

居住支援を実施する主体と支援を行う体制

国土技術政策総合研究所住宅研究部 研究官 米野 史健

1. はじめに

本稿では、居住支援に類する活動を実施する団体の状況を踏まえて、「あんしん賃貸支援事業」で想定する居住支援を担う主体として、どのような団体がありうるかを検討する。

調査団体の活動状況からすると、同じ居住支援の活動でも、高齢者の場合と、それ以外の住宅弱者（障害者・外国人等）の場合では、支援を行う主体と果たすべき役割は異なると思われる。

2. 高齢者の居住支援

1) 民間賃貸住宅に居住する場合の住居変化

「あんしん賃貸」で対象とする民間賃貸住宅に居住する場合の、高齢期の住居変化は、概念的には図1のような形で捉えられる。まず、これまで住んでいた家から、民間賃貸住宅へ移り住む（図中）。その理由としては、郊外から利便性の高い街中への移住、子世帯の近所への転居、持ち家を処分しての老後の生活費確保、などが考えられる。続いて介護の必要性が高まると、介護保険を受け居宅サービスを利用しながら、賃貸住宅での暮らしを継続する（）。居宅サービスの導入をきっかけに、利用しやすい民間賃貸住宅へ転居する場合もあろう（）。さらに介護の必要度が高まり、自立した生活が困難になれば、グループホームや介護付老人ホームへ移ったり（）、あるいは病院へと入ることになるとと思われる（）。

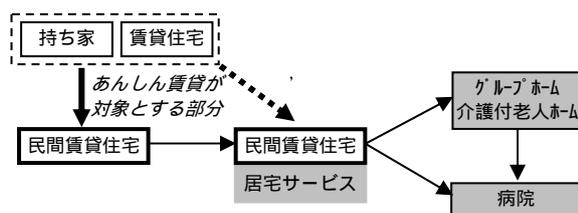


図1 民間賃貸住宅に住む際の高齢期の住居変化

このプロセスが進むにつれて、高齢者の介護の必要性は高まっていく。介護が実施されるのは、主として網掛けの部分である。

2) 居住支援を実施する主体

このように捉えれば、民間賃貸住宅に居住する際（、）に支援を行う主体としては、次の段階で高齢者の介護を行う、居宅サービスを行う団体が考えられる。「あんしん賃貸」で想定する支援が必要となるのは、入居者の体力低下・体調悪化が生じた場合であり、そのまま介護の開始につながる可能性が高いため、介護を行う団体が支援の役割を担うことで、その後の対応とスムーズにつながる。これら団体では、多くの場合利用者の非常時対応は既に行っているためノウハウは持っており、またサービスの実施地域内であれば土地勘があり地元不動産業者との関係もあるので、入居時の対応も可能と考えられる。言うなれば介護を行う側が「事前サービス」として行う形であり、将来の「顧客」を確保する意味からも、これら団体が行うメリットはあるといえよう。

賃貸住宅の管理に関わる不動産業者が支援する事例もみられたが、居住者の健康がどう変化するかで支援内容は変わり、介護が必要になった段階まで含めて対応するのは難しいと思われる。

3) 支援を行う体制

居宅サービスの実施団体は既に多数あり、全国どこでもおおよそ対応可能と思われる。よって入居後の支援は問題はないが、入居時、特に不動産契約に係る対応は、知識やノウハウがないので難しい面もあろう。その意味では、入居時の支援は別の主体、例えば不動産業者やこの目的に特化した団体が対応し、入居後の支援団体と連携する形も考えられる。居宅サービスの提供区域は限定さ

れるのに対し、不動産情報はより広い範囲でやりとりされることから考えても、入居時支援と入居後支援の役割分担という形はありえよう。

3. その他住宅弱者の居住支援

1) 民間賃貸住宅に居住する場合の住居変化

障害者・外国人・DV被害者・ホームレスの人が民間賃貸住宅へと移り住む場合の、住居の変化の過程は、概念的には図2のように考えられる。DV被害者やホームレスの場合、まずは問題ある生活環境から一時保護の施設等へと移る()。施設にいる人のうち、自立生活を望む人・可能な人は、自立に向けた支援施設へと移る()。障害者では病院等からグループホーム、DV被害者ではシェルターからステップハウス等への移動である。外国人の場合、研修施設や寮、知人宅等が自立支援施設にあたるだろうか。自立支援施設での生活で一般社会への順応が進んだのを受けて、民間賃貸住宅へと移り住む()。ただし、いきなり自らの力だけで暮らすのは難しく、その後も一定の支援サービスの提供が必要であろう。支援を受けながらの生活で完全に自立が可能になれば、サービスなしで民間賃貸住宅で暮らすか、その他一般の住宅で暮らす形となる()。

このプロセスで支援が行われるのは網掛け部分であり、徐々に支援の必要性は弱まっていく。障害者・ホームレスの場合は自立が出来るようになった人だけが次の段階へと進むからであり、DV被害者は徐々に精神・肉体的な傷から回復することで、外国人は語学・生活習慣を学ぶことで、支援が必要のない状況になっていくからである。

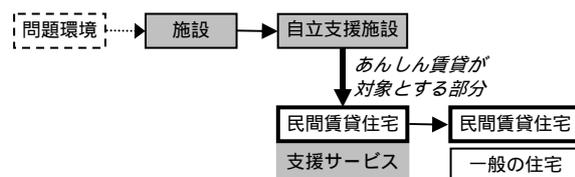


図2 民間賃貸住宅へと移る住宅弱者の住居変化

2) 居住支援を実施する主体

このように捉えれば、民間賃貸住宅に居住する際()に支援を行う主体は、前の段階で支援を行ってきた団体になる。これら団体は、問題状況への対処について様々なノウハウを持っており、それを援用することで民間賃貸住宅での支援も可能である。また、これまで支援してきた顔馴染みの人から引き続き関わるので居住者が安心出来る点や、もしも困難な問題が起きた際には再度施設の方向へと戻れる点でも有効である。

これに対して、受け入れる民間賃貸住宅を管理する側の不動産業者等は、これら弱者に対するノウハウをほとんど持っておらず、対応はおそらく無理ではないかと思われる。

3) 支援を行う体制

障害者については、法に基づく仕組みは整っており、支援団体も各地に存在しているので、全国的に対応可能と思われる。この場合も高齢者と同様に、入居後支援を行う既存団体と、入居時支援を行う別主体の役割分担が必要であろう。

外国人・ホームレスは、問題が起きる地域が限定的で、安価な賃貸住宅があるエリアに集まってくる傾向があることから、局所的なシステムとして構築し、入居時・入居後支援を一体的に行うことが求められる。DV被害者の場合、被害を受けた地域での再居住が望ましくない場合もあり、ある程度広域的に対応する必要も出てくる。

4. 今後に向けて

高齢者、その他の住宅弱者のいずれの場合も、居住支援を実施するには、地域で活動している既存団体(居宅サービス活動団体など)と、新たに立ち上げる必要がある団体(入居時支援を主とする団体など)及び地方自治体との連携が重要となる。その意味で、具体の地域を想定した上で、関わる主体とその関係・役割分担について、詳しく検討する作業が必要と思われる。