグループホームの設置基準を満たすための工事等、初期費用が必要。
- ・所有者が福祉施設に活用するのはハードルが高い。
- ・立地面や物件内の段差など、作りの問題でなかなかマッチングは難しい印象。
- ・個別の方の家として使うには広い、高齢者だと段差があるとしんどい。また、空き家の活用としてはグループホーム等、その様な施設として使える不動産を紹介してもらえるか。
- ・サブリース方式を前提とした空き家の活用方策の拡充：保証人・改修費
- ・一般賃貸における仕組みの適用：大家の安心づくりにつながる施策の拡充
- ・住まいの質を改善するための支援（空き家施策）

【居住支援を実施する福祉団体に関連する課題】

- ・暮らし始めた際の入居者・利用者のコミュニティ等、制度の利用に関してのアクセスの容易さ。
- ・障害のある方のグループホーム利用者数が年々増加しており、実施事業者やグループホーム自体の件数も増加している。このような活用が可能か。
- ・居住支援は、住み替え支援と生活支援のセットであり、住み替え支援がメインに思われがちであるが、長期的な生活支援を伴う相談支援が実態であり、住み替えは選択肢の一つとなっていることから、例えば空き家の活用や借り上げ型など特定の賃貸住宅ありきで考えると、対象者と物件のマッチングが非常に難しくなる。
- ・市内在住の方だけが利用できるものはあるが、他の地域にお住まいの方は使えない。また、それぞれ知的・身体を専門とされている事業所が市から委託を受けて運営しているため、例えば精神の方は（市内在住でも）使えない。
- ・他市町村の親御さん、精神障害の方、などからこういう場所が地域にあればいいのに、というお声がある。また、障害者だけでなく、他の生きづらさを持っている方も利用できる形で拡大できれば、色々な方が地域で住んでいくことに貢献できる。（仕事をなくして家賃を払えず家を失った方は、家がないと住所がないので仕事を見つけられない、という負のループに陥るが、そういった人も短期で利用できる場所があれば、転げ落ちたレールにまた戻ることができる。）

【空き家&福祉相談窓口に関する課題】

- ・相談対応の流れ（ワンストップの相談窓口と振り分け・つなぎ）と主体の確立が必要。
→活用可能な空き家情報を提供し、支援団体が手を挙げる方式。福祉側から活用できる空き家の情報を提供する方式等相互の情報交換
- ・市や圏域ごとの対応体制づくり：民間主体の方が継続できるのか
- ・相談員の人事費を捻出できる仕組み：居住支援協議会の補助？
- ・県居住支援協議会を実質的に事業支援するための組織に変えることができるのか。
- ・空き家・福祉の相談窓口に関して、問題はどのように運営するか（資産面）ですが、みまもりや清掃・管理などを各地域の事業所・高齢者施設（比較的元気な方がいるところ）へ仕事として依頼すれば、そういう方々の仕事を生み出すこともできる。

【人材育成やその他に関する課題】

- ・広域的な取り組みが必要ではないかという点では、全国レベルで議論されている所であるが、市町村が連携しながらコーディネーターのいる窓口へつないでいく様な相談体制の仕組みを作ることが県としても大きな課題かと思う。
- ・空き家の活用を考えた時、グループホームやシェアハウスのようなものが挙げられましたが、もう少し前段階を深堀する必要があるのではないかと感じた。例えば「地域福祉検討会（仮）」のような特定の圏域毎に当該圏域内の行政・福祉主体（社福・NPOなど）・地域住民などが集まり、当該地域の福祉主体間で何か出来ないか、行政・住民は何を求めているのか、はたまた何かしたいのか等、検討を重ねた上で地域毎に必要としているもの、地域でしようとしているもの、などを実現支援していく事業があれば、より長期的で安定的な空き家活用ができ、住民の理解も得やすいのではないかと思う。一言に福祉主体と言っても、高齢福祉・障害福祉・児童福祉等の制度が細かく別れており、その主体も様々で、横断的に関係性はもっていないのが多数かと思う。それらを全て繋げた上で考えられればいいと思う。

3-1. 居住支援の流れ

相談対応の流れ ①

1. インテーク

転居希望理由・生活状況・世帯背景支援の希望などをアセスメント

- ・転居希望理由の聞き取り



本当に転居が必要なケースか
問題解決に転居が必要か

- ・身体的状態



在宅での生活が可能かの見極め
・日常生活自立支援事業
・在宅サービスの導入
・緊急通報装置
フォーマル・インフォーマルの
社会資源の活用

支援の方向性を決める

- ・家族や関係者

保証人（キーパーソン）

緊急連絡先

法定相続人



退去まで続く生活支援を見越し
し、状況が変化した場合に相談
が出来る関係性を作りておく

2. 支援プラン作成

- ・金銭面について

初期費用

退去にかかる費用

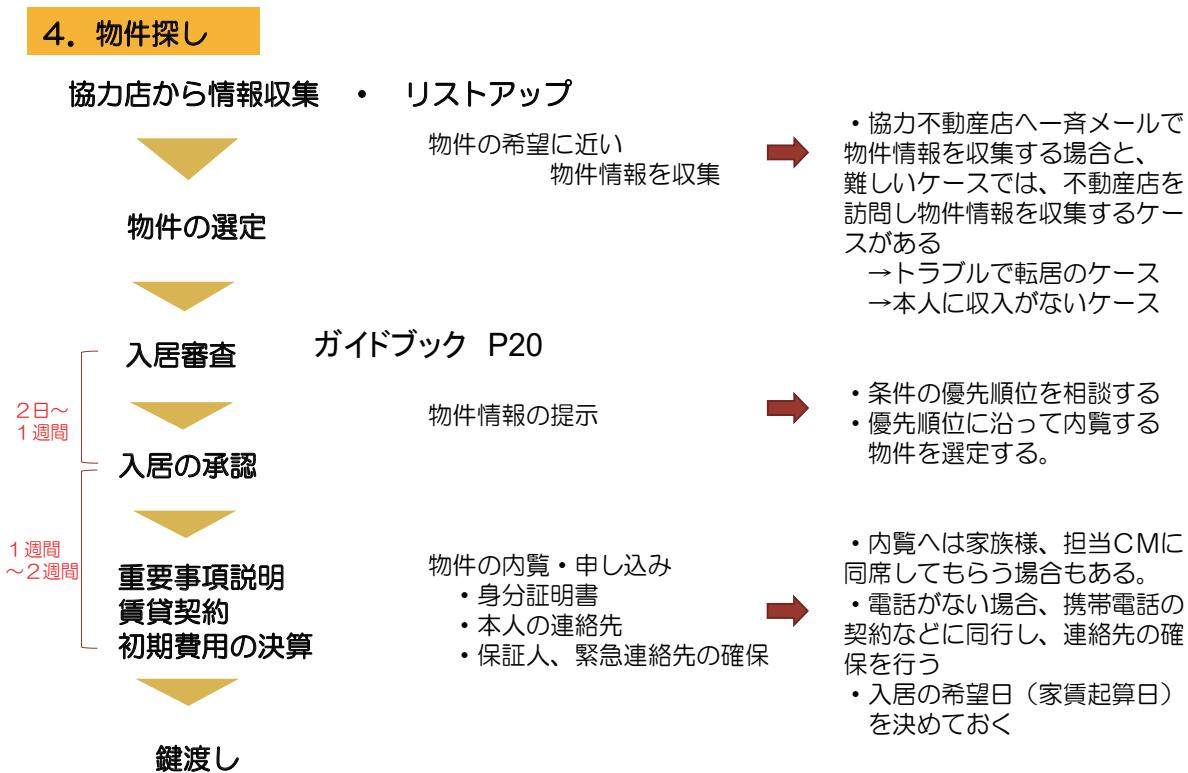
家賃の支払い能力



収入や貯蓄など、初回面談では
聞き取りしにくい面もあるが、
どの程度費用が掛かるかを分か
りやすく伝える

3. プラン組み直し

相談対応の流れ ②



相談対応の流れ ③

5. 事業利用契約

支援プランに同意後、事業利用契約を交わす
契約後、転居できるよう調整を行う

6. 貸賃契約

契約同行
支援プランを提示
→利用者・家主双方が安心して契約

7. 生活支援提供

転居後、プランに沿った支援を
継続的に提供・調整

＜引っ越し後訪問＞ 必要に応じて生活が
安定するための支援を行う

- ・住宅設備の使用状況確認
- ・退去時の原状回復に向けて
損耗個所の写真撮影とリストアップ
- ・ライフラインの手続きと開栓立ち合い
- ・口座引き落としの手続き等
- ・住民異動届

＜プランに沿った訪問＞ 定期訪問により安否確認
生活相談を行う

- ・生活環境の変化に伴って認知症の急激な進行
が見られる場合は、介護認定の調整や、ケア
マネジメント契約の調整を行う
- ・トラブル発生時の対応等
- ・関係者、不動産店（家主）と情報共有を行う

＜ケースによっては発生する業務＞

相談対応の流れ

物件探し

○親族や知人へ保証人・緊急連絡先の依頼を行う際、本人様が契約上の役割など
うまく説明出来ない場合には、電話や訪問で説明をしたうえで依頼を行う

○連絡先が無い場合、入居審査での本人確認までに
連絡先を確保するため携帯電話の契約同行を行う
※ 電話は入居後の安否確認・訪問の際に必要であるため必ず連絡先は確保する

○耳が遠い方や、理解度が低い方など、電話では通じない方のケースでは多く訪問を行い、
次の予定など記入してお渡しすることがある。

○転居することに対しての精神不安が表出する方は、
頻回な訪問を行い傾聴を行うとともに、不安軽減の具体的対策の相談を行う。

転居まで・転居後

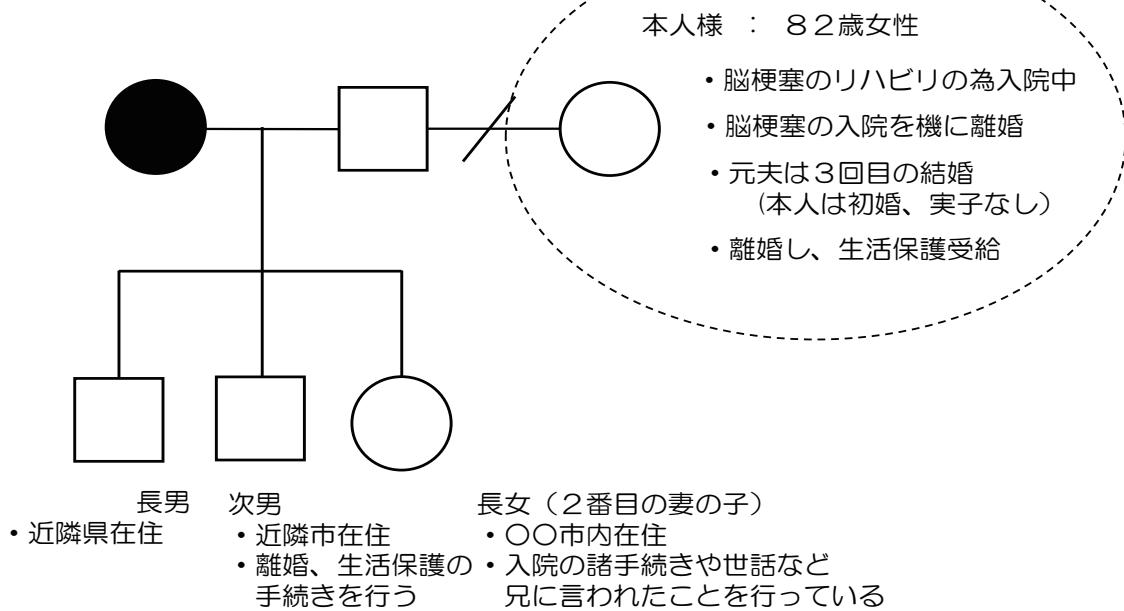
○低所得の方の場合は、引っ越しはなるべく安い引っ越し業者を選定できるよう、
最低3社で見積もりを取り一番安価な業者を選定している。

○引っ越し費用が捻出できない方に関しては引っ越しの実務までサポートする

○必要に応じて自立支援機関や権利擁護事業への繋ぎを行う

3-2. 相談事例

D様概要



相談経緯

協力不動産店より、高齢者の物件探しに来られているが、このままでは入居の承認が下りないので、支援してもらえないかと相談がある。

義理の息子様より当事業へ電話、父親の再婚相手の女性（82歳）の住まいを探している。現在、脳梗塞のリハビリで入院しているが、1月末に退院予定。本人のADLは独居に問題ないと病院から言われている。

12月から住まい探しをしているが、他の不動産店で断られてしまい、訪れた不動産店で相談窓口を紹介された。

<電話での確認事項>

- ・8月に脳梗塞で倒れ入院、現在リハビリの為〇〇市内のリハビリ病院へ入院中
- ・入院中に、父親名義の多額の借金が発覚し、離婚。
- ・住民票は〇〇町
- ・本人様無年金であったため、生活保護申請。11月から保護開始している。
- ・退院後の住まい探しは厚生係も了承済。（初期費用は保護費から）
- ・保証人なし
- ・緊急連絡先は本人の実弟（県外在住）
- ・本人、携帯電話もっていない。
(債権業者からの電話があるため本人に渡せない)
- ・血縁関係がなく、今後は関りを持つつもりはない。

本人をとりまく状況の確認

1 不動産店への確認

賃貸契約が出来るケースであるか

→ 高齢で身寄りが県外であること、保証人がないため、やすらぎ会の支援を受けることが条件

2 市役所社会福祉課へ状況確認

〇〇市で11月から保護開始している。

→ 家賃上限3300円

初期費用は家賃の5倍以内の条件

借金についてはハッキリと把握していない。

3 病院への状況確認

本人様、要支援2

在宅での生活に問題ないため、退院許可が下りているが、退院後の行き先が無く退院が延びている。

1月末で退院予定（最長でも2月7日）

本人・家族様の意向確認

1 面談1回目

本人様

- ・脳梗塞は2回目
- ・後遺症はほとんどなく、自分の事は自分で出来る
- ・借金は夫が勝手に作ったもの
- ・退院後は、不安はあるが、
行くところがないので一人暮らしをするしかない。

娘様

- ・父親名義の借金が数千万あり、
本人の借金は裁判費用の200万円ほど
- ・自宅は高価な物とゴミが散乱し、ゴミ屋敷化していた。
- ・子供のころからネグレクトで育ったため、
今後は関わりを持ちたくない。
- ・携帯は知人との繋がりを断ち切るために、本人に渡す
ことができない。
→連絡先確保は、携帯の新規契約をして欲しい。

※ 確認が取れず、不明な点が多い

本人・家族様の意向確認②

2 面談2回目

本人様

- ・〇〇市へは元夫が入院していた時に通っていた。
→土地勘がなく、あまりよく分からない。
- ・食事の準備などが出来るか心配
- ・独居は初めての経験
→不安を吐露される

本人様の生活能力の評価が出来ず、また知らない土地での独居生活に不安を持っておられることから、賃貸アパートを探すことと並行して施設入所を検討することとする。

2 面談3回目

本人様

- ・施設入所を希望される。
→施設の選択肢がなかった

娘様

- ・施設は家族では探せない。
- ・保証人にはなれない。
- ・退院の期限までに移れるならどこでも良い。

ケース対応

1 地域包括支援センターへ介入依頼

居住地が市外の方への対応を依頼する

- 〇〇町で担当していた地域包括支援センターとの連絡調整
- 施設を探すことについての社会福祉課との連絡調整

2 市役所社会福祉課への確認

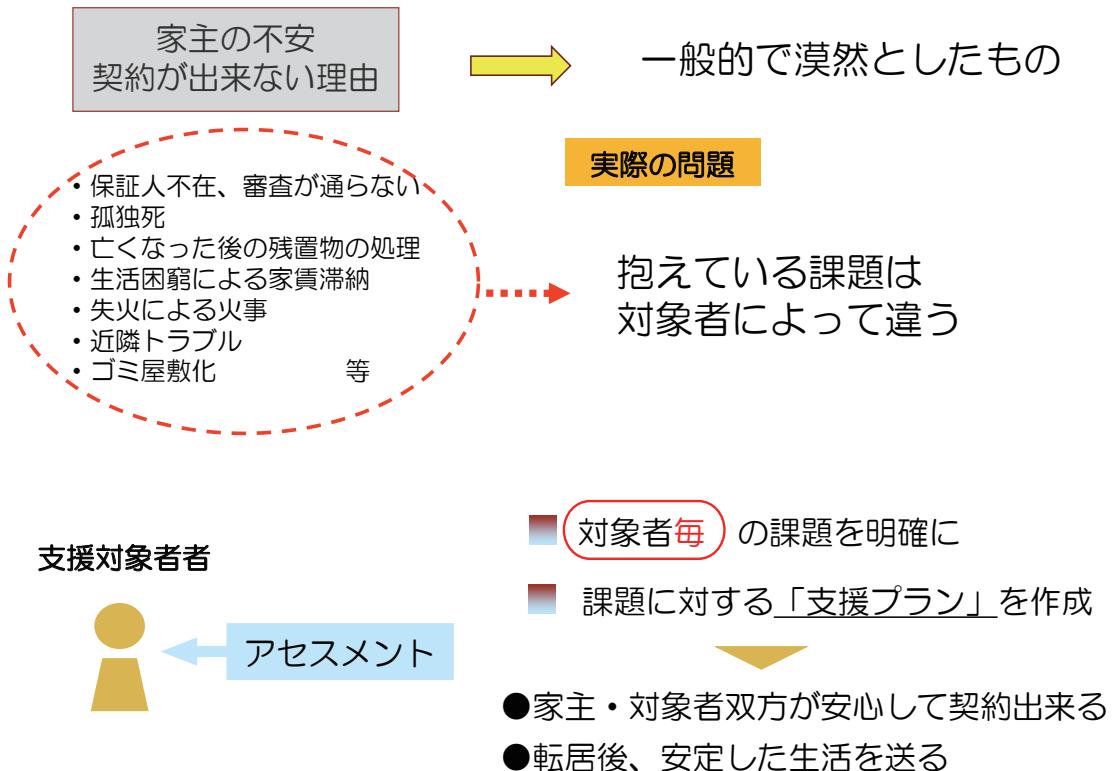
アパートでの独居

- ・初期費用
- ・生活用品の購入
- ・毎月の家賃扶助
- ・ヘルパーの導入など
→市の負担が大きい

入所できる施設を探すことを前提に
一旦救護施設へ入所出来るようにし、1～3ヶ月の猶予を持たせることとなる

4-1. 空き家を活用する際の問題など

【空き家所有者の理解を得るための支援プラン 例】



【空き家を貸し出す際の問題】

避けたい問題

孤独死 = 最大のリスク

汚損は原状回復出来てもその後貸せない、周りが退去するなど、二次被害が考えられる。

近隣とのトラブル

大声を出す、近隣ともめ事を起こす、警察や救急車を呼ぶ近隣との軽微なトラブルで何度も電話をかけてくる

対応に時間がかかる

耳が遠い、理解度が低い、書類に不備があるすぐに連絡がつかない、結果的に成約に至らないことがある

- ・空き家改修費用（費用負担のスキーム構築が必要）
- ・住居・短期利用など用途変更の検討
- ・空き家が多い地域と需要が多い地域のミスマッチが起こる可能性あり
- ・サブリース方式を前提とした空き家の活用方策の拡充（家賃保証制度の確立）
- ・一般賃貸における仕組みの適用：大家の安心づくりにつながる施策の拡充
- ・住まいの質を改善するための支援（空き家施策）

4-2. 相談窓口のイメージ

福祉関連団体と連携するメリット

孤独死のリスク軽減

定期的な訪問や福祉サービスの利用で、入居者の見守りをしてくれる。緊急時の対応

何かあった時の連絡先

保証人を確保した契約でも、いざというときに機能を果たさないことがある。

(保証人死亡などで連絡がつかない、相続放棄など)

家賃滞納や火災、残置物や汚損破損などは家賃債務保証や住宅保険でカバーできるが、主導してくれる先が必要

トラブルの際の仲介

トラブルが発生した際に相談が出来る

内覧から鍵渡しまでスムーズに行える

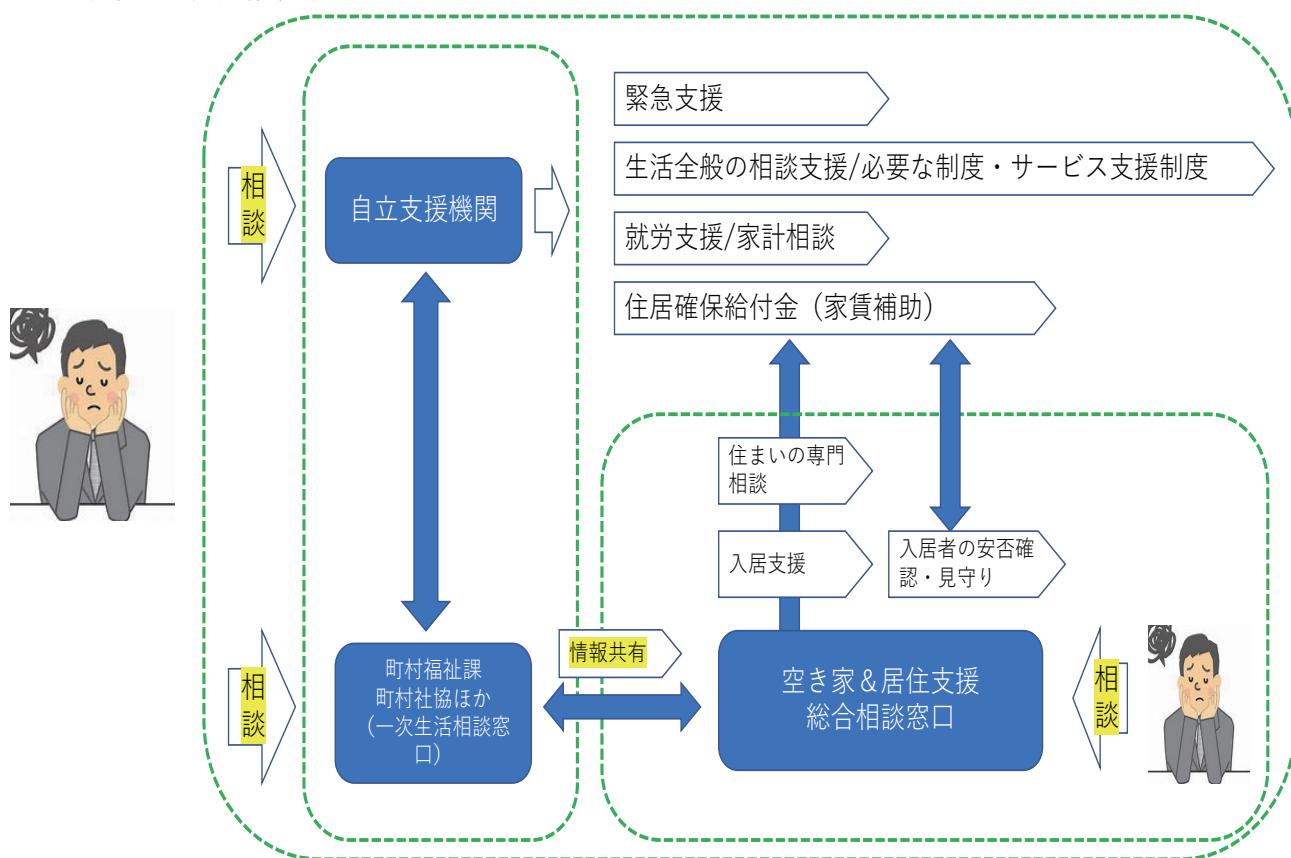
業者との間に対応に慣れた職員が介入することで、煩わしさが解消される。

審査に必要な情報では見極めがつかない不安要素の解消

→生活が可能かどうかの判断を福祉のプロが判断してくれる

生活困窮者における

空き家＆居住支援相談窓口のイメージ



支援対象者ごとの支援チームを検討する

＜居住支援チーム 例＞

福祉施設

福祉＆空き家
コーディネーター

在宅ケアマネ

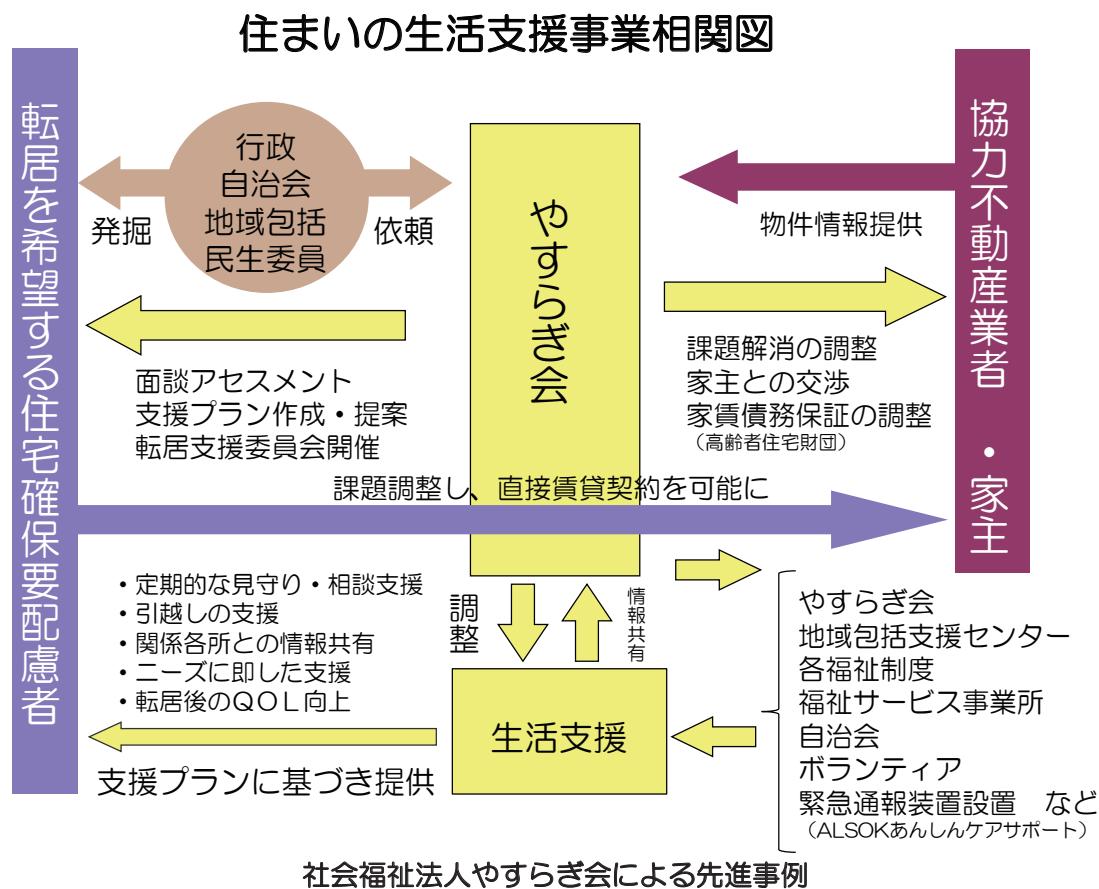
地域包括支援センター職員

対象者関係者

市町村

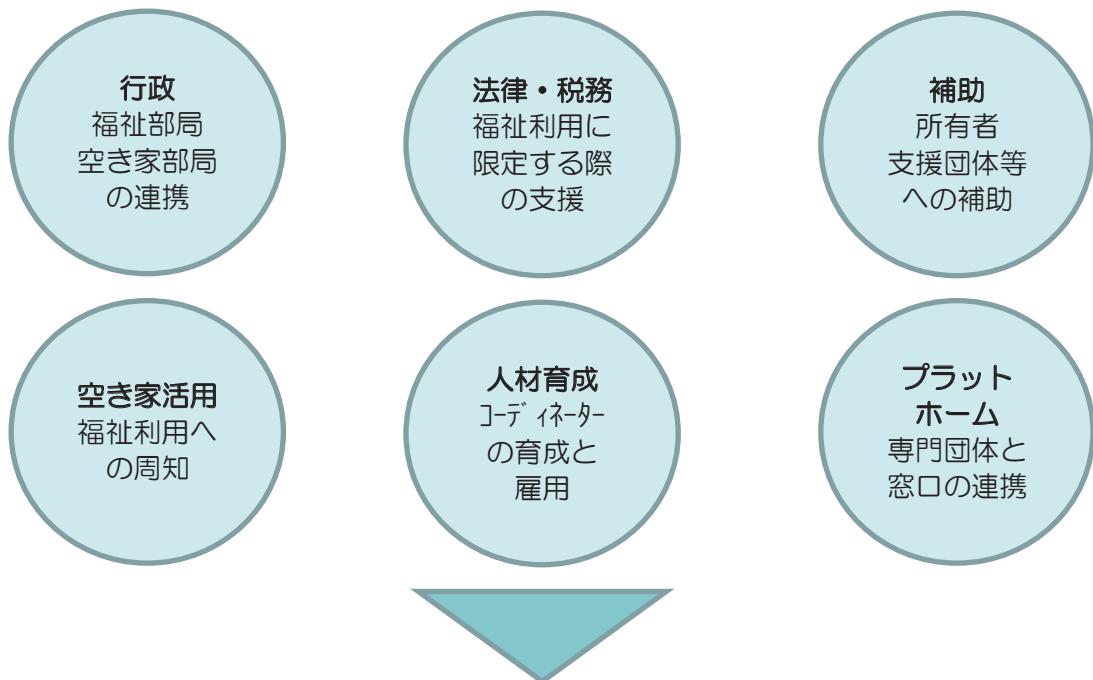
支援プラン原案の精査・議論

- 各専門職域から議論を行う→適正かつ効果的な支援プランに



課題や仕組みづくりのイメージ

＜仕組みづくりに必要な要素＞



＜仕組みづくりにおける方針や課題＞

- ・空き家と親和性の高いカテゴリから取組みをはじめる
- ・福祉関連のプラットホームも連携が取れる部分からスタートする
- ・空き家＆居住支援窓口を統合し、人材育成（コーディネーター育成）を図る
- ・相談の現状を行政・民間で共有し施策や支援につなげる
- ・事例収集をすすめ、法律の問題などにも提言できるよう分析をしていく

＜仕組みをつくることで期待できる効果＞

- ・空き家を活用した居住支援の仕組みを構築することで、移住定住としての空き家利用だけではなく、空き家を取り巻く様々な問題課題が浮き彫りとなり、法改正や制度改正など空き家の本質的な問題整理につながると考える。
- ・様々な専門知識やノウハウを集結し連携が取れていなかった部分によって、見えていなかった部分に光をあて、空き家問題解決の一助になればと考える。

発行 特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ

事務局 〒634-0075 奈良県橿原市小房町9番32号

TEL/FAX 0744-35-6211

mail akiyaconcierge@zeus.eonet.ne.jp

HP <http://www.akiyaconcierge.com/>