

第2回不動産再生研究会

不動産再生市場の拡大に向けた取組と課題 ～福祉の視点から～

平成29年12月1日(金)



教授 白川 泰之

【本日の発表内容】

1 福祉政策の動向と「住宅」

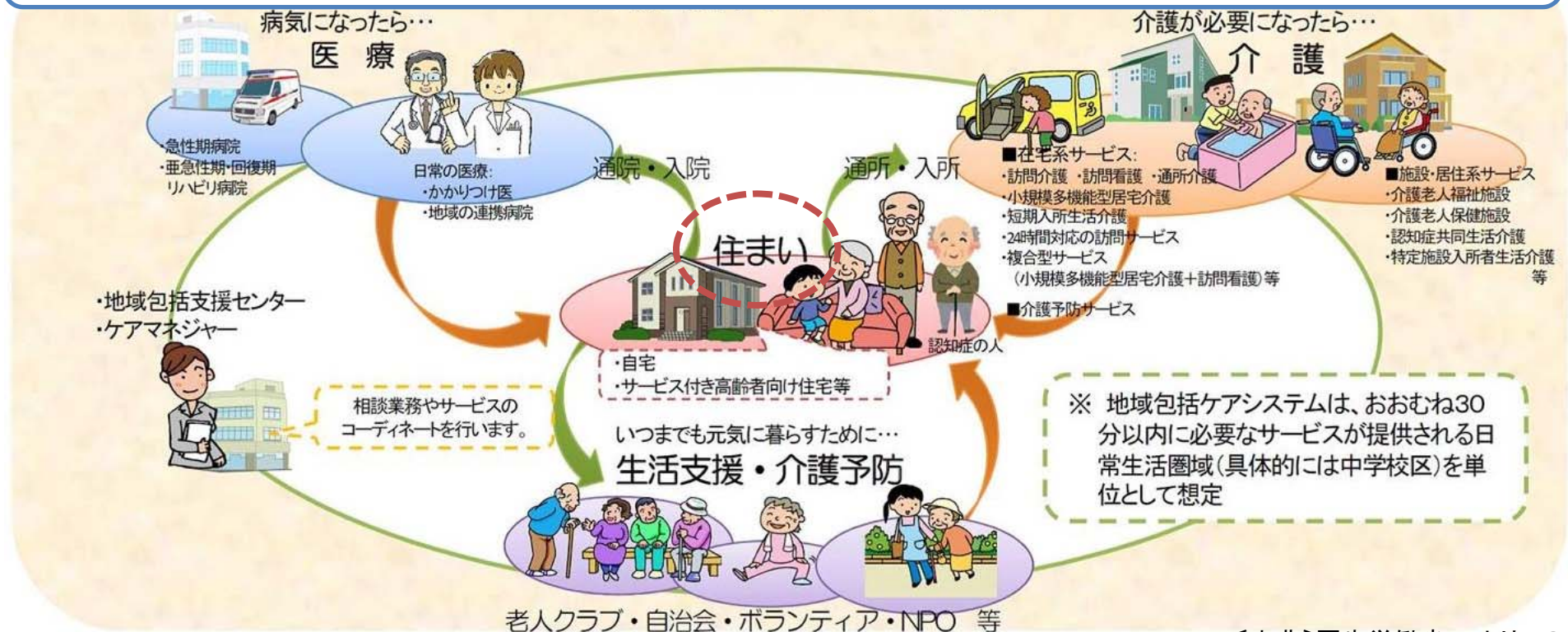
2 住宅セーフティネットと福祉

3 住宅＋福祉の理論と実践

※ 実際の取組の様子を映像でご覧いただきます。

1 福祉政策の動向と「住宅」

「団塊の世代」が75歳以上となる2025年を目標に、住み慣れた地域で自分らしい生活を継続できるよう、住まい、医療、介護、予防・生活支援が一体的に提供される「**地域包括ケアシステム**」の構築を目指す。



居住の確保は地域福祉の出発点

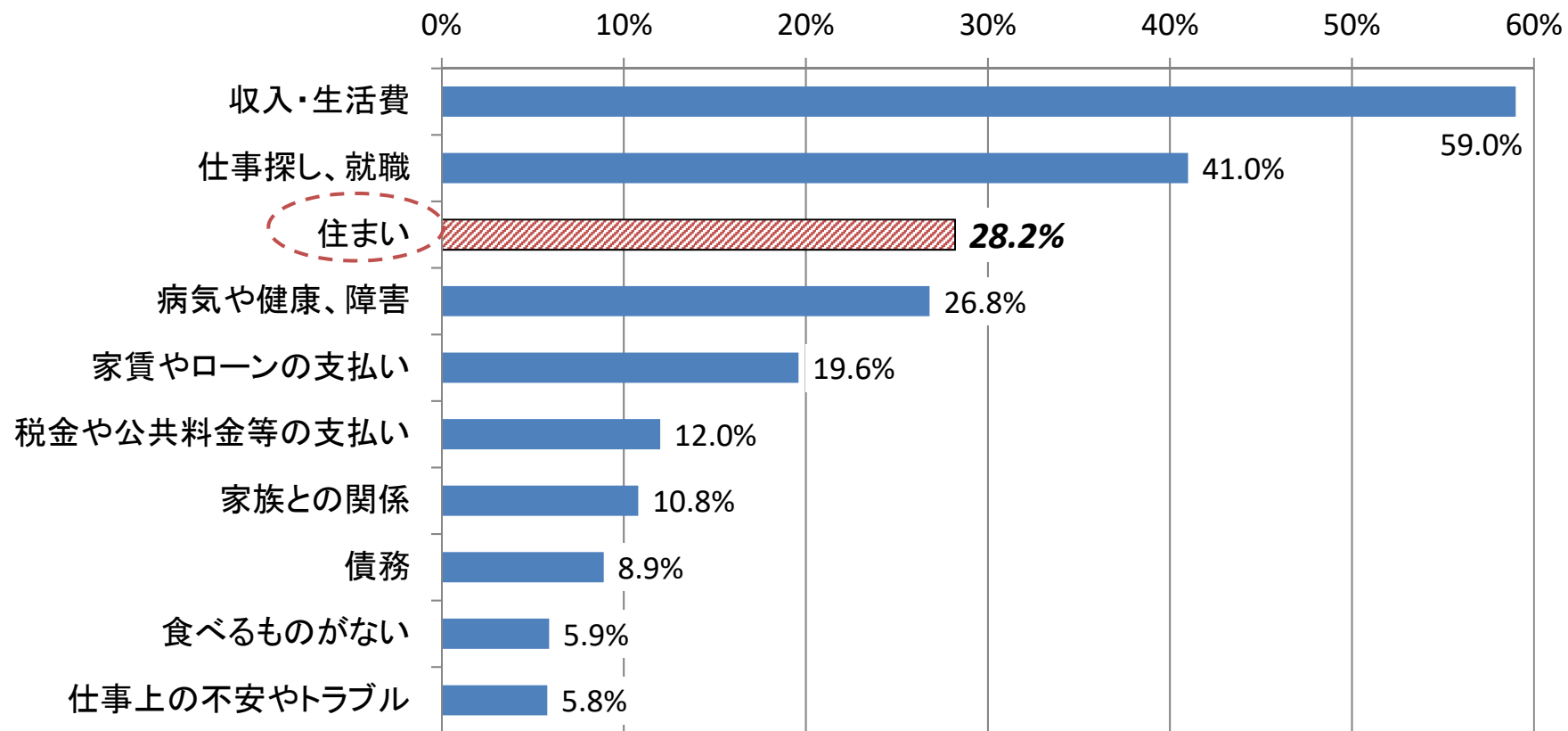
土や葉っぱに多少のバリエーションはあるかもしれないが、
地域包括ケアシステムの基本的構造は、高齢者福祉だけのものではない。

【地域包括ケアシステムの構成要素】



(出典)地域包括ケア研究会報告書(平成27年度)より

【生活困窮者自立支援法・新規相談受付者の相談内容上位10種類(複数回答)】



[出典]みずほ情報総研株式会社(平成28年3月)「生活困窮者自立支援制度の自立相談支援機関における支援実績、対象者像等に関する調査研究事業」より作成。

◎ 障害福祉サービス等及び障害児通所支援等の円滑な実施を確保するための基本的な指針
(平成18年厚生労働省告示第395号) 【最終改正 平成29年厚生労働省告示第116号】 (抄)

第二 障害福祉サービス等及び障害児通所支援等の提供体制の確保に係る目標

一 福祉施設の入所者の地域生活への移行

地域生活への移行を進める観点から、平成二十八年度末時点の福祉施設に入所している障害者(以下「施設入所者」という。)のうち、今後、自立訓練事業等を利用し、グループホーム、一般住宅等に移行する者の数を見込み、その上で、平成三十二年度末における地域生活に移行する者の目標値を設定する。当該目標値の設定に当たっては、平成二十八年度末時点の施設入所者数の九パーセント以上が地域生活へ移行することとするとともに、これに合わせて平成三十二年度末の施設入所者数を平成二十八年度末時点の施設入所者数から二パーセント以上削減することを基本とする。

※ 市町村及び都道府県の障害福祉計画(第5期計画期間:30年度～32年度)に係る国の指針

【今後の福祉政策の方向性】

- ◎ 「地域共生社会」の実現に向けて（当面の改革工程）
（平成29年2月7日厚生労働省「我が事・丸ごと」地域共生社会実現本部）（抄）

改革の骨格

1. 地域課題の解決力の強化

- …住民に身近な圏域で明らかになった課題、特に、多様・複合的な課題について、福祉分野だけでなく、保健・医療、権利擁護、雇用・就労、産業、教育、住まいなどに関する多機関が連携し、市町村等の広域で解決を図る体制を確保する。住民に身近な圏域における『丸ごと』の相談体制と緊密に連携することにより、すべての住民を対象とする包括的相談支援体制を構築する。

当面の改革工程

2. 地域丸ごとのつながりの強化

- 国土交通省との密接な連携のもと、生活困窮者、高齢者、障害者などへの居住支援を進める。

「地域共生社会」とは

平成29年2月7日 厚生労働省「我が事・丸ごと」地域共生社会実現本部決定

- ◆制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が『我が事』として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて『丸ごと』つながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会

改革の背景と方向性

公的支援の『縦割り』から『丸ごと』への転換

- 個人や世帯の抱える複合的課題などへの包括的な支援
- 人口減少に対応する、分野をまたがる総合的サービス提供の支援

『我が事』・『丸ごと』の地域づくりを育む仕組みへの転換

- 住民の主体的な支え合いを育み、暮らしに安心感と生きがいを生み出す
- 地域の資源を活かし、暮らしと地域社会に豊かさを生み出す

改革の骨格

地域課題の解決力の強化

- 住民相互の支え合い機能を強化、公的支援と協働して、地域課題の解決を試みる体制を整備【29年制度改正】
- 複合課題に対応する包括的相談支援体制の構築【29年制度改正】
- 地域福祉計画の充実【29年制度改正】

地域を基盤とする包括的支援の強化

- 地域包括ケアの理念の普遍化：高齢者だけでなく、生活上の困難を抱える方への包括的支援体制の構築
- 共生型サービスの創設【29年制度改正・30年報酬改定】
- 市町村の地域保健の推進機能の強化、保健福祉横断的な包括的支援のあり方の検討

「地域共生社会」の実現

- 多様な担い手の育成・参画、民間資金活用の推進、多様な就労・社会参加の場の整備
- 社会保障の枠を超え、地域資源（耕作放棄地、環境保全など）と丸ごとつながることで地域に「循環」を生み出す、先進的取組を支援

地域丸ごとのつながりの強化

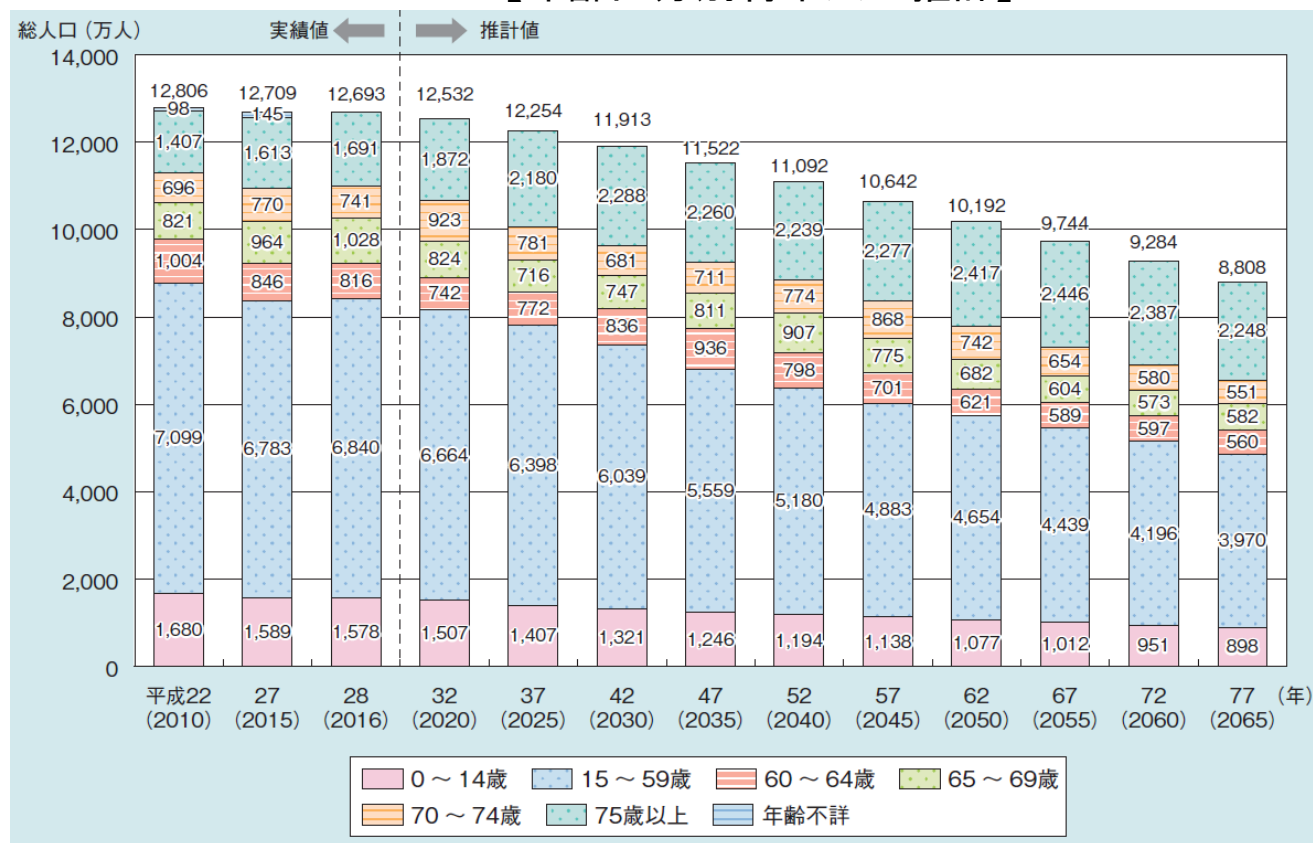
- 対人支援を行う専門資格に共通の基礎課程創設の検討
- 福祉系国家資格を持つ場合の保育士養成課程・試験科目の一部免除の検討

専門人材の機能強化・最大活用

〔出典〕厚生労働省HPより 8

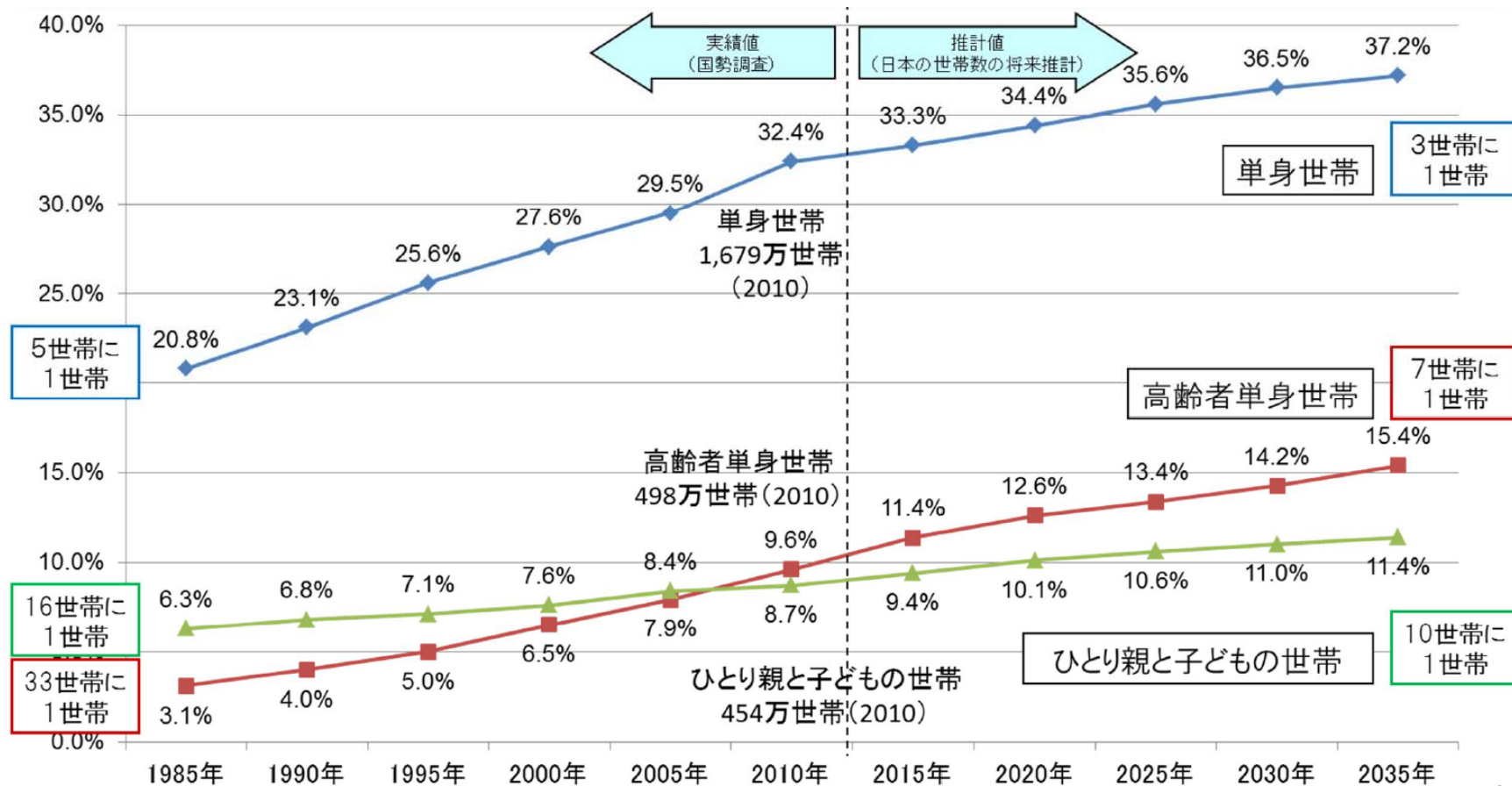
2 住宅セーフティネットと福祉

【年齢区分別将来人口推計】



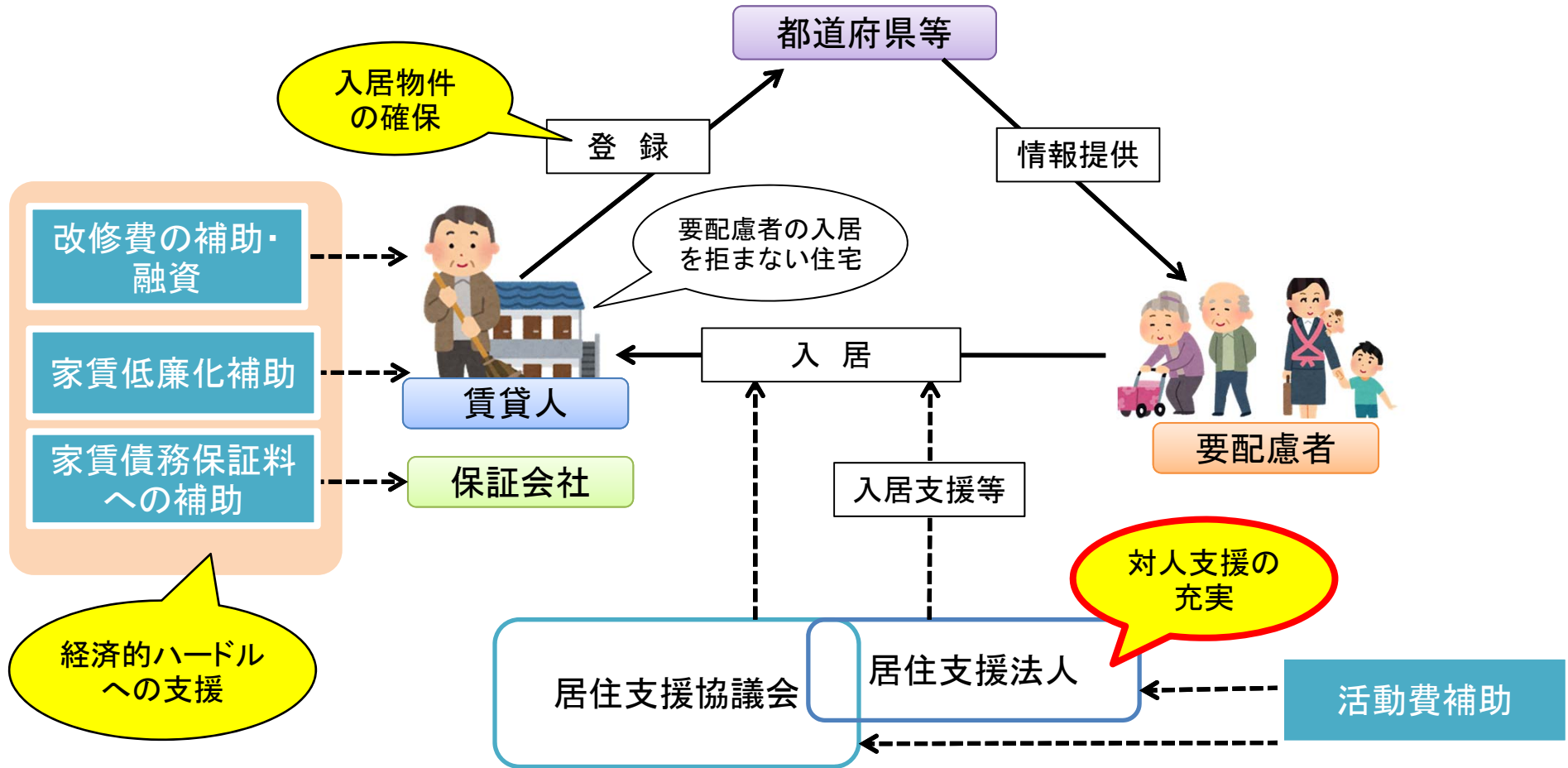
〔出典〕内閣府「平成29年版高齢社会白書」より

【世帯構成の推移と将来推計】



(グラフ出典) 厚生労働省「生活困窮と関連する様々な社会状況」

【新たな住宅セーフティネットの基本構造】



住宅供給と在宅福祉の「時間のズレ」をどうつなげるか？

「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」

供給（「デジタル大辞泉」より）

- 1 必要に応じて、物を与えること。
- 2 販売のために、商品を市場に出すこと。また、その数量。⇔需要。

要配慮者自身
にとっては
連続している。

相談、情報提供など

入居

生活相談・支援など

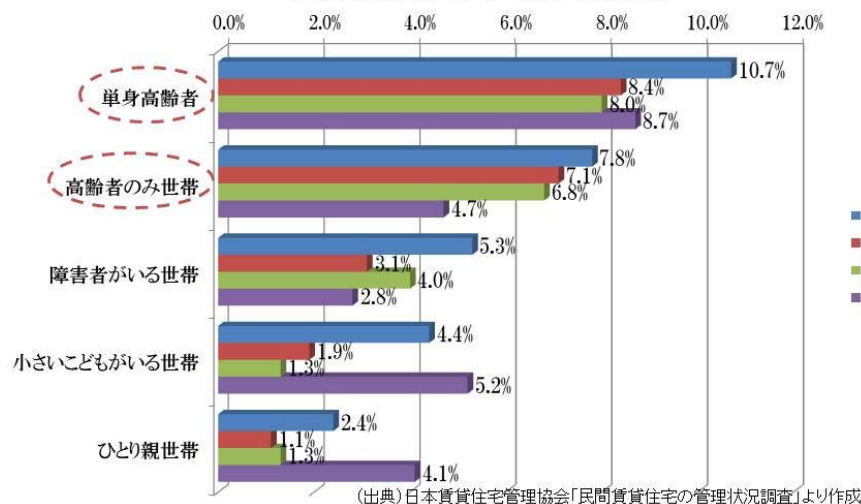
一方で…

在宅ケア（在宅福祉）（「大辞林 第三版」より）

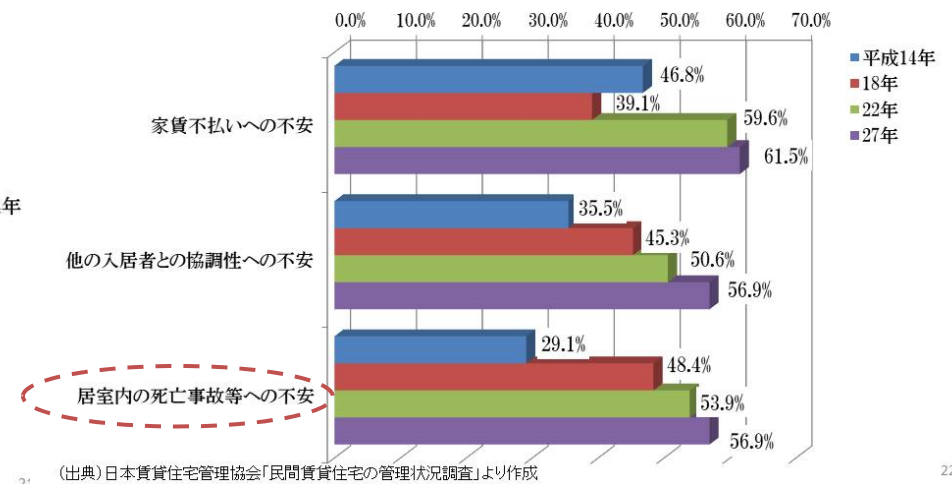
ホームヘルパーの派遣など、福祉の援助を必要とする在宅者に対して、
家族による介護・看護を社会的に補う福祉サービス。

登録住宅の供給量は、入居者の生活の安定（＝オーナーの安心）に依存する。

【入居を拒否している賃貸人の割合】



【入居者を拒否している主な理由（複数回答）】



家賃低廉化補助、家賃債務保証料への補助は大きな前進。
他方、入居者支援（＝福祉の出番）が登録住宅数の鍵を握るのではないか。

居住支援は、福祉政策にとって「予防的効果」が期待される

住居喪失・立退き

災害等による住居喪失
建替に伴う立退き

世帯・家族問題

持病のため独居に不安
家庭内の不和
介護放棄・虐待

住替えニーズ

1階に引っ越したい
家賃の安いところに
引っ越したい

退院(所)先の確保

退院(所)先が
見つからない

居住支援

◆住まいの確保
◆入居前後を通じた生活支援(生活上の課題解決を含む)

コスト
増大

経済的破綻(生活保護等)、心身の状態の悪化、入院や施設入所(医療・介護)など

問題が深刻化してからの対応

3 住宅＋福祉の理論と実践

低所得高齢者の住まいと生活支援の在り方に関する調査研究(高齢者住宅財団・平成23～25年度老人保健健康増進等事業)において提唱。

地域善隣事業の思想

大正末期から昭和初期にかけては、社会経済状況の変動や都市化の進行によって、地域社会における生活困窮者が顕在化し、その解決が大きな社会問題となっていた。こうした中で、生活困窮者の教育、子弟の育成、生活相談等を総合的に展開する民間の拠点が設置されていくこととなった。これが「善隣館」である。

...

我が国における先達の努力と伝統を継承して地域の相互扶助を再構築することを目指すことが、本研究で提唱する事業の基本的な哲学である。

高齢者住宅財団 『低所得・低資産高齢者の住まいと生活支援のあり方に関する調査研究報告書』より

「地域善隣事業」＝「仕様書」であり、「設計図」ではない。

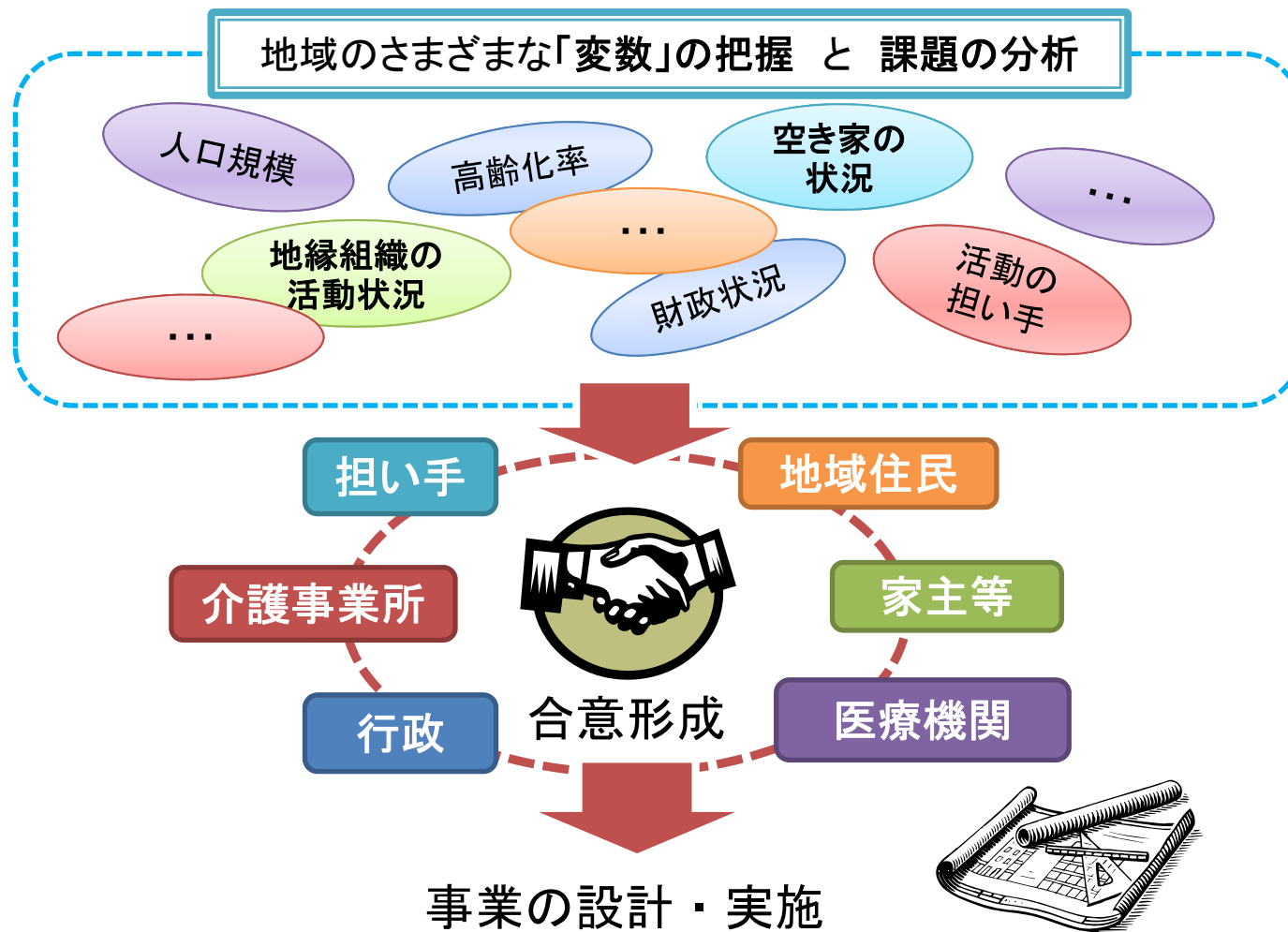
目的と求められる機能・性能（仕様書）は定めるが、事業の細かい実施方法（設計図）は定めない。



全国一律・統一的な「地域居住モデル」は成立しえない。＝ 必要なのは「ご当地モデル」

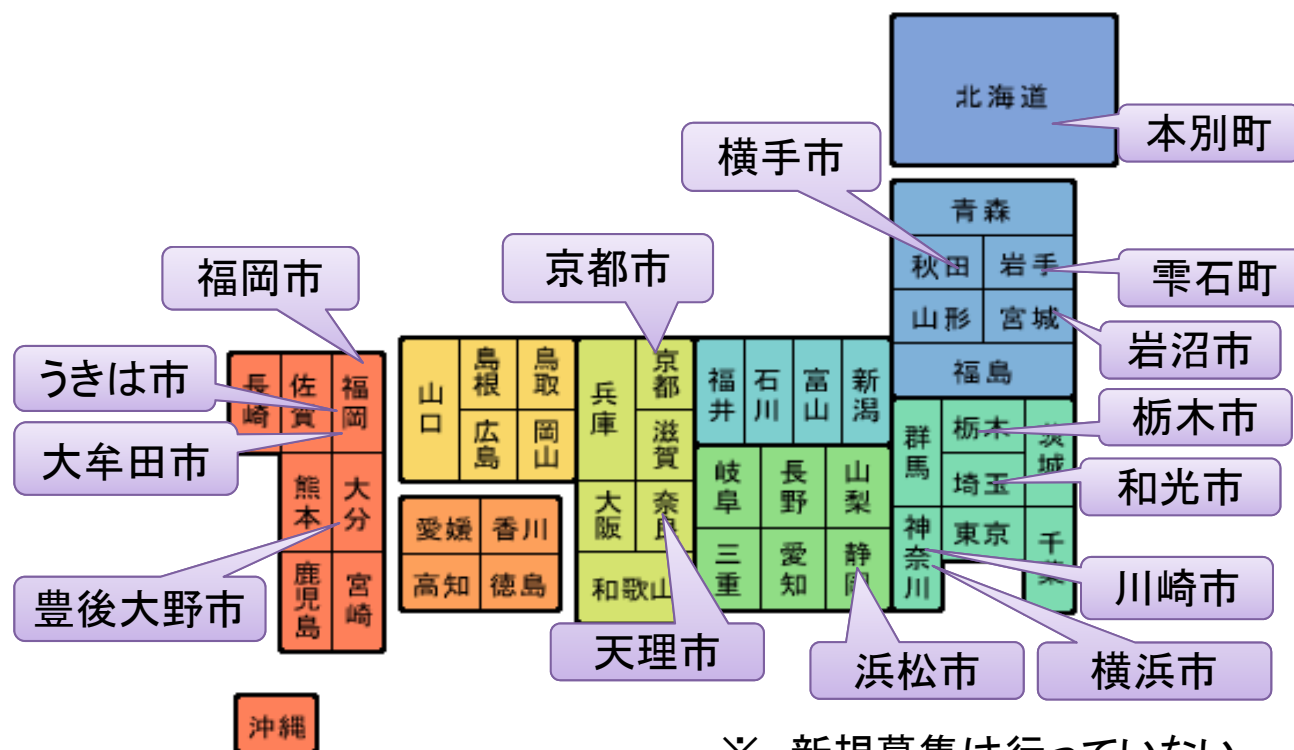
【地域善隣事業の「仕様」】

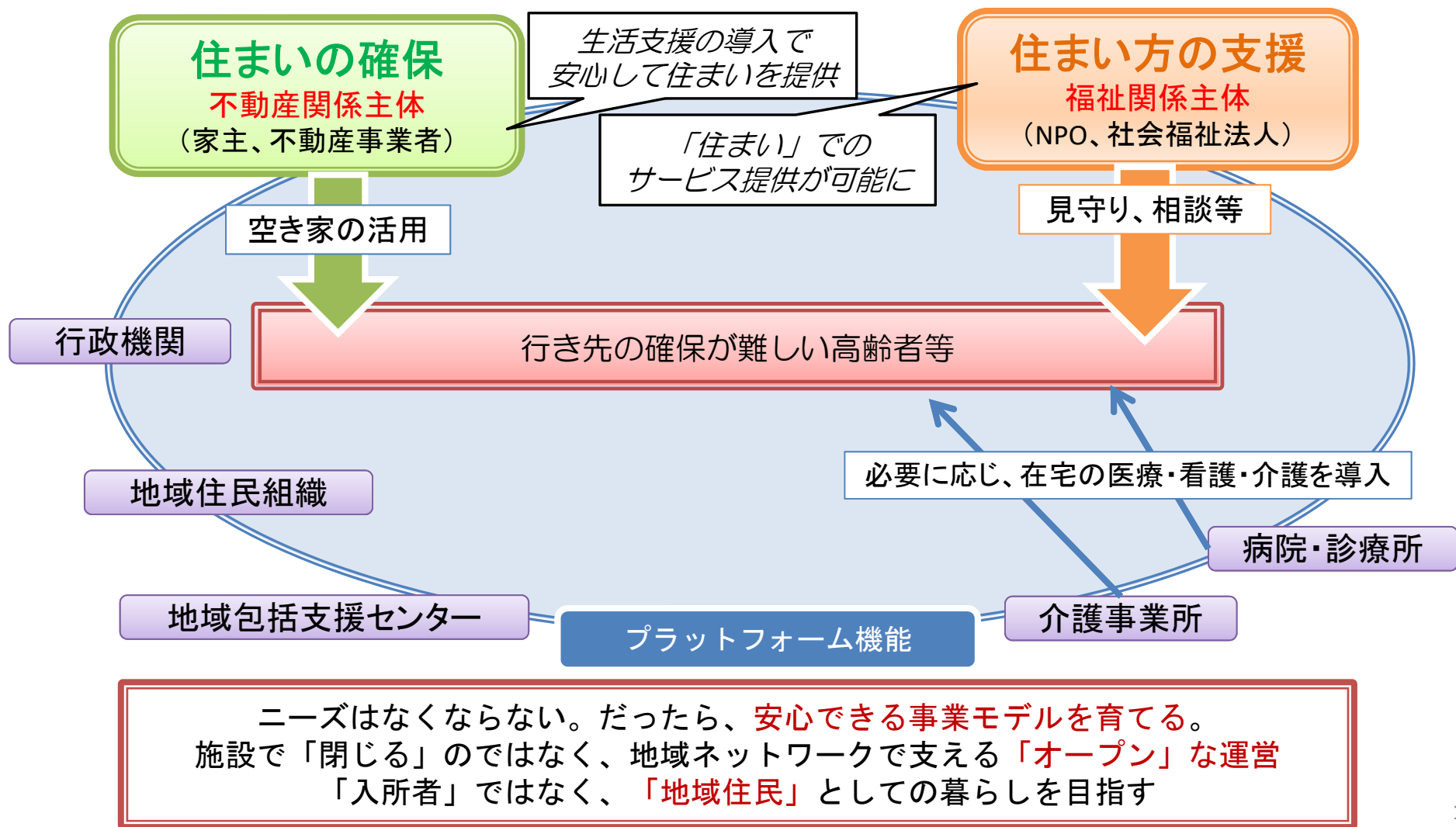
- ① 低所得・低資産である、社会関係資本による支援が乏しい等の理由により、地域での居住を継続することが困難である又はそのおそれのある者を対象。
- ② 上記対象者が、できるだけ安定的・継続的に地域生活を営むことができるように支援。
- ③ 支援は、ハードとしての「住まいの確保」と、ソフトとしての「住まい方の支援」の2本柱。
- ④ 「住まいの確保」は地域の既存資源(空家)を活用し、「住まい方の支援」は、互助の醸成に留意しつつ、個々の対象者に応じた生活支援を実施。
- ⑤ 事業実施に当たり、関係者の協力・連携体制を構築。
- ⑥ 透明性のある利用者主体の事業運営。  悪質な「貧困ビジネス」との差別化



厚生労働省「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」(平成26年度～)

自立した生活が困難な低所得・低資産高齢者等を対象に、社会福祉法人やNPO法人等が、
① 空家等を活用した住まいの確保、 ② 日常的な相談等(生活支援)や見守り
 を行うことにより、住み慣れた地域で継続的に安心して暮らせるような体制を整備。





モデル事業3年間の実績

平成26年度からモデル事業を開始した、北海道本別町、岩手県雫石町、神奈川県横浜市、川崎市、京都市、奈良県天理市、福岡市、大分県豊後大野市の8自治体の実績(平成28年12月末現在)より作成。

1 埋もれていたニーズの把握

そもそも「居住継続が困難な高齢者の有無」について、実態が十分につかめていなかった。

- ◆ 都道府県(n=40):「分からない」(72. 5%)
- ◆ 市 町 村(n=817):「対応できていない」(22. 2%)、「分からない」(34. 4%)

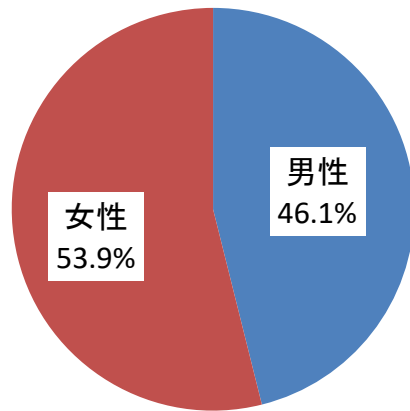
〔出典〕高齢者住宅財団（平成27年3月）「低所得の高齢者等への住まい・生活支援を行う事業の全国展開に関する調査研究報告書」

成果

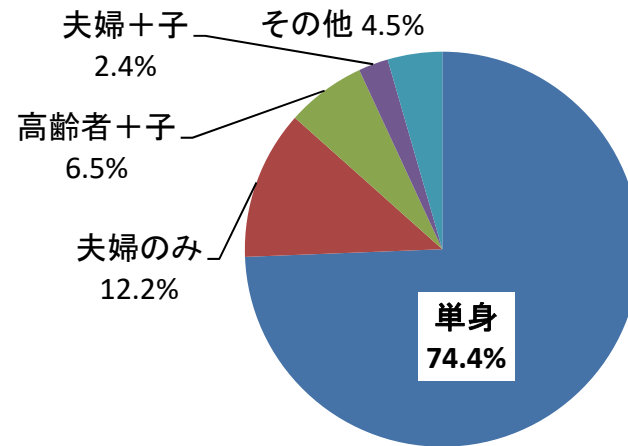
合計 246世帯、282人の入居を実現

入居者の状況

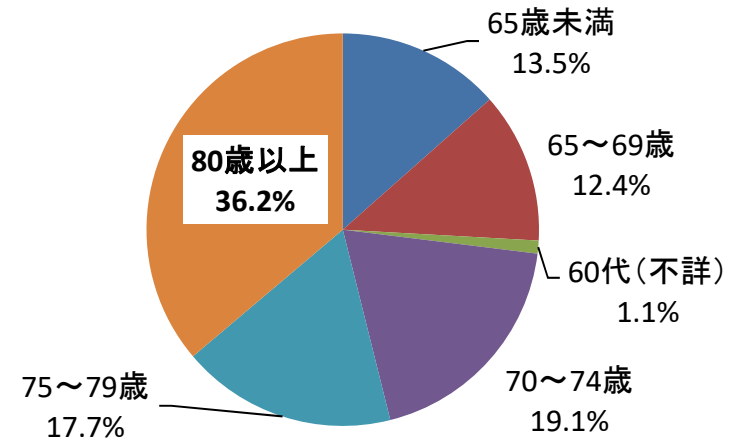
【男女別】



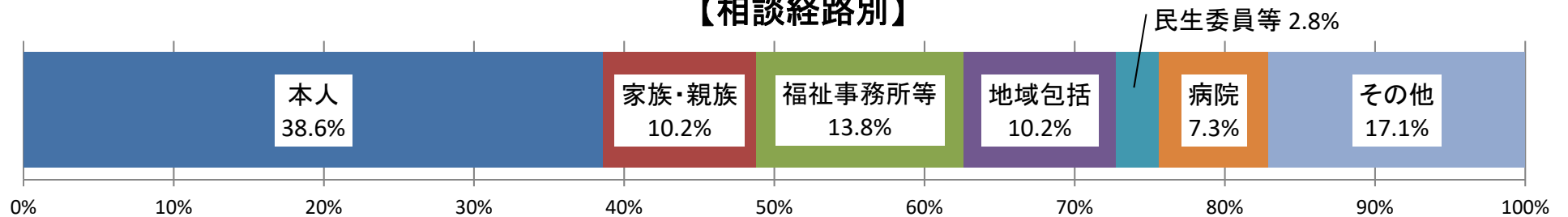
【世帯構成別】



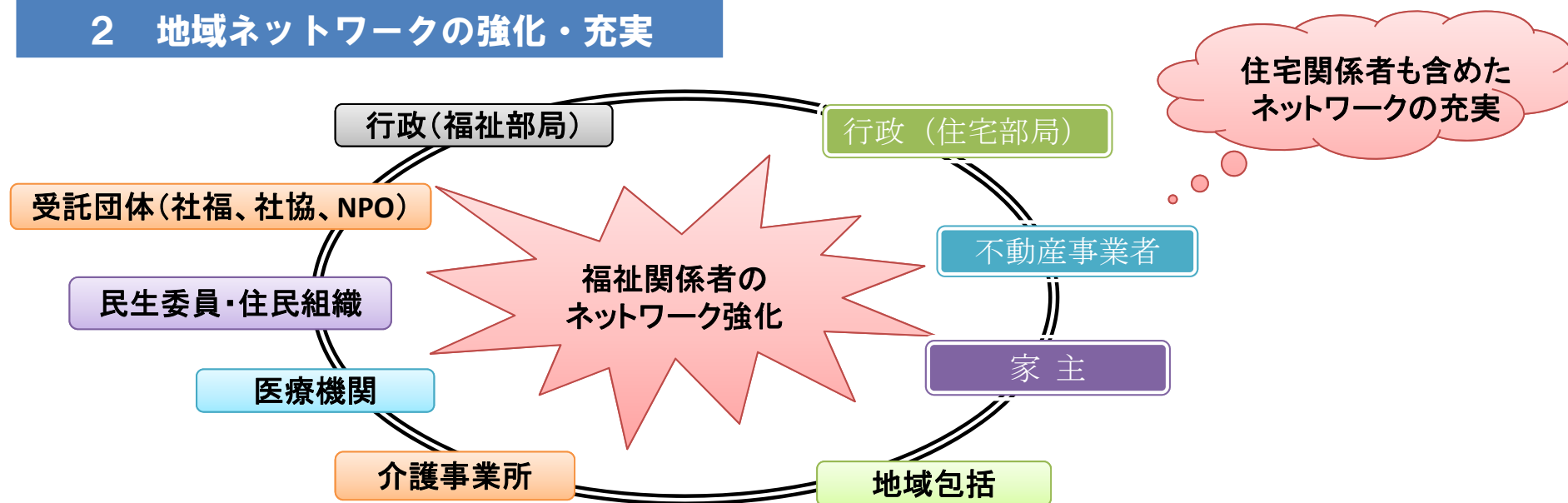
【年齢階層別】



【相談経路別】



2 地域ネットワークの強化・充実



成果

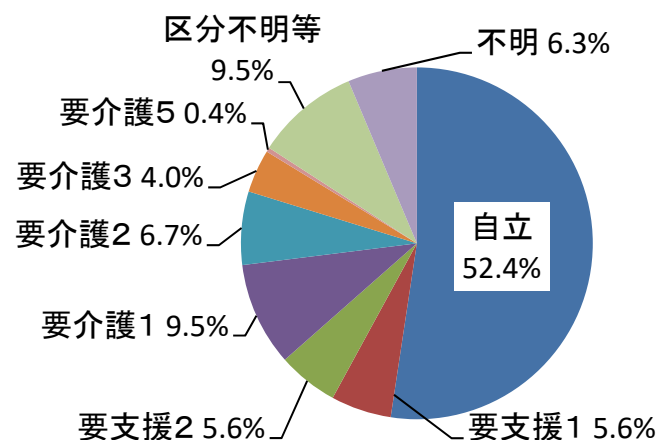
住宅問題を含めた複合的な課題解決を図る支援体制を構築

居住支援協議会との連携・設立

- ◆ 平成26年度既設立自治体：京都市(平成24年9月)、福岡市(平成21年3月)
- ◆ モデル事業開始後の設立：川崎市(平成28年6月)、本別町(28年2月) ※町単位での設立は全国初

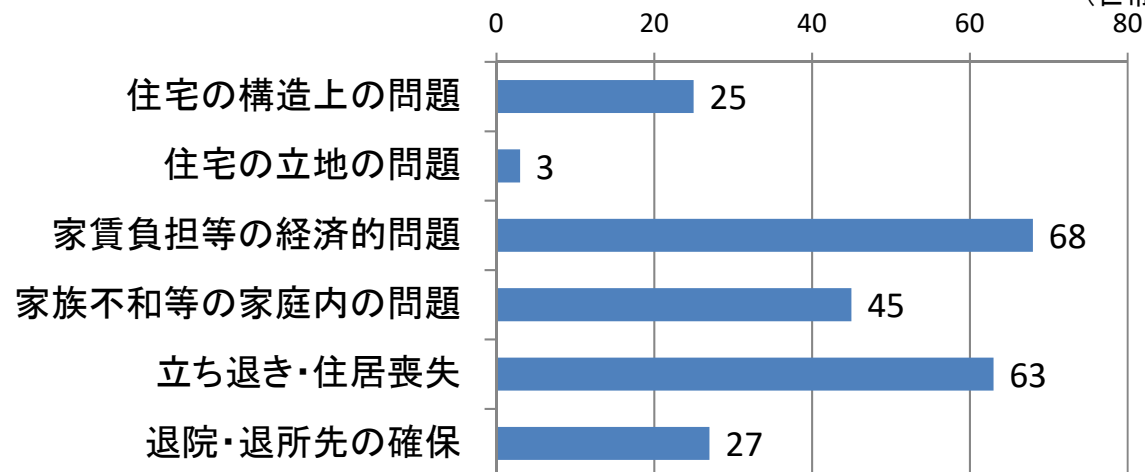
3 施設「機能」の地域展開・ニーズへの柔軟な対応

【要介護区分】



【主な転居理由(複数回答)】

(世帯)



- ◆家賃や住宅の構造上の問題による住替え
- ◆退院後、自宅復帰までの調整を要する者の入居

- ◆養護、軽費、特養の入所要件にも該当しうる者の入居
- ◆立ち退き、住居喪失のため緊急受入れが必要な者の入居

成果

【施設の機能を地域に展開】

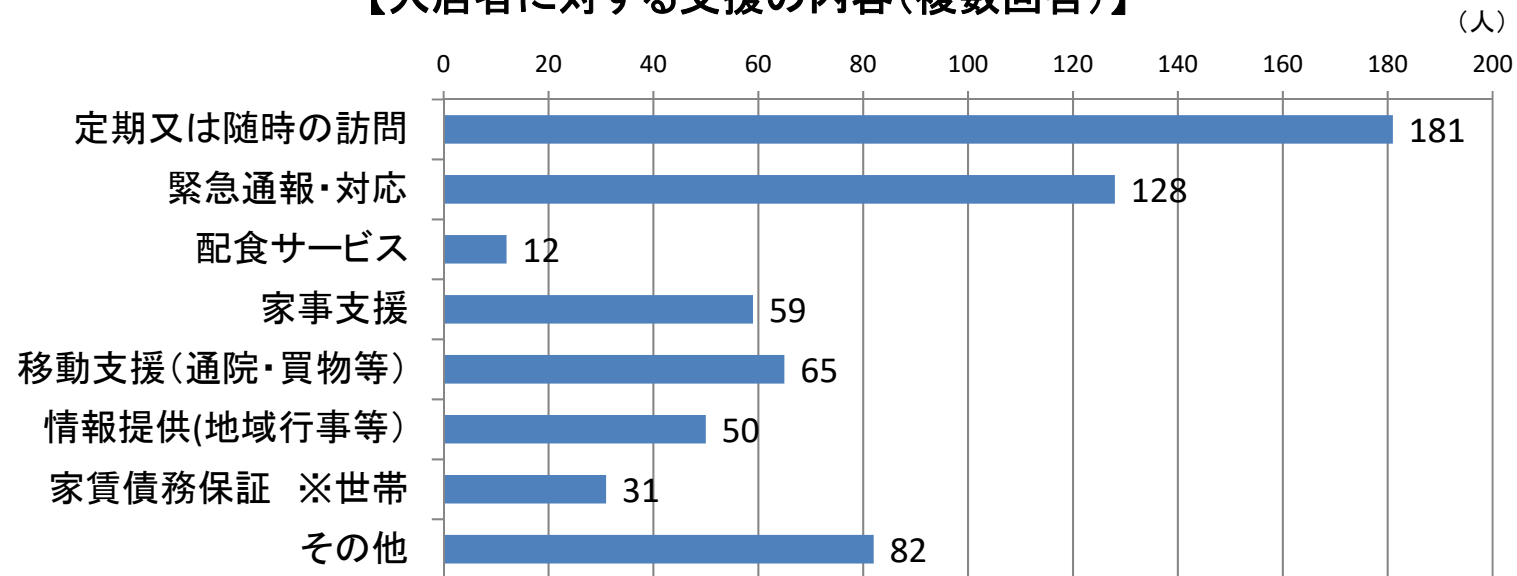
- 在宅生活の限界点が高まることを実証
- 施設入所者の地域移行の可能性を提示

成果

【ニーズへの柔軟な対応】

制度の隙間に落ち、生活困窮、貧困ビジネスなど行き詰まる前の予防的対応

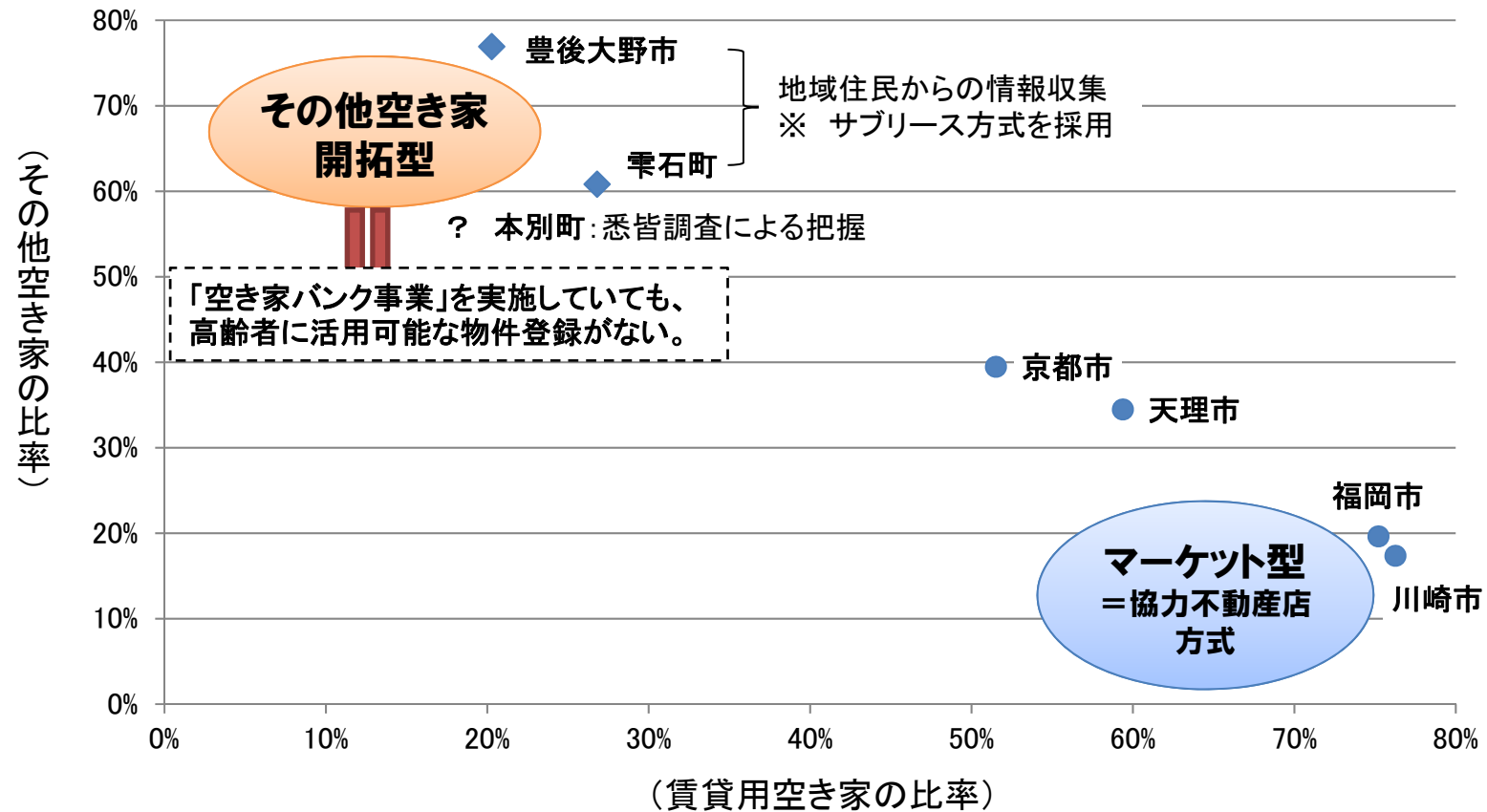
【入居者に対する支援の内容(複数回答)】



入居後の生活の変化(例)

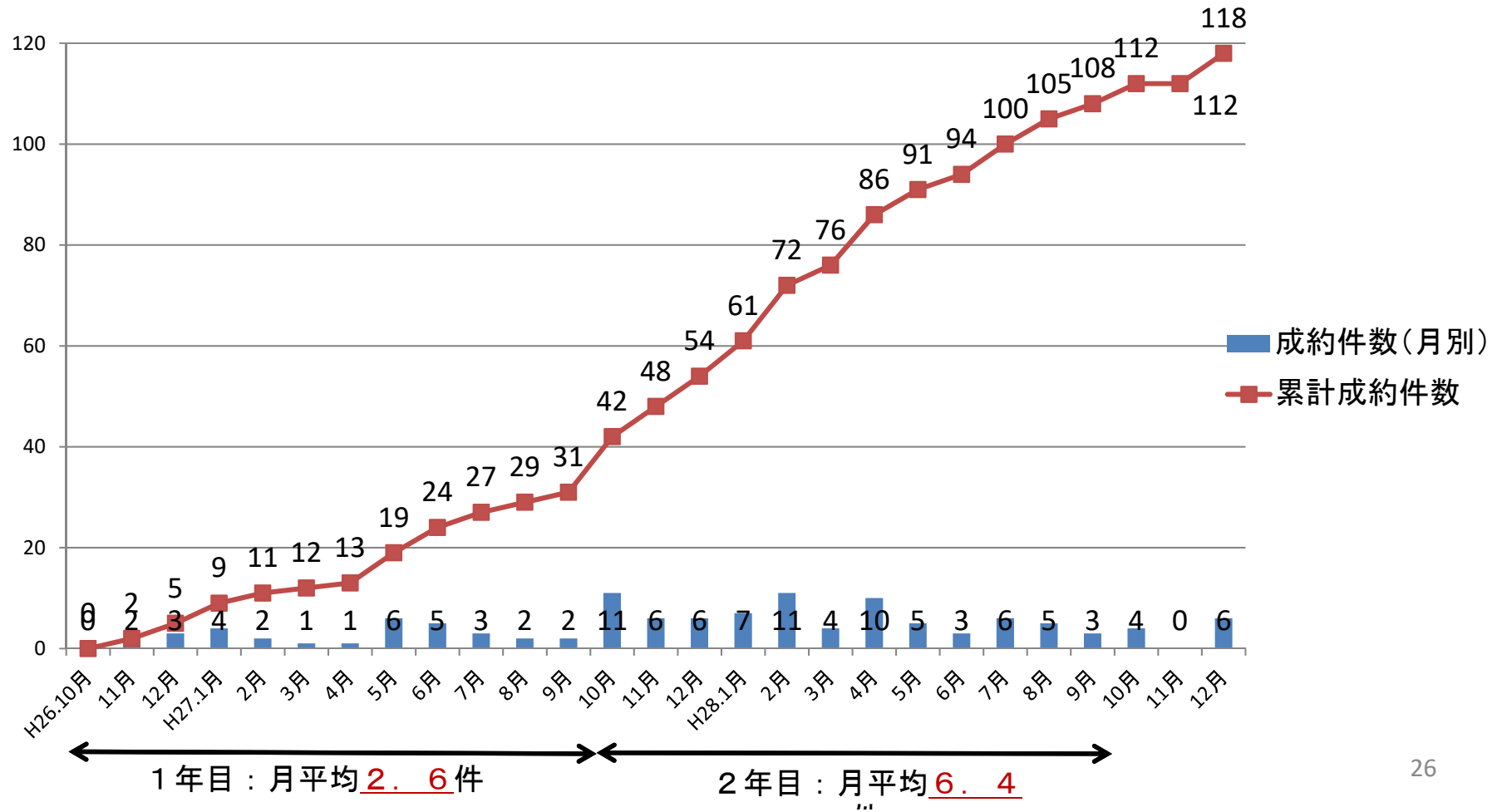
- ・畑仕事を始めたほか、介護保険の通所介護を利用しなくて済むようになった。
- ・転居後、同居の息子が積極的になり就職活動を始め、外出する機会も増えた。
- ・一人で近所の地域の催しや教室に参加し、想定以上に生活を楽しんでいる。
- ・養護老人ホームの業務補助や敷地内の畑仕事、椎茸の「足切」等の軽作業に従事。

【空き家の状況と住宅確保の手法】



〔出典〕グラフは総務省「平成25年 住宅・土地統計調査」より作成(本別町はデータなし)。

【福岡市の実績＝浸透するまで時間はかかる】



さいごに — そもそも、政策の設計思想として

