

# 第11回中部ブロック居住支援勉強会 制度説明

令和4年9月28日

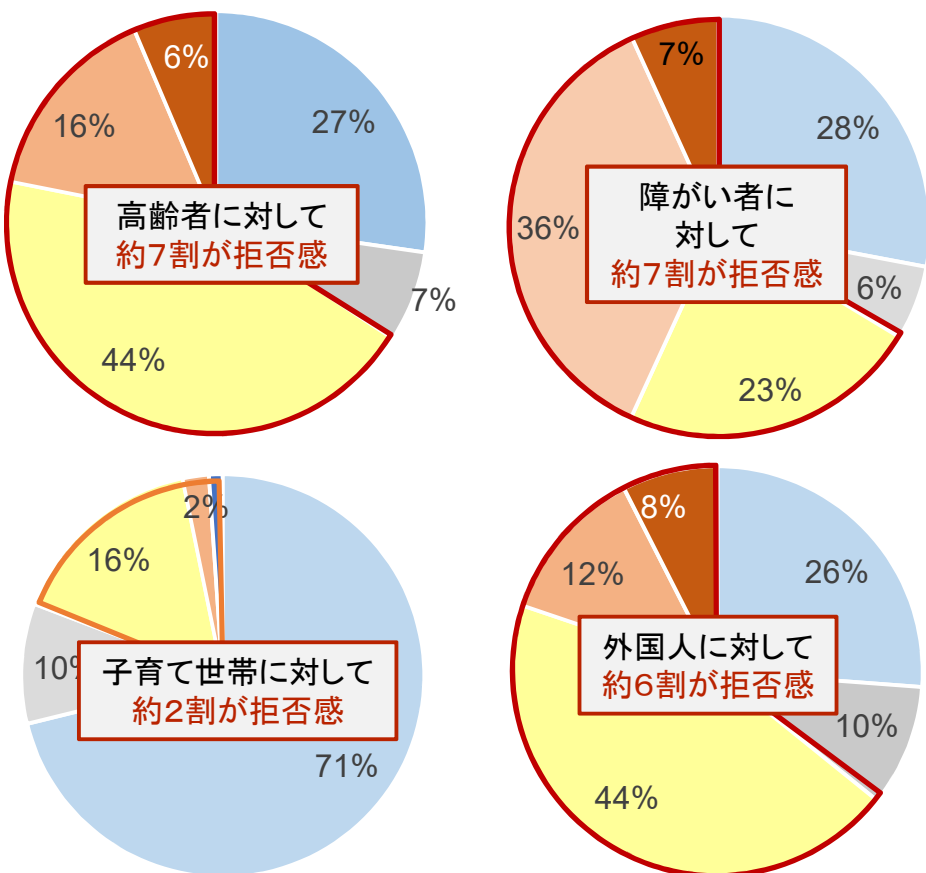
東海北陸厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課

地域包括ケア推進官 奥貫 仁

# 住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

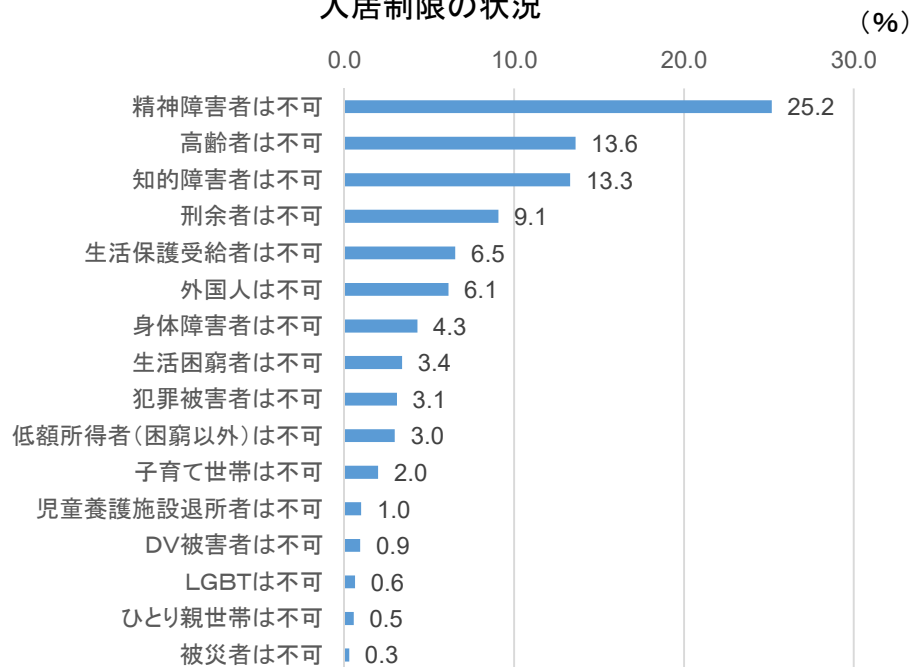
○住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の支払いに対する不安等が入居制限の理由となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



■ 従前と変わらず拒否感はない      ■ 従前は拒否感があったが現在はない  
■ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている      ■ 従前と変わらず拒否感が強い  
■ 従前より拒否感が強くなっている

入居制限の状況



入居制限する理由



出典：(令和3年度)家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

# 要配慮者に対する入居制限の状況・理由と必要な居住支援策

全国の不動産関係団体等会員事業者へアンケート調査（令和元年度実施、回答数1,988件）

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 (複数回答)		必要な居住支援策（複数回答） ●50%以上 ◎40~49% ○30~39%						
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯	5%	39%	孤独死などの不安(82%)	保証人がいない、保証会社の審査に通らない(43%)		◎ (49%)		● (61%)			● (61%)
高齢者のみの世帯	3%	35%	孤独死などの不安(60%)	保証人がいない(46%)	○ (32%)	◎ (48%)		● (58%)			● (50%)
障がい者のいる世帯	4%	35%	近隣住民との協調性に不安(52%)	衛生面や火災等の不安(28%)	◎ (42%)	○ (32%)		● (60%)	◎ (48%)		
低額所得世帯	7%	42%	家賃の支払いに不安(69%)	保証会社の審査に通らない(54%)	○ (37%)	● (61%)		○ (31%)	○ (38%)	○ (37%)	
ひとり親世帯	1%	14%	家賃の支払いに不安(50%)	保証会社の審査に通らない(42%)	○ (37%)	● (52%)		◎ (42%)	○ (35%)		
子育て世帯	1%	9%	近隣住民との協調性に不安(40%)	家賃の支払いに不安(34%)	○ (38%)	◎ (43%)		○ (33%)	◎ (47%)		
外国人世帯	10%	48%	異なる習慣や言語への不安(68%)	近隣住民との協調性に不安(59%)	◎ (43%)	◎ (45%)	◎ (44%)		● (76%)		

# 「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の概要

## 1. 事業概要

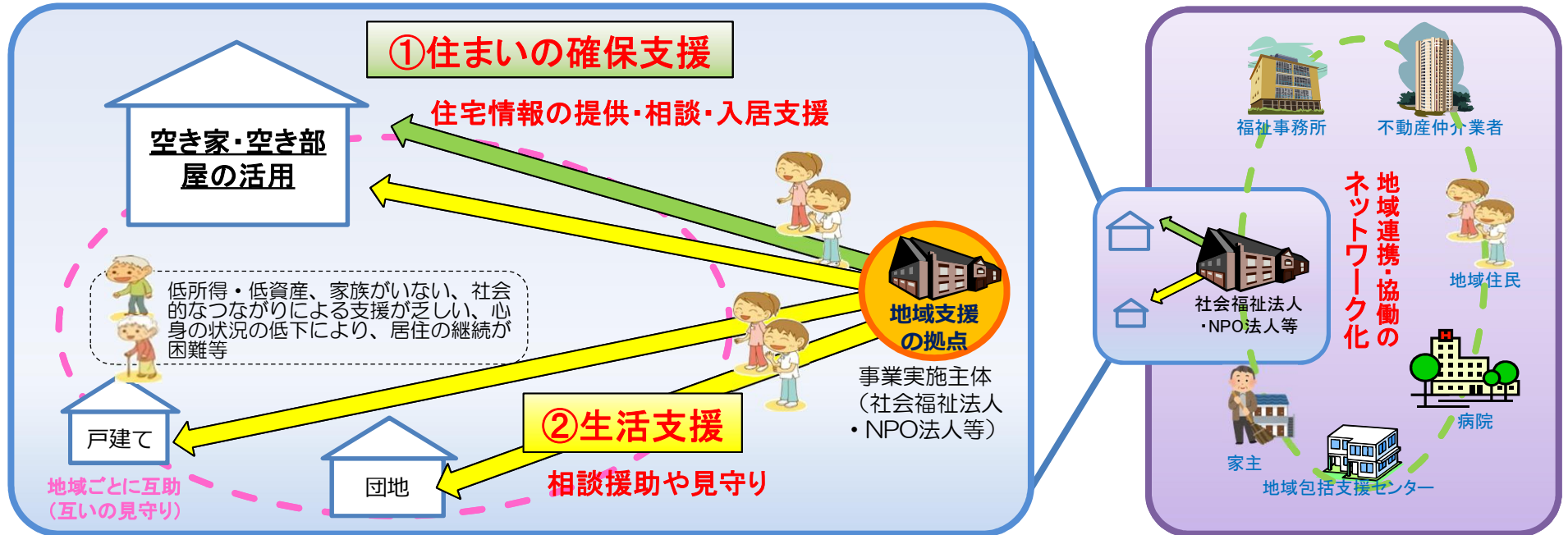
自立した生活を送ることが困難な低所得・低資産高齢者等を対象に、社会福祉法人やNPO法人等が、**地域連携・協働のネットワークを構築し、**

①既存の**空家等を活用した住まいの確保**を支援するとともに、②**日常的な相談等（生活支援）**や**見守り**により、高齢者等が住み慣れた地域において継続的に安心して暮らせるよう体制を整備する事業に対して助成を行う。

## 2. 実施主体 市区町村（社会福祉法人、NPO法人等への委託可能）

※平成26年度以降、15自治体が実施

（事業のイメージ）

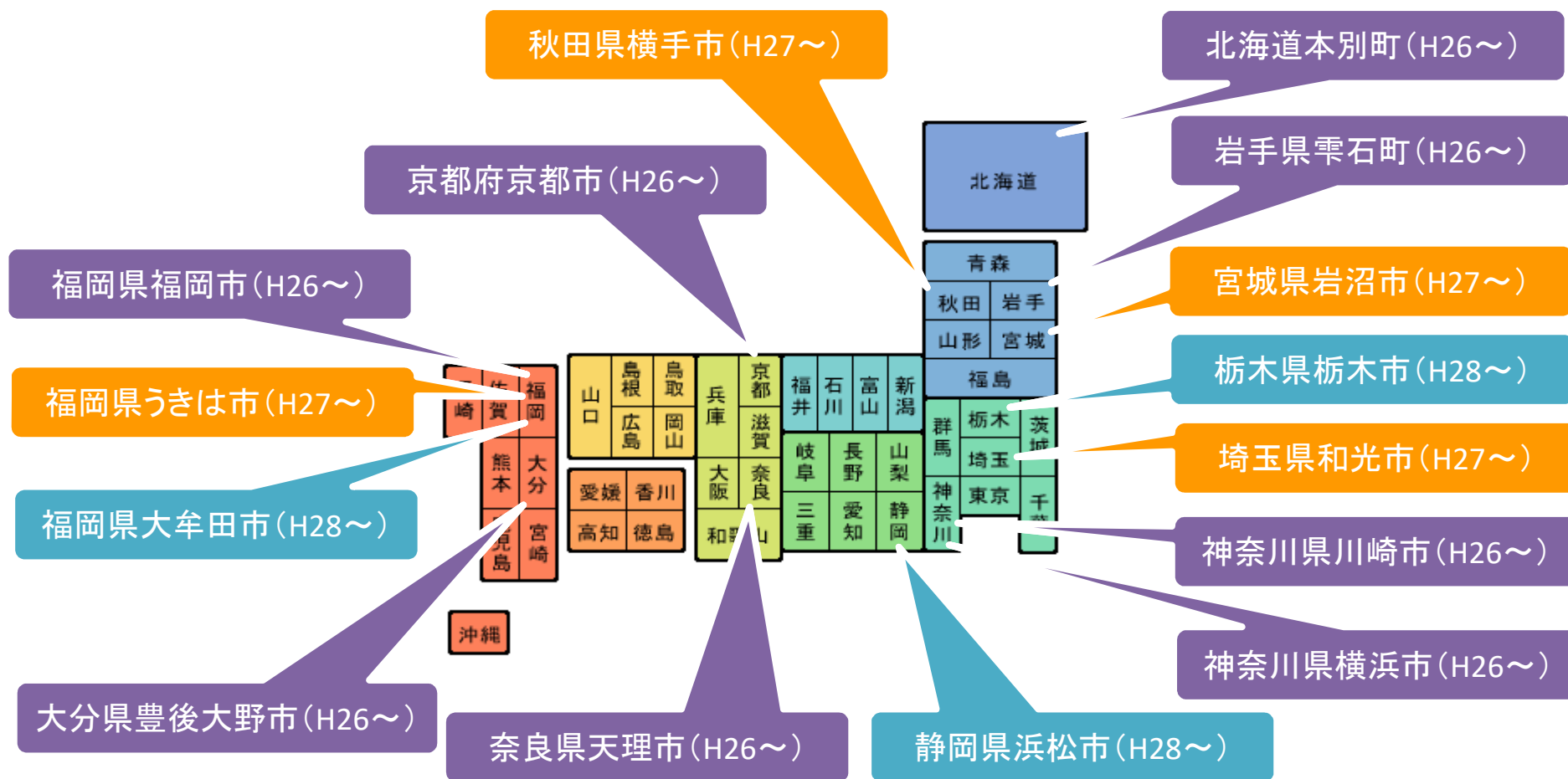


■ 本事業の取組結果については、下記の高齢者住宅財団ホームページに掲載

<http://www.koujuuzai.or.jp/wp/wp-content/uploads/2019/04/h30report.pdf>

# モデル事業の実施状況について

○平成26年度以降、15自治体がモデル事業を実施。



# 地域支援事業等の活用による全国展開

- 平成26年度から「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を行ってきたが、平成29年度以降は、各地域で行われている先進的・効果的な取組について、介護保険制度の**地域支援事業を始め、様々な方策を活用等しながら全国展開**を図っていく。
- 具体的には、地域支援事業の実施要綱を改正し、**地域支援事業の一つである「高齢者の安心な住まいの確保に資する事業」**について、入居に係る支援等の内容をより明確にした上で、事業の拡充を行ったところ。

## 介護保険制度

### 介護給付（要介護1～5）

### 予防給付（要支援1～2）

#### 介護予防・日常生活支援総合事業 （要支援1～2、それ以外の者）

- 介護予防・生活支援サービス事業
  - ・訪問型サービス
  - ・通所型サービス
  - ・生活支援サービス（配食等）
  - ・介護予防支援事業（ケアマネジメント）
- 一般介護予防事業

#### 包括的支援事業

- 地域包括支援センターの運営
- 在宅医療・介護連携推進事業
- 認知症総合支援事業
- 生活支援体制整備事業

#### 任意事業

- 介護給付費適正化事業
- 家族介護支援事業
- **その他の事業**

地域支援事業

## 平成29年度から「地域支援事業の実施について」 （実施要綱）を改正

### カ 地域自立生活支援事業

次の①から④までに掲げる高齢者の地域における自立した生活を継続させるための事業を実施する。

#### ① 高齢者の安心な住まいの確保に資する事業

**空き家等の民間賃貸住宅や、高齢者の生活特性に配慮した公的賃貸住宅（シルバーハウジング）や、サービス付き高齢者向け住宅、多くの高齢者が居住する集合住宅等への高齢者の円滑な入居を進められるよう、これらの住宅に関する情報提供、入居に関する相談及び助言並びに不動産関係団体等との連携による入居支援等を実施するとともに、これらの住宅の入居者を対象に、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し、関係機関・関係団体等による支援体制を構築する等、地域の実情に応じた、高齢者の安心な住まいを確保するための事業を行う。**

高齢者単身又は高齢者のみ世帯、障害者のいる世帯や低所得世帯等が安心して地域で暮らしていくため、大家の抱える不安に対応する既存の施策・令和2年度予算案等での施策を本日時点で整理したもの。今後、新規施策等に応じて改訂していく。

< 目的 > < 大家の不安 >

< 対応策 >

安心して地域で暮らせる住まいと支援の確保

事故や騒音等のトラブル

孤独死等

家賃滞納

## 見守りなどの居住支援の推進

### ○居住支援法人の指定の促進による居住支援の推進【国】

・補助金による財政的支援に加え、指定手続きや指定後の活動についてフォローする支援事業を立ち上げること等により指定を促進する

### ○高齢者等の居住と生活の一体的な支援の横展開【厚】

・以下の様な好事例の横展開を図る(地域支援事業、社会福祉法人の社会貢献活動)  
 ※介護保険の保険者機能強化推進交付金により市町村の取組を後押し(予定)  
 (例1)社会福祉法人が不動産関係団体と連携し、高齢者等の入居支援と、入居後の見守りサービスを提供  
 (例2)空き家やアパートのサブリースの活用により、安定的な家賃収入を確保し、居住と生活支援を一体的提供

### ○生活困窮者や被保護者の居宅移行支援【厚】

・一時生活支援事業の拡充により、訪問により見守り等の生活支援を行う地域居住支援事業を実施  
 ・被保護者の無低等からの居宅移行や転居後の定着支援を一体的に実施する事業を創設

### ○障害者の地域生活支援【厚】

・障害者支援施設に入所等している障害者に住居の確保等の支援を行う「地域移行支援」、地域でのひとり暮らし等に移行した障害者に定期的訪問や随時の相談対応を行う「自立生活援助」、常時の連絡体制を確保し、緊急時に必要な支援を行う「地域定着支援」により障害者の地域生活支援を促進

### ○地域共生社会の推進(次期通常国会に法案を提出予定)【厚】

・市町村において地域住民の複合・複雑化した支援ニーズに対応する包括的な支援体制を構築するため、断らない相談支援、参加支援、地域づくりに向けた支援を一体的に実施する事業を創設→参加支援の中で、居住支援として見守り等の支援を推進

## 単身入居者の死亡時の対応

### ○残置物の円滑な処理に関する制度等の周知等【国等】

・終身建物賃貸借制度(※)や残置物の円滑な処理に関する制度・サービスをわかりやすく紹介した「《大家さんのための》単身入居者の受入れガイド」(国土交通省作成・法務省協力(H31.3))について、さらなる周知・情報提供を行う

※賃貸借契約が賃借人の死亡と同時に終了。ただし、残置物の所有権には影響しない

・更なる対応について引き続き関係省庁で検討

## 家賃支払いの確保

### ○住宅扶助代理納付の活用【厚】

・家賃滞納者、公営住宅、セーフティネット住宅に入居する生活保護受給者の住宅扶助について、代理納付を「原則化」する

### ○登録家賃債務保証業者の活用【国】

・家賃債務保証業者の登録制度の一層の周知を図るとともに、住宅金融支援機構の家賃債務保証保険を普及することにより、登録家賃債務保証業者の活用を促進する

## セーフティネット住宅の登録促進

○登録手数料の無料化・減免の推進や登録手続きの簡素化に加え、制度の一層の周知を図り、セーフティネット住宅の登録を更に促進する【国】

○各省連絡協議会の拡充【厚国等】  
 ・厚労省・国土交通省の局長級による連絡協議会について、法務省の他、各関係団体を構成員に加える改組を行い、住まい支援について各分野のより一層の緊密な連携を図る  
 ○市町村居住支援協議会の設立促進【国】  
 ・居住支援協議会の設立に意欲のある市町村に対する有識者派遣・情報提供などによる伴走支援や、都道府県による意欲ある市町村の掘り起こし支援を実施する

## 福祉、住宅その他の行政の連携強化

# 高齢者住まい・生活支援伴走支援事業

令和4年度予算額（令和3年度当初予算額）：19,800千円（23,540千円）

## 1. 目的

- 高齢者の住まいの確保と生活支援を進めるため、平成26年度から、「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」を実施し、住まいの確保支援（住宅情報の提供・相談対応等）や生活支援（見守り等）に係る費用に対する助成を行い、平成29年度以降は、同様の取組に対して地域支援事業交付金により支援ができるようにしているところ。
- 一方、地域支援事業により、モデル事業と同様の取組を実施している自治体が非常に少なく、その理由として、取組の実施にあたり、自治体内（住宅部局と福祉部局等）の調整や社会福祉法人・不動産業者等との調整など、関係者が多岐にわたること等から、検討が進まないとの意見があるところ。
- このため、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を行うことで、事業の実施に結びつけていくことを目的として、本事業を実施する。

## 2. 事業内容

厚労省職員や有識者等を派遣し、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の実施。

### ① 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

具体的な事業の実施に向けて、事前に実施すべき実態の把握や、それを踏まえた取組の方向性等についての意見交換、課題に対する検討等の実施にあたって、有識者や、厚生労働省職員、国土交通省職員等を派遣し、アドバイスや事業関係者の調整等を実施。

### ② 制度や取組の事例、パンフレット等の周知

課題を踏まえた取組の事例等について周知

（本事業においては、事業の検討過程にも着目し、課題把握や取組に至った事例について、経緯等を含めて整理し、事業の検討にあたって実用的なパンフレット等作成を想定）

### ③ 第1線で活動されている行政職員・有識者の紹介

①の実施にあたって、必要に応じて既に取組を実施している自治体の職員や制度創設に関わった有識者等を紹介。

見守り等にかかる費用を「地域支援事業交付金」により支援。

※以前は「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」として支援。

### <自治体における検討の流れ>

#### ○自治体における課題の顕在化

高齢者が大家から入居を断られて、居住確保が困難な状況 等

#### ○地域の実情を踏まえた対応方策の検討

- ・実態把握
- ・関係者との調整
- ・事業の具体化の検討

#### ○事業の実施

- ・相談対応、不動産店への同行
- ・社会福祉法人による見守り 等

支援

支援

## 3. 実施主体

国（公募により民間に委託）



# 令和4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】

自治体	応募部局	応募概要
岐阜県多治見市 〔継続〕	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 令和3年度伴走支援において、庁内関係部署との勉強会・情報共有を行った。住まいの問題は複数部署に関わるが、その問題自体は生活課題の一部であり、また庁内のみで解決できないことから積極的な動きがない状況。</li> <li>➤ 令和4年度は庁内連携の強化、不動産業者との協議、住まいの相談から入居までのフロー作成等を行うにあたってのアドバイス、事例紹介や視察などのサポートを希望。</li> </ul>
滋賀県東近江市・ 社会福祉法人六心会 〔継続〕	福祉部局 住宅部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 令和3年度伴走支援での取組を継続し、東近江市としては庁内関係部署と六心会との関係強化・層の拡大、庁内関係部署との連携体制づくり、先行事例の情報収集を進める。</li> <li>➤ 六心会では、東近江市住まい創生センターと協力しながら活用可能な空家等のリサーチ、協力的な不動産業者や大家の発掘、地域関係団体との連携体制づくりを進める。</li> <li>➤ 居住支援に関する制度・施策や先行事例の情報提供、会議等への参加とアドバイス、視察等のコーディネート希望。</li> </ul>
愛媛県宇和島市	福祉部局	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 高齢者世帯の増加・市営住宅の老朽化が進行する中、福祉部局と不動産団体・居住支援団体等が連携する機会も少なく、重層的支援体制整備事業に取り組むが、庁内でも居住支援対応案件が少ないため問題意識は高くない。</li> <li>➤ 住宅セーフティネット制度の活用、空き家の有効活用、関係団体との連携による住宅相談・物件紹介等の支援の提供を目指し、庁内・庁外関係者間で居住支援の必要性を共有するためのサポート、また不動産関係団体等との協力体制づくり、居住支援協議会設置自治体の成功事例等について情報提供を希望。</li> </ul>

## 【法人】

団体	所在地	応募概要
株式会社住まい館 (居住支援法人)	栃木県 大田原市	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 大家が高齢者等の入居を断るケースもあり、現在は自社所有の物件を活用して入居を支援している。行政、社協、社会福祉法人などと連携して相談を受けているほか、同業他社に活動内容を紹介し協力を求めている。</li> <li>➤ 孤独死・死後処理の課題が大きく、行政との役割分担（行政内部の居住支援の認知度向上も必要）、他事業者との連携体制の構築、大家の負担やリスクの軽減など、地域における居住支援の仕組みを整えていきたい。</li> </ul>
株式会社上原不動産 (居住支援法人)	山口県 下関市	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 現在は行政と定期的な意見交換会を行うほか、行政、地域包括支援センター、社会福祉法人等から依頼を受けて高齢者や生活困窮者等の入居を支援している。官民の相互理解に基づく連携が不足していると感じる。</li> <li>➤ 官民連携のほか地域住民の協力を得ながら、地域で高齢者等の要配慮者を見守っていきたい。それに向けて相談・アドバイスや実務経験者・行政職員の紹介、民生委員等とのつながりづくりのサポートを希望。</li> </ul>

# 令和3年度「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

## 【地方公共団体への支援】

応募団体名	応募部局	応募動機・取組方針
愛知県岡崎市	福祉部ふくし相談課	民間賃貸住宅の需要が高く、また空き住戸や低廉な家賃の住宅も少ないため、高齢者等の住まい確保が困難。地域包括ケアシステムでいうところの「住まい」関係との連携に取り組む。
愛知県稲沢市	市民福祉部福祉課、 稲沢市社会福祉協議会	福祉相談のワンストップ化を掲げているものの、住まい関係の相談に対応できていない。庁内各部署の実態把握や「居住支援」の共通言語化、意識合わせに取り組む。
岐阜県多治見市	福祉部高齢福祉課	高齢者等の住宅確保要配慮者が増えることが見込まれるので支援体制を整えたい。
滋賀県東近江市	健康福祉部長寿福祉課、都市整備 部住宅課、社会福祉法人六心会	活用可能な物件リサーチ、行政との協力体制強化、協力不動産業者・大家の発掘、地域関係団体との連携体制づくりに取り組む。
島根県西ノ島町	健康福祉課	町内の高齢者向け住まいは、町営住宅と特別養護老人ホーム、養護老人ホームのみ。入所条件に該当しない「要介護2までで、課税世帯の方」、特に在宅生活が困難な方の安心して暮らせる住まいの確保が課題。

## 【社会福祉法人への支援】

応募団体名	所在地	応募動機・取組方針
社会福祉法人 千葉県厚生事業団	千葉県柏市	柏市北西部を中心に、民生委員、福祉関係者、大手不動産業者等とのネットワーク(あんしんネットワーク)を構築し、包括的に高齢者の居住支援を行っていく必要性を実感。養護老人ホームでの措置と契約による入所で高齢者の居住安定を目指す。
社会福祉法人 暘谷福祉会	大分県日出町	居住支援法人として支援体制を組織的に整えつつ、地域への周知活動や具体的な支援に取り組む。
社会福祉法人 偕生会	大分県豊後大野市	社会生活のためには住まいの確保と生活支援、そして就労支援を一体的に提供する必要性を実感。住まいと働く場(一般就労や介護助手、有償ボランティア等)の選択肢の幅を広げる。