

平成 29 年度社会福祉振興助成事業  
住み慣れた地域で住み続けるための支援事業  
活動報告書



WAN助成

平成29年度 独立行政法人福祉医療機構 社会福祉振興助成事業

平成 30 年 3 月  
特定非営利活動法人ワンファミリー仙台



## 目次

住み慣れた地域で住み続けるための支援事業 概要 .....	2
連携団体との事業統括全体委員会（全体会） .....	3
多職種によるワンストップ型の相談会 .....	4
（1）仙台での相談会 .....	4
（2）岡山での相談会視察 .....	6
昭和40年代に開発され、高齢化が進んだ団地の空き家の実態調査 .....	8
先駆的に空き家等の活用をしている地域の視察調査 .....	14
（1）NPO法人自立支援センターふるさとの会 .....	14
（2）大牟田市居住支援協議会、NPO法人大牟田ライフサポートセンター .....	16
（3）NPO法人抱樸 .....	18
（4）社会福祉法人福岡市社会福祉協議会 .....	20
（5）京都市内の民泊施設、京都市都市計画局まち再生・創造推進室 .....	21
（6）昭和町地域 .....	22
（7）釜ヶ崎あいりん地区 .....	23
「（仮称）仙台版支援付き地域共同住宅」の実現に向けた方針 .....	24
活動報告会 .....	28

## 住み慣れた地域で住み続けるための支援事業 概要

平成 29 年度、特定非営利活動法人ワンファミリー仙台では、住み慣れた地域で住み続けるための支援事業を実施しました。住み慣れた地域での暮らしを継続することに課題を抱える方々の実態を確認するとともに、地域資源の発掘と開発を行い、介護離職防止と地域包括ケアの推進を図ることを目的に、以下の事業を実施しました。

- ①連携団体との事業統括全体委員会（全体会）
- ②多職種によるワンストップ型の相談会
- ③昭和 40 年代に開発され、高齢化が進んだ団地の空き家の実態調査
- ④先駆的に空き家等の活用をしている地域に視察調査を実施し、「(仮称) 仙台版支援付き地域共同住宅」の実現に向けた方針の取りまとめ
- ⑤活動報告会の開催・活動報告書の作成

なお事業実施にあたり、宮城県司法書士会、若手建築士会、一般社団法人パーソナルサポートセンターに連携団体としてご協力いただきました。

## 連携団体との事業統括全体委員会（全体会）

宮城県司法書士会、若手建築士会、一般社団法人パーソナルサポートセンターの関係者とともに、事業全体の方針検討、進捗状況の把握、活動報告の準備等を行いました。

### 全体会

第1回	平成29年4月12日（水）	14:00～15:00
第2回	平成29年5月17日（火）	13:00～14:30
第3回	平成29年7月4日（火）	15:30～17:00
第4回	平成29年8月1日（火）	15:30～17:00
第5回	平成29年9月5日（火）	15:30～17:00
第6回	平成29年10月3日（火）	15:30～17:00

### 報告とりまとめ会議

第1回	平成29年11月7日（火）	15:30～17:00
第2回	平成29年12月5日（火）	16:00～18:00
第3回	平成30年1月12日（金）	13:00～15:00
第4回	平成30年1月26日（金）	13:00～15:00
第5回	平成30年3月15日（木）	16:00～18:00



## 多職種によるワンストップ型の相談会

### (1) 仙台での相談会

弁護士、司法書士、建築士、社会保険労務士、社会福祉士等、多職種の相談員が同席して、高齢者の暮らしの相談を受け付けるワンストップ型の相談会を6回実施しました。予約は不要、相談は無料とし、1つの相談に2人以上の相談員で対応しました。



表1 相談会の日時、相談件数、対応した相談員数

日時	相談件数	対応した 相談員数
平成29年6月6日(火) 13:00~15:30	13件	6名
平成29年7月4日(火) 13:00~15:30	8件	9名
平成29年8月1日(火) 13:00~15:30	9件	10名
平成29年9月5日(火) 13:00~15:30	6件	10名
平成29年10月3日(火) 13:00~15:30	7件	10名
平成29年11月7日(火) 13:00~15:30	6件	9名

のべ49件の相談の内容は、図1のとおりです(1つの相談について複数の内容が関係していることもあるので、合計は49件にはなりません)。19件が生活困窮に関係した内容の相談で、複合的な課題を抱える方々と、経済的な生活困窮との関係が示唆されました。法律に関する相談としては、不動産の売却(9件)、相続(8件)、契約内容(8件)、離婚(7件)、債務(7件)についての相談が比較的多くありました。福祉に関わる相談としては、精神・知的障害(11件)、虐待・DV(8件)、介護(6件)についての相談が多く、住まいに関わる相談としては、居住確保(10件)、保証人(5件)についての相談がありました。

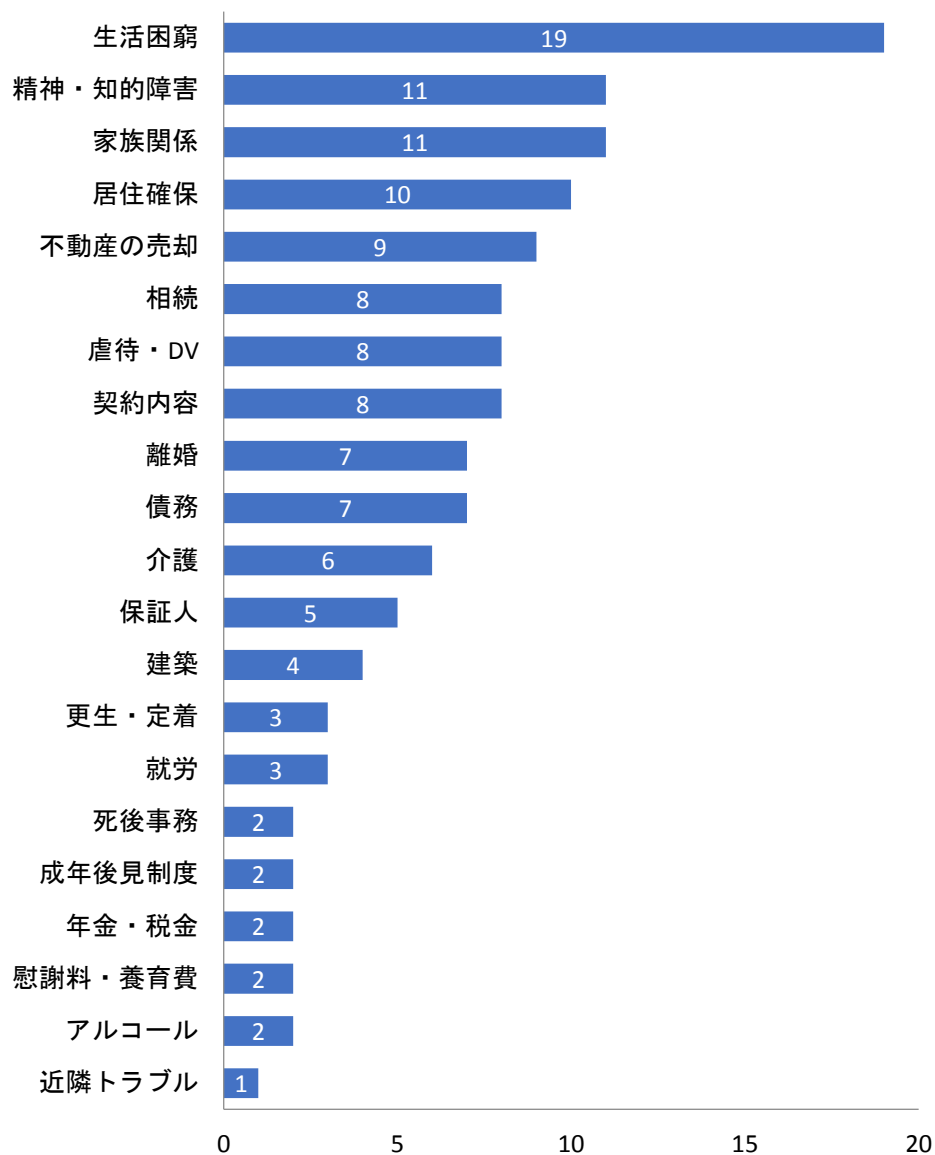


図1 相談件数（全49件、複数選択）

当初は司法書士、建築士、社会福祉士等の福祉専門職が相談員として対応していましたが、相談会を実施しているうちに、相談の内容が多岐にわたることがわかってきたため、途中からは弁護士、社会保険労務士の方にも相談員に加わっていただきました。

相談員としてご参加いただいた専門職の方からは、「自分の専門領域では経験することのない相談内容を一緒に検討することができ、勉強になった」「専門家への相談が初めての方にとって、このような相談会は意義深い」「複数の専門家から意見をいただくことで課題の整理が進み、当事者ととも方向性を定めることで、支援が一気に進むことを感じる事ができた」といった感想がかけられました。

## (2) 岡山での相談会視察

高齢者・障害者向けに、毎月ワンストップ型の相談会を実施している岡山を訪問し、相談会の様子を視察調査しました。

訪問日程：8月5日（土）

視察概要：岡山高齢者・障がい者権利擁護ネットワーク懇談会が主催する「高齢者・障がい者なんでも相談会」の様子を視察した。

参加者の視察報告から、コメント抜粋：

- 会場に来所いただいた相談者を受付にて簡易インテークを行い、相談の内容に応じて課題の解決に必要な専門職を組み合わせ、時間制限なく相談会の時間内で相談を行うことで、ワンストップで問題の解決に向けた具体的な方針や課題の整理が行えるように、毎月第1土曜日に定期開催されている。
- 弁護士、司法書士、行政書士、社会福祉士、精神保健福祉士、保健師、社会保険労務士、税理士、介護支援専門員等の多岐にわたる専門家の中から、その相談内容に応じて適宜の専門家が複数にて相談に対応していた。
- 会場は大会議室に10の相談ブースを設け、その他の小会議室でも対応できる体制がとられている。相談会というと、プライバシーなどに配慮した会場づくりをするのが常ではあるが、岡山ではブースごとに仕切りなどをキッチリとは設けず、比較的オープンスペースで相談を受けていたのが印象的であった。
- 相談ブースが多数あり、相談者も待ち時間が少なく相談することができる。
- 電話相談にも対応している。受付担当者が相談内容を聞き取った上で、相談内容に添える専門職の先生に電話を交代し、対応をされていた。
- 事前予約の必要なし・相談の時間制限なし（13時～16時まで）を実践されている。
- 相談に来られる方の人数（件数）も相談内容も当日にならないと判らない。相談者が同じ時間帯に集中する可能性もある。そのために、相談を受ける側である弁護士をはじめ各法律の専門職、社会福祉士等の福祉の専門職、住宅に関する専門職である建築士ら十数名の先生方が相談開始の13時前から既に待機されていた。
- 相談会主催者側から相談員に対し、報酬を支払うということがないボランティアということで行っているが、以前、弁護士が0になったことがあった。無報酬であるが故の問題発生である。この問題については、弁護士会、司法書士会から相談員に対し日当を支払うことで安定的な相談員の確保が実現された経緯がある。各士業団体の協力なしには実現しないという側面も垣間見えた。



- 相談内容は複雑な問題となっていることが多く、複数の専門職がそれぞれの立場で相談に応じることは、相談者にとっては問題への対応を総合的に捉えることができ効果的だと感じた。また、相談員間の知識の共有、相談技術の向上にも役立っていると思えた。
- 弁護士、法律職、司法書士、福祉職、その他と5つの専門職に大別し、名札の色分けを行うことで専門職側や相談者側から誰がどんな専門職であるかがわかりやすくなっていた。相談者側からみると、どなたが「何の専門職」なのか判り易く、より相談し易い環境となり相談内容も広がるのではないかと思えた。
- 岡山では相談会に相談機関の相談員が相談者と来所されるケースや相談員が相談者となって来所されるケースも少なくないと聞いた。他機関の相談員が相談会自体の有効性を認識しリピーターとなり、自らのレベルアップの手段ととらえ、ボランティアとして専門職参加を希望するようになっているケースも少なくないらしい。
- 相談員が相談者となって知らない知識や技術を専門家に教えていただくことで自身の成長につながり、お互いにつながりを築いていくことが対応力を上げていけることを実感していけるように教育していくことが必要であると考えられる。
- 一度の相談会では、平均20名前後、多い時は40名前後の相談があるとのこと。
- 相談会は平成15年頃より不定期で始まり、現在の会場で定期的に行うようになったのが、平成17年頃からで、特段、相談会の広報活動等は行っておらず、いわゆる「ロコミ」で現在の形態となったとのこと。定期的に継続して行っていることにより認知度が高い。
- 仙台では地域への出張型相談会を検討し、空き家調査に協力いただいている自治会や民生委員などの協力者と連携した相談会を行うことが出来ると、各方面に対しても認識が深まっていくのではないかと考えられる。



## 昭和 40 年代に開発され、高齢化が進んだ団地の空き家の実態調査

仙台市太白区の八木山地域の物件（約 7,000 軒）について、①空き家と思われる戸建て物件数の把握、②空き家と思われる戸建て物件の活用可能性の把握、③空き家と思われる戸建て物件の所有者に対する活用意向の調査、④所有者に活用意向がある戸建て空き家物件に関する追加調査を行いました。調査の実施にあたり、東北工業大学ライフデザイン学部安全安心生活デザイン学科の菊地良覚先生、伊藤美由紀先生にご協力をいただきました。

なお、この調査では、日常的に人が住んでいない家を空き家と定義しました。

### （1）空き家と思われる戸建て物件数の把握

八木山地域の 18 の町内会で構成される八木山連合町内会にご協力いただき、住宅地図の上で空き家に色を塗っていただきました。その結果、対象地域内に空き家と思われる戸建ての物件が 147 軒あることがわかりました。

### （2）空き家と思われる戸建て物件の活用可能性の把握

（1）の調査で空き家と思われた 147 軒の戸建て物件について、若手建築士会の方に外観を目視していただき、活用可能性を次の A～D ランクに分類していただきました。

- A： すぐにでも活用できる物件
- B： 簡単なリフォームや修繕をすれば十分に活用できる物件
- C： 活用するには大規模なリフォームや修繕が必要な物件
- D： 解体しなければ近隣に迷惑がかかるなど、活用は困難な物件

この調査の結果、対象地域内の空き家と思われる戸建ての物件 147 軒のうち、A ランクが 75 軒、B ランクが 49 軒、C ランクが 16 軒、D ランクが 7 軒あることがわかりました。町内会ごとの内訳は表 2 のとおりです。

表2 空き家調査（１）・（２）の結果

町内会	町内会 加入世帯数	戸建て 空き家 戸数	活用可能性				活用意向 調査票 送付数
			A	B	C	D	
青葉苑	150	2	1	1	0	0	2
青山	70	6	0	3	3	0	4
青山台	20	1	0	0	1	0	1
青山第一	200	24	15	8	1	0	18
青山二丁目	360	19	6	3	5	5	15
青山恵	324	9	7	2	0	0	10
恵和町	465	21	10	11	0	0	19
桜木町	980	7	2	2	1	2	5
さつき	38	0	0	0	0	0	0
松が丘	673	14	8	5	1	0	11
みつば	80	2	2	0	0	0	4
八木山八光台	135	6	3	2	1	0	7
八木山東	250	5	3	1	1	0	6
八木山本町第一	790	9	7	2	0	0	12
八木山本町二丁目	970	7	4	1	2	0	9
緑花	450	11	4	7	0	0	7
八木山団地緑風会	75	0	0	0	0	0	0
若葉苑自治会	129	4	3	1	0	0	4
合計	6,159	147	75	49	16	7	134

### （３）空き家と思われる戸建て物件の所有者に対する活用意向の調査

（１）の調査で空き家と思われた 147 軒の戸建て物件の所有者に対し、活用意向に関する調査票を郵送し、郵送で回答を集めました。

調査票の郵送にあたっては、宮城県司法書士会にご協力いただき、公開されている不動産登記簿から所有者の住所・氏名を確認しました。調査票の内容は全体会で検討し、A4サイズ2ページにまとめました。



- 6 将来、自分または家族・親族が住む
- 7 別荘等としてときどき住む（短期～長期滞在）ために維持する
- 8 住居以外の用途（ ）に自分または家族・親族が使いたい
- 9 子や孫に任せる（相続してもらう）
- 10 建物を解体したい
- 11 予定なし（当面は現状のまま）
- 12 その他（ ）

(2) 当該住宅の今後の活用について、困っていることや心配事がありますか。3つまで選んで○をつけてください。

- 1 予定はなく、どうしてよいかわからないので不安である
- 2 リフォームをしないと使える状態ではない
- 3 荷物や仏壇が置いたままで、その処分に困っている
- 4 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない（相続問題など）
- 5 風通し、庭の手入れといった維持管理が負担に感じる
- 6 解体したいが、費用捻出が難しく解体できない
- 7 解体して更地にすると固定資産税が上がる
- 8 愛着があり他人に賃貸・売却することに抵抗がある
- 9 賃貸・売却したいが相手が見つからない
- 10 賃貸してもいいが、住みつかれるのは不安である
- 11 賃貸・売却することで、知らない住民が入居し近隣に迷惑をかけないか不安
- 12 接道の問題があり、賃貸・売却が難しい
- 13 次の所有者（後継者）がいない・決まっていない
- 14 困っていることや心配事はない
- 15 その他（ ）

〔記名欄〕 ※よろしければ今後、NPO法人ワンファミリー仙台から空き家活用についての情報提供をさせていただきたいと考えています。差し支えなければ、ご記入をお願いいたします。お名前とご住所をご記入のうえご返送くださった方へは、後日 500 円分のクオカードを郵送いたします。

お名前：

ご住所：

お電話番号：

調査項目は以上です。ご協力ありがとうございました。

ご回答後、平成 29 年 11 月 30 日までに投函していただければ幸いです。

図 3 調査票 2 ページ目

調査票の郵送対象は、(1)の調査で空き家と思われた147軒の戸建て物件のうち、登記簿から所有者の氏名・住所が確認できた120軒の所有者のべ134人です。郵送した134通の調査票のうち、28通はなんらかの理由で宛先に届かずに戻ってきました。そのうち16通は、登記された所有者の住所が空き家と思われた物件と同一でした。

所有者に届いたと思われる調査票106通のうち、平成30年1月19日までに38通の回答がありました。(回答率35.8%)。そのうち26通が「ときどき利用している(お盆、お正月など)」「物置として利用している」「空き家である(入居者募集中を含む)」との回答で、本調査で定義した「空き家」の状態であることがわかりました。

戸建て物件の今後の活用についての意向を尋ねた設問について、「空き家」の状態である26通の回答は図4の通りです(複数回答)。



図4 空き家の活用意向件数(全26件、複数回答)

「将来、自分または家族・親族が住む」という回答が6件あったほかには、売却、賃貸、地域での活用、NPO等による活用にも前向きな回答がありました。また、建物を解体したい(3件)、予定なし(当面は現状のまま)(7件)など、空き家を持って余しているとみられる回答もありました。

空き家に関して困っていることや、心配事を尋ねた設問について、「空き家」の状態である26通の回答は図5の通りです(複数回答)。

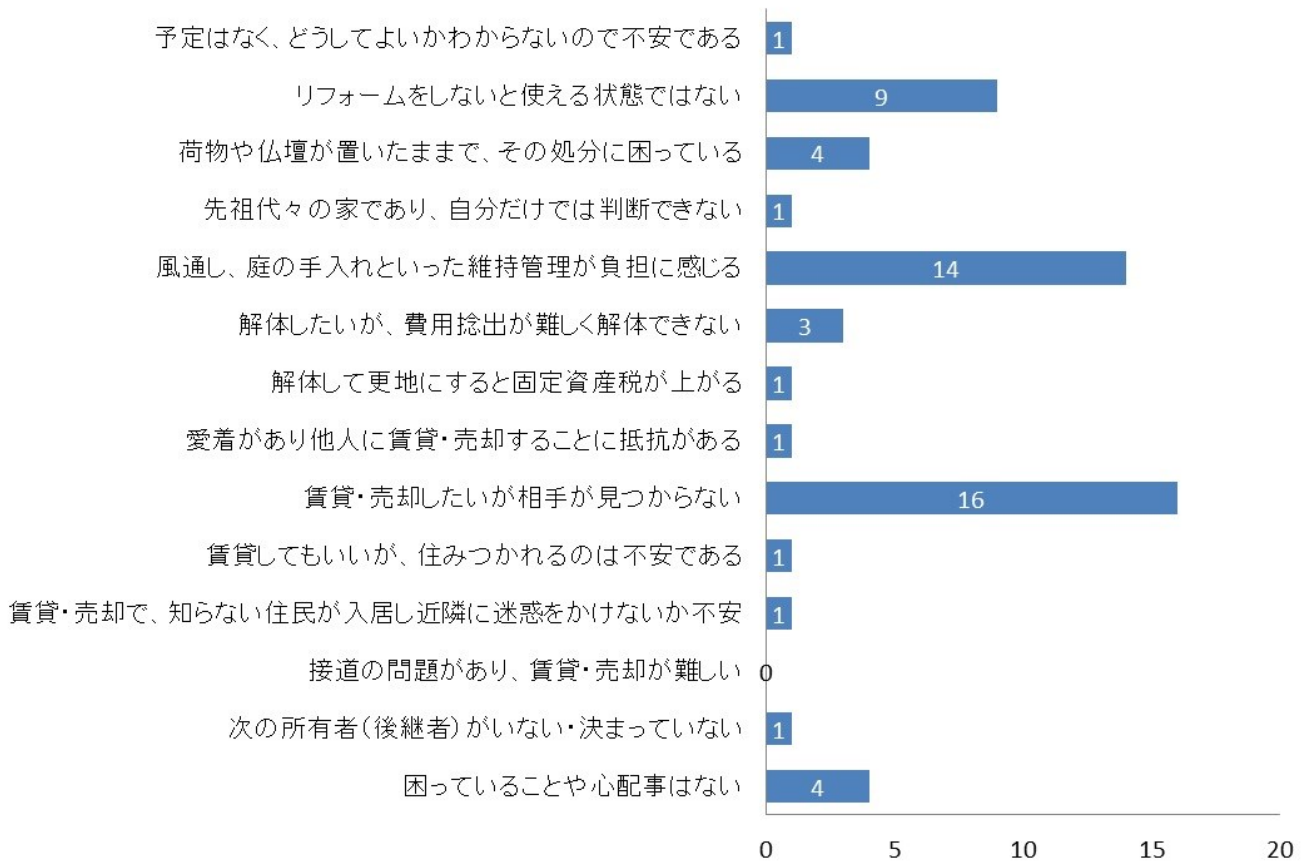


図5 困っていることや心配事の件数（全26件、複数回答）

「賃貸・売却したいが相手が見つからない」という回答が16件で最も多く、次に多かったのは「風通し、庭の手入れといった維持管理が負担に感じる」という回答で14件でした。続いて「リフォームをしないと使える状態ではない」という回答も9件ありました。

#### （4）所有者に活用意向がある戸建て空き家物件に関する追加調査

（3）の調査で、物件の今後の活用について「売却したい または 売却してもよい」「賃貸したい または 賃貸してもよい」「地域に有効活用してもらいたい」「NPO等に有効活用してもらいたい」いずれかを選択した回答者8名に対して、電話等で詳しくお話をうかがいました。

そのうち2つの戸建て空き家物件に関しては、所有者の承諾を得て室内に入らせていただき、内部の様子を確認させていただきました。来年度以降、共同住宅や、地域住民の交流の場として活用させていただくことができる可能性があります。

## 先駆的に空き家等の活用をしている地域の視察調査

平成 29 年 5 月から平成 30 年 3 月にかけて、先駆的に空き家等の活用をしている 7 つの地域を訪問し、視察調査を実施しました。

### (1) NPO 法人自立支援センターふるさとの会

訪問日程：第 1 グループ 5 月 31 日（水）、第 2 グループ 7 月 8 日（土）

視察概要：第 1 グループは、ふるさとの会本部にて活動の概要説明を受け、山谷（\*）の事業所、（株）ふるさとを視察した。その後、墨田区の共同居住施設と、地域の交流サロン、さらに新宿区の事業所を視察した。第 2 グループは、ふるさとの会本部にて活動の概要説明を受け、山谷の事業所と墨田区の事業所を視察した。

\*山谷（さんや）：東京都台東区にある地域で、戦後、日雇い労働者が全国から集まって生活していた。ドヤと呼ばれる非常に安価な宿泊施設が点在する。

参加者の視察報告から、コメント抜粋：

- ホテル、店舗付き住宅、精神障害者施設、戸建て住宅など様々な用途として使用していた物件を、その適性に合わせて互助ハウスや支援付アパート、グループホーム、自立援助ホーム（\*\*）、無料低額宿泊所などに転用していた。そのバリエーションがかなり豊富で、地域や空き物件、利用者層などケースバイケースでの選択肢があった。

\*\*自立援助ホーム：一般的には児童福祉法上の施設を指すが、ここでいう自立援助ホームはそれとは異なり、主として高齢者向けの施設で、東京都独自の呼称である。職員が 365 日 24 時間常駐し、生活支援、服薬管理、三食の食事提供を行うとともに、利用者のニーズに応じて、往診や訪問介護など専門的な社会サービス導入の調整をしている。

- 特筆すべきは、自立援助ホームであろう。24 時間 365 日職員を常駐させ、生活のサポートを行っている。また利用者に問題が発生した場合についても、利用者みんなの話し合いで解決方法を考えるミーティングなども行われ、職員はもちろんのこと、利用者自身も、より良い生活を目指すという向上心や一体感を感じた。
- 施設側が決めたルールを守らせるのではなく、住民が皆で話し合っただけ決めたルールの中で暮らす必要があり、そうした話し合う場を職員はサポートする、いわゆる『支え合いを支える』役割を担っている。



- 地域全体の空き家について借り上げ対象とし、その中心にサロンをおくなどをすることにより、見守りに「行く」のではなく、地域に拠点を置き、地域に入るといったスタイルを生み出している。
- 一般の介護施設も同様だが、社員教育のプログラムが重要だと感じた。
- 常駐職員の育成についても、漠然と覚えさせるのではなく、人材育成の体系作りをしている。1年程度かけて育成し、ふるさとの会で認定された者を支援員として各支援付きアパートなどに配置することになっている。研修を受け、認定されることで、個々人の自信や責任感につながり、職員の意識向上にも役立っている。
- 不動産会社の実情や空き家調査の具体的手法を把握した。
- 生活保護費の基準が高い東京でも支援費を捻出するのは大変なようである。住宅扶助を1.3倍基準で出してもらうことによって、何とか運営していけるようである。
- 認知症の人が多く生活する施設は元々障害者のグループホームであった建屋をリフォームして活用している。金銭、服薬、たばこ等は一人ひとり個別に管理している。
- 認知症の入居者が安全に暮らせるように、柵やプラスチック製の鎖などで入れる場所や危険な箇所を可視化できる工夫が目立った。
- 共同スペースがあったり、個々のプライバシーが守られるような個室部屋があったり、それぞれの事業所によって特色があり、うまく活用して共同生活している様子を見ることができた。
- 毎日の食事も給食センターが届けてくれる、また居宅扱いで通所のデイサービスや訪問のホームヘルプサービスも受けることもでき、どの施設も安心して暮らすことができる感じを受けた。
- 1箇所当りの改装費用が400万～600万円ほどは必要とのことで、今後空き家を活用して高齢独居の方が地域で安心して暮らせるようにするためには、改装費用等をどのように捻出するかが課題であると感じた。



(2) 大牟田市居住支援協議会、NPO法人大牟田ライフサポートセンター  
訪問日程：6月8日（木）

視察概要：大牟田市役所にて、大牟田市居住支援協議会の取組み、NPO法人大牟田ライフサポートセンターの活動についての説明を受けた。次に、空き家を改装して地域の交流拠点として活用している「みんなの家リクシス」の内部を見学させていただき、説明を受けた。最後に、空き家を活用してシェルターとして利用している物件の外観を見学した。

参加者の視察報告から、コメント抜粋：

- 行政、社会福祉協議会、医療機関、市民団体、地域住民が顔の見える関係を築いて一体感のある取組である点が印象的であった。また、行政庁内でも連携して住宅確保要配慮者に対して、住居の確保から地域生活に定着できるよう住まい方の支援まで切れ目の無い支援を提供している。
- 大牟田市の空き家調査は、まず、地域の状況に精通している民生委員が空き家を特定する。特定された空き家について、高等専門学校の学生がその状況を確認している。
- 従来、行政が空き家について調査して、その活用を目指す際の大きな目的は空き家の除去にある。放っておくと家屋の崩壊やいたずら・放火などのリスクが高まり地域住民の不安も大きくなる。一方、大牟田市の調査・活用は、空き家を貴重な資源として活用を図るものであることがよく分かった。
- 地域包括ケアなど、厚生労働省所管を中心とした他施策との関係性や、行政以外の主体との関係性（民生委員への協力はやはり行政として行わなければ難しいことや、大牟田ライフサポートセンターは、相当程度、行政主導の側面が強いこと）が把握できた。
- 行政が空き家対策に取り組む場合、NPOなどへの依頼と情報提供、相談会などにとどまるケースが通常であるかと思うが、大牟田市の姿勢は、行政が先頭に立って、またNPO法人などと一体となって、空き家対策に取り組んでいる印象を受けた。
- 大牟田市は人口減少、生活保護率、空き家問題がかなり深刻であるが、逆に言えば、今後全国地方都市、地域に広がる同様の問題解決に関しては先駆的ともいえる。空き家を探し出し、利用提案、交渉するスキームがある。
- 町地域性（炭鉱の衰退による急激な人口変動）が現在に影響している。
- みんなの家リクシスについて、古民家を改修しており、通常の家とは、建築的に異例である。空家を年代別に区分する必要性があるかもしれない。特に昭和52年建築基準法改正前後は区別するべきである。
- みんなの家リクシスでは、サロンの運営を医療法人が行っている。医療法人にとってもこうしたサロンがあることはメリットがあるとのこと。

- 空き家の利活用方法はいくつもあることが理解できた。シンプルにそのまま低家賃で貸出先を探す方法、リフォームして集落のサロンにする方法などが特に参考になった。
- 空き家を活用したサロン田崎は、住民からの評判などは好調であったが、家主との家賃などの条件面で折り合いがつかず再契約することが出来なかったため閉鎖となっている。
- 大牟田での空き家活用型のセーフティーネット住宅は、需要はもちろんあるが市場価格との家賃の差が大きい。家主が負担していた空き家の維持費のみの工面をベースとしていくことで低家賃を実現しているが、改修などで価値が上がり運営できている状況を見ていく中で家主の意向が変化していく（家賃をもっと上げたい）ことに対応しづらい仕組みになっていると考えられる。
- 空き家情報サイト「住みよかネット」を拝見し、個々に事情は違うと思うが、売却ではなく家財の残る状態のまま 10,000 円～20,000 円前後で賃貸する所有者が実際にいることを実感した。



### (3) NPO法人抱樸

訪問日程：6月9日（金）

視察概要：東八幡キリスト教会にて、抱樸の沿革、活動について説明を受けた。その後、東八幡キリスト教会内（災害時の避難場所にもなる礼拝堂、納骨堂、家族利用もできるシェルター）を見学した。抱樸館北九州に移動し、無料低額宿泊所の居室、共有部分（風呂、トイレ、談話室）、屋上を見学し、1階の食堂を利用した。

参加者の視察報告から、コメント抜粋：

- 「支援とは何か」を深く考えさせられる話であった。抱樸館は新築であるが、建設にあたっては様々な困難を乗り越えながら進んでいく姿勢や可能な限り快適な住宅を確保してあげたいという気持ちが大切であることを再確認できた。
- どの組織でも、空き家を利用した、サロンの場所が必要であるように感じた。他とコミュニケーションを交わす場が必要である。
- 東八幡キリスト教会について、納骨堂があること、誰でも受け入れるシェルターがあることに、感心をした。様々な対応を考える場合は必要である。
- 礼拝堂椅子は向かいあわせて設置すると簡易ベッドとして使うことが出来るような構造となっており、大きな災害が起きた際、避難所として機能する。
- 礼拝堂の裏にお骨を預かる部屋があり、多くの遺影が飾られていた。中には親族などの引き取り手が無い方もいるが、最後に兄弟や親類が繋がる事が出来たケースもあったという。人生を全うした後、決して一人にしないという思いが伝わってきた。
- 空き家の利用については、自立支援居宅協力者の会（不動産業者）というものが立ち上がり、現在40社もの不動産業者から協力を得られている。
- 賃貸住宅入居希望者の希望を確認し協力業者に一斉送信し各協力不動産業が条件に合った物件の情報を紹介する仕組みを作っている。
- 支援のプランについては、作ったものを押し付けるのではなく、本人の自己決定によるものを何度も組みなおし、そこに発生するリスクは見守りをする事で、できるだけ回避するなど工夫をしている。
- 相談支援等で困窮者を見つけ、中間施設を活用しながら自立支援を行い、一般賃貸住宅などの恒久住宅への自立を支援し、生活継続支援でその後の生活を支援していく。北九州市ではアフターフォローは1年と定められているが、作業所やデイサービスを活用しその後のフォローが継続していけるように工夫し、地域生活維持危険度指数表を基にランクを付け、優先度を測って対応している。
- 抱樸館北九州の施設では、一部の近隣住民の理解が未だに得られなく、施設

前の通り沿いに掲げられた「施設に対する反対する住民による黄色いのぼり旗」の印象が残り、地域住民の協力と理解が必要であることを実感した。



#### (4) 社会福祉法人福岡市社会福祉協議会

訪問日程：6月9日（金）

視察概要：福岡市社会福祉協議会にて、「住まいサポートふくおか」の取組みと、「ずーっとあんしん安らか事業」と「やすらかパック」の取組みについて説明を受けた。

参加者の視察報告から、コメント抜粋：

- 住まいサポートふくおかは、住み替えで困っている高齢者を対象に、民間賃貸住宅への入居に協力する「協力店（不動産事業者）」や様々な生活支援を担う「支援団体」と連携し、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する事業である。物件情報の提供、入居時や入居後に必要なサービスのコーディネートなどを行っている。
- （事業の流れ）高齢者からの相談→コーディネーターの聞き取り（転居の理由・転居先物件の希望・収入、預貯金・健康状態等）→必要なサービスをプラットフォームまたは家主側からの要望により紹介→協力店に物件を探してもらい→内覧→協力店が「プラットフォームのバックアップ体制があり孤独死等のリスクが軽減される」等の説明を行い、家主を説得（交渉）→賃貸借契約
- ずーっとあんしん安らか事業は、葬儀・家財道具の処分などいわゆる死後事務を行うものである。預託金・保険を活用するものであるが、特に保険の活用は、事業者の倒産・横領などのリスクを回避できるものである。
- 「ずーっとあんしん安らか事業」については、入会金や年会費がかかり、預託金もそれなりの金額が必要になる。所得が高い人しか使えないということはないが、低所得の生活困窮者は積極的に使うことは考えづらい。
- 福岡市社会福祉協議会が行なっている居住支援は、コーディネートであり、様々な機関やサービスにつなぐことが事業の内容になっている。また、そうしたサービスを開拓する取り組みを進めていて、参考になる点がある。
- やすらかパック事業について、わかりやすいパンフレットがあって良いと思った。



(5) 京都市内の民泊施設、京都市都市計画局まち再生・創造推進室

訪問日程：3月1日（木）、3月2日（金）

視察概要：3月1日に京都市内で、京町家やアパートを使って運営されている民泊施設を視察した。3月2日は京都市役所を訪問し、総合的な空き家対策や、町家保存の取組みに関するお話をうかがった。

参加者の視察報告から、コメント抜粋：

- 京都市では空き家は増加傾向にあり、空き家率は全国平均を上回っている。
- 京都市では、歴史都市・京都の歴史、文化及び町並みの象徴である京町家の保全及び継承を、多様な主体との協働の下に推進していくことを目指し、平成29年11月16日に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」（京町家条例）を制定した。町家を取り壊す際には、事前に届け出すことが必要になるなどを定めており、京町家の保存・継承を念頭に置いている。
- 京町家を取り壊す前に届け出ってもらうことによって、取り壊すだけでなく、維持することを支援する制度の情報提供や、事業者団体等と連携して活用方法を提案したり、活用希望者とのマッチングをしたりするなど、当該京町家を保全・継承するために必要な支援につなぐ取組みが行われている。
- 上記の取組みによって、リフォームして所有者がそのまま住み続けたり、再生して賃貸に出し所有者は近所に住み続けたり、売却して売却者は近所に物件を購入または賃貸して住み続けるなど、住み慣れた地域に住み続ける選択肢が増えることになる。
- 要件を狭く限定しつつも、要件を満たす事案にはしっかり支援を付けて、一つ一つ進めていくことが大事だと感じた。
- 京都には、町づくりプランナー、コーディネーターの絶対的人数が多い。
- 行政が地域からの求めに応じてコーディネーターを派遣する仕組みがあり、行政と地域が一緒になってまちづくりを行っている。



## (6) 昭和町地域

訪問日程：3月2日（金）

視察概要：大阪市阿倍野区の昭和町地域を歩き、空き家となった長屋を活用した店舗、住宅を視察した。昭和町地域で長屋を活用したまちづくり活動に取り組んでいる丸順不動産株式会社の小山隆輝氏にお話をうかがった。

参加者の視察報告から、コメント抜粋：

- 長屋を再生し、それを活用して街づくりを行っている。単なる再生だけではなく、コンセプトを持って街づくりを行うことによって、空き家を減らし魅力ある街としていたのが印象的であった。
- 一時的に観光客を呼び込むまちづくりではなく、今住んでいる人がより豊かさを感じられるように、地域の外の人に来て住みたいと思われるように、という視点で取り組まれている。
- 今ある建物を利用して、新たなコミュニティを作る。ただ住み続けるだけではなく、地域全体の発展を目指している。
- この地域には長屋という特有の資源があり、地域の不動産屋が中心となって、その建物資源を一つ一つ活用していた。不動産屋の町へ対する素敵な使命感と、大阪の若人が商いを通して自分なりの生業を表現できる場所が、上手くマッチングしている。
- 不動産屋が、「小さな上質を町へちりばめる。」と話していたのが、まさに町が一步一步そういう方向へ向かっているように感じた。
- 今回、視察した地域は、町として市街地であった。今年度、我々が空き家調査した地域は、町としては、かつての郊外型ニュータウン地域である。ひと括りに空き屋の活用といっても、町の特徴があり、資源価値についても様々であるということを痛感した。
- 今回の視察は特徴的な事例だったが、そうではないとしても、その地域に糸口を見つけ、住民の心を繋ぎやすい仕掛けを作っていきたい。





### (7) 釜ヶ崎あいりん地区

訪問日程：3月2日（金）、3月3日（土）

視察概要：大阪市西成区の釜ヶ崎あいりん地区を歩き、元は日雇い労働者向けの簡易宿泊所であった建物の現在の様子や、高齢となった元日雇い労働者の方が現在どのように暮らしているかを視察した。大阪府簡易宿所生活衛生同業組合の杉浦正彦氏にお話をうかがった。

参加者の視察報告から、コメント抜粋：

- 元は日雇い労働者向けの簡易宿泊所であった建物の一部は、外国人バックパッカー向けのリーズナブルな価格の宿として活用されている。関西国際空港や、京都、奈良との交通の便がよいため、大きな需要があると思われ、街頭には外国人観光客と思われる人が多く歩いていた。
- 簡易宿泊所の一部は、旅館・ホテルとしての営業をやめ、アパートとして看板をかけ換え「福祉アパート」という名称で運営している。高齢になるにつれて、日雇いの仕事ができなくなった人が、生活保護を受けながら長年住み慣れた地域に住み続けている。
- NPOが、地域の清掃事業をしており、日雇い労働は難しい高齢の人のための仕事を創出している。
- 部落差別などの地域的な問題については、芸術や新しい文化が風となり、突破口になっている。被差別地域への芸大進出や、あいりん地区への若者受けするようなアイスクリームショップ、ジャズカフェの出店など。



## 「(仮称) 仙台版支援付き地域共同住宅」の実現に向けた方針

空き家活用や支援付き共同住宅運営の先駆地域の視察、また八木山地域の空き家実態調査の結果を踏まえて、「(仮称) 仙台版支援付き地域共同住宅」の実現に向け議論しました。

議論のなかで、「(仮称) 仙台版支援付き地域共同住宅」とは、比較的低廉な家賃と利用料で住まいと生活支援を提供する取組みであり、「一般的な住宅で生活続けることは難しいけれど、身の回りのことがある程度自分ででき、施設で暮らすほどではなく、ゆるやかな見守りやちょっとした困りごとへの生活支援があれば、住み慣れた地域で住み続けることができる人」を対象とした共同住宅ではないか、との見解が取りまとめられました。具体的な生活支援の内容は、食事の提供、居場所の提供、電球交換、買物サポート、ゆるやかな見守り（安否確認）などです。ただし、対象者の状況に応じて必要な支援は変化すると考えられ、貧困家庭から大学へ進学する若者などは、生活支援よりは低廉な家賃の住宅こそが必要な支援であり、そのような住宅を提供することも考えられます。

議論を通じて取りまとめた方針は以下の通りです。

### <コーディネーション機能>

住み続けられる地域であるためには、その地域が、以下のようなコーディネーション機能をもつ必要がある。

- 活用できる物件の存在の把握や情報収集
- 大家・不動産屋や地域との交渉や調整
- 地域適性のあるビジネスモデルの構築と適切な物件改修
- 条例や補助金などの政策調整
- 物件と利用者（入居者）とのマッチング
- 適切な支援体制の構築や支援の提供

### <活用する物件>

物件の所在地には、それぞれの地域の事情がある。平地か丘陵地か、公共交通の状況はどうか、周辺にどのような社会資源があるかなどは、地域により異なる。初めから「このように活用できる物件を」というスタンスで探すのではなく、まずは対象地域の物件との出会いがあり、それからその地域の事情を把握して初めて「この物件をどのように活用するか」を検討する。

市場で流通する物件を賃借して活用することを視野に入れば、物件の所有者、仲介者の理解を得ることが、物件の確保につながる。空き家・空き室の所有者に提案できるような、ビジネスモデルを確立する必要がある。一方、何ら

かの理由で所有者が対処を保留しており市場に出てこないような物件については、相談会や所有者の意向調査などをきっかけとして、所有者の悩みを解決していくことが、物件の確保につながると考える。

物件の活用方法を考えるにあたっては、物件の状況と、利用者のニーズが合致する必要がある。機械的にマッチングするのではなく、ひとつひとつのケースに応じて検討することが重要である。

#### <物件の改修>

共同住宅としては、構造として、入居者それぞれの居室のほかに、リビングが必要である。もとの物件にそのような場所がない場合、改修や近隣物件の活用などで、他の人とコミュニケーションを交わす場を確保する。

誰もが安心して暮らせるようにするためには、水回りの整備などで改修費用が数百万円にのぼることが想定される。改修に対する助成制度等を活用することも必要である。

議論の中で、改修費用を低減するための（仮称）建材バンクという仕組みも提案された。これは、食料品のフードバンク（通常の流通経路から外れ廃棄されることになった食料品を寄附として集め、必要とする人へ届ける団体等へ提供する）の仕組みを建材に応用しようというものである。ロット不揃い、再利用可能な中古品、新古品の建材などを、床材、筋交いの材、塗料、照明などよく使う種別を中心にメーカーや工務店などから寄附いただき、一定の量を保管する。（仮称）仙台版支援付き地域共同住宅など、社会的に意味のある住宅などを作る際に、必要に応じて建材バンクから建材を提供することで、材料費を抑えることができる。結果として、限られた資金の中から設計料を出せるようになり、建築家が関わる余裕ができ、住宅の質が向上する。建材バンクの運営に必要な資源は屋根付きの倉庫スペース、在庫管理手法（人員・ソフトウェア）、必要に応じた建材の運搬であり、場合によっては、就労困難者向けの就労訓練的な枠組みを使うことも考えられる。

住宅改修においては一定の範囲をセルフビルドとし、補修費を下げると同時に、利用者、ボランティア、地域住民などのつながりを形成し、互助的な関係を育むことも考えられる。

#### <生活支援の提供体制>

生活支援の提供においては、どの支援員が担当になっても、一定以上の質の高い支援が提供される必要がある。したがって、支援する人材の育成プログラムが重要である。

また、支援員の支援も必要である。プロ意識をもち粘り強く当事者と関わり続けるためには、相応の労力が求められる。支援員自身が疲弊し壊れてしまわ

ないようなセルフケア、支援員が孤立しない仕組みを作ることも重要である。

住宅ごとに支援員を常駐させる体制を組むことは難しいが、なるべく常駐に近い巡回をする、近隣の複数の住宅を担当する支援員の拠点となる場所を作るなどする。また、緊急時は24時間対応できる体制も必要である。

#### <運営にかかる費用と財源>

経済的に余裕がない人も利用しやすいよう、(仮称) 仙台版支援付き地域共同住宅の家賃は比較的低廉に抑えることが望ましい。一方で、家賃を安くすればするほど、利用者が支払う家賃のみで住宅の維持費と生活支援にかかる費用をまかなうことは難しくなる。家賃を安くすると同時に、家賃とは別に、何らかの形で生活支援の財源を確保する必要がある。利用者に生活支援の利用料を支払ってもらった場合、金額の設定にあたっては、利用者の負担が過大にならないように留意する必要がある。その場合、利用料だけでは生活支援を継続できない可能性もあるため、寄附や行政の補助のほか、大家や不動産屋から支援費をもらうなど、様々な財源を活用すべきである。

物件を賃借して(仮称) 仙台版支援付き地域共同住宅として運営する場合、賃借料を「固定資産税などの維持費程度」と設定すると、市場価格よりも大幅に低くなる。入居者から徴収する利用料を低く抑えるためにはなるべく安く借りたいところではあるが、物件の所有者としてはなるべく高く貸したいわけで、あまりに安い価格設定では所有者との関係が続かなくなる恐れがある。同じ物件で長期にわたって運営を続けることは、入居者のためだけでなく空き家所有者のためにもメリットであることを説明しつつ、無理のない賃借価格の設定をする必要がある。

抱樸では利用者の障害の態様、収入の形態、住居の形態、社会資源との関わりを点数化し、個々の利用者の「地域生活維持危険度指数」としてスコアリングしている。このように、限られたマンパワーと財源で最大限の効果をあげられるよう、必要度・優先度の高いところから順にリソースを投入するための工夫が必要である。

#### <支援付き地域共同住宅以外の物件活用>

空き家の活用可能性は、(仮称) 仙台版支援付き地域共同住宅のみにとどまらない。利用者によっては、それほど生活支援を必要としない場合もあるからである。支援を比較的簡易にした「地域共同住宅」や、低廉な家賃に主眼を置き1つの住宅に1世帯で住む「支援付き地域住宅」、リビング機能だけを担う「サロン」、にも一定のニーズがあると思われる。

特に、リビング機能だけの「サロン」は、支援付き住宅の利用者に限らず、近隣住民にも利用してもらうことに意味がある。集落が一体化し、お互いに街

づくりに参加することで、きずなが深まり、見守り、相互扶助が可能になるであろう。

共同住宅の形態については、高齢者、障害者といった類似の属性の人が集まって住む形態に限らず、学生・子育て世帯・高齢者など多様な属性の人が一緒に住むことも考えられる。また、病院・施設や路上から恒久的な住まいに移る前に一時的に過ごす「中間施設」としての利用も考えられる。

#### <他の取組み主体との連携>

(仮称)仙台版支援付き地域共同住宅は、ひとつの民間団体だけで運営していくには限界がある。行政や、社会福祉協議会、医療・福祉サービス事業者、不動産事業者、教育機関、NPO、民生委員、地域の組織など、フォーマル・インフォーマルの多様な主体と連携して取り組む必要があり、そのためには新たな連携の枠組みが必要と思われる。

行政との連携に期待する点は3つある。1点目は、制度や補助金といった枠組みをうまく活用できるようになることである。2点目は、活用が望まれる物件や入居希望者といった「ニーズ」の情報を共有すること。3点目は、「行政も連携している」という事実によって、民間団体の取組みであっても高い信頼度を得ることである。

空き家を公益的な目的で活用する場合に、当該空き家の固定資産税や譲渡のときの税を軽減したり、改修費を補助したりする法制度が整備されれば、地域共同住宅をはじめ、住み慣れた地域で暮らし続けるための空き家活用が一層進むと思われる。例えば、貧困家庭から一人暮らしを始める大学生などを対象に、空き家改修型の家賃低廉なシェアハウスを現物給付型の奨学金として提供するとともに、固定資産税の免除や空き家改修などの初期費用の一部補助（住宅セーフティネット法上の改修費補助に自治体独自の上乗せをするなど）が考えられる。これにより、専門的な支援団体と連携しつつ、小さな財源で効果の高い低所得の若者向けの施策が展開できる。

医療・福祉サービス事業者や、不動産事業者などとの連携は、利用者の生活の見守りを多角的にすることが期待される。トラブルの予兆をとらえ未然に防ぐためにも、トラブルが深刻化する前に対応するためにも、手厚い見守りには効果があると思われる。また、生活支援に多くの主体が関わることで、個々の支援者の負担を分散させる効果もあると考えられる。

#### <取組みの普及に向けて>

空き家を活用し、多主体が連携して居住者の生活を支援する取組みとして、まずは1か所をモデル的に作り出すことが有効という結論に至った。

## 活動報告会

平成30年2月2日（金）に、本事業の活動報告会を行いました。先駆的に空き家等の活用をしている視察先の方を講師にお招きし、取り組みをご紹介いただいたほか、ワンストップ型相談会、空き家調査、視察に関して、今年度の事業の成果を発表しました。宮城県内の自治体の福祉部局、住宅部局に声をかけたところ行政関係者に多く来ていただき、合計93名の参加がありました。

### プログラム

#### （1）仙台での今年度事業報告

- ① 事業概要
- ② ワンストップ型相談会報告
- ③ 空き家調査報告
- ④ 空き家活用の先進地視察報告

#### （2）全国の先駆的な空き家活用の取り組み紹介

- ① 共同居住の取り組み  
（東京 NPO法人自立支援センターふるさとの会）
- ② 空き家調査とサロンの取り組み  
（大牟田 NPO法人大牟田ライフサポートセンター）
- ③ サブリース活用と家賃債務保証と生活支援連携  
（北九州 NPO法人抱樸）





住み慣れた地域で住み続けるための支援事業 活動報告書

平成 30 年 3 月発行

編集・発行 特定非営利活動法人ワンファミリー仙台