

民間賃貸住宅を賃貸できない住宅確保要配慮者への
支援付住宅整備事業 報告書



WAN助成

独立行政法人福祉医療機構 社会福祉振興助成事業

特定非営利活動法人ワンファミリー仙台

令和6年3月

目次

1, 本事業の実施背景	2
2, 弊法人における居住支援の実施体制及び運営状況	3
3, 事業概要	4
4, 不動産業者への相談から居室開設までの経過.....	5
5, 実際の居住支援提供状況.....	7
(1) 入居者が入居するまでの支援	7
(2) 開設した物件.....	8
6, 事業考察	16

1, 本事業の実施背景

社会福祉の源流には諸説あるものの、その思想史において源とされる説の中には聖徳太子が説いた「和を以て貴しと為す」の精神があげられる。

これを現代に置き換えれば「自助・互助・共助・相助」という考え方にまとめられるように、地域包括ケアシステムの構築を目指すべく、社会福祉の諸制度は永きにわたって進化をとげ現在にいたることは、既知のとおりである。

特に明治維新後の我が国においては、明治7年に施行された「恤救規則」に始まる社会福祉諸制度のもと、時代世相により変化しながら着実に国民の社会生活に対応したきめ細やかな諸制度が設けられ、その後明治～大正～昭和～平成、そして令和の時代へと時が進み現在に至ることになる。

ここまで記しながら、ふと感じることがある。

「諸制度がこれほどまでに設けられ、しかも時代は措置制度ではなく利用制度(契約制度)が当たり前となったのだから、生きづらい社会にはならず、むしろどんどん生きやすい国・地域社会になってしかるべきではないのか。」

たしかに、社会福祉の諸制度をみると、他制度を利用してもなお生存権が脅かされる事態となった者が依る最後の砦として「生活保護制度(生活保護法)」という制度が存在している。この制度は先述した「恤救規則」の後継の公的扶助制度として昭和25年に制定されたものであり、現在もこの制度は有効である。

しかしながら、近年はこの生活保護法ではカバーできない事象が散見されるようになってきている感がある。

「貧困」という表現を用いて述べるならば、一般的に「貧困」は「絶対的貧困」とその対となる「相対的貧困」という視点ではかられるであろう。そしてこの相対は、経済面を主眼においた指標で比べる事が可能である。

しかしながら現代社会において「物質的貧困」と対になるのは「非物質的貧困」の視点ではかられるものもあるのではないだろうか。

高度経済成長期はとうの昔に終焉し、今後のわが国の経済動向は未知数かつ不安定である。少子高齢化の時代となり、多様化の時代となり、生涯未婚率は年々高まっていき、はては「無縁社会」という造語までできてしまうのが今日の日本の社会である。

ここで「非物質的貧困」の概念の中に「住まい探しの困難さ」「関係性の貧困」を入れてよいならば、これらの事象に該当する国民はどれほど存在するだろうか。

少なくとも私たちが活動しているフィールドにおいては毎日目の前に存在していることを断言することができるので、何かソーシャルアクションを起こすことはできないだろうか、とこの度強い思いを元に考え、行動していこうと決意した。

2, 弊法人における居住支援の実施体制及び運営状況

弊法人における令和6年3月31日時点の居住支援の枠組みは下記表のとおりである。

種別	設置地域	施設数	定員数(名)
社会福祉住居施設 (無料低額宿泊所)	宮城県仙台市 青葉区及び泉区	5	87
日常生活支援住居施設	宮城県仙台市青葉区	2	24
障害者共同生活援助 (グループホーム)	宮城県仙台市青葉区	3	17

以上、令和5年度は合計128名の方に対し居住支援を提供している。

社会福祉住居施設及び障害者共同生活援助にあつては、単身生活を基本としながらも必要な相談支援・同行支援の他、金銭管理支援も行っている。支援内容や頻度については個別の生活能力・就労状況等に合わせ個別に検討したうえで取り決めている。

毎日訪問等の方法により各入居者と接触できる機会を設けている他、生活力を高められるよう生活講座やバイタル訪問（健康チェック）等にも取り組んでいる。

また、生活保護のケースワーカー等入居者に関わる機関・事業所の方が家庭訪問する際や介護保険サービス上のサービス担当者会議が催される際等には職員も同席するなど、家族の代わりとなって発言や情報共有を行っている。



日常生活支援住居施設は24時間職員が常駐している社会福祉住居施設であり、服薬確認や食事提供・通院同行支援等に日々取り組んでいる。

また、居住支援を提供しながら専門的な相談支援を提供できるよう、次の相談機関・事業所を受託ないし運営している。

種別	名称	内容
司法福祉	宮城県地域生活定着支援センター	矯正施設（刑事施設・少年院等）または警察署等から釈放される障害者・高齢者への福祉相談支援
職業紹介	無料職業紹介事業所	職業紹介
障害者福祉	障害者指定特定相談支援	障害者福祉サービス調整・相談支援

その他、ホームページに掲載した形で「メール相談」「LINE 相談」での対応を行っている。

3, 事業概要

令和5年度は、支援付き住宅を新たに10戸整備した。

保証人や緊急連絡先がなくても入居できるよう、仙台市内の民間賃貸住宅（1K個室）10戸を借り上げ、着の身着のままでも生活を始められるよう家電等を購入・設置。入居者に対しては、法人スタッフが入居者と話し合い、福祉事務所の同意も得た個別支援計画を作成して、その個別支援計画に沿った支援を進めた。具体的には、役所での手続きや通院に同行したり、日々の家計のやりくりの支援等を実施した。

4, 不動産業者への相談から居室開設までの経過

支援付き住宅を準備するにあたり、「入居者が生活困窮者だから、その人の住居は古く、狭く、生活環境が不便なのが当たり前」ではなく、次の条件をイメージし、それを元に協力不動産会社に対応協力を依頼した。

- ・ 6 畳以上の部屋の広さであること
- ・ トイレと浴室とは別設置であること
- ・ 洗濯機バーン等の洗濯機設置スペースが確保されていること
- ・ 内装はきれいにクリーニングされていること
- ・ 公共交通機関利用や買い物・通院などにかかる利便性が良いこと
- ・ 支援者自身が「住みたい」「ここで生活したい」と思えること

また、生活困窮している当事者で、個別の生活歴等により新たに賃貸住宅等の契約締結が困難ないし不可能な状況にある「住宅確保要配慮者」に対して、開設した物件を活用した居住支援を提供することを想定し、次の要件も提示する必要がある。

- ・ 連帯保証人を求めないこと
- ・ 入居する当事者の名前を出さないこと(契約名義は弊法人とし個別の入居者の個人名等を物件所有者等の開示せずとも了解して頂いていること)
- ・ 法人信用のもとお借りできること

入居者一人ひとりが社会生活の再スタートを前向きかつ肯定的に取り組んでもらえる物件を準備したいと願い、その思いを協力不動産業者に伝え、理解を得ながら開設の取り組みを進める事とした。

弊法人は仙台市内の中心部に位置しているため、できるだけ市中心部エリアから近い地域に開設できれば緊急事態等であっても駆けつけやすいメリットがある。一方、入居者が生活困窮状態で「生活保護制度」を利用し入居する事を想定すると、この制度の住宅扶助上限額範囲内の物件を準備することが必要となる。

しかし、この要件を満たす物件となると地域や築年数、環境等が限られ、実際弊法人が希望する要件に当てはまる物件確保は当初の想像以上に困難であった。

不動産業者や大家側にすれば、物価高等の社会的背景もあり、弊法人の提示する要件・条件に合致する物件の提供にはなかなか至らなかった。しかしながら、入居者が少しでも快適に暮らすことを考慮すると弊法人も譲歩はできず、その結果、最終的に 10 室の開設にとど

まった。

実際居室を開設するまでの対応は、基本的に次のように実施した。

不動産業者から物件の案内が来ると、まずは弊法人のスタッフが内覧を実施。単に「住めればいい」という視点ではなく、入居者が「住みたい」「ここで生活したい」と思えることを念頭に、以下の流れで物件の状況確認を行った。

- 物件の周辺環境を確認
- ▪ 室内の内覧（壁や壁紙、水回り、窓ガラス、網戸等、リフォームの具合や破損状況を隅々まで確認し気になるところは写真撮影）
- ▪ 修繕等が必要と思われる点について改善対応を要請
- ▪ 修繕等が終わった時点で確認
- ▪ 賃貸借契約締結

その後、弊法人と「転貸」のかたちで入居者に貸すことで入居となる。なお、個人情報保護の観点から、入居者に関する名前と年代以外の個人情報は不動産業者等に提示せずに入居手続を進める。

5, 実際の居住支援提供状況

(1) 入居者が入居するまでの支援

多くの場合、居住支援を希望する方の相談を直接受ける機会は少ない。最も多い相談元は生活困窮者自立支援法上の「生活困窮者自立相談支援センター」である。

このため、本事業においてもこの窓口を宮城県内の複数個所で運営している「一般社団法人パーソナルサポートセンター」との連携・協力を支援提供の基盤とし、事業展開を行った。

この団体は、宮城県内で仙台市・多賀城市・富谷市・名取市及び県内の市に属さない町村部で、生活困窮者自立相談支援拠点を運営している。

実際、居住支援の相談希望があった際は、各自治体の担当支援員から弊法人に相談が寄せられ、状況を確認した後、個別面談の形で物件や支援内容の説明を行う。

なお、この時点において居住希望者はすでに居所を喪失している方がほとんどであり、生活困窮者自立支援法に定める「一時生活支援事業（シェルター）」において一時保護の緊急支援を活用しているケースが一般的であるのが実情である。

入居希望者の生活歴や健康状態・経済状況等は千差万別である。

そのため、個別に丁寧に聴き取りを行うよう努めるとともに、居住支援の概要についての説明もこの時行うこととなる。

具体的には、家電製品等が設置してあり、これらは入居者へ個別に贈与するものではなく備品として無料で貸与する事や、身元保証人等は求めない代わりに相当量の信用関係を入居者と弊法人との間で終始構築し続ける事が肝要であること、この関係性においては自立相談支援センターも了解したうえで入居相当と了解できる旨合意形成を図ることが支援の概要説明に含まれる。

(2) 開設した物件

① 物件 1



令和5年10月12日開設

仙台市青葉区荒巻神明町にある1Kの軽量鉄骨造のアパート

- ・ バス・トイレ別
- ・ エアコン・収納設置
- ・ 仙台駅からはバスで約20分の距離。最寄りのバス停は部屋の窓からすぐに見えるほどの距離にある（徒歩1分未満）
- ・ 付近に坂道がないので、高齢の方でも安心して暮らす事が可能
- ・ 徒歩2分のところに内科医院とコンビニエンスストアがある
- ・ 徒歩5分のところに地元で有名なスーパーマーケットがある

② 物件 2

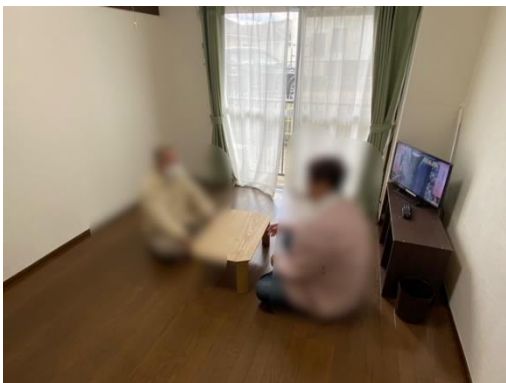


令和 5 年 10 月 12 日開設

仙台市青葉区荒巻神明町にある 1K の軽量鉄骨造のアパート

- ・ バス・トイレ別
- ・ エアコン・収納設置
- ・ 仙台駅からはバスで約 20 分の距離。最寄りのバス停までは徒歩 2 分
- ・ 徒歩 5 分のところに内科医院・整形外科医院・コンビニエンスストア・地元で有名なスーパーマーケットがある

③ 物件 3



令和 6 年 3 月 28 日開設

仙台市泉区にある 1K の鉄筋造のアパート

- ・ バス・トイレ別
- ・ エアコン・収納設置
- ・ 仙台駅からはバスで約 20 分の距離。最寄りのバス停は部屋の窓からすぐに見えるほどの距離にある（徒歩 1 分未満）
- ・ 徒歩 1 分のところに内科医院とコンビニエンスストアと地元では有名な商店があるので買い物はこの界限でまかなえる

④ 物件 4



令和6年3月28日開設

仙台市青葉区にある1Kの鉄筋造のアパート

- ・ バス・トイレ別
- ・ エアコン・収納設置
- ・ 仙台駅からはJR線で10分。最寄りの駅から徒歩7分
- ・ 最寄りのバス停は徒歩5分
- ・ コンビニエンスストア・スーパーマーケットまでは徒歩5分
- ・ すぐ近くに大学があるため学生向けのアパートが多数存在する地域の中にある

住まいの中には次の家電製品を購入し設置した。この設置作業を行うことにより、入居者にとって居住地設定の際のハードルの一つとなる家電製品類購入を求めることなく入居を検討してもらえる体制がとれている。

標準設置した品目

品目名	1室あたりの数量
24型液晶テレビ	1
全自動洗濯機 5.5ℓ用	1
冷蔵庫	1
IH クッキングヒーター	1
電子レンジ	1
テーブル	1
延長コード	1
防災カーテン(厚地・レース)	必要分
IH用調理器具 (なべ、やかん、フライパン)	各1

これらは入居者が入居している期間を通して無料貸与するものとした。





居間の部分では、支援者が訪問した際に面談することができるよう、適切な大きさの備品を購入し配置することとした。



高齢の入居者の中には、介護ベッド等の介護用品を導入することにより安全快適に暮らしてもらうため、地域内の地域包括支援センターに挨拶を兼ねて相談に伺い、実際に入居者の介護保険サービス利用相談を行った。

結果、地域包括支援センターに要介護認定に向けて協力してもらえ、本人が希望した介護用ベッドのリースサービス（※1）を受け始めることができた。

（※1…「福祉用具貸与」（介護保険法上のサービスの1つ））



入居者は身寄りがないか疎遠である方が大半であったため、居住支援の一環として定期的に家庭訪問を行う事とし、安否確認や健康状態の確認、生活上の困りごとなどの確認及び相談支援等に取り組んだ。

家庭訪問時には、単なる聴き取りにとどまらず室内で一定の時間をとって面談することもある。面談する際には、ここでも弊法人の居住支援各施設で積極的に活用している「個別支援計画書」を使用する事とし、入居者たちが解決したいことが何かを時間をかけた面談で丁寧に確認し、それを書面に文字化し一緒に共有するところからニーズに即した支援を開始する事とした。

ワンファミリー仙台 個別支援計画書

利用者氏名	●● ●● 様	生年月日	●●年 ●●月 ●●日(●●歳)	計画書 No.	第 1 回目
事業所名	ワンファミリー仙台	個別支援計画作成担当者名	氏名： ●● ●●	計画作成日	令和 5 年 ●月 ●日

入居者の生活に対する意向	生活面の安定ができるといいなと思います。 お金の面が苦しくなると、最低限の生活も送れなくなるので、食べ物を確保できるだけのお金をとっておきたいと思います。
--------------	--

総合的な支援の方針	●●さんが安心して暮らし続けることができますよう、必要に応じては介入・声掛けなどさせていただきながら支援してまいります。
-----------	--

生活全般の質を向上させるための課題（ニーズ）	日常生活及び社会生活上の支援の目標（課題に対する目標）	達成時期（期間）	支援内容・方法等			備考（留意事項）
			内容	方法	提供機関担当者	
生活費をうまく使えと安心して暮らすことができると思う。	生活費の調整をうまくしていきましょう。	令和 6 年 3 月	毎週水曜日の金銭管理支援 面談など	訪問・来所時の面談等	ワンファミリー仙台 スタッフ	
アルコール依存症で、飲酒すると体調が崩れてしまう。	病院に月 1 回行きましょう（通院再開）。	令和 6 年 3 月	必要時の通院同行 病院との連携	訪問・来所時の面談等	ワンファミリー仙台 スタッフ	内科の関係は今の所良好です。
先のことを考えて行動していくことが大事。	体調の変化、生活面の変化などがあつた時は相談しましょう。	令和 6 年 3 月	必要時の面談、随時の訪問等	訪問・来所時の面談等	ワンファミリー仙台 スタッフ	

【同意書】

私は、上記の個別支援計画について説明を受け、
これに基づいて支援が行われることに同意しました。

年 月 日

本人 _____

代理人等 _____ (印)

6, 事業考察

弊法人が運営してきた無料低額宿泊所等の施設群の一部は、開設当初の平成 18 年頃の基準で新設し、それとともに居住支援を実施してきたが、令和 6 年 3 月時点で開設当初から 18 年が経過しており、さまざまな社会背景の変化と支援ニーズの変化と日々対峙しているのが実情である。

毎日懸命に働いていたらこの年月が経っていた訳であるが、18 年の間には生活困窮者支援にかかるイメージや実際の支援内容は確実に変化し、それは相談者の状況も同様であるように見える。

提供物件自体も 18 年間提供し続けてきた物件は経年劣化が著しいところも目立ち始めてきたことに気づくことも、実際増えてきていた。

弊法人が生活困窮者支援を仙台の地で展開し続けてきている中、多くの支援場面が変化し現在に至ることを実感すると同時に、私たち生活困窮者支援の実践現場に身を置くものとしては、来談者が抱える課題の多様さやその背景が変化していることを強く感じている。

そして、地域共生社会から取りこぼされかねない人が一定数存在している現実を認知している私たちは、同時に居住支援の枠が現在においても不足しがちであるとともに今後も確実に枠を拡げていく必要があると認識している。

しかし、希望物件を設けるには不動産業者等に対して相当量の折衝を続ける必要があり、そうした活動の繰り返しなくして、居所に困っている相談ニーズに応えることはできないことを、この度の事業実施を通して痛く実感した。

当初は 30 室用意する計画で事業申請し、その達成に向けて鋭意努力を重ねてきたが、結果として 10 室の開設に留まったことは、残念な結果であるとともに真摯に振り返りし今後に生かすべきことである。

希望要件を緩和し多少希望に叶わない点があっても妥協すれば、結果として開設数を増すことはできたと思われる。

しかし、それでも今般要件を吟味し折衝を続けた理由としては、やはり弊法人の 18 年の歴史を振り返ったとき、「一度入居者に利用してもらったら、できるだけ長い期間安心して住み続けてもらい、この新たな生活の場が入居者にとって将来の『住み慣れた地』であってほしい」という切なる想いにほかならない。

この度開設した物件には、すでに新規で入居した方が早速一人ひとりの生活ペースを構築し始めている。ある人はアルコール依存症の治療で滞っていた精神科への通院を再開し整

った生活を送りながら将来の就職活動のイメージを創り始めた。ある人は親族間でもめ事となっていて作業自体を放置してしまっていた相続関係のトラブル解決に着手し始めた。ある人は居住早々にアルバイトを始め、表情に安堵の様子がみられるようになった。

共通しているのは、どの方も「安心しました。ありがとう。」の気持ちが、声だけではなく実際の生活の様子や経過からも十分に弊法人の職員に伝わってくる現実が既にうまれ始めた事である。

弊法人の支援を受けながら再スタートを始める入居者にとって、安心できる生活環境であるかの確認は大変重要である。

特に入居間もない時期にあっては、どんな入居者であろうと不安感が先行する傾向にあるので、「ハード・ソフトの両面で安心して暮らせる場所を提供すること」は居住支援を進めていくうえで極めて重要な行動指針としている。本事業を活用することで10部屋の開設に至り、そこに入居した人たちの生活が充実して「ここに入居してよかった」と思って安心して住み続けてもらえるよう、これからも相談者の課題やニーズを踏まえた支援をしていきたい。

最後に、紙面にて甚だ恐縮ではありますが、今回この事業への理解と支援を頂き、心より感謝申し上げます。

編集・発行

特定非営利活動法人ワンファミリー仙台

〒980-0802

宮城県仙台市青葉区二日町4-26リバティーハイツ二日町102

Tel 022-398-9854 Fax 022-398-9856

令和6年3月